



Concertation pour le projet « Les confluences »

Réunion publique du 3 mars 2022



Plan de la présentation

Introduction politique

1. Présentation de la démarche de projet
2. Restitution des éléments d'études (diagnostic et scénarios d'aménagement)
3. Présentation de la démarche de concertation et premiers éléments de bilan
4. Présentation du scénario de synthèse réalisé
5. Temps d'échanges





1. Présentation de la démarche de projet





Un élan pour
CHALONNES



Les
CONFLUENCES
Un élan pour Chalonnnes

Déconstruction d'une friche commerciale
(ex-Monsieur Bricolage)

Réalisation d'un projet
d'aménagement

Objectif :
Produire des logements neufs de
qualité à proximité du centre-ville



Espace
POLYVALENT et CULTUREL
Un élan pour Chalonnnes

Réalisation d'un équipement public
structurant à l'échelle du bassin de vie
de Chalonnnes-sur-Loire

Objectifs :

Remplacer la Halle des Mariniers qui
ne répond plus aux besoins de la
commune et produire un équipement
polyvalent de valorisation culturelle

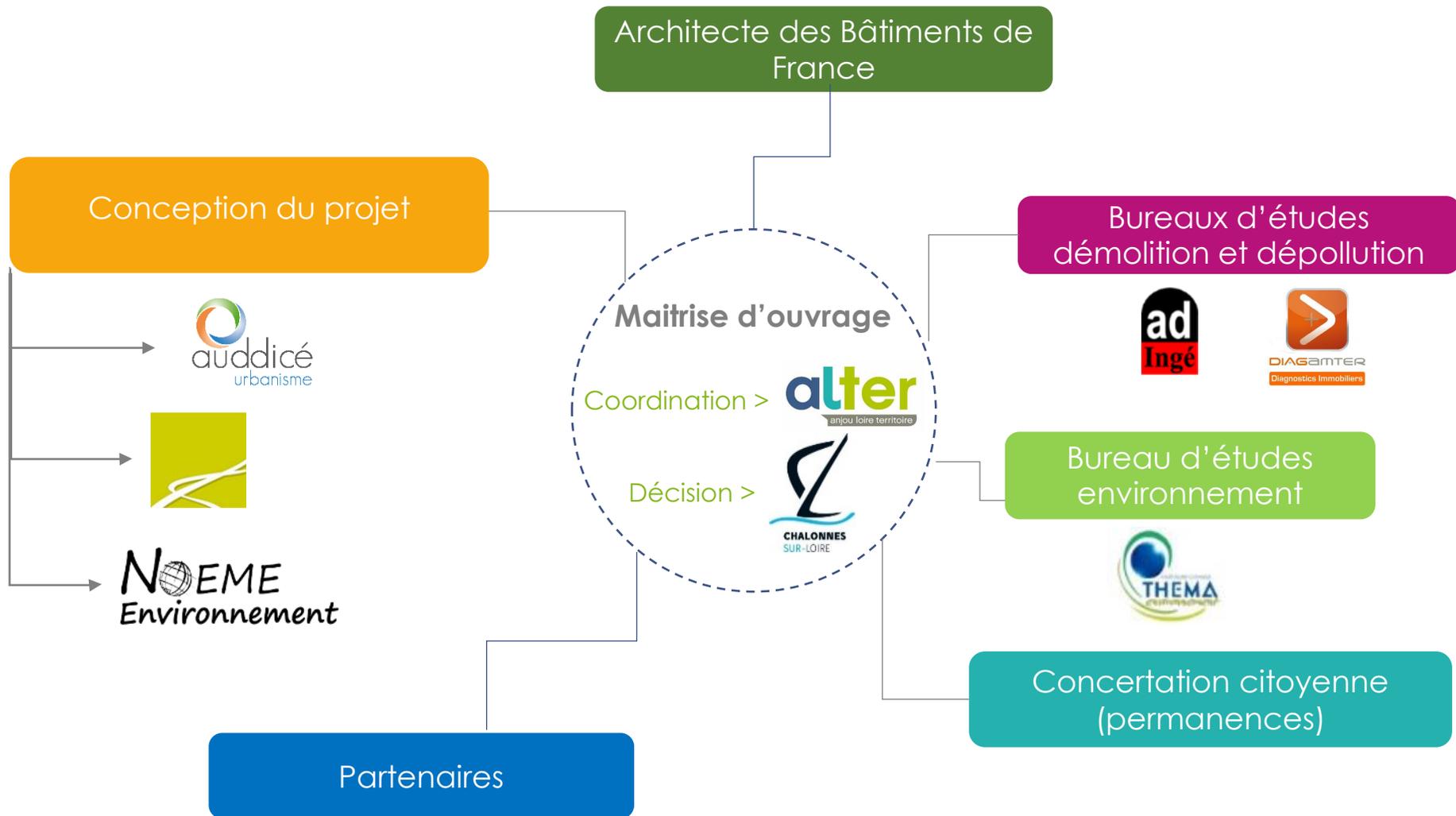


Chalonnnes
CŒUR DE VIE
Un élan pour Chalonnnes

Réalisation d'un plan guide pré-
opérationnel :

- Habitat
- Commerce
- Espace public
- Mobilités et stationnements
- Valorisation touristique et patrimoniale
- Sites stratégiques

Les acteurs du projet





2021 2022  2023

Etudes de faisabilité

Phase 1

1. **Diagnostics**
2. **Scénarios**
3. **Schéma d'aménagement**

- analyse du site et diagnostics techniques
- Réalisation de la concertation
- définition d'un programme
- choix du mode de réalisation
- Choix des procédure à mettre en place
- Réalisation d'un bilan financier d'opération

Etudes de réalisation

Phase 2

- Réalisation des études opérationnelles,
- Mise en place des procédures,
- Gestion financière,
- Commercialisation du projet.

Travaux d'aménagement et de construction

Phase 3

- Réalisation des travaux de démolition
- Réalisation des travaux de viabilisation
- Réalisation de travaux d'espace public
- Réalisation des travaux de construction



2. Restitution des éléments d'études (diagnostic et scénarios d'aménagement)



Présentation du diagnostic et des scénarios

I - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

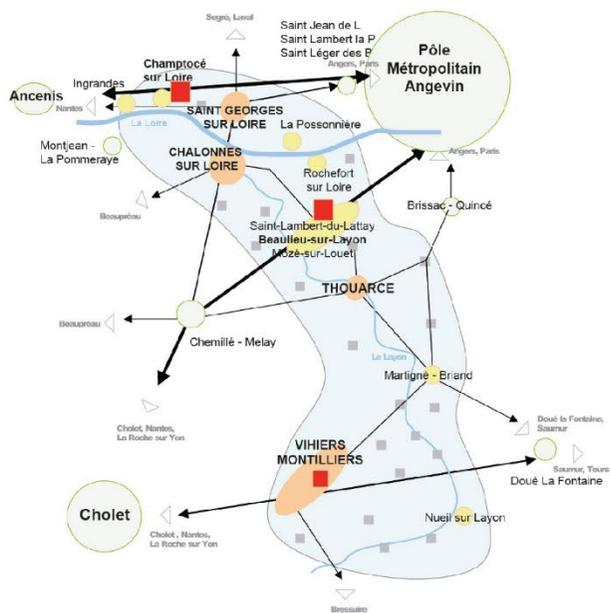
SCoT LOIRE LAYON LYS AUBANCE

18
Igt/Ha

La commune de Chalonnes-sur-Loire est définie comme Pôle d'équipement et de services principaux dans le Scot imposant une densité minimale de **18 logements à l'hectare**.

