



Agence d'Architecture et d'Urbanisme

Michel SALSAS

143, avenue de la Côte Radieuse

66100 Perpignan

Tel : 04.68.34.32.74

Fax : 04.68.34.80.48

SCP COURRECH & Associés

45, rue Alsace Lorraine

31000 Toulouse

Tel : 05.34.25.59.10

Fax : 05.61.23.51.62

Orientations d'aménagement et de programmation



document approuvé le 3 mars 2014

SOMMAIRE

1.	Objet des orientations d'aménagement et de programmation.....	4
2.	Localisation des secteurs et de la zone avec orientations d'aménagement et de programmation	5
3.	Orientations d'aménagement en matière de paysage	6
4.	Secteurs 1 AUa 1AUb et 1AUc	8
5.	Zone 1AUd	12
6.	Zone 2 AU	15
7.	Tableau récapitulatif estimatif des surfaces et des capacités d'accueil.....	19

1. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plans d'occupation des sols (POS) par les Plans locaux d'urbanisme (PLU). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général. Les orientations d'aménagement prévus par la loi SRU deviennent un élément spécifique du PLU. La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a complété le contenu des orientations d'aménagement et les a rendues obligatoires (L123-1 du Code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (L123-1-4 du Code de l'urbanisme).

1. EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

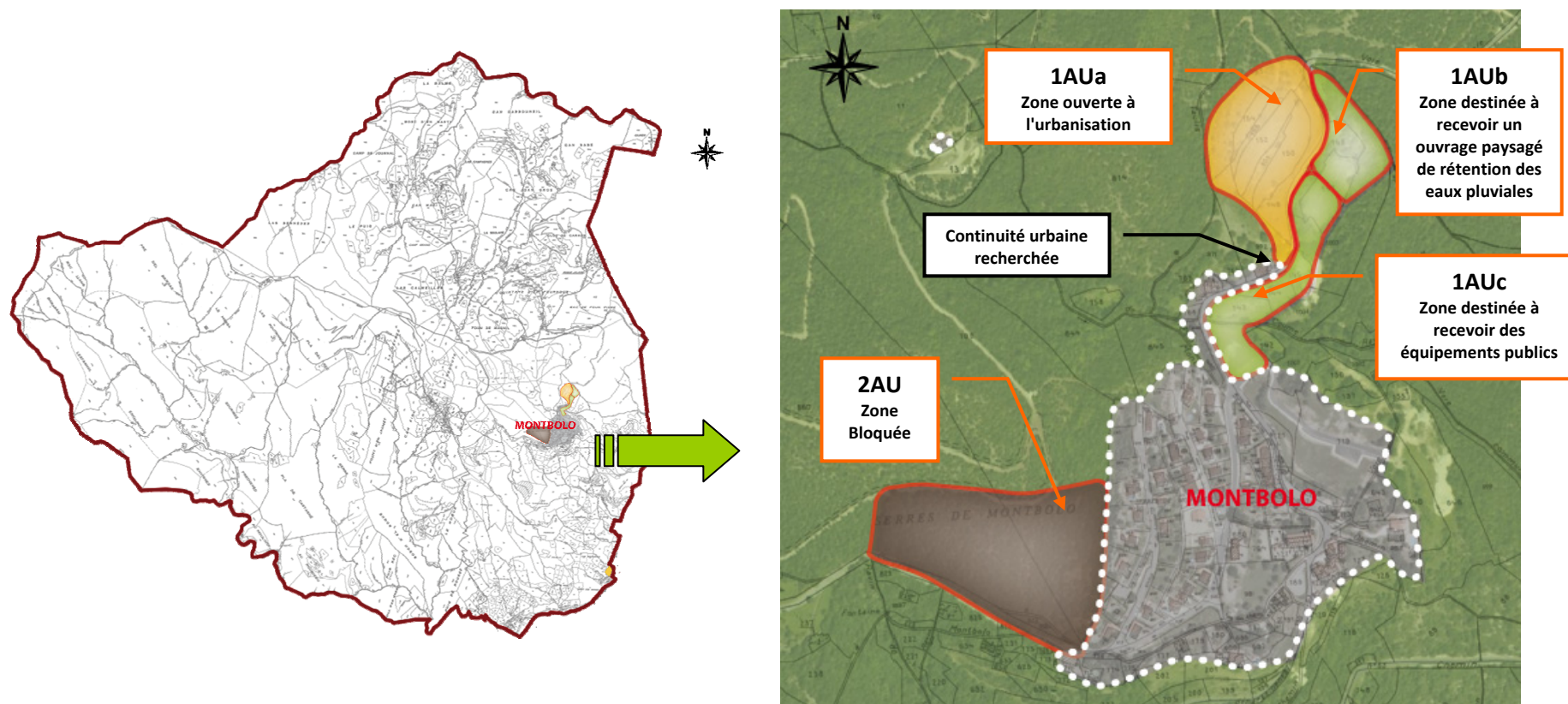
3. EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les travaux ou opérations doivent être **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques (*Art L.123-5 du CU*), c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (*Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement*).

2. LOCALISATION DES SECTEURS ET DE LA ZONE AVEC ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS INTERRESSES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE PAYSAGE

a) Objectifs généraux

- un objectif premier de préservation et de valorisation des éléments paysagers identitaires du site,
- un objectif structurant d'affirmation du rôle de la voirie en tant qu'espace public d'articulation entre les extensions et les tissus urbains constitués,
- l'affirmation d'une vocation fonctionnelle et durable du village de Montbolo.

