

## INDICATEURS DE DENSITÉ

### Surface du terrain

Environ 20 500 m<sup>2</sup>

### Emprise bâtie au sol

Environ 2000 m<sup>2</sup> = 10%

### Stationnement

Garages gérés sur la parcelle

### Densité nette\*

8,7 lgts/ha



### Densité brute\*\*

7,6 lgts/ha



### Densité communale\*\*\*

13,4 lgts/ha

\*elle est mesurée à l'échelle de l'ilot. Les espaces publics sont écartés de ce calcul.

\*\*elle prend en compte la surface utilisée par les espaces, voiries et équipements publics.

\*\*\* elle prend en compte la surface artificialisée des parcelles sur lesquelles se trouvent au moins un logement.

## INDICATEURS FINANCIERS

### Coût total de l'opération

données non communiquées

### Montant des subventions

données non communiquées

## LE + DE L'OPÉRATION

### Une intégration paysagère anticipée en amont

Le traitement de la limite parcellaire, c'est-à-dire l'interface entre l'espace public de la rue et les jardins privés, joue un rôle fondamental dans l'inscription paysagère de nouvelles extensions.

Grâce à l'utilisation d'un vocabulaire adapté, l'opération de Moroges témoigne d'une attention soignée aux limites, participant ainsi à la constitution d'un paysage commun. Les coffrets électriques en limite de parcelle ont été soigneusement intégrés dans un muret en pierres sèches. En continuité, les limites parcellaires sont accompagnées de plantations dialoguant avec les structures paysagères environnantes. Ces plantations qui ont été réalisées en amont participent à la qualité d'image et l'attractivité résidentielle de l'opération dans son ensemble.

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### Ce qui a bien fonctionné

- L'opération répond aux besoins du village : **les habitants restent longtemps**, il y a très peu de départs ;
- Les échanges et le **partage d'idées avec l'architecte** et ses conseils que ce soit pour la collectivité ou pour les particuliers ;
- L'arrivée de couples avec enfants a permis de conserver un volume d'élèves suffisant pour **préserver l'école** dans le village ;
- L'implantation des constructions : celles-ci disposées en alignement sur la rue offrent aux habitants **une intimité dans leur jardin** et permettent d'optimiser la taille des jardins ;
- **Augmentation de la densité au fil des tranches** grâce à la diminution de la surface de terrain (phase 1 : surface minimum de 1000 m<sup>2</sup> ; tranche 3 : surface maximum 1000 m<sup>2</sup> et minimum 600 m<sup>2</sup>). Cette diminution répond à une nouvelle demande des personnes actives et des personnes âgées qui souhaitent limiter le temps consacré à l'entretien du jardin ;
- L'absence de la voiture donne un sentiment d'apaisement dans l'espace public et participe à préserver la qualité paysagère de l'opération.

### Les freins à l'opération

- L'acquisition foncière des terrains.

### Si c'était à refaire

- Réserver des terrains pour proposer du logement locatif adapté pour les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap.

## LES QUALITÉS À RETENIR

# QUALITÉ DES LIMITES

## Biodiversité SÉPARATIVES

### INTIMITÉ DANS LES CHEMINEMENTS DOUX

### JARDINS ASSOCIATION DES HABITANTS

### Inscription paysagère

- Traitement qualitatif des limites : recomposition de murs en pierres sèches entre les habitations comprenant les compteurs ainsi que les haies vives et mixtes sur les secteurs de jardin ;
- Attention portée aux hauteurs des constructions à l'Est pour permettre de préserver les cônes de vue vers le paysage caractérisé par de légères ondulations et rythmé par des haies bocagères à l'Ouest ;
- Préservation des frênes en bordure de la route.

### Qualités écologique et énergétique

- Biodiversité : les plantations en limite de jardins sont favorables à l'accueil de la biodiversité (mixité des essences, mellifères, arbustes à baies pour les oiseaux...). Ils participent à la trame verte du village et renforcent les continuités écologiques.

### Qualités architecturales

- Teintes des enduits relativement proches entre les constructions ;
- Les constructions possèdent une morphologie sobre n'empêchant pas la diversité des projets ;
- La plupart des constructions ont un de leurs murs extérieurs posé en limite de propriété (hormis 4 exceptions).

### Qualité de la démarche

- Sollicitation des habitants aux premières réunions : recueil des besoins et des attentes.

**PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

71 SAÔNE-ET-LOIRE

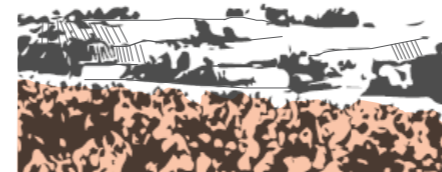
**MOROGES**  
577 HABITANTS

**15** LOGEMENTS  
7,6 LGTS/HA.

**UNE OPÉRATION DE QUALITÉ PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DU VIVRE ENSEMBLE**

SECTEUR DES PRÉS GERMAIN

Situé à 20 km de Chalon-sur-Saône et à 25 km de Montceau-les-Mines et du Creusot, le village est implanté à la rencontre du paysage viticole de la côte chalonnaise et des prairies pâturées du vallon de la Guye.



