



Plan Local d'Urbanisme de Carbonne

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la Modification simplifiée n°2 du PLU de Carbonne en 2021

Sommaire

PRÉAMBULE	PAGE 3
1. LES GRANDS PRINCIPES À RESPECTER SUR LES SECTEURS D'OAP	PAGE 7
2. LA PROGRAMMATION	PAGE 14
3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES ZONES 1AU À VOCATION PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE (OPPOSABLES)	PAGE 16
4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES ZONES 1AU À VOCATION PRINCIPALEMENT ÉCONOMIQUE (OPPOSABLES)	PAGE 26
5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES ZONES 2AU (A TITRE INDICATIF)	PAGE 28
1. PLAN GÉNÉRAL DES OAP SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	PAGE 32

An aerial photograph of a vast, flat landscape, possibly a coastal plain or a large field. The terrain is a mix of green, brown, and grey, suggesting different types of vegetation or soil. A clear, straight horizon line separates the land from a pale blue sky. The text 'OAP' is overlaid in the center of the image.

OAP

PRÉAMBULE

Introduction

Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement des PLU, deviennent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec de nouveaux éléments de contenu.

Désormais obligatoires, elles constituent une des quatre pièces du PLU. Les OAP et le règlement participent à la mise en œuvre du PADD, projet politique de la commune : les premières dans une relation de respect des orientations du PADD, le second dans une relation de cohérence avec celles-ci.

L'opposabilité aux tiers est un élément de différenciation entre OAP et règlement : ainsi, le règlement s'impose selon un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme, tandis que l'OAP s'oppose selon un rapport de compatibilité.

Toutefois, le contenu des OAP est peu défini réglementairement offrant ainsi à la commune une souplesse suffisante pour organiser et exprimer les politiques sectorielles qu'elle entend porter, à sa convenance.

Cadre juridique :

L. 151-6 et 7 et R. 151-6 à 8 du code de l'urbanisme

Article L. 151-6 du code de l'urbanisme

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151- 7 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 échancier 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

An aerial photograph of a vast, colorful landscape, possibly a coastal or mountainous region. The sky is a clear, pale blue. The horizon line is visible in the distance. The ground is covered in a mix of green, brown, and reddish-brown vegetation, suggesting a diverse ecosystem. The overall scene is bright and expansive.

OAP





**1- LES GRANDS
PRINCIPES À
RESPECTER SUR LES
SECTEURS D'OAP**

1- LES FORMES URBAINES ATTENDUES

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la municipalité en matière de formes urbaines à créer. Les documents graphiques du chapitre 2 qui sont présentés dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations de la commune de Carbonne.

Quatre classes de densité ont été créées dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs
- Les îlots de logements intermédiaire
- Les îlots de logements groupés ou en bande
- Les îlots de logements individuels, groupés ou non

	Habitat : Ilot de logement collectif dense >60 logements / ha, R+2 max +combles max Formes majoritaires : petit collectif
	Habitat : Ilot de logements intermédiaire > 45 logements / ha, R+1+combles max Formes majoritaires : logement intermédiaire
	Habitat : Ilot de logement groupé > 25 logements / ha, R+1 max Formes majoritaires : individuel groupé
	Habitat : Ilot de logement individuel dense > 12 logements / ha, R+1 max Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

L'habitat intermédiaire ou collectif :

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la commune de Carbonne soit du R+1 maximum.

Exemples :



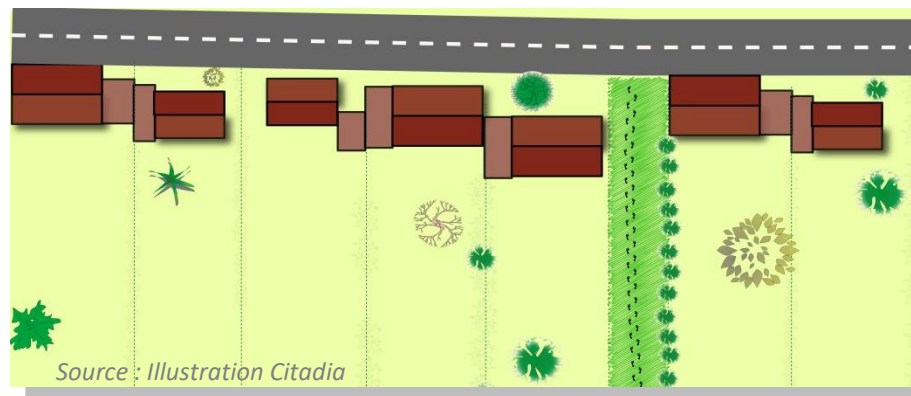
Le Logis (Source : CAUE31)



Le Logis (Source : CAUE31)

L'habitat groupé :

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre).

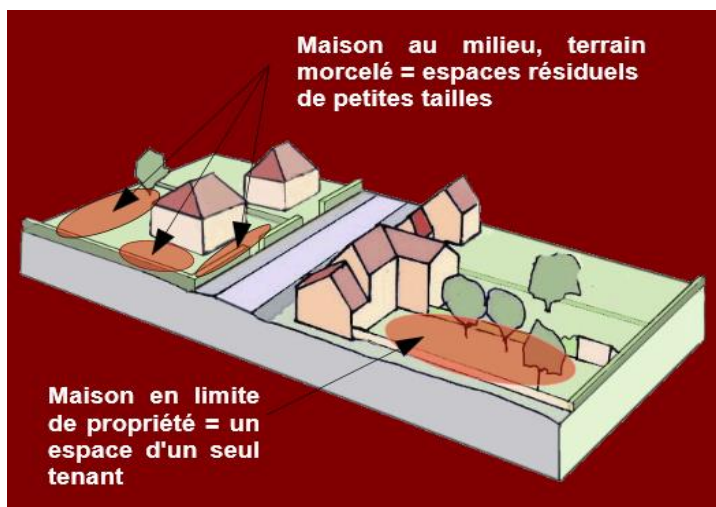


Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



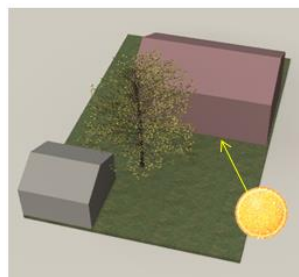
2- LA PRISE EN COMPTE DE L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an. Il est envisagé qu'en 2020, la consommation d'énergie primaire soit de 0kWhEP/m²/an. Ces exigences permettent de réduire les dépenses énergétiques mais aussi d'augmenter le confort pour les occupants.

