

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE MIMIZAN



Pièce n° 3.0

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CM :

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CM: 26 AVRIL 2018

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CM : 13 DECEMBRE 2018

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du ...13 DECEMBRE 2018.....

Le Maire



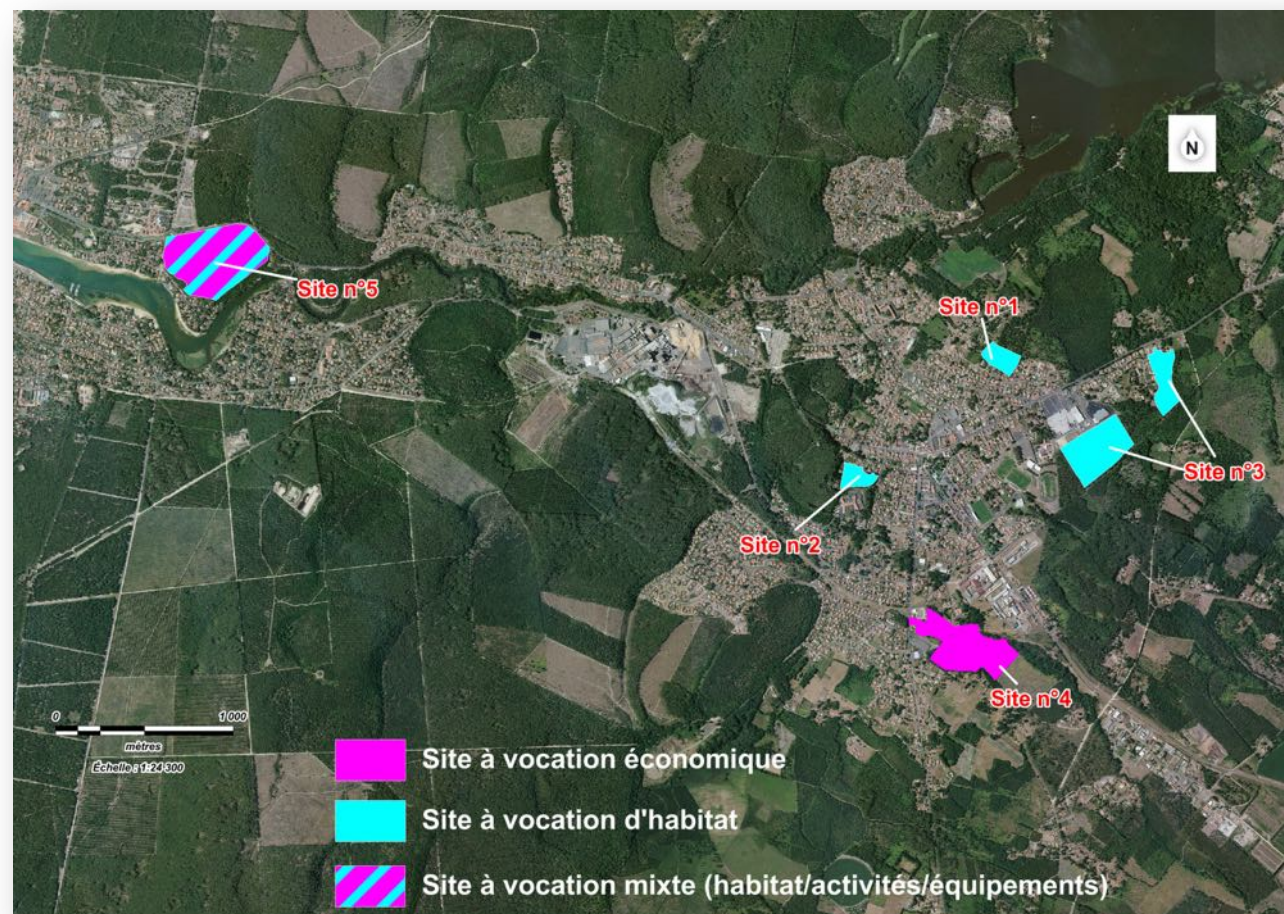
  
Christian PLANTIER  
Maire de Mimizan



## LOCALISATION DES SITES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent 5 sites sur la commune :

- 1 – Gombaudo
- 2 – Dune de bourg Nord
- 3 – Bestave
- 4 – Zone d'activités de la Vignotte
- 5 – Parc d'Hiver



Carte des sites faisant l'objet d'une OAP



## Objectifs et enjeux d'urbanisation

**Vocation : habitat résidentiel permanent**

Superficie : 2,3 hectares

Type de construction : maison individuelle et maison groupée

Application d'une servitude de mixité sociale : 20 % de logements locatifs sociaux

Densité appliquée : 15 logements par hectare, soit 35 logements attendus

Conditions d'équipement : présence d'accès et des réseaux structurants aux abords

Le site présente une sensibilité au risque incendie qui jouxte le massif forestier au Nord et une autre aux remontées de nappe qui devront être prises en compte

