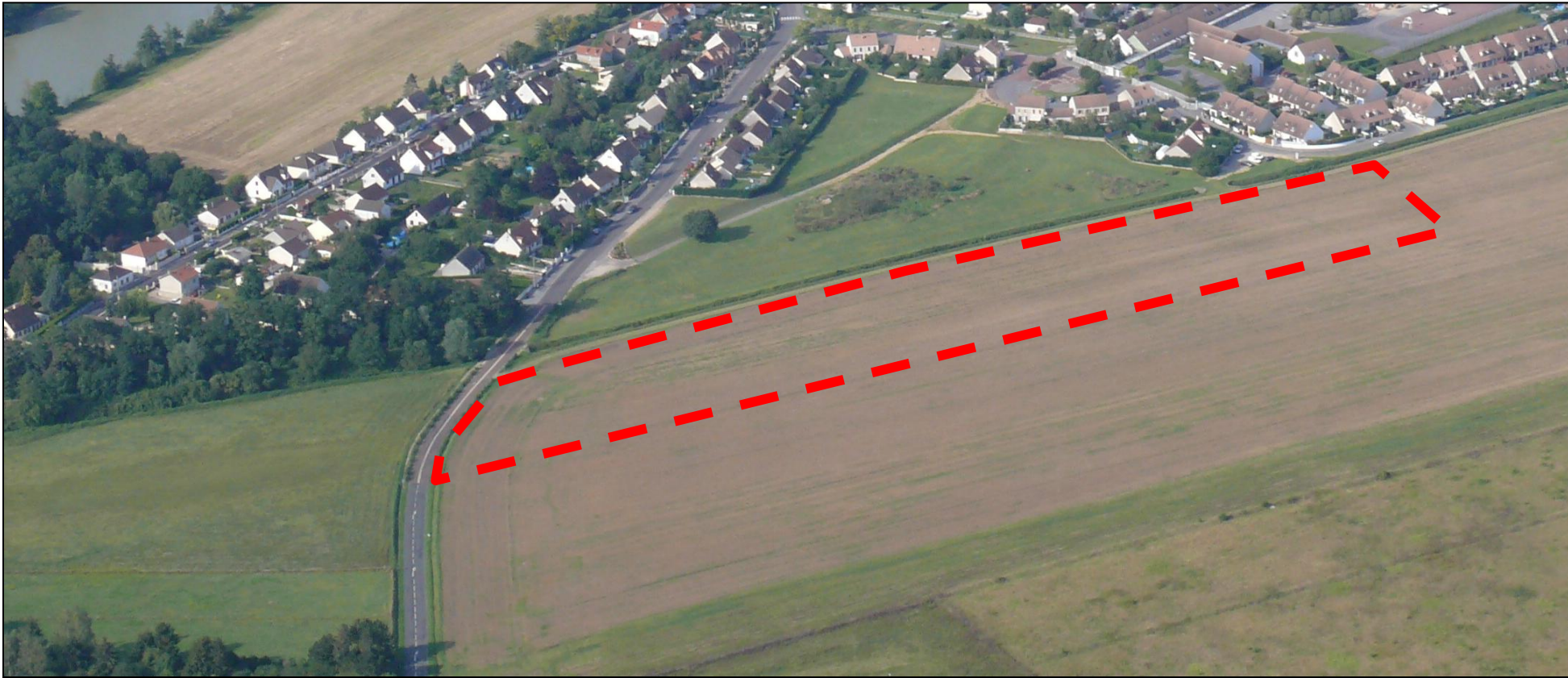


Le secteur Sud



Périmètre d'études pour le secteur Sud de la ZAC

Le secteur Sud

Les objectifs d'aménagement

- Faire bénéficier ce secteur du haut niveau de qualité environnementale exigé sur l'éco quartier (secteur nord), du choix de l'aménageur jusqu'à la vente ;
- Permettre une urbanisation modérée en lisière du tissu urbain actuel ;
- Améliorer la desserte du collège en transports en commun ;
- Inciter à la pratique de la marche et du vélo par la mise en place d'itinéraires adaptés et sécurisés ;
- Diversifier les formes du bâti pour créer une mixité sociale et générationnelle épanouie ;
- Fluidifier la circulation dans le quartier, améliorer le stationnement des véhicules ;

