

# plu

Département de l'Hérault > Ville de **La Grande Motte**  
Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



### III- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PLU approuvé par DCM du 23 mars 2017



**Lebunetel**  
Architectes - Urbanistes



INTRODUCTION	3
OAP n°1 : Secteur «Mairie / Théâtre de verdure»	6
OAP n°2 : Secteur «Camping le Garden»	11
OAP n°3 : Secteur «Parking Saint-Louis / Grand Bleu»	18
OAP n°4 : Secteur «Poste»	22
OAP n°5 : Secteur «Gendarmerie»	26
OAP n°6 : Secteur «Parking Haute-Plage»	30

## INTRODUCTION

### 1. DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au terme des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Les articles R151-6 à R151-8 issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme instituent trois types d'OAP.

- **Les OAP sectorielles** : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.

- **Les OAP patrimoniales** : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

- **Les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires)** : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## 2. L'ÉTABLISSEMENT DE 6 OAP SECTORIELLES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de La Grande-Motte, 6 OAP dites sectorielles sont définies. Elles sont le prolongement de l'étude urbaine intitulée « *Les conditions d'une mutation assumée* » conduite en juin 2015 par le cabinet Lebunetel & Associés dont l'objet était d'identifier le potentiel mutable du tissu urbain de La Grande-Motte et de proposer des modalités d'intensification urbaine.

*« Donner un second souffle à l'oeuvre de Jean Balladur tout en répondant aux besoins et enjeux d'une ville du XXIème siècle, tels sont les principaux enjeux et piliers qui conduisent cette étude. »*

Les OAP ci-après définies s'inscrivent ainsi dans une perspective de renouvellement urbain et de mutation des espaces bâtis offrant un potentiel identifié, conformément aux objectifs assignés aux documents d'urbanisme par la loi SRU et la loi ALUR.

## 3. OPPOSABILITÉ DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP doivent être lues de manière complémentaire avec le règlement écrit des zones concernées et appliquées dans un rapport de compatibilité.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, une modification des orientations d'aménagement et de programmation peut être effectuée par le biais d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

## IDENTIFICATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP

- OAP n°1 : Secteur «Mairie / Théâtre de verdure»
- OAP n°2 : Secteur «Camping le Garden»
- OAP n°3 : Secteur «Parking Saint-Louis / Grand Bleu»
- OAP n°4 : Secteur «Poste»
- OAP n°5 : Secteur «Gendarmerie»
- OAP n°6 : Secteur «Parking Haute-Plage»

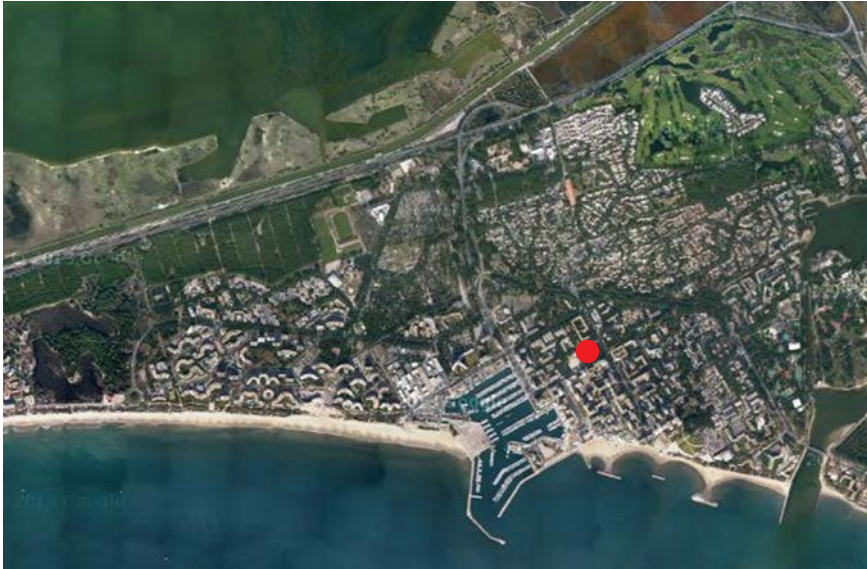


# OAP n°1 : LE SECTEUR «MAIRIE / THÉÂTRE DE VERDURE» (ZONE UAb)

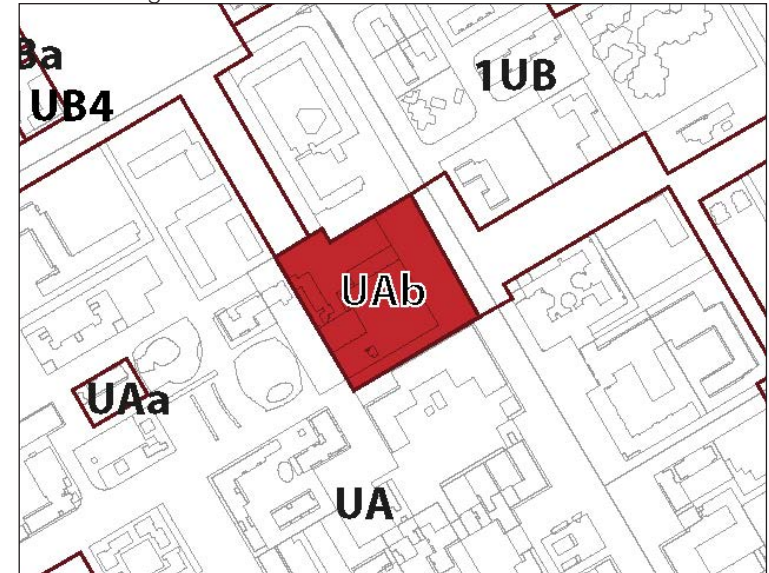


1. REPÉRAGE

plan situation



extrait zonage



## 2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif poursuivi est, au droit du théâtre de verdure aujourd'hui en friche, de conforter et élargir la centralité existante en introduisant une mixité d'usages et de fonctions urbaines, proposant du logement, des services, commerces et équipements et des espaces publics qualitatifs.

### A- PRINCIPES DE COMPOSITION DU SITE

- **Implantation suivant les axes forts** déjà présents sur le site : alignement bâtiment Mairie, retrait nécessaire côté avenue de Melgueil avec prise en compte de l'épaisseur de l'armature paysagère et préservation du parking existant,
- Création d'une place publique animée, permettant l'utilisation du centre culturel et de la scène du bâtiment gradin / renforcement des cheminements piétons existants,
- **Densification** en hauteur avec prise en compte des **gabarits existants** et volonté de créer une ponctuation à R+9, **repère sur l'axe Port / Ponant**,
- Implantation de kiosques et halles de marché renforçant l'attractivité du lieu nécessitant un confortement du cheminement piéton,
- **Orientation solaire / ombre.**

### B- ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Logement et mixité sociale :
  - **59 logements** pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 3.840 m<sup>2</sup>, soit une SDP moyenne de 65 m<sup>2</sup> / habitation,

dont :

- **24 logements locatifs sociaux (40 %),**
- **et 12 logements en accession abordable (20 %).**

• Activités et équipements :

- **Création de commerces** (halles marchandes), **services et équipements** (bibliothèque/médiathèque, CCAS, école de musique, ...) pour une SDP d'environ 2.100 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée en lieu et place du théâtre de verdure et du bâtiment de l'actuel conservatoire de musique qui sera relogé dans le projet,
- Aménagement de **kiosques** de plain-pied sous la pinède sur le Passage du Marché,
- Maintien d'une **offre de stationnement public** sur l'actuel parking.

• Mixité fonctionnelle des constructions :

- telle que précisée dans le règlement (zone UAb).

### C- QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

- Implantation du bâti / alignement : implantation libre dans la mesure où le foncier est à la Ville mais dans l'alignement du bâtiment du Centre Culturel pour la façade Sud et bâtiment dans l'alignement du bâtiment mairie pour la façade Nord,
- Gabarit : 9 niveaux maximum sur le socle à R+1 pour la partie accent/ ponctuation et 4 niveaux maximum sur le socle à R+1 pour la partie courante.



