

TOME

03

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2 Les OAP spécialisées

3.2.1 OAP Habitat

Partie 2

Modification n° 1

Approuvée le 06 juillet 2023



Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Fief de Beauvais	9 ha	env. 450 logements	OAP-PG-05

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet se situe sur la frange Est de Périgny, à proximité de la coupure agricole séparant les communes de Périgny et de Saint-Rogatien.

Il constitue un enjeu majeur pour le développement de la Commune de Périgny et de la CDA, bénéficiant d'importantes potentialités au regard de son implantation dans l'unité urbaine centrale de l'Agglomération et à proximité des équipements publics structurants de la commune à moins d'1km (centre bourg, plaine des sports, groupe scolaire...) et du centre-ville de La Rochelle (à env. 7 km).

La frange Est de Périgny se caractérise par un bâti de tissu pavillonnaire ainsi que des haies entourant les habitations. Située en extension Est de ce tissu, la nouvelle opération doit répondre à l'enjeu de co-visibilité depuis Saint-Rogatien par la création d'une nouvelle frange urbaine et paysagère.

Le projet d'urbanisation doit également être replacé à l'échelle de la ville de Périgny, de la coulée verte et paysagère formée autour du cours d'eau de la Moulinette, et au regard de la proximité de plaine des sports et du nouveau groupe scolaire au nord du site. Cette situation implique des besoins d'articulation urbaine et paysagère entre ces différents éléments et les opérations doivent participer à la création d'un maillage (voirie + liaisons douces) à l'échelle communale.

La topographie du site est marquée par un léger vallonnement. La rue des Mouettes se situe dans un vallon. L'intersection entre la rue des Mouettes et la route d'Aytré constitue le point bas du périmètre. Sur le site, l'écoulement des eaux pluviales s'effectue du Sud vers le Nord, depuis la ligne de partage des eaux (point haut) jusqu'à la rue des Mouettes (point bas).

La route d'Aytré longe le site à l'ouest du périmètre de projet. Cette voie structurante est longée par un corridor arboré de grande ampleur qui marque fortement le site. Plusieurs voies existantes au contact du périmètre de projet intéressent la desserte des futures opérations : la rue du Château qui fait le lien avec le centre-ville de Périgny, la rue des Mouettes et le chemin de la Vallée.

La rue des Mouettes et le chemin de la Vallée sont des voies de desserte locales. Le chemin de la Vallée qui traverse le site selon un tracé Nord/Sud, est accompagnée d'une haie champêtre et dessert une habitation isolée au sein du site.

Les enjeux environnementaux sont prioritairement identifiés autour des haies qui constituent les principaux réservoirs et corridors de biodiversité du site. Plusieurs espèces protégées ont aussi été repérées à proximité du périmètre de l'OAP. La gestion de la ressource en eau est également un enjeu important du site, particulièrement au sud dont une partie est située en périmètre de protection de captage d'eau éloignée et en limite d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché. La future opération d'aménagement devra veiller à minimiser les impacts et les incidences sur ces éléments naturels et patrimoniaux identifiés dans ou en limite du périmètre de l'OAP.

L'objectif du projet est de constituer un nouveau quartier vivant, pleinement intégré à la dynamique communale et pourvu d'aménités urbaines répondant aux besoins des futurs habitants dans une logique de proximité favorisant le lien social et l'inclusivité (commerces, services, équipements publics, espaces de détente et de loisirs...).



