PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.3. OAP LOCALES *

* ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCALES

À JOUR DE LA MODIFICATION N°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de communauté d'Angers Loire Métropole en date du 17 novembre 2025.

Pour le président,
Le vice-président délégué,

ROCH BRANCOUR

Transmis au préfet de département de Maine et Loire
le 24 novembre 2025.



angers loire métropole
communauté urbaine

SOMMAIRE



INTRODUCTION GÉNÉRALE

ANGERS
AVRILLÉ
BEAUCOUZÉ
BOUCHEMAINE
BRIOLLAY
CANTENAY-ÉPINARD
ÉCOUFLANT
ÉCUILLÉ
FENEU
LOIRE-AUTHION
LONGUENÉE-EN-ANJOU
MONTREUIL-JUIGNÉ
MÛRS-ÉRIGNÉ
LE PLESSIS-GRAMMOIRE
LES PONTS-DE-CÉ
RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU
SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU
SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE
SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE
SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES
SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX
SARRIGNÉ
Savennières
SOULAINES-SUR-AUBANCE
SOULAIRE-ET-BOURG
TRÉLAZÉ
VERRIÈRES-EN-ANJOU

LÉGENDE GÉNÉRALE

LISTE DES OAP

COMMUNE	Nom de l'OAP Locale	P.
ANGERS	Maine Rives Vivantes	17
Centre-ville	Pôle gare	29
Saint-Serge - Ney - Chalouère	Jeanne Jugan	38
	Saint-Serge	40
Deux Croix - Banchais - Grand Pigeon	Entrée Est	46
Monplaisir	Monplaisir	52
Deux Croix - Banchais - Grand Pigeon et Monplaisir	Entrée Nord-Est (OAP intercommunale) *Dossier OAP intégré dans Ecouflant*	
Justices - Madeleine - Saint Léonard	Bourg la Croix	56
	Les Éclateries	58
	Parmentier Pyramide	60
	Plan Ornemental	62
Roseraie	Esplanade Salpinte	66
	Orgemont / Axilette	68
Lac de Maine	Grand-Maine	72
Belle-Beille	Belle-Beille / Croix Pelette	76
	Campus universitaire / Nid de Pie	82
Doutre - Saint-Jacques - Nazareth	Bon Pasteur / Nazareth	86
	Camus / Meignanne	88
	Rêveries / Meignanne	90
Hauts-de-Saint-Aubin	Campus Santé	94
	Plateau des Capucins / Verneau	97
	Grandes Pannes	102
	Plateau de la Mayenne (OAP intercommunale) *concerne Angers et Avrillé*	104
AVRILLÉ	Coeur de ville	110
	Entrée Ville Nord / Ardenne	113
	Parc de la Haye / Haras	115
	Le Pré	116
	Le Verger / Château de la Boissière	118
	Plateau de la Mayenne (OAP intercommunale) *Dossier OAP intégré dans Angers*	
	La Baratonnière	120
	La Croix Cadeau	122
BEAUCOUZÉ	Centre-Ville	126
	Les Échats 3	128
	Entrée Ouest	131
	Les Hauts-du-Couzé	134

COMMUNE	Nom de l'OAP Locale	P.
BOUCHEMAINE	Le Artaud	138
	Les Brunelleries	140
	Les Reinettes	142
	Le Coteau de Pruniers	144
BRIOLLAY	Coteau des 2 vallées	148
	Route de Soucelles	150
	Les Varennes	152
CANTENAY-EPINARD	Extension Nord	156
	Les Vignes 3 / Phase 2	158
	Route de Feneu	160
	ZA de Bellevue	162
ÉCOUFLANT	Rue des Landes	166
	Les Ongrois	168
	Entrée Nord-Est (OAP intercommunale) *concerne Angers, Ecouflant, St-Barthélemy-d'Anjou et St-Sylvain-d'Anjou)*	170
ÉCUILLÉ	Centre-Bourg	178
	Route de Cheffes	180
	Les Bruyères	182
FENEU	La Chapelle	186
	Bel Air	188
	ZA Entrée Sud	192
	Les Godellières	194
LONGUENÉE-EN-ANJOU	Les Patisseaux (La Meignanne)	198
	Chênes 2 (La Membrolle)	202
	Françoise Rose Richou (La Membrolle)	205
	Chevalerie (La Membrolle)	208
	Centre Ancien (Le Plessis-Macé)	210
	La Nouellé (Le Plessis-Macé)	213
	Beausoleil (Pruillé)	217
	Tour du Bois (Le Plessis-Macé)	221

COMMUNE	Nom de l'OAP Locale	P.
LOIRE-AUTHION	Extension le gué-les-fourneaux	224
	EHPAD Andard	226
	La Prioulière (Bauné)	228
	Rue Cendreuse (La Bohalle)	230
	Centre-Ville (Brain-sur-l'Authion)	232
	ZAC Gantières Buissons Belles (Brain-sur-l'Authion)	234
	Les Landes (Brain-sur-l'Authion) (OAP intercommunale) *Concerne Loire-Authion et Trélazé*	237
	Champeza (Corné)	240
	Clos Gasnier (Corné)	242
	Clos du Pé (Corné)	244
	Les Rimoux - Tranche 2 (Corné)	247
	Rue des Moulins (Corné)	249
	Ancienne Minoterie (Saint-Mathurin-sur-Loire)	251
MONTREUIL-JUIGNÉ	Entrée de Ville	254
	Le Val	256
MÛRS-ÉRIGNÉ	Centre-Ville	260
	Hauts de Mûrs	265
	Éco-quartier de la ferme	267
	Églantier 2	269
PLESSIS-GRAMMOIRE	Maugarderies 2	272
	Terrena	274
	Petite Boitière	276
	Le Pin Doré	278
PONTS-DE-CÉ	La Brosse	282
	David D'Angers / Grandes Maisons	284
	Les Hauts de Loire 1	286
	La Monnaie	289
	Sorges	291
	Portes-de-Cé	293

COMMUNE	Nom de l'OAP Locale	P.
RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU	Centre-Bourg (Soucelles)	296
	L'Ortier Ouest (Soucelles)	298
	Rue des Jardins (Soucelles)	300
	Pierre Mendès France	302
	Blanchar / Hauts du Parc (Villevêque)	304
	Centre-Bourg (Villevêque)	308
	Écotières (Villevêque)	310
	Hauts du Loir (Villevêque)	313
	Rochebruères (Villevêque)	316
	L'Aurore (Villevêque)	318
SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU	Centre-Ville	322
	Chauffour	324
	La Claverie	326
	Mongazon	329
	Reux / Cordelles / Rillerie	331
	Entrée Nord-Est (OAP intercommunale) *Dossier OAP intégré dans Ecouflant*	
	Huetterie	333
	Marmitière	335
SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE	Rue de Bécon	340
	Extension Est	342
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE	Extension Bernay	348
	La Gaillardière	350
	La Jolivetterie	352
	La Roche Morna	354
	Rue du Commerce	356
SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE	La Vilnière	360
	ZAC de Gagné	362
	Centre-Bourg	365
	Chantoiseau	368
	Ferme de Gagné	370
SAINT-LÉGER-DE-LINIERES	Croix de Lorraine (Saint-Jean)	374
	Les Champs de la Riche (Saint-Jean)	377
	Atlantique (St Léger / (Saint-Jean)	381
	Grand Moulin (Saint-Léger)	386
	Les Fouquetteries (Saint-Léger)	386
	Les Robinières 6 (Saint-Léger)	388
	Toulonnet (Saint-Léger)	390

COMMUNE	Nom de l'OAP Locale	P.
SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX	La Moinerie	394
	Rue des Tilleuls	397
	Champ des Fontaines	399
	Pré Bergère	401
	Allée des Papillons	403
SARRIGNÉ	Bois Jarry	408
	Zone mixte de la Vallée	410
SAVENNIÈRES	Clos Lavau	414
SOULAINES-SUR-AUBANCE	Centre-Bourg	418
	La Goilinière	422
SOULAIRE-ET-BOURG	Les Rosés	426
	L'Ormeau	428
TRÉLAZÉ	Les Allumettes	432
	Puits Trouflet	435
	La Quantinière	436
	Grand Maison	439
	Les Landes (OAP intercommunale) *Dossier OAP intégré dans Loire-Authion*	
VERRIÈRES-EN-ANJOU	Centre-Bourg (Pellouailles)	442
	Les Dolantines (Pellouailles)	444
	Anglaiserie (St-Sylvain)	446
	Chêne Vert (St-Sylvain)	448
	Haie Joulain (St-Sylvain)	451
	Extension Ouest Océane (Pellouailles/St-Sylvain)	453
	Entrée Nord-Est (St-Sylvain) (OAP intercommunale) *Dossier OAP intégré dans Ecouflant*	
	Coeur de Vie (St-Sylvain)	455
	Chemin des Bruyères	457

L'objectif des OAP Locales

Afin de garantir un développement cohérent et qualitatif du territoire angevin, le PLUi délimite de nombreuses Orientations d'Aménagement et de Programmation Locales. Au sein des communes de l'agglomération, ces OAP définissent des orientations sur des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps. De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitats, d'équipements et/ou d'activités économiques, etc.

L'ensemble des communes de l'agglomération, exceptée Behuard, est concerné par une ou plusieurs OAP locales. Elles définissent pour chacun des secteurs des principes d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacement et de programmation.

L'objectif général des OAP locales est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion paysagère et urbaine qualitative des futurs projets.
Les projets développés devront être en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, la finalité des objectifs recherchés par les orientations définies dans les OAP ne peuvent être remises en cause par les projets réalisés dans les secteurs concernés. Les projets doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

La structuration des OAP Locales

Chaque OAP locale est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier.
Pour faciliter leur lecture, les OAP locales sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement.
- Des principes d'aménagement spécifiques à chaque site.
- Une carte qui localise et précise graphiquement les principes d'aménagement.
- Un volet programmation qui vient compléter chaque OAP Locale.

Les orientations graphiques définies dans ces OAP sont présentées dans une légende commune à toutes les OAP Locales. Cette légende est décrite ci-dessous afin d'expliciter les objectifs recherchés pour chacune des orientations. Ces principes sont ensuite précisés et développés dans la partie texte de chaque OAP Locale.

Présentation de la légende des OAP Locales

Destination et vocation

Vocation dominantes



Les vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont édictées au sein des espaces encadrés. Ces dominantes peuvent être : résidentielle, économique, commerciale et/ou d'équipements, ou agricole et naturelle.

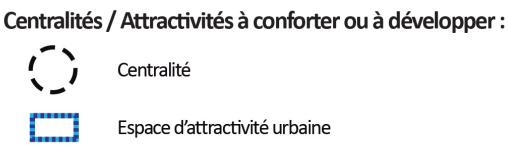
Ces destinations dominantes n'excluent pas que des constructions ayant une autre vocation puissent être réalisées. Elle exprime la vocation générale souhaitée du secteur appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'espace délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient entièrement dévolues à d'autres destinations.

En fonction du gradient de teinte utilisé, les vocations à développer peuvent exprimer un souhait de densité plus ou moins importante.

Implantation préférentielle

Pour certaines OAP locales, des localisations préférentielles à vocation de commerces, d'équipements ou d'activités sont identifiées. Ces secteurs «d'implantation préférentielle» sont définis pour encadrer le développement de nouveaux commerces ou équipements dans des zones urbaines mixtes et ce, pour éviter des implantations qui seraient incohérentes avec les projets urbains en cours de développement ou avec les caractéristiques locales existantes. Les constructions relevant de la destination envisagée devront s'implanter en priorité dans ces secteurs. Néanmoins, la représentation graphique de ces zones «d'implantation préférentielle» ne rend pas obligatoire la création de commerces ou d'équipements sur les secteurs concernés.

Centralités / attractivités à conforter



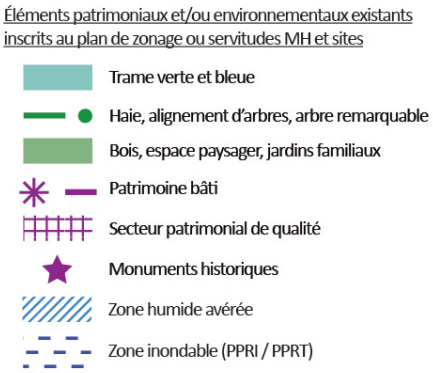
Certaines OAP Locales identifient les centralités définies et précisées dans l'OAP Centralités. Ces centralités correspondent à des lieux de vie regroupant une diversité de fonctions (commerces, équipements collectifs, services et habitations,...) et constitués généralement d'aménagements leur conférant une certaine urbanité. L'objectif est de conforter ou de développer ces centralités. Les aménagements futurs au sein de celles-ci devront à la fois répondre aux objectifs définis dans les OAP Locales et dans l'OAP Centralités.

Seules deux OAP sur Angers définissent des espaces d'attractivité urbaine (OAP Saint-Serge et OAP Cœur de ville). Ces espaces, localisés à proximité de la Maine, apparaissent donc également dans l'OAP Maine Rives Vivantes. Ils concernent des espaces urbains structurants à affirmer. Ce figuré souligne la spécificité de ces secteurs de projet localisés dans le cœur métropolitain. Les aménagements au sein de ces espaces devront permettre de renforcer le rôle structurant de ces derniers. Une mixité de fonctions y est recherchée.

Qualité urbaine et environnementale

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet

- Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits au plan de zonage ou servitudes liées à la protection des Monuments Historiques (AC3) et des sites (AC2)



Afin de préserver les spécificités de l'agglomération et la qualité du cadre de vie de la population, le PLUi identifie au plan de zonage les éléments patrimoniaux structurants du territoire :

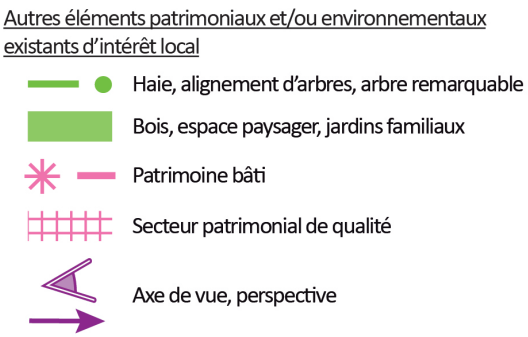
- patrimoine végétal : haie, alignement d'arbres, arbre remarquable, bois, espaces paysagers, jardins familiaux,...
- patrimoine bâti : édifice singulier, ensemble remarquable, murets,...
- patrimoine écologique : trame verte et bleue, zone humide avérée.

Le règlement définit pour chacun de ces éléments identifiés des règles adaptées aux enjeux de préservation.

Pour être cohérent avec le plan de zonage et pour porter à connaissance la présence de ces éléments patrimoniaux, les OAP Locales affichent ces différentes composantes. Dans le cadre d'un projet, tout aménagement devra respecter les règles inscrites au règlement.
Pour certaines OAP Locales, pour des raisons de lisibilité, seuls les éléments majeurs et structurants, constituant des enjeux importants à l'échelle de l'OAP, sont représentés.

Lorsque les OAP sont concernées par des servitudes d'utilité publique (monument historique, PPRi, PPRt), celles-ci sont affichées. Les projets devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

- Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants d'intérêt local



En complément des éléments patrimoniaux inscrits au plan de zonage, d'autres composantes (paysagères et bâties) sont identifiées dans les OAP Locales car elles présentent un intérêt patrimonial, paysager et/ou environnemental à l'échelle du secteur d'OAP. Les projets d'aménagement devront prendre en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur. Les orientations écrites qui accompagnent chaque OAP viennent décrire les enjeux de prise en compte de chacun de ces éléments.

Principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet

Sous ce volet, sont présentés les éléments d'organisation et de composition urbaine à développer qui relèvent de l'aménagement des espaces publics ou privés, de l'implantation des constructions, de la qualité architecturale et paysagère. L'objectif est d'aboutir à la réalisation de projet répondant aux besoins urbains locaux et venant s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

- Aménagement paysager à créer


Aménagement paysager à créer

Au sein de ces secteurs, les projets devront aménager des espaces publics ou privés qualitatifs à dominante végétale. Des constructions peuvent être autorisées dans ces secteurs sans porter atteinte à la finalité paysagère de l'aménagement global. Les aménagements paysagers peuvent correspondre à des espaces verts, des espaces tampon/de transition végétalisés, des aménagements d'accompagnement de voiries ou de liaisons douces,...
Les orientations écrites peuvent venir préciser les caractéristiques souhaitées des aménagements paysagers à créer.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces. Une intégration paysagère de ces dispositifs techniques devra être recherchée.

- Espace public à créer ou à aménager

Espace public à créer ou à aménager

Au sein de ces secteurs, les projets devront aménager des espaces publics urbains. Ces espaces devront bénéficier d'aménagements urbains de qualité et devront participer à l'attractivité urbaine. Ces espaces publics peuvent correspondre à des places et placettes urbaines, des mails, des espaces de convivialité, des aménagements de carrefours, etc.

- Secteur potentiel pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales


Secteur potentiel pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales

Ces secteurs sont pressentis pour accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Leur identification ne fait pas obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que ces derniers viennent en accompagnement des espaces indispensables à la gestion des eaux pluviales.
Ces espaces devront être intégrés qualitativement au projet.

- Création d'un front urbain

Création d'un front urbain

Sur ces secteurs, l'objectif est de rechercher une continuité visuelle des façades le long d'un axe de circulation ou d'un cheminement doux, à l'alignement ou selon un recul (pouvant être précisé dans les orientations écrites). Des discontinuités ponctuelles du front bâti peuvent être autorisées.

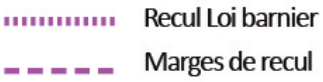
- Qualité urbaine



Certains sites, par leur localisation et leur rôle dans la ville, présentent des enjeux importants de requalification. Les OAP Locales peuvent définir le cas échéant les secteurs nécessitant une attention particulière en matière de qualité urbaine (principes d'aménagement et architecturaux) : qualité des espaces publics, traitement des façades, gabarits des constructions, etc.

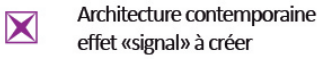
Les orientations écrites peuvent venir préciser les caractéristiques souhaitées en matière de qualité urbaine sur les secteurs identifiés.

- Recul



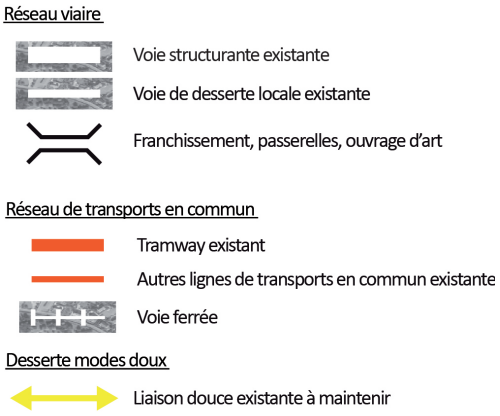
Afin d'aboutir à une bonne insertion paysagère, certains secteurs sont concernés par des orientations en matière de recul d'implantation.
Ces orientations permettent de respecter soit des reculs réglementaires (Loi Barnier), soit des reculs liés aux caractéristiques locales (respect des implantations dominantes, enjeux paysagers, ...) .

- Architecture contemporaine, effet «signal» à créer



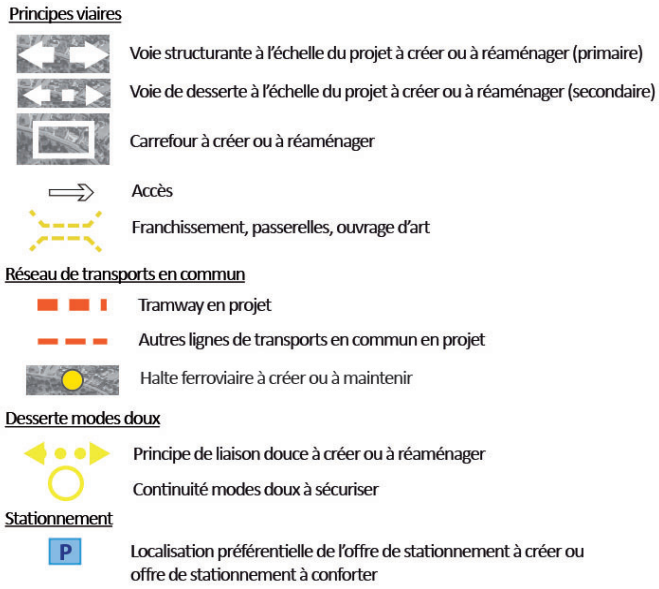
Des projets architecturaux marquants sont programmés (Exemple *Imagine Angers*) ou prévus ; ils viendront, par leur architecture contemporaine et leurs caractéristiques (hauteur, végétal, ...) marquer le paysage urbain en créant un effet «signal».

Accessibilité - Mobilité



Réseaux existants à prendre en compte dans le projet

Les OAP Locales n'affichent pas l'ensemble des réseaux viaires et doux existants. Sont principalement représentées les voiries et liaisons douces structurantes et/ou présentant des enjeux au regard des aménagements à réaliser dans les projets.



