

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Résidence Ottawa
Rue Victor Hugo
62580 VIMY

**DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

PA2

Aff N° 23-01271

AGENCE D'ARRAS
«L'île des Eaux Vives»
19, rue Laurent Gers
62 223 St Laurent Blangy

Tél. : 03 21 51 10 00
Fax : 03 21 71 39 46



semotec
ingénierie



URBYCOM



2CT
GÉOMÈTRE-EXPERT

COMPOSITION DU DOSSIER

Formulaire Demande de Permis d'aménager N° 13409*06		
Note de présentation générale		
PA1 - Plan de situation		
PA2 - Notice descriptive		
PA3 - Plan état actuel du terrain		
PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet		
PA5 - Deux vues et coupes : situation du projet dans le profil du terrain naturel		
PA6 – PA7 - Photographies du terrain / environnement proche & dans le paysage lointain		
PA8 – Programme et plan des travaux d'aménagement		
PA9 - Hypothèse d'implantation		
PA10 – Projet de règlement		
PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots		

Saint Laurent Blangy,
Le 31 Octobre 2025

SCENARIO-ARA,

NOTE DE PRESENTATION GENERALE

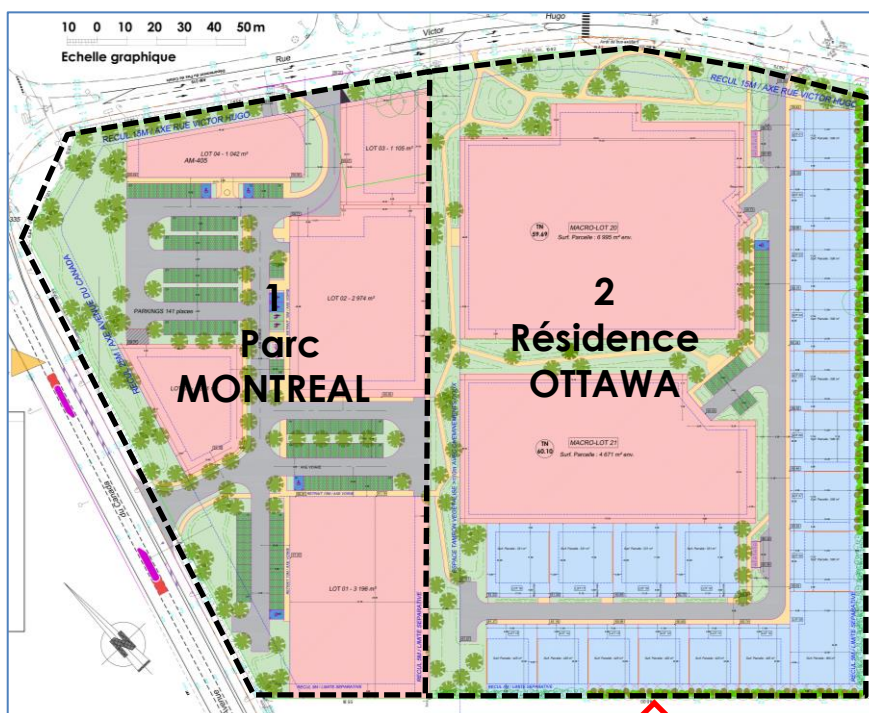
Préambule : Deux permis d'aménager pour un aménagement global

Le présent permis d'aménager est l'un des deux permis qui composent **un projet d'aménagement global de la zone située entre les routes départementales 917 (avenue du Canada) et 51 (rue Victor Hugo) à VIMY**. Ce projet d'aménagement étant porté par deux pétitionnaires différents, il est donc scindé en deux permis d'aménager, déposés cependant en même temps pour être instruits concomitamment. Ce projet d'aménagement global est conçu comme **un ensemble, cohérent et homogène, dont l'intégralité conjointe des 2 Permis d'Aménager répond aux exigences réglementaires, prescriptions et propositions des documents d'urbanisme**.

Il concerne la requalification d'un terrain afin d'y accueillir **2 thématiques fonctionnelles principales** :

- Une zone d'activité commerciale destinée à proposer **commerces et services** et qui sera dénommée : **« Parc MONTREAL » (1)**
- Une zone à vocation **résidentielle, consacrée à l'habitat**, qui sera dénommée : **« Résidence OTTAWA » (2)**

Les périmètres des permis d'aménager sont repris ci-dessous.

