

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE  
**COMMUNE DE SAINT-BRANCHS**

**RÉVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N°3**

---

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

**en date du 11 mars 2014**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,





# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SAINT-BRANCHS

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*(extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et moyen terme (zone 1AUhz) sur la commune de Saint-Branchs.



# ZONE 1AUHZ

## « LE CARREFOUR DES ARCHERS »

L'aménagement de la zone 1AUhz du Carrefour des Archers fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la création a été adoptée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2007.

Les principes d'organisation et de programmation exposés ci-après sont issus du dossier de création de la ZAC du Carrefour des Archers (*réalisation : Atelier 8 et demi, Vu d'Ici, Bessonnet, Impact et Environnement, juin 2007*)

### SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

*Les principaux éléments de localisation de la zone sont présentés sur la page suivante.*

Le site du Carrefour des Archers s'inscrit dans un cadre particulier puisqu'il constitue une interpénétration de l'espace agricole dans la trame urbaine du bourg de St-Branches.

Malgré l'étendue du site qui représente une entité agricole cultivée cohérente – plus de 13 ha - elle n'en relève pas moins d'un cadre urbain. En effet, les opportunités de développement de la commune ont conduit à dessiner une urbanisation discontinue largement entravée par des portions de territoire agricole.

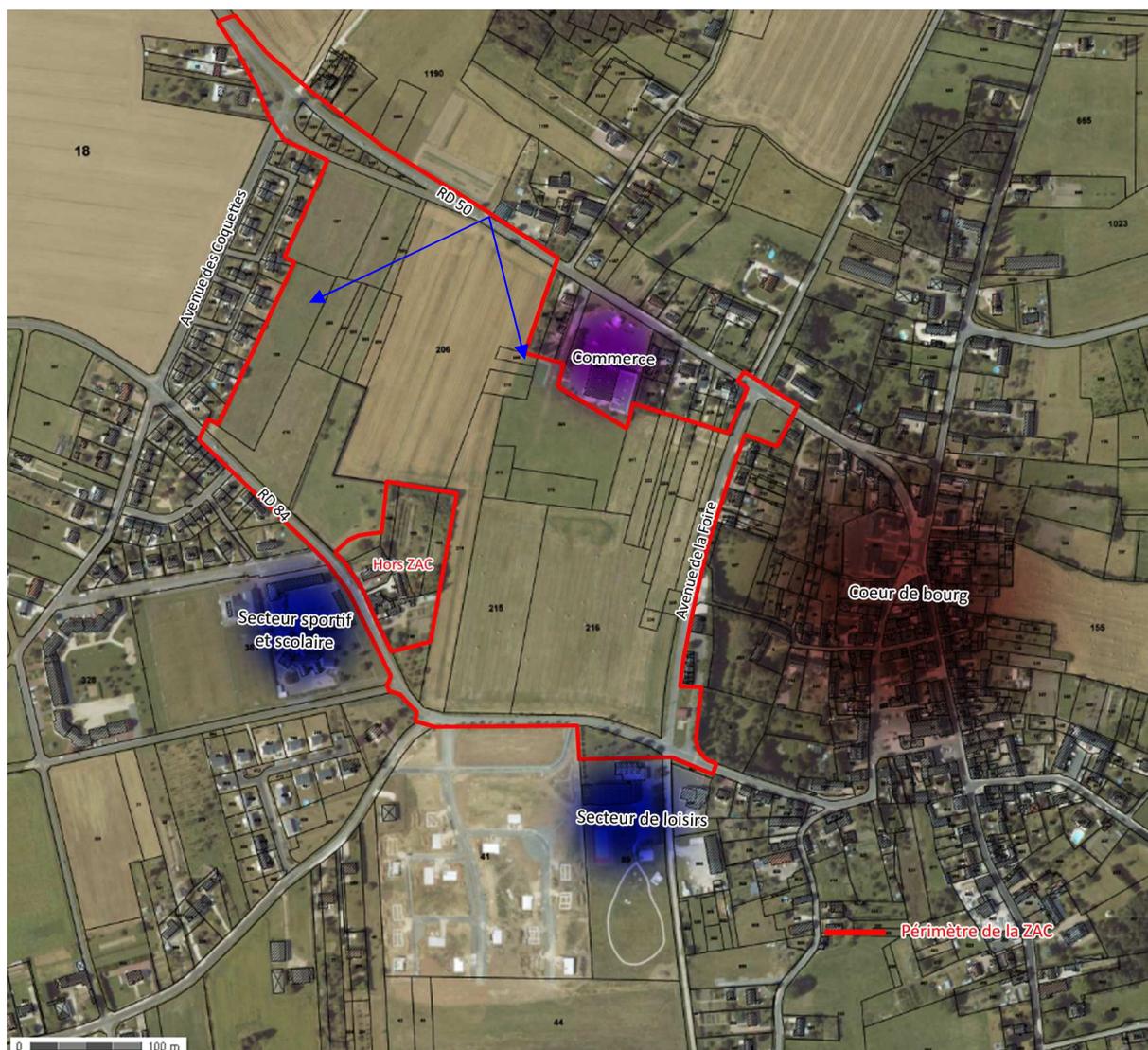
Tel est le cas du site du Carrefour des Archers, qui s'institue comme une portion comprise entre des extensions résidentielles à l'ouest - bâti des années 60 le long de l'avenue des Coquettes et de la rue de la Primaudière -, équipements publics au sud - salle des fêtes, école, halte garderie, pôle petite enfance, terrains de sports et de loisirs -, commerce au nord et centre bourg en rive est.

