



VILLE DE NOISEAU

# PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

PIECE 3

Dossier approuvé - Juin 2018

ARRIVEE  
05 JUL. 2018  
PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE



## Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
1. LE CADRE JURIDIQUE .....	4
2. LES OAP DEFINIES SUR LA COMMUNE DE NOISEAU .....	4
<b>LES OAP</b> .....	<b>5</b>
1. OAP N°1 : TRAME VERTE ET BLEUE .....	6
1. Contexte et enjeux .....	6
2. Objectifs .....	8
3. Orientations d'aménagement .....	8
4. Traduction graphique .....	10
2. OAP N°2 : SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	11
1. Contexte et enjeux .....	11
2. Objectifs .....	11
3. Orientations d'aménagement .....	12
4. Localisation des secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet de l'OAP .....	13
3. OAP N°3 : SECTEUR D'EXTENSION DU VILLAGE .....	20
1. Contexte .....	20
2. Objectifs .....	21
3. Orientations d'aménagement .....	22
4. Traduction graphique .....	25

## PREAMBULE

## 1. LE CADRE JURIDIQUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont réalisées en cohérence avec le PADD.

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, elles portent sur *« l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »*, et permettent de :

*« 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 L. 151-35 et L. 151-36. »*

## 2. LES OAP DEFINIES SUR LA COMMUNE DE NOISEAU

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur la commune de Noiseau :

- OAP 1 : Trame verte et bleue
- OAP 2 : Secteurs de renouvellement urbain
- OAP 3 : Secteur d'extension du village



## LES OAP

# 1. OAP N°1 : TRAME VERTE ET BLEUE

## 1. CONTEXTE ET ENJEUX

La commune de Noiseau s'inscrit dans un environnement paysager d'importance qui contribue à la formation d'une ceinture verte pour l'Île-de-France en s'étendant sur le Val de Marne, l'Essonne et la Seine-et-Marne.

Son territoire est particulièrement préservé, avec un ratio de deux tiers d'espace agricoles, forestiers et naturels, contre un tiers d'espaces artificialisés.

L'emprise urbaine, en majeure partie concentrée sur un secteur de la commune profite d'un écrin naturel : à l'ouest le ru de la Fontaine de Villiers, au nord le parc du château d'Ormesson et le golf, au sud par la forêt Notre-Dame, et à l'est les espaces agricoles du plateau de Brie.

Ces derniers, qui s'étendent entre le Morbras, le ru des Nageoires, et la Forêt Notre-Dame, actuellement affectés à des cultures de pleins champs de type céréalières, offrent un panorama ouvert sur les formations paysagères.

A ces espaces verts, de forêts et de cultures, s'ajoutent les milieux humides. Les rus de la Fontaine de Villiers et des Nageoires et le Morbras forment en partie les frontières naturelles de la commune.

Par ailleurs elle possède sur son territoire une partie des 400 mares présentes dans la forêt Notre-Dame, constituant le plus grand réseau du département. Milieux d'importance pour la biodiversité qu'elles accueillent mais vulnérables, elles doivent être particulièrement préservées.

Ces entités paysagères qui structurent la commune sont des richesses à préserver autant pour la protection de la faune et la flore qui la compose, que pour le cadre de vie qu'elles offrent aux noiséens.

L'accès aux espaces de nature mais aussi la limitation de la pollution environnementale passe par le développement de voies cyclables comme alternative à la voiture dans des trajets du quotidien ou comme pratique de loisirs. Trois tracés sont identifiés dans le cadre du Schéma Départemental d'Itinéraires Cyclables (SDIC) permettant des itinéraires de Noiseau vers les communes du département.

Néanmoins les voies de mobilité douces à l'échelle de la commune restent à renforcer.

Plusieurs documents cadres apportent des prescriptions visant à protéger et renforcer le fonctionnement de ces espaces, synthétisés dans le tableau suivant :

Secteur géographique ou entité paysagère	SDRIF	ZNIEFF	Charte forestière de l'arc boisé	Plan vert départemental du Val-de-Marne 2006-2016	Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables
Morbras	Continuité écologique à préserver et valoriser de Noiseau à Sucy-en-Brie jusqu'à la Marne			Prise en compte des caractéristiques paysagères de la vallée du Morbras	
Ru de la Fontaine de Villiers			Espace à protéger Restauration de la continuité écologique avec forêt Notre-Dame	Projet de coulée verte à étudier Préservation des lisières avec les fronts urbains	
Ru des Nageoires			Depuis les communes limitrophes vers le ru : améliorer les accès aux massifs par les circulations douces		
Mares			Mise en œuvre du plan de gestion des mares		
Forêt Notre-Dame	Espace boisé et naturel à préserver et valoriser Liaison agricole et forestière Nord-Sud de Noiseau à Servon Bande de protection d'inconstructibilité depuis les lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha	ZNIEFF de type I « Les Soupirs »  ZNIEFF de type II « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange »	Richesse écologique à préserver : Lisière Forêt – Urbanisation Lisière Forêt – espace agricole  Restauration de la continuité écologique avec Ru de la Fontaine de Villiers	Préservation des lisières forestières	
Le Pré de la Garenne		ZNIEFF de type I « Le Puit d'Amboile »	Espace à protéger	Préservation de l'espace paysager et du réservoir de biodiversité	
Parc du Château d'Ormesson	Espace boisé et naturel à préserver et valoriser				
Golf	Espace vert et de loisirs à préserver et valoriser				
Espace agricoles	Préserver et valoriser			Préservation des espaces agricoles périurbains Préservation des lisières avec les fronts urbains	
Mobilités douces				Mise en place d'itinéraires cyclables sur la trame du SDIC : D 136 ; rue du Général de Gaulle	Tracé 17 (Fresnes / Plessy-Trévisé) sur la route de la Queue-en-Brie Tracé 4 (Joinville-le-Pont/La-Queue-en-Brie) sur la D4 Tracé sur la rue du Général de Gaulle et le long du ru de la Fontaine de Villiers coté commune de Sucy-en-Brie