Approuvé par le comité syndical le 29/06/2015

ORGANISATION TERRITORIALE MULTIPOLAIRE
SCoT LOIRE en LAYON



- Poles d'Equipements et de Services Principaux
- Poles d'Equipements et de Services Intermediaires
- Poles Economiques Principaux
- Polarité extérieure au territoire
- Autre commune
- Autoroute
- Autre voie principale

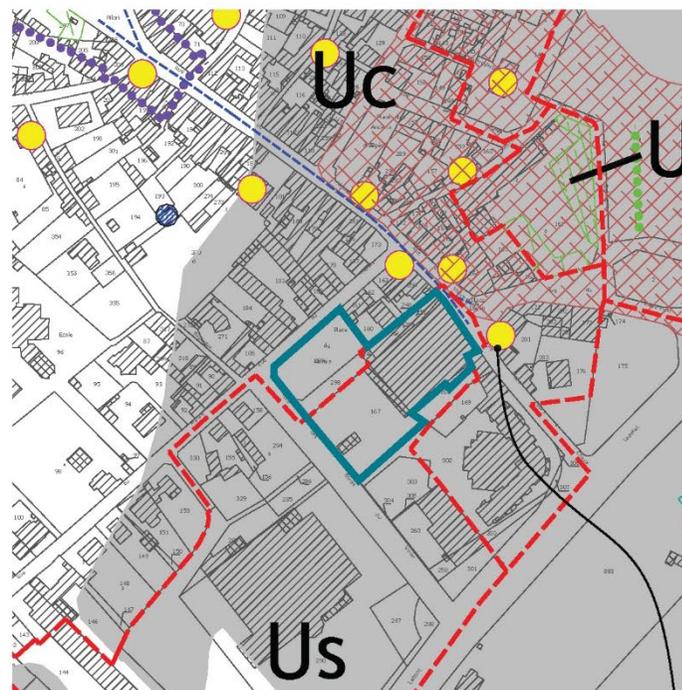
PLU COMMUNAL DE CHALONNES-SUR-LOIRE

Mise à jour du 22/10/2020 comme suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2020 approuvant la modification n°2 et Révision Allégée n°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire

- Extrait du plan de zonage

Un site d'étude concerné par deux 2 zonages :

- Les parcelles 299 et 298 côté ouest sont inscrites en zone Uc
- Les parcelles 244, 246 et 167b côté est sont inscrites en zone Us



Secteur Uc : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Secteur Us : zone à vocation commerciale et de services.

Construction identifiée comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, du fait de son intérêt patrimonial, et pour laquelle tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28-c du code de l'urbanisme.

Présentation du diagnostic et des scénarios

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES INONDATION (PPRNI)



Un site d'étude concerné par des risques d'inondation liés à la proximité de la Loire avec un aléa classé en zone bleue avec un aléa faible (B1).

Prescriptions générales :

3.1.1. **Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.**

3.1.2. Dans les opérations d'ensemble (Z.A.C., lotissements, permis de construire groupés, etc.) afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

3.1.3. **Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.**

3.1.4. La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite est interdite.

3.1.5. Les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas à l'intérieur des périmètres des ZAC en cours de validité dont le PAZ a été approuvé antérieurement à la date de référence précisée dans le rapport de présentation.

3.2.4 - EN ZONE B1 (aléa faible) :

En plus des dispositions énoncées aux paragraphes 3.2.2 et 3.2.3, ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations et travaux ci-dessous limitativement énumérés :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage d'activités économiques, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général sans limite d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, elles comporteront un premier de niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus des plus eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors oeuvre nette totale projetée avec un minimum de 12 m² par logement.

Présentation du diagnostic et des scénarios

CONTEXTE PATRIMONIAL

Un site d'étude situé dans le périmètre des abords de l'église Saint-Maurille et en frange du périmètre UNESCO Val de Loire.



 Site d'études

 Site inscrit
Quartier Saint-Maurille

 L'église Saint-Maurille
partiellement classée au Monument
Historique

 Protection au titre des abords de
monuments historiques

 UNESCO Val de Loire

Les rues en frange du site (rue du marais, rue du Vieux-Pont, rue des Fours à Chaux) présentent un fort enjeu patrimonial et historique, dans l'entrée est de la ville.



Présentation du diagnostic et des scénarios

III - ANALYSE DIACHRONIQUE DU SITE D'ÉTUDE



1848 - CADASTRE NAPOLÉONNIEN

Au XIX^e siècle, l'emprise du site d'étude était composée d'une ou plusieurs batisses implantées le long de la rue des Fours à Chaux. Situé près de l'embouchure du Layon dans la Loire, le secteur d'étude était déjà inondable.



1958

En 1958, le secteur d'étude était composé d'une prairie, de jardins potagers, et d'une batisse aujourd'hui disparue le long de la rue des Fours à Chaux.



AUJOURD'HUI

Aujourd'hui, le site d'étude est inséré dans la zone commerciale dynamique et le coeur de ville de Chalonnes-sur-loire, par le site de l'ex M. Bricolage fermé en 2013 est un emblème du renouvellement urbain sur Chalonnes. Reconstitué sur un bâtiment déjà existant dans les années 70, le site change de vocation pour devenir un magasin alimentaire (système U), développant sur son parking une station essence dans les années 80 qui perdurera jusqu'à la fin des années 2010 où elle est transférée à son emplacement actuel face au skatepark. L'activité ayant elle-même été transférée de l'autre côté de la rue dans un bâtiment inauguré au tournant du millénaire, le site accueille alors une enseigne de bricolage qui elle-même sera transférée comme évoqué précédemment.

Présentation du diagnostic et des scénarios

IV - CONTEXTE FONCTIONNEL - UN SITE EN COEUR DE VILLE, A DEUX PAS DE LA LOIRE



Bâtiment ancien Monsieur Bricolage = à démolir = 2.300m² d'emprise au sol

Le parking de M. Bricolage = 36 Places de stationnement ouvert au public. Un usage spontané de stationnement PL pour la livraison du supermarché (en attente de l'ouverture du portail des livraisons).

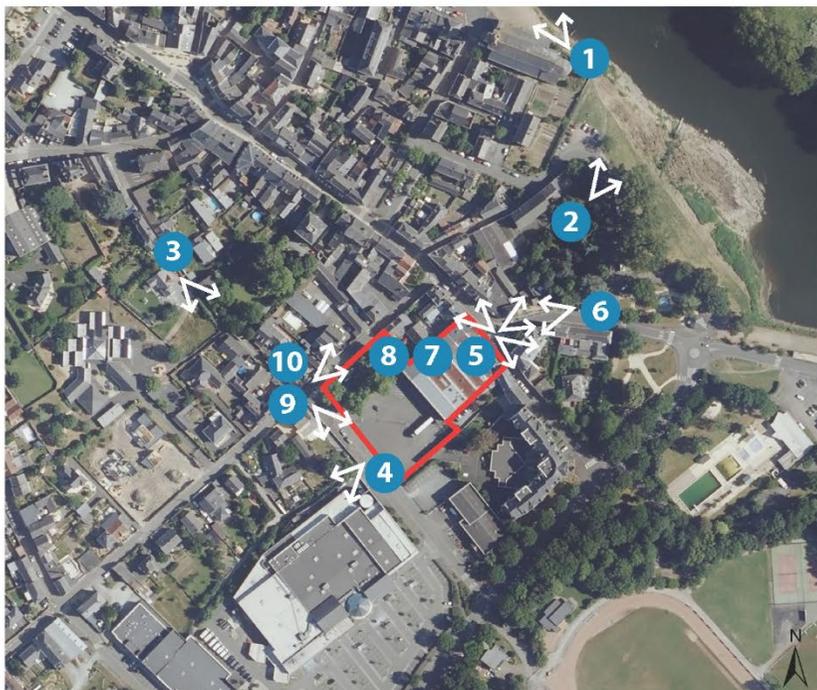
Parking du marais = 33 places de stationnement

Une offre de stationnement surdimensionnée par rapport à son taux d'occupation habituel, ce qui vient en contraste du parking saturé situé à 300m, place de l'Hôtel de ville.

