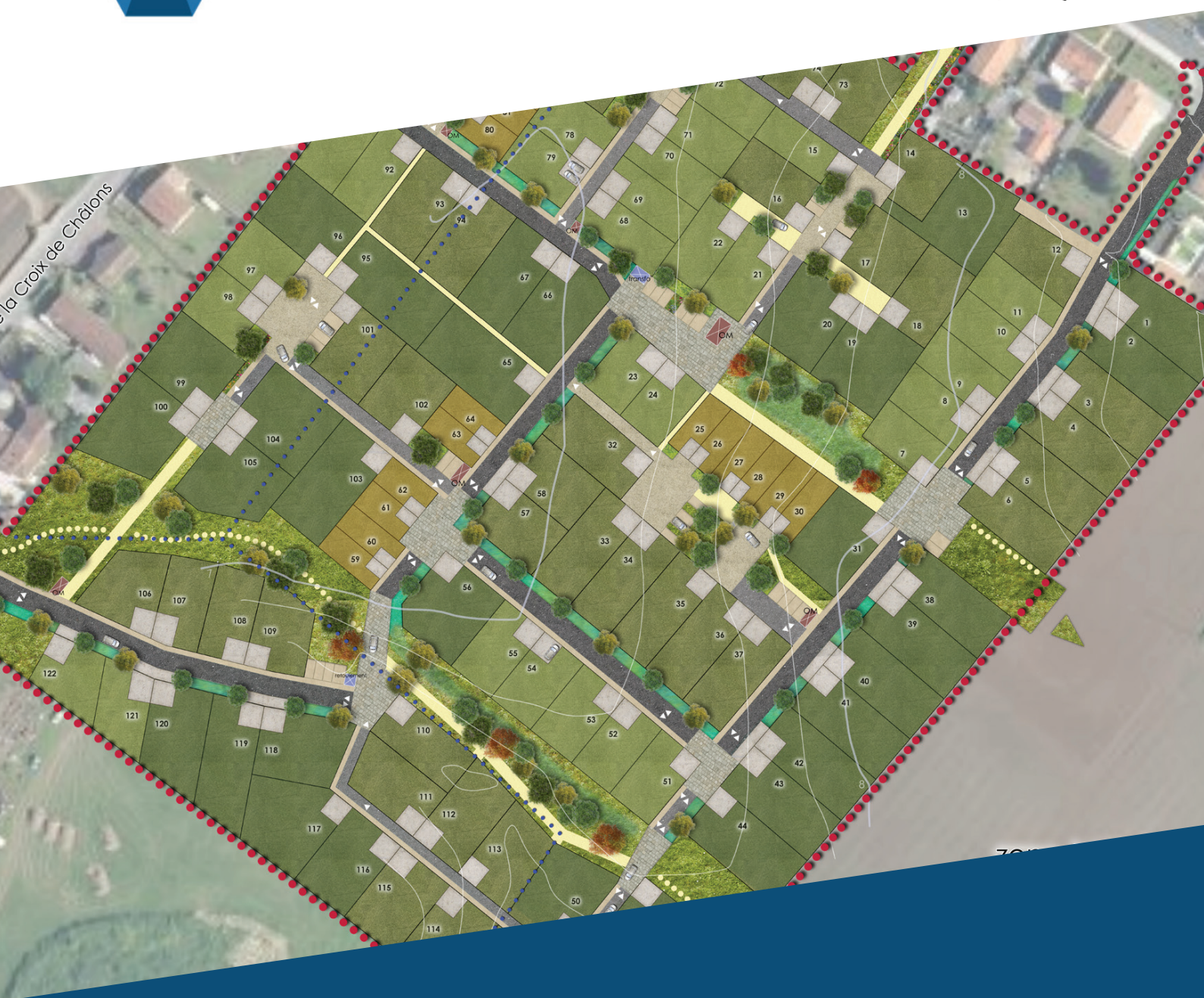




Aménagement de la ZAC de Champlain |

BILAN DE LA CONCERTATION

| 12 février 2019

INTRODUCTION

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur le secteur de Champlain est à vocation principale d'habitat. Il concerne un site d'environ 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU).

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil municipal a validé la réalisation de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, sous le mode de la concession d'aménagement. La société GPM Immobilier a été désignée, le 8 février 2018, comme aménageur-concessionnaire de la ZAC.

Parmi les missions du concessionnaire, l'article 3 du traité de concession prévoit notamment la mise en œuvre d'une concertation renforcée préalable à la création de la ZAC. Celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la concertation menée par la Commune préalablement à l'attribution de la concession, et dont le bilan a été approuvé par délibération en date du 27 juin 2017.

Ainsi, dans le cadre de cette concertation, une réunion publique ainsi qu'une exposition publique ont été organisées. Un article a également été publié sur le site internet de la Commune.