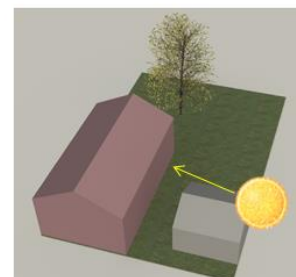
Pourquoi faire attention à l'implantation des maisons ?

Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

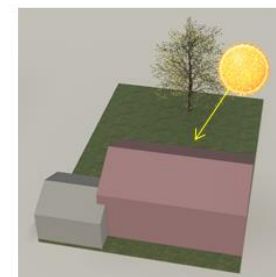
Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



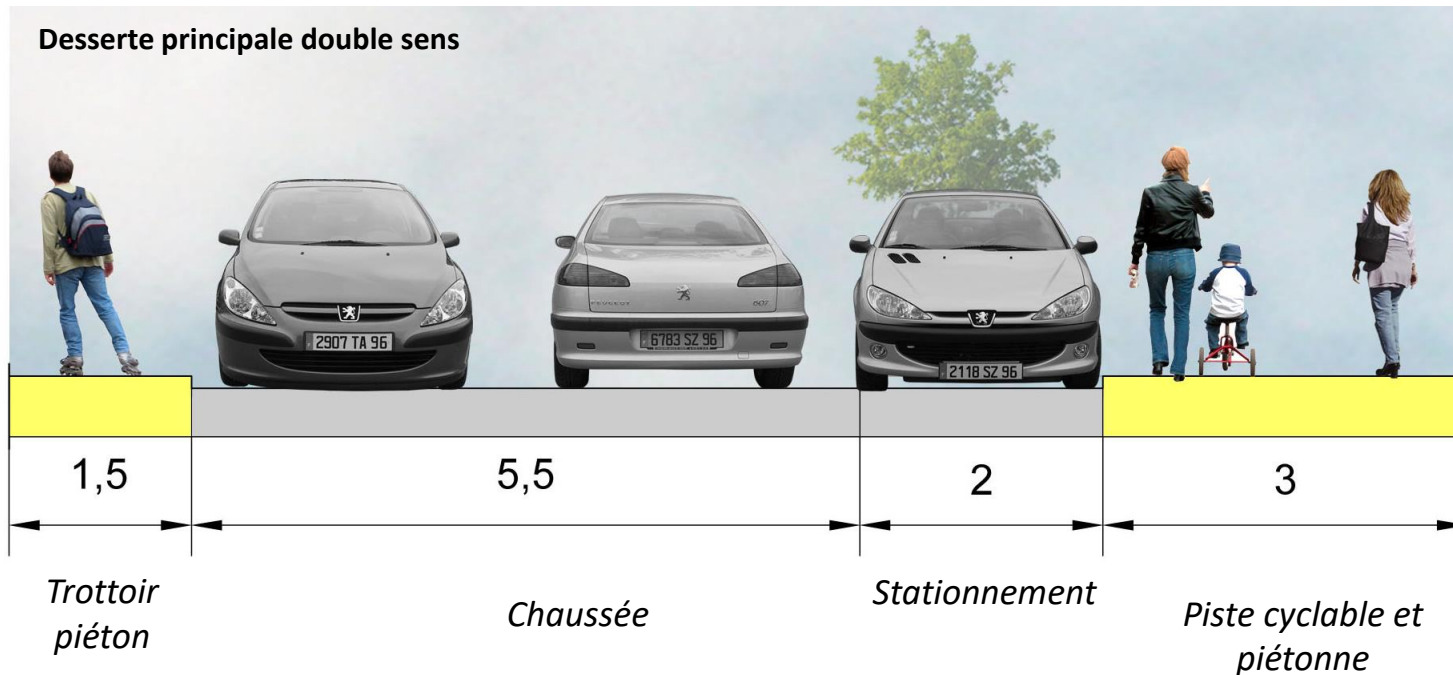
Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

3- LES NOUVELLES VOIRIES

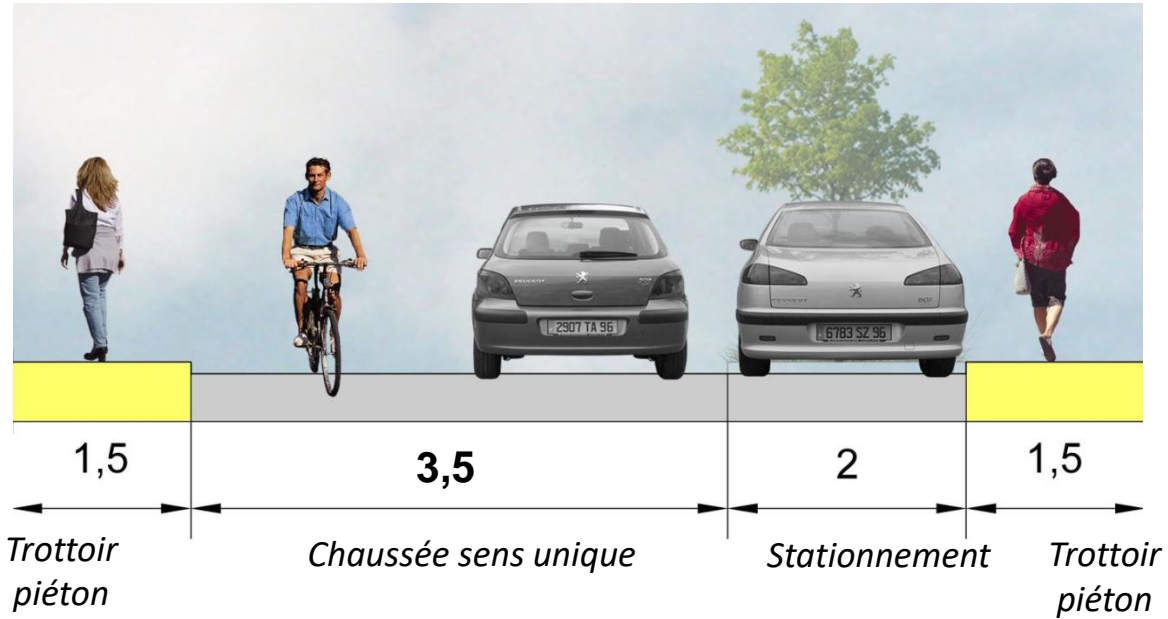
Les nouvelles voiries sont à adapter en fonction de l'importance des flux envisagés sur chacun des secteurs. La gestion du stationnement, des flux piétonniers et la gestion de l'écoulement des eaux de pluie sont également à prendre en compte. Les Orientations d'Aménagement peuvent donner des éléments sur ces différentes problématiques.

