

SAINT GERMIER

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 Germier, d'une superficie de 705 hectares, se situe à l'extrémité Est du département du Gers.

Elle est située au centre d'un triangle composé de trois chef lieux de canton: Mauvezin, Gimont et Cologne.

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 également avec le nombre d'habitants et le statut des habitants (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.

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

Elle est limitrophe des communes de Touget, Sirac, Thoux, Roquelaure Saint Aubin, Catonvielle et Escorneboeuf.

Afin de mieux maîtriser son développement communal 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
- maintenir le caractère naturel et rural de l'espace
- s'intégrer dans une politique communautaire
- développer la construction proche du village
- préserver les paysages

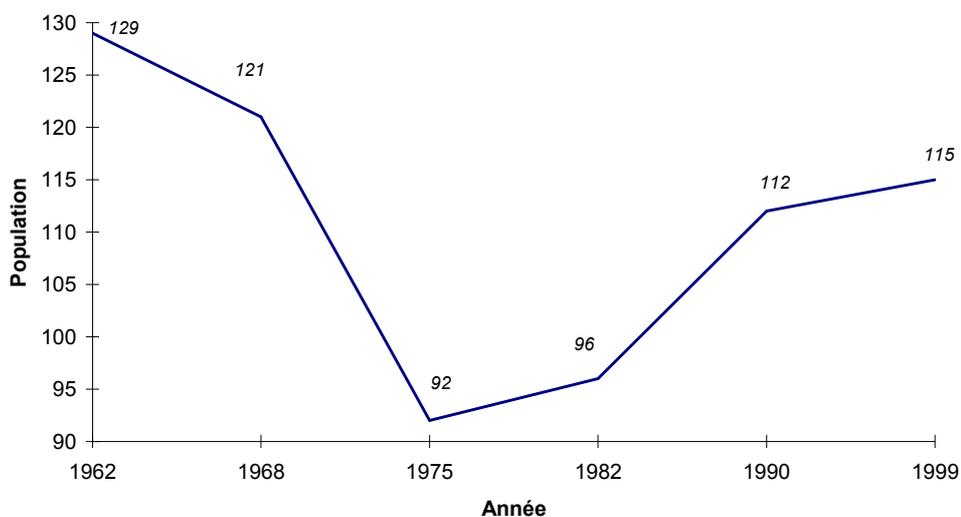
- DEMOGRAPHIE

La population de Saint Germier a connu une baisse régulière jusqu'en 1975. La commune a connu un regain de population pour passer de 92 habitants en 1975 à 112 en 1990, soit près de 22% d'augmentation. Jusqu'au dernier recensement, la population a progressé plus lentement.

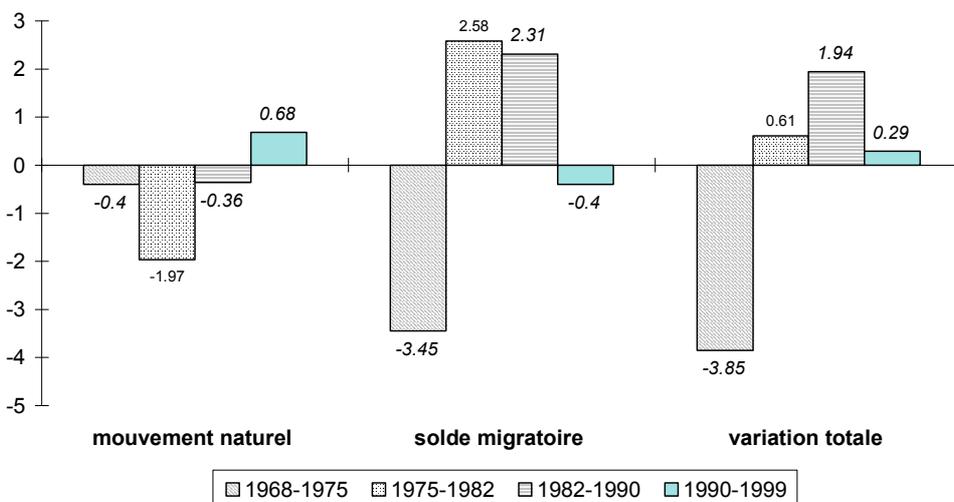
La principale raison de cette augmentation est due à une forte migration de la population entre 1975 et 1990 (proximité de pôle urbain).