Echéance de l'ouverture dans le temps : court terme

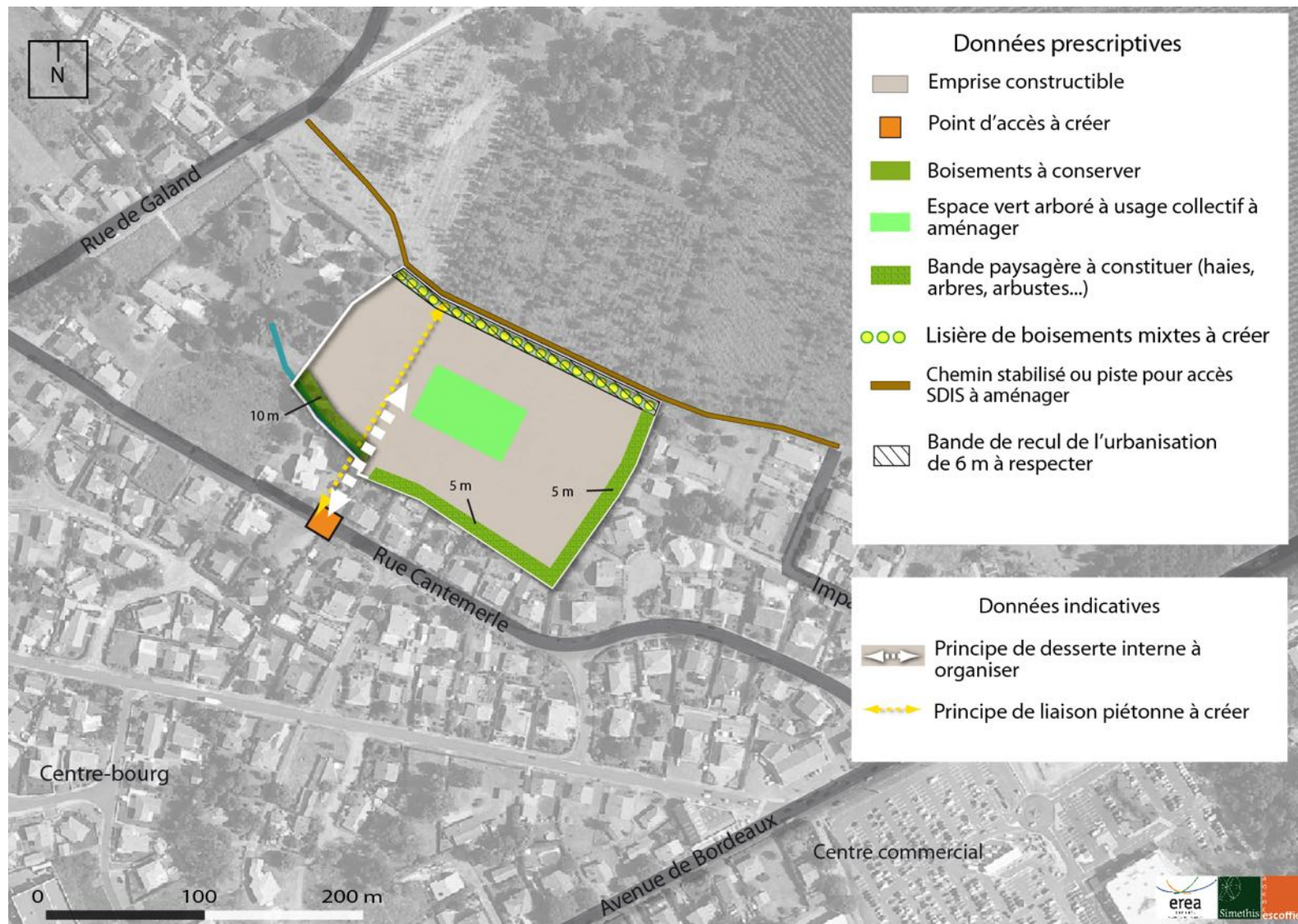


*Vue aérienne du site*

# 1

## SITE N°1 : Gombaudo

### Le schéma d'intention d'aménagement



## Dispositions et conditions d'aménagement

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATIONS, VOIRIE &amp; STATIONNEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une voie nouvelle de desserte interne se connectant à la rue Cantemerle</li> <li>Aménager une liaison piétonne entre l'entrée du site au Sud depuis la rue Cantemerle pour se connecter au Nord à la future piste de SDIS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes des profils proposés</li> <li>Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre)</li> <li>Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> <li>Il est possible de mutualiser les besoins en stationnement de l'habitat groupé ou des places visiteurs et de regrouper l'offre au sein d'espaces dédiés</li> </ul>
<b>FORME URBAINE, TYPE HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter une diversification de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 45 % en maison individuelle</li> <li>✓ 55 % en maison groupée</li> </ul> </li> <li>Etablir un recul minimal de 12 mètres ou de 6 mètres avec voie périphérique en limite Nord pour les engins du SDIS pour des raisons de sécurité « incendie et feux de forêt ». Cette piste pourra être établie dans la zone N attenante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer des alignements et des continuités bâties.</li> <li>Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant les relations au paysage environnant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des flots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative</li> <li>S'appuyer sur le découpage parcellaire pour favoriser une orientation bâtie nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constituer une lisière de boisements mixtes au contact du massif forestier sur la bande de recul de 6 m sur la frange Ouest bordant le chemin du Tuc pour gérer le risque incendie</li> <li>Conserver le fossé et ses boisements sur une épaisseur de 5 m sur la partie Sud-Ouest et établir un recul pour les constructions</li> <li>Préserver 15 % de la surface de l'ensemble foncier qui sera dédiée à l'aménagement d'espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> <li>Prendre en compte le risque de d'inondation par remontée de nappe en respectant les règles préventives de construction lors de la réalisation de sous-sol (caves, garages),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> <li>Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement à la parcelle</li> <li>Aménager un espace vert structurant à usage collectif en partie central</li> <li>Les dispositifs de gestion des eaux de pluie seront au maximum végétalisés et paysagers afin d'être intégrés aux espaces verts (noue d'infiltration, fossés de stockage végétalisés, parc inondable, parking en chaussée drainante...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier les essences locales pour les plantation d'arbres, la végétalisation des espaces verts, ainsi que pour la création de haies (voir annexe)</li> <li>Le tracé des espaces verts et bande paysagère est indicatif, sauf l'épaisseur mentionnée</li> <li>Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation</li> <li>Les espaces verts pourront être regroupés ou dissociés</li> <li>Préserver les haies existantes</li> </ul>



### Objectifs et enjeux d'urbanisation

**Vocation : habitat résidentiel permanent**

Superficie : 2 hectares

Type de construction : maison groupée et habitat collectif (ne pouvant être inférieur à 25%)

Application d'une servitude de mixité sociale : 30 % de logements locatifs sociaux

Densité appliquée : 15 logements par hectare, soit 29 logements attendus

Conditions d'équipement : présence d'accès et des réseaux structurants aux abords