**Typologie**  
Habitat individuel

**Programme**  
15 logements

**Maître d'ouvrage**  
Mairie de Moroges

**Maître d'œuvre**  
Frédéric FAUCHER, architecte

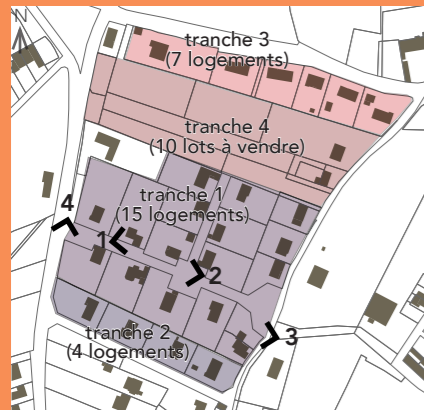
**Document d'urbanisme**  
PLU approuvé en 2004

**Montage**  
Permis d'aménager  
Règlement de lotissement

**Date de réception**  
2001 (lots 1 à 13)  
2007 (lots 14 et 15)  
2020 3<sup>e</sup> phase en cours



## LE PROJET



### UNE EXTENSION VILLAGEOISE POUR ENRAYER LE DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Le projet émerge dans un contexte de déclin démographique. Pour enrayer ce phénomène, la collectivité met en œuvre un projet d'habitat sur un temps long afin d'accueillir des familles avec enfants sur la commune. Le projet se construit au fur et à mesure des opportunités foncières. La commune souhaite une opération de qualité propice au développement du vivre ensemble. Elle prend conseil et appui auprès d'un architecte. Ensemble, ils traduisent ces ambitions dans un règlement de lotissement qui se poursuit au fil des phases de construction de l'ilot. Les futurs propriétaires sont aussi invités à solliciter l'architecte pour la conception de leur projet. La troisième phase est en cours, expérimentant une densité plus importante.



1 Intégration des coffrets électriques dans le mur en pierre et haie bocagère en limite de parcelle



3 Cheminement piétonnier surplombant le quartier avec vue sur le grand paysage

## LES OBJECTIFS VISÉS

- Accueillir des familles avec enfants pour **augmenter la population du bourg** ;
- Augmenter l'effectif d'élèves pour **maintenir l'école du village** ;
- **Renforcer l'accessibilité** du bourg et **promouvoir les cheminements doux** à l'échelle du secteur et de la commune ;
- **Préserver l'identité** et les caractéristiques du bourg dans le nouveau quartier ;
- **Limiter l'impact de la voiture** dans les parcelles ;
- Optimiser l'implantation des constructions pour **garantir l'intimité de chaque parcelle** et le bien-être des habitants.

## LES SOLUTIONS RETENUES

- Recrutement d'un **architecte pour l'appui et le conseil du maître d'ouvrage** ;
- Une extension villageoise conçue sur un temps long, construite au fil des opportunités foncières. **Quatre tranches seront menées entre 2001 et aujourd'hui**. Les lots de la tranche 4 sont actuellement en vente ;
- Rédaction d'un **règlement de lotissement** permettant de mettre en place un ensemble de règles afin de conserver une unité et une cohérence dans la composition générale :
  - Disposition des garages et des habitations en alignement sur la rue permettant ainsi aux habitants de profiter d'un vaste jardin d'agrément
  - Intégration des coffrets électriques dans des murs en pierres sèches (éléments de vocabulaire du centre ancien)
- Création de **deux placettes multifonctionnelles** : espace de jeux pour les enfants, stationnement pour les visiteurs, place pour fêtes entre voisins, ... ;
- **Pré-verdissement des limites des parcelles** : choix d'essences indigènes et palette diversifiée ;
- Création de **cheminements doux** maillant les différentes phases : les enfants peuvent ainsi rejoindre leur école en toute sécurité.



