

**RÉUNION PUBLIQUE 12.06.2024**

**AMÉNAGEMENT  
DU NOUVEAU QUARTIER**

**CAPPELLE-EN-PEVELE**



# Introduction de Monsieur CHOCRAUX Maire de Cappelle-en-Pévèle





# La procédure mise en place par la municipalité

- Mise en concurrence par le lancement d'une concession d'aménagement en avril 2023
- Remise des offres et négociations - juillet à décembre 2023
- Sélection du concessionnaire en février 2024 par délibération du conseil municipal

## Qu'est-ce qu'une concession d'aménagement ?

Commune de  
Cappelle-en-Pévèle



Aménageur  
(Maître d'Ouvrage)

Équipe de maîtrise  
d'oeuvre

- Co-construction d'un projet avec la ville et les parties prenantes
- Acquisitions foncières, réalisation du projet
- Construction et commercialisation des futurs logements
- Restitution des ouvrages publics (voiries, espaces verts, parcs...)

# L'aménageur et son équipe

## MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de  
Cappelle-en-Pévèle



**LOGER**  
HABITAT

## PARTENAIRE BAILLEUR

*Bailleur social et  
accession sociale*



## MAITRISE D'OEUVRE

*Urbaniste -  
Paysagiste*



*Conseil en  
urbanisme*



*Bureau d'études  
VRD*



*Bureau d'études  
concertation*



*Bureau d'études  
environnement*



# La concertation\_EXAECO

“ *Changer pour répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques impose de (re)mettre le dialogue au cœur des systèmes.* ”

**Cette conviction nous anime depuis près de 20 ans.**

## Les axes d'intervention :

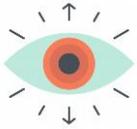
-  Conduire collectivement une transition, un changement, une transformation
-  Expérimenter de nouvelles manières de collaborer, travailler, gouverner
-  Faciliter l'appropriation de sujets complexes et éclairer les prises de décision
-  Développer l'attractivité et le potentiel d'un territoire



# La concertation\_OBJECTIFS



- **Une écoute sincère** de l'ensemble des parties intéressées



- **Recueillir et analyser** l'ensemble de vos perceptions du quartier et de la commune



- **Engager le dialogue** autour du quartier et sur le projet d'aménagement



- **Identifier** les grands enjeux, et **construire ensemble les besoins et usages sur le futur quartier**

# La concertation\_METHODODOLOGIE

## • DES ENTRETIENS INDIVIDUELS

- **Recueillir** vos perceptions par une écoute sincère et un dialogue ouvert
- **Entendre** les besoins, intérêts de chacun
- **Identifier** les principaux enjeux autour du quartier
- **Où ?** Chez vous ou en mairie (1/2 journée par mois) / de juin à septembre 2024

**RENCONTRONS-NOUS !**

*Fiche contact mise à disposition pour prise de rendez-vous*



# La concertation\_METHODODOLOGIE

## • DES ATELIERS COLLECTIFS

- Mobiliser vos connaissances sur le quartier
- Engager le dialogue
- Définir et construire ensemble les besoins et usages de demain
- 5 ateliers de juillet à novembre 2024

**RENDEZ-VOUS POUR LES DEUX PREMIERS  
ATELIERS, LE 9 JUILLET et LE 29 AOUT**  
ATELIER BALADE URBAINE et CARTE SENSIBLE  
18h30 - 21h à la Médiathèque



