

COMMUNE DE SAINT-MAURICE DE BEYNOST

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

PIECE N°3:

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU EN DATE DU 07 FEVRIER 2019

LE MAIRE



MAIRIE DE SAINT-MAURICE DE BEYNOST

Avenue du Mas Rolland

01 700 SAINT-MAURICE DE BEYNOST

Tel. 04 78 55 14 08



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION

30 AV. GÉNÉRAL LECLERC

38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60

CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
SECTEUR « MAS DES ANDRES OUEST »	7
SECTEUR « MAS ROLLAND »	13
SECTEUR « LES RANCHES »	21
SECTEUR « LES HIRONDELLES »	27

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des **orientations d'aménagement et de programmation** sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quatre secteurs de développement futur font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Mas des Andrés Ouest** »
- Le secteur « **Mas Rolland** »
- Le secteur « **Les Ranches** »
- Le secteur « **Les Hirondelles** »

■ LA NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones de projet 1AUa, 1AUb et 1AUC, il n'est pas fait application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

Ainsi, par exemple, lors de l'instruction d'une demande de permis valant division, les prescriptions s'appliquent non seulement par rapport aux limites du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport aux limites qui apparaissent sur le plan de division à venir.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « MAS DES ANDRES OUEST »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le site « Mas André Ouest » est situé au Nord de la commune au niveau de la rue de la Genetière et de la rue des Andrés. Ce tènement d'environ 8 000 m² est situé en zone pavillonnaire, entouré des maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles (de 1 200 à 1 300 m²) dans le lotissement des Mûriers, et de maisons de village sur la rue des Andrés.

Cette zone est actuellement en jachère ; un hangar agricole métallique (bâti léger) est construit perpendiculairement à la rue des Andrés.

La zone dispose d'un accès routier par la rue des Andrés. Un passage est également possible par l'impasse des Mûriers.



■ OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'urbanisation du secteur « Mas des Andrés Ouest » a pour vocation l'habitat. Elle doit permettre de renforcer la vocation résidentielle de ce secteur par la création de nouveaux logements, dans le respect de la morphologie urbaine des quartiers attenants et de bien se connecter au maillage de voies à proximité.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

D'un point de vue routier, les nouvelles constructions seront desservies par la rue des Andrés. Cet accès est à décaler légèrement de la clôture de la parcelle 185, afin de limiter les nuisances liées à la proximité de la voie nouvelle.

Un deuxième accès motorisé est envisagé depuis la rue des Mûriers afin d'éviter une voirie en impasse. Il s'agit essentiellement d'un accès secondaire, utile notamment pour le fonctionnement des services publics.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Un périmètre de renouvellement urbain est inscrit au Sud de la parcelle 189, afin d'imposer la démolition du hangar agricole en place en cas d'aménagement.

Programme de logements :

L'opération devra permettre d'obtenir une densité moyenne d'environ 18 logements par hectare, **soit de l'ordre de 15 logements sur 8 000 m²**.

Le périmètre de l'orientation couvre trois types de zones :

- **Au Sud du tènement**, une opération d'ensemble est imposée.