Ce vide urbain reposant sur une unité de plateau ouverte génère de multiples points de vue croisés sur le bâti périphérique.

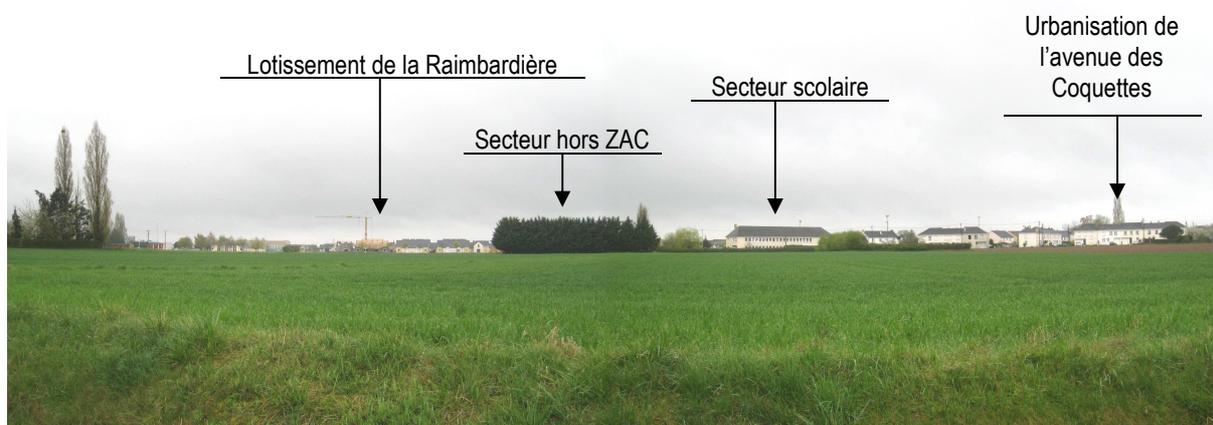
La zone du Carrefour des Archers, outre son positionnement d'intérêt dans l'agglomération reste d'un accès évident puisque ceinturé par un réseau départemental de 1er ordre et de voies communales primaires. Ainsi les RD 50 et 84 qui desservent respectivement le nord et le sud du site sont complétées par les voies communales qui assurent la desserte interne du bourg - directement à l'est par la rue de la Foire et indirectement à l'ouest par l'avenue des Coquettes.

Aussi, un réseau préexistant de chemins piétons se développe sur le pourtour du site réempruntant les chemins d'exploitation ou ayant fait l'objet d'aménagement plus récent en accompagnement de la RD 50 ou de la RD 84, reliant les équipements publics au centre-bourg.

