COMMUNE DE LAGUPIE
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU
DEBAT SUR LE PADD
ARRET DU PLU
ENQUETE PUBLIQUE
APPROBATION DU PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 2

1. LAGUPIE – LA ROSSIGNOLE..... 3

GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A URBANISER..... 7

SYNTHESE DE ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT..... 12

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils crées par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon les articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme des orientations d'aménagement portant sur le secteur la Rossignole en entrée Ouest du village et au contact de la salle des fête.
Il s'agit d'un secteur que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble du site identifié. Les orientations d'aménagements portent sur des emprises établies en continuité immédiate de la partie actuellement urbanisée, intercalées entre la RD 259 et en deuxième rideau du chemin communal 118.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de rechercher pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé, cela en proposant un urbanisme d'ensemble (axe 2.2). Aussi, il s'agit de conforter prioritairement l'urbanisation des secteurs situés à proximité des centre-bourgs afin de renforcer les logiques urbaines (axe 2.1).

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Objectif démographique et foncier

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée en 2010 à 751 habitants (population légale, INSEE 2012).

Objectif démographique et foncier poursuivi par le conseil municipal et conforme au SCOT

Le conseil municipal de LAGUPIE souhaite poursuivre le rythme de croissance démographique préconisé par le SCOT du Val de Garonne Agglomération (0,85% entre 2010-2020 et 0,75% entre 2021-2030). **L'objectif démographique est fixé à 77 habitants de plus à l'horizon 2025 sur la commune de Lagupie.**
4 à 5 hectares permettront d'accueillir à l'horizon 2025 les nouveaux arrivants.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

1. LAGUPIE – LA ROSSIGNOLE

1.1 Etat initial du site

- **Cadre naturel / vocation actuelle du site**

Le secteur identifié concerne un terrain à vocation agricole valorisée par la maïsiculture. Les emprises considérées reposent sur cinq parcelles (numéros 405 a et b, 89, 92, 93 et 308 en partie), situés en continuité immédiate de la salle des fêtes et des terrains ludo-sportif.
Le cadre bâti proche est dual avec d'une part :
- en frange Sud des habitations villageoises révélant une urbanisation traditionnelle et,
- d'autre part, en marge Nord, des habitations attestant des dynamiques pavillonnaires opérées à proximité du noyau villageois et établies en linéaire de la voie communale n°118, attestant d'une urbanisation opérée au coup par coup.
Sur le cadran Nord-Ouest, est établi le ruisseau de la Rossignole qui vient alimenter plus au sud la Gupie. S'agissant d'un îlot agricole largement ouvert, la trame végétale au sein de la zone considérée est quasi-nulle. Les motifs paysagers sur ce secteur se réfèrent essentiellement aux accompagnements végétalisés de type arbustif en appui du ruisseau de la Rossignole ainsi qu'aux jardins d'agréments liées aux habitations proches.
Le terrain se caractérise par un faible pendage orientée Nord-Est / Sud-Ouest.

Terrain perçu depuis le nord de la salle des fêtes, sens Nord-Est/Sud-Ouest, © UrbaDoc, 2014

Terrain perçu depuis le Sud de la zone à partir de la RD 259, © UrbaDoc, 2014

Urbanisation traditionnelle en premier plan en accroche à la voirie (Vieille Rue et RD), au Sud du secteur considéré, © UrbaDoc, 2014

Urbanisation pavillonnaire en marge de la VC n°118, © UrbaDoc, 2014

- **Accessibilité / Réseaux**

Le site est circonscrit au Sud par le tracé de la RD 259 sur une distance d'environ 100 m. Au Nord, il est établi en profondeur de la voie communale n°118. De cette configuration, il en ressort de multiples accès maintenus pour assurer le désenclavement de ce vaste îlot agricole, encore travaillé. La parcelle n°89 au Nord constitue une amorce à la zone de même au Sud, la parcelle n°308 bénéficie d'un accès direct greffé sur la RD 259.
Ce secteur bénéficie de l'ensemble des réseaux à proximité immédiate : AEP, électricité, défense incendie en marge de la salle des fêtes. Cette zone pourra être desservie par le réseau d'assainissement collectif, établi en linéaire de la RD 259.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Accès à partir de la RD 256, © UrbaDoc, 2014

Accès Nord maintenu à partir de la voie communale n°118, © StreetView, 2013

1.2 Superficie

Parcelles	Superficie (ha, a, ca)		
89	*0*	*07*	*27*
92 (en partie)	*0*	*42*	*29*
93 (en partie)	*0*	*80*	*50*
308 (en partie)	*1*	*30*	*78*
405 a et b	*1*	*67*	*81*
TOTAL	***4***	***28***	***65***