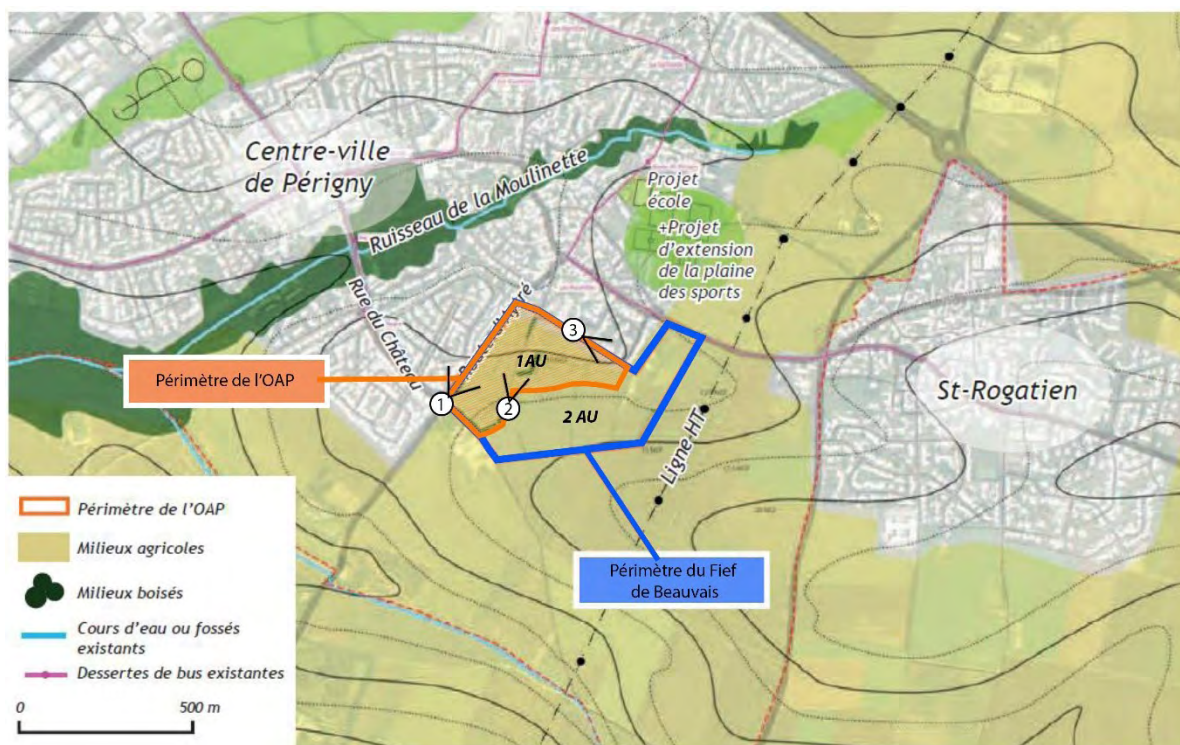
Vue depuis la route d'Aytré et le corridor arboré de part et d'autre de la voirie. La haie à droite de la voirie longe le périmètre Est du projet.



Vue depuis la rue des Mouettes en limite Nord du périmètre de projet (point bas du site)



Vue depuis le chemin de la vallée, traversant le périmètre de projet et desservant une habitation existante. Le tracé de la voie est souligné par une haie. La propriété (parcelle arborée) est à conserver et à intégrer dans le projet.



ENJEUX PRINCIPAUX




- Enjeux d'intégration et de traitement de la lisière urbaine avec une co-visibilité importante depuis la commune de Saint-Rogatien
- Enjeux de préservation et de valorisation des éléments paysagers existants en particulier les haies et développement d'un cadre paysager de qualité
- Enjeux d'organisation en lien avec les équipements de la commune de Périgny situés à proximité immédiate de cette frange Est (centre-ville, Plaine des Sports, équipements scolaires)
- Enjeux de sécurisation des déplacements, de renforcement des liaisons, des perméabilités et de la cohérence urbaine entre le centre-ville, les quartiers adjacents, vers les communes limitrophes d'Aytré et de Saint-Rogatien et le futur quartier
- Enjeux de diversification de l'offre d'habitat en typologie et en morphologie et notamment l'objectif de favoriser l'installation durable de familles et la rationalisation du foncier.
- Enjeux d'animation du quartier par une programmation complémentaire à l'habitat, notamment une offre commerciale et de services de proximité adaptée aux besoins des futurs habitants et complémentaire à l'offre communale existante

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT








 Périimètre de l'OAP





Éléments du contexte à valoriser

-  Constructions existantes
-  Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes
-  Bassin EP à conserver



Accès et fonctionnement viaire

-  Voiries existantes
-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Voie existante à restructurer
-  Continuité ou prolongement ultérieur
-  Carrefour/intersection à créer et à sécuriser

Armature urbaine et paysagère

-  Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants
-  Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
-  Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
-  Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Éléments de programmation

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Localisation préférentielle des typologies bâties les plus denses et/ou des constructions les plus hautes

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PROPOSER UN CADRE DE VIE TOURNÉE VER LA NATURE ET ORGANISER L'URBANISATION AUTOUR DE LA TRAME VÉGÉTALE ARTICULÉE AVEC LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES

Le parti d'aménagement paysager servira de fondement à la conception du quartier et les espaces ainsi créés pourront accueillir une diversité d'usages et notamment servir à la gestion des eaux pluviales. Le parti d'aménagement proscrit les délaissés sans fonction et usage et créant des espaces inutiles favorisant le sentiment d'insécurité.