## Plan de situation de la ZAC du Carrefour des Archers



### Vue panoramique sur le site du Carrefour des Archers



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

En introduction et pour mieux comprendre l'organisation de la zone du « Carrefour des Archers », les principes majeurs de composition de ce nouveau quartier à dominante résidentielle peuvent être déclinés comme suit :

- Création d'une double articulation nord-sud, reposant sur une voirie structurante en accroche nord sur la RD 50 et est-ouest permettant de relier la place du 11 novembre aux quartiers ouest de l'agglomération ;
- Constitution d'un réseau cycle et piéton dense rayonnant dans tout le quartier et débouchant sur les équipements (notamment réalisation d'un mail en lieu et place de RD 84)
- Arrimer le futur quartier au centre-bourg grâce à une certaine densité bâtie en entrée est de la zone, jusqu'à la place du 11 Novembre,
- Structuration des pourtours du quartier par l'instauration d'une certaine densité bâtie (objectif : création de rues),
- Un parcellaire, des formes bâties et des modes d'occupation diversifiés garantissant une certaine mixité sociale;
- Permettre par le tracé des voies, le retournement du supermarché sur ce futur quartier en lui offrant la possibilité de se constituer une nouvelle façade,
- Création d'un parc public de loisirs et d'une salle des fêtes, à destination de la population communale et vecteur identitaire fort du futur quartier,
- Des espaces paysagers utiles : ouverts, fonctionnels et ludiques (évitant l'effet de décorum).

