

SAINT CRICQ

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- Démographie
- Composition de la population
- Logements
- Structure et état du parc
- Activité, emplois

II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- Morphologie du site
- Occupation du sol

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- Le lac
- La couverture végétale
- Les systèmes de voirie et points de vue
- Le système urbain
- Les équipements urbains, les réseaux
- Patrimoine
- Servitudes

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES

II - ZONAGES

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Saint Cricq, d'une superficie de 301 hectares, se situe à l'extrémité Est du département du Gers, à proximité du département de la Haute Garonne.

Elle est desservie par le RD 654 qui relie Condom à l'Isle Jourdain via Fleurance et Mauvezin.

Elle est intégrée dans la communauté de communes de l'Arcadèche composée de 5 communes : Encausse, Monbrun, Saint Germier, Saint Cricq et Thoux.

Ce regroupement de communes a pour origine le regroupement pédagogique autour de deux écoles, celle d'Encausse et de Monbrun.

Mais très vite les élus mesurent combien la présence ou non d'écoles est liée avec le nombre d'habitants et leur statut (propriétaires ou locataires).

Afin de maîtriser le développement et ses conséquences, une coopération et une entente sur le nombre d'autorisation de lotir doit être mise en place sur le territoire.

Implantée dans le canton de Cologne, elle est située entre Cologne et le chef lieu de canton voisin, l'Isle Jourdain. Elle reste fortement soumise à la pression démographique liée à la proximité de la métropole régionale Toulouse.

Elle est limitrophe des communes de Thoux, Encausse, Cologne et Sirac.

Gérée par un MARNU qu'elle a approuvée en 1999 et afin de maîtriser son développement et faciliter la gestion des équipements communaux et communautaires la municipalité a décidé l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs :

- offrir des terrains à la construction de façon mesurée (capacité des écoles faibles)
- gérer l'arrivée des nouveaux habitants (maîtrise de la population scolaire)
- rentabiliser les équipements (réseaux)
- limiter l'urbanisation au coup par coup et le mitage
- maîtriser l'expansion en évitant les grands espaces constructibles (éviter les lotissements importants et l'arrivée en masse de population)
- maintenir le caractère naturel et rural de l'espace
- s'intégrer dans une politique communautaire
- préserver les paysages et le site du lac

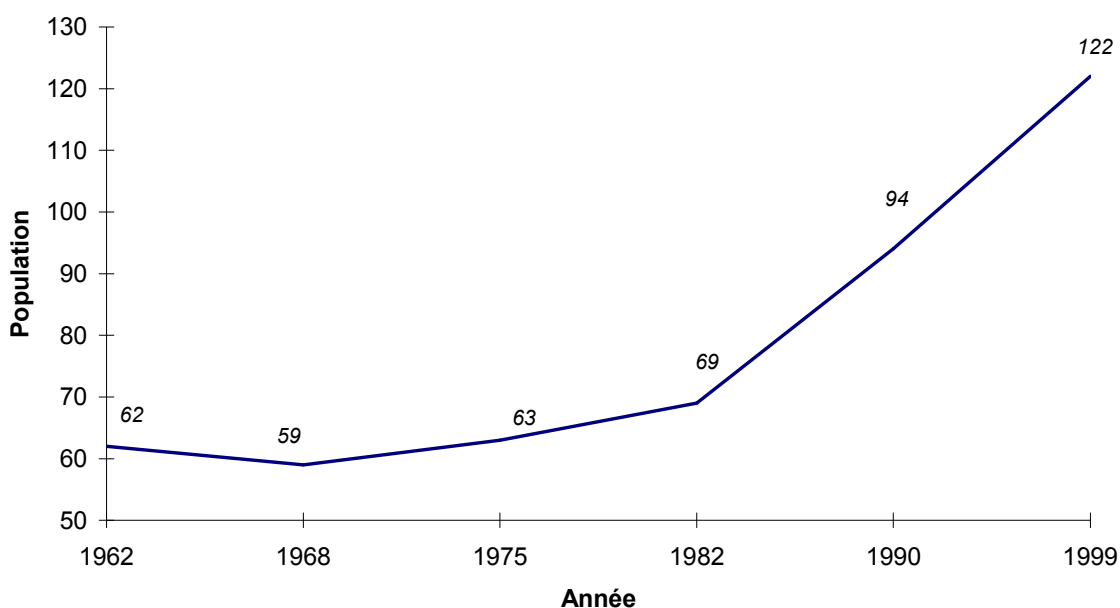
- DEMOGRAPHIE

La population de Saint Cricq a connu une période de stabilité entre 1962 et 1982 autour de 65 habitants. Dès le RGP de 1990 la population est passée à 94 habitants et en 1999 elle atteignait 122 habitants, soit le doublement de sa population entre 1982 et 1999.

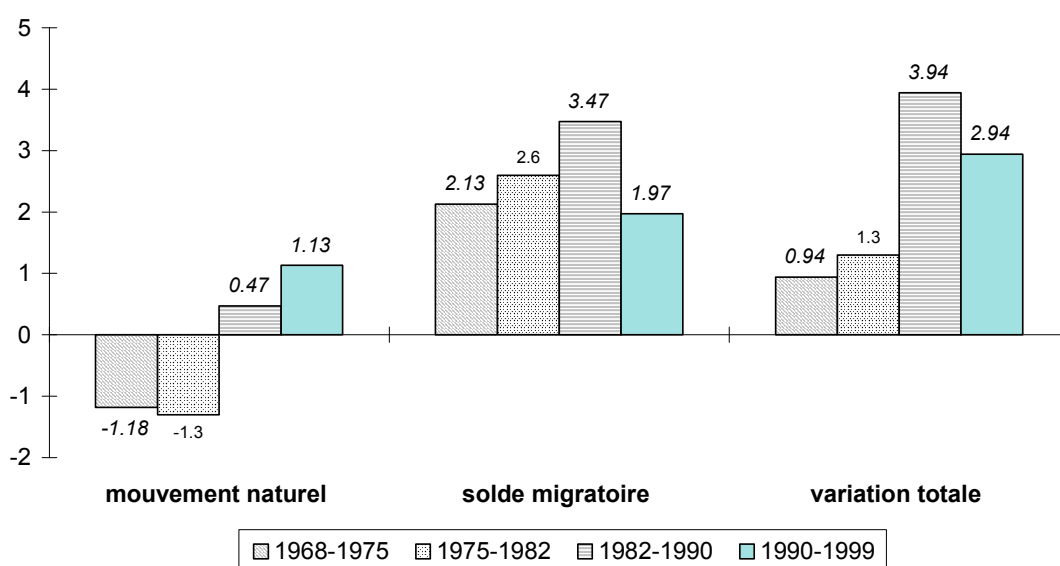
La principale raison de cette augmentation est due à une forte migration de la population (proximité de pôle urbain) liée à l'ouverture à la construction du lotissement implanté au dessus du lac.