Enfin, un registre et un questionnaire ont été proposés aux habitants afin de recueillir les remarques et avis sur le projet d'aménagement.

Le présent bilan dresse l'inventaire des questions, propositions et remarques apportées lors de cette phase de concertation. Le Conseil municipal apporte par la présente les précisions et réponses en vue d'intégrer les contributions de la concertation au projet d'aménagement de la ZAC de Champlain.

RÉUNION PUBLIQUE

Intervenants

- Patrice Brouhard - maire du Gua
- Stéphane Martel - dirigeant de GPM
- Jérôme Taillieu - chargé d'opérations GPM
- Frédéric Coustère - dirigeant d'Elysées Océan - constructeur de maisons
- Justine Leleu - Siam Conseils, assistant à maîtrise d'ouvrage
- Amélie Delimoge - Siam Conseils, assistant à maîtrise d'ouvrage
- Milène Catala - Farré - 3A Studio, architecte

Nombre de participants

Une cinquantaine de personnes ont assisté à cette réunion publique.

Déroulement de la réunion

- La réunion publique s'est ouverte à 18h30 au foyer rural. Les panneaux d'exposition ont été présentés à cette occasion.
- Monsieur le Maire a introduit la réunion en rappelant les enjeux pour la commune de proposer une offre en logements accessibles aux familles notamment, afin de maintenir les classes ouvertes et de répondre également aux besoins en logements neufs et plus faciles d'entretien des habitants.
- Stéphane Martel a présenté la société GPM et son rôle en tant qu'aménageur de la ZAC. Il a indiqué l'ambition partagée de réaliser un quartier agréable à vivre, bien intégré dans son environnement agricole et habité.
- Frédéric Coustère a présenté la société Elysées Océan, mandatée sur le projet pour réaliser les logements réservés aux primo-accédants.
- L'équipe de maîtrise d'oeuvre a ensuite présenté le projet : le support de la projection est annexé au bilan.
- Après quelques questions posées par les participants au maire et à l'amnager, un questionnaire a été remis au public pour recueillir l'avis de chacun sur les orientations de projet présentées.
- Les participants ont ensuite été invités à regarder l'exposition et à poursuivre les échanges autour d'un verre.



REUNION PUBLIQUE - TEMPS D'ÉCHANGES

Suite à la présentation les habitants ont eu la possibilité de soumettre oralement leurs remarques et leurs interrogations à l'aménageur et son équipe. Vous trouverez ci-dessous les questions posées et les réponses qui ont été apportées.

Questions posées

Quelle est la localisation exacte des voies débouchant au nord du quartier ?

Le futur quartier sera desservi par deux accès sur la rue Samuel Champlain : l'un ouvert à la circulation routière, le second uniquement piétonnier et cyclable au niveau de l'arrêt de bus. Deux autres accès sont prévus depuis la rue de la Croix de Chalons, au niveau des emplacements réservés figurant au PLU.

Le risque d'inondation causé par le réchauffement climatique a-t-il été pris en compte ?

La Direction Départementales des Territoires et de la Mer a établi un Plan de Prévention des Risques. La dernière version de ce document reste à approuver, mais les cartes des zones inondables à court (montée du niveau marin de 20 cm) et moyen terme (montée du niveau marin de 60 cm) sont d'ores et déjà disponibles. Ce document prend en compte la montée des eaux induite par le réchauffement climatique, et ses conséquences en termes d'inondation.

Selon les dernières cartographies établies, visibles dans le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, le site n'est pas concerné par le risque inondation.

Cependant, pour tenir compte des événements pluvieux les plus importants, et conformément à la réglementation en vigueur sur la Loi sur l'Eau, le futur quartier intègre la réalisation d'ouvrages de stockage et tamponnement des eaux pluviales. Le dimensionnement permettra de faire face à une pluie de retour 20 ans.

Est-il envisageable d'implanter un écran d'arbres autour du quartier pour protéger du vent ?

Le site offre une façade sud-ouest et sud-est sur des parcelles agricoles ouvertes. Les limites nord-est et nord-ouest bordent des terrains bâtis dont les constructions et les aménagements paysagers de jardin forment un brise-vent.

Sur les limites avec l'espace agricole, ce seront les clôtures des terrains qui permettront de réduire l'exposition au vent. Elles pourront être plantées de haies par les habitants qui le souhaitent. Cependant, il n'est pas prévu de plantations d'arbres de grande hauteur sur ces limites puisqu'il s'agit également de conserver l'accès à la lumière naturelle du soleil pour les jardins et les pièces de vie des logements.

Quelles sont les surfaces de parcelles proposées ?

Les parcelles de terrain à bâtir feront entre 250 et 500 m².