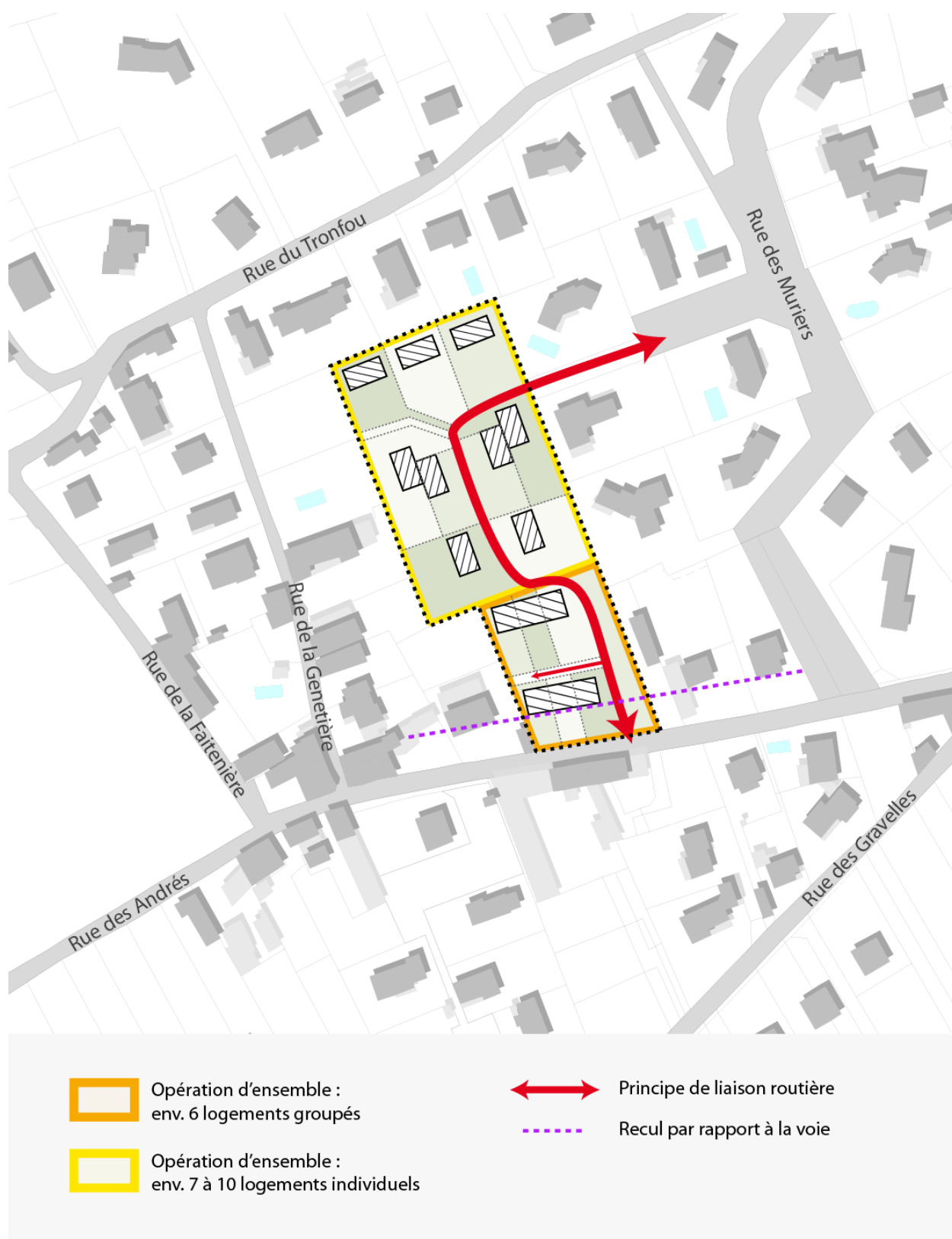
Elle comportera de l'ordre de 6 logements groupés, de type « maisons de ville » ou logements intermédiaires, répartis en deux ensembles. Les gabarits, proches des constructions anciennes implantées le long de la rue des Andrés ou de la rue de la Genetière, rappellent l'architecture traditionnelle des fermes (hauteur en R+1+combles).

La construction située au plus près de la rue des Andrés sera implantée parallèlement à la voie et respectera un recul d'une vingtaine de mètres par rapport au bâtiment existant implanté au Sud de la rue des Andrés, afin de composer un alignement harmonieux des façades avec les autres constructions tout en évitant les masques et les vis-à-vis. L'accès au garage est à prévoir par le Nord afin de réserver la bande de recul au jardin et aux espaces verts préférables au Sud.

La seconde construction de type « maisons de ville » offrira également des jardins au Sud et du stationnement au Nord.

- **Au Nord du tènement**, il s'agit de logements individuels, en lien avec le tissu bâti existant (environ 3 logements).
- **Au centre du tènement**, il s'agit de logements individuels, certains accolés ou groupés (environ 6 logements).

■ SCHEMA D'INTENTION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « MAS ROLLAND »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Mas Rolland » est situé au cœur du vieux village, à proximité des équipements publics (mairie, école élémentaire Jacques Prévert, Parc de la Sathonnette...), au niveau de la montée de la Paroche et de l'avenue du Mas Rolland. Ce site a une situation charnière entre le vieux Saint-Maurice et les développements urbains contemporains.

Au total, l'emprise de l'OAP est de 22 600 m².



■ OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, bien connecté au reste du territoire communal et aux équipements publics de proximité, en renforçant les continuités et en maillant le territoire.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre deux types de zones :

- Une zone U, au Nord, pour les parcelles déjà classées en zone urbaine au PLU de 2009, d'une surface d'environ 6 100 m²,
- Une zone AU « ouverte » sur le reste du tènement (1AU), d'une surface d'environ 16 500 m².