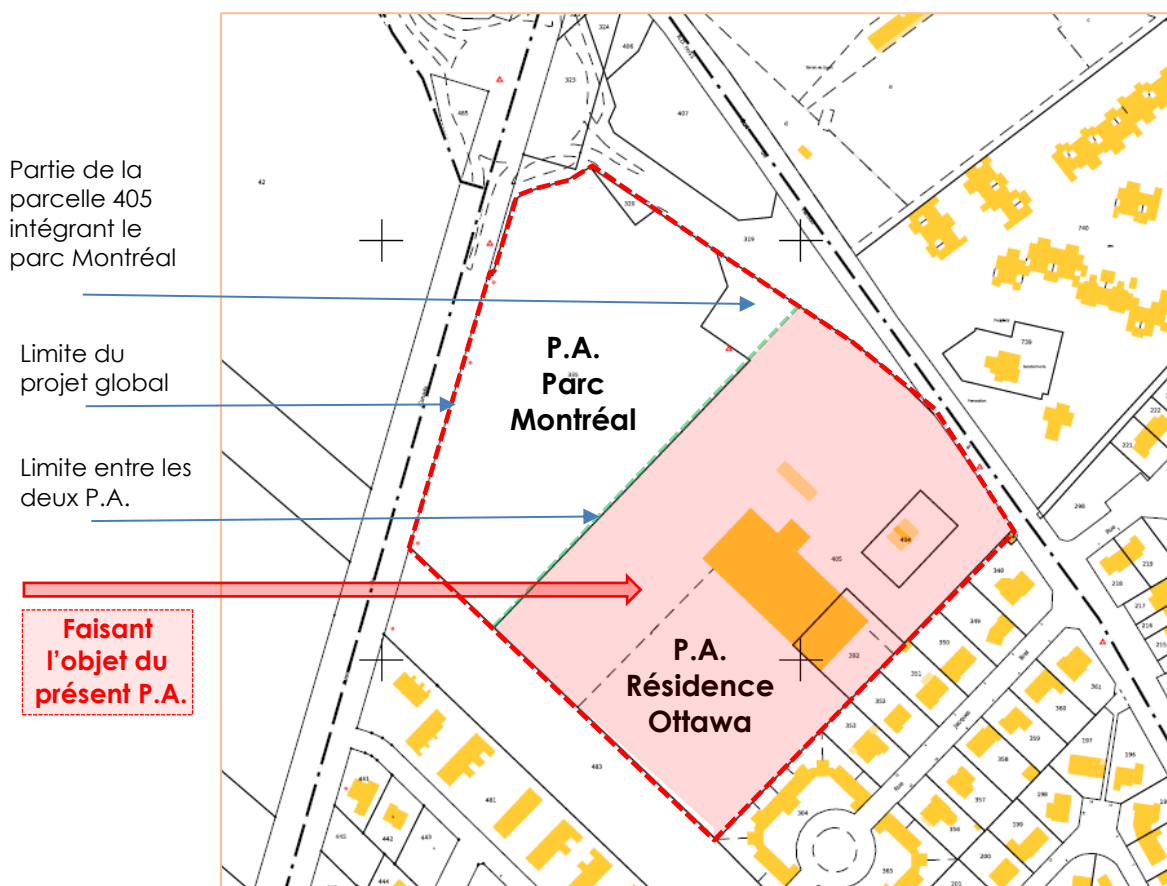


Faisant l'objet
du présent
P.A.

L'ensemble est actuellement cadastré section AM n°320, 335, 392, 404 et 405, pour une contenance cadastrale de 5ha17a81ca et une superficie réelle de **51 781m²**.

Le permis d'aménager **Parc Montréal** aura pour assiette les parcelles **AM n°320, 305 et 405 partie** pour une superficie de **20 463 m²**.

Le permis d'aménager **Résidence Ottawa** aura pour assiette les parcelles **AM n°392, 404 et 405 partie** pour une superficie de **31 318 m²**.

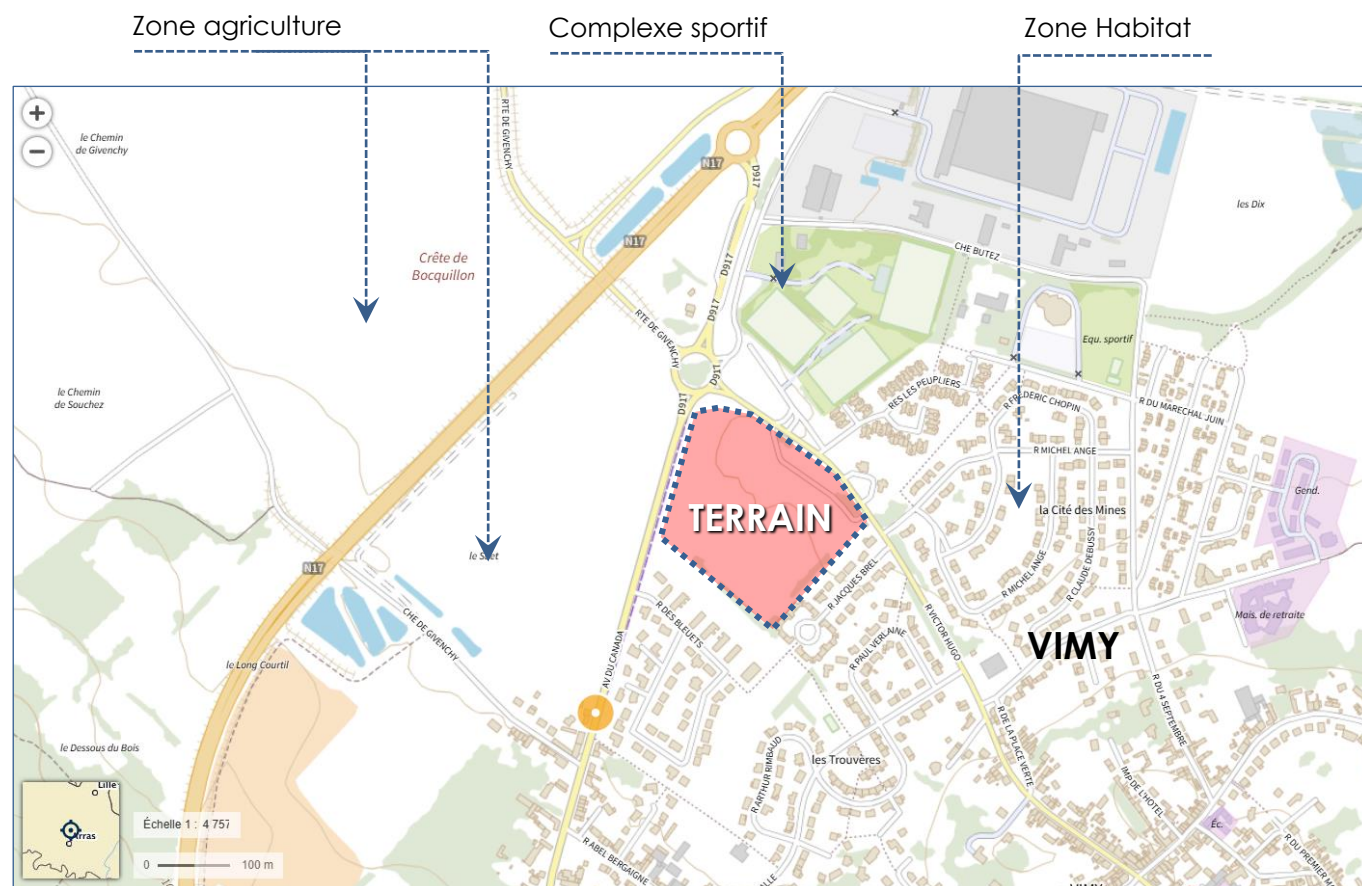


Contexte urbain



Le projet d'aménagement est localisé en entrée de ville de la commune de Vimy (62580). Cette entrée de Vimy, raccordée à la N17 via la D917, présente en lisière de ville, un front bâti diffus constitué par des