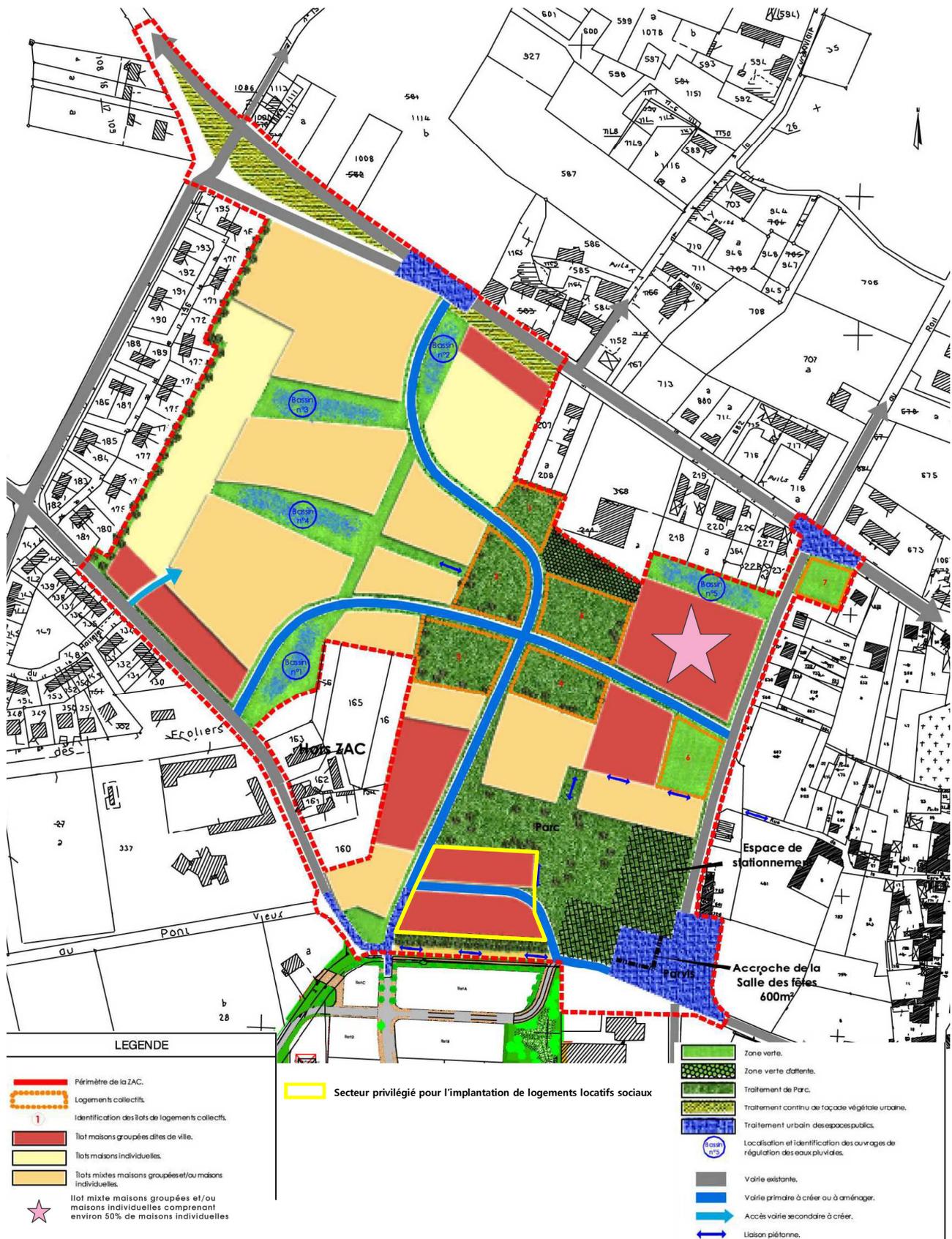
### 1 - UN QUARTIER DURABLE

Le caractère « durable » du quartier a été un postulat de départ de sa composition, qui se développe tant à l'échelle urbaine, paysagère, architecturale, énergétique, que des déplacements.

Ainsi, une série de principes a été établie :

- **En terme architectural**
  - Une orientation Nord-Sud privilégiée, afin d'optimiser la captation solaire naturelle des habitations mais aussi de faciliter la mise en place de capteurs solaires et photovoltaïques.
  - L'usage préconisée de matériaux écologiques dans la construction des bâtiments.
  - La mise en place préconisée de récupérateurs d'eaux de pluie à la parcelle voire à l'îlot si possible pour un usage non domestique.
- **En terme d'utilisation de la voiture et des déplacements :**
  - Regrouper les espaces de stationnement afin de favoriser l'usage partagé des parkings, tant pour les résidents que les clients du commerce ou les usagers des équipements publics ; cet effort participe d'une économie de l'espace et

# Principes d'organisation et d'aménagement de la ZAC du Carrefour des Archers



La situation des accroches des voies et leurs tracés, la localisation des espaces publics et des secteurs d'habitat sont indicatives.

**L'aménagement réalisé doit respecter les principes exposés ci-dessus suivant un principe de compatibilité.**

d'une utilisation mieux rentabilisée des parkings, en jouant sur la rotation des usages.

- Si les déplacements sont facilités pour les véhicules sur les axes primaires - tracé des voies confortables mais largeur ajustée -, les axes secondaires sont volontairement traités de façon contraignante - tracé, largeur, ambiance - afin d'une part d'éviter les usages de transit et de réduire les vitesses.

- Les voiries primaires sont toutes accompagnées de continuités douces, dissociées de la chaussée et totalement sécurisés, soit bilatéralement soit unilatéralement.

- L'ensemble de la zone est irrigué de continuités douces qui sillonnent les espaces verts et le parc public, et qui permettent de façon complémentaire aux voiries automobile de relier les îlots entre eux ou de créer des poursuites d'itinéraires doux, notamment avec la rue de la Gare - liaison directe entre le centre bourg et la ZAC –.

- **En terme d'économie :**

Des économies peuvent être réalisées à différents niveaux : économie d'espace en superposant le principe de positionnement de bassins tampon avec les espaces de respiration récréatifs - tel est le cas pour les bassins n° 1 - 3 et 5 - ou avec des jeux de places urbaines végétalisées - bassins n° 3 et 4 : économie de déplacements de terre en intégrant la plus grande partie de la terre issue des affouillements (bassins, voirie) sur place (modèles de terrains du parc, isolement acoustique et visuel, buttes plantées etc...).

Des économies de mise en lumière de l'ensemble du site devront être étudiées par un positionnement nécessaire et suffisant des points lumineux et par un recours à de la base consommation.

- **En terme paysager :**

La réduction des écoulements des eaux pluviales par le recours à un maximum d'infiltration sur place est préconisée. Des exemples d'utilisation de matériaux, revêtements, systèmes peuvent être proposés : stationnement avec matériaux filtrants, toits enherbés, micro-bassins, etc...