## 2. OBJECTIFS :

- ⇒ *Préserver les milieux naturels et renforcer leur capacité à accueillir une biodiversité riche*
- ⇒ *Favoriser un fonctionnement urbain équilibré et durable qui s'inscrit dans la préservation de cet environnement naturel*
- ⇒ *Assurer l'existence d'un réseau de trames vertes et bleues sur le territoire en lien avec les formations paysagères plus larges des commons alentours*
- ⇒ *Permettre l'accès des Noiséens au patrimoine naturel de leur commune sans lui nuire*

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations suivantes viennent compléter les documents cadres synthétisés dans le tableau précédent, permettant d'instaurer une trame d'ensemble sur la commune de Noiseau et de prendre en compte l'ensemble des prescriptions ou préconisations définies.

### ***Préserver les espaces naturels et milieux humides***

#### ***Protéger les espaces verts et boisés***

- Protéger les espaces boisés constitués par la forêt Notre-Dame, les abords du ru de la Fontaine de Villiers, le parc du Château d'Ormesson et les petites formations boisées de la commune
- Permettre la pérennité de la forêt Notre-Dame qui constitue un réservoir de biodiversité d'importance
- Maintenir les espaces verts présents aux abords des cours d'eau, qui complètent les espaces boisés et assurent des transitions entre milieux naturels et urbains ou agricoles

#### ***Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs berges***

- Protéger et améliorer la qualité des eaux du Morbras, préserver son environnement naturel
- Protéger et restaurer le ru des Nageoires, fond et berges, qui constituent une liaison entre la vallée du Morbras et les mares du nord du Bois Notre-Dame  
Protéger le ru des pollutions, notamment celles liées à l'activité agricole en interdisant toute intervention agricole dans une largeur de 3 m depuis les berges du ru
- Restaurer et maintenir la continuité du ru de la Fontaine de Villiers, dont l'entretien des berges sur sites privés coté Noiseau



doit être assuré par les propriétaires. Prendre en compte les possibilités d'inondations en cas de fortes pluies

- Protéger les noues qui facilitent le ruissellement des eaux pluviales

#### ***Protéger les mares et mouillères***

- Protéger les mares des remblaiements ou assèchements, et des impacts des activités agricoles (polluants, détériorations, ...)

#### ***Maintenir et renforcer les continuités***

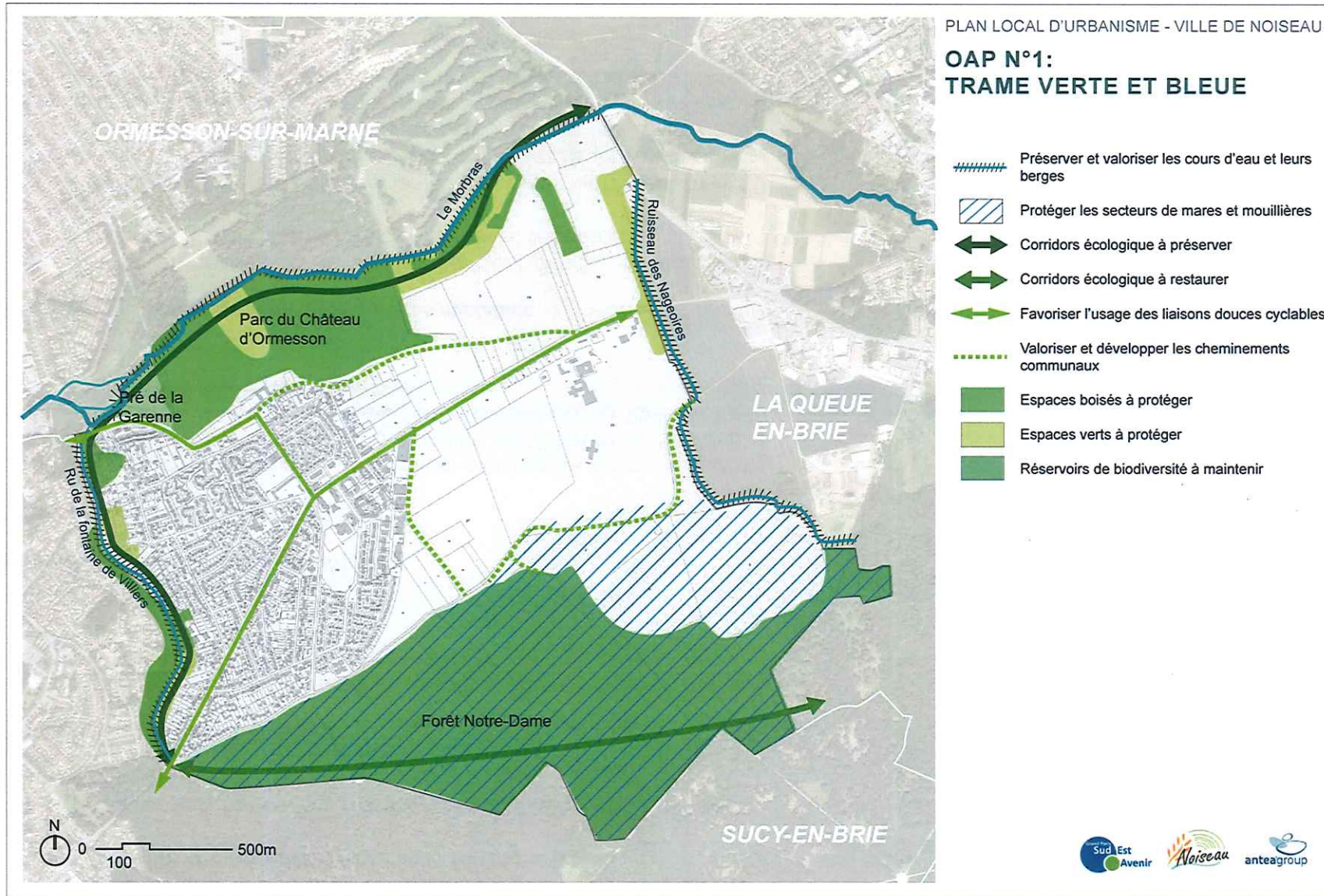
##### ***Préserver les continuités écologiques***

