



PROJET DE LA RUE DE COURSON

Dossier pour la consultation citoyenne du 29 juin 2024

■ Identification d'un nouveau site

- Des terres qui ne sont pas cultivées (environ 2,7 ha)
- Changement de site, suite à un jugement en annulation du projet de la Butte Blanche (près de l'école), par le tribunal administratif, en 2022.

■ Échanges avec la chambre d'agriculture, la Direction Départementale du Territoire (DDT), la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)

- Visite de 3 terrains à l'étude
 - Rémarde : remise en cause avec le futur Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
 - Pressoir : défaut d'intégration paysagère + obligation de remblayer = opposition à terme de l'état
 - Courson : terrain possible, sous condition d'acceptation de l'état et des organismes associés

■ Échanges avec un porteur de projet

- Cadre d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) : **la mairie définit des obligations**
 - En termes d'intégration paysagère, et de consommation énergétique,...
 - En termes d'allocation des logements
 - En veillant au respect du Plan Local d'Urbanisme (PLU - exemple : hauteur faîtage < 8,5 m)
 - En conditionnant les travaux à l'engagement du promoteur de réaliser les travaux de la Ferme
 - En s'assurant de l'infiltration des eaux pluviales pour les stationnements
 - En sécurisant les accès au site
- Cadre d'un projet avec des services : **la mairie définit les infrastructures**
 - Maison d'Assistants Maternels (MAM) : 16 places avec 4 assistant.e.s
 - Maison médicale
 - 22 logements pour personnes âgées (T2 & T3) de plain-pied, avec salle commune
 - 8 logements aidés – APL (T3 & T4)



- **Schéma de découpage : l'implantation sur la zone**
 - En limite de route
 - Aucun impact sur les bois
- **1^{ers} plans de masse d'intention**
 - Jugés non adaptés
- **Évolution des plans**
 - Révision à la baisse du nombre de logements
 - Introduction de logements seniors
 - Révision des implantations pour diminuer l'impact sur les habitations proches
 - Réflexion sur l'insertion environnementale
 - Réflexion sur le cheminement vers l'école
 - Réflexion sur le nombre de logements spécifiques et leur aménagement
- **Réflexions pratiques**
 - Sur le réseau d'eau potable et l'assainissement (eaux usées, pluviales)
 - Sur l'aménagement de l'entrée du village, rue de Courson



1^{ER} PLAN DE MASSE D'INTENTION – NOVEMBRE 2023

PLAN MASSE D'INTENTION HORS ECHELLE SOLUTION 1





2^E PLAN DE MASSE D'INTENTION – NOVEMBRE 2023

PLAN MASSE D'INTENTION HORS ECHELLE
SOLUTION 2





3^E PLAN DE MASSE D'INTENTION – NOVEMBRE 2023

PLAN MASSE D'INTENTION HORS ECHELLE SOLUTION 3



Projet non retenu car trop invasif

43 Lots de terrain
de 300 à 500m²
MAM 150m²
Cabinet médical 80m²
8 Logements sociaux à R+1

Promenade
Piétonne

PLANS – FÉVRIER 2024

Solution à améliorer :

- encore trop de logements individuels et aidés
- une circulation trop proche des habitations voisines