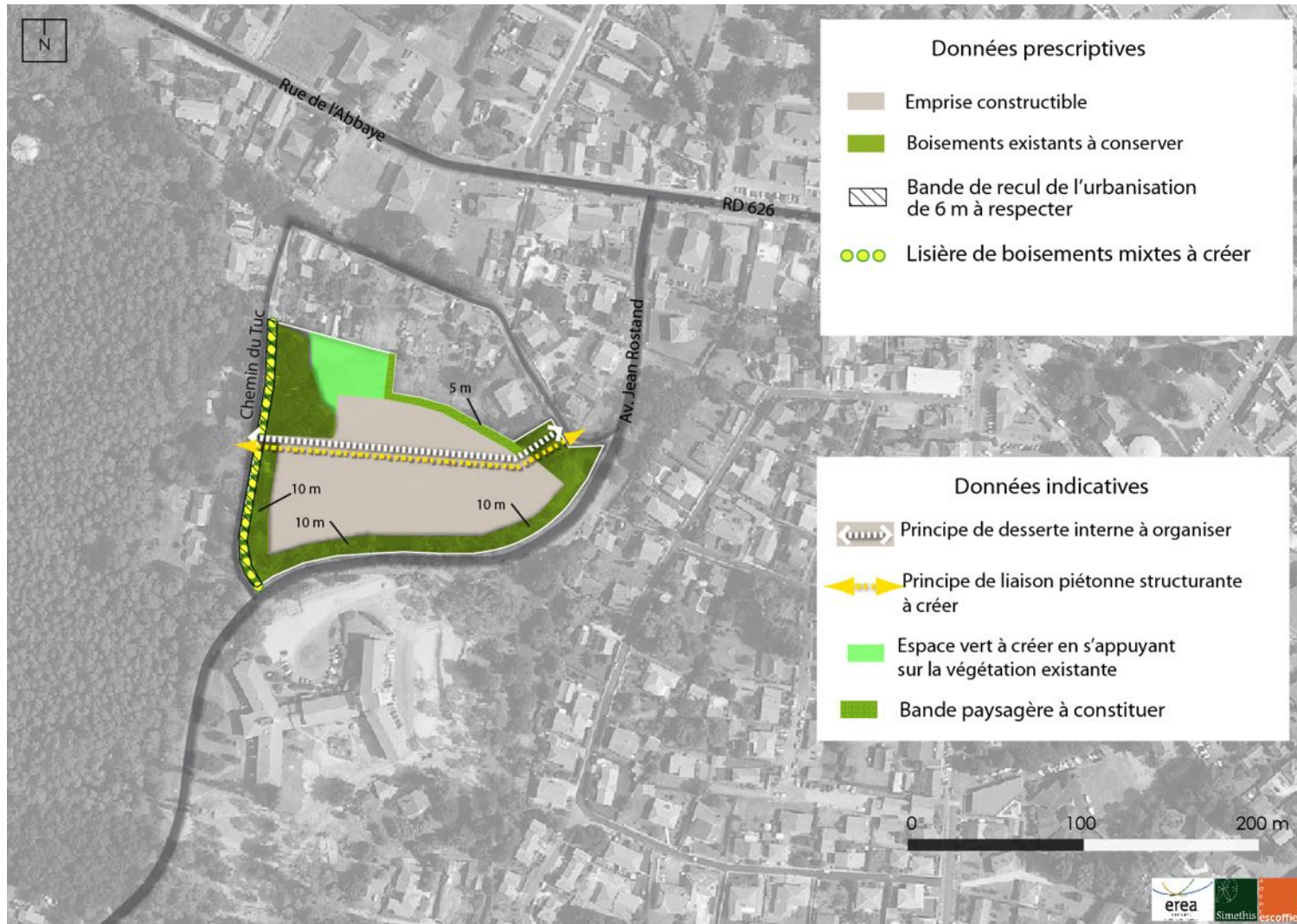
Le site présente une sensibilité au risque incendie qui jouxte le massif forestier à l'Ouest qui doit être prise en compte

Echéance de l'ouverture dans le temps : court terme



*Vue aérienne du site*

## Le schéma d'intention d'aménagement





## Dispositions et conditions d'aménagement

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATIONS &amp; VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie de desserte traversante, se connectant sur le chemin du Tuc</li> <li>• Aménager une liaison piétonne le long de la voie traversante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes des profils proposés</li> <li>• Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre)</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Il est possible de mutualiser les besoins en stationnement de l'habitat groupé ou des places visiteurs et de regrouper l'offre au sein d'espaces dédiés</li> </ul>
<b>FORME URBAINE, TYPE HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter une diversification de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 45 % en collectif</li> <li>✓ 55 % en maison de ville/mitoyenne</li> </ul> </li> <li>• S'appuyer sur une urbanisation en 2 îlots de part et d'autre la nouvelle voie traversante</li> <li>• Conforter davantage l'urbanisation sur la partie Sud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties.</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant les relations au paysage environnant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative</li> <li>• S'appuyer sur le découpage parcellaire pour favoriser une orientation bâtie nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituer une lisière de boisements mixtes le long du chemin du Tuc</li> <li>• Conserver les boisements sur une épaisseur de 10 m le long du chemin du Tuc sur la partie Sud et Ouest</li> <li>• Constituer une bande non bâtie et végétalisée de 5 m sur la partie Nord-Est au contact des constructions existantes</li> <li>• Préserver 15 % de la surface de l'ensemble foncier qui sera dédiée à l'aménagement d'espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> <li>• Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement à la parcelle</li> <li>• Aménager un espace vert sur la partie Nord faisant la transition avec la zone habitée</li> <li>• Les dispositifs de gestion des eaux de pluie seront au maximum végétalisés et paysagers afin d'être intégrés aux espaces verts (noue d'infiltration, fossés de stockage végétalisés, parc inondable, parking en chaussée drainante...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les essences locales pour les plantation d'arbres, la végétalisation des espaces verts, ainsi que pour la création de haies (voir annexe)</li> <li>• Le tracé des espaces verts et bande paysagère est indicatif, sauf l'épaisseur mentionnée</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation</li> <li>• Les espaces verts pourront être regroupés ou dissociés</li> </ul>

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

**Vocation : habitat résidentiel permanent**

Un aménagement s'appuyant sur 2 îlots suite à l'urbanisation de la partie centrale du site

Superficie totale des 2 îlots : 12,4 hectares

Type de construction : maisons individuelles et groupées, petits collectifs (ne pouvant être inférieur à 25%)

Application d'une servitude de mixité sociale : 30 % de logements locatifs sociaux

