

# Le village



## DESCRIPTION

- > Village de Grâne : implantation à l'extrémité nord d'un serre (environ 195 m d'altitude) délimité par les ruisseaux de la Grenette à l'ouest et de la Beaunette à l'est ; situation du centre-ancien sur un coteau orienté sud-ouest
- > Localisation du futur quartier d'habitat à l'est du centre-village, en extension de l'existant et en transition avec l'espace agricole, sur le coteau qui descend en pente douce vers le ruisseau de la Beaunette
- > Superficies concernées :
  - quartier dans son ensemble : environ 10,5 ha
  - future emprise communale : environ 3,5 ha
- > Quartier classé en zones 3AUah, 3AU et 4AUa au Plan Local d'Urbanisme



PÉRIMÈTRE DU QUARTIER DE LA TOURACHE

PÉRIMÈTRE DE LA FUTURE EMPRISE COMMUNALE



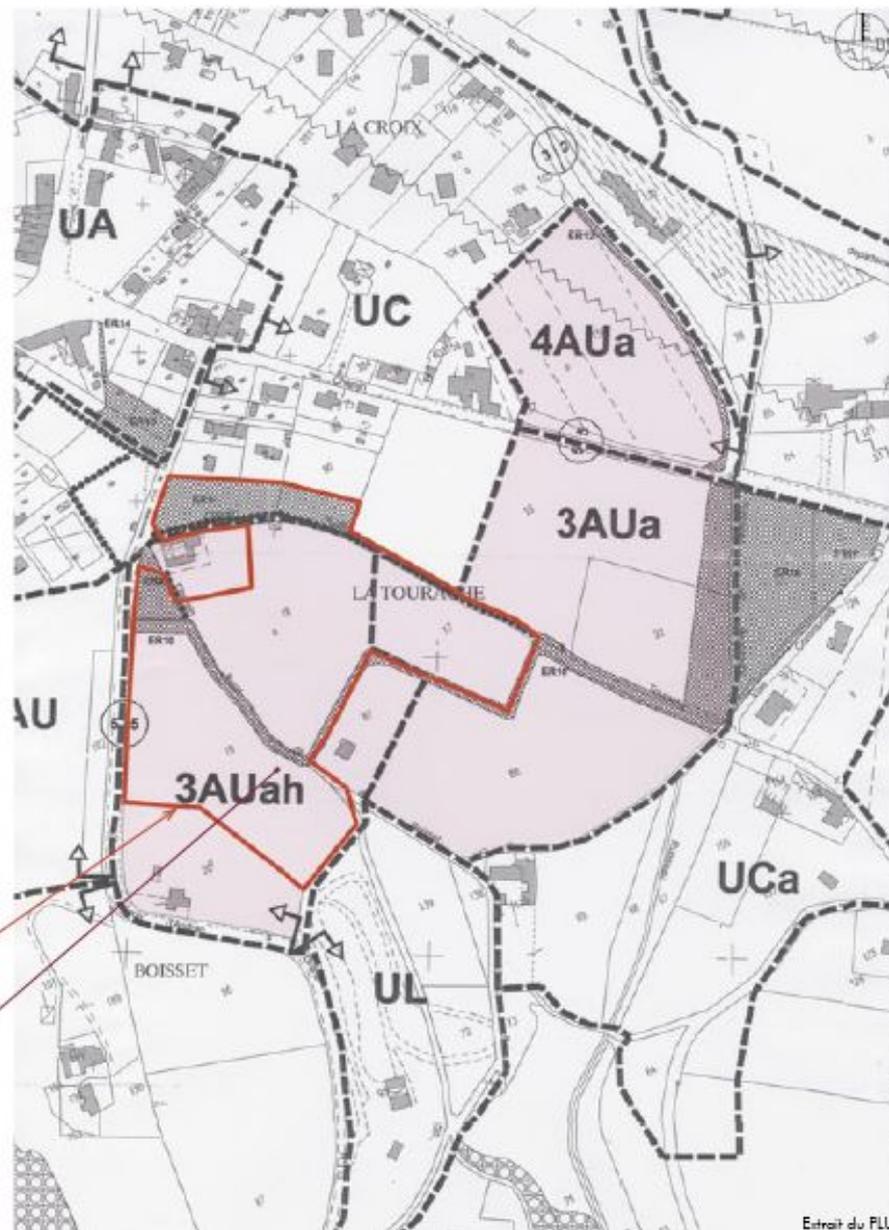
Village perché de Grâne (vue vers l'est) / quartier de la Tourache à l'arrière-plan