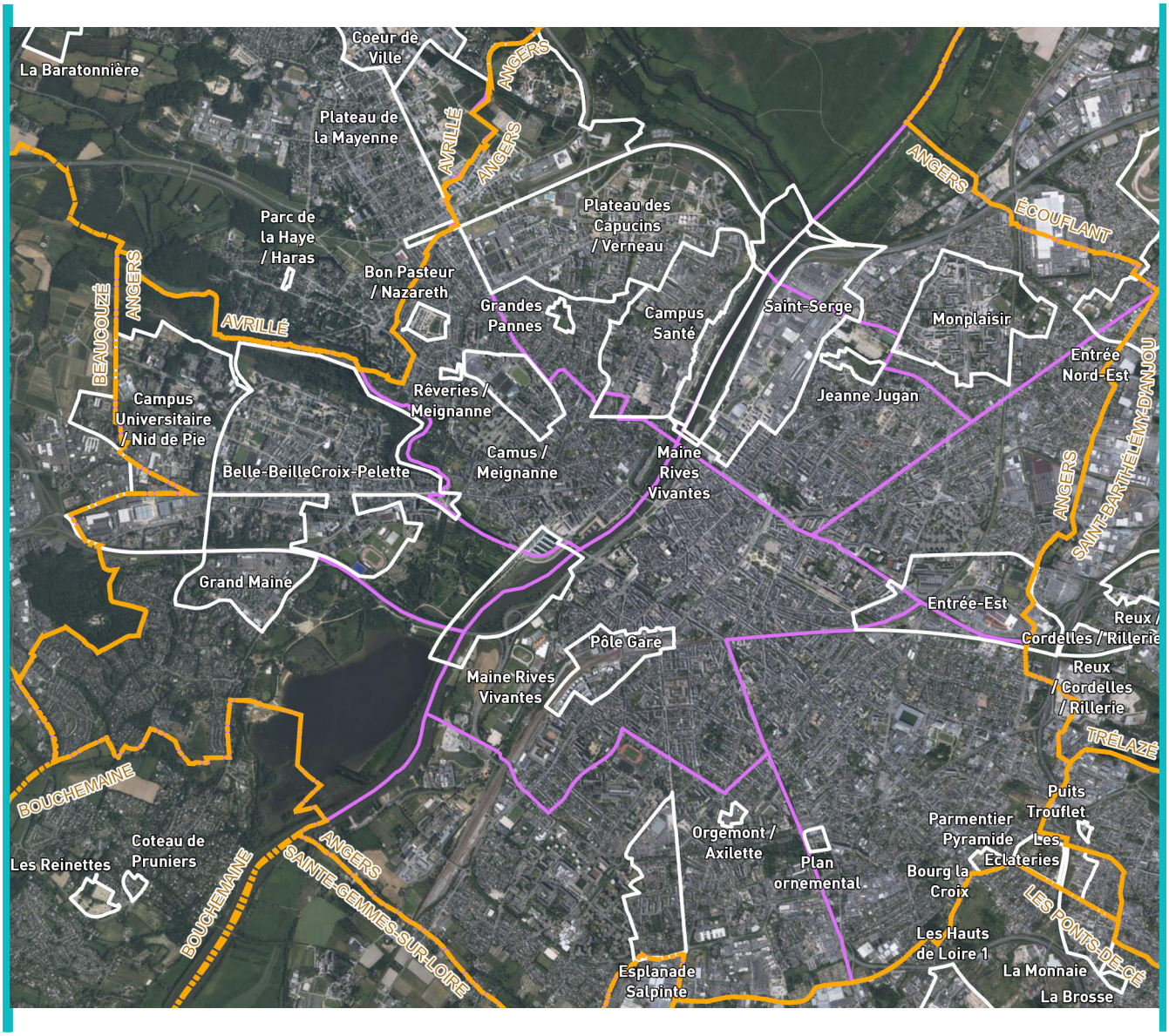
Réseaux à développer dans le cadre du projet

Les OAP Locales définissent des principes de desserte automobile, piétonne, cyclable et en transport en commun. Les tracés et localisations sont indicatifs et schématiques. Ils mettent en avant des principes à respecter en termes de desserte ou de connexion entre deux espaces. Les flèches de ces principes ne définissent pas les sens de circulation. Les emprises et localisations précises de ces futures voies seront définies lors des études opérationnelles.

Les orientations écrites peuvent venir préciser les enjeux en matière de réseaux à créer.
Concernant l'offre de stationnement à développer, qu'elle soit publique ou privée, en l'absence de précisions dans les orientations écrites, il s'agit d'une localisation préférentielle.

ANGERS





angers loire métropole
communauté urbaine

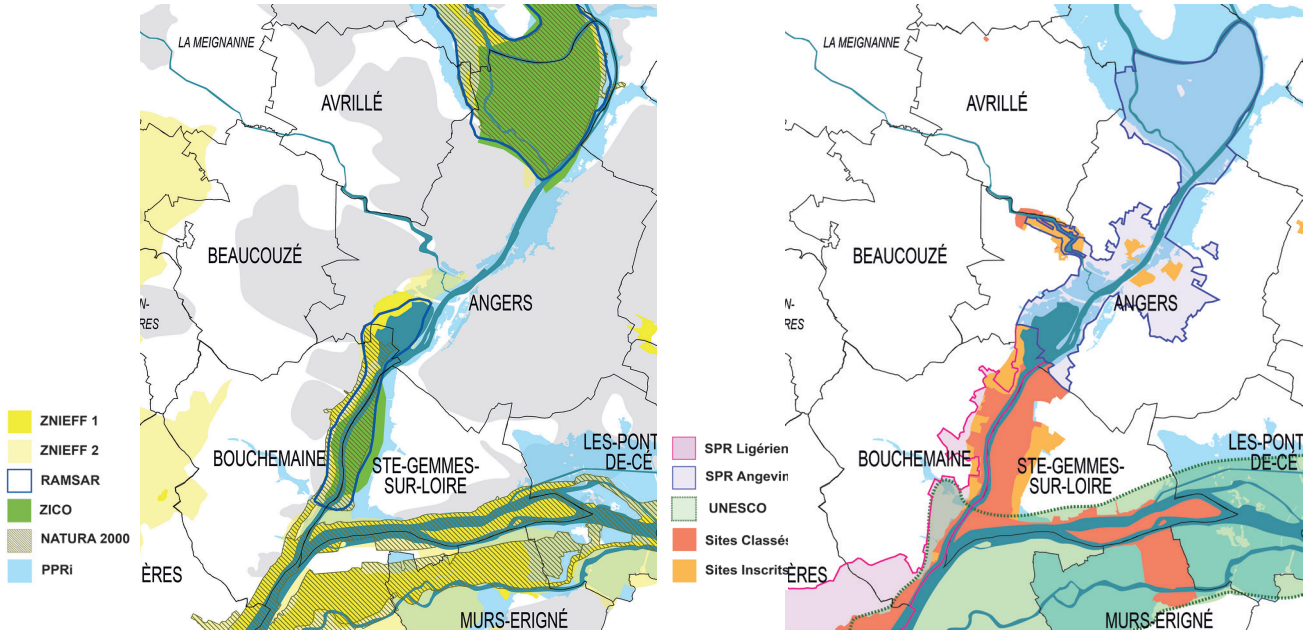
Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) d'Angers, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 2024, s'est substitué au PLUi dans le périmètre délimité qu'il recouvre. Les OAP locales d'Angers ont été en partie mises à jour mais leur actualisation complète, notamment celle de l'OAP Maine Rives Vivantes, sera réalisée dans le cadre de la révision générale n° 2 du PLUi qui a été prescrite en janvier 2024.

Contexte et enjeux

Continuité géographique de l'Île St-Aubin à la confluence Loire

La Maine draine les bassins versants de la Mayenne, de la Sarthe et du Loir sur près de 12 km avant de se jeter dans la Loire. La Maine et sa traversée sont à l'origine de la fondation de la ville d'Angers, la rivière constitue un élément structurant et identitaire majeur de la ville et de l'agglomération angevine. Elle porte des enjeux d'ordre écologique, historique, culturel, paysager et urbain.

La Maine et ses abords, connectés à la vallée de la Loire, constituent le tronçon aval des Basses Vallées Angevines qui compose une vaste plaine de 10 000 ha. Entité écologique majeure, ses qualités environnementales et paysagères font d'ores et déjà l'objet de nombreuses protections réglementaires :
Natura 2000 (ZPS, ZSC), ZICO, RAMSAR, ZNIEFF 1 et 2, PPRi, SPR Ligérien et SPR d'Angers (créé par arrêté ministériel du 31/01/2019), site UNESCO Val de Loire (OAP du PLUi), Sites classés,...



La valorisation des espaces naturels et agricoles spécifiques est un enjeu que la Communauté urbaine relève depuis de nombreuses années, en contribuant à la mise en œuvre d'actions agroenvironnementales et en développant des actions de sensibilisation.

La Maine à travers Angers

Dans sa traversée urbaine (4 kilomètres), la conjugaison des enjeux se fait la plus forte : corridor écologique resserré, interfaces nature et fonctions urbaines, activités nautiques et portuaires, etc...
Le long de cet itinéraire, la Maine présente une diversité de configurations et de perceptions par son caractère naturel et urbain, la grande variété des rives et des quais, la multiplicité de sites patrimoniaux remarquables (Château, Cathédrale, la Cité, la Doutre, Musée Jean Lurçat et Greniers St-Jean, ...), d'équipements métropolitains et de lieux attractifs culturels ou de loisirs (CHU, Théâtre Le Quai, futur musée des Collectionneurs, port et activités nautiques, place La Rochefoucauld, multiplexe et patinoire, ...).

La valorisation de ce site exceptionnel contribue à renforcer la dynamique et l'attractivité du centre-ville et d'agglomération : conforter les activités de vie urbaine et de loisirs ainsi que les fonctions économiques et commerciales, valoriser le cadre de vie de grande qualité, développer les usages sur et autour de la rivière au cœur de la ville.

Depuis plusieurs années, la ville d'Angers a engagé une démarche de projet urbain et paysager pour redonner à la Maine sa place dans la ville. Ce processus se traduit par des mutations urbaines d'ores et déjà engagées sur plusieurs secteurs : la première étape du projet Cœur de Maine porte sur deux quartiers emblématiques et stratégiques de la ville : le bas du centre-ville et Quai Saint-Serge ; en outre, le remodelage de la voie des berges lui confère un rôle de boulevard urbain et réduit la coupure générée entre la rivière et la ville.

Dans le prolongement de ces premières interventions structurantes, la ville d'Angers a lancé une démarche de projet axé sur la Maine : ainsi la démarche Rives Vivantes s'inscrit dans un processus global avec l'objectif de définir des actions ou des opérations pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager les espaces de la Maine et ses rives. Il s'agit d'une démarche concertée et participative avec les acteurs de la rivière, les usagers et les habitants (ateliers Rives Vivantes). L'enjeu est de « **regagner la Maine** », au sens propre des expressions courantes : « *gagner la rivière », « gagner l'autre rive », « gagner le cœur de [la ville, des habitants] »,* etc.

Cette démarche trouve son expression dans le PLUi par l'OAP « Maine Rives Vivantes » qui en expose les lignes directrices dans une vue globale ; elle se traduit également –hors PLUi- par un plan directeur qui doit permettre de prolonger les échanges avec les acteurs de la rivière comme support des débats, de mettre en œuvre des initiatives et des actions au fil du temps, et d'engager un Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) par la collectivité.

Définie de rive à rive, l'OAP Maine Rives Vivantes est donc à l'interface de plusieurs OAP entre lesquelles la cohérence de projet est assurée. **Les OAP d'Angers en interface avec l'OAP Maine Rives Vivantes sont les suivantes : OAP Cœur de Ville, OAP Saint-Serge, OAP Campus santé, OAP Capucins / Verneau.**

Orientations et principes d'aménagement

Angers Rives Vivantes,
un projet pour renforcer le rôle écologique de la rivière et redonner sa place à la rivière dans la ville

Le projet Angers Rives Vivantes traduit les orientations visant à redonner à la rivière son rôle de colonne vertébrale qui structure le cœur de la ville dans toutes ses dimensions.

Pour répondre aux enjeux, les orientations retenues sont les suivantes :

- Renforcer la continuité écologique le long de la Maine, constitutive de la trame verte et bleue du territoire,
- Établir des continuités piétonnes et cyclables,
- Se réapproprier les rives, renforcer la Maine comme lieu de pratiques et d'activités liées à l'eau, en faire un lieu d'animation attractif et respectueux de l'environnement,
- Valoriser les qualités patrimoniales et paysagères.

Le projet trouve sa force dans le lien étroit des paysages naturels et urbains, il donne consistance à l'attractivité du site et structure son identité en associant étroitement ville et nature. L'enjeu majeur est de veiller à établir l'équilibre entre le renforcement de la présence humaine et l'enrichissement de la nature et de la biodiversité.

Les rives opposées de la Maine, voire même le linéaire au fil d'une même rive, présentent des dispositions et des caractéristiques profondément différentes : espaces ouverts ou resserrés, cales, quais, perrés, berges naturelles, ripisylve dense, promenades et cheminements, etc. Cette grande diversité est une singularité spécifique à Angers qu'il convient d'exploiter avec ses caractéristiques contrastées et complémentaires, en développant ainsi tout à la fois un jeu de séquences aux caractères et usages différenciés et une continuité liée au cours d'eau, à l'unité du corridor écologique et aux liaisons douces.

1. Renforcer / rétablir la continuité écologique de la Maine et de ses abords

La Maine et son lit majeur représentent une richesse écologique sensible et un enjeu majeur pour le développement durable à l'interface entre environnement, sociabilité et rayonnement.

Les intentions écologiques du projet visent à une optimisation des corridors pour améliorer la circulation des espèces végétales et animales. En effet, véritable infrastructure naturelle, la Maine constitue un axe majeur nord/sud pour les échanges migratoires de nombreuses espèces liées aux milieux humides entre les Basses Vallées Angevines, les parc Balzac et lac de Maine, les prairies de La Baumette et la Loire.

1.1 Améliorer les milieux naturels et la biodiversité

Au cœur de l'agglomération, il s'agit de contribuer à améliorer les continuités écologiques et renforcer les diffusions transversales à la trame verte et bleue.
En centre-ville, l'enjeu est notamment de préserver les milieux existants de la flore et de la faune et dans la mesure du possible d'amplifier, par leur étendue et leurs qualités, les espaces où se rencontrent les eaux, la végétation et la vie urbaine : ils constituent en effet des lisières, milieux humides, riches et sensibles, particulièrement propices à la diversité du vivant.



Place des rives de la Maine dans les continuités biologiques

Les objectifs à poursuivre consistent à :

- renforcer les espaces de moindres fonctionnalités biologiques pour les espèces, en raison de leur fragmentation et leur discontinuité
- valoriser une mosaïque de milieux pour l'accueil des espèces aquatiques et terrestres. La palette végétale devra s'inspirer et compléter les grands types d'habitats existants ou potentiels
- contribuer à assurer la qualité de l'eau.

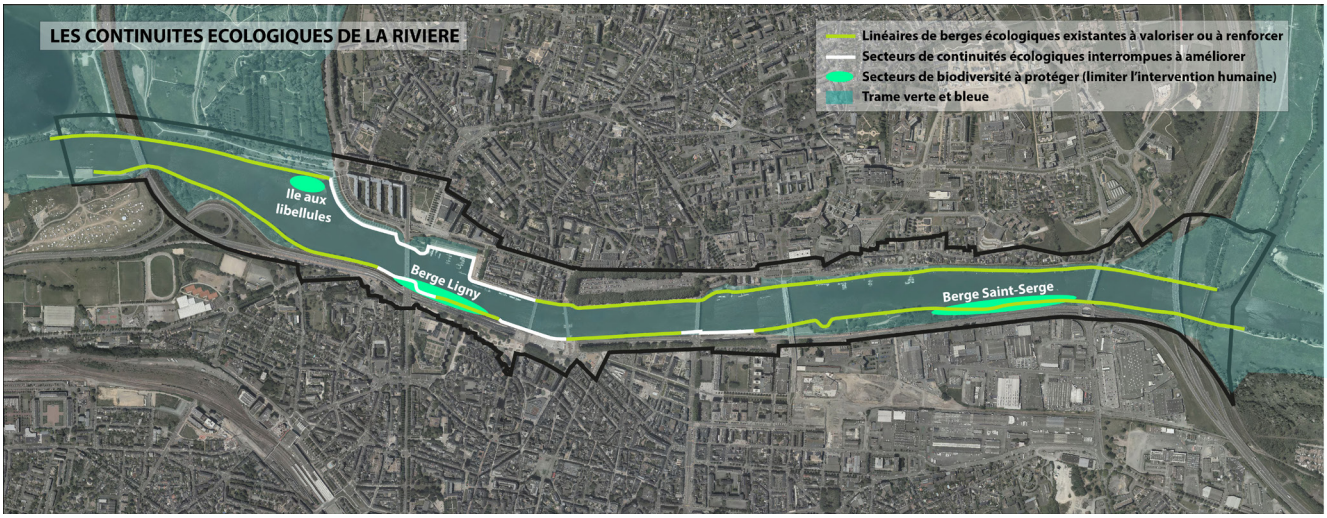
PISTES D'ACTIONS

- Réaliser des interventions mesurées sur les espaces naturels ou renaturer des espaces dégradés, en améliorant la richesse des écosystèmes et de la ripisylve.
- Favoriser sobriété et fluidité des espaces, ajuster finement la nature et les dispositifs construits : réaliser des aménagements simples, sobres et pérennes, éviter les interventions trop complexes et artificielles.
- Réaliser des travaux de plantation et d'installation d'une végétation liée à la rivière là où l'espace est suffisant sur les abords de la Maine.
- Mettre en place des plantes phytoépuratives adaptées au milieu, contribuant à l'amélioration qualitative de l'eau.
- Développer une transition végétalisée vers la Maine contribuant à développer des îlots de fraîcheur pour faire face au réchauffement climatique.
- Préserver des espaces naturels « sauvages » auxquels il n'est pas possible d'accéder (hors entretien), par exemple : préserver l'Île aux libellules de tout accès, en faire un témoin de l'évolution de la rivière et de sa reconquête (hormis plantes invasives).
- Proposer des aménagements en adéquation avec les enjeux du développement durable (provenance, bilan énergétique, coût global, etc.).

Au-delà de valoriser l'espace de la rivière, l'ambition porte aussi sur les quartiers riverains en amorçant de nouvelles connexions transversales de continuités végétales ; elles contribuent à conforter la place de la nature dans le centre d'agglomération.

ZOOM SUR ...

Les continuités écologiques de la rivière



1.2 Lutter contre les pollutions

Les actions pour regagner la Maine doivent contribuer à réduire les pollutions de diverses natures : eau, air, bruit, lumière, ...
Les dispositions des projets en cours et futurs doivent contribuer aux objectifs suivants :

- promouvoir des actions favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau, notamment via la mise en place d'un plan de gestion globale,
- limiter les déchets,
- réduire dans la mesure du possible les pollutions acoustiques et améliorer la qualité de l'air. Par la réduction de la vitesse des véhicules sur la voie des berges, la réduction de la densité du trafic et le développement des déplacements doux, les projets en cours contribuent à réduire les nuisances, notamment les émissions de bruit, et à améliorer la qualité de l'air.
- proposer des actions pour limiter les pollutions lumineuses sur et autour de la Maine.

PISTES D'ACTIONS

- Poursuivre et amplifier le processus d'apaisement de la voie des berges
- Étudier la mise en place de dispositifs pour réduire le bruit et limiter sa propagation
- Réfléchir aux dispositifs contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air
- Réduire de manière adaptée l'impact de l'éclairage routier et le long des secteurs accessibles au public, tout en veillant aux critères de sécurité.
- Encourager la réduction / suppression de l'éclairage de certains bâtiments et ouvrages d'art de nuit
- Promouvoir des espaces favorables aux usages nocturnes (voir le ciel étoilé) sans perturber les riverains et la faune nocturne
- Promouvoir des aménagements favorables à une meilleure prise en compte de l'alternance jour / nuit pour le bon développement des espèces.

1.3 Prendre en compte l'eau et ses mouvements dans les aménagements

La présence de l'eau et de sa grande variabilité est une préoccupation majeure à prendre en compte dans tous les aménagements :

- Mouvements de la rivière : montées et baisses des eaux, inondations
- Eaux de pluie, ruissellement.

La mise en œuvre des projets en cours et futurs sera respectueuse des principes suivants :

- prendre en considération les mouvements de la Maine pour les aménagements des rives et pour les constructions projetées, en particulier les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi),
- maîtriser la gestion des eaux pluviales ; préserver le lit majeur de la Maine.

PISTES D'ACTIONS

- Mettre en œuvre la réalisation du parc Saint-Serge afin de répondre à la fois aux enjeux de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du site et d'expansion de la Maine par sa connexion au niveau de la berge, ainsi qu'aux enjeux d'un grand parc urbain inséré dans la ville (cf OAP Saint-Serge).

2. Favoriser les accès à la rivière dans un contexte urbain apaisé

Les rives, à parcourir à pied ou à vélo, offrent un contact avec la nature, avec les eaux et avec les pratiques nautiques et aménités riveraines ; elles permettent de relier les grands espaces naturels d'amont et d'aval de Saint-Aubin au Lac de Maine, des Basses Vallées Angevines à la Loire.
L'accessibilité vers la rivière, en son long et de rive à rive est une action essentielle.

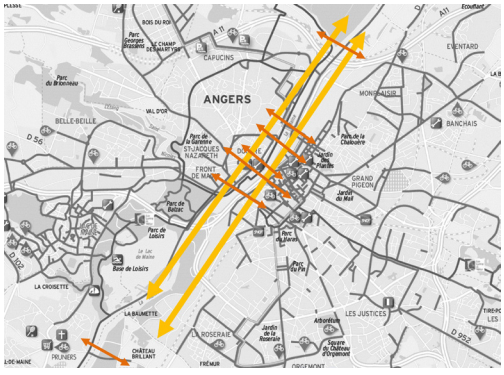
2.1 Offrir des continuités douces et développer les relations avec les quartiers

Angers dispose d'une forte offre touristique et de promenade à découvrir en mobilité douce, en relation avec le niveau régional et « la Loire à vélo ». Ce système se renforce par la mise en valeur des espaces publics riverains notamment les projets en cours d'apaisement de la voie des berges, des espaces publics du bas du centre-ville et pied de Château ou des berges Saint-Serge ainsi que par une offre étendue de transports publics avec la création de deux nouvelles lignes de tramway.