- Aspect extérieur :

- **Toiture terrasse** avec fonction rétention des eaux pluviales, aucun ouvrage technique visible (à intégrer au volume bâti),
- Conception architecturale permettant l'**identification de l'élément socle sur une double hauteur** (cf. Illustrations 1&2 ci-contre) ; ce socle, bien qu'il soit occupé de fonctions équipements, devra conserver un caractère transparent au niveau des vues,
- Traitement des façades courantes avec, devant les loggias/balcons, une **enveloppe architecturale** assurant une lecture animée de la volumétrie, la protection solaire et l'animation de la façade,
- Bâtiment de **teinte blanche**, hors du traitement de l'enveloppe architecturale, interdiction de parements rapportés (bois, carrelage, ...),
- Portillons en métal couleur blanche pour l'habillage des coffrets techniques en façade et les locaux techniques intégrés au bâti principal,
- Clôtures : reconstitution de la **clôture type «Conservatoire»** côté espace public et conservation des **motifs «Poissons»** côté mairie (cf. Illustrations 3&4 ci-dessous).

*Le socle : R+1 et transparence (exemples)*



1- Avenue Jean Bène



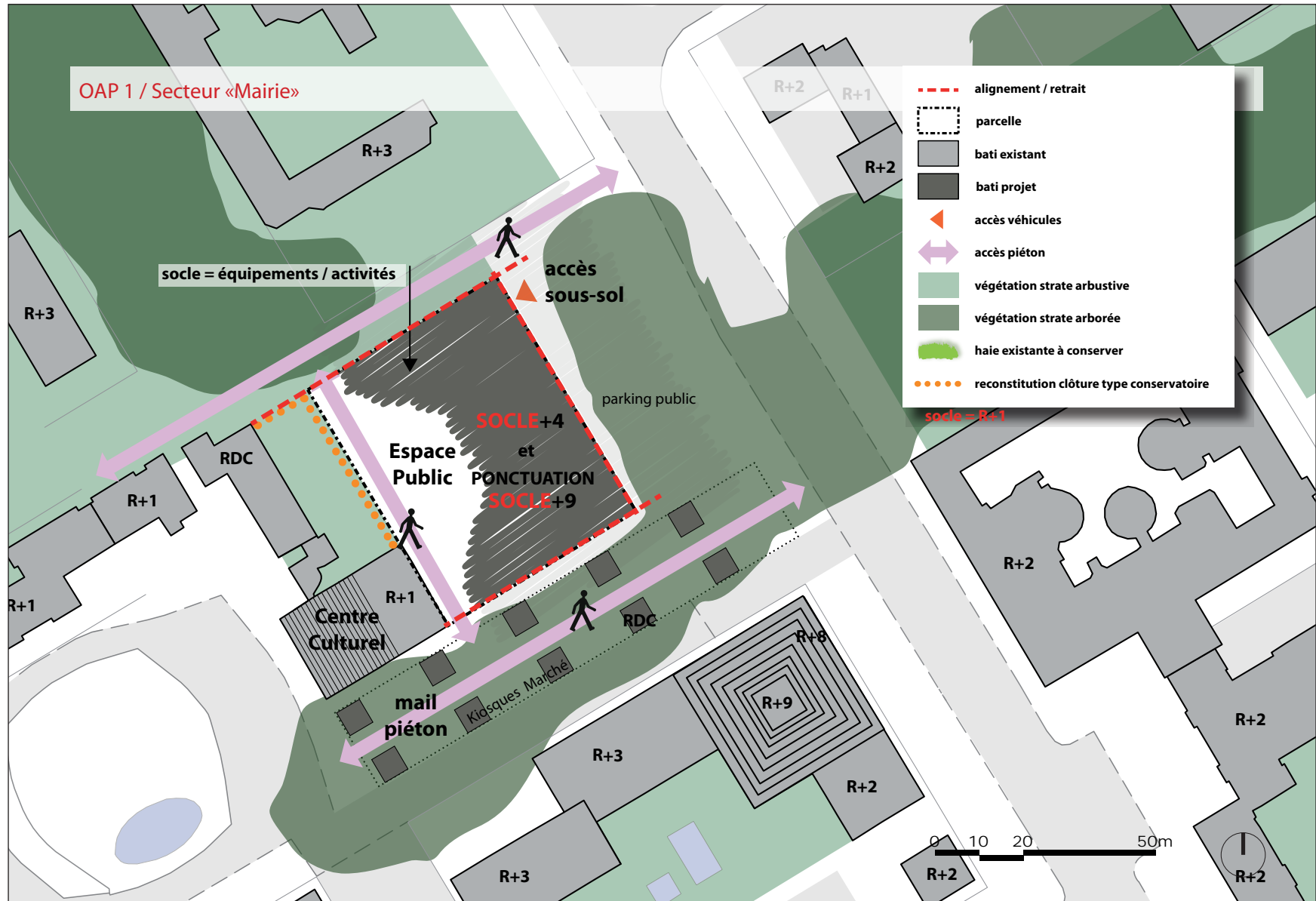
4- Clôture «Poissons»



3- Clôture «Conservatoire»



2- Avenue de Melgueil

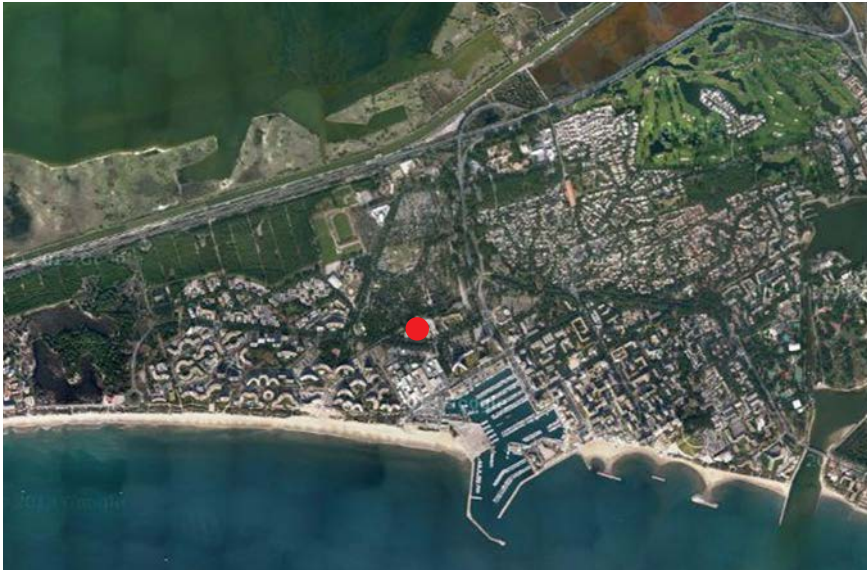


# OAP n°2 : LE SECTEUR «CAMPING LE GARDEN» (ZONE 1UB1)

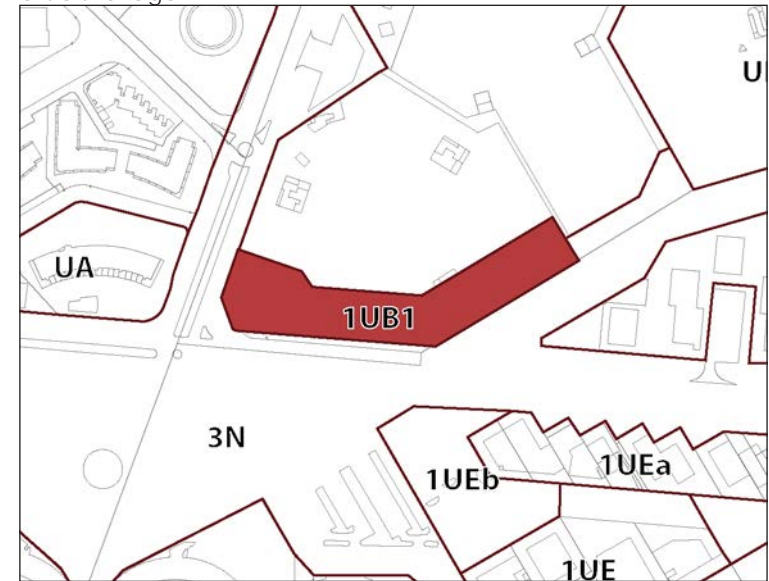


### 1. REPÉRAGE

plan situation



extrait zonage



Vue 3D existant

## 2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif poursuivi est de proposer une offre nouvelle en logements et des espaces publics qualitatifs dans un cadre paysager valorisé.

