



Commune de COURTENAY

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 27 juin 2019



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83

E.mail: contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: contact@act-etudes.com

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Courtenay se situent en zone U et portent sur :

- l'aménagement de tènements de taille significative,
- la densification de petites parcelles.

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Deux types d'orientation d'aménagement et de programmation ont été définis :

Les OAP Aménagement

Ces OAP concernent des secteurs de plus de 4000 m² ou des secteurs d'un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées par zones de développement. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- Organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- Programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- Principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

Les OAP Densité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP «densité» sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des parcelles entre 1000 m² et 4000 m².

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

Au sein du PLU de Courtenay ont été retenues :

- **2 OAP «aménagement»**
- **11 OAP «densité»**

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE COURTENAY

1.1. UNE URBANISATION SOUS FORME D'OPÉRATION D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Certaines OAP prévoient la possibilité d'urbaniser par tranches.

Pour les secteurs concernés par cette mesure, l'urbanisation pourra être réalisée par le biais d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre ou bien sur un ou plusieurs tranches identifiées au sein de l'OAP.

Les autres tranches pourront être aménagées lors d'une opération ultérieure (le secteur B pouvant être réalisé avant le secteur A). Dans le cadre d'une réalisation par tranche, les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de dessertes. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée

1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements :

Habitat individuel pur :

- les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront un sens de faitage perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Habitat individuel-groupé :

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale);
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle);
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu;

- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire ou petit collectif:

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour;
- il prendra la forme d'un R+2+combles;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire et petit collectif



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

1.4. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

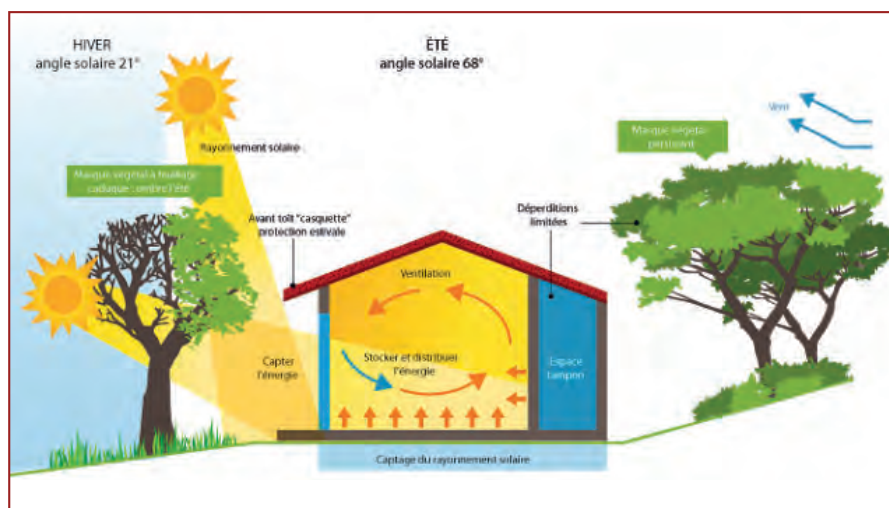
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adaptés...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique (www.e-rt2012.fr)

1.5. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privatives) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,...). Ces ouvrages sont obligatoires dans les secteurs identifiés comme sensibles au zonage des eaux pluviales (encadré en rouge) au sein du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

