

PROJET URBAIN EN CENTRE BOURG

Mai 2021

DES LOGEMENTS ADAPTES POUR LES SENIORS dans le cœur historique de Saint-Martin-sur-le-Pré.



SOMMAIRE

- I. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL
- II. LA CONCERTATION A TRAVERS L'ENQUETE
- III. DIAGNOSTIC DES SITES
- IV. OBJECTIFS DU PROJET ET PROGRAMMATION
- V. SCENARIOS D'AMENAGEMENT

DIRECTION PROJET : Éric Citerne

ÉQUIPE PROJET : Ximena Cuenca Imaicela, Valentin Pinsolles, Christophe Mele



Table des matières

Préambule	4
I. Diagnostic démographique et résidentiel de la ville	6
1. Evolution démographique et résidentielle de la ville.....	6
2. La migration résidentielle.....	9
II. La concertation à travers l'enquête	12
1. Bilan des réponses.....	13
III. Diagnostic des sites : état des lieux.....	18
1. Contexte	18
2. Environnement naturel et urbain.....	19
3. États des lieux des terrains.....	26
4. Réglementation	32
5. Mobilité et transport.....	37
6. Équipements, services et commerces de proximité	42
IV. Objectifs du projet et programmation	44
1. Points à retenir	44
2. Enjeux du projet	44
3. Objectifs et programmation du projet	45
V. Scenarios d'orientations d'aménagement	47
1. Quelle organisation spatiale et fonctionnelle pour le périmètre de projet ?	47
VI. Annexes	54
1. Formulaire enquête autour du logement senior	54
2. Statistiques et Résultats des enquêtes	56

Préambule

La commune de Saint-Martin-sur-le-Pré est située au nord de Châlons-en-Champagne dans le prolongement du tissu urbain de la ville centre. Cette commune a joué un rôle majeur dans le développement des activités économiques de l'agglomération. En dépit de cette forte pression sur son urbanisation, la commune s'est attachée à préserver et à affirmer son identité ainsi qu'à améliorer et valoriser son espace urbain.

Cette volonté de maîtriser le développement urbain s'est concrétisée par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) via les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Parmi celles-ci, l'une d'elle porte sur la « Restructuration du cœur de village ». Dans ce cadre, des actions ont déjà été engagées par la commune : d'abord avec l'acquisition des anciennes fermes en friche et ensuite avec l'aménagement de celles-ci. Cela a permis l'aménagement de la rue du Moulin, la place de « la Halle » et la construction de maisons adaptées pour des personnes âgées.

La commune souhaite aujourd'hui poursuivre ses actions en faveur de la revitalisation du cœur de ville en densifiant le tissu existant, en valorisant son patrimoine et en proposant un type d'habitat adapté aux personnes âgées.

Cette étude a donc pour objectif de trouver une cohérence entre ces différents projets, de les lier et d'élargir la réflexion sur d'autres périmètres dits « de projet » et « de réflexion ». Il s'agit d'une formalisation des intentions d'aménagement exprimées dans les OAP de la commune.

La méthode proposée vise à établir un état des lieux des sites en question pour en faire ressortir les contraintes et les atouts et ainsi déterminer les grands enjeux du projet.

Cette première étape permettra de proposer des orientations d'aménagement pour ces quatre périmètres, en prenant compte les projets existants dans une cohérence de revalorisation du cœur de ville.

L'étude, finalement, proposera une programmation d'aménagement du « périmètre de projet » en prenant en compte les besoins des personnes âgées de la commune.



I. Diagnostic démographique et résidentiel de la ville

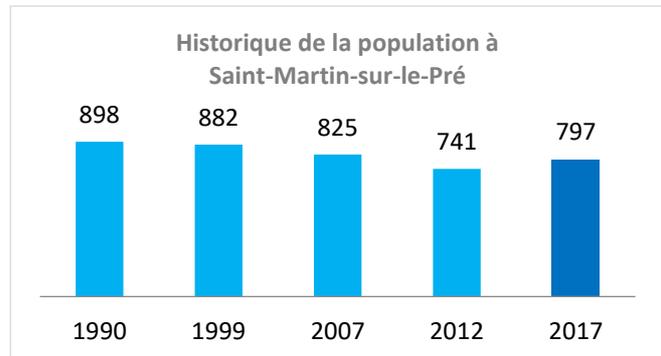
1. Evolution démographique et résidentielle de la ville

1.1. Dynamique démographique

Saint-Martin-sur-le-Pré rassemble 797 habitants sur une surface de 11,9 km² en 2017.

En 2017, la commune a 56 habitants de plus qu'en 2012.

Durant les vingt-sept dernières années, la commune montre une stabilité démographique.

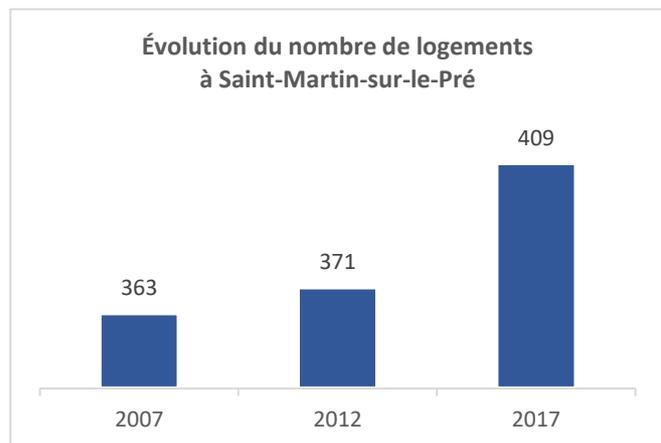


1 Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

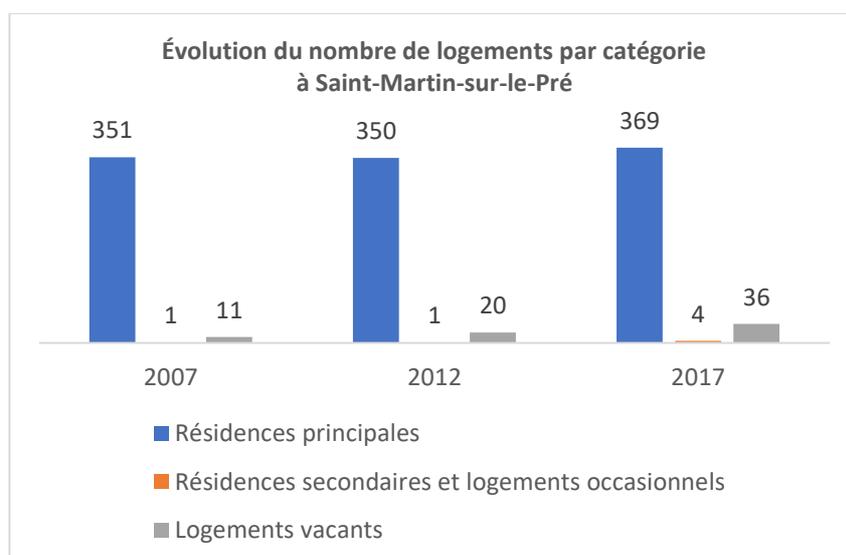
1.2. Dynamique résidentielle

Le bourg a vu une augmentation de 46 logements en dix ans (2007-2017), en moyenne, 4,6 logements par an. C'est-à-dire, une augmentation importante de logements par rapport à la diminution de sa population (moins 28 hab. en dix ans).

En 2017, sur l'ensemble de logements, 90 % (369) sont des résidences principales et 9 % (36) sont des logements vacants. En dix ans, il a été recensé une augmentation de 25 logements vacants.



2 Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

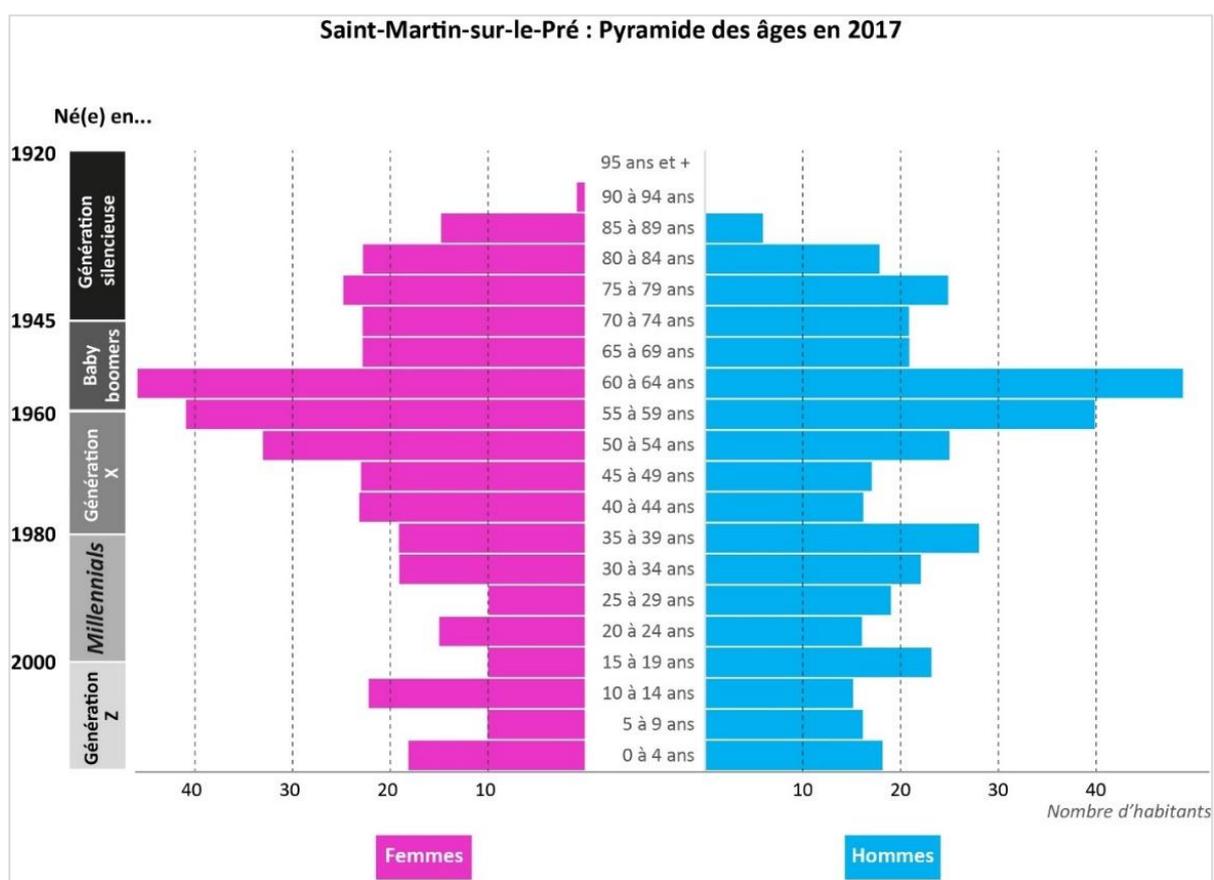


Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

1.3. Répartition de la population par tranche d'âges

La pyramide des âges de la commune, en 2017, présente un élargissement important au niveau de la génération baby-boomers (née entre 1955 et 1965) qui est fortement représentée que ce soit chez les hommes ou chez les femmes. Elle représente 33% de la population (264 habitants), soit une personne sur trois dans la commune. A l'opposé, les personnes jeunes (moins de 20 ans) se montrent sous-représentées (17 %).

Sur l'ensemble de la population, 25 % d'entre elles ont 65 ans ou plus (200 hab.) et 14 % a plus de 75 ans (113 hab.). Cette proportion a augmenté de 3,6 points en dix ans. Selon l'Insee, cette tendance devrait se poursuivre en raison de l'augmentation de l'espérance de vie. Ces personnes pourraient envisager de déménager dans un nouveau logement plus adapté à leurs besoins (vers des logements plus petits). Des logements qui aujourd'hui sont peu présents sur la commune.



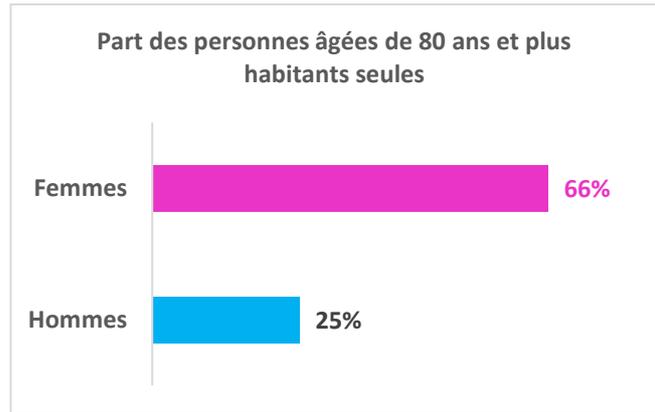
Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

1.4. Baisse du nombre de personnes par ménage

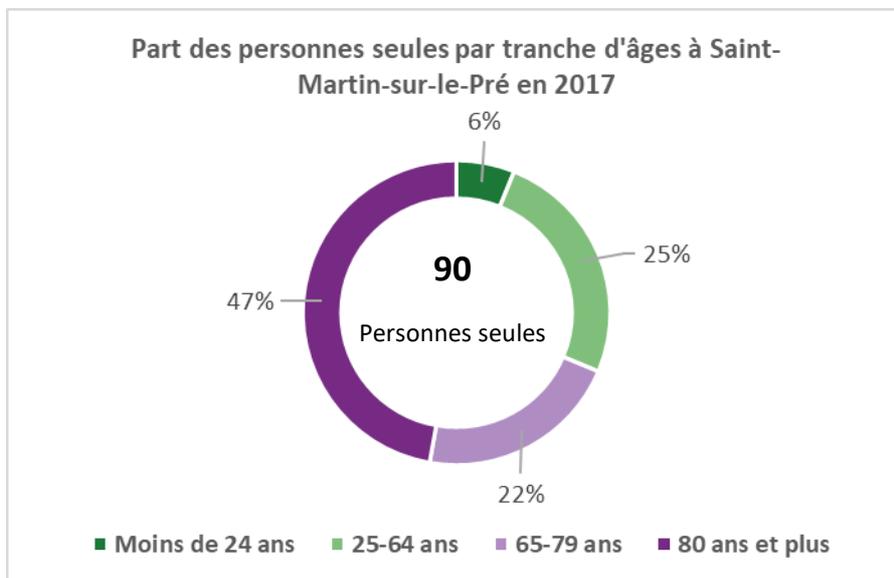
Le nombre de ménages en 2017 à Saint Martin-sur-le-Pré est de 369. La taille des ménages est en réduction régulière et ceux-ci comportent en moyenne 2,2 personnes (Taille moyenne dans l'Agglomération). Ainsi, la hausse du nombre de ménages ne permet pas de compenser la réduction du nombre de personnes par foyer, ce qui engendre une stagnation démographique.

En 2017, 90 personnes (11% de la population) habitent seules à Saint-Martin-sur-le-Pré. Parmi les personnes seules, près d'1 personne sur 2 (47%) a 80 ans et plus (35 hab.).

Chez les femmes âgées de 80 ans et plus (45 femmes), 66% (30 femmes) d'entre elles sont des personnes seules, contre 25% (5 hommes) des hommes de cette tranche d'âge habitants seuls. La différence s'explique par une espérance de vie plus longue chez les femmes que chez les hommes, et de plus celles-ci sont logées de plus en plus tard en maison de retraite.



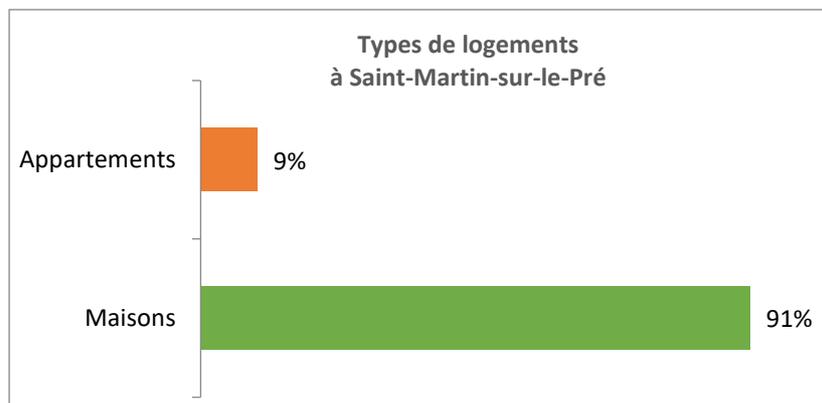
Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale



Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

1.5. Types et tailles de logements

En 2017, sur l'ensemble des 409 logements, 91% (369) sont des maisons, et seulement 9% des appartements. Les maisons sont le type de logements qui prédomine dans la commune et toutes sont des résidences principales (cf. Evolution du nombre de logements par catégorie).

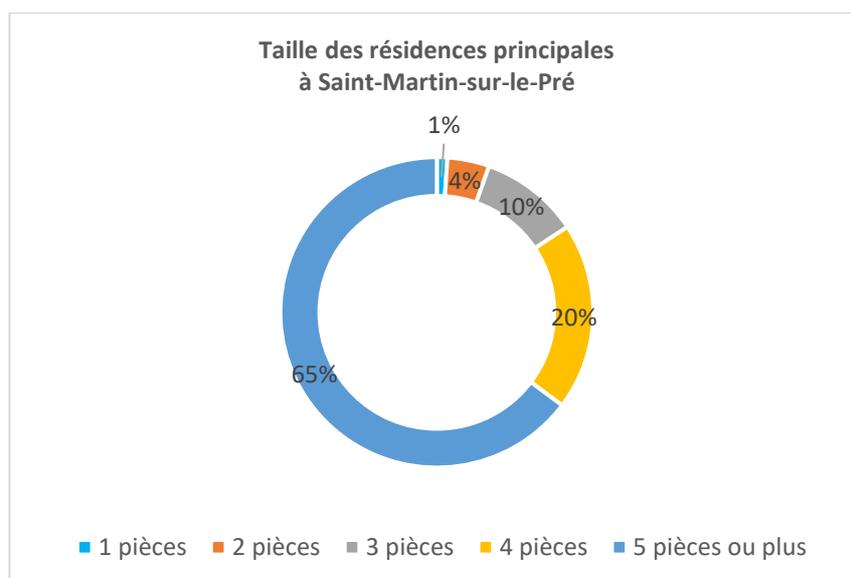


Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

Plus de la moitié des résidences principales de la commune (65 % - 239 maisons) possèdent 5 pièces et plus.

En 2017, les résidences à Saint-Martin-sur-le-Pré possèdent 5,2 pièces en moyenne. Cette moyenne est supérieure à la moyenne de l'agglomération Chalonnaise qui est de 4,2 pièces par ménage en 2017.

Le nombre moyen de personnes par ménage (2,2 personnes) par rapport à la taille moyenne des logements (5,2 pièces) indiquent un parc de logements sous-occupé. En même temps, ce type de logement prédominant apparaît de moins en moins adapté aux besoins des personnes âgées.



Source(s) : Insee, RP2017 exploitation principale

2. La migration résidentielle

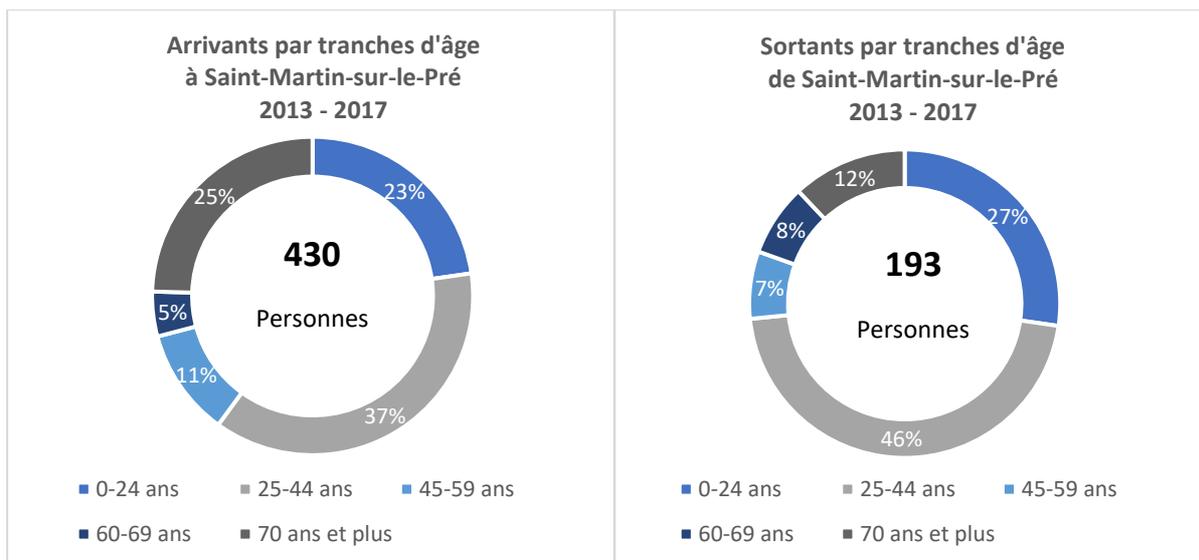
2.1. Les arrivants et les sortants

Au cours de la période 2013-2017, Saint-Martin-sur-le-Pré a connu des mouvements de population importants, surtout dans le sens des arrivées. 430 personnes sont des arrivants contre 193 des sortants, tout âge confondu. Ainsi, la commune a gagné 237 habitants dans ce jeu des migrations résidentielles. Alors qu'une personne a quitté la commune, deux personnes y sont arrivées.