- Légende**
- 📍 Equipement/Service public
 - 🏪 Commerces
 - 🏛️ Edifice patrimonial
 - 📐 Site d'étude
 - 🌊 La Loire
 - 🌿 Site inscrit
 - 👉 Sente douce
 - 🚲 La Loire à vélo

Présentation du diagnostic et des scénarios

V-APPROCHE URBAINE ET PAYSAGÈRE DES ABORDS DU SITE



Localisation des photos

AMBIANCE LIGÉRIENNE EN DIRECTION DE LA RUE DU VIEUX PONT



Le quai de Loire et ses abords arborés



Ambiance ligérienne en direction de la rue du Vieux Pont

Venelle et sente piétonne à proximité

Gabarits différenciés des voies autour du site : de la typologie routière de la zone commerciale aux rues étroites du centre-ville

VENELLE ET SENTE PIÉTONNE À PROXIMITÉ



Les sentes piétonnes aux abords du site



PERCÉE VISUELLE EN DIRECTION DE LA LOIRE



Rue du Vieux Pont en direction de la Loire



Rue du Vieux Pont en direction du site

GABARITS DIFFÉRENCIÉS DES VOIES AUTOUR DU SITE : DE LA TYPOLOGIE ROUTIÈRE DE LA ZONE COMMERCIALE AUX RUES ÉTROITES DU CENTRE-VILLE



Rue du Marais en direction de la rue du Vieux Pont



Rue des Bords de Vihiers



Le site depuis la rue des Fours à Chaux



Le site depuis la rue du Vieux Pont

Présentation du diagnostic et des scénarios

VI- APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE



Présentation du diagnostic et des scénarios

VII- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DU SITE ET DE SES ABORDS



Présentation du diagnostic et des scénarios

VIII- ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS DU SITE D'ÉTUDE



Rue des Fours à chaux, construire un front bâti en harmonie avec les typologies architecturales existantes.

Renforcer les mobilités douces au coeur du futur quartier.

Renforcer l'ambiance ligérienne dans le quartier par des espaces paysagers de qualité.

Construire avec l'existant de «qualité» (arbres, vieux mur...).

Légende

-  Secteur d'étude
-  Mur ancien intérieur à conserver
-  Espace arboré à paysager
-  Sente douce à développer
-  Perspective à soigner
-  Front bâti à tenir pour structurer la rue
-  Qualification de la limite sur rue à interroger : maintien d'un large espace public (stationnement/piste cyclable) ou affirmation d'une continuité bâtie
-  Délimitation à interroger (la limite de parcelle n'apparaît pas pertinente pour envisager le renouvellement urbain du nord de la rue des Bords de Vihiers)
-  Accompagnement paysager pour structurer les mobilités douces
-  Livraison par camion à prendre en compte

Présentation du diagnostic et des scénarios

2. SCÉNARIO 1

2.1 INTÉGRATION AU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER EXISTANT



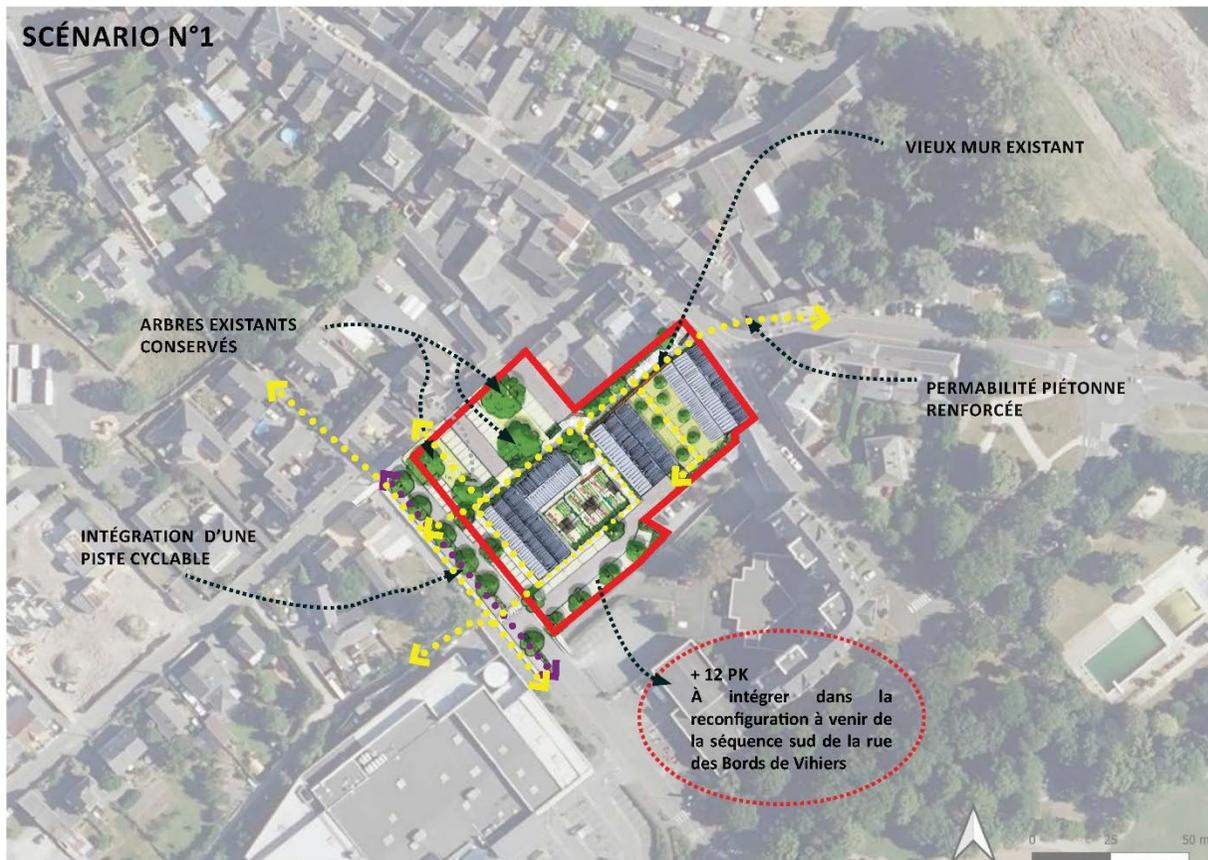
LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SITE

- Superficie du site d'étude : 5400 m²
- Emprise au sol de l'ancien M. Bricolage : 2087 m²
- Nombre de places de parking : 72 places délimitées
- Nombre d'arbres : 11 arbres

LES ÉLÉMENTS EXISTANTS À CONSERVER

- Le vieux mur à l'intérieur de l'ancien M. Bricolage
- Les platanes existants : 5 arbres

SCÉNARIO N°1



LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SCÉNARIO N°1

- Emprise au sol des logements créés : 1287 m²
- Nombre de logements : 32/ Nombre de place de parking en RDC : 32
- Superficie de cellule commerciale : 135 m²
- Nombre de places de parking public : 59 + 12 places externalisées
- Nombre d'arbres plantés sur l'espace public : 20 arbres