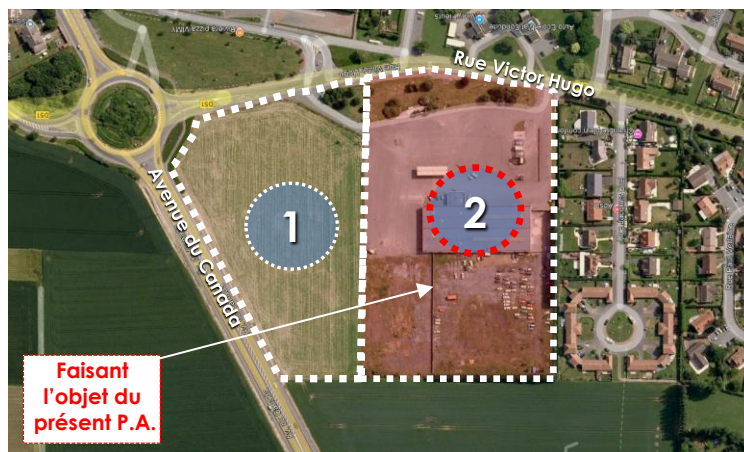
résidences d'habitat (Rue J. Brel, des Bleuets, résidence les Peupliers, la cité des Mines) et le complexe sportif du stade de la mine. Ce front bâti diffus fait face à un environnement rural au paysage ouvert et aéré, formé par les vastes zones d'agriculture environnantes.



Le projet global, concerne la requalification d'un terrain composé d'une partie demeurant une prairie de fauche (1) et d'une autre, demeurant l'ancienne friche de la concession automobile « VIMY AUTO » démolie (2).

Ce terrain est encadré par deux voies :

- Avenue du Canada (RD 917)
- Rue Victor Hugo (RD 51),

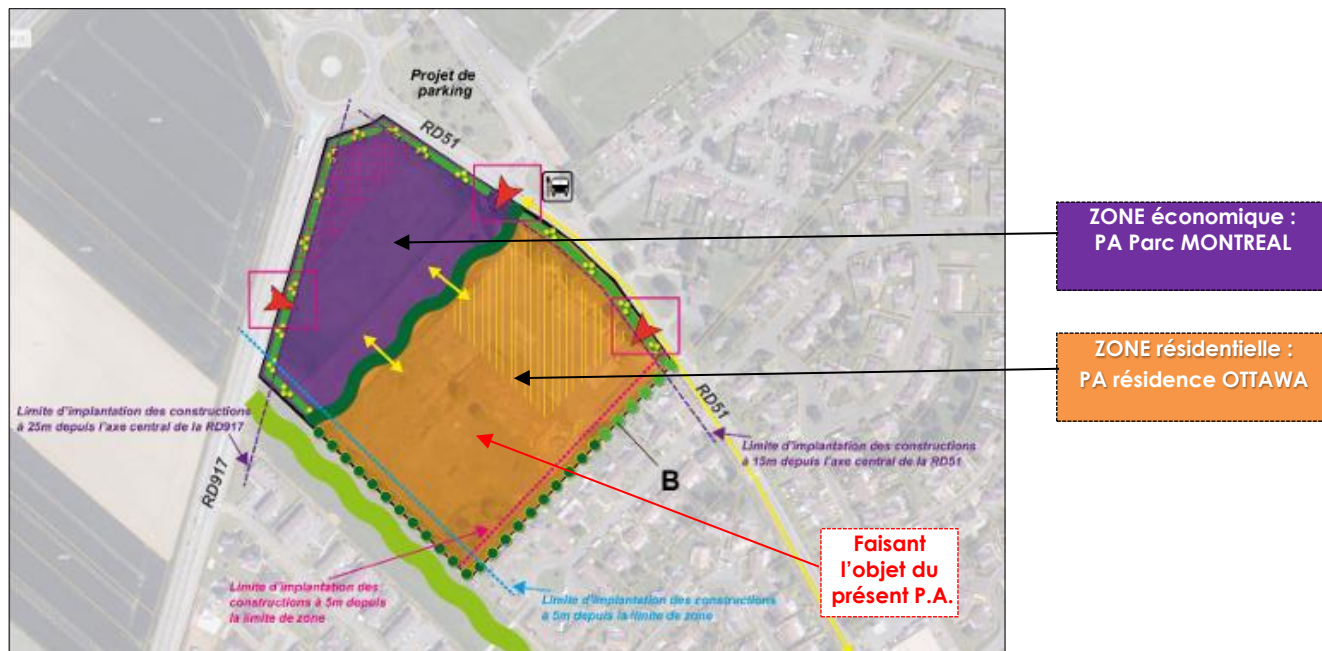


Contexte réglementaire : OAP, PLU, SCOT

Le **projet d'aménagement global**, composé des **2 permis d'aménager** a donc été **conçu comme un ensemble répondant aux exigences réglementaires, prescriptions et propositions des documents suivants** :

- L'**O.A.P.** dans sa version approuvée le 13/05/2025
- Le **P.L.U.** dans sa version approuvée le 13/05/2025
- Le **D.O.O.** du SCOT dans sa version approuvée le 30/06/2025

Le projet d'aménagement global est concerné par l'O.A.P. « Zones économiques et résidentielles – RN17 et RD917 » **B** et retranscrite dans le schéma d'aménagement ci-dessous :



Pour répondre aux prescriptions de l'OAP, les deux zones, l'une économique, l'autre résidentielle, objet des deux permis d'aménager auront chacune entre elles leur **indépendance spatiale en termes d'accès et de flux automobiles** mais seront en revanche **connectées par des cheminements piétons** afin de les faire cohabiter fonctionnellement.

La zone commerciale, dite « **Parc MONTREAL** », sera accessible depuis l'avenue du Canada (entrée / sortie avec création d'une tourne à gauche) et la rue Victor Hugo (entrée uniquement sans tourne à gauche). La zone Habitat, dite « **Résidence OTTAWA** » sera accessible depuis la rue Victor Hugo et desservie par une **voie interne en impasse** permettant le retournement des services de collecte.

