

**OAP SECTORIELLES**  
**LE-PERREUX-SUR-MARNE**

---

## OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

### LE PERREUX-SUR-MARNE



### Localisation et contexte

Situé sur une entrée de ville en limite nord-ouest du Perreux-sur-Marne, à proximité du pôle économique du Val-de-Fontenay, le secteur dispose d'une localisation stratégique à proximité de grands axes de communication de l'est parisien (A86).

Cette entrée de ville routière est difficilement lisible et praticable pour les piétons. Le site présente une morphologie hétérogène avec un tissu mixte à dominante d'activités et de logements (individuels et collectifs) du R+1 au R+5.

Une offre de commerces de proximité est présente, mais il n'existe pas d'espace public de rencontre. L'implantation des constructions est hétérogène et se fait aussi bien à l'alignement qu'en recul des voies.



# OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

## Enjeux et objectifs

Le secteur est au cœur des dynamiques de développement de la Métropole, notamment de par sa proximité avec le pôle-gare de Val-de-Fontenay, qui accueillera la ligne 15 du Grand Paris Express. Le secteur est aussi concerné par le prolongement de la ligne 1 du Métro et du Tramway T1.

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- S'inscrire dans la dynamique de développement du pôle tertiaire du Val de Fontenay et développer le tissu économique du Perreux-sur-Marne ;
- Affirmer la mixité fonctionnelle des quartiers ;
- Garantir l'accessibilité piétonne à travers la création d'espace public de qualité ;
- Permettre une liaison avec le nouveau pôle multimodal de la gare de Val-de-Fontenay ;
- Améliorer la qualité urbaine du secteur d'entrée de ville ;
- Valoriser les vues vers la butte de Neuilly-Plaisance ainsi que vers la Vallée de la Marne.

## Insertion architecturale et urbaine

En termes de traitements paysagers et environnementaux, les aménagements devront, tant que possible :

- Valoriser la qualité patrimoniale et architecturale qui caractérise la ville en :
  - Assurant la bonne intégration des futures constructions et le dialogue avec le patrimoine de la ville : matériaux, codes architecturaux... tout en permettant l'expression architecturale contemporaine dans la logique des villas qui ponctuent le paysage urbain perreuxien.
- Favoriser les concepts de la ville durable en :
  - Appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud de plusieurs îlots à valoriser, effets d'ombres à limiter, simple exposition nord à éviter
  - Développant des aménagements de gestion des eaux pluviales en lien avec les enjeux de trame verte et bleue : noues, bassin, espaces enherbés...

## Diversité de l'habitat et des usages

Le réaménagement du secteur doit permettre d'insuffler une nouvelle image au quartier en requalifiant les espaces publics et le tissu urbain, afin de développer la mixité des fonctions et la diversité des usages dans le quartier qui a vocation à devenir plus animé et vivant. L'amélioration du cadre de vie urbain sera recherchée à travers les objectifs suivants :

- Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction du territoire ;
- Tendre vers 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;
- Marquer l'entrée de ville par une implantation des constructions nouvelles à l'alignement par rapport à la voirie et constituer un front bâti, pour une meilleure lisibilité du tissu urbain ;
- Permettre l'aménagement de zones mixtes (habitat et activité) s'inscrivant en cohérence avec le tissu urbain existant ;
- Faciliter l'implantation de zones d'activités autour du rond-point du Général Leclerc et le long du boulevard d'Alsace-Lorraine ;
- Valoriser l'appareil commercial.

## OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

### Qualité environnementale et prévention des risques

Renforcer la trame verte structurante en :

- Préservant le corridor écologique de la voie ferrée ;
- Conservant les principes d'alignement d'arbres ou de végétalisation dense le long des principaux axes ;
- Renforçant les cœurs d'îlot participant aux corridors écologiques en pas japonais, dans le quartier des Joncs-Marins et aux abords du cimetière ;
- Développant une végétalisation optimale des liaisons douces, voire du bâti, afin de faire émerger un quartier agréable en entrée de ville.

### Accès et desserte

Ce secteur présente un profil très routier, offrant un accès à l'autoroute à valoriser. Le rond-point et les artères principales devront donc faire l'objet de réaménagement favorisant le partage modal de l'espace public : création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons...

Des liaisons douces favorisant les liens entre le quartier des Joncs-Marins et le futur pôle Gare de

Val-de-Fontenay seront également aménagées.