LES ÉLÉMENTS EXISTANTS MIS EN VALEUR

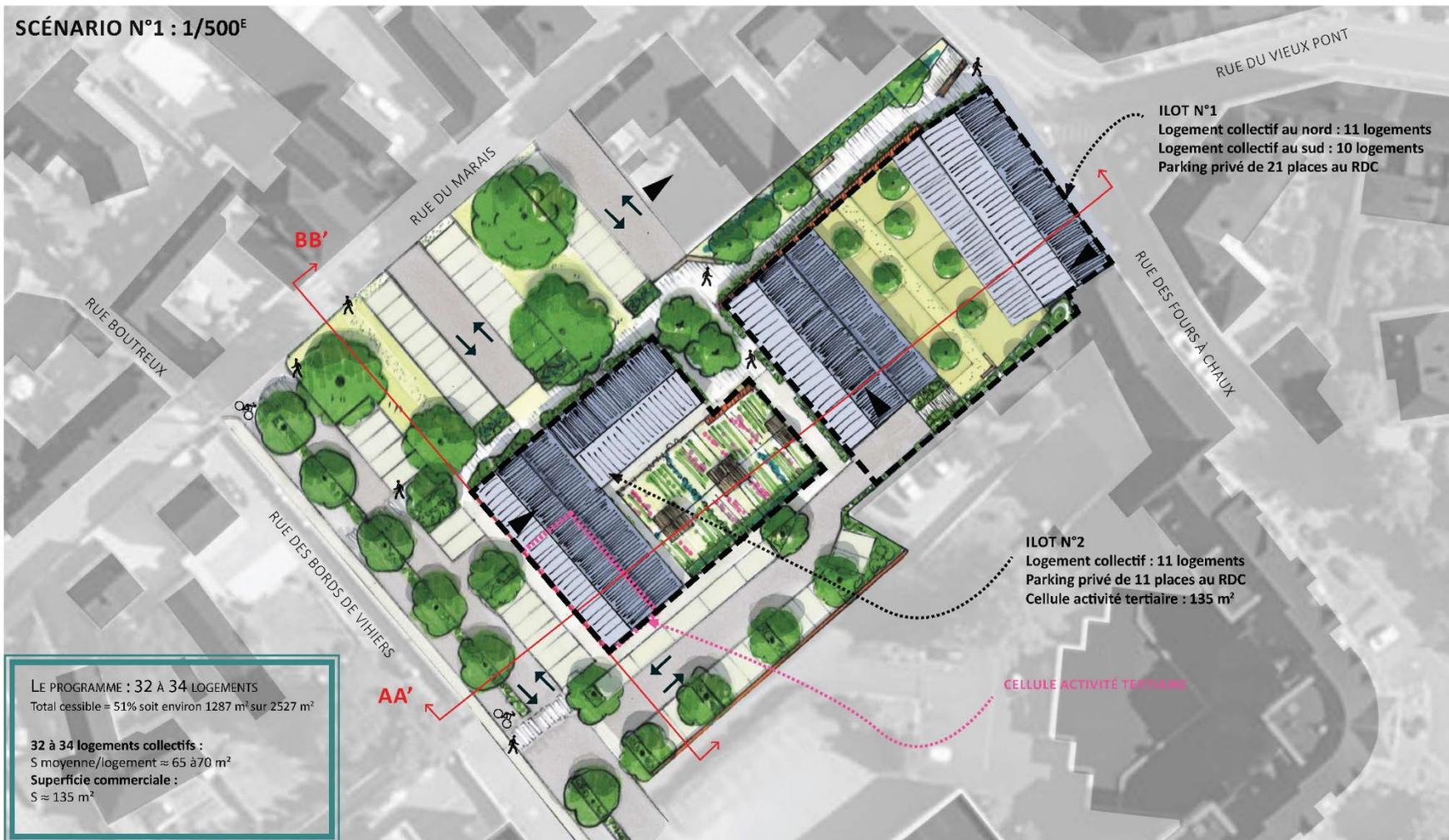
- Le vieux mur, appui d'un espace public piétonnier de qualité et pignon des nouveaux logements
- Mise en valeur des platanes existants avec 4 arbres conservés

Présentation du diagnostic et des scénarios

2. SCÉNARIO 1

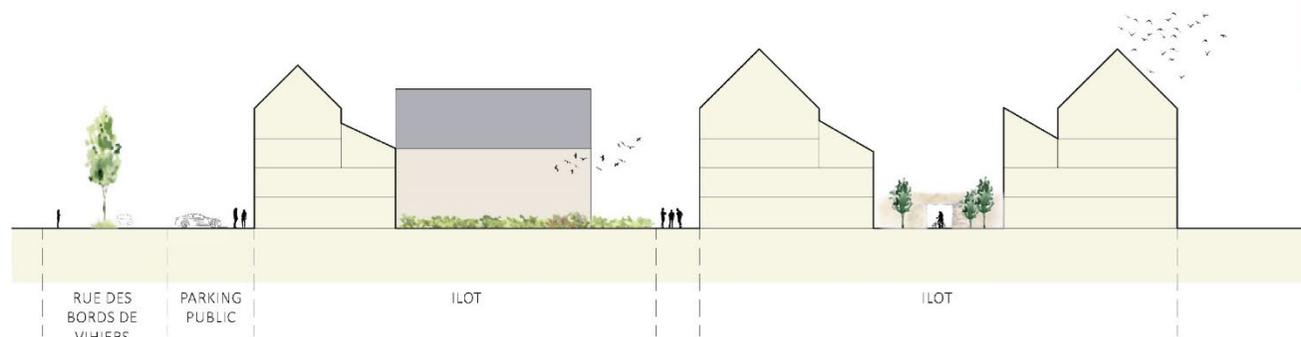
2.2 LE SCÉNARIO 1 PLUS EN DÉTAIL

SCÉNARIO N°1 : 1/500^E

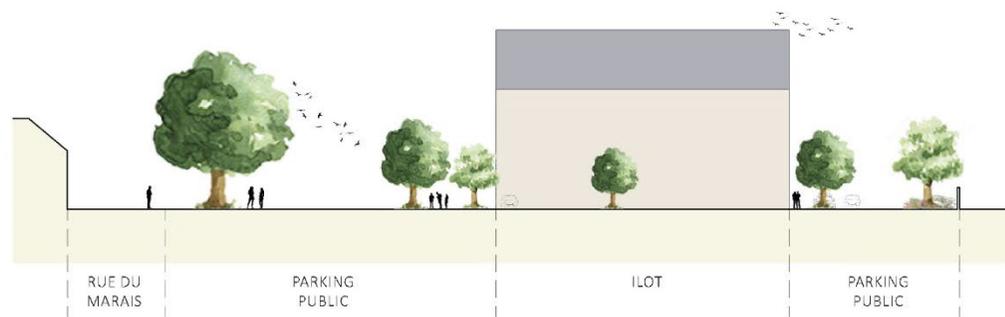


Présentation du diagnostic et des scénarios

2.3 COUPES TRANSVERSALES



COUPE NORD-SUD



COUPE EST-OUEST



LE PROGRAMME : 32 À 34 LOGEMENTS
Total cessible = 51% soit environ 1287 m² sur 2527 m²

32 à 34 logements collectifs :
S moyenne/logement ≈ 65 à 70 m²
Superficie commerciale :
S ≈ 135 m²