Densité appliquée : 15 logements par hectare, soit 186 logements attendus



Vue aérienne du site

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

Conditions d'équipement : présence d'accès et des réseaux structurants aux abords

Le site présente une certaine sensibilité au risque incendie, car l'îlot n°2 jouxte des ensembles boisés à l'Est. Toutefois, il bénéficie de la présence d'un pare-feu qui l'isole du reste du massif forestier



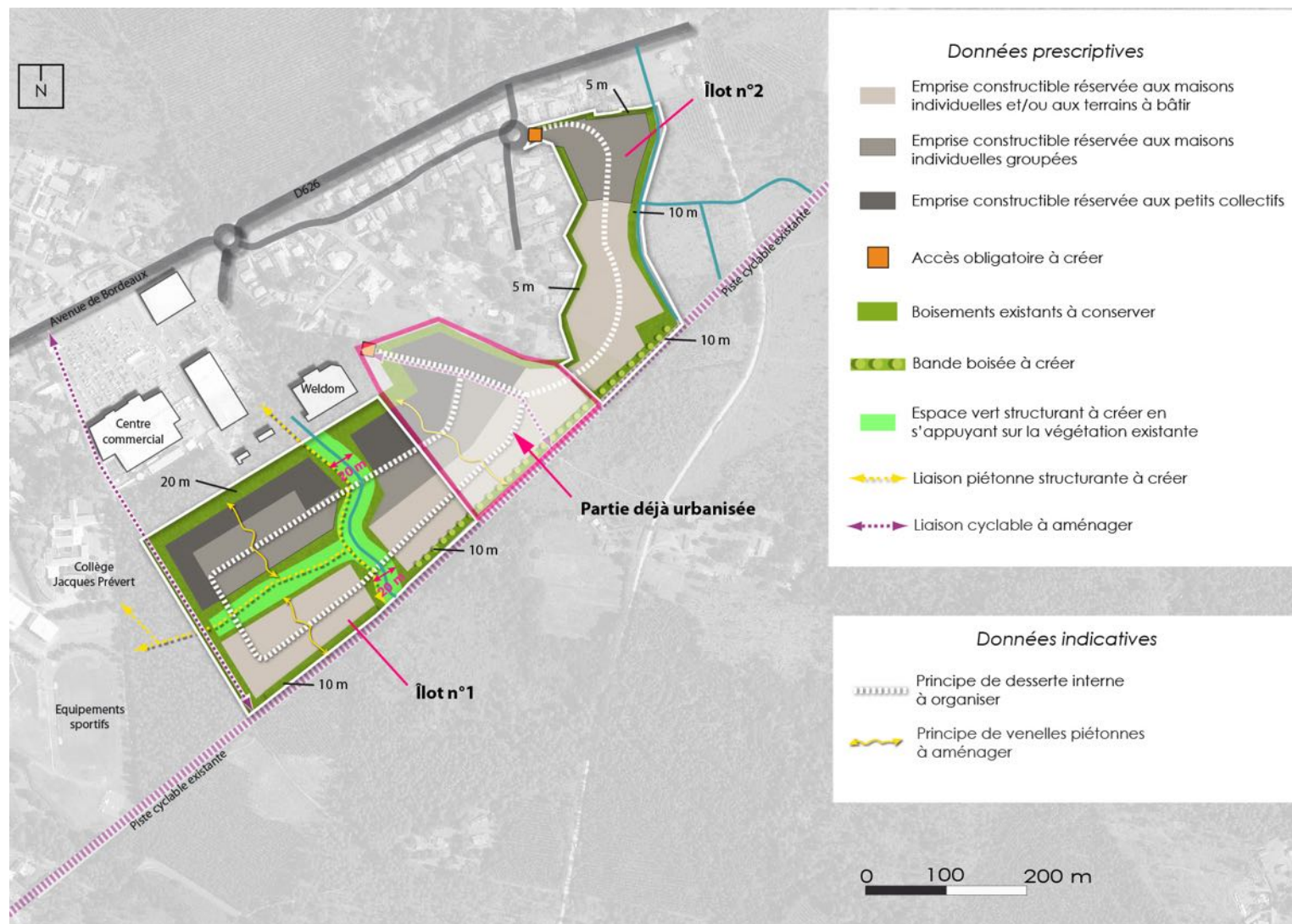
Vue aérienne du site

Présence de deux crastes, l'une au sein de l'îlot n°1 et l'autre bordant à l'Ouest l'îlot n°2 qui s'accompagne de boisements et de zones humides. Ces deux ruisseaux devront être préservés avec leur milieux respectifs et notamment intégrés aux aménagements de l'îlot n°1

Echéance de l'ouverture dans le temps : court terme



## Le schéma d'intention d'aménagement



## Dispositions et conditions d'aménagement

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATIONS &amp; VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer deux points d'accès se connectant chacun à la voie du chemin vert</li> <li>• Aménager une liaison piétonne en bordure Ouest de l'îlot n°1 depuis l'avenue de Bordeaux pour relier la piste cyclable</li> <li>• Implanter des venelles piétonnes relieront l'îlot n°1 aux équipements collectif situés à l'Ouest</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes des profils proposés</li> <li>• Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre)</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Il est possible de mutualiser les besoins en stationnement de l'habitat groupé ou des places visiteurs et de regrouper l'offre au sein d'espaces dédiés</li> </ul>
<b>FORME URBAINE, TYPE HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter une diversification de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1/3 collectifs</li> <li>✓ 1/3 individuels groupés</li> <li>✓ 1/3 individuels pures</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties.</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant les relations au paysage environnant</li> <li>• Organiser l'urbanisation sous la forme d'un arial autour de l'espace vert central</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative</li> <li>• Le découpage parcellaire favorisera une orientation bâtie nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver les boisements sur une épaisseur de 10 m le long de la piste cyclable et la renforcer par de nouvelles plantations d'arbres</li> <li>• Préservation des deux crastes et de leur zones humides et boisements sur une épaisseur de 10 m à partir de la berge Ouest</li> <li>• Constituer un corridor d'au moins 20 m de largeur pour le passage de la craste et en faire un espace vert structurant de l'îlot n°1, soit 10 m de chaque côté de ses berges</li> <li>• Préserver 15 % de la surface de l'ensemble foncier qui sera dédiée à l'aménagement d'espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> <li>• Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement à la parcelle</li> <li>• Aménager un espace vert structurant à usage collectif en s'appuyant sur le corridor écologique que constitue la craste de l'îlot n°1</li> <li>• Les dispositifs de gestion des eaux de pluie végétalisés et paysagers pourront être intégrés aux espaces verts (noe d'infiltration, fossés de stockage végétalisés, parc inondable, parking en chaussée drainante...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales (voir annexe)</li> <li>• Le tracé des espaces verts et bande paysagère est indicatif, sauf l'épaisseur mentionnée</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation</li> <li>• Les espaces verts pourront être regroupés ou dissociés et inclure les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> </ul>