Les limitations d'implantation des constructions sont reportées sur les plans de composition afin de respecter :

- Un recul de 25 m depuis l'axe central de la RD917
- Un recul de 15 m depuis l'axe central de la RD51
- Un recul de 5 m par rapport à la limite Est de la zone
- Un recul de 5 m par rapport à la limite Sud de la zone.

Une zone **végétalisée et paysagère « tampon »** est implantée entre ces deux zones afin de les isoler et éviter toute promiscuité entre l'activité des commerces et la paisibilité de l'habitat. C'est dans cette zone que sont implantés les cheminements piétons permettant de passer d'une zone à l'autre. Cet espace tampon de **10 m de largeur** entre le secteur résidentiel et le secteur commercial est intégré, pour sa réalisation, au **permis d'aménager de la résidence Ottawa**.

L'ensemble des abords et espaces intérieurs du projet d'aménagement global offre un traitement végétalisé qui l'inscrit dans un **écrin de verdure paysager**. Une attention particulière est portée sur le traitement des **franges paysagères** le long des deux rues existantes (RD 917 & RD 51). Ce traitement ainsi que la végétalisation propre à chaque opération sont détaillés plus loin.

Également, les espaces communs sont traités pour optimiser la présence des surfaces perméables au sein de la zone.

Ces surfaces perméables au sein des espaces communs représentent un total de **13287 m²** sur l'ensemble des deux opérations qui se décomposent de la manière suivante :

- **11413m²** d'espaces verts communs
- **1874m²** de stationnement traité en pavés drainant.

Pour les parties privatives, un règlement de lotissement viendra compléter les obligations de chacun des colotis en imposant un minimum de surfaces perméables par lot :

- de **25%** au sein du parc Montreal (surface des lots=9578 m) , soit **2395 m²** minimum de surfaces perméables
- de **50%** au sein de la résidence Ottawa (surface des lots= 21288 m²) soit **10644 m²** minimum de surfaces perméables

Ces **surfaces perméables** représenteront donc sur la zone de l'O.A.P. à minima **26326m²**, soit **50,84% de l'opération globale** (pour mémoire, d'une superficie totale de 51 781m²)

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

La typologie des logements programmés est détaillée dans la partie propre au permis d'aménager de la résidence Ottawa.

En complément des éléments précédemment précisés sur les surfaces perméables, chacun des 2 Permis d'aménager de l'emprise foncière du projet global d'aménagement comprend des surfaces d'espaces verts (hors places de stationnement en pavés drainants) :

- La surface d'espaces verts du P.A. MONTREAL totalise **4599 m² soit 22.47% des 20463m²** de la surface parcellaire
- La surface d'espaces verts du P.A. OTTAWA totalise **6814m² soit 21.76% des 31318m²** de la surface parcellaire

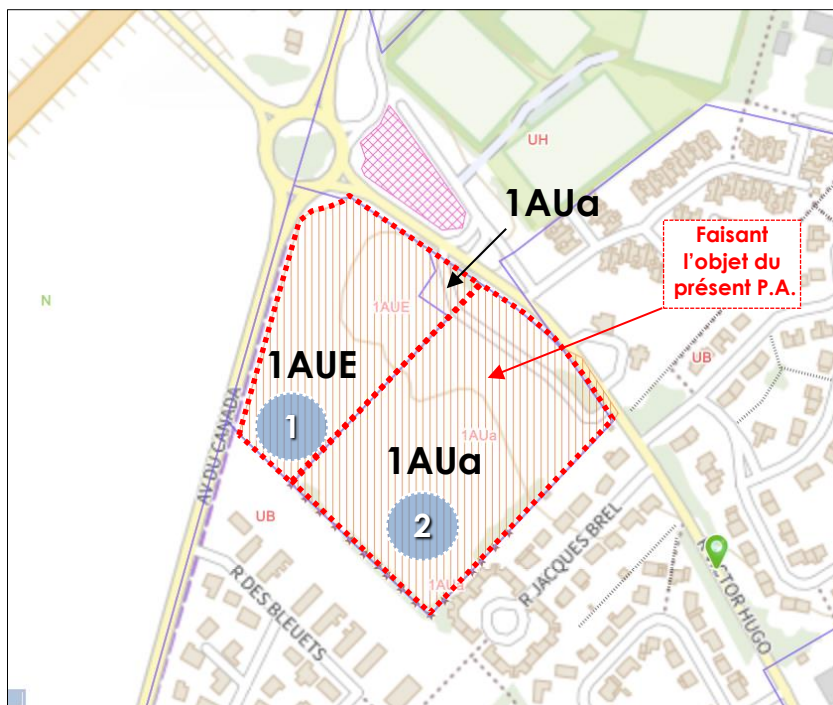
Zonage P.L.U.

Ce projet d'aménagement global s'établit sur deux zones différentes du PLU de la commune de Vimy :

- **Une Zone classée 1AUE** : zone à urbaniser destinée principalement à accueillir des activités artisanales et commerciales et bureaux, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Une zone classée en 1AUa** : zone urbaine à densité élevée correspondant au centre-ville. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Ainsi le permis d'aménager du **parc Montréal** est en **zone 1AUE avec une petite partie classée en zone 1AUa** (parcelle AM n°405 partie). Ce classement n'est pas incompatible avec la destination des constructions envisagées, la zone 1AUa autorisant « Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat. »

Le permis d'aménager de la **résidence Ottawa** est situé en zone **1AUa**.