Présentation du diagnostic et des scénarios

3. SCÉNARIO 2

3.1 INTÉGRATION AU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER EXISTANT

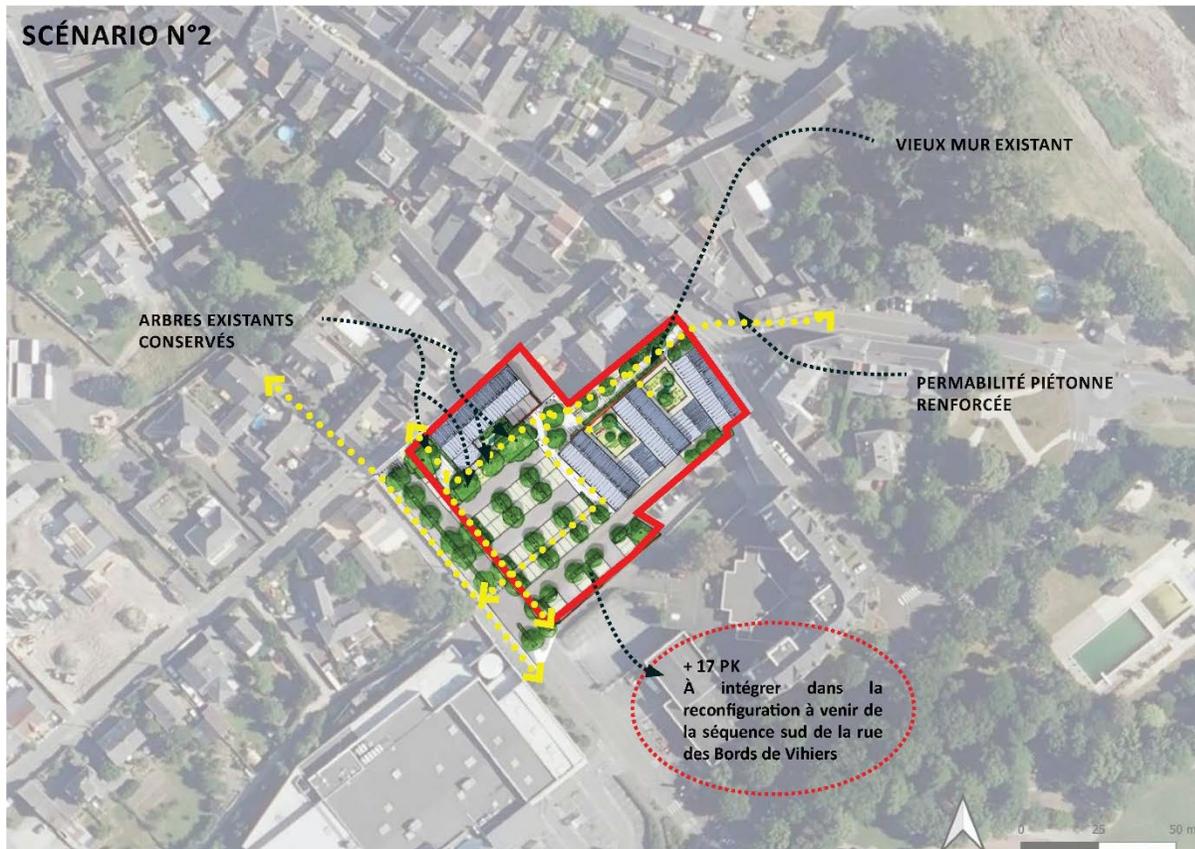


LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SITE

- Superficie du site d'étude : 5400 m²
- Emprise au sol de l'ancien M. Bricolage : 2087 m²
- Nombre de places de parking : 72 places délimitées
- Nombre d'arbres : 11 arbres

LES ÉLÉMENTS EXISTANTS À CONSERVER

- Le vieux mur à l'intérieur de l'ancien M. Bricolage
- Les platanes existants : 5 arbres



LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SCÉNARIO N°2

- Emprise au sol des logements créés : 1422 m²
- Nombre de logements : 34/ Nombre de place de parking en RDC : 34
- Superficie de cellule commerciale : 148 m²
- Nombre de places de parking public : 55+ 17 places externalisées
- Nombre d'arbres plantés sur l'espace public : 33 arbres

LES ÉLÉMENTS EXISTANTS MIS EN VALEUR

- Le vieux mur, appui d'un espace public piétonnier de qualité et pignon des nouveaux logements
- Mise en valeur des platanes existants avec 4 arbres conservés

Présentation du diagnostic et des scénarios

3. SCÉNARIO 2

3.2 LE SCÉNARIO 2 PLUS EN DÉTAIL

SCÉNARIO N°2 : 1/500^E

ILOT N°2
Logement collectif : 7 logements
Parking privé de 7 places au RDC
Cellule activité tertiaire : 148 m²

CELLULE ACTIVITÉ TERTIAIRE

BB'

RUE DU MARAIS

RUE BOUTREUX

ENVIRON 10 PLACES
DE PK SUPPLÉMENTAIRES
SUR LA BANDÉ CYCLABLE

RUE DES BORDS DE VIHERS

AA'