L'amélioration des modes de déplacement actifs (marche à pied, vélo, ...) est une composante importante de la démarche Rives Vivantes. Afin de favoriser les accès et les cheminements sur les rives et de sécuriser les continuités douces, Il est proposé une structure « en échelle » autour de l'axe de la rivière : des continuités fortes parallèles et au plus proche des rives, et l'amélioration des franchissements. C'est à partir de cette structure que des itinéraires secondaires irriguent le milieu urbain. Elle vise également à mieux rendre lisibles et cohérentes les continuités douces dans le schéma général des « boucles vertes » angevines

L'enjeu de la continuité des itinéraires doux le long des rives et de rive à rive passe par :

- Finaliser les grandes continuités parallèles sur chacune des rives, et améliorer la lisibilité de l'inscription dans les grands itinéraires cyclables (Vélo Francette, connexion avec La Loire à Vélo), améliorer les traversées en têtes de ponts
- Garantir les continuités en offrant des alternatives continuités basse et haute, en fonction des caractéristiques des berges et selon la saisonnalité / inondabilité des lieux
- Développer les rapports de rive à rive en facilitant/sécurisant les franchissements par les modes doux
- Favoriser la cohabitation des modes de déplacement en veillant à la sécurisation des usagers
- Mieux relier les berges à la ville et renforcer le maillage de liaisons douces depuis les quartiers d'Angers vers la Maine

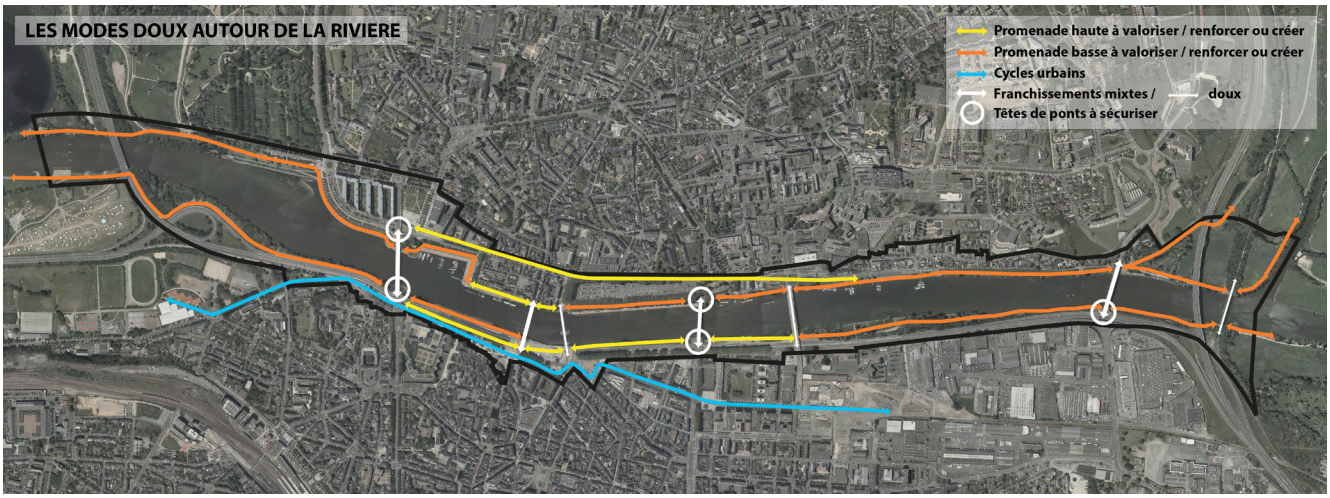


PISTES D'ACTIONS

- Améliorer les possibilités de passer d'une rive à l'autre sur les ouvrages existants et notamment sur les ponts du centre, en particulier Basse-Chaîne et Haute-Chaîne.
- Sécuriser les têtes de ponts pour supprimer les ruptures des continuités douces.
- Faciliter l'accès piéton à la Maine en rive gauche (depuis les quais Félix Faure et Gambetta) et sécuriser les traversées
- Améliorer la signalétique des itinéraires (cyclables, piétions, touristiques) pour un meilleur repérage
- Réduire la place de la voiture le long des berges (et nuisances et dangers associés), sans pour autant la supprimer : concilier les différents modes de déplacements

ZOOM SUR ...

Les modes doux autour de la rivière



2.2 Se réapproprier les rives

Outre la balade en bord de rivière par l'offre adaptée de cheminements doux, il s'agit d'offrir de nouveaux espaces d'appropriation pour la détente, l'observation, le divertissement, le loisir, le sport ...

PISTES D'ACTIONS

- Aménager des sections de rives en gradins pour observer le spectacle de la rivière et offrir un nouveau regard sur la ville, notamment rendre plus attractifs les gradins quai Tabarly et le quai Monge.
- Intégrer des jeux pour les enfants, et positionner de nouvelles installations légères et éphémères sur les quais.
- Concilier une offre de lieux intimes et tranquilles et de lieux adaptés aux rassemblements, manifestations, évènements éphémères.

2.3 Remodeler la voie des berges pour l'insérer dans la ville

Depuis des décennies, la voie des berges, auparavant infrastructure de dimension autoroutière, crée une rupture urbaine majeure entre la ville et la rivière. Les travaux de remodelage de cette voie engagés depuis 2017 ont pour objectif d'en faire un boulevard urbain apaisé et inscrit dans le paysage urbain :

- Abaisser la vitesse de la circulation automobile et maîtriser ses nuisances,
- Intégrer l'infrastructure dans le maillage des voies urbaines, renforcer les échanges et les conditions d'accès au centre-ville (notamment aux parcs de stationnement), améliorer la desserte des quartiers, maximiser les échanges à niveau,

- Améliorer son intégration dans le paysage urbain, gommer progressivement l'écriture autoroutière et renforcer la qualité paysagère des abords et du terre-plein central.
- Faciliter le franchissement de la voie et ses traversées.

3. Développer et diversifier les usages et les pratiques sur la Maine et sur ses rives

Aujourd'hui diverses pratiques existent sur la Maine et ses rives, elles demeurent relativement confidentielles et réservées principalement aux initiés, associations, sportifs de club, etc. Ces différentes formes d'activités en rapport avec le cours d'eau sont à mettre en valeur, à compléter et à amplifier au bénéfice de tous les angevins, permettant de répondre aux attentes citoyennes émises par différentes associations, professionnels des loisirs, de la culture, du sport et du tourisme, et des habitants.

L'enjeu réside dans la conciliation harmonieuse et nécessaire entre :

- la réappropriation de la rivière par les habitants / usagers / touristes
- et le respect de l'environnement naturel et les préservation / renforcement des systèmes écologiques.

Il s'agit donc d'une démarche écologique, durable et citoyenne, faisant appel à la concertation et la sensibilisation pédagogique.

3.1 Faire de la Maine un lieu d'animation en développant les activités sur les berges et sur l'eau

Les berges, vastes espaces ouverts et attrayants, entre ambiances urbaines et paysages naturels, offrent une suite de lieux remarquables et fédérateurs, des lieux de rencontres, de loisirs, de ressourcement et de multiples pratiques.
Outre les activités liées à l'eau (activités nautiques, pêche, ...), les espaces de rives sont particulièrement propices au ressourcement, à la détente, à la promenade, aux rencontres, à l'exercice physique et autres sports urbains, fonctions importantes dans les modes de vie contemporains et qui permettent de retrouver un contact avec les éléments de nature, ainsi qu'aux découvertes touristiques, activités pédagogiques, spectacles, expositions, fêtes, etc. Elles sont également potentiellement le lieu d'expression de l'innovation angevine, notamment dans le domaine du végétal et de la culture.

Le projet vise à encourager les aménités en lien avec la rivière et le confort pour tous les publics :

- Offrir des lieux intimes et des lieux de rassemblements
- Favoriser la balade en bord de rivière
- Permettre plus largement la possibilité d'aller jusqu'à l'eau.

Le projet de rives vivantes passe également par le développement des activités sur le plan d'eau :

- Favoriser la diversité des formes de navigation et des pratiques sportives et de loisirs,
- Conforter les activités de nautisme (cale de la Savatte, pôle « Confluences », ...) et offrir plus de possibilités de mise à l'eau, d'accostage et d'amarrage, notamment en développant les possibilités sur la rive gauche,
- Développer le tourisme fluvial et fluvestre, notamment autour de la cale de la Savate
- Maintenir / encourager la présence d'entreprises installées sur l'eau, dans le respect du site et de l'environnement.

« Regagner la Maine », sur l'eau et au bord de l'eau, appelle à réaliser des aménagements favorables à la cohabitation des usages (piétons, cyclistes, pêcheurs, nautisme, accès véhicules et stationnement...) et à veiller à un usage maîtrisé favorable aux enjeux de biodiversité et de protection de la rivière et des espèces (par exemple, par le maintien de certains espaces inaccessibles).

PISTES D'ACTIONS

Usages au rythme du temps et des saisons

- Réaliser des aménagements adaptés aux variations des saisons et du temps, des heures de la journée, des jours de la semaine.

Usages pour des publics diversifiés

- Mettre en place des aménagements fédérateurs contribuant à offrir, autour de la rivière, une unité générale autour d'un grand site voué aux éléments de nature, à la promenade, aux sports et manifestations de plein air
- Mettre en place des aménagements et mobiliers urbains adaptés à l'accessibilité de la diversité des publics et au confort de tous.

Activités innovantes, culturelles et artistiques

- Donner la place à des expériences culturelles ou artistiques permettant de se connecter à la rivière, faciliter des initiatives expérimentales.
- Mettre en place des aménagements qui répondent à des activités festives et événementielles (ex : festivals estivaux), ou qui permettent la tenue d'expositions et manifestations diverses dans de bonnes conditions d'exploitation et de sécurité (expressions artistiques, spectacles), ...

Accès à l'eau

- Développer des lieux d'appontements notamment en rive gauche, remettre en état d'anciennes cales.

3.2 Développer une pédagogie de sensibilisation

Retrouver le lien à la rivière est une opportunité pour renforcer la connaissance environnementale et le respect des sites ; la découverte de la flore, de la faune et de l'environnement sont des motifs de fréquentation éducatif et environnementaliste.

PISTES D'ACTIONS

- Proposer des ateliers ou activités pédagogiques de sensibilisation à la biodiversité, de découverte / protection de la rivière.
- Proposer des découvertes de la Maine sous forme de promenades en bord de rivière, balades en bateau, etc.

4. Révéler le site historique et naturel

Les rives présentent des lieux d'histoire, des espaces naturels et urbains témoins de fonctions urbaines et de nature très diversifiés : La ville s'est bâtie autour de la rivière, les berges conservent la mémoire de cette relation entre le cours d'eau et la vie urbaine, notamment à travers les nombreux monuments historiques qui ponctuent son parcours ou encore au travers d'aménagements urbains comme les cales et quais.

Ainsi, les enjeux du projet en matière de patrimoine et de paysage répondent aux axes suivants :

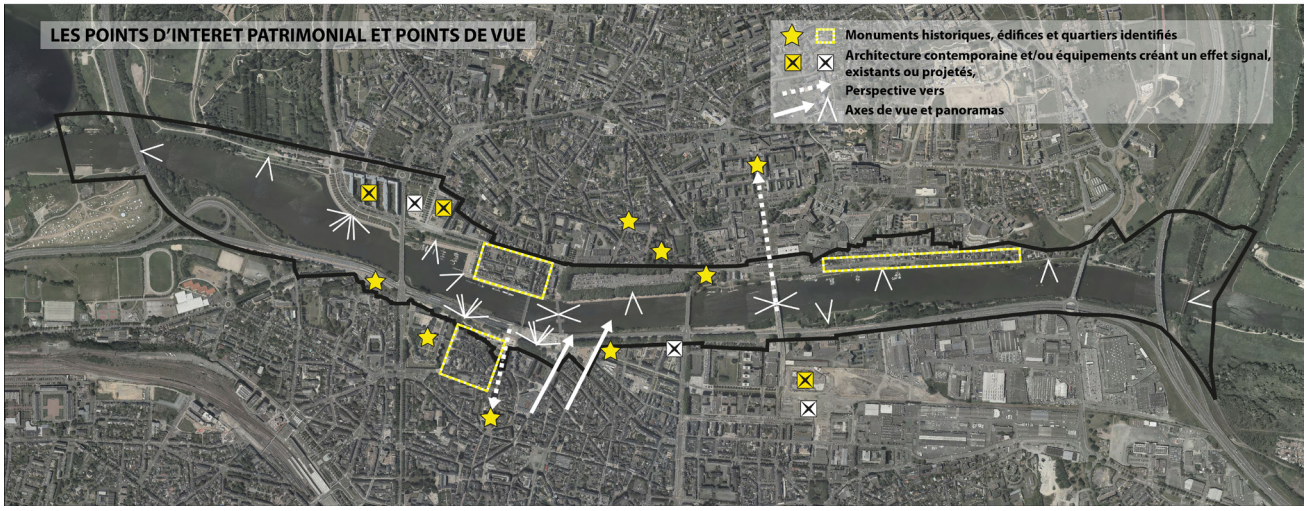
- Mettre en valeur les très importantes qualités du « déjà-là », révéler le site historique et naturel par la mise en valeur des composantes patrimoniales et écologiques qui s'échelonnent au long de la rivière.
- Préserver et renforcer le paysage urbain tourné vers la rivière, la qualité de certains fronts bâtis et les ouvertures sur la rivière, et conforter les points de vue.
- Veiller à la qualité des espaces publics, en lien avec leurs usages et avec le cours d'eau.
- Inscrire les projets contemporains dans une relation sensible avec la rivière :
  - projets urbains et architecturaux, qu'ils soient de grande ampleur et créant un effet signal ou emblématique (tels Cœur de Maine sur le Centre-Ville et St-Serge ; projets Imagine Angers : Arborescence, Musée des Collectionneurs ; rénovation du Crédit Mutuel, ...), ou de dimension plus discrète au sein du tissu bâti,
  - projets d'aménagements des rives, des espaces publics et des voies (apaisement de la voie des berges), etc.

PISTES D'ACTIONS

- Aménager en portant le regard d'une rive à l'autre ou depuis l'eau.
- Valoriser le patrimoine des barques et bateaux de la Maine.
- Améliorer le paysage, par exemple en réduisant palplanches et béton.

ZOOM SUR ....

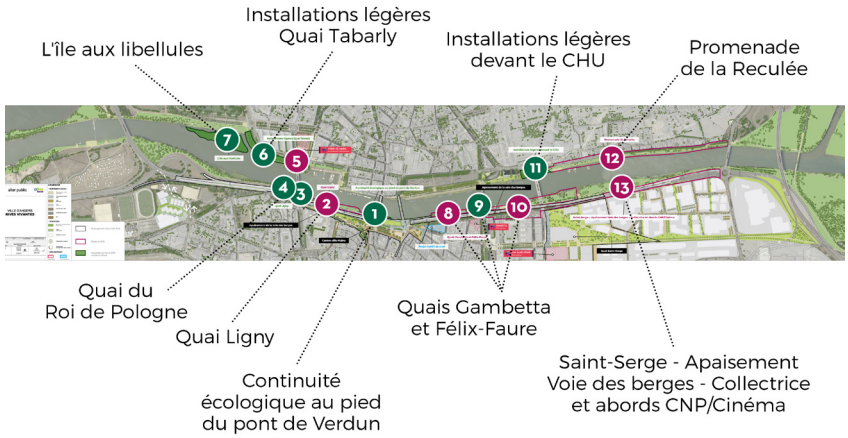
Les points d'intérêt patrimonial et points de vue



Programmation

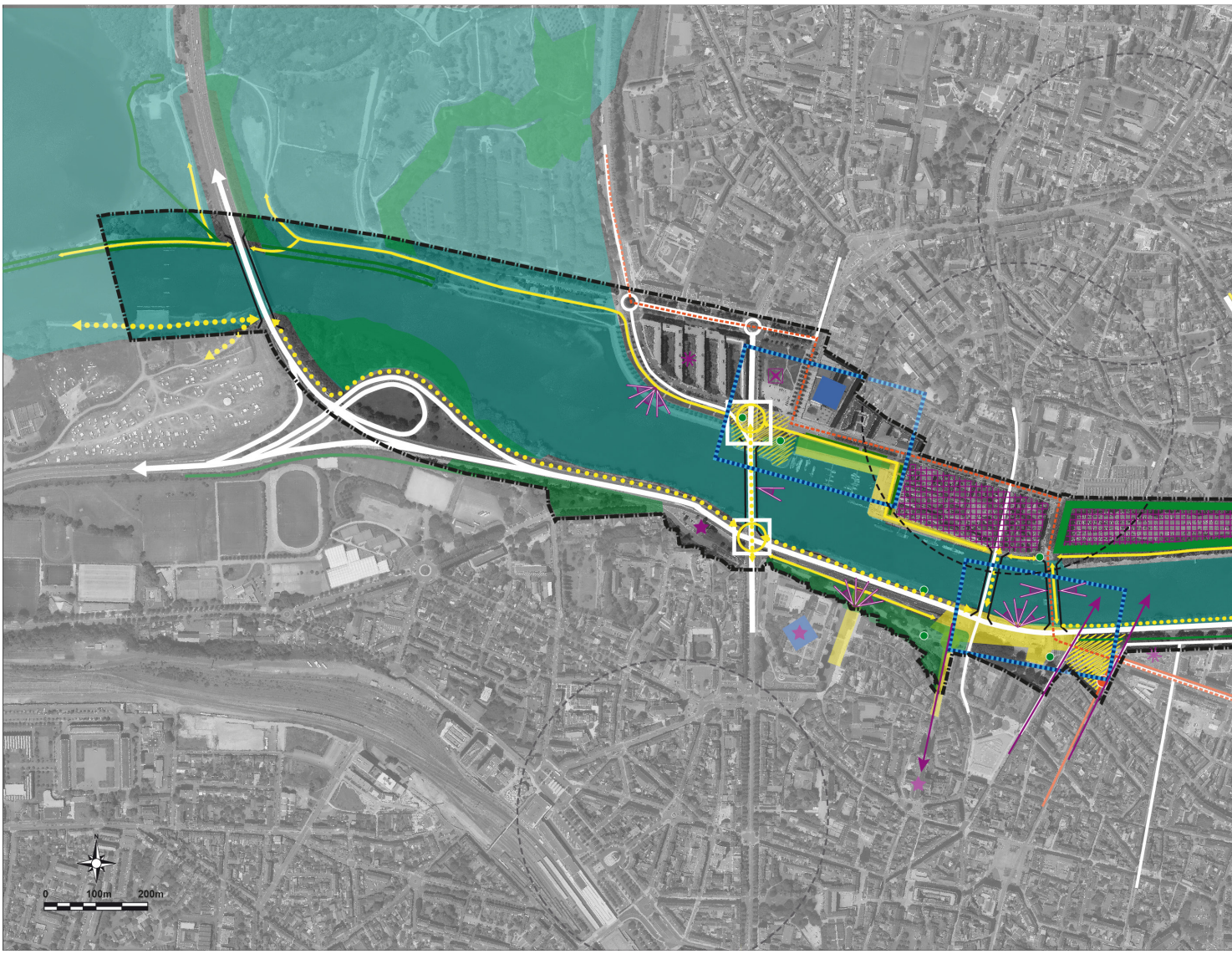
En 2019, les élus d'Angers se sont engagés pour la réalisation d'un programme d'actions 2019 / 2020, première étape du projet Rives Vivantes, décliné sur trois volets :

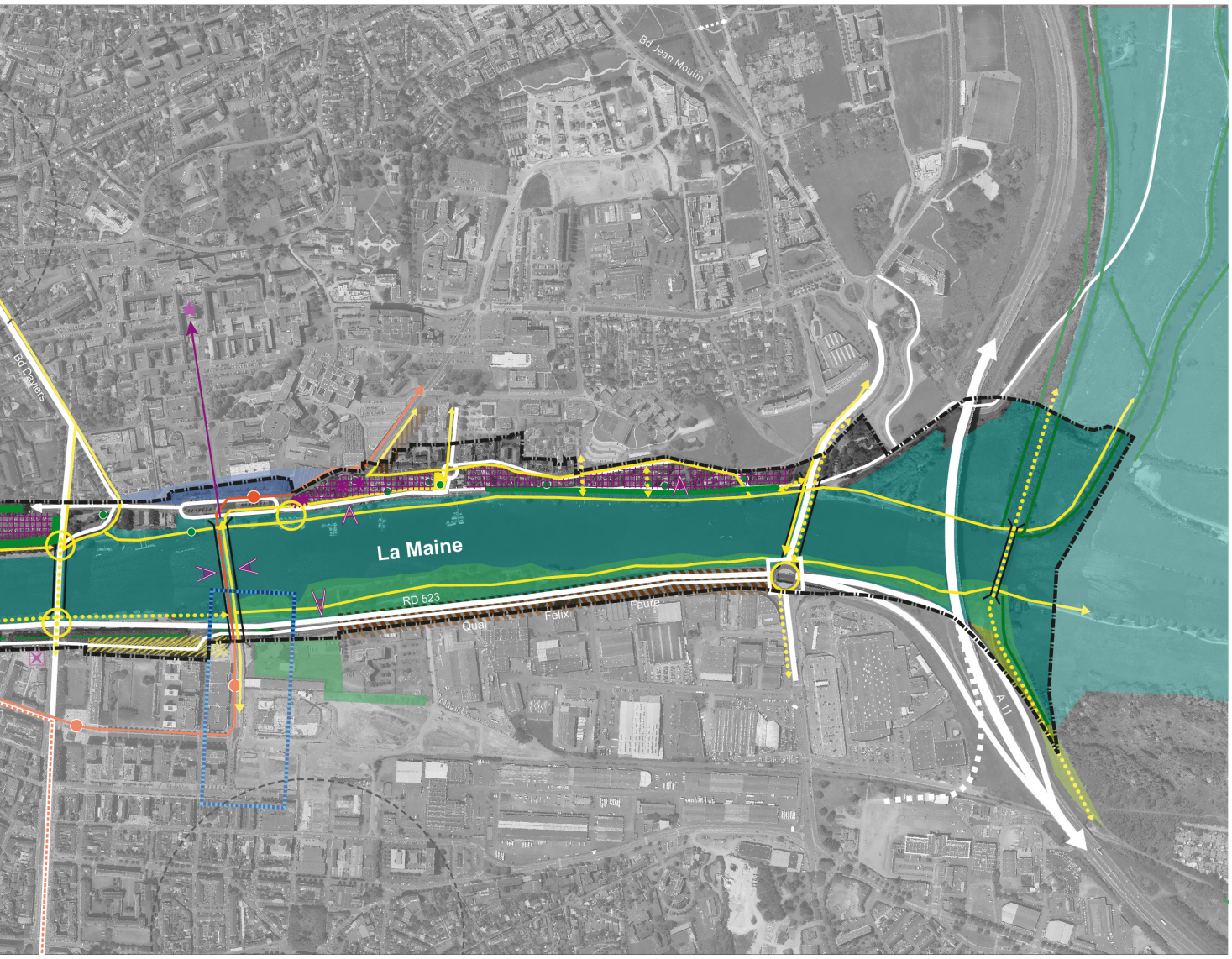
- Établir un plan de gestion de la rivière.
  Diagnostic sur le pilotage existant et création d'une organisation d'acteurs publics, privés et associatifs autour du pilotage de la rivière pour assurer une gestion cohérente.
- Fixer un programme d'actions d'aménagement et d'interventions 2019-2020



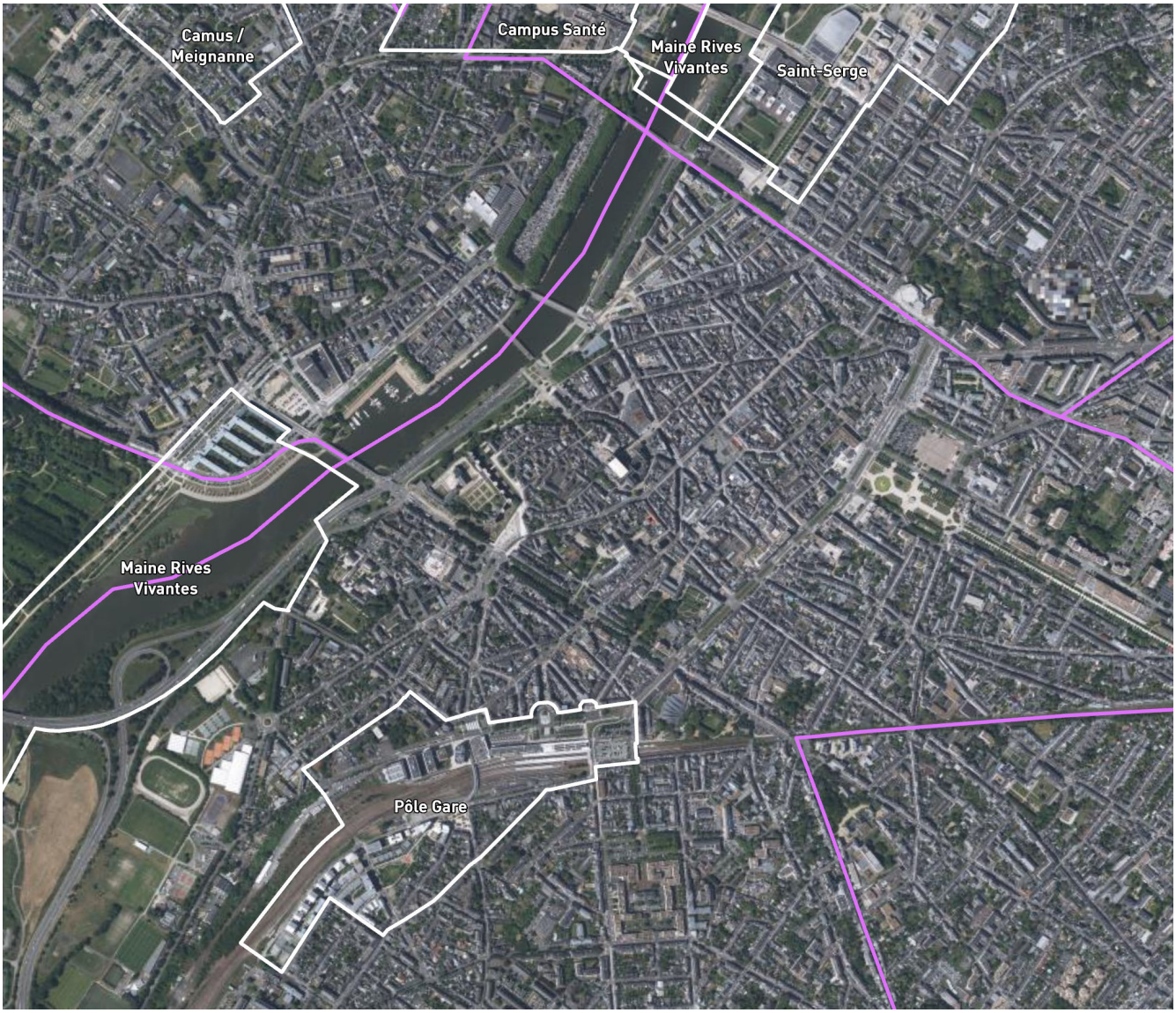
- Définir un programme d'animation, ayant comme axes de travail : Mieux connaitre la Maine, développer le tourisme fluvial et fluvestre, améliorer le balisage des continuités cyclables (jalonnement), inventer une fête de la petite plaisance, ...