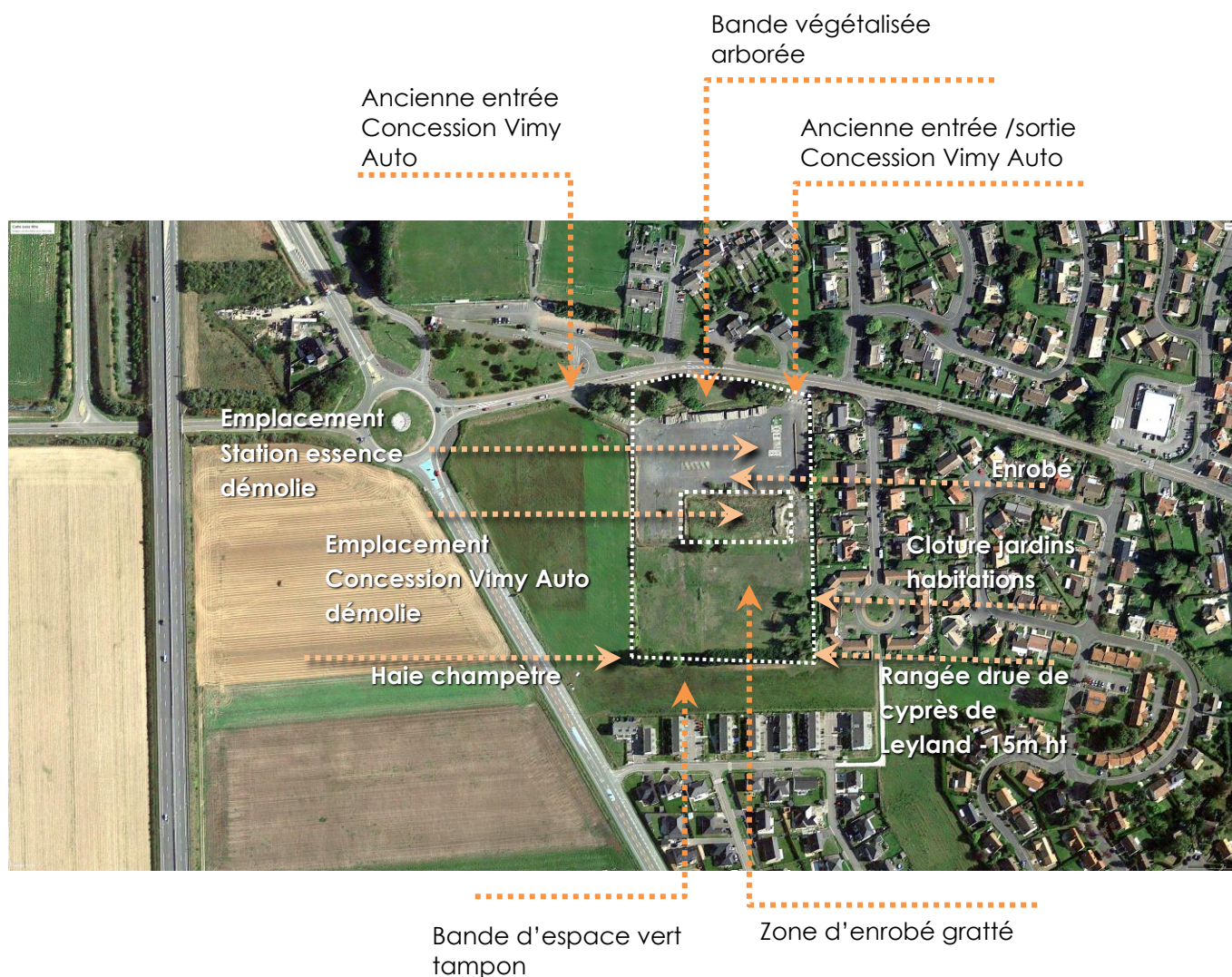


RESIDENCE OTTAWA

PRESENTATION INTIALE DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



Le terrain, situé sur la commune de de Vimy (62580), en entrée de ville, concerne ici la requalification de la friche, résultant de l'ancienne concession Vimy Auto démolie, en une zone résidentielle consacrée à l'habitat. Suite à la démolition du bâtiment de la concession et de la station essence devant celle-ci, ont été laissées en place toutes les surfaces d'enrobé et les surfaces gravillonnées qui étaient associées à la concession. Le terrain est donc aujourd'hui vierge de construction, sauf un ancien mur bas, et demeure fortement imperméabilisé. Le voisinage bâti proche du terrain est formé à l'est et au sud par les maisons individuelles des Rues Jacques Brel et des Bleuets et leurs fonds de jardin.





Plan de repérage des points
de vue photographiques

Le terrain existant est donc principalement composé des éléments suivants :

- La bande arborée en bordure de la rue Victor Hugo
- Les anciens accès au site depuis la rue Victor Hugo
- L'ancien parking en enrobé
- L'emplacement de la concession démolie
- L'emplacement de l'ancienne station-service démolie
- Une zone arrière d'enrobé gratté
- Une limite est constituée des clôtures des habitations riveraines de la rue J.Brel
- Une limite sud avec l'espace vert tampon traitée en cyprès et en haie champêtre
- Une limite ouest avec la prairie de fauche traitée en merlon
- Des merlons et des dépôts de remblais anti-intrusion
- Quelques arbres d'espèce pionnière





A l'exception de quelques sujets d'espèce pionnière qui apparaissent de manière récurrente sur tout site laissé en friche, le patrimoine arboricole du terrain est pratiquement inexistant. Seuls des arbres présents en une bande de verdure située en bordure de la rue Victor Hugo assure aujourd'hui une présence végétale plutôt riche et variée. En fond de parcelle, une rangée drue de cyprès de Leyland, vraisemblablement plantés pour isoler visuellement l'ancienne concession Vimy Auto des logements voisins, ont atteint leur croissance maximale (15m). Leurs frondaisons se chevauchent et s'étouffent entre elles. De part et d'autre de ces cyprès, deux linéaires de haie champêtre existantes seront conservées et prolongées sur tout le linéaire de contact avec les logements voisins au projet.



Un fossé, barrière physique contre l'intrusion des véhicules, sépare la bande arborée du reste du site. Le reste du site demeure majoritairement nu et pauvre en présence végétale.



Des **merlons de terre** ont été installés sur le terrain afin de constituer une barrière physique et éviter la pénétration des véhicules et l'occupation sauvage du terrain. Un muret existant, canalisant l'entrée de l'ancienne concession est resté en place. Le terrain est clos à l'Est par les clôtures végétalisées ou non des fonds de jardin des habitations voisines (clôture béton, haie végétalisée, Grillage + haie...)



La réalisation d'un **diagnostic de pollution des sols** a été confié au bureau d'étude géotechnique et environnemental APOGEO. Le rapport de ce diagnostic (mission info et diag norme NFX31-620) réalisé en septembre 2023, prescrit les **mesures de gestion simple en termes d'évacuation, de démantèlement et de confinement** qui seront appliquées dans le cadre de ce projet d'aménagement.