## Objectifs et enjeux d'urbanisation

**Intégration du projet de liaison  
RD 44 - RD 652 à l'aménagement  
de la future zone économique****Vocations :**

- économique avec création d'une zone d'activités sur une superficie : 16,8 hectares
- infrastructure routière avec l'implantation de la déviation routière dans la zone d'activités

*Vue aérienne du site*

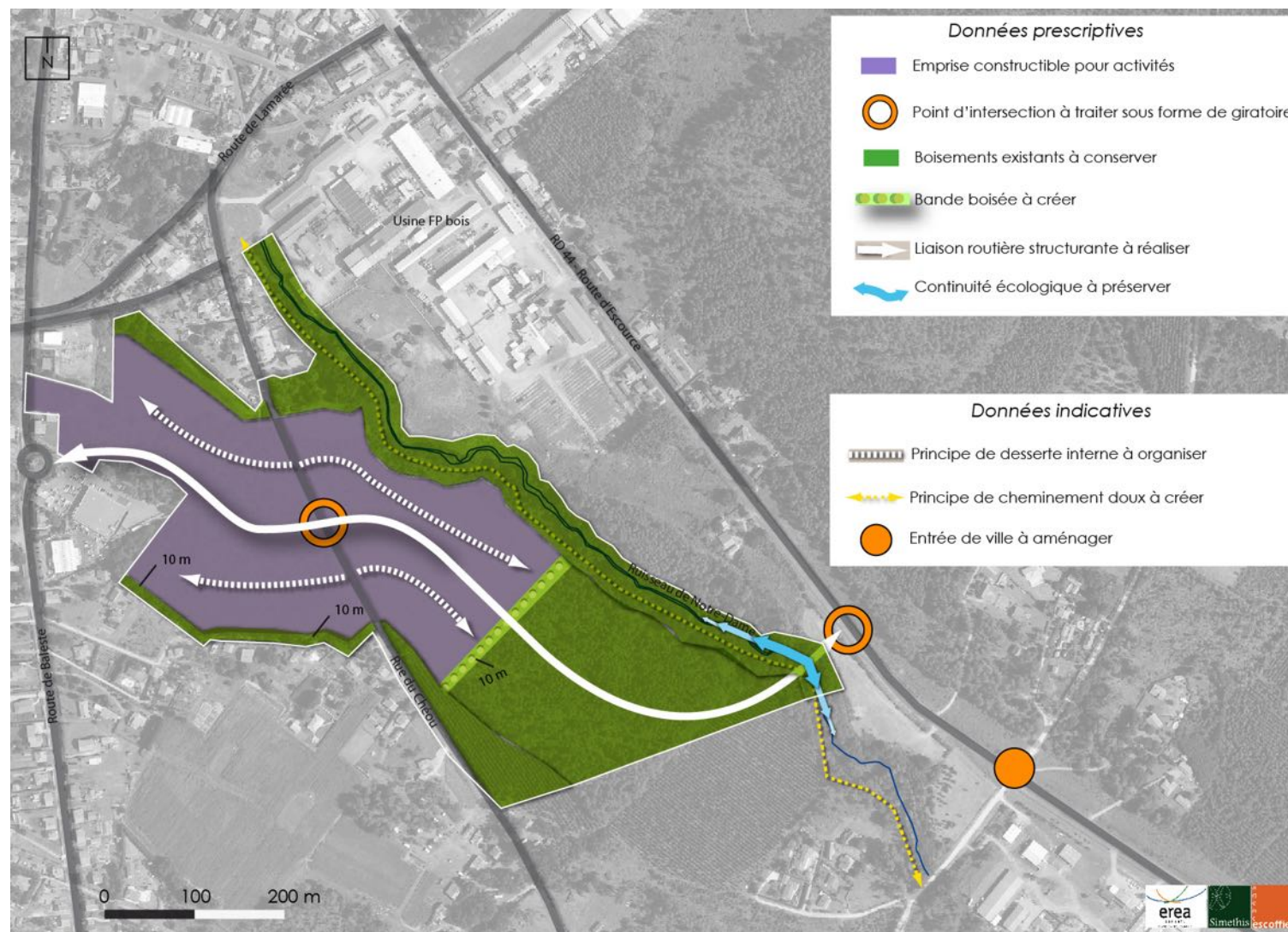
Conditions d'équipement : présence d'accès et des réseaux structurants aux abords, la déviation constitue l'axe principal de desserte de la zone

Le site est bordé sur l'Est par un ruisseau dont le franchissement par la déviation devra assurer la remise en état et le maintien de la continuité écologique