→ L'accès routier :

Une voie structurante et traversante Est / Ouest est à prévoir sur le Nord du terrain. Elle débouchera Montée de la Paroche à proximité de la place du 8 Mai 1945 (léger décalage à prévoir avec la rue des Andrès pour des questions de sécurité routière) et sur l'avenue du Mas Rolland dans la partie Nord où le talus est moins prononcé.

Sur l'avenue du Mas Rolland, comme sur la montée de la Paroche, les intersections seront à aménager en prenant en compte la sécurité routière (la commune est le gestionnaire de ces voies).

Cette voie nouvelle est conçue comme une nouvelle rue de village où s'implantent des constructions et viennent se greffer des espaces publics et des voies secondaires de desserte interne.

→ La desserte interne :

Elle se réalisera par des voies en impasse pour les voitures, mais qui sont perméables pour les modes doux (piétons et cycles).

→ L'accès mode doux :

Une liaison piétonne structurante est à aménager au cœur du nouveau quartier. Elle relie la montée de la Paroche et la place du 8 mai 1945, à l'avenue du Mas Rolland et à la rue des Folliets.

Ce cheminement piéton longe l'école et permet aux enfants de se rendre au Parc de la Sathonette sans emprunter la montée de la Paroche. Puis, une branche permet de desservir la mairie (escalier, rampe, ou pas d'âne à réaliser le long du talus). Une seconde branche longe le terrain de l'école à l'Ouest et débouche par un escalier face au chemin piéton en provenance des Folliets.

Toutes les impasses routières débouchent sur la liaison piétonne ce qui permet une porosité de l'opération avec le reste du village.

Au Nord, un accès piéton jusqu'au chemin Saint-Martin permettra aux futurs habitants du nouveau quartier de rejoindre le haut du village sans longer l'avenue du Mas Rolland.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **80 logements mixtes** :

- une **trentaine de logements collectifs au Nord**. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder le niveau R+2 pour respecter les gabarits des constructions alentour.
- une **quarantaine de logements individuels (individuels purs, jumelés ou groupés)** sur le reste du tènement. Il s'agira de logements en R+1+combles ou en R+1 maximum. Les hauteurs sont progressives du Sud vers le Nord.
- une **douzaine de logements intermédiaires**, assurent la transition entre le collectif et l'individuel.

Au total, la densité moyenne sur l'ensemble du périmètre de l'OAP sera de **35 logements par hectare**, densité qui permet à la fois une rationalisation du foncier, une densité attractive, une rentabilisation de l'opération et une cohérence avec les gabarits des bâtiments environnants.

■ PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

Le plan de composition met l'accent sur une organisation urbaine permettant à l'ensemble des logements de disposer d'un jardin individuel, exposé en majorité au Sud.

Le nouveau quartier sera traité comme un prolongement naturel du village en utilisant la typologie bâtie existante dans le village et en la réinterprétant de façon contemporaine : grosses fermes implantées à l'alignement, présence de cours fermées, continuités urbaines de murs sur les limites séparatives, idée des impasses (comme sur la rue Centrale de Beynost), morphologie du parcellaire en lamelle Nord / Sud...

La voie principale Est / Ouest sera aménagée comme une rue de village. La composition des façades le long des voies permet de retrouver un effet de rue. La haie le long de l'avenue du Mas Rolland peut être conservée.

Le secteur est concerné par des ruissellements sur versant. Il est classé en zone bleue au PPR : Zone Bt (constructible sous conditions). Compte tenu de la surface du site, un « dossier loi sur l'eau » sera obligatoire au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Un bassin paysagé de gestion des eaux pluviales sera créé au Sud du tènement foncier (point bas). Il pourra être aménagé en espace vert submersible, en espace récréatif, en marre pédagogique pour l'école Cette zone créera un véritable espace d'agrément pour le quartier et apportera un complément aux deux autres espaces collectifs prévus dans l'opération : espace en lien avec la place du 8 mai 1945 et espace au cœur de l'opération de logements collectifs.