La réflexion sur les différentes voiries permet à la collectivité d'anticiper les besoins, notamment financiers, et de proposer une qualité urbaine sur ces nouveaux quartiers

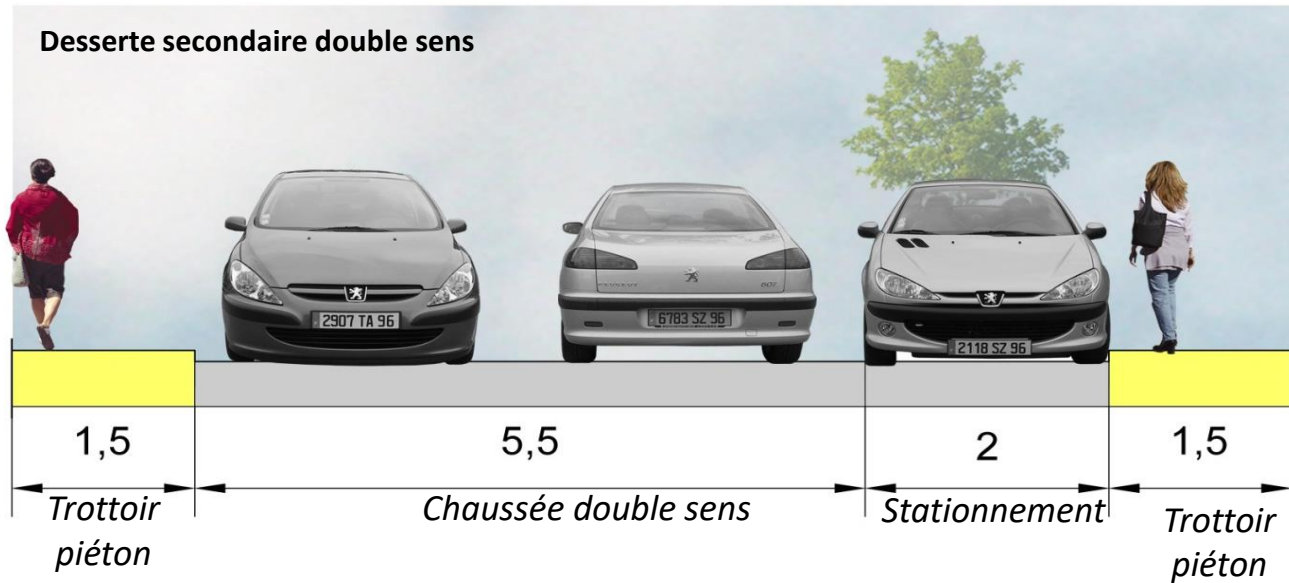
Profils de voirie



Desserte secondaire sens unique



Desserte secondaire double sens





OAP

2- LA PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

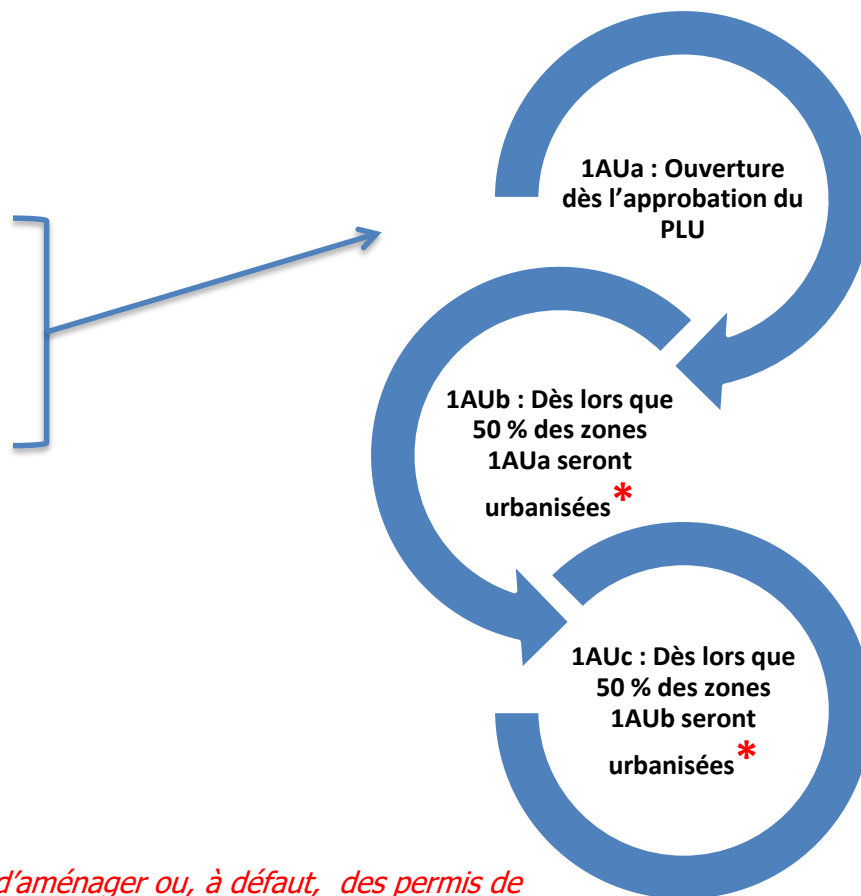
Objectif : Phase l'urbanisation

→ On retrouve sur la traduction réglementaire du PLU 3 grands types de zones :

- ❑ **1AU à vocation résidentielle**
> Ouvertes dès l'approbation du PLU avec une temporalité affichée sur le document graphique et dans les OAP

- ❑ **1AU à vocation économique**
> Ouverte dès l'approbation du PLU

- ❑ **2AU à vocation résidentielle**
> À ouvrir par voie de modification du PLU



**Le taux de remplissage des zones sera calculé sur la base des Permis d'aménager ou, à défaut, des permis de construire délivrés*

An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with various colors of buildings and green spaces. The text 'OAP' is overlaid in the center of the image.