5 enjeux forts d'intégration des contraintes du site pour faire émerger et lier l'identité d'un nouveau quartier avec un projet durable :

1 - Des contraintes de sol et climatiques qui imposent de travailler avec une palette végétale locale et éventuellement des végétaux adaptés (objectif de limitation des arrosages et de l'entretien)

2 - Un travail d'alternance avec des masses boisées

d'essences locales pour recoudre le tissu urbain et jouer sur des rapports d'échelles bâtie et végétale (dans le respect des implantations traditionnelles)

3 - Une gestion sur site des déblais/remblais pour limiter les coûts et composer une topographie qui vient accompagner les systèmes de traitement des eaux

4 - Un travail équilibré sur l'espace public des aménagements paysagers pour privilégier des espaces plus ouverts fonctionnels et ludiques en évitant les effets « décorum »

5 - Envisager le projet d'aménagement paysager pour pouvoir mettre en place une gestion optimisée des espaces plantés.

## **2 - UNE ARTICULATION EN LISIERE SUD AVEC LES QUARTIERS ENVIRONNANTS**

L'idée de l'articulation du sud de l'opération a été définie dès l'élaboration des études préalables. L'objectif de trouver au cœur de l'agglomération, une forme de centralité qui puisse annoncer l'approche du centre bourg, tout en assurant une articulation entre les franges urbaines existantes et futures nord, ouest, est et sud, s'est concrétisé par :

- la réalisation d'un nœud routier fonctionnant en sens unique pour ses distributions est/ouest.
- d'un double mail central consacré confortablement aux circulations douces ; ces circulations douces trouvent une continuité naturelle le long de la rue de la Primaudière comme en direction du centre bourg, tout comme le double mail qui trouve une terminaison est dans le parc boisé, et qui s'institue en amont par un jeu de mails alternés le long de la rue de la Primaudière.
- mail adossé au nord et au sud sur une densité bâtie de maisons groupées.

## **3 - UN PARC EN CŒUR DE QUARTIER ET D'AGGLOMERATION, ACCUEILLANT UNE SALLE COMMUNALE**

Le futur quartier du Carrefour des Archers peut se définir urbanistiquement comme étant un site « charnière » ou plutôt « fusible » avec son environnement. Nous ne sommes pas en présence d'une problématique de composition d'un espace résidentiel, mais dans le tissage d'une armature urbaine qui cherche à raccrocher plusieurs wagons entre eux, qui ont été conçus à des époques différentes, avec des morphologies différentes mais des fonctions complémentaires.

Dès lors, l'ensemble du parti organisationnel doit viser à recoudre cette agglomération en reconfigurant une pièce centrale d'un puzzle, autour de laquelle, la vie s'est établie et a pris toute sa dimension

depuis plusieurs décennies.

Un de ces paramètres consiste à conforter l'articulation nouvelle et centrale de l'agglomération par la réalisation d'un parc public, qui non seulement s'établit en continuité du parc boisé situé à l'angle des rues de la Gare et de la Foire, mais aussi offre un cadre d'implantation à la future salle des fêtes.

Ce positionnement au beau milieu de l'agglomération trouve une cohérence avec la proximité immédiate en rive sud des équipements de sports, et plus à l'ouest des équipements scolaires, qui peuvent trouver des usages combinés.

Renforçant l'esprit de centralité, la selle se trouve dans l'axe du double mail, offrant un fond de perspective d'intérêt. Cet équipement structurant se trouve donc bien dans le futur parc public, mais aussi à une échelle communale, au centre d'un ensemble boisé plus vaste et d'un réseau d'équipements ou d'usages cohérents - école, sports, culture avec les wagons, et loisirs avec le jardin au sud de la salle de sports -.

Enfin, en écho au caractère végétal dominant des lieux, est proposé d'aménager un véritable parvis de la salle des fêtes, dont les façades principales s'exprimeront de façon préférentielle vers l'extérieur de l'opération, en direction des rues de la Foire et des Marronniers. Ce parvis débord de part et d'autre de ces voies pour établir une continuité de traitement rattrapant au sud les équipements de sports et loisirs et à l'est le jardin boisé privé.

En rive ouest de cette articulation, au contact entre la rue de La Primaudière et des Marronniers, le traitement de la voie doit pouvoir se démarquer d'un aménagement traditionnel afin d'annoncer le changement de circulation et la centralité du quartier. L'angle nord est conçu sous forme d'espace vert - type petit square - à partir duquel un accès pourra être tiré pour desservir l'îlot résidentiel qui présentera une façade sur la rue de La Primaudière.