- Assurer le maintien des corridors de biodiversité en protégeant les milieux naturels du ru de la Fontaine de Villiers et du Morbras, en connexion avec les réservoirs constitués par la forêt Notre-Dame et le site du pré de la Garenne

##### ***Aménager des cheminements et continuités cyclables***

- Mettre en œuvre sur la commune de Noiseau les parcours cyclables du SDIC de façon identifiable et sécurisée
- Rendre praticable et aménager les cheminements existants sur la commune, connectés aux voies cyclables, pour favoriser les déplacements alternatifs et la découverte des espaces naturels : cheminement aux abords du parc du château d'Ormesson, cheminement vers la forêt Notre-Dame et en lisières

## 4. TRADUCTION GRAPHIQUE





## 2.OAP N°2 : SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

Cette deuxième OAP identifie 7 secteurs localisés dans la partie urbaine de la commune :

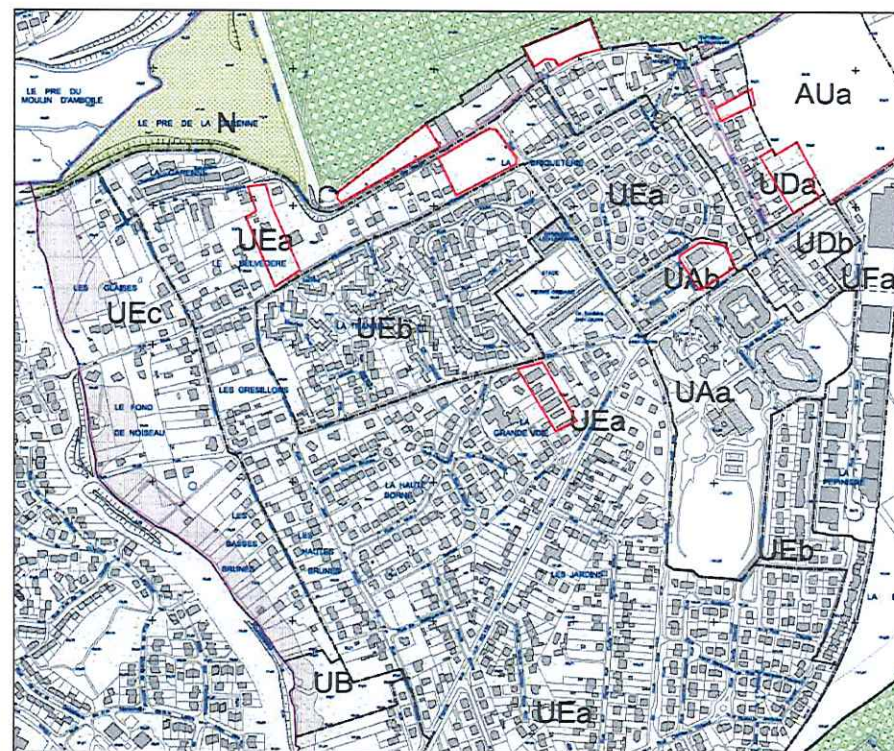
- Secteur chemin de la Garenne/Rue d'Estienne d'Orves
- Secteur Rue du Général de Gaulle
- Secteur Estienne d'Orves
- Secteur Rue Léon Bresset
- Secteur Rue Milard
- Secteur Avenue Pierre Mendès France
- Secteur Poste

Ces sites ont été choisis pour leur capacité à évoluer : localisation dans la commune, disponibilité foncière, surface de terrain, possibilité de mutation...

### 2. OBJECTIFS

L'objectif sur ces sites est de rendre obligatoire en cas d'évolution une densité de logement minimale rapportée à la surface des terrains afin de contribuer aux objectifs de création de logements déterminé par le PADD.

Ces terrains identifiés en zone urbaine dans le bilan du potentiel de mutation et de densification représentent 2,85 ha et un potentiel de réalisation minimal de 129 logements



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'orientation consiste sur ces sites à rendre obligatoire en cas d'évolution, mutation de l'occupation des terrains une densité de logement minimale rapportée à la surface des terrains afin de contribuer aux objectifs de création de logements déterminé par le PADD.

Cette densité minimale est différente selon que les terrains se situe en zones UE et Ud ou en zone UA.

Secteurs en zones UE et UD

- Secteur chemin de la Garenne/Rue d'Estienne d'Orves
- Secteur Rue du Général de Gaulle
- Secteur Estienne d'Orves
- Secteur Rue Leon Bresset
- Secteur Rue Milard
- Secteur Avenue Pierre Mendes France

La densité minimale sera de 45 logements à l'hectare, avec un objectif de logements sociaux de 40%.

Secteurs en zones UA

- Secteur Poste

La densité minimale sera définie selon le projet avec un objectif de logements sociaux de 40%.

Par ailleurs cette orientation de densité minimale est accompagnée d'une obligation de vérification de la possibilité de mutabilité et densification suivant les objectifs définis des terrains restants en cas de division des terrains.

Prise en compte du risque archéologique dans les aménagements.