SCHEMA D'INTENTION



Densité moyenne opération logements collectifs :

- 30 logements sur 4 300 m²
- > soit env. 70 logements / ha

Densité moyenne opération logements individuels :

- 50 logements sur 18 300 m²
- > soit env. 27 logements / ha

Densité moyenne totale : env. 35 logements / ha



Opération d'env. 30 logements collectifs



Espace collectif : espace vert ou placette



Principe de liaison routière



Opération d'ensemble : env. 50 logements individuels et intermédiaires



Zone de gestion des eaux pluviales



Principe de liaison piétonne

Plan d'épanelage



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « LES RANCHES »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Les Ranches » est situé proximité du centre ville de Saint Maurice de Beynost à moins de 1000 m des principaux équipements publics (mairie, école élémentaire Jacques Prévert, ...). Il sera connecté à la gare par une liaison mode doux. Le secteur est desservi au Nord par le chemin des Bottes et à l'Est par le chemin des Baterses.

Au total, l'emprise de l'OAP est de 10 900 m².



■ OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, bien connecté au reste du territoire communal et aux équipements publics de proximité, en renforçant les continuités notamment piétonnes et en maillant le territoire.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre la zone 1AUc d'une superficie d'environ 10 900 m².

→ L'accès routier :

L'entrée principale dans le secteur s'effectue depuis la rue des Bottes à partir de laquelle une voie interne Nord/Sud desservira la partie Est de la parcelle. Cette voie, en impasse pour les voitures, débouche sur une aire de stationnement et un cheminement piétonnier. La partie Ouest de la parcelle est desservie directement par le chemin des Baterces.

La voie nouvelle est conçue comme une rue de village où s'implantent des constructions et viennent se greffer des espaces publics et des voies secondaires de desserte interne.

→ Le maillage viaire interne et l'accès mode doux :

La voie nouvelle permettra d'accéder aux principaux espaces de stationnement. Un cheminement piéton dessert le cœur de l'îlot en passant entre les jardins privés et assure la liaison entre la partie Est et Ouest du programme de logements.

Une liaison mode doux structurante (mixte piétonne et cyclable) sera aménagée au Sud de la parcelle en bordure de voie ferrée. Elle permettra aux habitants de rejoindre à pied la gare et assurera ainsi une continuité mode doux entre les communes Saint Maurice de Beynost et de Beynost.

L'opération offre une perméabilité avec le reste du village.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **40 logements mixtes dont 25 % minimum seront dédiés à production de logements locatifs sociaux, conformément à la servitude de mixité sociale s'appliquant sur cette zone 1AUc.**

Trois typologies de logements sont prévues sur le tènement.

- une **vingtaine de logements collectifs** à l'Est repartis en deux bâtiments. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder le niveau R+2 pour respecter les gabarits des constructions alentour. L'un des bâtiments pourra être destiné à la production des logements sociaux.
- Le centre de l'opération sera dédié à **des logements intermédiaires** (12/16 logements) organisés en plusieurs bâtiments (4).
- Enfin la partie Ouest sera occupée par des **logements individuels groupés** directement accessibles depuis le chemin de Baterces (8 à 10 logements).

■ PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

La gradation de la densité, décroissante d'Ouest en Est, permet d'assurer une transition dans le tissu urbain entre les immeubles très denses à l'Ouest et un environnement pavillonnaire plus lâche à l'Est.

Le plan de composition met l'accent sur une organisation urbaine permettant de dégager un maximum d'espace pour les jardins privatifs et espaces collectifs. Le linéaire de voirie et les stationnements sont optimisés spatialement pour en réduire l'emprise. La forme compacte des bâtiments et le linéaire de voirie réduit, limiteront les surfaces imperméabilisées permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

La composition urbaine est organisée de façon à réduire les risques liés à la présence de la canalisation de gaz traversant le tènement. Une large bande non construite entourant la canalisation de gaz sera dédiée aux jardins privatifs éloignant ainsi au maximum les constructions et le passage de véhicules motorisés.

La composition urbaine permet aussi de limiter les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée. Le Sud du tènement foncier en contact direct avec la voie ferrée, sera occupé par la liaison mode doux, une bande enherbée et des zones de stationnement éloignant ainsi les habitations de la voie de chemin de fer. L'orientation des bâtiments selon un faitage Nord Sud privilégiera une orientation Est Ouest et un pignon Sud réduit sur la voie ferrée. Enfin les bâtiments respecteront les normes d'isolation acoustique renforcées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

Le secteur est concerné par des ruissellements sur versant. Il est classé en zone bleue au PPR : Zone Bt (constructible sous conditions).

