

# ETUDE DE FAISABILITÉ ET D'AMÉNAGEMENT SUR LES ZONES DU CLOS BOURBON ET DE CHANTALOUP

## Programmation et plan masse

PANNES ET CHÂLETTE SUR LOING (45)

RÉUNION PUBLIQUE - JUIN 2026



# SOMMAIRE

---

01 Rappel des enjeux

02 Scénarios  
d'aménagement

03 Les mobilités

04 Images références



01

**Rappel des enjeux**

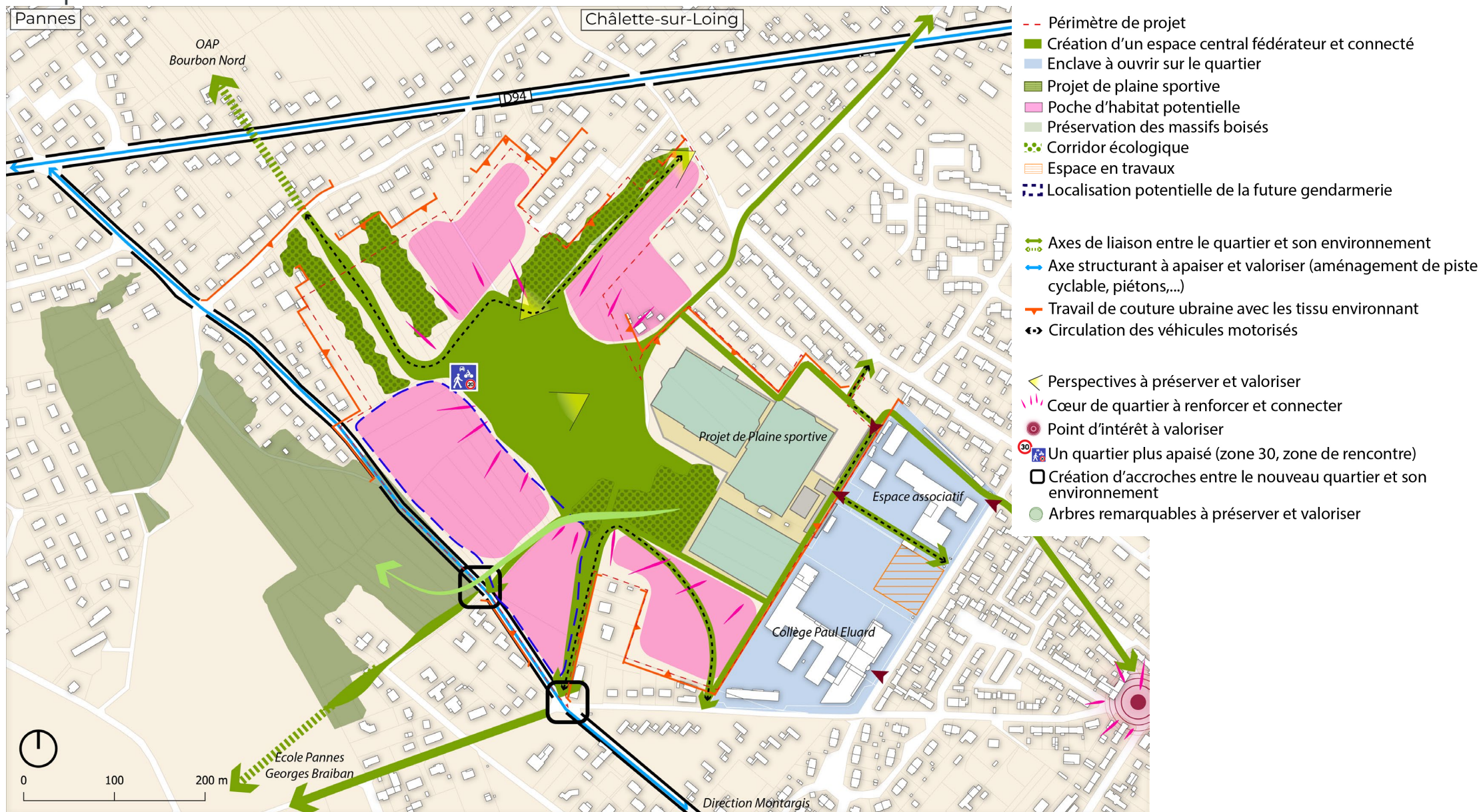
# PREAMBULE

Une friche de 20 ha en secteur urbain et à urbaniser



# 01 LES ENJEUX

La reprise des enjeux – sans possible traversée de la Plaine Sportive, qui tourne le dos au quartier



# 01 ENJEUX PROGRAMMATIQUES

- Développer un **quartier de qualité, valorisant et vivant**, avec des logements bien agencés et agréables à vivre
- Offrir un **large panel de logements**, permettant de pallier au manque de **petits logements** et permettant le parcours résidentiel
- Assurer une partie des constructions en **petits collectifs**, en **individuel superposé** et **en bande**
- Favoriser la mixité sociale : Offrir 20% de logements sociaux, sur des catégories variées (BRS, PLAI...)/ Développer 1/3 de petits logements, 2P et petit 3P
- Répondre à un besoin de logements peu chers ou s'ouvrir sur une nouvelle population plus aisée?
- Compléter la plaine sportive par des **équipements en libre service**
- **Assurer le développement de la caserne**, orientée sur la rue de Mercy mais faisant partie intégrante du quartier