Le secteur Sud

Les objectifs d'aménagement

- Mettre en valeur le paysage d'amphithéâtre naturel, le ru du Travers et les vues vers l'espace agricole ;
- Inciter l'utilisation des techniques de construction bioclimatiques tout en encourageant l'infiltration et la réutilisation des eaux de pluie.
- Permettre un traitement paysager de l'interface entre le paysage ouvert agricole et l'espace urbanisé au moyen d'un bande plantée.
- Améliorer le traitement paysager du ru du Travers et son interprétation paysagère.

Le secteur Sud

Contraintes environnementales



Le ru du travers

- 1 – **Le ru du Travers**, non valorisé sur le plan paysager et occupant la façade nord du site, constitue cependant un corridor écologique de zone humide,
- 2 – **Des quartiers environnants** qui tournent le dos au site, sans réelle relation piétonne ou viaire, nécessitent un désenclavement,
- 3 – **Des chemins d'accès aux parcelles agricoles** devront être intégrés dans le schéma de référence

Le secteur Sud

Faiblesses actuelles



Les pavillons de la rue Berlioz

Les liaisons douces sont très peu développées

Au sud, un chemin relie la Marne aux équipements sportifs et pourra être facilement raccordé à la voirie nouvelle.

Le secteur Sud

Atouts et potentialités



La côte rôtie et les hauteurs boisées en direction de Fublaines



Le ru du travers à l'ouest du site

La situation privilégiée en entrée de ville offrira des points de vue remarquables. La proximité des espaces naturels et les hauteurs boisées participent à la qualité de vie des futurs habitants.