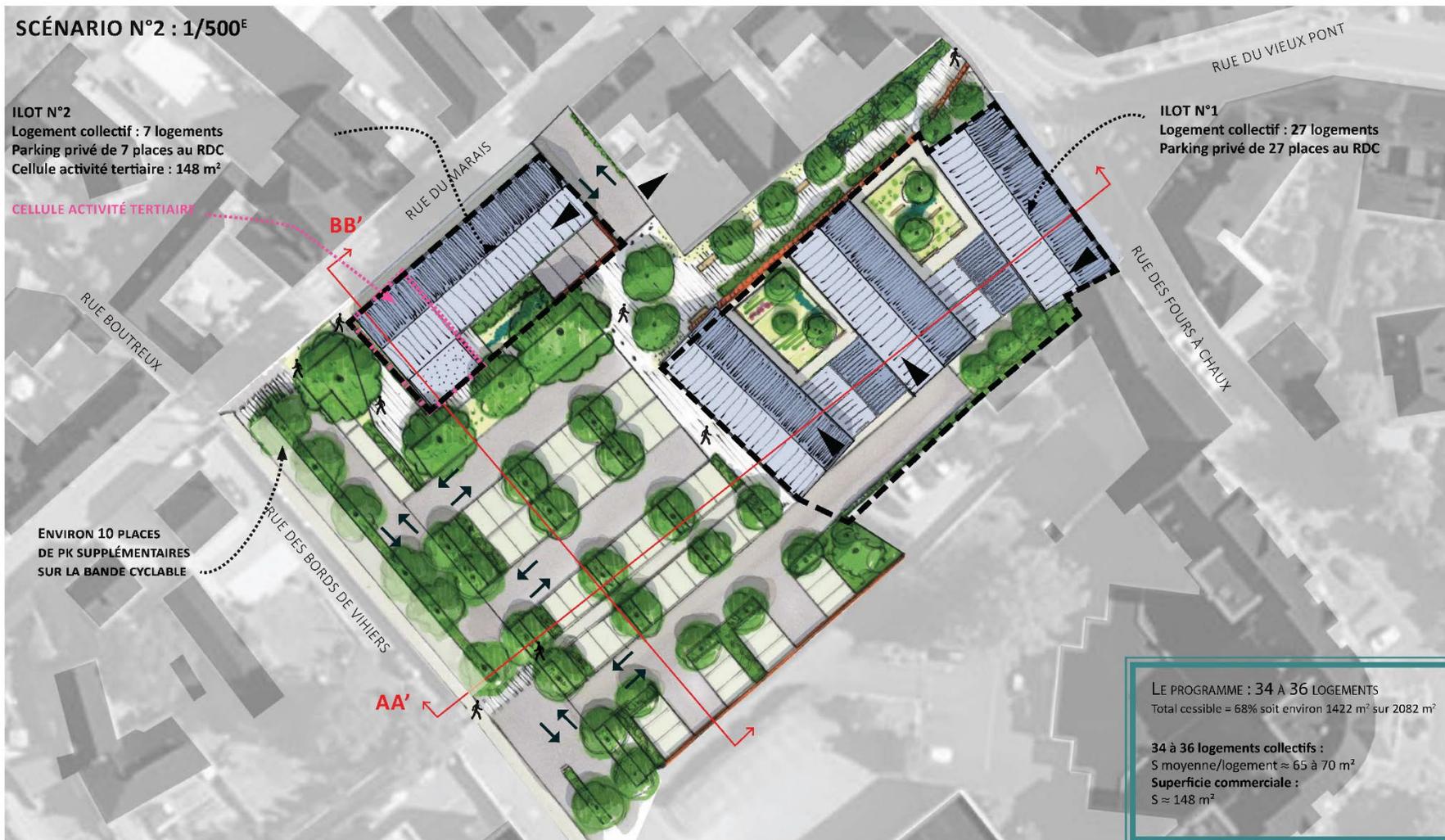
RUE DU VIEUX PONT

ILOT N°1
Logement collectif : 27 logements
Parking privé de 27 places au RDC

RUE DES FOIRS-À-CHAUX

LE PROGRAMME : 34 À 36 LOGEMENTS
Total cessible = 68% soit environ 1422 m² sur 2082 m²

34 à 36 logements collectifs :
S moyenne/logement ≈ 65 à 70 m²
Superficie commerciale :
S ≈ 148 m²

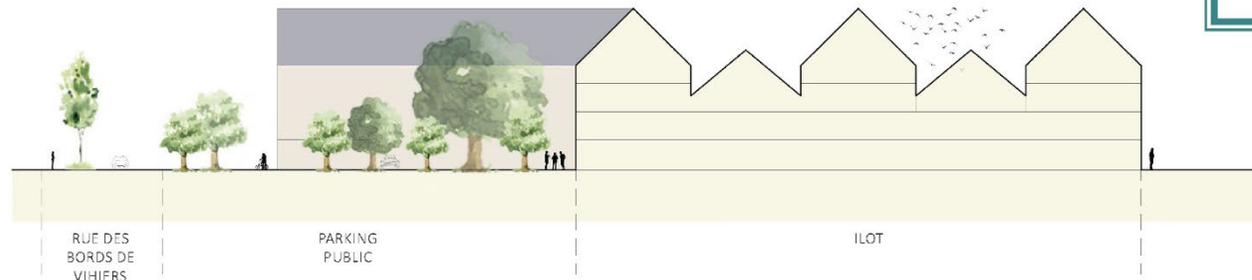


Présentation du diagnostic et des scénarios

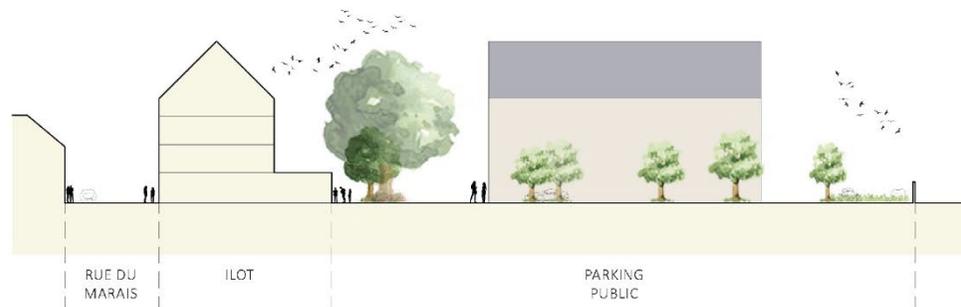
3.3 COUPES TRANSVERSALES

LE PROGRAMME : 34 A 36 LOGEMENTS
Total cessible = 68% soit environ 1422 m² sur 2082 m²

34 à 36 logements collectifs :
S moyenne/logement ≈ 65 à 70 m²
Superficie commerciale :
S ≈ 148 m²



COUPE NORD-SUD



COUPE EST-OUEST



Présentation du diagnostic et des scénarios

4. SCÉNARIO 3

4.1 INTÉGRATION AU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER EXISTANT



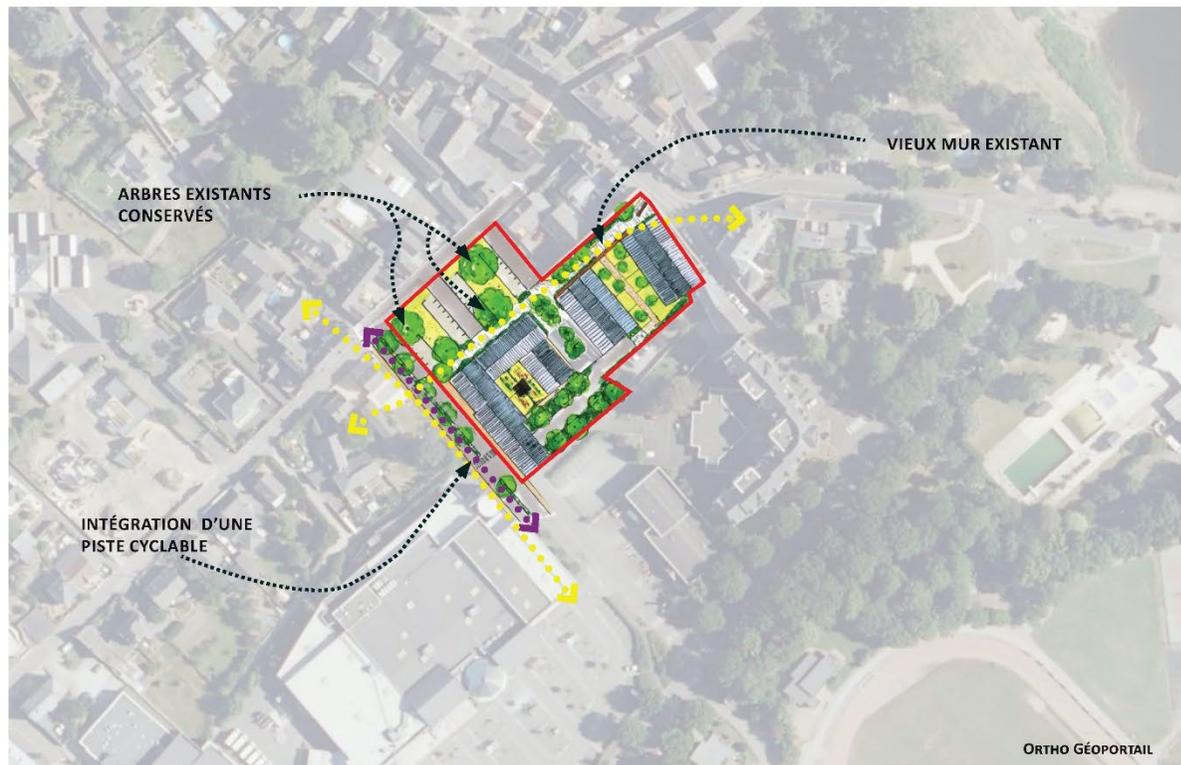
LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SITE

- Superficie du site d'étude : 5400 m²
- Emprise au sol de l'ancien M. Bricolage : 2087 m²
- Nombre de places de parking : 72 places délimitées
- Nombre d'arbres : 11 arbres

