

ARUE (40)

EXTENSION URBAINE en milieu rural ECOLOTTISSEMENT FORESTIER L'allée des Chênes



DONNEES GENERALES

Population (2011): 312
Superficie communale : 48 km²
Superficie de l'opération : 3,5 ha

PROCEDURE - DEMARCHE

Lotissement

PROGRAMME 14 log/ha

Programme initial : 15 lots libres, 3 logements locatifs sociaux
Programme final : 18 lots libres
50% d'espaces publics

COUT

Etude préliminaire : 10 000 €HT + honoraires
Projet aménagement : 386 000 euros
Financement : Commune

ACTEURS

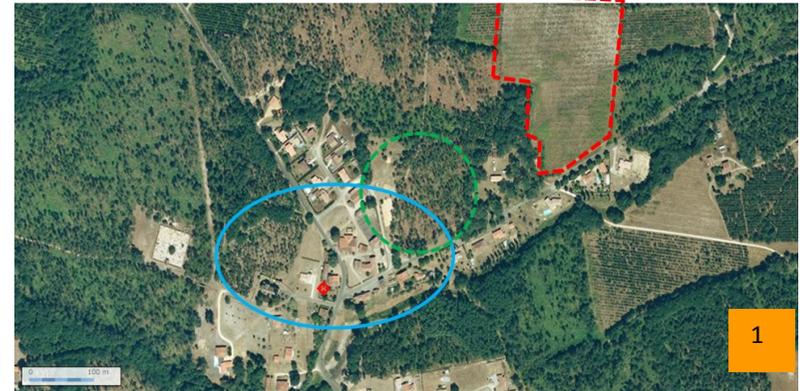
Maîtrise d'ouvrage : commune.
Mission d'accompagnement par le CAUE 40
Maîtrise d'œuvre : Agence d'urbanisme METAPHORE

CALENDRIER : Etude préliminaire : 2009

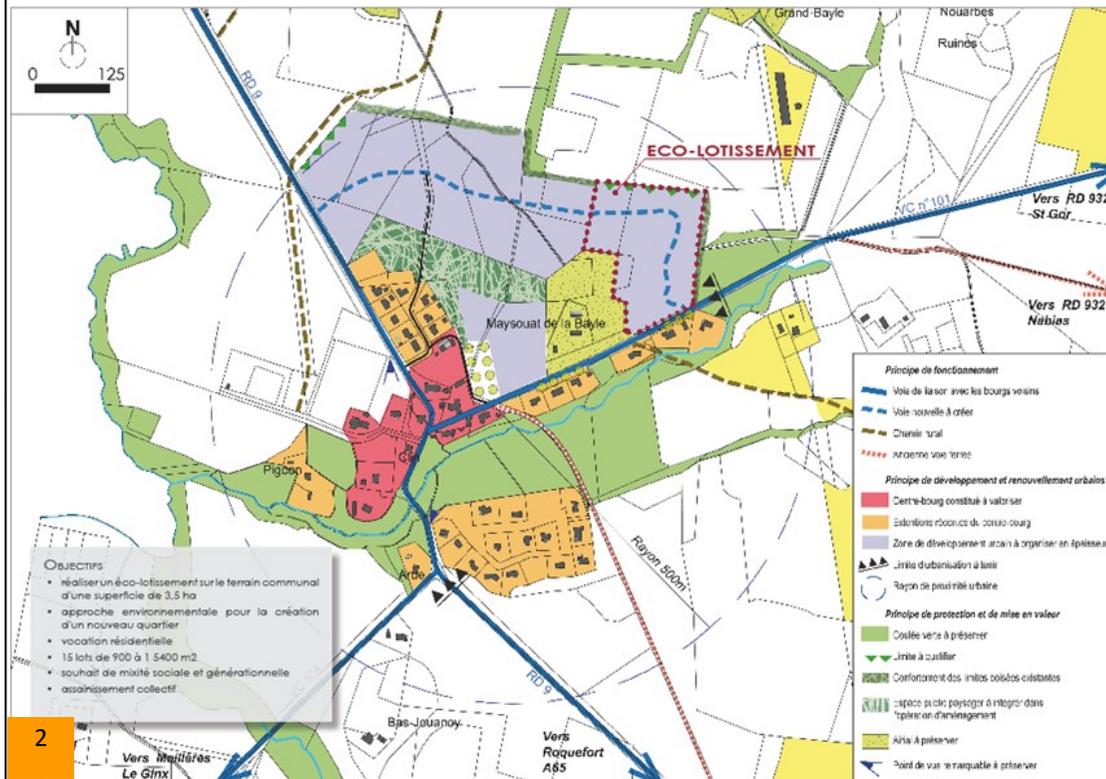
Projet : 2010-2011
Travaux : 2012

Un nouveau quartier d'habitat intégré au village

Arue est un village très aéré de la haute lande, avec une densité de construction très faible. La municipalité a clairement exprimé sa volonté de se développer de manière mesurée en préservant un cadre de vie remarquable. Une réflexion menée à l'échelle du village, pour assurer le lien (voirie, chemins, écoulement des eaux pluviales, assainissement...). Le nouveau quartier s'intègre dans le paysage rural et forestier, et est bien relié par des liaisons douces à l'école et aux équipements.