02

**Scénario d'aménagement**

# 02 UNE PRAIRIE HABITÉE, POUR UN QUARTIER DURABLE ET VERTUEUX

- Périmètre d'étude
- Lots
- Projet de plaine sportive
- Bâti potentiellement démoli
- Equipements existants
- Prairie
- Strate plantée basse : graminées, fleurs,...
- Strate arbustive
- Massifs boisés / taillis
- Espace paysager privé
- Stationnement végétalisé
- Mare à préserver
- Place
- Aire de pique-nique
- Aménagements sportifs
- Stade / citystade
- Chaussée
- Allée et modes actifs : piéton, vélo
- Voie partagée (véhicules et modes actifs)
- Voie cyclable (hors périmètre)
- Arbres existants
- Arbres projet



0 50 100m



# 02 UNE PRAIRIE HABITÉE, POUR UN QUARTIER DURABLE ET VERTUEUX

## Un espace ouvert et naturel préservé et valorisé

- Des îlots dans la continuité des espaces urbanisés
- Des îlots tournés vers le parc, nouveau cœur de quartier
- Une prairie actuelle préservée, de 8 ha : un espace ouvert fédérateur
- Une ouverture majeure depuis la rue Mercy pour ouvrir et rendre lisible l'espace vert
- Une perspective majeure sur les pins à valoriser



# 02 UNE PRAIRIE HABITÉE, POUR UN QUARTIER DURABLE ET VERTUEUX

## Un quartier avec un cœur de vie animé

- Le parc : un espace central, vécu, fédérateur, équipé pour être un lieu de rencontre, de repos, de promenade
- Un city-stade, complément de la plaine sportive, des terrains de pétanque, et un espace de grandes tablées de pique nique avec jeux pour enfants
- Un parcours sportif
- La possibilité de créer une placette de quartier
- Le parc pourrait aussi accueillir un espace de restauration légère, côté parc

## Une caserne intégrée au programme

- Une caserne ouverte sur la rue Mercy, Un bâtiment d'activité sur rue
- Deux bâtiments de 30 logements à l'arrière.



# 02 LE PARTI-PRIS ECOLOGIQUE

## Un parti pris écologique, préservant l'état actuel du site

- Un milieu prairial et une mare préservés
- Les massifs boisés et tous les arbres conservés et valorisés
- De nouveaux arbres plantés
- Des milieux écologiques et des espèces inventoriées préservés
- Un corridor écologique de strate herbeuse et massifs arbustifs de 40m de large relie le bois au taillis de la mare

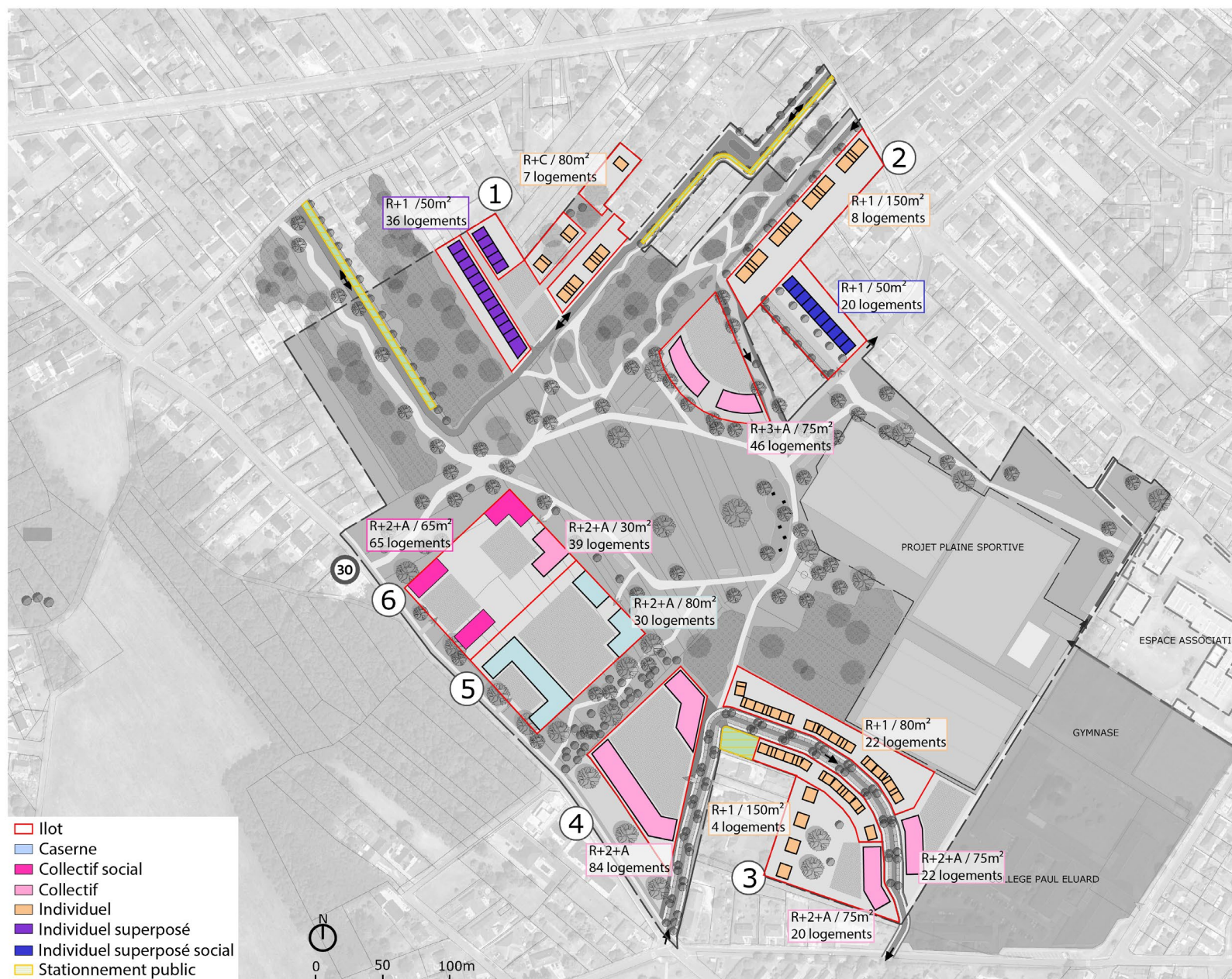


### Pour l'ensemble du périmètre :

- |  |            |
|--|------------|
| ➤ Surfaces perméables (parc, bois et espaces verts privés) :                   | <b>67%</b> |
| ➤ Surface semi-perméable (chemins stabilisés, parkings semi-perméables, place) | <b>22%</b> |
| ➤ Surfaces imperméabilisées (bâtiment et chaussée véhicule) :                  | <b>11%</b> |