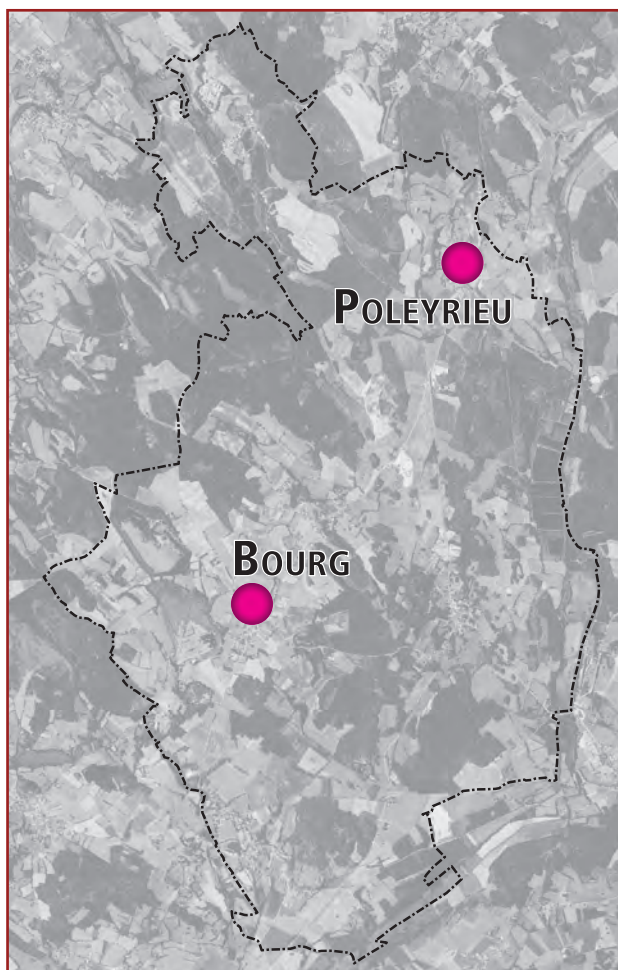
Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2. OAP «AMÉNAGEMENT» À COURTENAY



On recense 2 OAP faisant l'objet d'un schéma d'aménagement, l'un localisé au centre bourg et le second au sein du hameau de Poleyrieu. Les deux sites sont desservis par l'assainissement collectif.

Les schémas d'aménagement ont été réalisés à l'échelle et selon le contexte de chacun des sites.

Caractérisation des sites

Sites	Superficie	Densité pressentie
Bourg	0,75 ha	25 lgts/ha
Poleyrieu	0,80 ha	15 lgts/ha

OAP N°1 - BOURG



Localisation :

Cœur du centre-bourg
Entre le tissu historique (à l'ouest) et le
lotissement de l'école (à l'est)

Superficie : 0,75 ha

Type de zone : UC

États des lieux :

Le site correspond à des fonds de parcelles plus ou moins entretenus. Il se localise en cœur de bourg et est à l'interface entre un tissu ancien dense et un tissu pavillonnaire récent.

Au nord du site se trouve une exploitation agricole de grande culture.

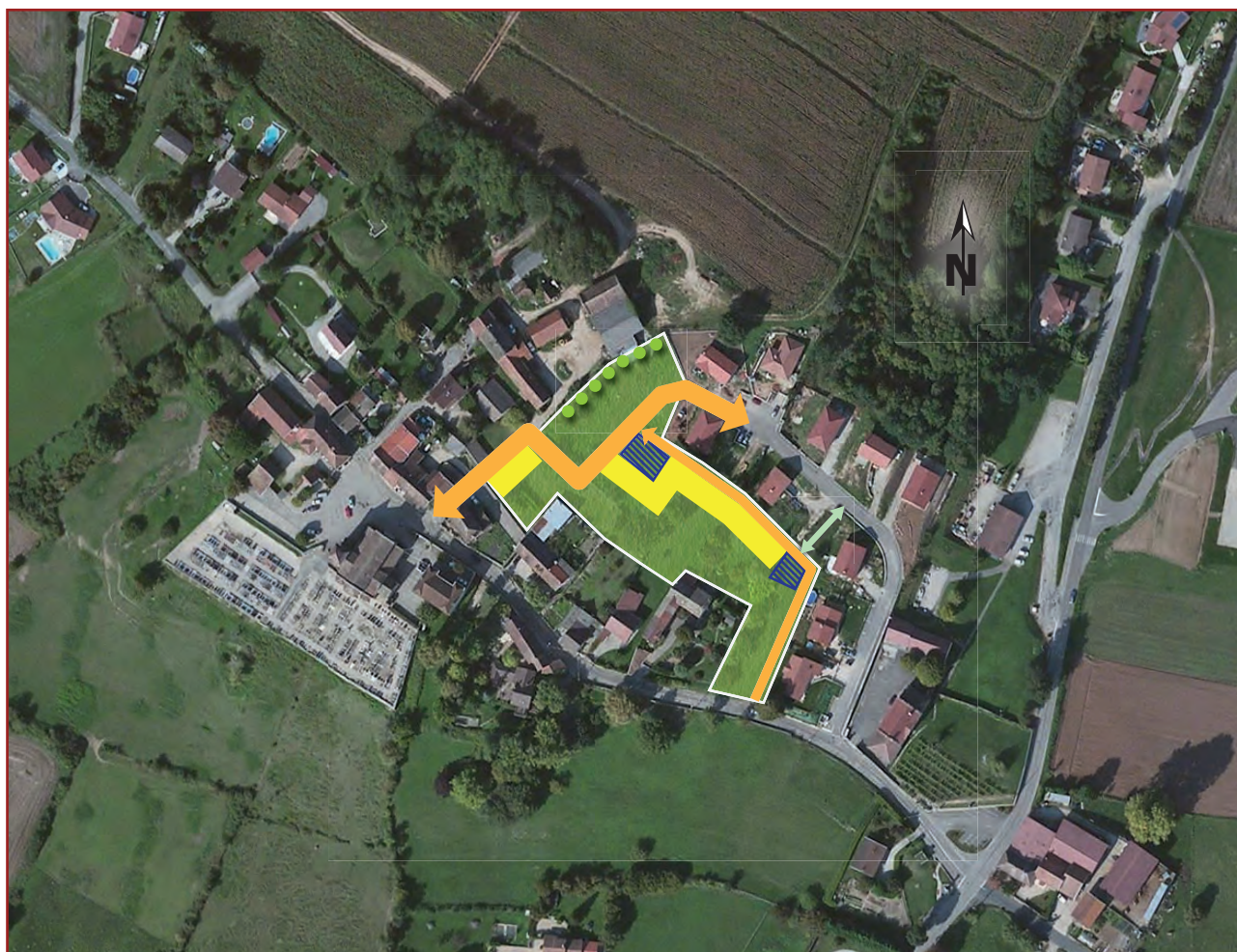
Les bâtiments d'exploitation concernent uniquement un hangar et un bâtiment de stockage du fourrage et n'occasionnent pas de gêne particulière.