Il s'agira aussi de pacifier les axes de circulation et encourager les déplacements cyclables, à travers :

- Le développement des pistes cyclables ;
- La création de franchissements sécurisés sur les principaux axes RD86, RD34, et au niveau du carrefour du Général Leclerc ;
- Le développement de stationnements vélos.

L'aménagement du secteur sera réalisé en lien avec le développement d'un boulevard urbain sur la RD34, qui permettra de contribuer à la pacification des axes et d'améliorer les liaisons entre quartiers.

# OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1  2 Phasage
- Emprise de projet

## Accès et desserte

- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- 🚲 Voie cyclable à aménager / à créer
- ⋯ Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

## Diversité de l'habitat et des usages

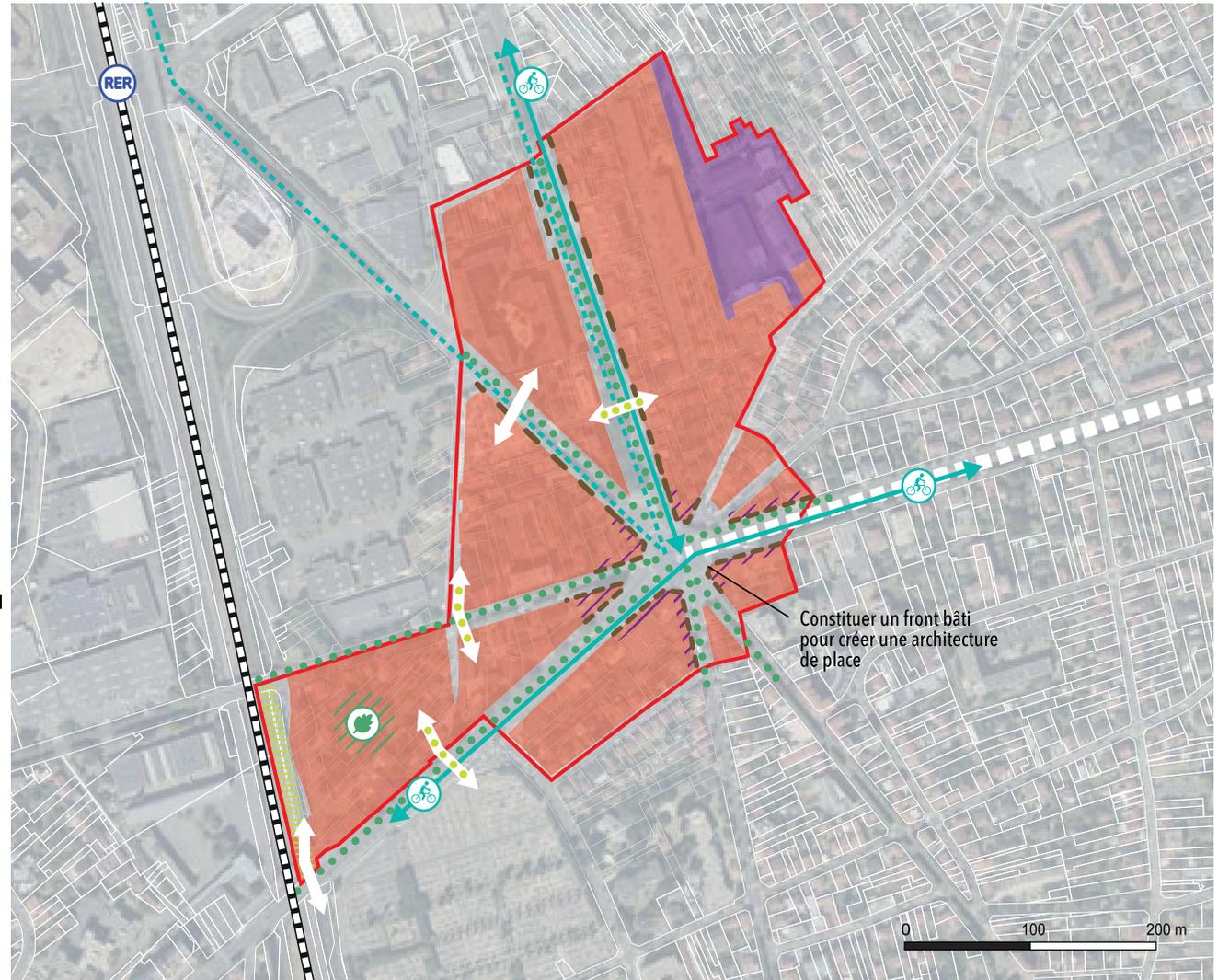
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