Depuis les deux derniers recensements on peut noter un solde naturel positif. L'arrivée d'une population jeune devrait amplifier ce phénomène dans les prochaines années.

Évolution de la population



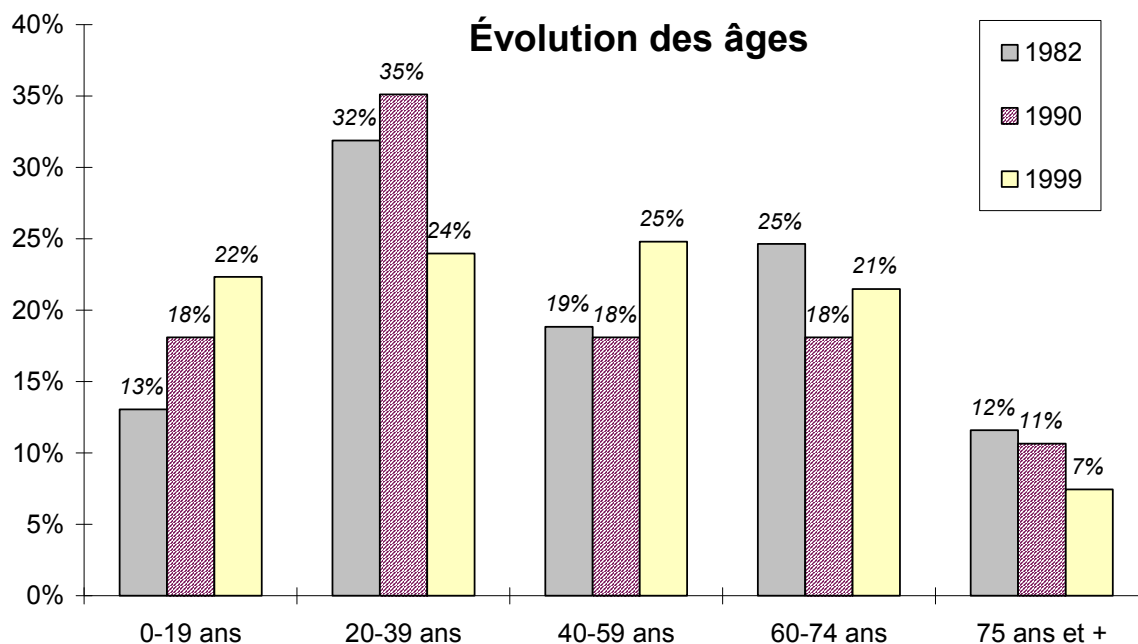
Taux de variation annuels de la population



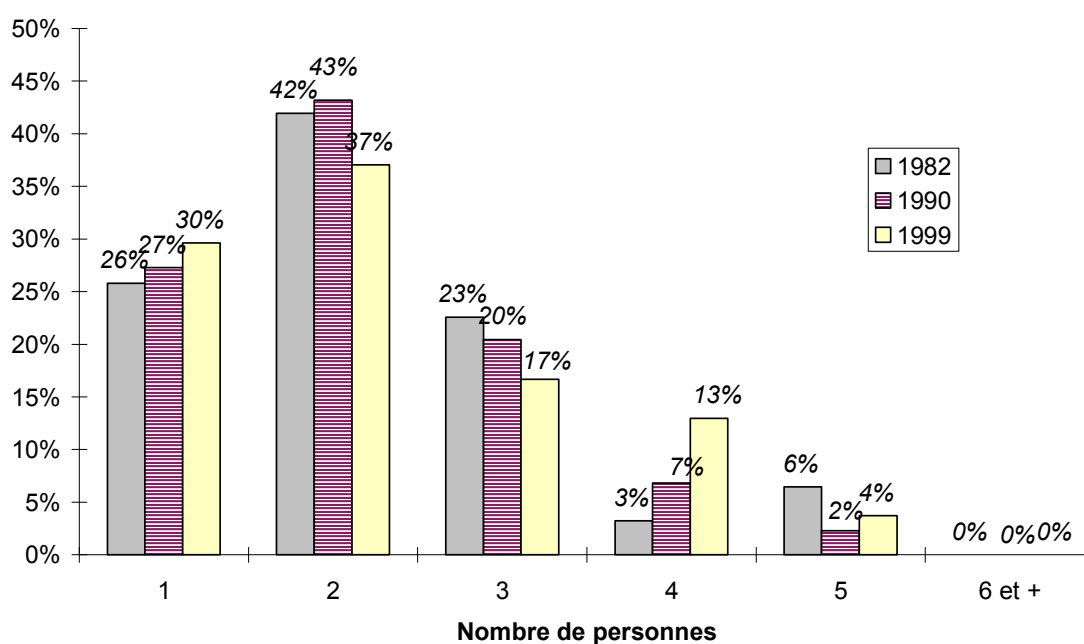
COMPOSITION DE LA POPULATION

La population de Saint Cricq a nettement évolué ces dernières années, les moins de 20 ans sont en nette augmentation alors que la tranche 20/40 ans baisse fortement entre les deux derniers recensements, compensé par une progression des 40/60 ans.

La composition des ménages est relativement stable de puis trois recensements. Seuls les ménages de 4 personnes ont nettement progressé entre 1990 et 1999. Les couples sans enfant représentent près de 40 % de la population.



Composition des ménages



- LOGEMENTS

Jusqu'en 1995 le nombre de permis de construire pour la communauté de communes était inférieur à 5, mais après, son augmentation fut régulière et importante pour atteindre aujourd'hui un nombre situé entre 20 et 25.