OAP

**3- LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION DANS LES
ZONES 1AU À VOCATION
PRINCIPALEMENT
RÉSIDENTIELLE**

(OPPOSABLES)

SECTEUR DE LABARRE

Objectif : Créer les conditions de la poursuite du développement de l'urbanisation sur Labarre et terminer l'urbanisation de ce secteur au sein de l'empreinte urbaine

→ **Quartier stratégique situé à proximité de la gare**, du centre-ville et des axes structurants de la commune

→ **Travail de hiérarchisation des voies avec profils de voirie différencié**

→ Principales connexions viaires avec le tissu existant se font notamment sur le rond-point (D627) et l'Avenue de la Gare.

→ Accès secondaires prévus sur la rue de l'Arize et sur la route du Bacqué

→ **Connexions pour les liaisons douces** => connexion de l'ensemble du quartier aux zones urbanisées actuelles notamment la Gare et le centre-ville de Carbonne

→ **Stationnement** : en plus du stationnement sur voirie, des emplacements seront créés sur les espaces publics afin de répondre aux besoins des visiteurs.

→ **L'orientation d'aménagement vise à promouvoir une mixité des fonctions et formes urbaines.**

→ **Recherche de cohérence en terme de densité avec l'environnement immédiat** (notion de « couture urbaine : les plus fortes densités se trouvent au cœur du nouveau quartier, en lien avec l'aménagement d'espaces publics de qualité. Cette mixité de densité est rendue possible par une diversité de formes urbaines (habitat individuel pur et groupé) qui permettra d'impulser une certaine mixité sociale au sein même du quartier.

→ **Intégration paysagère :**

→ maintien des boisements au cœur du site en parc urbain boisé,

→ mise en place d'espaces tampons enherbés, par la plantation d'arbres le long des axes structurants et sur les espaces publics, etc.



SECTEUR DE LABARRE

LEGENDE :




Principes d'occupation de l'espace :

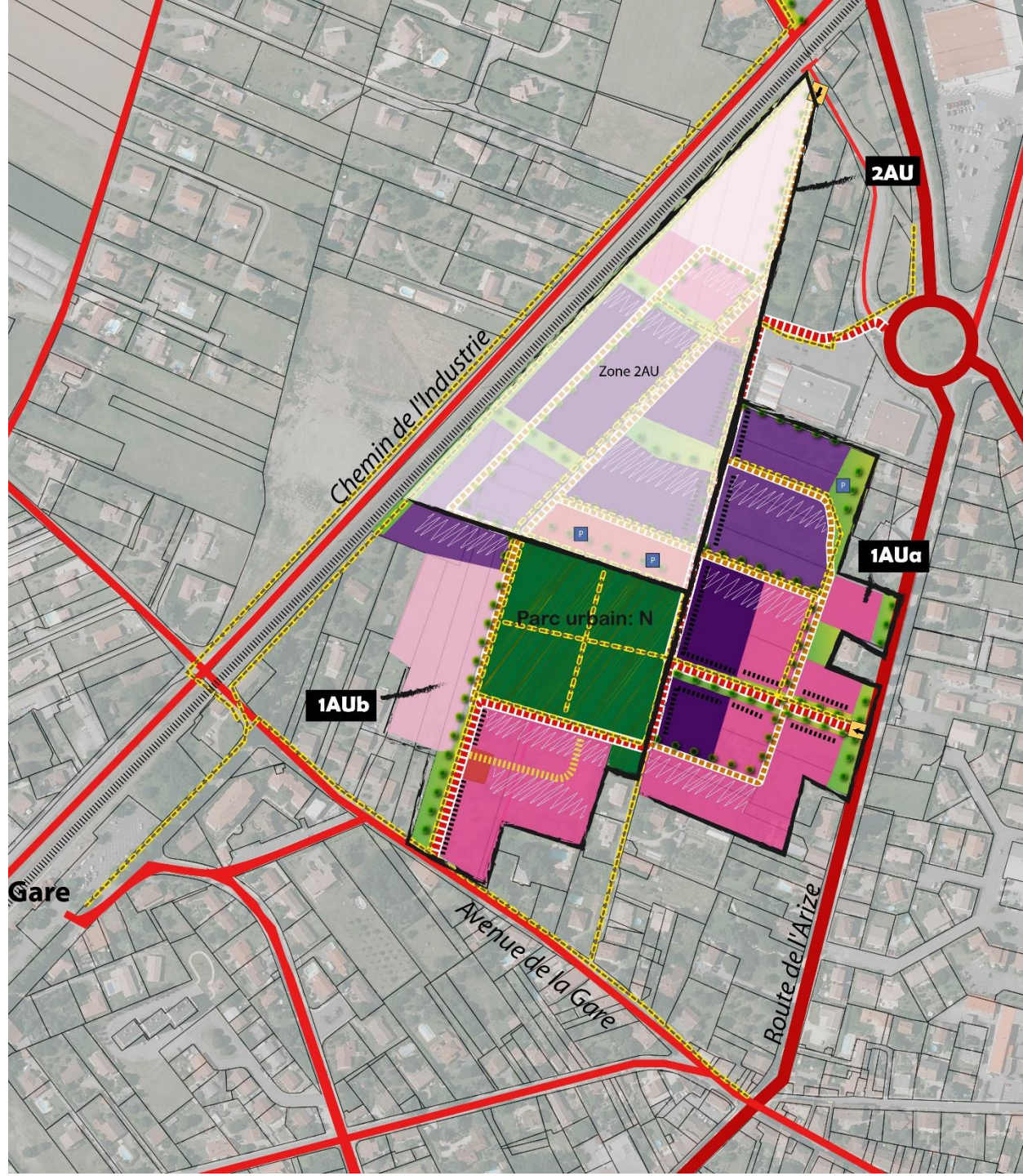
-  **Habitat : ilot de logement collectif dense**
>60 logements / ha, R+2 max +combles max
Formes majoritaires : petit collectif
-  **Habitat : ilot de logements intermédiaire**
> 45 logements / ha, R+1 +combles max
Formes majoritaires : logement intermédiaire
-  **Habitat : ilot de logement groupé**
> 25 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel groupé
-  **Habitat : ilot de logement individuel dense**
> 15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel dense
-  Placettes et/ou espaces publics
-  Equipements existants ou projetés
-  Alignement en pignon ou en façade
-  Implantation préférentielle des constructions / orientation (réduction de la consommation énergétique)