Entre les deux derniers recensements on peut noter un solde naturel positif qui compense un solde migratoire qui est redevenu négatif.

Évolution de la population



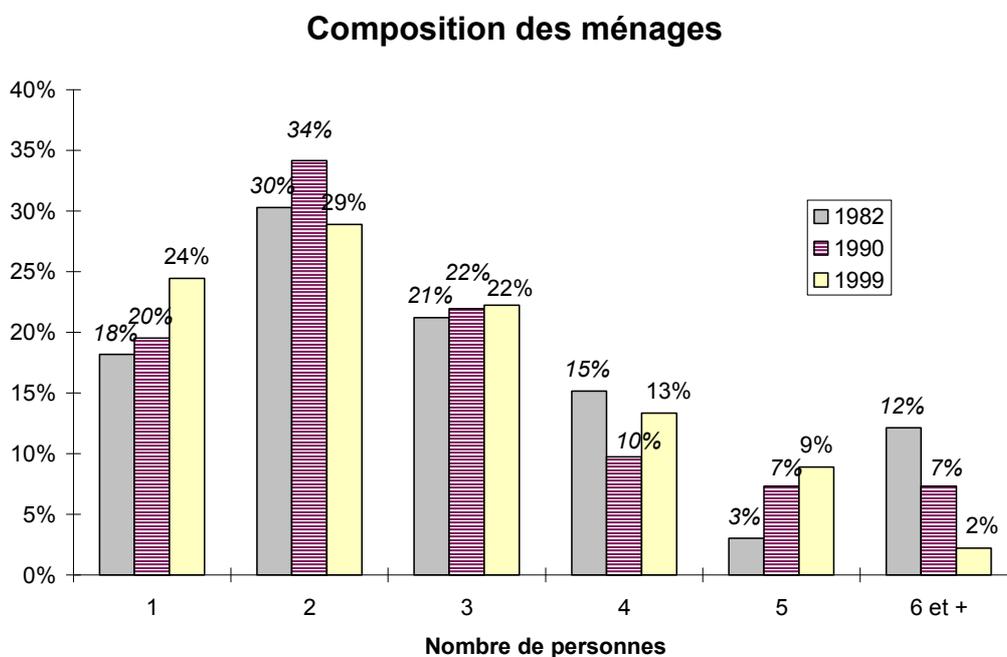
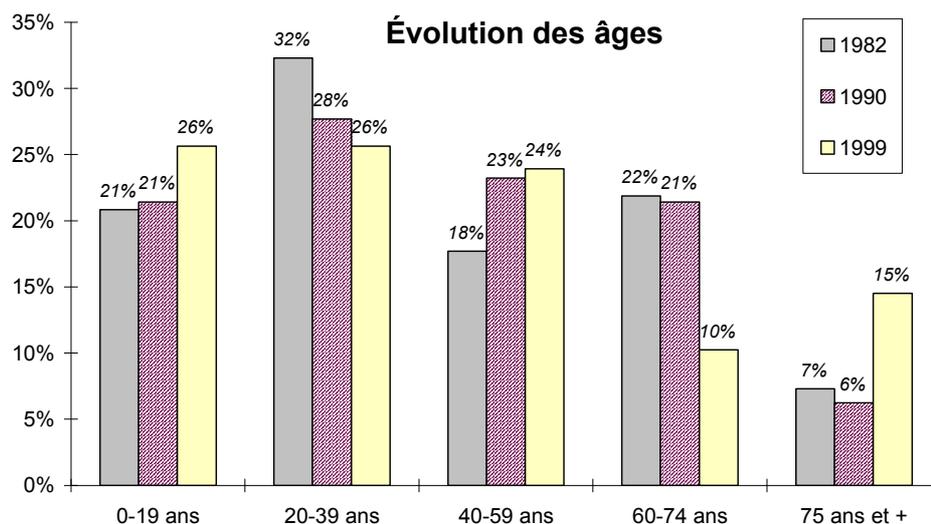
Taux de variation annuels de la population