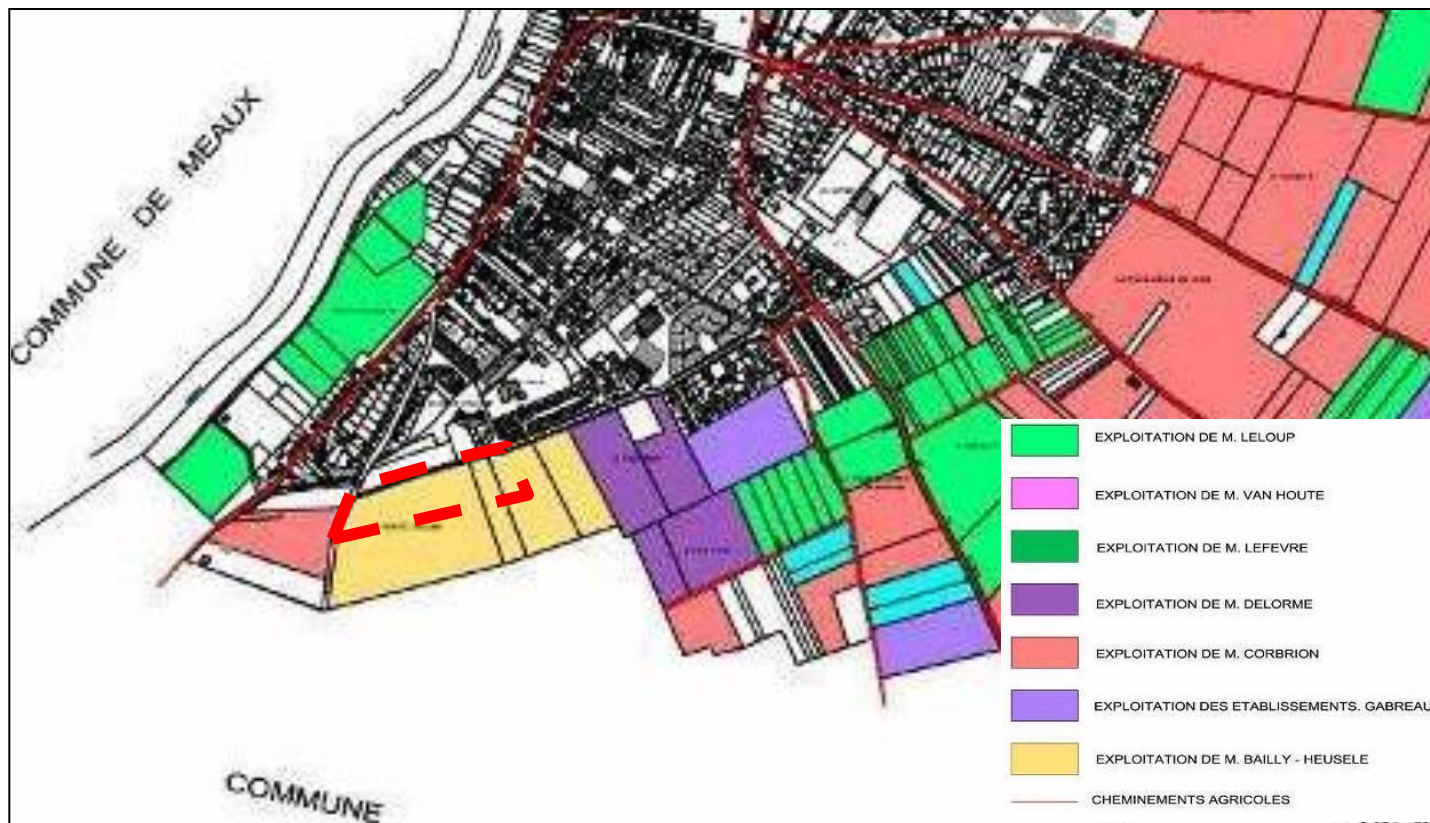
Atouts et potentialités



A l’instar du site Nord, l’orientation nord-sud est propice à la production d’énergie solaire, mais également à la réalisation d’un habitat bioclimatique de qualité, privilégiant les pièces de vie (salon, salle-à-manger, chambre) et les baies exposées au soleil et ouvertes sur les vues des coteaux et les pièces de service (cuisine, salle de bains) plus à l’ombre, côté rue.