Carte des orientations




Bd Jean Moulin
Bd Daviers
La Maine
RD 523
Quai
Félix
Faure
A 11

CENTRE-VILLE



Contexte et enjeux

Présentés p. 4 à 6.

Orientations et principes d'aménagement

Un quartier stratégique autour de la gare

L'atout de la localisation de la gare Saint-Laud, pôle d'échanges multimodal, la présence de fonctions centrales (administrative, universitaire, pôle tertiaire, ...), la qualité angevine du cadre de vie, la proximité avec le cœur de ville, font du quartier de la gare un site stratégique privilégié qui contribue à l'attractivité et au rayonnement métropolitain du centre ville.

Le Pôle Gare joue un rôle majeur dans l'organisation urbaine, et l'ambition métropolitaine se traduit par la poursuite du développement de grands projets urbains (Gare Sud, Quatuor, ...), dans la continuité des opérations engagées. Dès la fin des années 90, la Communauté d'Agglomération, aujourd'hui communauté urbaine, Angers Loire Métropole (ALM) et la Ville d'Angers ont engagé une réflexion sur le devenir de l'ensemble du secteur de la gare Saint-Laud, menée dans le cadre d'un projet global d'urbanisme, en tenant compte de la spécificité du fonctionnement d'une gare en milieu urbain. L'ensemble est aujourd'hui identifié sous l'appellation Cours Saint-Laud.

L'objectif est de constituer autour de la gare un pôle majeur de développement économique à vocation tertiaire ; les grandes fonctions de direction et de décision, les activités tertiaires stratégiques bénéficient ici d'une visibilité et d'une accessibilité optimales.

L'OAP « Pôle Gare » apporte des orientations pour la dynamique de ce secteur stratégique du centre-ville :

1. Renforcer l'accessibilité à la gare pour tous modes de déplacements

La présence de la gare en centre ville est un atout pour Angers et son agglomération. L'enjeu de cette insertion urbaine passe par une mise en relation et un meilleur équilibre entre les divers modes de déplacements ; il s'agit en effet d'améliorer le partage modal des espaces publics de cet équipement.

- Améliorer les accès nord et sud à la gare

L'accès nord constitue l'accès principal à la gare. Sa connexion avec le réseau structurant d'agglomération (voie des berges et pont de l'Atlantique) devra être améliorée, tout en limitant les impacts sur le réseau des dessertes locales. Des solutions permettant d'améliorer l'accessibilité au PEM seront étudiées. Dans le cadre de l'amélioration des accès, des réflexions sur l'organisation du réseau viaire local en particulier dans les quartiers Blancheraie et Visitation (apaisement des vitesses, plan de circulation, réamanagement des espaces publics) seront menées.

Pour conforter à long terme les fonctions majeures de ce quartier, favoriser le développement d'opérations tertiaires et mixtes, l'objectif de l'articulation entre les différentes offres de déplacements train / tramway / gare routière est un enjeu majeur.

Ainsi, dans cette organisation, la rue Auguste Gautier sera confortée comme axe important d'entrée vers la gare, pôle d'échanges multimodal. Cet axe a pour vocation de participer à une organisation des accès diversifiés au pôle Gare à l'horizon 2020/2030, au regard des perspectives de mutations majeures pour ce secteur stratégique de la ville. Il s'agit de pouvoir répondre en matière de transport, déplacements et circulations douces aux besoins inhérents aux fonctions et opérations en développement, notamment activités tertiaires, accessibilité parkings et gare. La voirie requalifiée devra répondre à un objectif d'accessibilité fondé prioritairement sur le partage modal de la voie : VL, TCSP, aménagements cyclables et des trottoirs confortables. Ainsi, l'élargissement de la rue Auguste Gautier permettra de conforter cette entrée de ville et de constituer un boulevard dans le prolongement de l'avenue Denis Papin.

L'amélioration du boulevard Yvonne Poirel et du Pont Noir, la requalification de la rue Fulton, ainsi que la réalisation de la nouvelle passerelle articulée à la place Giffard Langevin réaménagée contribuent à améliorer les accès à la gare depuis les quartiers sud.

- Apporter une offre de stationnement adaptée

L'offre de stationnement (stationnements publics et privés) autour de la gare doit être optimisée, tout en s'articulant avec la desserte en transports en commun (tram, bus, autocars) et l'optimisation de l'accessibilité par les modes actifs (piétons, vélos). Celle-ci s'entend dans une approche globale des stationnements et des déplacements à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Elle s'entend aussi pour les modes alternatifs (renforcement de l'offre de stationnement vélo sur l'ensemble du pôle, en particulier l'offre sécurisée permettant le stationnement de moyenne et longue durée).

- Faciliter les modes actifs et les accès piétons

De par sa localisation centrale, sa bonne desserte par le réseau de TC (tram, bus) et sa proximité avec la gare routière desservie par les cars interurbains (réseau Anjoubus, cars SNCF mais aussi les cars d'autres opérateurs avec la libéralisation des cars intercités), une attention spécifique doit être portée à **l'accessibilité des piétons et des personnes à mobilité réduite**, ainsi que des modes doux (vélos) : signalétique, qualité des espaces, confort de déplacement et sécurité des usagers doivent être privilégiés.

• Les accès au pôle gare sont majoritairement piétons aujourd'hui, son rôle de principal pôle intermodal renforce l'enjeu de confort des itinéraires piétons pour optimiser les transferts entre modes (exemples : création d'un itinéraire piéton du quartier gare sud à station de tram ; valorisation d'un itinéraire mode doux rue de Frémur) ;

• Le confort des liaisons piétonnes vers le centre-ville est également important et doit être privilégié ; il peut permettre d'éviter le recours systématique à l'usage du tramway pour une courte distance à certaines heures chargées.

• L'amélioration des itinéraires piétons favorisant l'intermodalité entre les réseaux et vers le centre-ville est à souligner.

L'organisation du réseau bus sera revue à l'occasion de la mise en service du réseau A, B et C de tramway. A ce titre, un pôle d'échange secondaire a été créé place Leclerc avec des terminus pour certaines lignes du réseau Anjoubus (cf POA déplacements), permettant de limiter les besoins de capacité sur la gare routière principale (devant la gare SNCF et place Sémard).

• L'ensemble de ces questions sera retravaillé dans le cadre de la poursuite des études d'optimisation du Pôle d'échanges St-Laud inscrit au POA déplacements.

Enfin, l'insertion de la gare dans le maillage de grands circuits touristiques (« Loire à vélo », ...) contribuent à renforcer l'attractivité d'Angers et de l'agglomération.

2. Offrir un cadre urbain de qualité, image de l'attractivité de la ville

- Offrir des espaces publics de qualité, pour tous les usages

La qualité des espaces publics (traitement, végétalisation, ...), notamment les abords immédiats de la gare, la lisibilité des liaisons vers le Cœur de ville et les quartiers voisins (La Fayette et Gare Sud, notamment) doivent être particulièrement soignées.

• En particulier, l'aménagement du parvis de la gare doit contribuer à porter l'image de qualité urbaine ; le traitement des espaces doit donner de la lisibilité à l'organisation du parvis (fonctions et usages) ;

• La requalification de la passerelle, et la restructuration de la place Giffard Langevin permettront de valoriser un accès sud gare ainsi qu'un lien inter quartier de qualité.

La place du végétal dans la ville doit être ici en lien avec l'urbanité du quartier, et pourra être déclinée sous des formes diverses pour répondre aux attentes des habitants : espaces verts de proximité (jardin du haras, nouveau parc urbain Eblé ...) et cœurs d'îlots, qualité des espaces d'attente et de déambulation (parvis de la gare), qualité des places, murs végétalisés ...

Ici, la place donnée au végétal, par la diversité de ses représentations, concourt à conforter l'image du végétal portée par le territoire angevin ; elle joue, par sa visibilité (à l'échelle du piéton, de l'automobiliste, du touriste depuis sa chambre d'hôtel, du voyageur à bord de train...) un effet de vitrine à la hauteur du pôle d'excellence européen qui lui est reconnu dans ce domaine.

- Inciter une architecture et des formes urbaines innovantes

La revitalisation du quartier constitue un projet urbain global qui s'appuie sur la mutation et la requalification des îlots à fort potentiel à proximité de la gare. L'émergence du quartier gare renouvelé permet de développer un quartier mixte, animé et actif (bureaux, logements, commerces, équipements, ...) et de proposer une architecture et des formes urbaines innovantes ; les formes urbaines nouvelles soulignent l'attractivité métropolitaine du centre ville et viennent s'inscrire et renforcer la silhouette de la ville, apportant ponctuellement des éléments émergents créant des repères visuels urbains structurants.

- Participer à la transition écologique du territoire

Il s'agit de contribuer à renforcer la dimension durable de la ville et des quartiers ; les mutations urbaines du quartier Gare seront en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur urbains présents sur ce secteur. Un potentiel d'extension de réseau de chaleur (Réseau de chaleur de la Roseraie) existe sur le secteur pôle gare Sud. Le raccordement à ce futur réseau sera à étudier.

3. Développer un quartier mixte : un quartier habité et vivant et porteur d'une vocation tertiaire d'envergure métropolitaine

L'objectif de réaménagement du quartier en développant une offre de bureaux et services d'agglomération s'inscrit durablement dans le temps.
Une première opération avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la gare Saint-Laud, mise en œuvre à la fin des années 1990 et désormais achevée, a amorcé cette démarche en restructurant les bâtiments de la gare, en créant l'immeuble tertiaire Cristalis (environ 10 000 m² SHON de bureaux), en réalisant le parc de stationnement Saint-Laud et en développant le pôle multimodal.

- La poursuite du développement passe par la maitrise d'opérations structurantes : Gare sud, Quatuor.

Le quartier mixte de l'opération « Gare sud » :

La ZAC « Gare sud » (créée en 2007) est la deuxième opération : Elle a pour objectif la création d'un pôle économique à vocation tertiaire intégrant également des programmes d'habitat ainsi que des commerces et des services d'accompagnement. Il s'agit ici de constituer un véritable **nouveau quartier de ville, tout en soignant son intégration dans un quartier résidentiel**.

Les axes fondateurs du projet sont les suivants :

- Proposer une mixité des formes urbaines, par des typologies adaptées au contexte urbain et de qualité,
- Assurer une mixité programmatique afin de créer un quartier animé et à l'échelle des habitants à travers une démarche durable,
- Redessiner une façade visible au lointain et aménager des percées visuelles sur le grand paysage en recréant un alignement sur l'espace public structurant,
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et aménager un espace vert de proximité au cœur du site.

Les orientations d'aménagement se définissent ainsi :

- Valoriser les espaces publics majeurs, en particulier en lien avec la gare (place Giffard, abords des emprises sncf, passerelle, ...),
- Traiter les franges ferroviaires et créer des percées visuelles sur le grand paysage,
- Hiérarchiser le réseau viaire et requalifier les carrefours ; compléter et poursuivre le maillage de rues du quartier,
- Installer préférentiellement les bureaux le long du réseau ferré et développer une façade crénelée visible au lointain,
- Implanter les logements en respectant le gabarit du quartier côté sud,
- Proposer des rez-de-chaussée animés et favoriser le retour des commerces dans le quartier,
- Offrir un parc de proximité généreux et des équipements au cœur du dispositif, structurer les îlots bâtis autour de cœurs végétalisés. La représentation cartographique a pour objectif de traduire ces principes de structuration. Cependant, l'implantation préférentielle indiquée laisse une souplesse d'implantation pour certaines activités, sièges d'entreprises qui peuvent/doivent se développer sur l'intégralité d'un îlot. La vocation mixte du quartier laisse cette possibilité, dans le respect d'une intégration harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Le projet « Quatuor » :

En 2008 est apparue l'opportunité de développer un nouveau projet sur le site d'implantation de l'activité fret de la SNCF, la Sernam. Au regard de sa localisation à proximité immédiate de la gare, du centre-ville et de sa visibilité, ce lieu stratégique vient de faire l'objet d'un projet de restructuration complète tout juste achevé, portant sur la création d'un nouvel ensemble tertiaire et d'un parc de stationnement en structure (Saint-Laud 2).

Cet important projet complète les autres opérations constitutives du pôle tertiaire de la gare.

Ici aussi, la requalification s'est appuyée sur les orientations structurantes suivantes :

- Enrichir l'offre tertiaire (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...) et de stationnement (parking Saint-Laud 2), en lien avec la vocation du pôle gare et confortant son attractivité ; l'offre de stationnement s'inscrit dans un équilibre : éviter un report sur le stationnement public sur voirie et apporter une offre privée maîtrisée pour inciter à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture dans un secteur où ces modes sont performants et concurrentiels ;
- S'inscrire dans le grand paysage par des formes novatrices, en ménageant des percées visuelles ;
- Offrir des espaces publics de qualité pour leur appropriation par les usagers et les habitants, et rendre lisibles la continuité des parcours et des cheminements (liaisons douces vers la gare).

- La structuration du Pôle gare permet également de fixer les principes d'aménagement pour encadrer les secteurs potentiels mutables.

Ainsi, le secteur « Auguste Gautier » délimité par la rue A. Gautier au sud, futur axe d'entrée de ville, le boulevard de l'Ecce-Homo à l'ouest et le square Maurice Blanchard au nord, est à l'heure actuelle, peu qualitatif avec des locaux d'activités anciens, des commerces, garages et quelques logements.

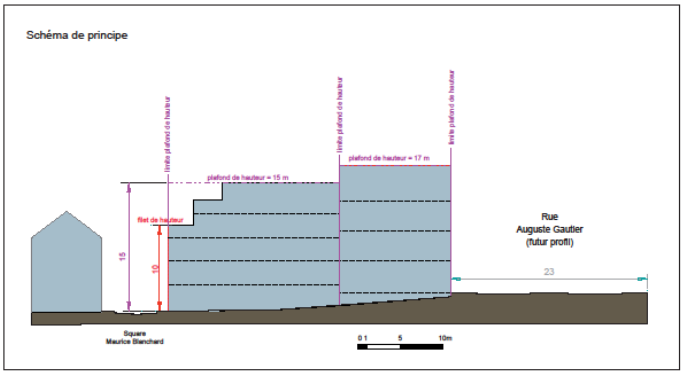
La mutation de cet îlot, à moyen ou long terme, devra répondre à plusieurs objectifs :

- participer à la revitalisation du pôle Gare dans le prolongement de l'important projet tertiaire développé sur l'ancien site de la Sernam (projet Quatuor) à travers une opération d'ensemble,
- conforter cette entrée de ville majeure par l'élargissement de la rue Auguste Gautier, et la requalification des espaces bâtis,
- disposer d'un aménagement d'ensemble garantissant la cohérence urbaine, tout en permettant un phasage de réalisation,
- favoriser les liaisons douces vers la gare,
- requalifier l'environnement immédiat de cette entrée de ville et l'accès à la gare SNCF,
- participer à une offre d'activités tertiaires et/ou de locaux commerciaux ainsi qu'à la production de logements du pôle métropolitain.

La composition urbaine sera basée sur les orientations suivantes :

- Les bâtiments s'organiseront de manière perpendiculaire aux voies afin de préserver la cohérence d'ensemble avec le projet voisin sur l'ancien site Sernam et d'affirmer des percées visuelles paysagées pour interrompre la linéarité du front bâti,

Schéma de principe indicatif (Ilot Auguste Gautier)



- Les constructions seront composées d'immeubles de hauteur variable (R+5 à R+7) par rapport au niveau de la rue Auguste Gautier pour tenir un alignement confortant le rôle de ce futur axe d'entrée vers la gare. Ainsi, les hauteurs s'échelonneront de 20m à 24m et grandiront progressivement de la gare vers le carrefour avec le boulevard l'Ecce Homo pour tenir compte du profil en pente de la rue Auguste Gautier. Ces hauteurs seront décroissantes vers le square Maurice Blanchard pour tenir un rapport harmonieux avec les constructions voisines à l'arrière. Square Maurice Blanchard, un raccordement architectural avec les constructions existantes mitoyennes et environnantes sera mis en œuvre,
- Un traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces libres et terrasses présentes entre chaque

bâtiment (paysagement) sera réalisé,

- Le bouquet d'arbres existant en cœur d'îlot devra être valorisé (sous réserve d'une analyse phytosanitaire) pour constituer un écran paysager destiné à la préservation des vis-à-vis, la composition végétale du projet pourra également prendre en compte quelques sujets ponctuels de pins existants (sous réserve d'analyse phytosanitaire),

- Les stationnements nécessaires à l'opération seront enterrés ou semi-enterrés et accessibles par le square Maurice Blanchard,

- Une liaison douce sera aménagée pour faciliter l'accès à la gare depuis le quartier résidentiel au nord.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Présentée p.36.

Programmation

➔ **Opérations majeures :**

- Poursuite de l'**aménagement de la ZAC Gare Sud** :

Programmation globale de la ZAC Gare Sud :

- environ 50 000 m² de surface de plancher de bureaux,
- environ 20 000 m² de surface de plancher de logements (soit 300 à 350 logements), avec la répartition suivante : 80% en marché libre, 20 % en logements sociaux,
- environ 6 000 m² de surfaces de commerces et services d'accompagnement.

Sur ce programme, étaient réalisés en 2015 : 6 000 m² de bureaux et 40 logements. Le potentiel de logements à réaliser sur la période 2015/2027 est d'environ 290 logements.

Sur l'ensemble du programme sont réalisés (fin 2017) : environ 15 000 m² de bureaux et une centaine logements, ainsi que des équipements (crèche privée, parking Saint-Laud 2) et espaces publics, en particulier le parc urbain central « jardin Eblé ».

- L'aménagement du **pôle tertiaire « Quatuor »** est aujourd'hui réalisé, offrant 13 000 m² de surface de plancher de bureaux, 780 places de stationnement en parking public, un hôtel de 86 chambres et une résidence étudiante de 127 studios.

- Pôle d'échange multimodal (PEM[1]) gare St-Laud et accessibilité gare

➔ **Opérations complémentaires :**

Postérieurement à l'aménagement de l'ensemble Cours Saint-Laud (constitué de Gare Sud et Quatuor), l'aménagement d'îlots complémentaires viendra conforter la restructuration du quartier gare, en particulier l'îlot Auguste Gautier. L'îlot Auguste Gautier apportera post 2027 une offre résidentielle d'environ 190 logements pouvant être complétée par des services/activités en rez-de-chaussée. L'offre en logements comportera au maximum 50% en accession libre, le reste en logements aidés (accession aidée, locatif aidé, PLS).

