

Fil rouge de la réunion pour l'interne mardi 17 septembre 18h

Retard – 10 minutes

Ice breaker des participants : Prénom/ lieu d'habitation ? / a participé aux ateliers précédents ? / (10 min)

I – Présentation des membres du groupement et du calendrier du projet + def ZAC (Parenthèses urbaines - 5 min)

II – Rappel de la démarche de concertation – Atelier 1 et Atelier 2+ réunion de restitution (COMMUN accord 10 min)

Temps de questions/réponses (5min)

III – L'étude urbaine et ses ajouts depuis le dernier temps grand public (oct 2023) (Parenthèses urbaines) (25 min –PUrb)
Intégration éléments diagnostic environnemental

IV – Temps de questions/réponses (15min)

V – Les prochaines étapes (Parenthèses urbaines) 5 min – périmètre + cas par cas

Conclusion et ouverture pour le Pot (5 mins)

Le déroulé de la soirée

1

I – Présentation des membres du groupement et du calendrier de la démarche

2

II - Rappel de la démarche de concertation

3

III. L'étude urbaine et ses évolutions

4

IV –Temps de questions/réponses

5

V – Les prochaines étapes



LE MANS METROPOLE COMMUNE de CHAMPAGNE

Secteur de la Bretèche Études préalables à la création d'une ZAC

REUNION du mardi 17 septembre – 18h

Restitution du projet de ZAC de la Bretèche

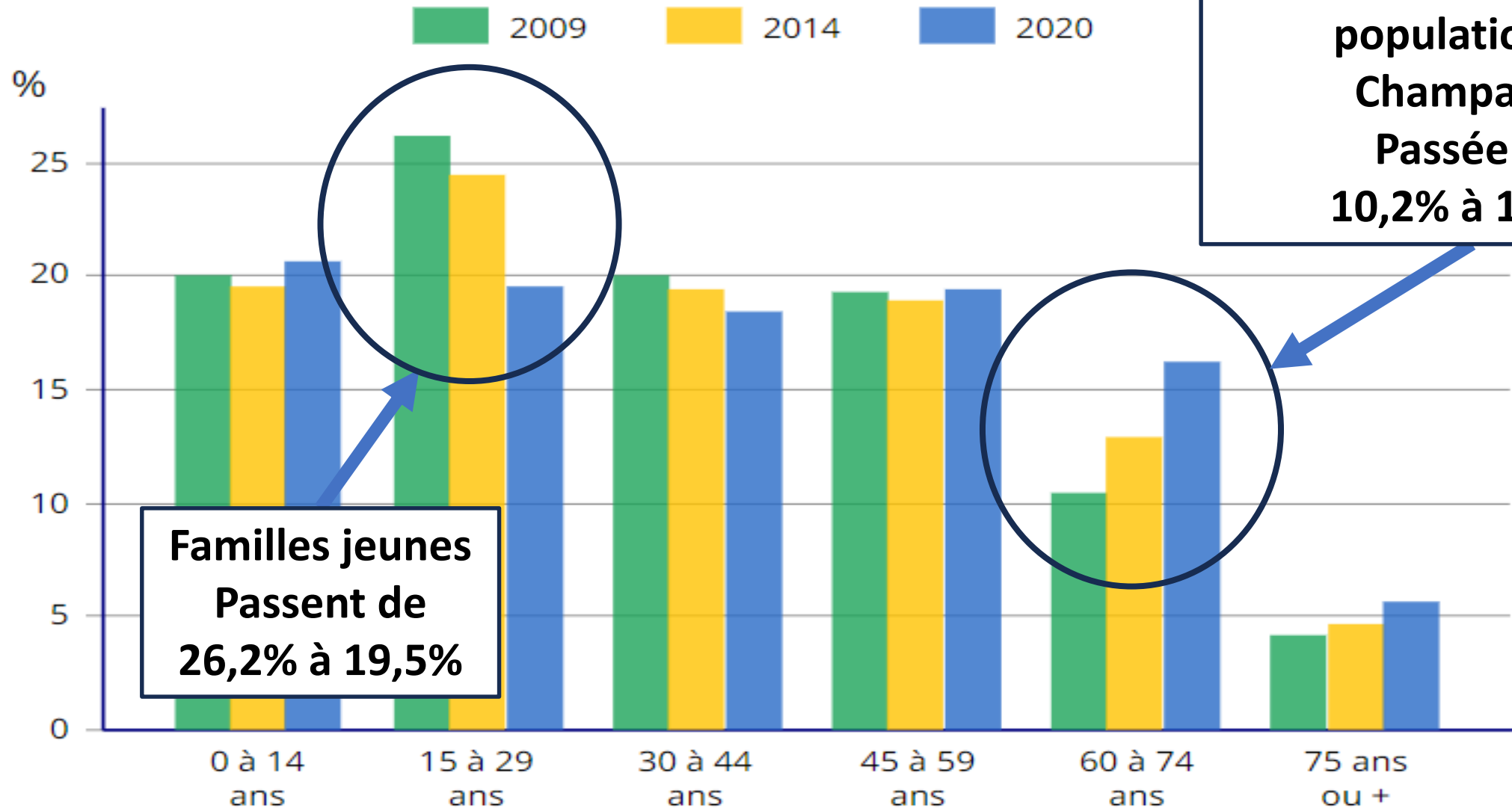
**LE MANS METROPOLE
COMMUNE de CHAMPAGNE**

