

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE LA-TESTE-DE-BUCH

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Pièce n°5

Orientations Particulières d'Aménagement

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2012
- Modification simplifiée N°1 : Délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2012
- Modification n°3 : Délibération du Conseil Municipal du 22/02/2024

- Le Maire,

- Service Aménagement
- Bureaux d'études : CREHAM – Atelier BKM – Dessenin de Ville

Orientations particulières d'aménagement

PREAMBULE

La présente pièce est établie en conformité avec les articles L.123-1 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme, modifiés par la loi du 2 juillet 2003 dite *Loi Urbanisme et Habitat*.

En application de ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme peut préciser les conditions d'aménagement applicables "*à certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager*".

Ces orientations d'aménagement sont définies en cohérence avec les orientations générales PADD. Elles "*peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...*".

Cette pièce comprend 7 parties :

1. Les orientations particulières d'aménagement pour la mixité sociale et urbaine dans la Commune.
2. Les orientations particulières d'aménagements pour les voies nouvelles à créer sur les secteurs AU, comprenant les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
3. Les orientations particulières d'aménagement pour le secteur de la Route Nationale 250 et de la Route départementale 1250.
4. Les orientations particulières pour Centre ville
5. Les orientations particulières d'aménagement pour le secteur de la façade Est, Bordes, Pinède de Conteau, Plaine sportive Gilbert Moga.
6. Les orientations particulières d'aménagement pour le secteur de l'Hôpital Jean Hameau.
7. Les orientations d'aménagement pour le secteur de la Seougue

Les schémas ont une valeur juridique : **les projets de travaux, opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans ces secteurs, devront être compatibles avec leurs orientations d'aménagement.**

Ces orientations comprennent des dispositions:

- **obligatoires**, traduites dans le règlement d'urbanisme et le zonage;
- **soumises à compatibilité**, à valeur de conseil, dont l'esprit doit être respecté

1. Orientations particulières d'aménagement :

Mixité sociale et urbaine

➤ Objectifs

Créer de l'habitat, diversifier l'offre.
Réaliser des produits en adéquation avec les besoins recensés.

➤ Principe général

Pour les opérations situées dans les zones citées ci-dessous, l'opérateur devra :

- soit réaliser directement les pourcentages de logements sociaux indiqués
- soit préserver les emprises foncières nécessaires à leur réalisation *avec un ratio foncier à préserver d'au moins 300m²/logement qui pourrait être cédé à un opérateur susceptible de les réaliser.*) En raison du caractère paysager à préserver sur le Pyla, la disposition concernant le ratio foncier d'au moins 300 m²/logements ne s'applique pas aux zones 2AU du Haut et Vieux Pyla.

1. Orientations particulières d'aménagement :

Mixité sociale et urbaine

➤ Programme

Secteur	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux (en m ² de surface de plancher)
Secteurs de servitudes pour Mixité Sociale		
Secteur des Boyens (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur rue du Coutoum (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur les clés de Cazaux (Cazaux)	Toute opération	≥ 75%
secteur des Maraichers (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur caserne des Pompiers (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur cimetière (La Teste centre)	Toute opération	≥ 75%
secteur Marzac (La Teste centre)	Toute opération	100%
secteur Joli-Bois (La Teste centre)	Toute opération	100%
Zones AU au PLU (La Teste, Cazaux, Laurey L'Ermitage, Pyla)		
Zone 2AU du Laurey L'Ermitage	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du vieux Pyla	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du haut Pyla	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU de l'Aiguillon	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU bande urbaine des Prés salés ouest	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU entrée d'Arcachon	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du Canalot	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU des Bordes	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du Baou	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU de la Pinède de Conteau	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU de la RN 250	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du Nord de Cazaux	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU au sud du camping de Cazaux	Toute opération	≥ 50%

Secteur	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux
<p>Zones en U au PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de restructuration de l'hypercentre en UAa - Secteur dense du centre ville UA et UB - Pôle de la Gare en UAa - Restructuration du pôle du Stade Jean de Grailly en UB 	<p>Opération $\geq 2500 \text{ m}^2$ de surface de plancher</p> <p>Opération $\geq 2500 \text{ m}^2$ de surface de plancher</p> <p>Opération $\geq 2500 \text{ m}^2$ de surface de plancher</p> <p>Opération $\geq 2500 \text{ m}^2$ de surface de plancher</p>	<p>$\geq 25\%$</p> <p>$\geq 25\%$</p> <p>$\geq 25\%$</p> <p>$\geq 25\%$</p>