Les acquéreurs auront-ils le choix de leur constructeur ?

La majorité des terrains à bâtir sont «libres de constructeurs» : les acquéreurs choisiront leur entrepreneur. Une trentaine de terrains sont dédiés à des ménages dits «primo-accédants» : sous condition de revenus, les personnes intéressées par un premier achat immobilier pour leur résidence principales, pourront bénéficier d'une offre «terrain + maison» pour un prix attractif au regard du marché. Ces maisons seront réalisées par Elysées Océan.

RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE

Pour accompagner l'exposition et recueillir l'avis des habitants sur les partis d'aménagement proposés, un questionnaire a été distribué aux habitants qui le souhaitent.

8 questionnaires ont été remplis et remis à la mairie du Gua.

Introduction du questionnaire :

« La commune a pour ambition de proposer un cadre de vie répondant aux attentes de ses habitants, attractif pour les familles et répondant en même temps aux enjeux de la préservation de l'environnement.

Le projet présenté dans cette exposition est conçu dans cette ambition.

Comment le jugez-vous ? Que pouvons-nous mieux faire ?

A quoi doit ressembler, selon vous, le nouveau quartier de le Gua ?

Que pouvons-nous mettre en place pour faciliter la vie du quartier, l'utilisation des espaces conviviaux ?

Votre avis, vos idées comptent. Merci de prendre quelques minutes pour répondre à ce questionnaire ou pour inscrire vos avis, vos questions et vos propositions dans le registre mis à disposition à l'accueil de la mairie. »

Question en lien avec le panneau n°1

1. La création de ce nouveau quartier vous paraît-elle pertinente pour le développement de la commune ?

OUI à 100%

« Pour garder l'école ouverte »

« Nous avons besoin de plus d'habitants pour les commerces et les écoles »

2. Quels doivent être, pour vous, les priorités pour la conception de ce nouveau quartier de logements ?

	Indispensable	Si possible	Plutôt non
Pouvoir proposer un logement et son terrain pour un prix raisonnable	7	1	
Etre attractif pour les familles avec enfants	5	2	
Proposer quelques logements adaptés aux personnes âgées autonomes	3	5	
Qu'il soit convivial à vivre : que les habitants se connaissent, qu'ils puissent se rendre des petits services	3	4	1
Que les enfants puissent jouer dehors	4	4	
Qu'il soit agréable et sécurisant de se déplacer à pied dans le quartier.	8		
Qu'il soit agréable et sécurisant de se déplacer en vélo dans le quartier.	5	3	
Que les maisons consomment peu d'énergie	8		
Que l'eau soit récupérée pour l'arrosage	5	3	
Qu'il y ait des espaces verts, des arbres	6	2	

3. Pensez-vous à d'autres besoins auxquels le futur quartier pourrait répondre ?

« Voies piétonnes »

« Un espace musical (même en extérieur) pour que les jeunes musiciens du quartier (ou les moins jeunes) puissent égayer le quartier (kiosque + bancs autour), exemple : sur les placettes.

Prévoir un écran d'arbres contre les grands vents »

« Une salle de quartier où les habitants peuvent se retrouver »

« Des commerces dans le lotissement avec 120 maisons, une boulangerie, une épicerie, un boucher »

Question en Lien avec le panneau n°2

4. Deux espaces verts seront aménagés en cœur du futur quartier, occupés par des bassins de régulation et d'infiltration des eaux pluviales à faible profondeur, traversés d'un chemin piéton/cycle et proposant des surfaces « libres ».

Parmi les pistes suivantes, que pensez-vous intéressants de trouver dans ces espaces pour qu'ils soient utilisés par les habitants de la commune ?

Des arbres fruitiers « en libre service »	4
Des carrés potagers mis à disposition des habitants et gérés par les habitants volontaires	3
Des bancs	8
Des tables de pique-nique	4
Un barbecue en libre-service	0
Une aire de jeux	7
Un espace pour jouer au ballon	5

Autres :

« Des terrains de boules »

« Des arbres pour faire de l'ombre, les étés sont de plus en plus chauds.
Les bassins de régulation vont attirer les moustiques. »

5. Pour l'aménagement de la placette centrale, deux hypothèses sont présentées. Pouvez-vous nous indiquer quelle hypothèse vous semble préférable et pourquoi ?



Hypothèse 1 : 3 voix

« Eviter l'accident »

« On réduit de plus en plus la place et la circulation pour la voiture alors que l'on a de plus en plus besoin de sa voiture surtout en campagne »

Hypothèse 2 : 4 voix

« Espace plus boisé »

« Une placette avec un jardin au centre permettrait : la convivialité, plus d'espaces verts »

6. Concevoir les chemins piétonniers

Parmi les quatre images suivantes, quelles photos montrent un aménagement / une ambiance que vous aimeriez retrouver dans le quartier ?