1



2

Un gain d'espace partagé

Le projet propose une taille des parcelles réduite (700 à 1500 m², alors que la pratique locale est plutôt de 2000 m²) au profit d'espaces collectifs généreux qui représentent 54 % de la surface du terrain aménagé. Ces espaces verts assurent l'intégration paysagère et restent dans la logique d'une tradition de maisons isolées dans un cadre arboré.

1. Situation du terrain 2. Objectifs à l'échelle du village

1

ARUE (40)

EXTENSION URBAINE en milieu rural ELOTISSEMENT FORESTIER L'allée des Chênes



Plan de Commercialisation de l'Eco-Lotissement



Commune d'ARUE

Le respect de l'environnement comme objectif prioritaire, par l'application d'une démarche HQE2R

- Conserver les ressources : recherche de gain de densité, gestion de l'eau (infiltration des eaux pluviales, assainissement collectif du bourg et du lotissement créé, choix des plantations des espaces publics), réduction de la consommation énergétique (conception bioclimatique favorisée, choix de matériaux peu énergivores pour les espaces publics).

- Qualité de l'environnement local : replantation des bardeaux, limitation des nuisances sonores (vitesse réduite, écran végétal par rapport à la route), sécurité (liaisons douces), qualité paysagère des espaces publics, végétation champêtre locale, gestion des déchets, recommandations pour la qualité architecturale des constructions, etc.

- Améliorer la diversité : lots de tailles variées, volonté initiale de mixité, avec une offre pour l'accession et le locatif.

- Améliorer l'intégration des habitants : cheminements piétons à l'échelle du village traversant le quartier, espaces de vie et de rencontre, lien direct avec l'école, accueil des candidats à la construction.

Plan de masse. Réalisation : METAPHORE.

A Retenir

- **Un gain d'écologie**
La commune a souhaité réaliser une opération intégrée au village, respectueuse de l'environnement, et inspirée de l'héritage architectural local. L'aménagement des espaces publics ainsi que le règlement et le cahier des charges du lotissement, préservent l'identité locale et veillent à assurer un gain écologique certain. Le travail d'incitation à réaliser des constructions respectueuses des principes du développement durable a été faite auprès des futurs habitants par l'intermédiaire d'un architecte-conseil. Les contraintes financières ont freiné le projet de réaliser des logements locatifs à loyers maîtrisés.

Cas des limites sur voies de desserte :



Les clôtures seront de type "girondine" composées d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif, conformément au plan de composition (pièce PA4) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assortis à la clôture et de même hauteur.

Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes afin de préserver l'intimité des jardins ; dans ce cas les arbustes ne seront pas traités en haie continue mais implantés aléatoirement d'espèces champêtres diverses sur plusieurs plans par rapport à la limite de propriété.

Cas des limites sur emprise des accès, cheminements doux et espaces de protection "feux de forêt" :



Les clôtures seront traitées, soit en grillage fixé sur des poteaux en bois, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,50 m, soit en clôture dite "girondine" composée d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif, conformément au plan de composition (pièce PA4) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.

Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes afin de préserver l'intimité des jardins ; dans ce cas les arbustes ne seront pas traités en haie continue mais implantés aléatoirement d'espèces champêtres diverses sur plusieurs plans par rapport à la limite de propriété.

Cas des limites séparatives orientées Nord/Sud :



Les clôtures seront constituées d'une haie arbustive composée de diverses essences champêtres à port libre (non taillée) conformément au Plan de Composition (pièce PA4) et selon la palette végétale jointe, éventuellement doublée d'un grillage fixé sur des poteaux en bois, d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Les haies taillées et monospécifiques (thuya, laurier, ...) sont interdites.

Extrait du règlement et du cahier des charges de lotissement.
Réalisation METAPHORE.

Paysage

- Un chemin blanc irrigue les lots,
- Les documents régissant le lotissement (règlement et cahier des charges) imposent un choix restreint pour l'implantation des haies et clôtures (voir ci-contre).



Photos du projet, en Mai 2014.
Réalisation : CAUE 40.