### A- PRINCIPES DE COMPOSITION DU SITE

- **Implantation suivant les axes forts** déjà présents sur le site : alignement sur bâtiment existant du camping, léger retrait côté avenue de Lattre de Tassigny pour l'aménagement d'un trottoir paysager (hors parcelle),
- **Implantation sur le bâti déjà existant et densification en hauteur**, avec volonté de créer un bâtiment signal, repère,
- Création de 3 nouveaux bâtiments reprenant **les gabarits existants**,
- Prise en compte de la hauteur de l'armature paysagère (15/20 m),
- **Orientation solaire / ombre.**

### B- ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Logement et mixité sociale :
  - **87 logements** pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 5.655 m<sup>2</sup>, soit une SDP moyenne de 65 m<sup>2</sup> / habitation,  
**dont :**
  - **26 logements locatifs sociaux (30 %)**,
  - **et 13 logements en accession abordable (15 %).**
- Activités et équipements :
  - **Création de commerces, services ou équipements** pour une SDP d'environ 1.033 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée du bâtiment à l'angle de la rue,

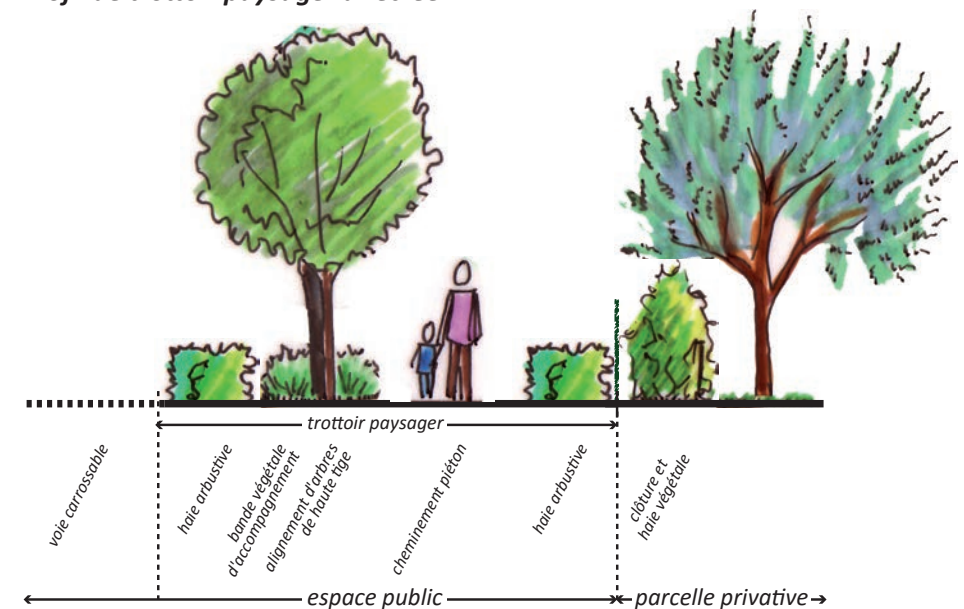
## C- QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

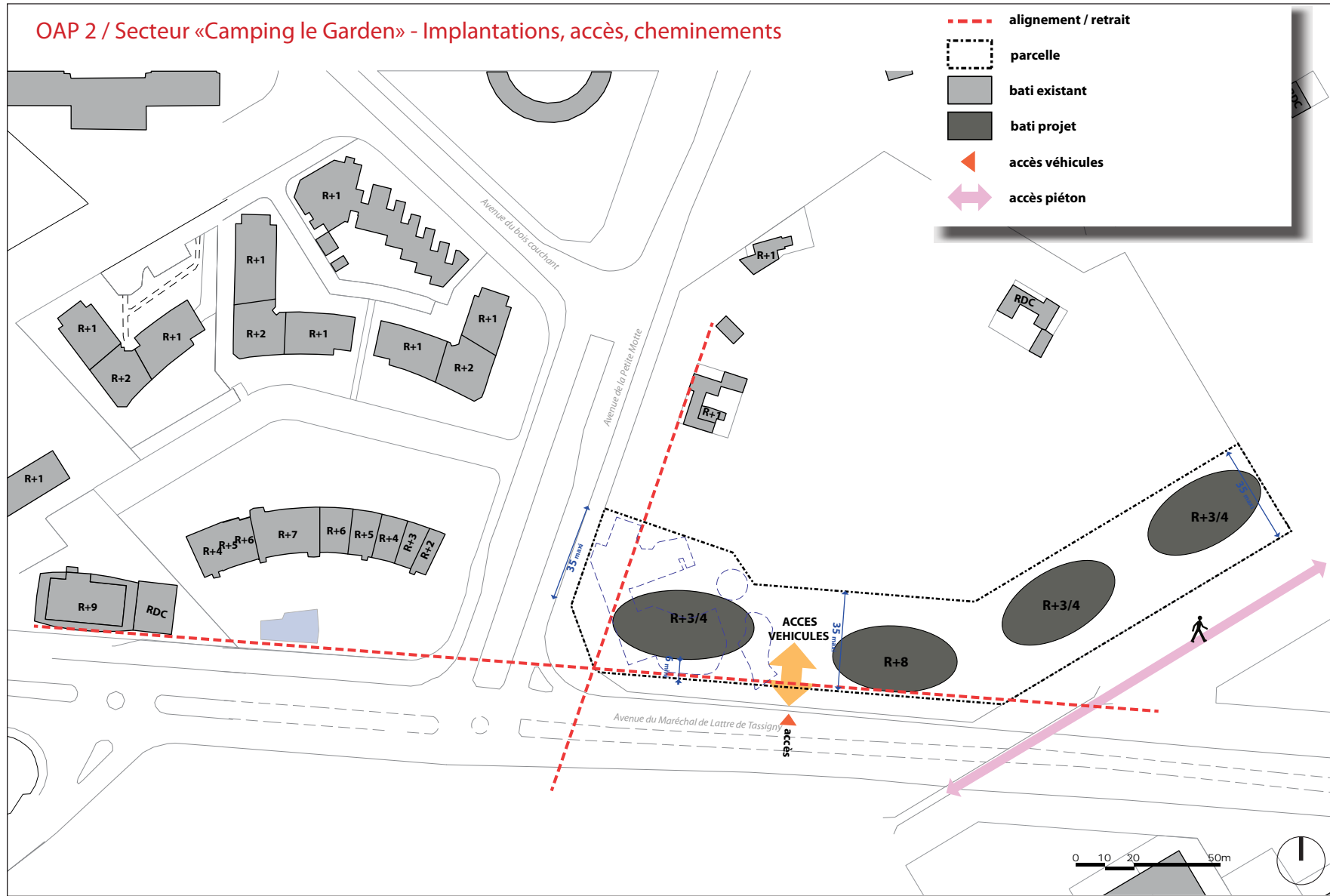
- Implantation du bâti / alignement :
  - Implantation du bâtiment à l'angle à l'alignement du bâtiment existant du camping côté avenue de la Petite Motte et en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement actuel côté avenue de Lattre de Tassigny pour dégager la visibilité,
  - Implantation du bâtiment signal en léger retrait de l'alignement existant côté avenue de Lattre de Tassigny afin de recalibrer le trottoir et conforter les cheminements piétons,
  - Implantation en retrait des nouveaux bâtiments pour préserver l'armature paysagère existante (pinède) le long du chemin piéton,
- Gabarit : modulation des gabarits telle qu'indiquée au schéma ci-après :
  - 8 niveaux maximum sur le socle pour le bâtiment signal,
  - 3 à 4 niveaux maximum sur le socle pour les autres bâtiments,
- Aspect extérieur :
  - **Toiture terrasse** avec fonction rétention des eaux pluviales, aucun ouvrage technique visible (à intégrer au volume bâti),
  - Conception architecturale permettant **l'identification de l'élément socle sur une double hauteur** (cf. illustrations page 9),
  - Traitement des façades courantes avec, devant les loggias/balcons, une **enveloppe architecturale extérieure** assurant la protection solaire et l'animation de la façade,