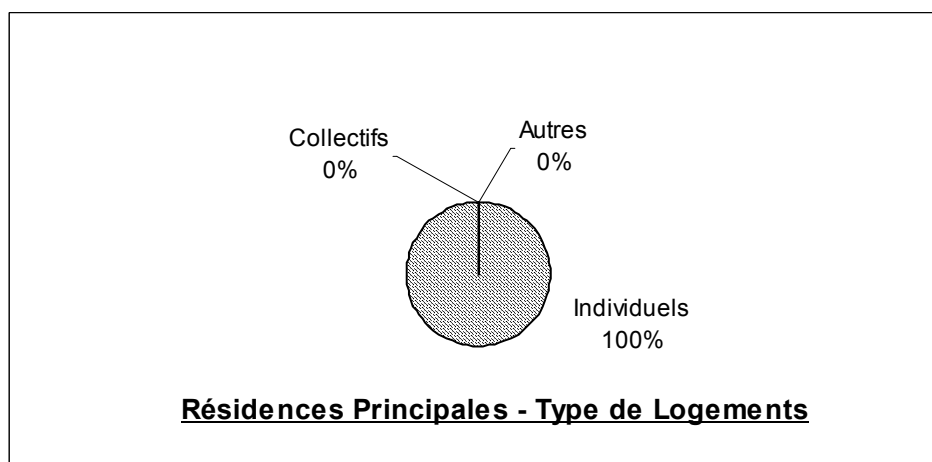
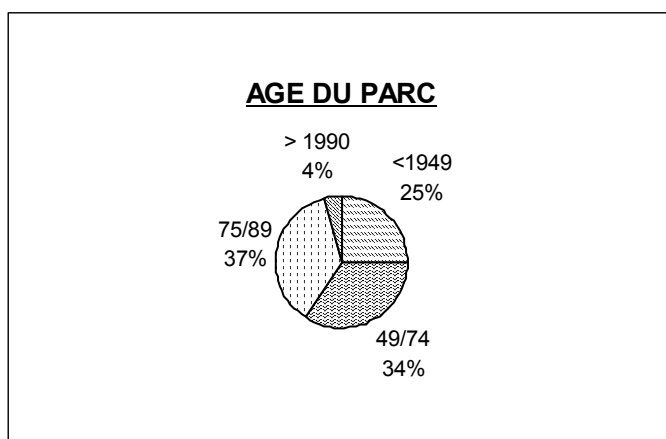
La commune de Saint Cricq est celle qui a le plus construit avec 36 PC en 12 ans, ensuite vient Monbrun avec 28 PC. Encausse et Thoux se suivent avec respectivement 20 et 18 ; Saint Germier est la commune qui a le moins construit avec 12 permis.

Il existe un décalage dans le temps, voire une perte, entre les demandes de CU et la construction elle-même, mais toutefois nous constatons que 50 % des CU sont réalisés.

Si rien n'est décidé au sein de la communauté, le nombre de constructions va être croissant et la situation des équipements en sera perturbée.

La reprise de la construction se retrouve sur Saint Cricq ces dernières années avec une évolution importante entre 1999 et 2001, date correspondant à l'ouverture à l'urbanisation du lotissement.

On trouve sur la commune 14 résidences secondaires et seulement 3 logements vacants en 1999.



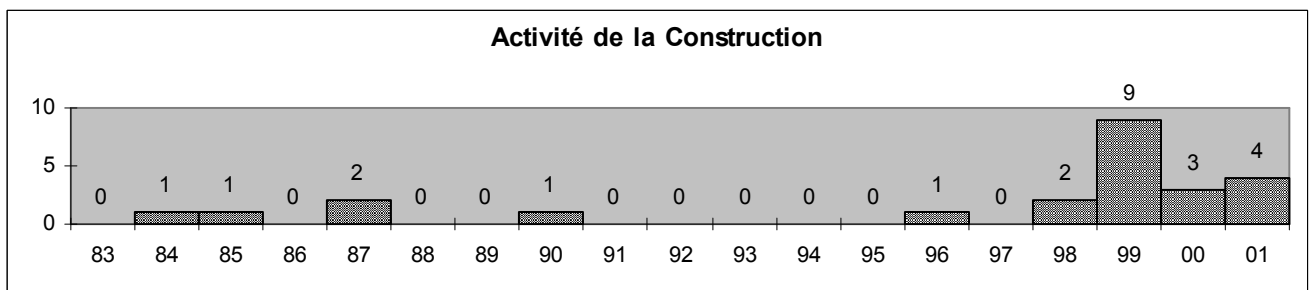
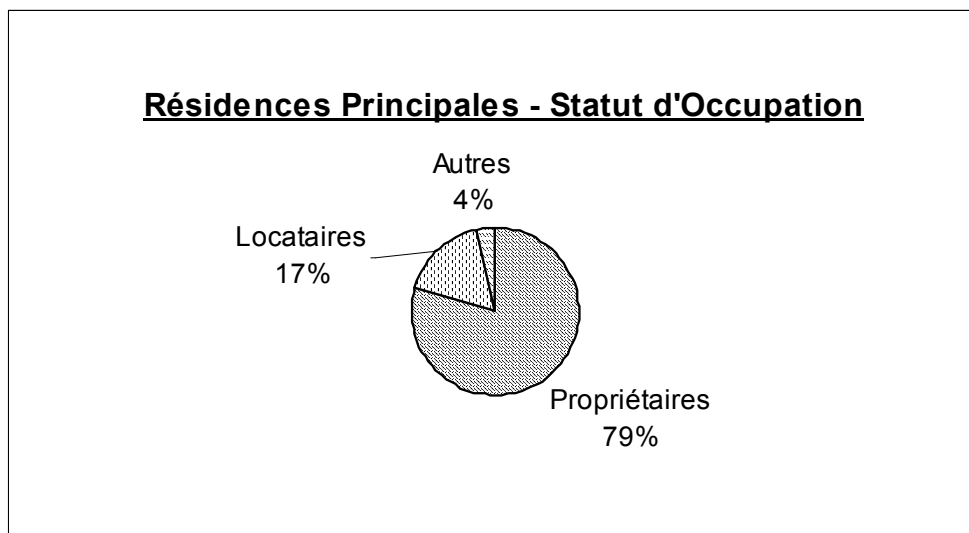
STRUCTURE ET ETAT DU PARC

Dans un parc relativement récent (plus de 40% des logements ont été édifiés après 1975), les logements sont uniquement des maisons individuelles.

Aucun logement collectif n'est implanté sur la commune.

Près de 80 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

On trouve toutefois 17 % des résidences en location.



