



Plan Local d'Urbanisme SAINT BRICE SUR VIENNE Haute Vienne (87)

5.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 28 février 2020
Modification n°2 approuvée le 24 janvier 2022

Dossier d'approbation de la Modification n°1 annexé à la
délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire,
Läetitia CALENDREAU



Sommaire

Préambule	5
1. OAP THÉMATIQUE	7
1.1. Équipement commercial et artisanal	8
1. Introduction	
2. Favoriser l'attractivité commerciale des centralités	
3. Permettre le développement stratégique des commerces de «non proximité»	
1.2 Densité.....	11
1. Introduction	
2. Favoriser l'attractivité commerciale des centralités	
3. Permettre le développement stratégique des commerces de «non proximité»	
2. OAP AMÉNAGEMENT	19
2.0. Localisation des secteurs	21
2.1. Secteur du Gaut	23
1. Diagnostic du site	
2. Objectifs et enjeux	
3. Principe d'aménagement de la zone	
2.2. Secteur Les Rochetaux	31
1. Diagnostic du site	
2. Objectifs et enjeux	
3. Principe d'aménagement de la zone	
2.3. Secteur le Rochelot	40
1. Diagnostic du site	
2. Objectifs et enjeux	
3. Principe d'aménagement de la zone	
2.4. Secteur Les Goupillères	48
1. Diagnostic du site	
2. Objectifs et enjeux	
3. Principe d'aménagement de la zone	

Sommaire

2.5. Secteur Le Bourg	54
1. Diagnostic du site	
2. Objectifs et enjeux	
3. Principe d'aménagement de la zone	
2.6. Secteur La Fabrique	60
1. Diagnostic du site	
2. Objectifs et enjeux	
3. Principe d'aménagement de la zone	
3. SYNTHÈSE	65

Préambule

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et précisent que :

« 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. »

Elles 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 à l'article L. 151-35. »

Elle peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de densité, de réseau viaire, de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de préservation de l'environnement et des paysages, etc.

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de Saint-Brice-sur-Vienne.

ORGANISATION DES OAP

Les orientations sont organisées en deux parties :

- Une orientation « thématique » portant sur la localisation préférentielle des équipements liés à l'offre commerciale (art. L141-16 et L141-17 du Code de l'urbanisme).
- Les orientations « aménagement » définissant des principes d'aménagement qui devront être à poursuivre lors de l'aménagement des secteurs de développement. Elle concerne exclusivement les secteurs à destination principal d'habitat.

« Les opérations de constructions ou d'aménagement s'effectuant sur les secteurs concernés par des OAP doivent être compatibles avec les orientations édictées. »

The background is a stylized map of a city. It features a grid of streets in white and light gray. A central portion of the map is highlighted in a darker red color. A dashed line, possibly representing a railway or a specific urban boundary, runs diagonally across the map from the bottom left towards the top right. The overall aesthetic is clean and modern, typical of urban planning documents.

1.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

1. OAP équipements commercial et artisanat

1. Introduction

La commune de Saint-Brice-sur-Vienne n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). En l'absence d'un tel dispositif d'encadrement supra-territorial, le PLU doit comporter une OAP relative à l'équipement commercial et artisanal (tel que prévu aux articles L.141-16 et L.141-17 du CU).

Cette OAP doit répondre de la même manière aux exigences législatives fixées pour le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) d'un SCoT, en matière d'encadrement du commerce et de l'artisanat.

Il s'agit notamment de garantir une localisation des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et correctement intégrés au tissu urbain. Ainsi, la localisation préférentielle de ces équipements doit contribuer aux « **objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population** ». Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de

l'environnement et des paysages.

Le cas échéant, le volet commercial peut définir les conditions d'implantation des grands équipements « *susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable* ». Il peut traiter de l'insertion urbaine du projet en prévoyant toutefois des moyens d'action plus précis que le DOO. Il peut notamment, prévoir d'urbaniser en priorité les friches et espaces commerciaux inoccupés, de réduire l'empreinte spatiale des aires de stationnement, d'intégrer dans le projet, des équipements en faveur de l'intermodalité vers les transports publics et des modes actifs et des exigences environnementales ou paysagères en particulier sur l'énergie et la gestion des eaux.

L'OAP commerciale et artisanale est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (cf. article L.752-1 du code de commerce) :

- les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- la création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut être délivré (L.425-6 du code de l'urbanisme).

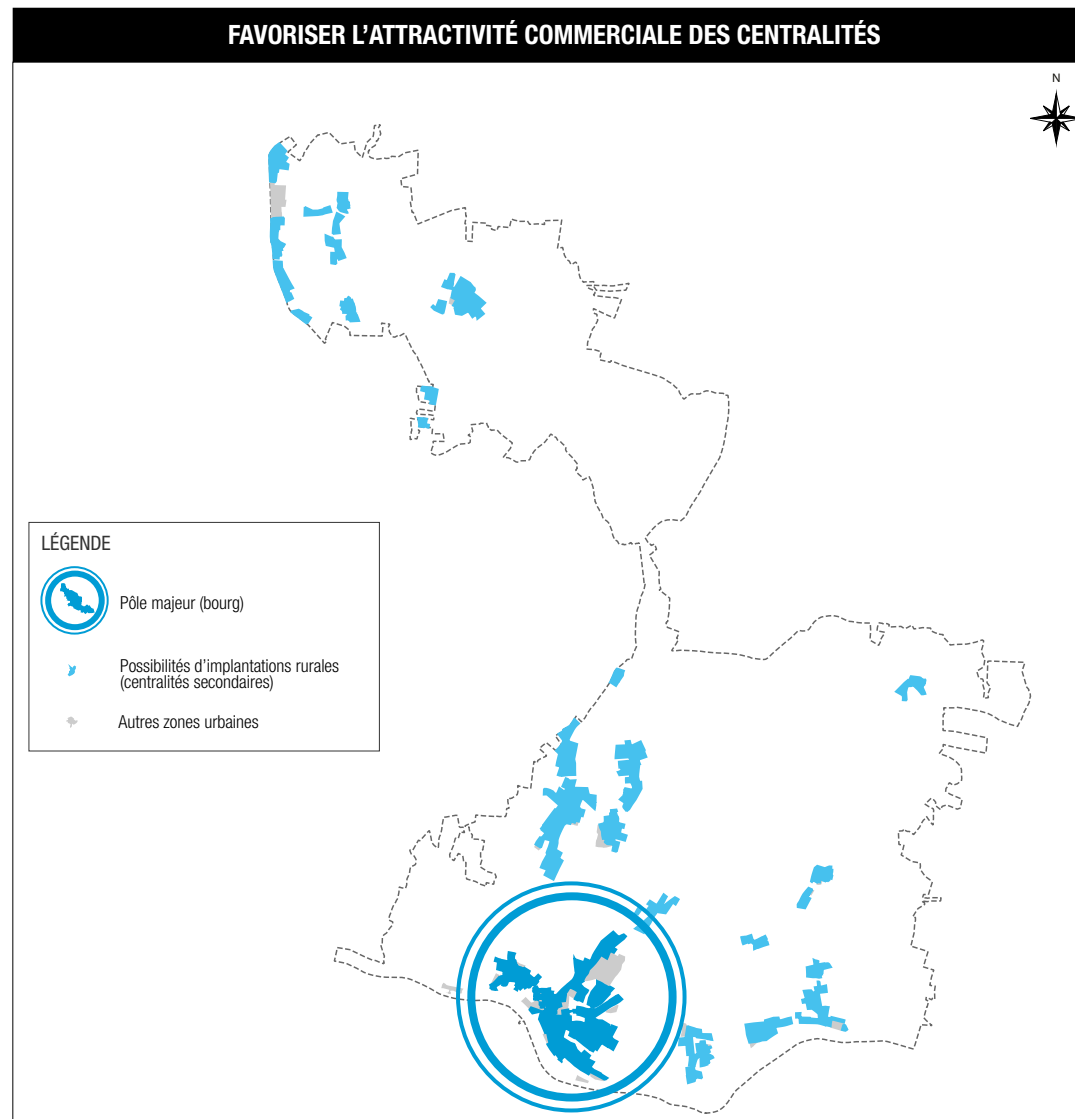
1. OAP équipements commercial et artisanat

2. Favoriser l'attractivité commerciale des centralités

Saint-Brice-sur-Vienne a affirmé sa volonté de conserver et d'asseoir le rôle central joué par son bourg, comme support privilégié des liens et de la cohésion sociale, qui caractérise son identité rurale.

Considérant que le maintien et le développement d'une offre commerciale répondant à un besoin de proximité pour les habitants et les visiteurs est un enjeu clé de l'attractivité du territoire ; la présente OAP complète les autres dispositions réglementaires en fixant les localisations privilégiées des commerces de proximité.

Afin qu'elle participe le plus activement possible au dynamisme et à la revitalisation du centre-bourg et des centralités secondaires, l'offre de proximité devra privilégier ces secteurs formés par les centres anciens, zonés en Ua, et leurs développements, zonés en Ub, à condition que les activités ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.



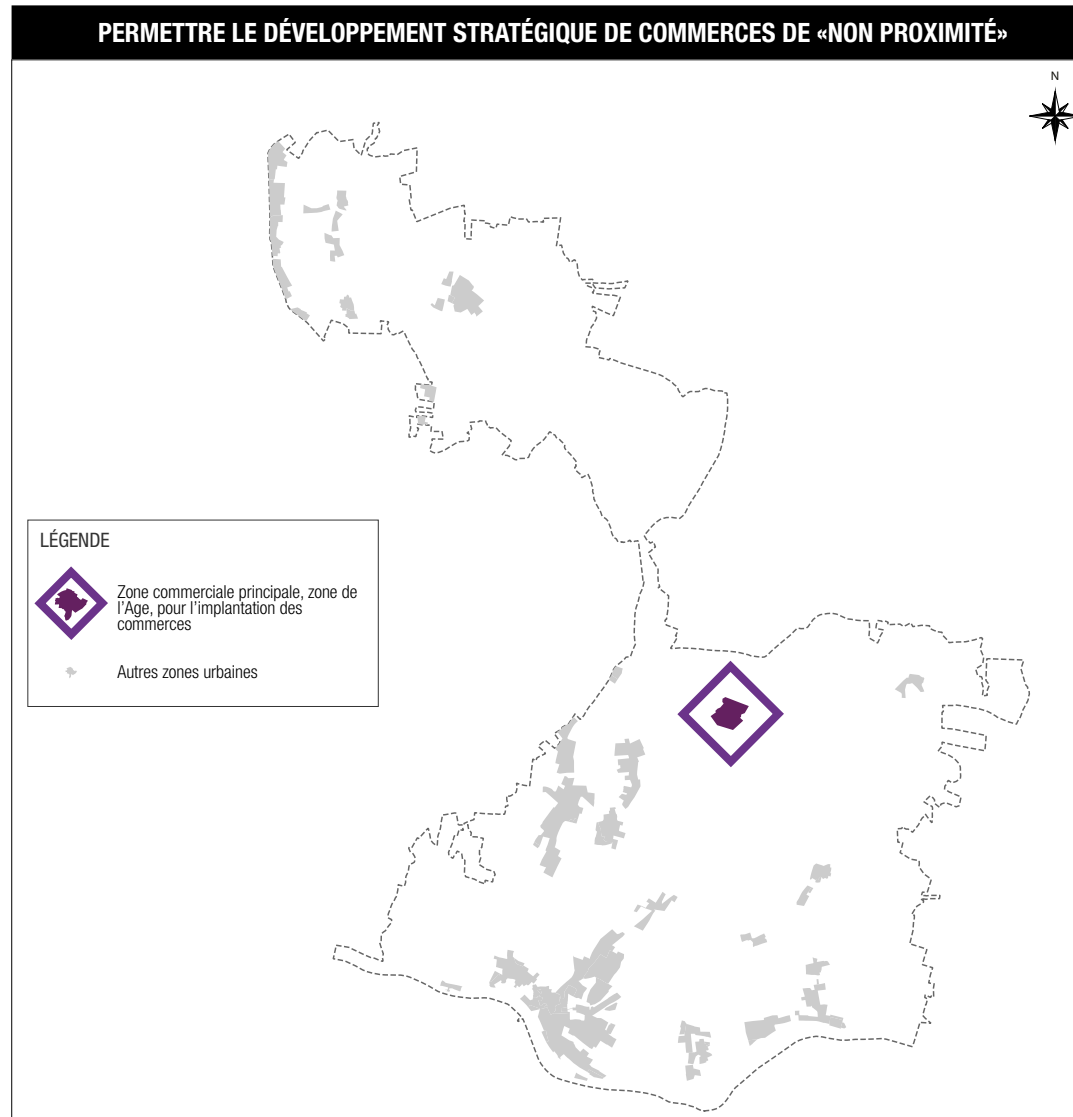
1. OAP équipements commercial et artisanat

3. Permettre le développement stratégique des commerces de «non proximité»

Une implantation dans une zone d'activités économiques devra être privilégiée pour les offres commerciales :

- Ne répondant pas à un besoin de proximité pour les habitants,
- Ou qui ne pourraient pas s'implanter en centre-ville du fait d'une insuffisance ou d'une inadaptation de l'offre au besoin de l'entreprise.

Une zone principale est destinée à recevoir des constructions à vocation commerciale: la zone d'activités de l'Âge qui constitue la zone commerciale dominante où pourront se localiser en priorité les commerces.



2. OAP densité

1. Introduction

Afin de réaliser ses objectifs de croissance démographique qui nécessiteront le développement du parc résidentiel tout en luttant contre l'extension de l'urbanisation et l'atteinte aux milieux agricoles et naturels, les élus ont affirmé dans leur PLU, et notamment au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), leur volonté d'optimiser les tissus bâtis déjà constitués.

• Les objectifs de l'OAP thématique Densité sont :

- De favoriser un usage économe d'espace en privilégiant la mobilisation des gisements fonciers résiduels persistants au sein des bourgs et des hameaux constitués.
- De fournir des préconisations techniques pour favoriser l'aménagement des espaces vacants de manière à ce que ces opérations s'opèrent en harmonie avec les tissus bâtis. Ces recommandations ne sont pas directement opposables.

- De fixer des obligations de densité minimale de logements sur les emprises constructibles au plus grand potentiel de densification : les dents creuses, les potentiels d'intensification par division de propriétés et extensions de taille limitée. Ces objectifs chiffrés seront opposables dans un rapport de compatibilité.

• Grands principes et définitions :

La densité bâtie est le nombre de mètres carrés de surface construite par hectare.

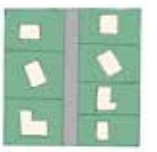
La densité de logements est le nombre de logements par hectare.

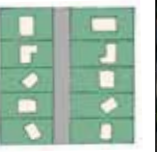
La densité humaine est le nombre d'habitants par hectare.

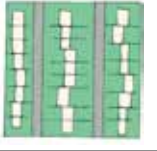
Ces différentes densités sont induites par la forme d'habitat. Ainsi, avec de l'habitat individuel, la densité est plus faible qu'avec de l'habitat collectif.

Sur les territoires ruraux, on retrouve 4 formes urbaines principales :

- l'habitat individuel rural ;
- l'habitat individuel urbain ;
- l'habitat individuel groupé ;
- l'habitat en petit collectif.