# 02 LE PROGRAMME

- 6 ilots pour env 400 logements
- Des logements tournés vers la prairie
- Une densité d'environ 70 logements/ha, répondant aux objectifs du ZAN
- Une insertion optimum dans le tissu existant, limitant les vis-à-vis et respectant les gabarits existants
- Des hauteurs ne dépassant pas 2 étages et un attique pour les collectifs
- Des pavillons dans la continuité des lotissements pavillonnaires, et des collectifs sur l'axe majeur
- Une caserne le long de la rue Mercy, accessible depuis la rue Mercy



# 02 LE PROGRAMME

**403 logements**  
**25% d'individuel**  
**25% de logement social**

**30 000m<sup>2</sup> SDP** (logements et caserne)  
**1,4 ha foncier bâti**

**Coefficient d'emprise au sol :**

- 8% du périmètre global
- 25% des lots privés

**Densité sur les lots : 72 logements/ha**

## Des maisons et des collectifs

- **276 logements collectifs : 10 bâtiments 4 lots**
- **1 caserne** **1 lot**
- **97 pavillons** **3 lots**
  - Maisons accolées : 41 logements
  - Maisons superposées : 56 logements

## Une typologie variée, avec logements libres, sociaux et spécifiques

- **Logements libres dont intergénérationnels: 270 logements ( 4 lots)**
  - Maisons : 77 logements
  - Collectifs : 193 logements
- **Logements sociaux : 103 logements (2 lots) > 25%**
  - Logements sociaux collectifs : 44 logements
  - Maisons individuels superposées lot 2 : 20 logts
  - Logements pour alternants et jeunes apprentis : 39 logements
- **Logements gendarme : 30 logements (1 lot)**
- **Une caserne de 8 100 m<sup>2</sup> de terrain et 3 450 m<sup>2</sup> de bâtiment d'activités**

**Tous les logements bénéficient d'un jardin ou d'une terrasse**

**Une majorité de petits logements pour répondre aux besoins.**

# 02 PROPOSITION DE PHASAGE

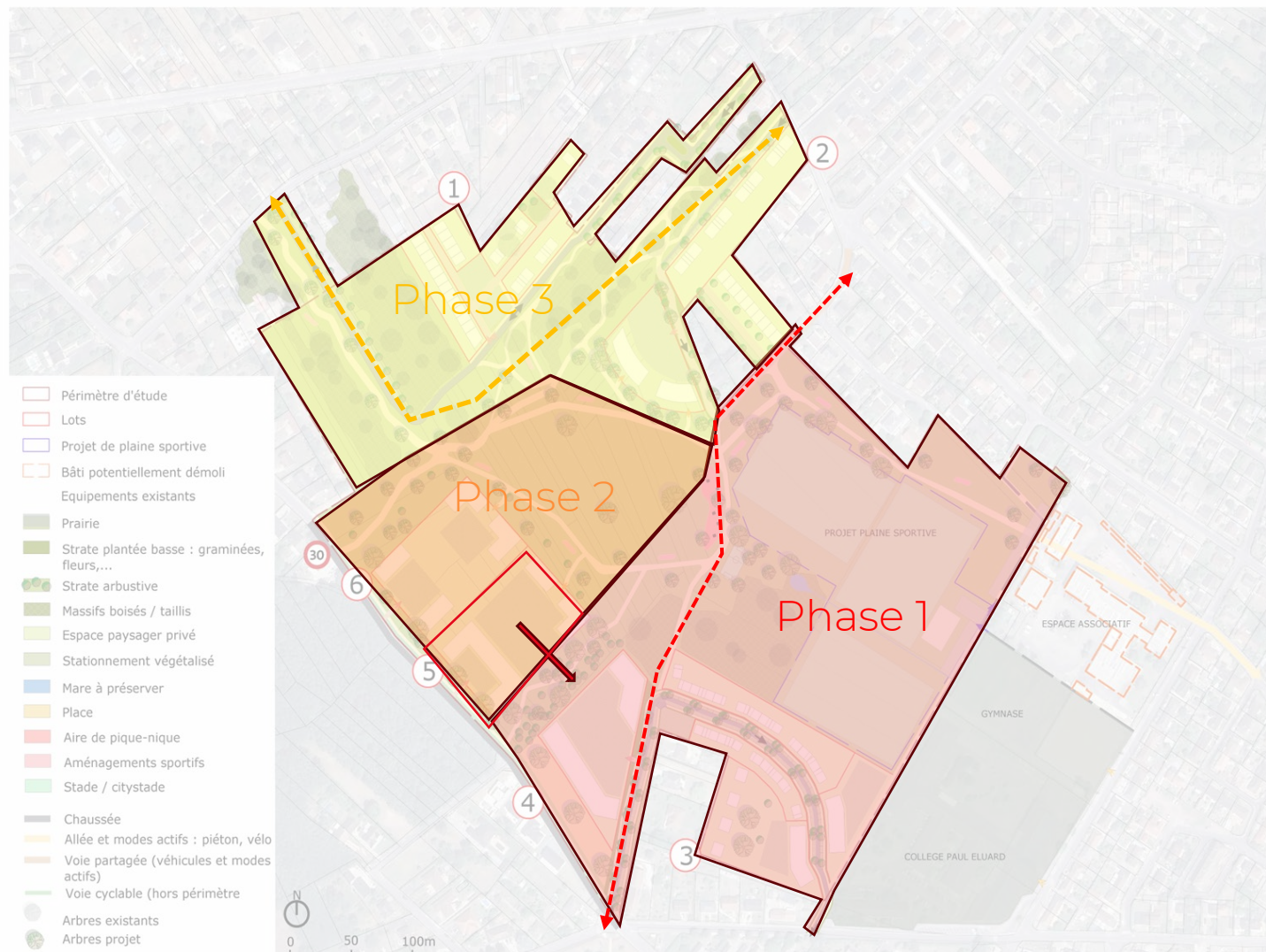
Les phases sont réfléchies au regard des disponibilités foncières.