La salle estimée pouvoir accueillir environ 200 personnes, est destinée avant tout aux manifestations tant privées que publiques. Une emprise au sol d'environ 600 m<sup>2</sup> doit répondre aux besoins, ainsi qu'un parking d'une centaine de places - environ 2500 m<sup>2</sup>.

La localisation approximative du parking en rive nord et est de la salle pourra se combiner avec le stationnement existant à l'usage des équipements de sports, dans un souci d'optimisation des usages.

Son usage au titre de l'incitation au covoiturage (aire de covoiturage) est également envisagé.

Si le parc comporte des usages multiples - jeux, salle, stationnement -, il se développe vers le centre de l'opération, et environne les petits collectifs, identifiés comme les îlots 1 - 2 - 3 - 4 - 5. Il vient ainsi caler le carrefour des voies primaires de l'opération.

Par ailleurs, le bâti résidentiel de son pourtour nord et sud - maisons de ville ou individuelles -, dans sa section basse, s'exposera plutôt en façade sur le parc, afin de lui proposer un front urbain « noble ». Toutefois, en fonction du parti d'aménagement du parc, des arrières pourront être implantés en cas d'aménagement de merlons, buttes etc....

#### **4 - L'ETABLISSEMENT D'UNE CONTINUITE URBAINE AVEC LE CENTRE BOURG**

Toujours dans l'optique de s'accrocher sur l'existant, toute la frange Est de la ZAC, depuis le parc au sud jusqu'au bassin n° 5 doit être conçue comme une continuité et une séquence de transition entre le centre-bourg - retournement du centre envisagé à terme à partir de la place du 11 Novembre - et les quartiers résidentiels de la frange ouest agglomérée.

Pour y répondre, sont proposées :

- des densités plus fortes allant des petits collectifs à la maison de ville
- Créer une façade sur la rue de la Foire qui se retourne en cœur d'opération jusqu'au carrefour central de la ZAC
- Organiser cette façade autour d'un axe primaire assurant le lien entre le bourg et le carrefour des Archers
- Permettre un retournement du supermarché ainsi que son extension.

#### **5 - LA CONCILIATION DES PRINCIPES DE SECURITE ET D'AMENAGEMENT ROUTIER**

- De façon globalisante, la ZAC, s'appuyant sur des voies départementales et communales périphériques d'importance dans la circulation sur le territoire - RD 50 - RD 84/rues de la Primaudière et des Marronniers, rue de la Foire, est l'occasion d'un traitement d'ensemble de ces voies qui constituent des façades urbaines de l'opération. Plusieurs carrefours, espaces publics sont intégrés dans cette démarche de création de nouveau quartier, et doivent bénéficier à ce titre d'aménagement participant à la qualification de la zone : l'entrée d'agglomération par la RD 50, le carrefour d'entrée de ZAC depuis la RD 50, les carrefours nord et sud de la rue de la Foire - avec la RD 50 et la rue des Marronniers.
- L'absence d'accès direct sur la RD 50 est volontaire et recommandée par le Conseil Général, et engendre la préférence d'une accessibilité aux lots soit par les arrières, soit par un système de contre allée.
- La mise en scène d'une façade urbaine paysagée sur la RD 50. Le traitement de cette entrée devra se manifester par un aménagement homogène depuis l'amont du carrefour entre la RD 580 et l'avenue des Coquettes, incluant le carrefour d'accès à la zone du Carrefour des Archers, et jusqu'au

carrefour avec la rue de la Foire. Si l'aménagement de l'ensemble de cette façade n'est pas précisé, il devra prendre en compte la nécessité de sécurité mais aussi de répondre à la mise en scène d'une rue et d'un véritable traitement « urbain ».