HABITAT INDIVIDUEL RURAL		
Environ 7 log/ha		
1400 m² /parcèle		
Environ 14 hab/ha		

HABITAT INDIVIDUEL URBAIN		
Environ 12 log/ha		
800 m² /parcèle		
Environ 24 hab/ha		

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ		
Environ 25 log/ha		
400 m² /parcèle		
Environ 50 hab/ha		

HABITAT PETIT COLLECTIF		
Environ 40 log/ha		
250 m² /parcèle		
Environ 80 hab/ha		

2. OAP densité

2. Préconisations

Plusieurs types d'opérations peuvent conduire à une densification des tissus bâtis. Le choix du type d'opération à mener doit être défini au regard des spécificités des sites : potentiel foncier global, morphologie du site, localisation et facilité d'accès avec les voies publiques proches, morcellement des propriétés, etc.

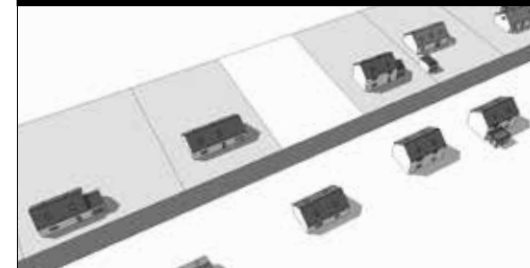
► Les dents creuses

La dent creuse est un espace non construit entouré de part en part par des constructions et bénéficiant d'un accès direct sur voie. Cette situation peut résulter d'une ancienne zone agricole qui fut que partiellement urbanisée à la suite d'opérations individuelles éparses en linéaire de voie, d'une absence de vente ou encore d'une démolition sans reconstruction. Seules les parcelles enserrées dans un tissu urbain constitué peuvent prétendre à cette désignation. Les dents creuses constituent un gisement foncier directement et facilement mobilisable.

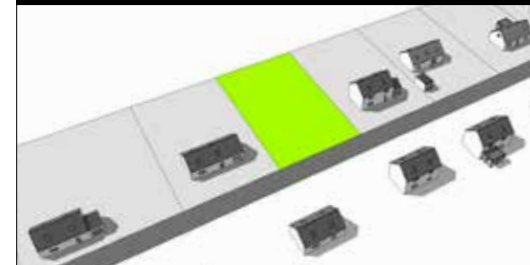
Préconisations :

- L'implantation de la construction devra être pensée afin d'être cohérente avec le contexte bâti environnant.
- Le règlement permet de déroger à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas où les constructions attenantes de part en part de la construction projetée sont non-conformes à la règle édictée. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra s'aligner à celles existantes.

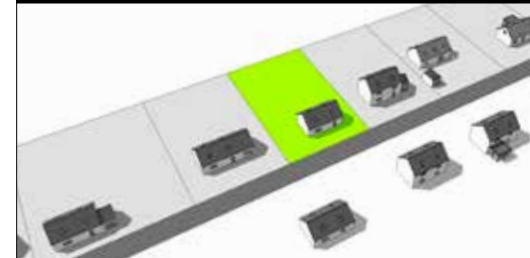
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL ET VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



2. OAP densité

2. Préconisations

► Les potentiels d'intensification urbaine

L'intensification urbaine résulte d'une division parcellaire à la suite d'une déclaration préalable, d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager (si plus de deux lots à bâtir sont créés).

Ces opérations peuvent être menées au sein d'une même unité foncière :

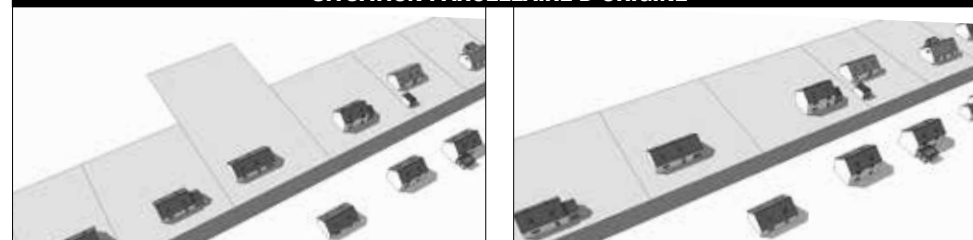
- En division d'une portion sur le côté ;
- En division de la partie arrière.

Elles peuvent également être opérées par division / regroupement de deux unités foncières initiales en entente des propriétaires ou après cession d'une partie à l'autre afin de dégager un lot à bâtir.

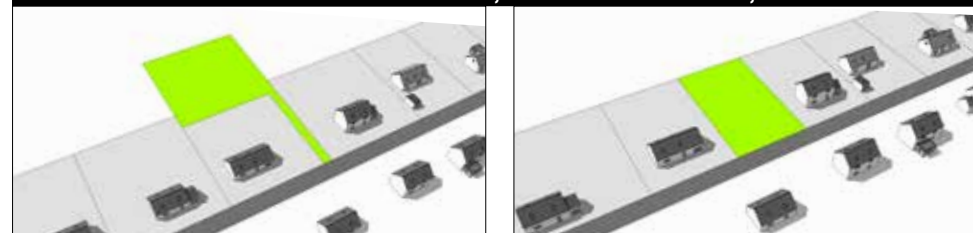
Préconisations :

- En cas de séparation de plusieurs lots en arrière de front bâti, la mutualisation des voies ou servitudes permettant l'accès doit être recherchée.
- Les accès desservant un nombre réduit de lots pourront être perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et limiter les impacts sur les parcelles voisines.
- Si la densification s'effectue en situation de front bâti, la clôture en limite séparative arrière devra privilégier une forme végétale (grillage doublé de haies).
- Lors des travaux, les essences végétales existantes devront être préservées au maximum compte tenu de la faisabilité technique.

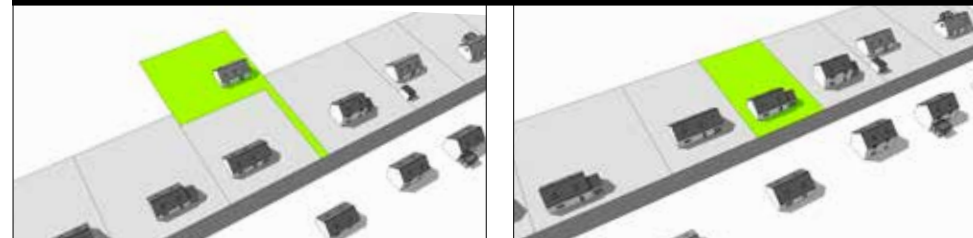
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL, DIVISION PARCELLAIRE, VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



2. OAP densité

2. Préconisations

► Les cœurs d'îlots

Le «cœur d'îlot» se caractérise comme une disponibilité foncière généralement de taille plus importante.

Il dispose d'un nombre d'accès plus réduit depuis les voies attenantes en étant le plus souvent localisé en arrière de front bâti.

L'existence de ce type d'espaces résiduels a généralement été engendrée par un développement le long de plusieurs axes parallèles et perpendiculaires au fil des opérations individuelles qui ont primées ces dernières décennies et ont progressivement conduit à l'enfermement d'un foncier stratégique.

La mise en œuvre de projets d'aménagement et de construction y est généralement moins aisée du fait de l'existence d'une structure parcellaire complexe impliquant de nombreux propriétaires interdépendants pour rendre leur projet réalisable.

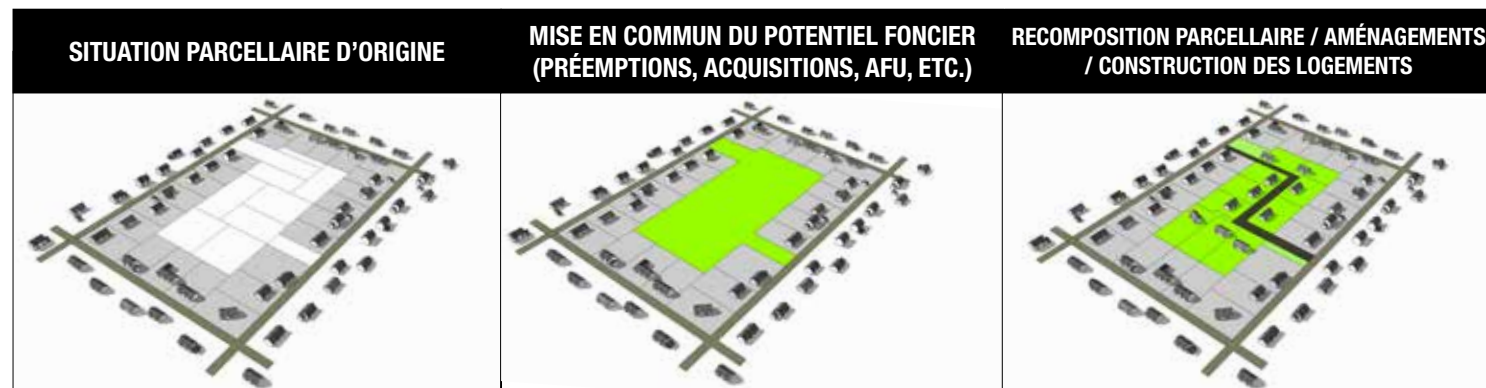
La réalisation d'un projet en cœur d'îlot nécessite la définition d'une stratégie foncière soit par entente entre les propriétaires, par vente à un opérateur, par l'implication des communes qui peuvent se porter acquéreurs des terrains par préemption lors des ventes,

mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) ou par des procédures d'AFU (Associations Foncières Urbaines), etc.

Bien qu'il s'agisse d'un potentiel de densification, certains de ces espaces sont encadrés par des OAP sectorielles (voir chapitre 2 du document) afin de tenir compte des enjeux et des spécificités propres à chaque site.

Préconisations :

- La définition des principes de voiries doit privilégier le bouchage viaire lorsqu'il est techniquement possible et économiquement viable.
- En cas de réalisation de placettes de retournement, elles devront concourir à d'autres usages (lien social, stationnement, espaces verts, etc).
- L'implantation de la construction devra être pensée afin d'être cohérente avec le contexte bâti environnant.
- L'aménagement d'un cœur d'îlot est favorable au tissage de nouvelles «liaisons inter-quartiers» notamment pour les déplacements doux.



2. OAP densité

3. Principes à respecter

► Méthode d'application des prescriptions opposables de densité minimale à respecter

Pour chaque secteur identifié au titre de l'OAP thématique «Densité» et délimité sur le plan de zonage, s'applique une prescription chiffrée fixant un nombre de logement minimum à respecter lors de la définition des projets des particuliers.

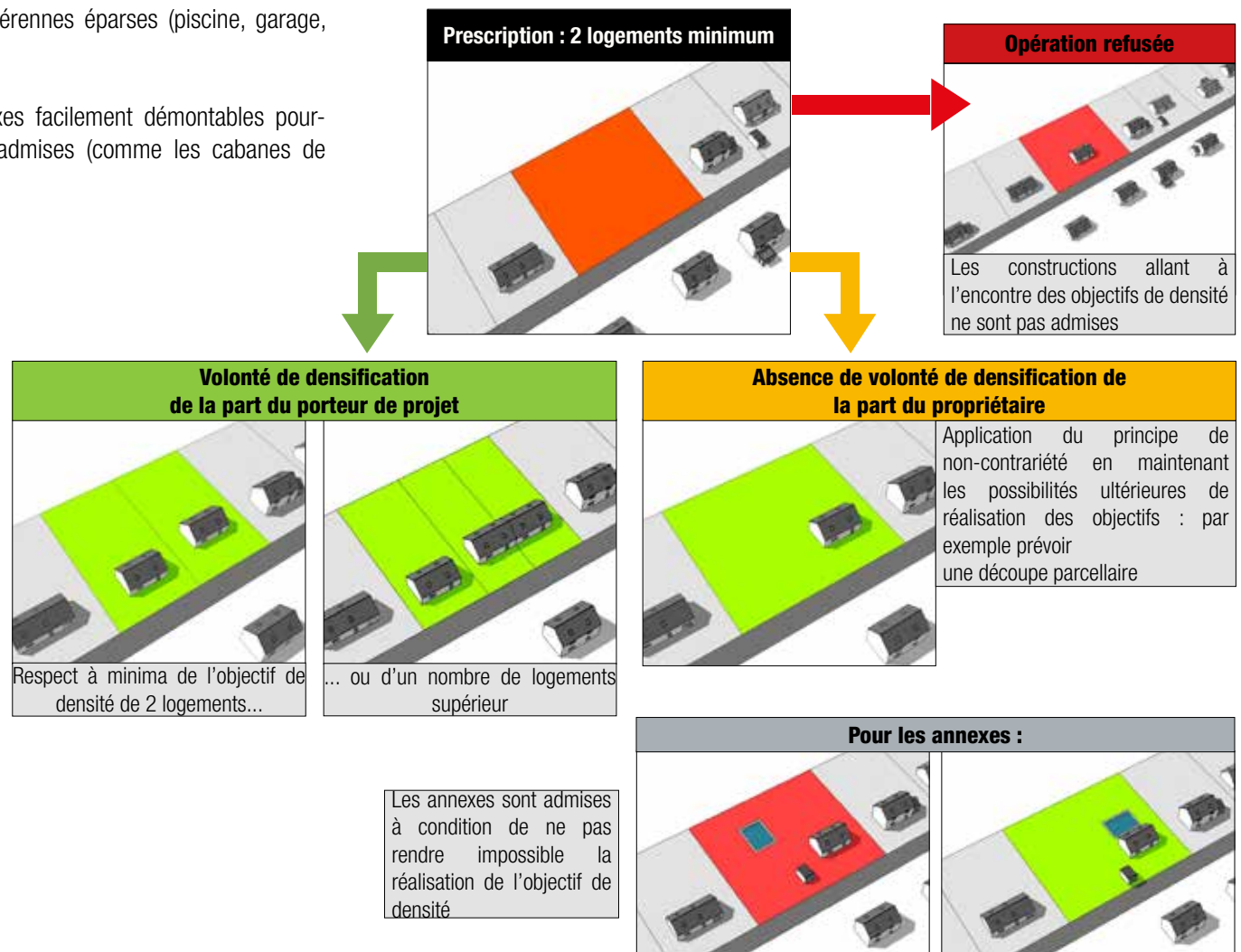
L'OAP s'applique en terme de compatibilité ce qui signifie que prime un principe de non contrariété de la prescription :

- Le projet peut respecter strictement le nombre de logement fixé ;
- Il peut être autorisé une densité supérieure ;
- Dans le cas où le meneur de projet n'entend pas poursuivre un objectif de densité, son projet ne pourra être admis qu'à condition qu'il ne nuise pas à la réalisation future de l'objectif.

Toute demande d'urbanisme rendant impossible la réalisation de la densité minimale édictée sera refusée : construction principale implantée en milieu d'emprise foncière,

annexes pérennes éparées (piscine, garage, etc).

Des annexes facilement démontables pourront être admises (comme les cabanes de jardins).



2. OAP densité

3. Principes à respecter

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	D 587	6 log/ hectare (2 logements)	3 157 m ²



RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
2	Bourg	AV 81 (ancienne D917)	4 log/ hectare (2 logements)	5 626 m ²



2. OAP densité

3. Principes à respecter

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
3	Bourg	AV 80 (ancienne D917)	5 log/ hectare (4 logements)	9 360 m ²



RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
4	La Borderie	D 885, 886 et 887	8 log/ hectare (3 logements)	4 043 m ²



2. OAP densité

3. Principes à respecter

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
5	La Borderie	E 32, 50, 51, 52, 817, 818	7 log/ hectare (3 logements)	4 197 m ²



The background is a stylized map of a city. It features a grid of streets in white lines on a light gray background. There are darker gray areas representing parks or undeveloped land. A red rectangular area highlights a specific section of the city grid, which is the focus of the text overlay.