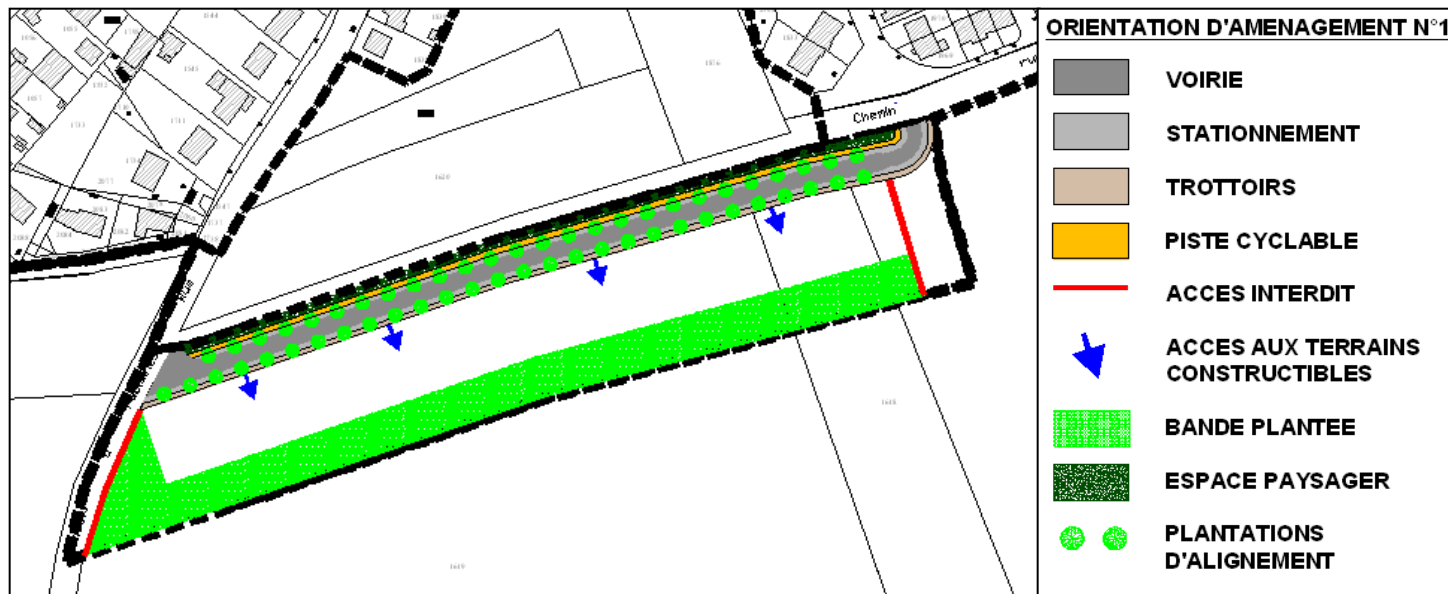
Le secteur Sud

Atouts et potentialités



Le périmètre du site Sud représente une faible part de l'unité de culture agricole. Les accès de l'agriculteur seront maintenus. L'exploitation agricole n'est donc pas remise en cause par l'urbanisation du site.

Principe d'aménagement



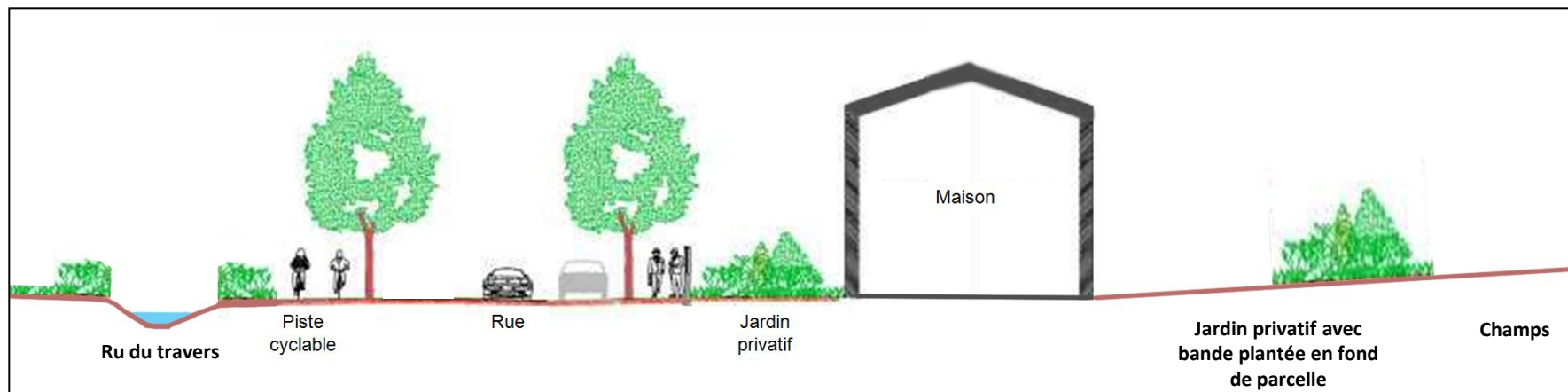
Programme de logements

Aucune emprise constructible n'a été dessinée dans l'orientation d'aménagement n°1 du PLU, si bien que c'est l'application du règlement qui déterminera la forme du bâti de la zone.

On peut ainsi estimer que la zone peut accueillir une trentaine de logements individuels groupés

Principe d'aménagement

Programmation d'une voie d'accès depuis la rue de Fublaines



- Un traitement paysager de qualité du ru du Travers,
- Une piste cyclable indépendante et sécurisée destinée en particulier aux collégiens,
- Une voirie à double-sens, plantée et aménagée de part et d'autre pour le stationnement,
- Un cheminement piéton,
- Un accès préservé vers les espaces agricoles situés au Sud.