## Insertion architecturale et urbaine

- ⋯ Alignement d'arbres existant à valoriser
- ⋯ Continuité végétale à créer
- ↔ Vues à préserver/créer
- ↔ Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- ♦ Principe d'émergence
- ♦ Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- LCU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



## OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

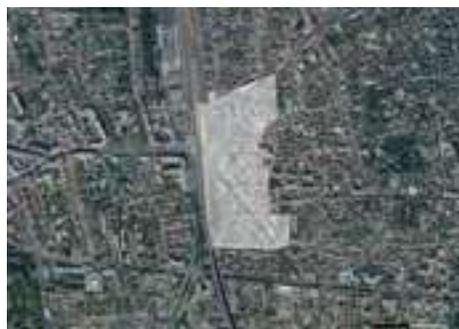
### LE PERREUX-SUR-MARNE



### Localisation et contexte

La gare de Nogent-le Perreux, qui sera desservie par la ligne 15 Est du Grand Paris Express, est identifiée comme un lieu stratégique de développement urbain et économique de la ville. Déjà support de nombreux commerces et services, le secteur présente un fort potentiel de développement économique du fait de la dynamique liée à la forte accessibilité offerte par la présence de la gare.

\* Les préconisations incluses dans cette OAP ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.



## OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

### Enjeux et objectifs

La mise en place d'un outil opérationnel pourrait permettre à la commune de travailler notamment sur la constitution d'une enveloppe foncière cohérente pour l'élaboration d'un projet d'envergure.

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Participer à l'équilibre emploi/habitat ;
- Développer les transports en commun métropolitains ;
- Offrir un espace public de qualité, structurant le secteur et marquant l'image d'entrée de ville ;

### Insertion architecturale et urbaine

Le secteur de la gare de Nogent-Le Perreux, entrée de ville, s'inscrit au sein d'un environnement très urbain, mais qui révèle une certaine qualité paysagère et environnementale, notamment grâce au corridor de la voie ferrée ou des alignements d'arbres, aujourd'hui non mis en valeur.

La morphologie urbaine du secteur offre des opportunités d'évolution du bâti à travers sa restructuration. En effet, des différences de hauteur remarquables façonnent des dents creuses au sein du tissu.

### Le réaménagement de ce secteur permettra de :

- Renforcer la trame verte structurante en :
- Renforçant les principes d'alignement d'arbres ou de végétalisation dense des axes boulevard de la Liberté et avenue Gabriel Péri, tout en développant la végétalisation des autres axes ;
- Renforçant la trame de cœurs d'îlot verts, participant aux corridors écologiques en pas japonais, notamment aux abords du corridor écologique de la voie ferrée et à proximité des vignes ;
- Renforçant la qualité paysagère de l'espace public au niveau de la gare.

Valoriser la qualité patrimoniale et architecturale qui caractérise la ville en :

- Préservant les éléments de patrimoine remarquables (6, 8 et 10 place Robert Belvaux) ;
- Signalant la présence de la butte paysagée près du viaduc (vignes, ...) en améliorant son accessibilité ;
- Assurant la bonne intégration des futures constructions et le dialogue avec le patrimoine local : matériaux, codes architecturaux... tout en permettant une expression architecturale contemporaine dans la logique des villas ponctuant le paysage perreuxien.

### Diversité de l'habitat et des usages

L'arrivée de la gare du Grand Paris Express, en interconnexion avec le RER E représente une opportunité pour le développement du Perreux-sur-Marne.

Le secteur de la gare de Nogent-Le Perreux devra répondre à de nombreux enjeux parmi lesquels :

- Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction de logement du territoire ;
- Tendre vers 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;
- Maintenir une implantation des constructions à l'alignement des voies pour structurer l'espace public ;
- Définir un épannelage qui s'inscrive en cohérence avec le tissu environnant ;
- Faciliter l'implantation d'activités au sein des îlots situés à proximité directe de la voie ferrée afin de créer des zones tampons ;
- Favoriser l'évolutivité et la diversité des fonctions le long de la voie ferrée ;
- Valoriser l'appareil commercial, afin de créer une atmosphère de quartier pour les habitants et actifs du secteur ;

## OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

- Valoriser l'espace public, parvis du pôle multimodal de la future gare de Nogent-Le Perreux, fédérateur de rencontres ;
- Créer une véritable centralité autour de la place de la gare, grâce à l'accueil d'une diversité de fonctions, vecteur d'animations.