# La concertation\_METHODODOLOGIE

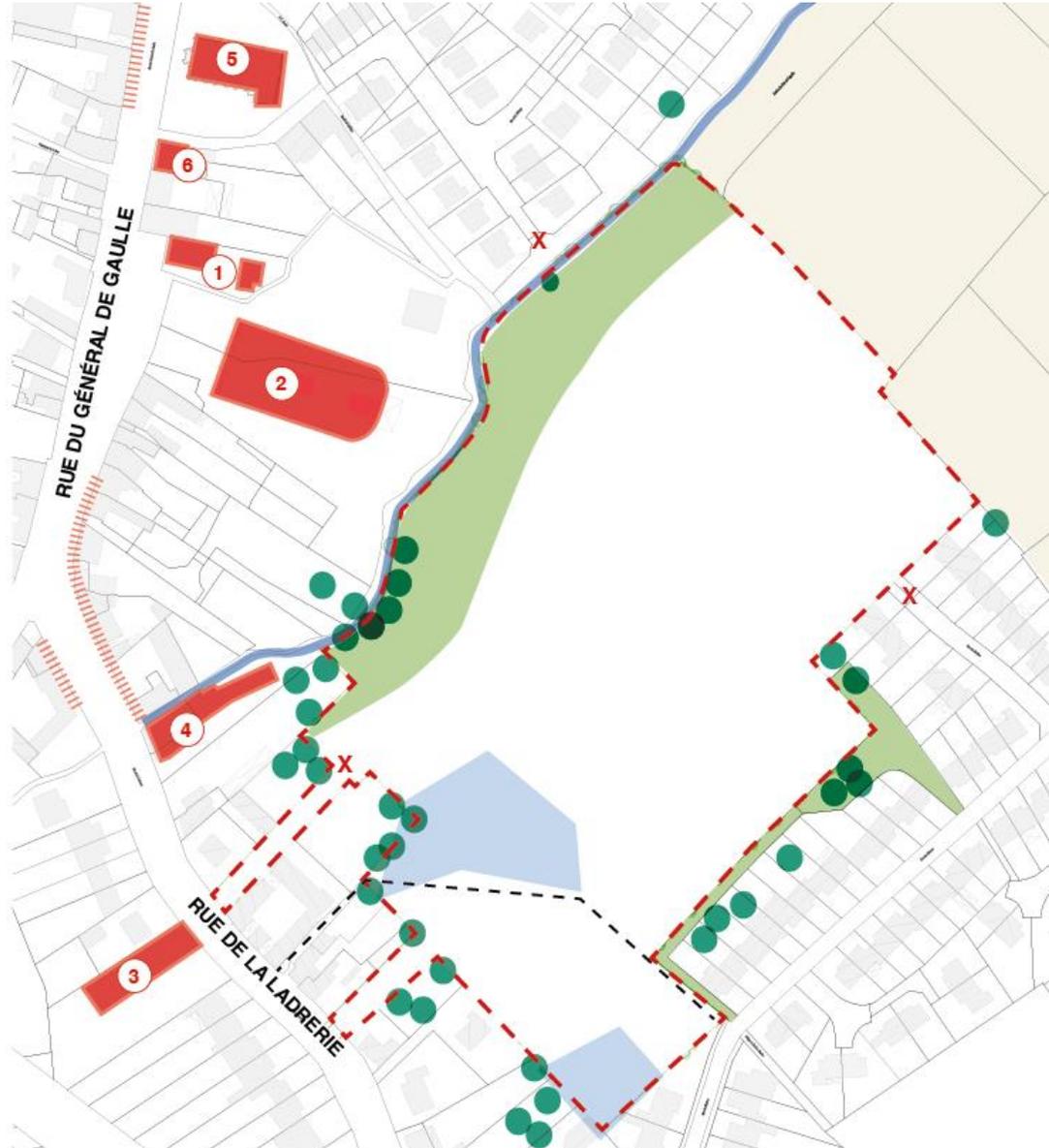
- **UNE GRANDE SOIREE CITOYENNE**

- Poursuivre le dialogue et générer des rencontres
- Clôture de la concertation
- S'engager pour l'après : Elus, Aménageurs, Habitants
- Temps festif et convivial