Il est donc essentiel d'articuler les opérations avec les quartiers existants :

- en créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.

L'ancrage paysager et son anticipation

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Il est dès lors essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie selon les "murs porteurs" du site à savoir :

- la topographie,
- la végétation
- les perspectives visuelles.

La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer un programme de constructions dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires.

La préservation de structures végétales (haie, recolonisation végétale des anciens murets agricoles) permettra :

- d'offrir un paysage végétal conséquent et donc économique en plantations nouvelles,
- de faciliter l'intégration de constructions dans le paysage,

- de définir les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limites paysagères flexibles, encadrement végétal naturel....)

L'opération devra ainsi s'enrichir du paysage environnant, en le laissant pénétrer au cœur du futur quartier (au lieu de lui tourner le dos), grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur d'un espace de grande valeur,
- des façades orientées vers le grand paysage.

Ce rapport au grand paysage permettra d'assurer des continuités fonctionnelles par :

- des accès à ces espaces naturels depuis des cheminements piétons et cyclables.

La desserte : espace public de voirie

Quel que soit le type de voie créé, (la venelle, la ruelle ou la voie de desserte), son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- le nombre de logements et d'habitants à desservir,
- les flux de circulation induits,
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton ou au cycliste,

Le maillage viaire doit faire partie d'un réseau hiérarchisé et organisé à l'échelle d'une opération et du village. Son rôle est multiple :

- assurer la desserte globale de l'opération,
- assurer la desserte des logements et relier les quartiers entre eux,
- favoriser le repérage au sein d'un quartier.

Vers une gestion intégrée des eaux pluviales

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération, une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque extension urbaine. Quelques exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant :

- Des **caniveaux paysagers** (mini canaux) plantés de végétaux hydrophiles (ex. roseaux) et agrémentés de galets peuvent contribuer au décor en valorisant la circulation de l'eau ;
- Les **noues** : fossés larges et peu profonds peuvent être entretenus comme les pelouses classiques. Elles présentent un intérêt paysager en créant des espaces verts intermédiaires. Les eaux y sont partiellement retenues et régulées.
- Les **fossés** à ciel ouvert.

b) Remarques

Le présent document fixe des orientations pour les secteurs d'extension future à vocation d'habitat ou pas, 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 2AU.

Comme le prévoit le règlement, les secteurs 1AUa, 1AUb doivent être urbanisés sous forme d'opération d'ensemble. Chaque zone peut être urbanisée par le biais d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble simultanément ou successivement, dans la mesure où les principes du document d'orientation sont respectés.

Dans ces zones, les aménageurs devront prendre en compte des contraintes liées à la collecte des ordures ménagères, tant en terme de gabarit que pour la rationalisation de points de collecte, ainsi que les dispositions prévues en terme de :

- typologie et densité des logements à mettre en œuvre (de 10 à 15 logements/hectare dont 10% de logement sociaux (Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement locatif social doit se faire sur chaque opération).
- protection prévention des inondations (compensation des effets de l'urbanisation),
- intégration des cheminements doux et leur maillage avec l'existant,

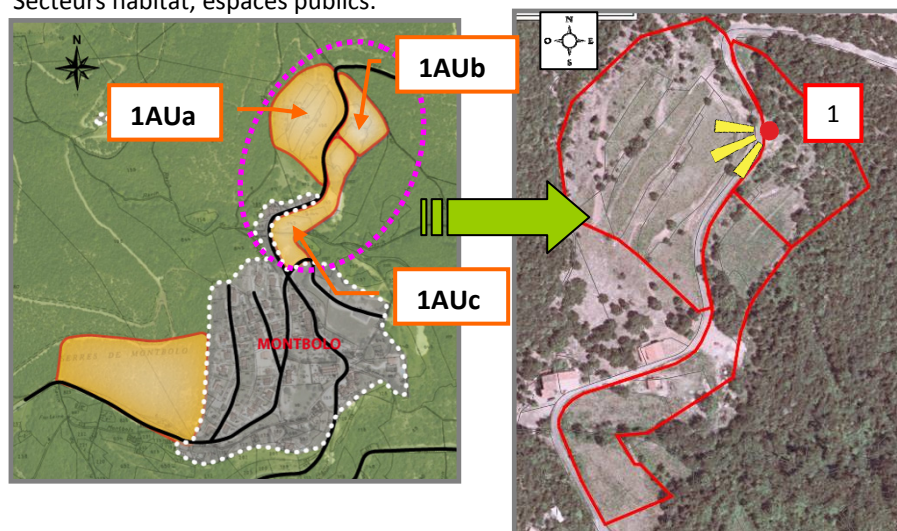
c) Objectifs par secteurs

⇒ Se reporter aux détails par secteurs, pages suivantes.

4. SECTEURS 1AUA 1AUB ET 1AUC

a) Présentation

Secteurs habitat, espaces publics.



Superficie : 3,15 ha env. dont 1,6 ha zone 1AUA
Localisation : Village entre 10 et 15 log/ha
Secteur PLU : 1AUA, b, c (extension)
Phasage : Zone ouverte



b) Mode de réalisation secteur

Les secteurs 1AUA et 1AUB doivent être aménagés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération devra s'inscrire dans une réflexion globale et cohérente d'urbanisation des secteurs (paysage, bâti, réseau viaire...) et sur les perméabilités à créer avec les zones limitrophes.