A l'échelle du plan d'aménagement, le projet donnera la part belle à la nature :

- **Intégration de l'urbanisation dans un écrin de verdure** afin de constituer un paysage habité favorable à la biodiversité aux différentes échelles du projet (parc, verger, haies, arbres, lisière...) en s'appuyant sur les éléments d'ossature paysagère présents sur le site et ses abords (topographie, végétation, haies existantes...) et en consolidant la trame verte : prolongement et maillage du secteur afin de renforcer le patrimoine paysager de la commune.

Le projet s'articulera autour d'un espace naturel central, lieu de détente, de loisirs et d'aménités.

Sur la route d'Aytré, les haies existantes seront valorisées et préservées au maximum afin d'assurer la transition et la mise à distance du projet avec l'urbanisation existante.

- **Traitement de la frange urbaine** dans le respect de l'OAP thématique afférente, l'objectif est d'assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation et la mise à distance de l'habitat avec les espaces de culture pour limiter les conflits d'usages et les nuisances. La frange d'urbanisation sera ainsi le support de cheminements piétons/cycles et de plantations multi-strates, son épaisseur devra respecter une largeur de 10 mètres minimum jusqu'à la première façade bâtie et sera variable pour permettre des ouvertures visuelles sur le grand paysage. Elle sera conçue pour ménager le développement du secteur 2AU à terme.

L'épaississement de la lisière paysagère par des plantations complémentaires sera recherché en partenariat avec les exploitants agricoles limitrophes.

- **Une recherche d'ambiances et d'usages variés** caractérisera le nouveau quartier en s'appuyant sur le parti pris paysager (sur parcelles privés et dans l'espace public), les formes urbaines (diversité et fils conducteurs) et les espaces extérieurs ouverts à tous (lieu fédérateur, repères, espaces de respirations...), reliés

aux autres quartiers et avec des usages variés : jeux, maraichage, jardins, gestion de l'eau...

Le quartier doit bénéficier d'une variété d'espaces d'usage collectif hiérarchisés et mis en réseau. Des espaces d'échelle très locale doivent être répartis de manière équitable afin de permettre à l'ensemble des habitants de bénéficier de lieux de proximité conviviaux et intimes. Ces lieux apaisés devront principalement être accessibles par des mobilités douces et actives. Une centralité de quartier articulée autour d'un espace d'usage collectif de plus grande échelle doit être trouvée. Cet espace, plus animé et structurant, devra profiter d'une accessibilité et d'une visibilité renforcée.

- **Articulation du projet paysager et de la gestion des eaux pluviales** afin de participer pleinement à l'aménagement paysager et que les ouvrages ne soient pas perçus comme de simples éléments techniques. Les espaces de noues et autres ouvrages nécessaires à la gestion du pluvial doivent être conçus comme des espaces multi-usages (bassin d'agrément, plaine de jeux, espaces plantés, stationnement, voirie, ...). Ils seront sécurisés par un aménagement réfléchi des pentes et un travail sur la micro topographie ou des hauteurs de voirie adaptées (talus inférieurs à 16%, paliers supérieurs de faible profondeur, emmarchements, etc.), ce qui permettra d'éviter la mise en place de clôtures. De la même manière, les profils, la composition végétale et les matériaux utilisés pour l'aménagement du bassin de régulation des eaux pluviales participent à la création d'un espace de qualité et riche de situations. En particulier, le bassin existant rue des Mouettes sera requalifié selon ce principe.

- **Favoriser la fonction nourricière des espaces non bâtis et paysagers** au bénéfice des habitants et de la biodiversité. Les espaces non bâtis, qu'ils soient privés ou publics, seront pensés pour accueillir des espèces végétales comestibles et des activités d'agriculture urbaine/maraichage. La fertilité du sol destiné à être cultivé devra être garantie (épaisseur de terre suffisante pour le développement du système racinaire, qualité agronomique, maintien d'un sol vivant). Prioritairement en pleine-terre, la culture hors-sol sous forme de bacs ou jardinières est également admise pour permettre la végétalisation d'espaces techniquement contraints. L'économie des ressources en eau et la gestion raisonnée et écologique devra guider la conception de ces espaces comme de l'ensemble des espaces paysagers du quartier.

