

Règlement d'Urbanisme – PLU de Lasgraïsses
Intégrant la modification simplifiée 1 du 21 janvier 2016

OAP concernant la modification simplifiée n°1

p. 2

OAP originales du 25 février 2014

p. 4



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE LASGRAISSES

Expose des Motifs

Difficultés rencontrées par la commune dans le cadre de l'instruction des permis de construire :

La commune de LASGRAISSES se trouve confrontée à une difficulté de mise en application du PLU approuvé le : 19 Mai 2014.

Ces dispositions sont contraires à la vocation du PLU de LASGRAISSES élaboré dans l'intérêt de la commune, pour notamment offrir un développement cohérent, équilibré de l'économie et de l'habitat sur tout le territoire sans porter atteinte à l'environnement, aux paysages et à l'activité agricole.

Présentation des modifications par la commune :

Conformément aux dispositions réglementaires des articles L.123-13, R. 123-20-1 et R. 120-20-2 du code de l'urbanisme, la commune de LASGRAISSES a décidé d'engager une modification simplifiée du PLU pour rectifier une erreur de transcription graphique, correspondant au tracé des Emplacements Réservés (E R).

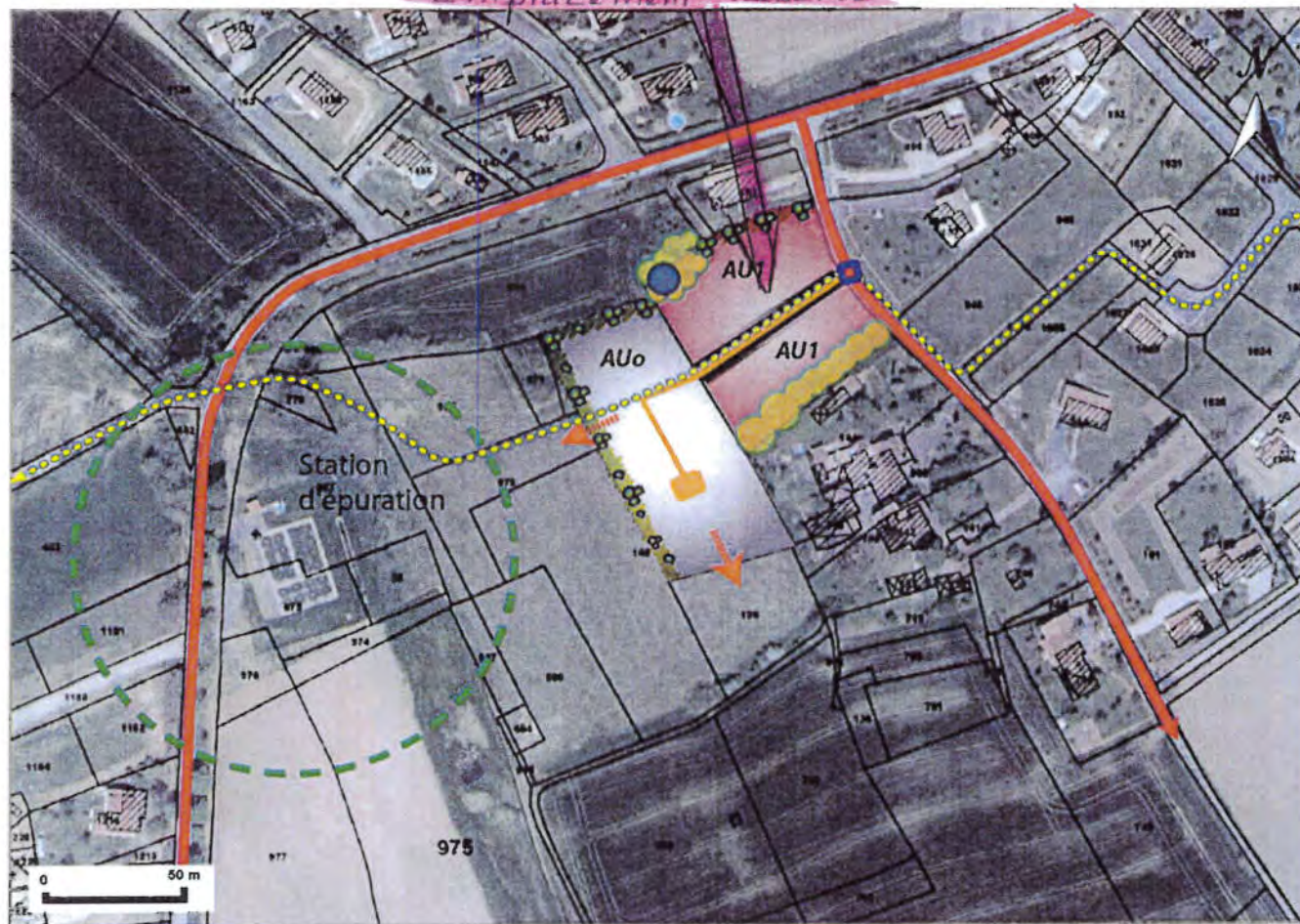
La présente modification simplifiée n°1 porte sur :