Le siège est directement connecté avec ses parcelles d'exploitations (au nord).

À aucun moment les circulations des engins agricoles ne peuvent entrer en conflit avec les flux existants ou futurs en lien avec l'urbanisation de la zone.

Le secteur dispose de 3 accès potentiels : un au sud depuis la montée du bourg, un au nord depuis de lotissement de l'école et un dernier au nord-ouest depuis l'impasse Mollard la cour.

Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	voie de desserte à double sens		espace privé / jardin
	voie de desserte à sens unique		espace commun ou de gestion du stationnement de l'habitat intermédiaire
	cheminement piéton		zone d'implantation du bâti
	végétation / bocage à créer ou à conserver		

ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès se fera par la Montée du bourg, l'impasse du Mollard la cour et le nord du lotissement des écoles. La desserte interne se fera :

- par une voie en sens unique sur la desserte sud de la zone (sens à déterminer par l'aménageur),
- par une voie en double sens reliant l'impasse du mollard la cour et le lotissement des écoles.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Une liaison douce devra être aménagée avec le lotissement des écoles (repéré au plan). Elle sera aménagée de telle sorte à laisser la perméabilité du sol, tout en assurant un revêtement confortable pour les déplacements doux (type stabilisé).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : individuel, individuel-groupé et intermédiaire.

Les accès aux constructions se feront uniquement par la desserte interne de la zone.

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone ou localisés sur la voie de desserte à double sens.

Un espace de rencontre et de convivialité pourra être aménagé en cœur de zone (espace vert/de loisirs).

Un espace de stationnement collectif devra être aménagé afin de gérer les besoins des visiteurs. Il pourra être couplé avec l'espace de rencontre et de convivialité.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public). Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas de l'habitat individuel-groupé et de l'habitat intermédiaire, et d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers. La plantation des haies respectera les prescriptions émises dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la CCPC (thématique «Planter des haies au Pays des Couleurs»).

Une haie bocagère sera plantée en limite nord de la zone. Elle marquera la transition entre l'exploitation agricole et la nouvelle urbanisation. Elle se composera d'essences locales, mélangeant des espèces végétales à feuillage persistant et des espèces végétales à feuillage caduc.

PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité minimum : 25 lgts/ha soit 18 logements. La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Formes urbaines bâties : mixité souhaitable

- dont au moins 40 % d'habitat individuel-groupé,
- et au moins 30 % d'habitat intermédiaire.

En accord avec les objectifs du PLH, au moins 1/3 de la production nouvelle de logements devra être constitué de T1 et/ou T2.

MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Illustration des principes (à titre indicatif)



	voie de desserte à double sens		espace commun ou de gestion du stationnement de l'habitat intermédiaire
	voie de desserte à sens unique		espace privé / jardin
	habitat intermédiaire / petit collectif		couvert végétal à conserver ou à créer
	habitat individuel-groupé		cheminement piéton
	habitat individuel		

OAP N°2 - POLEYRIEU



Localisation :

Hameau de Poleyrieu, au cœur des extensions pavillonnaires du hameau

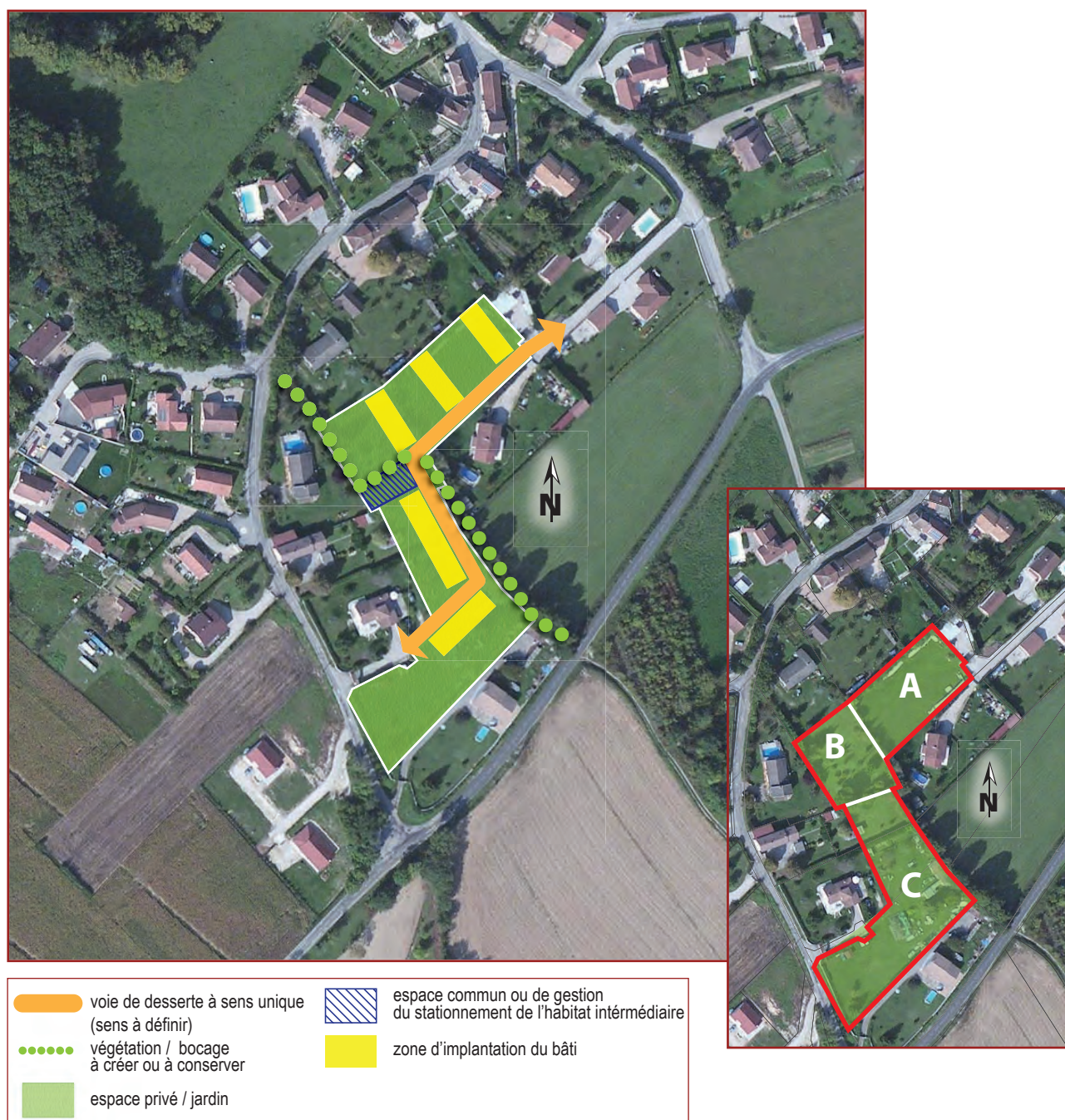
Superficie : 8 000 m²

Type de zone : UC

États des lieux :

