

OAP

ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire du 24 mars 2021,
approuvant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de
Saint Patern-Racan,

Le Président,

Antoine TRYSTRAM




PRÉAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Par compatibilité, on entend de respecter les OAP dans leur « esprit » et non « à la lettre » comme le sont les obligations du règlement du PLUi-H. Par exemple, si un principe de desserte d'un site est prévu pour relier la rue X à la rue Y, il faut respecter le fait de relier ses deux voies. Mais le tracé au sein du site et le positionnement des débouchés au long des rues existantes ne sont pas imposés et peuvent être différents de ceux proposés par le schéma de l'OAP.

OAP THÉMATIQUE « TERRAINS POTENTIELLEMENT

SOUS-CAVÉS »

L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique, est un patrimoine identitaire et spécifique de Saint-Paterne-Racan. Le PLU ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, exploitation du champignon, hébergement touristique, artisanat d'art, salle de réception... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux chiroptères (chauves-souris) et à l'essor d'une flore et d'une faune particulière composée notamment d'orchidées, de papillons et d'oiseaux, sur les pelouses calcaires, qui peuvent se développer sur les rebords du coteau. Les coteaux participent donc eux aussi de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.

Plusieurs secteurs du territoire (bourg, faubourg et espace rural) abritent une urbanisation traditionnelle de coteau, qui participe du charme et de la qualité urbaine et paysagère de la commune. L'implantation des constructions y est très spécifique, respectant l'orientation géographique du coteau en recherchant une orientation plein sud, quand cela est possible, de la façade principale. **L'objectif recherché des anciens était ainsi de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur la vallée le cas échéant et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.** Ponctuellement, quelques coteaux se distinguent également par leur étagement : avec des jardins en terrasses et des constructions implantées sur un second niveau.

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. **Il suffit de regarder comment le bâti ancien est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de s'en inspirer le plus fidèlement possible, tout en tenant compte évidemment d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.**

Par ailleurs, les jardins en terrasses et le principe d'étagement de l'urbanisation doivent être conservés.

PRESCRIPTION

Dans les zones présumées sous-cavées concernés par cette OAP, le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

CONSEILS ET SENSIBILISATION

(SOURCE : [HTTP://CAVITES37.COM](http://cavites37.com)).

ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES COTEAUX

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- Purger les petits éléments vulnérables au décrochement

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber.

Mais attention, si la roche est en piteux état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faire appel à des professionnels.

- Entretenir la végétation afin de fixer les sols

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines.

De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate.

Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- Gérer les eaux

Savez-vous que près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempestives ?

Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

- ⇒ les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.
- ⇒ les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- ⇒ les murs de soutènement doivent être drainés.
- ⇒ les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- Stabiliser les parois

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- La protection passive

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau.

Recommandations aux propriétaires de caves :

- Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres hautes tiges,
- Entretenir les fossés en crête de talus,
- Drainer les eaux de ruissellement,
- Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi,
- Entretenir les murs de soutènement.

ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES CAVITES

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- La construction d'ouvrages de soutènement

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité.

Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

- Le confortement du toit des cavités

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- Le comblement

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

Recommandations aux propriétaires de caves

- Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...),
- Faciliter la ventilation de la cavité,
- Laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité,
- Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie,
- Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche),
- Entretenir les murs de la façade

PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS

Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre-Val de Loire :

- Ne pas obturer les puits d'aération
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)

- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille
- Éviter d'éclairer l'accès aux caves.

OAP SECTORIELLES

PLU - St Paterne-Racan

LÉGENDE DES OAP

DESTINATION ET VOCATION



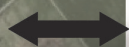
Vocation dominante résidentielle à court terme



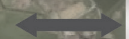
Zone à aménager à court, moyen ou long terme

DESSERTE ET MOBILITÉ

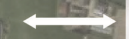
Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet



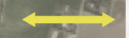
Desserte principale



Desserte secondaire



Desserte tertiaire



Liaison douce existante à conserver



Accès automobile direct interdit

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet



Desserte tertiaire à créer ou à réaménager



Liaison douce à créer ou à réaménager



Carrefour à aménager, à sécuriser



Ouverture à conserver dans l'hypothèse d'un aménagement ultérieur du secteur nord

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



Place, placette à créer



Espace public structurant à requalifier ou à créer



Filtre végétal à conserver ou à créer : haie si parcelle privative ou mise en scène d'un espace public par le végétal (arbres de haute tiges, bosquets...)



Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales



Secteur préférentiel pour la densification des typologies bâties

OAP SECTORIELLE N°1 – L'ERMITAGE

CONTEXTE

Le site de l'Ermitage est situé au cœur de la vallée urbanisée de l'Escotais



Cette partie de vallée n'est urbanisée qu'au nord de la RD54, entre l'espace inondable de l'Escotais et les rebords du coteau. Ce site se place alors en densification d'un tissu urbain récent sur une dent creuse d'une surface de 0.35 ha.



Vue 1 – Depuis la RD54

Aujourd'hui, la parcelle est uniquement entretenue, mais n'est pas cultivée.

Malgré qu'elle se place à une certaine distance du bourg et des équipements, sa topographie relativement plane, sa desserte par une liaison douce et par le réseau d'assainissement collectif en font un site stratégique pour le développement de St Paterne-Racan.

Du point de vue de la forme urbaine, les quelques constructions anciennes de la vallée s'étaient soit implantées le long de la route avec les ouvertures face à la vallée, soit au fond de la vallée, en appui sur le rebord de coteau. Depuis, les constructions nouvelles se sont implantées en retrait de la route mais en conservant une façade principale parallèle à la voie.

OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible.
- Intégration paysagère sur un bas de coteau d'une opération de densification urbaine en travaillant sur les implantations et la volumétrie des constructions.
- Organisation de la desserte interne de l'opération en tenant compte de la contrainte d'accessibilité par un carrefour unique sur la RD54.

PROGRAMME

Surface brute du site	~0.35 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	12 logements minimum/ha
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel pur et / ou individuel groupé / ou petit collectif, terrains à bâtir de taille variée. La commune préconise une mixité de formes allant de l'individuel au petit collectif.
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITE

La desserte principale du site se fera depuis la RD54. Le débouché de cette voie à créer devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité afin, notamment, de prendre en compte le passage de la liaison douce en frange sud du site.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le projet veillera à proposer une orientation est/ ouest des façades principaux adaptée à l'optimisation des apports solaires sur la façade sud. Les constructions pourront alors être implantées en fond de parcelle pour conserver un maximum d'ensoleillement sur l'espace de vie extérieur (sans l'ombre portée de l'habitation).

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les tailles de parcelle.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

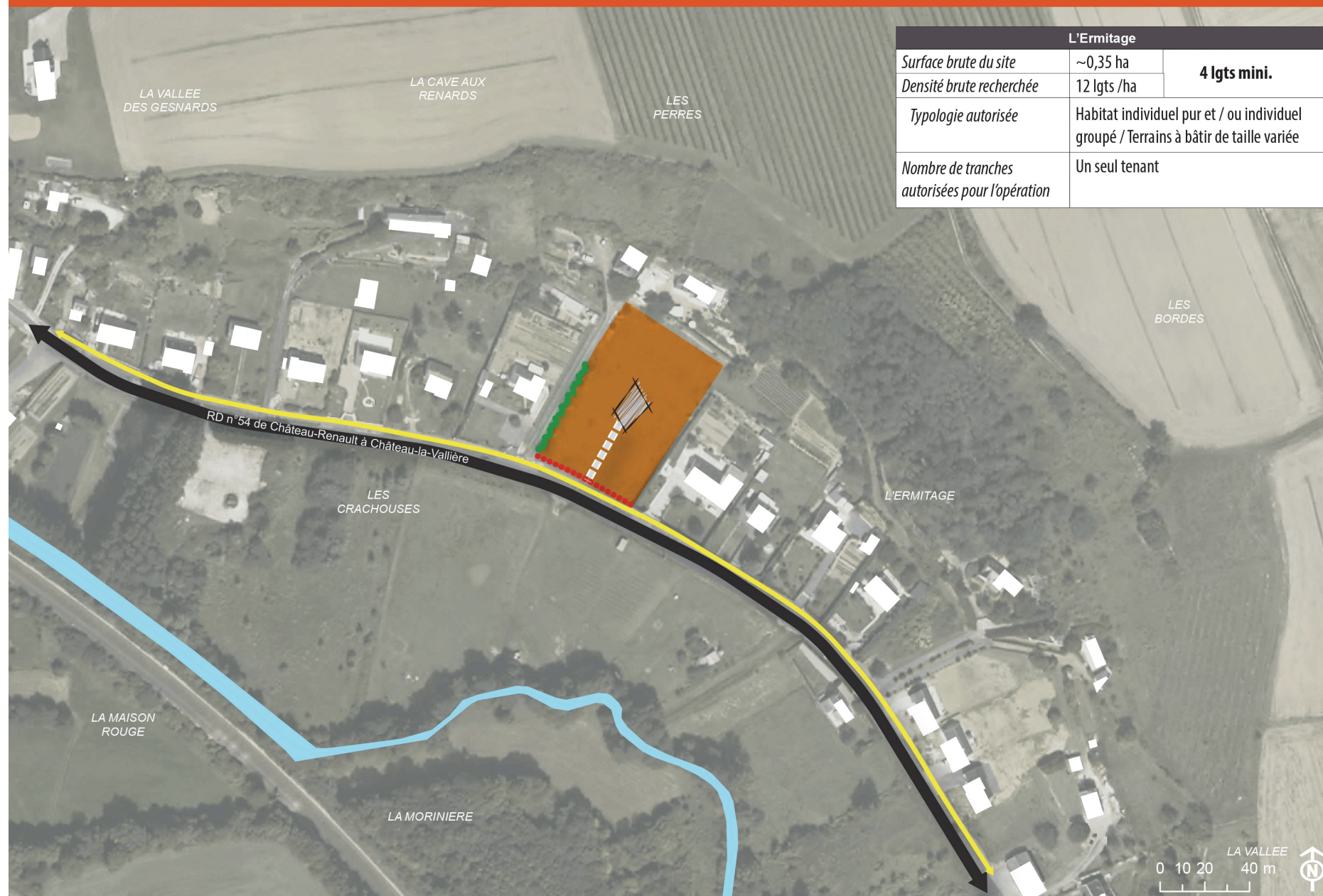
La haie en cours de constitution sur la frange ouest du site sera à maintenir afin de favoriser l'intégration par le végétal des nouvelles constructions.

RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

L'Ermitage		
Surface brute du site	~0,35 ha	4 lgts mini.
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur et / ou individuel groupé / Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



OAP SECTORIELLE N°2 – BEL-AIR

CONTEXTE

Le site de Bel-Air est situé sur les hauteurs de Saint-Paterne, au cœur de l’urbanisation récente du village.



Cette partie non aménagée du plateau s’insère entre le rebord de coteau de la vallée de la Bénéauderie et le nouveau quartier de Bel-Air. Ce site se place alors en densification d’un tissu urbain récent sur une surface de 0.95 ha.



Vue 1 – Depuis la rue du hameau de Bel-Air

Aujourd’hui, les parcelles sont uniquement entretenues, mais ne sont pas cultivées.

Malgré que le site se place à une certaine distance du bourg et des équipements, sa topographie relativement plane, sa desserte par une liaison douce et par le réseau d’assainissement collectif en font un site stratégique pour le développement de St Paterne-Racan.

Les boisements situés sur la frange sud du secteur marquent le rebord de coteau et constituent un écran végétal pour la partie sud du site. La partie nord dispose d’une ambiance plus urbaine, puisque directement intégrée aux habitations existantes.

Une liaison douce aménagée sur la frange est permet de rejoindre la rue Joliot Curie.

OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible.
- Intégration paysagère sur un haut de plateau d’une opération de densification urbaine du bourg en travaillant sur les implantations et la volumétrie des constructions.
- Organisation de la desserte interne de l’opération en tenant compte de la contrainte d’accessibilité pour les parcelles qui seront situées au sud-ouest de l’opération

PROGRAMME

Surface brute du site	~0.95 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	14 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel pur, individuel groupé, petit collectif / terrains à bâtir de taille variée. La commune préconise une mixité de formes de tailles et de fonctions allant de l’individuel au petit collectif et permettant l’intégration de petits commerces et/ou services.
Phasage	Opération à réaliser d’un seul tenant

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITE

La desserte principale du site se fera depuis la rue du hameau de Bel-Air. Le débouché de cette voie à créer devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité afin, notamment, de prendre en compte le passage de la liaison douce en frange nord du site. Une perméabilité douce sera conservée entre les habitations pour rejoindre la liaison douce située à l'est depuis le cœur de l'opération.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le projet veillera à limiter la hauteur des constructions qui, situées sur un plateau, peuvent être perceptibles dans le grand paysage. Les nouvelles constructions devront ne pas être trop perceptibles afin de s'insérer doucement dans les vues sur l'urbanisation du plateau.