2. Orientations particulières d'aménagement :

Les voies nouvelles et l'intégration des modes de déplacement alternatifs dans les secteurs AU

- **Dans les secteurs AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir des emprises de voirie conformes aux objectifs de liaisons et de dessertes indiqués aux schémas de secteurs.**

Conformément aux typologies de voies nouvelles indiquées sur ces schémas, les emprises à prévoir (rappelées au règlement d'urbanisme) sont, en fonction de la topographie et après avis des services techniques, de :

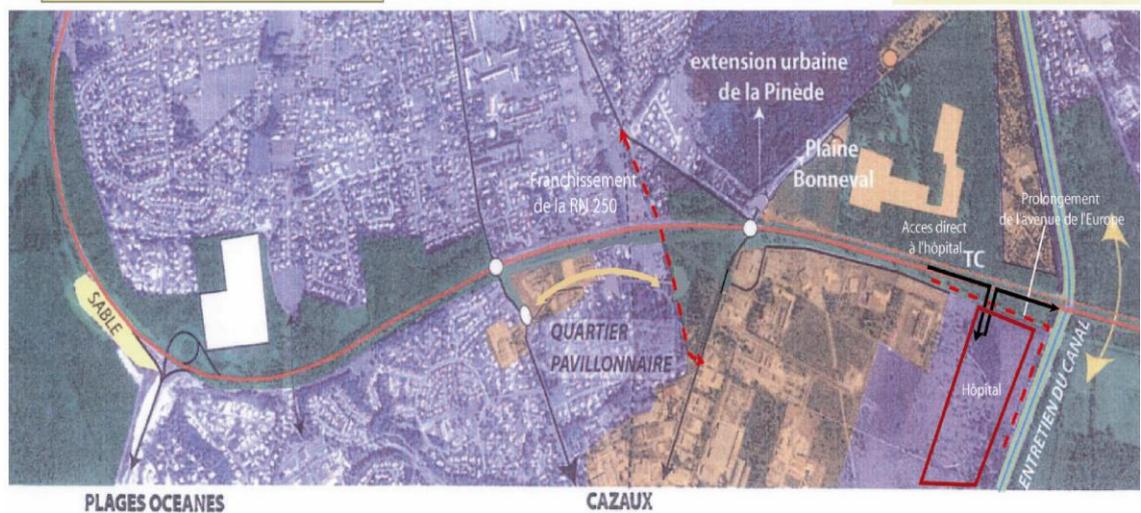
- 12 à 14 m pour les voies structurantes, de liaisons interquartiers,
- 12 m pour les voies primaires de liaison et de desserte,
- 8 à 10 m pour les voies secondaires et tertiaires.

- **Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres ainsi que les modes de déplacements doux (piétons - cycles), conformément aux orientations prévues au P.A.D.D. et aux orientations particulières d'aménagement.**

- Dans les nouvelles opérations d'habitat de 25 logements ou plus, il devra être prévu au moins une aire d'arrêt - stationnement pour l'organisation des transports en commun.
Sa localisation devra être prévue en liaison avec les services de la Ville, et pourra éventuellement être regroupée en fonction d'autres opérations.
- Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.
Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.
- Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons et cyclistes.
Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :
 - 1,50 mètres pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
 - 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle,
 - 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles

3. Orientations particulières d'aménagement : Secteur de la Route Nationale 250

Un axe intégré au développement de la ville



3. Orientations particulières d'aménagement : Secteur de la Route Nationale 250

Dispositions au PLU

Obligatoires

SEQUENCE URBAINE RN 250

En séquence urbaine, il convient d'améliorer la traversée piétonne et cycle (relations Nord / Sud)

En séquence urbaine, des contre-allées paysagées sont à aménager

En séquence urbaine, améliorer les conditions de desserte du parc industriel et commercial

Soumis à compatibilité

Cette liaison peut passer sous la Route Nationale 250, le long du canal des Landes. Cette liaison s'inscrit dans la continuité nord/sud de la trame vert/bleue.

Bien que ce passage ne soit pas sur la commune de La Teste, son aménagement pourrait s'inscrire dans le cadre de la mise en place de cheminements doux au niveau intercommunal

Ces contre allées devront rester éloignées de l'infrastructure routière de la nationale de façon à tenir à distance les développements urbains souhaités, coté sud en particulier (commerces). Dans cet espace, un aménagement paysager permettra de recomposer une lisière boisée dont la continuité devra être maintenue tout le long du parcours.

Coté nord, cette contre-allée doit garder un rôle de desserte locale, associé au passage d'un Transport Collectif.