1.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration dans le cadre bâti et paysager
Densité conforme au SCOT pour les secteurs inscrits dans les logiques de centralité urbaine : **Entre 10 et 20 logements à l'hectare** Découpage de la zone en plusieurs îlots compte tenu de l'emprise globale de la zone : accorder davantage de souplesses aux aménagements et assurer la faisabilité économique, diversifier l'offre foncière en déclinant des densités : 20 logts/ha pour les secteurs répondant à une logique de densification et de poursuite de la forme urbaine du centre-bourg et 10 à 12 pour les secteurs de deuxième rideau se référant davantage aux logiques d'extension Superficie indicative : - îlot A : 0,50 ha - îlot B : 1,67 ha - îlot C : 2,11 ha Permis d'aménager pour chaque îlot ou bien pour l'ensemble de la zone.	Création de voie de desserte structurante en appui de la RD 259 et de la Voie communale n°118 : l = 6 m minimum pour la bande de roulement, voirie doublée à minima d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 m. Emplacement réservé pour la voie de desserte située au Nord-Ouest de l'opération Sécurisation des prises d'accès des voies structurantes en appui de la VC 118 et de la RD : à l'instar du miroir mis en place en sortie de la Vieille rue. Recul à maintenir en marge des voies structurantes : enjeu sécuritaire Accès individuels regroupés et gestion des stationnements : 1 place créé par tranche de deux lots aménagés pour les îlots B et C disposant de davantage de foncier que l'îlot A Création d'un cheminement piétonnier assurant un maillage viaire entre les différents ilots : l = 1,5 m min. Prévoir une possibilité d'extension du maillage viaire au Nord-Ouest de l'îlot C.	Ilot A : implantation du bâti en limite ou léger retrait de l'emprise publique et en mitoyenneté ou limite séparative : reproduire les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle du noyau villageois Densité minimale : 20 logts/ha, soit des lots d'environ 500 m^2 Ilot B : densité minimale de 12 logts/ha soit des lots de 800 m^2 environ Ilot C : densité minimale de 10 logts/ha soit des lots de 1000 m^2 environ Accompagnement paysager en limite de la zone au contact des îlots agricoles plus à l'Ouest et des infrastructures ludo-sportive à l'Est et en appui des voies de desserte structurante à créer. Création d'un espace partagé en cœur de zone et servant de point d'articulation entre les îlots B et C. Superficie minimale = 5% de la superficie globale de la zone, soit 200 m^2.

Le découpage parcellaire n'est donné qu'à titre indicatif.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