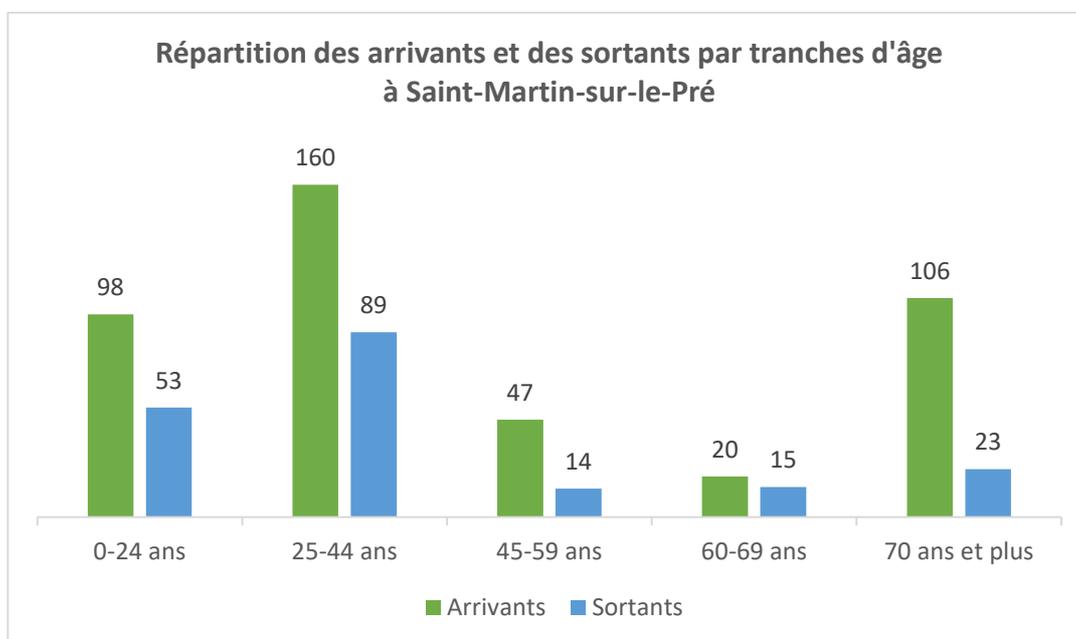
195 ménages sont arrivés dans la commune au cours des cinq ans, alors que 87 sont partis.

La commune semble être attractive principalement pour les jeunes adultes (160 personnes - 37 %) ; les aînés (106 personnes - 25 %) et les jeunes (98 personnes - 23 %). Parmi les nouveaux arrivants, près de trois personnes sur quatre ont entre 25 à 44 ans et près d'une personne sur quatre a 70 ans et plus.

La localisation de la commune, en première couronne de la ville-centre de la communauté d'agglomération de Châlons, la rend attractive. La commune attire en grand nombre les familles jeunes et donc des adultes actifs. A l'opposé, ses services attirent également des personnes plus âgées. Le fait d'être une commune située entre ville et campagne permet aussi de profiter d'un cadre de vie plus attractif.



Source(s) : Insee, RP2017 exploitation complémentaire



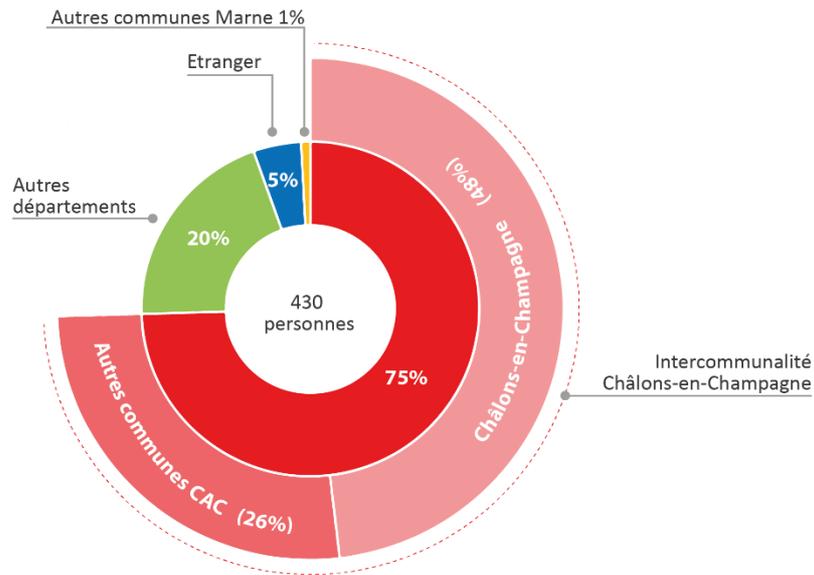
Source(s) : Insee, RP2017 exploitation complémentaire

2.2. D'où viennent les arrivants à la commune ?

Entre 2013 et 2017, les nouveaux arrivants de la commune viennent majoritairement des communes de la CAC (75 % - 321 personnes) tout âge confondu. 48 % (207 personnes) d'entre elles sont originaires de la Ville de Châlons-en-Champagne, soit près de deux personnes sur quatre.

L'ensemble urbain, que St-Martin-sur-le-Pré et la Ville de Châlons-en-Champagne forment, rend plus facile l'accès aux services et aux commerces en raison de la proximité et de la présence des moyens de transport en commun existants entre elles. Ainsi, les habitants de St-Martin-sur-le-Pré peuvent bénéficier de la ville tout en résidant à la campagne.

Migration résidentielle : entrants à Saint-Martin-sur-le-Pré en 2013 - 2017

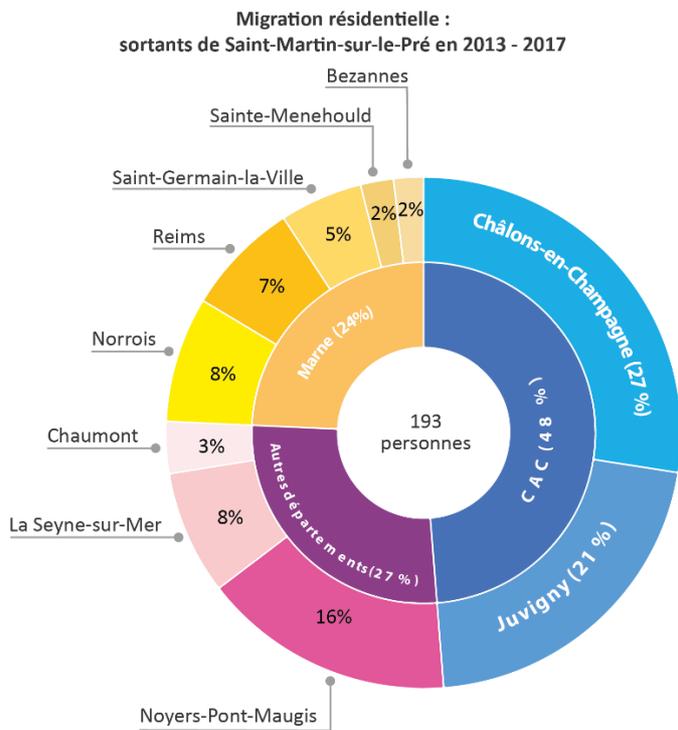


Source(s) : Insee, RP2017 exploitation complémentaire

2.3. Où vont les sortants de la commune ?

Entre 2013 et 2017, la répartition géographique des sortants de St-Martin-sur-le-Pré, tout âge confondu, montre un flux marqué vers deux villes de l'agglomération. 27 % (53 personnes) des départs concernent la ville de Châlons-en-Champagne et 21 % (41 personnes) concernent Juvigny.

Ces flux qui s'expliquent par leur proximité, indiquent également un double mouvement opposé :



Source(s) : Insee, RP2017 exploitation complémentaire

- Le premier, le retour vers la ville-centre peut-être un objectif de retrouver une offre de service plus conséquente
- Le deuxième, le départ vers des communes plus rurales pour bénéficier de maisons et de terrains plus grands à des prix inférieurs.

D'autre part, 16 % (31 personnes) des sortants sont partis à Noyers-Pont-Maugis (Ardennes), un chiffre élevé sans explication particulière.

II. La concertation à travers l'enquête

Un des objectifs du projet est d'intégrer de nouveaux logements adaptés aux seniors au sein de l'aménagement du périmètre d'étude. Dans ce but, la commune a souhaité recueillir, en amont, leurs avis et leurs besoins à travers une enquête. Les objectifs sont donc : recueillir les attentes en termes d'aménagement et de se rapprocher le plus possible des besoins réels des usagers potentiels du projet.

Les attentes recueillies tournent autour :

- de leur situation actuelle
- de leur intérêt de rester au sein de la commune.
- des modalités d'acquisition des logements ;
- de la taille et du type de logements ;
- d'espaces publics, d'espaces partagés et d'espaces privés ;
- des moyens de transport pour accéder aux services ;
- de l'interaction sociale avec l'environnement

100 personnes ciblées pour les enquêtes

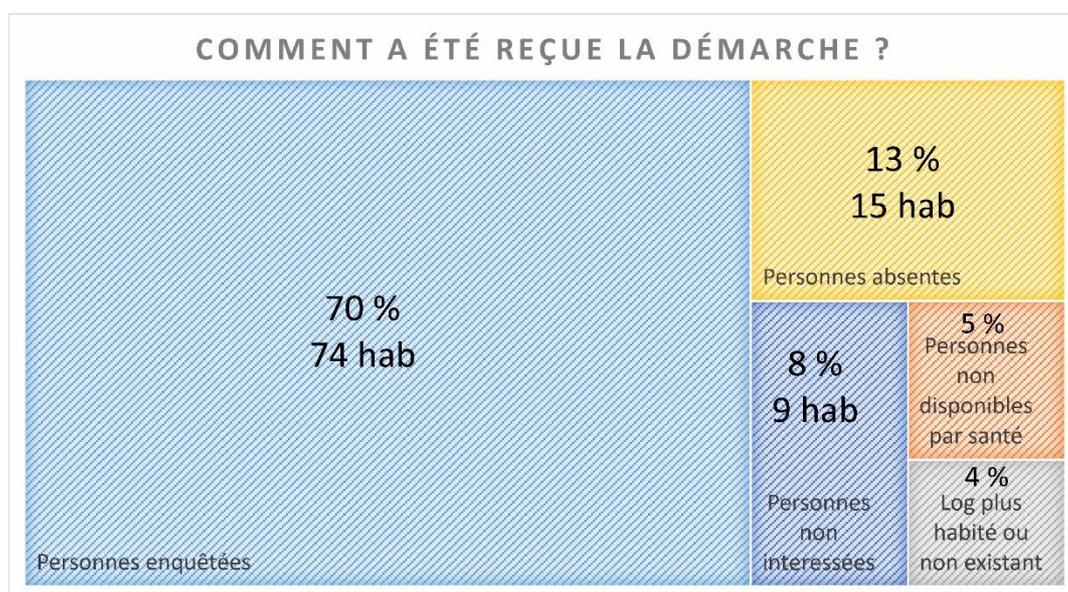
Selon l'INSEE, en 2017, à St-Martin-sur-le-Pré il y avait 376 habitants de 55 ans et plus. C'est pour cela qu'un échantillon d'environ 25 % de personnes (100) de cette tranche d'âge a été ciblé.

Par ailleurs, et vu le contexte sanitaire actuel, ainsi que les difficultés que certaines personnes ont pu avoir avec des enquêtes à travers le web, la modalité porte-à-porte a été adoptée.

Points à retenir :



- **100 personnes** de 55 ans et plus ciblées
- **74 personnes** interrogées
- **18 questions** posées
- Modalité adoptée : **enquête porte-à-porte**
- Enquête réalisée du 23 au 29 mars 2021.

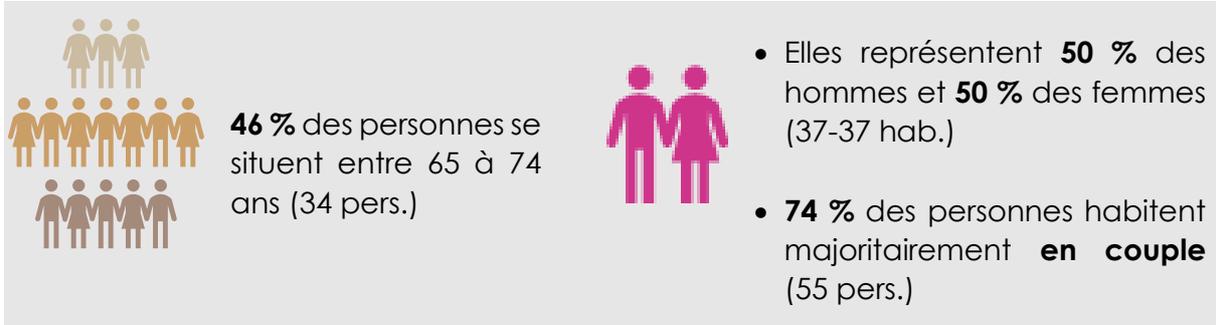


Source(s) : AUDC, 2021

1. Bilan des réponses

1.1. Les plus intéressées

Sur l'ensemble des personnes interrogées, elles sont majoritairement dans la situation suivante :



1.2. Ce qu'elles pensent de l'adaptabilité du logement



84 % des personnes pensent que leur logement est adapté à leur situation actuelle et future (62 pers.)

1.3. Leur intérêt de déménager vers un logement plus adapté



- **72 %** des personnes n'envisagent pas de déménager (53 pers.)
- **22 %** des personnes envisagent de déménager vers un logement plus adapté (**16 pers.**)



Sur ces 16 personnes :

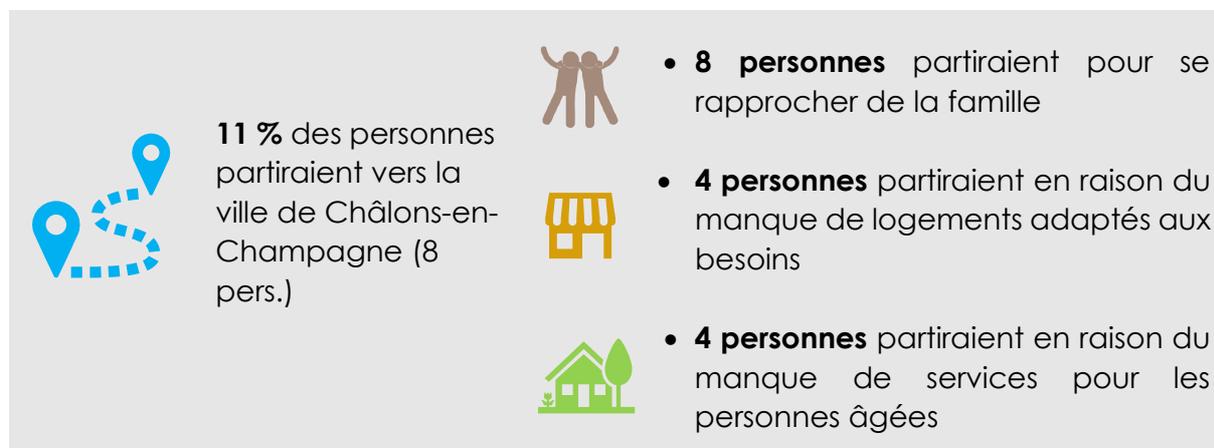
- **2 personnes** (22%) envisagent de déménager dans un délai de moins de 2 ans
- **5 personnes** déménageraient dans un délai entre 2 et 5 ans
- **9 personnes** envisagent de déménager dans un délai de plus de 5 ans

1.4. Les attachées à Saint-Martin-sur-le-Pré

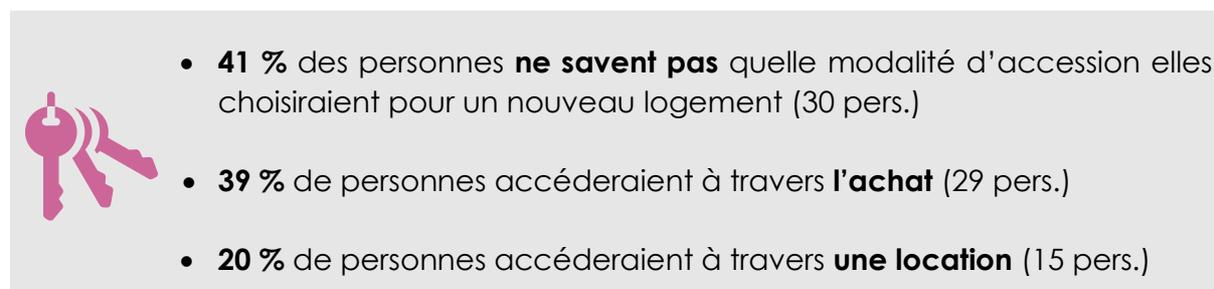


- **72 %** des personnes **veulent rester à Saint-Martin-sur-le-Pré** même si elles changent de logement (53 pers.)
- **9 %** des personnes ne resteraient pas dans la commune, si elles changeaient de logement (7 pers.)
- **19 %** des personnes ne savent pas (14 pers.)

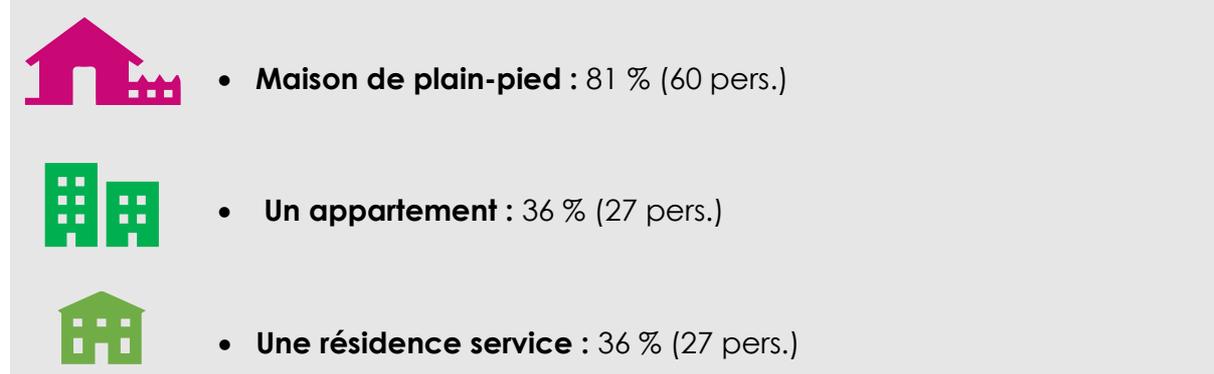
Parmi les personnes qui ne resteraient pas à St-Martin-sur-le-Pré ou qui ne savent pas où aller en cas de changement de logement, les futures localisations et les causes sont les suivantes :



1.5. Leurs souhaits sur l'accèsion, type et taille des logements



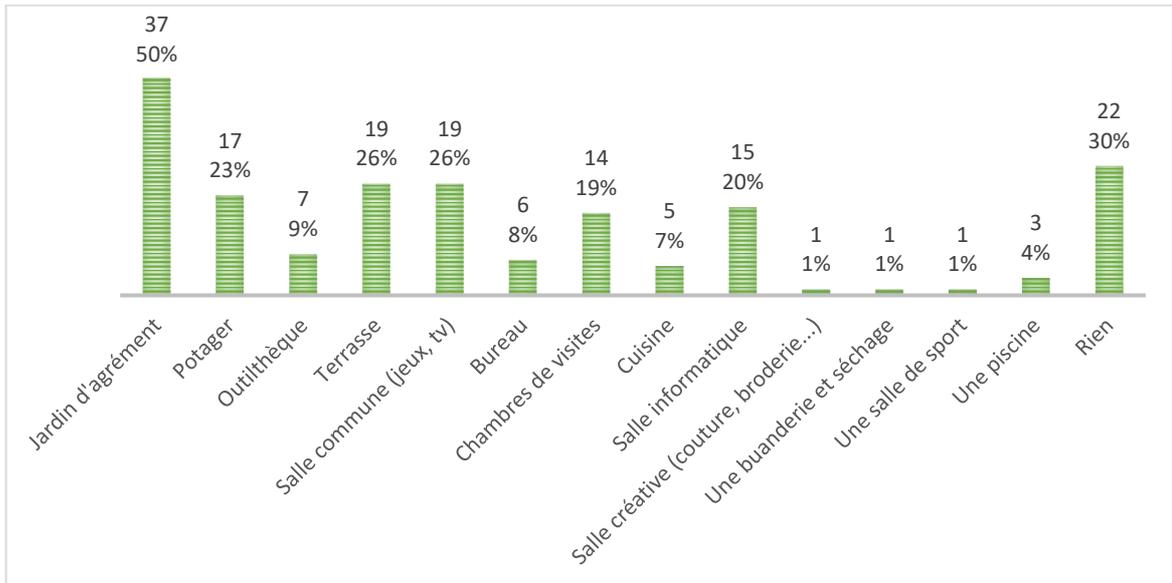
Parmi les choix des **typologies de logements** proposés, les personnes ont choisi le plus :



74 % des personnes aimeraient avoir minimum **2 chambres** (55 pers.)