Coté sud, le traitement paysager peut se faire par le biais d'alignement d'arbres coté parc des expositions permettant la constitution d'une entrée valorisée du parc d'activités

Aménager un franchissement inférieur ou supérieur de la RN 250 au droit de la rue de Sécary.

Réaliser un accès direct pour le pôle hospitalier depuis la RN250. Cette solution devra être évaluée au regard des conditions de fluidité et de sécurité.

Prolonger l'avenue de l'Europe jusqu'à l'entrée principale du pôle hospitalier et permettre sa connexion avec la nouvelle voie réalisée à Gujan Mestras.

SEQUENCE VERTE RN 250 ET RD 1250

En séquence verte, il convient de poursuivre l'une image du type « avenue forestière » pour la Route Nationale 250 et Route Départementale 1250

SEQUENCE MIXTE RD 1250

L'effort portera surtout sur le maintien du patrimoine végétal existant et sur sa valorisation.

Certains éléments remarquables seront conservés et éventuellement mis en scène :

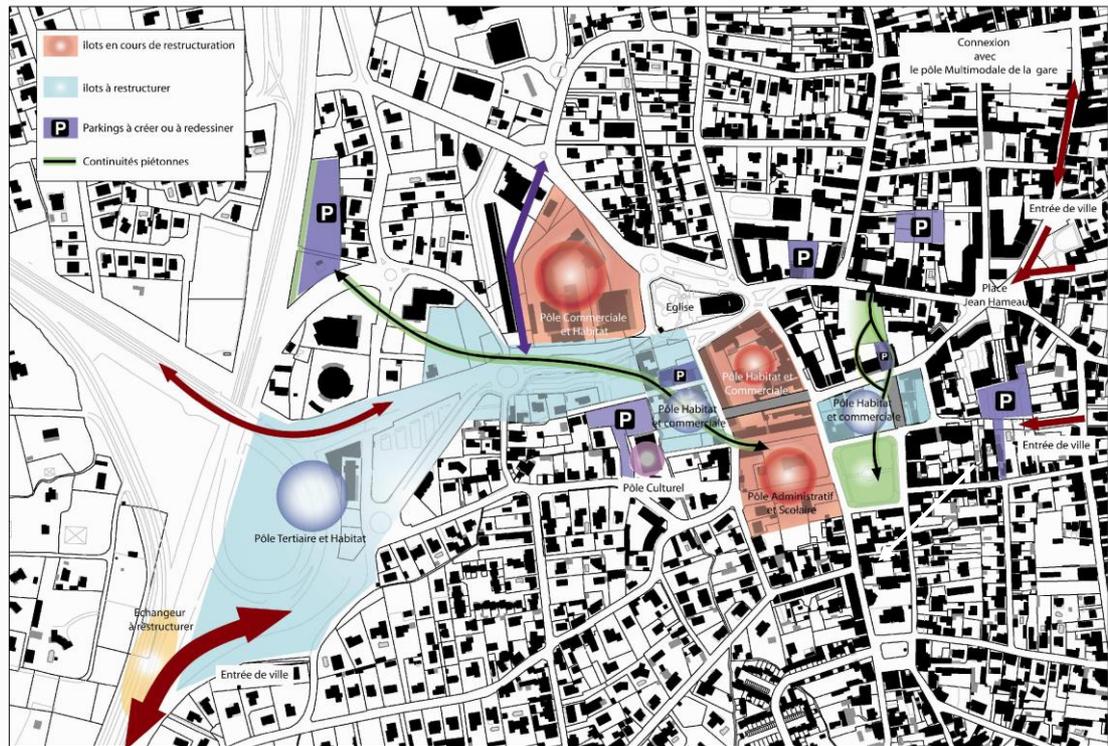
- *La dune située à l'échangeur de la dune du Pilat, qui annonce déjà la suite du parcours vers les plages océanes,*
- *La séquence verte située au nord de la voie devra être protégée durablement*

L'effort portera surtout sur le maintien du patrimoine végétal existant et sur sa valorisation. Ce patrimoine végétal est essentiellement présent à l'ouest de la voie et il devra être protégé :

- *L'alignement de pins au droit du secteur de La Palue devra être pérennisé*
- *La densification des secteurs bâtis devra être maîtrisée (ex quartier de la Palue)*

L'entrée de ville du Baou fera l'objet d'une attention toute particulière. La réorganisation de l'échangeur semble être la solution pour marquer l'entrée vers le centre ville de La Teste.