COMPOSITION DE LA POPULATION

La population de Saint Germier a vu une nette augmentation des moins de 20 ans qui représentent maintenant 26% de la population, par contre la tranche des 20/40 ans baisse nettement. On peut noter également un chute du nombre des 60/75 ans au détriment des plus des plus âgés.

La composition des ménages est relativement stable hormis les personnes seules en nette augmentation.



- 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.

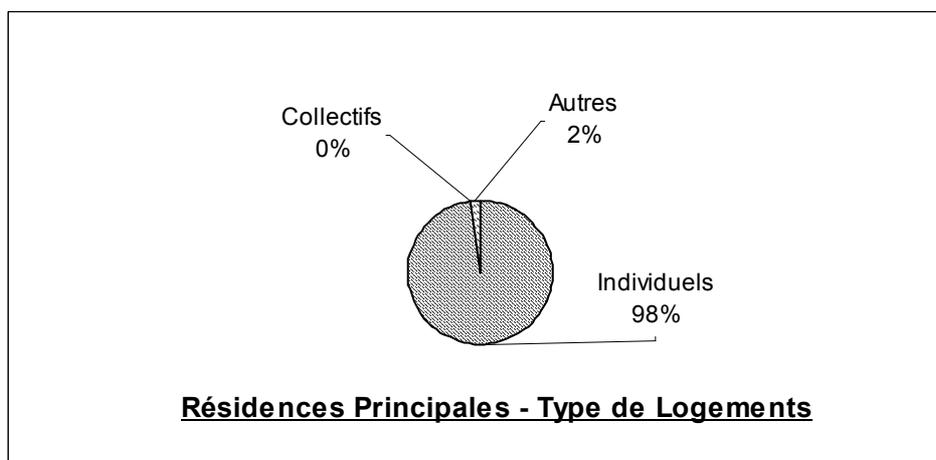
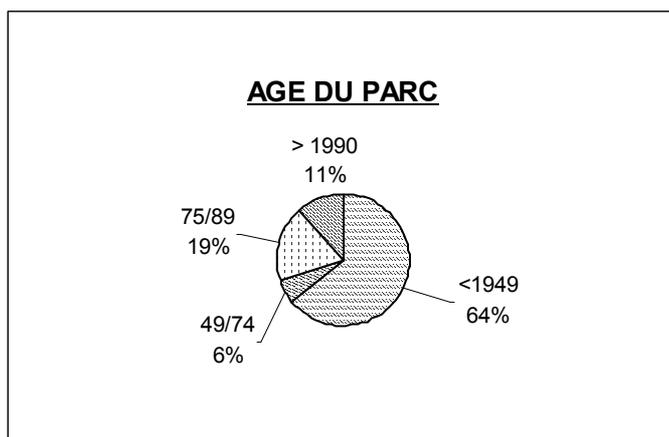
L'observation du nombre de demande de certificat d'urbanisme par contre indique une forte croissance pour la commune de Monbrun.

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 depuis six ans sur Saint Germier.

On trouve sur la commune 7 résidences secondaires et un seul logement vacant en 1999.