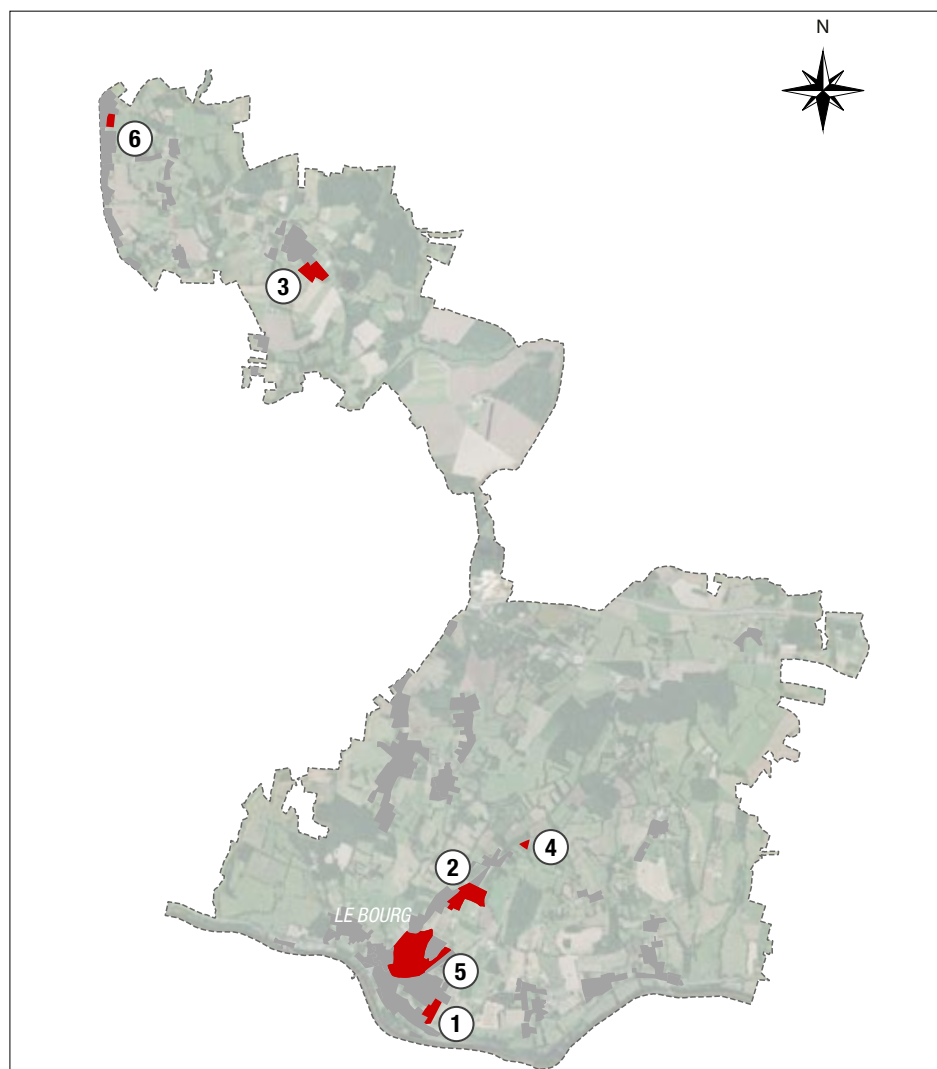
2.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AMÉNAGEMENT

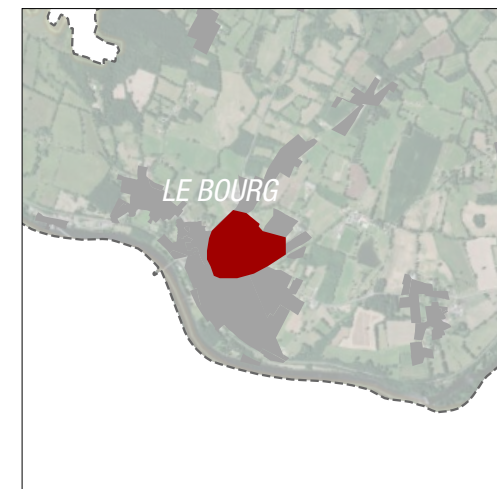
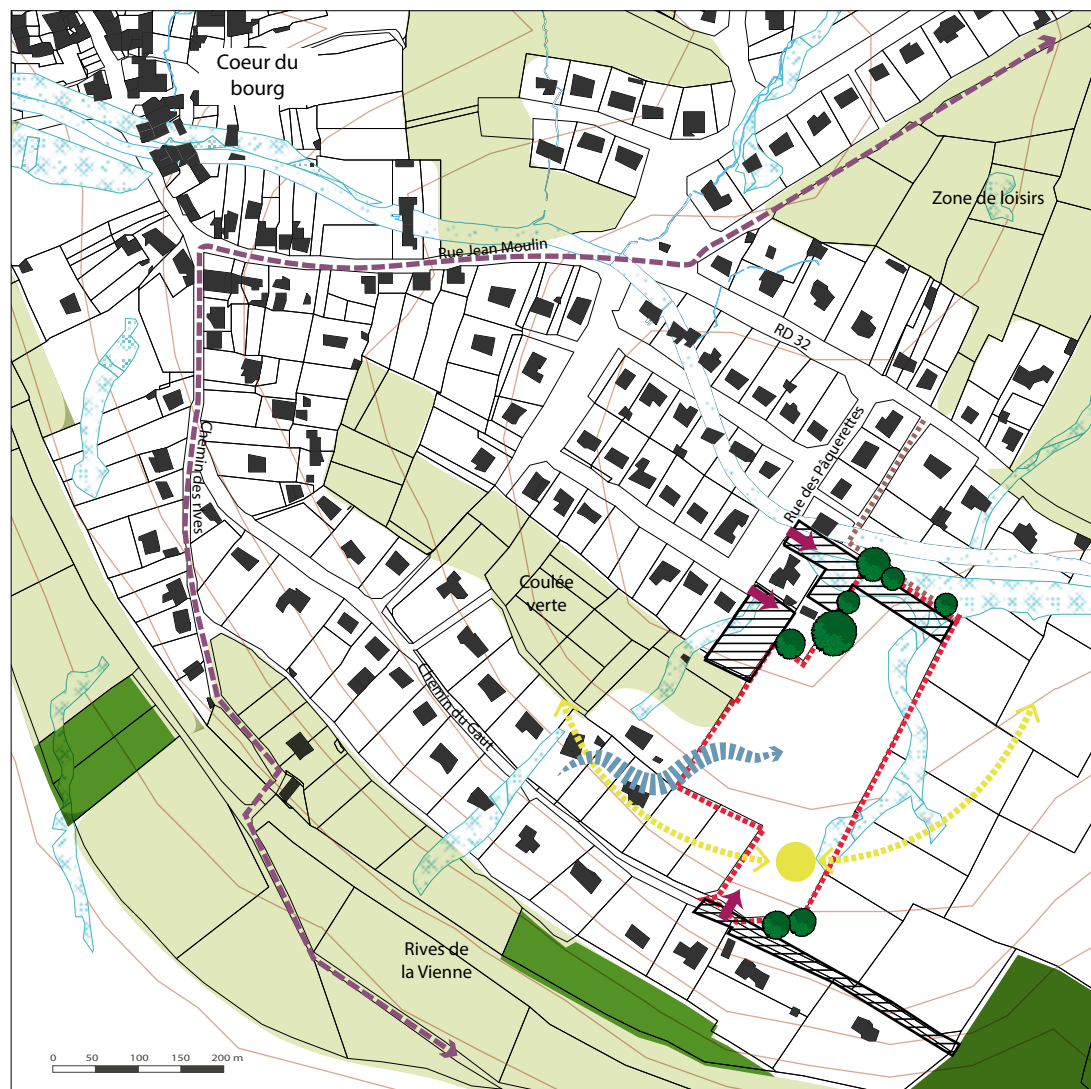
0. Localisation des secteurs

6 secteurs sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU de SAINT-BRICE-SUR-VIENNE :

- ① Zone 1AU du Gaut
- ② Zone 1AU Les Rochetaux
- ③ Zone 1AU Le Rochelot
- ④ Zone Nh Les Goupillères
- ⑤ Zone Ua / Ub / Uj / Np Le Bourg
- ⑥ Zone 1AU La Fabrique



1. Zone 1AU du Gaut



LEGENDE

- Zone 1AU
- Espaces boisés classés
- Zone à dominante naturelle
- Emplacement réservé
- Arbres existants en limite du site
- Vents dominants
- Ensoleillement
- Courbes de niveau
- Sentier de randonnée
- Cheminement piéton
- Desserte possible

1. Zone 1AU du Gaut

1. Diagnostic du site

CONTEXTE

Le secteur du Gaut se situe à l'Est du centre bourg de Saint-Brice (à 650 m environ) et à proximité immédiate d'un quartier pavillonnaire datant de la deuxième moitié du 20ème siècle. Le site est implanté sur un coteau et se trouve en surplomb de la Vienne, offrant une vue panoramique sur un paysage de vallée.

Le site est entouré de nombreux espaces verts, classés en zones Naturelles de Loisirs (NL). Il s'agit de la zone de loisirs de Chambéry au Nord du site et des Rives de la Vienne, localisées au Sud. En limite Ouest de la parcelle, se trouve un poumon vert qui est au cœur du quartier pavillonnaire et qui pourrait permettre l'aménagement d'un cheminement piéton vers le cœur du bourg, par la rue Jean Moulin. Un circuit de randonnée entoure la périphérie Ouest du site, en passant par les rives de la Vienne, le centre-bourg et la zone de loisirs.

La parcelle est orientée en direction Sud-Est. Le terrain descend en direction Nord-Sud vers la Vienne, avec une pente constante de 6%. Cette morphologie du terrain peut être favorable à l'ensoleillement des futures maisons. Les vents dominants sont en direction de l'ouest.

SURFACE

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 17 376 m². Les parcelles concernées par le projet sont les N° 119 et 1760.

Total VRD (12%) = 2 085,12 m²

Total habitat = 15 290,88 m²

VOCATION ACTUELLE

Espace voué à l'agriculture.

LES LIMITES DU SITE

- Contexte urbain : cette zone s'insère dans un secteur déjà urbanisé où les constructions existantes occupent des surfaces parcellaires maximum de 1200 m². Les constructions sont récentes, toutes construites après 1950 et observent une hauteur variant entre R+1 et R+1+C.
- Contexte naturel : le site est occupé par des prairies et ne présente aucune construction. On ne trouve aucun arbre à l'intérieur de la parcelle. Des alignements d'arbres de hautes tiges et des haies champêtres, marquent la limite Nord du site. On trouve deux arbres isolés en périphérie Sud.

LES DESSERTES

L'accès au site se fait actuellement depuis la RD 32, avec une desserte par la rue des pâquerettes. Cette rue est exclusivement résidentielle et ne dessert que le lotissement en continuité immédiate du site. Le terrain est desservi en limite Sud par le chemin du Gaut, rue en impasse.

Trois emplacements réservés ont été prévus dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de desservir la zone. Ces emplacements permettront de garantir une desserte aisée et un maillage cohérent en terme du réseau routier et des cheminements doux.

1. Zone 1AU du Gaut



Vue plongeante sur les coteaux du versant Nord de la vallée de la Vienne



Les haies champêtres et les alignements d'arbres autour du site



L'accès actuel par la rue des pâquerettes



L'habitat pavillonnaire autour du site



Des maisons en bois en limite du site

1. Zone 1AU du Gaut

LES ENJEUX

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

A l'échelle communale, le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Renforcer la polarité du bourg
- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Dynamiser la stratégie touristique
- Créer un itinéraire de promenades le long des berges de la Vienne

Les enjeux du PADD à l'échelle du site sont les suivants :

- Garantir une qualité et une cohérence architecturales
- Améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces publics
- Lutter contre le mitage et la linéarisation des constructions
- Se tourner vers les énergies renouvelables pour diminuer les dépenses énergétiques

LES OBJECTIFS

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

- Rattacher le site à la coulée verte située dans le bourg et la prolonger
- Aménager un réseau de cheminements doux en limite du site afin de créer des connexions vers le centre bourg, la zone de loisirs et les rives de la Vienne
- Continuer la coulée verte existante au sein de l'opération à travers l'aménagement paysager d'un espace vert

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles)
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin minimiser les dépenses énergétiques
- Encourager la plantation de haies mixtes et d'essences locales
- Créer des barrières de protection contre les vents dominants afin de favoriser l'îlot de chaleur
- Autoriser les panneaux photovoltaïques sur les toits

1. Zone 1AU du Gaut

2. Principes d'aménagements

HABITAT

Le projet est divisé en deux secteurs d'habitat afin de favoriser la diversité des typologies de logements et de formes urbaines :

- Un secteur d'habitat dense de type individuel groupé, en continuité immédiate du tissu urbain existant. La taille des parcelles pour ce secteur peut atteindre 800 m²
- Un secteur d'habitat individuel qui reste en contact avec la zone agricole en périphérie Est du site. La taille des parcelles pour ce secteur peut atteindre 1 200 m².

L'ensemble de la zone devra comprendre au minimum 17 habitations.

La taille définitive des parcelles reste variable et sera à définir par un géomètre.

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser R +1+C pour l'individuel pur et du R +2 +C pour l'individuel groupé.

Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis vers le Sud (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) afin de réduire les dépenses énergétiques.

L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

DESSERTES, STATIONNEMENT ET CIRCULATION

Le principe de desserte fonctionne à sens unique sur la partie Nord du site, afin de permettre l'aménagement d'une première phase de travaux à court terme. A partir de la partie centrale, la voirie passe à double sens afin de permettre un raccordement avec le chemin du Gaut, au Sud.

Les principes de desserte par voie routière devront permettre une accessibilité à l'ensemble des habitations. La desserte interne ne devra pas proposer de voie en

impasse et sera à la charge du porteur de projet.

Un réseau de cheminements doux accompagnera l'axe de voirie en direction Nord-Sud.

Un cheminement piéton pourra être aménagé à l'intérieur de l'espace vert, pouvant être relié, à long terme, à la zone naturelle des loisirs (zone NI).

ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COLLECTIFS

L'ouverture de la zone se fera à condition que les équipements d'assainissement soient aux normes et puissent assumer les besoins futurs de la zone.

La capacité du réseau électrique est actuellement insuffisante pour le projet. L'installation d'un poste de transformation sera donc à prévoir sur le site.

Une emprise de 2 500 m² environ sera destinée à l'aménagement d'un espace vert, en prolongement de la coulée verte existante.