Chaque phase comprend des lots + une partie du parc, pour assurer un environnement de qualité aux habitants.

- Phase 1 en lien avec la réalisation de la plaine Sportive.

La Caserne, selon sa temporalité peut intégrer la phase 1.

- Phase 2 : le cœur du parc et les lots rue de Mercy
- Phase 3 : la partie nord





03

**Les mobilités**

# 03 LES FLUX PIÉTONS ET VÉLOS

## Un maillage faisant la part belle aux piétons et vélos

- Un éco-quartier sécurisé, peu circulé, qui offre toute leurs places aux enfants et personnes âgées.
- Le parc sert de liaison interquartiers nord-sud vers le petit pôle marchand, le collège, et est-ouest, vers les écoles.
- 2 mails majestueux seront créés pour accéder au parc
- Un usage partagé entre piétons et cyclistes

Les piétons



Les vélos



# 03 LES FLUX VÉHICULES

## Des voitures sur des voies périphériques en bouclage pour limiter le trafic et offrir un quartier paisible

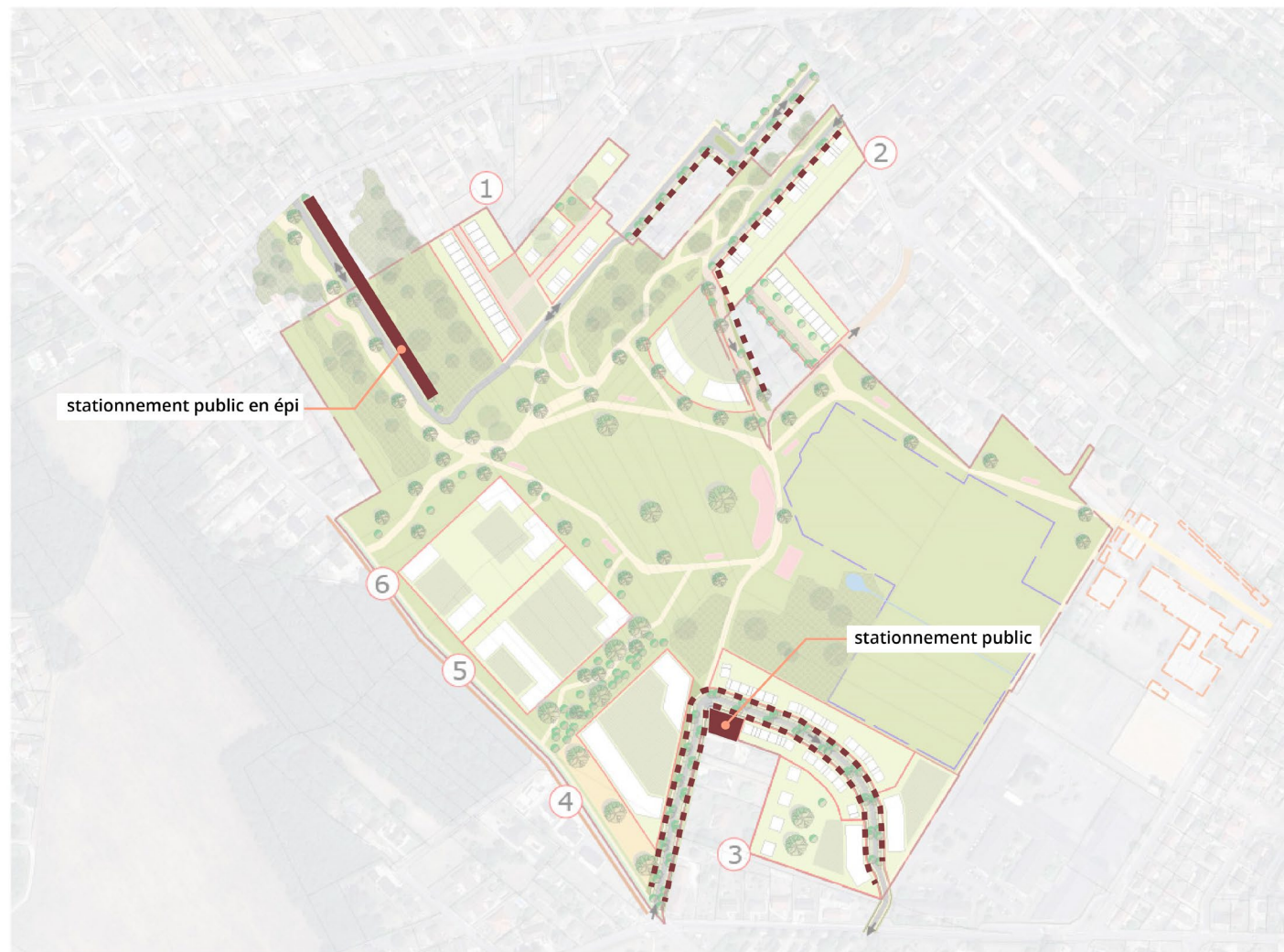
- Les flux véhicules sont marginaux, sous forme de bouclage sur les extérieurs pour les réduire au maximum.
- Pour desservir les lots, les voies sont soit sous forme de chaussée et trottoirs classiques, soit sous forme d'allées partagées (rue plateau).