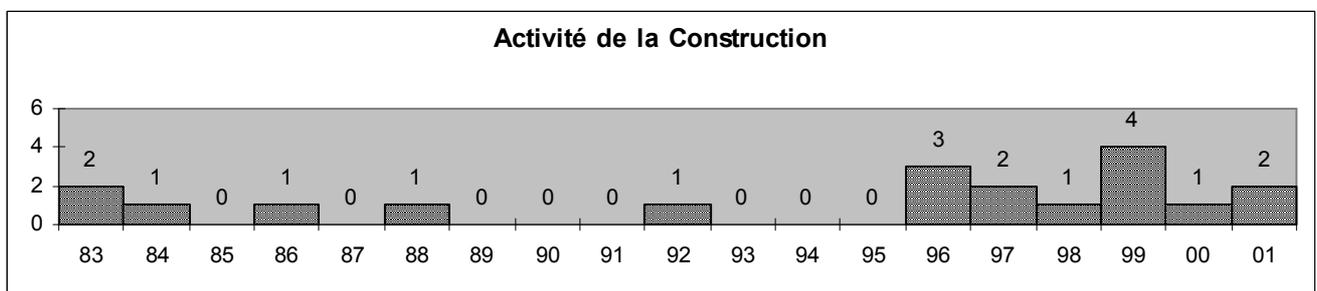
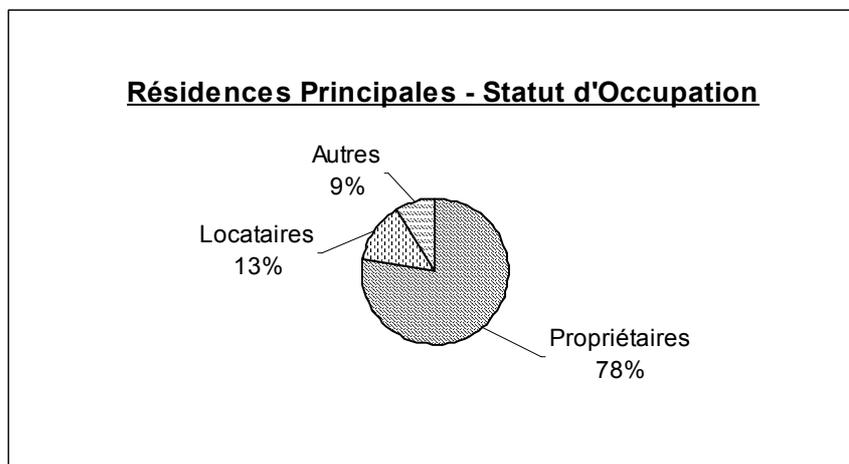


STRUCTURE ET ETAT DU PARC

Dans un parc très ancien (64 % des constructions ont été édifiées avant 1915), les logements sont pratiquement des maisons individuelles.

Près de 78 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

On trouve toutefois 13 % des résidences en location.