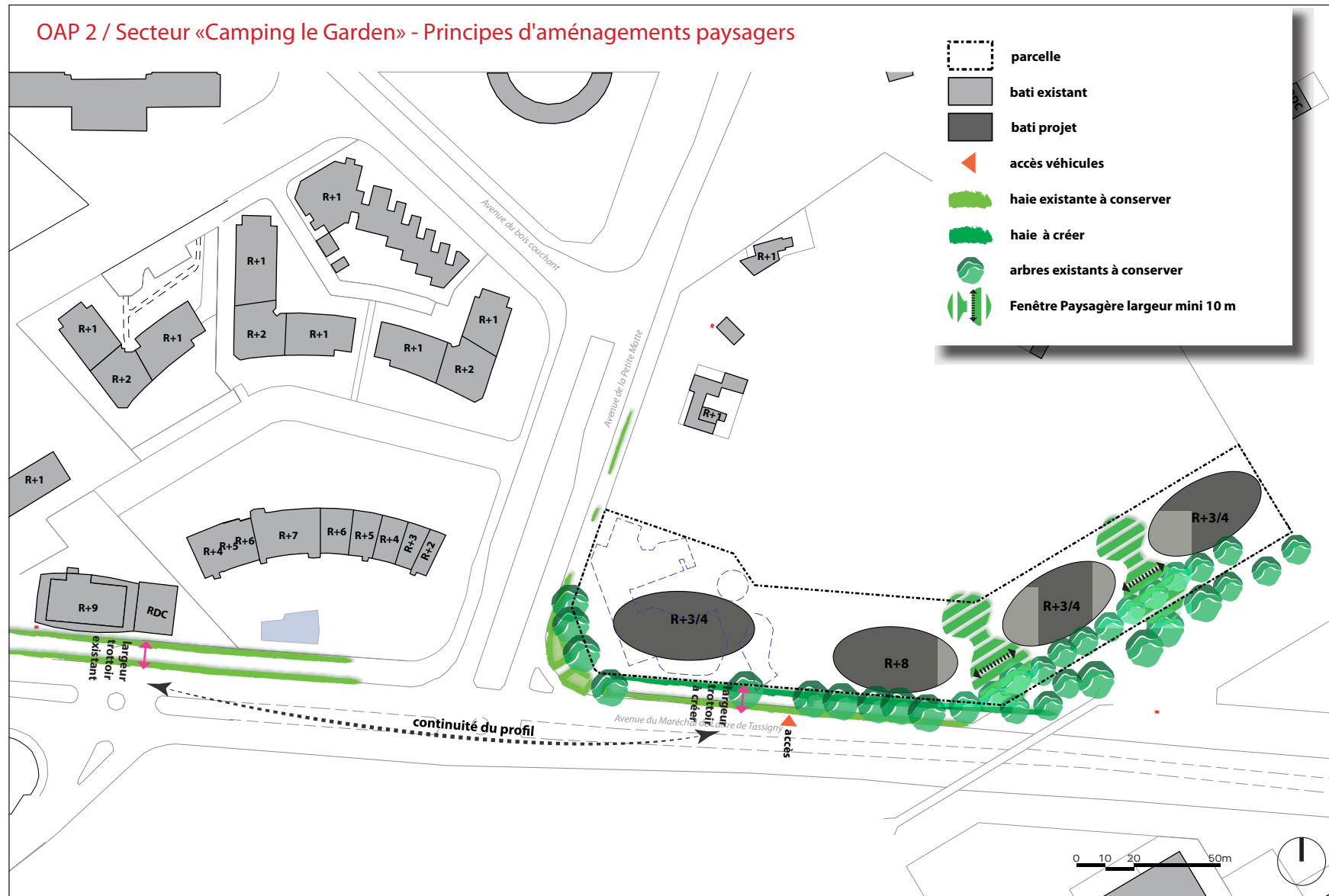
- Bâtiment de **teinte blanche**, hors du traitement de l'enveloppe extérieure, interdiction de parements rapportés (bois, carrelage, ...),
- Portillons en métal couleur blanche pour l'habillage des coffrets techniques en façade et les locaux techniques intégrés au bâti principal,
- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Haies existantes en bordure de voie à **conserver et/ou à conforter**,
  - **Haies végétales à créer** en bordure de voie sur le modèle du profil de trottoir existant sur l'avenue de Lattre de Tassigny (voir profil ci-contre),
  - Création de **fenêtres paysagères** d'une largeur minimum de 10 mètres ménageant des ouvertures visuelles entre les bâtiments.



Profil de trottoir paysager à recréer

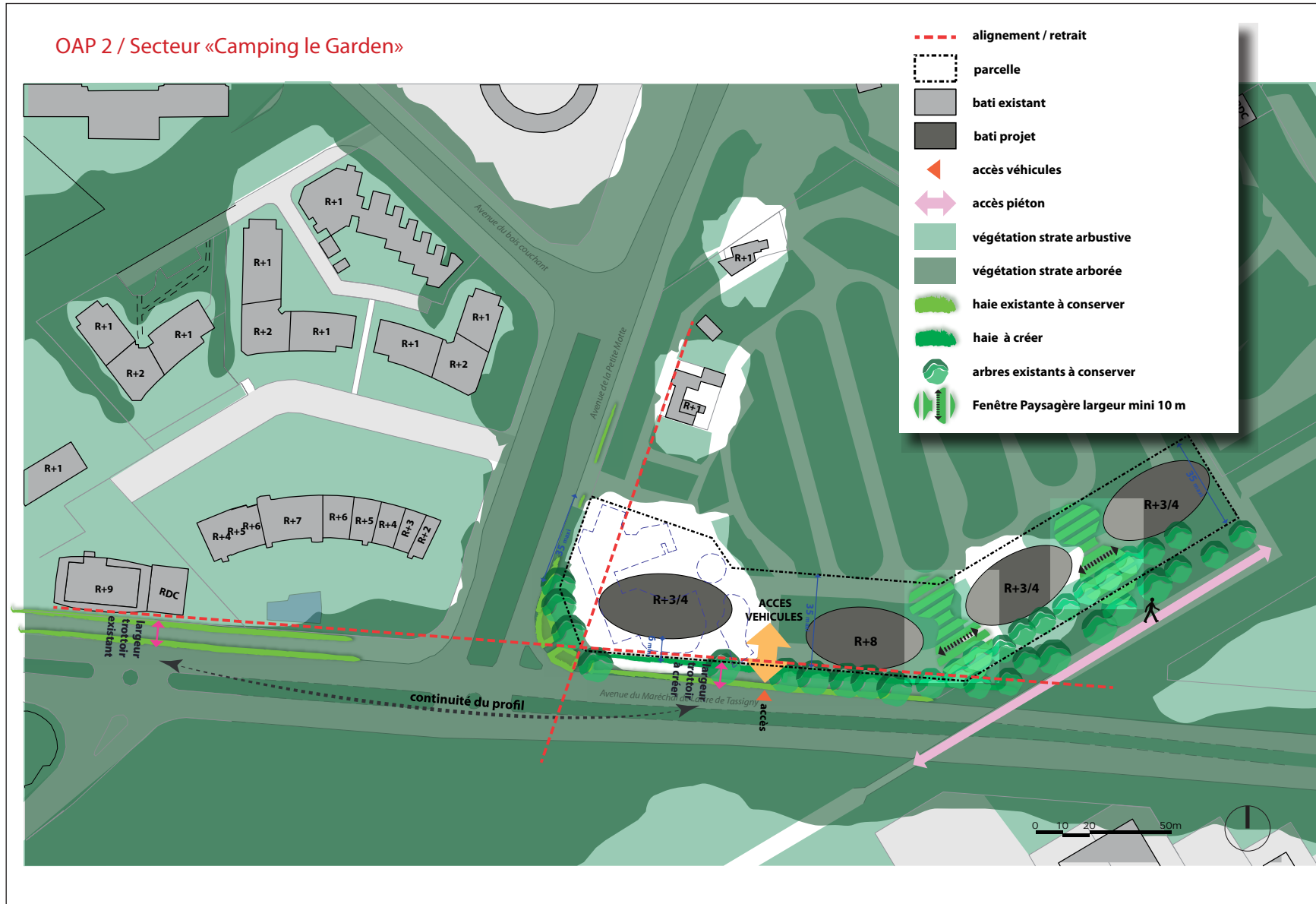








OAP 2 / Secteur «Camping le Garden»