DÉVELOPPER UNE MORPHOLOGIE URBAINE DIVER-SIFIÉE ET MAÎTRISER LES TRANSITIONS D'ÉCHELLE AVEC L'EXISTANT

La répartition des différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du **rythme et de la variété** contribuant à la qualité du quartier et de ses espaces publics.

Ainsi, **chacun des îlots bâtis découpé par le réseau de voies de desserte comporte une variété de typologies de logements, de forme, de hauteurs et de fonctions** (individuels/collectifs, maisons groupées/terrains à bâtir, logements libres/ logements sociaux ou abordables, services, équipements ...). **Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées**, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les logements collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

La programmation et la composition architecturale, paysagère et urbaine sont prépondérantes dans la perception de la densité afin de proposer un cadre de vie paisible et attractif. Ainsi, chacun des îlots bâtis fait l'objet d'une organisation singulière des lots à bâtir, de l'implantation du bâti et du tracé des ruelles et venelles de desserte internes de manière à gérer harmonieusement ensoleillement, vues et intimités. **La duplication d'un même modèle d'îlot bâti** (taille, découpage des lots, répartition des formes urbaines et architecturales) **est à éviter**.

Tout particulièrement, **les immeubles de logements collectifs doivent présenter des gabarits de taille relativement modeste** (10 à 20 logements par immeuble) pour assurer leur insertion dans le paysage

urbain et leur imbrication avec les autres typologies de logements à créer tout en évitant la dispersion de plots dans l'espace.

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie et un bâti avec étages y compris pour les lots à bâtir à R+2.

Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leurs façades principales bien exposées. Elles apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace public. Elles doivent également servir à tenir les espaces publics en proposant des hauteurs adaptées..

Les volumétries seront positionnées pour assurer **une transition d'échelle maîtrisée avec l'existant** en particulier **sur la rue des Mouettes où les gabarits ne pourront être supérieurs à R+2 en réponse à l'habitat pavillonnaire situé en face**. Les formes urbaines les plus denses et les plus hautes seront réparties pour éviter des effets de masse trop importants et se localiseront de manière préférentielle le long de la rue structurante à créer et le long de la route d'Aytré en articulation avec la trame paysagère.

Les hauteurs admissibles allant du rez-de-chaussée au R+3 seront réparties sur l'ensemble du programme. **Les R+3 porteront au maximum sur 20% des emprises bâties du projet**.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces publics, de manière à bien gérer les formes urbaines relativement denses qui seront à imaginer sur ce nouveau quartier. La simplicité et l'évidence des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés, le juste dimensionnement et les fonctionnalités multiples permettent de créer des espaces optimisés, harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Le projet développé cherchera à limiter la place et l'impact des véhicules motorisés par la mise en application des principes suivants :

- Optimisation des linéaires de voirie et gabarits adaptés aux besoins ;
- Simplicité des tracés, hiérarchisation des voies, maîtrise et diffusion des flux ;
- Maillage urbain consolidé permettant de relier facilement le quartier aux quartiers voisins et aux secteurs d'emplois, de services et d'équipements donnant la

part belle aux mobilités alternatives ;

- Intégration du stationnement pour limiter son impact visuel, limiter voire interdire le parking en sous-sol.

OPTIMISER ET HIÉRARCHISER LE RÉSEAU DE VOIES DE DESSERTE DE L'OPÉRATION

Les opérations de constructions doivent prévoir la réalisation d'un réseau de voies hiérarchisées et maillées avec les rues adjacentes du site.

Un premier niveau de voie permet de relier la route d'Aytré à la rue du Péré, constituant, à terme, un axe de desserte de la plaine des sports et de l'école. Le traitement et le dimensionnement de cet axe doit permettre d'en comprendre son caractère structurant, tant d'un point de vue paysager que fonctionnel, afin notamment de permettre une desserte bus. Cette voie s'accompagne **d'un traitement qualitatif de la lisière**, sous forme de plantations arborées sur au moins 3 strates de hauteur qualifiant les vues depuis Saint-Rogatien.