Le secteur 1AUC pourra être aménagé de manière indépendante des deux précédents secteurs.

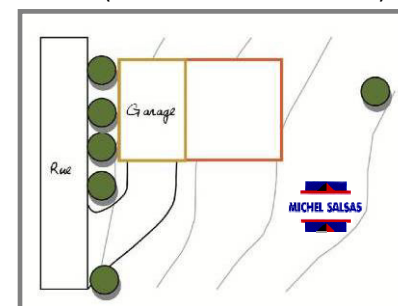
Conformément à l'étude hydrogéologique des possibilités d'extension de l'urbanisation sur le captage de la source de la maison médicale « Al Sola », les principes d'aménagements prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que tous les travaux devront se conformer aux occupations du sol et prescriptions précisées aux pages 8, 9 et 10 de l'étude située en annexe du présent dossier.

c) Accès et voirie

Aucun accès aux lots ne pourra se faire directement sur la voie existante. L'accès aux lots s'établira donc par une voie à créer.

Afin de limiter les terrassements, cette voie devra être principalement orientée parallèlement aux courbes de niveaux du terrain naturel.

Dans le même objectif que précédemment, les voies d'accès privées à chaque lot devront s'adapter à la topographie du site et leur longueur devra être réduite au maximum. Toutefois, pour les constructions disposant d'un accès orienté à l'Est, il sera préféré un accès en pente douce et n'ouvrant pas de fenêtre visuelle directement sur la construction (cf. illustration ci-dessous)



d) Habitat

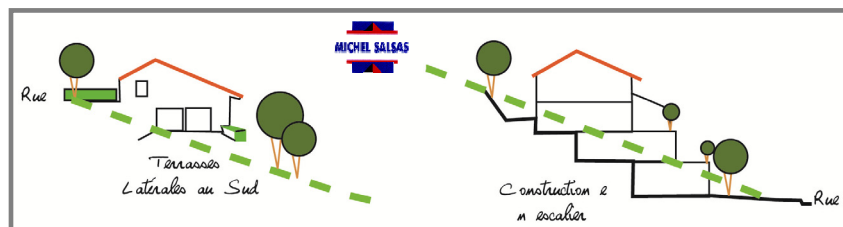
La typologie d'habitat attendue est variée : de maisons individuelles, de groupes d'habitations, d'habitat intermédiaire ou d'habitat collectif.

Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé la réalisation d'un minimum de 10% de logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété).

La hauteur des constructions pourra atteindre 7,5 m au faîtage (plus ou moins 50 cm, à adapter selon les zones).

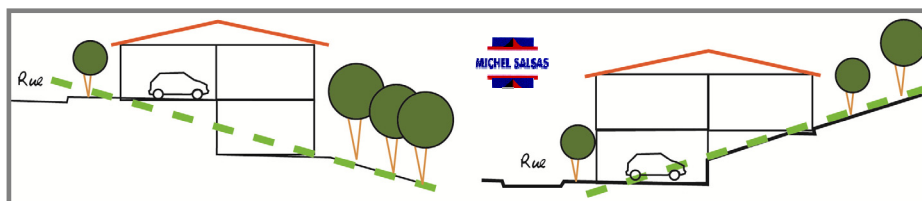
e) L'implantation du bâti, doit s'adapter à la topographie, en limitant les terrassements

En raison de la sensibilité paysagère du secteur 1AUa les constructions devront s'adapter à la topographie et devront soit s'encastrer dans la pente, soit suivre la pente (ou les terrasses) par l'établissement de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison (cf. illustration ci-dessous).



f) Etablir un rapport à la rue, notamment en ce qui concerne le stationnement ou la localisation des garages

Pour éviter les terrassements trop importants les garages devront se situer à proximité immédiate de la rue (cf. illustration ci-dessous).



L'exposition au sud des espaces extérieurs type terrasses est à privilégier. Celles-ci, devront être latérales aux constructions qui elles seront parallèles aux courbes de niveau.

g) Paysages et plantations

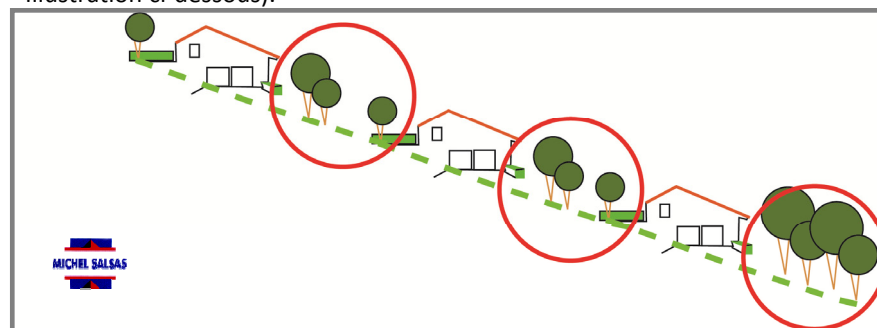
L'espace identifié comme inconstructible compris entre la route existante et la zone constructible devra accueillir une plantation discontinue (type champêtre) d'arbres et d'arbustes d'essences locales, sur une largeur comprise entre 5 et 10 m à partir de la limite mitoyenne avec la route existante. Cet espace jouera le rôle de filtre visuel et assurera également la tenue du sol. Cette zone pourra être à vocation récréative et assurer une transition douce avec les futurs espaces publics situés en contrebas de la route existante.