50m

## Zone d'étude



## PLU

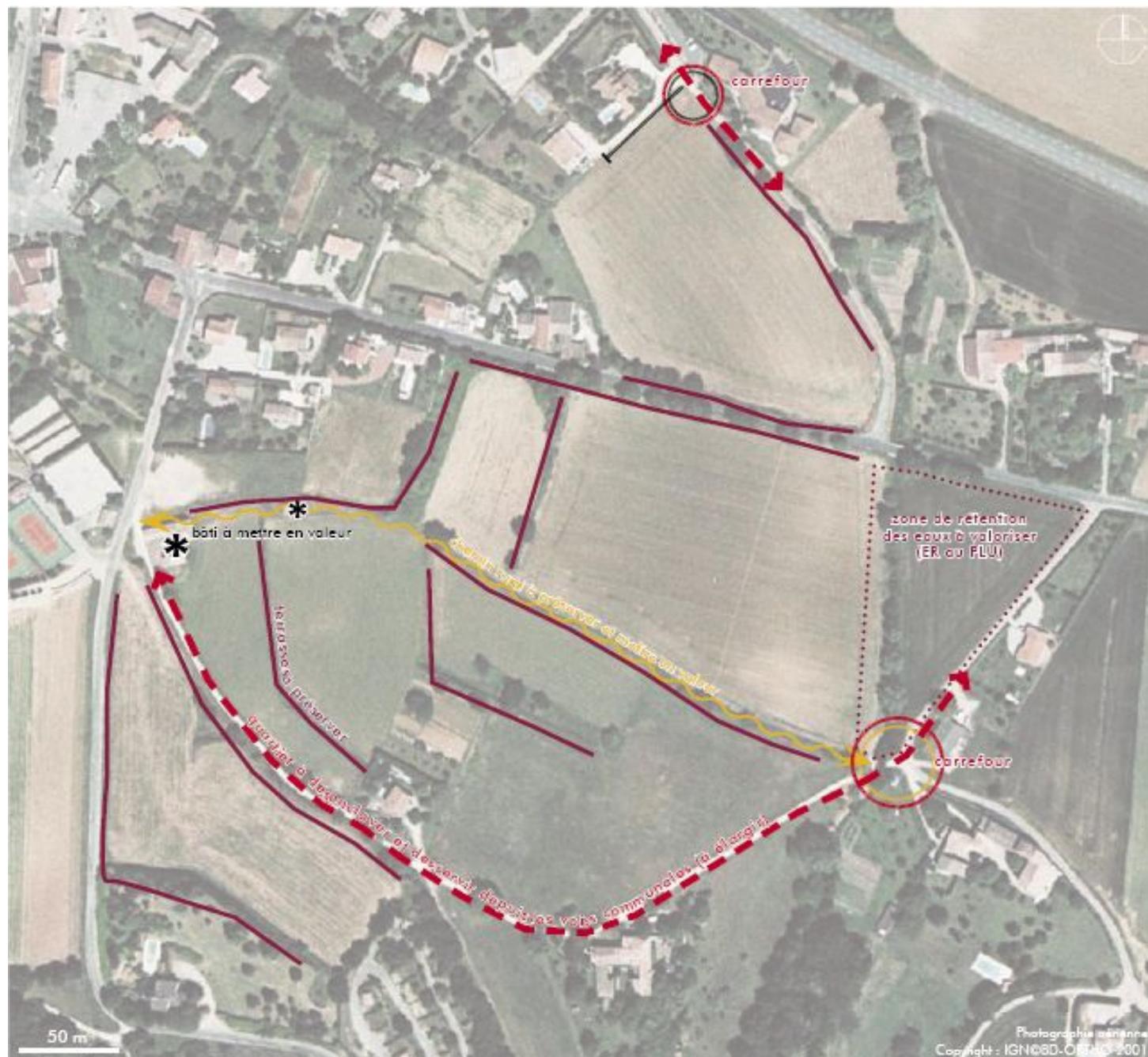


PÉRIMÈTRE de l'emprise communale