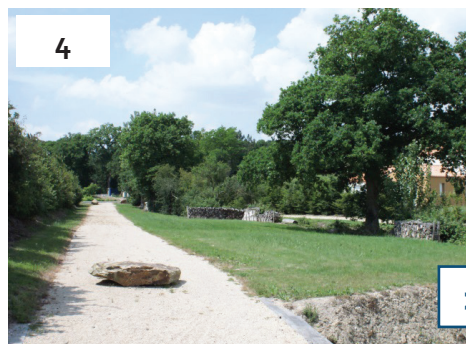
> 4 voix



> 2 voix



> 0 voix



> 4 voix

7. Quelles qualités sont à retenir pour les chemins piétonniers et cyclables ?

« 4 »

« Que les chemins piétons soient assez larges »

« Aspect nature »

« L'ombre »

« Une piste en dur, des arbres pour faire de l'ombre »

Question en lien avec le panneau n°3

8. L'éclairage public du lotissement est-il indispensable selon vous ?

OUI : 7 voix

NON : 1 voix

8. Quelle solution vous paraît la plus adaptée pour créer un éclairage public économe et efficace ?

Eclairer en priorité les chemins piétonniers. Les voitures ont des phares.	1
Eclairer les intersections, les passages piétons plutôt que les rues.	2
Eteindre l'éclairage public la nuit	5

Autres :

« Un système de veille et d'allumage lorsqu'il y a du passage »

« Un lampadaire sur deux la nuit »

9. Le plan d'aménagement du quartier vous paraît-il adapté pour (cochez les affirmations que vous validez) :

Permettre aux enfants de se déplacer sans danger dans le quartier	7
Eviter d'emprunter le quartier comme un raccourci	4
Faciliter l'accès au quartier en voiture	3
Faciliter l'accès au quartier à pied / en vélo	4
Se stationner quand on est visiteur	5

Question en Lien avec le panneau n°4

11. Si vous deviez construire une maison prochainement, quel est le critère le plus important pour vous pour positionner la maison sur son terrain ?

La luminosité : recevoir le maximum d'éclairage naturel	5
Le stationnement : pouvoir garer plusieurs voitures sur le terrain	3
Le jardin : avoir un jardin « le plus grand possible » compte-tenu de la surface des parcelles (entre 350 et 500 m²)	1
L'intimité : avoir un jardin protégé des vues depuis l'extérieur ou le voisinage.	6

12. Pouvez-vous nous dire quels avantages et inconvénients relevez-vous à propos des différentes clôtures étudiées dans le projet ?

	Avantages	Inconvénients
Mur blanc enduit et fleurs au pied	6 Peu d'entretien, très bien, dure dans le temps, sécurité, très joli	2 Triste, pas esthétique, la plupart des propriétaires ne font jamais le crépis

Avantages			Inconvénients
Clôture / barrières en bois	5	Très bien, naturel et écologique, ouvert et convivial, le mieux	4 Le bois vieillit mal, entretien + vétusté rapide, entretien, repeindre tous les 5 ans
Haies fleuries d'espèces différentes	6	Très bien, c'est plus sympa, plus joli et convivial, écologique, agréable, cache des voisins	5 La taille, entretien, tailler tous les 5 ans, certains ne les taillent jamais ou tous les 10 ans

13. Parmi les différents styles d'architecture ci-dessous, lesquels sont à interdire selon vous ?

Architecture charentaise traditionnelle	0
Architecture traditionnelle d'autres régions (toitures ardoises par exemple)	4
Maison avec toiture terrasse uniquement	2
Maison avec deux types de toiture : pentue et terrasse, pentue et courbe, courbe et terrasse.	3
Maison d'aspect bois	0

14. Parmi les différentes mesures ci-dessous, laquelle vous semble la plus intéressante ?

Pouvoir acheter un terrain déjà équipé d'une cuve de récupération d'eau pluviale enterrée	5
Acheter un terrain avec la clôture fournie	7
Pouvoir réaliser une toiture en panneaux photovoltaïques	2
Pouvoir faire des achats groupés entre voisins (système de chauffage, clôture, végétaux...).	3

Autres :

« Pouvoir construire une maison autonome en énergie + récupération de l'eau »

15. Que pensez-vous du projet en général ? Notez ici vos idées, questions, remarques de tout ordre.

« Très bien pensé. Par contre, le fait que le deuxième accès se fasse qu'en 3ème tranche : cela me fait peur, que tout le monde fasse demi-tour devant les autres. Bof !! »

« Ça me paraît correct. Reste à voir »

« Très bien, dynamiser la ville, accueillant. »

« Très novateur et bénéfique pour la population »

« Projet très intéressant. J'espère que les terrains seront à vendre dès 2019. »

« Très sympa et semble agréable à vivre pour jeune couple comme personnes âgées. Mélange générationnel devrait fonctionner »

BILAN DE LA CONCERTATION

Le Conseil Municipal constate l'intérêt des habitants pour le projet et les commentaires positifs recueillis via les questionnaires.