1 Pole d'échange multimodal

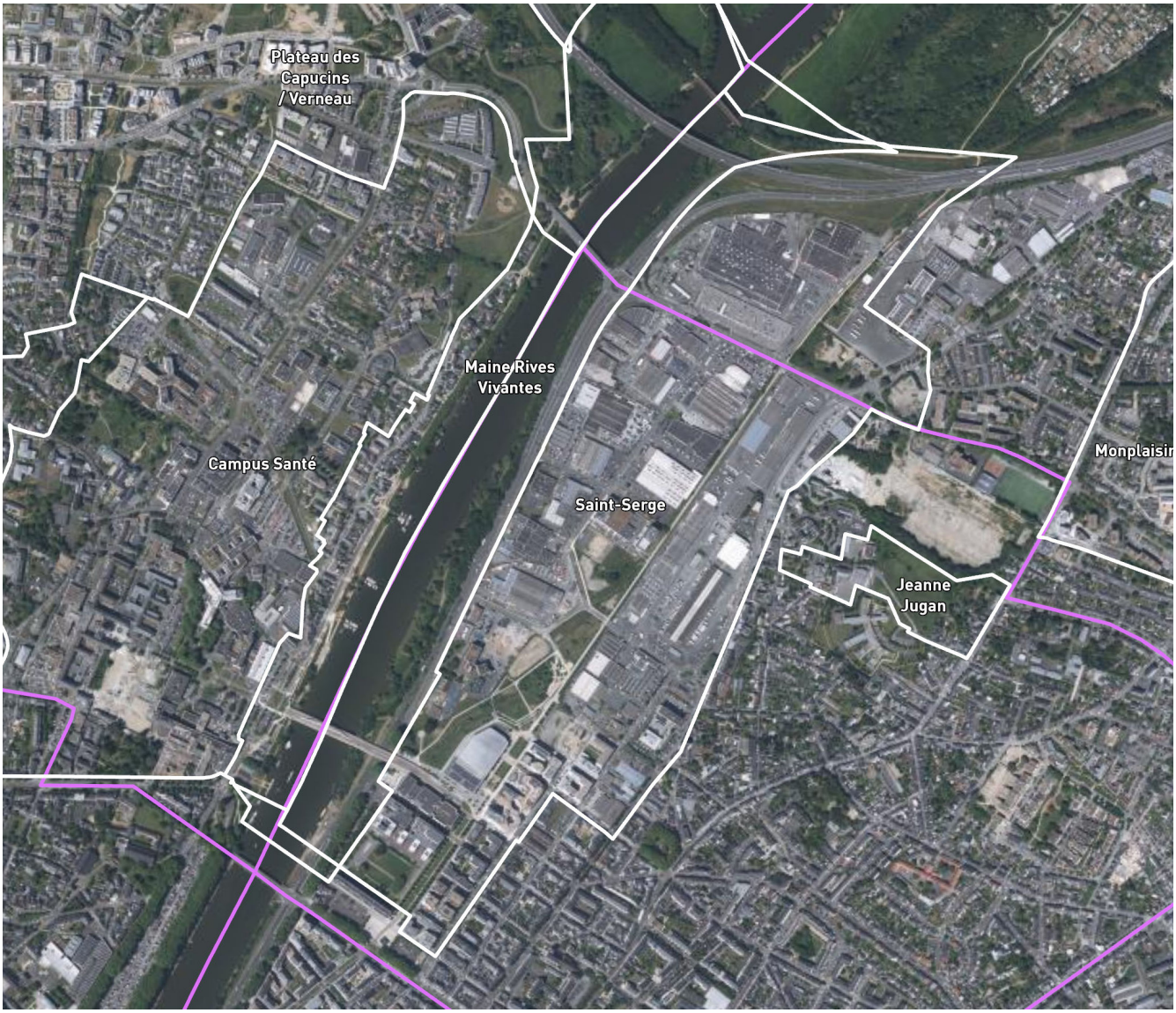
Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

SAINT-SERGE - NEY - CHALOUÈRE



JEANNE JUGAN

ANGERS

(QUARTIER SAINT-SERGE - NEY - CHALOUÈRE)

38

Contexte et enjeux

Le secteur Jeanne Jugan appartient au quartier Saint-Serge, quartier péri-central du nord-est de la ville d'Angers.

Particulièrement bien localisé dans un secteur d'entrée de ville en évolution, le site Jeanne Jugan offre un potentiel constructible intéressant à proximité du centre ville. Il bénéficie des atouts du quartier : connexion au quartier Ney / Chalouère et à sa dynamique de quartier (centralité de la place Ney, écoles et équipement sportif de la Grande Chaussée), proximité du pôle commercial St-Serge, des équipements du Doyenné (La Cité, Chabada,...) et du futur quartier en développement « Cœur de Maine / St-Serge actif ». Une ligne de bus offre une desserte TC.

Le secteur « Jeanne Jugan », bordé au sud par la maison de retraite des Petites Sœurs des Pauvres, est situé sur la partie haute d'un ancien front de taille boisé (d'une hauteur atteignant jusqu'à 10 mètres de haut) l'isolant des activités de production BTP (en cours de délocalisation hors ville) au nord. Le site, en position de plateau dominant la Maine et le quartier Saint-Serge, présente des atouts en termes de paysage.

Bien que situé à proximité de la rue de la Chalouère, le site est cependant enclavé en termes de desserte.

L'enjeu est donc de conforter les quartiers résidentiels voisins en apportant une offre de logements complémentaire à proximité immédiate du centre ville, d'inscrire l'implantation d'un nouvel équipement scolaire au bénéfice de la libération du site de l'ancien Lycée Saint-Serge, et de veiller à une desserte viaire adaptée au quartier.

Il s'agit de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent, bien inséré dans le paysage, tout en assurant une connexion bien intégrée dans le quartier. Les contraintes topographiques doivent être prises en compte.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter l'offre de logements sur le Pôle centre, en apportant une offre en habitat individuel dense (maisons de ville) et intermédiaire.

- L'habitat se développera sur la partie haute, dans un cadre privilégié et dans la continuité du tissu résidentiel du quartier de la Chalouère.
- Cette opération est l'occasion de revisiter la maison de ville angevine. Les formes urbaines développées sur le site Jeanne Jugan devront composer un maillage urbain d'habitat individuel dense, de type maisons de ville contemporaines et/ou de type intermédiaire. L'épannelage apportera une harmonie des formes et des volumes, d'une hauteur maximale R+2 à R+2+C.

Intégrer l'opération dans un ensemble paysager en promontoire sur Saint-Serge et les rives de la Maine

- Le parti d'aménagement proposé s'inscrira dans le paysage, notamment en ménageant les vues et en confortant les éléments remarquables du site, et en intégrant dans la composition urbaine des éléments arborés, ancien cimetière, ...
- L'aménagement s'appuiera sur la limite physique générée par l'ancien front de taille : rôle de « tampon » joué par celui-ci et sa frange boisée. A long terme, un aménagement végétalisé sur sa longueur, accompagné d'une liaison douce sur la partie haute, pourra être valorisé.
- Le nouveau quartier s'inscrira dans la continuité urbaine des tissus bâtis du quartier.

Inscrire le renouvellement urbain du site libéré par l'ancien lycée St-Serge

- Le site libéré par le lycée professionnel St-Serge (délocalisé sur le secteur Wrezinski, à proximité du CHU) sera occupé pour la relocalisation du collège Sainte-Cécile (anciennement collège de la Cathédrale, implanté au coeur de la Cité historique, mais dont les locaux devenaient inappropriés et insuffisants). Le parti d'aménagement proposé tire parti de l'existant ; le parvis principal de l'établissement et les bâtiments voués au chant et au sport seront tournés vers la partie haute du site afin d'assurer une connexion avec les quartiers de la Chalouère et de Monplaisir. Un accès au site depuis la rue des Fours à Chaux sera maintenu. La relocalisation sur ce site d'une école primaire du quartier pourrait également compléter l'implantation.

Organiser les liaisons au quartier environnant

- Le site sera connecté au quartier par deux rues vers la rue de la Chalouère (un sens entrant, un sens sortant) : par prolongement de l'impasse J. Jugan, et par une nouvelle sortie rue de la Chalouère en face du boulevard du Vaugareau.
- Les déplacements en mode doux seront favorisés par l'intégration de circulations dédiées aux nouvelles voies réalisées, et les cheminements piétons vers les arrêts TC du quartier Ney / Chalouère seront proposés.

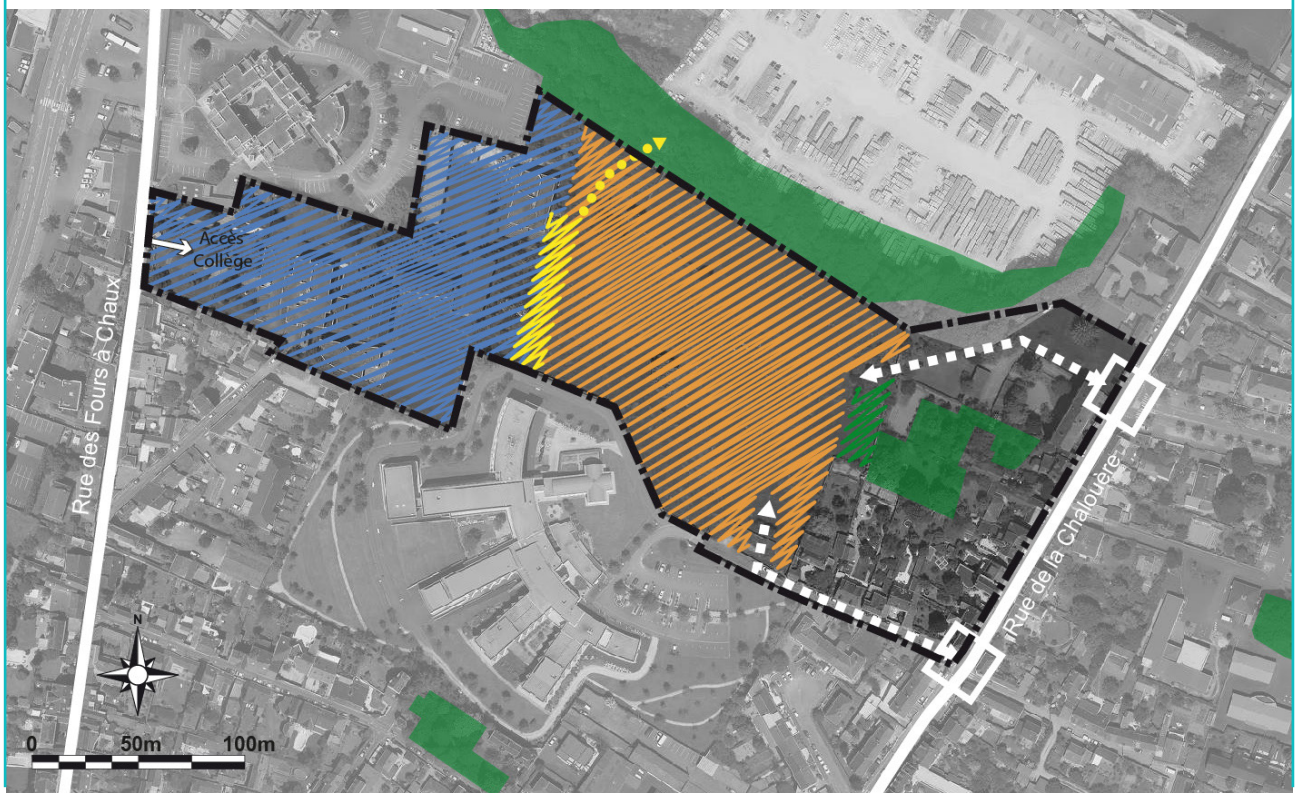
Une vigilance sera portée pour l'accessibilité modes doux des élèves.

Des cheminements doux insérés dans la topographie du front de taille permettront à terme des liaisons entre le quartier Jeanne Jugan sur la partie haute et le site bas de l'ex carrière. Ils feront l'objet d'une insertion sensible et harmonieuse pour préserver les caractéristiques environnementales et paysagères des lieux.

Des accès modes doux pourront être étudiés depuis les emprises publiques du futur quartier vers les fonds de parcelles des propriétés de la Chalouère afin de permettre, notamment,l'entretien des jardins arborés.

Globalement, il s'agit de concevoir un quartier durable, qui participe à la transition écologique du territoire. L'évolution de ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

Le site Jeanne Jugan permet la réalisation d'environ 80 logements en habitat individuel dense (maisons de ville, intermédiaires), typologie correspondant aux attentes des familles souhaitant rester dans le cœur métropolitain.

La programmation sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle s'orientera essentiellement vers le marché libre dans les proportions suivantes : 75% en accession libre, 25% en accession aidée.

La restructuration du site libéré par le lycée St-Serge permettra d'accueillir une offre complémentaire en équipements scolaires dans ce quartier péri-central de la ville, à la jonction avec le quartier Monplaisir.

Contexte et enjeux

Présentés p. 4 à 6.

Orientations et principes d'aménagement

Angers Cœur de Maine, un projet pour la ville qui contribue à la dynamique et au rayonnement du territoire.

Avec le Cœur de ville, le secteur St-Serge constitue l'un des deux sites emblématiques et stratégiques du projet « Angers Cœur de Maine ». La mutation progressive du quartier St-Serge, extension du centre ville, porte l'ambition d'attractivité et de développement économique de la capitale angevine, en relevant également d'une forte ambition environnementale liée à la proximité de la rivière et des grands espaces naturels (gestion de l'eau et des inondations, continuité écologique ...).

L'OAP « Angers Cœur de Maine / Saint-Serge » traduit les **orientations fondatrices pour le quartier St-Serge**.

Le développement est conçu dans une organisation d'ensemble du secteur, qui traduit des objectifs forts de **développement urbain** et de **renforcement des dynamiques économiques**, tout en affichant des **ambitions environnementales et écologiques**.

- Développer un quartier urbain en prolongement du centre-ville
- Dynamiser et rendre innovant le secteur actif en rive de Maine
- Renforcer la structure végétale et prendre en compte les inondations à l'échelle du site

1. Intégrer le caractère inondable des lieux dans le projet, et répondre aux exigences environnementales

Le renouvellement urbain de Saint-Serge est conçu en prenant en compte les caractéristiques inondables du site. Le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondations Confluence Maine impose trois règles pour le réaménagement de ce quartier :

- justifier pour tout aménagement d'un impact hydraulique positif ou nul ;
- ne pas dépasser 33% d'emprise au sol ;
- respecter un équilibre et une concomitance de déblais et remblais.

Contrainte à l'aménagement, le projet transforme ici cette préconisation en atout et valorise la qualité du paysage urbain de demain.
Ainsi, la valorisation de la Maine et de ses abords passe par le rétablissement du lien de la ville avec la rivière, la gestion de l'eau, le renforcement du maillon écologique de la Maine, la qualité du paysage urbain et de la vitrine du végétal dans la ville.
Les enjeux de la Maine dans sa traversée urbaine font l'objet, dans une approche complémentaire, de l'OAP *Maine Rives Vivantes*.
La réponse aux exigences environnementales passe également par la gestion des eaux pluviales, les économies d'énergie, le traitement des déchets, le choix des matériaux, etc.

Schéma de principe indicatif



2. Structurer un projet d'ensemble, vitrine de l'image et de l'attractivité de la ville et de son agglomération

Le projet d'ensemble comporte trois grands espaces complémentaires :

2.1 Un axe vert central structurant

En colonne vertébrale du site, un grand parc public s'organise autour de l'axe de l'ancienne voie ferrée, dans le prolongement de l'allée François Mitterrand. Cet espace vert, partiellement en creux, est conçu pour accueillir les crues de la Maine, répondant ainsi aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et de gestion des eaux pluviales. Il permettra de faire entrer la nature dans ce secteur de la ville, aujourd'hui très minéral. Il constituera à la fois un lien naturel pour la biodiversité entre les basses

vallées angevines au Nord et les autres espaces naturels présents en ville (rives de Maine, Jardin des plantes, ...) et deviendra un vaste espace d'agrément pour les Angevins.

En lisière du grand parc inondable, un ou plusieurs équipements majeurs pourront être placés en promontoire. Ainsi, la nouvelle patinoire, inaugurée en septembre 2019, est implantée en face de la station de tramway, entre l'allée des Présidents (qui prolonge l'allée François Mitterrand), le grand parc inondable et les berges de la Maine.

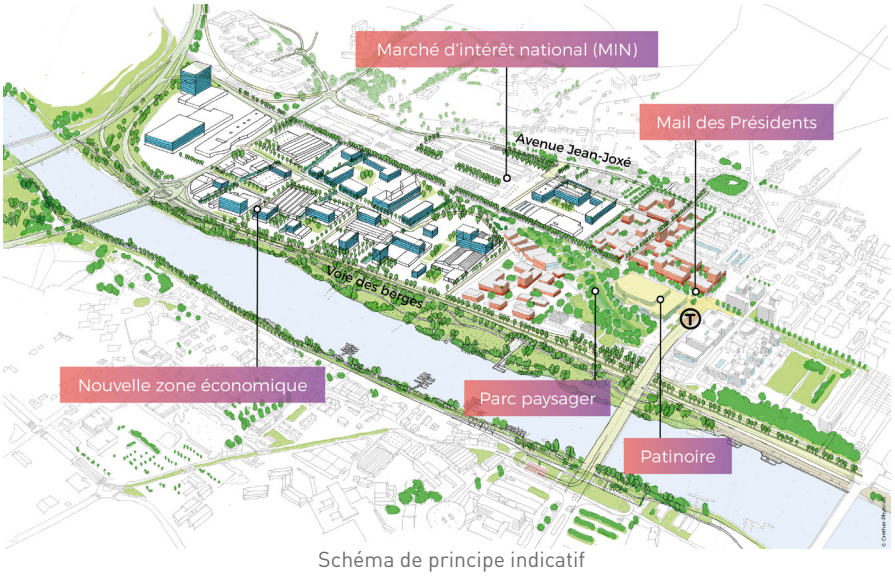


Schéma de principe indicatif

Aux lisières de ce parc, bénéficiant de sa qualité et de son attractivité urbaines, l'émergence d'édifices singuliers pourra être développée, et des activités novatrices pourront s'y implanter.

Sur les marges du parc, une vigilance de qualité urbaine est particulièrement recherchée, tant dans les nouvelles constructions que dans les mutations des constructions existantes (secteur d'activités Saint-Serge et MIN) et dans le traitement des clôtures et des espaces publics et privés.

De part et d'autre de ce parc, des vocations d'aménagement différentes et complémentaires sont à rechercher.

2.2 Un secteur urbain au sud-est et l'insertion urbaine du MIN au nord-est

Au sud-est du secteur Saint-Serge en mutation, l'urbanisation est conçue en îlots dans la continuité du quartier Ney / Chalouère, dont les rues sont prolongées jusqu'au parc. Entre l'existant et les réalisations nouvelles, de nombreuses complémentarités d'usages sont à rechercher en termes de programmes, équipements, commerces, services. La vocation résidentielle est également possible, en particulier vers une offre en faveur du logement étudiant ou en complémentarité de l'offre existante.

Au contact de l'urbanisation des quartiers riverains, l'expression architecturale sera conçue en continuité et cohérence avec les formes urbaines existantes.
Ici, le développement d'équipements majeurs, et le renforcement des fonctions universitaires et recherche, contribueront à la dynamique du développement du centre ville.

Ce site est particulièrement propice à l'accueil d'édifices singuliers : architecture contemporaine, innovation programmatique liée aux nouveaux modes de vie, d'habiter et travailler, etc. Dans cet esprit, un îlot à proximité de la patinoire a été proposé dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants *Imagine Angers* lancé par la Ville en 2017 : Le projet Métamorphose se développera ici, offrant un lieu mixte et innovant pour la vi(ll)e de demain, «hub» social, économique, culturel et ludique.

A proximité de la station du tramway, l'espace est appelé à devenir un lieu de vie attractif et d'intensité urbaine, en offrant aux Angevins des équipements majeurs (nouvelle patinoire, complexe cinéma, ...), une desserte optimisée en TC (tramway) et un lien renforcé de rive à rive, ainsi qu'une ouverture sur les espaces naturels avec un accès privilégié à la rivière et à ses activités nautiques et une continuité sur le parc central.

Le MIN (Marché d'Intérêt National) est maintenu sur place et optimisé. Il s'agit d'accompagner la mutation urbaine du MIN :

- Confortation sur place en renforçant ses fonctions de plate-forme de distribution des marchandises vers le centre-ville (logistique du dernier kilomètre),

- Optimisation et modernisation du site, en particulier par son ouverture vers plus de mixité et de qualité urbaine, contribuant à renforcer l'insertion urbaine et architecturale de ce secteur d'activités. En particulier, l'accueil de fonctions tournées vers la ville (activités nouvelles, par exemple liées à une offre complémentaire de produits locaux, locaux tertiaires, stationnement public, ...) pourra contribuer à la diversité ; l'amélioration de la transition le long du parc Saint-Serge sera recherchée, ainsi que la qualité de l'angle Ramon / Joxé et des fronts de rues (qualité du bâti, des façades et des espaces).

2.3 Un secteur actif à l'ouest

Du côté ouest, en vis-à-vis du Centre Hospitalier Universitaire et du quartier de La Reculée, un profond renouvellement de la zone d'activités est recherché tout en confirmant la vocation économique du secteur.

L'enjeu est d'inventer ici une nouvelle forme de quartier d'activités, hybridation entre le centre ville et les zones d'activités périphériques.

L'objectif se traduit sur plusieurs axes :

- Accompagner les initiatives et faciliter l'enracinement des activités en place, attirer de nouvelles entreprises.
- Développer le renouvellement du quartier, en valorisant sa position en rive de Maine ; dans ce cadre, la qualité urbaine et paysagère de la façade tournée vers la Maine fera l'objet d'une attention particulière.
- Requalifier cet ensemble vieillissant et constituer un environnement attractif, à l'appui des intentions urbaines suivantes :

Diversité, densité des programmes bâtis, formes urbaines repensées (par exemple, implantation des activités sur plusieurs niveaux),

Qualité des espaces et du bâti, réalisations architecturales créatives,

Mise en valeur du paysage végétal du site, qualité des espaces piétons,

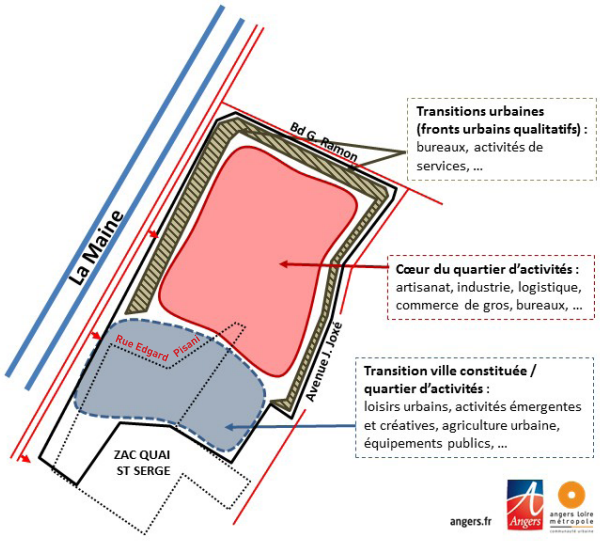
Intégration des dimensions environnementales (eaux pluviales, déchets, énergie, matériaux, ...),

Désenclavement des emprises en complétant le maillage des voies publiques,

Organisation du stationnement par des offres répondant aux usages diversifiés.

L'approche stratégique visée pour le devenir de Saint-Serge Faubourg actif permet de décliner les principes suivants pour la réorganisation du quartier :
Le secteur d'activités compris entre le boulevard Ramon, l'avenue Joxé, le quai Félix Faure et le quartier Quai Saint-Serge a vocation à accueillir des activités à l'exclusion des commerces de détail.
En outre, au nord de la voie nouvelle Edgard Pisani, les hôtels seront exclus.

Angers Saint-Serge Faubourg actif : Principes d'organisation



- Les espaces périphériques du secteur, jouant le rôle de transition urbaine avec les quartiers voisins, accueilleront de façon privilégiée les bureaux et activités de services.
- Au coeur du quartier d'activités pourront continuer à se développer artisanat, industrie, logistique, commerces de gros, bureaux.
- Au sud, le site pourra accueillir favorablement l'implantation d'activités émergentes et créatives, loisirs urbains, agriculture urbaine, équipements publics, assurant ainsi la transition avec la ville constituée et le parc urbain Saint-Serge, et contribuant à la dynamique et à l'attractivité du quartier renouvelé.

