

LOTISSEMENT DU PONT CHABEAU



REUNION PUBLIQUE DU
14 DECEMBRE 2012

Sommaire

- Les enjeux de l'aménagement du secteur du Pont Chabeau
- La chronologie du comité consultatif
- Les propositions du comité consultatif
 - Propositions communes
 - Variantes
- Le projet actuel
 - Les principes paysagers
 - Les espaces verts
 - Les jardins familiaux
 - Les connexions
 - La voirie principale
 - La voirie secondaire
 - Les dessertes
 - Les placettes
 - Les cheminements doux
 - Les stationnements
 - L'affectation des logements
 - Le programme prévisionnel
 - Le planning prévisionnel
- Questions

Les enjeux de l'aménagement du secteur du Pont Chabeau

→ *Mettre en place des opérations d'urbanisme exemplaires : démarches type éco quartier*

- La zone de Pont Chabeau constitue l'une des zones d'urbanisation les plus importantes de la commune, d'une superficie totale de 5,5 ha.
- De plus, du fait de ses qualités particulières (localisation le long de l'Orne Champenoise, haies bocagères) la commune souhaite s'engager dans une démarche de type éco-quartier dont les grands principes sont :
 - Intégration au bourg existant, par les liaisons douces bénéficiant à l'ensemble des habitants,
 - Mixité du programme de logements et évolutivité des constructions,
 - Gestion responsable des ressources (espace, sobriété énergétique, valorisation des ressources naturelles, eau, déchets...) qui rejoint aussi un objectif de limitation des coûts,
 - Qualité du cadre de vie: ambiances paysagères, architecturales, conviviales.



Chronologie du comité consultatif

→ Déroulement en 4 rencontres

- 15 octobre 2011 : présentation de la démarche, du contexte du projet et visite du site
- 3 novembre 2011 – 20h30 : premier atelier sur les attendus de l'aménagement
- 24 novembre 2011 – 20h30 : présentation des principes d'aménagement issus des études de faisabilité et deuxième atelier de définition des propositions du comité consultatif
- 8 décembre 2011 – 20h30 : présentation des propositions du comité consultatif aux élus et à l'équipe de concepteur
- 28 novembre 2012 : présentation du projet suite aux études techniques, avant le dépôt du permis d'aménager

Les propositions du comité consultatif

→ Propositions communes

- Des accès par les routes de Voivres et du Creux
- Une ou deux voies principales sinueuse pour ralentir la vitesse
- Des chemins piétons dissociés, traversant toute l'opération et reliés au passage à travers la haie.
- Des espaces publics conviviaux en cœur d'îlot, végétalisés , facilement accessibles par les piétons, protégés de la circulation.
- Un espace vert important associé au quartier
- Un principe de répartition des différentes tailles de parcelles dans l'espace pour favoriser la mixité sociale
- Un traitement du périmètre du quartier par des haies plantées en fond de lot pour assurer l'intimité des habitants et des riverains.



Les propositions du comité consultatif

→ Variantes

- Deux boucles dissociées de voies primaires pour éviter les traversées du quartier en tant que raccourci / voie primaire sinueuse reliant les deux points d'accès pour décourager la traversée.
- Voies secondaires se terminant par des places partagées type kiosque / Voies secondaires en bouclage sur la voie principale.
- Maintien du verger comme espace vert / cession comme espace jardin non constructible, permettant de faire quelques grandes parcelles.
- Un parc paysager au nord du site (2 / 4) / une implantation plus verticale pour mieux intégrer le quartier (1)/ une répartition de l'espace dédié en espaces verts répartis au cœur du quartier, par îlot. (3)
- Répartition des logements locatifs sociaux dans tout le quartier / positionnement des locatifs en accroche du parc paysager.

Le projet actuel





→ Les principes paysagers

• Les demandes du comité consultatif :

- Le traitement paysager des limites de parcelles riveraines des habitations existantes n'apparaît pas partout.

► Est-il envisageable de rendre obligatoire pour les acquéreurs la plantation d'une haie en fond de jardin et de règlementer la composition pour former une haie champêtre (thuyas interdits par exemple) ?