# 03 LES STATIONNEMENTS PUBLICS

## Du stationnement privé au sein des lots, parfois mutualisé, et des parkings publics

- 2 parkings publics pour le parc :
  - Stationnement en épi sous les arbres : 36 places
  - petit parking de 19 places
- Stationnement longitudinal
- Stationnement privé dans les parcelles.

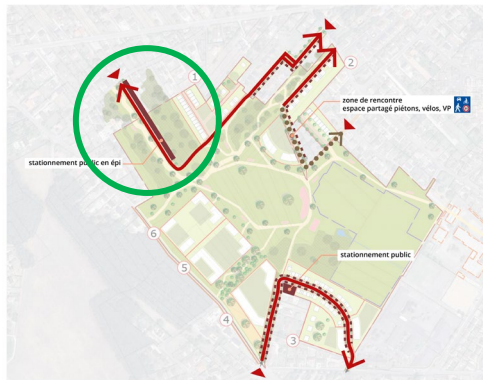


# 03 COUPES DE VOIRIE – ENTRÉE NORD DU PARC

L'entrée au nord est l'accès principal à cette nouvelle plaine active, elle propose :

A - Une allée confortable pour les modes actifs

B - Une circulation motorisée apaisée



# 03 COUPES DE VOIRIE – VOIE DES PINS (SECTEUR 2)

Dans la continuité de cette voie en zone de rencontre, la rue se prolonge le long de l'allée des pins jusqu'à la rue de la Lisique, avec :

## A - Une chaussée apaisée

- Une chaussée partagée avec les cycles
- Un double sens cyclable
- Un sens unique pour les voitures

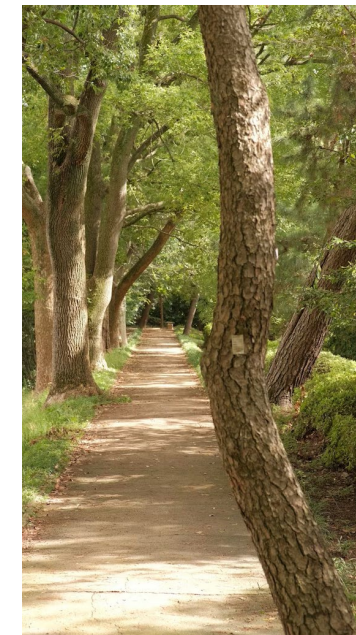
## B – une présence forte du végétal



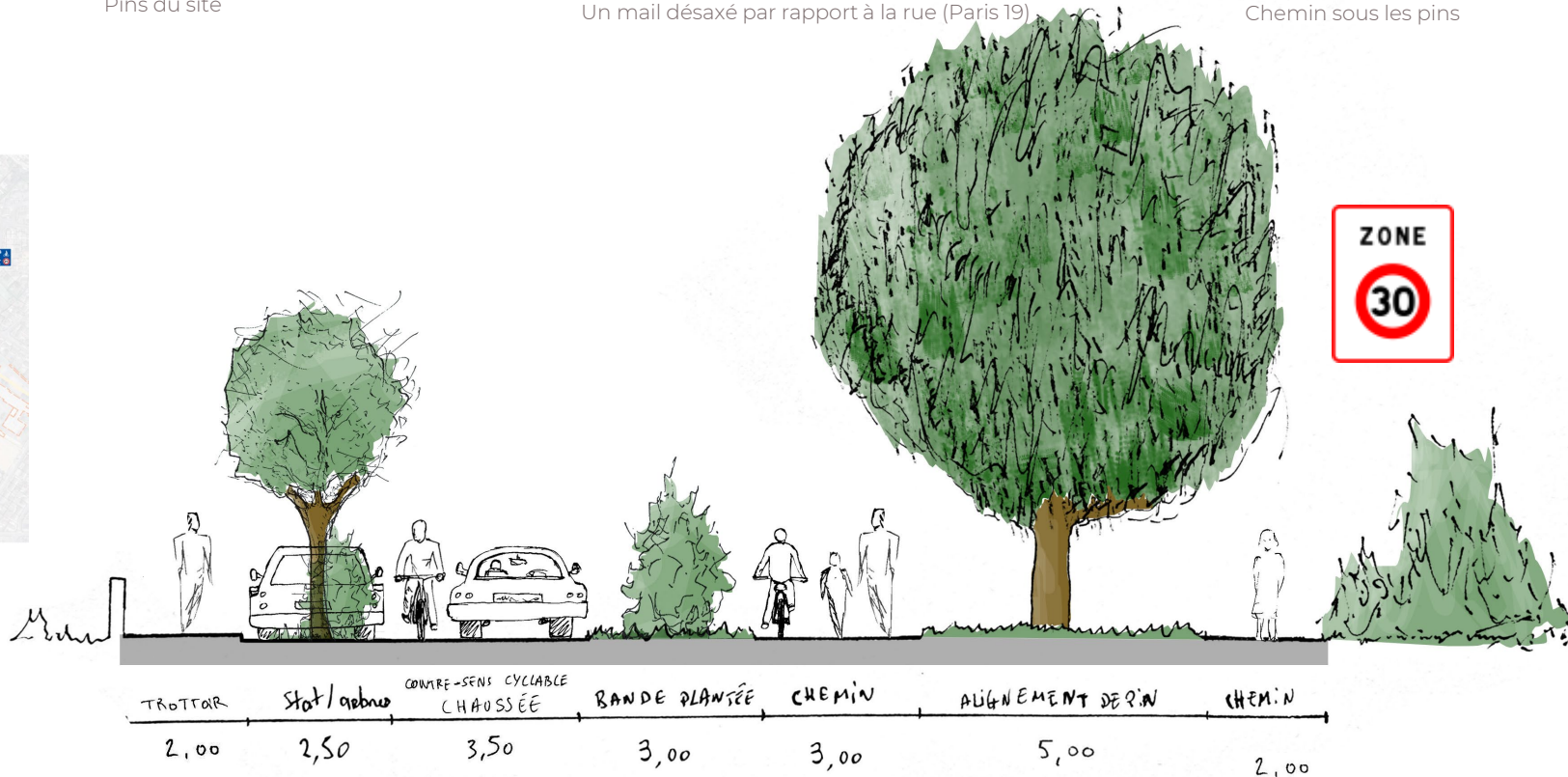
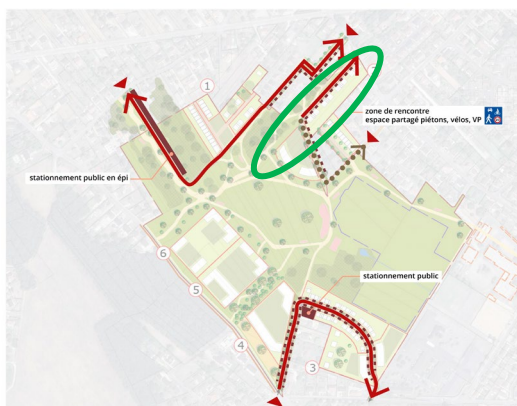
Pins du site