Principes d'accès et de desserte :

-  Voie ferrée
-  Voirie de desserte principale existante
-  Voirie de desserte inter-quartier existante
-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Voirie à caractère résidentiel
-  Zone de stationnement à créer
-  Voirie à sens unique
-  Réseaux doux à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Parc / verger / Espace vert
-  Alignement d'arbres a créer
-  Parc / boisement existant à valoriser



Ambiances « Parc urbain »



Image de synthèse – Aménagement piéton dans un espace boisé



SECTEUR DE LABARRE

Programmation :

Secteur Labarre Est (1AUa)		3,65 ha			
	Surface brute	Surface Nette	densité attendue	Nombre de logements (*)	
Collectif	1	0,8	60	48	
Habitat intermédiaire	1,2	0,96	45	43	
Maison groupée	1,45	1,16	25	29	
Maison individuelle	0	0	12	0	
TOTAL LOGEMENTS SUR LA ZONE	3,65	2,92	41,16	120	
Dont Logements locatifs sur la zone		80% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements SOCIAUX sur la zone		50% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements locatifs SOCIAUX sur la zone		30% minimum de la surface de plancher du programme			



Secteur Labarre Sud (1AUb)		2,3 ha			
	Surface brute	Surface Nette	densité attendue	Nombre de logements (*)	
Collectif	0	0	60	0	
Habitat intermédiaire	0,55	0,44	45	20	
Maison groupée	1,1	0,88	25	22	
Maison individuelle	0,65	0,52	12	6	
TOTAL LOGEMENTS SUR LA ZONE	2,3	1,84	26,11	48	
Dont Logements locatifs sur la zone		80% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements SOCIAUX sur la zone		50% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements locatifs SOCIAUX sur la zone		30% minimum de la surface de plancher du programme			

(*) nombre de logements évalué à titre indicatif (principe de compatibilité)

SECTEUR MILLET

Objectif : Créer les conditions de la poursuite du développement de l'urbanisation sur Millet au sein de l'empreinte urbaine, en lien avec l'existant et les nouveaux équipements et services.

→ **Quartier stratégique en développement**

→ **Hiérarchisation des voies** avec profils de voirie différencié

→ **L'orientation d'aménagement vise à promouvoir une mixité des fonctions et formes urbaines.**

→ **Recherche de cohérence en terme de densité avec l'environnement immédiat** (notion de « couture urbaine : les plus fortes densités se trouvent au cœur du nouveau quartier, en lien avec l'aménagement d'espaces publics de qualité. Cette mixité de densité sera rendue possible par une diversité de formes urbaines (habitat individuel pur et groupé) qui permettra d'impulser une certaine mixité sociale au sein même du quartier.

→ **Intégration paysagère :**

- mise en place d'un espace tampon enherbé entre la zone commerciale et le quartier d'habitation,
- plantation d'arbres le long des axes structurants et sur les espaces publics
- Le positionnement de la voie structurante centrale doit permettre la préservation des vues vers la chaîne des Pyrénées
- Les formes urbaines inscrites dans l'OAP (en lien avec le règlement écrit) devront permettre de préserver les vues lointaines



SECTEUR MILLET

LEGENDE :



Principes d'occupation de l'espace :