L'espace identifié sur la partie la plus en amont représente une limite topographique de l'urbanisation. D'une largeur d'environ 10m cet espace devra être maintenu en l'état végétation rase type herbacées et être obligatoirement entretenu par débroussaillage si nécessaire.

La préservation des terrasses agricoles et arbres existants participera au maintien de la structure paysagère actuelle. Le nouveau quartier devra s'appuyer sur cette structure pour s'intégrer au mieux dans le paysage.

La voie de desserte interne disposera également d'un trottoir et sera arborée.

Chaque parcelle devra être sur sa partie Est plantées d'arbres formant un filtre visuel atténuant et favorisant l'insertion paysagère de la construction (cf. Illustration ci-dessous).



Les aires de stationnement s'organiseront en « poche » et devront prévoir des arbres d'ombre.

h) Déplacements doux

Le nouveau quartier devra disposer d'un maillage de cheminements piétonniers permettant d'assurer des connexions avec la voie existante située en contrebas, l'espace public aménagé et le centre du village.

i) Risque Incendie

Une obligation de débroussaillage sera imposée sur les parties limitrophes de la zone naturelle et sur celles identifiées comme inconstructibles.

Le dimensionnement des voies du nouveau quartier devra présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre le passage des véhicules de lutte contre les incendies.

Cette obligation de débroussaillage s'applique également pour les secteurs 1Aub et 1AUc.

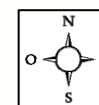
j) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être abordée à l'échelle de la totalité du secteur pour assurer une gestion d'ensemble cohérente, intégrée et non au coup par coup. Dans le cadre de la création de bassins de compensation des eaux pluviales, ceux-ci devront être impérativement paysagés et accessibles au public.

MICHEL SALSAS

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quédy 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04 68 34 32 74 - Fax. 04 68 34 80 48

COMMUNE DE MONTBOLO

Orientation d'aménagement et de programmation
Secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUC

Conformément à l'étude hydrogéologique des possibilités d'extension de l'urbanisation sur le captage de la source de la maison médicale « Al Sola », les principes d'aménagements prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que tous les travaux devront se conformer aux occupations du sol et prescriptions précisées aux pages 8, 9 et 10 de l'étude située en annexe du présent dossier. Ainsi, en phase opérationnelle, l'emprise de la zone non aedificandi identifiée dans l'étude devra être précisément reportée sur le plan masse de zone 1AUa.

en continuité du
groupe de constructions
existantes

Les autorisations d'aménager et d'occuper le sol devront être respectueuses de « l'esprit » des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le schéma ci-contre. Les permis pourront quelque peu différer du schéma, mais devront en respecter l'économie générale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont opposables qu'à l'intérieur du périmètre d'application identifié sur ce schémas en pointillés rouges.

Toutefois, certains principes de voies situés à l'extérieur du périmètre d'application, ont été figurés car considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

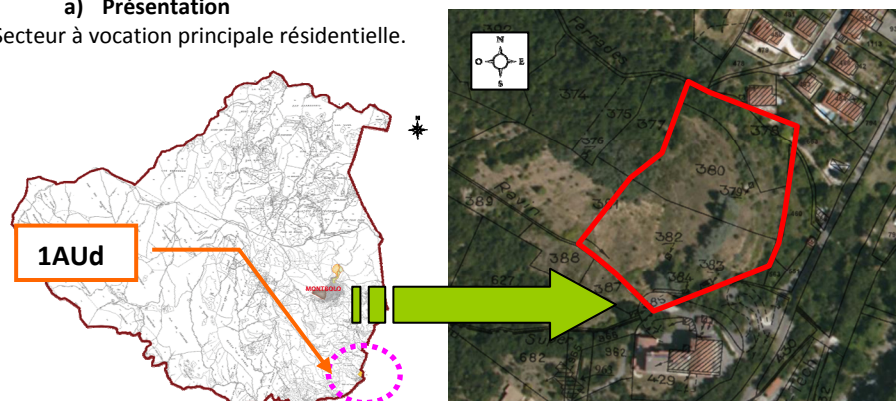
0 10 20 30 40 50 100m

- Terrains urbanisés
- Système de rétention des eaux pluviales
- Espaces verts publics paysagers
- Zone constructible
- Zone inconstructible
- Débroussaillage Obligatoire
- Zone protection captage
- CONNEXIONS
- Voie existante
- Points d'accès tous modes
- Liaison hydraulique
- Déplacements doux

5. ZONE 1AUD

a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



Superficie : 1,03ha environ
Localisation : Proche ancien site Super Valtech
Secteur PLU : 1AUD extension et requalification
Phasage : Zone ouverte

b) Mode de réalisation

Le secteur doit être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Toute opération devra s'inscrire dans une réflexion globale et cohérente d'urbanisation du secteur (paysage, bâti, réseau viaire...) et sur les perméabilités à créer avec les zones limitrophes.

c) Accès et voirie

L'accès et les voies de la zone devront s'inscrire dans une réflexion globale à l'échelle du secteur 1Aud et des bâtiments de l'ancienne Clinique. Ceci, afin d'assurer une desserte interne à la zone adaptée à la topographie ainsi qu'une connexion avec les bâtiments existants. La réflexion devra également porter sur le devenir de la voie de desserte actuelle de l'ancienne Clinique. En effet, celle-ci très étroite et tortueuse, empêche le croisement de deux véhicules ainsi qu'un accès aisé aux véhicules lourds. La requalification de cet espace sera donc à mener de front avec celle de la desserte interne du secteur.