Un mail désaxé par rapport à la rue (Paris 19)



Chemin sous les pins

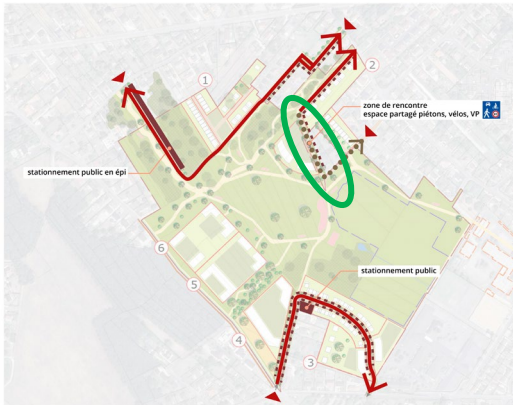
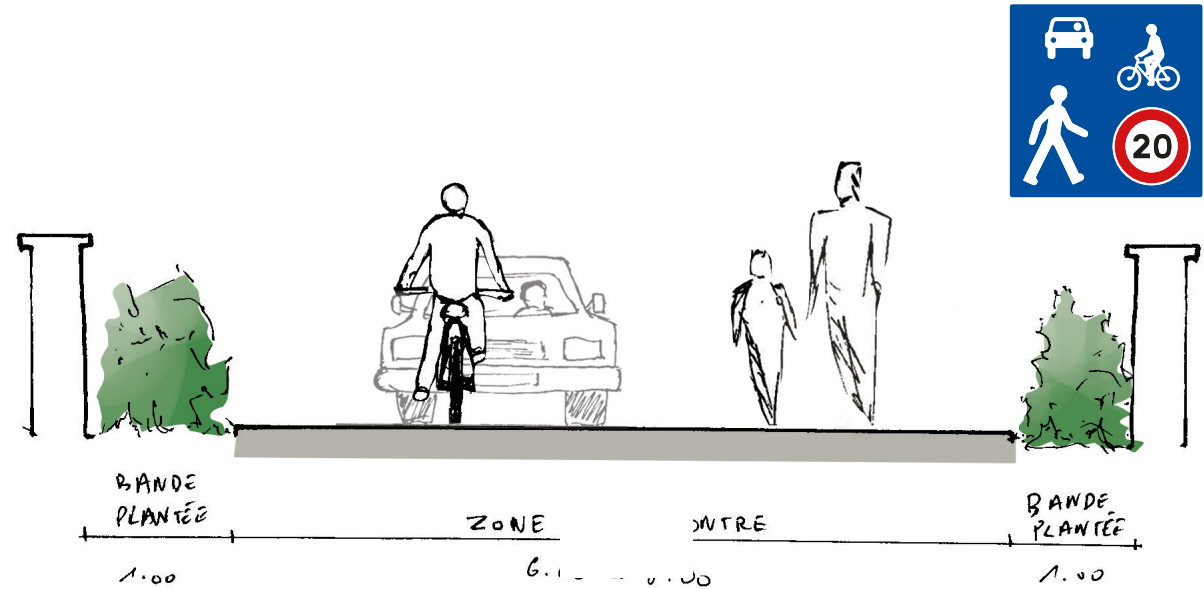


# 03 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT – VOIE PLATEAU - SECTEUR 2

Dans la continuité du chemin de la Lisique, une nouvelle rue est créée autour d'un nouveau quartier avec :

## A - Une voie partagée avec les modes actifs

- Une zone de rencontre permettant différents usages et un apaisement de la rue
- De la végétation pour les îlots de fraîcheur
- Une vitesse réduite