# OAP n°3 : LE SECTEUR «PARKING SAINT-LOUIS/GRAND BLEU» (ZONE 1UB3)

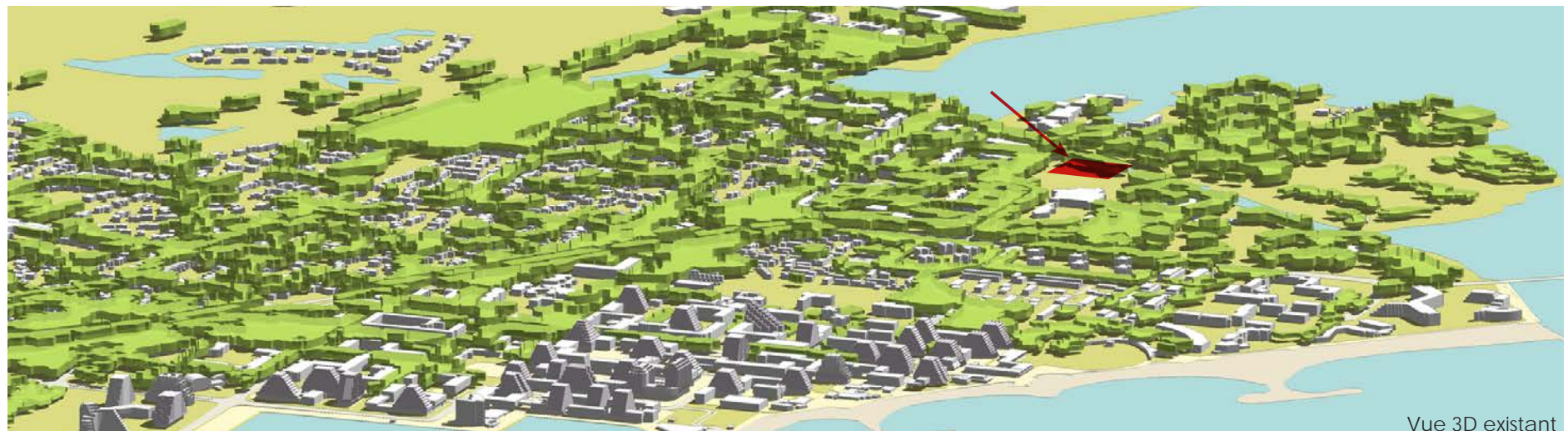
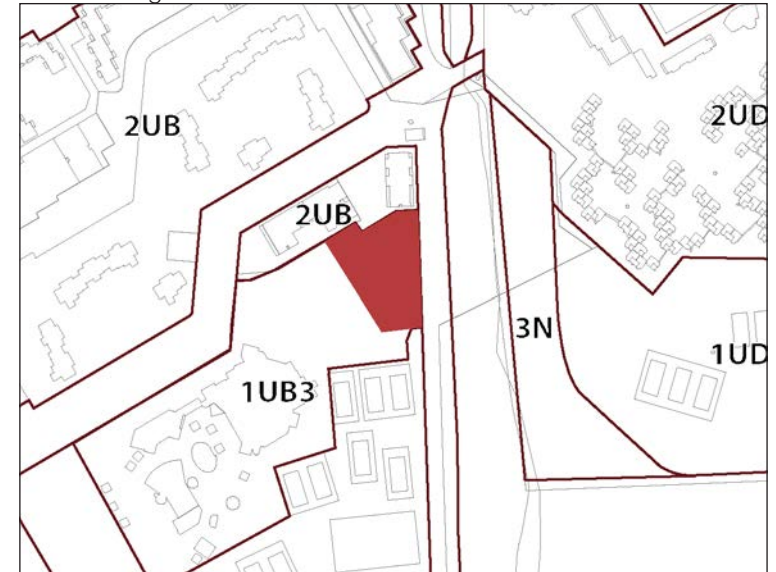


### 1. REPÉRAGE

plan situation



extrait zonage



Vue 3D existant

## 2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif poursuivi est de proposer une offre nouvelle en logements en valorisant les parkings du Grand Bleu peu utilisés.

### A- PRINCIPES DE COMPOSITION DU SITE

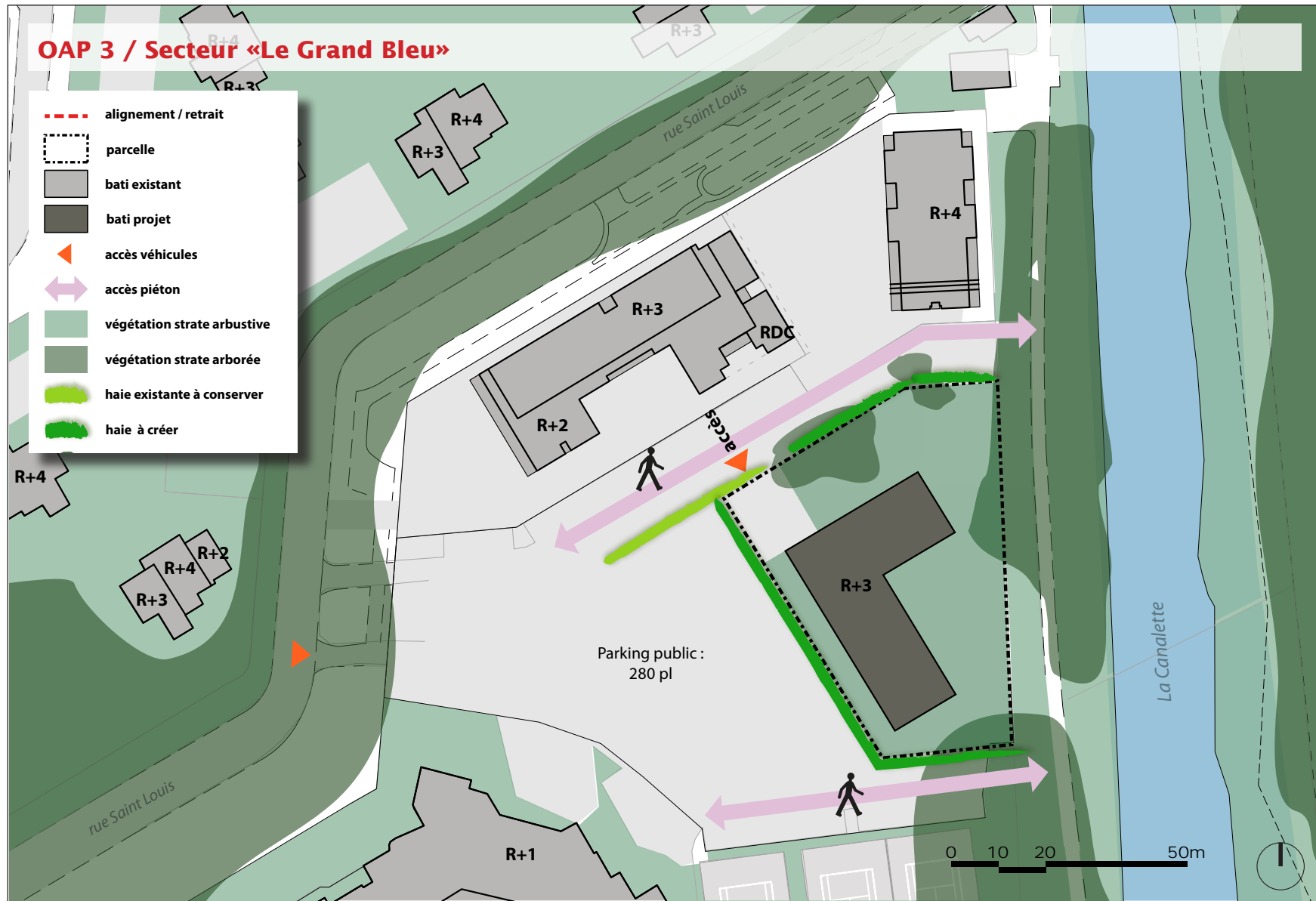
- Implantation bâti en fonction des **orientations prévues par Jean Balladur**,
- Prise en compte de la présence des bâtiments existants avec une mise à distance du futur bâtiment,
- Densification en hauteur avec prise en compte des **gabarits existants**,
- Prise en compte de la hauteur de **l'armature paysagère (15/20 m)**,
- Conforter les cheminements piétons,
- **Orientation solaire / ombre.**