ACTIVITES - EMPLOIS

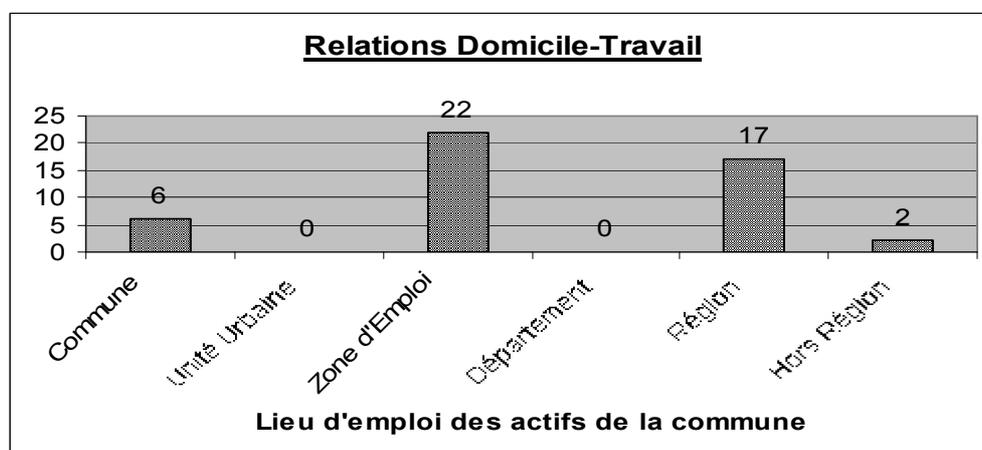
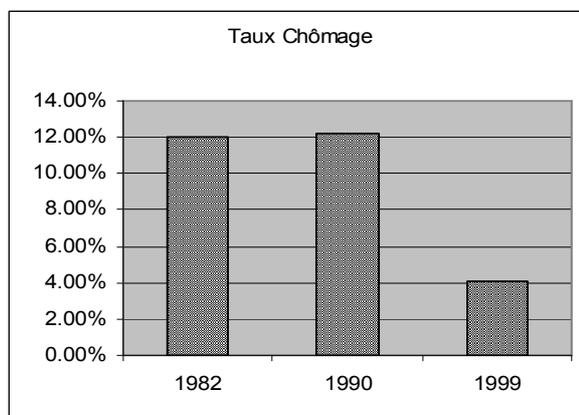
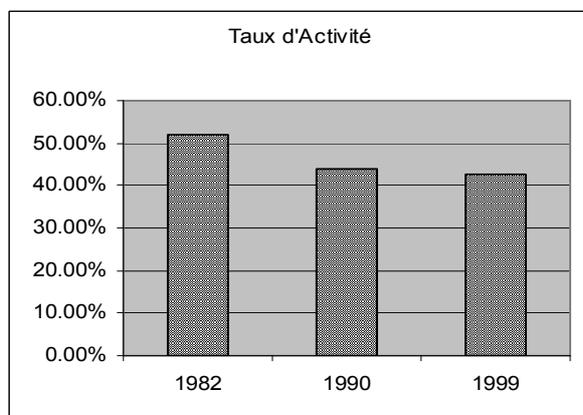
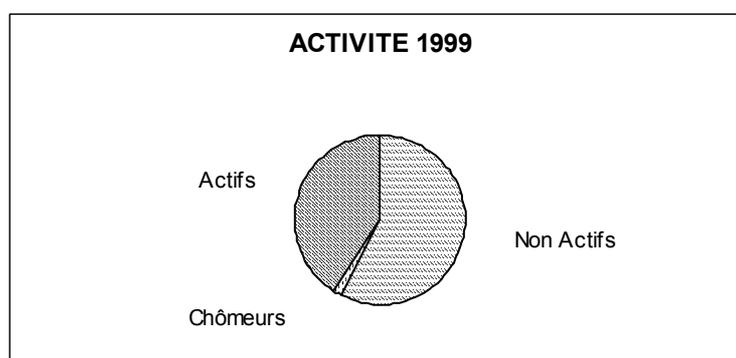
La communauté de communes est située à une heure de Toulouse et à une demi-heure d'Auch, ce qui correspond aujourd'hui à des temps de trajets domicile-travail qui sont acceptés en contrepartie d'un calme (relatif), d'un cadre de vie (nouveaux rapports à la nature) que l'on se procure en arrivant sur 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 Germier voit son taux de chômage chuté nettement en 1999 ainsi que les emplois offerts sur la commune due essentiellement à la baisse de l'activité agricole :

- 23 emplois sur la commune en 1982
- 8 " " " " " 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 Germier est implanté en crête de part et d'autre de la voie communale jusqu'au carrefour avec la RD n°249 où l'urbanisation se prolonge.

La limite communale Est est assurée par le ruisseau de Sarrampion qui se jette dans la Gimone plus au Nord.

Les points hauts se situent au Sud de la commune à la Hourcade (211 mètres), le village est implanté à 190 m, les points bas se retrouvent à l'Ouest à 144 m et au Nord-Est en vallée du Sarrampion à 155 m.