Des attentes sont exprimées qu'il conviendra d'accompagner tout au long de l'élaboration du projet :

- un quartier facilitant les déplacements à pieds ou en vélo. Les caractéristiques des cheminements seront définies dans le dossier de réalisation. Ils seront d'une emprise d'au minimum la largeur réglementaire applicable et de revêtement roulant et perméable type calcaire. Des arbres seront plantés pour ombrager la plupart des parcours.
- un quartier permettant de limiter les consommations d'énergie. Il s'agira notamment de programmer l'éclairage public pour qu'il s'éteigne une partie de la nuit. Les études techniques permettront de définir la faisabilité d'un système d'allumage par détection de mouvement.
- des espaces verts propices à la vie de quartier : jeux d'enfants, bancs, zone de rencontres, verger. L'aménagement des espaces publics du quartier sera défini dans le dossier de réalisation afin d'accueillir différentes activités utiles aux habitants.
- des logements performants en énergie et intimisés : les règles à la construction seront établies pour favoriser l'orientation bioclimatique des constructions et intégrer des dispositifs pour éviter les surchauffes en été. Les règles d'implantation des bâtiments et de construction des clôtures seront définies pour assurer l'intimité des jardins.

Concernant les suggestions sur le développement de commerces ou d'équipements en coeur de quartier :

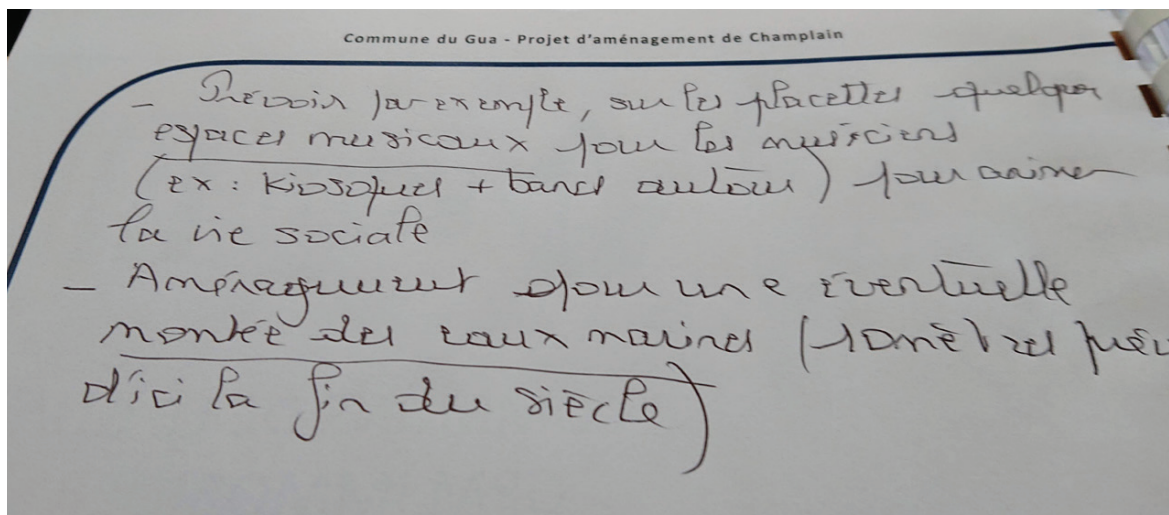
- Le projet ne prévoit pas la création d'activités complémentaires. En effet, le centre du village dispose déjà de plusieurs commerces (poissonnerie, boulangerie, restaurants ...) qui vivent grâce aux habitants du Gua. La création du nouveau quartier avec ses accès orientés vers le centre-bourg doit permettre de conforter les activités en place.
- De même les équipements communaux accueillent des activités associatives et culturelles dont les futurs habitants pourront bénéficier. Le projet ne prévoit pas de réserve pour équipements.

ANNEXES

Registres
Panneaux d'exposition

ANNEXE 1 : REGISTRES

Une observation a été notée sur le registre mis à disposition pendant l'exposition. Cette observation a également été consignée dans les questionnaires.



Aucune observation n'a été portée au registre accompagnant la mise à disposition de l'avis de l'Autorité Environnementale dispensant le projet d'étude d'impact.