**RENDEZ-VOUS FIN NOVEMBRE !**



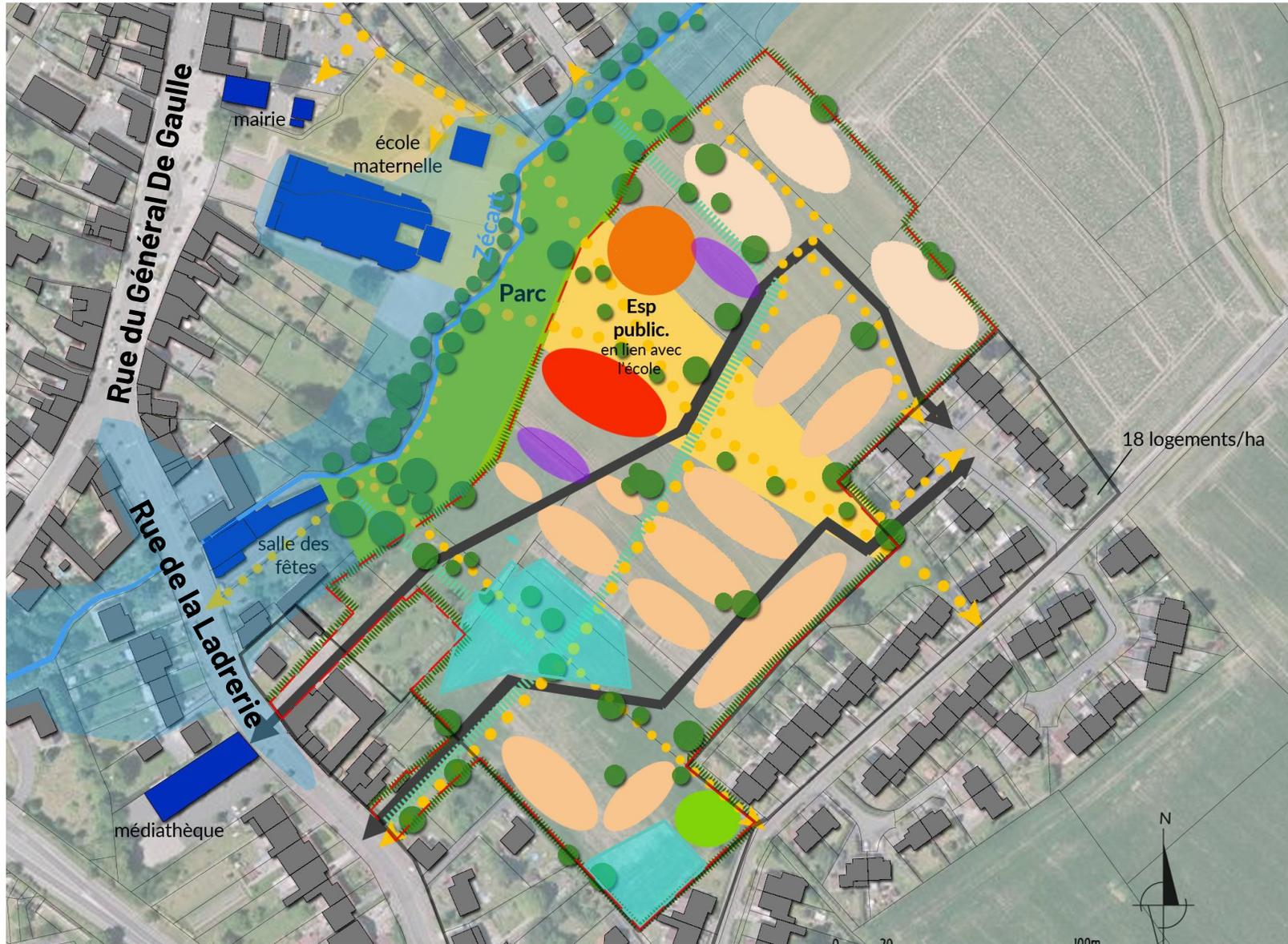
# Contexte du projet



- Un foncier stratégique au cœur du village, à proximité des services, des équipements publics et des commerces
- Un environnement naturel aujourd'hui peu valorisé (Zécart et zones humides)