ACTIVITES - EMPLOIS

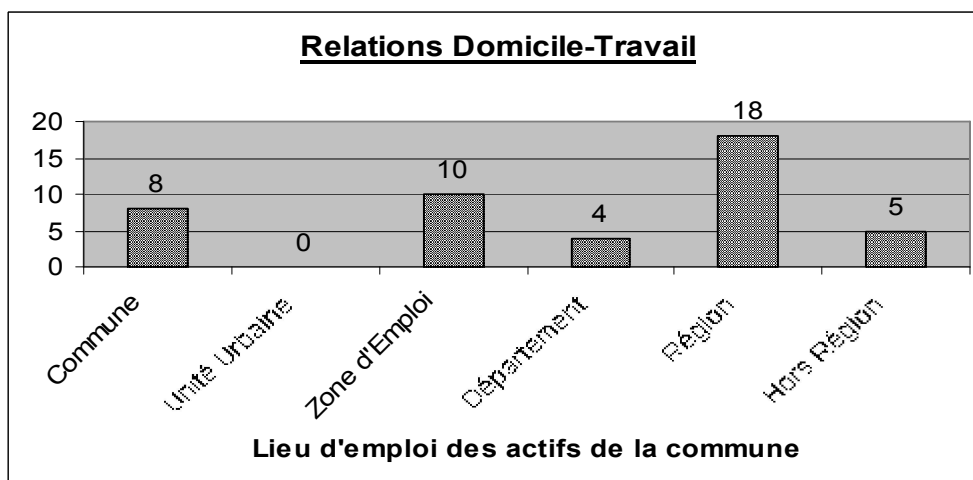
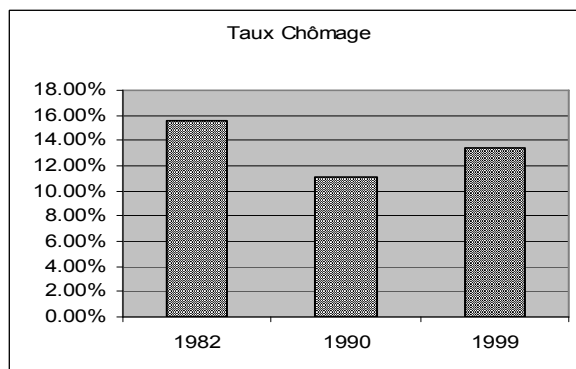
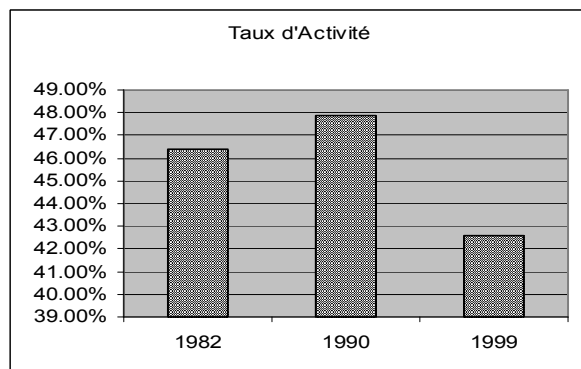
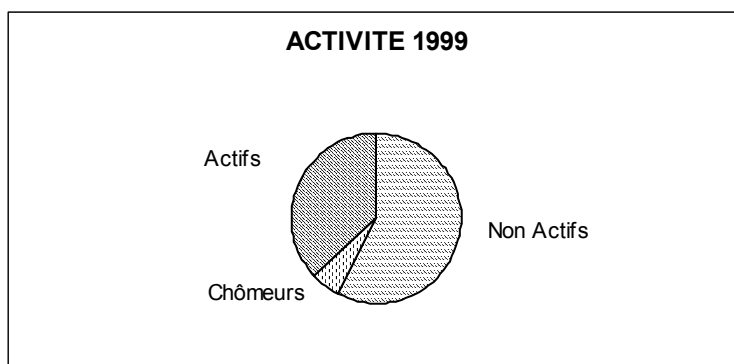
La communauté de communes est située à une heure de Toulouse et à une demi-heure d'Auch, ce qui correspond aujourd'hui à des temps de trajets domicile-travail qui sont acceptés en contrepartie d'un calme (relatif), d'un cadre de vie (nouveaux rapports à la nature) que l'on se procure en arrivant sur le territoire.

En effet, en 1999 sur les 338 actifs qui habitent dans la communauté de communes, il y en a 108 qui travaillent dans le Gers (32 %) et 137 (40,5 %) dans la Haute Garonne (69 à Toulouse); alors qu'ils étaient en 1990 et 1982 respectivement 24,15 % (Gers) 24,15 % (Haute Garonne et 17,8 % (Gers) et 23 % (Haute Garonne).

Ces chiffres montrent qu'année après année le travail se trouve toujours dans les pôles urbains et par conséquent l'aire urbaine augmente.

Saint Cricq a un taux de chômage relativement important (au delà de 13%). La commune subit parallèlement une baisse des emplois offerts sur site, ceci due essentiellement à la baisse de l'activité agricole:

- 22 emplois sur la commune en 1982
- 14 " " " " en 1999.



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La vue sur la chaîne des Pyrénées n'est pas toujours assurée, elle dépend des conditions atmosphériques. Néanmoins, cette possibilité de vue sur les sommets confère au territoire une dimension exceptionnelle, elle l'inscrit dans un autre paysage, un paysage hors d'échelle.

Même les jours où les Pyrénées s'effacent, la dimension extraordinaire persiste en filigrane. C'est pourquoi l'implantation en crête qui offre cette chance de vue exceptionnelle est non seulement traditionnelle, mais reste encore convoitée.

Le village de Saint Cricq est implanté en crête de part et d'autre de l'axe de la RD 511. Le territoire communal est coupé du Nord au Sud par un axe de communication important, la RD 654. Une autre voie moins importante coupe la commune d'Est en Ouest, la route d'Ensoulan.

La limite communale Ouest est délimitée par le ruisseau de Sarrampion. Le lac de Thoux / Saint Cricq, entité paysagère importante assure la limite Est.

Les points hauts se situent au centre de la commune "au moulin" (215 mètres), le village est implanté à 185 m, le point bas se retrouve au Sud Est à 151 m, point de sortie du lac.

Essentiellement agricole, Saint Cricq possède peu de boisements : Au Rouillet et en accompagnement du lac.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village ancien est implanté de part et d'autre de la RD 511 sur un point haut de la commune. Essentiellement linéaire, il s'étale du carrefour avec la RD 654 en allant vers l'Est.

Un hameau s'est constitué de l'autre côté de ce carrefour entre la RD 654 et la voie d'ensoulan.

Le développement récent du village s'est organisé entre le bourg ancien et le lac sous la forme d'un important lotissement.