La mutation du secteur actif se fera de manière progressive et concertée, en associant les acteurs concernés.

Ces transformations progressives doivent constituer une vitrine active et attrayante ; elles concourent à l'expression du dynamisme économique et de l'urbanité attractive en essor de l'agglomération d'Angers.

Le pôle commercial de grand rayonnement présent en entrée de ville est maintenu. L'amélioration de la qualité urbaine sera recherchée, notamment le traitement qualitatif des franges et des abords, les espaces libres et de stationnement, etc.

3. Composer une nouvelle entrée de ville, renforcer la qualité urbaine, et s'appuyer sur la structure viaire existante

Structurer une nouvelle entrée de ville

Le quartier Saint-Serge constitue une entrée de ville majeure depuis la voie des berges, connecté au quartier des Capucins en cours d'aménagement par le pont Jean Moulin. En lien avec la requalification/apaisement de la voie des berges, il s'agit de redessiner les voies attenantes, et de promouvoir une composition urbaine en

renouvellement qui valorise l'image de la ville. Une attention spécifique sera portée sur la qualité urbaine, en particulier sur certains espaces encore peu structurés.

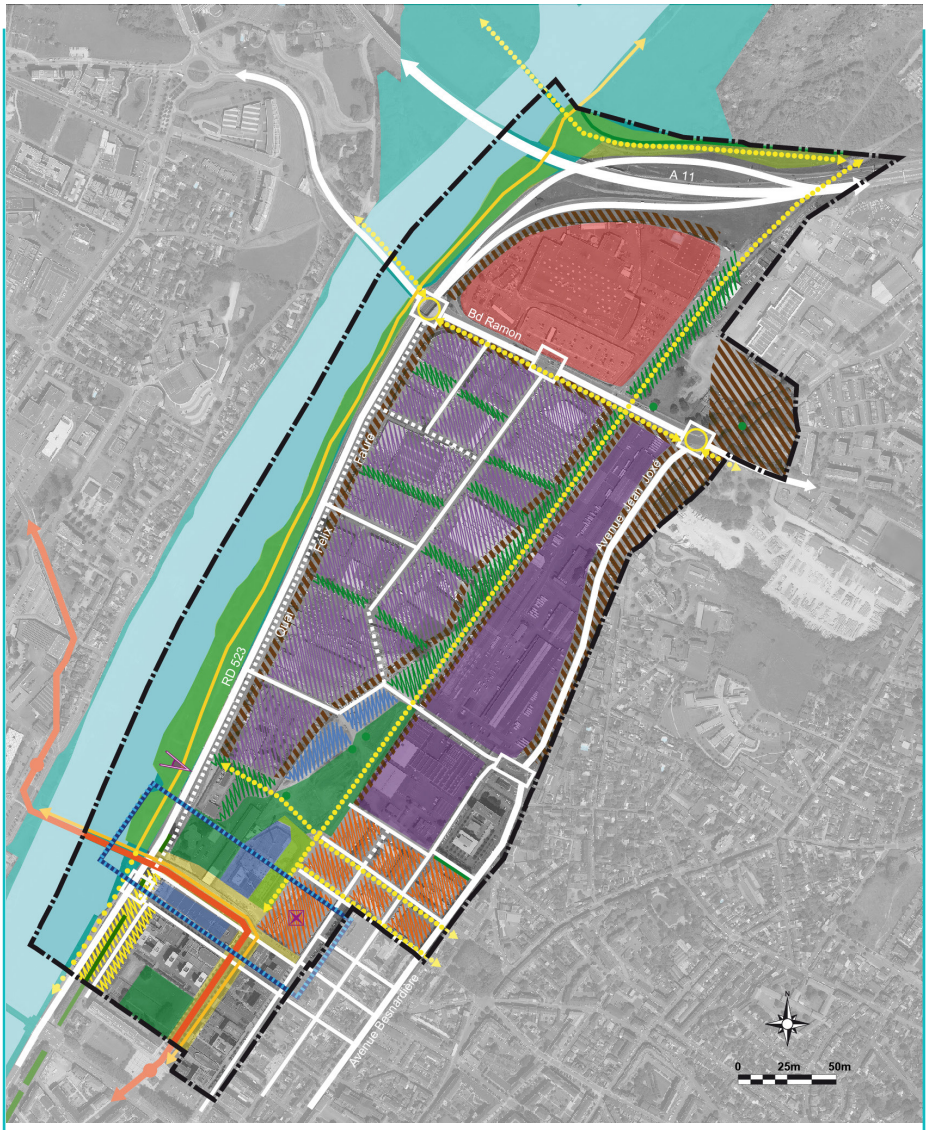
Organiser les déplacements à partir des infrastructures existantes

L'accessibilité automobile est assurée par les avenues Besnardière et Jean Joxé d'une part, et le quai Félix Faure (contre-allée de la voie des berges) d'autre part. Ces axes existants sont connectés, au-delà du boulevard Ramon, à l'échangeur de l'autoroute A11. Ils sont à mettre en valeur dans le sens d'une amélioration de leur caractère urbain.

Le projet de requalification de la voie des berges, depuis Saint-Serge jusqu'à la Baumette, contribuera à transformer cet axe en boulevard urbain apaisé et paysager. En particulier la requalification du tronçon Saint-Serge (restructuration de la voie des berges et du quai Félix Faure en collectrice) permettra de retrouver une accessibilité directe du secteur depuis la voie des berges et de favoriser des relations inter-quartiers et avec les rives. Le projet contribuera, avec la qualité recherchée du front bâti du site Saint-Serge actif, à la valorisation de la qualité urbaine de la rive gauche de la Maine.

En outre, sur Saint-Serge actif, le projet doit permettre de désenclaver les emprises en complétant le maillage des voies publiques, à l'exemple de la réalisation d'un nouveau tronçon reliant la rue Vaucanson à la rue E. Pisani.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Assurer les dessertes TC et développer les continuités modes actifs

La station de tramway « berges de Maine » dessert directement les espaces proches du centre-ville, alors que des lignes de bus assurent la desserte des autres secteurs par les transports en commun.
Le réseau des déplacements actifs (piétons, vélos ou autres modes innovants émergents) est à développer sur les voies publiques et dans le parc. Certains itinéraires doivent être améliorés et/ou sécurisés pour ces modes alternatifs de déplacement (par exemple Bld Ramon et traversée pont Jean Moulin, ...). La continuité des liaisons douces sera recherchée : promenades (haute ou basse) en rive gauche de Maine, cheminements établis au sein du parc paysager Saint-Serge, connexion avec les grands itinéraires (vers les Basses Vallées, mise en accessibilité piétonne du pont de Segré), ...

Répartir les stationnements

Les espaces de voirie comportent un nombre limité d'emplacements de courte durée dédiés aux vélos et deux roues motorisés, aux handicapés, aux livraisons, aux livreurs de fonds, aux visiteurs. Le stationnement automobile privatif sera réparti entre les îlots et des parcs de stationnement mutualisés en étages. Des dispositifs seront mis en place pour favoriser les déplacements et stationnements vélos tant pour les salariés que pour les visiteurs.

Améliorer la qualité paysagère du site ; développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Le projet contribuera, avec la qualité recherchée du front bâti du site Saint-Serge actif, à la valorisation de la qualité urbaine de la rive gauche de la Maine.

De plus, l'enfouissement des lignes électriques haute tension contribuera à améliorer la qualité paysagère du secteur et permettra d'offrir une optimisation du potentiel constructible des parcelles précédemment impactées.

Le renouvellement urbain de ce secteur se développera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, en particulier dans la déclinaison des principes suivants : intégrer les projets dans leur unité paysagère, intégrer la gestion de l'eau et limiter l'artificialisation des sols, favoriser les îlots de fraicheur, définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles notamment en favorisant une plus grande compacité des constructions, limiter l'exposition aux nuisances sonores et réduire les pollutions atmosphériques, favoriser le développement des énergies renouvelables et inciter à la mise en place de dispositifs énergétiques innovants.

Programmation

Le site comprend trois secteurs opérationnels :

- Un premier secteur « Quai saint Serge » (ZAC créée en novembre 2015), dans la continuité du quartier Saint-Serge (ZAC « St-Serge 2000 » achevée, supprimée en novembre 2018).

A proximité immédiate du pôle universitaire et tertiaire St-Serge, un premier secteur, d'une superficie d'environ 15ha, est prioritairement aménagé. Il s'étend de l'avenue de la Constitution aux anciens entrepôts SNCF et à la limite sud du MIN.

Des équipements structurants y sont réalisés (patinoire Iceparc, skate-parc, parc St-Serge) ou prévus (résidences étudiantes, équipements sportifs et culturels, etc.).

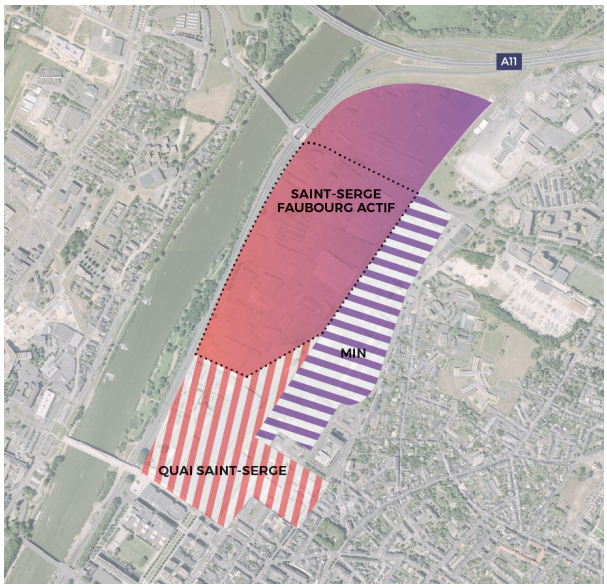
- Un deuxième secteur dit « Saint-Serge Faubourg actif »

Ce secteur d'activités est appelé à une mutation progressive, associant :

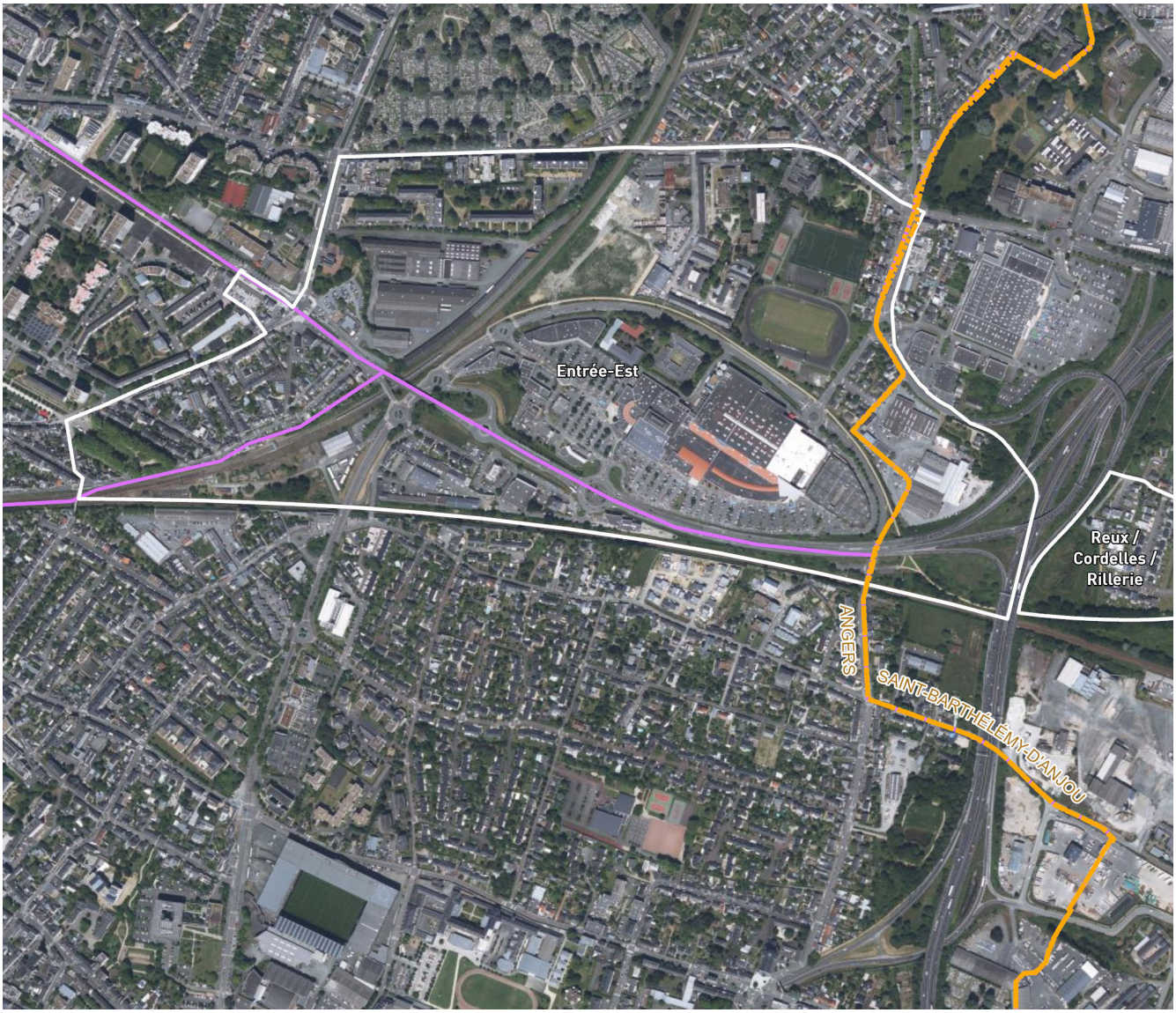
. requalification des espaces ouverts (publics et privatifs),
. développement des activités,
. organisation de la desserte viaire en lien avec la restructuration liée au nouvel échangeur avec l'A11, à la requalification de la voie des berges et au maillage renforcé des voies de desserte.

- Un troisième secteur, la mutation urbaine du MIN.

Angers Saint-Serge - 3 secteurs opérationnels



QUARTIER DEUX CROIX - BANCHAIS - GRAND PIGEON



ENTRÉE EST

ANGERS

(QUARTIER DEUX CROIX -BANCHAIS - GRAND PIGEON)

Contexte et enjeux

Le secteur de l'entrée Est est une importante entrée d'agglomération pour l'Est du territoire Angevin.

Le secteur est structuré par :

- L'avenue Montaigne, large pénétrante d'entrée de ville connectée à l'A87 N et à la RD347 via l'échangeur du Hanipet
- La ceinture de boulevards interquartiers composée des axes suivants : boulevard Pierre de Coubertin, rue du Grand Montrejeau, rue Gandhi, boulevard Gaston Birgé.
- Des voies de chemin de fer, notamment les lignes Angers-Tours et Angers-Paris, mais également une ancienne voie ferrée qui longe la rue du Grand Montrejeau en direction de Saint-Barthélemy-d'Anjou
- Le tracé de la ligne B de tramway qui desservira la partie ouest du périmètre

Dans ce secteur, plusieurs typologies de tissus urbains cohabitent :

- des sites à vocation économique, en particulier un grand pôle commercial d'influence large et plusieurs espaces d'activités industrielles et/ou artisanales,
- au nord-est du secteur d'OAP est implantée la centralité de l'Arceau, composée d'un petit pôle commercial et d'équipements publics (pôle sportif de l'Arceau, ...).

Ce secteur comporte de nombreux enjeux :

- d'image au regard des axes structurants qui le traversent et de la faible qualité de certains espaces,
- d'amélioration de l'organisation des déplacements qui aujourd'hui n'est pas optimale (entrée de ville non connectée à la ceinture de boulevard, problèmes de desserte de certaines zones, etc.),
- de sécurisation des modes doux au regard de la place donnée à la voiture et à l'existence de coupures urbaines qui rendent plus difficiles les liaisons,
- de mutation de certains sites d'activités, qui pourra contribuer à une plus grande qualité urbaine du quartier,
- globalement, de qualité urbaine d'entrée de ville, au regard de la juxtaposition hétérogène des espaces et des vocations.

Orientations et principes d'aménagement

Organiser l'entrée Est comme une véritable porte de ville

La qualité et l'image de l'entrée d'agglomération devront être améliorées en favorisant un traitement qualitatif des abords de l'axe (avenue Montaigne) : qualité architecturale des nouvelles constructions, traitement qualitatif des espaces non bâtis, végétalisation, etc. Cette qualité urbaine de l'avenue Montaigne sera prochainement engagée depuis le centre ville, avec l'insertion de la ligne B du tramway et le projet d'opérations créant un effet «signal» (Projet Climax et du «kilomètre vert», défini dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants *Imagine Angers* lancé par la ville d'Angers en 2017).

La mise en oeuvre de plusieurs actions permettra d'améliorer le fonctionnement de l'entrée d'agglomération ; Certaines sont d'ores et déjà réalisées :

- Réaménagement du système viaire en amont de la voie ferrée, avec création d'un accès à la ceinture de boulevards interquartiers (Bld Pierre de Coubertin / rue du Grand Montrejeau - Bld Birgé) depuis l'entrée d'agglomération (avenue Montaigne). Ce réaménagement contribue à sécuriser l'ensemble des modes de déplacements et notamment les traversées piétonnes de ces axes.

D'autres opérations doivent encore se poursuivre :

- Amélioration de la lisibilité et la fluidité de la ceinture de boulevards en facilitant la liaison entre la rue du Grand Montrejeau et la rue Gandhi (réaménagement du carrefour),
- Incitation au report vers les transports en commun, et notamment le tramway, par la création d'un parking relais à l'intersection de l'avenue Montaigne et de la rue Cussonneau.

Améliorer le fonctionnement des déplacements

L'accès à certains coeurs d'îlots (Montrejeau / Berjole, Hanipet) devra être amélioré afin de répondre aux enjeux de sécurité. Les aménagements réalisés et le maillage de desserte interne devront éviter de renvoyer des flux de transit au cœur de ces zones.

Des accès sur la ceinture de boulevards pourront ainsi être réalisés selon les principes indiqués au document graphique.

Les liaisons douces existantes et notamment les franchissements de voie ferrée devront être conservés.

Le maillage de liaisons douces sera complété :
Complémentairement à la reconversion de l'ancienne voie ferrée en voie verte (connectée avec Saint-Barthélemy à l'est et le square Jeanne d'Arc à l'ouest), un maillage doux des grands îlots devra être développé notamment entre la rue Guillaume Lekeu (centralité Arceau) et la rue du Grand Montrejeau.
Les projets devront systématiquement étudier la possibilité d'améliorer la pratique des modes actifs (sécurisation des itinéraires, traitement des espaces, stationnement vélos, etc.).
La problématique du stationnement, notamment en période d'affluence, est à prendre en compte. Il s'agira notamment de remédier au stationnement sauvage en mettant en place les actions inscrites au POA (sécurisation / verbalisation, protection de l'espace public, etc.) et ce afin de garantir la sécurité des usagers.

Structurer le dynamisme et le potentiel économique

La dominante économique de ce secteur sera maintenue sur certains secteurs, en particulier :
le pôle commercial est maintenu dans son emprise actuelle,
les secteurs d'activités (site de l'AFPA, secteur du Hanipet, secteur Coubertin / Couperin) sont confortés dans leur vocation artisanale.

La qualité des emprises bâties ou non le long des axes principaux devra être particulièrement bien traitée.

Favoriser le renouvellement urbain

Certains secteurs pourront conforter ou muter vers une vocation à dominante résidentielle. Le secteur Saint Exupéry suivra une programmation plus mixte.

A l'ouest de la voie SNCF,

Le secteur Cussonneau :

Localisé au contact des quartiers résidentiels de l'est de la ville (Montaigne / Cussonneau / Larevellière), entre la rue Cussonneau et la voie ferrée, le secteur bénéficie d'une localisation en frange du centre ville et bénéficiera à court terme directement de la desserte par le tramway.

Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à :

- favoriser l'utilisation des transports en commun et notamment du tram,
- proposer un nouveau quartier à dominante résidentielle s'insérant dans le site, et s'inscrivant dans un dialogue harmonieux avec le tissu résidentiel situé au nord du site,
- intégrer un secteur d'activités artisanales et/ou tertiaires (type village d'artisans, ...) à l'est du site, en frange de la voie ferrée (réutilisation des ateliers existants dans la mesure de la faisabilité constructive et technique)
- composer une insertion urbaine qualitative sur le plan architectural et paysager pour marquer cette entrée de ville majeure, tant par la qualité de la façade urbaine sur l'avenue Montaigne (requalification de l'avenue avec Climax, le tramway, le parking relais, ...), que par le traitement du linéaire de façade le long de la voie ferrée, composante d'une autre image de la ville,
- proposer des solutions de réduction des nuisances sonores générées par la voie ferrée et l'avenue Montaigne,
- organiser les accès en prenant en compte les évolutions liées au tramway : depuis l'avenue Montaigne (nouvel accès mutualisé avec l'entrée du P+R), la rue Cussonneau et la rue Guillaume Lekeu.

Le secteur Saint-Exupéry :

Le site Saint-Exupéry est localisé sur l'ilot compris entre l'avenue Montaigne, la rue Gardot et la rue Saint-Exupéry. L'emplacement de ce site, dont l'occupation est aujourd'hui hétérogène, est particulièrement stratégique : en bordure de l'avenue Montaigne, le long de la ligne B du tramway prochainement mise en service, à proximité d'une station et d'un parking-relais. Le carrefour Montaigne / Gardot doit jouer un rôle majeur comme marqueur de l'entrée de ville, en lien avec la requalification de l'avenue Montaigne.

Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à :

- apporter une offre de logements bénéficiant de la proximité du centre-ville avec la desserte tramway ; elle

pourra être accompagnée (en rez-de-chaussée) d'une offre d'équipements, services et/ou commerces de proximité, tournée vers les habitants du quartier (actuels et futurs) ainsi qu'aux usagers du tramway à ce niveau d'accès tramway / P+R. Cette orientation va dans le sens de la confortation de la centralité Saint-Exupéry (cf OAP Centralités). Une mixité programmatique sera recherchée, pour permettre l'émergence d'activité de bureau. Cette nouvelle offre trouvera sa place sur le secteur afin de bénéficier de la proximité immédiate aux infrastructures de transport.

- mettre en place des formes architecturales à l'échelle de sa localisation, marquant par un effet signal fort le carrefour Montaigne / Gardot : la conception devra être imaginée dans une unité d'ensemble, apportant une approche cohérente des façades et des volumes tant sur l'avenue Montaigne que sur les rues Saint-Exupéry et André Gardot,les volumes devront apporter des espaces de respiration entre les bâtiments, permettant de garantir aux habitants et usagers du site le bénéfice des expositions favorables (sud et ouest) ; la conception et l'organisation du bâti devront assurer le confort des habitants et usagers notamment en prenant en compte l'exposition au bruit liée au carrefour et à l'avenue Montaigne, les enjeux de couture urbaine, d'épannelage des constructions et d'intégration des bâtis à leurs environnement seront donc à étudier avec soin.