d) Constructions

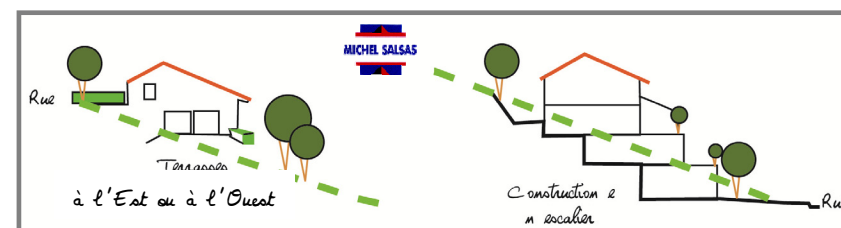
La typologie d'habitat attendue est variée : de maisons individuelles, de groupes d'habitations, d'habitat intermédiaire ou d'habitat collectif.

Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé la réalisation d'un minimum de 10% de logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété).

La hauteur des constructions pourra atteindre 7,5 m au faîtage (plus ou moins 50 cm, à adapter selon les zones).

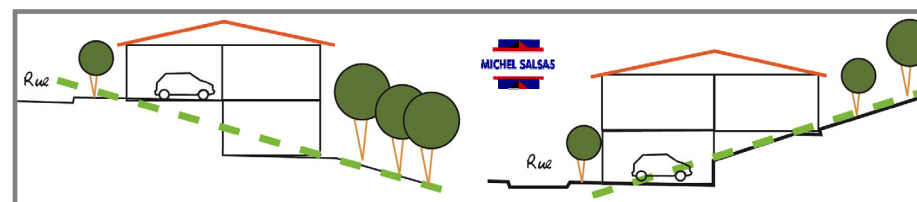
e) L'implantation du bâti, s'adapter à la topographie, en limitant les terrassements

Les constructions devront s'adapter à la topographie et devront soit s'encaster dans la pente, soit suivre la pente (ou les terrasses) par l'établissement de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison (cf. illustration ci-dessous).



f) Etablir un rapport à la rue, notamment en ce qui concerne le stationnement ou la localisation des garages

Pour éviter les terrassements trop importants les garages devront se situer à proximité immédiate de la rue (cf. illustration ci-dessous).



Les constructions devront privilégier une exposition au Sud.

g) Paysages et plantations

La voie de desserte interne disposera d'un trottoir et sera arborée.

Les aires de stationnement s'organiseront en « poche » et devront prévoir des arbres d'ombre.

h) Déplacements doux

Le nouveau quartier devra disposer d'un maillage de cheminements piétonniers permettant d'assurer des connexions avec la voie existante située en contrebas,

i) Risque Incendie

Une obligation de débroussaillage sera imposée sur les parties limitrophes de la zone naturelle et sur celles identifiées comme inconstructibles.

Le dimensionnement des voies du nouveau quartier devront présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre le passage des véhicules de lutte contre les incendies.

j) Eaux pluviales

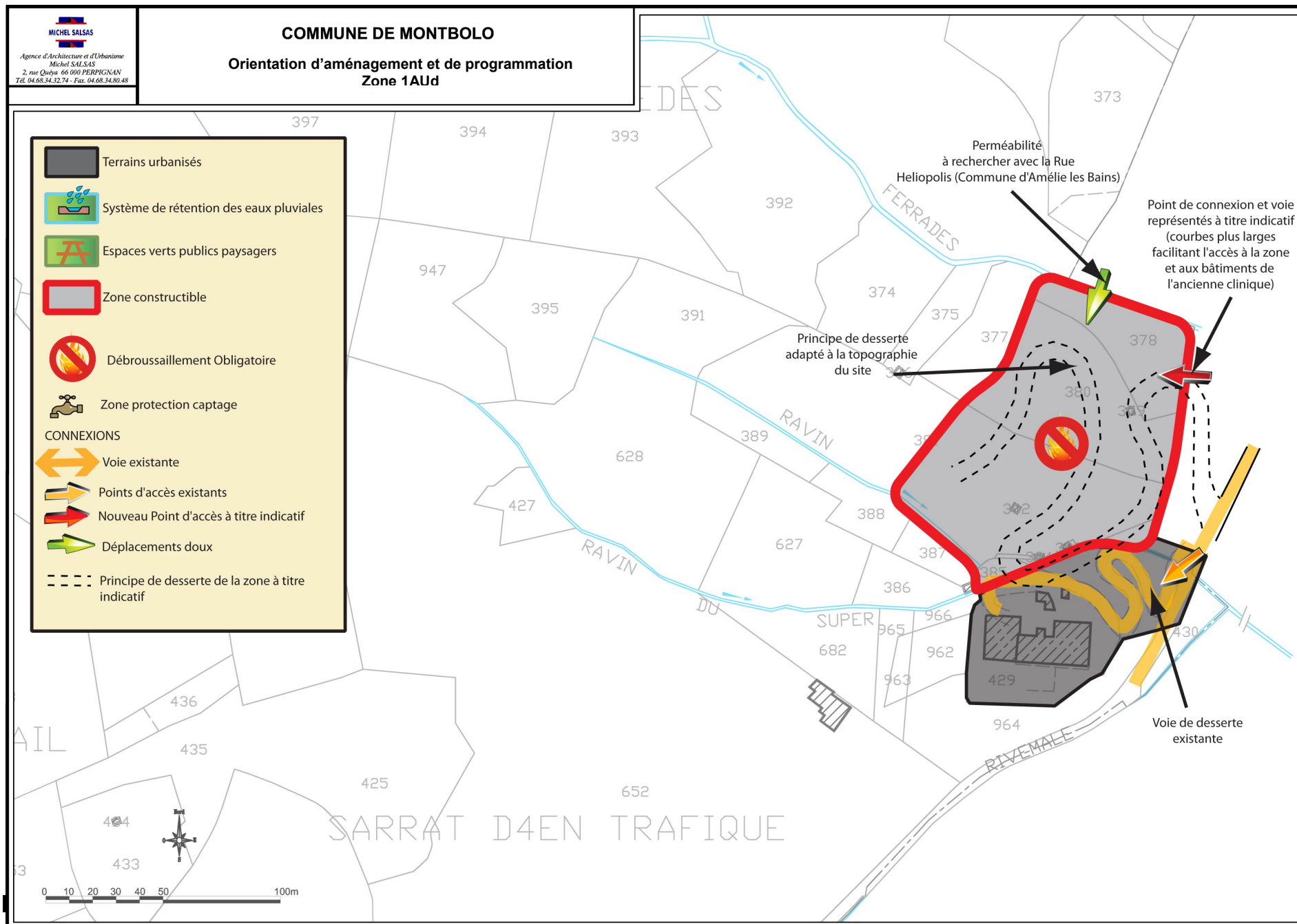
La gestion des eaux pluviales devra être abordée à l'échelle de la totalité du secteur pour assurer une gestion d'ensemble cohérente, intégrée et non au coup par coup. Dans le cadre de la création de bassins de compensation des eaux pluviales, ceux-ci devront être impérativement paysagés et accessibles au public.