Essentiellement agricole, Saint Germier possède peu de boisements, on note toutefois la présence de deux grands bois à l'Est de la commune.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village ancien est implanté sur un éperon en bordure de la RD n°249. Essentiellement linéaire, il s'étale en continuité du village originel le long d'une voie communale. C'est au carrefour de ces voies que l'on trouve le centre du village composé par la mairie, l'église, la salle des fêtes et le château.

Des groupements d'habitations plus ou moins récents se sont formés à la Hourcade et à Larrouy.

b) Les grandes végétations

Peu nombreuses sur le territoire communal, on note cependant quelques masses boisées au Nord-Est avec notamment deux grands bois: le bois communal et le bois grand.

On retrouve également quelques ripisylves en bordure des ruisseaux.

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.

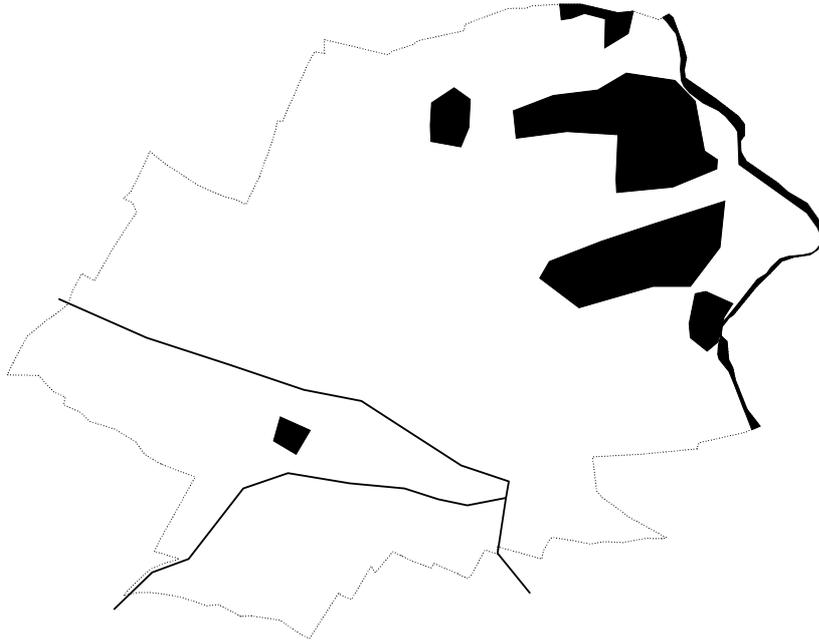
Enjeux:

- * 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.

Saint Germier est la seule commune de l'Arcadèche a ne pas être limitrophe du lac de thoux.

Toutefois on relève sur la commune quelques lacs collinaires nécessaires à l'activité agricole. De plus ou moins grandes tailles, ils sont parsemés sur l'ensemble du territoire.

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 SaintGermier, deux grands bois marque le paysage, le grand bois et le bois communal implantés au Nord-Est.

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 :

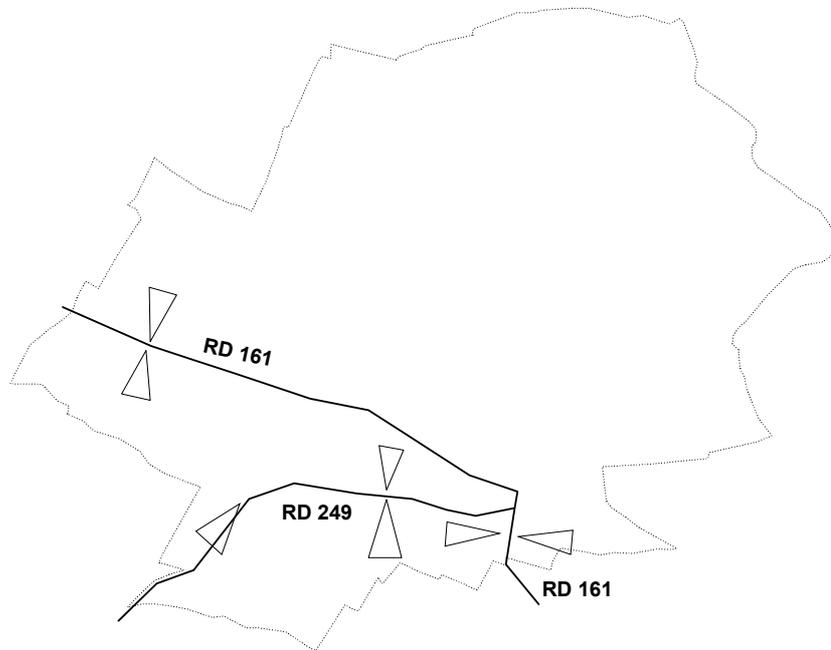
- pas de marquage systématique des limites ou des entrées
- structures végétales intermédiaires: vergers, potagers, arbre d'ombrage, etc...