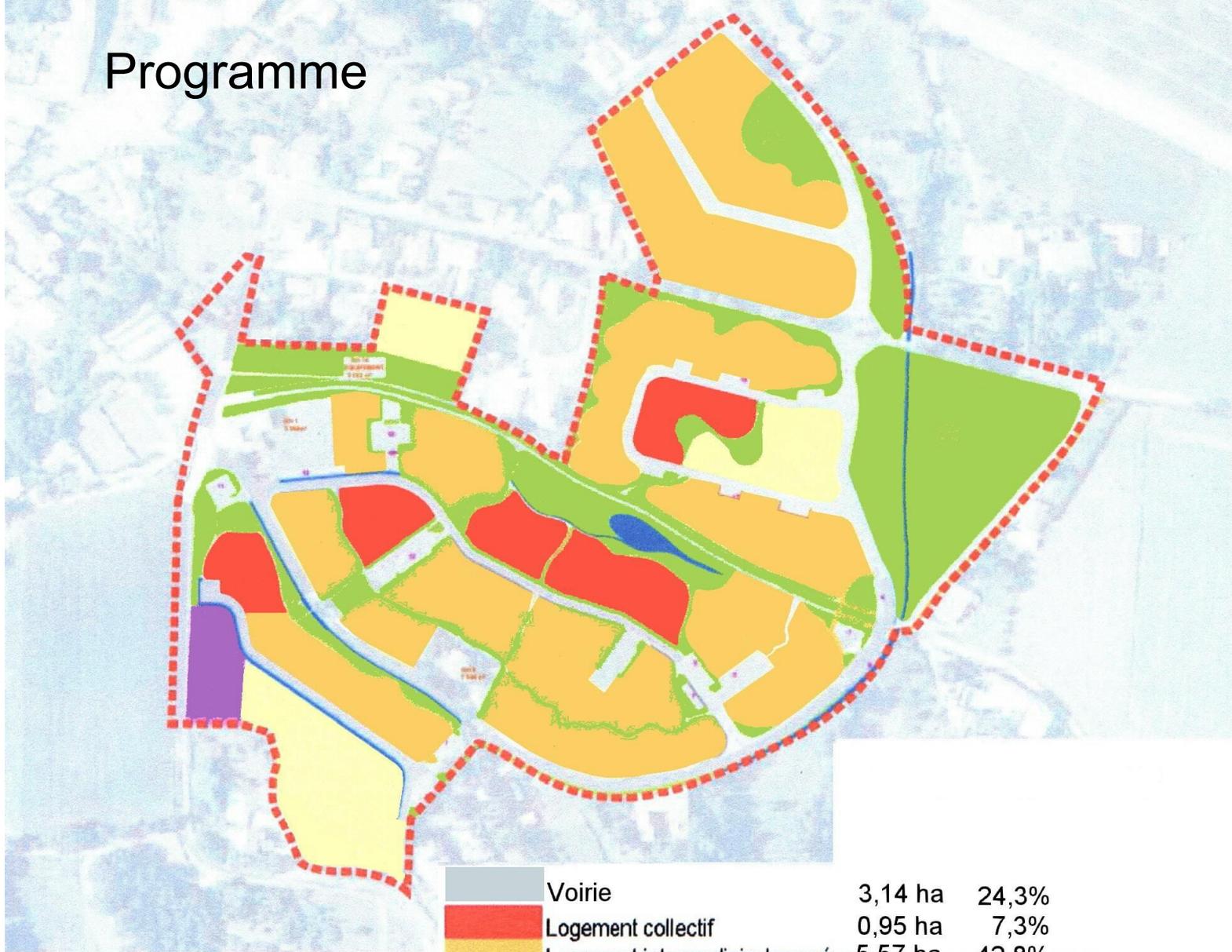
PÉRIMÈTRE DU QUARTIER DE LA TOURACHE  
zones 3AUah, 3AU et 4AUa