Le site se compose essentiellement de fonds de parcelles plus ou moins entretenus. Il se localise au cœur d'un tissu pavillonnaire peu dense. Le site dispose actuellement de deux accès (aujourd'hui privés), un par une voie en impasse desservant 3 constructions et un second au sud desservant une maison. Les différentes parcelles sont séparées par un réseau de haies. Une trame permet notamment de relier deux bosquets au nord et au sud du hameau.

Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès se fera par les deux accès identifiés au plan. La desserte interne se fera :

- par une voie de desserte principale à double sens reliant les deux accès,
- par une voie de desserte secondaire à sens unique (sens à déterminer).

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée: individuel, individuel-groupé.

Les accès aux constructions se feront uniquement par la desserte interne de la zone.

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone.

Un espace de rencontre et de convivialité pourra être aménagé en cœur de zone (espace vert/de loisir).

Un espace de stationnement collectif devra être aménagé afin de gérer les besoins des visiteurs. Il pourra être couplé avec l'espace de rencontre et de convivialité.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordures des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public). Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas de l'habitat individuel-groupé, et d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers. La plantation des haies respectera les prescriptions émises dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la CCPC (thématique «Planter des haies au Pays des Couleurs»).

La végétation présente en limite de la zone sera préservée au maximum.

Une trame végétale devra être maintenue sur un axe sud-est/nord-ouest afin de ne pas rompre la continuité entre les 2 bosquets. Les essences présentes seront préservées au maximum, en cas d'arrachage des essences similaires devront être replantées.

PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité minimum: 15 lgts/ha soit 12 logements. La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Formes urbaines bâties: mixité souhaitable dont au moins 60 % d'habitat individuel-groupé.

En accord avec les objectifs du PLH (2015-2020), au moins 1/3 de la production nouvelle de logement devra être constitué de T1 et/ou T2.

MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Le secteur a été subdivisé en 4 étapes.

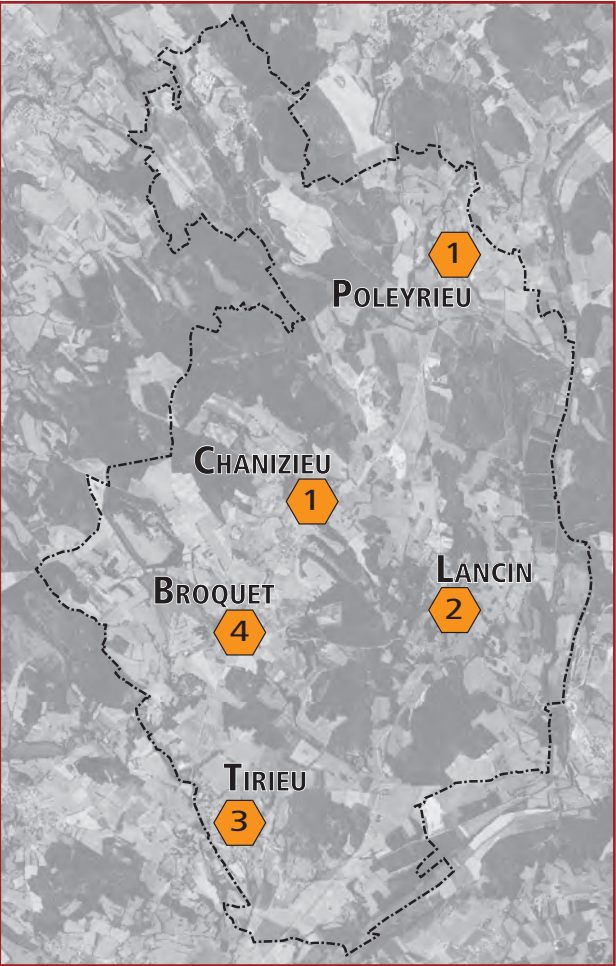
L'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la création de la voie principale de desserte interne.