1.6. Ce qu'elles pourraient partager

Au moins la moitié des personnes (**50 % - 37 pers.**) pourraient partager **un jardin d'agrément** et au contraire **30 %** des personnes (22 pers.) ne voudraient **rien** partager.



1.7. Ce qu'elles préfèrent pour se déplacer



1. La voiture est le type de mobilité **préférée** pour se déplacer dans une échelle d'importance de +1 à 4-.

- **99 %** des personnes ont **une voiture**
- **81 %** des personnes ne pensent pas vivre sans voiture à l'horizon de 5 ans (60 pers.)



2. La marche à pied, est le deuxième moyen préféré



3. Les transports en commun sont le troisième moyen en préférence



4. Le vélo est le moyen que les personnes préfèrent le moins

Les personnes enquêtées justifient leurs choix de moyens de déplacement par les raisons suivantes :



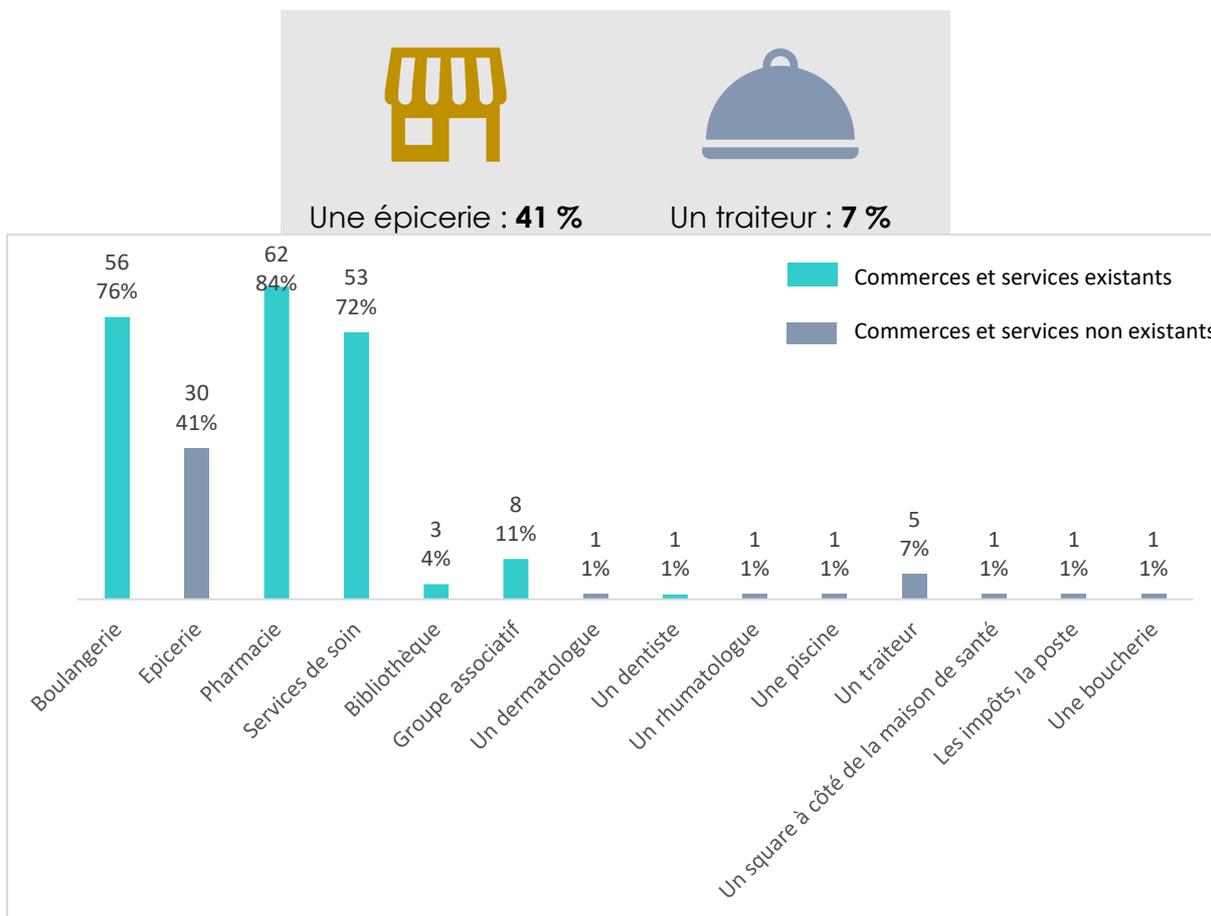
- Elles utiliseront la voiture jusqu'à ce qu'elles ne puissent plus conduire.
- Le vélo n'est pas une option pour eux à cause des problèmes de santé.
- Le service des transports en commun n'est pas suffisamment fréquent.

1.8. Les services de proximité qu'elles trouvent indispensables

Parmi **les services et commerces existants** dans le bourg, un grand nombre de personnes trouvent indispensables :



Parmi **les services et commerces non existants** dans le bourg, les personnes trouvent indispensables :



Le discours des enquêtés autour de la proximité varie selon la perception de celle-ci, principalement pour les grandes courses. Cette proximité est associée au type de mobilité qu'ils utilisent pour se déplacer.

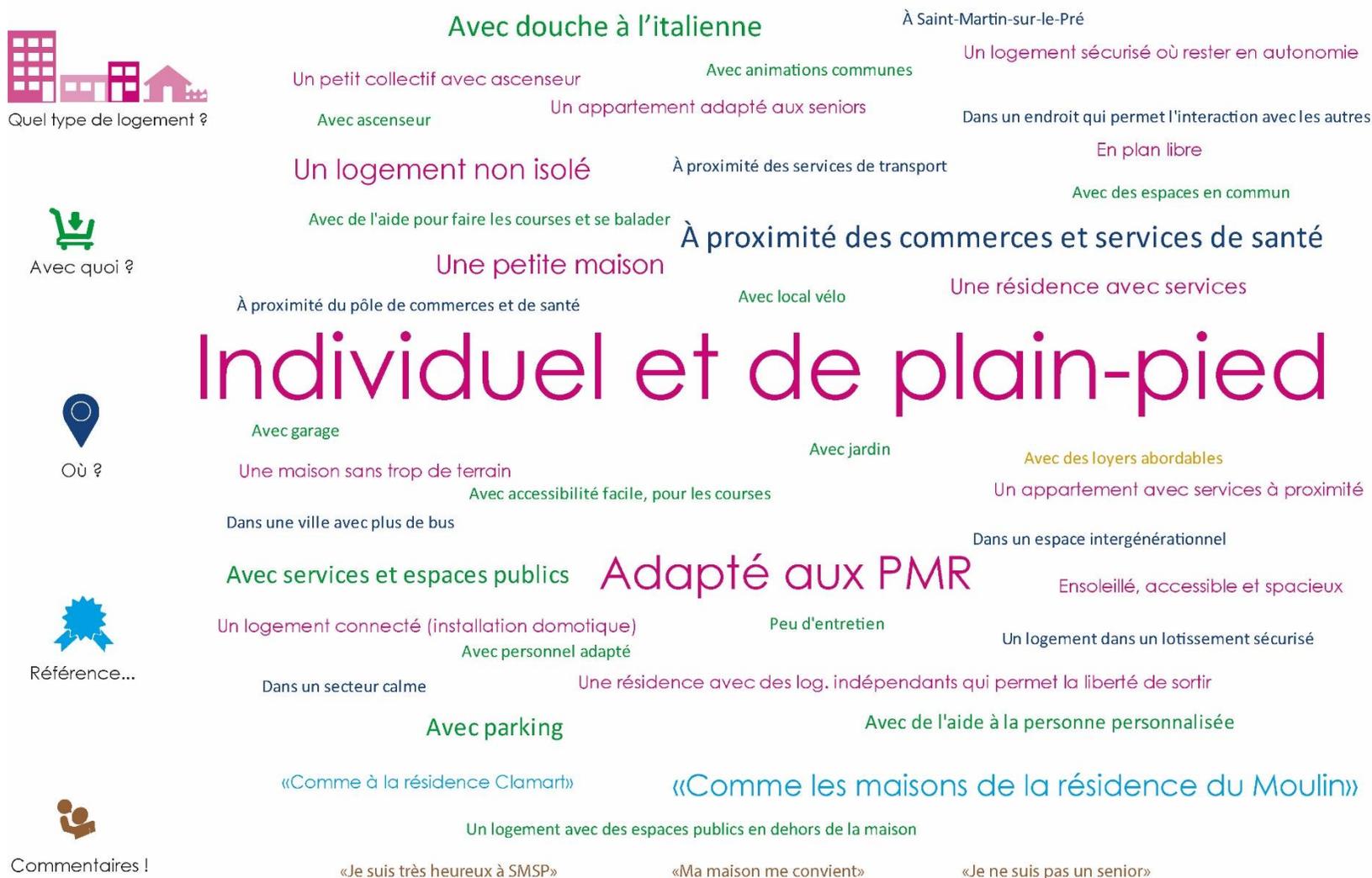


- S'ils se déplacent à pied, un commerce de proximité pour eux est situé dans un rayon de 5 min de marche
- S'il se déplacent en voiture, un commerce de proximité se situe à 6 min en voiture (exemple : l'Intermarché de Mont-Héry)



Le pôle services santé et commerces de la commune, pour certains habitants du centre bourg, est à l'extérieur de leur zone de proximité (5 min. de marche) pour leurs grandes courses

1.9. Leurs définitions d'un logement adapté pour les seniors



NB : le nuage de mots affiche les phrases en différentes tailles et celles-ci en fonction de la fréquence citée par les enquêtés



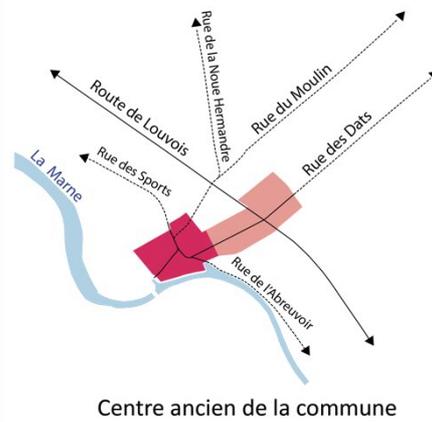
III. Diagnostic des sites : état des lieux

1. Contexte

1.1. Des secteurs d'étude situés dans le cœur historique du bourg

Des secteurs d'études situés dans un contexte favorable

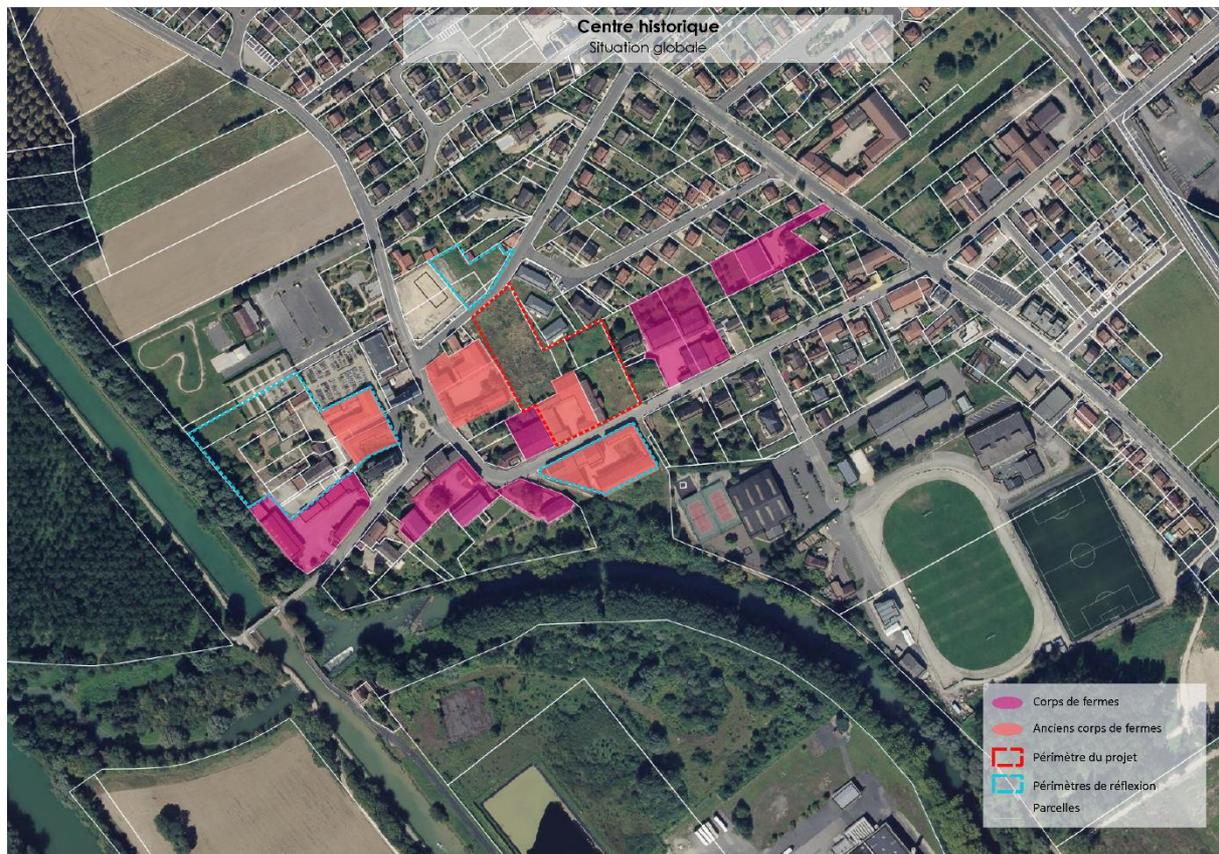
Les quatre secteurs d'études sont au cœur du centre ancien de Saint-Martin-sur-le-Pré, aujourd'hui, le centre bourg de la commune. Ils sont longés par le canal latéral de la Marne et le canal Saint-Martin. Ces sites se situent dans un centre desservi par des équipements, des places publiques et un environnement naturel proche développé tout au long des canaux. Tous ces éléments font partie de l'identité du bourg et participent à la vie des Saint-Martinais et Saint-Martinaise.



Une armature agricole comme âme du cœur historique

Le tissu ancien de la commune est caractérisé par une forte présence de sièges d'exploitations agricoles. Une caractéristique qui permet de conserver une mixité fonctionnelle dans le cœur historique. Ainsi, la commune porte une attention particulière à l'évolution de son cœur historique et à la restructuration du bâti ancien en termes de projet urbain et de maîtrise foncière.

Le périmètre du projet et les périmètres de réflexion sont composés des anciennes fermes agricoles. Leurs activités ont cessé et ont créé des friches urbaines qui donnent, aujourd'hui, l'opportunité de les requalifier et de les intégrer aux nouveaux usages et offres du centre bourg (logements et espaces publics).



2. Environnement naturel et urbain

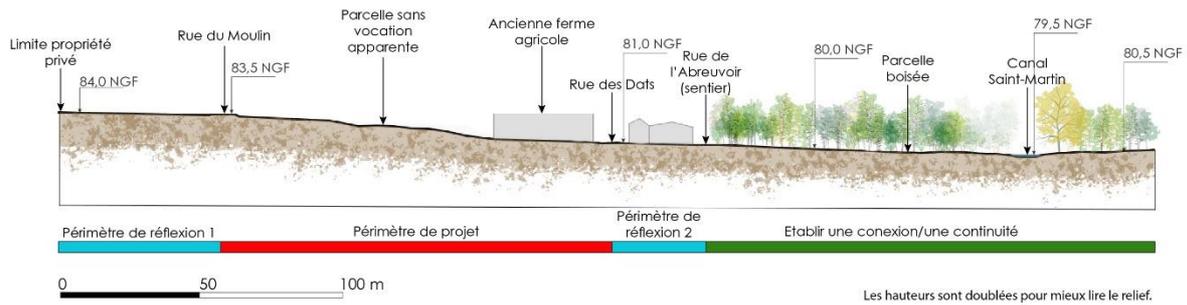
2.1. Altimétrie/topographie

Des sites d'étude dans les secteurs bas de la commune

Vu la localisation du centre bourg par rapport aux canaux existants, les secteurs d'études, en général, se trouvent sur les points les plus bas de la commune. Ils sont compris entre 80 et 84 mètres d'altitudes.

Le relief au sein de la commune varie entre 79 et 142 mètres de hauteurs (selon le référentiel NGF = Nivellement Général de la France, 0 NGF correspondant à la hauteur du niveau de la mer dans le port de Marseille).

L'implantation du centre historique se justifie donc par la proximité de l'eau, assez près pour bénéficier des points positifs mais trop proche créant de potentiels problèmes d'inondation. Ainsi, les sites sont concernés par les zones magenta et bleue du PPRI (voir page 36).



Un périmètre du projet situé partiellement sur un point haut du bourg

Le centre bourg de Saint-Martin-sur-le-pré se situe à une altitude moyenne de 82 mètres d'altitude. Le site du projet est partiellement situé sur un des points les plus hauts du centre bourg par rapport aux périmètres de réflexion. Sur la rue du Moulin, il se trouve à 83,5 m et une pente générale descend jusqu'à 81 m sur la rue des Dats. Un peu plus de deux mètres de différence existent entre les deux accès du site.

Le périmètre de projet est en continuité par rapport à la « Résidence des Moulins » (84 m) située au nord-est du site.

Le périmètre de réflexion 1 se situe sur la partie la plus haute du secteur

Le périmètre de réflexion 1 domine le périmètre du projet d'un mètre (compris entre 83,5 m et 84 m) et s'inscrit dans la continuité de la pente. C'est un des points culminant du centre historique de la ville. Cette position permet à ce site d'être plus à l'abri de potentielles inondations.

Deux périmètres de réflexion situés sur les points le plus bas du bourg

Topographiquement parlant, les périmètres de réflexion 2 et 3 se trouvent sur les niveaux les plus bas du bourg, principalement le périmètre 3. Il descend d'une altimétrie de 81 m (ruelle Jeannot) à 79,5 m (canal d'alimentation). Sa localisation proche du canal latéral à la Marne, et l'altitude basse du secteur, impliquent des aménagements et des traitements du paysage particuliers (prises en compte de l'aléa inondation plus important-page 36).



1. Périmètre du projet



2. Périmètre de réflexion 1



3. Périmètre de réflexion 2



4. Périmètre du projet



5. Périmètre de réflexion 3



6. Périmètre de réflexion 3



2.2. Végétalisation et qualité paysagère

La proximité du centre bourg avec les éléments naturels environnants est un atout fort à prendre en compte pour les futurs aménagements.

Un centre bourg favorisé par un environnement naturel proche

Les berges des canaux richement arborées permettent des balades à pied et à vélo en continuité du centre bourg. Cet environnement naturel fait la liaison du bourg avec la ville centre, les prés de la vallée de la Marne et les communes proches comme Recy. De plus, des chemins anciens comme le chemin qui jouxte « La rigole de Condé » existent et viennent compléter cette gamme.

Les alignements de platanes sont en continuité de l'alignement d'arbres inscrit et classé dans les zones de protection du patrimoine paysager à Châlons-en-Champagne.

Ces espaces naturels représentent des opportunités pour mieux lier le bourg à son environnement en faveur du loisir et de la santé des habitants.



Chemin de halage le long du canal de la Marne



Rue de l'Abreuvoir (sentier)

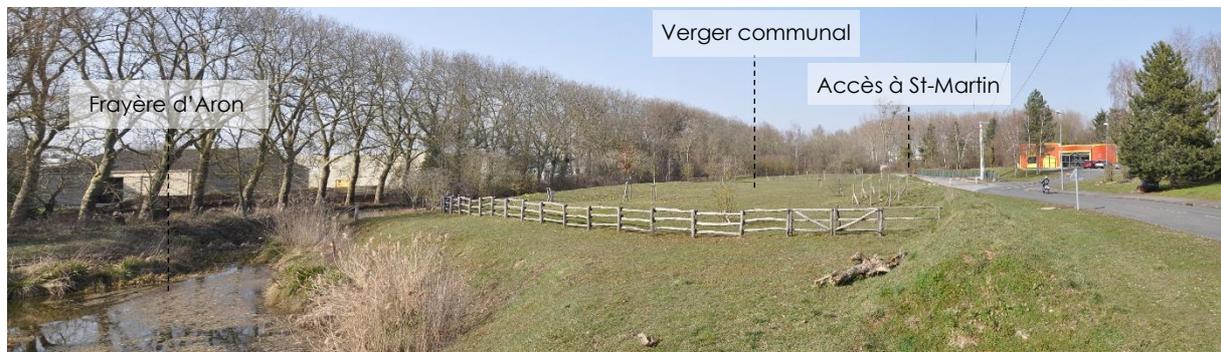
Une commune engagée dans la préservation de son environnement

Depuis quelques années, la municipalité s'est donnée pour objectif d'être exemplaire en matière d'environnement. Dans ce but, elle s'investit dans différentes initiatives visant à sensibiliser l'ensemble de la population à la protection de l'environnement (verger communal, jardins partagés). Ces projets viennent compléter la grande gamme des espaces verts qui enrichissent l'environnement et le cadre de vie de la commune.