MICHEL SALSAS
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéva 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

COMMUNE DE MONTBOLO

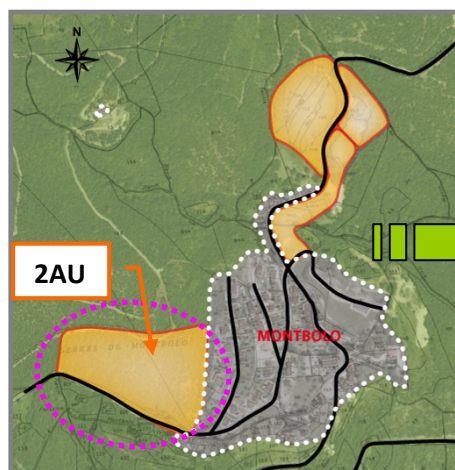
Orientation d'aménagement et de programmation Zone 1A Ud



6. ZONE 2 AU

a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



Superficie : 3,05ha environ
Localisation : Village entre 10 et 15 log/ha
Secteur PLU : 2AU (réduction et densification zone déjà ouverte)
Phasage : Zone bloquée précédemment ouverte

b) Mode de réalisation

Le secteur doit être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Toute opération devra s'inscrire dans une réflexion globale et cohérente d'urbanisation du secteur (paysage, bâti, réseau viaire...) et sur les perméabilités à créer avec les zones limitrophes. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par les éléments suivants :

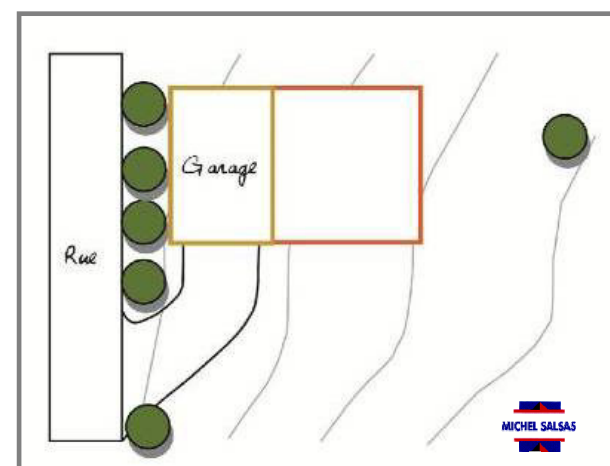
- L'urbanisation ne pourra être effective qu'après modification du PLU et la présentation d'un schéma d'organisation respectant les grands principes de l'orientation d'aménagement de la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation de 80% des constructions du secteur AU déjà ouvert à l'urbanisation.

c) Accès et voirie

Aucun accès aux lots ne pourra se faire directement sur la voie existante située au Sud. L'accès aux lots s'établira par l'actuelle piste située au Nord.

Afin de limiter les terrassements, les autres voies de desserte devront être principalement orientées parallèlement aux courbes de niveaux du terrain naturel.

