



Eco lieux
habitat bioclimatique
construction écologique

Alja Darribère
Measolle

07360 St Michel de Chabrilanoux

04 75 29 38 23 / 06 45 55 31 39

lmv07@wanadoo.fr

www.lmv07.com



URBANISME

PROGRAMMATION

ARCHITECTURE

PAYSAGE

11 Rue Montgrand

13006 MARSEILLE

04 91 31 93 01

c.dugontier@agirenvillem.com

www.agirenvillem.com

&

Solstice

Coopérative d'activités

Anne LE GUILLOU

06 03 26 27 37

anne.leguilou@yahoo.fr



Thomas TOULARASTEL
Julien & associés
Géomètres experts
Bureau d'Etude V.R.D.
32 Avenue D. Mercier
07100 ANNONAY

Commune de Burdignes

Secteur de Mirosse

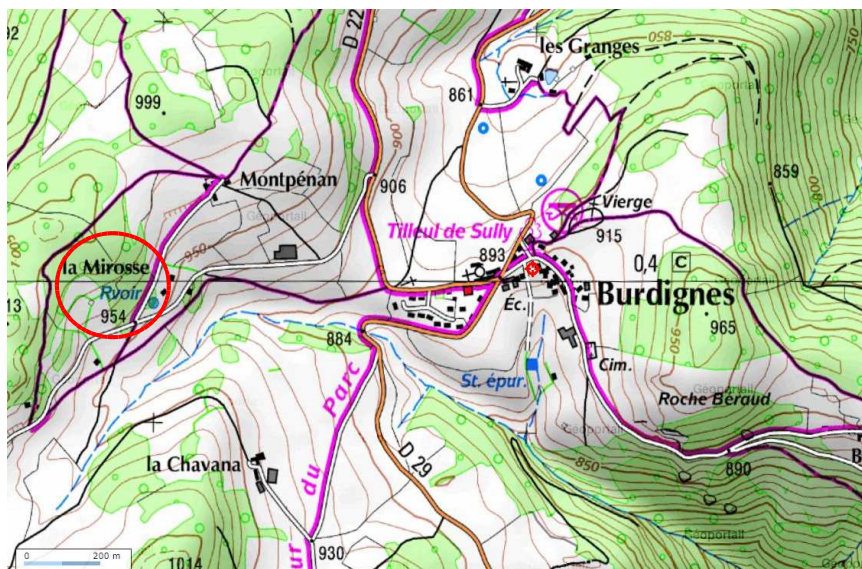
Note de Présentation

Département de la Loire

PA02 : Notice

06 février 2015

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL



Situation générale du site et de ses abords

Situation

Le site se trouve sur la commune de Burdignes qui appartient au Parc Naturel Régional du Pilat et à la Communauté de Commune des Monts du Pilat. Il est implanté le long de la route communale qui rejoint Montchal à l'ouest du village de Burdignes.

En conformité avec les objectifs et les orientations du PLU et du P.A.D.D., le site du futur lotissement est envisagé sur le secteur de Miroisse à moins de 1 000 mètres à l'ouest du Bourg au lieu-dit Miroisse.

Le choix d'une urbanisation au lieu-dit Miroisse, est induit par les critères de protection que s'est fixée la commune et énoncés dans la loi Montagne. Il est né d'un compromis entre la préservation des terres agricoles, la proximité du bourg et des réseaux (eau, téléphone, électricité, transport scolaire,...). L'urbanisation du secteur de Miroisse a fait l'objet d'une demande de dérogation à la loi auprès de la Commission départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

La Commission a validé cette demande en 2008 ce qui a permis le classement en zone constructible des parcelles concernées tout en imposant un certain nombre de contraintes au travers des documents règlementaires.

La situation géographique conforte l'objectif de renforcer l'attractivité du Bourg. Les nouvelles populations transiteront naturellement par le centre du village car la route desservant ce secteur, rénovée en 2005, le traverse. La vie communale (école, mairie, associations,...) se trouvera ainsi renforcée.

La commune a obtenu l'appui du Parc Naturel régional du Pilat représenté par Floriane Reitzer. En 2012, la commune a souhaité ouvrir largement la réflexion autour de ce projet d'écohomeau et a pu faire appel à des bureaux d'étude pour l'accompagner dans cette démarche : Christine Dugontier d'Agir en Ville pour le volet architecture-urbanisme et Anne Le Guillou de Solstice pour l'animation de la démarche participative.

En 2014, la nouvelle municipalité a fait appel à Alja Darribère des Maçons du Village pour avoir un autre regard et finaliser le dossier du Permis d'Aménager en apportant son expérience en complément du travail réalisé précédemment.

Etat actuel du terrain

Ce secteur est situé dans une enclave hors de la Zone Agricole Protégée, sur des terres de qualité agronomique médiocre.

Les exploitations agricoles sont éloignées, il n'y aura donc pas de nuisance.

