

Foire à questions du projet Canopée

1. Stationnement

- + Sans espace prévu devant chaque maison, comment fait-on pour rapporter ses courses ou se faire livrer ?
 - > *Des arrêts minute devant ou à proximité immédiate des logements, ainsi que des places pour les personnes à mobilité réduite sont effectivement à prévoir.*
- + Combien de places prévues dans les poches de stationnement ? 60 semble être le minimum nécessaire (il faut compter 2 voitures par maison + les visiteurs) ?
 - > *60 places de stationnement semblent effectivement être le nombre nécessaire. Nous pourrions également étudier l'auto-partage à l'échelle de Canopée.*
- + Des aménagements sont-ils prévus pour le reste du quartier ?
 - > *Ce quartier bénéficiera des mêmes aménagements que les autres quartiers : espaces verts, éclairage public...*
- + Comment éviter que des riverains ne viennent stationner sur les places prévues pour le lotissement ?
 - > *À minima, un système de numérotation des places doit être prévu. Si c'est insuffisant, des systèmes plus stricts d'accès devront être envisagés.*
- + Comment charger les voitures électriques sans place de stationnement individuelle ?
 - > *Chaque place de stationnement sera individuellement attribuée.*

2. Cadre légal et montage du projet

- + Comment et jusqu'à quel point peut-on imposer le type de construction ?
 - > *La base du projet est la maison en ossature bois. Afin que ce projet reste financièrement accessible au maximum de ménage, nous éviterons d'imposer des règles trop contraignantes. Cependant nous inciterons les acquéreurs à tendre vers un projet immobilier ayant le plus faible impact écologique possible. Chaque acquéreur choisira son architecte ou constructeur.*
- + Comment fonctionne la gestion ? Quel est le régime de copropriété ? Est-ce que cela fonctionnera comme un syndicat ?
 - > *L'espace public du quartier a vocation à rester dans le domaine public. Il n'est donc pas prévu de syndicat de copropriété. Cependant, si des équipements communs venaient à être décidés lors des ateliers (chaufferie, jardins familiaux, autopartage...). Cénovia établira avec les acquéreurs un règlement de gestion ou une copropriété privée.*

3. Coût global du projet

- + Les prix annoncés concernent-ils des terrains viabilisés ?
 - > *Cela comprend le terrain viabilisé et le branchement.*
- + Quel est le budget total ?
 - > *Le prix de la parcelle viabilisée s'établira autour de 185 € TTC le m². C'est le prix de foncier actuel sur le secteur de l'université.*
- + Quelles seront les charges de copropriété ?
 - > *Il n'est pour l'instant envisagée aucune copropriété. Si une copropriété venait à être créée, ces charges seraient réparties entre les copropriétaires.*

4. Processus de construction

- + Comment sera choisi le constructeur ?
 - > *L'architecte ou le constructeur sont au libre choix de l'acquéreur.*
- + Le bois doit-il absolument être visible de l'extérieur ?
 - > *Non, l'obligation de l'utilisation du bois ne s'applique que pour l'ossature.*
- + Comment faire en sorte qu'il y ait une certaine homogénéité dans les constructions ?
 - > *Cénovia mettra à disposition des acquéreurs un architecte conseil qui conseillera et guidera afin d'obtenir une harmonie d'ensemble des constructions.*
- + Quelles sont les possibilités de personnalisation ?
 - > *Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères fixera ce qui sera autorisé et interdit. Ce cahier sera élaboré lors des ateliers qui se tiendront à l'automne.*

5. Organisation des parcelles

- + La répartition proportionnelle entre zones collectives et zones individuelles ?
 - > *Ce projet prévoit essentiellement des parcelles destinées à des maisons individuelles libres de constructeur. Cependant, nous envisageons également un îlot destiné à un promoteur pour la réalisation de maisons individuelles groupées.*
- + Les maisons seront-elles de plain-pied ?
 - > *Nous privilégions les maisons à étage, mais un petit logement pourrait être de plain-pied.*
- + Quelle prise en considération de l'ensoleillement dans l'orientation des maisons ?
 - > *L'orientation des parcelles sera autant que possible optimisée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions.*

- + Quelle sera la largeur des parcelles ?
 - > *Les largeurs devront être maîtrisées en profitant de l'externalisation du stationnement. Nous l'estimons aujourd'hui entre 10 et 12 mètres.*
- + Quel sera le plan d'implantation des maisons ?
 - > *Le cahier de recommandations architecturales et paysagères applicable à l'opération sera accompagné de fiche de lots (carnet de plans) qui fixeront les objectifs arrêtés dans le cadre des ateliers (implantations, alignements, etc.).*
- + Combien de mètres carrés constructibles par parcelle ?
 - > *Généralement la surface de plancher maximale fixée par parcelle permet de construire des logements allant jusqu'au T6 - T7, voire plus. L'externalisation des places de stationnement favorise la surface habitable.*