- trouver des perméabilités piétonnes pour favoriser les accès depuis le quartier Saint-Exupéry vers les rdc actifs et à la station de tramway,

- rechercher une présence végétale contribuant à la qualité architecturale et paysagère du projet et à la gestion des eaux pluviales dans une approche alternative : réduction des ilots de chaleur urbains et limitation des rejets d'eaux pluviales aux réseaux publics.

A l'est de la voie SNCF,

Le secteur Montrejeau / Lekeu :

Localisé entre la rue du Grand Montrejeau au sud, la rue Guillaume Lekeu au nord et la voie ferrée à l'ouest, la mutation de ce secteur, aujourd'hui hétérogène doit permettre d'améliorer la qualité urbaine et l'unité du quartier.

Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à :

- proposer un nouveau quartier à dominante résidentielle s'insérant dans le site. Le projet devra apporter des formes urbaines diversifiées, proposant un épannelage des hauteurs dégressif du sud vers le nord afin d'assurer une couture urbaine harmonieuse avec les quartiers pavillonnaires des quartiers Lekeu / Petit Arceau. Ainsi sur le secteur Lekeu notamment, des formes intermédiaires ou maisons de ville groupées seront privilégiées, permettant d'apporter une offre en accession aidée,

- le long de la voie ferrée, le quartier pourra intégrer un secteur d'activités artisanales et/ou tertiaires ; le traitement du linéaire de façade le long de cette voie (contribuant à composer une autre image de la ville) fera l'objet d'une attention particulière, en lien avec le secteur Cussonneau en vis-à-vis,

- développer des franges qualitatives assurant la transition avec la zone commerciale Espace Anjou au sud et avec la voie ferrée à l'ouest,

- proposer des solutions de réduction des nuisances sonores générées par la voie ferrée et les axes de circulation principaux,

- organiser les accès sur les rues du Grand Montrejeau et Lekeu dans un souci de sécurisation tous modes (en particulier traversée de la voie verte le long de la rue du grand Montrejeau),

- prendre en compte la gestion des eaux pluviales, en intégrant en particulier la nécessité de réaliser un ouvrage de régulation des eaux pluviales à l'échelle de ce bassin versant de la ville (par exemple : ouvrage sous voirie).

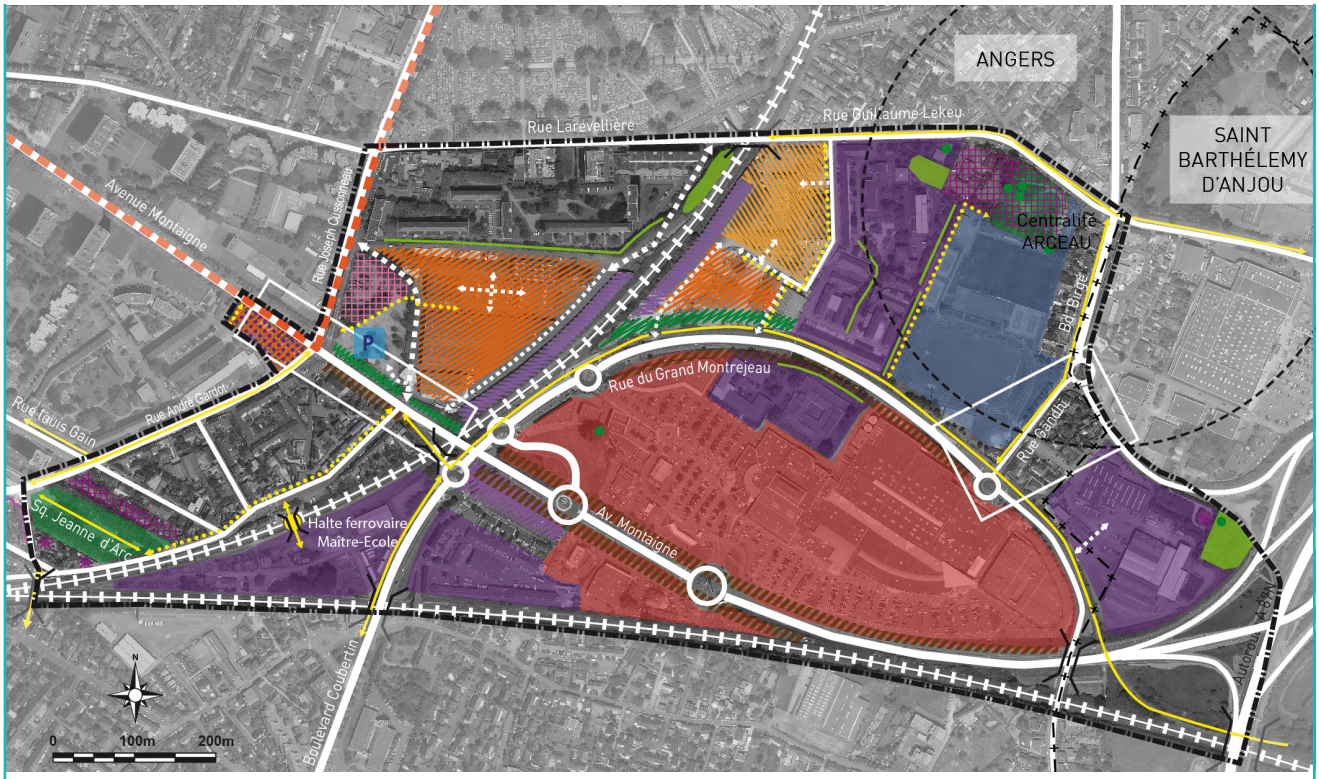
Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Il s'agit de contribuer à renforcer la dimension durable de la ville et des quartiers ; les mutations urbaines de ces secteurs seront en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur urbains présents sur ce secteur. Un potentiel d'extension de réseau de chaleur existe sur ce secteur. Le raccordement à ce réseau sera à étudier.

Les aménagements paysagers favoriseront le développement de la biodiversité en milieu urbain.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

Pour les secteurs à vocation principale résidentielle, la programmation est la suivante :

Secteur Cussonneau : Le potentiel de logements est estimé à entre 400 et 460 logements environ, selon la réalisation ou non d'une offre étudiante sur site. La programmation, définie au regard du contexte local du secteur, intégrera 15% de logements en accession aidée et 25% en locatif social.

Le site pourra accueillir de façon privilégiée une offre tournée vers les jeunes / jeunes actifs / jeunes décohabitants. Il n'est pas prévu de logements pour personnes âgées sur ce site ; il pourra être étudié la réalisation d'une offre étudiante, au regard des besoins spécifiques de cette catégorie de public.

L'ensemble de la SDP déployée pour la vocation logement / hébergement sera d'environ 33 000 m².

Secteur Montrejeau / Lekeu : Le potentiel de logements est estimé à environ 260 logements, dont environ 150 sur le secteur Montrejeau au sud (hors site du garage automobile) et 110 sur le secteur Lekeu au nord.
Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et définie au regard du contexte local du secteur, à savoir : environ 50% de logements libres, 25% de logements en accession aidée et 25% en locatif social.

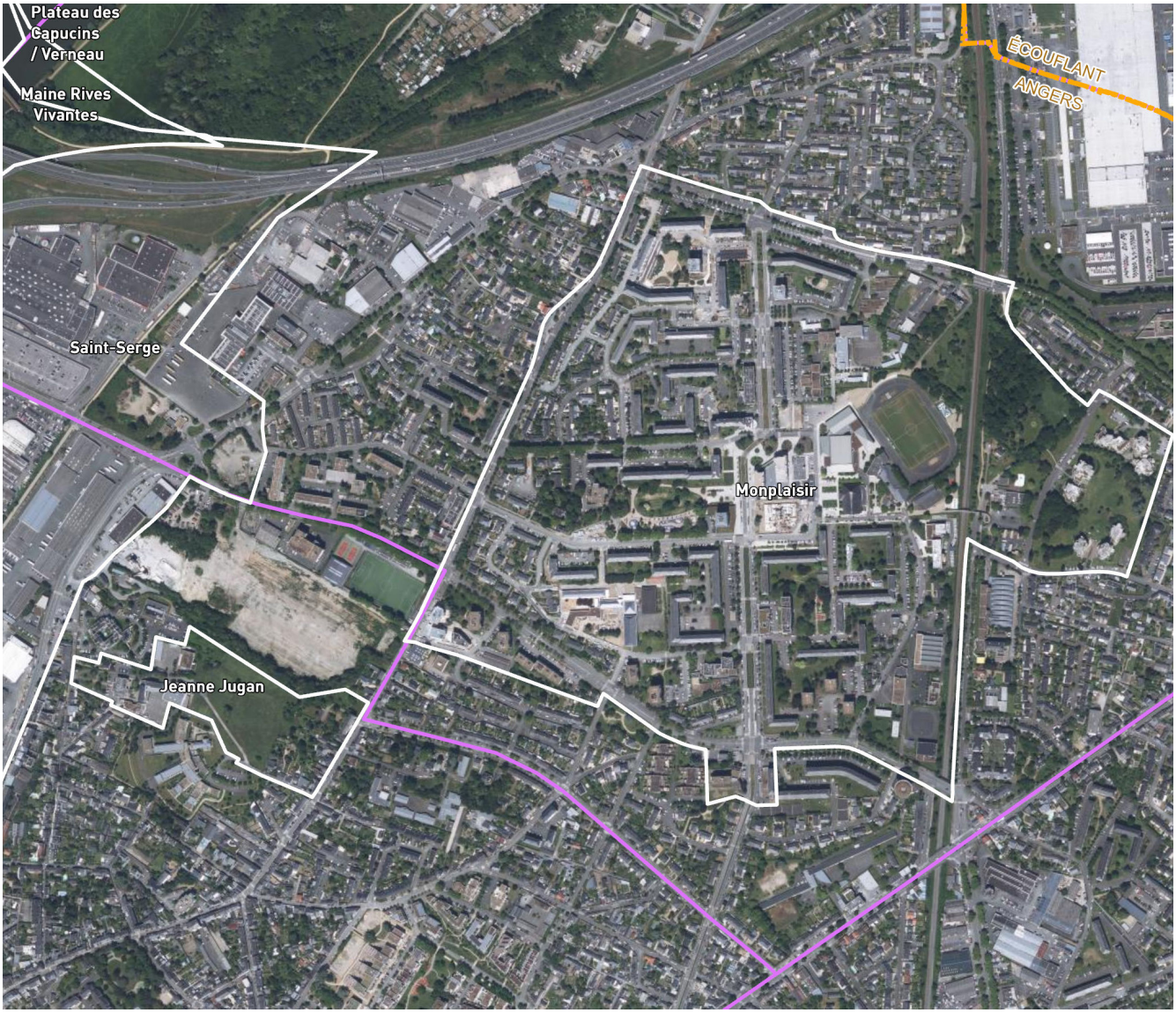
Le secteur Lekeu, de par sa bonne desserte TC donnant une connexion aisée vers le centre ville, les services adaptés et les établissements spécialisés, est propice à l'accueil d'une offre inclusive d'habitat autonomie (dédiée aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap).

Il n'est pas prévu de logements pour personnes âgées ni d'offre destinée aux étudiants sur les secteurs Montrejeau et Lekeu.

La SDP déployée pour la vocation logement sera d'environ 11 000 m² sur le secteur Montrejeau (hors site du garage automobile) et d'environ 8 000 m² sur le secteur Lekeu.

Secteur St-Exupéry : Le potentiel de logements est estimé à environ 100 logements. La programmation définie au regard du contexte local intégrera 25% de logements en accession aidée, 25% en locatif social et 50% de logements libres au sein d'un programme mixte intégrant également des usages tertiaires.

QUARTIER MONPLAISIR



Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP de Monplaisir est localisé au nord de la ville d'Angers, il concerne notamment le cœur du quartier du même nom qui, au regard des indicateurs sociaux et de nombreux dysfonctionnements urbains, fera l'objet du nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Ce secteur d'OAP est ceinturé par des infrastructures de déplacements importantes, qui créent de vraies ruptures urbaines et à ce titre renforcent son enclavement :

- A l'est la voie ferrée Angers-Paris
- Au sud le boulevard Henri Dunant
- A l'ouest, le boulevard du Doyenné, puis l'autoroute A11
- Au nord le boulevard de Monplaisir

A l'intérieur du quartier, les îlots sont plutôt centrés sur eux-même de part l'organisation du bâti et des voies.

La seconde ligne de tramway qui empruntera le boulevard Allonneau participera au désenclavement du quartier et à son rapprochement avec le centre-ville d'Angers.

La place de l'Europe constitue une centralité principale à l'échelle de la ville d'Angers et représente un véritable pôle de vie pour le quartier. Elle est occupée par un centre commercial vieillissant et bordée de nombreux équipements structurants pour le quartier; les marchés qui s'y implantent les mercredis et les dimanches attirent les habitants du quartier et de toute l'agglomération.

Deux groupes scolaires sont implantés en cœur de quartier (Paul Valéry et Voltaire) qui comptent des effectifs très importants avec un public d'hyper proximité, ce qui constitue un enjeu éducatif important du projet de renouvellement urbain.

Le quartier est plutôt bien doté en espaces verts à la fois publics (jardin Gallieni, parc Hébert de Rousselière notamment) et privés. Cependant l'organisation du bâti et l'offre généreuse de stationnement limitent leur perception. Les accès aux grands espaces de nature du territoire sont par contre compliqués au regard des nombreuses coupures urbaines existantes.

Le parc de logements du secteur est composé à plus de 90% de logements collectifs construits dans les années soixante. Il comprend près de 2 900 logements sociaux dont 300 à vocation très sociale.

Une augmentation forte du chômage a été constatée ainsi qu'une part importante de jeunes sans diplôme, la dimension économique et l'emploi sont ainsi des enjeux importants pour le quartier.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter et restructurer la centralité de quartier autour de la Place de l'Europe

La place de l'Europe sera réorganisée afin de consolider une centralité forte aux dimensions du quartier :

- L'offre commerciale sera renouvelée dans un objectif de diversité et d'amélioration de la lisibilité commerciale ;
- Les services et équipements publics seront confortés autour de cette centralité ;
- Le marché des mercredis et dimanches sera maintenu sur la nouvelle place ou à proximité immédiate ;
- Un travail sur les espaces publics et les connexions sera développé afin de faciliter les liaisons, notamment les modes doux entre les commerces, équipements, services, etc.

Renforcer les équipements publics présents sur le quartier

La visibilité et l'accessibilité des équipements publics éducatifs, culturels et sportifs sera améliorée.
Des réflexions sont engagées pour la création d'un équipement de ressources pédagogiques, éducatives et culturelles dans le quartier.

Les groupes scolaires Voltaire et Paul Valéry seront restructurés ; les équipements d'enseignement secondaire seront également confortés, l'équipement sportif sera restructuré profondément dans la centralité.

Rattacher l'ensemble du quartier au reste de la ville

Les ruptures urbaines seront atténuées afin de renforcer les liens avec le centre ville et les autres quartiers. Cela passe par :

- une requalification des axes de circulation périphériques,
- le réaménagement des carrefours d'entrée de quartier,
- le développement et l'amélioration de liaisons douces inter et intra quartier,
- la création de nouvelles rues pour désenclaver certains îlots résidentiels,
- l'arrivée de la seconde ligne de tramway qui traversera le quartier du sud au nord.

Améliorer et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels et d'agir sur l'attractivité du quartier

La majorité du parc social existant sera réhabilité et rénové par les bailleurs.

Certains immeubles seront démolis, permettant d'améliorer la structure urbaine du quartier, en particulier la place de l'Europe et d'optimiser le foncier le long de la future ligne de tramway.

Une offre nouvelle de logements sera construite dans un objectif de diversification du parc existant et afin d'offrir des parcours résidentiels ascendants aux habitants et attirer de nouveaux habitants.

Conforter l'axe structurant Allonneau / Schuman

L'axe Allonneau / Schuman sera le support de la future ligne de tramway, reliant le quartier au centre-ville d'Angers, ce qui impliquera un réaménagement et une requalification de cet axe. Les opérations qui seront réalisées porteront une attention particulière à l'articulation des projets autour de cette infrastructure avec notamment une recherche de :

- qualité et densité urbaine plus importante
- mixité de fonctions (services, équipements, locaux associatifs, activités tertiaires, habitat, etc.).

Au nord, le long du boulevard Monplaisir, le parking existant sera requalifié afin de faciliter une intermodalité voitures-transports en commun.

Favoriser les circulations douces, en créant un véritable maillage inter et intra-quartier

Sur l'ensemble du quartier, les projets favoriseront le développement de liaisons douces qui permettront d'encourager la pratique de la marche à pied au quotidien et un réinvestissement des espaces publics par tous. Ces liaisons seront préférentiellement développées entre les différents équipements et pour la desserte interne des différents îlots résidentiels.

Réaménager les espaces verts structurants du quartier

Une valorisation des espaces verts du quartier sera mise en oeuvre, notamment :

- sur le Parc Hébert de la Rousselière et sur le jardin Gallieni pour améliorer leur lisibilité et leur accessibilité,
- sur les espaces verts situés en cœurs d'îlots.

En outre, une mise en liaison depuis le jardin Gallieni jusqu'au parc Hébert de la Rousselière par un mail végétalisé constituera un axe vert structurant pour le quartier.

Favoriser le développement économique du quartier

Des opportunités et des conditions favorables au développement économique du quartier seront recherchées.
L'arrivée de la seconde ligne de tramway pourra être un vecteur de ce développement.
La restructuration de la place de l'Europe permettra d'améliorer et de diversifier l'offre commerciale ainsi que de conforter et réorganiser le marché au cœur de la centralité.
L'offre «Box Services» sera valorisée et son intégration dans le tissu urbain sera améliorée.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Il s'agit de contribuer à renforcer la dimension durable de la ville et des quartiers ; les mutations de ce secteur de renouvellement urbain seront en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur urbains présents sur ce secteur. Un potentiel de création de réseau de chaleur existe sur ce secteur. Le raccordement à ce réseau sera à étudier.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

Le secteur a vocation à accueillir une programmation mixte, confortant les vocations habitat et équipements et permettant le développement d'une offre économique nouvelle.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein du quartier et attirer de nouveaux ménages.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, en cohérence avec le contexte local du secteur et les objectifs fixés par l'ANRU.

Le projet prévoit la démolition et la réhabilitation de nombreux logements, ainsi que la reconstruction d'une offre de logements diversifiée.

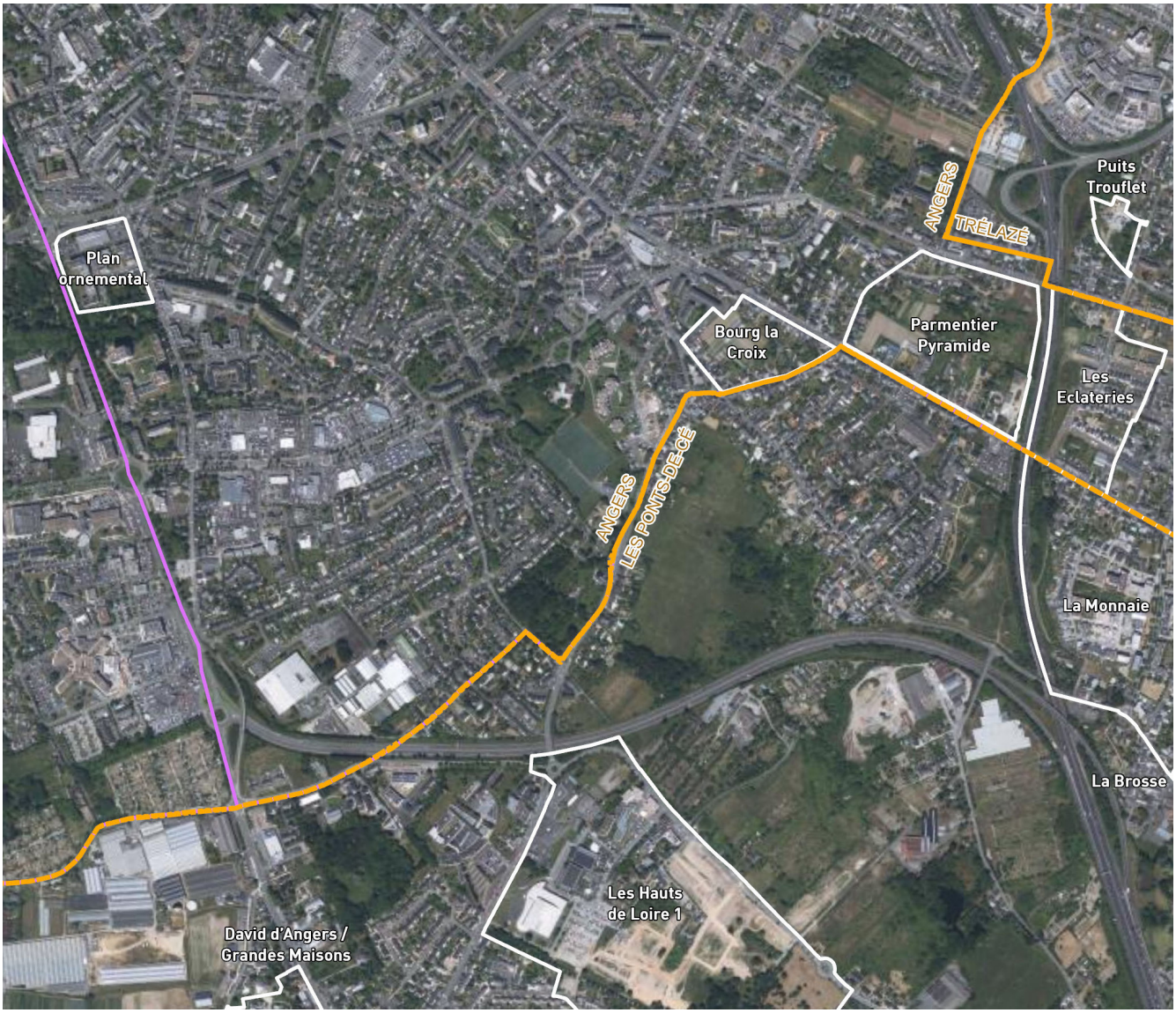
Les équipements publics (équipements scolaires, gymnase) seront reconfigurés.

L'offre petite enfance sera recomposée afin de répondre aux besoins du secteur.

Les espaces publics structurants du quartier (Place de l'Europe, jardins Gallieni et Hébert de la Rousselière) seront requalifiés et mis en liaison.

Le tramway ligne B desservira le quartier du sud au nord.