## ENJEUX / l'intérieur du quartier

- Rechercher la densité et la mixité du bâti dans ce nouveau quartier limitrophe du centre-village
- Respecter la topographie, l'orientation et la structuration en terrasses pour la desserte viaire, le découpage parcellaire et l'implantation du bâti
- Préserver et mettre en valeur les murs de soutènement en pierre sèche : à utiliser comme support des voies ou cheminements doux ? (attention aux travaux d'élargissement du chemin rural sud : rénovation des murs et élargissement vers le nord)
- Préserver les haies et arbres isolés ; s'inspirer de la typologie végétale et minérale (mur de soutènement accompagné en surplomb d'une haie) pour aménager le quartier ?
- Mettre en valeur le bâti traditionnel : respecter un recul d'implantation du bâti nouveau vis-à-vis de l'ancienne ferme, réaffecter le hangar agricole
- Utiliser le chemin rural est/ouest pour créer un cheminement piéton central. La mise en valeur peut passer par la rénovation des murs de soutènement, le prolongement de la haie bocagère en surplomb, voire l'élargissement du sentier à l'opposé des murs.
- Valoriser la zone d'expansion des crues aux abords du ruisseau de la Beaunette (ER ou PLU) : zone à aménager pour l'agrément et les loisirs des futurs habitants du quartier (espace public), ripisylve à étoffer pour créer un premier plan végétal à la vue depuis la RD437 (parcours d'arrivée au village) et pour atténuer l'impact de l'urbanisation de ce secteur en coteau
- Envisager l'aménagement d'espaces publics au cœur du quartier