b) Les grandes végétations

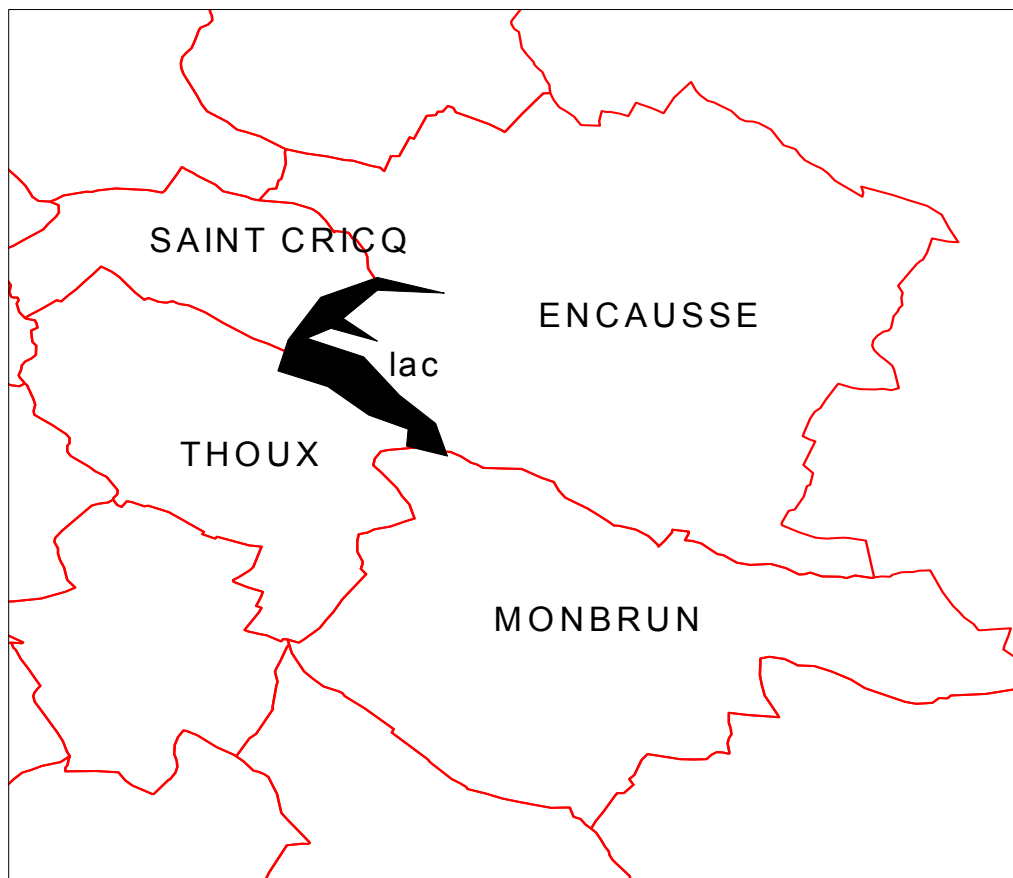
Peu nombreuses sur la commune, on note la présence de végétation en bordure des ruisseaux de l'arcadèche et du sarrampion et en accompagnement du lac où des plantations ont été réalisées.

c) L'agriculture

L'activité agricole intensive, qui progressivement, a agrandi les parcelles et supprimé les limites arbustives, livre aux regards un territoire "déshabillé" qui donne à la morphologie une importance évidente, surtout en saison hivernale et printanière. Le territoire se présente comme de très amples ondulations, régulières, orientées Nord Ouest / Sud Est. Les implantations bâties se sont appuyées sur ce relief, tous les villages de la communauté de l'arcadèche se situent en crête, en situation plus ou moins panoramique. La conséquence en est un jeu de relations visuelles qui ne permet pas les arrières : il y a toujours une crête située plus au Nord ou plus au Sud pour être vu.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LE LAC



Malgré cette structure de vallons, le territoire est peu arrosé, ce qui a motivé la création de la retenue du lac, qui est ensuite devenu un site remarqué, puis protégé au titre de la loi de 1913.

Lorsqu'il est perçu des versants environnants, en particulier depuis le Nord, le lac fonctionne comme une entité paysagère cohérente et globale. Son étendue, ses abords végétalisés en font un spectacle de qualité.

Au niveau de ses rives, le lac présente deux aspects différents :

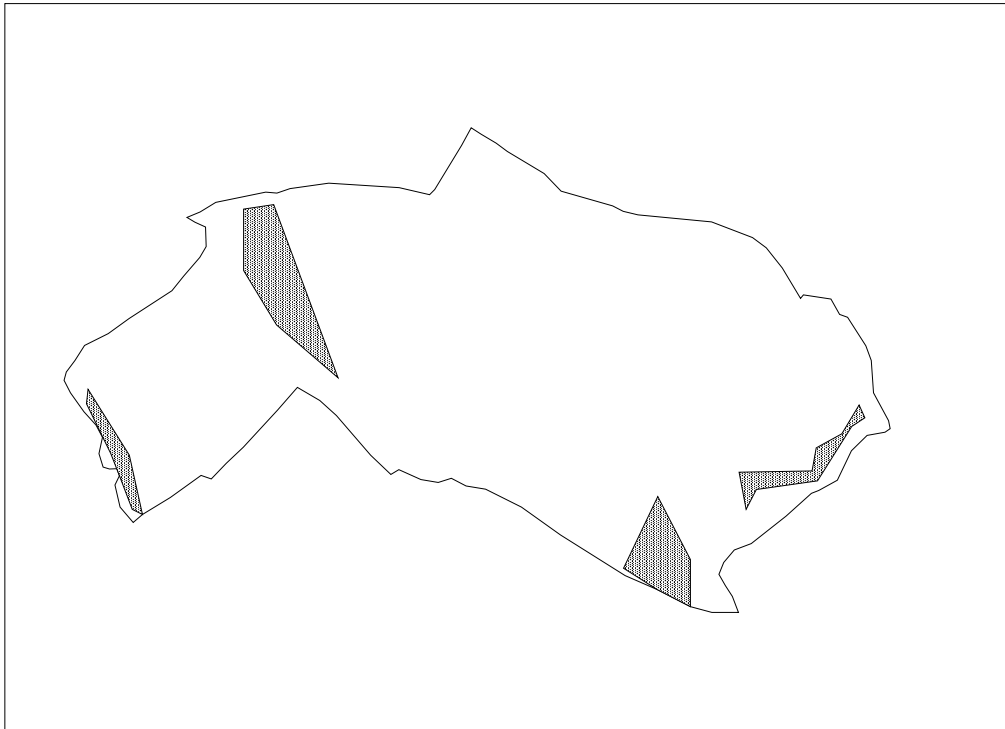
- perçu depuis la route ou du côté des équipements touristiques, le lac garde cette échelle de grand plan d'eau, enveloppé de végétation assez policée.

- perçu à partir des deux autres petits vallons, plus au Nord, les champs de vue se rétrécissent, le paysage change, il devient plus intime ; le rivage est plus flou, colonisé par une végétation plus sauvage, de milieux humides; c'est un aspect particulièrement intéressant du lac, d'avoir pu conserver ces deux ambiances assez contrastées et de réserver des secteurs de cette qualité là.

Enjeux:

- * Préserver le milieu et notamment les parties les plus sauvages
- * Ne pas favoriser la circulation, systématique en bord de lac, même piétonne
- * Maîtriser l'activité et l'accueil touristique, et le réserver aux parties déjà aménagées
- * Préserver la qualité des vues sur le lac et depuis le lac.