- Maintien du linéaire de haies à l'ouest.
- Proposer des espaces végétalisés au cœur de l'opération, par exemple :
 - Maintien du verger comme espace public
 - Division / réduction du parc paysager et insertion d'un autre espace paysager dans le cœur de l'opération
 - Traitement végétal des placettes
- Garder la perspective sur le chemin arboré en décalant la voie
- Proposition d'étudier une autre implantation de la place centrale pour mieux répartir les espaces publics dans le quartier, notamment au sud.

• Les principes retenus :

- Création d'un espace vert au Nord de l'opération
- Préverdissement des parcelles
- Maintien de la haie bocagère
- Création de jardins familiaux
- Continuité du parc paysager vers le bourg, et création d'un belvédère
- Maintien du verger en espace commun
- Création de liaisons vertes
- Création de places végétalisées

Les espaces verts

Espaces verts et espaces publics	Superficie
<i>Verger</i>	895
<i>Placettes et venelles circulables</i>	3719
<i>Parc paysager</i>	7086
<i>Espace vert bande ouest</i>	1320
<i>Place centrale et voirie</i>	2335
<i>Liaisons vertes</i>	655
TOTAL	16010
<u>Soit 28 % de la superficie du projet</u>	

La place centrale très structurée en trois grandes pelouses en creux, submersibles en cas de fortes pluie qui se termine en belvédère. Le stationnement est autorisé à ses abords.

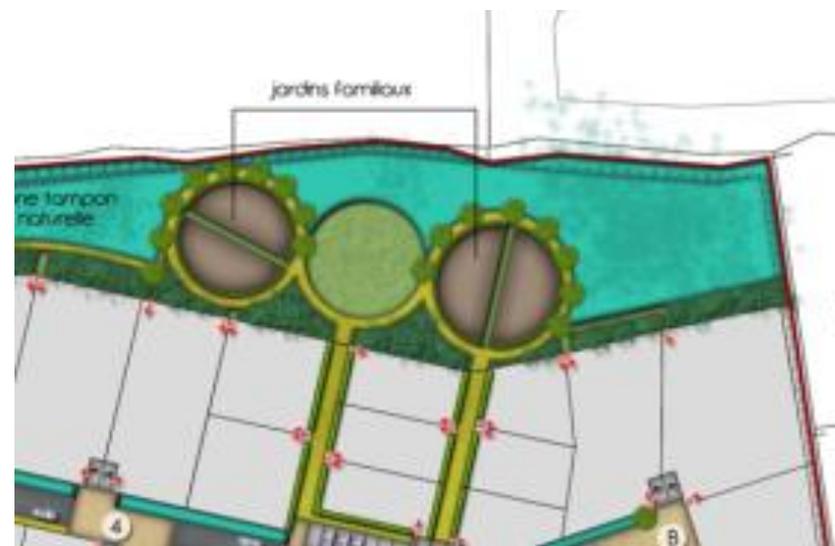


Les jardins familiaux

Le projet comprend deux espaces de jardins familiaux (parc & verger).



Les haies de pré verdissement plantées sur toutes les parcelles. Le propriétaire devra les entretenir.



Masse végétale de protection.
Haie taillée autour des jardins, haie basse pour ne pas créer de l'ombre.
Principe de portillons et des cabanes au centre.
1 jardin de 140 m² ou 2 de 70 m²: à la demande.

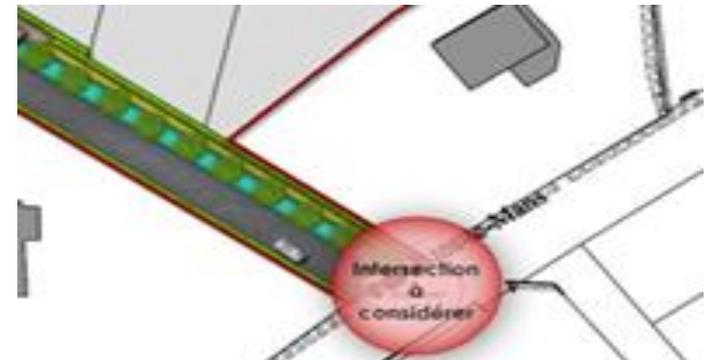
→ Les connexions

• Les demandes du comité consultatif :

- Approuve le principe de connexion en double sens de la voie principale aux routes du Creux et de Voivres.
- Questionne sur l'emprise de la connexion à la route du Creux : si non suffisante, la commune envisage t'elle de racheter une épaisseur supplémentaire?
- La jonction à l'emprise réservée pour une liaison douce à travers la haie au nord devrait être indiquée.