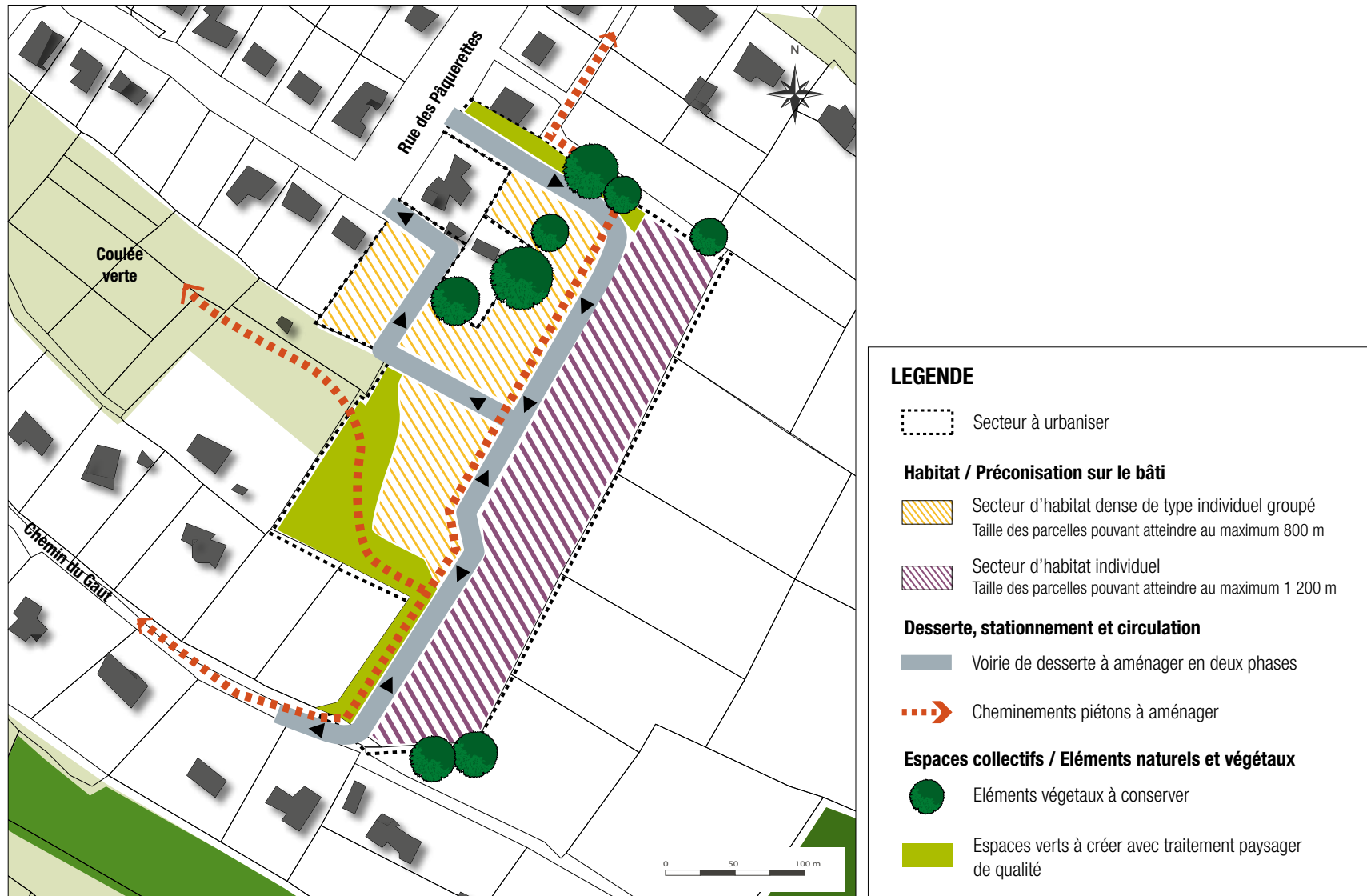
ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX

Les espaces verts aménagés devront privilégier les essences locales nécessitant peu d'entretien. Ces espaces seront accompagnés d'un traitement paysager de qualité. D'autre part, chaque parcelle devra respecter un taux de 70% de surfaces végétalisées et/ou perméables (espace vert, espace planté, revêtements perméables et réversibles pour la voirie privée).

Pour assurer la défense incendie du secteur plusieurs possibilités sont à envisager (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une bache) en fonction du choix retenu un espace devra être réservé afin d'implanter une bache.

Pour assurer le respect de la loi sur l'eau un ou plusieurs bassins de rétention des eaux devront être prévus. Ces derniers seront dans la mesure du possible intégrés dans un espace paysager.

1. Zone 1AU du Gaut



1. Zone 1AU du Gaut

AVIS DU SYNDICAT VIENNE BRIANCE GORRE

La présence d'une canalisation en PVC de 63 mm dans l'emprise du Chemin du GAUT permet de couvrir les besoins actuels et futurs indiqués dans le projet territorial.

Nombre d'abonnés desservis : 40 abonnés avec un besoin moyen de 40 m³/jr ;

Besoins futurs : 57 abonnés avec un besoin en pointe de 9 m³/h ;

Capacité du réseau : 11 m³/h (Réseau de capacité suffisante).

Au vu de l'esquisse de la desserte intérieure, il peut être réalisé un maillage du réseau AEP avec la FONTE de DN 60 mm existante « Rue des Pâquerettes ». Dans le cadre de cette opération, le Syndicat pourra financer le renouvellement et le renforcement de la conduite FONTE de DN 60 mm sur une distance de 200,00 ml environ dans l'emprise des rues des GENETS et des PAQUERETTES après transmission de la copie de l'arrêté du Permis de Construire ou Permis d'Aménager.

Une conduite en P.V.C. de DEN 110 MM pourrait venir en remplacement de la conduite FONTE de DN 60 mm. Celle-ci aura la capacité d'accueillir un poteau incendie de DN 100 mm pour la défense contre l'incendie (suivant avis technique du SDIS 87).

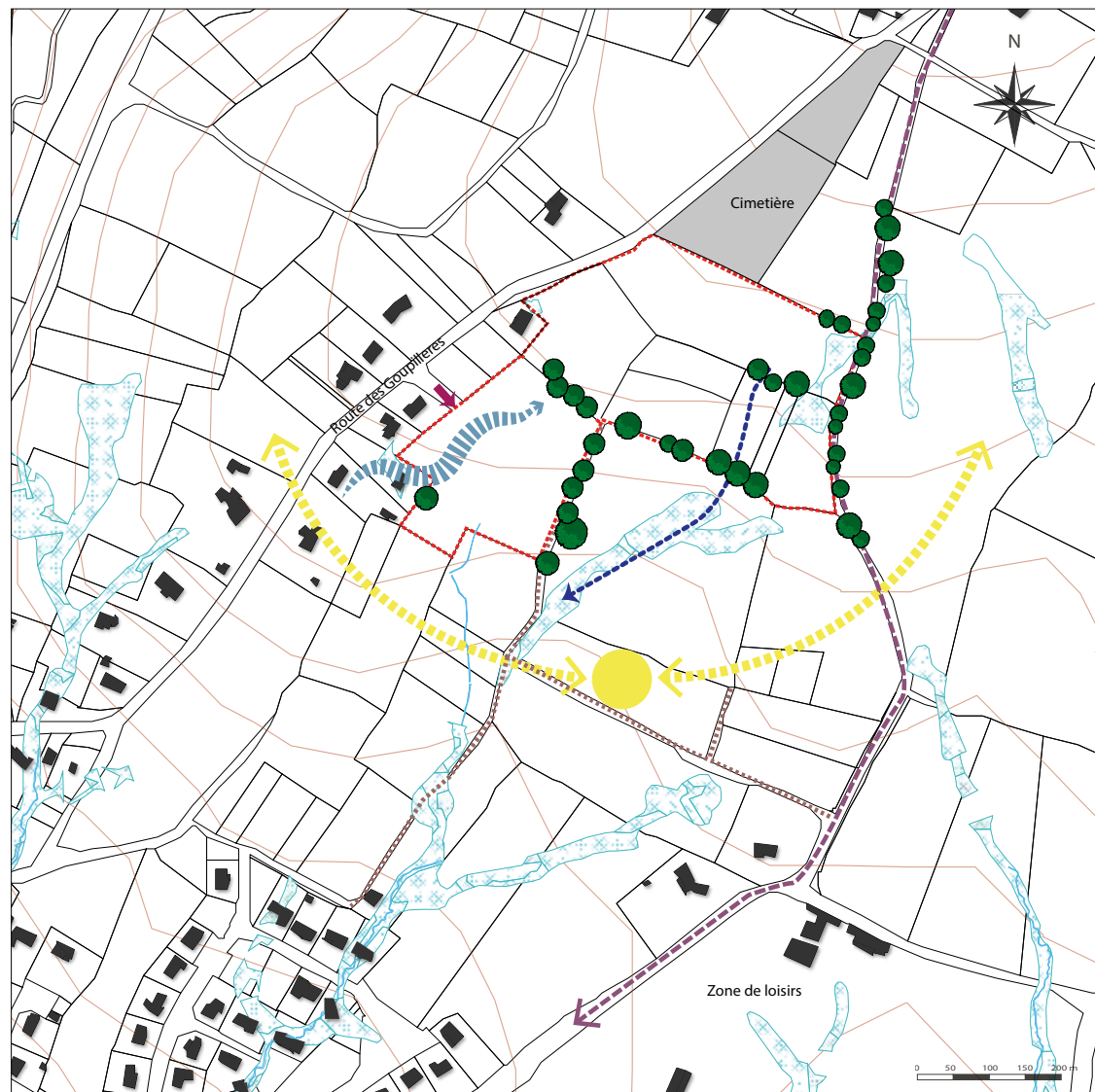
AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIENNE-GLANE

Les canalisations existantes de diamètre 50mm en PVC ou PEHD sont de capacité limitée pour assurer la desserte demandée, qu'il convient cependant de considérer comme suffisante, sous réserve d'assurer un bouclage des deux antennes sur la voirie projetée. Bien évidemment des extensions seront nécessaires pour desservir les lots.

De surcroit, toute protection incendie est insuffisante par le réseau AEP.

Le linéaire de canalisation à prévoir est d'environ 420 ml pour le bouclage et 100 ml pour rattraper la canalisation DN 63 existante.

2. Zone 1AU Les Rochetaux



LEGENDE

- Zone 1AU
- Emplacement réservé
- Arbres existants
- Vents dominants
- Ensoleillement
- Courbes de niveau
- Zones humides
- Talweg
- Sentier de randonnée
- Chemins ruraux
- Desserte possible

2. Zone 1AU Les Rochetaux

1. Diagnostic du site

CONTEXTE

Le secteur Les Rochetaux se trouve en périphérie Nord du bourg (à 700 m environ), en prolongement d'un développement d'habitat pavillonnaire le long de la route des Goupillères. Cette route est implantée sur la ligne de crête d'un plateau qui surplombe le centre-bourg de Saint-Brice-sur-Vienne. Le site et ses alentours, sont occupés par des parcelles agricoles en prairies. Les maisons implantées sur la rue des Goupillères occupent des surfaces parcellaires variant entre 1 000 et 1 500 m². Les constructions sont assez récentes, toutes construites après 1980 et observent une hauteur variant entre la maison de plain pied et le R+1+C.

Le site se trouve en périphérie immédiate du cimetière. En périphérie Ouest se trouve une zone naturelle protégée (Np) qui est associée au vallon du ruisseau du Puy de Mallet. Cette zone naturelle constitue un grand corridor écologique qui traverse le territoire communal en direction Nord-Sud. En périphérie Sud, à 300 m, se trouve la zone des loisirs de Chambéry, classée en zone naturelle de loisirs (NI).

En limite Est de la parcelle, se trouve un chemin rural qui permet de relier la zone de loisirs au cimetière. Ce chemin est utilisé par le sentier pédestre communal du «bord de Vienne par bois et villages».

SURFACE

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 4,3 hectares. Les parcelles concernées par le projet sont les N° 906, 907, 908, 909, 910, 911, 1704 et 1783.

Total VRD (12%) = 5160 m²

Total habitat = 37840 m²

VOCATION ACTUELLE

La commune est propriétaire des terrains concernés par le projet. Espace actuellement voué à l'agriculture.

LE SITE

Le site est occupé par des prairies et ne comporte aucune construction.

Le relief du site est caractéristique d'un paysage de vallon marqué par une pente douce (7%) et légèrement ondulée par la présence des talwegs en direction Nord-Sud. Ces talwegs sont associés à un réseau de zones humides extrêmement riche qui descend en direction de la Vienne, en passant par un étang en contre-bas du site. Cette richesse naturelle est renforcée par la présence d'une trame bocagère plus ou moins complète, accompagnée d'arbres isolés de hautes tiges, qui traverse le site en direction Est-Ouest.

La parcelle est orientée en direction du Sud, position très favorable à l'ensoleillement des futures constructions. Les vents dominants sont en direction Ouest.

LES DESSERTES

Le terrain est desservi par la rue des Goupillères par une voie en impasse qui traverse les constructions récentes. Un chemin rural au Sud permet aussi de joindre le site à pied, depuis la zone pavillonnaire au Sud.

2. Zone 1AU Les Rochetaux



La route des Goupillères. A droite, l'habitat pavillonnaire en limite du site. Les eaux pluviales sont gérées par des noues.



Des nouvelles constructions de type pavillonnaire, en limite Ouest du site



Les maisons récentes en limite du site



Le chemin rural en limite Est du site.



La haie bocagère qui traverse le site

2. Zone 1AU Les Rochetaux

LES ENJEUX

Le conseil municipal de Saint-Brice-sur-Vienne mène une réflexion depuis les 10 dernières années autour de la réalisation d'un écoquartier sur le site Les Rochetaux. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation prend en compte la volonté de la municipalité de faire un aménagement exemplaire en termes de développement durable.

Parallèlement, l'OAP intègre les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Brice. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

A l'échelle communale, le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Renforcer la polarité du bourg
- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Dynamiser la stratégie touristique

Les enjeux retenus à l'échelle du site sont les suivants :

- Garantir une qualité et une cohérence architecturales
- Améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces publics
- Lutter contre le mitage et la linéarisation des constructions
- Se tourner vers les énergies renouvelables pour diminuer les dépenses énergétiques

LES OBJECTIFS

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixé les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

- Rattacher le site à la coulée verte située dans le bourg et la prolonger
- Aménager un réseau de cheminements doux en limite du site afin de relier la zone de loisirs aux rives de la Vienne et de prolonger ce chemin par la coulée verte

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles)
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin minimiser les dépenses énergétiques
- Les constructions devront privilégier des matériaux alternatifs et locaux, afin de réduire l'empreinte écologique liée au transport
- Gérer les eaux de pluie par un système alternatif (noues paysagères) en associant la présence des zones humides
- Encourager la plantation de haies mixtes et d'essences locales
- Créer des barrières de protection contre les vents dominants afin de favoriser l'îlot de chaleur
- Autoriser les panneaux photovoltaïques sur les toits et raccorder la future opération au projet de chaufferie biomasse.
- Définir des emplacements pour créer des aires de stationnement matérialisées et sécurisées.



Vue panoramique depuis le chemin rural en limite Est du site.

2. Zone 1AU Les Rochetaux

2. Principes d'aménagements

HABITAT

Le projet est divisé en deux OAE qui pourront être réalisées indépendamment les uns des autres.

2 secteurs d'habitat ont été définis afin de favoriser la diversité des typologies de logements et de formes urbaines :

- Un secteur d'habitat individuel en continuité immédiate du tissu urbain existant, afin d'aménager un front bâti sur la rue des Goupillères. La densité de logements minimale à atteindre sera de 8 logements à l'hectare soit un nombre minimal de 17 lots.
- Un secteur d'habitat dense de type individuel groupé, qui reste en contact avec la zone agricole en périphérie Est du site. La densité de logements minimale à atteindre sera de 8,5 logements à l'hectare soit un nombre minimal de 18 lots. Ce secteur devra accueillir des logements à vocation sociale à hauteur de 20% de la somme totale des logements créés (soit 8 au minimum).

L'ensemble de la zone devra comprendre au minimum 35 habitations.

La taille définitive des parcelles reste variable et sera à définir par un géomètre.

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser R+2+C pour le secteur individuel groupé et R+1+C pour le secteur individuel.

Afin de tirer profit des atouts du site, les constructions devront privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis en direction du Sud (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) afin de réduire les dépenses énergétiques. Les constructions devront privilégier des matériaux alternatifs et locaux, afin de réduire l'empreinte écologique liée au transport. L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

DESSERTES, STATIONNEMENT ET CIRCULATION

Le secteur 1 devra être desservi par un axe interne, terminé par deux places de retournement, une au Sud et une au Nord. Cet axe fonctionne à double sens et doit permettre le prolongement futur de la voirie en direction du centre-bourg au Sud.