### B- ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Logement et mixité sociale :
  - **50 logements** pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 3.300 m<sup>2</sup>, soit une SDP moyenne de 65 m<sup>2</sup> / habitation,
  - dont :**
  - **15 logements locatifs sociaux (30 %)**,
  - **et 8 logements en accession abordable (15 %).**
- Activités et équipements :
  - Maintien d'une **offre de stationnement public** sur l'actuel parking.

## C- QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

- Implantation du bâti / alignement :
  - Implantation en retrait de l'Allée du Ponant et des limites séparatives de la parcelle à créer,
- Gabarit :
  - **R+3 et 12 mètres** maximum hors structure technique,
  - Stationnement majoritairement en sous-sol (sous réserve du PPRI),
- Aspect extérieur :
  - **Toiture terrasse** avec fonction rétention des eaux pluviales, aucun ouvrage technique visible (à intégrer au volume bâti),
  - Traitement des façades courantes avec, devant les loggias/balcons, une **enveloppe architecturale extérieure** assurant la protection solaire et l'animation de la façade,
  - Bâtiment de **teinte blanche**, hors du traitement de l'enveloppe architecturale, interdiction de parements rapportés (bois, carrelage, ...),
  - Portillons en métal couleur blanche pour l'habillage des coffrets techniques en façade et les locaux techniques intégrés au bâti principal,
- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - **Haies végétales existantes et pins existants à conserver**, dans la mesure du possible,
  - **Haies végétales à créer** en doublement des clôtures côté parking et Allée du Ponant,
  - **Aménagement paysager en pleine terre** pour les espaces non imperméabilisés.

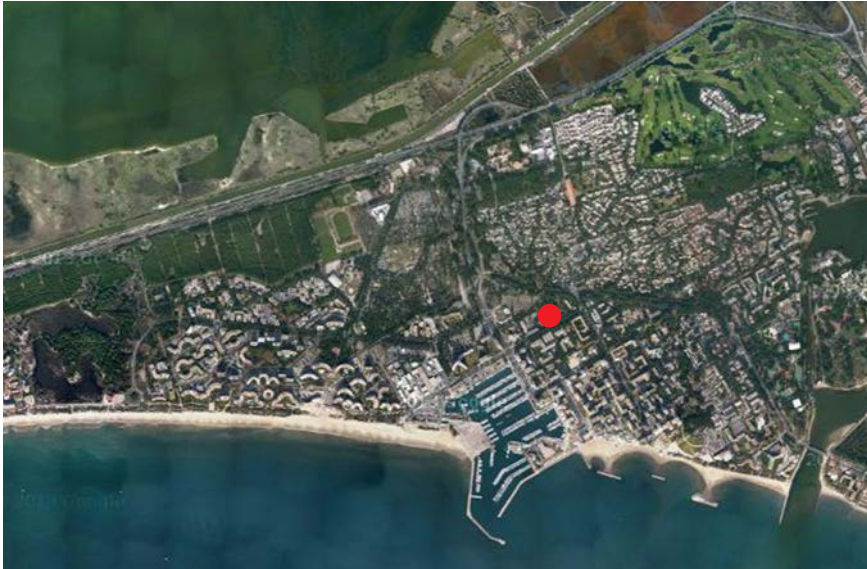


# OAP n°4 : LE SECTEUR «POSTE» (ZONE 1UB4)

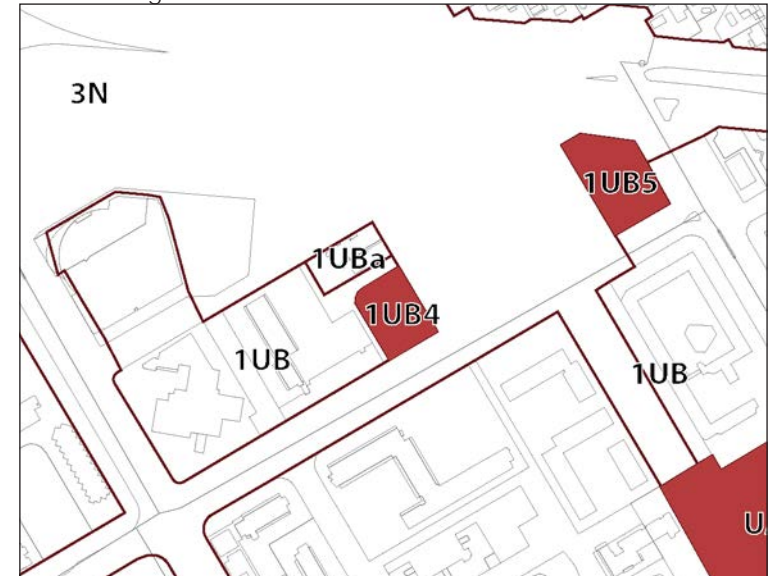


### 1. REPÉRAGE

plan situation



extrait zonage



## 2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif poursuivi est de densifier un bâtiment existant en rez-de-chaussée pour proposer une offre nouvelle en logements à proximité du centre-ville et du port.

### A- PRINCIPES DE COMPOSITION DU SITE

- **Conservation de l'implantation initiale** : position dans le site justifiée par les orientations de Balladur (à conserver),
- **Densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants**,
- Prise en compte des **volumes bâtis qui composent le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**,
- Proposer un volume qui s'inscrit dans **l'écriture identitaire** du quartier tout en étant générateur de surface pour des logements,
- **Orientation solaire / ombre.**