### Qualité environnementale et prévention des risques

Concevoir des aménagements en faveur de la ville durable et notamment en :

- Appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud de plusieurs îlots à valoriser, effets d'ombres à limiter, simple exposition nord à éviter.

### Accès et desserte

La présence de la gare de RER E Nogent-Le Perreux et l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express (GPE) font du secteur un nœud urbain stratégique, dont l'aménagement devra permettre de répondre à plusieurs enjeux :

- Accueillir la future gare Nogent-Le Perreux de la ligne 15 Est du Grand Paris Express ;
- Réaliser un pôle multimodal d'échanges, assurant l'interconnexion RER E, GPE, réseau de bus, liaisons douces ;

- Favoriser les liens entre le pôle gare Nogent-le-Perreux et le centre-ville du Perreux-sur-Marne, à travers la création de voies partagées sur l'avenue Ledru Rollin ;
- Favoriser le partage modal de l'espace public : création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons sur l'espace public faisant face à la gare, mais également en lien avec le centre-ville du Perreux et la commune de Nogent-sur-Marne ;
- Encourager les déplacements cyclables, à travers :
  - L'amélioration et le développement de pistes cyclables,
  - La création de stationnements vélo à proximité des gares ;
- Optimisation de l'espace de stationnement.

# OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

## Accès et desserte

- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

## Diversité de l'habitat et des usages

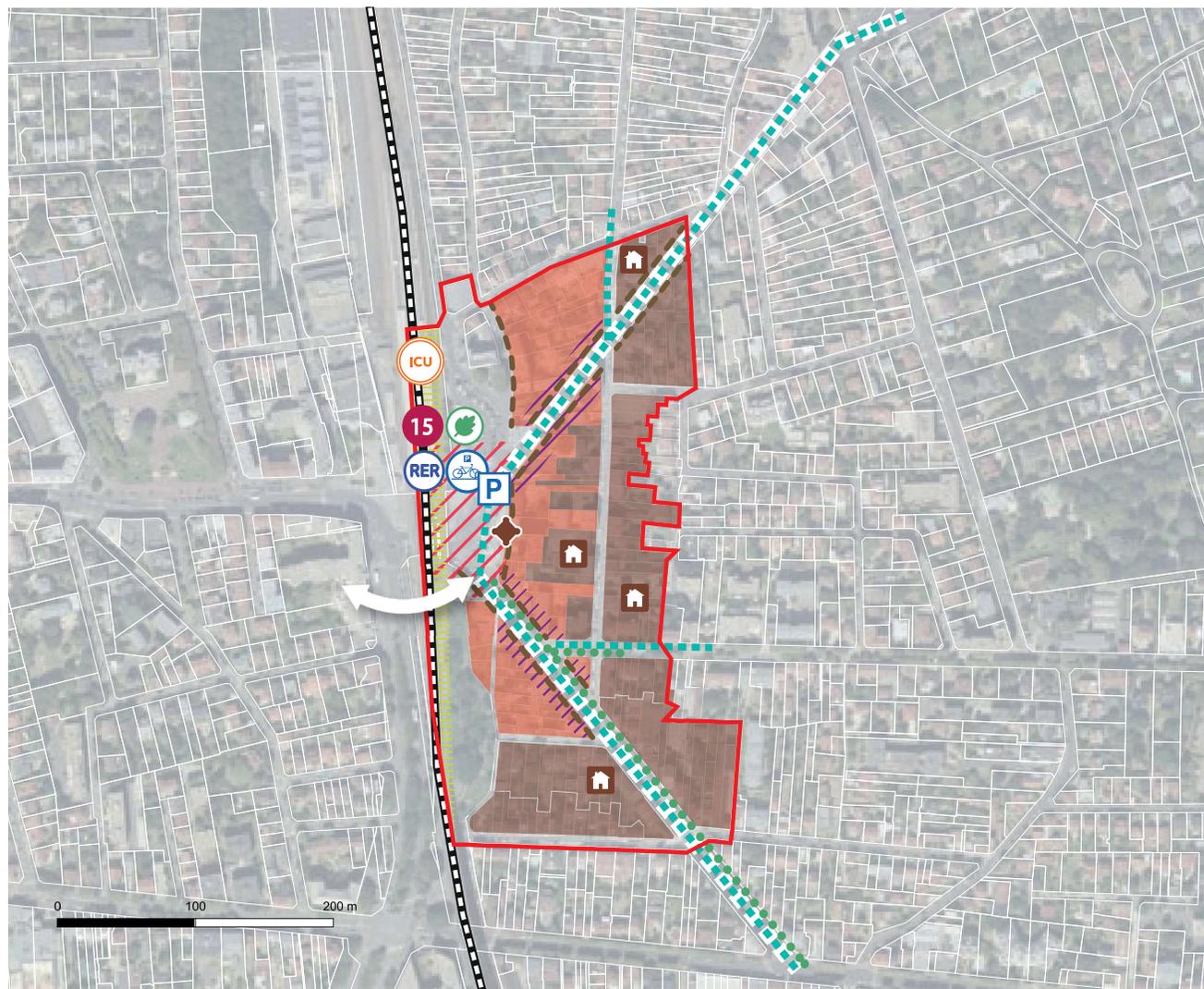
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

## Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



**OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE****LE PERREUX-SUR-MARNE****Localisation et contexte**

Le boulevard d'Alsace-Lorraine (RD34), axe traversant la commune d'Est en Ouest au nord du territoire, accueille un flux de déplacements important, du fait de son profil en deux fois deux voies. C'est néanmoins un axe stratégique de la commune qu'il s'agit de valoriser.

Ce secteur est stratégique en termes d'affichage et d'image de la ville (entrée de ville, accès à la gare du RER A, accès au Val de Fontenay, etc.). Le traitement disparate du front bâti conditionne une forte impression de césure et d'axe de transit.



## OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

### Enjeux et objectifs

Une requalification de l'axe est nécessaire afin de pallier le manque d'organisation urbaine. En outre, le projet de création d'un BBM porté par le département devrait participer à la dynamique de revalorisation du boulevard. Le secteur présente diverses discontinuités :

- Une discontinuité de formes urbaines et de hauteurs ;
- Une discontinuité de vocation : des logements individuels, collectifs, commerces et activités se côtoient sans pour autant former de tissu clairement défini ;
- Une discontinuité en termes d'alignement : des pavillons individuels en retrait par rapport à la rue côtoient des fronts bâtis denses alignés sur la rue, etc.

Ces discontinuités sont aujourd'hui porteuses de contrastes forts qui occasionnent un manque concernant la fonction urbaine de cet axe. En effet, l'axe constitue notamment une rupture de la circulation cyclable puisqu'aucun aménagement n'y est dédié contrairement aux rues transversales.

Par ailleurs, des carrefours et nœuds routiers très fréquentés proposent des fronts bâtis plus denses avec des commerces en rez-de-chaussée. Le tissu urbain irrigué par le boulevard s'est densifié par poche depuis les carrefours (R+5, R+6), et l'épannelage di-

minue rapidement à la fois sur le boulevard et les rues transversales (R+1, R+2), occasionnant des différences de hauteurs importantes.

La mise en valeur de l'image du territoire communal passe par cet axe stratégique en marquant les entrées de ville, en optimisant le potentiel foncier à proximité de la gare de Neuilly-Plaisance dans la continuité de la dynamique de la ZAC du Canal.

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- Œuvrer en faveur d'un traitement plus urbain permettant de reconnecter le quartier des Joncs-Marins avec le reste de la commune et d'améliorer l'image de la ville depuis cet axe fréquenté ;
- Intégrer l'ensemble des modes de déplacement en vue d'un espace public plus confortable et agréable : bandes cyclables piétonnes, BBM, organisation des traversées piétonnes sur les carrefours majeurs ;
- Gérer les différences de gabarit et d'échelle afin d'améliorer la qualité du front de rue ;
- Maintenir la présence d'une mixité fonctionnelle.

### Insertion architecturale et urbaine

La requalification de l'image de la ville, passe par une requalification du tissu urbain de ce secteur. Ainsi, sera-t-il important de :

- Requalifier les espaces publics et le tissu urbain en lien avec les constructions en R+4+a en front de rue ;
- Favoriser une implantation des bâtiments à l'alignement le long du boulevard.