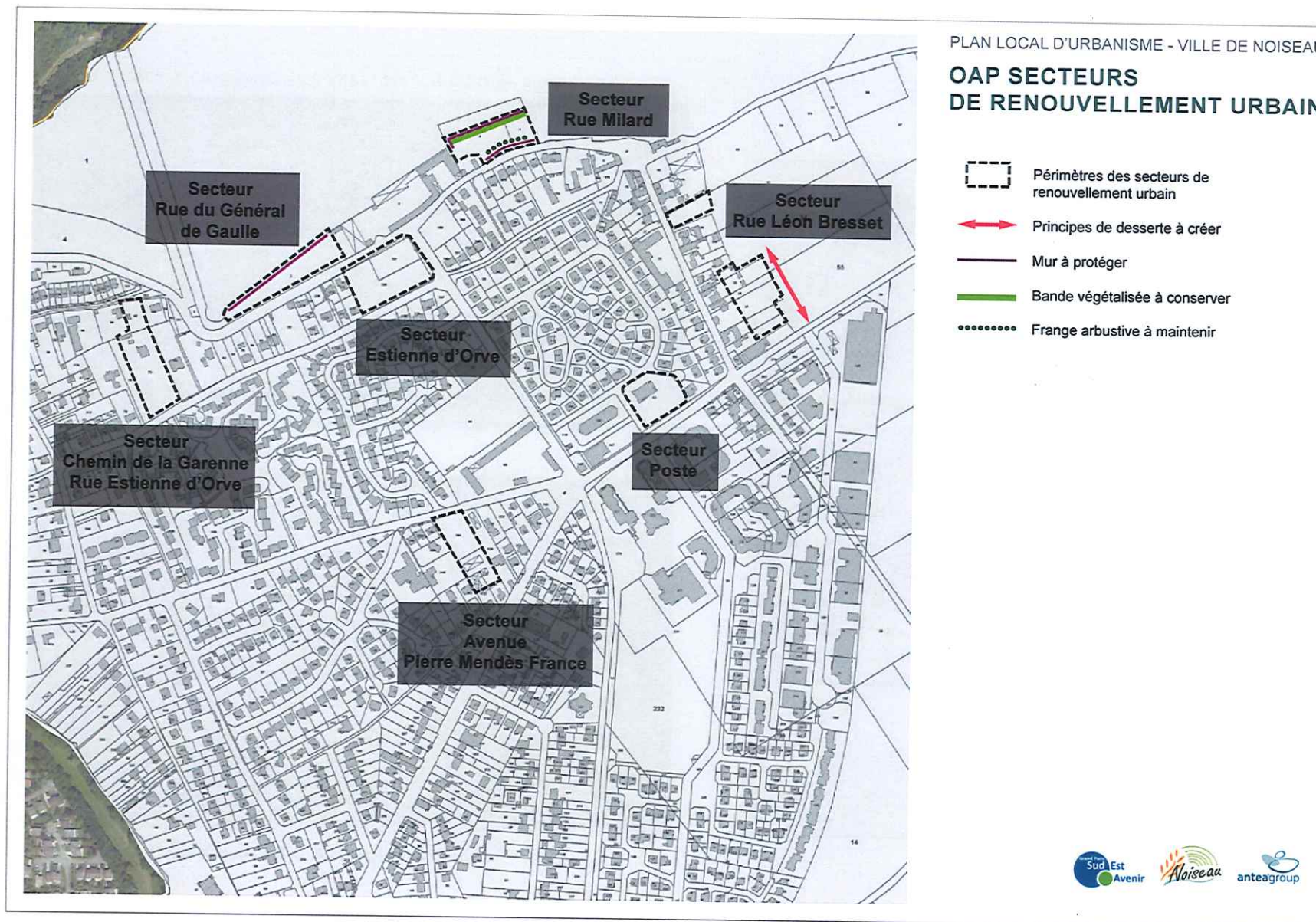
Le service régional de l'Archéologie signale les points suivants :

- Secteur d'extension du village : une occupation de la période Néolithique localisée en bordure de l'ancien village et à proximité du secteur de « La Marinière » (rue Léon Bresset - Chemin du Cimetière - Route de La Queue-en-Brie)
- Secteur Rue du Général de Gaulle : localisé à l'emplacement de l'ancien château et domaine de Bussy.
- Secteur Estienne d'Orves – Rue Milard – Rue Léon Bresset : localisé dans le bourg ancien à l'emplacement d'anciens domaines.

Avant toute réalisation d'aménagements sur ces secteurs, le service régional de l'Archéologie doit être consulté pour examiner si les projets donnent lieu ou non à des prescriptions de diagnostics archéologiques.



#### 4. LOCALISATION DES SECTEURS DE RENOUVELEMENT URBAIN FAISANT L'OBJET DE L'OAP





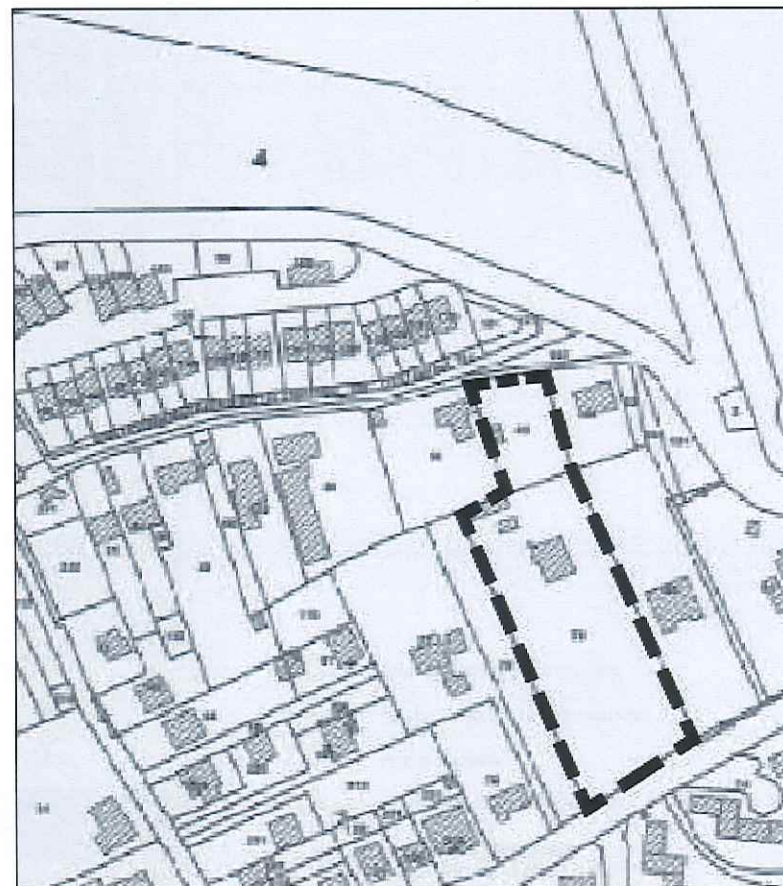
**Secteur Chemin de la garenne/Rue Estienne d'Orves**