Illustration des principes (à titre indicatif)



- | | |
|--|---|
|  voie de desserte à sens unique |  espace commun ou de gestion du stationnement de l'habitat intermédiaire |
|  voie de desserte privé |  espace privé / jardin |
|  habitat individuel-groupé |  couvert végétal à conserver ou à créer |
|  habitat individuel | |

3. OAP «DENSITÉ» À COURTENAY



Les OAP permettent un aménagement réfléchi notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP «densité» assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

On recense 11 OAP «densité» réparties sur 5 secteurs : Broquet, Chanizieu, Lancin, Poleyrieu et Tirieu.

secteur	n° site	superficie	logements minimum
Broquet	1.	2194 m ²	2
	2.	2 000 m ²	5
	3.	3 200 m ²	7
	4.	2 360 m ²	6
Chanizieu		2 000 m ²	3
Lancin	1.	1 500 m ²	2
	2.	2 700 m ²	4
Poleyrieu		2 800 m ²	3
Tirieu	1.	1 340 m ²	2
	2.	1 500 m ²	3
	3.	1 200 m ²	2

Broquet



-  principe d'implantation des constructions
-  espace commun ou de gestion du stationnement de l'habitat intermédiaire
-  élargissement de la voie de desserte

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat (implantation avec pignon sur rue par exemple, construction autour d'une cour intérieure...),
2. les constructions devront privilégier des formes d'habitat dense tels que l'habitat individuel-groupé (maison mitoyenne, maison en bande) ou l'habitat intermédiaire (mitoyenneté horizontale et verticale),
3. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (quand il est indiqué sur le plan), de même que le sens de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'orientation indiquée,

4. Accueil de 2 logements minimum sur le site 1, 5 logements minimum sur le site 2, 7 logements minimum sur le site 3 et 6 logements sur le site 4.

Chanizieu

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :



-  principe d'implantation des constructions

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat (implantation avec pignon sur rue par exemple, construction autour d'une cour intérieure...),
2. les constructions devront privilégier des formes d'habitat dense tel que l'habitat individuel-groupé (maisons mitoyennes, maisons en bande),
3. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (quand il est indiqué sur le plan), de même que le sens de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'orientation indiquée,

4. Accueil de 3 logements minimum.

Lancin

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :



 principe d'implantation des constructions

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat (implantation avec pignon sur rue par exemple, construction autour d'une cour intérieure...),
2. les constructions devront privilégier des formes d'habitat dense tel que l'habitat individuel-groupé (maisons mitoyennes, maisons en bande) ou l'habitat intermédiaire (mitoyenneté horizontale et verticale),
3. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (quand il est indiqué sur le plan), de même que le sens de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'orientation indiquée,
4. **Accueil de 2 logements minimum sur le site 1 et 4 logements minimum sur le site 2.**

Poleyrieu

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :



 principe d'implantation des constructions

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat (implantation avec pignon sur rue par exemple, construction autour d'une cour intérieure...),
2. les constructions devront privilégier des formes d'habitat dense tel que l'habitat individuel-groupé (maisons mitoyennes, maisons en bande) ou l'habitat intermédiaire (mitoyenneté horizontale et verticale),
3. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (quand il est indiqué sur le plan), de même que le sens de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'orientation indiquée,
4. **Accueil de 3 logements minimum.**

Tirieu

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :



-  principe d'implantation des constructions
-  accès préconisé

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat,
2. les constructions devront privilégier des formes d'habitat dense tel que l'habitat individuel-groupé (maisons mitoyennes, maisons en bande) ou l'habitat intermédiaire (mitoyenneté horizontale et verticale),
3. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (quand il est indiqué sur le plan), de même que le sens de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'orientation indiquée,
4. les accès devront toujours être les plus courts possibles afin de limiter les voies carrossables, ils devront respecter les prescriptions lorsqu'ils sont indiqués sur le plan,
5. **Accueil de 2 logements minimum sur le site 1, 3 logements minimum sur le site 2 et 2 logements minimum sur le site 3.**