4. Orientations particulières d'aménagement : Secteur du centre ville



Principes et orientations d'aménagement

- Respecter un principe de mixité urbaine et sociale
- Créer des continuités douces
- Structurer et restructurer les îlots identifiés au plan
- Créer ou identifier les entrées de ville.
- Redéfinir l'offre en stationnement

4. Orientations particulières d'aménagement :

Secteur du centre ville

Dispositions au PLU

Obligatoires

MAILLAGE VIAIRE

L'entrée de ville du Baou est à réorganiser. Cela passe par la restructuration de l'échangeur actuel en le déplaçant plus au sud et en le réalisant à plat. Le passage haut entre le Centre Ville et Pyla su Mer devra être maintenu et réaménagé en y intégrant les cheminements doux

Les notions de visibilité, de sécurité et d'accessibilité sont à prendre en compte.

Afficher une meilleure lisibilité des entrées de ville rue du Général De Gaulle, rue du Port et des rues Carnot et Ichard.

Soumis à compatibilité

Nécessité de mener des études affinées avant d'aménager ce secteur (Baou).

Compte tenu du contexte dans le secteur du Baou, ce secteur appartenant en partie au Conseil Général, il est impératif de l'associer au dossier.

Il doit permettre une meilleure entrée et sortie de la ville.

Les autres entrées de ville devront avoir un traitement paysagé adéquat. Elles devront conjuguer circulation automobile et cycliste notamment.

L'objectif est d'offrir au Centre Ville une meilleure lisibilité. Cela passe par une hiérarchisation des voies.

Obligatoires

URBANISATION

L'urbanisation du Centre du Ville passera par une réflexion à l'îlot, notamment sur des îlots à restructurer dans leur quasi-totalité.

L'urbanisation du secteur devra répondre aux besoins de la production de logements et d'équipements de la commune et notamment en matière de mixité urbaine et sociale. Devra y être associé commerces, habitat, tertiaire, administrations etc.

La restructuration du centre ville devra apporter une meilleure image à la ville et la redynamiser.

L'objectif est de revitaliser le Centre Ville. Les dispositions du PLU permettront donc une densification de ce secteur.

Cheminements doux

Constitution d'un réseau de cheminements doux (piétons, cycles), associé ou non aux voies, permettant de relier les différents pôles du Centre Ville.

Ce maillage doit s'insérer dans un réseau de cheminements doux à l'échelle communale voire du Sud Bassin.

Soumis à compatibilité

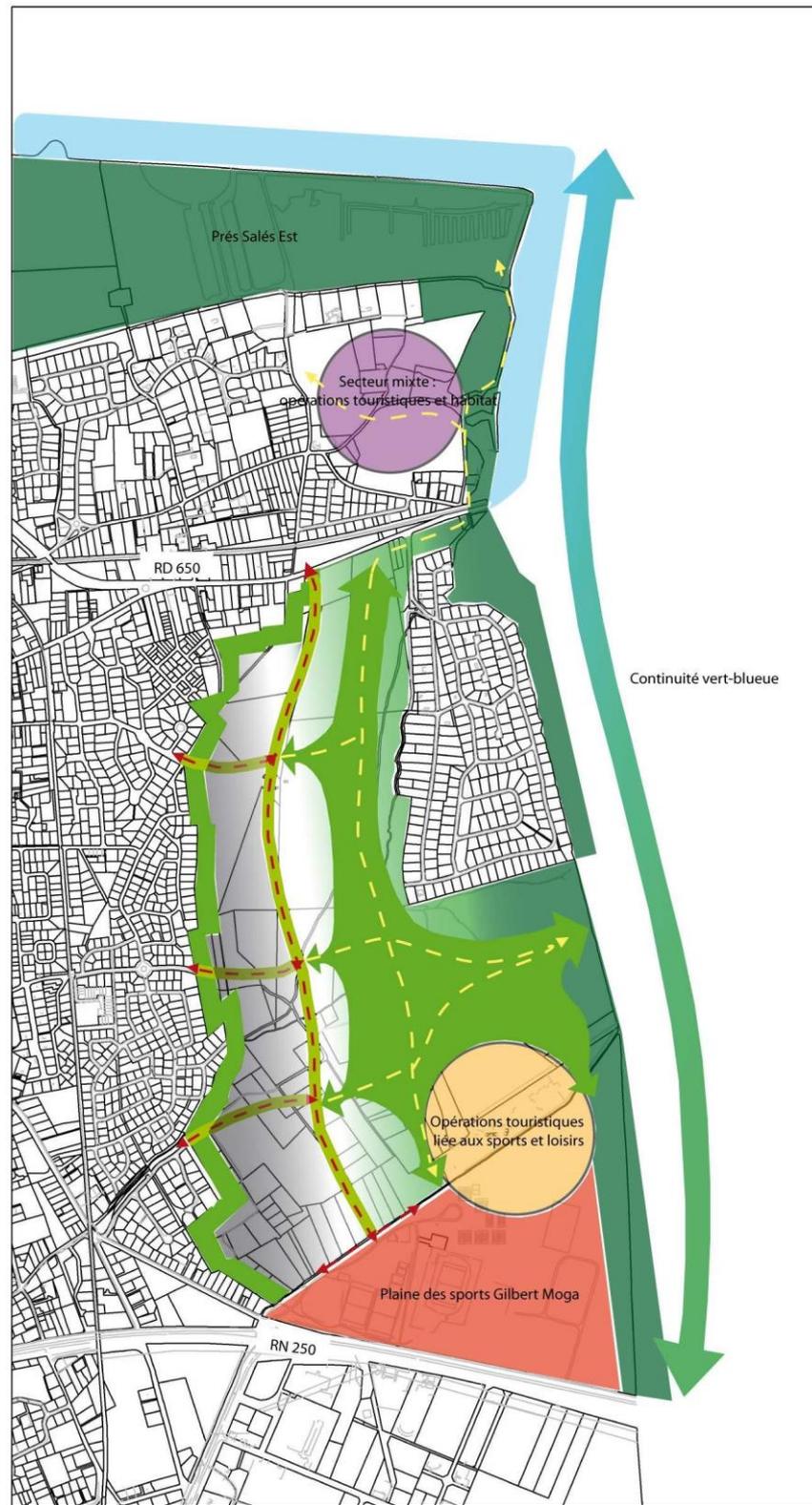
La réflexion si elle est faite à l'échelle de l'îlot ; laissera néanmoins la possibilité de réaliser les aménagements à la parcelle.