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les typologies bâties et de taille de parcellaire.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le site s'intégrera au cœur de l'espace boisé de la vallée de la Bénauderie et des haies de fonds de jardin déjà présentes sur la rue du Passe Temps.

RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

Bel-Air		
Surface brute du site	~0,95 ha	14 lgts mini.
Densité brute recherchée	15 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur et individuel groupé / Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



OAP SECTORIELLE N°3 – LES ÊTRES

CONTEXTE

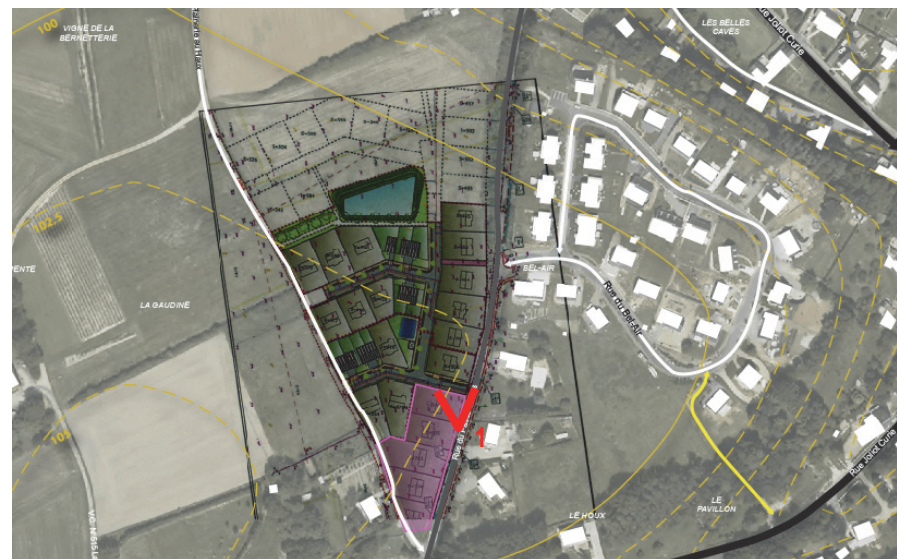
Le site des Êtres est situé sur les hauteurs de Saint-Paterne, en extension de l'urbanisation récente du village, en face du nouveau quartier de Bel-Air.



Ce site fait l'objet d'une opération d'aménagement amorcée par Val Touraine Habitat depuis septembre 2015 sur une zone à urbaniser prévue au PLU d'origine. Ce dernier, prévoyant une surface de développement plus généreuse que les besoins communaux actuels, le périmètre de l'opération a été revu.

Le schéma d'aménagement et le programme prévisionnels prévoyaient la réalisation de 20 terrains à bâtir et 9 logements locatifs sociaux, en trois tranches distinctes. Aujourd'hui, seule la première phase s'est réalisée, soit 5 logements individuels sur la pointe sud de l'opération (aplat rose ci-contre).

L'enjeu majeur de ce secteur de développement est son intégration dans le grand le paysage puisque le site se place sur les hauteurs de Saint Paterne.



Vue 1 – Depuis la rue du Passe-Temps

Le jeu de relief dessiné par la vallée de l'Escotais offre depuis le site une vue ouverte et dégagée vers le nord. On distingue au loin l'urbanisation récente de Saint-Christophe-sur-le-Nais, avec notamment l'EHPAD, l'opération de la rue du Calvaire et le lotissement de la Croix Papillon. Depuis les rues de St Christophe, il est plus difficile de distinguer le site, l'urbanisation du bourg s'étant faite de part et d'autres des voies, peu d'ouvertures vers St Paterne sont disponibles.

OBJECTIFS

- Confortement de l'urbanisation du plateau des Etres en valorisant les aménagements existants.
- Qualification de la frange nord du site par la réalisation d'une haie plantée a minima et par l'intégration d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales si nécessaire, il sera accompagné d'une végétalisation de ses abords et /ou sera intégré à un espace de loisirs bénéficiant aux habitants du secteur,
- Organisation de la desserte interne de l'opération en tenant compte de la possibilité d'une ouverture vers le nord après la mise en œuvre de ce PLU.