Echéance de l'ouverture dans le temps : moyen – long terme



## Le schéma d'intention d'aménagement



## Dispositions et conditions d'aménagement

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATIONS &amp; VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter le tracé d'implantation de la future déviation entre la RD 44 et la RD 652</li> <li>Créer un giratoire pour sécuriser l'intersection de la déviation avec la route du chéou</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes des profils proposés</li> <li>Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre)</li> <li>Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voiries de desserte interne reportées sur le plan est indicatif</li> <li>Il est possible de mutualiser les besoins en stationnement et de regrouper l'offre au sein d'espaces dédiés</li> <li>Favoriser des aires de stationnement pour le public qui soient en matériaux perméables</li> </ul>
<b>FORME URBAINE DU BÂTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter la présence d'habitat au stricte nécessaire (fonctionnement et sécurité) et intégrer le logement au volume du bâti dédiée à l'activité</li> <li>Définir des règles d'implantation des constructions et des hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>limiter l'aspect « parallépipède » des futures constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) : plus importantes au contact du tissu urbain et progressivement plus douce au contact du corridor écologique à l'Est</li> <li>Assurer des alignements et des continuités bâties, tout en évitant la création d'un linéaire de « parallélépipèdes » continu en façade de la future déviation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative</li> <li>S'appuyer sur le découpage parcellaire pour favoriser une orientation bâtie nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constituer des bandes végétales le long de la déviation intégrant la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement</li> <li>Préserver des fronts boisés suffisamment épais et denses pour limiter les covisibilités directes avec les zones d'habitat attenantes</li> <li>Respecter un recul de l'urbanisation d'une dizaine de mètres au contact du corridor écologique sur les fonds de parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> <li>Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement à la parcelle</li> <li>Redensifier par de nouvelles plantations les fronts boisés si nécessaires afin d'améliorer l'intégration visuelle des futures installations</li> <li>Remettre en état et assurer le maintien de la continuité écologique du ruisseau Notre dame après la réalisation de son franchissement par la future déviation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier les essences locales pour les plantations d'arbres, la végétalisation des espaces verts, ainsi que pour la création de haies (voir annexe)</li> <li>Le tracé des espaces verts et bande paysagère est indicatif, sauf l'épaisseur mentionnée</li> </ul>

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

**Vocation : habitat, activités et tourisme**

Superficie : 17,2 hectares

Type de construction : maison individuelle et groupée, hébergements, commerces et activités de loisirs, hébergements touristiques

Application d'une servitude de mixité sociale : 10 % de logements locatifs sociaux

Densité appliquée : 20 logements par hectare, soit 345 logements attendus au maximum

Conditions d'équipement : présence d'accès et des réseaux structurants aux abords,

Le site est contigu sur la partie Sud à des secteurs soumis au risque inondation et submersion. Au Sud, le courant et ses abords constitue une zone Natura 2000 à enjeu écologique majeur.

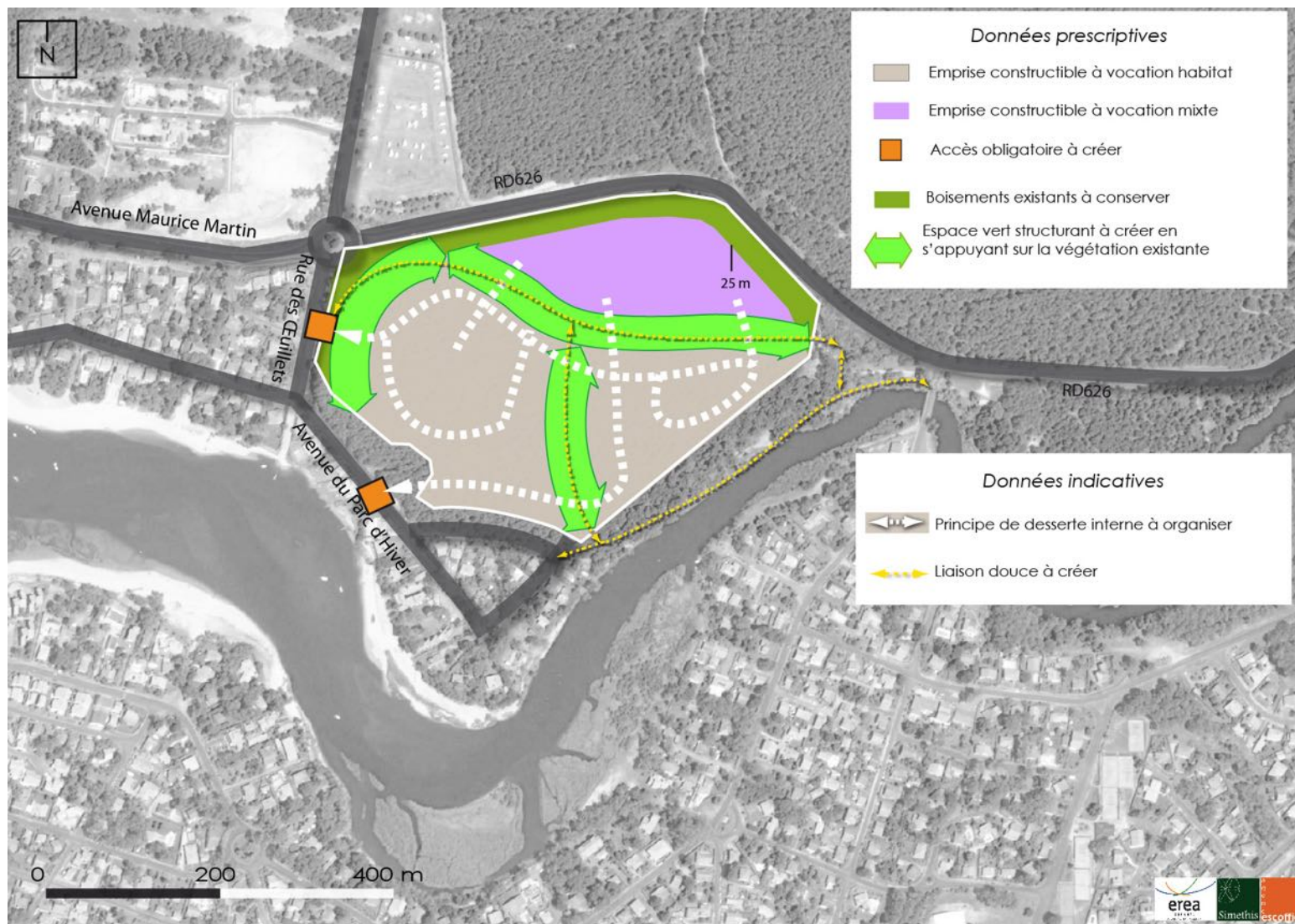
Echéance de l'ouverture dans le temps : court terme