**Secteur de la Bretèche
Études préalables à la création d'une ZAC**

Situation démographique de la commune

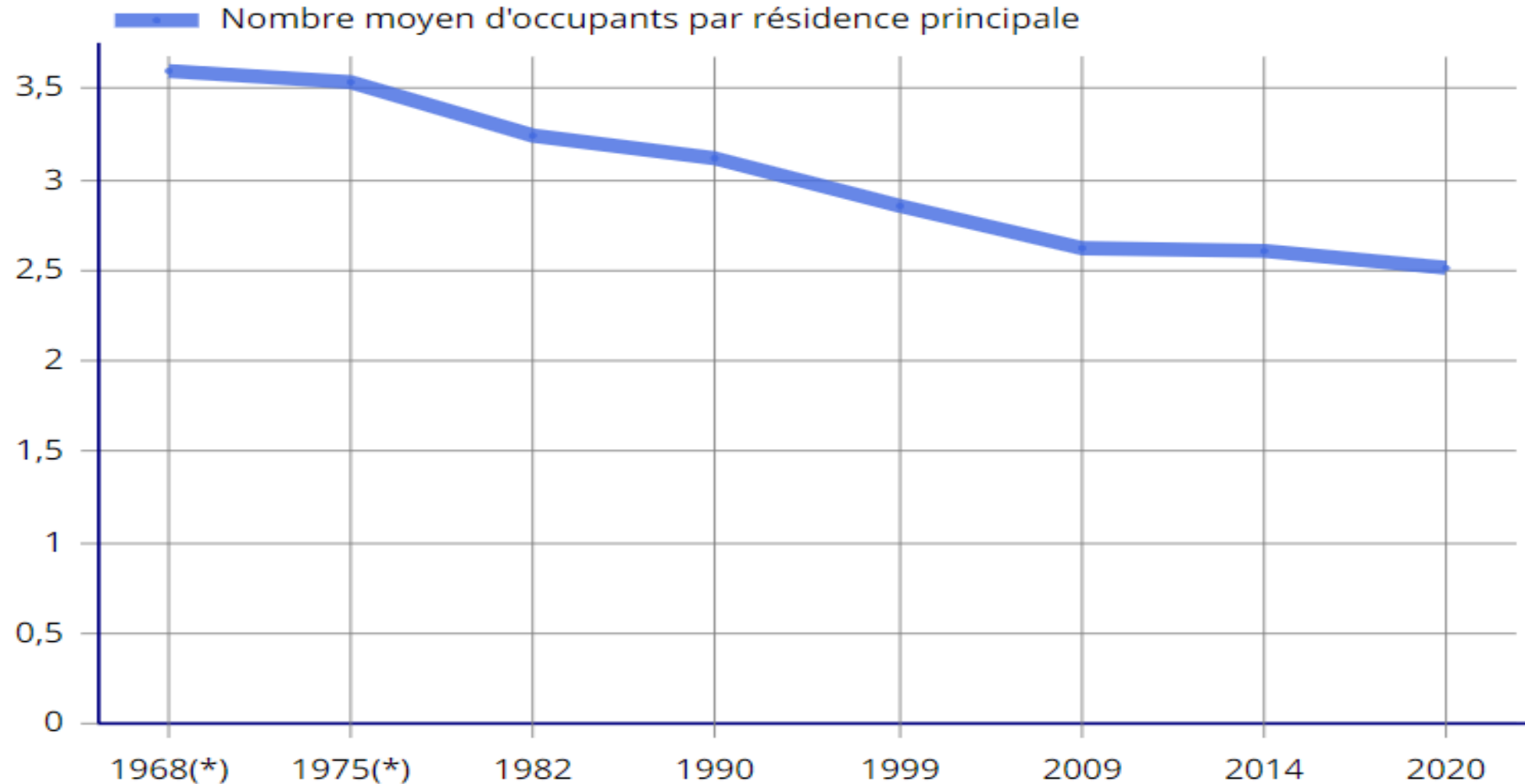
Perspectives démographie Champagné

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



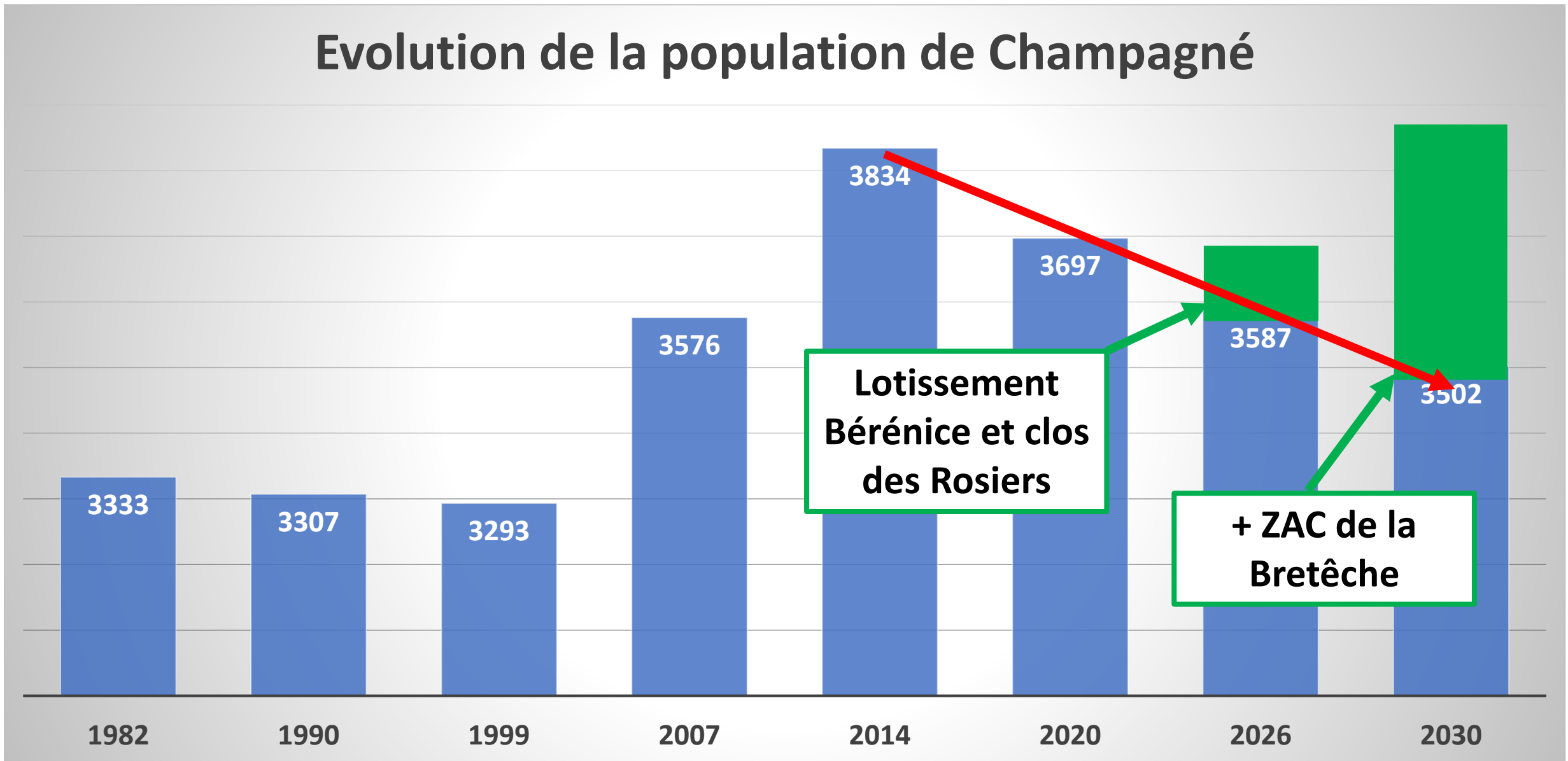
Démographie Champagné

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Démographie Champagné

Evolution de la population de Champagné



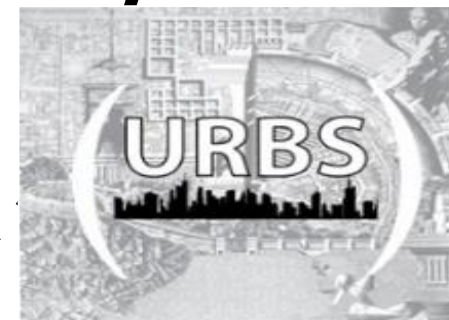
Le déroulé

- 1** I – Présentation des membres du groupement et du calendrier de la démarche
- 2** II - Rappel de la démarche de concertation
- 3** III - L'étude urbaine et ses évolutions
- 4** IV – Temps de questions/réponses
- 5** V – Les prochaines étapes