La mise en concordance de l'Emplacement Réservé du document graphique du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A .P) n°1 secteur de Bellot et le plan général du PLU.

Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement :

Ces modifications sont conformes aux dispositions du code de l'urbanisme. Elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux environnants compte tenu notamment de la tenue minime de ces modifications.

Emplacement Réservé



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie sud-ouest du bourg de Lasgraisses. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements présents au niveau du centre-bourg et du quartier de Fermiers. L'objectif est de développer un secteur résidentiel comprenant les mêmes formes urbaines que les secteurs limitrophes.

Dans un premier temps, seulement une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone a été classé en zone AU0, sous réserve du renforcement de la capacité des réseaux et de l'engagement d'une procédure de modification et/ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans le bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

La trame viaire située sur la partie centrale de la zone AU1 devra être créée. Elle découlera sur une voie qui la relie à la RD64 menant directement au centre-bourg et ayant un rôle structurant au niveau de la commune. La jonction entre les deux voies secondaires devra être sécurisée.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur hab en le connectant en toute sécurité avec le centre-bourg et les développements. Ces voies desserviront aussi les lotissements voisins afin de créer un lien et une continuité dans le bourg.

Éléments de programmation

Surface totale du secteur AU1 : 4 682 m² / Surface dessable : la VRI (20%) : 936 m²

Densité attendue : 11 à 15 logements/ha

=> Nombre de logements attendus : environ 4 à 5 unités

Surface de la zone AU0 : 4 471 m² / Surface dessable : la VRI (20%) : 894 m²

Densité attendue : 11 à 15 logements/ha

=> Nombre de logements attendus : 4 à 5 unités

Surface des zones AU1 et AU0 : 9 153 m² / Surface dessable : la VRI (20%) : 1 830 m²

Nombre de logements attendus sur la totalité de la zone AU1 et AU0 : 4 à 10 logements, soit des parcelles comprises entre 732 m² et 915 m²

L'urbanisation de la zone est prévue en deux temps : une première tranche sur la zone AU1 et enfin une deuxième tranche lorsque la zone AU0 sera ouverte à l'urbanisation (procédure de modification ou révision du PLU).

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire (dense) 11 à 15 logements / ha.
- Formes majoritaires : individuel pavillonnaire dense / habitat intermédiaire
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
- Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

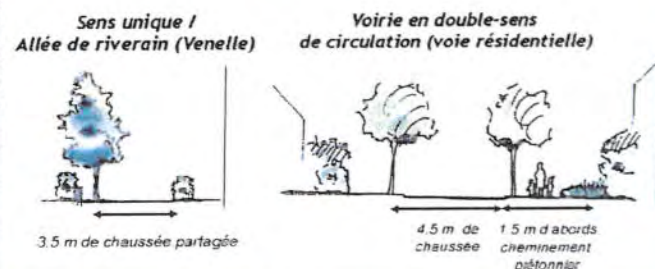
Principes paysagers et environnementaux

- Espace privatif planté (propriété privée) : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, clôtures végétales, ...)
- Périmètre de protection de 80 mètres environ autour de la station d'épuration des eaux usées (à titre informatif)
- Préservation des bosquets existants lors de l'aménagement du secteur AU1 de Bellot.
- Protection stricte des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (lavoirs anciens de Lasgraisses - Cf annexe 1.c. du rapport de présentation)