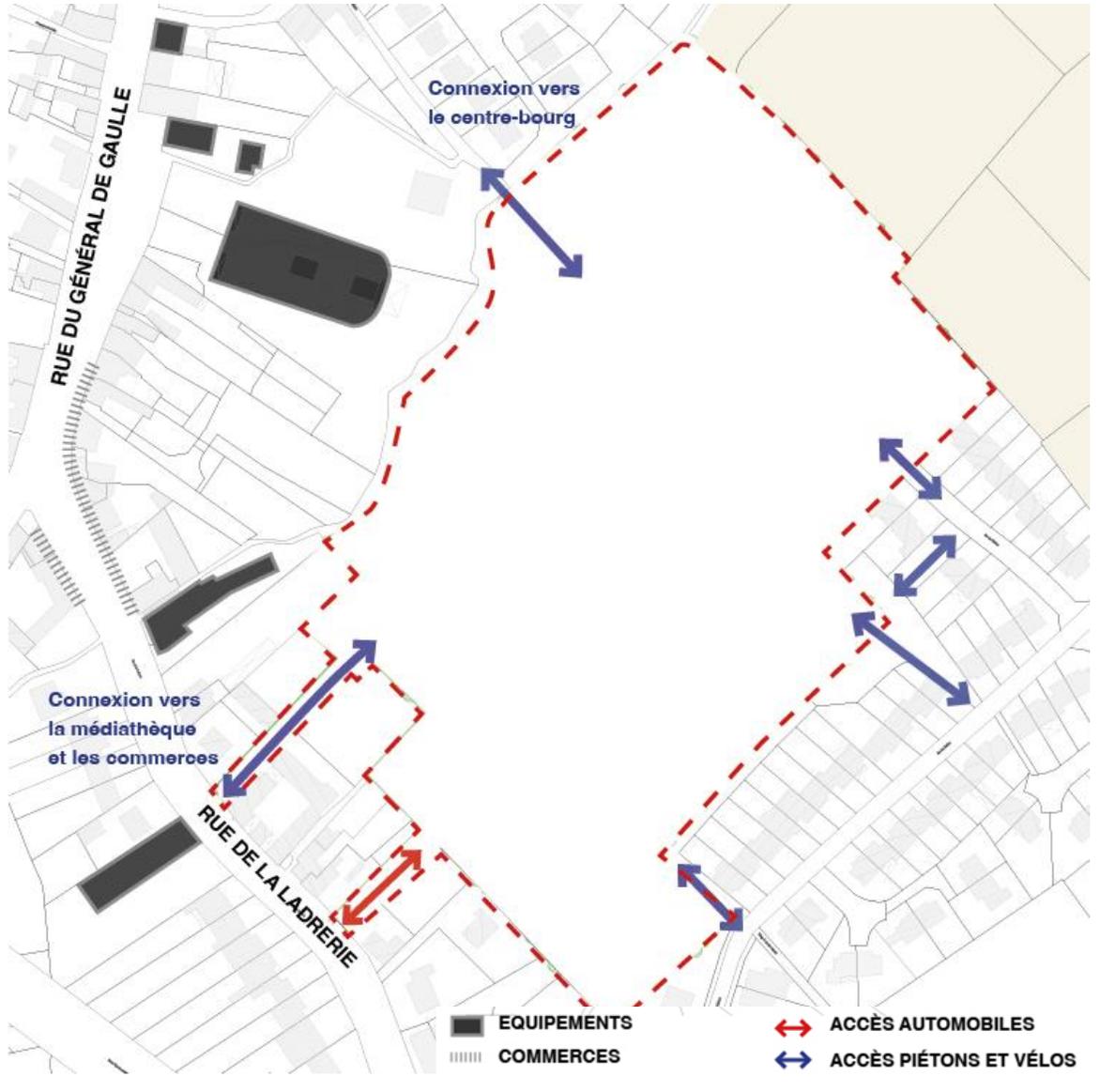