LES ÉLÉMENTS EXISTANTS À CONSERVER

- Le vieux mur à l'intérieur de l'ancien M. Bricolage
- Les platanes existants : 5 arbres

SCÉNARIO N°3



LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SCÉNARIO N°3

- Emprise au sol des logements créés : 1786 m²
- Nombre de logements : 40/ Nombre de place de parking en RDC : 40
- Superficie de cellule commerciale : env. 313m²
- Nombre de places de parking public : 29

LE SCÉNARIO N°3

AVANTAGES

- 40 logements avec possibilité de densifier jusqu'à 50 logements
- Stationnement public à la même position qu'actuellement donc espace des logements préservé de l'impact de la voiture
- Plus d'espaces paysagers pour les logements et plus d'arbres existants conservés
- Une colonne vertébrale piétonne transversale

- Superficie commerciale et tertiaire plus importante
- Création d'une façade à la rue des Bords de Vihiers (14m)

FAIBLESSES

- Emprise au sol plus importante : 1786m²
- Moins de stationnements publics créés : 29

Présentation du diagnostic et des scénarios

4. SCÉNARIO 3

4.2 LE SCÉNARIO 3 PLUS EN DÉTAIL



Présentation du diagnostic et des scénarios

FORMES URBAINES

L'HABITAT COLLECTIF



CHINON - ARCHITECTE CHEVALIER ET GUILLEMOT - MOA : TOURAINE LOGEMENT



VITRY-SUR-SEINE - ARCHITECTE GFC - ETUDE EN COURS

UN HABITAT COLLECTIF EN ZONE INONDABLE proposant des stationnements et bureaux en RDC

UN HABITAT COLLECTIF EN URBAINE DENSE ET PATRIMONIALE proposant des formes urbaines plus étroites en harmonie avec le tissu urbain ancien de Chalonnes-sur-Loire



SAINT-PIERRE-DES-CORPS, ATELIER ALAIN GOURDON - MOA : SAMI PROMOTION



THIOUARE - ATELIER MAGNUM



MONTLOUIS-SUR-LOIRE - PARKING EN RDC VÉGÉTALISÉ - URBANISTE PHILIPPE MADEC

Présentation du diagnostic et des scénarios

LES AMBIANCES PAYSAGÈRES :

A TRAVERSÉE PIÉTONNE DU SITE

Traversée piétonne du site paysagère avec des revêtements qualitatifs et des mobiliers en bois invitant à la pause et à la flânerie. Les bandes plantées d'accompagnement peuvent évoquer la présence de l'eau par un jeu de graminées et de noue prairiale.



LES AMBIANCES PAYSAGÈRES LOCALISÉES SUR LE SCÉNARIO N°1
CES AMBIANCES SONT IDENTIQUES AU SCÉNARIO N°2 ET 3



DES REVÊTEMENTS DE QUALITÉ permettant une insertion urbaine en lien avec le tissu ancien du bourg.

UN CHOIX DE REVÊTEMENT PERMÉABLE en relation avec la nature inondable du secteur.

DES PLANTATIONS LIBRES ET GÉNÉREUSES permettant d'accueillir les eaux de ruissellement et d'affirmer des espaces ligériens.

B RESTRUCTURATION DU PARKING EXISTANT AVEC UN REVÊTEMENT PERMÉABLE (PAR EXEMPLE LA CHAUSSEE VÉGÉTALE)



C RESTRUCTURATION DE LA RUE DES BORDS DE VIHIERES AVEC L'INSERTION D'UNE PISTE CYCLABLE



E PLACETTE ENTRE LES ILOTS





3. Présentation de la démarche de concertation et premiers éléments de bilan



La démarche de concertation

Ouverture de la concertation

préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté

Bilan de la concertation

DCM du 15 novembre 2021

DCM du 28 mars 2022

Démarche de concertation

Permanences de concertation

(1/2 journée) :

- 21 décembre
- 29 janvier
- 11 février



Registre et dossier mis à disposition du public



Réunion publique
3 mars 2022

Entre 120 et 150 personnes rencontrées lors de permanences. Aucun commentaire n'a été écrit sur le registre. Environ 6 commentaires ont été envoyés par courriels sur la boîte mail dédiée : chalennes@anjouloireterritoire.fr

En parallèle de la concertation, les études et scénarios ont été présentés aux élus de la commune, aux partenaires publics et à l'architecte des Bâtiments de France

Les grandes idées ou tendances issues de la concertation

Sur le programme
proposé

Sur les différents
scénarios proposés

Démarche de
concertation

Sur le
stationnement



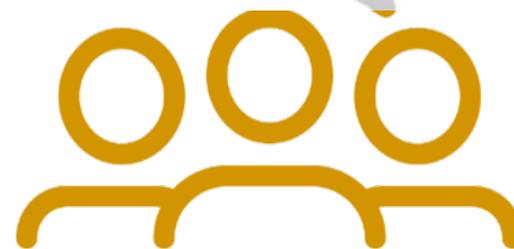
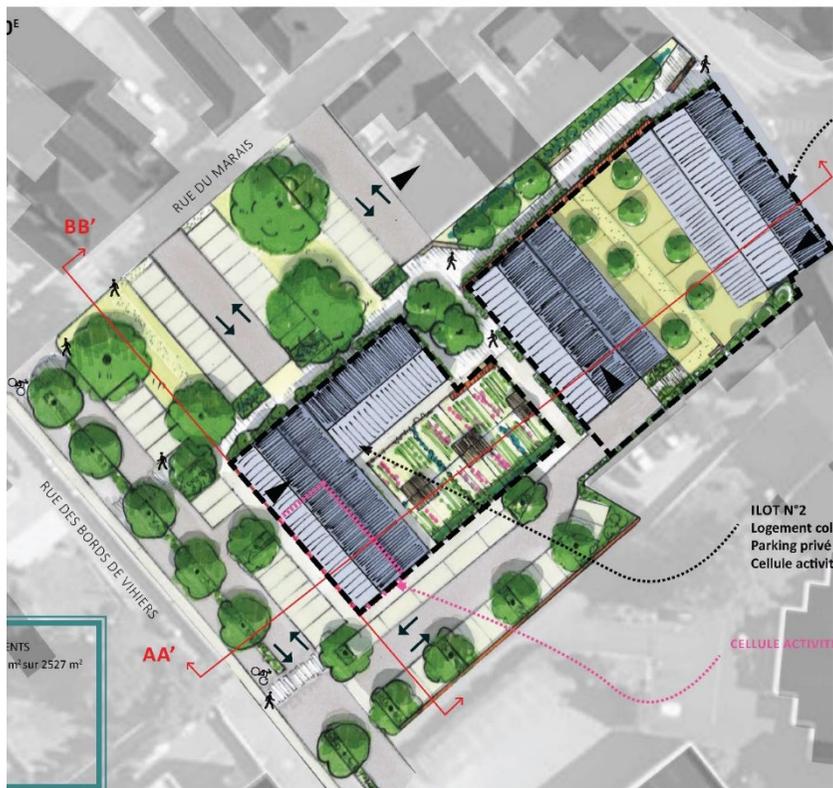
Sur la conception des
futurs immeubles

Sur le parti
d'aménagement

Sur les différents scénarios proposés

scénario 1 : le plus plébiscité

- Intéressant car aéré. Il offre plus d'espaces et moins de vis-à-vis.
- Le parking du marais conserve son usage de stationnements, ce qui est important pour les usagers du « rivage », pour les riverains et les parents de l'école à proximité



