

# COMPTE-RENDU

## REUNION PUBLIQUE

Lotissement La Pêcherie le 10.02.2023

**Participants : voir liste des présents.**

### **INTRODUCTION :**

La commune de Coulans-sur-Gée, a décidé de déplacer son terrain de football, à côté du projet de construction d'un gymnase communautaire afin que ces équipements sportifs soient regroupés en un seul lieu en raison des normes du terrain (dimension) et de la non-conformité des vestiaires. Sur ce terrain de football libéré, cadastré AB n°8, le conseil municipal s'est orienté vers un éco-quartier et de continuer à étoffer l'offre de logements sur son territoire et sa réflexion sur les logements destinés à des personnes en situation de handicap (**prioritairement avec TSA**), à des personnes vieillissantes (à partir de 65 ans) isolées et des logements sociaux pour des jeunes travailleurs afin de répondre aux demandes des entreprises des zones industrielles avec 400 emplois sur le territoire.

Dans ce projet de maintien à domicile des personnes vieillissantes, l'offre intégrera pour les communes avoisinantes (12kms), sera présente, par le maintien à domicile, puis, avec, dans un second temps, la possibilité d'entrer à l'EHPAD de Coulans actuellement en cours d'agrandissement avec 10 lits supplémentaires.

### **CONTEXTE :**

La commune de Coulans-sur-Gée est située à une quinzaine de kilomètres à l'Ouest de la ville du Mans, à 12 Km du terminus du Tramway, avec un service de transports quotidiens de car Transdev STAO, et une liaison Sétram à 5kms (Chauffour Notre Dame). Elle compte 1652 habitants et un bassin de vie (d'environ 8000 habitants).

Le terrain concerné, plat et rectangulaire, possède un fort potentiel, vu son emplacement et des places de stationnements déjà existantes. Les futures constructions sont à proximité et accessibles : - aux commerces (épicerie-boucherie, boulangerie, coiffeuse, bar-tabac, restaurant, pharmacie) - aux soins à la maison médicale regroupant plusieurs praticiens (médecin, kinésithérapeutes, podologue, infirmières, ostéopathe, sage-femme) - avec de nombreuses associations locales sportives et culturelles (gym douce, football, jeux de cartes, crochet-tricot, scrapbooking, cartonnage, ...). - une grande majorité de ces activités se pratiquent dans les différentes salles à la Maison des Associations, à moins de 10 minutes à pied. - Une salle communautaire culturelle « La Longère » reçoit des spectacles - Un projet en cours de réalisation d'infrastructures sportives (gymnase, maison sport santé).

A proximité, il existe 2 établissements : - Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de « La Chanterie » - pour personnes avec TSA Foyer d'accueil médicalisé (FAM) « Le Verger », qui sont accessibles par des liaisons douces, donnant la possibilité de mutualisation de services et d'activités à moins de 5 minutes.

### **CONDITIONS D'OCTROI DU TERRAIN (La Mancelle d'Habitation) :**

Sur le terrain cadastré AB 8 d'une superficie 9 860 m<sup>2</sup>, (plan cadastral, plan et règlement du PLU, OAP du terrain joint en annexes) : - CESSION DU TERRAIN et PARKING EXISTANT avec la condition de prise en charge de tous les aménagements (voirie, éclairage public, réseaux des concessionnaires, parkings et stationnements) - RETROCESSION à la commune de certains équipements (salle commune, et jardin commun). (Un bail emphytéotique sera établi par un notaire)

**L'APPEL A PROJET du Conseil Départemental :**

Le présent appel à projet vise à inciter au développement de logements : - dans le cadre d'habitat inclusif, - dans le cadre d'habitat social, - dans le cadre de personnes vieillissantes. Les projets devront prévoir une programmation des logements adaptés, et le programme devra être équilibré par rapport aux populations accueillies. La Commune de Coulans-sur-Gée souhaite que les conceptions bioclimatiques, acoustiques, sociales et que les approches d'accessibilité, d'adaptabilité et d'évolutivité soient prises en compte dans cet appel projet (se référer aux préconisations du cahier des charges du CAUE). Prescriptions particulières : Le cahier des charges des logements adaptés est spécifique, la commune de Coulans-sur-Gée souhaite associer à cette opération l'association AHSS, déjà présente sur le territoire par le biais du Foyer d'Accueil Médicalisé « Le Verger » (FAM) pour personnes autistes. La gestion est assurée par le CCAS de la commune, il est demandé que le CCAS soit consulté pour définir les priorités pour l'attribution des logements Option. La Commune est retenue pour les logements inclusifs.