Figure 1 Vue aérienne du site ; Source Google Map



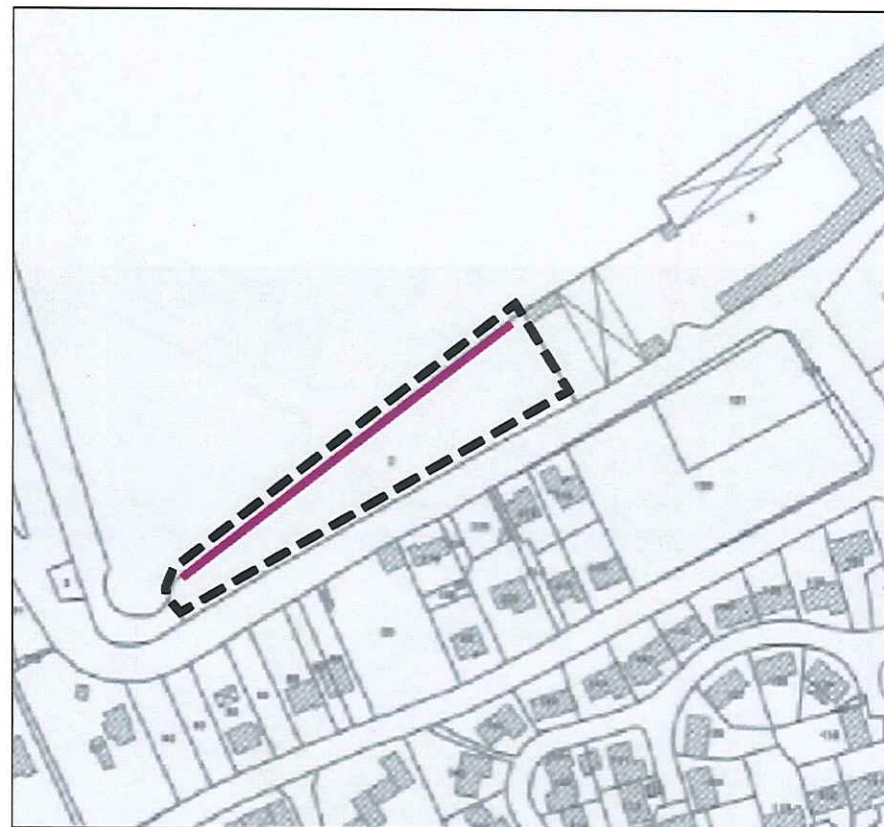
Figure 2 Vue sur site depuis rue Estienne d'Orves ; Source Google Street View