Dans le même objectif que précédemment, les voies d'accès privées à chaque lot devront s'adapter à la topographie du site et leur longueur devra être réduite au maximum. Toutefois, pour les constructions disposant d'un accès orienté à l'Est, il sera préféré un accès en pente douce et n'ouvrant pas de fenêtre visuelle directement sur la construction (cf. illustration ci-dessous)



d) Habitat

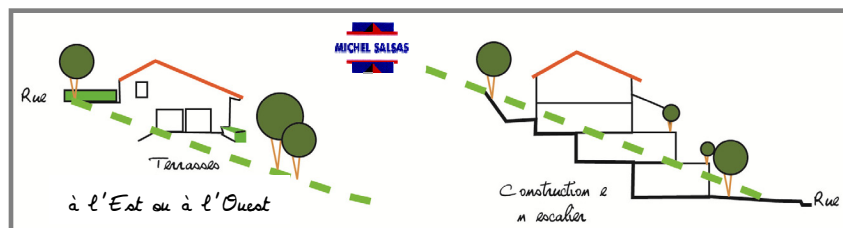
La typologie d'habitat attendue est variée : de maisons individuelles, de groupes d'habitations, d'habitat intermédiaire ou d'habitat collectif.

Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé la réalisation d'un minimum de 10% de logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété).

La hauteur des constructions pourra atteindre 7,5 m au faîtage (plus ou moins 50 cm, à adapter selon les zones).

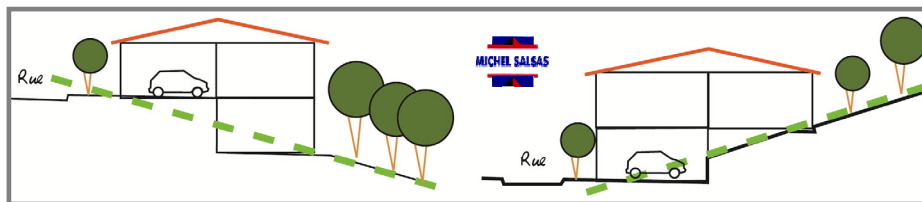
e) L'implantation du bâti, s'adapter à la topographie, en limitant les terrassements

En raison de la sensibilité paysagère du secteur 2AU les constructions devront s'adapter à la topographie et devront soit s'encastrent dans la pente, soit suivre la pente (ou les terrasses) par l'établissement de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison (cf. illustration ci-dessous).



f) Etablir un rapport à la rue, notamment en ce qui concerne le stationnement ou la localisation des garages

Pour éviter les terrassements trop importants les garages devront se situer à proximité immédiate de la rue (cf. illustration ci-dessous).



L'exposition à l'Est ou à l'Ouest des espaces extérieurs type terrasses est à privilégier. Celles-ci, devront être latérales aux constructions qui devront être parallèles aux courbes de niveau et privilégiant une exposition au Sud.

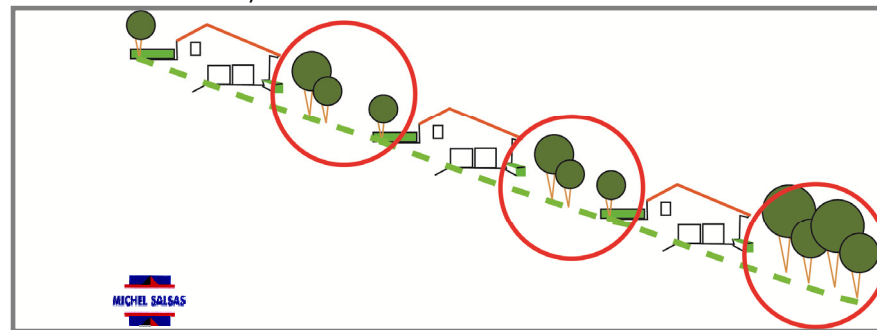
g) Paysages et plantations

L'espace identifié comme inconstructible compris entre la route existante au Sud et la zone constructible devra être maintenu boisé en l'état sur une profondeur de 10 à 15 m (mesurée à partir de la limite mitoyenne du terrain avec la voie). Cet espace jouera le rôle de filtre visuel et assurera également la tenue du sol.

L'espace identifié sur la partie Est d'une largeur d'environ 10m, pourra être à vocation récréative et assurer une transition douce avec les futurs espaces publics aménagés situés en contrebas de la route existante.

La voie de desserte interne disposera également d'un trottoir et sera arborée.

Chaque parcelle devra être sur sa partie Sud plantée d'arbres formant un filtre visuel atténuant et favorisant l'insertion paysagère de la construction (cf. illustration ci-dessous).



Les aires de stationnement s'organiseront en « poche » et devront prévoir des arbres d'ombre.

h) Déplacements doux

Le nouveau quartier devra disposer d'un maillage de cheminements piétonniers permettant d'assurer des connexions avec la voie existante située en contrebas,.

i) Risque Incendie

Une obligation de débroussaillage sera imposée sur les parties limitrophes de la zone naturelle et sur celles identifiées comme inconstructibles.

Le dimensionnement des voies du nouveau quartier devront présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre le passage des véhicules de lutte contre les incendies.

j) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être abordée à l'échelle de la totalité du secteur pour assurer une gestion d'ensemble cohérente, intégrée et non au coup par coup. Dans le cadre de la création de bassins de compensation des eaux pluviales, ceux-ci devront être impérativement paysagés et accessibles au public.