6. Aménagements prévus

- + S'il n'y a pas de garage, y aura-t-il des annexes pour stocker des outils, du mobilier de jardin, des jouets encombrants, etc ?
 - > *Il peut tout à fait être prévu une mutualisation sous forme de locaux à usage commun. Ce sujet sera défini lors des ateliers.*

7. Gestion et entretien du quartier

- + Comment gérer les eaux pluviales sur ce terrain avec une forte pente ?
 - > *L'infiltration de l'eau pluviale in situ sera favorisée par la mise en œuvre de noues et de bassins infiltrants.*
- + Comment est pris en charge l'entretien des bâtiments ?
 - > *Chaque propriétaire prend en charge l'entretien de ses constructions, dans le cas de parties communes il pourrait y avoir création d'une association syndicale ou d'une AFUL.*
- + Qui s'occupe de la gestion des équipements collectifs (chaudière, panneaux solaires, etc.) ?
 - > *Même réponse à la question précédente sur la prise en charge de l'entretien des bâtiments.*
- + Comment gérer du ramassage des déchets ?
 - > *Deux options sont possibles, l'une consiste en la collecte traditionnelle en porte à porte, l'autre en la mise en la création d'un ou deux points de collecte disposé à l'entrée du quartier, dans cette deuxième solution, chaque foyer amène son conteneur au point de collecte les jours de ramassage. Cette seconde solution sera favorisée afin de privilégier une circulation apaisée au sein du quartier.*
- + Pourquoi parler d'une chaufferie bois nécessitant des coûts de gestion alors que l'on indique vouloir de l'habitat positif ?

- > *Si les logements construits sont économes en énergie dans l'opération, l'installation d'un équipement collectif ne sera pas justifiée. Notre objectif est d'atteindre des logements neutres en termes de consommation et de production d'énergie.*

8. Enjeux énergétiques

- + Comment faire des maisons à énergie positive ?
 - > *Les ateliers de travail aborderont ce sujet qui passe par l'orientation des constructions vis-à-vis de l'ensoleillement, la volumétrie, l'isolation thermique, la production individuelle d'énergie, etc. En complément de l'architecte conseil mis à disposition par Cénovia, un bureau d'études spécialisé pourra apporter son expertise.*
- + Est-ce qu'on ne pourrait pas se contenter de maisons passives ?
 - > *La prochaine réglementation thermique RE2020 E+C- qui se substituera à l'actuelle RT2012, fixera un niveau de consommation d'énergie et de carbone pour chaque construction. Notre ambition est d'appliquer cette nouvelle réglementation à l'échelle du quartier et non seulement pour chaque construction. Le seuil minimal sera la maison passive. Nous encouragerons naturellement tout projet qui se voudra à énergie positive.*

9. Sécurité

- + Quelle est la réglementation incendie pour ces constructions en bois ?
 - > *La réglementation incendie pour les constructions bois fixe le même niveau d'exigence et de sécurité que pour les constructions traditionnelles.*

10. Santé

- + La proximité d'une antenne relais ne menace-t-elle pas la santé des habitants ?
 - > *Le propriétaire exploitant de l'installation a dans l'obligation de respecter la réglementation en vigueur vis-à-vis de la santé. Par ailleurs, aucun retour négatif des résidents riverains du quartier ne nous a été transmis sur le sujet.*

11. Organisation de la démarche collaborative

- + Quel est le planning ?
 - > La démarche se déroule en 3 temps :
 - o *Une visite du site fixée le 6 juin à 18h30.*
 - o *De septembre à novembre, 4 ateliers de travail se dérouleront avec les futurs habitants qui permettront la définition d'un plan masse des espaces publics et du parcellaire ainsi que l'établissement d'un cahier de recommandations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Un « speed-dating » permettant de favoriser la rencontre entre particuliers et architectes/constructeurs bois sera organisé.*

- *L'année 2020 permettra la production des plans techniques de l'opération nécessaires à la consultation des entreprises de travaux. La première phase de viabilisation des lots pourra s'engager fin 2020/début 2021 pour rendre les parcelles accessibles aux constructions de logements mi 2021.*
- + Comment le projet sera phasé ?
 - > *Les travaux d'aménagement se feront en 2 phases :*
 - *Une 1ère phase de viabilisation permettant la réalisation de l'ensemble des raccordements des lots aux réseaux et la voirie les desservant, ainsi que les espaces verts qui ne seraient pas impactés par les constructions des logements.*
 - *Une 2nde phase de réalisation des travaux de finition de l'espace public, l'éclairage public, les espaces verts...*
- + Quelle est la production attendue de la démarche collaborative (un cahier des charges, un règlement de la vie de quartier...) ?
 - > *Le travail collaboratif permettra à minima d'établir un plan masse et parcellaire partagé par ses futurs habitants, ainsi qu'un cahier de recommandations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. L'ajout d'un règlement de vie de quartier pourra être envisagé lors des ateliers.*