### Secteur Rue du Général de Gaulle



Figure 3 Vue aérienne du site ; Source Google Map





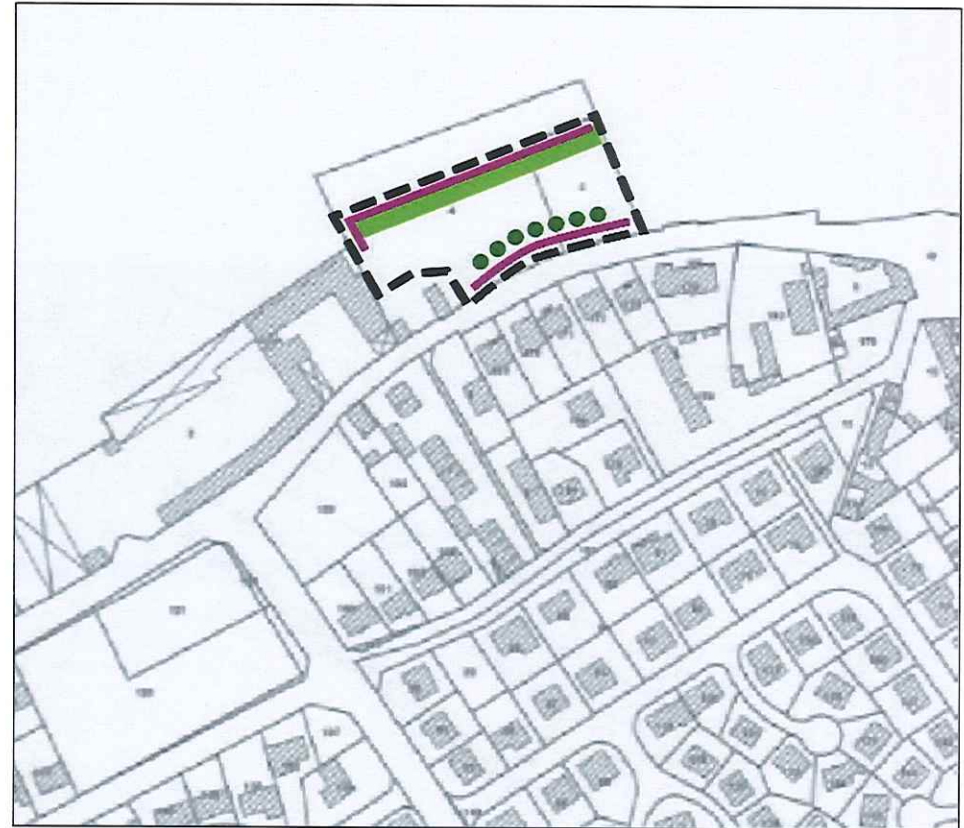
### Secteur Rue Milard



Figure 4 Vue aérienne du site ; Source Google Map



Figure 5 Vue sur site depuis rue Milard ; Source Google Street View





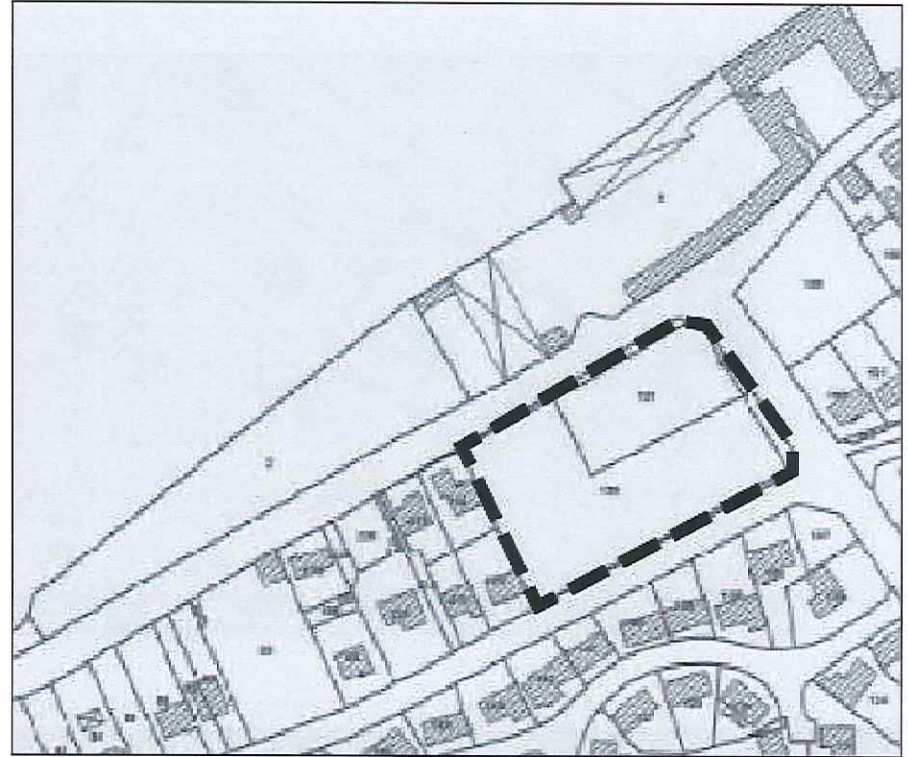
**Secteur Estienne d'Orve**



Figure 6 Vue aérienne du site ; Source Google Map



Figure 7 Vue sur site depuis rue Estienne d'Orves ; Source Google Street View





### Secteur rue Léon Bresset

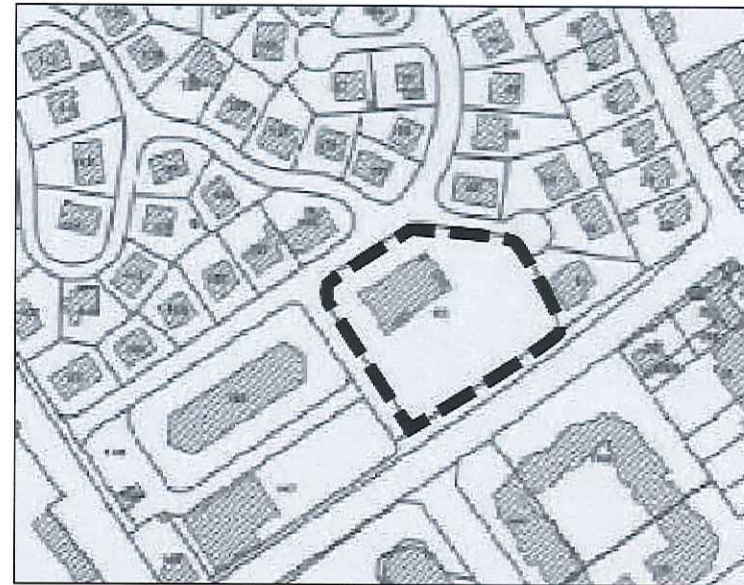
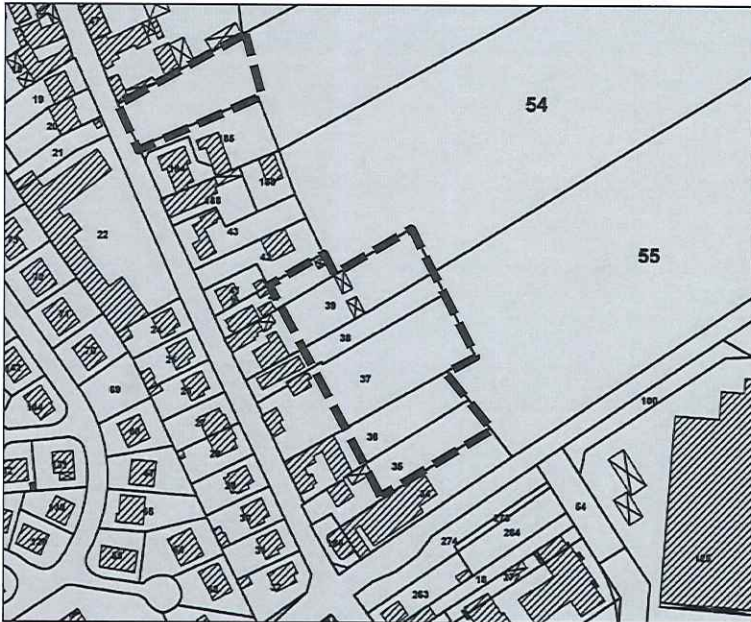