PRESENTATION DU PROJET

1) Aménagements prévus pour le terrain :

Le permis d'aménager **Résidence Ottawa** aura pour assiette les parcelles **AM n°392, 404 et 405 partie** pour une superficie de **31 318 m²**.

Il est projeté l'aménagement de :

- **19 lots libres** de 425m² à 900m² dévolus à des **logements individuels**
- Un lot de 4671m² dévolu à un **béguinage pour des résidents seniors**
- Un lot de 6995m² dévolu à des **logements collectifs sociaux**.

Soit un **total de 21 lots** pouvant être porté à 25.

Les lots destinés aux béguinage et logements collectifs devront accueillir, à eux deux, au minimum 63 logements, pour respecter un ratio de **26 logements / hectare** sur l'ensemble de l'opération (63+19= 82 logements pour 31 318 m²).

De même, au moins 17 logements devront être des logements locatifs sociaux en vue de respecter la proportion d'**au moins 20% de logements locatifs sociaux**.

Également les logements réalisés sur ces deux lots, soit à minima 76% des logements (63 logements minimum sur 82), seront des **logements individuels semi-groupés, groupés et collectifs**, répondant à la demande d'**au moins 50% de logements de cette typologie** sur l'opération.

A ce jour et de manière indicative, il est envisagé la réalisation de 86 logements au total sur ces deux opérations. La densité de logements recherchée témoigne de **l'intention de lutter contre l'étalement urbain en périphérie de ville** et répond à la logique des objectifs de « **zéro artificialisation nette** » (ZAN) de la loi "**Climat et résilience**" du 22/05/2021.

Le projet affirme sa **volonté de perméabiliser le site**, dont l'état existant, relatif à l'ancienne activité de concession automobile, était fortement imperméabilisé par des surfaces d'enrobé **qui recouvraient la**

quasi-totalité de la parcelle. Le traitement des eaux pluviales participe également à **la ligne paysagère des aménagements**, notamment par l'implantation de **jardins de pluie et de prairies humides**.

L'ensemble est agencé de manière à composer un urbanisme de qualité, un **ensemble cohérent, homogène, aéré, ordonné et fluide**. Il s'agit de générer un **lieu propice au plaisir d'habiter**, de circuler, d'être en activité, un lieu favorable à la **convivialité urbaine et la douceur paysagère**, un lieu du « **vivre ensemble** » qui affirme simultanément une identité urbaine et paysagère.

La disposition des lots à bâtir, des espaces de circulation et de détente entre eux se combinent pour pouvoir **fédérer une vie de quartier**, un lieu ouvert qui sait exister à la fois pour lui-même, tout en favorisant des échanges entre les habitants, ainsi qu'une manière douce de circuler à travers les espaces en établissant **un maillage, un réseau de liaisons douces**.

Cela est promu par l'établissement de la **juste place et d'une distance juste** entre les choses qui permet à chaque entité d'être au bon endroit, en répondant à une **certaine compacité** mais en opérant les **reculs nécessaires** à l'espace de chacun. L'implantation des lots à bâtir, des espaces verts et du réseau des flux piéton et véhicule s'organisent et se positionnent ainsi de manière à offrir de **la clarté et de la diversité**, à garantir des **espaces de cohabitation et de respiration permettant de la proximité sans promiscuité**.

Il s'agit également d'établir un **travail d'articulation et de couture avec le tissu urbain résidentiel du bâti environnant**, notamment par le respect des formes urbaines existantes et la limitation des hauteurs. Cette couture doit également finalement se réaliser avec la **trame végétale** qui est présente tout autour du projet afin d'établir la continuité d'une qualité de vie environnementale et paysagère. Cela induit un développement de la ville qui s'aménage en cohérence avec ce qui existe sans s'en émanciper. Un travail de **valorisation de l'entrée de ville de Vimy** est également à prendre en compte, travail qui **marque l'entrée de ville**, renforce la **centralité urbaine** portée par la rue Victor Hugo, et respecte **l'identité rurale de Vimy**. La **variation programmatique** des logements prévue dans le projet (maisons, béguinage « seniors », collectifs) amènera une **mixité fonctionnelle et générationnelle** tant en formes d'**habitat**, qu'en matière de **typologie** et de **mixité sociale et urbaine**. La prise en compte de ces critères garantit au projet d'aménagement de la résidence Ottawa d'offrir à l'habitant un **sentiment d'appartenance et d'une valeur d'usage dont l'urbanité et le rapport au paysage se connectent, à la ville et à l'environnement**.



Le muret existant, canalisant l'ancien accès, devenant inutile, sera démoli dans le cadre du projet. **Toutes les surfaces d'enrobé existantes seront déposées et évacuées.**

Merlons de terre et fossé, dispositifs anti-intrusion seront également supprimés. La rangée de cyprès de Leyland, au sud, n'ayant pas été entretenue par une taille régulière, n'est plus une haie mais une rangée d'arbres de 15m ht qui s'étouffent l'un l'autre. Sans valeur environnementale, dénuée d'harmonie paysagère et ne jouant plus son rôle de haie, elle sera remplacée par la haie paysagère à prévoir dans le cadre de l'OAP sur tout le linéaire de contact avec les logements voisins au projet, en limites Est et Sud de la parcelle. De part et d'autre des cyprès, deux linéaires de haie champêtre existantes sont conservés qui intégreront la nouvelle haie. Afin de garantir dans le temps la préservation des haies le long des limites Est et Sud de l'opération, un cahier des charges sera rédigé dans ce sens pour s'imposer aux colotis.



L'accès à la résidence Ottawa utilisera l'emplacement l'ancien accès de la concession Vimy Auto démolie. Cet accès se prolongera d'une **voirie interne en impasse avec raquette de retournement**, desservant les différents lots définis dans le présent permis d'aménager. L'autre ancien accès au site sera supprimé. La réutilisation de cette entrée permet de ne pas dénaturer la bande d'espace vert arborée en bordure de la rue Victor Hugo, espace qui assure une **ambiance verdoyante d'entrée de ville qualitative en créant un évènement paysager en lien avec l'identité rurale des abords immédiats de Vimy**.



Afin d'unifier le traitement de la rue Victor Hugo, cet accès sera végétalisé de manière à prolonger visuellement cette bande végétalisée arborée existante en bordure de voirie.