Le secteur 2 sera également desservi par un axe interne, terminé par une place de retournement. La voie devra se raccorder à la place de retournement du secteur 1 pour permettre le bouclage de l'ensemble du secteur.

Seules les parcelles situées le long de la RD voirie externe pourront être desservies directement par la voie (repérées sur le plan par la flèche noire). Les autres parcelles devront être desservies par les voiries internes.

Le réseau de voirie devra permettre une accessibilité à l'ensemble des habitations et aux espaces collectifs. Un espace de réserve devra être prévu pour l'aménagement d'une future desserte sur le Sud de la zone.

Un réseau de cheminements doux sera relié aux chemins ruraux existants. L'ensemble du réseau routier et des cheminements doux sera accompagné d'un système de noues paysagères qui permettra une gestion alternative des eaux pluviales.

ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COLLECTIFS

L'ouverture de la zone se fera à condition que les équipements d'assainissement soient aux normes et puissent assumer les besoins futurs de la zone. Il n'est pas prévu un raccordement au réseau d'assainissement collectif sur ce secteur.

La capacité du réseau électrique est actuellement insuffisante pour le projet. L'installation d'un poste de transformation sera donc à prévoir sur le site.

Une emprise de la zone devra être destinée à l'aménagement d'un espace vert au cœur du quartier. Cet espace permettra l'aménagement d'un bassin de rétention d'eau pluviale intégré à un aménagement paysager d'ensemble. Cet espace pourra constituer également une réserve foncière communale, qui peut être utilisée à long terme pour implanter un projet communal à l'intérieur du quartier et redonner une mixité fonctionnelle à l'opération.

2. Zone 1AU Les Rochetaux

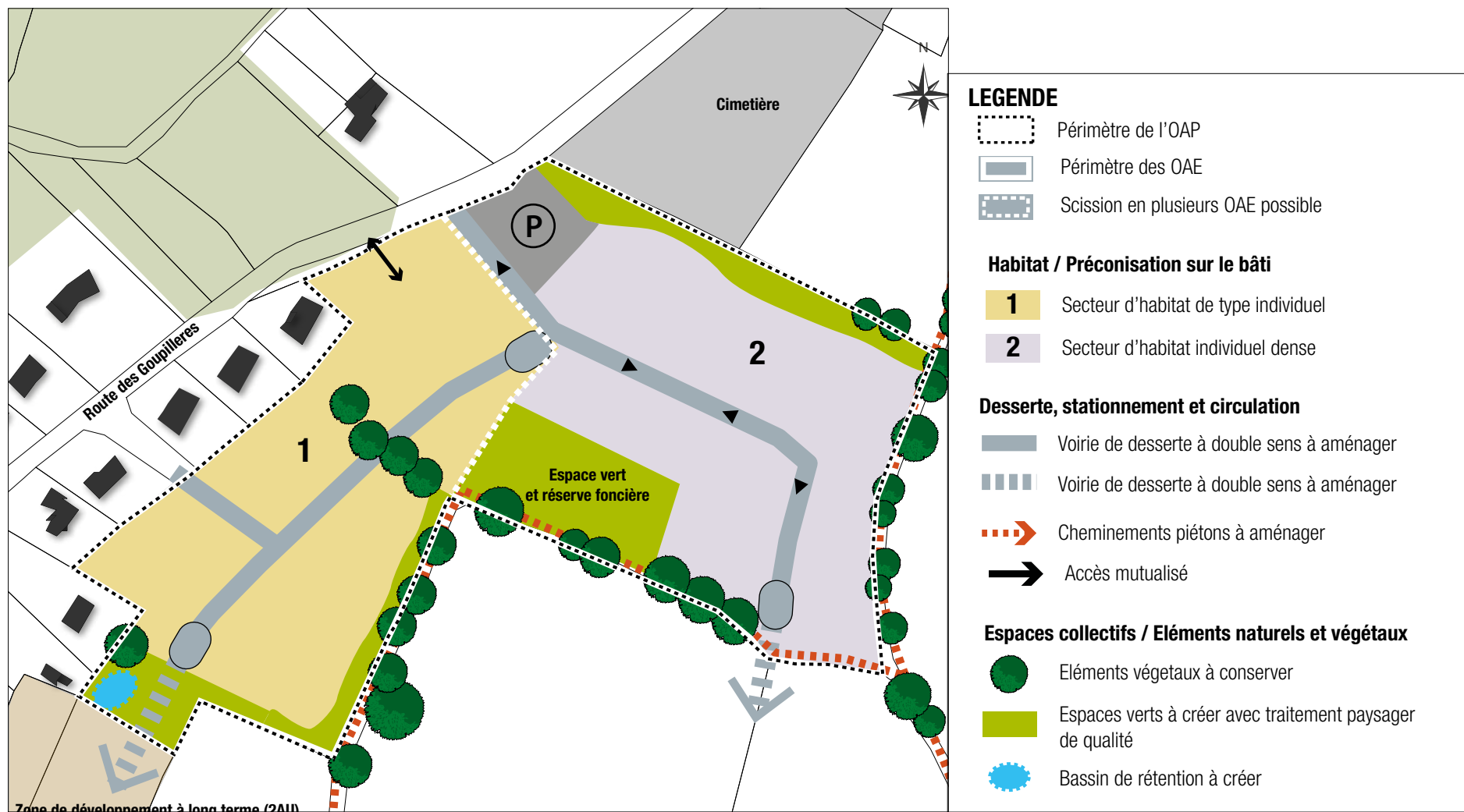
ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX

Les espaces verts aménagés devront privilégier la plantation de haies mixtes et des essences locales. Chaque parcelle devra respecter un taux de 60% de surfaces végétalisées et/ou perméables (espace vert, espace planté, revêtements perméables et réversibles pour la voirie privée).

Pour assurer la défense incendie du secteur plusieurs possibilités sont à envisager (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une bache) en fonction du choix retenu un espace devra être réservé afin d'implanter une bache.

Pour assurer le respect de la loi sur l'eau un ou plusieurs bassins de rétention des eaux devront être prévus. Ces derniers seront dans la mesure du possible intégrés dans un espace paysager.

2. Zone 1AU Les Rochetaux



2. Zone 1AU Les Rochetaux

AVIS DU SYNDICAT VIENNE BRIANCE GORRE

La présence d'une canalisation en PVC de diamètre 90mm à l'ouest des parcelles 906, 907, 909, 910, 911, 1704 et 1783 permet de couvrir les besoins actuels et futurs indiqués dans le projet territorial. En effet, celle-ci émane d'une conduite P.V.C. de DEN 110 mm réduite au lieu-dit « les GOUPILLERES » à 500 ml environ du projet d'aménagement. Au niveau du changement de diamètre, un réducteur de pression existe à partir duquel il est possible de maintenir une pression suffisante pour les besoins actuels et futurs.

La capacité du réseau en P.V.C. de D.E.N. 90 mm permet d'obtenir un débit en pointe de l'ordre de 30 m3/h suffisant pour couvrir les besoins en eau potable de l'ensemble du secteur. De plus, suivant l'avis technique du SDIS 87, il est possible d'installer un poteau incendie de DN 100 mm (Débit > 30 m3/h).

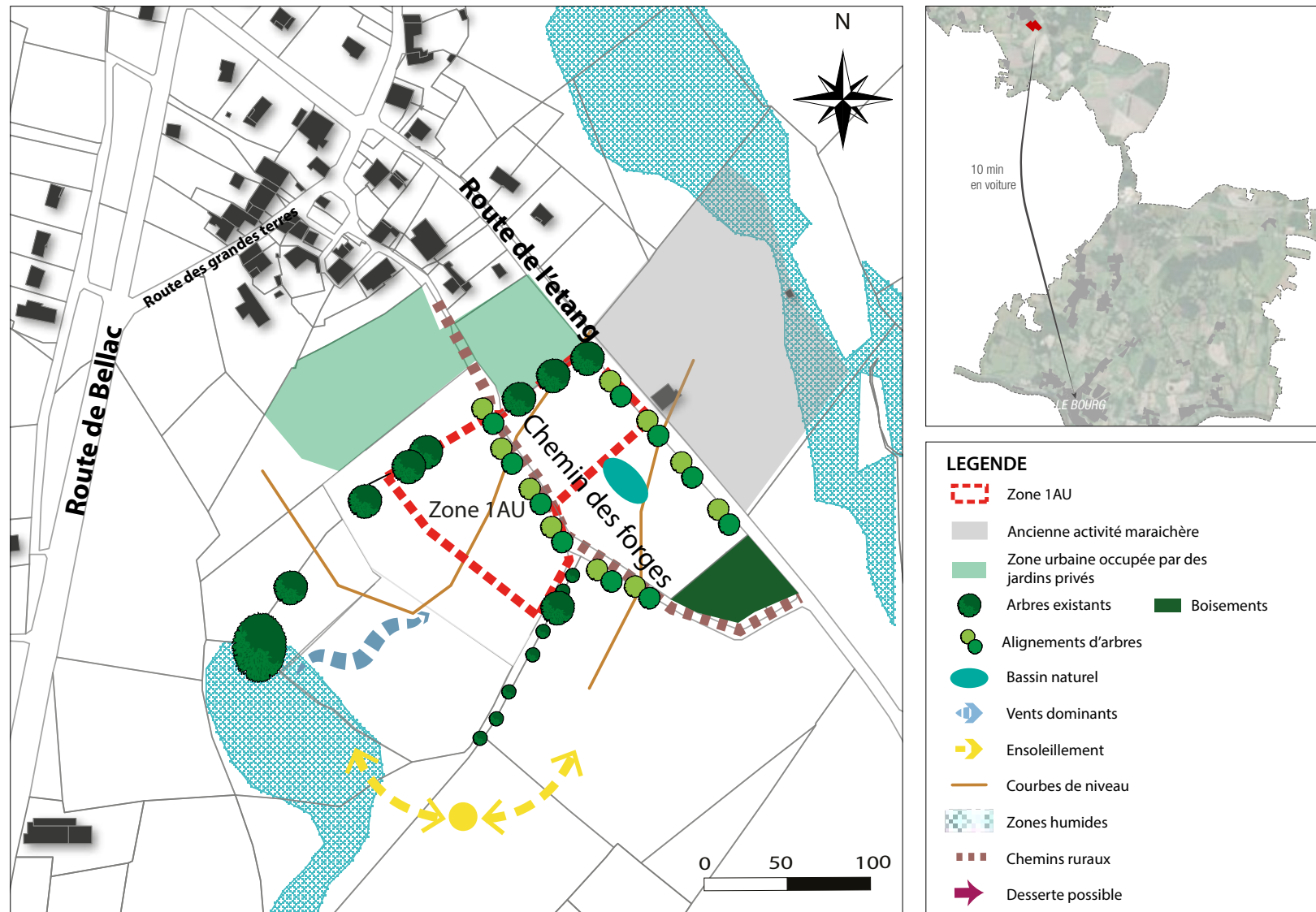
AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIENNE-GLANE

1. L'estimation faite de la création de 35 lots de 800 m2 maximum, ajoutée à l'imperméabilisation d'une partie des sols pour la création de voirie (5160 m2), pose le problème de la gestion des eaux pluviales. D'autant plus qu'il paraît difficile d'imposer un maintien de celles collectées par différents éléments de maçonnerie (toitures, terrasses, caniveaux grille,...) sur des parcelles de cette superficie. Il convient donc de prévoir la mise en œuvre d'un dispositif de régulation des eaux pluviales commun à l'ensemble du projet afin de limiter le débit des écoulements vers la zone humide en contrebas.

2. La voirie créée, avec ses deux raccordements sur la route des Goupillères, et ses deux raquettes de retournement en «cul de sac» semble de nature à assurer convenablement la desserte des lots.

3. Une attention particulière devra être portée sur la proximité du projet avec le sentier de randonnée «Du bord de Vienne par bois et villages» classée au plan départemental d'itinéraires de promenades et randonnées (PDIPR).

3. Zone 1AU Le Rochelot



3. Zone 1AU Le Rochelot

1. Diagnostic du site

CONTEXTE

Le secteur Le Rochelot se situe au NORD de Saint-Brice (à 6 Km environ) et non loin du hameau de la Fabrique. Le Rochelot est un hameau dont l'origine est assez ancienne avec la présence de bâtis datant du 19ème siècle (anciens bâtiments agricoles) mais qui a depuis été largement dénaturé par l'implantation de pavillons récents. Les constructions sont de type R+1+C, avec des toitures en tuiles.

Le site est implanté sur la limite EST du hameau du Rochelot à proximité de la route de l'étang. Le site est entouré, au SUD, à l'EST et au NORD, par des terres à vocation agricole. Au NORD de la Route de l'Étang on note la présence de bâtiments liés à une ancienne activité agricole (maraîchage).

La partie Ouest de la zone est en légère déconnexion avec les propriétés du hameau. Ces espaces interstitiels naturels sont les jardins des maisons alentours. Ils assurent la transition entre les espaces urbains denses et peu valorisés et mettent en valeur l'ensemble de la zone (mobilisation de vacant existant, travaux de rénovation et d'amélioration réalisés par les privés). Ces espaces, classés en zone Ub pourront être à long terme construits, créant ainsi une continuité entre le hameau et la zone 1AU.

Le secteur est peu visible depuis la route de Bellac et celle de l'étang du fait de la présence de haies champêtres (route de l'étang), et des alignements d'arbres (route de Bellac).

Les parcelles sont orientées en direction du Sud-Ouest. Les terrains descendent en direction Nord-Ouest Sud-Est avec une pente très douce. Cette morphologie du terrain peut être favorable à l'ensoleillement des futures maisons. Les vents dominants sont en direction de l'ouest.

SURFACE

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 15 120 m². Les parcelles concernées par le projet sont les N°138, 454, 455, 457 et 668.
Emprise du chemin : 555m²

Surface à aménager = 14565 m²

Total VRD (12%) = 1 747 m²

Total habitat = 12 818 m²

VOCATION ACTUELLE

Cet espace est actuellement voué à l'agriculture.

LES LIMITES DU SITE

- Contexte urbain : cette zone prolonge un secteur déjà urbanisé où les constructions existantes occupent des surfaces parcellaires variant entre 1200 et 2000 m². L'occupation de ce secteur est à la fois ancienne avec des bâtiments datant du 19ème siècle et plus récente avec des pavillons modernes.
- Contexte naturel : le site est occupé par des prairies et ne présente aucune construction. Le secteur du projet est marqué par la présence de quelques arbres sur sa partie ouest et présente des alignements d'arbres composés avec des haies champêtres sur l'ensemble de ses pourtours (exception faite du fond des parcelles 455, 668 et 454).

LES DESSERTES

L'accès au site peut s'effectuer grâce au chemin des forges qui traverse le hameau du Rochelot et le site étudié. Ce chemin permettra une bonne desserte de la zone. Il devra être viabilisé sur toute sa longueur, car la voirie carrossable s'arrête actuellement à la dernière maison du hameau.