MICHEL SALSAS

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quays 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.50.48

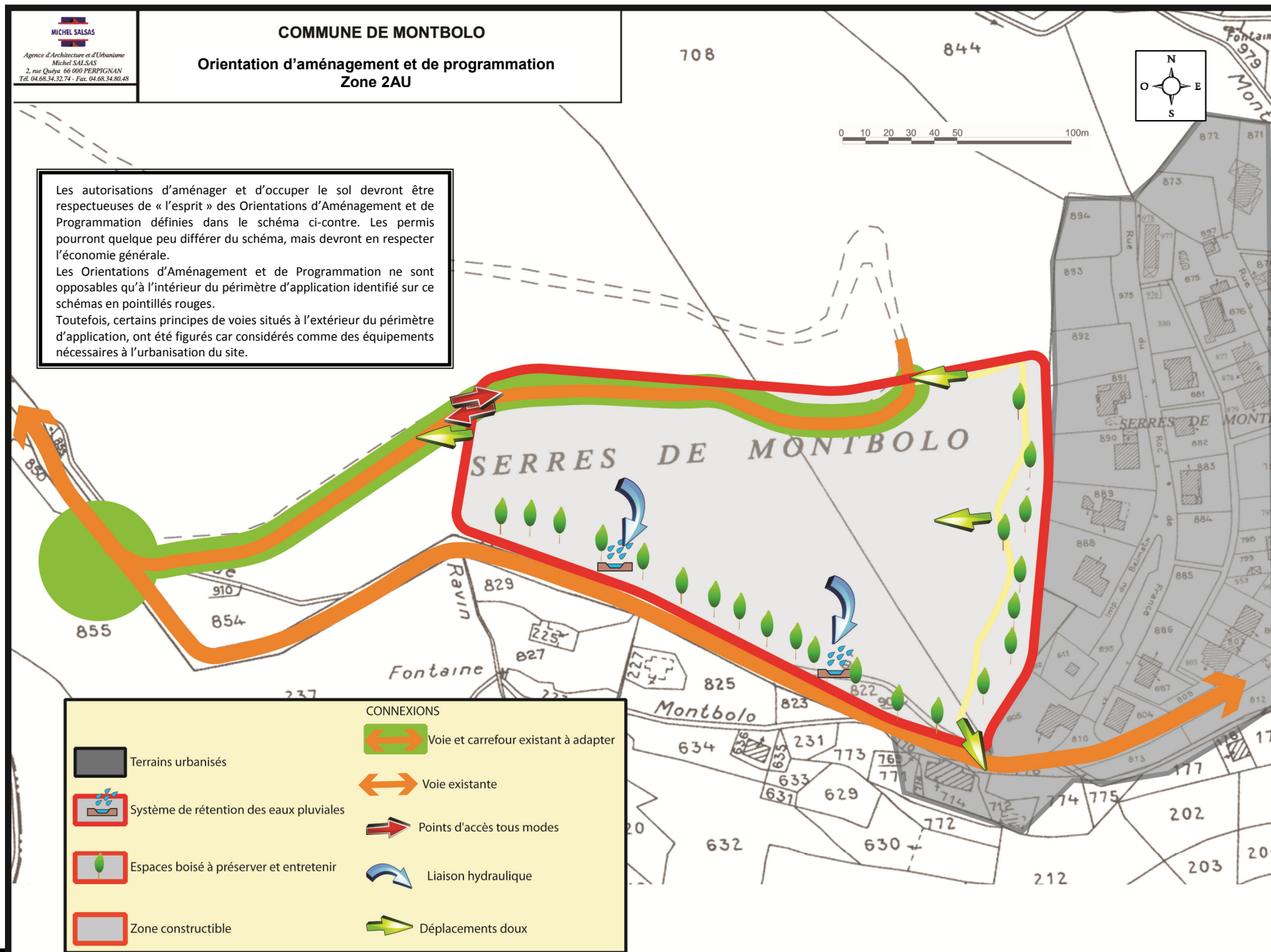
COMMUNE DE MONTBOLO

Orientation d'aménagement et de programmation Zone 2AU

Les autorisations d'aménager et d'occuper le sol devront être respectueuses de « l'esprit » des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le schéma ci-contre. Les permis pourront quelque peu différer du schéma, mais devront en respecter l'économie générale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont opposables qu'à l'intérieur du périmètre d'application identifié sur ce schéma en pointillés rouges.

Toutefois, certains principes de voies situés à l'extérieur du périmètre d'application, ont été figurés car considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.



7. TABLEAU RECAPITULATIF ESTIMATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES D'ACCUEIL

Zonage	Surface	Densité souhaitée	Estimation surface cessible (surface brute - 20%)	Nombre de logements (surface brute / nbre log env./ ha)	Taille moyenne des parcelles (Surface cessible / nbre de logements)	Coefficient d'Emprise au Sol	Emprise au Sol suivant le CES par parcelle	Population par logement
1AUa	1.6ha	10/15 logements / ha	12800 m ²	20	640 m ²	Non concerné	Non concerné	2.1
1AUb	0.6ha	Non concerné	Non concerné	-	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné
1AUc	0.93ha	Non concerné	Non concerné	-	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné
1AUd	1.03ha	10 logement / ha	8270 m ²	9	640 m ²	Non Concerné	Non Concerné	2.1
2AU bloquée	3ha	10 logements / ha	24000 m ²	30	650 m ²	Néant	Non concerné	2.1

*NB :

1 - Calcul établi d'après l'hypothèse la plus restrictive à savoir :

- la densité calculée à l'hectare ne se fait pas sur la surface cessible mais sur la surface brute,
- les densités souhaitées pourront se limiter à 10 log/ha au regard des conditions topographiques et des mesures d'insertion dans le paysage.

2 - A la population totale estimée doit être déduite celle nécessaire au maintien de la population par le desserrement des ménages.