- I – Présentation des membres du groupement et du calendrier de la démarche



**Un groupement
dédié au projet**



Le calendrier de l'étude



Atelier 1
Etudes des
perceptions locales
et balade urbaine
**SAMEDI 21 JANVIER
2023**

Environ 50 participants

Atelier 2
Co-construction des
scénarios
d'aménagement
**MERCREDI 12 AVRIL
2023**

Environ 30 participants

Atelier 3
Présentation du
scénario retenu
**LUNDI 9 OCTOBRE
2023**

25 participants

Atelier 4
Présentation du scénario
retenu et ses ajustements
**MARDI 17 SEPTEMBRE
2024**

Démarche participative englobante qui génère une approche interactive en continu entre habitants, usagers, élus et experts.

phase 1
**Diagnostic général
Préprogrammation**

Investigations environnementales sur 2 saisonnalités

2022

*Réaliser le diagnostic
complet et les éléments
de pré programmation
dans un mode projet et
participatif.*

phase 2
**Scenarii
Analyse comparative**

Mesures ERC

2023

*Réaliser les scenarii en adéquation
avec les résultats des investigations
environnementales*

phase 3
**Scenario retenu
Bilan d'opération**

*Retenir un scenario pour constituer le dossier de création et
bilan d'opération.*

2024

phase 4
Dossier de création de ZAC

- II/ Retour sur la démarche de concertation

Les ateliers n°1 et n°2 de concertation

1^{er} temps de concertation – diagnostic sur site Samedi 21 janvier 2023



Equipements
Associations Services
Dynamisme Calme Tranquillité
Familial Paisible Humain Accessible
Proximité
Campagne
Ville Transports Rural
Commerce Autonomie Jeunesse
Scolarité Commerces
Communicatif

Vieillesse
Accessibilité
Stationnement Paysager
Locaux Transports Ecoles
Voiries Accès Médecin
Directive Commerces Vieux
Routes Circulation
Population Attractif Cheminement
Equipements

Résidentiel Circulant
Nouveau Densité
Paisible Familial Accessible
Accès Calme Nature
Verdure Attractif Dense Beau Ville
Urbanisme Vert Inconnu Oxygène
Campagne Concentration
Agréable Proche

2^{ème} temps de concertation – Co-construction des scénarios Mercredi 12 avril 2023



Les objectifs étaient de :

- ☐ Concevoir ce secteur pour les 20 prochaines années
- ☐ Imaginer la création de nouveaux logements
- ☐ Travailler les différents modes de déplacement et les accès
- ☐ Imaginer le stationnement futur
- ☐ Concevoir et imaginer les espaces paysagers et publics, espaces de repos, placettes et parcs à l'échelle globale du secteur et de ses abords.



Pourquoi urbaniser cet espace ?

C'est un espace de végétation et de calme. Il pourrait être intéressant d'utiliser les logements vacants dans le centre-bourg en premier lieu.



Est-ce la priorité ?

Il manque prioritairement un médecin, un projet sur la santé est donc plus urgent.



Pouvons-nous accueillir sur notre commune ?

Avec les 150 potentiels logements qui seraient construits dans la future ZAC Vaudrou 3, les participants se questionnent sur la capacité des équipements scolaires et des écoles à prendre en charge ces nouveaux enfants.

Les enseignements de l'atelier 1



- 1 - **Deux centres** sont dessinés ou représentés - Ces 2 espaces semblent aujourd'hui déconnectés.
- 2 - Des **connexions principales** fortement valorisées, à savoir la route de Paris et la voie de chemin de fer.
- 3- Des mentions de certains **repères géographiques** : la proximité de la campagne ou encore la présence de l'Huisme.
- 4- Une distinction entre le secteur de l'étude et les secteurs déjà urbanisés - **plusieurs zones aux identités distinctes**. La représentation de la zone concernée par l'étude est souvent accompagnée d'arbres, synonyme d'espace vert.
- 5 - **Vos lieux repères** : Vaudrou - L'Huisme - Collège et écoles - Les commerces - Les routes, notamment la route de Paris - La Mairie - La campagne, le pôle culturel...

Les enseignements de l'atelier 1

Connexions du site à son environnement proche

- Il faut garder de la distance avec les habitations voisines et revoir le périmètre du projet
- Il faut travailler différents accès au site pour le connecter au reste de la commune et aux espaces naturels voisins (Huisme)

Déplacements et mobilités

- La circulation autour du site est dangereuse pour les piétons, les abords sont donc à améliorer. Sur le site, les circulations en mobilités douces sont à favoriser
- Il manque des stationnements sur le site du Vaudrou 2
- Le chemin au centre du secteur Vaudrou 3 est aujourd'hui utilisé : pour aller à l'école, faire du cerf-volant, ramasser des mures. Ce chemin est à conserver et doit rester une voie douce

Paysages et espaces verts

- Cet espace est apprécié pour ces espaces verts : qualité de vie, espace de calme, présence de jardins solidaires, présence de l'eau, zone de faune et de flore, vue panoramique – il faut conserver la biodiversité présente, anticiper des espaces de respiration
- Il faut conserver « l'esprit campagne » présent dans la commune et aussi dans ce site -> le périmètre doit être revu pour permettre de favoriser cet aspect

Qualité architecturale

- Il faut veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions
- Privilégier les toits plats
- Harmoniser les matériaux de construction
- Être vigilant sur la hauteur des constructions
- Privilégier les constructions de plain-pied

PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA TABLE 1



// EN SYNTHESE :

1. Objectif nombre de logements : 80 logements au total
 - Logements individuels : 49 log en R + C et R + 1
 - Logements collectifs :
 - 14 log participatifs uniquement en R + C
 - 20 log seniors uniquement en R + C
 - (au plus près de la boulangerie) + parc avec arbres

2. Espaces publics :

- Haut de secteur : aires de jeux, vergers, espaces apaisés : pour les enfants de Vaudrou 1 et 2
- Bas du secteur : proposer des jardins
- Renforcer les jardins collectifs si les terrains sont petits

3. Voies circulations : 2 Voies rectilignes en haut

- Élargir route de Garenne + Verdun et élargir Rue Maraichers pour permettre le passage du bus (6,5 m)
- Proposer l'accès par le chemin du Vaudrou car présence de trop de véhicules rue des Maraichers.