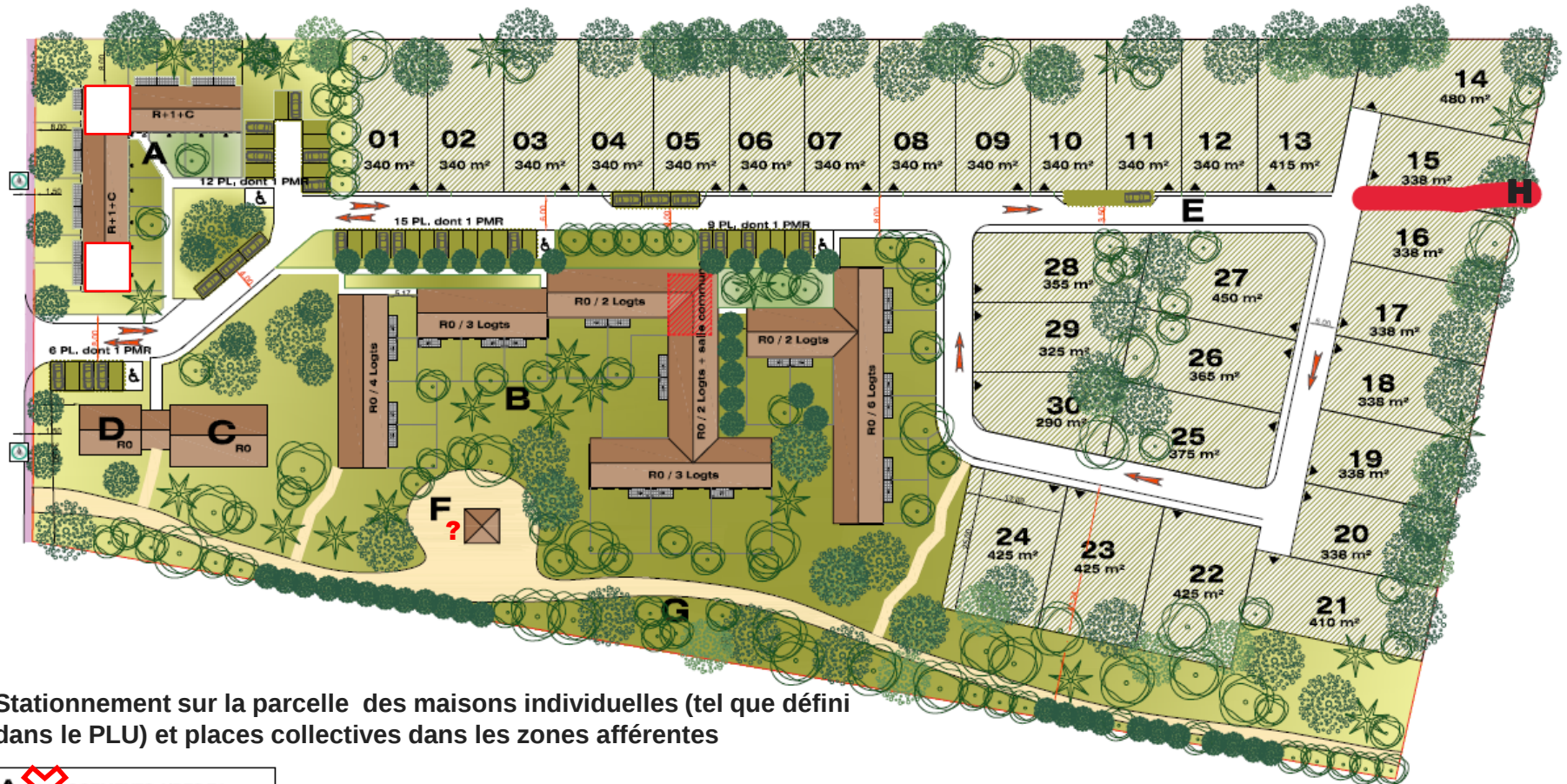


- A : 11 logements aidés
- B : 10 logements pour personnes âgées
- C : Cabinet médical
- D : Maison d'Assistants Maternels
- E : 40 lots de terrains
- F : Parc paysager
- G : Chemin piéton



PROJET – FÉVRIER 2024 (EN DISCUSSION)

SAINT MAURICE MONTCOURONNE – OAP "BUTTE BLANCHE" – APS FÉVRIER 2024



- A** ~~11~~ LOGEMENTS AIDES T4
- B** 22 LOGEMENTS interg T2/T3
- C** MAM / SDP 160 m2
- D** CABINET MEDICAL / SDP 90 m2
- E** 30 LOTS DE TERRAIN
- F** PARC PAYSAGE ?
- G** CHEMIN PIÉTON VERS L'ÉCOLE



Projet de travail, à parfaire :

- A : Nombre de logements aides à la baisse (de 11 à 8) avec césure du bâtiment
- H : Cheminement vers l'école à l'étude
- F : Gloriette à enlever

PLAN MASSE D'INTENTION – ECH 1/1000ème

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Aucun abattage d'arbres sur le bois
Ajout de franges paysagères (haies et arbres)
Définition en cours du chemin piéton (trait rouge)

SAINT MAURICE MONTCOURONNE - OAP "BUTTE BLANCHE"- APS FEVRIER 2024



EXEMPLE DE PERSPECTIVE ENTRÉE RUE DE COURSON



Hauteur non représentative : respect du PLU avec une hauteur maximale de 8,5 m

En cours : Réduction avec césure d'une partie du bâtiment des logements aidés pour une meilleure intégration paysagère



EXEMPLE DE PERSPECTIVE ANGLE DU BOIS



EXEMPLE DE PERSPECTIVE RÉSIDENCE PERSONNES ÂGÉES



En cours : suppression de la gloriette, sans intérêt, pour privilégier une densification de la frange paysagère (haies et arbres)