Principes d'accès et de desserte

- Voie de desserte principale existante
- Carrefour à sécuriser
- Principe de voie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à valoriser ou à créer
- Principe d'accès à conserver à moyen et long terme

Profils de voirie (à titre indicatif)



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lasgraisses

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



REÇU LE
19 MARS 2014
PREFECTURE DU TARN

 CITADIA

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 25 février 2014

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 25 février 2014

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

1. *Préambule : un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)* . 3
2. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* 6

1. PREAMBULE : UN DOCUMENT OPPOSABLE INSCRIT DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2 (PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT)

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

➤ *Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme*

Modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

➤ Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Créé par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

➤ Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à caractère opposable et visent à orienter le développement des zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes (AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Ainsi, tous les secteurs présentant des enjeux forts de développement sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit notamment des espaces résiduels en zone U (secteur du bourg de Lasgraïsses, les secteurs AU1 et AU2 classées au plan de zonage et enfin sur les zones AUo, toutefois ces dernières ont seulement un caractère informatif).

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Sud-Ouest du bourg de Lasgraisses. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements présents, au niveau du centre-bourg et du quartier de Ferrières. L'objectif est de développer un secteur résidentiel comprenant les mêmes formes urbaines que les secteurs limitrophes.

Dans un premier temps, seulement une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone a été classé en zone AU0 sous réserve du renforcement de la capacité des réseaux et de l'engagement d'une procédure de modification et/ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

La trame viaire située sur la partie centrale de la zone AU devra être créée. Elle débouchera sur une voie qui la relie à la RD84 menant directement au centre-bourg et ayant un rôle structurant au niveau de la commune. La jonction entre les deux voies secondaires devra être sécurisée.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le centre-bourg et les équipements. Ces voies desserviront aussi le lotissement voisin afin de créer un lien et une continuité dans le bourg.

Éléments de programmation

Surface totale du secteur AU1 : 4 682 m² / Surface cessible - la VRD (20%) : 3 745,6 m²

Densité attendue : 11 à 15 logements/ha.

=> Nombre de logements attendus : environ 4 à 5 unités

Surface de la zone AU0 : 4 471 m² / Surface cessible - la VRD (20%) : 3 576,8 m²

Densité attendue : 11 à 15 logements/ha.

=> Nombre de logements attendus : 4 à 5 unités

Surface des zones AU1 et AU0 : 9 153 m² / Surface cessible - la VRD (20%) : 7 322,4 m²

Nombre de logements attendus sur la totalité de la zone AU1 et AU0 : 8 à 10 logements, soit des parcelles comprises entre 732 m² et 915 m²

L'urbanisation de la zone est phasée en deux temps, une première tranche sur la zone A et enfin une deuxième tranche, lorsque la zone AU0 sera ouverte à l'urbanisation (par voie de modification ou révision du PLU)

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire (dense) 11 à 15 logements / ha.
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire dense / habitat intermédiaire
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
- Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme

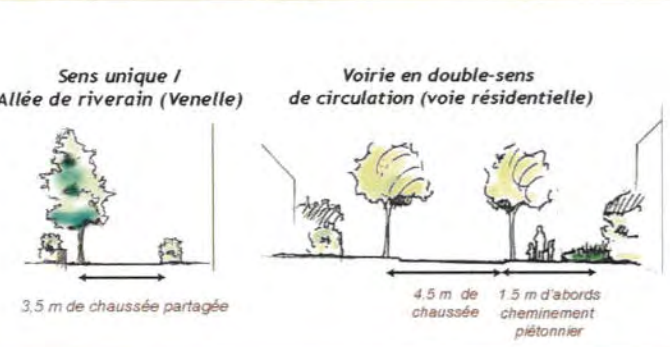
Principes paysagers et environnementaux

- Espace privatif planté (propriété privée) : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, clôtures végétales, ...
- Périmètre de protection de 80 mètres environ autour de la station d'épuration des eaux usées (à titre informatif)
- Préservation des bosquets existants lors de l'aménagement du secteur AU1 de Bello.
- Protection stricte des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (lavoirs anciens de Lasgraisses - Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation)