LA COUVERTURE VEGETALE



L'évolution des pratiques agricoles a modifié le paysage: extension des parcelles, suppression des haies, la comparaison des clichés IGN confirme la perte de ces structures végétales, notamment dans les fonds de vallons où les clichés plus anciens révèlent des ourlets soulignant le talweg. Il en va de même pour les alignements de bord de route qui sont peu nombreux, excepté le secteur de St Germier où de beaux chênes persistent à ombrager les routes. Sur Thoux, une campagne récente de replantations devrait dessiner un nouveau paysage d'ici quelques années.

De nouveaux types de haies se sont installés dans le paysage, beaucoup moins riches et identitaires: c'est le vocabulaire de la clôture végétale périphérique des parcelles bâties qui emprunte davantage à la palette horticole de square urbain, qu'à la palette végétale des haies rurales, et qui dessine un parcellaire généralement insolite.

Des îles de verdure dans un "océan" agricole:

Aujourd'hui, le regard navigue de crête en crête, de rares fois, les frondaisons d'un bois s'interposent. Ils sont situés principalement sur versant Nord.

Sur Saint Cricq, seules quelques plantations subsistent en accompagnement des cours d'eau. Les abords du lac ont fait l'objet de plantations entre celui-ci et le lotissement.

Autour du bâti, la vie rurale induisait un certain nombre d'attitudes ou d'éléments qui assuraient, outre une hiérarchie des volumes, des transitions entre bâti et non bâti :

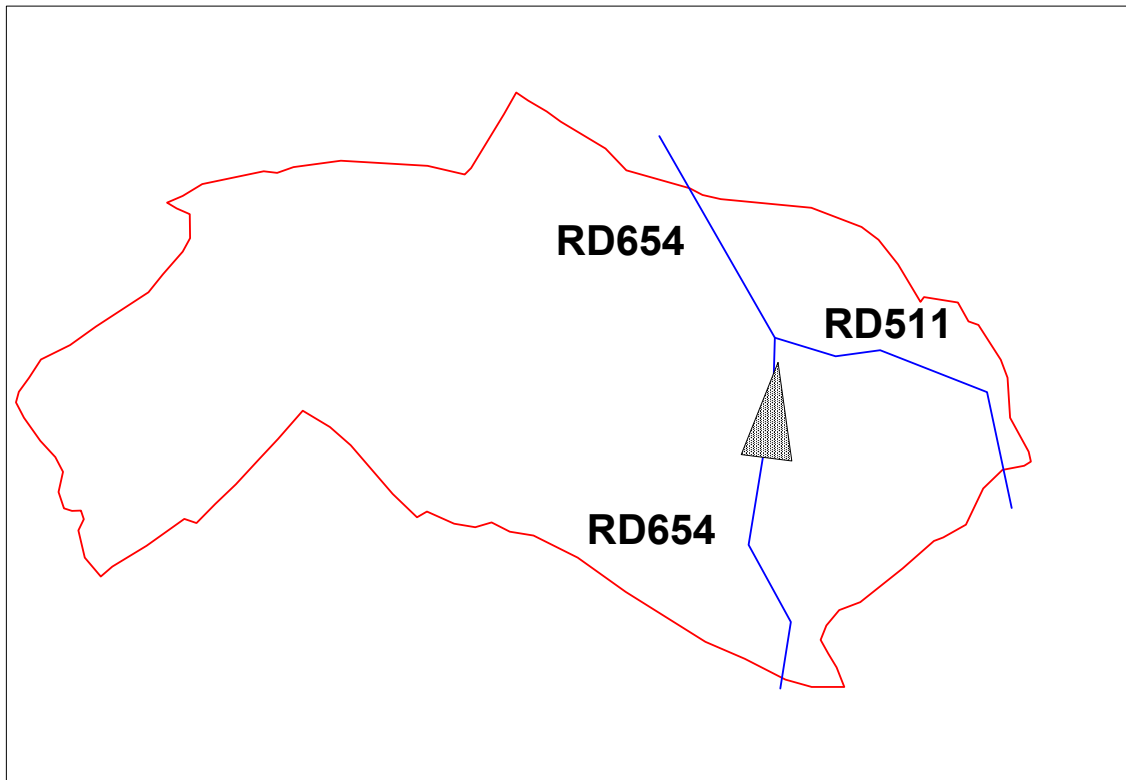
- pas de marquage systématique des limites ou des entrées
- structures végétales intermédiaires: vergers, potagers, arbre d'ombrage, etc...

Les manières d'habiter aujourd'hui sont différentes et ne fabriquent plus ces éléments de transition. C'est par l'introduction d'éléments végétaux que pourra se rétablir une certaine transition entre le champ immense et la "petite" maison dans son jardin.

Enjeux:

- * Retrouver une "écriture végétale" à l'échelle du paysage agricole: haies, bosquets
- * Etablir des transitions végétales autour des secteurs bâtis, sans dessiner le nouveau parcellaire.

LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Le réseau viaire est intimement lié au relief: il y a les routes de crête presque parallèles les unes aux autres, et les routes de franchissement ou les chemins qui souvent, "affrontent" la pente directement, sans détour. L'ensemble donne une sorte de maillage orthogonal assez complet.

Le réseau viaire des crêtes sur lequel s'est appuyé l'urbanisation donne à lire au plus grand nombre (les usagers de la route), ce paysage pile et face, sans arrière.

Sur Saint Cricq, la RD 654 en arrivant de Cologne plonge vers le lac et offre une large découverte de cet ensemble.

Enjeux:

- * Garantir la pérennité des chances de vues offertes par ces routes de crête
- * Tenir compte du fonctionnement visuel de crête en crête (pas d'arrière !)
- * Maintenir ce réseau, véhicules ou piétons, pour arpenter le territoire
- * Retrouver des plantations linéaires qui signalent et ombragent

LE SYSTEME URBAIN

Les implantations classiques sont constituées par des villages-rue sur les crêtes. Une autre attitude traditionnelle était l'habitat dispersé, lié à l'activité agricole.

Le bâti a un caractère rural assez marqué: volume bas, très forte présence des toitures, murs en terre. Cette caractéristique des maçonneries a sans doute facilité la disparition d'un certain nombre de maisons entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel.

La plupart des villages et des hameaux importants sont installés sur les routes de crête, ce sont des villages-rues, dont la silhouette s'organise autour du clocher, élément vertical saillant. Ces formes traditionnellement étirées sont néanmoins contenues et il est important de repérer ce qui marque les seuils: seuil d'entrée ou seuil de sortie et qui, en quelque sorte, termine le village.