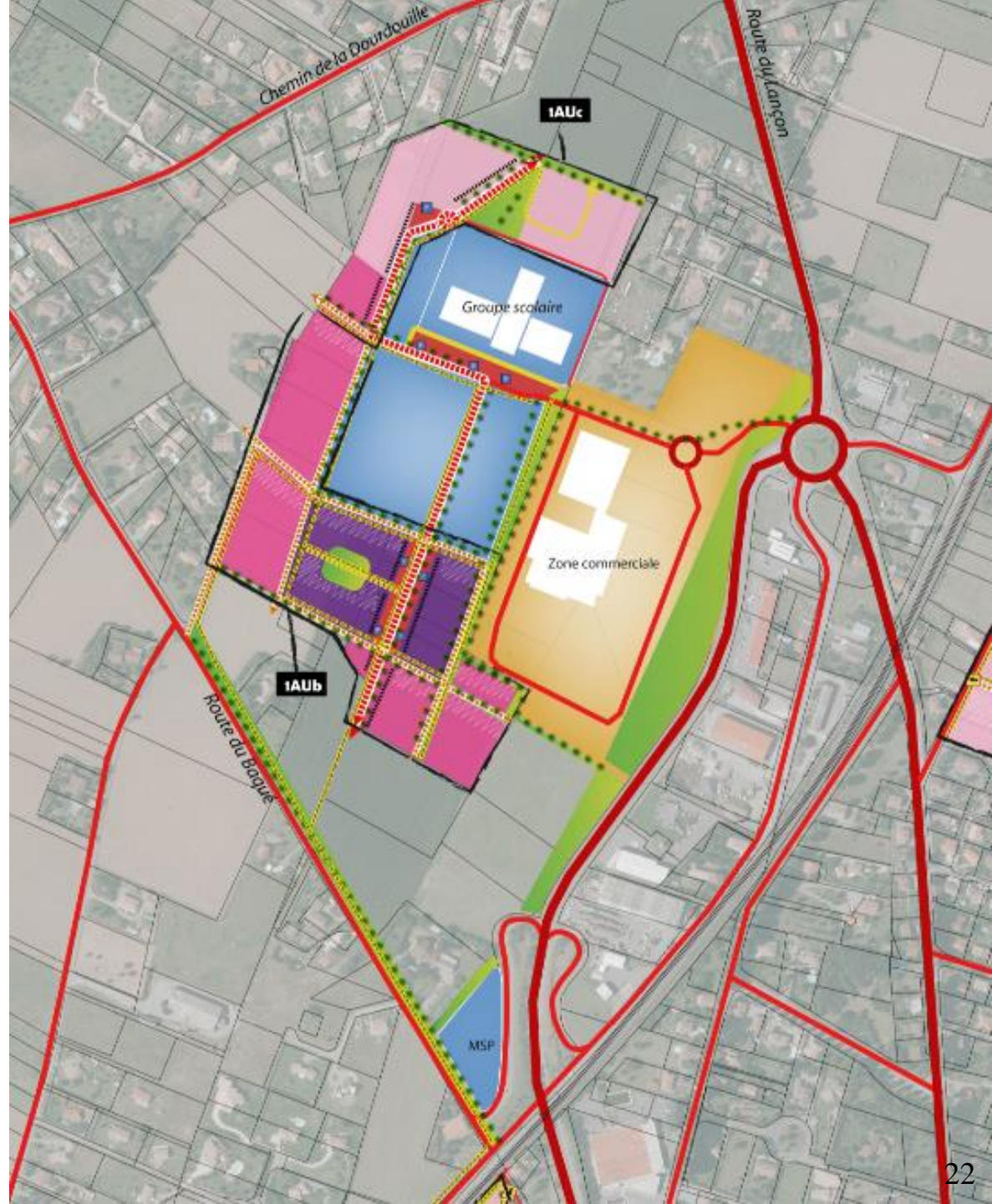
-  **Habitat : Ilot de logement collectif dense**
>60 logements / ha, R+2 max +combles max
Formes majoritaires : petit collectif
-  **Habitat : Ilot de logements intermédiaire**
> 45 logements / ha, R+1+combles max
Formes majoritaires : logement intermédiaire
-  **Habitat : Ilot de logement groupé**
> 25 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel groupé
-  **Habitat : Ilot de logement individuel dense**
> 15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel dense
-  Placettes et/ou espaces publics
-  Equipements existants ou projetés
-  Alignement en pignon ou en façade
-  Implantation préférentielle des constructions / orientation (réduction de la consommation énergétique)

Principes d'accès et de desserte :

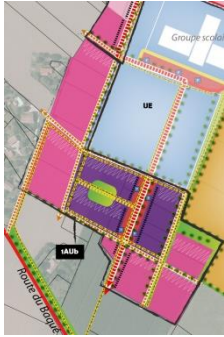
-  Voie ferrée
-  Voirie de desserte principale existante
-  Voirie de desserte inter-quartier existante
-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Voirie à caractère résidentiel
-  Zone de stationnement à créer
-  Voirie à sens unique
-  Réseaux doux à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

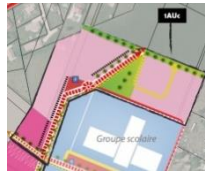
-  Parc / verger / Espace vert
-  Alignement d'arbres a créer



SECTEUR MILLET

Programmation :

Secteur Millet (1AUB)		5,96 ha			
	Surface brute	Surface Nette	densité attendue	Nombre de logements (*)	
Collectif	0	0	60	0	
Habitat intermédiaire	2,5	2	45	90	
Maison groupée	3,46	2,768	20	55	
TOTAL LOGEMENTS SUR LA ZONE	5,96	4,768	30,49	145	
Dont Logements locatifs sur la zone		80% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements SOCIAUX sur la zone		50% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements locatifs SOCIAUX sur la zone		30% minimum de la surface de plancher du programme			



Secteur Millet (1AUC)		2,34 ha			
	Surface brute	Surface Nette	densité attendue	Nombre de logements (*)	
Maison groupée	0,24	0,192	20	4	
Maison individuelle	2,1	1,68	12	20	
TOTAL LOGEMENTS SUR LA ZONE	2,34	1,872	12,82	24	
Dont Logements locatifs sur la zone		80% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements SOCIAUX sur la zone		50% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements locatifs SOCIAUX sur la zone		30% minimum de la surface de plancher du programme			

(*) nombre de logements évalué à titre indicatif (principe de compatibilité)

SECTEUR CHEMIN DES NAUZES

Objectif : Créer les conditions de la poursuite du développement de l'urbanisation sur ce secteur, situé chemin des Nauzes (arrière du Collège) en lien avec le tissu existant du quartier

- L'orientation d'aménagement vise à **promouvoir une urbanisation cohérente et mesurée** en lien avec le quartier immédiat (effet de « couture urbaine »).
- **Accès et voirie** : Un accès en double sens est prévu sur la rue Jacques Brel et une sortie sens unique est prévu sur le chemin de Nauzes notamment pour permettre une sécurisation des véhicules au niveau de l'insertion sur l'Avenue de Toulouse.
- **Connexions pour les liaisons douces** => Des connexions pour les liaisons sont mises en place et permettent de connecter l'ensemble du quartier, y compris le collège via les terrains de sport, aux zones urbanisées actuelles.
- **Densification et formes urbaines** => L'orientation d'aménagement vise à promouvoir une continuité des formes urbaines actuelles. De fait, il est prévu uniquement sur ce secteur de l'habitat individuel dense.