PROGRAMME

Surface brute du site	~1.65 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	25 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel pur, individuel groupé, petit collectif / terrains à bâtir de taille variée La commune préconise une mixité de formes de tailles et de fonctions allant de l'individuel au petit collectif et permettant l'intégration de petits commerces et/ou services.
Phasage	Opération à réaliser au fur et à mesure des aménagements internes

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITE

La desserte principale du site se fera depuis le chemin de la Plainerie au Haux. La voirie principale interne à l'opération s'organisera pour créer un bouclage et limiter l'usage des impasses.

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la rue du Passe-Temps. Par contre, une connexion viaire entre la rue du Passe-Temps et le chemin de la Plainerie au Haux est autorisée mais le débouché de cette voie à créer devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.

Une perméabilité douce sera conservée entre les habitations pour rejoindre la rue du Bel-Air mais également pour desservir l'espace public située au nord de l'opération.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Un travail fin sur l'intégration des constructions situées en frange nord de l'opération sera réalisé afin d'intégrer au mieux celles-ci dans le relief du site mais également dans le grand paysage.

Les voiries et liaisons douces pourront servir de support pour conserver des vues ouvertes vers la vallée de l'Escotais.

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les typologies bâties et de taille de parcellaire. Les secteurs d'habitat groupé seront à privilégier au cœur de l'opération, afin de limiter l'impact des façades claires dans le grand paysage.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Un travail fin sur les essences choisies en frange nord du site devra être réalisé afin de permettre l'intégration des nouvelles constructions. Les haies arborées situées en contrebas du site pourront servir d'exemple pour la densité et les essences.

Si un ouvrage de gestion des eaux pluviales doit s'intégrer au site, celui-ci sera de préférence ouvert et intégré aux espaces verts du quartier. Ses abords serviront de support pour intégrer d'autres fonctionnalités urbaines telles qu'une liaison douce ou des espaces récréatifs.

RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.



OAP SECTORIELLE N°4 – LES DEVANTS DE LARRE

CONTEXTE

Le site de Larré est situé au nord de l'urbanisation de Saint-Paterne, en limite de commune de St Christophe-sur-le-Nais dans la vallée de l'Escotais.



Cette partie de vallée est urbanisée des deux côtés, avec la ZA de la Noiraie à l'ouest et le hameau résidentiel de Larré à l'est. Le site se place alors en densification d'un tissu urbain récent sur une dent creuse d'une surface de 0.64 ha.



Vue 1 – Depuis la rue Paul Louis Courier

Malgré que le site se place à une certaine distance du bourg et des équipements, sa localisation en densification et sa desserte par le réseau d'assainissement collectif en font un site stratégique pour le développement de St Paterne-Racan.

La topographie du site présente un certain dénivelé qui peut compliquer les aménagements. De plus, les différentes époques d'urbanisation successives ont contraints les accès sur le site. Il est en effet inaccessible depuis la frange nord et est, seuls des accès depuis la départementale 454 sont alors possibles.

OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible.
- Organisation de la desserte interne de l'opération en tenant compte de la contrainte d'accessibilité qui ne peut se faire que par la RD454.

PROGRAMME

Surface brute du site	~0.64 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	10 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel pur, individuel groupé, petit collectif / terrains à bâtir de taille variée La commune préconise une mixité de formes de tailles et de fonctions allant de l'individuel au petit collectif et permettant l'intégration de petits commerces et/ou services.
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITE

La desserte principale du site se fera depuis la rue Paul Louis Courier Le débouché sud de cette voie devra se faire de manière à récupérer les accès existants afin de sécuriser le carrefour sur la route départementale. Le débouché nord de la nouvelle voie devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité. Aucun accès direct n'est autorisé le long de la départementale.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le projet veillera à proposer une orientation est/ ouest des façades principales adaptée à l'optimisation des apports solaires sur la façade sud. Les constructions pourront alors être implantées en fond de parcelle pour conserver un maximum d'ensoleillement sur l'espace de vie extérieur (sans l'ombre portée de l'habitation).

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les typologies bâties et de taille de parcellaire. Compte tenu de la présence d'un léger talus le long de la rue Paul Louis Courier, les constructions seront implantées un peu en retrait, un traitement paysager qualitatif en haut de talus permettant d'accompagner le pied des bâtiments.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Si un ouvrage de gestion des eaux pluviales doit s'intégrer au site, celui-ci sera de préférence ouvert et intégré à l'espace public à réaliser au sud de l'opération.

RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