### Diversité de l'habitat et des usages

La requalification du secteur passe par un travail sur sa programmation avec les objectifs suivants :

- Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction de logement du territoire ;
- Tendre vers 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;
- Faciliter l'implantation d'activités économiques (bureaux pour l'accueil de PME/TPE ou espaces de coworking) au sein des séquences situées à proximité du Rond-Point du Général Leclerc et de la gare RER A Neuilly-Plaisance ;
- Valoriser l'appareil commercial, afin de créer une atmosphère de boulevard urbain.

### Qualité environnementale et prévention des risques

Le Bd d'Alsace-Lorraine s'inscrit dans un environnement paysager hétérogène. La trame verte est peu présente, à l'exception d'alignements d'arbres le long de l'axe et sur le terre-plein central

## OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

dans certains secteurs. La création d'un boulevard urbain sur cette artère majeure est l'opportunité de structurer la morphologie urbaine et paysagère générale de l'axe tout en affirmant la présence de la TVB, et en maîtrisant les nuisances sur cet axe de transit. Il s'agira donc de :

### Renforcer la trame verte structurante en :

- Conservant les principes d'alignement d'arbres de part et d'autre du boulevard d'Alsace-Lorraine et la végétalisation, dans la mesure du possible de la partie centrale de l'axe. Si la réalisation de certains projets de part et d'autre de la voie devait entraîner la suppression de certains sujets, le principe de végétalisation des axes devra être retrouvé par la suite ;
- Renforçant la trame de cœurs d'îlot verts, participant aux corridors écologiques en pas japonais et constituant des zones de calme, à l'arrière des îlots bordant le boulevard ;
- Développant une végétalisation optimale des liaisons douces à créer entre le quartier des Joncs-Marins et les quartiers sud.

### Valoriser la qualité paysagère et architecturale qui caractérise la ville du Perreux-sur-Marne en :

- Préservant et en valorisant la vue vers la Butte de Neuilly-Plaisance (Coteau d'Avron) ;
- Favorisant dans la mesure du possible l'ouverture

de nouvelles perspectives depuis cet axe important vers le Beffroi qui constitue un repère perreuxien ;

- Préservant les éléments de patrimoine (bâtiment remarquable situé au 26 rue Cristino Garcia) ;
- Assurant la bonne intégration des futures constructions et le dialogue avec le patrimoine de la ville (matériaux, codes architecturaux) tout en permettant l'expression architecturale contemporaine dans la logique des villas qui ponctuent le paysage urbain perreuxien.

### Concevoir des aménagements en faveur de la ville durable et notamment en :

- Appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud de plusieurs îlots à valoriser, effets d'ombres à limiter, simple exposition nord à éviter ;
- Développant des aménagements de gestion alternative des eaux pluviales, en lien avec les enjeux de trame verte et bleue : noues, bassin, espaces enherbés... Il sera nécessaire de prévoir la vidange de ces aménagements dans des délais acceptables pour rétablir rapidement leurs capacités de rétention ;

La proximité immédiate de la Marne imposera aux projets sur les différents îlots la prise en compte des mesures du PPRI en vigueur. Les modes constructifs doivent tenir compte du risque, par exemple en limitant la construction de logements en RDC.

Le projet prévoira des isolations acoustiques et des systèmes de filtration d'air performants.

### Accès et desserte

Le maintien et la création de liaisons douces sur le Bd d'Alsace-Lorraine et sur les rues perpendiculaires permettront de favoriser les liens entre le quartier des Joncs-Marins et le reste de la ville afin de réduire la fracture due à cet axe de transit important.

Dans l'idée de pacifier l'axe et de le rendre plus urbain, le boulevard devra faire l'objet de réaménagements favorisant le partage modal de l'espace public : création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons en lien avec la gare RER A Neuilly-Plaisance. La pacification de l'axe, notamment aux abords des carrefours, et l'encouragement à une mobilité cyclable se fera à travers :

- L'amélioration et le développement de pistes cyclables ; le développement de stationnements pour les vélos. Par ailleurs, une restructuration de la voirie permettra l'implantation du projet de BBM le long du Bd d'Alsace-Lorraine, projet inscrit au SDRIF et soutenu par le CD 94.

# OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

## Accès et desserte

- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

## Diversité de l'habitat et des usages

- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

## Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