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 Germer, les routes départementales n° 249 et 161 sont implantées en crête et offrent de beaux points de vue. C'est sur ces voies que s'est organisé le développement de la construction.

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.

L'habitat de Saint Germier s'est développé autour du bourg ancien en linéaire le long des voies. Quelques constructions récentes ont été autorisées au Tuco et à Hourcade. La municipalité a souhaité dans son document arrêter le mitage et regrouper l'habitat à proximité du village.

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

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

La village de Saint Germier est regroupée autour de deux éléments importants du patrimoine:

- le château remanié au 19^e siècle
- l'église et clocher-mur modernes

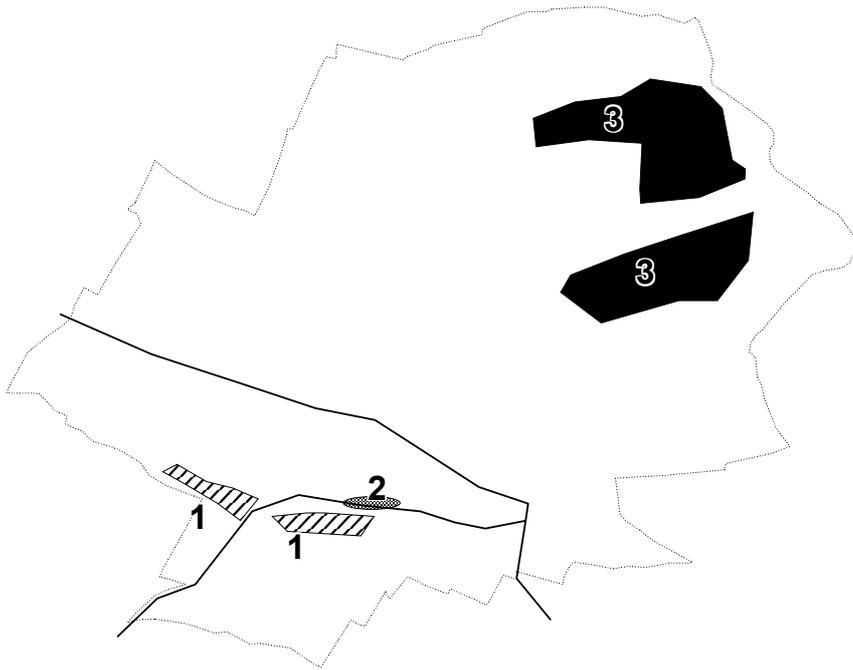
Autre élément remarquable, le site verdoyant du "Bois-Grand".