• Les principes retenus :

- Entrée et sortie sur la route de Voivres et sur la route du Creux
- Voirie principale en double sens
- Desserte des parcelles par des voiries secondaires



Travail en cours au cabinet d'études sur les aménagements périphériques des routes d'accès

La voirie principale en double sens



La voirie secondaire de desserte des parcelles



→ Les dessertes

- **Les demandes du comité consultatif :**

- Approuve le principe de maillage de liaisons douces et de desserte secondaire par des placettes.

- Le nombre de places visiteur semble insuffisant (ratio de 1 pour 3 + externalisation du stationnement pour un ilot de locatif) :

- Proposition de prévoir deux places par logements locatifs.

- Proposition de positionner les places de parking en dehors des placettes de desserte, plutôt en lien direct avec la voie.

- Permettre la desserte pour déchargement dans les placettes et imposer le stationnement soit sur la parcelle soit en entrée, sur les places visiteurs.

- proposition d'implanter plutôt des places PMR* en cœur de quartier et des places visiteurs en entrée de quartier, à côté des liaisons douces.

- Prévoir des chemins piétons dissociés de la voie par une bande végétalisée : trottoirs? Deux chemins de part et d'autres de la voie ?

- Prévoir des systèmes de ralentissement dans les lignes droites.

Les placettes

- Les demandes du comité consultatif :

- Végétaliser les places, éviter les revêtements entièrement « minéraux ».

- Les placettes peuvent accueillir des aménagements pour les habitants : aire de jeu, terrain de boules...

- Les placettes inter quartiers

- Les placettes routières



• Les principes retenus :



Place F - 1/200

Les places dites « inter quartiers », de convivialité, de rencontre et d'échanges. Le piéton est prioritaire.



Places 6 et 7 - 1/200

Les places routières connectées directement à la circulation automobile.

Les cheminements doux

- Les principes retenus :

Cheminements piétons
entre les placettes



Entrées piétonnes sur chaque parcelle, en lien directe vers les espaces naturels ou vers les espaces publics

Le stationnement

- **Les principes retenus :**

Les places de midi :

Toutes les parcelles disposent d'une place de midi de préférence non close à l'entrée de chaque parcelle.

De plus, le conseil municipal a demandé à ce qu'une deuxième place soit obligatoirement créée sur chaque parcelle de plus de 450 m².

Seul un îlot de 4 logements locatifs ne sera pas desservi par un accès direct en voiture. Les stationnements de ces parcelles seront externalisés.

Le stationnement externalisé :

Environ 45 places externalisées sont prévues sur l'ensemble du projet. La majorité des places est implantée aux entrées et sur la place centrale.

Des places PMR sont prévues.



→ L'affectation des logements



• Les demandes du comité consultatif :

- Etudier la possibilité de positionner les plus petites parcelles du côté du parc paysager.
- Quelles seront les différentes tailles de parcelles

• Les principes retenus :

- L'implantation de 3 îlots de logements locatifs et de logements en accession sociale en proximité des espaces verts
- La création de lots libres entre 350 et 750 m²

Les zones de constructibilité



→ La programmation des logements

PROGRAMME	NB D'UNITES	ASSIETTE/UNITE	ASSIETTE GLOBALE	%
<i>Logements locatifs</i>	16	212	3392	19%
<i>Accession sociale</i>	8	331	2648	10%
<i>Terrains à bâtir</i>				
TAB 350 m ²	14	351	4914	
TAB 450 m ²	13	435	5655	
TAB 550 m ²	15	542	8130	
TAB 650 m ²	11	623	6853	
TAB 750 m ²	6	747	4482	
<i>Sous-total</i>	59		30034	71%
TOTAL	83		36074	100%



→ Le planning prévisionnel

- Janvier 2013 : Lancement d'une procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme
- Mars 2013 : Dépôt du permis d'aménager
- Septembre 2013 : Début des travaux de viabilisation
- Commercialisation des lots à partir de 2014
- Aménagements des routes de Voivres et du Creux

Il est prévu de réaliser le lotissement en deux tranches.

Questions