Souvent, c'est le relief qui marque une différence, par exemple il s'infléchit plus nettement, ou bien c'est la route qui quitte la position de crête. Quelquefois, l'effet de seuil est marqué par la présence de volumes bâtis imposants: une exploitation agricole, un hangar ou par une structure végétale dense. De nouveaux seuils peuvent être repérés qui permettront d'étirer partiellement le village, mais il est nécessaire de s'interroger jusqu'où le clocher peut "tenir" la silhouette.

A Saint Cricq, le bourg ancien a une implantation linéaire. Il offre un grand paysage versant Sud où est implanté sur la partie Ouest le lotissement de l'arcadèche. Les terrains situés entre le bourg et le lotissement ont une vocation d'espace public d'articulation entre l'ancien et le nouveau.

La première manière de densifier sera de remplir les vides :

- soit en construisant les terrains non bâtis
- soit en complétant la symétrie des deux côtés de la rue
- soit en projetant une nouvelle épaisseur

Le hameau situé de l'autre côté de la RD 654 pourra être conforté tout en préservant les points de vue offerts depuis la RD.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS, LES RESEAUX

Les écoles:

La constitution de la communauté de communes en tant que groupement pédagogique a pour corollaire d'impliquer les cinq communes dans les problèmes liés aux écoles.

Les deux écoles sont saturées. Les enfants de la commune de St Cricq vont pour la plupart à Cologne (ville située à proximité), ce qui soulage l'école d'Encausse. Pour certains c'est à l'Isle Jourdain que les enfants sont accueillis.

Des projets d'agrandissement sont exprimés, mais rien ne permet aujourd'hui d'annoncer leur réalisation.

Les abords et le préau de l'école de Monbrun sont en cours de réhabilitation, mais rien ne concerne les classes.

Les réseaux:

Toutes les communes de la communauté auront très prochainement leur schéma d'assainissement.

Les réseaux d'adduction d'eau potable existent dans tous les bourgs. L'ancienneté de certaines conduites ne permettra pas de raccorder beaucoup de maisons supplémentaires sans refaire celui-ci. Une étude complémentaire serait nécessaire afin d'anticiper l'arrivée de futures constructions.

Pour ce qui est de l'extension des réseaux loin du bourg, le résonnement est encore plus vrai, seuls quelques secteurs sont desservis suffisamment.

Le réseau d'électricité est présent sur beaucoup de routes, parfois d'un seul côté.

PATRIMOINE

Le lac:

Par arrêté du 28 08 1975 le lac de St Cricq est site classé. Ce périmètre concerne les communes de Thoux, St Cricq, Monbrun et Encausse.

Les abords du lac sont également soumis à l'article L 145-5 du code de l'urbanisme.

Le village:

L'église, le cimetière et leurs abords entre la route de saint cricq à monbrun et la RD 654 sont protégés au titre de sites inscrits par arrêté du 04/10/1943.

Cela suppose, pour toutes futures constructions situées dans le périmètre des sites, un avis de l'architecte des bâtiments de France.

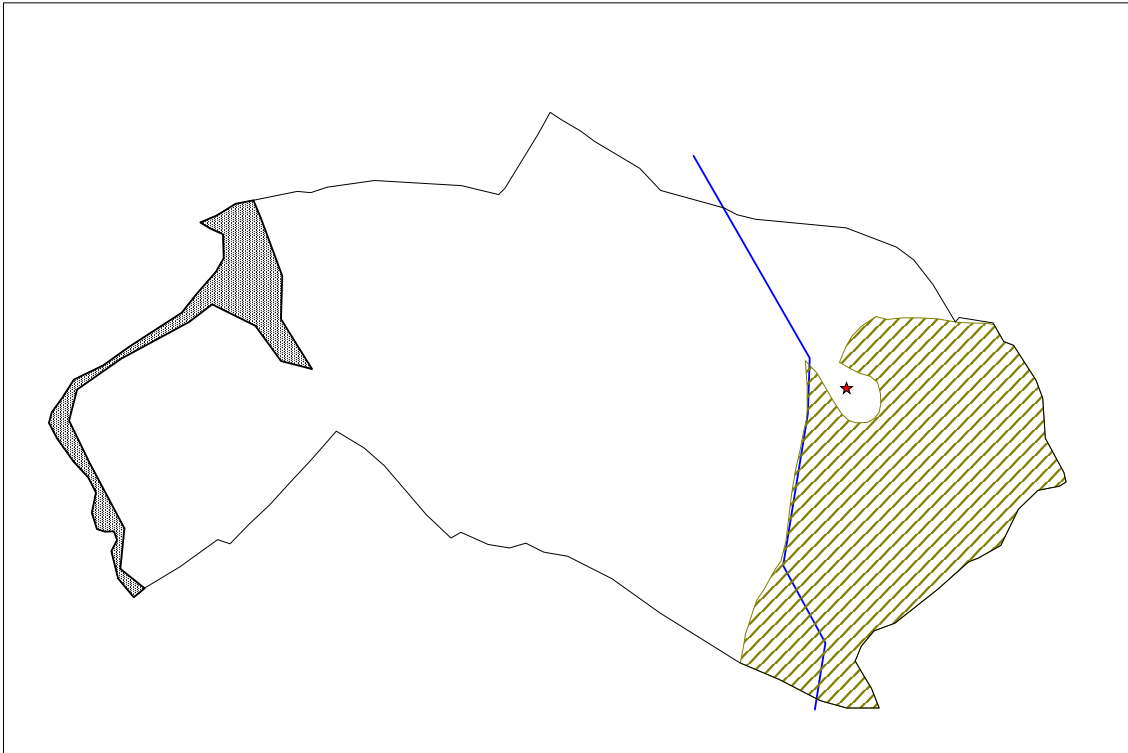
La commune possède également un château du 19 siècle implanté route d'ensoulan.