Dans le but de matérialiser l'objectif en matière d'environnement, la commune a lancé le projet de création d'un verger communal. Il est situé à côté d'une zone humide entre la rue Raymond Aron et le canal Saint-Martin sur une surface de 1000m². Le verger a été planté en 2018, dans un contexte participatif où les habitants ont été eux même les aménageurs du site. A travers le concept de verger participatif et pédagogique, la commune a mis en évidence un verger qui présente à la fois plusieurs vocations ; une vocation patrimoniale, dans le sens de la sauvegarde et de la mise en valeur de variétés fruitières adaptées au sol

crayeux et la vocation de partage entre les habitants. Une démarche qui a regroupé plusieurs partenaires publics et privés locaux (ARTOPIA, Direction de l'environnement de Châlons Agglo et l'association des croqueurs de pommes de la plaine champenoise).



Frayère d'Aron et Verger communal (Source : AUDC, 2021)

Des espaces publics et espaces verts peu reliés entre eux

Les différents espaces publics et espaces verts du centre bourg sont aujourd'hui peu reliés entre eux. De plus, certains ne sont pas très visibles et peu accessibles, comme l'espace Roger Bertrand et son aire de stationnement sous-utilisée, posant aujourd'hui la question de la place de la voiture dans les espaces publics (beaucoup de personnes se garent sur les trottoirs et non dans les espaces de stationnements). Ces espaces constituent pourtant une bonne armature et ne demandent qu'à être mieux connectés, surtout pour des modes de déplacements doux (essentiellement piéton) et à une échelle plus grande (échelle de l'ensemble de la commune et avec la ville centre, Recy ...).



Un projet sur le parcours de la balade fleurie

La commune de Saint-Martin-sur-le-Pré a obtenu depuis 2007 4 fleurs au Concours National Villes et Villages Fleuries (CNVVF). La volonté de la mairie de développer des espaces publics de qualité doit continuer. Aujourd'hui quelques-uns de ces espaces ne sont pas assez mis en avant afin de mieux pérenniser cette position. Des connexions avec les espaces publics mais aussi les ripisylves et les berges des différents canaux pourraient renforcer la qualité de ces espaces ainsi que la qualité de vies des habitants.



2.3 Ambiance et qualité architecturale

Des anciennes fermes à restructurer et à requalifier

Le centre bourg historique est constitué essentiellement de corps de fermes, encore en activité ou réhabilités/abandonnés. Ces architectures massives et de tailles importantes procurent au centre ancien de Saint-Martin une certaine ambiance. En opposition au reste du village (secteurs pavillonnaires), les alignements créés par les façades des fermes donnent des indications sur le passé et sur l'histoire du village (matériaux, formes des constructions ...). Cette ambiance très minérale n'en est pas moins qualitative du fait de la richesse et de la noblesse des matériaux utilisés (pierre, brique ...).



Rue des Dats



Rue des Dats



Ruelle Jeannot



Place du Général de Gaulle

Des constructions avec des matériaux qualitatifs

A plus large échelle, en dehors des anciens corps de fermes, le centre ancien est constitué de matériaux plutôt qualitatifs. Pour les futurs aménagements, une cohérence avec les matériaux déjà utilisés permettraient de renforcer ce côté historique du centre bourg tout en y intégrant des bâtiments contemporains.



Bâtiment en brique de parement



Maison en colombage avec rdc en brique de parement



Maison en pierre meulière



Bâtiment contemporain bois et polycarbonate

3. États des lieux des terrains

3.1. Propriété foncière du périmètre de projet

Un total de 0.7 ha de surface en périmètre de projet

Le périmètre de projet concerne quatre parcelles cadastrées pour une superficie de 7 335 m². Les deux premières parcelles, AB0045 et AB0450, appartiennent déjà à la commune et elles représentent 5 032 m². Les deux autres parcelles, AB0046 et AB0407 sont des parcelles privées, propriétés d'un seul tenant et feront l'objet d'une acquisition par la commune. Ces dernières représentent 2 303 m².



Identifiant parcelle	Surface (m ²)	Surface bâtie (m ²)	Propriétaires	Unité foncière
510504 AB0046	772	0	Pleine propriété	Ilot d'un seul tenant
510504 AB0407	1531	223	Pleine propriété	
510504 AB0045	1852	1061	Commune	Ilot d'un seul tenant
510504 AB0450	3180	0	Commune	
TOTAL	7335	1284		

Des parcelles sans vocation apparente avec un parc bâti vacant et dégradé

L'ensemble des parcelles communales est constitué d'un terrain sans vocation apparente clôturé (AB0450) prenant accès sur la rue du Moulin, et d'un terrain bâti (AB0045) situé sur la rue des Dats.

Un mur de clôture d'environ 2 m de hauteur a été bâti au côté ouest de la parcelle AB0450. Ce mur devra intégrer une intervention paysagère qualitative ou être remplacé selon le style d'architecture et d'aménagements paysagers du projet.

Le bâti est composé de 1 061 m² de surface construite où se trouvent des hangars et un logement vacant (R+1). Ils sont partialement utilisés à des fins de stockage du matériel agricole.



Parcelle AB0450, accès rue Du Moulin (Source : AUDC, 2021)



Parcelle AB0045, accès rue de Dats (Source : AUDC, 2021)

Les parcelles à acquérir ont un accès depuis la rue des Dats. Elles se trouvent en situation de friche, clôturées et à l'abandon où la construction existante (R+1) est en ruines. Cette construction de 223 m² de surface bâtie est située sur la parcelle AB0407 et est mitoyenne à la parcelle communale AB0045.



Parcelles AB0046 et AB0407 à acquérir par DUP – accès rue de Dats (Source : AUDC, 2021)

Une enquête parcellaire conjointe avec la DUP

La commune a déjà pris contact avec le propriétaire des parcelles AB0046 et AB0407. Cet acte laisse entrevoir la possibilité de conclure favorablement une transaction, qu'il paraît néanmoins souhaitable de sécuriser par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. La procédure débute par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée par arrêté préfectoral.

Compte tenu de la dimension de l'opération portant sur un seul propriétaire, il est logique de réaliser une enquête parcellaire conjointe avec la DUP. Dans ce cas, la procédure DUP "réserves foncières" doit être mise en œuvre du fait que la DUP est demandée en vue de la seule acquisition de terrains nus et d'immeubles bâtis, sans réalisation de travaux.

Les atouts de l'intégration des parcelles 46 et 407 au périmètre de projet

L'intégration des parcelles AB0046 et AB0407 au périmètre de projet présente plusieurs avantages :

- Offrir un linéaire de façade plus important sur la rue des Dats
- Désenclaver l'îlot à travers la création d'une percée piétonne et éviter son contournement pour aller de la rue du Moulin à la rue de Dats
- Optimiser les coûts de démolition
- Permettre la résorption d'une situation de friche préjudiciable à l'image de la commune et potentiellement à la sécurité publique en raison de l'état des constructions sur la rue des Dats
- Créer une réflexion d'ensemble et être en continuité des logements adaptés pour les personnes âgées de la « Résidence du Moulin »
- Apporter une offre de logements adaptée aux besoins de la population

Le périmètre de projet en continuité de la « Résidence du Moulin »

Le projet se situe en continuité du programme de logements adaptés pour les personnes âgées construits dans le cadre de la « Restructuration du cœur de village ». Il favorise la possibilité de rester au sein de la commune aux seniors. Il s'agit des 7 logements gérés par l'Effort Rémois (Plurial Novilia) mis à disposition en 2011 et en location. Aujourd'hui tous les logements sont occupés.

Les accès à ces logements se font par la rue Thérèse Michel, un accès avec une empreinte de la voiture importante voire encombrante. Ce programme de logements devra s'intégrer à la réflexion d'aménagement des espaces en commun du projet pour améliorer leur accès et leur cadre de vie.



3.2. Propriété foncière du périmètre de réflexion 1

Un total de 1 557 m² de surface disponible en périmètre de réflexion 1

Le périmètre de réflexion 1 prend accès rue du Moulin et inclus quatre parcelles pour un total de 1 557 m². Elles font partie du patrimoine communal.

Un périmètre de réflexion proche du périmètre de projet

Ce périmètre est localisé en face, au Nord du périmètre de projet et en continuité de l'espace public de « La Halle ». Une partie de ce terrain a fait l'objet d'aménagements avec la création d'un poulailler en plein air. D'autres réflexions d'aménagements sur l'idée de la création d'un jardin potager partagé ont eu lieu en 2019 et ont été exécuté en partie. Aujourd'hui, ce terrain est intégré à la réflexion d'aménagement d'ensemble des sites d'étude.

Identifiant parcelle	Surface (m ²)	Propriétaires
510504 AB0446	97	Commune
510504 AB0447	336	Commune
510504 AB0448	1097	Commune
510504 AB0449	27	Commune
TOTAL	1557	



3.3. Le périmètre de réflexion 2

Un îlot bâti vacant de 1 713 m² à valoriser

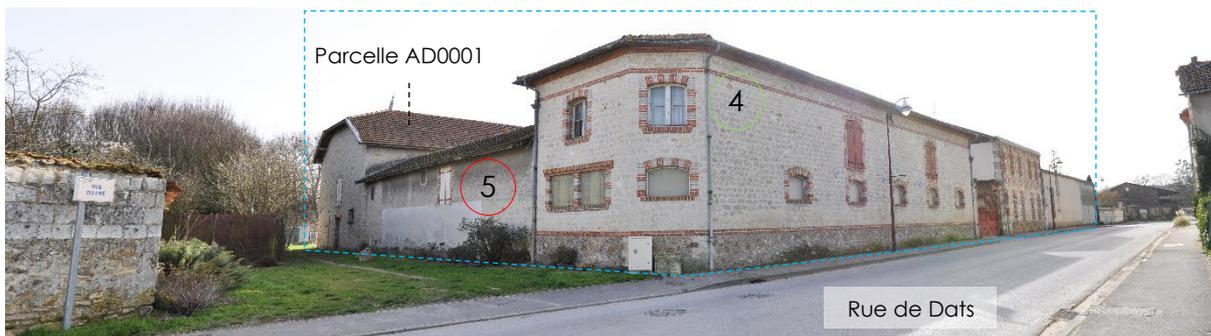
Ce périmètre se trouve au sud et en continuité du périmètre de projet. Il comporte deux parcelles cadastrées d'une surface de 2 582 m² et d'une même indivision. Contourné par la rue de Dats et par deux chemins (rue de l'abreuvoir et rue du Pré), cet îlot est densément bâti sur la parcelle AD0001. Une surface bâtie vacante de 1 713 m² est répartie sur six bâtiments alignés aux limites parcellaires (voir plan « état de bâti » en page d'après)

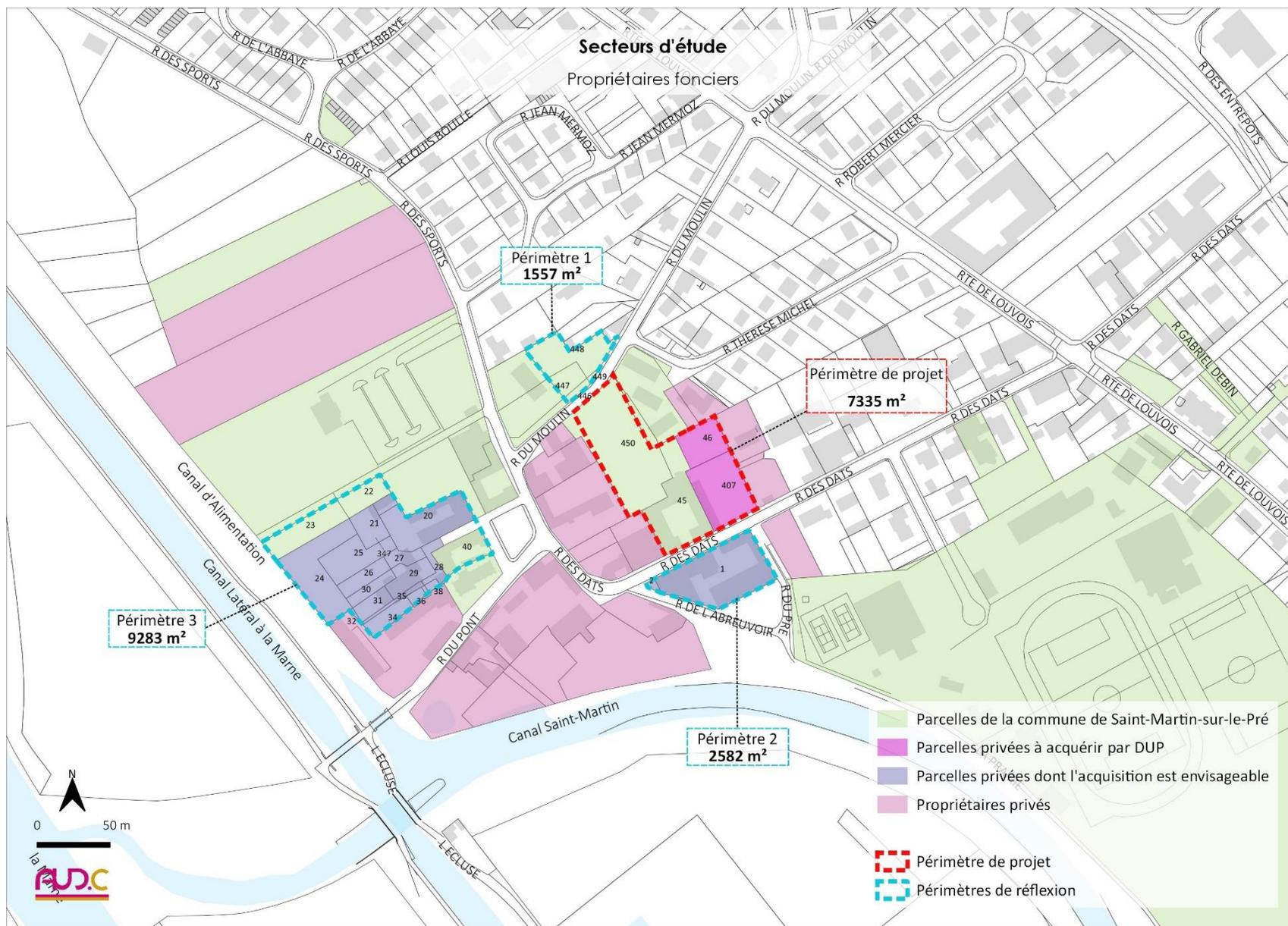
Des bâtis à protéger pour préserver l'identité du centre bourg

Le long de la rue de Dats, de nombreux bâtiments des anciennes fermes se trouvent implantés à l'alignement. Parmi ceux-ci, des bâtiments qualitatifs avec un type de construction et de matériaux spécifiques les font ressortir du paysage bâti et marquent l'identité historique du centre-bourg sur ce linéaire.

Ce corps de ferme organisé autour d'une cour centrale et implanté à l'alignement abrite des bâtiments qualitatifs (R+1) comme ceux marqués par 3, 4 et 6 sur le plan de la page suivante. Les matériaux locaux tels que la craie, la meulière et la brique ainsi que les tuiles de ses toitures permettent de les rendre remarquables. Ainsi, une reconversion et une réhabilitation de ces bâtiments pourront maintenir la trace historique de ce front bâti.

Identifiant parcelle	Surface (m ²)	Surface bâtie (m ²)	Propriétaires	Unité foncière
510504 AD0001	2532	1713	Indivision	Ilot d'un seul tenant
510504 AD0002	50	0	Indivision	
TOTAL	2582	1713		





Un périmètre de projet concerné par une OAP

La commune à travers le PLU a rendu officielle la volonté de maîtriser le développement urbain sur la base des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). L'une d'elles porte sur la « Restructuration du cœur de village » dans laquelle le périmètre de projet s'inscrit. Cette OAP a pour objectif de revitaliser ce secteur en densifiant le tissu par des petits immeubles collectifs et en proposant un type d'habitat adapté notamment aux personnes âgées.

Les règles particulières et générales à prendre en compte

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** « les bâtiments doivent être implantés à l'alignement sur au moins la moitié du linéaire de façade du terrain [...] Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés d'une limite séparative à une autre, une clôture doit être édifiée sur la partie restante du linéaire de façade [...] afin d'assurer une continuité bâtie le long des voies ».
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :** « dans une bande de 15 m à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une ou des limites séparatives. Au-delà de cette bande et dans une bande de 15 m à compter de la limite entre les zones U1 et U2 les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 3m
 - Soit en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50 m, dans une bande de 3m par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin ».
- **Hauteurs maximales des constructions :** « la hauteur est limitée à 3 niveaux, le troisième niveau ne pouvant être que des combles aménageables, soit au maximum R+1+combles aménageables, et ne peut être supérieur à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.
 - Particulièrement, dans une bande de 15 m à compter de la limite entre les zones U1 et U2, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 m au faîtage ou à l'acrotère ».
- **Stationnement des véhicules automobile :** « Il est exigé au minimum :
 - 1,5 places de stationnement par logement pour les constructions d'habitation

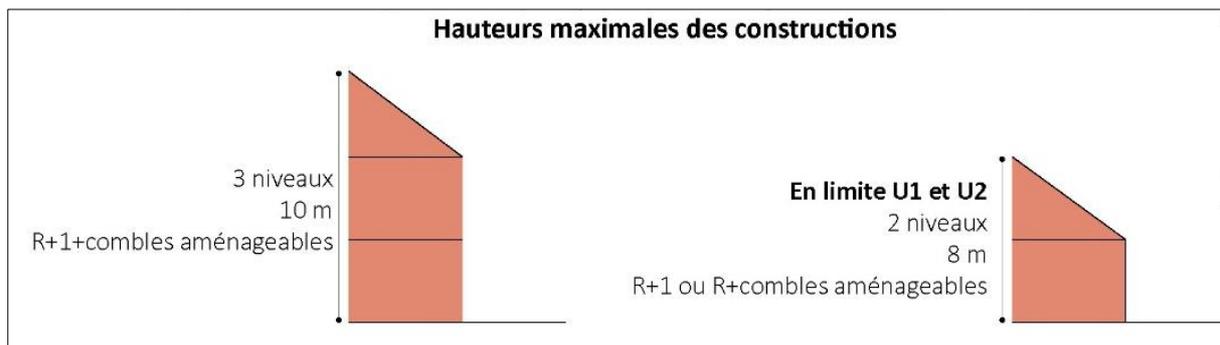


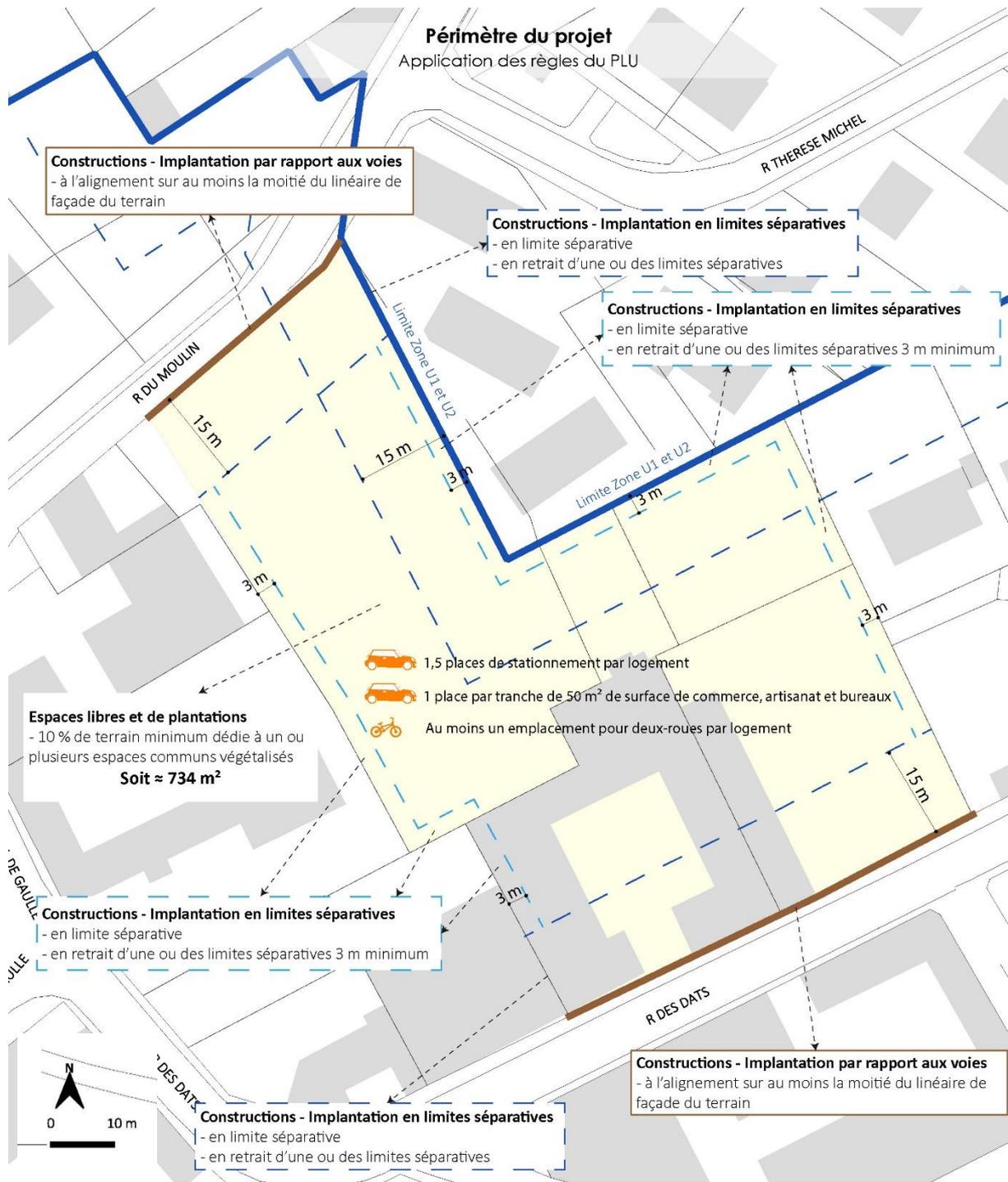
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface hors œuvres nette pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface pour les commerces ».
- **Stationnement de deux-roues :** « Tout construction destinée à l'habitation doit disposer d'au moins un emplacement pour deux-roues par logement ».
- **Espaces libres et de plantations :** « les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération ».