4. Nombres d'accès au site : 3 entrées voitures

5. Mobilités : Bus aux abords : identique à aujourd'hui
Chemin vers le bourg : uniquement piétons-vélos

6. Parkings : 172 places

Réalisation de la Table n°1



PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA TABLE 2



// EN SYNTHESE :

1. Objectif nombre de logements : 166 logements au total
 - Logements individuels : 140 logements individuels
 - 11 logements en R+1 vers le bourg, le reste en R+C
 - Logements collectifs : 26 logements vers le bourg R+1 et R +2 moins dérangeant avec la topographie
 - 14 logements participatifs
 - 12 logements seniors

2. Espaces publics : Proposer un espace apaisé central au secteur pour profiter du point de vue, implanter des haies entre les habitations et les espaces de verdure.

3. Voies circulations : Offrir un accès suffisamment large et facile d'accès par le chemin du Vaudrou.

4. Nombres d'accès au site : 1 accès au site voiture (double sens) par le chemin du Vaudrou voir éventuellement d'autres accès par le haut en sens unique.

5. Parkings : 54 places de stationnement toutes sur les parcelles individuelles

6. Réduire la zone constructible avec une zone tampon pour préserver l'intimité de M.Chevalier

Réalisation de la Table n°2



PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA TABLE 4



// EN SYNTHESE :

1. Objectif nombre de logements : 105 logements au total
- Logements individuels : 87 logements en R + C et 8 en R+1 à proximité du bourg et dans la topographie du site
- Logements collectifs :

- 10 log seniors en R + 1 (5 en haut proche du bus et 5 en bas proche du bourg). La densité est à imaginer au niveau des accès au site

2. **Espaces publics** : Proposer un espace de jeux au centre des habitations pour permettre la sécurité et la surveillance et intégrer un square au Nord-est et une zone apaisée en bas.

3. Voies circulations : Voieries rectilignes et à double sens du haut vers le bas du secteur

4. Nombres d'accès au site : 3 entrées voitures en double sens

5. Mobilités : Bus aux abords du site et chemin piéton actuel à maintenir uniquement en piétons/cycles en l'éclairant et en le sécurisant.

6. Parkings : 210 places car prévoir systématiquement 2 places par parcelle individuelle. Pour les participants, il serait intéressant d'imaginer du stationnement le long de la voirie en supplément ainsi que quelques poches de 5 places.

Réalisation de la Table n°4



PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA TABLE 5



// EN SYNTHÈSE :

1. Objectif nombre de logements : **114 logements au total**
 - Logements individuels : **88 logements en R + C** avec des toitures plates
 - Logements collectifs : **12 log seniors (5 en R + 1 et 7 en R+2 à proximité du bus)** **Ne pas masquer la vue en bas de la butte pour ne pas casser la rue.**

2. **Espaces publics** : Proposer des vergers, jardins partagés et espaces apaisés en connexion avec le bourg.
Intégrer un espace de jeux pour enfants à l'est du secteur.
Enfin, ponctuer les constructions d'espaces apaisés ou de square pour renforcer la qualité des espaces publics.

3. Voies circulations : Voieries sinueuses à sens unique - Eviter les voieries rectilignes - Circulation en boucle

4. Nombres d'accès au site : 2 entrées en sens unique et 2 sorties en sens unique

5. Mobilités : Prévoir l'entrée du bus pour desservir le secteur et faciliter la mobilité des seniors.

6. Parkings : 116 stationnements en îlots - à privilégier en poche plutôt que devant l'ensemble des habitations.

Réalisation de la Table n°5



PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA TABLE 6



// EN SYNTHÈSE :

1. Objectif nombre de logements : 124 logements au total
- Logements individuels : 124 logements en R + C et R+1 (à penser en fonction de la topographie - réflexion à avoir en étage vis-à-vis de la topographie : idéal selon le groupe : hauteur plus importante à proximité du bourg)
- Logements collectifs : Aucun

2. **Espaces publics** : Privilégier un espace central de verdure apaisé pour profiter des cônes de vue.
Offrir un espace de verdure sur la zone Nord Est.

3. **Voies circulations** : privilégier les voiries sinueuses et privilégier les sens unique

4. Nombres d'accès au site : 3 entrées voitures

5. **Mobilités** : Bus aux abords du site et chemin piéton actuel à maintenir uniquement pour les piétons.
Intégrer les mobilités douces à l'ensemble du secteur

6. **Parkings** : 50 places de stationnement : 42 places sur les parcelles privées et 8 places en poche.

Réalisation de la Table n°6



EN SYNTHSE : LES GRANDES ORIENTATIONS SELON LA CONCERTATION

// EN SYNTHESE :

1. LOGEMENTS :

- En moyenne les 5 groupes ont positionné : **118 logements par proposition** (l'objectif était fixé entre 90 et 120 logements)
- En terme de **typologie** : L'ensemble des groupes préconise du R+C, tout en ouvrant à des constructions de type R+1 en prenant en compte la topographie du secteur, aux entrées ou encore en partie centrale.
- **4 groupes sur 5** : ont proposé aussi bien de l'habitat individuel que de l'habitat collectif (de type logements seniors ou participatifs) de petite hauteur.

2. ESPACES PUBLICS / ESPACES VERTS :

- Diverses préconisations sont faites :
- Proposer un **espace central de vie** du quartier pouvant profiter des perspectives et vues
 - **Planter des haies et des espaces publics végétalisés** pour structurer le quartier
 - Proposer des **vergers, jardins partagés** et espaces apaisés au cœur du secteur et dans les secteurs d'invariants
 - **Intégrer des espaces de jeux** faisant le lien avec Vaudrou 1 ou encore utiliser les secteurs d'invariants pour offrir des espaces qualitatifs.



3. CIRCULATION / STATIONNEMENT :

- Les groupes ont proposé **plusieurs typologies de voiries** : rectilignes ou sinueuses en sens unique ou non.
- **3 entrées potentielles** au site ont été identifiées, les acteurs ne connaissent pas suffisamment les gabarits pour estimer si le double sens peut être imaginé.
- L'ensemble des participants **souhaite de bien anticiper le stationnement** et propose d'intégrer le **maximum de places** au sein des parcelles privatives ou par la création de poches de stationnement.