Cette épaisseur paysagère accueille un itinéraire cyclable qui à terme, constitue un itinéraire continu entre le centre-ville de Périgny et la plaine des sports. Cette voie prévoit également sur sa partie la plus à l'Est une **amorce de voie en attente** visant à ménager la capacité de connexion sur la rue du Péré.

La rue des Mouettes se voit également prolongée vers l'Ouest pour permettre de connecter la route d'Aytré et répondre aux enjeux liés aux réseaux. **Le chemin de la Vallée peut ainsi être apaisé** dans sa partie Nord et basculer sur une circulation cycle sur le reste de son linéaire.

Les rues internes seront optimisées en termes de linéaire et seront conçues comme des rues de quartier : elles maillent et irriguent l'opération et en particulier permettent l'accès au stationnement. Leur profil est accompagné d'espaces destinés à la gestion intégrée des eaux pluviales et elles sont systématiquement accompagnées de plantations.

Le dernier niveau de la hiérarchie viaire correspond aux ruelles et venelles qui vont assurer la desserte de chacun des îlots bâtis. Leur dimension et leur tracé permettent un usage apaisé et un partage de l'emprise entre les différents modes (piétons, vélos et véhicules). Ces ruelles et venelles sont traitées de manière rustique pour dégager une ambiance champêtre.

Des revêtements de sol perméables sont à favoriser et peuvent également participer à cette ambiance, selon les usages et les modes de circulations. Seules les impasses courtes qui ne nécessitent pas de dispositifs terminaux de retournement pour les engins de secours et présentant les caractéristiques minimales pour permettre aux véhicules légers de faire demi-tour peuvent être envisagées. Elles intègrent au besoin du stationnement longitudinal sur un seul côté.

ASSURER L'ACCROCHE PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES

Les rues et carrefours connexes sont réaménagés pour garantir la sécurité et la pacification des accès et des axes : route d'Aytré, rue du Château, chemin de la Vallée, rue des Mouettes et rue des Courlis.

- Apaiser la route d'Aytré et articuler le nouveau quartier au tissu urbain existant :

Le projet doit prévoir la requalification de la Route d'Aytré de manière à limiter voire à supprimer son effet de coupure potentiel.

Le maintien des accotements arborés, la reprise de la chaussée de circulation, le marquage et le traitement singulier des carrefours, la création de liaisons piétonnes Est-Ouest doivent permettre de modifier son caractère routier et d'articuler une mixité des modes de circulations (véhicules, piétons, vélos). Un cheminement doux paysager avec circulation en flux séparés des piétons, vélos et autres modes actifs doit

être aménagé de façon confortable et sécurisé le long de la route d'Aytré sur la section comprise entre la rue du Château et la rue des Mouettes.

L'ensemble des aménagements devra tenir compte du corridor arboré existant qui doit être préservé au maximum. De nouvelles plantations permettront de l'étoffer et de venir le compléter, particulièrement sur la partie Nord.

- Prolonger et compléter le profil la rue des Mouettes :

La rue des Mouettes doit être prolongée sur sa partie Ouest pour venir se mailler à la route d'Aytré et sur sa partie Est jusqu'à la voie de bouclage (rue structurante) à créer.

Cette voie correspond au profil type des rues de quartier. Son profil est également complété par des plantations arborées ainsi qu'un cheminement piéton permettant l'accès au seuil des nouvelles constructions côté Sud de la voie.

Le futur schéma de circulation du quartier veillera à éviter les shunts et le report des flux sur les axes existants destinés à la desserte locale et non dimensionnés pour supporter des flux supplémentaires.

GARANTIR LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

En termes de desserte par les transports collectifs, deux lignes desservent la commune de Périgny : la ligne 7a qui a son terminus rue du Château et la ligne 8 qui dessert Saint-Rogatien et passe au Nord du site.

Dans le cadre de la première phase, est privilégié le prolongement de la ligne existante 7a jusqu'à la route d'Aytré (arrêt à positionner dans le cadre du réaménagement de la voie). Le retournement est envisagé rue du Péré, au droit du giratoire d'accès au complexe sportif.

Le projet intègre des liaisons piétonnes et vélo lisibles et directes vers les arrêts de bus situés à proximité.

La voie structurante est dimensionnée pour permettre le passage du bus en cœur de quartier à terme.