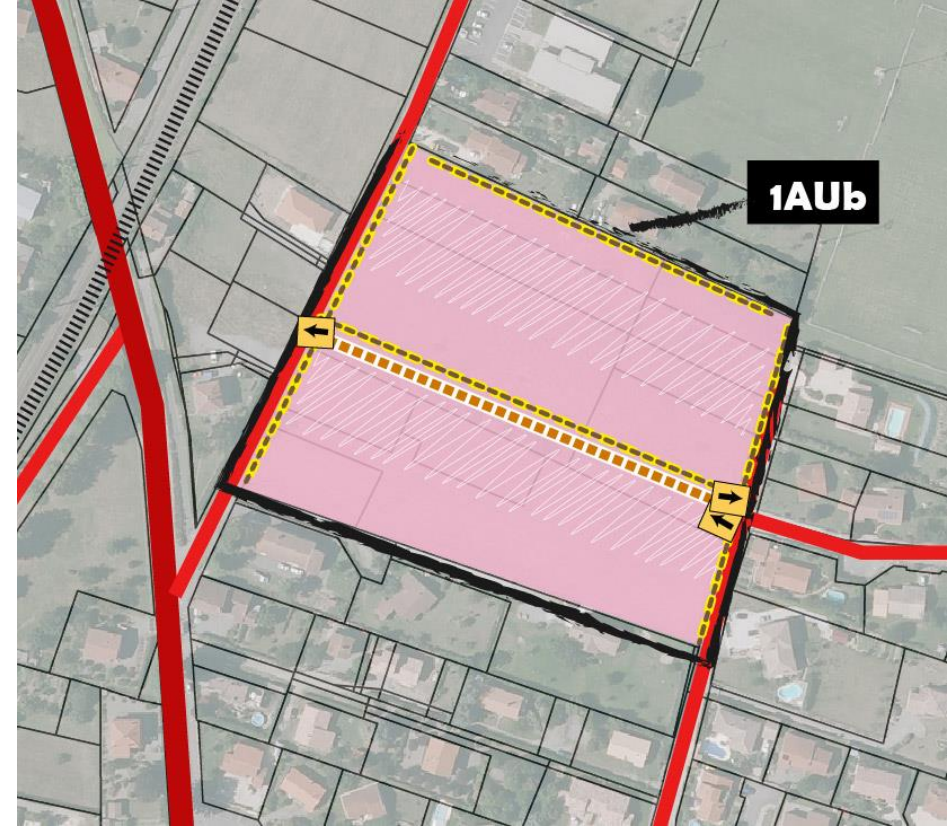
SECTEUR CHEMIN DES NAUZES

Principes d'occupation de l'espace :

- Habitat : Ilot de logement individuel dense
 > 15 logements / ha, R+1 max
 Formes majoritaires : individuel dense
- Implantation préférentielle des constructions / orientation
 (réduction de la consommation énergétique)

Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte inter-quartier existante
- Voirie secondaire à créer
- Réseaux doux à créer



Programmation :

Secteur Chemin des Nauzes (1AUb)		2,35 ha			
	Surface brute	Surface Nette	densité attendue	Nombre de logements (*)	
Maison individuelle	2,35	1,88	15	28	
TOTAL LOGEMENTS SUR LA ZONE	2,35	1,88	15,00	28	
Dont Logements locatifs sur la zone		70% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements SOCIAUX sur la zone		40% minimum de la surface de plancher du programme			
Dont Logements locatifs SOCIAUX sur la zone		30% minimum de la surface de plancher du programme			

(*) nombre de logements évalué à titre indicatif (principe de compatibilité)



OAP

**4- LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION DANS LES
ZONES 1AU À VOCATION
PRINCIPALEMENT
ÉCONOMIQUE**

(OPPOSABLES)

SECTEUR ACTIVESTRE

Objectif : Créer les conditions du développement de la ZAE d'Activestre, zone d'activités d'intérêt régional





OAP

**5- LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION DANS
LES ZONES 2AU
(A TITRE INDICATIF)**

SECTEUR DE LABARRE

Objectif : Créer les conditions de la poursuite du développement de l'urbanisation sur Labarre et terminer l'urbanisation de ce secteur au sein de l'empreinte urbaine

→ **Quartier stratégique situé à proximité de la gare**, du centre-ville et des axes structurants de la commune

→ **Travail de hiérarchisation des voies avec profils de voirie différencié**

→ Principales connexions viaires avec le tissu existant se font notamment sur le rond-point (D627) et l'Avenue de la Gare.

→ Accès secondaires prévus sur la rue de l'Arize et sur la route du Bacqué

→ **Connexions pour les liaisons douces** => connexion de l'ensemble du quartier aux zones urbanisées actuelles notamment la Gare et le centre-ville de Carbonne

→ **Stationnement** : en plus du stationnement sur voirie, des emplacements seront créés sur les espaces publics afin de répondre aux besoins des visiteurs.

→ **L'orientation d'aménagement vise à promouvoir une mixité des fonctions et formes urbaines.**

→ **Recherche de cohérence en terme de densité avec l'environnement immédiat** (notion de « couture urbaine : les plus fortes densités se trouvent au cœur du nouveau quartier, en lien avec l'aménagement d'espaces publics de qualité. Cette mixité de densité est rendue possible par une diversité de formes urbaines (habitat individuel pur et groupé) qui permettra d'impulser une certaine mixité sociale au sein même du quartier.

→ **Intégration paysagère :**

→ maintien des boisements au cœur du site en parc urbain boisé,

→ mise en place d'espaces tampons enherbés, par la plantation d'arbres le long des axes structurants et sur les espaces publics, etc.



SECTEUR LABARRE (2AU)

LEGENDE :




Principes d'occupation de l'espace :