Répondre aux objectifs du PLH.

Nécessité de relier le pôle administratif à la place Jean Hameau, au Marché, ainsi qu'aux parkings périphériques et dans la mesure du possible, passant au cœur des îlots.

5. Orientations particulières d'aménagement :

Façade Est – Bordes – Pinède de conteau –
Plaine sportive Gilbert Moga



- Maintenir et conforter les continuités « Vert – Bleu »
- Conforter l'espace de respiration urbaine au droit du canal des Landes
- Améliorer la continuité écologique symbolisée par le canal des Landes
- Respecter un principe de mixité urbaine et sociale
- Conforter le pôle sportif et touristique de la plaine sportive Gilbert Moga
- Favoriser l'implantation d'opérations touristiques dans le quartier de Bordes
- Favoriser les connexions Nord/Sud et Est/Ouest
- Mise en valeur du réseau hydraulique
- Prévoir des solutions d'infiltration et de rétention pour la problématique des eaux pluviales
- Tenir compte du risque de submersion marine

5. Orientations particulières d'aménagement :

Secteur des Bordes

Dispositions au PLU

Obligatoires

URBANISATION

Secteur soumis aux exigences de la loi littoral, et notamment des espaces proches du rivage. L'urbanisation sera donc limitée.

Espace destiné à être urbanisé, il est avant tout dédié au tourisme. Une large partie restera à urbaniser.

Compte tenu de la spécificité de ce secteur, la dimension environnementale et paysagère devra être prise en compte par la réalisation d'un diagnostic préalable. Ce diagnostic permettra de définir précisément les modalités d'urbanisation. Une attention toute particulière sera portée sur la gestion des endiguements et les risques d'inondation. A ce titre une réflexion spécifique devra être menée. Les digues privées devront être intégrées à la réflexion dans le cadre des opérations d'aménagement. Si tel ne devait pas être le cas il pourra être fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine.

Soumis à compatibilité

Intégrer l'urbanisation dans le paysage environnant.

ESPACES VERTS

Sur la partie Est du site, il est nécessaire de conforter la continuité Vert/Bleu. Il s'agit de maintenir la continuité avec la Pinède de Conteau et notamment sa partie Est et le Canaldes Landes.

Les bassins à poissons situés à l'Est du site pourront être remis en état afin d'être exploités. Toutefois ils devront permettre le maintien de continuités piétonnes – cyclables Est/Ouest et Nord/Sud. Leur intégration paysagère devra être traitée avec soin

CHEMINEMENTS DOUX

Constitution ou renforcement d'un réseau de cheminement doux (piéton et cycle) permettant de relier ce secteur au reste du secteur. Ce maillage doit s'insérer plus globalement dans un réseau de cheminements doux communal mais aussi dans celui du sud bassin au travers du sentier du littoral par exemple.