*Vue aérienne du site*



## Le schéma d'intention d'aménagement



## Le schéma de programmation



## Dispositions et conditions d'aménagement

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATIONS &amp; VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer deux points d'entrée au Nord et au Sud – Ouest sur l'avenue du parc d'hiver afin de gérer et équilibrer l'ensemble de flux</li> <li>• Tracer un réseau de voies s'adaptant au relief</li> <li>• Créer un maillage de cheminements doux               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ une liaison transversale depuis l'avenue du parc d'hiver à l'aire de pic-nic bordant le Courant</li> <li>✓ une liaison périmétrique par le Sud, se raccordant à l'aire de pic-nic bordant le Courant</li> <li>✓ une connexion interne entre ces 2 liaisons</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes des profils proposés</li> <li>• Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre)</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> <li>• Dans le cadre d'habitat collectif, il pourra être prévu la création de places visiteurs à hauteur maximale de 10 % du nombre total de places à produire pour le besoin résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Il est possible de mutualiser les besoins en stationnement de l'habitat groupé ou des places visiteurs et de regrouper l'offre au sein d'espaces dédiés</li> <li>• Faire cheminer la liaison douce au sein de l'espace vert structurant et transversal</li> <li>• Le stationnement pourra être organisé sous forme de poches et le long des voiries internes pour les places visiteurs</li> </ul>
<b>FORME URBAINE, TYPE HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une organisation sous forme de clairières aménagées s'appuyant sur 3 îlots :               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Au Nord en bordure de l'avenue de la plage (RD 626) pour y accueillir les constructions à vocation mixte de plus grand volume (R+2)</li> <li>✓ à l'Ouest au contact du quartier du parc d'hiver autour de la dune avec de l'habitat individuel en R+1 afin d'opérer une transition paysagère et assurer une continuité bâtie douce avec les autres constructions avoisinantes</li> <li>✓ à l'Est avec de l'habitat individuel en R+1 pour créer une transition douce avec le tissu boisé et l'aire de pic-nic</li> </ul> </li> <li>• Respecter une diversification de l'habitat qui devra contenir une part d'individuel, de groupé et de collectif</li> <li>• Permettre une mixité fonctionnelle maîtrisée au travers de l'accueil limité d'hébergements, d'activités touristiques, de loisirs, de commerces et qui soient regroupées dans un même espace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties.</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant les relations au paysage environnant</li> <li>• Préserver les hauts des dunes d'une densité trop forte (&lt;20 log/ha) afin de garder un bâti intégré à la pinède et discret</li> <li>• Développer des espaces publics récréatifs et de loisirs pour les résidents</li> <li>• Respecter une urbanisation selon le découpage en 3 phases opérationnelles indiqué sur le schéma de programmation afin de garantir le principe de continuité urbaine depuis la façade Ouest du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative</li> <li>• S'appuyer sur le découpage parcellaire pour favoriser une orientation bâtie nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver</li> </ul>



## Dispositions et conditions d'aménagement

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituer une charpente verte avec la création de deux espaces verts structurants jouant le rôle de corridors verts et d'espace de détente : Nord-Sud et Ouest/Est.</li> <li>• Maintenir une bande boisée le long de l'avenue Jean Rostand d'une épaisseur suffisante de 25 m pour limiter les co-visibilité avec les futures constructions et réduire les nuisances sonores en provenance de cet axe</li> <li>• Développer l'urbanisation sur la partie Sud à une distance suffisamment éloignée afin de respecter l'intégrité des milieux naturels sensibles (zones humides et ses boisements) et hors des secteurs exposés au risque d'inondation</li> <li>• Préserver 15 % de la surface de l'ensemble foncier qui sera dédiée à l'aménagement d'espaces libres non bâtis (hors chaussée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie)</li> <li>• Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement à la parcelle</li> <li>• Aménager un espace vert structurant à usage collectif transversal, se raccordant au bande paysagères et boisées périmétriques, et suffisamment épais pour jouer le rôle de corridor</li> <li>• Implanter des dispositifs de gestion des eaux de pluie au maximum végétalisés et paysagers afin d'être intégrés aux espaces verts (noue d'infiltration, fossés de stockage végétalisés, parc inondable, parking en chaussée drainante...)</li> <li>• Créer des poche de stationnement collectif qui adoptent des revêtements enherbé ou en matériaux perméables de telle manière qu'ils puissent permettre un retour à l'état naturel du site afin d'envisager une réduction du besoin en stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les essences locales pour les plantation d'arbres, la végétalisation des espaces verts, ainsi que pour la création de haies (voir annexe)</li> <li>• Le tracé des espaces verts et bande paysagère est indicatif, sauf l'épaisseur mentionnée</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation</li> <li>• Les espaces verts pourront être regroupés ou dissociés</li> <li>• Favoriser des aires des stationnement qui soient en matériaux perméables ou enherbé</li> <li>• Une aire de jeu pour enfant pourra être réalisé</li> </ul>

LA PALETTE VÉGÉTALE

Les espèces considérées comme invasives ou nuisibles (à ne pas introduire)



**Sumac de Virginie**  
(*Rhus typhina*)



**Amorphe buissonnante**  
(*Amorpha fruticosa*)



**Myriophylle du Brésil**  
(*Myriophyllum aquaticum*)



**Arbre à papillons**  
(*Buddleia davidii*)



**Erable negundo**  
(*Acer negundo*)



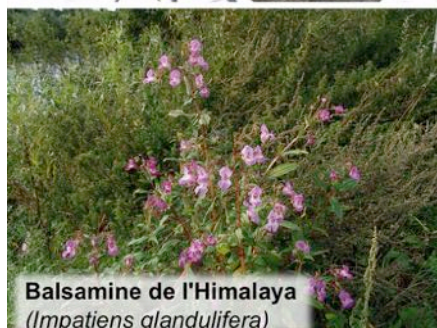
**Herbe de la Pampa**  
(*Cortaderia selloana*)



