

4. SECTEUR SUD-EST DU TERRITOIRE COMMUNAL : LES CHAMPS CHALONS

Superficie : 11 ha

Les éléments suivants sont complémentaires du règlement.

Le programme des constructions prévoit :

- L'aménagement du secteur s'opérera à minima en 2 phases (en fonction de l'équipement du site en bassins de gestions des eaux pluviales et du maillage de voies à réaliser).
- environ 200 logements avec une mixité de typologies selon la répartition indicative suivante :
 - environ 20 % de logements de type collectif en petites unités bâties ;
 - environ 20% de logements de type individuel jumelé ou groupé ;
 - environ 60% de logements de type individuel libre.Avec environ 20 % de logements à caractère social.
- Concevoir une graduation de la densité, du nord plus dense vers le sud moins dense, permettant toutefois des îlots de plus forte densité sur la moitié sud du site à l'appui d'espaces publics singuliers.
- Prévoir un positionnement préférentiel des logements de type collectifs et de quelques individuels groupés ou jumelés autour des espaces publics stratégiques du quartier : autour d'un espace public paysagers nord-sud, près des entrées nord du quartier.
- Soigner les interfaces avec les franges bâties, en termes d'orientations et de gabarits ;
- Favoriser une orientation des constructions de façon à maîtriser les apports solaires passifs (ouverture sud favorisée et gestion des masques solaires).
- Apporter une diversité des ambiances urbaines en jouant sur un équilibre entre certaines implantations à l'alignement et des retraits maîtrisés qui seront compensés par un travail sur les clôtures.
- Autoriser une diversité des expressions architecturales entre traditionnel et contemporain.
- Privilégier une mitoyenneté entre deux habitations (plutôt qu'entre deux garages) pour limiter les déperditions énergétiques.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos / Stationnement :

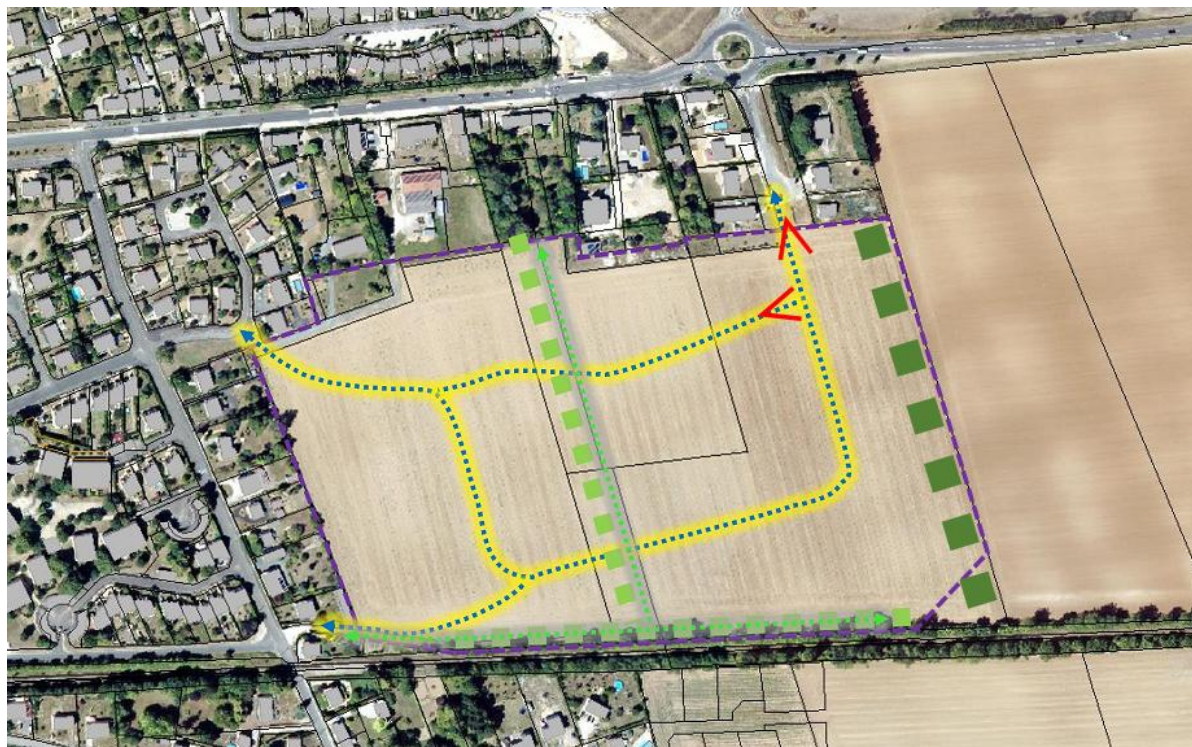
- Concevoir une trame viaire hiérarchisée avec une entrée-sortie principale côté rue Lucie Aubrac permettant de rejoindre la rue Paul Eluard au nord-ouest du site ainsi que la rue du Docteur Schweitzer au sud-ouest du site, via une voie secondaire.
- Concevoir des voies tertiaires en impasse évitant la création d'aire de retournement.
- Aménager des continuités douces sécurisées, le long des voies primaires et secondaires, le long d'une trame verte et bleue structurante nord-sud à partir d'une sortie possible sur la RN151, et en pourtour sud et est du quartier.
- Organiser des poches de stationnement par grappe sur le quartier, complétées de stationnement longitudinal sur la voirie secondaire.

Gestion de l'eau :


- Aménager deux bassins de gestion des eaux pluviales tenant compte de l'altimétrie du site.
- Rechercher autant que possible la gestion aérienne des eaux pluviales de l'espace public (accompagnement de certaines voies par des noues peu profondes).
- Limiter l'imperméabilisation des sols sur les emprises cessibles, afin de faciliter la mise en place de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.


Traitement paysager :

- Créer un espace public paysager nord-sud à l'appui du bosquet existant au nord du site.
- Concevoir une ligne arbustive et arborée dense le long de l'ancienne voie ferrée.
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'est par un traitement paysager pouvant alterner partie publique et partie privée.
- Apporter une identité forte sur les espaces circulés par la présence de noues (voies sens est-ouest) ou de bandes végétales (voies sens nord-sud).
- Préserver de grands cœurs d'îlots en jardins en complément de la trame verte publique.
- Offrir des perspectives visuelles lointaines vers les espaces agricoles à l'Est, et vers le sud en jouant sur le dénivelé pour donner à voir au-delà de l'ancienne voie ferrée).





 Périmètre du secteur à urbaniser

 Traitement paysager

 Transition paysagère entre le secteur urbanisé et le secteur agricole

 Tracé indicatif de voie à créer

 Tracé indicatif de liaison piétonne à créer

 Perspective visuelle à ménager