L'exploitation des bassins à poisson ne devra pas compromettre le maillage des cheminements doux nord-sud et est-ouest

Secteur de la Pinède de Conteau

Dispositions au PLU

Obligatoires

MAILLAGE VIAIRE

Deux accroches majeures sur le site sont à aménager afin de répondre à une bonne desserte du quartier existant et celui à venir :

- 1 accroche au Nord sur la CD650
- 1 accroche au Sud sur la RN250. Toutefois cette accroche ne sera pas directement reliée à la RN 250 et constituera une nouvelle entrée de la Plaine sportive Gilbert Moga

Les notions de sécurité, de visibilité et de bonne accessibilité sont à prendre en compte.

Constitution d'une voie structurante Nord / Sud entre quartiers, qui réponde aux critères de sécurité, de fonctionnalité automobile et piétonne et de paysagement attendus pour ce type d'axe.

Constitution d'une armature de voies primaires Est / Ouest au coeur du nouveau quartier pour permettre une bonne accessibilité et desserte dans la profondeur du site, et une liaison avec le maillage périphérique existant.

Soumis à compatibilité

Nécessité de mener des études affinées avant d'entamer l'aménagement de ce secteur

Compte tenu du contexte boisé et des fortes attentes en matière de traitement paysager sur ce quartier, cette voie est une « vitrine » de l'aménagement. Elle doit être le reflet d'une voie urbaine et non d'une voie de transit

Emprise des voies minimum de 12 m, mais ces voies doivent s'inscrire dans le prolongement et à l'échelle du maillage existant. L'objectif est de relier le nouveau quartier de la Pinède de Conteau au Centre Ville.

Obligatoires

URBANISATION

L'urbanisation du site se fera sur la partie Ouest. Et par extension de la plaine sportive Gilbert Moga.

L'urbanisation du quartier doit répondre aux besoins de la production de logements et d'équipements de la commune, et notamment en matière de mixité urbaine et sociale.

Ce nouveau quartier dans la forêt doit proposer des formes bâties diverses.

L'urbanisation du quartier doit préserver l'image forestière du site en privilégiant les essences locales types chênes verts, lièges et pédonculés.

Compte tenu de la spécificité de ce secteur, la dimension environnementale et paysagère devra être prise en compte par la réalisation d'un diagnostic préalable. Ce diagnostic permettra de définir précisément les modalités d'urbanisation.

ESPACES VERTS

Sur la partie Est du site, une grande entité verte sera préservée qui s'organisera comme suit :

- Une partie vouée à l'aménagement d'un Parc urbain à visée récréative,
- Une partie conservée en forêt non aménagée pour la préservation des équilibres biologiques.
- Les voiries de connexion devront être accompagnées de « coulées vertes »

Un espace tampon vert sera maintenu entre les quartiers existants.

Soumis à compatibilité

L'accroche avec les quartiers périphériques avoisinants doit se faire dans un souci d'intégration urbaine et paysagère.

Répondre notamment aux objectifs du PLH

Eviter la continuité de l'urbanisation pavillonnaire classique et consommatrice d'espace sur ce nouveau quartier

Le Parc Urbain doit être davantage en lien avec la Voie structurante, et répondre aux usages des habitants.

La forêt non aménagée doit plutôt se situer en arrière du parc urbain, et en liaison avec le Canal des Landes pour favoriser les échanges faunistiques et floristiques.

Il pourra faire l'objet de la réalisation de cheminements doux.

La ripisylve de la crête Nezer devra faire l'objet d'une attention toute particulière afin de maintenir la qualité de ces milieux humides et participer à la restauration des parties dégradées.

Il pourra faire l'objet de la réalisation de cheminements doux.

Obligatoires

L'ensemble des espaces protégés devra représenter au minimum 50% de la surface de la Pinède de Conteau

EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sur ce quartier doit se faire notamment par :

- L'aménagement d'un bassin de rétention au Nord Est du site
- Le réseau des crastes existant, complété, si besoin est, par l'aménagement de noues à créer

CHEMINEMENTS DOUX

Constitution d'un réseau de cheminements doux (piéton cycles), associé ou non aux voies, permettant de relier ce quartier aux quartiers périphériques.

Ce maillage doit s'insérer dans un réseau de cheminements doux à l'échelle communale, voire du Sud Bassin.

Soumis à compatibilité

La réalisation du bassin de rétention doit être intégré à l'aménagement du parc urbain et constituer un élément attractifs à plusieurs visées.