Le PLU ne prévoit pas une règle particulière pour le nombre de places de stationnements dédiés aux logements des seniors, néanmoins le code de l'urbanisme dit dans son **Article L.151-35 :**

- « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1^o à 3^o de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- [...] 1^o à 3^o de l'article L.151-34 : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat / logements locatifs intermédiaires / établissements assurant l'hébergement des personnes âgées / résidences universitaires ».

Dans ce cas, il pourrait être proposé 0,5 places pour chaque logement dédié aux personnes âgées.





4.3. PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne arrêté le 1 juillet 2011 par le préfet de la Marne a défini un zonage réglementaire pour le site du projet en se basant sur la grille d'évaluation d'aléa suivante :

Aléa	Enjeux	Espaces Urbanisés		Zones naturelles ou agricoles
		Espaces bâtis	Espaces non ou peu bâtis	
Aléa fort		Magenta	Rouge	Rouge
Aléa moyen		Bleu	Rouge	Rouge
Aléa faible		Bleu	Rouge	Rose
Aléa exceptionnel		Bleu	Rouge	Rose

Un périmètre de projet concerné par des aléa d'inondation

La partie Sud du périmètre de projet est concernée par la zone bleue du PPRI qui constitue les secteurs urbanisés où l'aléa est moyen, faible ou exceptionnel. Plus précisément, les parcelles impliquées sont la 45 et la 407 situées tout au long de la rue des Dats. La parcelle 450 est aussi concernée partiellement, sur la partie basse.

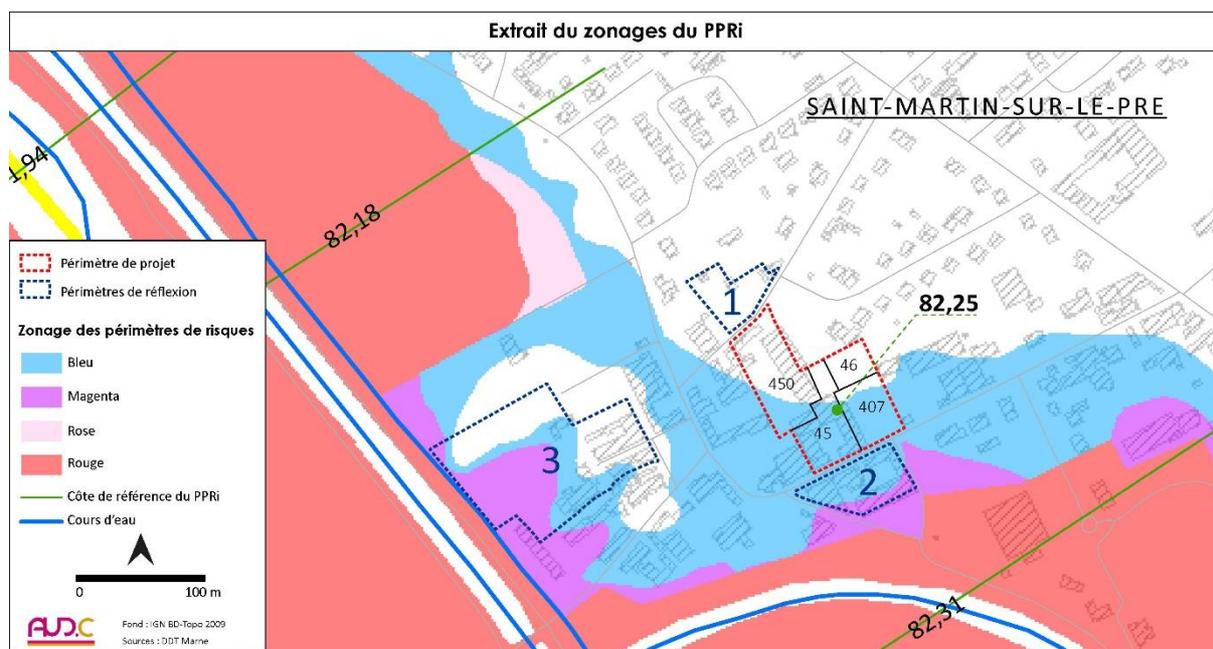
Un développement autorisé sous conditions

Le PPRI est une servitude d'utilité publique ne pouvant être remise en cause et interdisant toute construction nouvelle à l'exception de certaines utilisations du sol en fonction du zonage. Ainsi pour la zone bleue, le PPRI autorise le développement sous conditions. Dans le cas du périmètre du projet, celui-ci est concerné par :

- L'interdiction de :
 - l'aménagement de sous-sol en locaux d'habitation
 - les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux
- L'autorisation des constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
 - les premiers niveaux de plancher habitables doivent être situés au-dessus de la côte réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de véranda, de garage ou de remise
 - les sous-sols sont interdits, sauf à usage de stationnement
- L'autorisation de la création de parkings de surface ou souterrains sous réserve de ne pas générer de remblais

Côte réglementaire du périmètre de projet

En ce qui concerne les parties soumises à un aléa d'inondation du périmètre de projet, la côte réglementaire du PPRI se trouve entre les côtes 82,18 m et 82,31 m. Ainsi, sur le projet celle-ci se trouve à 82,25 m.



5. Mobilité et transport

5.1. Connexion au centre-bourg et à la ville-centre

Une position privilégiée au centre-bourg

Le périmètre de projet dispose d'une situation privilégiée en centre-bourg en se localisant à moins de 5 min à pied des équipements publics, du service de la mairie, des espaces naturels de qualité et des promenades. Il comporte deux grands accès par la rue du Moulin et la rue de Dats.

Un bourg proche du centre-ville de Châlons

Le centre bourg de Saint-Martin-sur-le-Pré se situe dans la zone agglomérée de la ville-centre de Châlons, ce qui permet la connexion rapide au centre-ville par la route de Louvois ou par la voie verte. Ainsi, le centre bourg se trouve à environ 6 min en voiture, à 15 min à vélo et à 45 min à pied du centre-ville. Ce qui facilite les déplacements de loisir, sportifs, de domicile/travail et pour rejoindre les services de santé et de commerce.

5.2. Circulation automobile

Deux accès à une circulation à double sens

Le périmètre du projet est desservi par deux voies publiques à double sens : par le Nord par la rue du Moulin et par le Sud par la rue de Dats. Elles connectent le centre-bourg avec la route de Louvois permettant la connexion directe vers le Sud-Est avec la Ville-centre de Châlons-en-Champagne et vers le Nord-Ouest avec Recy. Celle-ci permet aussi l'accès à la RN 44 à travers le prolongement de la rue de Dats, la rue Charles Marie Ravel et la rue de L'ilet.



Une voirie où la place du piéton est limitée

Les rues de desserte du projet sont assez larges pour permettre le double sens de circulation mais intègrent des trottoirs étroits principalement de 1,20 m. Sur le côté du projet, le tronçon entre la Mairie et le projet ne comporte pas de trottoir. En revanche, du côté de « La Halle » l'espace public a été richement aménagé avec des allées larges



pour le piéton et sur le long de la rue du Moulin des stationnements ont été intégrés. Les rues du centre-bourg sont généralement partagées par la voiture, le vélo, voir les piétons lorsque les trottoirs étroits sont encombrés par l'éclairage publics, les bacs des poubelles ou les voitures.

Une desserte peu fréquente des transports en commun

Les lignes 6 et 7 de bus SITAC desservent la commune dont la ligne 7 le centre-bourg à travers la rue du Moulin. Elles relient au centre-ville de Châlons en passant par la Maison de Santé de Saint-Martin-sur-le-Pré. Le périmètre de projet a accès à l'arrêt « Salle des Fêtes » située à moins de 5 minutes de marche sur la rue des Sports en face de « La Halle ».

Cependant les passages du bus sont peu fréquents. Les intervalles entre deux passages peuvent aller d'une vingtaine de minutes à une heure pour les deux lignes pendant la période scolaire. En période de vacances, les passages sont réduits dans les deux cas. Les samedis, la ligne 7 passe à chaque heure alors que la ligne 6 ne dessert pas la commune. Les arrêts généralement ne comportent pas une toiture pour attendre le bus.



5.3. Circulation douce

De nombreux cheminements proches dédiés aux piétons et cycles

Les cheminements existants autour de la commune peuvent être rejoints à moins de 5 min à pied depuis le périmètre de projet. Il s'agit de la véloroute, de la GR 14 et des chemins qui relient :

- le centre-bourg avec le verger communal, la frayère d'Aron et Châlons-en-Champagne, le chemin « La Prairie »
- le centre bourg-avec la Marne et ses berges, chemins à accès restreint
- le centre bourg avec Recy, chemin de « La Rigole de Condé »

Des chemins à récupérer et à pérenniser

La commune voudrait récupérer l'ancien chemin longeant « La Rigole de Condé » (ancien canal d'alimentation) aujourd'hui peu accessibles à cause de la végétation. Ainsi, celui-ci pourrait relier et désenclaver les différents équipements du centre-bourg, principalement l'aire de vélo cross, le stationnement de « l'espace Roger Bertrand » et le périmètre de réflexion 3.



Chemin de La Rigole de Condé

Un chemin à usage non officiel se trouve entre le chemin « la prairie » et le complexe sportif. Celui-ci pourrait permettre de relier à pied, en 10 min environ, le centre-bourg et la maison de santé. Il pourrait alors devenir un chemin officiel à travers certains aménagements. En même temps, ce chemin pourrait élargir l'offre des promenades autour de la commune et faciliter l'accès à la maison de santé avec une connexion douce sécurisée et déconnectée de la voiture.



Chemin La Prairie

Un réseau cyclable secondaire planifié

Le plan des pistes et bandes cyclables de l'agglomération de Châlons-en-Champagne a planifié un réseau secondaire pour le vélo sur la rue de Dats. Ce type de réseau prévoit des solutions légères avec un principe de cohabitation privilégiée (zone de circulation apaisée).



- Bande
- Zone de circulation apaisée
- Chemin cyclable
- Voie verte
- Piste cyclable

Extrait du plan du réseau prioritaire du schéma directeur cyclable sur la CAC (Source : SIG de Châlons Agglo, 2017)



5.4. Stationnement

Le recensement des places de stationnement publics existants a été réalisé le 24 février 2021. Ce recensement a été réalisé principalement dans la zone de l'isochrone² à 5 minutes à pied du périmètre du projet.

Le recensement permet d'apercevoir et de retenir les éléments suivants :

179 places de stationnements aménagées dont 10 PMR proches

À environ 5 minutes à pied du périmètre de projet et des périmètres de réflexion se trouvent des stationnements de surface et de places tout au long de la voirie. Ils pourraient couvrir les besoins de 119 logements, si les règles du PLU s'appliquent.

Une offre de places de stationnement concentrée et sous-occupée

Dans l'espace Roger Bertrand le stationnement de surface se trouve enclavé par le reste des équipements et peu accessible, car il est peu visible et entouré par des grilles qui donnent la sensation d'entrer dans un espace privé. L'utilisation de celui-ci pourrait être optimisée en créant des percées piétonnes et visuelles à partir du périmètre de réflexion 3 et en envisageant d'augmenter les passages à travers les clôtures.



Une place contournée par la voiture

La place Général-de-Gaulle offre un espace qualitatif pour la rencontre, néanmoins l'empreinte de la voiture est importante par les places de stationnement qui la contournent. Cette place pourrait être mieux valorisée pour augmenter la place du piéton et assurer l'accessibilité aux autres équipements comme la mairie et l'église. Ces places de stationnement pourraient migrer sur un espace à créer sur le périmètre de réflexion 3 et à côté du cimetière.



Des stationnements qui limitent l'accès sécurisé des piétons

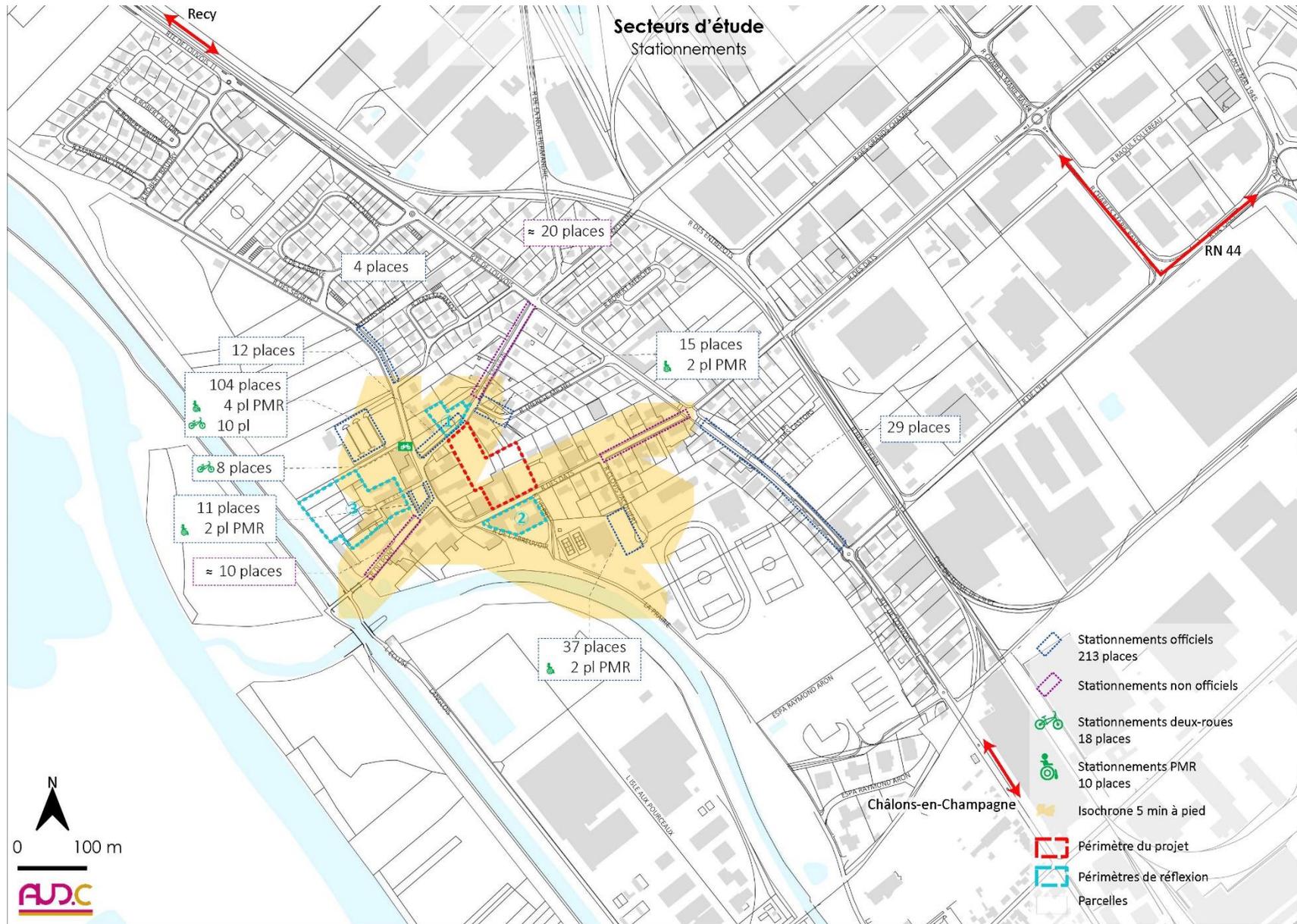
Des usages importants de stationnement non officiels se situent tout au long des rues du Moulin, de Dats et du Pont. Ces usages se font généralement sur les rues. Néanmoins, sur la rue des Sports, certains trottoirs sont encombrés par ces types d'usages avec des stationnements ne respectant pas les règles du code de la route.



Des places de stationnement limitées pour les deux-roues

Dans le périmètre de l'isochrone à 5 min à pied du périmètre du projet, il existe seulement 18 places de stationnements de vélos aménagées.

² Correspond à la zone accessible par moins de 5 minutes de marche à partir du périmètre de projet, calculée avec l'outil isochrone proposé par geoportail.gouv.fr



6. Équipements, services et commerces de proximité

Globalement une commune bien pourvue en équipements et services

Depuis une dizaine d'années, la commune a réalisé plusieurs opérations d'aménagement en développant et modernisant son offre d'équipements et d'espaces publics. Cette offre se trouve concentrée au centre-bourg principalement. Ainsi, le périmètre de projet se trouve bien situé en continuité de « La Halle », de son espace public et de la résidence pour les seniors « Résidence du Moulin ». Ce projet viendra s'inscrire et compléter cette offre avec l'aménagement d'espaces verts en commun et de logements multigénérationnels.

Une offre d'équipements à environ 5 min à pied

Le périmètre de projet se trouve au cœur de cette offre d'équipements en ayant l'accès à des équipements socioculturels, d'éducation, liés à l'enfance et des espaces publics, ainsi qu'au service de la mairie et au « Locavor » à environ 5 min de marche.

« La Halle », qui lie tradition et contemporanéité, offre un espace pour la rencontre en permettant aux producteurs locaux de vendre des produits régionaux et de saison aux habitants de façon hebdomadaire à travers le « Locavor ».