4. MOBILITES :

- Les participants souhaitent que le **chemin actuel reste uniquement piétons/cycles**, il est à améliorer (sécuriser, éclairer et retravailler) pour **consolider cette armature douce** utilisée : principale qualité du secteur
- La place du piéton et du vélo est à privilégier sur l'ensemble du secteur. Le quartier doit être imaginé en continuité avec Vaudrou 1 (proposer des espaces mutualisés)
- A l'avenir : pour certains groupes le **bus doit pouvoir desservir le secteur**.

La démarche de concertation

3ème temps de concertation –sur site

Lundi 9 octobre 2023

Plusieurs temps ont séquencé cette soirée :

- un premier temps en salle, avec un **propos introductif**, du **groupement** et du **calendrier**
- un second temps en travail de groupe de **présentation de l'étude urbaine**
- Enfin, l'atelier s'est finalisé par un **temps d'échanges et de proposition de nouveaux noms du projet de ZAC.**

Pour finir, l'atelier s'est terminé par un pot de l'amitié à la salle polyvalente avec environ **25 participants.**



II. Synthèse du temps d'échanges et de questions/réponses avec les participants

V / ACCESSIBILITE

Question des participants : Les voitures des habitants du secteur passeront par le chemin du Vaudrou existant ?

Réponse : Non ce n'est pas l'orientation que prend le projet le ZAC. L'objectif est de maintenir le chemin du Vaudrou comme un accès pour le car il est très étroit.

Question des participants : L'accès par la rue des Maraichers est très dangereux car la voie est déjà passante aujourd'hui, les voitures roulent est peu large. Il semble dangereux de maintenir les seuls accès à la zone par cette voie.

Remarque des participants : En effet, un changement de mentalité est à envisager par et pour tous pour réduire la vitesse et éviter la stationnement sur rue (au lieu des garages privés).

Question des participants : Est-il possible de ne pas avoir des routes trop rectilignes au sein du futur quartier pour éviter la prise de vitesse ?

Réponse : Certes les voies sont droites actuellement, mais les aménagements paysagés pourront prévoir des chicanes pour ralentir les flux et la vitesse.

Remarque d'un participant : Un accès au secteur est-il possible par la rue Danielle Casanova ? Cela permettrait d'éviter de surcharger la rue des Maraichers.

Réponse : Par la topographie du site, cette option n'est pas envisagée pour le moment, mais nous pouvons encore approfondir la faisabilité de cet accès bas du secteur.

VI/ LES EAUX PLUVIALES

Remarque des participants : Le sol est argileux sur la zone, il faudra être vigilant sur la gestion des eaux pluviales. Il ne faudrait pas que les habitations en contrebas soient impactées.

Réponse : Les bureaux d'études sont actuellement en train de finaliser les calculs, des bassins de gestions des eaux pluviales ainsi que des noues seront réalisés pour subvenir aux besoins.

Remarque des participants : Il y aurait un puits présent au niveau du chemin du Vaudrou.

Réponse : C'est tout à fait possible, il faudra analyser par la suite s'il y a un impact vis-à-vis de l'aménagement futur.

IV/ ESPACES VERTS

Question des participants : Pourquoi retrouvent-ont beaucoup d'espaces verts au Sud de la zone mais peu au Nord du périmètre ?

Réponse : Les invariants ont été élaboré sur la base des espaces existants et leurs états actuels. Pour autant, vous pouvez trouver des jardins partagés au Nord-Est du secteur.

Question des participants : Comment seront gérés ces jardins ?

Réponse : Il est aujourd'hui trop tôt pour le dire, nous sommes au stade du scénario. Cependant, on pourrait imaginer une gestion associative par exemple.

Contributions des participants sur le nom du projet

Le site d'extension : qu'en pensez-vous ? – temps participatif !

Le nom du projet utilisé depuis le début de la démarche est VAUDROU III, pour autant son nom est ouvert à co-construction !

Avez-vous une proposition pour le nom de ce futur quartier de vie et d'habitations ?



En groupe ou individuellement



En fin d'atelier



Les propositions des participants lors de la réunion

(2)* : reflète le nombre de contributions pour chaque suggestion.

Chemin de Bretèche (2)*
La Bretèche (4)

Le Vaudrou 3 (4)
Le Vaudrou (2)

Beau Regard (2)
Le Clos de la Marnière (2)

Les Hauts de Vaudrou (1)

Choix du nom du projet

Le site d'extension : qu'en pensez-vous ? – temps participatif !

Le nom du projet utilisé depuis le début de la démarche est VAUDROU III, pour autant son nom est ouvert à co-construction !

Avez-vous une proposition pour le nom de ce futur quartier de vie et d'habitations ?



En groupe ou individuellement



En fin d'atelier



Les propositions des participants lors de la réunion

(2) : reflète le nombre de contributions pour chaque suggestion.*

Chemin de Bretèche (2)*
La Bretèche (4)

Le Vaudrou 3 (4)
Le Vaudrou (2)

Beau Regard (2)
Le Clos de la Marnière (2)

Les Hauts de Vaudrou (1)