Il existe déjà quelques constructions isolées qui ne constituent pas de véritable hameau et qui génèrent déjà des périmètres limitant l'activité agricole.

Le lieu n'est pas situé dans un espace sensible d'un point de vue paysager, la végétation environnante facilite l'intégration d'un nouveau bâti.

Le site est bien exposé au sud et à l'est à l'abri du vent du nord, bien positionné pour privilégier les constructions à basse consommation énergétique et l'emploi des Energies Renouvelables.

Le site est raccordable au réseau d'assainissement du Bourg. La station d'épuration créée en 2004 (procédé écologique de filtre avec plantation de roseaux) n'est pas utilisée à la hauteur de son potentiel. Les autres réseaux (eau, électricité,...) sont à proximité.

Parcelle

Le site de projet se trouve au nord de la route communale qui rejoint Montchal. Il concerne une partie de la parcelle 187 classé en zone AUb1. Il s'agit du lot A d'une surface totale de 9 339 m² dont 6161 m² de surface constructible et 3178 m² de surface non constructible.

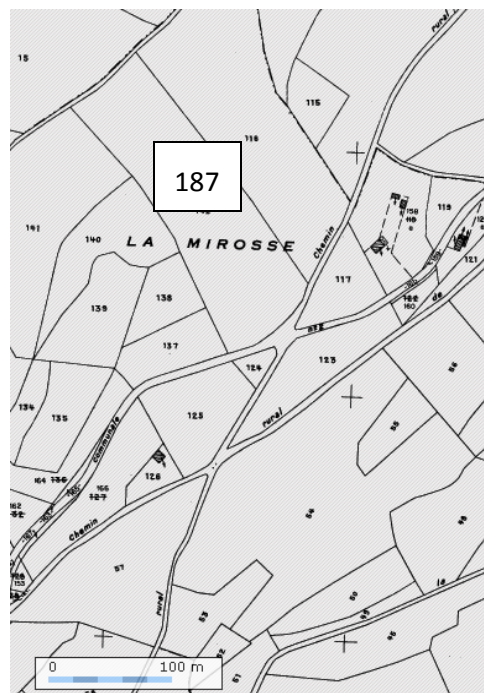
Paysage

Le site offre une vue lointaine sur le paysage vers le sud-est.

Une forêt de Douglas occupe une partie des terrains aux alentours.

Le site ne comporte aucune nuisance sonore. Il bénéficie d'une exposition favorable pour l'efficacité énergétique du bâti et l'approche bioclimatique des constructions.

La terre de forêt est bonne pour les futurs jardins. Des murs en pierre, limitent partiellement le lotissement.



Relief

La topographie est contraignante, la pente est de 23 % dans certains secteurs et orientée dans le sens nord/ouest vers sud/est.

Géologie

Le secteur de Mirosse est caractérisé par un relief modéré. Il est composé de grandes pentes revêtues en partie de forêts de conifères.

Le secteur géologique de Burdignes est en totalité occupé par des formations de socle cristallin qui hydro-géologiquement, ont un comportement assez uniforme : elles sont globalement pauvres en eau souterraines. Dans la roche non altérée, l'eau ne peut circuler que dans les fissures à condition qu'elles soient ouvertes ce qui est en général le cas près de la surface mais rare en profondeur (au-delà de 50 à 100 m). Les eaux souterraines apparaissent en surface par de nombreuses sources à faible débit, conséquence de la mauvaise perméabilité.

Réseau viaire

L'accès au site devra se faire depuis le chemin de Montpénan qui relie la voie communale au hameau de Montpénan.

Analyse locale de l'opération

Situation

Le futur lotissement est délimité par :

- au nord une parcelle boisée appartenant à l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes de Bourg-Argental
- à l'ouest, un muret dans la pente qui le sépare des champs (parcelles privées)
- au sud les routes de Montchal et de Montpénan
- à l'est, la parcelle privée n°116 boisée.

Sur cette zone, la commune souhaite passer à une phase opérationnelle : l'aménagement et la viabilisation interne par le biais d'un Permis d'Aménager, dans l'objectif de mettre sur le marché des lots à bâtir.

Localisée à l'ouest du village, la parcelle concernée est située à une altitude d'environ 970 mètres.

Présentation

Le terrain de forme rectangulaire longe au sud les routes de Montchal et de Montpénan.

Topographie

Le terrain présente une déclivité générale orientée nord/ouest vers sud/est. Il comporte initialement une pente importante de l'ordre de 23 % . Trois parties distinctes peuvent être identifiées à partir de la topographie :

- en partie basse, côté sud-est, le terrain est en pente accentuée.
- au milieu, le terrain est en pente assez légère
- en partie haute, côté nord, la pente s'accroît.

Classement au document d'urbanisme

L'opération est située sur une zone AUb1 du PLU. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée et d'urbanisation future à dominante d'habitat (située en dehors du périmètre d'agglomération).

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble

d'initiative publique ou privée compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Il convient donc de consulter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirosse.