Principes d'accès et de desserte

- Voie de desserte principale existante
- Carrefour à sécuriser
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à valoriser ou à créer
- Principe d'accès à conserver à moyen et long terme

Profils de voirie (à titre indicatif)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Ouest du bourg de Lasgraisses, sur le quartier de Ferrières. Il s'agit de conforter ce secteur à vocation sociale et locale en y introduisant des formes urbaines plus diversifiées. Parallèlement, une station d'épuration (STEP) a été aménagée pour permettre d'accueillir ces constructions denses. Cette zone urbaine offre aujourd'hui des capacités de développement plus importantes, notamment au regard des équipements présents (réseaux AEP, défense incendie, électricité et assainissement en partie). Le secteur de Ferrières a récemment accueilli la nouvelle salle des fêtes de Lasgraisses, cofinancées avec l'Union européenne.

Le principe de préservation et de mise en valeur des espaces verts et la végétalisation du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

Une trame viaire centrale devra être créée et débouchera sur le réseau viaire interne au quartier. Celui-ci débouche sur la RD84 menant directement au centre-bourg et ayant un rôle structurant au niveau de la commune. L'accès au quartier de Ferrières devra être sécurisé pour ne pas entraver la circulation routière de la RD84.

Les liaisons douces devront desservir le quartier résidentiel de Ferrières en le connectant en toute sécurité avec le centre bourg et les principaux équipements de la commune, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels. Ces liaisons douces desserviront aussi les lotissements voisins afin de créer un lien et une véritable continuité avec le bourg.

Eléments de programmation

Surface totale de la zone AU (secteurs AU1 et AU2) : 14 125 m²

Surface totale du secteur AU1 : 8 797 m² / Surface cessible - la VRD (20 %) : 7 037,6 m²

Densité attendue : 11 à 15 logements/ha

Nombre de logements attendus : environ 9 unités

Surface totale du secteur AU2 : 5 328 m² / Surface cessible - la VRD (20 %) : 4 262,4 m²

Densité attendue : 8 à 12 logements/ha

Nombre de logements attendus : environ 4 unités

Nombre de logements attendus sur le secteur de Ferrières : environ 13 logements individuels d'une surface moyenne de 869 m² par parcelle.

- Ensemble immobilier de 27 logements individuels groupés à destination des personnes âgées (zone violette classée en U2 au PLU) => permis d'aménager délivré.

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire (dense)
11 à 15 logements / ha.
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire dense / habitat intermédiaire
- Habitat : individuel pavillonnaire
8 à 12 logements / ha.
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Principe d'alignement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
- Constructions récentes
- Zone destinée à l'accueil d'un ensemble immobilier de 27 logements individuels denses à destination des personnes âgées.

Principes paysagers et environnementaux

- Espace naturel à préserver et à protéger en raison du relief. Il est composé d'espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Espace boisé arbustif à créer sur le pourtour du secteur AU2 pour limiter l'impact paysager des futures constructions et clôtures (secteur Ouest de Ferrières).
- Accompagnement végétal existant à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ecrin vert mettant en valeur le site et permettant une meilleure insertion paysagère.

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de voirie interne à créer en impasse
- Principe de liaison douce à créer

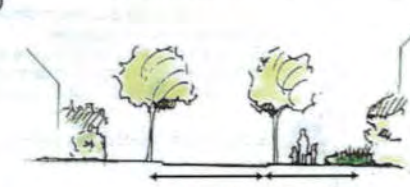
Profil de voirie (à titre indicatif)

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)



3,5 m de chaussée partagée

Voirie en double-sens



4,5 m de chaussée partagée
1,5 m d'abords
cheminement piétonnier



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Ouest du bourg de Lasgraisses, sur le secteur de "Marol". La partie supérieure de la zone sera ouverte à l'urbanisation à court terme, puisque celle-ci est aujourd'hui équipée et desservie par l'ensemble des réseaux.

Un espace pour la future trame viaire a été défini. Celle-ci sera créée lors de l'aménagement futur. Cette voie permettra un lien entre la route du Py et la RD84 via une voie existante.