- III – L'étude urbaine et ses évolutions

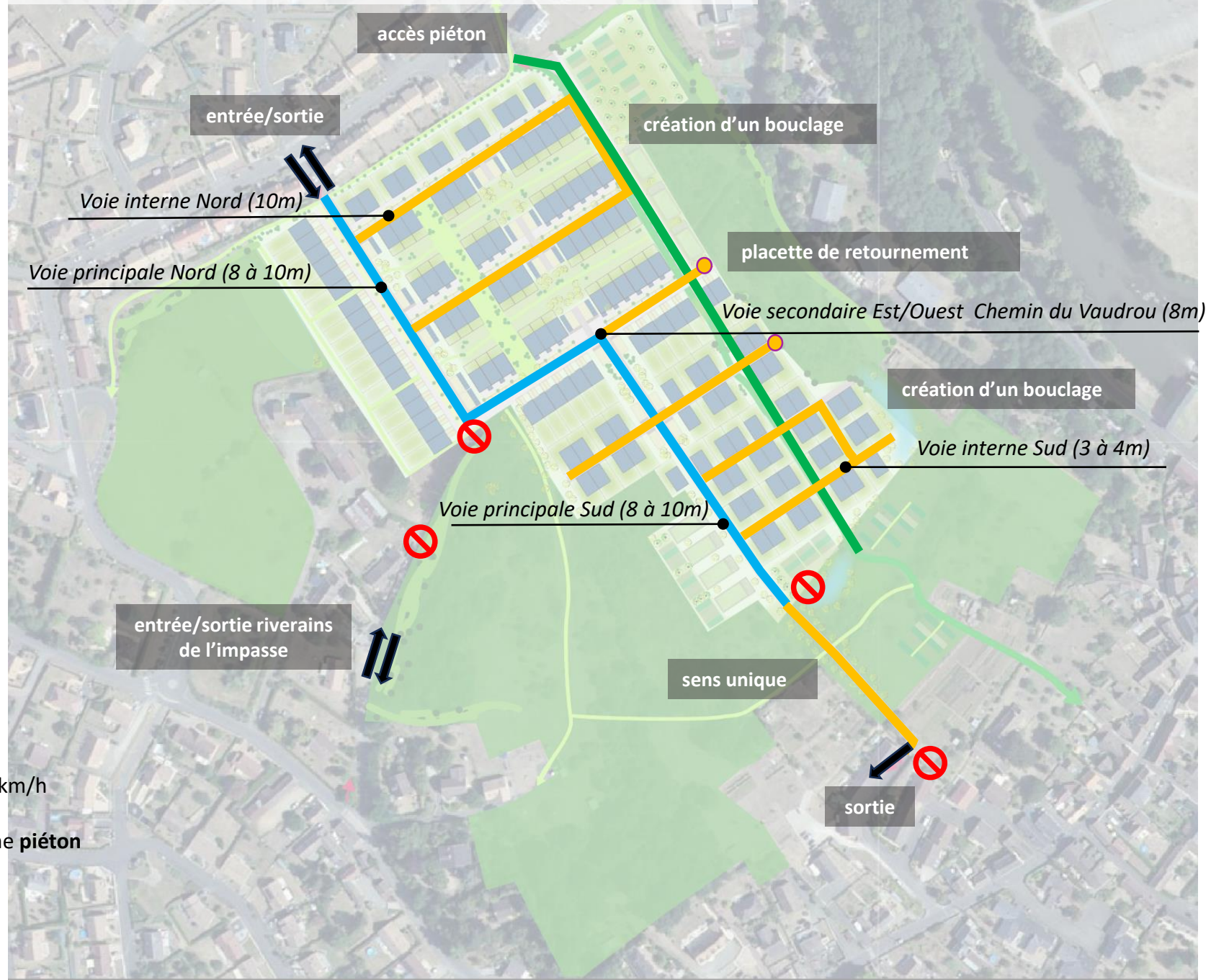
Thème 1 :
Déplacements et
voiries



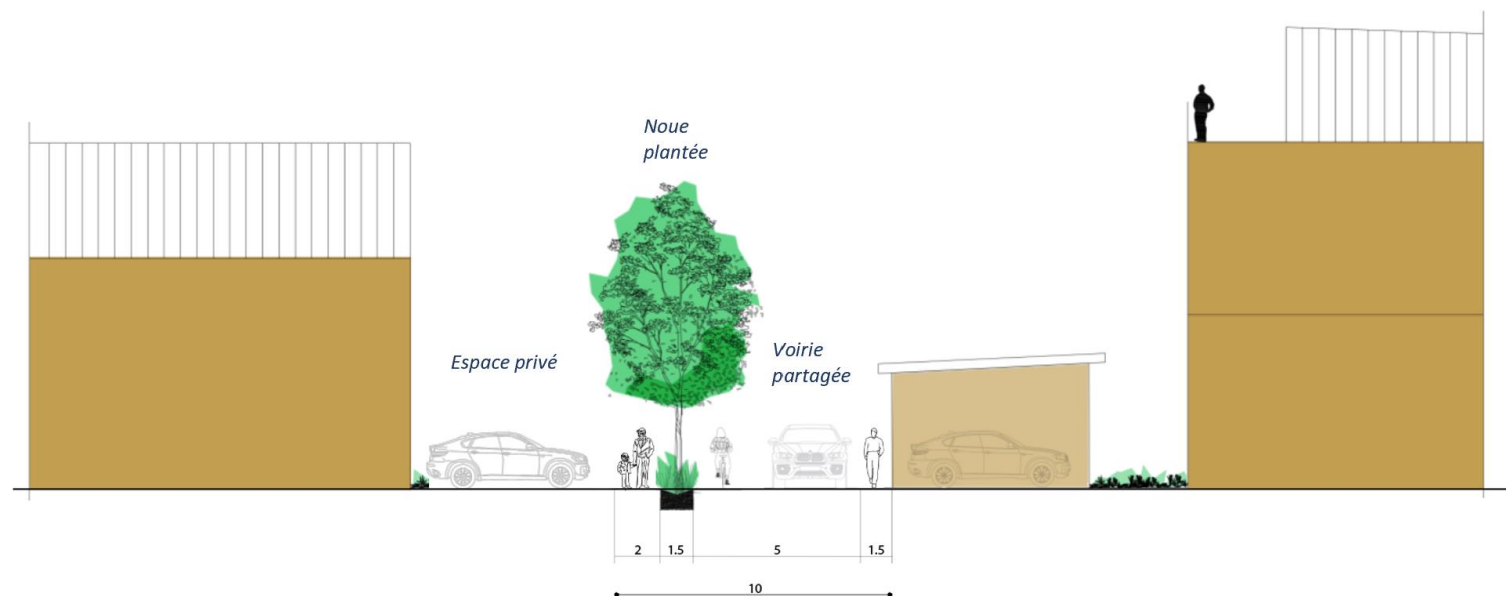
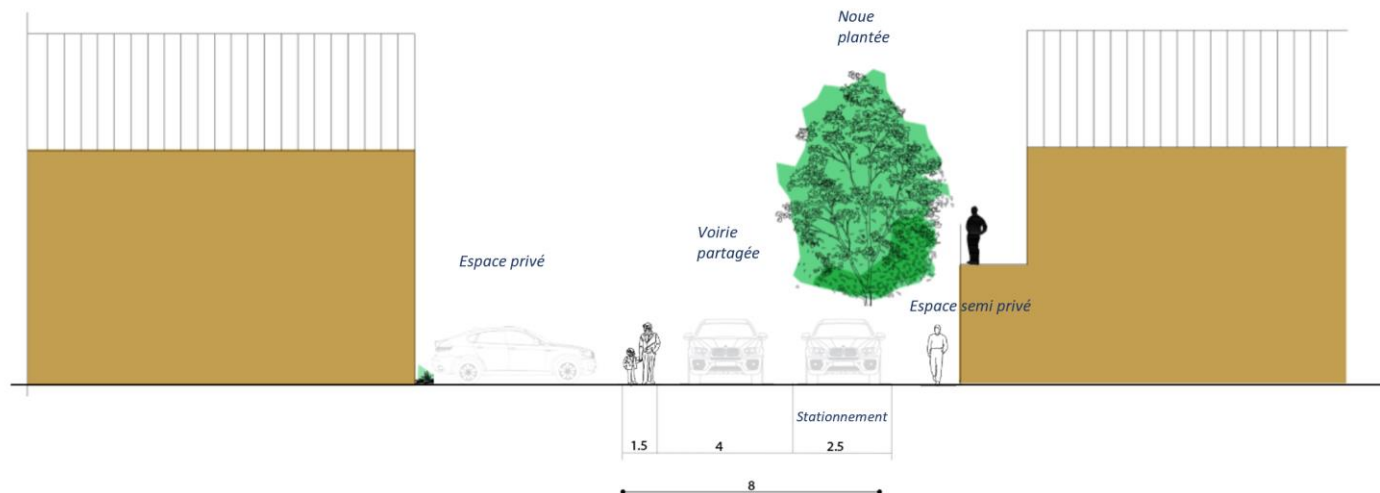
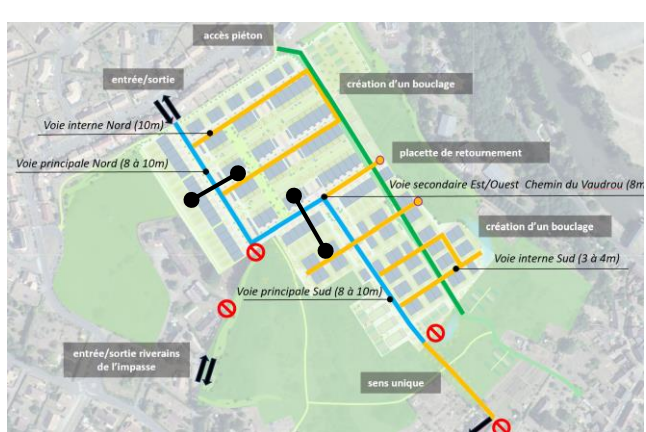
SCENARIO RETENU : DEPLACEMENTS et VOIRIES