■ SCHEMA D'INTENTION



	Logements collectifs R+2		Box de stationnement		Liaisons piétonnes
	Logements intermédiaires R+1		Espaces verts et jardins		Accès voiture aux résidences
	Logements individuels mitoyens R+1		Stationnement		Voie de chemin de fer
	Local à ordures ménagères + box 2 roues		Allées piétonnes		Canalisation de gaz

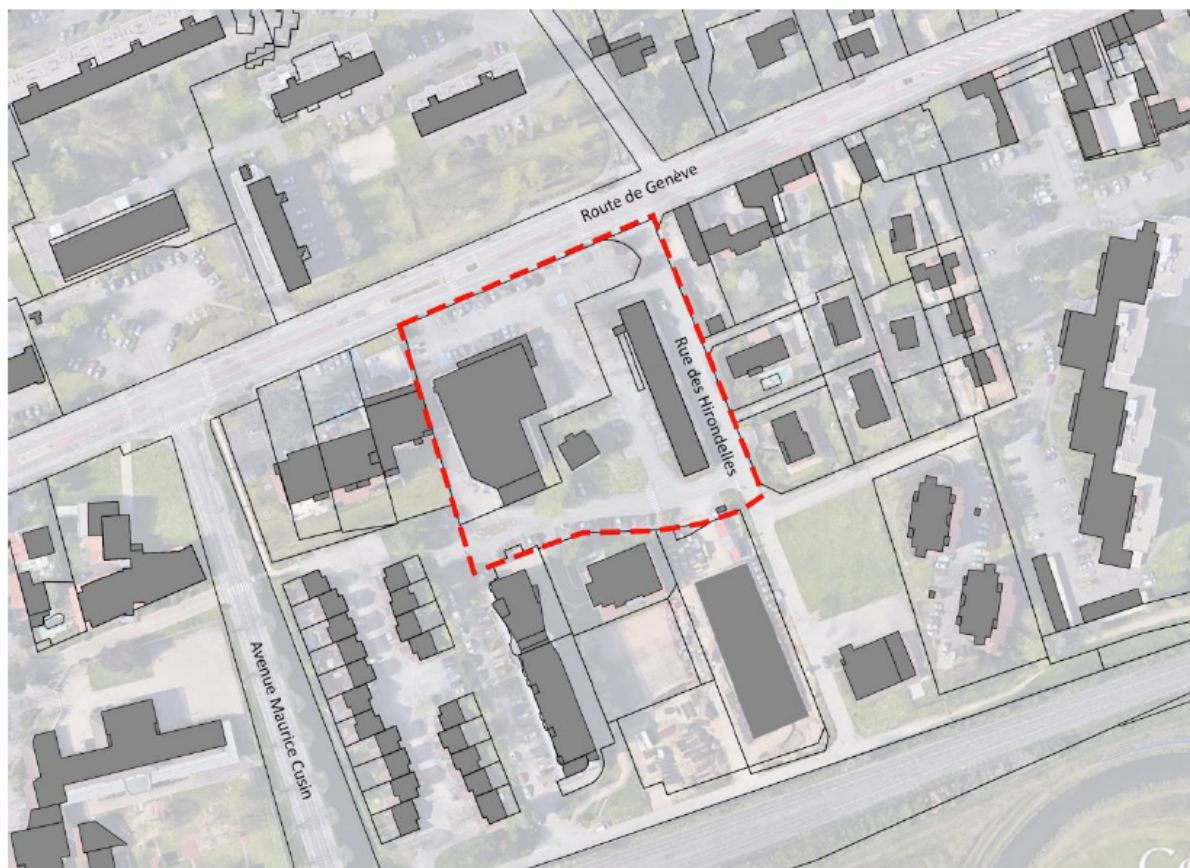
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

SECTEUR « LES HIRONDELLES »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE ET ENJEUX

Le secteur de la rue des Hirondelles occupe une position centrale stratégique au sein du tissu urbain de la commune. Inséré en bordure de la route de Genève, l'aménagement de l'îlot composera le nouveau centre-bourg de Saint-Maurice de Beynost.



L'emprise totalise une surface urbanisable d'environ 0,7 ha, comprenant actuellement une surface commerciale, une maison inhabitée ainsi que les anciens locaux de la CPAM de l'Ain.

■ FORMES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

L'implantation des nouvelles constructions s'organisera en "U", autour d'un espace de centralité délimité par les futurs bâtiments. Les constructions s'intégreront dans le prolongement du front bâti existant, instauré par le bâtiment du Parfum du Cèdre, situé à l'Ouest.