Sur les différents scénarios proposés



scénario 2 : le moins apprécié

- le moins favorable, notamment de part la construction d'un immeuble sur le parking du marais qui risquerait d'engendrer un parcours piéton plus important entre le futur parking et les habitations/associations existantes rue du Marais.
- risque de covisibilités avec les habitations existantes.
- tous les stationnements publics sont concentrés en un seul et même endroit, ce qui est peu esthétique. Cela fait un peu « parkings de supermarché »

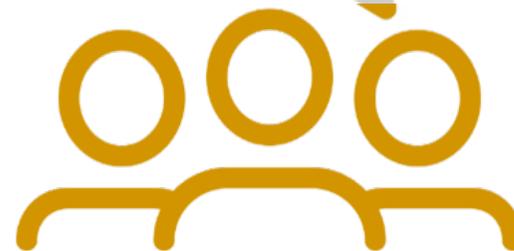


Sur les différents scénarios proposés



scénario 3 : avis partagés

- intéressant car il offre plus de logements
- forte densité et vis-à-vis importants induits par l'immeuble implanté place du layon pose question
- la construction de l'immeuble en limite de trottoir au sud se retrouve très proche des accès livraisons du Super U et des nuisances induites



Sur le programme proposé

Forte demande d'accéder à un logement ce qui implique de proposer un maximum de logements

Pourquoi implanter une cellule à vocation tertiaire ? Pourquoi créer de nouvelles cellules alors qu'il existe des cellules vacantes dans le centre-ville ?

Favorable à une implantation de la cellule tertiaire plutôt côté rue des Bords de Vihiers

Y'aura-t-il des logements sociaux ?

Les logements seront-ils adaptés aux seniors ?



Sur le stationnement



Trouver un équilibre entre le stationnement et les logements

Il faut un parking suffisamment calibré pour accueillir les riverains, les parents qui déposent leurs enfants

Il ne faut pas avoir moins de places de parking que ce qu'il y a actuellement

Le parking est actuellement sous utilisé sauf pour déposer les enfants à l'école

L'importance est de créer un maximum de logements quitte à perdre quelques stationnements publics

« les gens ne veulent pas faire 100 mètres à pied, c'est regrettable. Il existe beaucoup de stationnements disponibles à proximité du site »

Pourquoi ne pas réaliser des stationnements sous-terrains?

Une solution pourrait-il être trouvée pour que le futur parking ne soit pas utilisé pour la dépose des enfants ?

Serait il possible d'avoir un parking en zone bleue afin d'éviter les voitures tampons sur le futur parking ?

Sur le parti d'aménagement 1/3



Nécessaire d'avoir des
espaces extérieurs pour
les logements (balcon,
espace extérieur
partagé...)

Importance de la
présence du
végétal et de
l'écologie dans le
projet

Quels seront les
aménagements
paysagers prévus sur le
futur quartier ? Les arbres
existants seront ils
conservés ?



Sur le parti d'aménagement 2/3

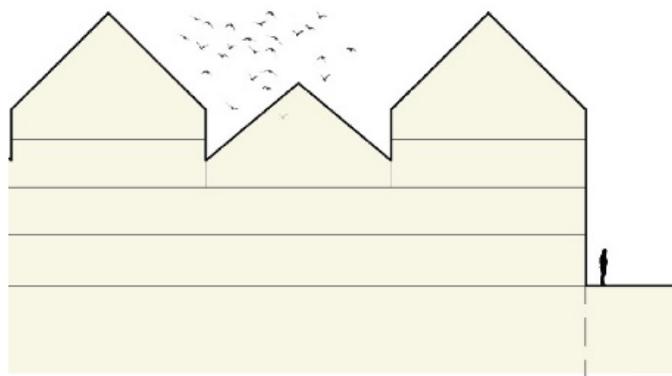
Plutôt Favorable à la préservation du mur s'il a un intérêt pour le futur projet et qu'il peut s'insérer avec le futur bâtiment

Est-il possible d'augmenter d'un étage afin de répondre à la demande de logements ?

La hauteur maximale évoquée (R+3+C) est globalement acceptable.

Assez réservé sur l'intérêt de réaliser les porches sur la future venelle car il pourrait y avoir des incivilités à terme

Pourquoi ne pas réaliser des logements en rdc ? ou rdc surélevé ?



Sur le parti d'aménagement 3/3

Pourquoi n'y a-t-il pas
de plan de circulation
réalisé à échelle plus
large ?

Intéressant de prévoir à
terme des connexions
cyclables, à condition
qu'elles s'intègrent à un
plan de circulation plus
large

Doute sur l'utilité de la
traversée piétonne Nord
Sud ou sur la pertinence
de son emplacement



mobilité



Sur la conception des futurs immeubles

Problème de bruits exprimés sur la place du layon

Serait il possible de ne vendre qu'un appartement par personne afin qu'un maximum de personnes différentes puissent bénéficier de l'offre de logements ?

Des garages fermés ou des caves seront-elles créées en RDC des immeubles ?

Importance de l'esthétisme des bâtiments avec la proximité du Monument Historique

Comment seront sélectionnées les personnes retenues ? Quelle répartition entre investisseurs et propriétaires occupants ? Quelle typologie de logements ?

Quel est le pourcentage d'appel de fond demandé par le promoteur au lancement de l'opération ?

Quand pourra-t-on voir des plans intérieurs et quand sera retenu le promoteur ?





4. Présentation du scénario de synthèse





SCÉNARIO DE SYNTHÈSE

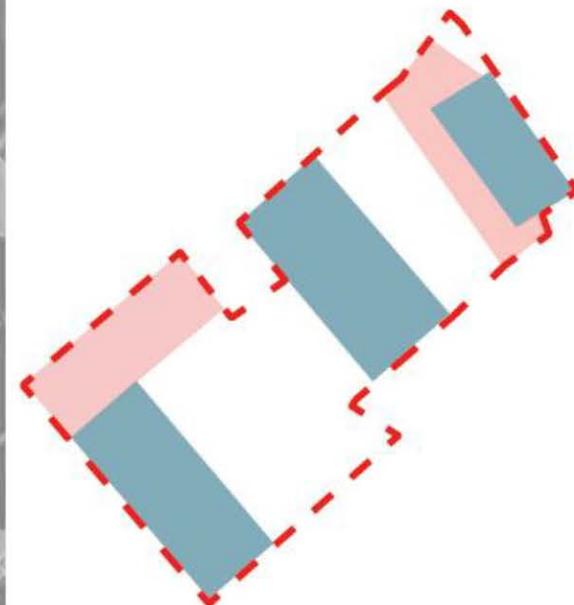
LES DONNÉES CHIFFRÉES DU SCÉNARIO DE SYNTHÈSE

- Emprise au sol des logements créés : 1579 m² (1 seul îlot - 3066m²)
- Nombre de logements : 60 à 65 (entre 65 et 70m², nombre évolutif selon la présence de la cellule d'activité tertiaire) / Nombre de place de parking en RDC : 60 à 70 (selon la présence de cellule d'activité tertiaire)
- Superficie de la cellule d'activité tertiaire : 198 m²
- Nombre de places de parking public : 40 à 50 places externalisées
- Nombre d'arbres plantés sur l'espace public : 18 arbres

LES ÉLÉMENTS EXISTANTS MIS EN VALEUR

- Le vieux mur, appui d'un espace public piétonnier de qualité et pignon des nouveaux logements
- Mise en valeur des platanes existants avec 4 arbres conservés

- BÂTIMENT R+2+C
- BÂTIMENT R+3+C





5. Temps d'échanges