Thème 1 : Déplacements et voiries

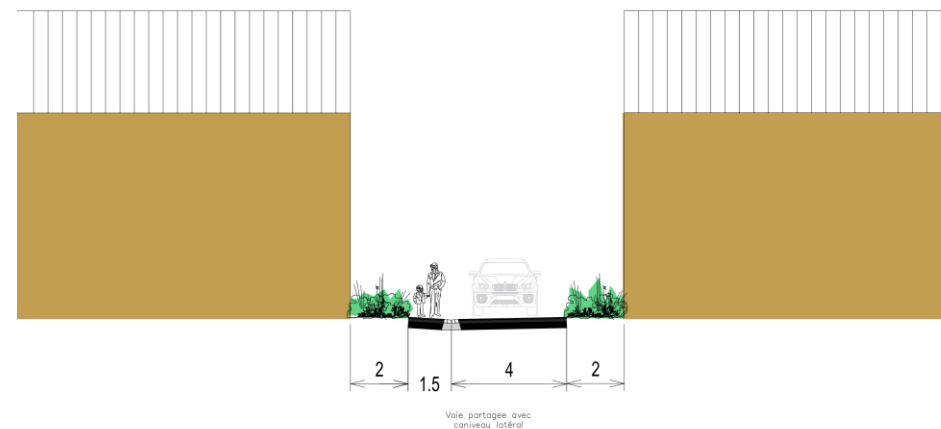
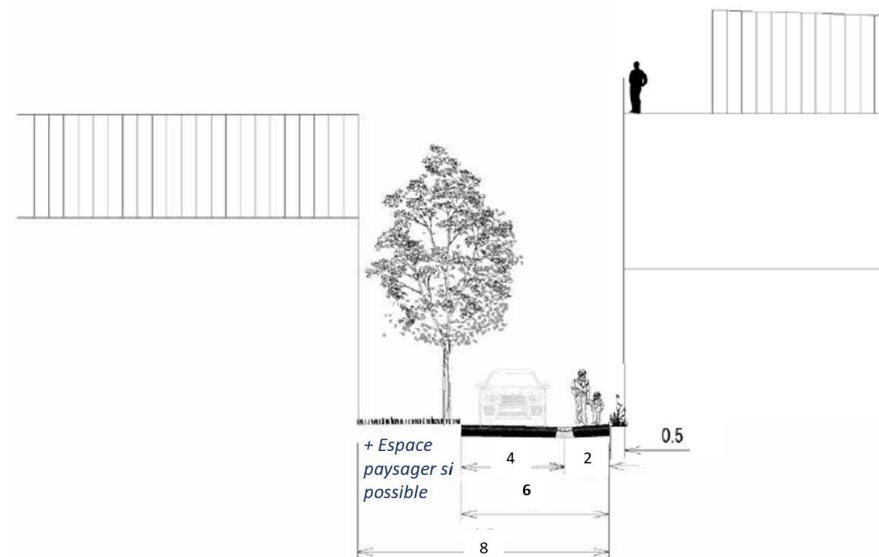
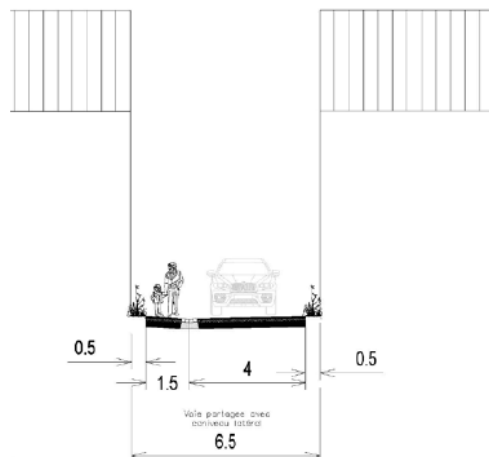
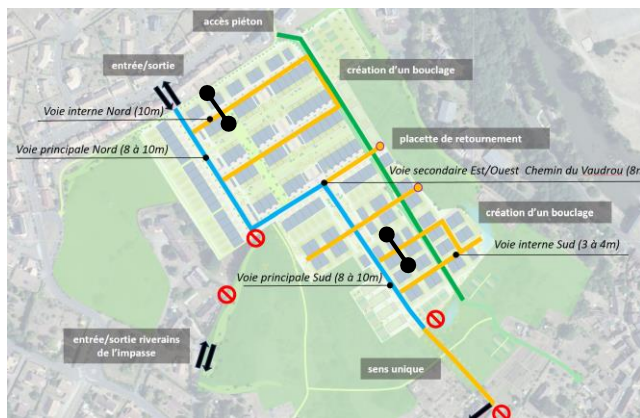
- Voie 30km/h
- Voie partagée <20km/h
- Chemin de Bretèche **piéton**