Historique de la démarche

Caractéristiques du site

1

2016 LA COMMUNE ENGAGE LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ

Il s'agit de concevoir un nouveau quartier selon un plan d'ensemble pour :

- Accueillir des familles et des jeunes ménages au Gua, et faire vivre les écoles.
- Proposer des logements neufs, économes en énergie et adaptés aux habitants du Gua pour permettre le renouvellement du parc immobilier.
- Proposer un cadre de vie agréable et valorisant : assurer une harmonie paysagère et proposer des espaces de vie à l'intérieur du quartier.
- Développer un nouveau lien entre le hameau de Châlons et le centre-bourg.

Les priorités de la commune sont précisées à l'issue de ces études :

- Réaliser entre 100 et 120 logements.
- Dans un périmètre opérationnel de 6 hectares intégrant des accès sur la rue Samuel Champlain et la rue de la Croix de Châlons.
- Selon un rythme maîtrisé d'environ 20 logements / an, compatible avec les capacités d'accueil dans les équipements de la commune, notamment l'école.
- Compatibles avec les Orientations d'Aménagement du PLU.

2017

Une première étape de concertation se déroule en juin

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE DE CONCÉDER LA RÉALISATION DU FUTUR QUARTIER et lance la consultation des aménageurs

La commune a choisi de concéder l'opération à un professionnel de l'aménagement : **GPM Immobilier**.

Il a été désigné après une mise en concurrence par le Conseil Municipal. Sa mission :

- Acquérir les terrains à l'intérieur du périmètre ;
- Réaliser les études urbaines, techniques, et environnementales ;
- Concevoir le plan d'aménagement ;
- Engager les procédures de ZAC et Loi sur l'Eau ;
- Réaliser les travaux ;
- Vendre les terrains viabilisés.

2018

DÉSIGNATION DE GPM IMMOBILIER COMME CONCESSIONNAIRE DE LA ZAC

Réalisation des études urbaines, paysagères et techniques pour l'élaboration du projet

Deuxième étape de concertation : recueil de l'avis des habitants sur le projet en cours de conception

Votre avis est important ! Un questionnaire et un registre sont à votre disposition pour nous transmettre vos questions, idées ou suggestions qui permettront d'adapter le plan d'aménagement.

Les prochaines étapes

2019

Bilan de concertation

CRÉATION DE LA ZAC

Diagnostic archéologique préventif

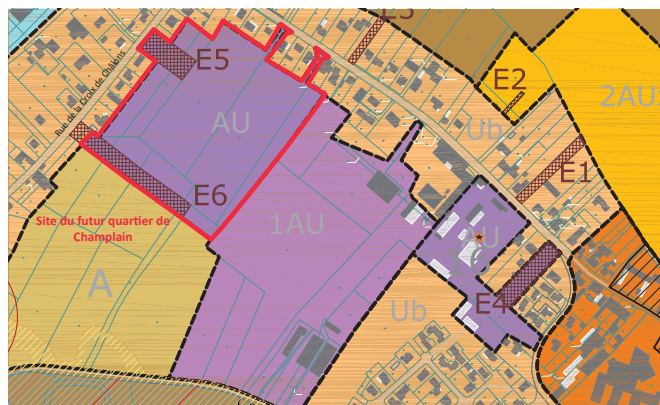
Finalisation du plan de composition

Approbation du dossier de réalisation

LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

LANCEMENT DES TRAVAUX SUR LA PREMIÈRE TRANCHE

> LE SECTEUR DE CHAMPLAIN EST DESTINÉ DEPUIS LONGTEMPS À LA CRÉATION D'UN QUARTIER RESIDENTIEL

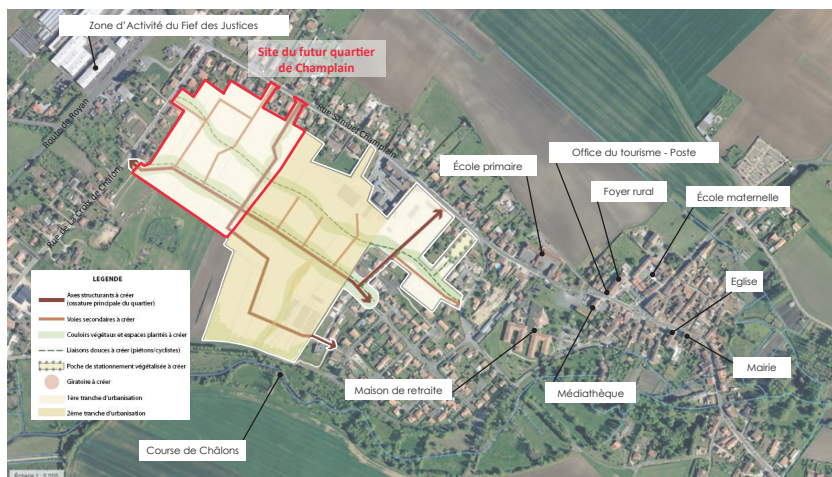


Extrait du PLU de Le Gua (02/2012) et périmètre opérationnel de la ZAC

➔ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifie depuis 2012 ce site en « zone à urbaniser », dite AU, à vocation résidentielle :

Une zone est classée en « à urbaniser » lorsque les réseaux et les voiries sont insuffisants pour créer des terrains constructibles. L'objet de la ZAC est de « viabiliser » la zone AU pour permettre la construction des logements.

> LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT QUI CADRENT L'URBANISATION DE LA « DENT CREUSE »



Orientations d'Aménagement du PLU de Le Gua (02/2012) et localisation du projet dans la commune

- ➔ Le futur quartier sera traversé de couloirs paysagés, parcourus de chemins piétons/cycles.
- ➔ Il doit permettre des accès viaires entre la rue Samuel Champlain et la rue de la Croix de Châlons.

> LA PROCÉDURE DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC)

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser « l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés » (article L.311-1 du Code de l'urbanisme).

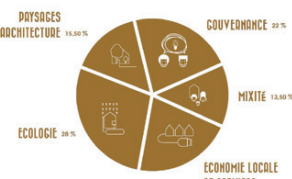
La ZAC constitue l'outil le mieux adapté pour permettre à la Commune de maîtriser son développement selon un rythme adapté.

Cette procédure s'articule en 2 phases : une première phase « administrative » de CRÉATION, une seconde phase « technique » de RÉALISATION. A chaque étape, le Conseil Municipal est saisi pour approuver l'état d'avancement du projet. L'aménageur rend compte de l'avancement du projet au Conseil Municipal, au regard des engagements figurant dans le Traité de Concession.

> UNE DÉMARCHE « HAUTE QUALITÉ DE VIE »



Soucieux de proposer un quartier responsable et convivial, GPM Immobilier a proposé de concevoir le futur quartier dans le respect de la démarche Habitat & Qualité de Vie. Ce label propose de prendre en compte les 5 dimensions suivantes :



Vers le plan de composition des espaces publics

Objectifs : proposer des espaces favorisant la vie du quartier

et dont la conception cherche à limiter les impacts sur l'environnement

Des liaisons piétonnes/cycles au plus proche des logements permettent de **se déplacer en sécurité** à l'écart des circulations

Deux coulées paysagères de larges emprises permettent d'accueillir les jeux des enfants, les festivités entre voisins, dans un espace sans voiture

Des placettes ponctuent le quartier, et desservent des ensembles de 6 à 12 logements

Des bassins et des noues pour infiltrer l'eau de pluie

Des végétaux choisis pour développer la **biodiversité** (essences à fleurs, à graines, à fruits)

Des chemins permettant de se déplacer facilement **à pied et à vélo**, offrant une alternative à la voiture

Des revêtements perméables



Plan de composition paysager du futur quartier - 3A Studio



Modélisation d'espaces conviviaux du quartier, le bassin paysager* ouvert aux habitants permet la régulation et l'infiltration des eaux pluviales



Modélisation de la coulée verte, celle-ci offre un espace public paysager en cœur de quartier, les maisons qui la bordent bénéficieront d'un double accès : l'un par le chemin et l'autre par la rue.

Quelles activités peut-on imaginer dans les espaces conviviaux du quartier ?

Focus sur les placettes : concevoir leurs fonctions et leurs ambiances d'aménagement

« Place du midi » : place de stationnement privée, non close pour faciliter les manœuvres



Voie partagée : espace de rencontre

Espaces verts de quartier

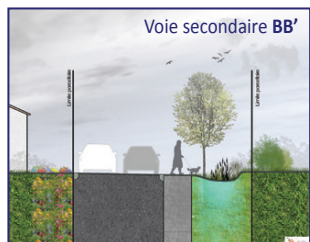


Stationnement public

Les placettes servent à la desserte des logements. Comment les aménager pour les rendre utiles et conviviales ?

Permettre la traversée du quartier en sécurité

Les aménagements conçus pour circuler en voiture

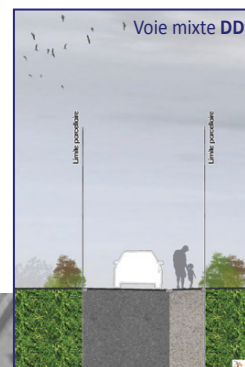


Voie secondaire BB'

Des zones de rencontres pour limiter la vitesse en cœur de quartier



Des points de collecte des déchets pour les impasses pour éviter le passage du camion dans les îlots résidentiels



Voie mixte DD'