### B- ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

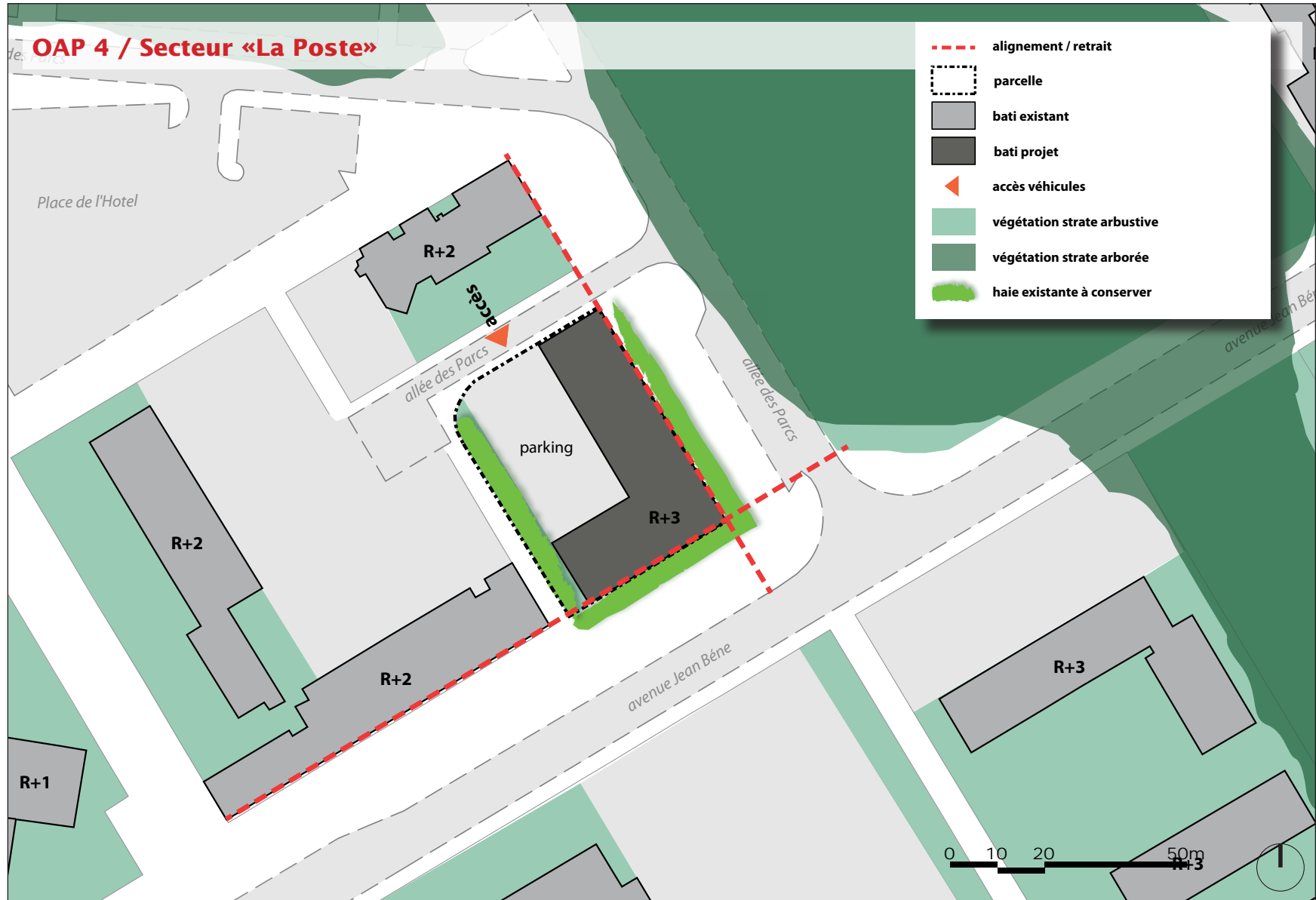
- Logement et mixité sociale :
  - **39 logements** pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 2.500 m<sup>2</sup>, soit une SDP moyenne de 65 m<sup>2</sup> / habitation,
  - dont :**
  - **12 logements locatifs sociaux (30 %)**,
  - **et 6 logements en accession abordable (15 %).**
- Activités et équipements :
  - **Création de commerces, services ou équipements** pour une SDP d'environ 300 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

- Mixité fonctionnelle des constructions : telle que précisée dans le règlement (zone 1UB4).

### C- QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

- Implantation du bâti / alignement :
  - Implantation de la construction à l'alignement de l'Avenue Jean Bène et de l'Allée des Parcs, dans le respect de l'implantation initiale,
  - Implantation en retrait côté passage piéton afin de préserver la haie paysagère existante,
- Gabarit : **R+3 et 12 mètres** maximum hors structure technique
- Aspect extérieur :
  - **Toiture terrasse** avec fonction rétention des eaux pluviales, aucun ouvrage technique visible (à intégrer au volume bâti),
  - Conception architecturale permettant **l'identification de l'élément socle sur une double hauteur** (cf. illustrations page 9),
  - Traitement des façades courantes avec, devant les loggias/balcons, une **enveloppe architecturale extérieure** assurant la protection solaire et l'animation de la façade,
  - Bâtiment de **teinte blanche**, hors du traitement de l'enveloppe extérieure, interdiction de parements rapportés (bois, carrelage, ...),
  - Portillons en métal couleur blanche pour l'habillage des coffrets techniques en façade et les locaux techniques intégrés au bâti principal,
- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - **Haies existantes à conserver** en bordure des voies publiques.





# OAP n°5 : LE SECTEUR «GENDARMERIE» (ZONE 1UB5)

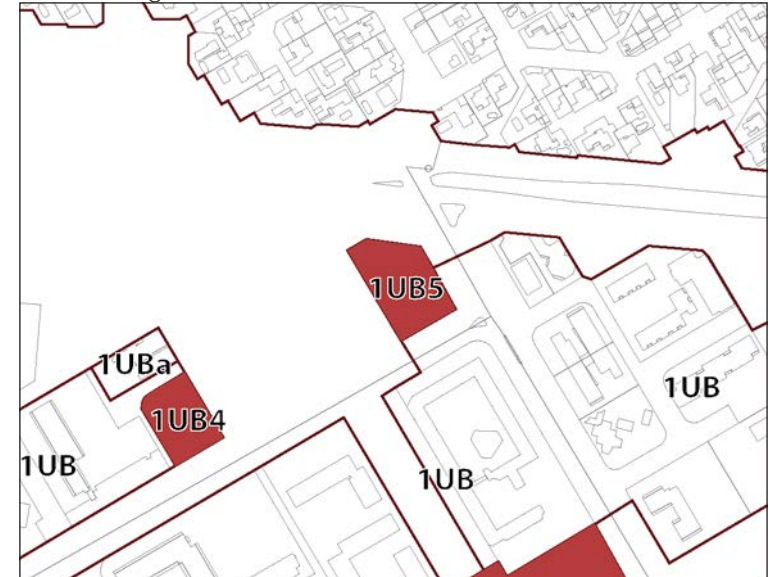


1. REPÉRAGE

plan situation



extrait zonage



Vue 3D existant

## 2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif poursuivi est de densifier une parcelle accueillant un bâtiment existant en R+1 à démolir pour proposer une offre nouvelle en logements à proximité du centre-ville et du port.

### A- PRINCIPES DE COMPOSITION DU SITE

- **Implantation dans l'angle de la parcelle**, en bordure de l'espace vert piéton et en retrait des voies,
- **Densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants**,
- Prise en compte des **volumes bâtis qui composent le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**,
- Proposer un volume qui s'inscrit dans **l'écriture identitaire** du quartier tout en étant générateur de surface pour des logements,
- **Orientation solaire / ombre.**

### B- ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Logement et mixité sociale :
  - **70 logements** pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 4.500 m<sup>2</sup>, soit une SDP moyenne de 65 m<sup>2</sup> / habitation,
  - dont :**
  - **21 logements locatifs sociaux (30 %)**,
  - **et 11 logements en accession abordable (15 %).**

### C- QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

- Implantation du bâti / alignement :

- Implantation de la construction en retrait de 5 mètres minimum de l'Avenue Jean Bène et de l'Avenue de Melgueil,
- Implantation en bordure de l'espace vert côté Ouest, en retrait côté Nord,

- Gabarit :