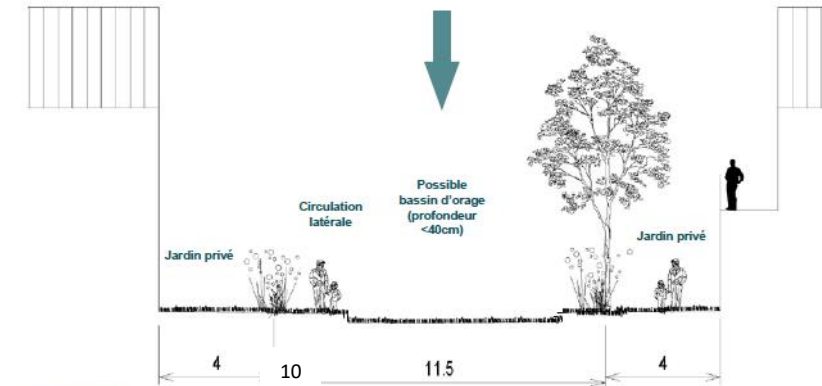
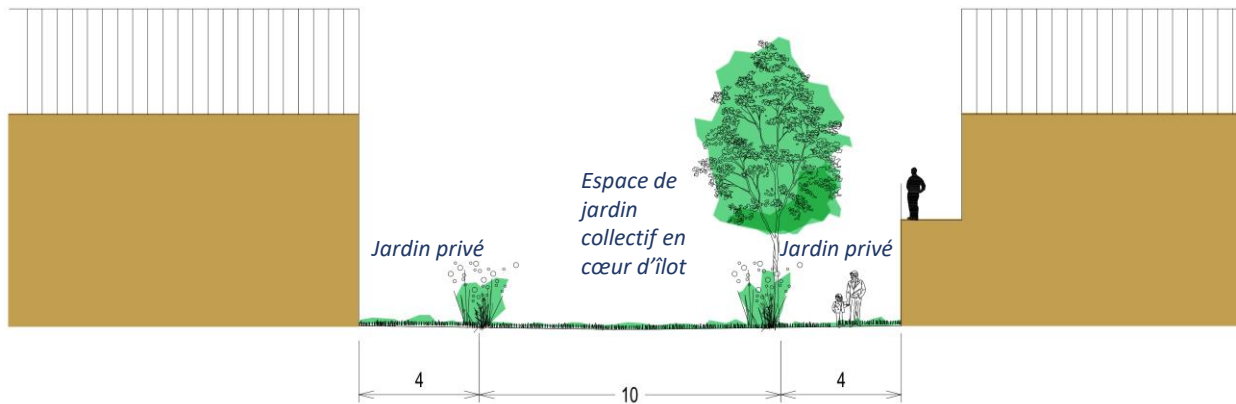
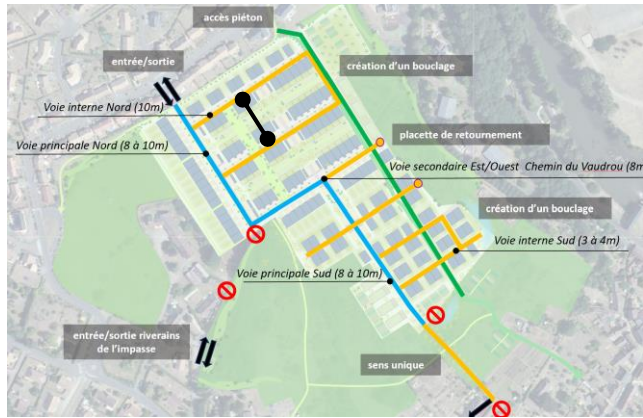
Coupe sur voie principale 30km/h alternance des largeurs de voies pour ralentir les automobilistes



Coupe sur voie 20km/h



Coupe de principe sur jardin intérieur et mixte : espace pour jeux et de convivialité, venelle



Thème 2 : Logements

Logement individuel en bande

Logement individuel îlot

Logement individuel libre

Logement intermédiaire : prairie
habitée

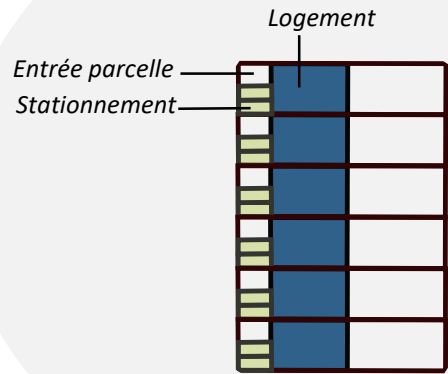
La construction de **110 à 120 logements** selon la quantité de logement par plot intermédiaire (2 à 4 logements) :

- Programmation logements :
 - Logement individuel îlot : 50
 - Logement individuel en bande : 23
 - Logement individuel libre : 27
 - Logements intermédiaires : 10 à 20
- 30% des constructions sont prévues en **logements aidés** quelque soit le type de logements construits ;



Thème 2 : Logements

SCENARIO RETENU : LOGEMENTS



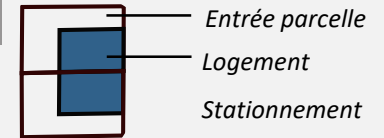
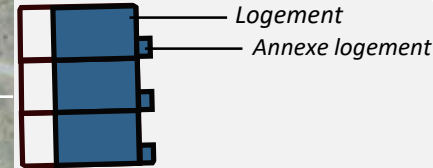
Logement individuel en
bande : 31 (23)

Logement intermédiaire : 12 (0)

Logement individuel îlot : 48 (50)

Logement individuel libre : 59 (27)

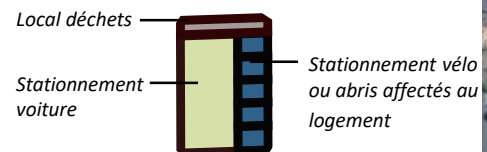
Logement intermédiaire / prairie habitée : 16 (20)



Espace logement

Stationnement
Locaux techniques

Annexes



SCENARIO RETENU : PAYSAGE et ENVIRONNEMENT

Thème 3 : Périmètre, paysage et environnement



Espaces de jardins et fruitiers partagés

Lieu partagé entre habitants géré par une association locale
Lieu du Faire ensemble
Espace de rencontre, échange, partage

Espaces de jardins intérieurs et mixtes

Lieu semi-privatif
Jeux pour les enfants et vie des piétons aux abords du domicile
Espace sécurisé et convivial

Courées semi-privatives

Stationnements occasionnels, dépôt minute
Entrée principale des logements
Jeux libres en connexion avec la coulée verte

Thème 3 : Périmètre, paysage et environnement

IEA - Fondt IGN - 28.09

Institut d'Ecologie Appliquée

0 25 50 75 100 m



IV – Temps de questions/réponses

V – Les prochaines étapes

Les investigations écologiques

Automne 2023

La confirmation du périmètre et donc des principes du projet

Décembre 2024

Les données environnementales

1er semestre 2025

Le Dossier de création de la ZAC

● 2025

Annexes