Une offre de services et de commerces à environ 10 min à pied

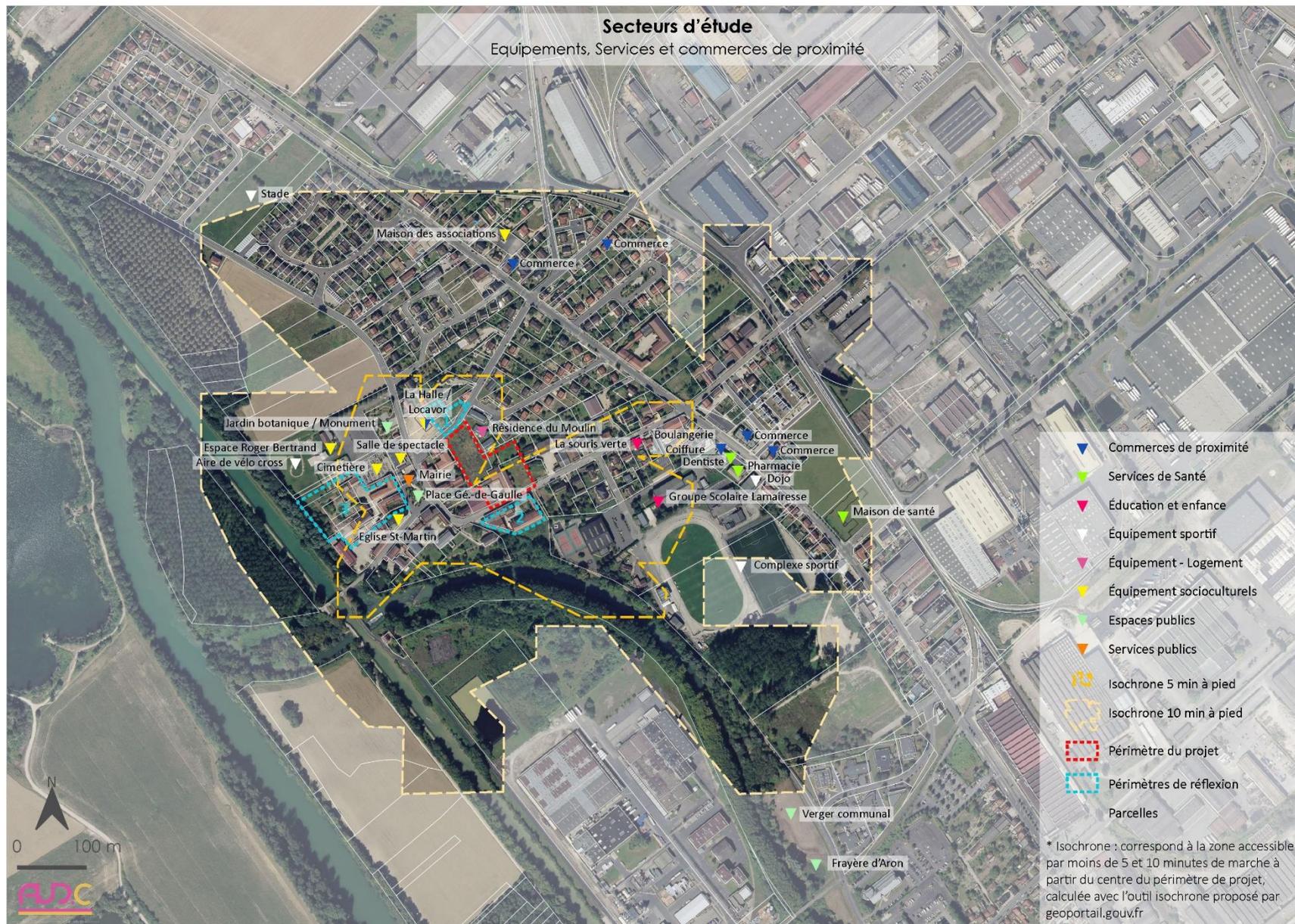
Le périmètre de projet se trouve également bien pourvu de services (principalement de santé), de commerces et d'équipements sportifs à environ 10 min à pied du centre-bourg. La maison des associations se trouve également dans la zone de l'isochrone de 10 min de marche.

Cette offre de services s'est bien renforcée avec la construction et la mise en service de la maison de santé depuis 2019 au sein du pôle de commerces et de services de la route Louvois. De plus, à partir de cette offre existante, celle-ci pourrait être renforcée avec l'intégration d'une épicerie en centre bourg.

Une faible offre de services publics

La commune ne dispose pas de services comme la poste, la gendarmerie ou le service des impôts. Ces services se trouvent dans la ville centre, ce qui génère des déplacements pour les habitants.





IV. Objectifs du projet et programmation

1. Points à retenir

Ce diagnostic fait ressortir que le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour la commune. En même temps, la commune reste attractive pour les jeunes adultes.

Le vieillissement est un enjeu d'adaptation du bourg en termes d'habitat, de mobilité, de services, de santé et autres. Celui-ci pourrait être une occasion pour la création ou le développement d'activités économiques et de services pour les habitants.

Parmi les points à retenir :

- **Une commune attractive** pour les jeunes adultes et les personnes âgées
- **Un départ massif** en retraite de générations du baby-boom
- **Une population âgée** habitant seul de plus en plus
- **Un parc de logements sous-occupés** à libérer et à mobiliser
- **Des besoins**, en termes, d'habitats adaptés pour les seniors (petite taille) en croissance
- **Des habitants attachés à la commune** et qui voudraient y vieillir
- **Une population âgée** qui ne voudrait pas rester isolée
- **Des principes d'architecture traditionnelle et des matériaux – corps de ferme -** à reprendre
- **Des commerces de proximité à renforcer** avec l'intégration d'une épicerie, si possible, en centre bourg
- **Une offre de stationnements** à valoriser et à rendre plus accessible
- **Une place restreinte pour le piéton** pour se déplacer à élargir
- **Des espaces de rencontre et de détente** peu nombreux ou enclavés à enrichir
- **Un parcours fleuri** à enrichir et à développer

2. Enjeux du projet

Libération, diversification et adaptation de l'offre d'habitat

Une des actions en faveur du vieillissement concerne l'habitat. Ainsi, ce projet devra mettre un accent sur la diversification des offres d'habitat et sur l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées majoritairement seules. En même temps, cette diversification du parc pourrait permettre de libérer les logements sous-occupés ce qui permettra à son tour d'accueillir des familles avec enfants.

Diversification de l'offre de services et des commerces

Le projet devra prendre en compte l'offre de services et de santé existant à proximité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Cependant, les nouveaux projets pourront compléter cette offre si nécessaire.

Faciliter l'accessibilité physique et numérique

En effet, le vieillissement de la population induit notamment des enjeux en ce qui concerne l'accessibilité des personnes aux équipements, aux services, aux commerces et à la vie sociale. Le projet doit faciliter cette accessibilité à travers une offre de service de mobilité et des espaces publics adaptés.

Favorisation d'une mixité générationnelle

La lutte contre l'isolement des plus âgés est un des enjeux majeurs pour la commune. Dans ce but, le projet devra favoriser la mixité générationnelle. Des aménagements et des équipements ouverts à tous devront être créés pour contribuer à la rencontre des différentes tranches d'âge de la population.

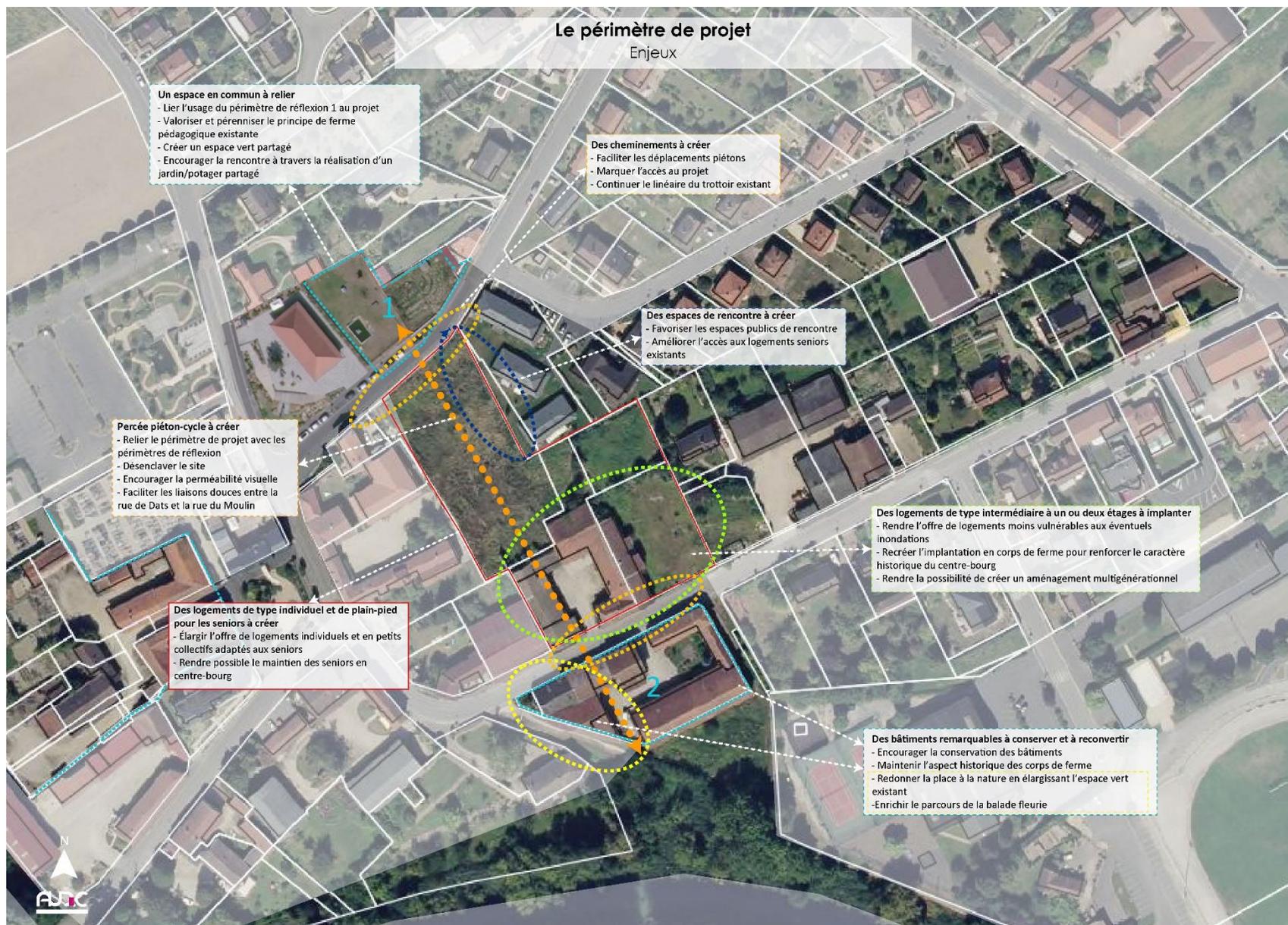
3. Objectifs et programmation du projet

L'objectif principal de ce projet est de proposer des aménagements ouverts à tous. Un projet multigénérationnel qui permet aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible au sein de sa commune au contact de la population dans un environnement de qualité.

Les souhaits des seniors également sont de ne pas rester isolés et de ne pas habiter qu'entre une seule génération, ce qui renforce le propos de création d'un aménagement intergénérationnel.

D'après ce diagnostic, **la programmation d'aménagement** du périmètre de projet va veiller à :

- **Projeter des logements** sur la forme de maisons de plain-pieds, R+1 et petits collectifs adaptés aux personnes âgées et aux jeunes couples principalement
- **Créer et aménager une percée** en faveur des circulations douces et de la mobilité réduite (sentiment de sécurité)
- **Valoriser les équipements, services existants et complétant si nécessaire** par ceux qui ne sont pas encore offert dans la commune
- **Compléter l'offre de commerces de proximité** avec la proposition de création d'un point de vente alimentaire de type « épicerie ». L'implantation d'un local commercial orienté vers l'offre alimentaire quotidienne, fruit / légumes, produits frais, petite épicerie, en complément de l'offre commerciale de la route de Louvois, semblerait intéressante en vue de renforcer le service de proximité auprès des habitants, notamment pour les moins mobiles.
- **Améliorer l'accessibilité piéton et cycle** aux équipements proches, services et promenades. Les modes actifs représentent pour l'utilisateur un coût financier inférieur à celui d'une automobile.
- **Connecter des espaces verts** entre eux et améliorer leur continuité
- **Aménager des espaces publics et partagés** comme : des potagers, jardins d'agrément, terrasses et autres



V. Scenarios d'orientations d'aménagement

1. Quelle organisation spatiale et fonctionnelle pour le périmètre de projet ?

La forme du terrain et la disposition des deux accès débouchant sur deux voies donnent l'opportunité de créer un axe structurant. Il est le levier d'organisation de l'espace en se matérialisant à travers une allée dédiée aux mobilités douces.

Ainsi, trois scénarios d'organisation de l'espace sont proposés d'une part et d'autre de cet axe :

- **Scénario 1** : Mixité
- **Scénario 2** : Corps de ferme
- **Scénario 3** : Continuité

Les besoins en stationnement calculés sur 3 hypothèses



- Le nombre de logements est estimatif
- Les règles utilisées pour les calculs se trouvent sur les pages 33 et 34

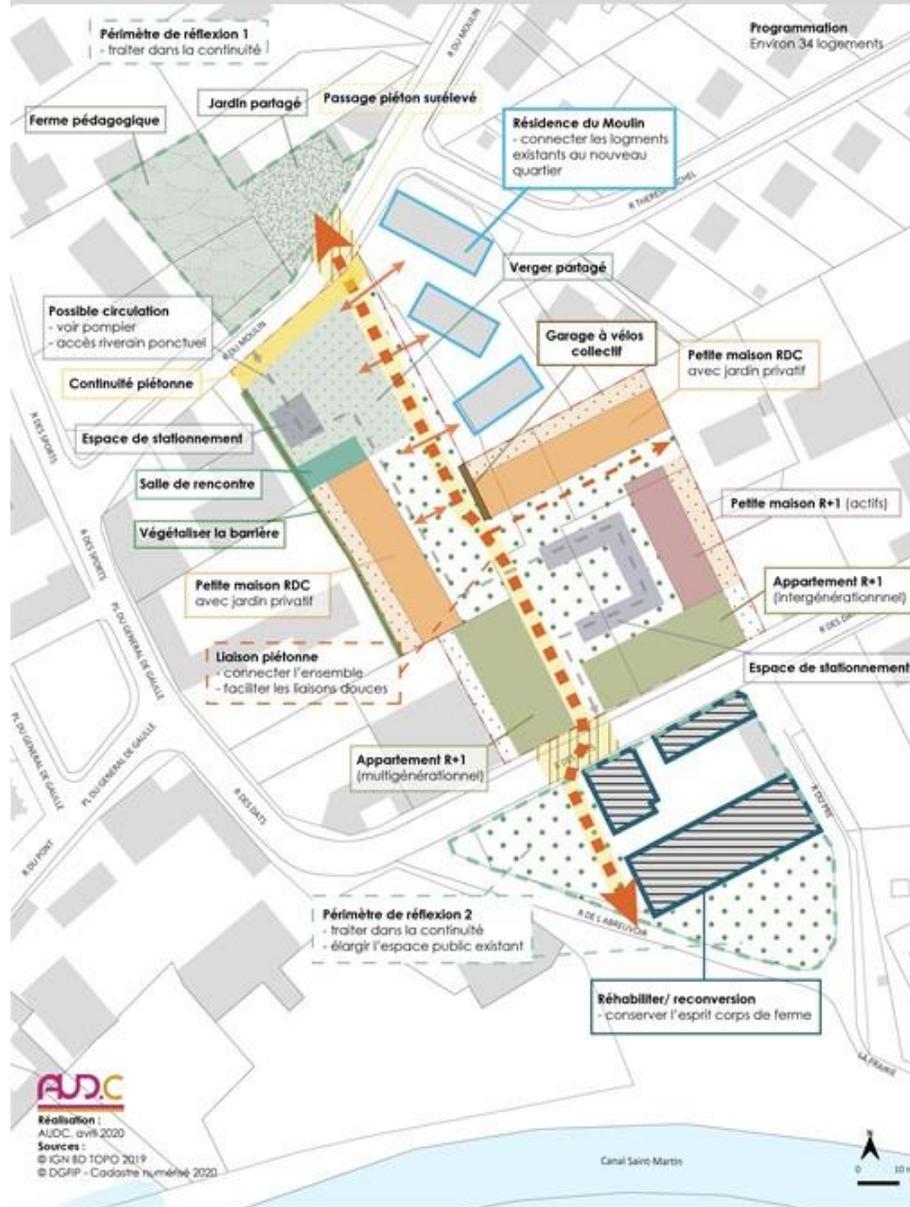
Les trois hypothèses de travail sont les suivantes :

- **Hypothèse selon les règles du PLU** : 1,5 places / logement
- **Hypothèse selon le Code de l'Urbanisme** : 1 place max. / logement locatif financé avec un prêt aidé par l'état.
- **Hypothèse selon la règle proposée** : 0,5 places / logement senior

Point de rappel :

- Surface de périmètre de projet : 7 335 m²
- Surface estimative d'une place de parking : 25 m²

Scénario 1 - Mixité



Environ 34 logements

Les + :

- plus de mixité
- vie de quartier plus marquée
- verger en continuité de ferme pédagogique

Les - :

- percée visuelle restreinte
- emprise de la voiture importante sur les espaces en commun

Les points d'attention :

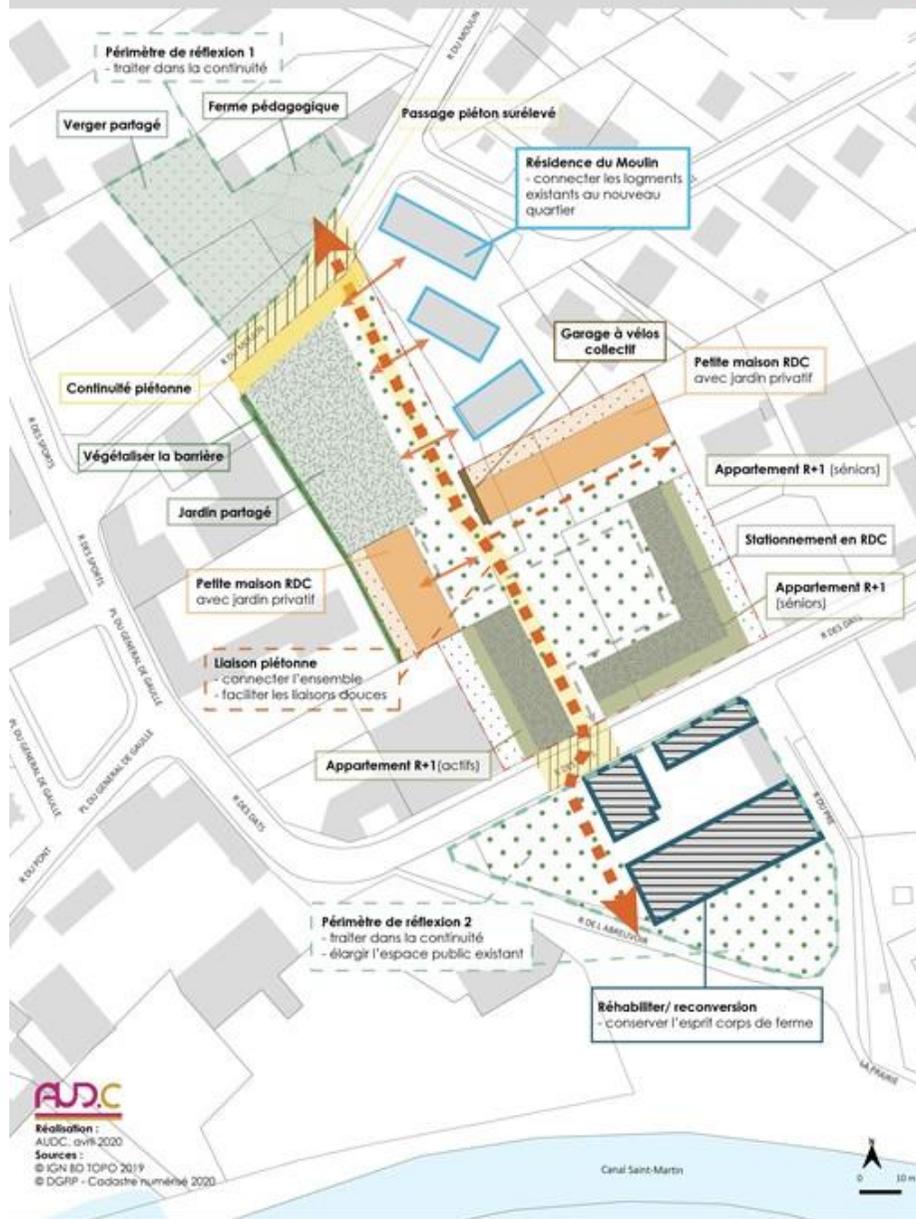
- La circulation en voiture au sein du projet à régler : desserte des courses, sapeurs pompiers, ambulances

- ≈ 10 logements individuels groupés seniors
- ≈ 4 logements individuels groupés actifs
- ≈ 10 logements seniors en petits collectifs
- ≈ 10 logements actifs en petits collectifs
- Salle de rencontre

Places de stationnements nécessaires par hypothèse

PLU - 1,5 places / log	51 places
CDU - 1 place max / log seniors	41 places
Règle proposée - 0,5 place / log seniors	31 places

Scénario 2 – Corps de ferme



Environ 30 logements

Les + :

- quartier moins dense
- identité des corps de ferme plus marquée
- espaces verts et en commun plus importants
- circulation de desserte interne en voiture moins importante

Les - :

- percée visuelle restreinte
- moins d'offre de logements individuels en RDC pour les seniors

Les points d'attention :

- La circulation en voiture au sein du projet à régler : desserte des courses, sapeurs pompiers, ambulances

- ≈ 9 logements individuels groupés seniors
- ≈ 13 logements seniors en petits collectifs à l'étage
- ≈ 8 logements actifs en petits collectifs à l'étage

Places de stationnements nécessaires par hypothèse

PLU - 1,5 places / log	50 places
CDU - 1 place max / log seniors	37 places
Règle proposée – 0,5 place / log seniors	25 places

Quelles solutions pour des bâtiments sur pilotis avec stationnements en RDC ?