Les lots libres sont disposés à l'Est et au Sud de l'opération, d'un côté de la voirie nouvelle puis de part et d'autre de celle-ci dans sa partie terminale. Ainsi les jardins des futures maisons des lots libres à l'Est seront contigus aux jardins des maisons existantes le long de la rue J. Brel. **Cela ne génère pas de promiscuité spatiale, et prolonge en douceur le tissu résidentiel existant**. Afin de poursuivre cette logique, les lots pour maisons individuelles au Sud s'harmonisent avec le tissu résidentiel des maisons de la rue des Bleuets. L'implantation des futurs logements individuels assure ainsi une **continuité avec la morphologie urbaine existante**.

En entrée de résidence, de l'autre côté de la voirie, s'implante le macrolot réservé aux logements collectifs qui seront contigus à la bande arborée bordant la rue Victor Hugo. **L'échelle volumétrique de logements collectifs est en effet plus appropriée, à une entrée de ville, au gabarit de la rue Victor Hugo**, et se pose

en porte bâtie de la résidence qui permet d'installer une échelle plus douce et une vie plus paisible en cœur d'îlot, en lien harmonieux avec les logements environnants existants.

Effectuant une transition, le macrolot dévolu au béguinage pour des résidents seniors vient se positionner au cœur de la résidence Ottawa, entre les futurs logements individuels et les futurs collectifs. **Ils ont une position centrale, paisible et rassurante.**

Depuis la voie interne, les accès aux macrolots se font par des voiries secondaires qui se détachent de manière transversale afin d'**accroître la lisibilité des entrées, éviter un effet de frontalité avec les futures maisons, éviter que la vue ne pénètre trop directement sur l'intérieur des macrolots et des futurs parkings et faciliter un sens de sortie plus aisé.**

Des places de stationnements visiteurs en bataille, traitées en pavés drainant, sont disposées le long de la voie interne, entre le macrolot « Collectifs » et le macrolot « Béguinage seniors ». Ces places sont **au nombre de 21**, dont une dimensionnée pour les personnes à mobilité réduite.

Entre les deux macrolots, se dispose un espace végétalisé, qui se prolonge jusqu'à l'espace tampon végétalisé interposé entre la résidence Ottawa et le parc Montréal. En tout point de la résidence Ottawa, la présence d'espaces végétalisés accompagne et laisse respirer les éléments entre eux. En grande majorité, les cheminements piétons se dissocient des voiries et évoluent au sein de ces espaces verts. Le cheminement piéton y est conçu en tant que **liaison douce** et **promenade** qui évolue entre les logements ou en retrait de la voie, traverse les espaces verts. **Les cheminements piétons interagissent avec le bâti, le paysage et écrit un réseau des liaisons douces.** Ces cheminements sont ainsi de deux sortes, l'un s'intègre directement à la voirie, l'autre est un chemin qui évolue plus librement à travers les espaces végétalisés du projet indépendamment des flux véhicules.

Grâce aux espaces tampons végétalisés aménagés entre les 2 macrolots, et entre la résidence Ottawa et le parc Montréal, au cœur du projet réside un espace commun végétalisé qui constitue un **cadre de vie verdoyant** que l'habitant peut s'approprier. Les lieux de détente et les circulations se lient et s'harmonisent par cette présence du végétal qui circule entre les espaces. Cela affirme la notion d'un **«vivre ensemble»**, d'une identité visuelle et d'une valeur d'usage propices à créer du lien entre habitants.

Le projet propose ainsi un parti pris de renaturation en ville. En effet toutes les strates végétales y seront représentées : arbres, arbustes, couvre sol et strate herbacée, et participent à l'amélioration de la biodiversité du quartier. Le paysage utile est au service de la qualité du cadre de vie et de l'écologie. Le projet propose un écrin paysager comme cadre de vie et fil conducteur du futur bâti.

2 –Traitement des voies et espaces publics et collectifs

La voie interne est traitée en enrobé. Les stationnements des visiteurs qu'intègre en bataille la voie interne sont traités en **pavés drainants**. La voie interne est continuellement bordée d'espaces végétalisés qui accompagnent et adoucissent le caractère minéral de la chaussée urbaine. En grande majorité, **les flux piétons se dissocient spatialement des flux véhicules pour évoluer au sein des espaces verts**, en longeant les futurs lots bâtis ou en évoluant librement, en sinueuse, en courbe, déambulant sur le ton de la promenade et de la détente. Les espaces verts bordant la voirie et les cheminements piétons se prolongent dans les espaces tampons végétalisés.

Un règlement de lotissement vient compléter les règles du PLU. Il imposera notamment aux propriétaires des lots pour les constructions individuelles que les clôtures en façade soient implantées avec un retrait au moins égal au retrait de la construction principale.

Ces espaces génèrent des séquences paysagères, des respirations spatiales et des percées visuelles qui donnent une fluidité au regard, une convivialité au déplacement, une ouverture vers les espaces extérieurs.

3 –Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Toutes les limites périphériques de la résidence Ottawa sont traitées par une respiration spatiale végétalisée qui se déclinent en 4 catégories :

- **A l'Est** : par les jardins arrière des futures maisons, contigus aux jardins arrière des maisons de la rue Jacques Brel. Les haies végétalisées existantes seront conservées, renforcées ou créées au droit des clôtures séparatives existantes.
- **Au Sud** : par les jardins arrière des futures maisons, contigus des jardins arrière des maisons de la rue des Bleuets. Une frange végétalisée remplacera la rangée drue de sapin existante. Les parties en haie champêtre sont conservées.
- **A l'Ouest** : par l'espace tampon végétalisé de 10 m de large interposé entre la résidence Ottawa et le parc Montréal, accueillant des cheminements piétons et 2 liaisons piétonnes sécurisées avec le parc Montréal et la résidence Ottawa
- **Au Nord** : par l'espace arboré, bordant la rue Victor Hugo, et la mise en place d'une frange paysagère assurant une porosité visuelle vers la résidence Ottawa accueillant cheminement piétons, prairies humides et jardins de pluie

4 - Equipements à usage collectif

Deux emplacements de point d'apport volontaires pour les déchets sont mis en place en bordure de voirie, l'un à proximité des futurs logements collectifs et proche de la sortie de la résidence Ottawa, l'autre proche du futur béguinage sénior et au centre des logements individuels.