SERVITUDES

A2	Dispositifs d'irrigation – canalisations souterraines
AC2	Protection des sites et monuments naturels Sites inscrits: Eglise, cimetière et leurs abords entre la route de saint cricq et monbrun et le RD 654. Lac de Saint cricq.
T7	Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (installations particulières)

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – route départementale 654 d'intérêt régional

2 – site naturel : lac de St Cricq

3 – abords de l'église et du cimetière

4 – zone submersible du Sarrampion

5 – limitation de la construction dans le cadre de l'accord de la communauté de communes lié au problème de capacité des écoles

- ZONAGES

ZONAGE	ATOUS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	C'est le bourg ancien. La zone reprend les constructions anciennes implantée autour de la mairie et de l'église et les extensions récentes de part et d'autre de la RD 511. La zone sera limitée autour de l'église et du cimetière pour maintenir un espace naturel. Pratiquement bâtie, le secteur permettra l'implantation de quelques constructions dans les "dents creuses". Les réseaux actuels sont suffisants pour alimenter les terrains retenus.
ZC 2 Au sud de l'église	Création d'une petite zone constructible pour deux habitations en continuité du lotissement sur les terrains au Sud de l'église sur le bas de la parcelle. Cette zone restera limitée pour ne pas compromettre le site de l'église. Les constructions seront uniquement en rez de chaussée afin de préserver les points de vue sur l'église.
ZC 2 Au Nord du Village	Les terrains situés au Nord du bourg viendront créer une surépaisseur au bâti existant et freiner le développement linéaire. L'urbanisation devra passer par la création d'une voie de desserte et l'amenée des réseaux. La partie constructible du secteur sera limitée pour maintenir l'espace boisé en fond de parcelles. Compte tenu des réseaux à créer, la zone sera classée en ZC2.
ZC2 A l' Ouest du Village	L'urbanisation de ce secteur est déjà engagée. Elle sera maintenue mais limitée, les accès vers la RD devront se faire à partir d'une contre allée. La zone sera limitée à proximité du carrefour d'accès au village pour garder un cône de vue en arrivant de Cologne Compte tenu des aménagements à réaliser, la zone sera classée en ZC2.
ZC 1 Le hameau de l'Arcadèche	Lotissement existant qui s'est organisé entre le bourg ancien et le lac. Entièrement desservi et pratiquement construit, il sera classé en ZC1. La zone sera légèrement étendue autour de la salle communale pour une éventuelle extension.
ZNp A l'église	Secteur naturel à protéger autour de l'église. Cet espace assurera une liaison verte entre le bourg et le hameau de l'arcadèche. Il viendra en accompagnement à l'espace planté au Nord du lotissement.
ZNi Le Sarrampion	C'est la zone submersible autour du Sarrampion. Elle sera protégée pour éviter toute construction en secteur inondable.
ZN	C'est le reste du territoire. Essentiellement agricole il sera classé en zone naturelle, peu de constructions y seront admises. Les abords du lac seront préservés de l'urbanisation et maintenu en espace naturel.

TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS

Zones	Lieux dits	Superficie en hectares	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	5.05	6
ZC2	Au Sud du village	0.41	2
ZC 2	Au Nord du Village	2.90	7
ZC 2	A l'Ouest du Village	3.72	4
ZC 1	Le hameau de l'Arcadèche	8.21	/
ZN p	A l'église	0.92	/
ZN i	Le Sarrampion	14.20	/
ZN	le reste du territoire	265.59	/

ZC 1	TOTAL	13.26	6
ZC 2	TOTAL	7.03	11
ZN	TOTAL	280.71	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Habitat

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du village s'est maintenue autour des constructions pour densifier l'existant. Le développement linéaire a été stoppé. La municipalité a favorisé le développement en épaisseur pour renforcer l'image de bourg. Le hameau de l'Arcadèche a été maintenu en l'état. Un aménagement entre le bourg et le lotissement est envisagé pour assurer une liaison entre les habitants des deux sites.

Voirie :

La commune a voulu limiter le développement linéaire notamment en bordure de la RD 654. L'aménagement de voiries internes pourra dans un deuxième temps développer l'urbanisation en dehors des voies principales.

Assainissement :

La commune a procédé à l'étude du schéma communal d'assainissement. Un projet de raccordement à un réseau collectif d'eaux usées est programmé. Celui-ci offrira à terme de nouvelles possibilités d'extensions de l'urbanisation.

Les zones éparées ont été définies pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement individuel (possibilité de rejet dans un fossé).

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement du bourg a été limité en linéaire. Les abords de l'église et du cimetière seront maintenir en espace naturel servant de liaison entre les deux secteurs urbanisés. Les abords du lac ont été préservés de toute urbanisation.

Environnement et Paysages :

La construction autour des hameaux a été limitée.
Les constructions devront respecter le bâti existant.
L'étalement urbain a été stoppé afin de maintenir les espaces et points de vue.
Les espaces naturels sensibles ont été préservés.
Les grands espaces agricoles seront maintenus en zone naturelle.

Recommandations:

Modes de développement de l'urbanisation: cinq situations d'extensions bâties:

l'implantation dans le bourg (voir plan n°1):

- privilégier une densité bâtie
- respecter l'alignement existant (ne pas reculer la maison au milieu de la parcelle)
- prévoir une réserve foncière pour un développement futur (éventuellement, allée piétonne)
- favoriser les haies végétales mitoyennes, dans le sens de la pente
- préserver la vue des maisons antérieures (constructions en décalées)

l'étirement partiel jusqu'au seuil voir plan n°2):

L'étirement peut se poursuivre ponctuellement jusqu'au seuil d'équilibre (seuil topographique, volume bâtis marquants, structures végétales pérennes, ...).

Dans cette situation, il est recommandé:

- de prévoir des maisons de plain-pied
- d'implanter les maisons à 5/6 m de la voie, de manière à d'une part garantir un effet d'alignement et de continuité avec le village et d'autre part, éviter de terrasser abusivement la parcelle ce qui conduit à des talus de rattrapage en mitoyenneté et des maisons à R+1 en façade arrière
- de traiter la limite public/privé par une haie végétale mélangée arbustes/arbres, type haies rurales

la sur-épaisseur (voir plan n°3):

Cette situation nécessite une opération d'ensemble car il est nécessaire de créer une voirie nouvelle.

- prévoir des maisons de plain-pied et mitoyennes deux à deux
- implanter les maisons en bordure de la voie, de manière à garantir une densité bâtie cohérente avec le village et les investissements
- préserver la vue des maisons alentour (constructions en décalées)
- de traiter la limite public/privé par une haie végétale
- favoriser les haies végétales mitoyennes, dans le sens de la pente

le hameau, organisation aléatoire (voir plan n°4):

- prévoir des maisons de plain-pied
- implanter les maisons en bordure de la voie de desserte
- préserver la vue des voisins (constructions en décalées)
- prévoir une placette pour le quartier avec un arbre
- favoriser les haies végétales mitoyennes, dans le sens de la pente

le nouveau quartier sur grandes parcelles (voir plan n°5):

- ne pas construire en chapelet le long d'une route existante
- choisir des terrains en léger contrebas de la route principale, ou en situation de replat
- ne pas occuper les carrefours (laisser des espaces pour le regard)
- créer une voie de desserte pour le nouveau hameau en prévoyant un traitement structurant des accotements avec alignement d'arbres; l'aménagement de l'espace public doit constituer une ossature forte pour assurer la cohérence urbaine
- construire les maisons à 5/6 m de la voie centrale
- privilégier la maison double pour obtenir une certaine densité
- prévoir un espace central
- garantir les vues de chacun