Pleumeur-Bodou - France, 2020

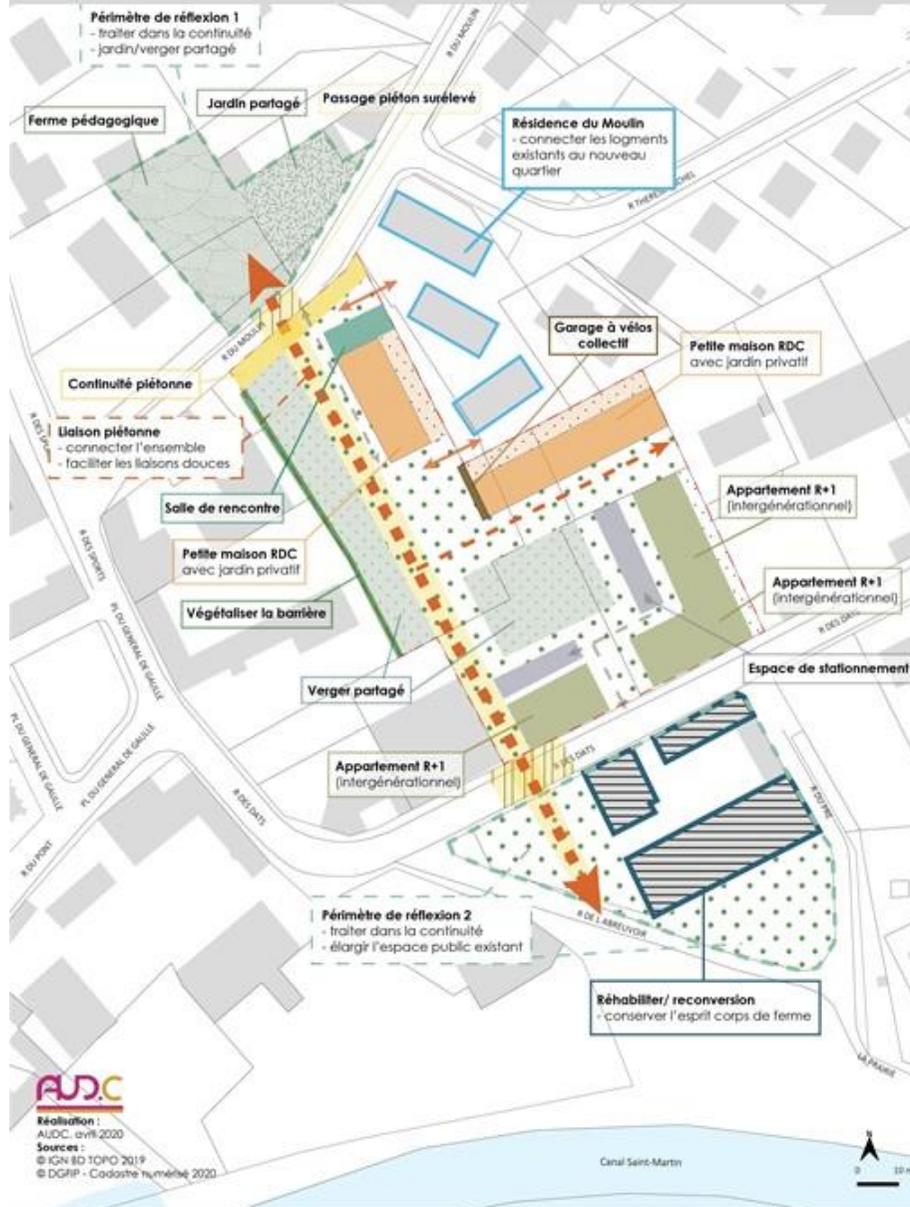


Siège OMADA – Châlons-en-Champagne



Bois blanc – Lille

Scénario 3 – Continuité



Environ 39 logements

Les + :

- percée de connexion et de visuelle marquée
- des accès doux et pour la voiture différenciés

Les - :

- identité des corps de ferme moins marquée
- densité plus marquée
- emprise de la voiture importante sur les espaces en commun

Les points d'attention :

- La circulation en voiture au sein du projet à régler : desserte des courses, sapeurs pompiers, ambulances

- ≈ 9 logements individuels groupés seniors
- ≈ 15 logements seniors en petits collectifs
- ≈ 15 logements actifs en petits collectifs
- Salle de rencontre

Places de stationnements nécessaires par hypothèse

PLU - 1,5 places / log	59 places
CDU - 1 place max / log seniors	47 places
Règle proposée - 0,5 place / log seniors	35 places

Quelles architectures pour le projet ?

Formes et matériaux



Logements à «Eco-bourg d'Octeville»; Octeville -France, 2019

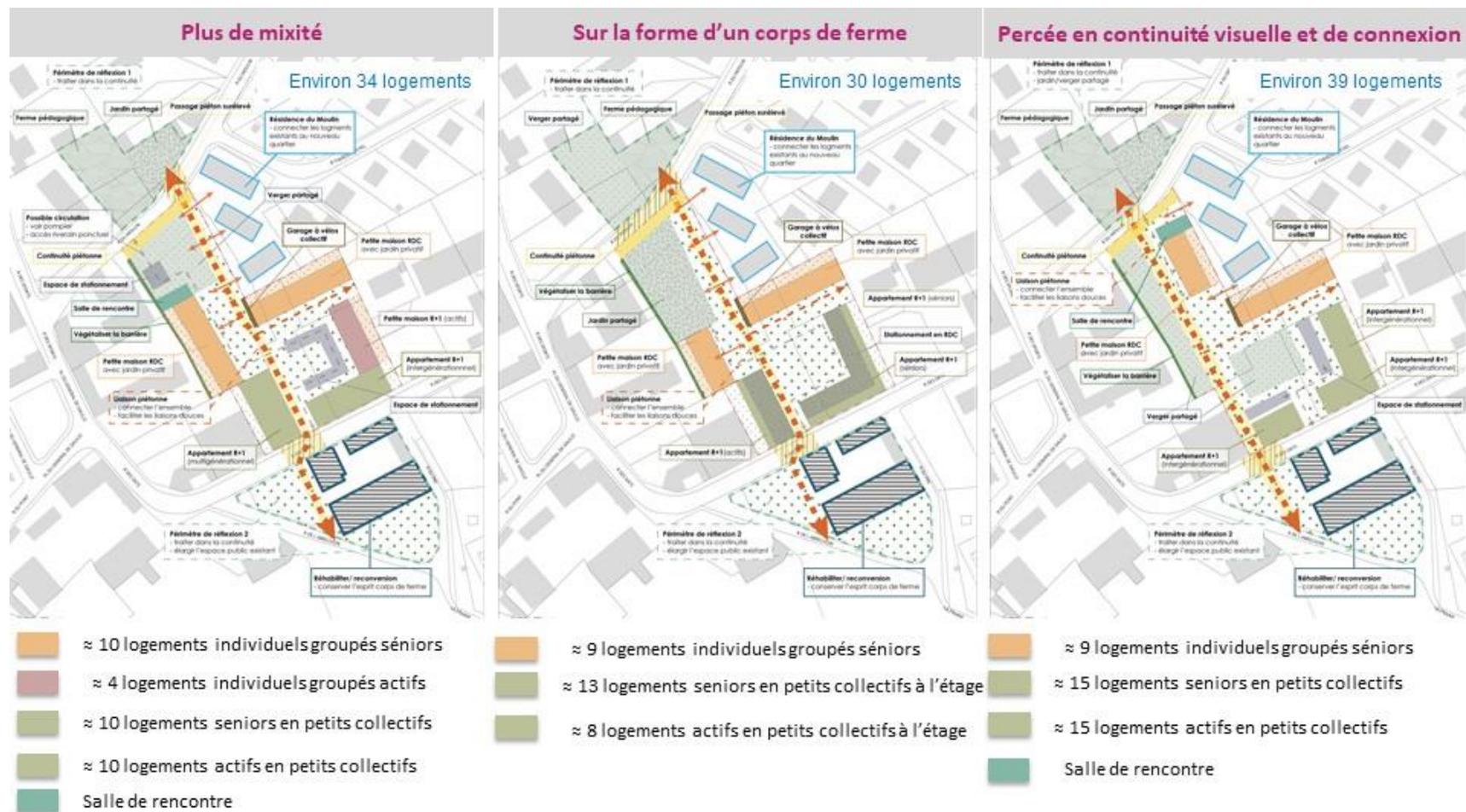


Résidence « Le Carreau »; Etainhus-France, 2017



Logements collectif « Ses Menorquines »; Espagne, 2020 2020





Places de stationnements nécessaires par scénario et par hypothèse

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
PLU - 1,5 places / log	51 places	50 places	59 places
CDU - 1 place max / log seniors	41 places	37 places	47 places
Règle proposée – 0,5 place / log seniors	31 places	25 places	35 places

VI. Annexes

1. Formulaire enquête autour du logement senior



Enquête autour du logement sénior

1. Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?

55 - 64
65 - 74

75 et plus

2. Êtes-vous ?

Un homme

Une femme

3. Quelle est votre situation ?

Seul/e

En couple

Vivant avec un ascendant
ou descendant

4. Votre logement actuel est-il adapté à votre situation actuelle et/ou future ?

OUI
NON

JE NE SAIS PAS

* 1. taille de logement

2. fonctionnalité de logement

5. Envisagez-vous de déménager vers un logement plus adapté à vos besoins ?

OUI
NON

JE NE SAIS PAS

6. Dans quel délai ?

moins de 2 ans
entre 2 à 5 ans

plus de 5 ans

7. Si vous changiez de logement, voudriez-vous rester à St. Martin-sur-le-Pré ?

OUI
NON

JE NE SAIS PAS

8. Si NON, où partiriez-vous ?

9. Si NON, pourquoi ? (plusieurs réponses possibles)

Manque de logements adaptés à mes besoins

Manque de services pour les personnes âgées

Manque des équipements dédiés aux personnes âgées

Autre, lesquels :

10. Si vous changiez de logement, comment vous préféreriez y accéder ?

Achat	<input type="text"/>	Je ne sais pas	<input type="text"/>
Location	<input type="text"/>		

11. Préféreriez-vous un logement de type (plusieurs réponses possibles) :

Maison plain pied	<input type="text"/>	Résidence Service	<input type="text"/>
Maison R+1	<input type="text"/>	Logement intergénérationnel	<input type="text"/>
Petit collectif	<input type="text"/>	Je ne sais pas	<input type="text"/>
Appartement	<input type="text"/>		

12. Parmi les espaces suivants, quels sont ceux que vous pourriez partager avec vos voisins ? (prp)

Jardin d'agrément	<input type="text"/>	Bureau	<input type="text"/>
Potager	<input type="text"/>	Chambres de visites	<input type="text"/>
Outilthèque*	<input type="text"/>	Cuisine	<input type="text"/>
Terrasse	<input type="text"/>	salle informatique	<input type="text"/>
Salle commune (jeux, tv)	<input type="text"/>	Autres :	

* Lieu de stockage des outils

13. Combien de chambres aimeriez-vous avoir dans votre logement ?

1 chambre	<input type="text"/>	3 chambres	<input type="text"/>
2 chambres	<input type="text"/>		

14. Quel type de mobilité préféreriez-vous pour vos déplacements ? (classer de +1 à 4-)

La marche à pied	<input type="text"/>	Les transports en commun	<input type="text"/>
Le vélo	<input type="text"/>	L'automobile	<input type="text"/>

15. Avez-vous une voiture ?

OUI	<input type="text"/>	NON	<input type="text"/>
-----	----------------------	-----	----------------------

16. Si OUI? À l'horizon de 5 ans, pensez-vous vivre sans voiture ?

OUI	<input type="text"/>	JE NE SAIS PAS	<input type="text"/>
NON	<input type="text"/>		

17. Quels sont pour vous, les services de proximité indispensables ? (prp - 3 réponses max.)

Boulangerie	<input type="text"/>	Services de soin	<input type="text"/>
Epicerie	<input type="text"/>	Bibliothèque	<input type="text"/>
Pharmacie	<input type="text"/>	Groupes associatifs	<input type="text"/>
Autres :			

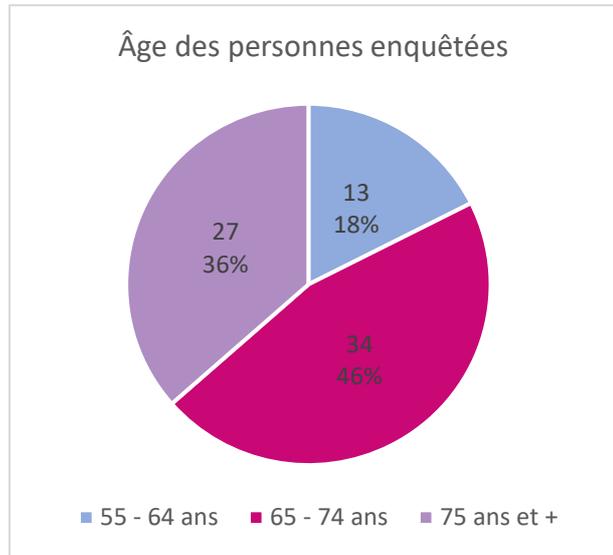
* 1. +++ indispensable 2. ++ indispensable 3. + indispensable

18. Selon vous, qu'est-ce qu'un logement adapté pour les séniors ?

2. Statistiques et Résultats des enquêtes

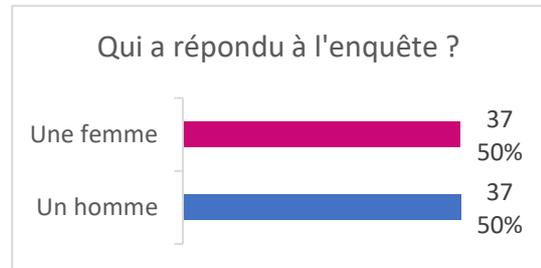
1. Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?

Tranche d'âge	Nb de réponses	Pourcentage
55 - 64 ans	13	18%
65 - 74 ans	34	46%
75 ans et +	27	36%
TOTAL	74	100%



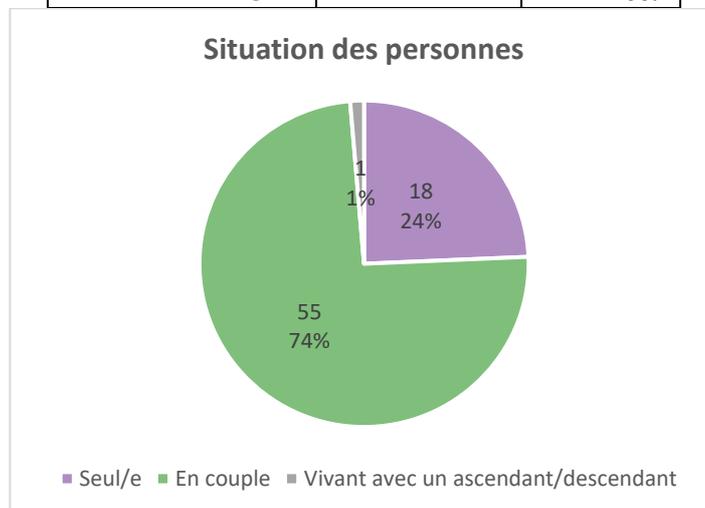
2. Êtes-vous ?

	Nb de réponses	Pourcentage
Un homme	37	50%
Une femme	37	50%
TOTAL	74	100%



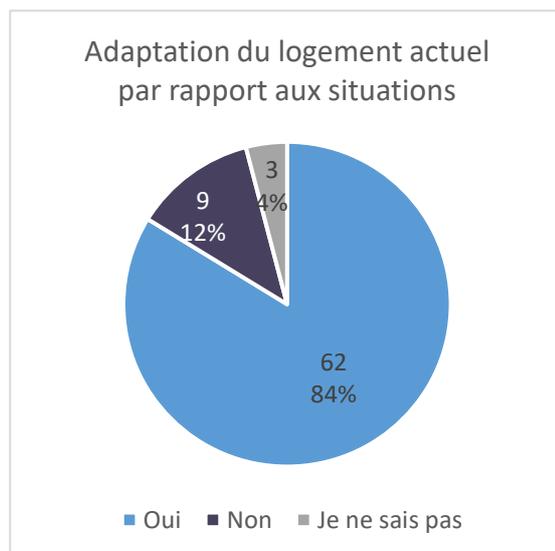
3. Quelle est votre situation ?

Situation	Nb de réponses	Pourcentage
Seul/e	18	24%
En couple	55	74%
Vivant avec un ascendant/descendant	1	1%
TOTAL	74	100%



4. Votre logement actuel est-il adapté à votre situation actuelle et future ?

	Nb de réponses	Pourcentage
Oui	62	84%
Non	9	12%
Je ne sais pas	3	4%
TOTAL	74	100%



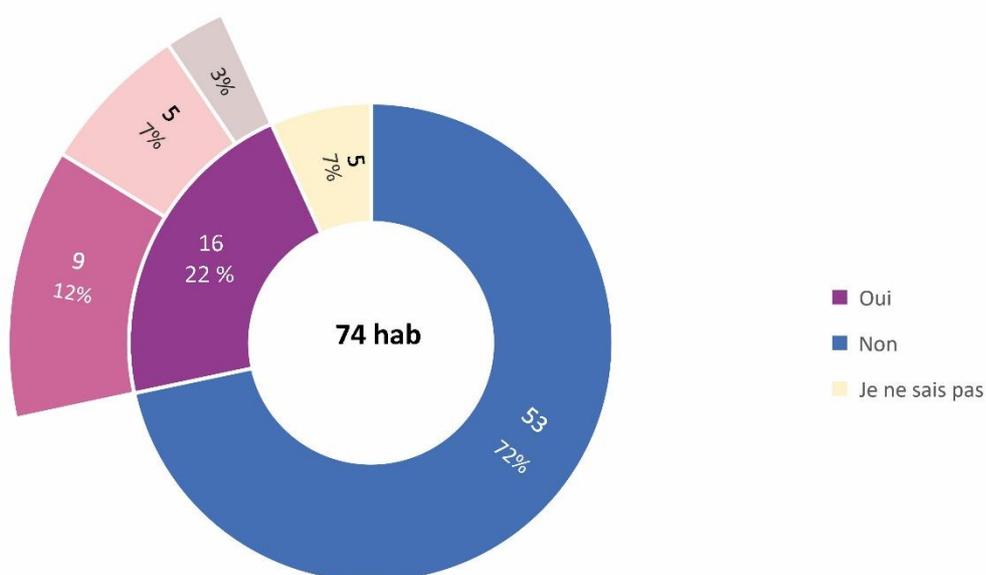
5. Envisagez-vous de déménager vers un logement plus adapté à vos besoins ?

	Nb de réponses	Pourcentage
Oui	16	22%
Non	53	72%
Je ne sais pas	5	7%
TOTAL	74	100%

6. Dans quel délai ?

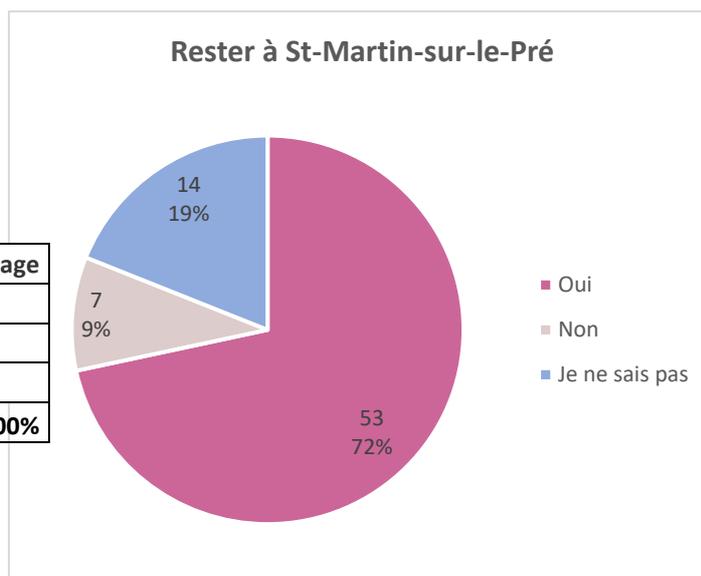
	Nb réponses disant OUI	Pourcentage
Moins de 2 ans	2	3%
Entre 2 et 5 ans	5	7%
Plus de 5 ans	9	12%
TOTAL	16	22%

Q5 et Q6



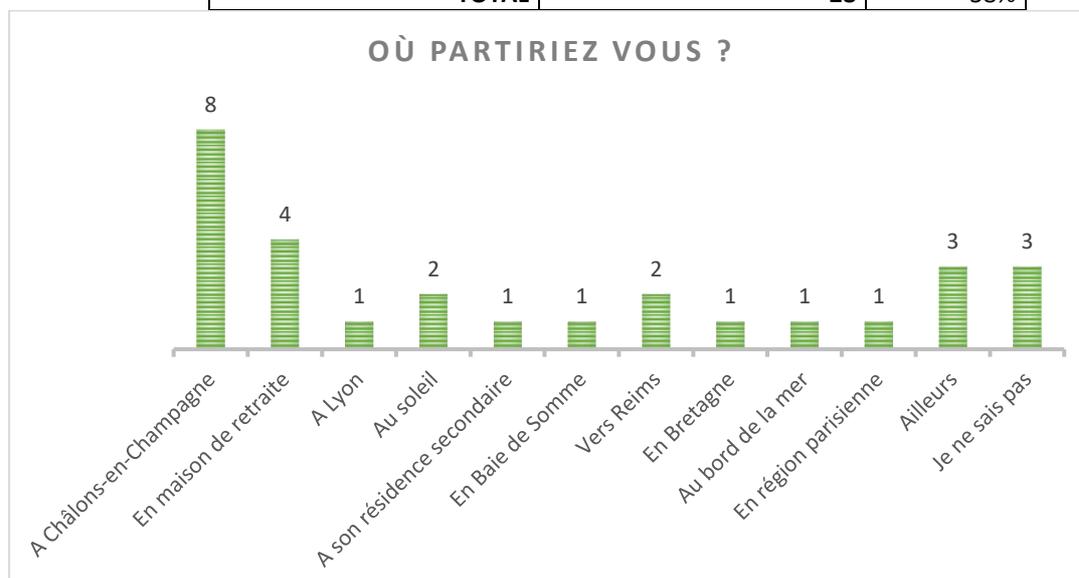
7. Si vous changiez de logement, voudriez-vous rester à St. Martin-sur-le-Pré ?