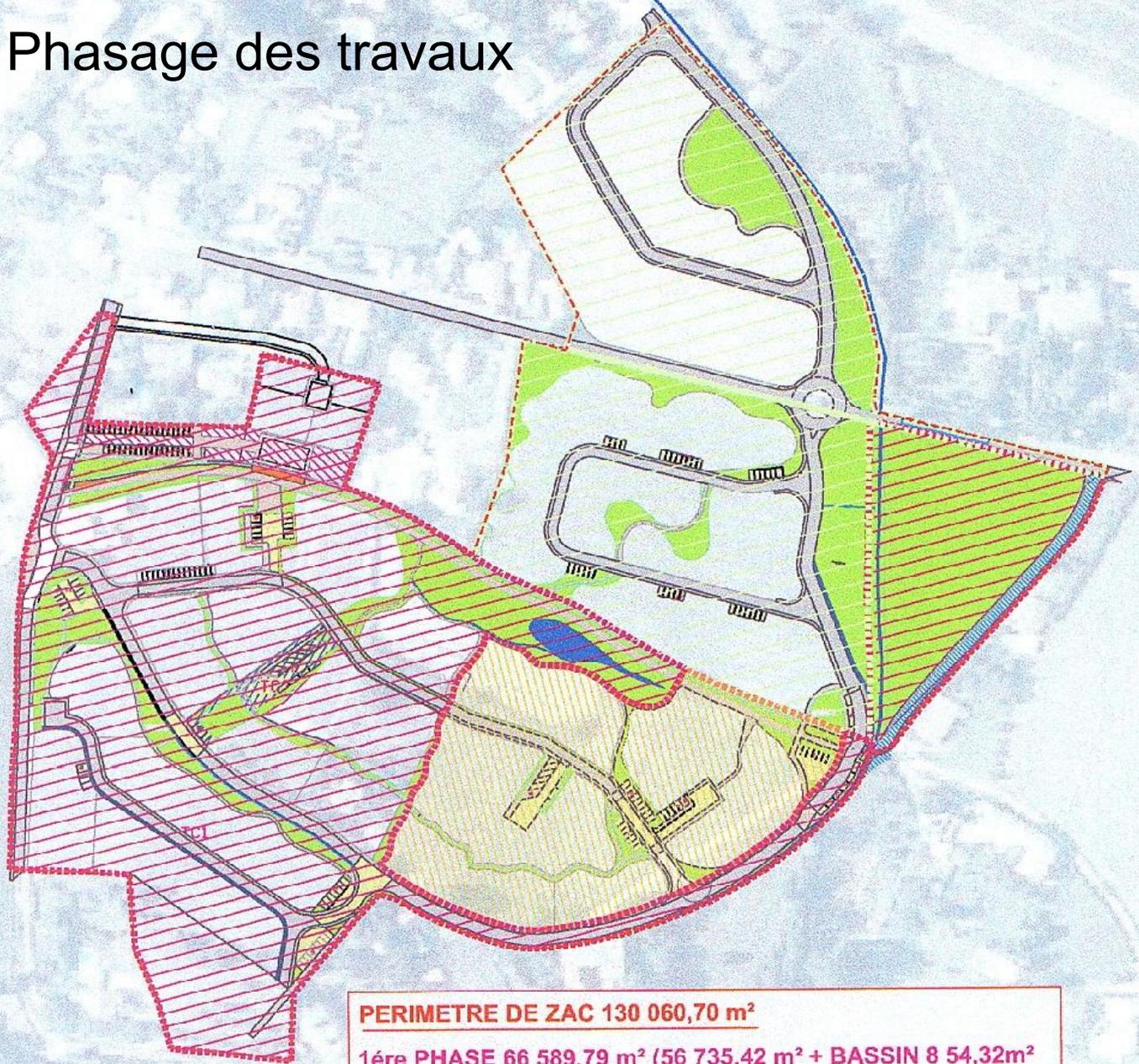


# Programme



	Voirie	3,14 ha	24,3%
	Logement collectif	0,95 ha	7,3%
	Logement intermediaire/groupé	5,57 ha	42,8%
	Logement individuel	1,19 ha	9,1%
	Reserve foncière	0,20 ha	1,5%
	Espace vert	1,96 ha	15%
	Total	13,01 ha	

# Phasage des travaux



**PERIMETRE DE ZAC 130 060,70 m<sup>2</sup>**

**1ère PHASE 66 589,79 m<sup>2</sup> (56 735,42 m<sup>2</sup> + BASSIN 8 54,32m<sup>2</sup>)**

**2ème PHASE 19 365,96 m<sup>2</sup>**

**3 ème PHASE 44 105,00 m<sup>2</sup> (23 660,74 m<sup>2</sup> + 20 444,26 m<sup>2</sup>)**

<b>PHASAGE</b>	lots	Emprise ha	%	Nb logements (25lgts/ha)
<b>PHASE 1</b>	Logement existant	0,23	4,87%	1
	Logements collectifs	0,45	9,53%	24
	Réserve foncière	0,2	4,22%	5
	Logements individuels	0,65	13,74%	16
	Logements groupés/intermédiaires	1,74	36,78%	45
	Espaces vert, équipements	1,46	30,86%	0
	<b>Total</b>	<b>4,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>91</b>

<b>PHASE 2</b>	Logements collectifs	0,26	16,25%	6
	Logements groupés/intermédiaires	1,34	83,75%	34
	<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>40</b>

<b>PHASE 3</b>	Logements collectifs	0,24	6,79%	8
	Logements groupés/intermédiaires	2,49	70,33%	62
	Logements individuels	0,31	8,75%	8
	Espaces verts	0,5	14,13%	0
	<b>Total</b>	<b>3,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>78</b>