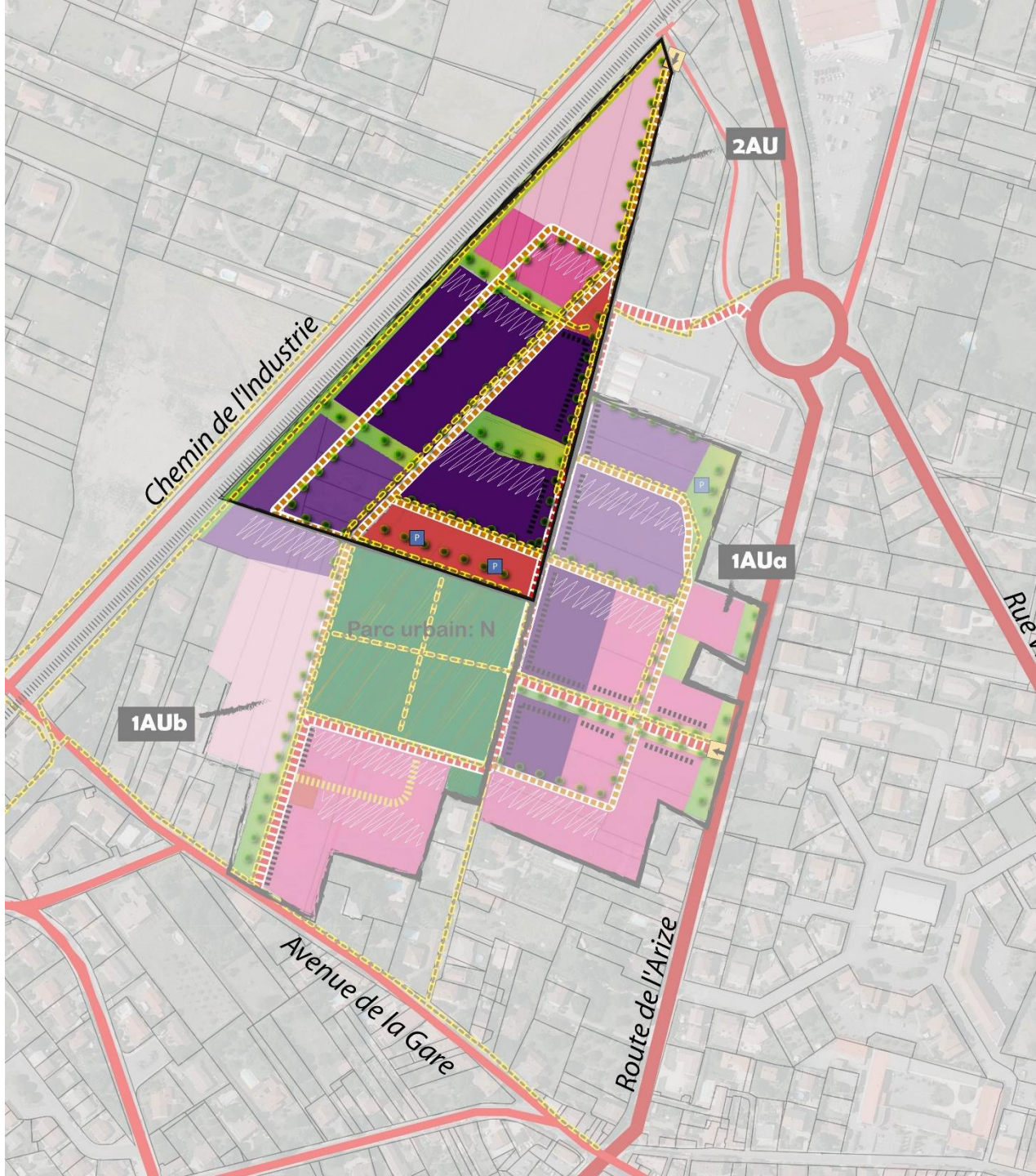
-  **Habitat : Ilot de logement collectif dense**
>60 logements / ha, R+2 max +combles max
Formes majoritaires : petit collectif
-  **Habitat : Ilot de logements intermédiaire**
> 45 logements / ha, R+1+combles max
Formes majoritaires : logement intermédiaire
-  **Habitat : Ilot de logement groupé**
> 25 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel groupé
-  **Habitat : Ilot de logement individuel dense**
> 15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel dense
-  Placettes et/ou espaces publics
-  Equipements existants ou projetés
-  Alignement en pignon ou en façade
-  Implantation préférentielle des constructions / orientation (réduction de la consommation énergétique)

Principes d'accès et de desserte :

-  Voie ferrée
-  Voirie de desserte principale existante
-  Voirie de desserte inter-quartier existante
-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Voirie à caractère résidentiel
-  Zone de stationnement à créer
-  Voirie à sens unique
-  Réseaux doux à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Parc / verger / Espace vert
-  Alignement d'arbres à créer
-  Parc / boisement existant à valoriser



SECTEUR LABARRE (2AU)

Programmation :

Secteur Labarre (2AU)		4,65 ha			
	Surface brute	Surface Nette	densité attendue	Nombre de logements	
Collectif	2,7	2,16	60	130	
Habitat intermédiaire	0,6	0,48	45	22	
Maison groupée	0,55	0,44	25	11	
Maison individuelle	0,8	0,64	12	8	
TOTAL LOGEMENTS SUR LA ZONE	4,65	3,72	45,67	170	
Dont Logements locatifs sur la zone		80%		136	
Dont Logements SOCIAUX sur la zone		50%		85	

An aerial photograph of a city, likely Paris, with a semi-transparent map overlay. The map uses various colors to delineate different zones or districts. The word 'OAP' is printed in large, bold, black letters over the map.

OAP

**5-PLAN GÉNÉRAL DES
OAP SUR LES ZONES DE
DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL**

PLAN D'ENSEMBLE DES OAP (1AU ET 2AU) SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

LEGENDE :




Principes d'occupation de l'espace :

-  **Habitat : ilot de logement collectif dense**
>60 logements / ha, R+2 max +combles max
Formes majoritaires : petit collectif
-  **Habitat : ilot de logements intermédiaire**
> 45 logements / ha, R+1+combles max
Formes majoritaires : logement intermédiaire
-  **Habitat : ilot de logement groupé**
> 25 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel groupé
-  **Habitat : ilot de logement individuel dense**
> 15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel dense
-  Placettes et/ou espaces publics
-  Equipements existants ou projetés
-  Alignement en pignon ou en façade
-  Implantation préférentielle des constructions / orientation (réduction de la consommation énergétique)

Principes d'accès et de desserte :

-  Voie ferrée
-  Voirie de desserte principale existante
-  Voirie de desserte inter-quartier existante
-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Voirie à caractère résidentiel
-  Zone de stationnement à créer
-  Voirie à sens unique
-  Réseaux doux à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Parc / verger / Espace vert
-  Alignement d'arbres à créer
-  Parc / boisement existant à valoriser