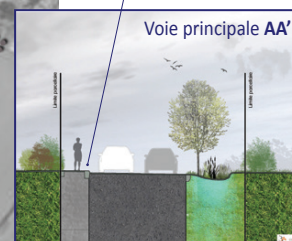
Voies partagées

Illustration de principe - Opération GPM Immobilier



Illustration de principe de la voie secondaire

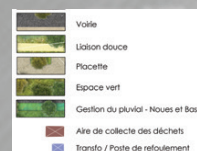
Trottoirs en accompagnement de la voirie principale



Voie principale AA'

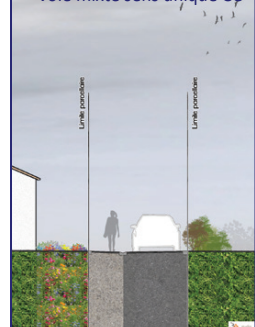


Illustration de principe d'une noue en abord de voirie

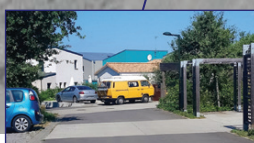


Plan des circulations du futur quartier - 3A Studio

Voie mixte sens unique CC'



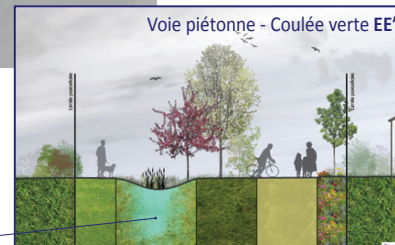
Marquer les intersections pour sécuriser les traversées piétonnes



Le plan d'aménagement permet-il de se déplacer aisément, quel que soit le mode? (piéton / voiture / vélo)?

Stationnement public sur revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie

Noues pour réguler et infiltrer les eaux de pluie



Voie piétonne - Coulée verte EE'



Illustration de principe de la voie mixte



Stationnement enherbé



Revêtement terre-gravillon



Structure béton alvéolaire



Revêtement en calcaire sablé



Illustration de principe de la voie piétonne longeant la coulée verte

> FOCUS « HAUTE QUALITÉ DE VIE »

Pour infiltrer l'eau de pluie, il est proposé d'ajuster les emprises de voirie afin de réduire les surfaces imperméables et de recueillir l'eau de pluie dans des noues et des bassins. Ces mesures permettent aussi de réduire les consommations d'énergie.

Quelles actions complémentaires pourraient être menées pour réduire les impacts sur l'environnement ?

Construire dans le quartier de Champlain

4

> LE PROGRAMME DES LOGEMENTS

Le quartier permettra la construction de 125 logements environ dont :

- 18 maisons individuelles en location sociale,
- 107 terrains à bâtir de 250 à 500 m² de surface.

> LE PHASAGE DE L'OPERATION

Réalisation en 3 tranches de 40 logements environ pendant 6 à 8 ans

> UN CAHIER DE PRESCRIPTIONS POUR ASSURER LA QUALITE DU PAYSAGE DU QUARTIER.

L'implantation des maisons, leurs aspects, les clôtures contribuent au paysage du quartier.

Des règles à la construction seront définies dans un Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales (CPAPE) propre au quartier de Champlain. Il s'agit par exemple de favoriser l'ensoleillement naturel des maisons, permettre la création de deux places de stationnement à la parcelle, protéger l'intimité des jardins ou encore inciter les habitants à fleurir les abords des rues.



Plan parcellaire à titre indicatif - 3A Studio

Implanter la maison sur le terrain

L'implantation des maisons doit permettre :

- de faciliter l'ensoleillement des pièces de vie ;
- de libérer le plus grand jardin possible ;
- de permettre le stationnement des voitures en dehors de la voie publique.

Différentes implantations sont étudiées pour définir les règles.



Construction en alignement sur la voirie, grand jardin à l'arrière



Construction en retrait, parallèle à la voirie et laissant une ouverture sur la rue



Construction en retrait, perpendiculaire à la voirie et créant un jardin plus étroit



Maison en retrait qui permet un jardin largement exposé au Sud et un accès par le chemin piéton

Et pour vous, qu'est-ce qui doit primer pour l'orientation de votre maison ?



Clôre la parcelle

Grillages intégrés dans des haies diversifiées



Clôtures en bois



Mur de clôture fleuri au pied



Quelle ambiance est à rechercher pour le paysage vu depuis la rue ?

Choisir l'apparence de la maison



Maisons en bois, à toiture plate, charentaise traditionnelle, moderne, ... ?



Quelles architectures sont souhaitées dans le futur quartier ?



> FOCUS « HAUTE QUALITE DE VIE »

Pour conseiller les acquéreurs et vérifier la conformité de leur projet au CPAPE, des rencontres avec l'architecte conseil de la ZAC sont prévues. Elle apposera un VISA aux demandes de permis de construire : l'instruction des projets en sera facilitée.