GARANTIR DES ITINÉRAIRES CYCLABLES LISIBLES, DENSES, SÉCURISÉS, ACCESSIBLES ET CONFORTABLES CONNECTÉS À L'EXISTANT, FACILITER L'USAGE DU VÉLO AU QUOTIDIEN

Le quartier bénéficie de la proximité d'une liaison cyclable structurante permettant de franchir la rocade par le chemin de La Vaurie pour rejoindre Aytré et le nouveau boulevard S. Veil et in fine La Rochelle.

Un soin particulier sera porté sur les aménagements cyclables (revêtements, limitation des ressauts,...).

Du stationnement cycles sera également proposé sur les espaces collectifs et en rabattement à côté des arrêts de bus afin de favoriser l'intermodalité dans les

déplacements inter-quartiers et à l'échelle de l'Agglomération.

En particulier, le chemin de la Vallée à vocation à accueillir un axe structurant cyclables Nord-Sud, la liaison pour permettre l'accès à l'école et aux équipements sportifs sera sécurisée. Il en est de même pour la traversée de la route d'Aytré pour rejoindre la rue du Château et son itinéraire cyclable à améliorer.

PROPOSER UN STATIONNEMENT INTÉGRÉ

Pour la gestion des besoins en stationnement hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. A l'inverse, les stationnements en épi, en bataille, conduisant au surdimensionnement de ces espaces le long des voies sont à éviter.

Le stationnement de surface commun est ponctuel et

localisé entre les constructions afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont privilégiés. Les parkings ne peuvent en aucun cas être considérés comme des espaces de jeux ou de convivialité. Ils peuvent par contre servir de zone de stockage des eaux pluviales.

Sur tout ou partie de l'opération la gestion d'un stationnement mutualisé pourra également être envisagée. Le cas échéant, la desserte ponctuelle au droit des logements (pour un déménagement ou l'accès PMR) devra être possible.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le programme de construction vise la production d'une offre de logements abordable et familiale proposant une mixité sociale déclinée secteur par secteur et phase par phase **d'environ 450 logements sur le site (secteur 1AU)**, en respectant une densité cible de 50 logements par hectare.

L'urbanisation du site doit prévoir la réalisation **d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux** dont au minimum 30% de PLAi et 45% de PLUS et au maximum 25% de PLS, **25% de logements en accession abordable*** à la propriété, et 40% maximum de logements libres.

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs, individuels et individuels groupés (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site et de chaque îlot pour renforcer la mixité spatiale du projet.

La programmation doit aussi intégrer une part **d'habitat inclusif et de logements à destination des jeunes** (étudiants, stagiaires...) et des travailleurs saisonniers en articulation avec l'offre destinée aux jeunes travailleurs pour apporter une réponse immobilière particulière au regard de la temporalité des besoins locatifs.

Une programmation mixte sera également proposée au sein du projet afin de permettre la vie du quartier et favoriser le vivre ensemble : équipements, espaces extérieurs de loisirs, nourriciers, espaces de co-working, services, petite enfance, programmation tertiaire...

Distant de plus d'un kilomètre des polarités commerciales et de services les plus proches, le projet devra apporter une offre de proximité nouvelle et répondre au besoin de diversification fonctionnelle du quartier résidentiel environnant tout en s'attachant à éviter un effet concurrentiel des polarités existantes.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable principalement via le réseau existant sur la route d'Aytré et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau

existant, par raccordement gravitaire, sur la route d'Aytré (D108E4, au nord-ouest de l'opération) via le prolongement de la rue des Mouettes à réaliser. Le point de raccordement gravitaire, présent route d'Aytré, nécessite un approfondissement de 70 mètres des réseaux existants et de 320 mètres depuis la rue des Mouettes.

Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération devra être exclusivement gravitaire.

L'urbanisation des terrains doit se réaliser du Nord-ouest vers l'Est pour éviter la mise en place temporaire d'un poste de pompage privé.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle de l'opération, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces à rétrocéder. Les aménagements devront permettre la gestion d'une pluie

centennale en zéro rejet, en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature. La gestion de l'eau sera strictement gravitaire et majoritairement à ciel ouvert, dans des espaces végétalisés et intégrés à la géographie naturelle du site.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain à l'échelle de l'ensemble du site (1AU et 2AU).

L'urbanisation doit être démarrée par les terrains situés au Nord-Ouest vers ceux à l'Est et au Sud du périmètre.

Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain et s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.