- Le projet cherche à établir des itinéraires cohérents et à faire coïncider au mieux les liaisons routières existantes et à créer, la ZAC étant l'occasion de tisser des liens entre le centre bourg et les franges ouest agglomérées. Ainsi, la liaison primaire Est-Ouest prend accroche sur la rue des Ecoliers et débouche au milieu de la séquence de la rue de la Foire, face à la future voie de desserte est/ouest du centre bourg ouverte depuis la place du 11 Novembre. La liaison nord/sud s'est écartée du carrefour d'entrée sur la RD 50 au niveau de l'avenue des Coquettes afin de dissocier les flux et d'organiser un accès à angle droit, et débouche sur la rue des Marronniers dans l'axe principal de la Raimbardière.
- Une accroche de voirie secondaire est tissée dans la continuité de la rue l'îlot nord de la Raimbardière.

## **6 - UNE REPARTITION AJUSTEE DES DENSITES ET DES OCCUPATIONS**

En termes de programmation urbaine, la zone 1AUhz de la ZAC du Carrefour des Archers doit permettre à la commune de répondre à ses futurs besoins en matière de logements et d'équipements :

- en prévoyant, sur les 13,2 ha aménageables, **la réalisation d'un programme minimal de 225 logements sur la zone et/ou une densité de 17 logements par hectare** (espaces publics compris - hors voirie et espaces aménagés antérieurement à la ZAC), mettant en avant une diversité dans l'habitat tant en termes de typologie de logements que de superficie de parcelles ou de modes d'occupation.

Afin d'assurer la mixité sociale de l'opération, au moins 18% de logements locatifs sociaux doit être réalisé dans le cadre de la production globale de logement sur la ZAC (soit a minima 40 logements sociaux).

La localisation de ces logements sera précisée dans le cadre de la phase de réalisation et s'appuiera notamment (mais non exclusivement) sur le secteur identifié comme « secteur privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux » sur le schéma présenté ci-avant.

Par ailleurs, afin d'échelonner l'urbanisation et maîtriser le rythme de constructions sur la ZAC durant une période d'une dizaine d'années, **un rythme de construction moyen annuel de 18 constructions conforme aux orientations du P.A.D.D. devra être respecté.** Ce rythme, repris dans le traité de concession signé avec l'aménageur du site (SAFIM) pourra

faire l'objet d'adaptations d'une année sur l'autre pour tenir compte de la viabilité financière des opérations.

- en localisant le **lieu d'implantation d'un futur équipement structurant communal.**

- **Une centralité positionnée en rive sud de l'opération**

Cette centralité s'exprime par plusieurs éléments déjà en partie cités ci-dessous :

- Organisation de la trame urbaine, plus dense et articulée autour d'un anneau routier en sens unique, avec une colonne vertébrale est/ouest sous forme de double mail piétonnier et 2 roues.

- Positionnement et regroupement des équipements publics, notamment réalisation de la nouvelle salle des fêtes permettant d'accueillir environ 200 personnes, libérant l'actuelle salle au sud pour y développer et faciliter les activités sportives.

- Mise en scène d'un parc comme lieu attractif à l'échelle communale, faisant écho aux équipements publics présents à l'ouest - écoles et halte garderie -, et au sud - salle de sports et terrains de sports et de loisirs, CDISS -, et au parc boisé privé.

- Retournement et/ou extension possible du supermarché vers l'intérieur de la ZAC lui permettant de développer une façade commerciale intérieure.

- **Localisation de la salle des fêtes au sud-est de la zone, au cœur des équipements en appui sur le bois existant**

- Création d'un pôle d'équipements groupés, au cœur d'un écrin boisé.

- Un parc compact, favorisant un réel traitement paysager et une appropriation plus aisée qui comprendra plusieurs aménagements thématiques - jeux pour enfants, bowling ou jeux de boules extérieur, promenade et lieu de pause ombragé, etc.-

- Parc de stationnement paysager à usage de la salle, d'une capacité minimum d'une centaine places, isolé des habitations par soit un jeu de plantations de boisement suffisamment dense, soit par la mise en place de merlons plantés.

- Localisation de la salle avec accroche en fond de perspectives du double mail.

- **Prolongement du parc de loisirs jusqu'au groupe scolaire, afin de sécuriser les abords de celui-ci.**

- Sécurisation et mise en valeur des abords de l'école

- Un parcours doux à destination des piétons et des cycles, école/place du 11 novembre, école/parc sécurisé.

- Une utilité quotidienne du parc pour les enfants du groupe scolaire. En lien avec le parc de loisirs existant au

sud de la salle des sports.