SERVITUDES

PT2	Faisceau hertzien de Auch Embats CCT 032 22 002 à Bellegarde Ste Marie CCT 031 22 015
T7	Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (installations particulières)
Contraintes	Risques naturels: risques d'inondations, le Sarrampion

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – terrains à fortes pentes

2 – étalement urbain

3 – bois importants

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

- ZONAGES

ZONAGE	ATOUPS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	C'est le bourg ancien. La zone reprend les constructions anciennes qui se sont développées autour du centre composé de l'église et du château. Elle a été limitée aux constructions existantes pour tenir compte des réseaux en place. Les extensions au Nord et au Sud en arrière des constructions existantes seront limitées à cause des fortes pentes des terrains.
ZC 2 Au Tuco	Ce sont les terrains situés en continuité du bourg vers l'Ouest. L'urbanisation y est déjà engagée. La zone reprendra les constructions existantes et permettra l'implantation de nouvelles habitations dans les vides. Le développement linéaire sera stoppé aux dernières constructions pour ne pas étirer le village et multiplier les constructions sur un chemin étroit. Un renforcement des réseaux est nécessaire.
ZC2 A Tuzet	C'est l'extension du bourg vers l'Est. La zone permettra un développement sur les terrains face à la mairie pour créer un centre bourg et sur les terrains à l'arrière de l'ancienne école. Les terrains face à la salle des fêtes restera en l'état pour ne pas engendrer des nuisances aux nouvelles constructions qui pourraient si implanter. Les réseaux eau et électricité devront être renforcer pour certains terrains.
ZC 2 Au Plantier	Création d'une petite zone autour du bâti existant. La zone restera limitée en linéaire pour ne pas multiplier les accès. Elle sera maintenue d'un seul coté pour préserver les points de vue et les espaces agricoles importants. Renforcement électrique BT à prévoir.
ZC 2 A La Hourcade	Petit hameau qui s'est développé au carrefour de la RD n°161 et de la RD n°249. La zone intègre les constructions existantes et les autorisations déjà délivrées. L'extension confortera ce hameau malgré la présence des bâtiments de la coopérative. Les terrains les plus proches étant déjà urbanisés. Une extension des réseaux sera nécessaire pour la desserte de certains terrains.
ZC 2 Au Bidalon	Création d'une petite zone en bordure de la RD n°161. Elle sera limitée pour éviter un développement linéaire et maintenue d'un seul coté pour des problèmes de rejet des eaux usées. Le réseau électrique est en place, le réseau d'eau est insuffisant en particulier pour les terrains vers l'Est.
ZNi Le Sarrampion	C'est une zone naturelle qui reprend la zone submersible du Sarrampion.
ZN	C'est le reste du territoire. Essentiellement agricole il sera classé en zone naturelle, peu de constructions y seront admises.

TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS

Zones	Lieux dits	Superficie en hectares	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	2.31	/
ZC 2	Au Tuco	3.17	6
ZC 2	A Tuzet	3.23	5
ZC 2	Au Plantier	1.55	4
ZC 2	A la Hourcade	4.14	8
ZC 2	A Bidalon	0.93	2
ZN i	Le Sarrampion	3.99	/
ZN	le reste du territoire	685.68	/

ZC 1	TOTAL	2.31	/
ZC 2	TOTAL	13.02	25
ZN	TOTAL	689.67	/

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 bourg s'est maintenue autour des constructions pour densifier l'existant. Les extensions en linéaire ont été stoppées pour éviter un village rue..

Les autres secteurs de développement se sont appuyés sur le bâti existant pour renforcer l'image de hameaux tout en limitant l'urbanisation linéaire qui fermerait à terme les points de vue. Ces secteurs ont été limités à proximité du centre bourg pour éviter un éparpillement des constructions dans le milieu rural.

Voirie :

La commune a voulu limiter le développement linéaire notamment en bordure des RD n° 249 et 161. L'aménagement de voiries internes pourra dans un deuxième temps développer l'urbanisation en dehors des voies principales et favoriser le renforcement des quartiers en dehors des voies principales.

Assainissement :

La commune a procédé à l'étude du schéma communal d'assainissement.

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

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement du bourg a été limité en linéaire. Le développement des hameaux existants a été limité à quelques constructions pour éviter une extension trop envahissante vers le secteur agricole.

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 en particulier en bordure des routes de crête.

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