# 03 COUPES DE VOIRIE – VÉGÉTALISATION DE LA RUE MONET

**Au nord-est de la plaine, la rue Monet du lotissement est reconfigurée à minima pour :**

## A - Un lotissement apaisé

- Un partage de la chaussée avec les vélos

## B - Des îlots de fraîcheurs

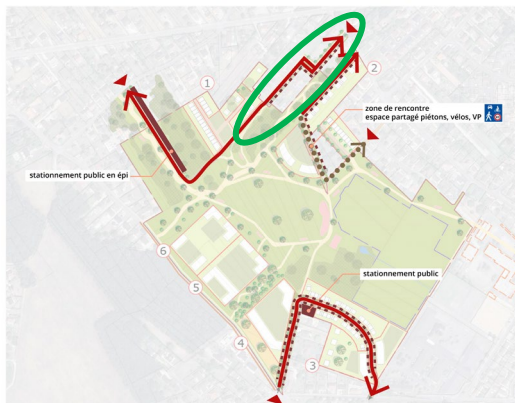
- Une végétalisation du trottoir
- Un alignement d'arbre pour créer de l'ombre
- Une bande désimperméabilisée sur la ligne de stationnement (2\* 5 m)



Des bandes plantées densément végétalisées - Lyon



Bandes plantées en alternance avec le stationnement – Montreuil (93)



# 03 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR 3

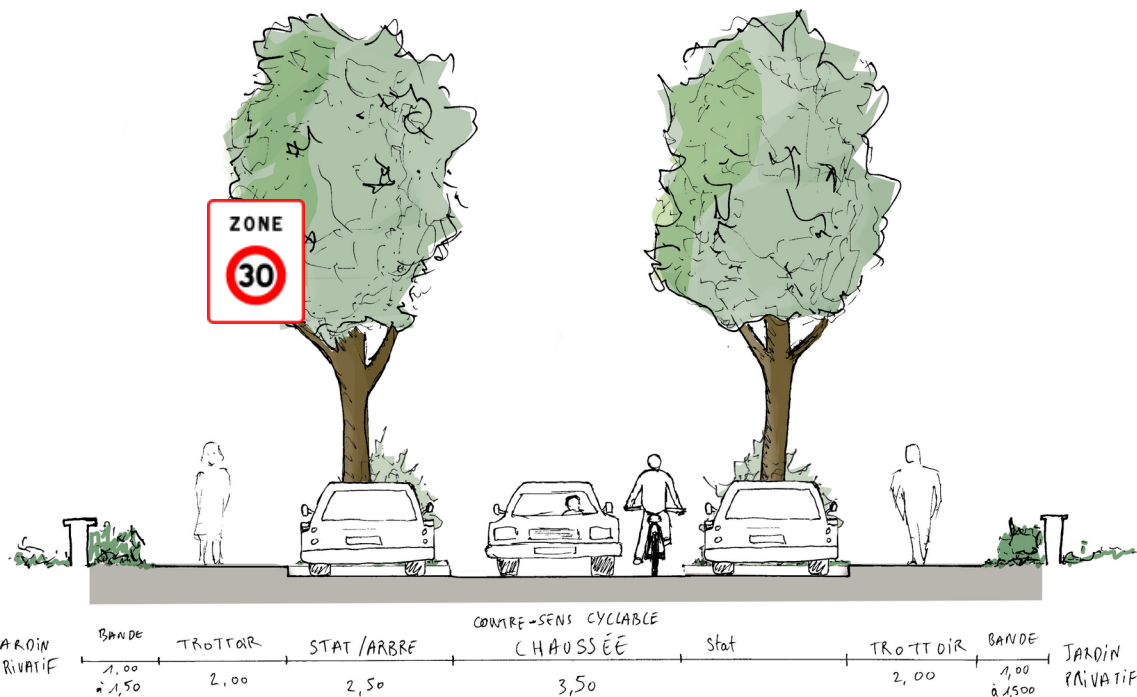
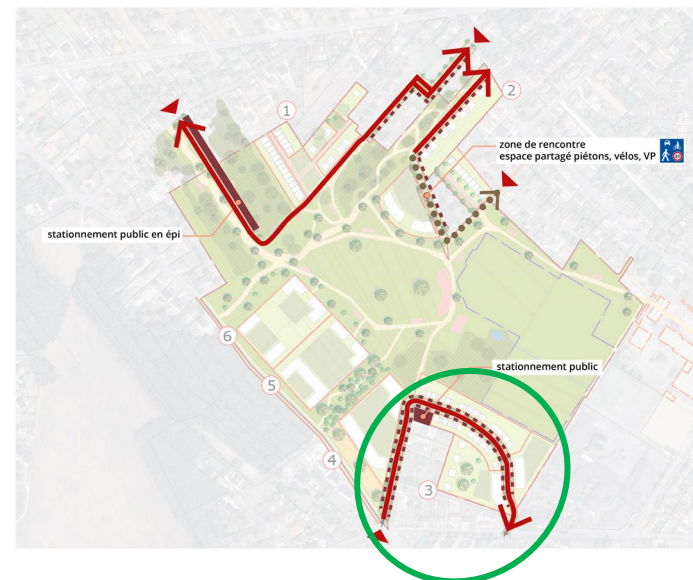
Une nouvelle rue créée pour desservir un nouveau quartier :

## A - Une chaussée apaisée

- Une chaussée partagée avec les cycles
- Un double sens cyclable
- Trottoirs généreux

## B – une présence forte du végétal

- Alignements d'arbres pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur
- Une mise à distance des parcelles privées par des bandes plantées continues
- Un stationnement désimperméabilisé



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

Un environnement bucolique, une prairie desservant les ilots



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

## Une prairie ouverte avec plusieurs séquences

- Maintenir un grand espace de verdure ouvert dont les usages peuvent être mutables et permettent d'accueillir aussi des évènements de plein-air