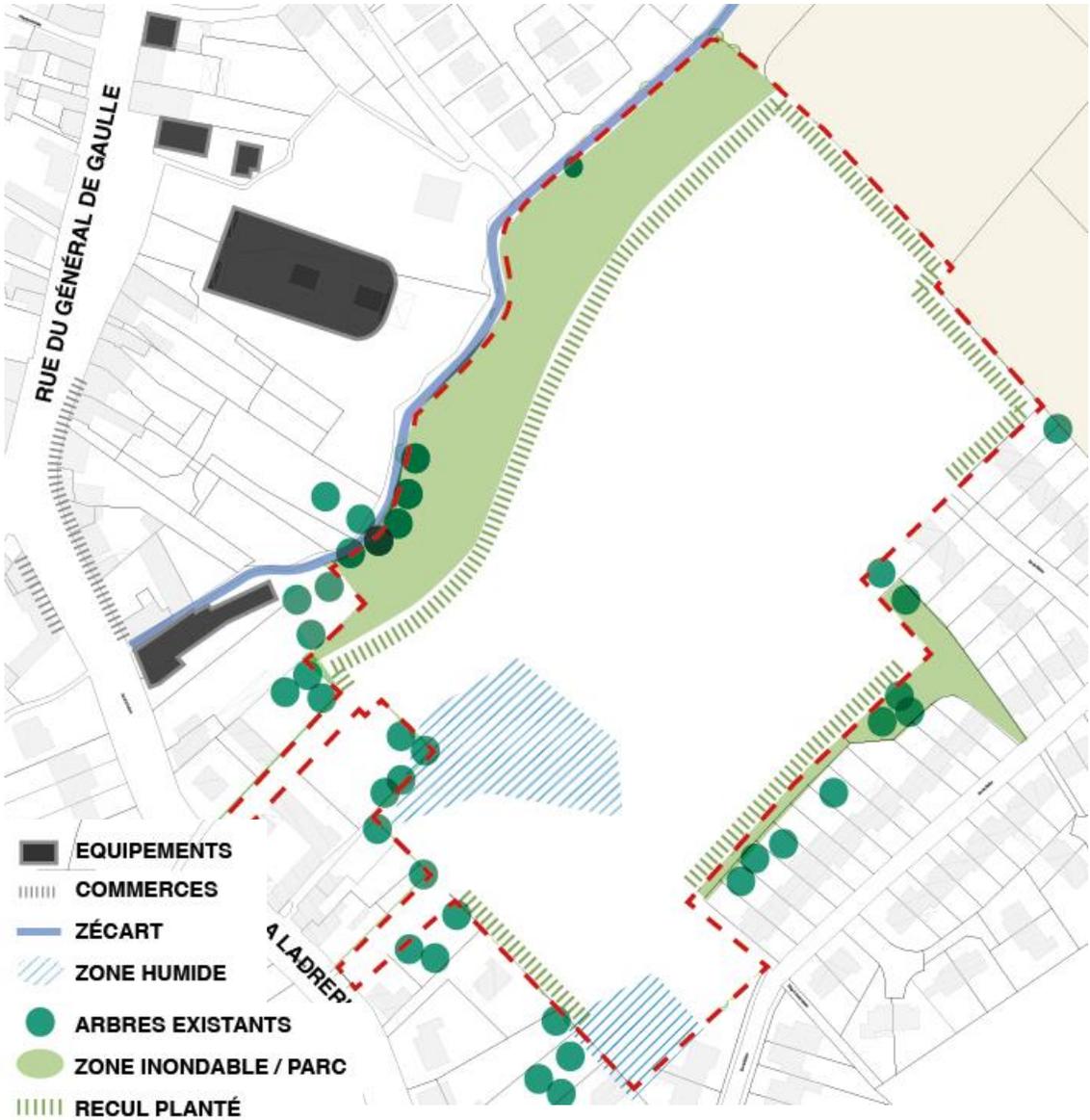