La zone AU0 quant à elle est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain. Cette zone correspond aux extensions urbaines en continuité du lotissement (après urbanisation des zones AU ou reprise du calendrier d'ouverture à l'urbanisation).

Les aménagements, comme les espaces verts et les voies douces, seront considérés lors de l'ouverture de la zone et de la conception d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Eléments de programmation

- Surface du secteur AU2 : 5000 m²
- Surface cessible du secteur AU2 (- 20 % de VRD) : 4 000 m²
- Densité attendue : 8 à 12 logements/ha,
- Nombre de logements attendus : 4 unités individuelles
- Surface de la zone AU0 : 10 930 m²
- Surface cessible zone AU0 (- 20% de VRD) : 8 744 m²
- Densité attendue : 11 à 15 logements/ha
- Nombre de logements attendus : environ 11 unités.
- Nombre de logements attendus sur le secteur AU2 et la zone AU0 : 15 unités, soit une surface moyenne par parcelle de 820 m².

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 8-12 logements / ha.
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.
Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme
- Equipements sportifs de la commune

Principes paysagers et environnementaux

- Elément remarquable du patrimoine bâti de Lasgraisses identifié au titre de la loi "Paysages" de 1993 (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation)

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte interne à la zone AU
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Principe d'accès et de desserte de la zone à conserver pour permettre de relier les différents quartiers d'habitat

Profils de voirie (à titre indicatif)

Sens unique / Allée de riverain (Venelle)

3,5 m de chaussée partagée

Voirie en double-sens

4,5 m de chaussée partagée
1,5 m d'abords cheminement piétonnier

Document n° 1 - Aménagement et de Programmation n° 3 : Secteur de Marol



Principes d'aménagement

A la demande de la DDT du Tarn et du SCoT du Pays Gaillacois, ont été réalisées des O.A.P. sur les dents creues d'une superficie importante, et insérées à l'intérieur du tissu urbain. L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie centrale de Lasgraisses. Il s'agit de densifier ces secteurs encore vierge de constructions.

Le secteur le plus proche du centre-bourg a vocation à accueillir des formes d'habitat dense (habitat intermédiaire) sur des parcelles de 330 à 500m².

Aussi, un lotissement s'est développé récemment en contre-bas du village. Ce secteur présente encore des disponibilités où sont privilégiées des formes d'habitat similaire, notamment de l'individuel pur.

Les espaces verts et l'accompagnement végétal des nouvelles constructions et du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

Une trame viaire centrale devra être créée et débouchera sur le réseau viaire interne au quartier. Celui-ci débouche sur la RD84 menant directement au centre-bourg et ayant un rôle structurant au niveau de la commune.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le centre bourg et les principaux équipements. Ces voies desserviront aussi les lotissements voisins afin de créer un lien et une continuité dans le bourg.

Eléments de programmation

Dans les îlots présentant une densité de 20 à 30 logements/ha :
Surface totale de la zone : 3 081 m² (pas de besoin en VRD)
Nombre de logements attendus : 8 logements intermédiaires

Dans les îlots présentant une densité de 8 à 12 logements/ha :
Surface totale de la zone : 18 600,2 m²
Surface cessible - 20 % VRD : 14 880,16 m²
Nombre de logements attendus : 13 logements individuels

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 8-12 logements / ha, R+1+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Habitat intermédiaire (habitat dense)**
> 20-30 logements / ha, R+1 +c max
Formes majoritaires : individuel mitoyen et en bande
- Principe d'alignement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement.
- Création d'une placette avec stationnements
- Constructions récentes

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Jardins privatifs

Principes d'accès et de desserte

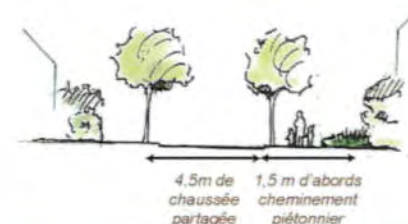
- Voirie de desserte principale existante
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe d'accès groupé aux parcelles
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de voirie interne à créer en impasse

Profils de voirie (à titre indicatif)

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)



Voirie à double-sens



3,5 m de chaussée partagée

4,5m de chaussée partagée
1,5 m d'abords cheminement piétonnier