La préservation et la mise en valeur du réseau de crastes peut être l'occasion d'y associer des cheminements doux.

*Emprise : 1,50m pour piste à sens unique
2,50m pour piste bidirectionnelle*

Nécessité de relier la Pinède de Conteau aux quartiers riverains, au pôle scolaire Jean de Grailly, au Centre Ville et à la Gare, ainsi qu'à la Plaine des Sports Bonneval et au Canal des Landes

6. Orientations particulières d'aménagement : Secteur Hôpital Jean Hameau

Scénario de réaménagement du pôle Hospitalier



Echelle : 1/2000

- Mener la réflexion de la reconversion du site sur l'ensemble de l'unité foncière
- Répondre en terme de logements aux objectifs fixés dans le PLH
- Préserver les espaces les plus sensibles
- Accompagner la réflexion d'une démarche d'écoquartier
- Prévoir des solutions d'infiltration et de rétention pour la problématique des eaux pluviales

6. Orientations particulières d'aménagement : Secteur de l'hôpital Jean Hameau

Dispositions au PLU

Obligatoires

URBANISATION

La réflexion devra être menée sur l'ensemble de l'unité foncière. Elle devra établir les mesures de protection des espaces les plus sensibles et/ou ayant une valeur paysagère.

L'urbanisation du quartier devra répondre aux besoins de la production de logements et d'équipements de la commune et notamment en matière de mixité sociale.

Au regard de la dimension du site la programmation devra proposer des formes bâties diversifiées.

Les bâtiments les plus hauts (12,50m maximum, 13,50 m si des commerces sont installés en rez de chaussée) seront implantés dans le secteur dédié aux opérations collectives (cf. schéma ci-joint). Ces hauteurs ne devront pas représenter plus de 1/3 de l'ensemble des constructions de ce secteur.

La réflexion devra s'accompagner d'une démarche d'écoquartier ou d'aménagement durable

La gestion des accès devra être étudiée

Soumis à compatibilité

Répondre notamment aux objectifs du PLH

Limiter l'urbanisation pavillonnaire pour proposer une mixité des formes bâties

Le dernier niveau devra de préférence être réalisé en attique.

Une implantation différente des bâtiments en R+3 pourra être proposée tout en limitant l'impact de ces constructions sur les quartiers environnants et les boisements à maintenir

Les thèmes abordés pourront faire référence à la gestion des déplacements, la gestion des déchets, la consommation énergétique des bâtiments, la gestion des eaux pluviales, la mixité sociales, la gestion environnementales et paysagères du projet, la mixité générationnelle du quartier, l'intégration du projet dans le contexte et notamment d'un point de vue architectural...

Un accès par le chemin de la Palue pourra être recherché pour soulager les accès existants.

CHEMINEMENTS DOUX

Constitution d'un réseau de cheminements doux (piétons, cycles) associé ou non aux voies, permettant de relier ce nouveau quartier aux quartiers périphériques.

Ce maillage doit s'insérer dans un réseau de cheminements doux à l'échelle communale, voir du Sud Bassin

*Emprise : 1,50 m pour sens unique
2,50 m pour piste bidirectionnelle*

Ce réseau pourra chercher à se raccorder sur les voies en impasse débouchant sur le boulevard de Pyla, lui-même desservi par un réseau de piste cyclable

EAUX PLUVIALES

La bonne gestion des eaux pluviales devra être recherchée. Une infiltration sur site devra être priorisée.