3. Zone 1AU Le Rochelot

LES ENJEUX

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

A l'échelle communale, le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal

Les enjeux du PADD à l'échelle du site sont les suivants :

- Conforter le hameau du Rochelot
- Garantir une qualité et une cohérence architecturale
- Lutter contre le mitage et la linéarisation des constructions

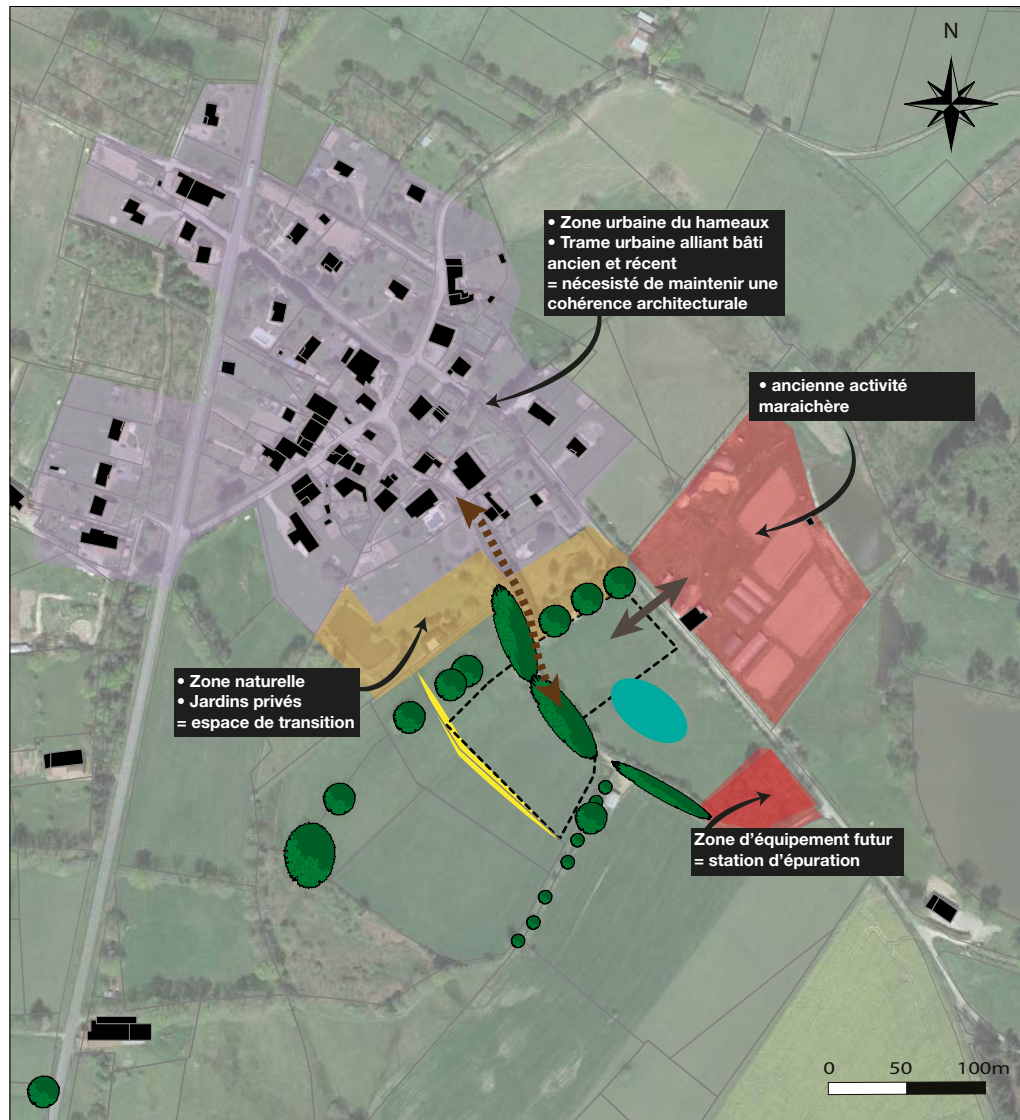
LES OBJECTIFS

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de tailles de parcelles)
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques
- Encourager le maintien ou la plantation de haies mixtes et d'essences locales
- Autoriser les capteurs solaires sur les toits

3. Zone 1AU Le Rochelot



LEGENDE

- Matérialiser une continuité entre le hameau et la nouvelle zone d'habitat
- Anticiper les conflits d'usages entre activité agricole et habitat
- Créer un espace tampon végétal pour assurer l'intégration paysagère
- Maintenir le cadre rural du site et ces éléments identitaires

3. Zone 1AU Le Rochelot

2. Principes d'aménagements

La nouvelle zone d'habitat pourra faire l'objet de deux phases d'aménagement successives selon le découpage défini sur le schéma d'aménagement (secteurs 1 et 2).

HABITAT

La taille moyenne des parcelles sera de 1100 m². Cette superficie est définie par rapport à ce que l'on peut observer sur les parcelles du hameau (superficie avoisinant les 1500 à 2000 m²). La taille choisie de 1100 m² respecte donc la trame urbaine existante et répond à une morphologie plus rurale (les tailles de parcelles sont plus grandes que sur le secteur du Gaut) tout en assurant une certaine densité sur la zone de développement. Ainsi l'ensemble de la zone devra comprendre au minimum 11 habitations, ce qui donne une densité de logements à l'hectare de 9.

La taille définitive des parcelles reste variable et sera à définir par un géomètre.

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser R+1+C afin de mieux s'intégrer dans la trame urbaine existante. L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement. Le secteur étant assez homogène au niveau des toitures il sera préconisé des couvertures d'aspect similaire à l'existant.

L'insertion du bâti dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche est privilégiée.

L'implantation des constructions est laissée libre pour obtenir une trame plus libre et éviter le modèle du lotissement homogène.

DESSERTES, STATIONNEMENT ET CIRCULATION

Le secteur 1 sera desservi par un axe permettant la circulation à double-sens et terminé par une place de retournement temporaire (cette place pourra ne pas être créée dans le cas où les deux secteurs seraient aménagés sur le même temps). Seules les parcelles situées le long de la route de l'Étang auront la possibilité d'avoir un accès direct sur

cette dernière.

Le second secteur de la zone sera desservi par un axe interne à sens unique, basé sur le chemin existant.

Le reste du chemin n'étant pas utilisé pour la desserte de la zone d'habitat devra être maintenu à l'état de chemin piéton, reliant l'ensemble de la zone au hameau.

ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COLLECTIFS

Les réseaux devront être amenés en capacités suffisantes pour répondre aux besoins générés par l'arrivée des nouveaux habitants.

Le projet devra comprendre un ou des bassins de rétention conformément à la loi sur l'eau (zone supérieure à 1ha). Les emplacements pourront être définis en fonction des contraintes locales.

L'aménageur de la zone pourra également prévoir un espace de collecte des déchets ménagers.

ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX

Afin de conserver un aspect rural et de maintenir le maillage bocager du site, les éléments naturels identifiés sur le schéma d'aménagement devront être conservés. Les alignements d'arbres devront être conservés ou recréer. Les limites Ouest de la zone en contact avec les espaces agricoles, et Est le long de la mare, devront être plantées d'espèces mixtes et locales, afin de créer une rupture entre les milieux et de limiter la visibilité des constructions.

Enfin, chaque parcelle devra respecter un taux de 70% de surfaces végétalisées et/ou perméables (espace vert, espace planté, revêtements perméables et réversibles pour la voirie privée).

3. Zone 1AU Le Rochelot

Pour assurer la défense incendie du secteur plusieurs possibilités sont à envisager (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une bâche) en fonction du choix retenu un espace devra être réservé afin d'implanter une bâche.

Pour assurer le respect de la loi sur l'eau un ou plusieurs bassins de rétention des eaux devront être prévus. Ces derniers seront dans la mesure du possible intégrés dans un espace paysager.



Implantation en face de la zone

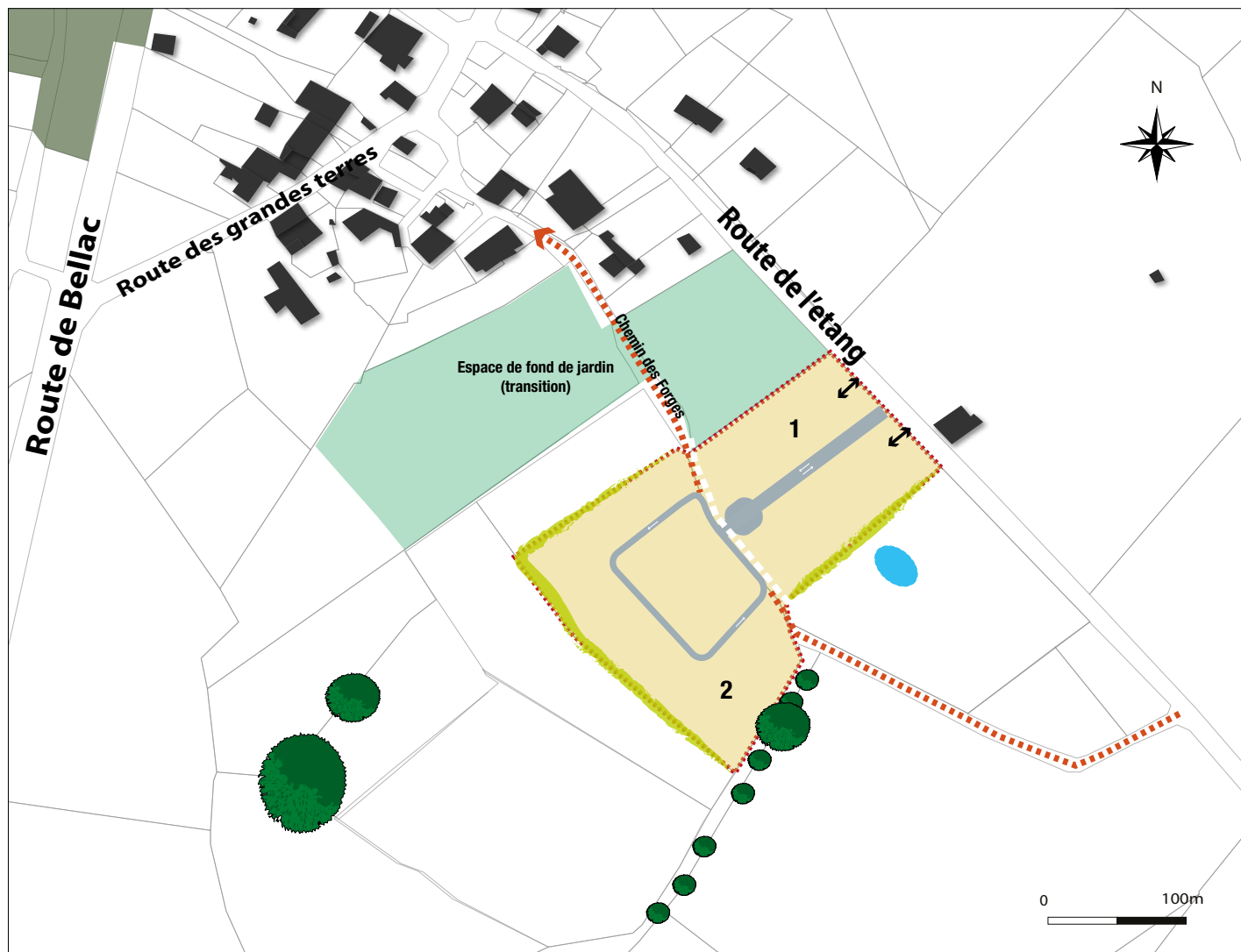


Entrée Est du Chemin des Forges



Vue depuis la route de Bellac

3. Zone 1AU Le Rochelot



LEGENDE

- Secteur à urbaniser
- Zone d'implantation des habitations
- Desserte, stationnement et circulation**
 - Chemin des Forges: route en double sens
 - Voirie interne à créer en sens unique
 - Place de retournement à prévoir
 - Accès direct sur la voie externe autorisé
 - Chemin des Forges: chemin piéton
- Éléments naturels et végétaux**
 - Éléments végétaux à conserver
 - Frange végétale à créer

3. Zone 1AU Le Rochelot

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-JUNIEN

1. Les canalisations existantes de diamètre 50mm en PVC ou PEHD sont de capacité limitée pour assurer la desserte demandée, qu'il convient cependant de considérer comme suffisante, sous réserve d'assurer un bouclage des deux antennes sur la voirie projetée. Bien évidemment des extensions seront nécessaires pour desservir les lots.

De surcroît, toute protection incendie est insuffisante par le réseau AEP.

Le linéaire de canalisation à prévoir est d'environ 420 ml pour le bouclage et 100 ml pour rattraper la canalisation DN 63 existante.

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIENNE-GLANE

1. Si la création de 10 lots de 1200 m² maximum permet d'envisager le maintien des EP sur parcelle, l'imperméabilisation d'une partie des sols pour la création de voirie (2775 m²), pose le problème de la gestion des eaux pluviales. Il convient donc de prévoir la mise en œuvre d'un dispositif de régulation des eaux pluviales de type noue drainante sur accotement du chemin des Forges, afin de ne pas mettre en surcharge le réseau EP existant sur la route de l'Étang.

2. La voirie créée, avec ses raccordements sur la route de l'Étang et sur le chemin des Forges (après travaux d'aménagement), semble de nature à assurer convenablement la desserte des lots.

4. Zone Nh Les Goupillères



LEGENDE

-  Zone Nh
-  Equipement
-  Zone urbaine
-  Arbres existants
-  Boisements
-  Ensoleillement

4. Zone Nh Les Goupillères

1. Diagnostic du site

CONTEXTE

Le secteur des Goupillères se situe au NORD du bourg de Saint-Brice et du hameau des Goupillères. Les constructions de ce dernier sont récentes de type pavillonnaire, R+1+C, avec des toitures en tuiles.

Le site est bordé sur sa limite OUEST par la route , et aux SUD et EST par des parcelles agricoles et naturelles.

La parcelle est en légère déconnexion avec les constructions du hameau, du fait de la présence de deux parcelles agricole et boisée.

La parcelle est bordée par deux alignements d'arbres, le long de la route et sur sa limite EST, ce qui lui apporte une certaine intégration paysagère.

SURFACE

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 3 840 m². La parcelle concernée par le projet est la D 826.

Total VRD (12%) = 0 m². La taille de la zone et son aménagement ne nécessite pas de voirie intérieure.

Total habitat = 3 840 m²

VOCATION ACTUELLE

La parcelle est actuellement occupée par le propriétaires pour stationner leurs caravanes.

LES DESSERTES

L'accès au site se fait actuellement sur via la route des Goupillères.



4. Zone Nh Les Goupillères

LES ENJEUX

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

A l'échelle communale, le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal

Les enjeux du PADD à l'échelle du site sont les suivants :

- Garantir une qualité et une cohérence architecturale

LES OBJECTIFS

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de tailles de parcelles)
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques
- Encourager le maintien ou la plantation de haies mixtes et d'essences locales

4. Zone Nh Les Goupillères

2. Principes d'aménagement

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 4 mètres afin de mieux s'intégrer dans la trame paysagère existante. L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise du domaine public et des limites séparatives.

La parcelle devra être clôturée le long de la route. Les murs pleins sont interdits. Les clôtures ne pourront pas excéder 1,20m de hauteur.

DESSERTES, STATIONNEMENT ET CIRCULATION

L'accès à la zone se fera par la route communale des Goupillères, sur la pointe NORD de la parcelle.

ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COLLECTIFS

La capacité du réseau électrique est actuellement insuffisante pour le projet. L'installation d'un poste de transformation sera donc à prévoir sur le site.

ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX

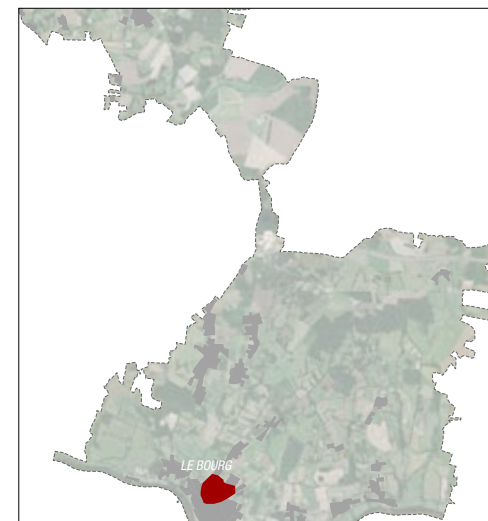
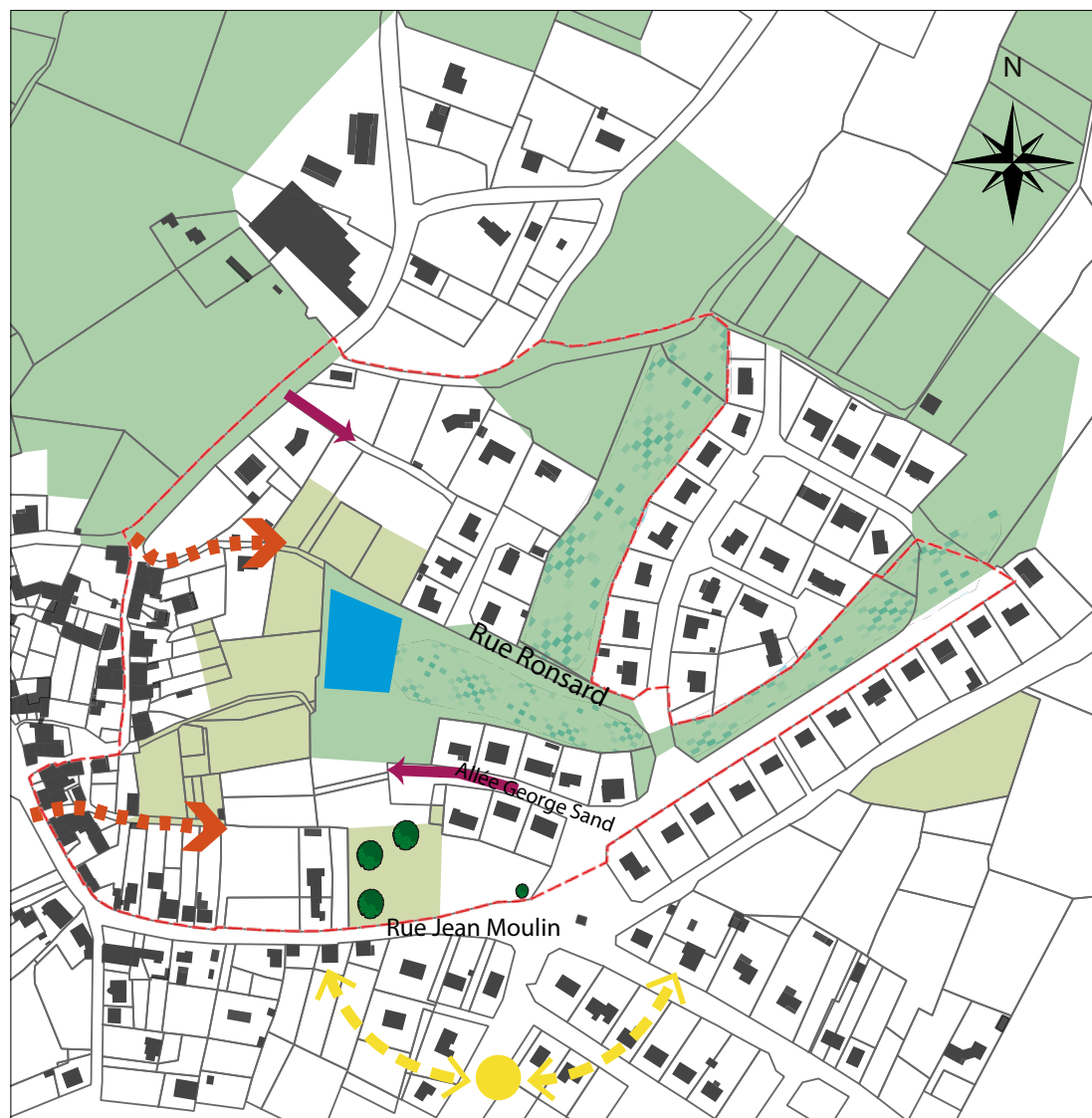
Afin de conserver un aspect rural et de maintenir le maillage bocager du site, les éléments naturels identifiés sur le schéma d'aménagement devront être conservés, à savoir les alignements d'arbres qui bordent les limites OUEST et EST de la parcelle. Les alignements d'arbres devront être conservés ou recréer.

Pour assurer la défense incendie du secteur plusieurs possibilités sont à envisager (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une bâche) en fonction du choix retenu un espace devra être réservé afin d'implanter une bâche.

4. Zone Nh Les Goupillères



5. Le Bourg



LEGENDE

- Secteur d'OAP
- Zone à préserver de l'urbanisation
- Zone urbaine occupée par des jardins privés
- Arbres existants
- Bassin d'orage
- Zones humides
- Ensoleillement
- Cheminement piéton
- Desserte possible

5. Le Bourg

1. Diagnostic du site

CONTEXTE

Le site de l'OAP est implantée dans le secteur du centre-Bourg, dans sa partie EST suivant la RD 32 jusqu'au lotissement de la Chataigneraie, et en limite NORD par la route du Puy Mallet. Ce centre élargi présente une urbanisation diffuse, marquée par la linéarité. L'implantation du bâti est hétérogène: on peut retrouver des constructions en limite de domaine public ou en retrait de plusieurs mètres. On ne retrouve pas non plus une homogénéité dans les constructions, que ce soit au niveau des façades ou des hauteurs des (R+1, R+2), avec des toitures majoritairement en tuiles.

Cette partie EST du Bourg est fortement marquée par l'aération du tissu bâti. En effet, on retrouve plusieurs parcelles de parcs ou de jardins, correspondant au fond de parcelles déjà bâties (parcelles 1102, 1443, 1104, 292, 296 notamment). Ces parcelles sont difficilement accessibles puisqu'appartenant aux mêmes unités foncières que les constructions présentes. Ces espaces sont peu visibles depuis l'espace public, notamment depuis la RD 32, en raison de la présence d'un talus arboré.

La partie Nord du site est caractérisée par du tissu pavillonnaire plus récent, composé de lotissements souvent de taille réduite comportant une dizaine de constructions. On y retrouve également une aération du tissu bâti, avec de grandes parcelles non bâties pour des raisons environnementales.

La parcelle 1752 est caractérisée par la présence d'un bassin d'orage et d'une noue. Cette parcelle joue un rôle prépondérant dans la rétention des eaux pluviales du Bourg: l'ensemble des eaux provenant des parties humides en haut des lotissements s'écoulent sur cette parcelle, avant de rejoindre la Vienne via le centre-bourg. Les parcelles 1809 est une zone humide, aujourd'hui moins marquée en raison de son artificialisation. Les parcelles 1712 et 13 constituent une coulée verte entre les 2 lotissements de la rue Ronsard et de l'Allée de la Boétie. En raison de leur topographie, orientée Sud vers la Vienne, les eaux de ruissellement provenant des terrains agricoles au Nord et de la future

zone 1AU et 2AU s'écoulent par ce corridor pour rejoindre la noue et le bassin d'orage de la parcelle 1752. Enfin, le bas des parcelles 302, 303 et 304 est également susceptible d'être fortement humide en cas de débordement du bassin d'orage.

Concernant la parcelle 1754, on peut distinguer 2 parties: sa partie Ouest présentant une typologie de parc arboré, marquée par un talus de plusieurs mètres le long de la RD 32; sa partie Est, moins arborée, et moins contraignante à aménager.

En conclusion, les parcelles potentiellement densifiables sur ce secteur sont les parcelles 261, 264, 298, 299, le haut des parcelles 302, 303, 304 et la partie Est de la parcelle 1754. Cela représente une surface de 9085 m².

VOCATION ACTUELLE

Cet espace est actuellement voué à l'habitat.

LES LIMITES DU SITE

- Contexte urbain : cette zone est une zone de transition entre la partie ancienne du bourg et les zones pavillonnaires à l'Est de ce dernier.
- Contexte naturel : le site est occupé par de nombreuses parcelles non construites, arborées, qui participent de l'aération du bâti du centre bourg.

LES DESSERTES

L'accès aux parcelles peut se faire par l'Allée George Sand mais la voirie sera à renforcer pour accéder aux parcelles 298 et 299, et depuis la route du Puy Mallet (la voirie sera également à renforcer).

L'allée des jardins et l'allée du bassin devront être maintenues comme cheminement piéton.

5. Le Bourg

LES ENJEUX

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

A l'échelle communale, le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal

Les enjeux du PADD à l'échelle du site sont les suivants :

- Densifier le centre-bourg
- Garantir une qualité et une cohérence architecturale
- Lutter contre le mitage et la linéarisation des constructions

Ces potentiels sont en majorité des espaces délaissés dans les lotissements. Quelques secteurs sont tout de même insérés dans le tissu plus ancien du bourg, correspondant plutôt à des jardins. Néanmoins, au vu de la configuration de ces terrains (fonds de parcelles avec accès à renforcer, jardins), une rétention foncière plus élevée est à prévoir en comparaison des «dents creuses» disponibles au sein des lotissements par exemple. Un coefficient de rétention foncière estimé à 25 % sera alors appliqué.

LES OBJECTIFS

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

- Maintenir la coulée verte
- Créer des espaces verts protégés

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de tailles de parcelles)
- Encourager le maintien ou la plantation de haies mixtes et d'essences locales
- Autoriser les capteurs solaires sur les toits

5. Le Bourg

2. Principes d'aménagement

HABITAT

La taille moyenne des parcelles n'est pas réglementée mais afin d'assurer une certaine densité sur le secteur, un nombre minimum de constructions est définie. Ainsi la partie Nord correspondant aux parcelles 302, 303 et 304, devra comporter au minimum 3 habitations. Les parcelles 261, 264, 298 et 299 devront accueillir 4 habitations minimum. Enfin, la partie urbanisable de la parcelle 1754 devra accueillir de l'habitat ou de l'hébergement collectif.

La taille définitive des parcelles reste variable et sera à définir par un géomètre.

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser R+1+C pour les logements individuels afin de mieux s'intégrer dans la trame urbaine existante. L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement. Le secteur étant assez homogène au niveau des toitures il sera préconisé des couvertures d'aspect similaire à l'existant.

L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

L'implantation des constructions est laissée libre pour obtenir une trame plus libre et éviter le modèle du lotissement homogène. Pour les parcelles 261 et 264, un alignement des constructions par rapport aux constructions voisines sera à privilégier dans la mesure du possible.

DESSERTES, STATIONNEMENT ET CIRCULATION

L'allée des Jardins et l'allée du Bassin devront garder leur aspect de chemin.

L'accès aux parcelles 202, 203 et 204 se fera par la route du Puy Mallet avec une voirie à renforcer.

L'accès aux parcelles 298 et 299 se fera par l'allée George Sand, dont la voirie sera également à renforcer dans sa partie finale.

L'accès direct à la parcelle 1754 par la RD 32 est interdit: l'accès par la rue Alfred de Vigny est préconisé.

ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COLLECTIFS

L'ouverture de la zone se fera à condition que les équipements d'assainissement soient aux normes et puissent assumer les besoins futurs de la zone.

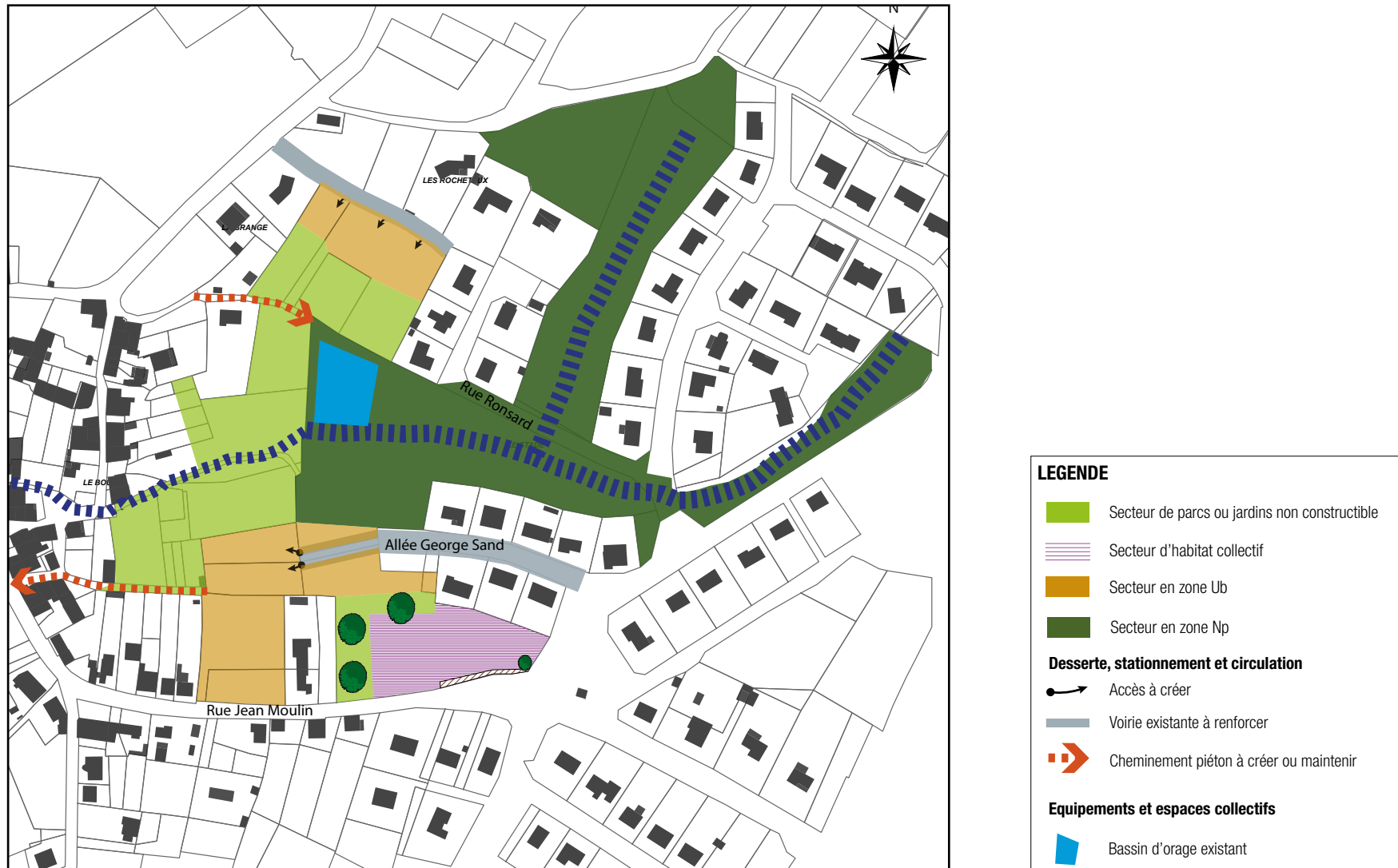
Le bassin d'orage ainsi que la noue de la parcelle 1752 devront être maintenus.

ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX

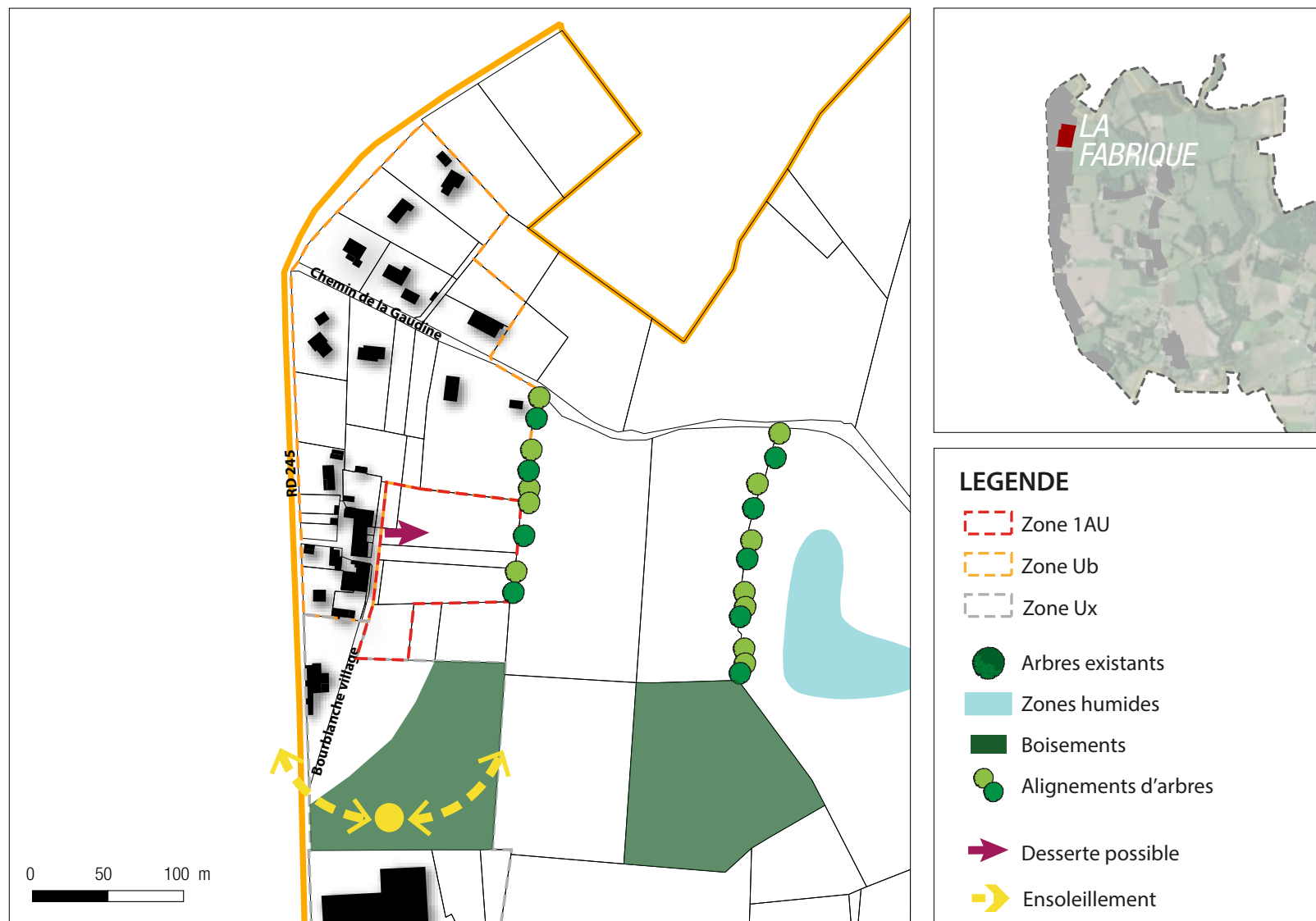
Afin de conserver l'aération du tissu urbain caractéristique du bourg de Saint-Brice-sur-Vienne, les éléments naturels identifiés sur le schéma d'aménagement devront être conservés, à savoir les arbres sur la partie OUEST de la parcelle 1754 ainsi que la coulée verte sur les parcelles 13 et 1712.

Le talus en limite de la parcelle 1754 et de la RD 32 doit également être maintenu.

5. Le Bourg



6. La Fabrique



6. La Fabrique

1. Diagnostic du site

CONTEXTE

Le site de l'OAP est implanté au Nord du village de la Fabrique. Ce village constitue la deuxième centralité de la commune et le pôle de la partie Nord de la commune, avec la présence d'une école primaire.

De par l'implantation du village le long de la RD245, qui marque la limite communale avec Saint Junien, ce village présente une urbanisation très linéaire, il n'existe que peu de constructions implantées en second front. Le tissu bâti est également assez hétérogène, mêlant du bâti ancien, à l'origine du village et des constructions très récentes de type pavillonnaire. Cependant les constructions sont généralement de type R+1+C, avec des toitures en tuiles. L'implantation du bâti est également variée : on peut retrouver des constructions en limite de domaine public ou en retrait de plusieurs mètres, selon leur date de construction.

Le village est également marqué par la présence de l'usine de porcelaine, bâtiment imposant dans le tissu urbain.

Le secteur concerné par cette OAP est situé à l'arrière du front bâti, sur des parcelles occupées par des jardins. Elle est peu visible depuis la RD245.

VOCATION ACTUELLE

Cet espace est actuellement occupé par des jardins privés.

La parcelle 621 sert de stockage de matériel à une entreprise.

SURFACE

La surface totale de la zone concernée par l'OAP est de 7 782 m². Les parcelles concernées par le projet sont les N° 541, 610, 611, 621, 707, 708.

Cependant, une ligne Haute Tension de 400 kV étant présente à proximité de l'OAP, une servitude I4 y est associée, réduisant la surface disponible pour l'habitat.

Ce périmètre comporte une partie déjà artificialisée. La partie constituant une extension de l'urbanisation couvre 7 782 m².

Total VRD (12%) = 932 m²

Total non-aeficandi = 1 602 m²

Total habitat = 5 248 m²

LES LIMITES DU SITE

- Contexte urbain : la zone se situe en arrière du front bâti ancien.
- Contexte naturel : le site est occupé par des parcelles non construites, arborées. La zone est longée sur sa limite Est par une haie. Les parcelles limitrophes sont agricoles.

LES DESSERTES

L'accès aux parcelles peut se faire par le chemin de Bourreblanche Village mais la voirie sera à renforcer pour supporter le passage des véhicules supplémentaires. Un autre accès peut également être créé depuis le chemin de La Gaudine, via les parcelles privées n°A05, 679 et 705.

6. La Fabrique

LES ENJEUX

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

A l'échelle communale, le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal

Les enjeux du PADD à l'échelle du site sont les suivants :

- Conforter le village de La Fabrique
- Garantir une qualité et une cohérence architecturale
- Lutter contre le mitage et la linéarisation des constructions

LES OBJECTIFS

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de tailles de parcelles)
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques
- Encourager le maintien ou la plantation de haies mixtes et d'essences locales
- Autoriser les capteurs solaires sur les toits

6. La Fabrique

2. Principes d'aménagement

HABITAT

La zone est vouée à accueillir de l'habitat de type individuel. Une densité minimale devra être respectée sur le site, à savoir 10 logements à l'hectare, soit 4 logements pour la zone.

La taille définitive des parcelles reste variable et sera à définir par un géomètre.

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser R+1+C afin de mieux s'intégrer dans la trame urbaine existante. L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement. Le secteur étant assez homogène au niveau des toitures il sera préconisé des couvertures d'aspect similaire à l'existant.

L'insertion du bâti dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche est privilégiée.

L'implantation des constructions est laissée libre pour obtenir une trame plus libre et éviter le modèle du lotissement homogène. Celle-ci devra cependant respecter les zones de tampon liées à la servitude d'utilité publique (SUP14), ligne électrique de 400 kV passant au-dessus de la zone. Un premier périmètre est appliqué à 40 m autour du pylône le plus proche, et un autre de 15 m tout le long de la ligne.

DESSERTES, STATIONNEMENT ET CIRCULATION

L'accès à la zone par le Sud se basera sur le chemin de Bourreblanche Village. Celui-ci se terminera en une place de retournement.

Un second axe, également terminé par une place de retournement, permettra de desservir l'arrière de la zone.

Ces deux axes devront être proportionnés de manière à garantir des conditions de circulation et de sécurité optimale pour les habitants mais aussi les véhicules de secours.

ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COLLECTIFS

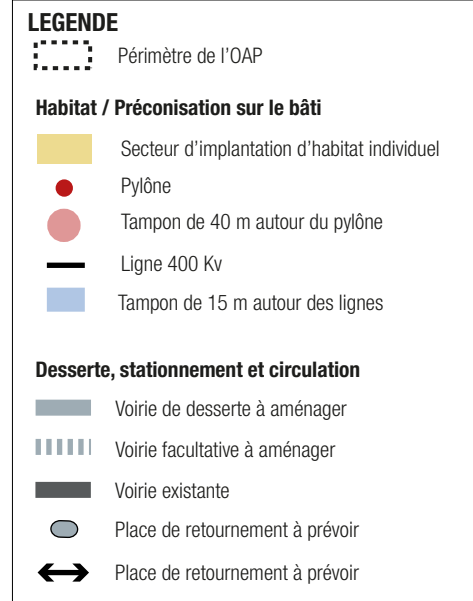
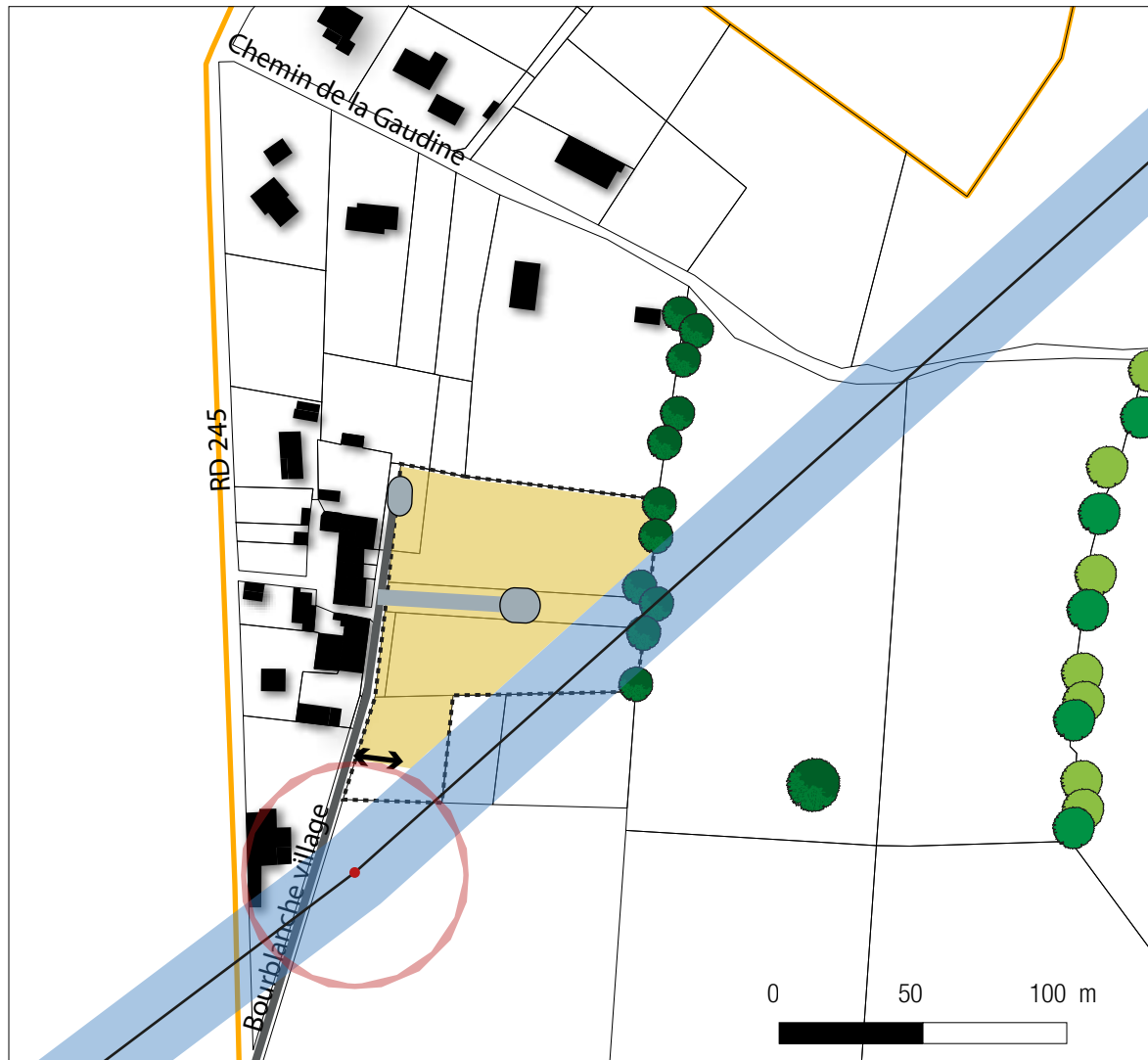
L'aménageur de la zone pourra également prévoir un espace de collecte des déchets ménagers.

ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX

Afin de conserver un aspect rural et de maintenir le maillage bocager du site, les éléments naturels identifiés sur le schéma d'aménagement devront être conservés ou recréés.

Enfin, chaque parcelle devra respecter un taux de 50% de surfaces végétalisées et/ou perméables (espace vert, espace planté, revêtements perméables et réversibles pour la voirie privée).

6. La Fabrique



Synthèse des OAP Aménagement

SECTEUR	SURFACE DE LA ZONE	DENSITÉ MINIMALE	VARIABILITÉ DES SURFACES PARCELLAIRES	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS PROJÉTÉS	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Du Gaut	17 376 m ² VRD = 1 911 m ² Espaces verts : 2 732 m ² Surface restante = 12 733 m ²	13 log/ha hors VRD	De 800 à 1 200 m ²	17 nouveaux logements	• 2 secteurs d'habitation : individuel groupé et individuel • R+1+C et R+2+C • Voirie interne accompagné d'un cheminement doux. Sens unique au Nord et double sens au Sud • Bassin de rétention intégré à un espace vert • 70% de surfaces végétalisées et/ou perméables sur chaque parcelle
Les Rochetaux	42 936 m ² VRD = 4 084 m ² Espaces verts et réserves foncières = 11 004 m ² Surface restante = 27 848 m ²	12,5 log/ha hors VRD	Maximum 1 000 m ²	35 nouveaux logements	• 2 secteurs d'habitation : individuel groupé et individuel • 20% de logements à vocation sociale • R+1+C et R+2+C • Voirie à double sens unique de la desserte interne / Revêtement perméable cheminement piéton • Bassin de rétention intégré à un espace vert au coeur de l'opération • 70% de surfaces végétalisées et/ou perméables sur chaque parcelle
Le Rochelot	14 565 m ² VRD = 1 747 m ² Surface restante = 12 818 m ²	9 log/ha hors VRD	1 100 m ² environ	11 nouveaux logements	• R+1+C • Voirie à double sens. • Bassins de rétention • 70% de surfaces végétalisées et/ou perméables sur chaque parcelle
Les Goupillères	3 840 m ² VRD = /	/	/	/	• 4 mètres de hauteur maximum • Alignements d'arbres à conserver
Le Bourg	Espace densifiable: 9 085 m ² Espaces de jardins: 20 798 m ² VRD = /	/	/	7 nouveaux logements + logement collectif	• 2 secteurs d'habitation : individuel et collectif • R+1+C pour l'habitat individuel • Zones de jardins à maintenir et zones humides à préserver de toute nouvelle urbanisation
La Fabrique	7 782 m ² VRD = 932 m ² Espace non-aeficandi : 1602 m ² Surface restante = 5 248 m ²	8 log/ha hors VRD	1 250 m ² environ	4 nouveaux logements	• R+1+C • Voirie à double sens. • 50% de surfaces végétalisées et/ou perméables sur chaque parcelle