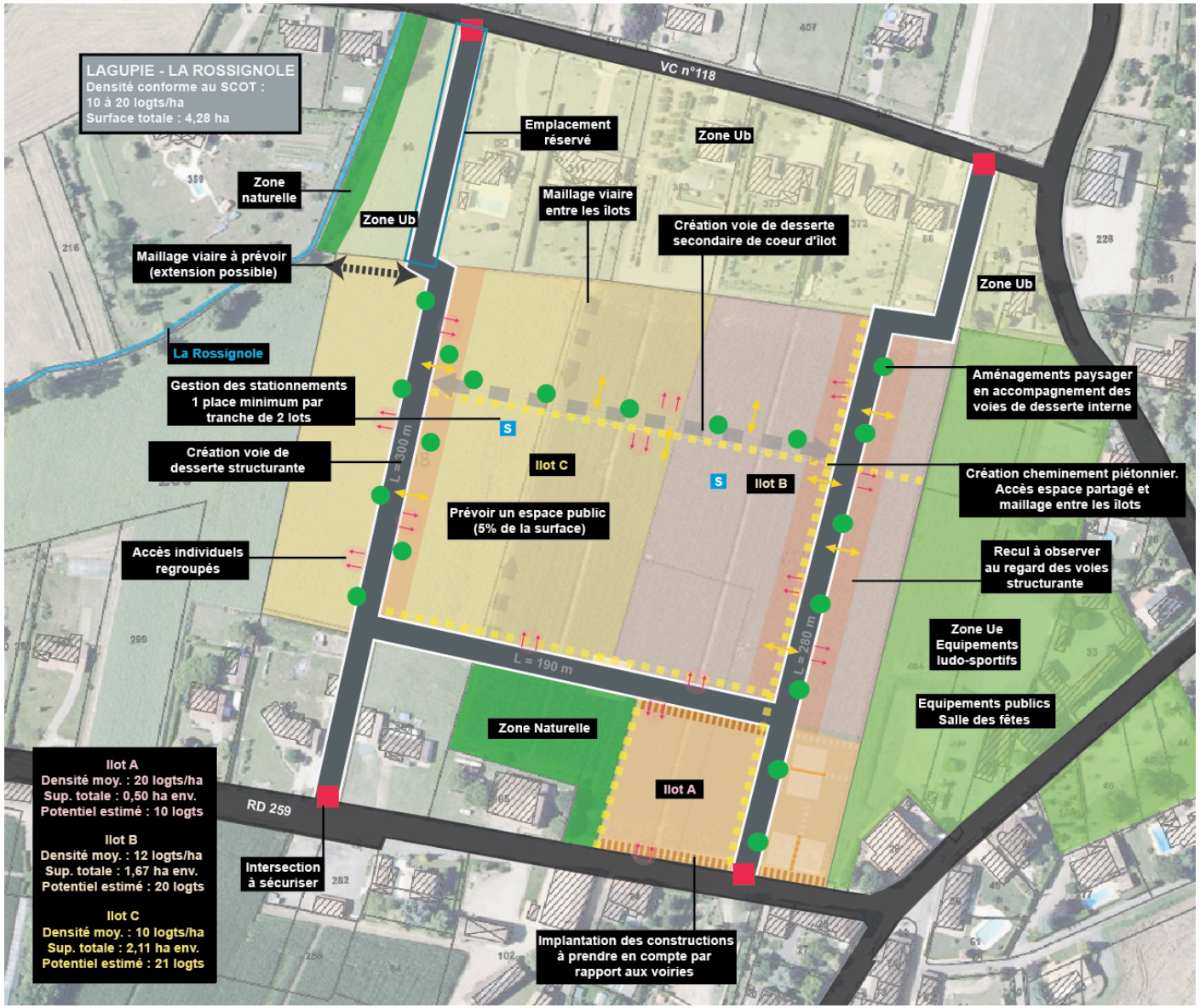
1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts importants en matière de desserte (création, enrobement, etc.). L'équipement en voirie et réseau divers est chiffré selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
VOIRIE		
Chaussée (L = 970 m)	300 € / m.l	291 000 €
Chemin piétonnier (L = 190 m + 60 m)	50 € / m.l	12 500 €
RESEAUX avec branchements inclus (L = 970 m)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	22 400 €
Assainissement eaux usées	100€ / m.l	28 000 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	21 000 €
Télécommunications	75 € / m.l	21 000 €
VEGETAL		
Accompagnement en appui des voies structurante (L = 300 m)	6 € / m.l	1 800 €
Coût total VRD et paysagement		**178 200 €**

L'aménagement sera pris en charge par le lotisseur.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