**CALENDRIER DE REALISATION DU PROJET** Le projet devra être lancé au deuxième semestre 2023 (Dépôt de permis de construire) et les délais d'exécution des travaux sont de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire.

**PRESENTATION DU PLAN DE MASSE DE LA MANCELLE (Mr Poirier) :**

**Monsieur Poirier de La Mancelle a présenté cette infrastructure de 32 logements qui se décompose :**

- **12 logements inclusifs pour personnes vieillissantes**
- **8 logements pour personnes handicapées (en priorité des personnes avec TSA)**
- **12 logements pour jeunes travailleurs.**
- **Salle commune avec 19 places maxi**
- **Jardin partagée**
- **Voie mixte**
- **Boulodrome**
- **Espace jeunes enfants**
- **Liaisons douces**
- **Ecrans végétalisés**

**Questions posées par les personnes présentes :**

QUESTIONS	REPONSES
<b>Le classement dans le PLU et densité ?</b>	Cette parcelle est classée dans le PLU en Zone U, classée également dans l'OAP 4 avec une densité de 18 habitations minimum /hectare, l'ensemble du secteur est desservi par les réseaux en eau, électricité et assainissement. Le terrain est plat avec une contenance de 1 hectare environ.
<b>Le nombre de places parking insuffisant ?</b>	Il existe déjà des places parking à l'entrée et à l'intérieur du lotissement Bellevue. Une augmentation est possible et sera revue entre la commune et la Mancelle.
<b>L'accès du lotissement ?</b>	L'accès voiture se fera via la route de ST Julien (RD) et l'entrée de Bellevue, les liaisons douces vers la rue du Cloteau et direction le lotissement des Oiseaux (liaisons déjà existantes à améliorer)

<b>Consultation au niveau de la population ?</b>	Ce projet remonte au mandat précédent, lors de la décision du transfert du terrain de football. Nous avons une réelle demande depuis de nombreuses années pour des logements jeunes travailleurs (personnel des zones industrielles, Chanterie, MFR etc.) et des personnes vieillissantes. Une liste d'attente de plus de 110 personnes à l'EHPAD dont certaines personnes vieillissantes pourraient intégrer les logements inclusifs. Nous n'avons pas fait de consultation au niveau de la population, les demandes commencent déjà à nous parvenir
<b>Eau dans le fossé au niveau de la départementale ?</b>	Une étude sur l'eau est obligatoire, en fonction des résultats nous appliquerons les recommandations.
<b>La gestion et l'attribution des logements ?</b>	Les attributions se feront entre les propositions de la Mancelle au CCAS qui donnera un avis et pourra faire également des propositions
<b>L'animation de ce lotissement ?</b>	L'animation se fera au travers de l'embauche de personnes spécialisées financées par le Conseil Départemental (logements inclusifs seulement)
<b>L'entretien des espaces publics ?</b>	Le service technique de la commune assurera l'entretien
<b>Qui pourra utiliser la salle commune ?</b>	La salle sera réservée aux habitants du lotissement inclusif , y compris les jeunes travailleurs. Elle comprendra une salle avec télévision, bibliothèque, bureau pour l'animateur
<b>Quel sera le tarif les loyers ?</b>	Le tarif n'est pas encore arrêté il dépendra du montant de la construction et de surface des logements. Actuellement, d'après La Mancelle, il faudra compter 5.50 € le m2.

Comme convenu lors de cette réunion, dans la mesure du possible, et en tenant compte des exigences du cahier des charges CD72/CNSA, certains points pourront éventuellement être revus et ou précisés : places de parking, dimension des espaces verts privés, domotique adaptée pour les logements.....

Signataires :

Anne CHEVILLOT, Brigitte PROVOST, Daniel LESSCHAEVE, Philippe JEULIN, Jean-Claude PERROT, Michel BRIFFAULT.