La hauteur des bâtiments sera adaptée à l'environnement bâti existant : un épannelage progressif entre les maisons individuelles à l'Est et les bâtiments collectifs plus récents à l'Ouest doit être créé.

■ MIXITE FONCTIONNELLE

Les bâtiments accueilleront des logements collectifs.

Pour le bâtiment en bordure de la rue des Hirondelles (bâtiment C), le rez-de-chaussée sera destiné à des commerces (petits commerces ou moyenne surface) voire également à des activités de services. Les rez-de-chaussée des autres bâtiments (bâtiments A et B) pourront aussi être occupés par des commerces, bureaux ou services, afin de renforcer l'animation et l'attractivité de la centralité créée par l'implantation des nouvelles constructions.

L'ensemble du nouveau quartier devra respecter une densité de l'ordre de 80 logements par hectare.

■ TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

La desserte principale de l'opération s'organisera de manière sécurisée depuis la rue des Hirondelles. Afin d'éviter un enclavement viaire du quartier, la voirie devra effectuer un bouclage jusqu'à la rue Honoré de Balzac au Sud, pour ne pas créer d'impasse.

L'accès direct depuis la route de Genève, existant en partie Ouest de l'actuel parking, pourra être conservé pour faciliter l'accès à la zone, en particulier pour les zones de stationnement liés aux commerces et services ayant une façade sur la RD 1084. Les aménagements en interface avec la route de Genève (espace public contigu, accès viaire ou modes doux) devront être étudiés avec l'association du Conseil Départemental.

Des stationnements seront organisés en front de la route de Genève, dans l'emprise du retrait des bâtiments liée au front bâti. Ils seront notamment dédiés aux commerces, services et bureaux.

Les stationnements nécessaires aux logements créés seront organisés principalement en souterrain.

Dans la perspective d'un quartier connecté et liaisonné avec les récents programmes localisés en second rideau, les liaisons piétonnes amorcées dans les aménagements au Sud du secteur seront prolongés au travers du nouveau quartier jusqu'à la route de Genève. Ces liaisons modes doux permettront, ainsi, de relier les bâtiments collectifs existants au Sud, jusqu'aux commerces et arrêts de bus route de Genève, de manière directe, tout en maillant l'ensemble du secteur.

Enfin, la centralité érigée au cœur du quartier sera aménagée comme un espace public qualitatif, qui pourra intégrer des stationnements, mais devra laisser une place importante aux piétons et au végétal. Ce lieu affirmera une centralité, une respiration urbaine et un lieu de convivialité dans l'opération, et à l'échelle de la commune de Saint-Maurice de Beynost. Elle s'affirmera comme une place majeure du centre urbain.

Afin de renforcer cet espace et ses prolongements vers le Sud et la route de Genève, l'aménagement des espaces publics devra traduire une continuité entre l'espace central et les liaisons modes doux traversantes (par une uniformité de revêtement, par des éléments de mobilier urbain ou d'architecture,...).

Pour favoriser l'attractivité commerciale et la constitution de la centralité, il est nécessaire que l'espace soit ouvert et maillé clairement à la voie principale. Ainsi, l'espace en front du projet doit rester aéré, visible et perméable depuis la route de Genève (absence de clôture haute, cheminements piétons à créer,...).