# L'Orientation d'Aménagement et Programmation



- Zone inondable
- Zones humides
- Noue
- Maintien et extension des franges végétales
- Jardins familiaux
- Espaces verts
- Arbres
- Espace public ouvert sur le Zécart
- Liaisons piétonnes
- Voirie
- Programme de logements collectifs
- Programme de bégainage
- Programme de logements en accession
- Programme de lots libres
- Poches de stationnement

# Premières intentions de projet



# Programmation

- Une résidence intergénérationnelle de 21 logements en **Logement Locatif Social (LLS)**
- 9 maisons semi-individuelles en location accession (**Prêt Social Location Accession PSLA**)
- Des lots libres de constructeurs
- Maisons en accession clés en main



# LA LOCATION-ACCESSION – COMMENT ÇA MARCHE ?

## 1. PHASE DE CONSTRUCTION



- Signature du contrat de réservation

**PAS D'AVANCE DE FONDS**

## 2. PHASE LOCATIVE

*Vous êtes locataire accédant*



- Remise des clés : entrée dans les lieux
- Levée d'option

**REDEVANCE MENSUELLE**

## 3. PHASE ACQUISITIVE

*Vous êtes propriétaire*

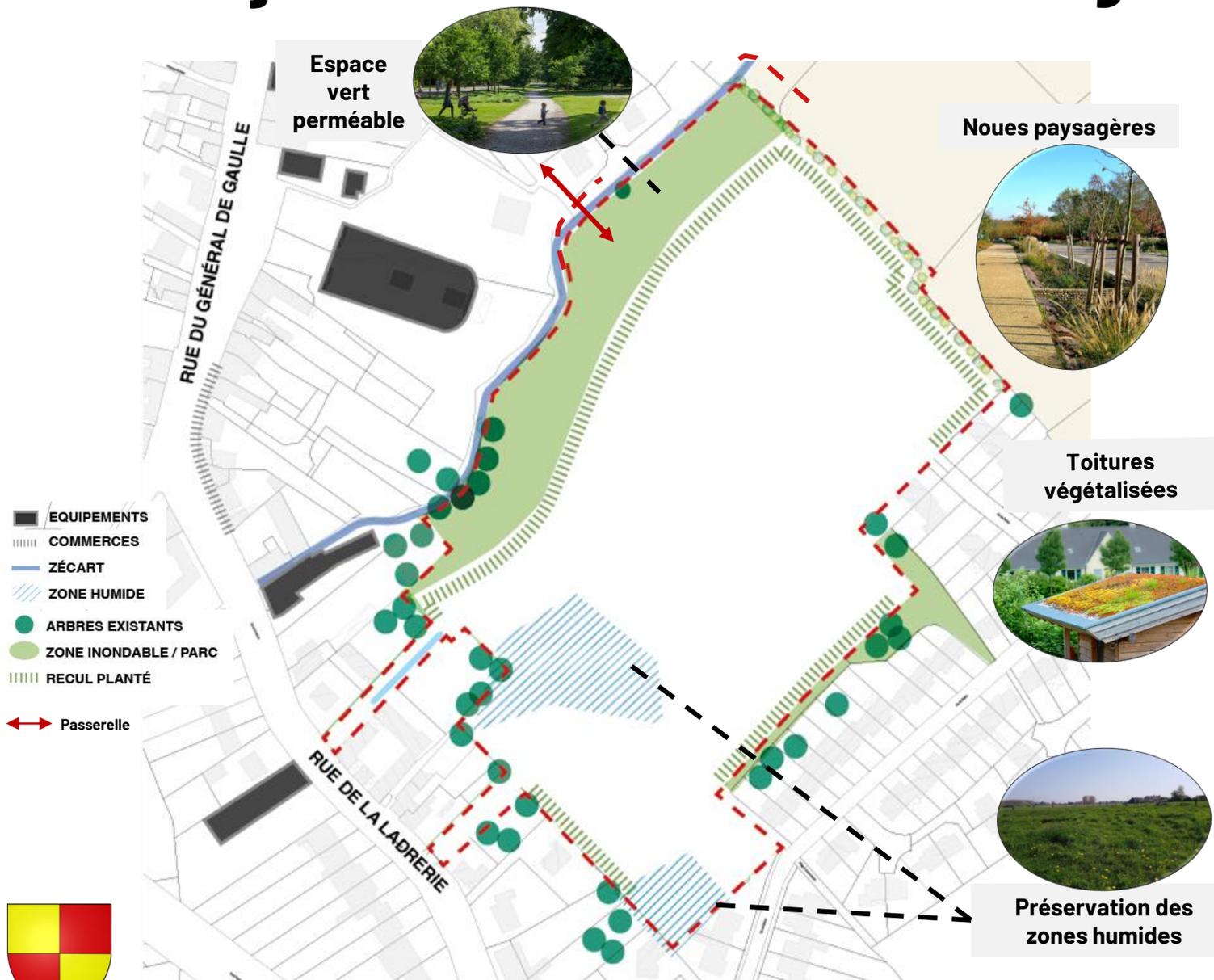


- Signature de l'acte de vente définitif (transfert de propriété)
- Paiement du prix de vente

**REMBOURSEMENT DU PRÊT**



# Les enjeux environnementaux et gestion des eaux



## VERS UNE GESTION DURABLE DES EAUX PLUVIALES

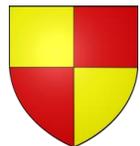
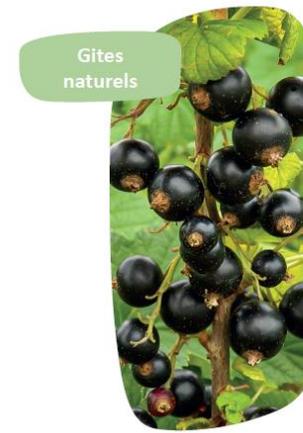
Gestion des eaux pluviales vertueuse grâce à des revêtements perméables, noues, toitures et espaces végétalisés qui permettent l'infiltration des eaux pluviales pour une plus grande intégration des risques,

Préservation des zones humides et création de milieux humides favorables à la lutte contre les îlots de chaleur



# Ambitions environnementales

- Un projet refuge de **biodiversité**
- **Sobriété et efficacité** énergétique, **énergies renouvelables**
- Préconisation d'utilisation de matériaux **biosourcés** et **décarbonés**
- Valoriser la présence de l'eau (zones humides, noues, parc & Zécart)



# Le calendrier d'opération





MERCI DE VOTRE ATTENTION