5 - Cadre paysager & prise en compte de l'environnement dans le projet de lotissement OTTAWA

Les espaces verts seront composés de **prairies rustiques** et de **prairies humides** dans les **jardins de pluies et les noues**. A la différence des espaces tondus, les prairies seront fauchées seulement deux fois l'année. La première, en fin de printemps (ou durant la première quinzaine de juillet pour éviter la propagation des chardons s'il y en a) et la seconde après mi-septembre (= fauchage tardif) pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Dans tous les cas, il ne doit pas y avoir de fauchage entre mi-août et mi-septembre pour gêner le moins possible les insectes. De plus la hauteur minimale de coupe sera de 10 cm pour limiter la surmortalité des espèces.

Les abords des chemins, les surfaces en contact avec la voirie et les abords directs avec la résidence et le béguinage seront engazonnés et tondus régulièrement **sur une bande de 1 mètre de large minimum** le long des chemins.

Des plantations d'arbustes bas, de plantes vivaces et de graminées en massifs marqueront physiquement la séparation entre la chaussée et les cheminements piétons. Les noues, les ouvrages de tamponnement et les jardins de pluies seront en partie occupés par des plantes hélophytes (qui se développent dans les sols gorgés d'eau). Par exemple : **l'iris des marais, la baldingère faux-roseau, la salicaire commune, la laïche des marais, le jonc épars, la menthe aquatique, la reine des prés, la populage des marais, la massette et le roseau etc.**

La trame végétale principale sera assurée par des plantations d'**arbres tiges et d'arbres en cépées**. Les essences d'arbres et d'arbustes choisis correspondront à des espèces locales recommandées dans le cadre de plantations par le conservatoire botanique national de Bailleul. Aucune espèce exotique envahissante ne sera plantée aussi bien qu'aucune espèce protégée, menacée ou rare. Les essences locales présentent un intérêt environnemental fort en plus de s'intégrer pleinement dans le paysage alentour.

Les essences d'arbres retenues sont :

- **Aulne glutineux (proche des jardins de pluie)**
- **Bouleau verruqueux et bouleau pubescent**
- **Charme commun**
- **Châtaignier commun**
- **Chêne pédonculé**
- **Erable champêtre**
- **Hêtre commun**
- **Noisetier commun**
- **Sorbier des oiseleurs**
- **Tilleul à petites feuilles**

La force (ou taille) des arbres permettra la composition d'un cadre de vie agréable dès la plantation et assurera une fonction écologique rapidement. Ainsi les forces minimums seront de 20/25 pour les arbres tiges et 200/250 pour les cépées. Les plantations d'arbres, parfois regroupés associées à des espaces de prairies maintenues ouverts est favorable à la biodiversité. Ces plantations structurantes seront complétées par des plantations arbustives et herbacées en massifs beaucoup plus perceptible **à l'échelle du piéton et participant pleinement au développement d'un écosystème varié.**

En limite nord, **l'aménagement paysager qui accompagne l'entrée de ville sera conforté et les arbres existants seront conservés. Les jardins de pluie qui seront creusés contourneront les arbres et leur système racinaire.** Participant des mêmes précautions, les cheminements piétons serpenteront entre les arbres sans les endommager. Enfin cette façade arborée sera complétée par la plantation **d'arbres tiges laissant passer le regard, conformément aux demandes de l'OAP.**

Sur les franges est et sud, en limite de parcelle, **la haie champêtre en partie préexistante sera complétée et confortée.**

Sur la frange est, la haie champêtre donnant sur les fonds de parcelles du lotissement voisin sera composée d'arbustes d'essences locales suivant les préconisations du conservatoire botanique national de Bailleul.

Les essences suivantes sont retenues :

- **Groseille noir**
- **Cornouiller sanguin**
- **Fusain d'Europe**
- **Charme commun**
- **Groseille à grappes**
- **Groseille à maquereau**
- **Murier sauvage**
- **Nerprun purgatif**
- **Noisetier commun**
- **Sureau à grappes**
- **Sureau noir**

- **Troène commun**
- **Viorne obier**
- **Viorne lantane**

A l'angle sud-est de la parcelle, L'écran visuel formée par la plantation de cyprès aujourd'hui à l'abandon sera retiré et remplacer par cette haie champêtre en cohérence avec les plantations de part et d'autre. **Les cyprès (ne présentant pas de valeur écologique particulière) seront donc abattus et les souches seront retirées. Ils seront remplacés par la plantation d'une haie champêtre variée.**

En contact avec la trame verte, les arbustes ci-dessous pourront être complétés par des arbres à faible développement (5 à 10 mètres une fois adulte).

- **Aubépine à un style**
- **Houx commun**
- **Néflier (*Mespilus germanica*)**
- **Saule cendré et saule des vanniers (espèce à planter près des zones + humides : lien jardin de pluie)**
- **Sorbier des oiseaux**

La haie sera plantée sur une ligne avec une densité de deux unités par mètre linéaire. Les plants seront des jeunes plants forts branchus de base (5 à 7 brins minimums) hauteur 80/100 cm pour les arbustes et de baliveaux pour les arbres. Des gaines de protection et des tuteurs seront mis en place pour garantir la pérennité des plantations.

En limite ouest, et entre l'immeuble de collectifs et le béguinage, une bande végétalisée de 10 mètres de largeur accueillera un cheminement piéton et **permettra la liaison piétonne avec le parc d'activité MONTREAL en préservant la zone d'habitation du tumulte des commerces.** Comme au nord, le nivellement des jardins de pluie sera lié au tracé des chemins pour **rythmer cette nouvelle promenade dans le prolongement du maillage doux de la ville.** Sur ces espaces comme sur l'ensemble du projet, les surfaces en prairie seront complétées par des massifs arbustifs et de vivaces (d'hélophytes dans les dépressions) ainsi que de plantations d'arbres de hauts jets.

L'ensemble de l'aménagement paysager accompagnera la construction de ce nouveau lotissement pour créer les conditions d'un cadre de vie apaisé et rural participant à la qualité de vie du quartier.