

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

Ce secteur de coteau situé sur le ban méridional de la commune est tout particulièrement bien placé, à proximité immédiate des grands équipements éducatifs et sportifs que sont le collège, le COSEC et le Stade et à quelques encablures à pied du centre de Masevaux et de ses autres équipements, services et commerces de proximité. En outre, les terrains visés ne sont pas exploités pour l'agriculture ou l'élevage et ont même tendance, pour ceux situés en limite du Stade, à s'enfricher.

Bien qu'étant situé en zones urbaine et à urbaniser de développement secondaire (US/AU₂), la proximité à pied ou à vélo des équipements, services et commerces du quotidien situés de part et d'autre du quartier justifie totalement d'appliquer au développement résidentiel de ce secteur une densité moyenne minimale de 30 logements à l'hectare et d'y développer une offre mixte d'habitat locatif, collectif ou/et intermédiaire et individuel.

En contrepoint de l'application de cette densité, l'aménagement du secteur vise également à préserver des cœurs d'îlot non bâtis et paysagers à l'arrière des nouvelles constructions et à faire bénéficier aux habitants actuels et futurs d'accès directs au chemin agricole qui mène au GR531 et qui fait la transition paysagère avec les espaces agricoles attenants à l'est.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 35 logements à construire dont au moins 6 logements locatifs (15% minimum) et 18 logements collectifs ou/et intermédiaires (50% minimum) ;
- Rappel : cette OAP prend place en zones US et AU₂ dont la vocation mixte autorise tout autre élément de programme compatible avec la fonction d'habiter.

C) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT...

1. Respecter une densité nette minimale de 30 logements à l'hectare en ciblant les terrains situés au sud des voies nouvelles, pour l'habitat locatif, collectif ou/et intermédiaire, de façon à dégager au sud des jardins bien exposés ;
2. Desservir les nouvelles constructions depuis la rue du Général Lefort et la rue Paul Burgy par des voies à double sens, partagées entre véhicules et piétons, et se terminant en impasse par une placette de retournement ;
3. Prolonger chaque impasse par un cheminement piéton conduisant directement au chemin agricole existant ; sur les rives de ce dernier, préserver le couvert arboré comme limite et transition paysagère entre espace urbanisé et espace agricole ;
4. Inscrire les nouvelles constructions dans la pente et dans des formes serrées du bâti le long des voies, avec des façades principales et des faitages parallèles à la voie sur sa rive sud et perpendiculaires à la voie sur sa rive nord de façon à tirer profit au mieux des vues sur la ville et de l'ensoleillement ; préserver en chaque cœur d'îlot une bande de jardins privatifs conservant la végétation arborée existante ;
5. Arbres remarquables et historiques à préserver
6. Sur la pointe nord du secteur, exploiter le faible espace disponible entre la rue Lefort et le chemin agricole pour positionner les garages des résidents en face de l'habitat intermédiaire, au nord de la voie, selon une typologie d'habitat voisine de celle déjà utilisée dans la rue du Mont Château ; prévoir l'accès à l'arrière à un jardin collectif et partagé entre résidents complétant les jardins privatifs de plus petite taille situés au sud des habitations ;
7. Les garages seront alignés sur la rue ainsi que les autres constructions nouvelles installées le long de la rue Paul Burgy.

... LÉGENDEES

> 30 logts/ha

Habitat locatif, collectif ou/et intermédiaire