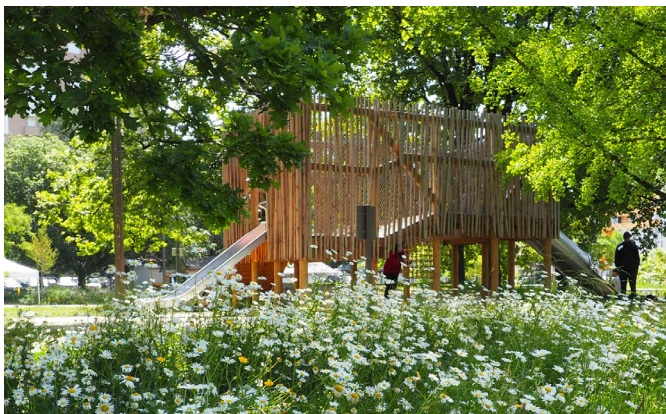
- Offrir également des espaces plus confidentiels, pour multiplier les usages et les ambiances
- Conserver l'ambiance de milieu champêtres



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

## La Prairie, espace convivial et rassembleur

- Tables de piques niques
- Equipements sportifs
- Inventer une programmation ludique et attractive



# 03

## IMAGES RÉFÉRENCES

### Préserver les sols et la perméabilité du quartier

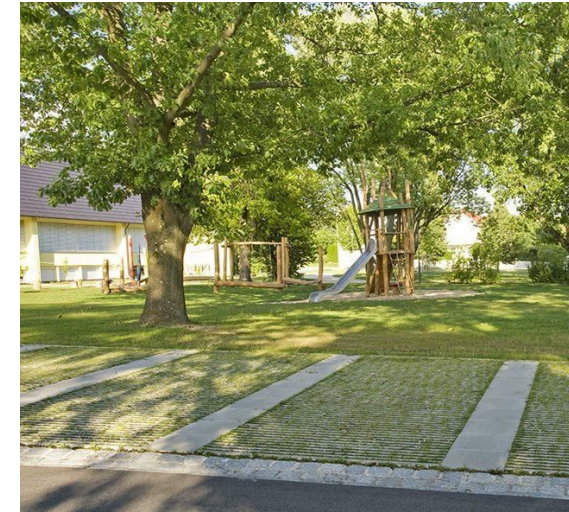
Assurer des cheminements piétons perméables et de qualité

- Offrir un revêtement semi-perméable : stabilisé, gravier, chaussée végétale.
- Privilégier des revêtements faciles d'utilisation,
- Favoriser une palette restreinte pour créer un paysage harmonieux et identitaire
- Anticiper l'usure dans le temps



### Du stationnement perméable et végétalisé

- haies pour délimiter l'espace de stationnement
- Plantes bandes et arbres entre les places
- Revêtement poreux sera préconisée: graviers ou plantation d'herbe avec dalles alvéolées en béton, ou Stabilisé



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

## Des bâtiments dans leur écrin naturel

Des pavillons superposés, intergénérationnels.



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

## Des bâtiments dans leur écran naturel

Des pavillons de forme plus dense, accolés



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

## Des bâtiments dans leur écrin naturel

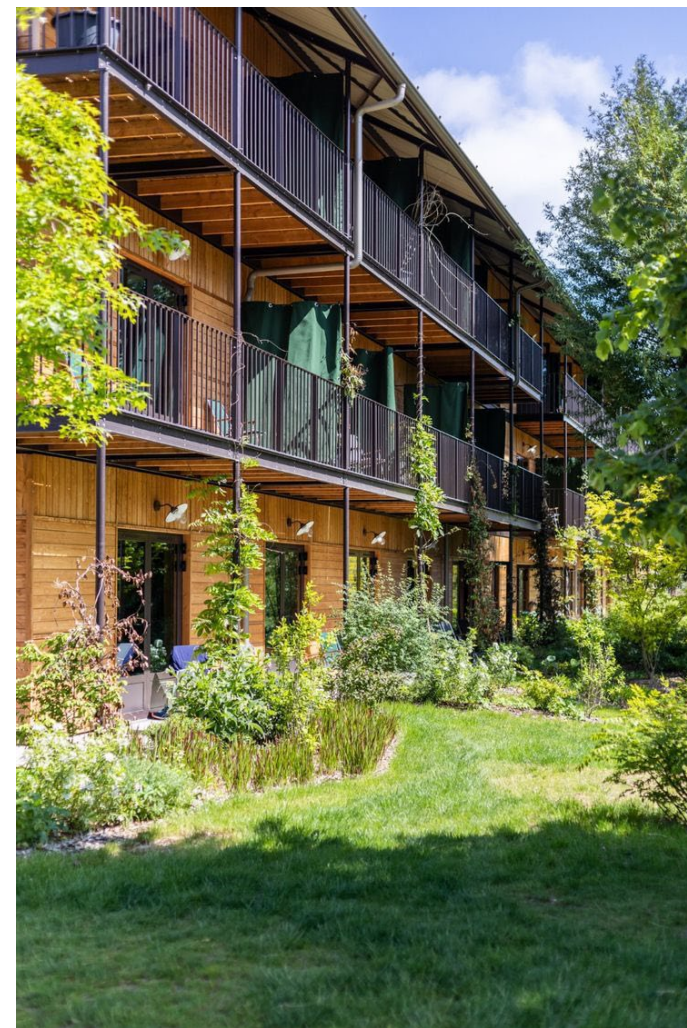
Des collectifs faisant la part belle aux espaces extérieurs :  
coursives, balcons, terrasses, loggias, jardinets...



# 03 IMAGES RÉFÉRENCES

## Des bâtiments dans leur écrin naturel

Des collectifs faisant la part belle aux espaces extérieurs :  
coursives, balcons, terrasses, loggias, jardinets...



# 02 UNE PRAIRIE HABITÉE, POUR UN QUARTIER DURABLE ET VERTUEUX