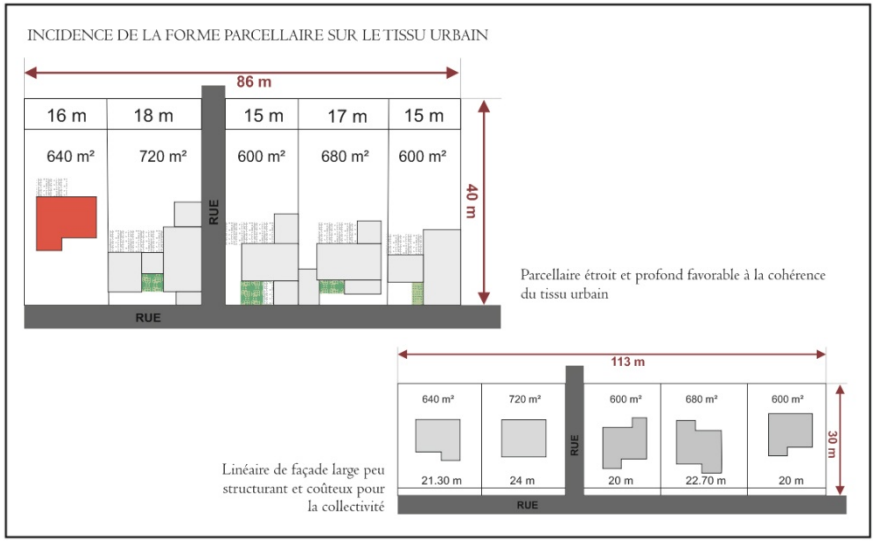

LAGUPIE - LA ROSSIGNOLE
Densité conforme au SCOT :
10 à 20 logts/ha
Surface totale : 4,28 ha
VC n°118
Emplacement réservé
Zone Ub
Zone naturelle
Zone Ub
Maillage viaire entre les îlots
Création voie de desserte secondaire de coeur d'îlot
Maillage viaire à prévoir (extension possible)
Zone Ub
La Rossignole
Aménagements paysager en accompagnement des voies de desserte interne
Gestion des stationnements 1 place minimum par tranche de 2 lots
S
Création voie de desserte structurante
L = 300 m
Ilot C
S
Ilot B
Création cheminement piétonnier. Accès espace partagé et maillage entre les îlots
Prévoir un espace public (5% de la surface)
Accès individuels regroupés
Recul à observer au regard des voies structurante
Zone Ue Equipements ludo-sportifs
L = 190 m
L = 280 m
Equipements publics Salle des fêtes
Zone Naturelle
Ilot A
RD 259
Ilot A
Densité moy. : 20 logts/ha
Sup. totale : 0,50 ha env.
Potentiel estimé : 10 logts
Ilot B
Densité moy. : 12 logts/ha
Sup. totale : 1,67 ha env.
Potentiel estimé : 20 logts
Ilot C
Densité moy. : 10 logts/ha
Sup. totale : 2,11 ha env.
Potentiel estimé : 21 logts
Intersection à sécuriser
Implantation des constructions à prendre en compte par rapport aux voiries

Grands principes valables pour l'ensemble de la zone à urbaniser

▪ La forme urbaine

- **Découpage parcellaire**

En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.
A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.
Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.
La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'éclairage public

En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public avec l'installation de candélabres est vivement recommandée.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :
La règlementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.
Recommandations :
L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
  Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

▪ Confort thermique des constructions

(Recommandations)
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Exemple à l'échelle du quartier

- **Noues et fossés**

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.

Exemple à l'échelle de la parcelle

- **Toit stockant**

Caractéristiques Toit stockant ou toiture terrasse, ce principe consiste en un stockage temporaire des eaux grâce à un parapet édifié sur le pourtour du bâtiment au niveau de la toiture.
La vidange de l'ouvrage est assurée par plusieurs organes de régulation.

Intégration paysagère Bonne intégration paysagère sur tout type d'habitat.

Entretien La chambre nationale de l'étanchéité recommande au minimum 2 visites par an : en fin d'automne pour vérifier que les feuilles d'arbres n'ont pas obstruées les descentes et en début d'été pour contrôler le bon fonctionnement des dispositifs de régulation

Investissement Surcoût nul par rapport à la réalisation d'une toiture "normale".

Avantages Procédé de stockage immédiat et temporaire à la parcelle ne nécessitant pas d'emprise foncière supplémentaire. La terrasse ainsi formée peut être mise en valeur par différents usages : terrains de sport, site en herbe...

Inconvénients Sa mise en œuvre nécessite une réalisation très soignée compte-tenu des problèmes d'étanchéité. La surcharge liée au stockage de l'eau ne doit pas être supérieure à celle prise en compte au titre de la surcharge neige. Un entretien régulier est également indispensable.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 56, Avenue des Minimes – 31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)
Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.
Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantie la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.

Alisier torminal
Sorbus torminalis

Aubépine épineuse
Crataegus laevigata

Aubépine monogyne
Crataegus monogyna

Camerisier à balais
Lonicera xylosteum

Charme
Carpinus betulus

Chêne pubescent
Quercus pubescens

Chêne sessile
Quercus petræa

Chèvrefeuille d'Étrurie
Lonicera etrusca

Cognassier
Cydonia oblonga

Cormier
Sorbus domestica

Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Églantier
Rosa canina

Érable champêtre
Acer campestris

Figuier
Ficus carica

Frêne commun
Fraxinus excelsior

Fusain d'europe
Euonymus europaeus

Laurier sauce
Laurus nobilis

Laurier tin
Viburnum tinus

Poirier franc
Pyrus pyraster

Prunellier
Prunus spinosa

Prunier sauvage
Prunus domestica

Saule marsault
Salix caprea

Sureau noir
Sambucus nigra

Tilleul
Tilia cordata

Synthèse de zones à urbaniser à vocation d'habitat

SECTEUR*	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE A BATIR*	DENSITE MOY. RECHERCHEE**	NOMBRE DE LOTS ESCOMPTE
2. LA ROSSIGNOLE – îlot A	0,50 ha	0,40 ha	20 logts / ha	10
3. LA ROSSIGNOLE – îlot B	1,67 ha	1,34 ha	12 logts / ha	20
4. LA ROSSIGNOLE – îlot C	2,11 ha	1,68 ha	10 logts / ha	21
TOTAL	**4,28 ha**	**3,42 ha**	**De 10 à 20 logts / ha**	**51**

** La nomenclature des îlots est indépendante*
*** Déduction de 20% de la superficie globale pour la réalisation des VRD*