■ **INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT**

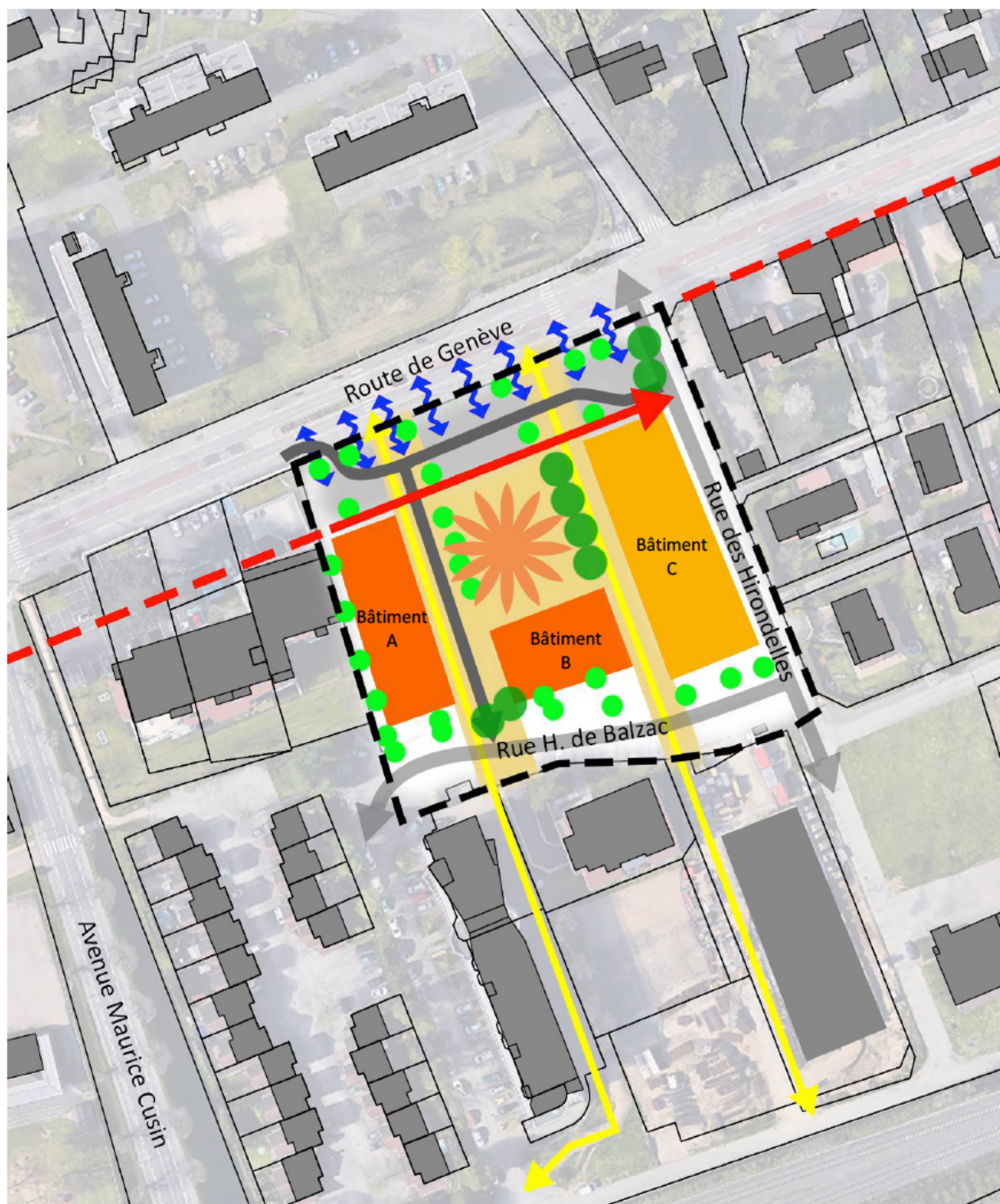
Le projet devra s'inspirer des objectifs de qualité paysagère déclinés dans la Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA, et notamment du cahier de recommandations spécifique à la Côtère de l'Ain et du Rhône.

En vue d'assurer une intégration paysagère réussie, il est souhaitable de conserver au maximum les arbres à haute tige existants sur le site. Ils apportent, en effet, une végétation déjà développée et un cadre de vie immédiatement plus agréable.

De plus, il est essentiel de paysager et d'agrémenter l'ensemble des espaces publics par de la végétation. Il s'agira notamment de végétaliser les espaces de parkings, en les rendant moins minéraux, par l'implantation régulière d'arbres.

La conception de l'espace public central devra également limiter l'effet d'une emprise trop minérale, et prendre en compte une gestion des eaux pluviales douce (par exemple en limitant l'imperméabilisation, par la réalisation de noues paysagères, en encourageant l'infiltration,...).

■ SCHEMA D'AMENAGEMENT



--- Front urbain existant

→ Front urbain à prolonger

Bâtiments de logements collectifs

Bâtiments de logements collectifs avec commerces voire activités de services en rez-de-chaussée

--- Périmètre OAP

↔ Voiries existantes

→ Accès et voiries à créer

Zone principale de stationnement pour les commerces, services, bureaux

→ Liaisons modes doux



Centralité à créer

Centralité et espaces publics qualitatifs



Perméabilité à maintenir



Arbres existants à conserver si possible



Végétalisation à développer

Berthet Liogier Caulfuty