- **Un linéaire bâti en entrées de zone au niveaux des RD 50, RD 84 et rue de la Foire.**

Les densités sont diffusées en accompagnement du parti d'aménagement du site de la façon suivante :

**1 - Les collectifs** viennent renforcer la trame viaire sur certains points stratégiques de la zone : pour caler le carrefour principal de la ZAC, au beau milieu du parc. Pour répondre à cet objectif, mais aussi pour prendre en compte la possibilité de réaliser de l'habitat passif exigeant certaines implantations - notamment nord sud -, il est précisé que la localisation des bâtiments devra offrir une véritable façade urbaine côté espace public, avec un positionnement privilégié des zones de stationnement sur les arrières. Un autre îlot collectif est positionné à l'angle de la rue de la Foire et route de Tours, dont l'implantation en façade sur ces voies devra permettre de mettre en place un alignement cohérent entre les maisons qui se situent de part et d'autre. Son alignement ou retrait joueront aussi un rôle par rapport à l'aménagement de ce carrefour traité sous forme de plateau.

## **2 - L'habitat groupé ou maison de ville**

Cet habitat intermédiaire est localisé de façon privilégiée sur les différentes façades de la ZAC le long des rues de la Foire, de la Primaudière, des Marronniers, et partiellement route de Tours.

Concernant la RD 50, sa première séquence en provenant de Tours, est vouée à un aménagement paysager de premier plan, le front urbain se trouvant sur les arrières. Il est proposé que l'accueil résidentiel puisse être mixte soit en maison de ville soit en individuel. L'une ou l'autre des typologies devra quoiqu'il en soit assurer un alignement cohérent et construire une façade urbaine.

Le nœud routier d'entrée actuel pourra faire l'objet d'un nouveau fonctionnement en adéquation avec les projets du Conseil Général accompagné d'un traitement végétal approprié d'entrée dans l'agglomération.

La seconde séquence - après le passage du carrefour d'entrée dans la ZAC - se traduit par un front urbain de maisons de ville, la bande d'aménagement paysager de façade devenant plus mince.

## **3 - L'habitat individuel et l'habitat mixte**

Deux îlots d'habitat individuel sont proposés sur les arrières du lotissement des Coquettes de façon à rester dans la même typologie de logements. Pour assurer la transition entre les fonds de parcelles, il est en outre intégré une bande de plantation.

Un autre îlot central le long du bassin n° 2 est suggéré.  
Les autres îlots sont voués à de l'habitat mixte soit groupé soit individuel.  
L'îlot situé au sud du bassin n°5 devra être mixte soit 50 % d'habitat individuel soit 50 % d'habitat groupé dont la répartition entre les deux devra correspondre à l'objectif de continuité urbaine du centre bourg jusqu'au cœur de la ZAC - façade, alignement, forme urbaine et architecturale etc...-.

## **7 - LE JEU DES BASSINS**

Si la section est de la ZAC s'articule essentiellement autour du parc public, la frange ouest, globalement moins dense, prend un autre parti qui cherche à mettre en scène les bassins de rétention des eaux pluviales.

En effet, les contraintes du site nécessitent la mise en œuvre de 5 bassins pour pouvoir tamponner les eaux de la zone, suivant des capacités importantes.

Dès lors, les bassins n° 3 et 4 auront des rôles multiples :

- tamponner les eaux pluviales en cas de besoin
- composer des espaces paysagers de places urbaines ; des voiries de distribution s'organiseront autour des places et le front bâti présentera des façades sur rue.
- proposer des aires ludiques, accessibles et aménagées pour accueillir du public en période sèche.

Partis intégrantes de la composition urbaine, leurs traitements doivent donc être qualitatifs permettant ces fonctions plurielles.

Les autres bassins 1 - 2 et 5 constituent des aménagements paysagers d'entrée de quartier, à hauteur valeur paysagère. Eux aussi combinent l'usage ludique par les résidents et la fonction de rétention en cas de besoin.

Le fossé existant sera maintenu dans son rôle de lien entre les bassins n° 1 et 2. Son traitement paysager trouvera des terminaisons naturelles sur ces espaces verts. Il constituera un fil conducteur nord/sud au sein de la zone.