Figure 8 Vue aérienne du site ; Source Google Map

### Secteur Poste



Figure 9 Vue aérienne du site ; Source Google Map

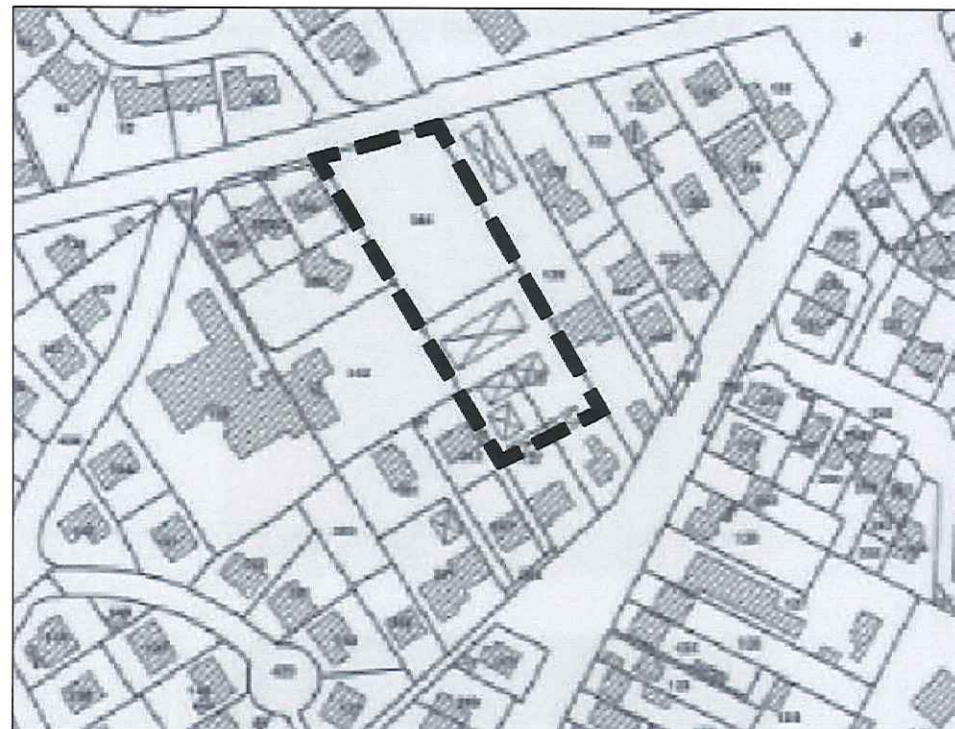




### Secteur Avenue Pierre Mendès France



Figure 10 Vue aérienne du site ; Source Google Map



### 3. OAP N°3 : SECTEUR D'EXTENSION DU VILLAGE

#### 1. CONTEXTE

Véritable entrée de ville de Noiseau après avoir franchi le site France Telecom qui constitue la limite communale, ces terrains situés au nord de la route Départementale prennent appui à l'ouest sur le village, ils sont limités au nord par le chemin communal qui longe le parc d'Ormesson et s'étendent à l'est jusqu'au cimetière.

Ils correspondent au niveau de l'occupation des sols à des terrains agricoles en exploitation.

Ces terrains qui forment actuellement une dent creuse au niveau de la partie nord de la partie urbaine de Noiseau sont repérés au niveau du schéma directeur de l'île de France comme constituant la limite d'un front urbain permettant de déterminer l'achèvement de l'urbanisation par rapport aux espaces devant rester agricoles.



 Les fronts urbains d'intérêt régional



## 2. OBJECTIFS

⇒ *Conforter par un nouveau quartier l'achèvement de la partie urbaine de Noiseau conformément aux possibilités apportées par le front urbain défini au SDRIF*

Ce front urbain offre à la commune la possibilité de redessiner l'entrée de ville de Noiseau en s'appuyant non pas sur le prolongement de la zone d'activité issue du tracé de la ZAC de la pépinière mais plutôt sur l'ordre des tracés plus anciens.

En effet, la forme courbe de la ZAC de la pépinière était destinée à inscrire le passage d'une déviation routière permettant de contourner le village en empruntant les lisières de la forêt Notre Dame pour rejoindre la route départementale. Cette déviation n'étant désormais plus d'actualité, l'entrée de ville peut être reconfiguré au moins sur la partie nord des terrains en s'appuyant à nouveau sur les tracés du parcellaire, les lignes directrices et les perspectives des châteaux et dépendances aristocratiques environnants.

Sur ces terrains actuellement agricoles le développement impose d'avoir :

- Une vision prospective à une large échelle, en définissant des orientations sur les **7,25 hectares** que couvrent la zone d'étude.
- Une réflexion profonde sur les orientations urbaines et paysagères à donner à ce site.
- Une réflexion sur la prise en compte des exploitations agricoles restantes

Il doit avoir pour objectif la réalisation d'un nouveau quartier non pas en rupture avec son environnement mais en continuité du tissu du village avec lequel des continuités et perméabilités doivent être établies.

⇒ *Répondre aux besoins communaux en termes de réalisation de logements diversifiés, d'équipements et de services*

Pour répondre à ses objectifs de production de 35 logements par an, la commune doit être en mesure de dégager les possibilités foncières permettant de réaliser 350 logements d'ici 10 ans et 525 logements à l'horizon 2030.

Cet effort, la commune entend le répartir à la fois sur la partie urbaine dans le cadre d'un renouvellement urbain accepté par les habitants.

C'est dans ce sens que sont définies les OAP de renouvellement urbain qui vont permettre de prendre une partie de l'effort de construction.

Ces possibilités restant toutefois insuffisantes au regard de l'objectif global, il est nécessaire de répartir l'effort sur une partie limitée des terres agricoles de la commune.

⇒ *Créer des continuités et des perméabilités entre le village et le nouveau quartier. Maintenir les continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité environnants*

En identifiant les éléments de continuité et les perméabilités du bâti et des jardins depuis la rue Léon Bresset, en identifiant et en assurant des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins privés, jardins) et la trame bleue (les ruissellements naturels des eaux de pluies vers le réseau hydrographique du Morbras).

### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### La réalisation d'un programme mixte, comprenant,

*Des logements diversifiés, tant en termes de typologie (collectif, intermédiaire et individuel, maisons de ville) que de financement (accession de standing, accession « maîtrisée », locatif aidé et privé).*

**Les 5 hectares de la zone AUa** sont destinés à accueillir un programme ayant une densité minimum de **45 logements / hectare** sur soit 200 logements minimum en continuité du village destinés à une urbanisation principalement à destination de logements, avec un objectif de logements sociaux de 40%.

**Les 2,25 hectares situés à l'est au sein de la zone N** sont partiellement affectés à des espaces de transitions et à des équipements ouverts de type sportifs ainsi qu'au cimetière, dont la constructibilité en est limitée et sectorisée au sein d'un secteur Ne.

Le secteur d'OAP a pour but de :

- Contribuer aux besoins de logements sur la commune ;
- Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire, avec une offre résidentielle diversifiée.
- Etablir une transition avec les espaces agricoles dans la prise en compte du front urbain qui figure au Schéma Directeur de l'Île de France.

Par ailleurs, le projet devra porter une culture « intergénérationnelle », associant donc la réalisation de résidences dédiées aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

Une harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis devra être recherchée, afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif, mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels alentours.

*Des équipements, commerces et services de proximité, participant à l'animation du quartier. L'opportunité de conforter les équipements présents par des services de proximité ou commerces sera donc étudiée.*

Leur répartition doit assurer une composition harmonieuse des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif et la mise en scène des espaces boisés du parc d'Ormesson.

#### Réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée, privilégiant les circulations douces

Le schéma viaire devra être conçu sur la base :

- ➔ *D'une desserte indépendante prise directement sur la route Départementale*
- ➔ *D'un maillage de voies secondaires, internes aux futurs îlots débouchant sur la place de l'église*

De plus, il devra **privilégier la conception d'îlot résidentiels « pacifiés »** privilégiant des aménagements en zone 30 ou en circulations douces. Le schéma des principes d'aménagement ne donne pas à ce stade les tracés indicatifs d'une organisation souhaitable en termes de liaisons et circulations.

Toutefois, les liaisons entre le futur quartier et la place de l'église seront particulièrement bien traitées, notamment en termes de traitement des espaces publics.

#### Traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts transition avec les espaces agricoles

*Aménagement d'ensemble cohérent pour réussir une insertion dans l'environnement urbain*



Il s'agira d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain du village et **dans un principe d'interpénétration ville/nature formalisé au sein de ce secteur par l'intégration de maraichage de proximité.**

L'implantation des futurs bâtiments devra s'insérer par rapport aux constructions voisines en ménageant des espaces tampons sur les limites du site (plantations, espaces verts, espaces libres).

#### *Aménagement d'espaces de sports ouverts pour réussir une transition avec l'environnement agricole*

Les espaces sportifs devront prendre en compte des éléments de transition paysagers et plantés en transition avec les espaces agricoles.

#### *Aménagement d'une trame verte à travers le futur quartier*

Il s'agira d'aménager une trame verte structurante au sein du futur quartier, notamment en lien avec le chemin conduisant aux milieux naturels ;

#### *Traitement des espaces publics*

L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes).

Les espaces publics devront être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier.

#### **Intégration des enjeux de Développement Durable dans la conception du projet**

D'un point de vue urbain, un équilibre entre le bâti et le végétal est recherché. L'offre à vocation économique diversifiée permettra la composition d'un quartier d'intensité urbaine diversifiée et répondant à

l'enjeu de gestion économe de l'espace et aux principes de développement durable.

La compacité des bâtis, la minimisation des consommations d'énergie et l'optimisation de l'ensoleillement des constructions seront recherchées.

L'architecture des constructions fera l'objet d'une attention particulière. Un travail fin, en phase de conception devra avoir lieu sur la volumétrie et l'implantation des bâtiments pour proposer une architecture forte dont l'empreinte assurera la notoriété à venir du site. La qualité architecturale du quartier résidentiel sera garantie par la mise en place d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères, donnant des indications sur la forme des bâtiments, la nature des clôtures, la couleur et la typologie de matériaux, les principes d'entrée et de stationnement.

#### *Formes urbaines et performances énergétiques*

Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots. Toutefois, sur les fronts bâtis donnant sur le village, le respect de formes urbaines intégrées sera particulièrement étudié. L'orientation des futures constructions est ouest sera recherchée. La possibilité d'un recours à une production globale de l'énergie sera recherchée, telle géothermie, centrale thermique.

#### *Développements en lien avec les transports collectifs et les modes de déplacement doux*

Il est demandé d'intégrer la desserte de transport en commun au sein du futur quartier, le prolongement des cycles depuis la route départementale jusqu'à la place de l'église, et des perméabilités piétonnes vers la rue Léon Bresset.

### *Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols*

Les exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.

### *Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel*

Une partie des places privées seront réalisées dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (En tenant compte de l'accessibilité PMR et des véhicules de sécurité.

### *Gestion et mode de collecte des déchets*

Une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaire.

### *Répondre de façon adaptée aux contraintes hydrauliques*

Une attention particulière a été portée à la problématique hydraulique. Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales participeront largement à l'aménagement paysager, limitant l'usage des réseaux d'assainissement en souterrain et favorisant l'intégration paysagère des ouvrages.

Le réseau de noues se fera parallèlement aux voiries et en cœurs d'îlots, laissant ainsi à chaque habitant le plaisir de découvrir le parcours de l'eau dans des noues, plantées d'arbustes, engazonnées et

végétalisées avec des plantes adaptées aux milieux humides et phyto-épuration. L'eau devient ainsi la trame structurante du futur quartier.



## 4. TRADUCTION GRAPHIQUE