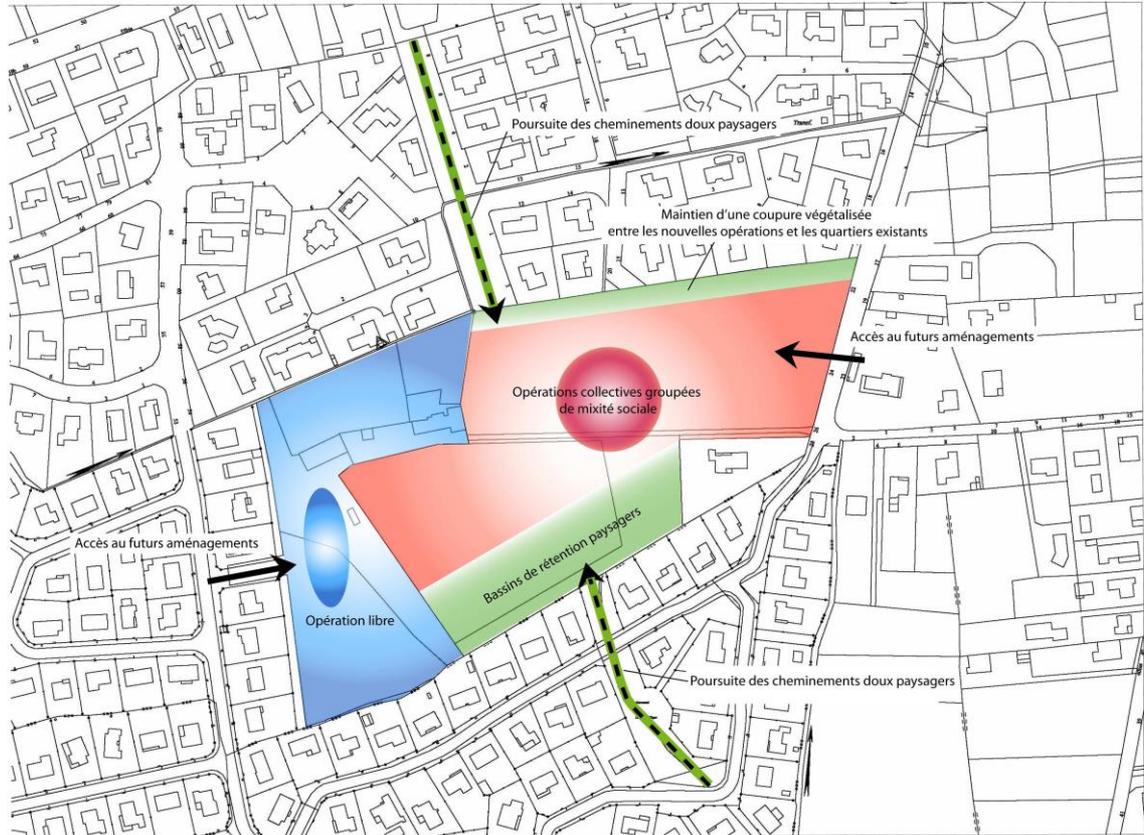
Cette bonne gestion pourra être intégrée à la démarche d'écoquartier. La récupération des eaux pluviales pourra être recherchée afin de rationaliser les consommations d'eau du quartier.

GESTION DES BOISEMENTS A MAINTENIR

Les éléments boisés les plus intéressants tels qu'ils figurent sur le schéma de principes devront être intégrés au projet afin de participer son à l'intégration paysagère.

Si l'emprise totale des boisements identifiés au schéma n'a pu être maintenue pour des raisons de composition de projet, il pourra être établi un système de compensation sur une autre partie du site

7. Orientations particulières d'aménagement : Secteur du quartier de la Séouque.



- Maintenir des espaces tampons végétalisés entre les nouvelles opérations et les quartiers existants
- Mis en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales paysagers conformément aux exigences du schéma d'assainissement pluvial.
- Respecter un principe de mixité sociale et des formes bâties sur une partie du secteur
- Maintien d'un espace destiné à des opérations libres
- Conforter les cheminements doux paysagers

Dispositions au PLU

Obligatoires

URBANISATION

La réflexion devra être menée sur l'ensemble de l'unité foncière et plus particulièrement sur la partie grevée de la servitude de mixité sociale.

L'urbanisation du quartier devra répondre aux besoins de la production de logements de la commune et notamment en matière de mixité sociale

Au regard de la dimension du site la programmation devra proposer des formes bâties diversifiées, plus dense au centre.

La gestion des accès devra être étudiée

CHEMINEMENTS DOUX

Poursuite des cheminements doux paysagers.

EAUX PLUVIALES

La bonne gestion des eaux pluviales devra être recherchée. Un bassin de rétention paysager est prévu en partie sud du secteur. Une infiltration sur site est à prioriser pour les espaces bâtis

ESPACES VERTS

Une coupure végétalisée entre les quartiers déjà bâtis et les nouvelles opérations est à préserver

Soumis à compatibilité

Toutefois l'opération pourra être réalisée par tranche.

Répondre notamment aux objectifs du PLH

Limiter l'urbanisation pavillonnaire pour proposer une mixité des formes bâties

Il pourra être recherché différents axes : un par la rue de la Migrèque un par la rue Peyjehan.

Ce maillage doit s'insérer dans un réseau de cheminements doux à l'échelle communale, voir du Sud Bassin

Pour une meilleure intégration du bassin il aura de préférence un aspect naturel

Pour améliorer l'intégration des nouvelles opérations, il est conseillé de privilégier les formes urbaines les moins denses dans les secteurs situés en lien direct avec les quartiers bâtis