## EFFETS SUR LA POPULATION, L'HABITAT

### Impacts sur la population

La construction d'environ 200 nouveaux logements sur le site de la Tourache va entraîner l'arrivée d'une nouvelle population. Compte tenu de l'importance de l'opération qui constitue la principale possibilité d'extension de la commune, le futur secteur d'habitat devrait accueillir un nombre conséquent d'habitants

Est appliquée l'hypothèse de réalisation de 200 nouveaux logements construits sur le secteur de la Tourache, avec le taux moyen d'occupation de 2.44 (source ADIL 26) Le nombre de nouveaux habitants est donc estimée à environ 530 ;

### Impacts sur l'habitat

La commune comptabilisait 1 694 habitants au recensement de 2006. L'arrivée d'environ 530 nouveaux habitants représente donc une augmentation de 31% du nombre de logements disponibles. Cette opération va permettre de diversifier l'offre de logements à l'échelle de la commune et d'introduire une certaine mixité.

TOTAL PREMIERE PHASE	90	part	nb lgt	nb habitants	ratio nb enfant/lgt	nb enfant
	studio	10%	9	9	0,0	0
	T2	25%	22,5	41	0,1	1
	T3	30%	27	69	0,7	18
	T4	25%	22,5	72	1,0	23
	T5 et +	10%	9	39	1,3	12
<b>total</b>	<b>100%</b>	<b>90</b>	<b>231</b>	<b>3,0</b>	<b>53</b>	

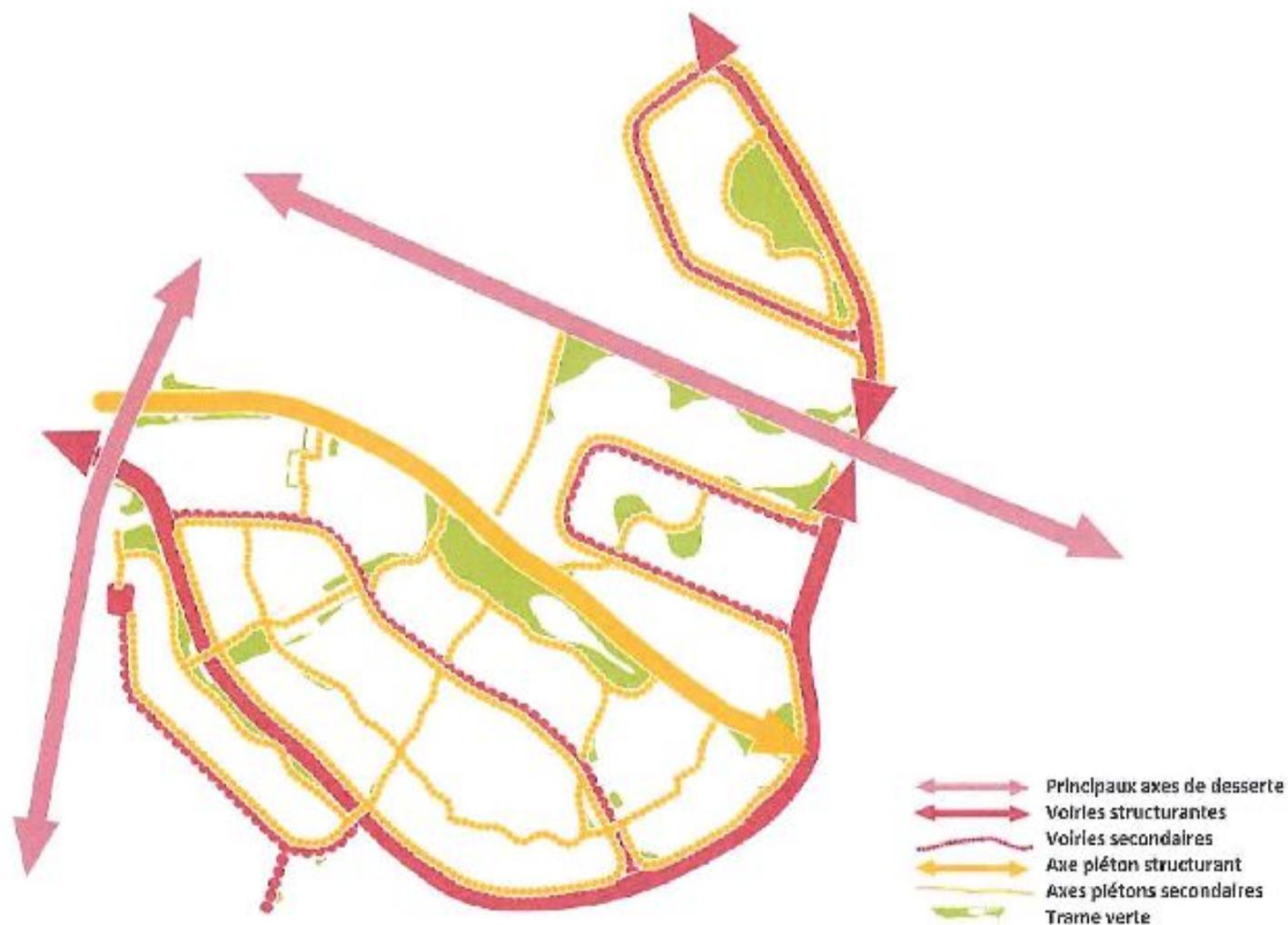
TOTAL DEUXIEME PHASE	40	part	nb lgt	nb habitants	ratio nb enfant/lgt	nb enfant
	studio	10%	4	4	0,0	0
	T1	25%	10	18	0,1	1
	T2	30%	12	31	0,7	8
	T3	25%	10	32	1,0	10
	T5 et +	10%	4	17	1,3	5
<b>total</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>	<b>103</b>	<b>3,0</b>	<b>24</b>	