2 Implantation des constructions en alignement sur la rue ; voie partagée entre les voitures et les piétons



4 Conservation des frênes en bordure de l'opération, à l'interface avec la route

## PAROLES D'ACTEURS



**Marie-Hélène POROT**  
Maire de Moroges

« Au travers de l'organisation des vues, de l'implantation des constructions... l'architecte a essayé de faire accepter la densité. Nous souhaitons conserver un village apaisé et éviter les querelles de voisinage. Cela a relativement bien fonctionné [...] Aujourd'hui, il y a un changement de mentalité. Les gens sont à la recherche d'un espace de vie, de tranquillité mais le terrain n'est plus leur priorité. »

**Pierre D'HEILLY**  
Adjoint au maire

« Nous nous sommes associés à un cabinet d'architecture. Pour que le projet s'inscrive dans la continuité du village historique, des règles de composition contraignantes ont été établies. Une prestation d'architecte était fournie et proposée aux futurs habitants pour les orienter et les conseiller dans la réalisation de leur futur projet. »

**Habitante**

Propriétaire, depuis moins de 5 ans

« Nous sommes dans un endroit à la fois paisible et convivial, le tout dans un air de campagne sans être isolé. Il manque juste quelques commerces dans le village pour que ce soit plus dynamique. »

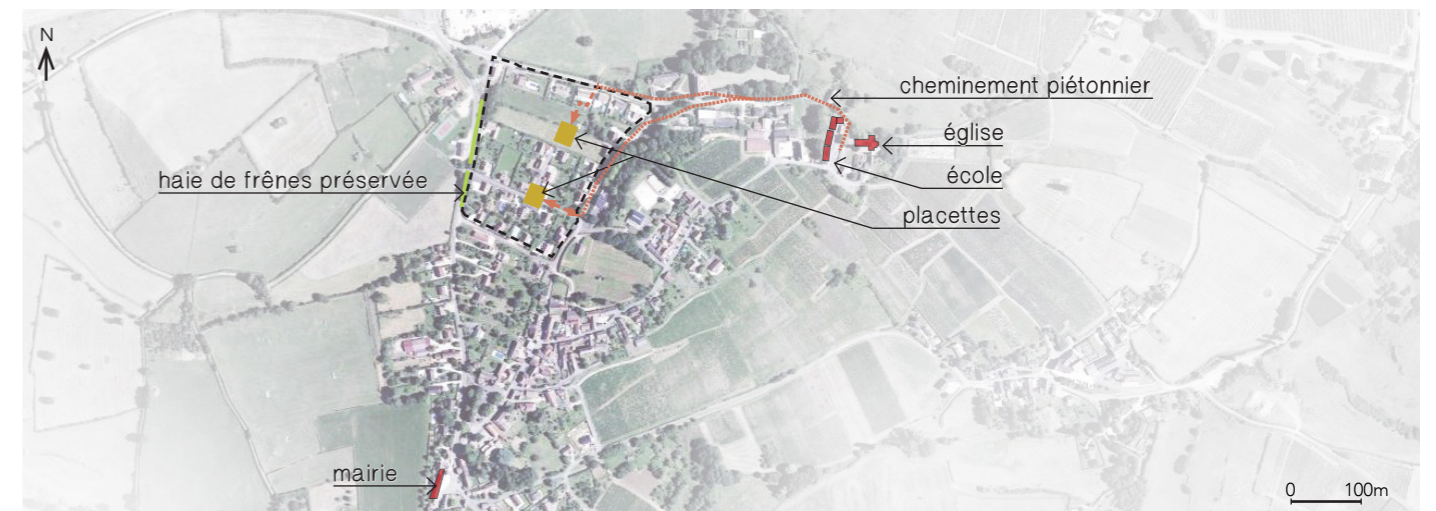
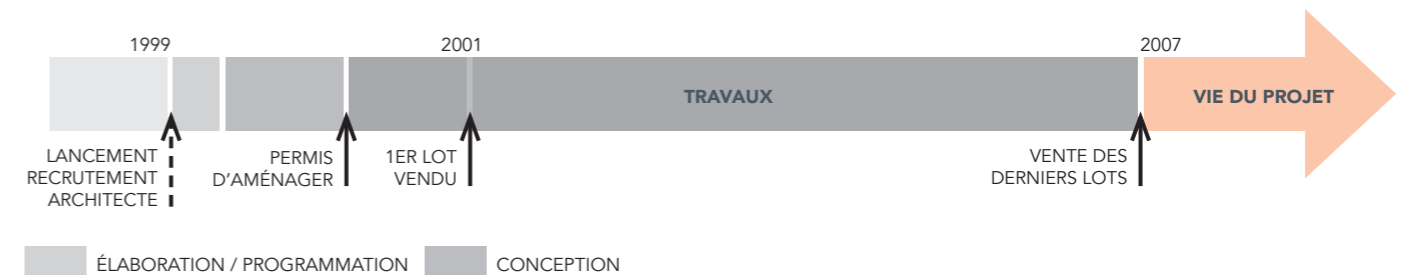
## ENVIRONNEMENT DU PROJET

### Outils opérationnels

#### Au stade opérationnel :

- Un règlement de lotissement : cet outil définit un certain nombre de règles d'urbanisme applicables au lotissement (implantation des constructions, aspect extérieur des constructions, clôtures, plantations...). Ces règles s'appliquent pendant 10 ans.
- Un permis d'aménager : document administratif qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

### Calendrier



Une extension villageoise à proximité du centre bourg