C'est un secteur où la commune souhaite promouvoir la réalisation de constructions de Haute Qualité Environnementale et à haute performance énergétique et l'utilisation des Energies Renouvelables.

Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

Notion d'éco-hameau

La démarche participative et les multiples contacts pris par la municipalité en amont de la rédaction du Permis d'Aménager ont amené les élus, leurs partenaires et les futurs habitants à orienter le projet de lotissement vers un éco-hameau. Tous ensemble, ils ont défini qu'à Mirosse, le hameau demandé par la Commission des Sites serait un groupe de maisons rurales situées hors de l'agglomération de la Commune vu son implantation et qui intègre les exigences du développement durable en ce qui concerne notamment l'énergie, l'environnement et la vie sociale.

Aménagement prévu pour le terrain

Une voirie en double-sens sera aménagée de manière à desservir les lots. Elle permet le demi-tour des véhicules sur l'aire de retournement dans la partie haute. La position de la voie a été déterminée afin de minimiser la pente et de limiter les terrassements, . Les pentes de la voie projetée sont de 10 % en moyenne. Cette voie est une voirie partagée entre les différents modes de déplacement. Les piétons sont autorisés à circuler sur la voirie.

Un petit parking aménagé pour l'accueil des visiteurs est situé à l'entrée dans la zone à gauche de la voie, un autre est prévu entre la voirie et le muret de séparation avec le pré à l'ouest et des emplacements se trouvent de part et d'autre de l'espace commun dans la partie médiane. En tout, 14 places dont une pour personne à mobilité réduite ainsi qu'une aire de retournement sont prévues. Un aménagement végétal devra permettre de les dissimuler de la vue le plus possible.

Une circulation piétonne est possible sur la servitude de passage à l'est de la parcelle qui permet l'accès au terrain de l'EHPAD.

Dix lots sont organisés de manière fonctionnelle de part et d'autre de la voie.

Organisation et composition des aménagements nouveaux

Une forme qui fait référence aux hameaux

Les principes du projet visent à retrouver les caractéristiques des hameaux traditionnels : des lots relativement petits (entre 430 et 650 m²), des maisons proches voire mitoyennes et une harmonie de façades, une seule rue réduite et partagée (avec les piétons et les vélos) qui dessert le hameau depuis le chemin de Montpéan et qui permettra la poursuite du projet sur la parcelle à l'est classée en AUb2 dans le PLU. Le hameau est organisé autour de la place centrale avec son aire de retournement, des potagers et un espace commun pour favoriser la convivialité. Les habitants auront la possibilité de doter l'espace commun d'une maison commune comportant les équipements de leur choix (chambres d'amis, buanderie, salle de réception...).

L'organisation et l'aménagement des accès

Un seul piquage sur la route de Montpéan, servira d'entrée et de sortie pour le lotissement.

Les équipements à usage collectif

Réseaux divers :

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone seront créés à l'intérieur du lotissement conformément aux prescriptions techniques des différents syndicats et concessionnaires.

Les eaux pluviales des lots seront traitées sur chaque lot par les acquéreurs qui auront à charge la réalisation soit de citernes de stockage soit de noues ou tranchées et renvoyées dans le milieu naturel sur le lot par infiltration.

Les eaux de ruissellement de la voirie intérieure seront recueillies au moyen de caniveaux simple pente puis collectées par des grilles de voirie et dirigées vers un espace de stockage situé dans l'espace commun en entrée de lotissement.

Le collecteur des eaux usées de diamètre 200 en PVC SN8 a été mis en place en septembre 2014 pour relier le site à la station d'épuration du village.

Déchets :

Il n'y aura pas de container dédié au lotissement.

Les hypothèses d'implantation du bâti

(pièce PA09 du Permis d'Aménager).

Les maisons seront relativement petites mais en contrepartie, le groupe des futurs habitants a souhaité mutualiser certains espaces : un espace commun pouvant accueillir une maison commune au centre du hameau en bordure de la voie et un autre espace partagé (aire de jeu, verger...) au nord du lotissement.

Certaines constructions pourront être implantées, à la demande des habitants, en continu. Cela signifie des habitations mitoyennes ou encore des habitations groupées sous un même toit et dans un même volume bâti.

Le stationnement privé sera aménagé sur chaque lot par les acquéreurs mais les visiteurs utiliseront les places de parking matérialisées.

Les parcelles du bas demandent une conception astucieuse pour que les toitures ne dépassent pas les planchers des habitations situées au dessus.

Les habitations du milieu doivent également tenir compte des habitations des parcelles du haut et ces dernières ne peuvent s'implanter trop bas afin que la vue et l'ensoleillement soient garantis pour tous.

Les parties communes

Les terrains communs seront gérés par une Association Syndicale Libre composée des habitants du lotissement et de la Commune tant que tous les terrains n'auront pas été vendus. L'ASL décidera de l'emploi qu'il sera fait de ses terrains, l'un d'eux ayant la possibilité de recevoir une maison commune.