TOTAL TROISIEME PHASE	78	part	nb lgt	nb habitants	ratio nb enfant/lgt	nb enfant
	studio	10%	7,8	8	0,0	0
	T4	25%	19,5	35	0,1	1
	T1	30%	23,4	60	0,7	15
	T2	25%	19,5	63	1,0	20
	T5 et +	10%	7,8	34	1,3	10
<b>total</b>	<b>100%</b>	<b>78</b>	<b>200</b>	<b>3,0</b>	<b>46</b>	

# LES ÉLÉMENTS INCONTOURNABLES

- Paysage urbain
  - Préserver une « forme village »
  - Intégrer la topographie
  - Espace public / espace privé + accueil
  - Une implantation et un volume alternatif pour une économie d'espace
  - Éléments énergie renouvelable permis (panneaux solaires et toiture végétale...)
  - Intégrer les maisons existantes
  - Définir les couleurs, volumes et matériaux
  - Privilégier la mobilité et accessibilité vers le centre bourg
- Gestion de l'Eau pluviale
  - Limiter l'imperméabilisation des sols
  - gérer l'écoulement des EP
- paysage naturel
  - comment intégrer les activités de camping oui ou non?
  - Préserver les murets en pierre, berges, haies et talus, ripisylve

## LES PRINCIPES DE CONCEPTION INCONTOURNABLES



Cahier des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales  
ZAC de la Tourache – Commune de Grâne

# EMPRISES PUBLIQUES

Amor valatubillat

## CARTE DES ESPACES VERTS PUBLICS

Noues et corridors écologiques

 Zones de jeux / détente arborées

 Mise en valeur de la ZAC



Val de l'Orb

Commune de

Grâne  
Ouverture à l'urbanisation  
du secteur de la Tourache

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Le 10/06/2010  
Le Maire  
M. Jean-Louis  
M. Jean-Louis

Cap Terre

Document non contractuel

Échelle: 1/5000

ZAC de la Tourache - Commune de Grâne