**Baccharis**  
(*Baccharis halimifolia*)



**Canne de Provence**  
(*Arundo donax*)



**Balsamine de l'Himalaya**  
(*Impatiens glandulifera*)



**Renouée du Japon**  
(*Fallopia japonica*)



**Jussie**  
(*Ludwigia peploïdes*)

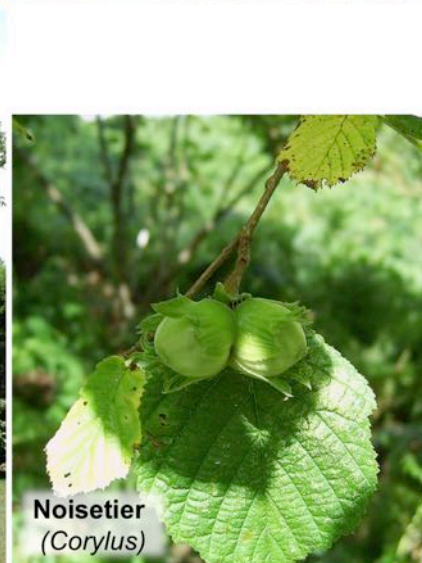


**Ailante**  
(*Ailanthus altissima*)



## LA PALETTE VÉGÉTALE

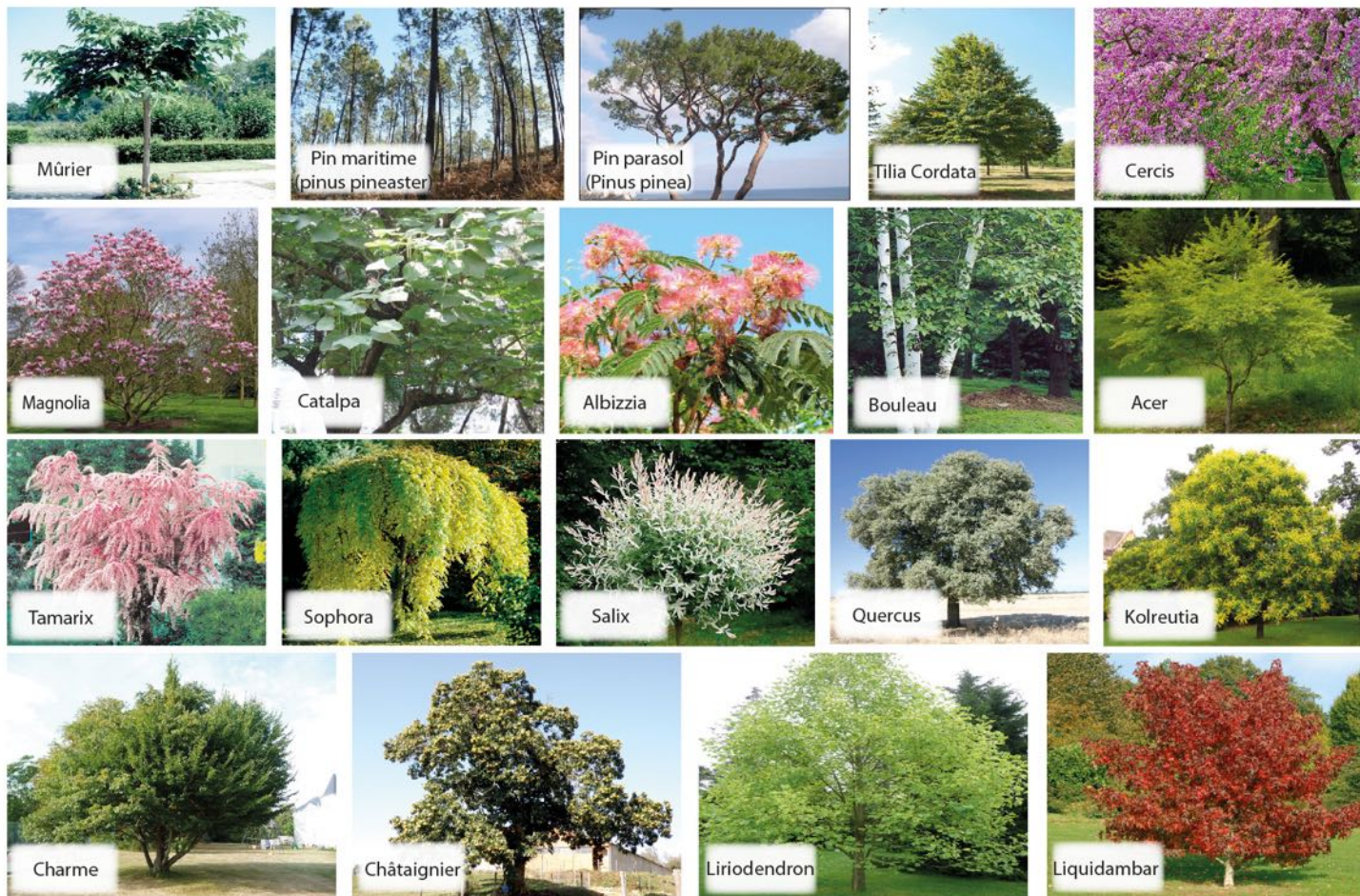
Les espèces considérées comme allergènes (à éviter de planter)





LA PALETTE VÉGÉTALE

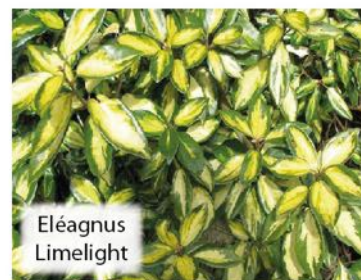
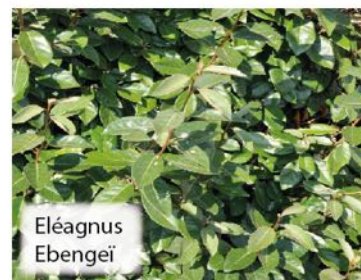
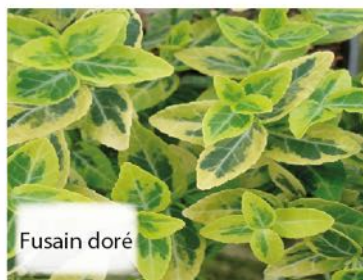
Les essences à privilégier : les arbres et arbustes





## LA PALETTE VÉGÉTALE

Les essences à privilégier : les haies taillées et les haies basses



LA PALETTE VÉGÉTALE

Les essences locales à privilégier : les haies paysagées à feuillage





## LA PALETTE VÉGÉTALE

Les essences à privilégier : les haies vives et fleuries