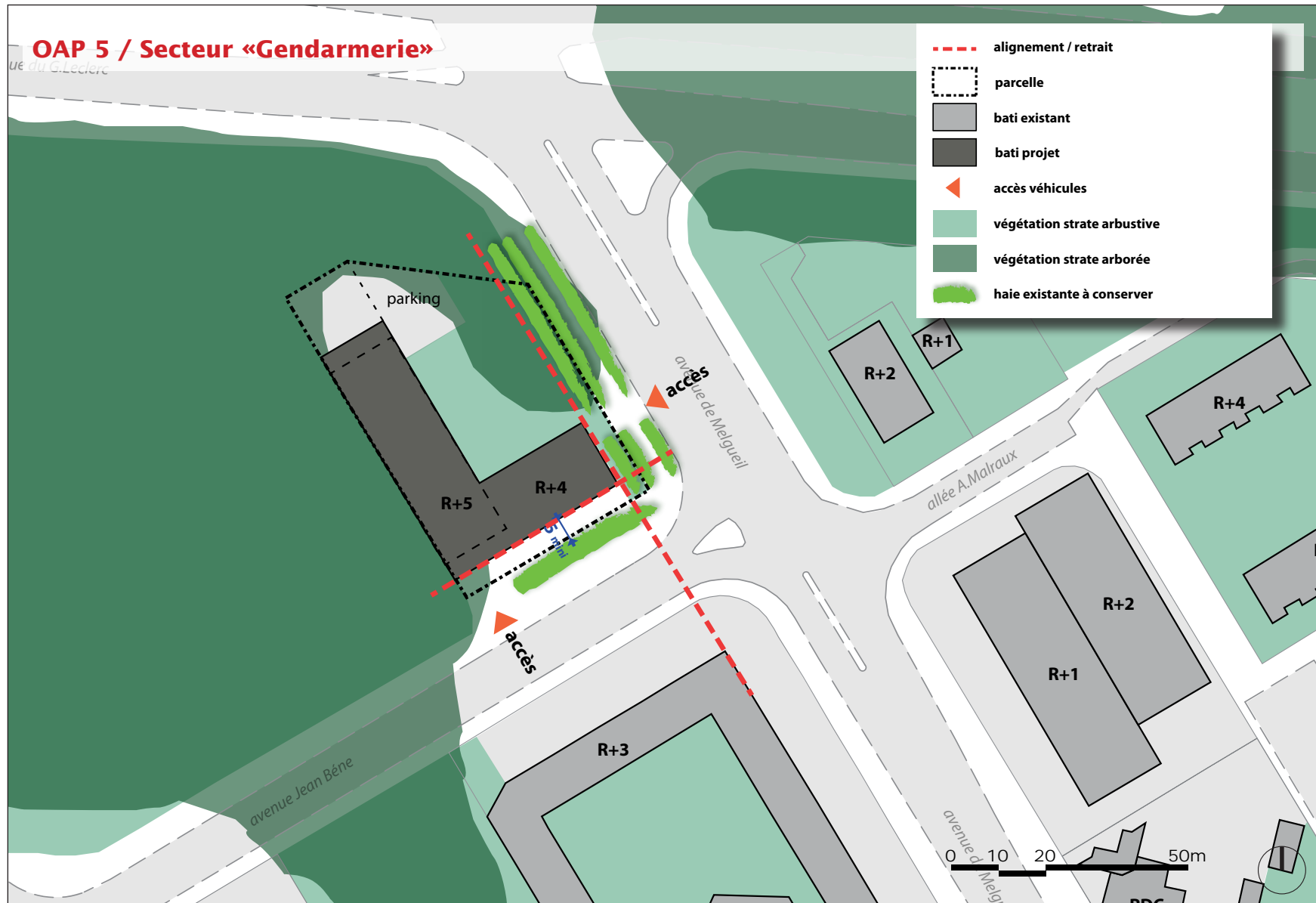
- Modulation des gabarits :
  - . **R+5 et 19 mètres** maximum hors structure technique pour la partie du bâtiment orienté perpendiculairement à l'Avenue Jean Bène,
  - . **R+4 et 16 mètres** maximum hors structure technique pour la partie du bâtiment orienté parallèlement à l'Avenue Jean Bène,
- Stationnement majoritairement en sous-sol (sous réserve du PPRI),

- Aspect extérieur :

- **Toiture terrasse** avec fonction rétention des eaux pluviales, aucun ouvrage technique visible (à intégrer au volume bâti),
- Conception architecturale permettant **l'identification de l'élément socle sur une double hauteur** (cf. illustrations page 9),
- Traitement des façades courantes avec, devant les loggias/balcons, une **enveloppe architecturale extérieure** assurant la protection solaire et l'animation de la façade,
- Bâtiment de **teinte blanche**, hors du traitement de l'enveloppe extérieure, interdiction de parements rapportés (bois, carrelage, ...),
- Portillons en métal couleur blanche pour l'habillage des coffrets techniques en façade et les locaux techniques intégrés au bâti principal,

- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions :

- **Haies existantes à conserver** en bordure des voies publiques.



# OAP n°6 : LE SECTEUR «PARKING HAUTE-PLAGE» (ZONE 1UDa4)

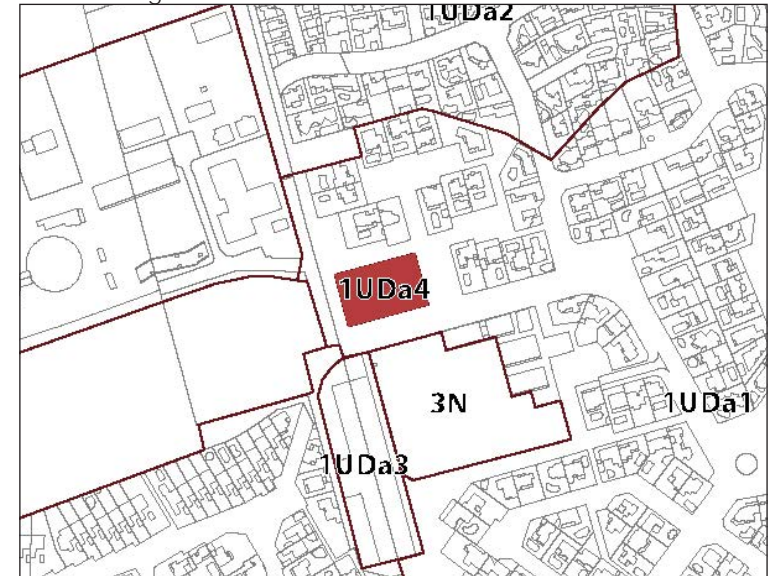


1. REPÉRAGE

plan situation



extrait zonage



Vue 3D existant



## 2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif poursuivi est de proposer une offre nouvelle en logements en investissant un «vide» laissé par les parkings.

### A- PRINCIPES DE COMPOSITION DU SITE

- Prise en compte des **gabarits bâtis à proximité**,
- Prise en compte de la hauteur de **l'armature paysagère** (15/20 m),
- **Orientation solaire / ombre.**
- Pour la définition de l'emprise de la parcelle à créer :
  - Respecter un retrait de la limite de parcelle de 5 m par rapport à l'axe des pins existants côté Allée d'Hornsea,
  - Respecter un retrait de la limite de parcelle côté Allée des Écureuils préservant les peupliers qui sont les arbres originaires marquant l'accès au Domaine de Haute-Plage,
  - Respecter un retrait de la limite de parcelle d'environ 7 m de l'alignement côté rue du Golf, dans la continuité et dans l'alignement des parcelles plus à l'Est.

### B- ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Logement et mixité sociale :
  - **20 logements individuels groupés (superposés ou accolés)** pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 2.000 m<sup>2</sup>, soit une SDP moyenne de 100 m<sup>2</sup> / habitation,
  - dont :**
  - **6 logements locatifs sociaux (30 %),**
  - **et 3 logements en accession abordable (15 %).**

## C- QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

- Implantation du bâti / alignement :
  - Implantation du bâtiment en retrait de 10 mètres minimum de la limite parcellaire à créer côté rue du Golf, dans le prolongement des bâtiments riverains,
  - Implantation en retrait de 2,50 mètres minimum des limites parcellaires à créer côtés Allée d'Hornsea et Allée des Écureuils,
- Gabarit :
  - **R+2 et 9,50 mètres** maximum hors structure technique,
  - Stationnement en surface/aérien
- Aspect extérieur :
  - **Toiture terrasse** avec fonction rétention des eaux pluviales, aucun ouvrage technique visible (à intégrer au volume bâti),
  - Bâtiment de **teinte blanche**, hors du traitement de l'enveloppe extérieure, interdiction de parements rapportés (bois, carrelage, ...),
  - Portillons en métal couleur blanche pour l'habillage des coffrets techniques en façade et les locaux techniques intégrés au bâti principal,
- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Clôtures **doublées de haies végétales** côtés rues à créer,
  - **Arbres existants à conserver** en bordure des voies publiques.