	Nb de réponses	Pourcentage
Oui	53	72%
Non	7	9%
Je ne sais pas	14	19%
TOTAL	74	100%



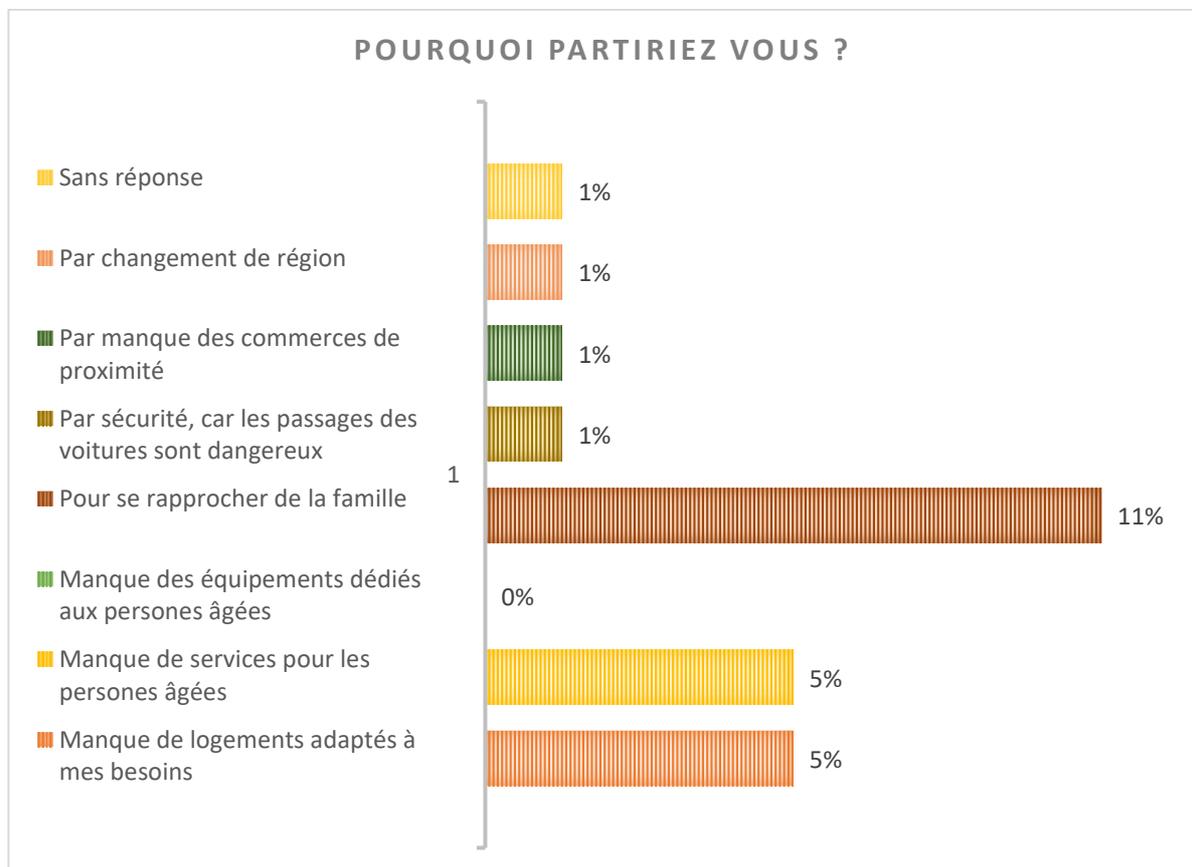
8. Si NON, où partiriez-vous ?

	Nb de personnes réponses	Pourcentage
À Châlons-en-Champagne	8	11%
En maison de retraite	4	5%
À Lyon	1	1%
Au soleil	2	3%
À sa résidence secondaire	1	1%
En Baie de Somme	1	1%
Vers Reims	2	3%
En Bretagne	1	1%
Au bord de la mer	1	1%
En région parisienne	1	1%
Ailleurs	3	4%
Je ne sais pas	3	4%
TOTAL	28	38%



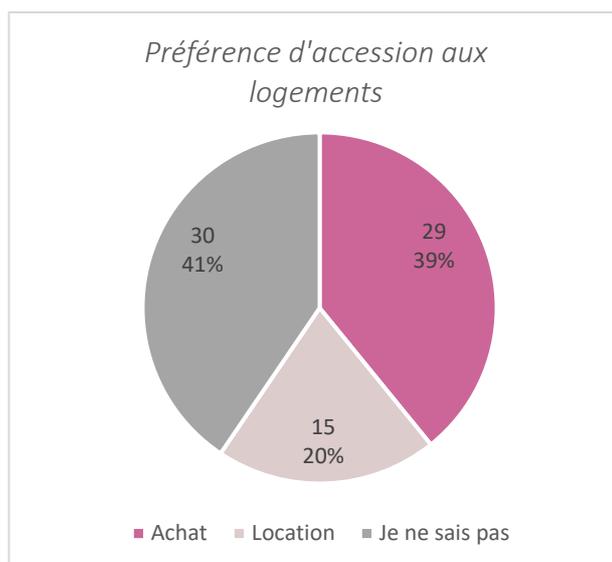
9. Si NON, pourquoi ? (Plusieurs réponses possibles)

	Manque de logements adaptés à mes besoins	4	5%	
	Manque de services pour les personnes âgées	4	5%	
	Manque des équipements dédiés aux personnes âgées	0	0%	
Autre...	Pour se rapprocher de la famille	8	11%	12
	Par sécurité, car les passages des voitures sont dangereux	1	1%	
	Par manque des commerces de proximité	1	1%	
	Par changement de région	1	1%	
	Sans réponse	1	1%	
	TOTAL	20	27%	



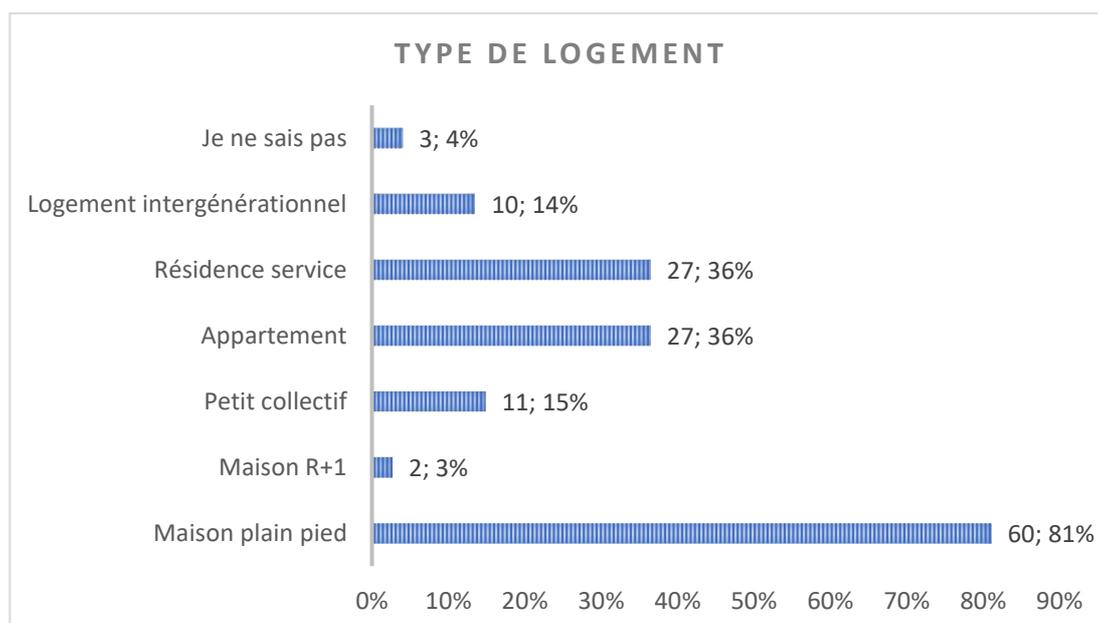
10. Si vous changiez de logement, comment vous préféreriez y accéder ?

	Nb de réponses	Pourcentage
Achat	29	39%
Location	15	20%
Je ne sais pas	30	41%
TOTAL	74	100%



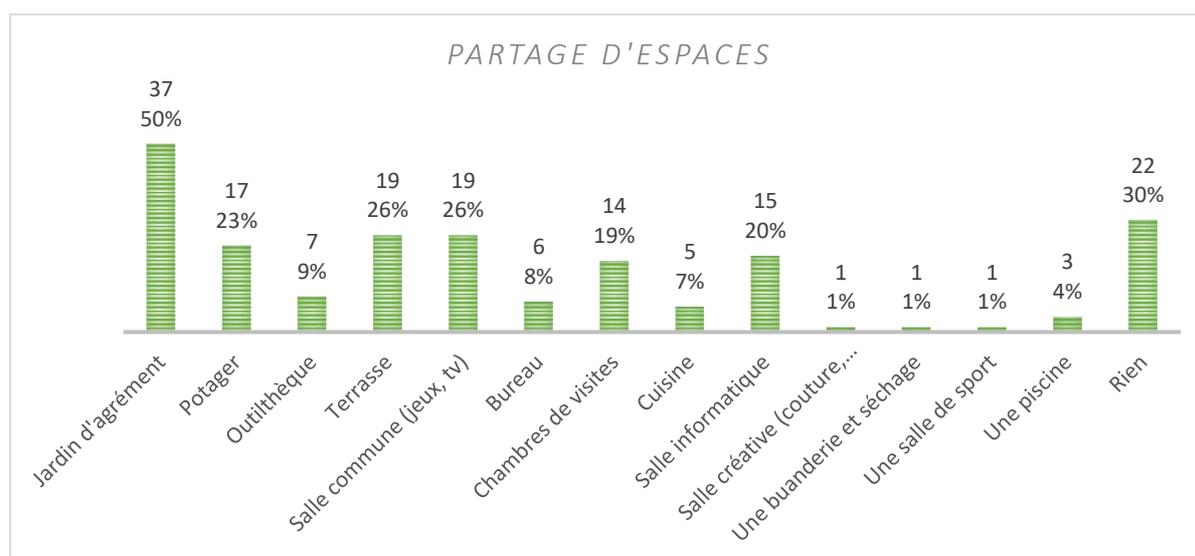
11. Préférez-vous un logement de type (plusieurs réponses possibles) :

		Pourcentage
Maison plain-pied	60	81%
Maison R+1	2	3%
Petit collectif	11	15%
Appartement	27	36%
Résidence service	27	36%
Logement intergénérationnel	10	14%
Je ne sais pas	3	4%



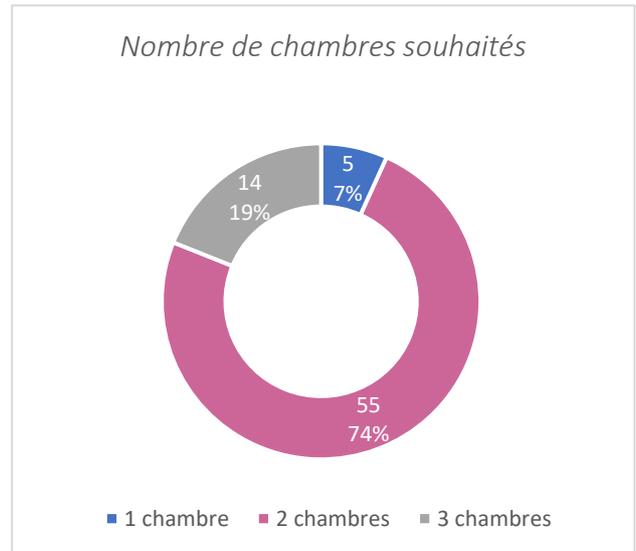
12. Parmi les espaces suivants, quels sont ceux que vous pourriez partager avec vos voisins ? (Plusieurs réponses possibles)

	Jardin d'agrément	37	50%
	Potager	17	23%
	Outilthèque	7	9%
	Terrasse	19	26%
	Salle commune (jeux, tv)	19	26%
	Bureau	6	8%
	Chambres de visites	14	19%
	Cuisine	5	7%
	Salle informatique	15	20%
Autre...	Salle créative (couture, broderie)	1	1%
	Une buanderie et séchage	1	1%
	Une salle de sport	1	1%
	Une piscine	3	4%
	Rien	22	30%



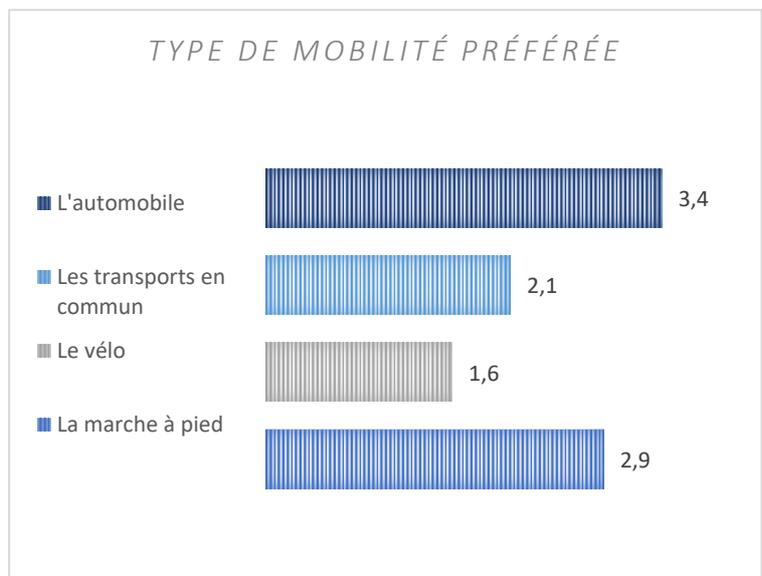
13. Combien de chambres aimeriez-vous avoir dans votre logement ?

Nb de chambres	Nb réponses	Pourcentage
1 chambre	5	7%
2 chambres	55	74%
3 chambres	14	19%
TOTAL	74	100%



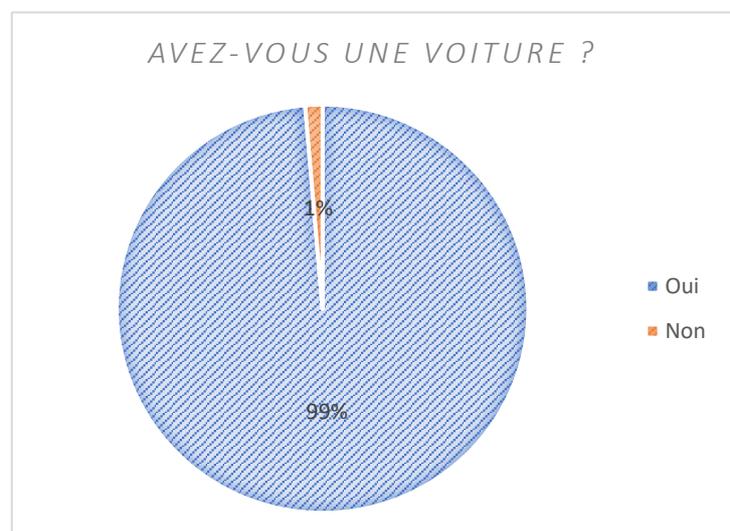
14. Quel type de mobilité préféreriez-vous pour vos déplacements ?

	Importance
La marche à pied	2,9
Le vélo	1,6
Les transports en commun	2,1
L'automobile	3,4



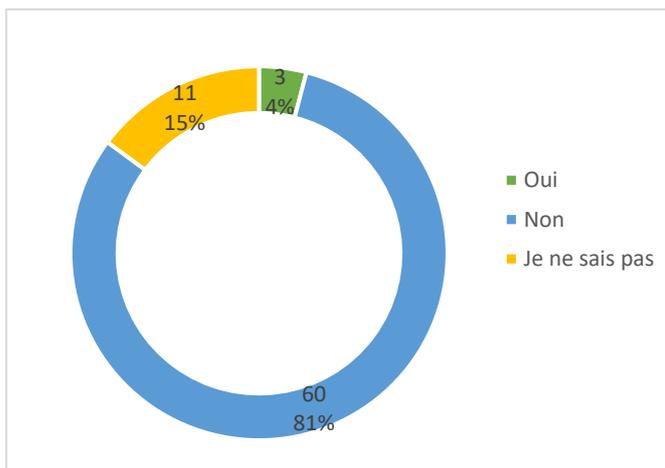
15. Avez-vous une voiture ?

	Nb. De réponses	Pourcentage
Oui	73	99%
Non	1	1%
TOTAL	74	100%



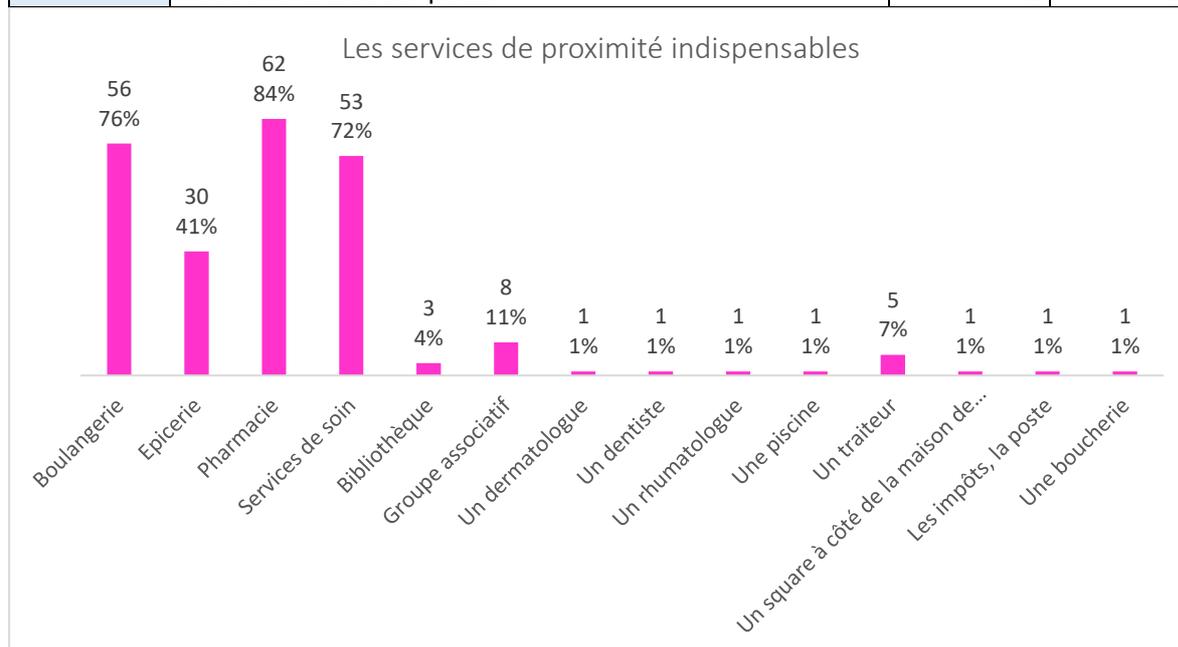
16. Si OUI ? À l'horizon de 5 ans, pensez-vous vivre sans voiture ?

	Nb Réponses	Pourcentage
Oui	3	4%
Non	60	81%
Je ne sais pas	11	15%
TOTAL	74	100%



17. Quels sont pour vous, les services de proximité indispensables ?

	Boulangerie	56	76%
	Epicerie	30	41%
	Pharmacie	62	84%
	Services de soin	53	72%
	Bibliothèque	3	4%
	Groupe associatif	8	11%
Autre...	Un dermatologue	1	1%
	Un dentiste	1	1%
	Un rhumatologue	1	1%
	Une piscine	1	1%
	Un traiteur	5	7%
	Un square à côté de la maison de santé	1	1%
	Les impôts, la poste	1	1%
	Une boucherie	1	1%
	Nous avons tous sur place	1	1%





ETUDES URBAINES | **CENTRE BOURG**

NOTE DE SYNTHÈSE

Contact

Ximena Cuenca Imaicela

Tél. 03 26 64 78 57

x.cuenca@audc51.org