QUARTIER JUSTICES - MADELEINE - SAINT LÉONARD



BOURG LA CROIX

ANGERS

(QUARTIER JUSTICES -MADELEINE - SAINT-LÉONARD)

Contexte et enjeux

Le secteur du Bourg La Croix est localisé au sud-est de la centralité des Justices sur la commune d'Angers.

Le périmètre d'OAP s'appuie sur :

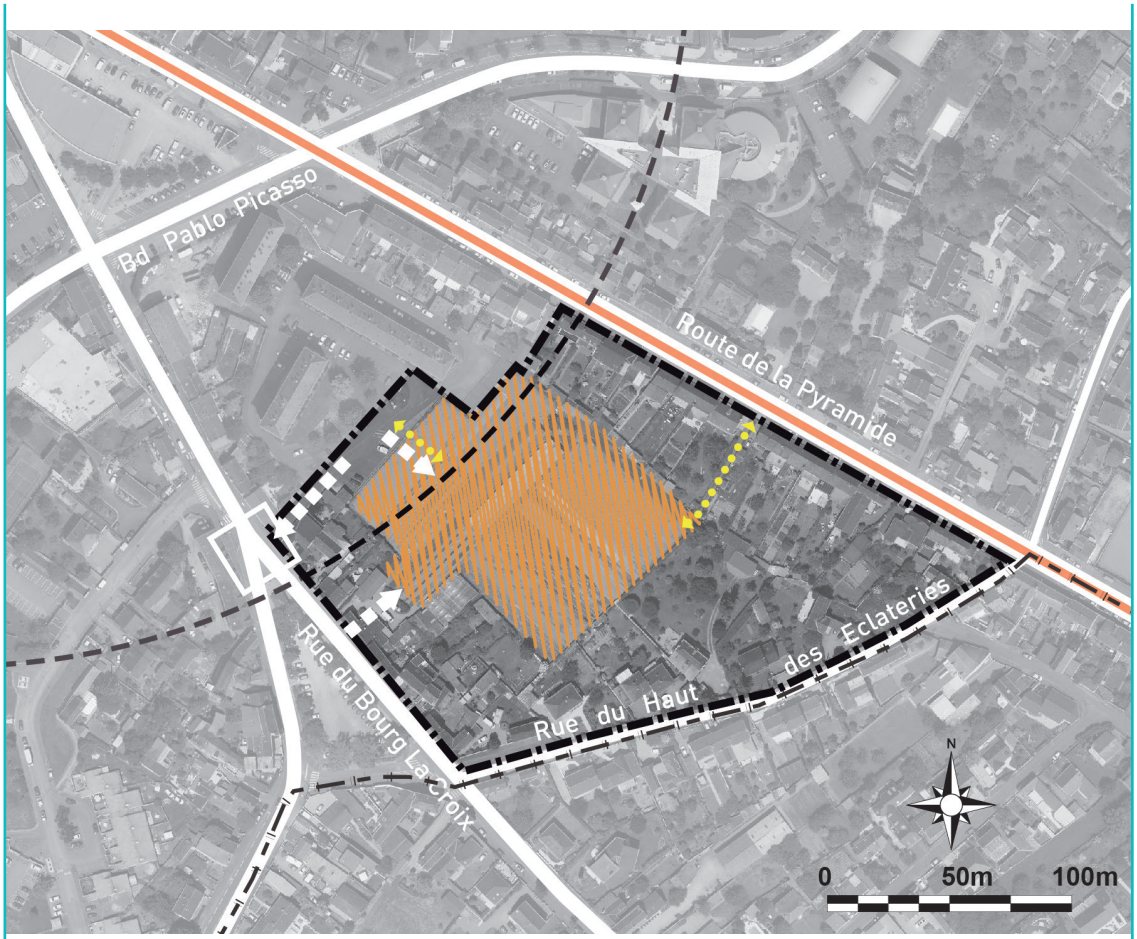
- la route de la Pyramide au nord,
- le boulevard de la Marianne à l'ouest,
- la rue du Bourg La Croix au sud-ouest,
- la rue du Haut des Éclateries au sud-est qui fait la limite avec la commune des Ponts-de-Cé.

Il s'agit de parcelles non bâties, localisées en cœur d'îlot mais qui pourraient être amenées à évoluer.

Mis à part l'ensemble d'habitat collectif à l'ouest, ces parcelles sont encadrées par un tissu constitué de formes urbaines basses, implantées à l'alignement et généralement de façon continue d'une limite séparative à l'autre.

Il y a donc des enjeux à encadrer leur développement pour un raccordement cohérent au réseau viaire et une bonne intégration urbaine.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Organiser la desserte viaire du secteur

Le secteur devra être raccordé au réseau viaire existant par la création d'une voie interne permettant de mailler le cœur d'îlot. Les accroches se feront préférentiellement sur la rue du Bourg La Croix, un autre accès devra être étudié rue du Haut des Éclateries.

Les voies de desserte seront traitées de manière à permettre une circulation apaisée et partagée.

En outre, un maillage pour les modes doux devra être réalisé, permettant de relier ce secteur d'une part à la route de la Pyramide où passe le transport en commun (ligne structurante) et d'autre part vers le cœur de la centralité, connecté aux cheminements de la cité du Bourg La Croix .

Favoriser une urbanisation adaptée à l'environnement urbain

Le découpage des emprises urbanisables devra être réalisé en cohérence avec la desserte envisagée et la localisation des constructions voisines existantes.

Les formes urbaines de type R+1+C à R+2 seront privilégiées afin de permettre une insertion dans le respect des formes existantes aux abords du site.

Des aménagements paysagers devront être réalisés au contact des constructions existantes afin de ménager l'intimité de tous.

Ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d 'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à une trentaine de logements de type individuel ou semi-collectifs, dans le respect des formes urbaines environnantes.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

LES ÉCLATERIES

ANGERS

(QUARTIER JUSTICES -MADELEINE - SAINT-LÉONARD)

Contexte et enjeux

Le secteur des Éclateries est localisé au sud-est de la commune d'Angers, au-delà de la rocade Est (autoroute A87) au contact des communes des Ponts-de-Cé et de Trélazé.

Ce secteur, d'une surface d'environ 4 ha, est bordé :

- Au sud, par la route de la Pyramide, support d'une ligne de transport en commun structurant du réseau d'Angers Loire Métropole permettant de relier Trélazé au centre-ville d'Angers,
- A l'ouest par l'autoroute A87 N,
- Au nord par la rue Parmentier,
- A l'est par un tissu pavillonnaire.

Les terrains sont situés en contrebas de l'autoroute et sont marqués par une légère pente orientée vers le sud.

L'enjeu pour ce secteur est d'inscrire un nouveau quartier de ville entre deux grands axes structurants (rue Parmentier et rue de la Pyramide) de manière à parachever l'aménagement de ce secteur d'Angers.

Orientations et principes d'aménagement

Réaliser une insertion urbaine et paysagère qualitative des constructions

Le projet permettra une diversité de logements selon les îlots avec des formes urbaines et des hauteurs différenciées.

Le quartier sera structuré avec une offre en habitat collectif sur les îlots situés sur la frange nord ouest du site, et en habitat individuel sur les autres îlots.

L'habitat individuel sera composé avec des logements de type maisons de ville organisées avec des jardins privatifs en cœur d'îlot, préservant des percées visuelles végétales transversales est/ouest. L'angle ouest de l'îlot situé le plus au sud pourra être traité en front bâti, créant une accroche bâtie qualitative en entrée du quartier.

Le traitement des limites espace public / espace privé devra concourir à la qualité de l'opération. Par un certain nombre de principes (traitements végétalisés, reculs, implantation des constructions, etc.) les projets devront assurer une bonne qualité de vie et l'intimité des habitants.

Développer un réseau de voiries et de cheminements irriguant le cœur d'îlot

Le projet devra permettre le développement d'un maillage viaire de desserte locale connecté aux voies qui bordent le secteur et notamment :

- Au nord sur la rue Parmentier,
- Au sud sur la route de la Pyramide,
- A l'est sur les rues en impasse du secteur pavillonnaire bordant le site.

Les aménagements devront permettre un partage équilibré de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux privilégiant une circulation apaisée et assurant la sécurité de tous.

Des liaisons piétonnes devront permettre de traverser les îlots de taille plus importante. Une liaison structurante nord-sud devra notamment permettre de constituer une épine dorsale des déplacements doux dans le quartier. Elle devra notamment faciliter l'accès au transport en commun route de la Pyramide.

Une insertion qualitative des stationnements sera recherchée.

Au-delà du nombre de places réglementairement imposées pour le stationnement privé, des poches complémentaires de stationnement seront proposées pour permettre un bon fonctionnement du quartier.

Prendre en compte la proximité d'infrastructures bruyantes

Les principes d'aménagement permettront de définir un cadre de vie agréable pour les habitants (prise en compte de la santé publique).

Les constructions observeront un recul par rapport à l'autoroute A87N. Un espace vert tampon sera aménagé en frange ouest du site venant compléter les protections sonores mises en place le long de l'autoroute (mur antibruit). Cet espace pourra accueillir les bassins de rétention des eaux nécessaires à l'aménagement de l'opération.

Globalement, il s'agit de contribuer à renforcer la dimension durable de la ville et des quartiers ; le projet de ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d 'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle. Le potentiel de logements réalisables jusqu'en 2027 est d'environ 120 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

La programmation envisagée sera répartie entre :

- 45 à 50 % de locatif social (PLUS / PLAI)
- 50 à 55 % d'accession sociale (PSLA / PTZ) et accession libre.

L'objectif est d'assurer à terme un équilibre avec une évolution sur un ou plusieurs îlots vers un statut d'occupation propriétaires en logements collectifs/intermédiaires.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

PARMENTIER PYRAMIDE

ANGERS

(QUARTIER JUSTICES - MADELEINE - SAINT-LÉONARD)

60

Contexte et enjeux

Le secteur Parmentier Pyramide est localisé au sud-est de la commune d'Angers, à l'ouest de l'autoroute A87N, au contact des communes de Trélazé et des Ponts-de-Cé et à proximité de la centralité des Justices.

Le périmètre d'OAP s'appuie sur :

- l'A87 N à l'est qui crée une véritable coupure urbaine et génère des nuisances à prendre en compte dans l'aménagement du site ;
- la route de la Pyramide au sud : entrée de ville importante d'Angers qui bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (ligne structurante) ;
- la rue Parmentier au nord, voie secondaire ;
- la rue Bas des Éclateries à l'ouest.

Malgré un tissu de faubourg bas au gabarit R+1+C maximum similaire sur la route de la Pyramide et la rue Parmentier, leurs statuts dans la hiérarchie des voies est bien différente.

Le site s'inscrit globalement dans un contexte topographique marqué : pente orientée Nord-Ouest/Sud-Est avec un talweg en cœur d'îlot occupé en grande partie par des jardins. Cette topographie particulière génère des perspectives intéressantes depuis la rue Parmentier et la route de la Pyramide vers site et au travers du site (Couvent des Servantes des Pauvres).

L'enjeu est d'encadrer la mutation de ces espaces en cœur d'îlot afin qu'elle s'insère de manière qualitative dans son environnement et prenne en compte les enjeux du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Développer un réseau de voirie irriguant le cœur de l'îlot

Le secteur devra être maillé par un réseau de voiries connecté aux voies principales qui encadrent l'îlot : rue Parmentier, rue Bas des Éclateries et route de la Pyramide. Ces voies seront implantées de manière à prendre en compte la topographie et les caractéristiques paysagères des lieux.

Les projets devront permettre un partage équilibré de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux permettant une circulation apaisée et assurant la sécurité de tous.

Un réseau de liaisons douces sera développé en appui notamment des chemins existants au sein de la trame potagère et en connexion avec les quartiers et liaisons environnants.

Une insertion qualitative du stationnement privé sera recherchée.

S'appuyer sur les caractéristiques paysagères du site pour un projet de développement qualitatif

Les îlots seront découpés de manière à préserver la trame paysagère du cœur d'îlot.

Les densités bâties seront adaptées à la topographie et à la fonction des voies :

- La partie sud du site a vocation à accueillir des logements collectifs et/ou intermédiaires afin de structurer l'entrée de ville et de bénéficier de la bonne desserte en transports en commun du secteur. Les constructions pourront avoir une hauteur maximale de R+3.
- La partie nord du site sera occupée par des formes urbaines plus basses de type maisons de ville avec des hauteurs maximales à R+1+C.

Les transitions avec le tissu existant devront être assurées afin de préserver l'intimité des habitants (traitements végétalisés, reculs, implantation des constructions...).

Des percées visuelles devront être maintenues vers l'intérieur et au travers du futur quartier depuis la route de la Pyramide et la rue Parmentier.

Les aménagements paysagers réalisés au sein de l'opération pourront être le support de jardins potagers.

Le fond du talweg devra accueillir les dispositifs pour la gestion des eaux pluviales ; cet espace privilégiera un aménagement paysager en accompagnement d'une voie principale est/ouest.

Par ailleurs, les espaces paysagers le long de l'A87 ont vocation à accueillir dans la partie sud-est du site un ou plusieurs ouvrages de régulation des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant urbain.

Prendre en compte la proximité d'infrastructures bruyantes

Les principes d'aménagement permettront de définir un cadre de vie agréable pour les habitants (prise en compte de la santé publique).

Les constructions observeront un recul par rapport à l'autoroute A87 N. Une coulée verte en frange est du site sera aménagée en complément des protections sonores mises en place. Elle sera maillée de liaisons douces en connexion avec le reste du quartier.

Globalement, il s'agit de contribuer à renforcer la dimension durable de la ville et des quartiers ; le projet de ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d 'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements réalisable jusqu'à 2027 est d'environ 150 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle s'orientera essentiellement vers le marché libre et en respectant les proportions suivantes : 70% en marché libre, 30% en accession aidée.

Contexte et enjeux

Le secteur Plan ornemental est un site d'environ 19 000 m², anciennement occupé par une exploitation horticole.

Le secteur d'OAP est bordé :

- à l'ouest par l'avenue De Lattre de Tassigny, entrée d'agglomération importante à 2x2 voies qui accueille une ligne structurante du réseau de transports en commun d'ALM. Cet axe, très circulé, sépare le site du parc de l'Arboretum.

- au nord par le boulevard Bédier, élément de la ceinture de boulevards sud d'Angers, qui supporte également un trafic journalier important. De l'autre côté du boulevard, un concessionnaire automobile fait face au site.

- à l'est par la rue des Ponts-de-Cé, voie historique de liaison entre Angers et les Ponts-de-Cé qui a aujourd'hui une fonction de desserte locale.

- au sud par le square de l'Arboretum.

D'une surface importante et stratégiquement localisé le long de l'entrée d'agglomération Sud et de la ceinture de boulevards d'Angers, ce secteur revêt de multiples enjeux en matière de développement urbain : qualité urbaine/image, prise en compte des nuisances générées par les infrastructures routières, organisation des accès et des déplacements, etc.

Orientations et principes d'aménagement

Développer un projet qualitatif qui tire parti de l'histoire du lieu et qualifie l'entrée d'agglomération

Des aménagements paysagers qualitatifs seront développés le long de l'avenue De Lattre de Tassigny et du boulevard Bédier au sein de la marge de recul afin de participer à la qualification de l'entrée d'agglomération et de la ceinture de boulevards.

Ces aménagements devront faire écho au parc de l'Arboretum faisant face au site. Le long du boulevard Bédier, le maintien du Séquoiadendron giganteum est intégré dans l'aménagement.

Les constructions qui seront implantées le long de ces axes devront faire l'objet d'une qualité urbaine recherchée et prendre en compte les enjeux de limitation des nuisances générées par les infrastructures routières.

Les projets qui seront développés sur le site devront tirer parti de l'histoire des lieux (ancienne pépinière) dans l'organisation urbaine qui sera proposée et dans l'aménagement des espaces publics.

Des axes de vue seront à préserver vers le parc et le square de l'Arboretum.

Le stationnement qui sera réalisé sur le secteur devra être particulièrement bien traité (intégration au bâti, traitement paysager, etc.).

Favoriser une urbanisation adaptée à l'environnement urbain

La partie nord du site a vocation à être occupée par une activité économique. Celle-ci ne devra pas porter atteinte à l'offre commerciale des centralités environnantes. L'implantation du bâtiment, à l'angle de l'avenue De Lattre de Tassigny et du boulevard Bédier devra permettre de créer un front urbain sur ces deux axes. Les poches de stationnement nécessaires à l'activité devront être implantées à l'arrière du bâtiment.

La partie sud du site a vocation à accueillir des logements avec des densités bâties qui seront adaptées au contexte urbain :

- Côté ouest, des logements collectifs pourront être implantés afin de structurer l'entrée d'agglomération. Les constructions pourront avoir une hauteur maximale de R+5.

- Côté est, des formes urbaines plus basses devront être développées pour s'intégrer aux constructions existantes de la rue des Ponts-de-Cé avec des hauteurs maximales à R+3.

Les transitions avec le tissu existant devront être assurées afin de préserver l'intimité des habitants (traitements végétalisés, reculs, implantation des constructions, etc.).

Les principes d'aménagement permettront de définir un cadre de vie agréable pour les habitants (prise en compte de la santé publique).

Dans le cas d'une densification sur les parcelles bâties situées le long de la rue des Ponts-de-Cé (sud-est du secteur d'OAP), une attention particulière sera portée sur les arbres qui participent à la composition paysagère de l'espace, en veillant à préserver les spécimens d'intérêt.

Le renouvellement urbain de ce secteur sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur urbains présents sur ce secteur. Un potentiel de réseau de chaleur est présent en bordure de site (Réseau de chaleur d'Orgemont). Le raccordement à ce réseau sera à étudier.

Connecter le site au quartier existant

Les accès au secteur seront gérés uniquement à partir de la rue des Ponts-de-Cé (aucun accès ne sera possible à partir de l'avenue De Lattre de Tassigny ou du boulevard Bédier). Les projets devront proposer une desserte adaptée aux flux générés par l'opération.

Les projets devront permettre un partage équilibré de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux permettant une circulation apaisée et assurant la sécurité de tous.

Des liaisons douces devront être développées pour faciliter l'accès au petit pôle commercial de la rue des Ponts-de-Cé et au square de l'Arboretum.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements réalisable (hors parcelles des propriétés bâties le long de la rue des Ponts-de-Cé) est d'environ 160 à 180 logements (à échéance 2027).

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle s'orientera essentiellement vers le marché libre au regard de la forte proportion de logements sociaux déjà présents à proximité.

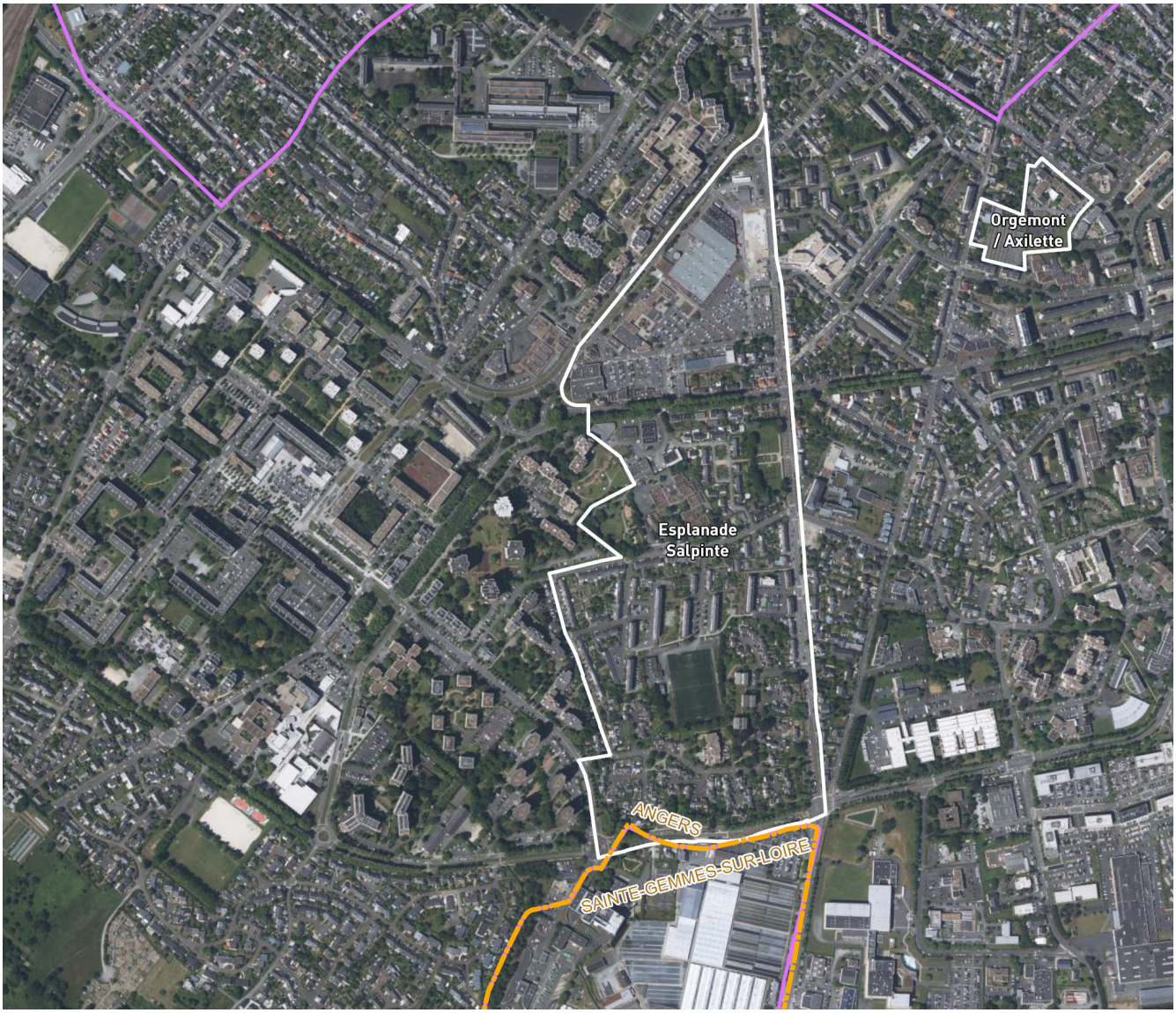
Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

QUARTIER ROSERAIE



ESPLANADE SALPINTE

ANGERS
(QUARTIER ROSERAIE)

Contexte et enjeux

Le secteur Esplanade Salpinte est situé dans le quartier de la Roseraie à Angers.

Le site d'OAP est constitué de deux entités :

- Le pôle commercial Esplanade encadré par la rue de Létanduère, l'avenue Winston Churchill et le boulevard Eugène Chaumin. Ce pôle est composé d'une locomotive commerciale importante et de commerces et activités complémentaires qui s'étendent également au sud du boulevard Chaumin

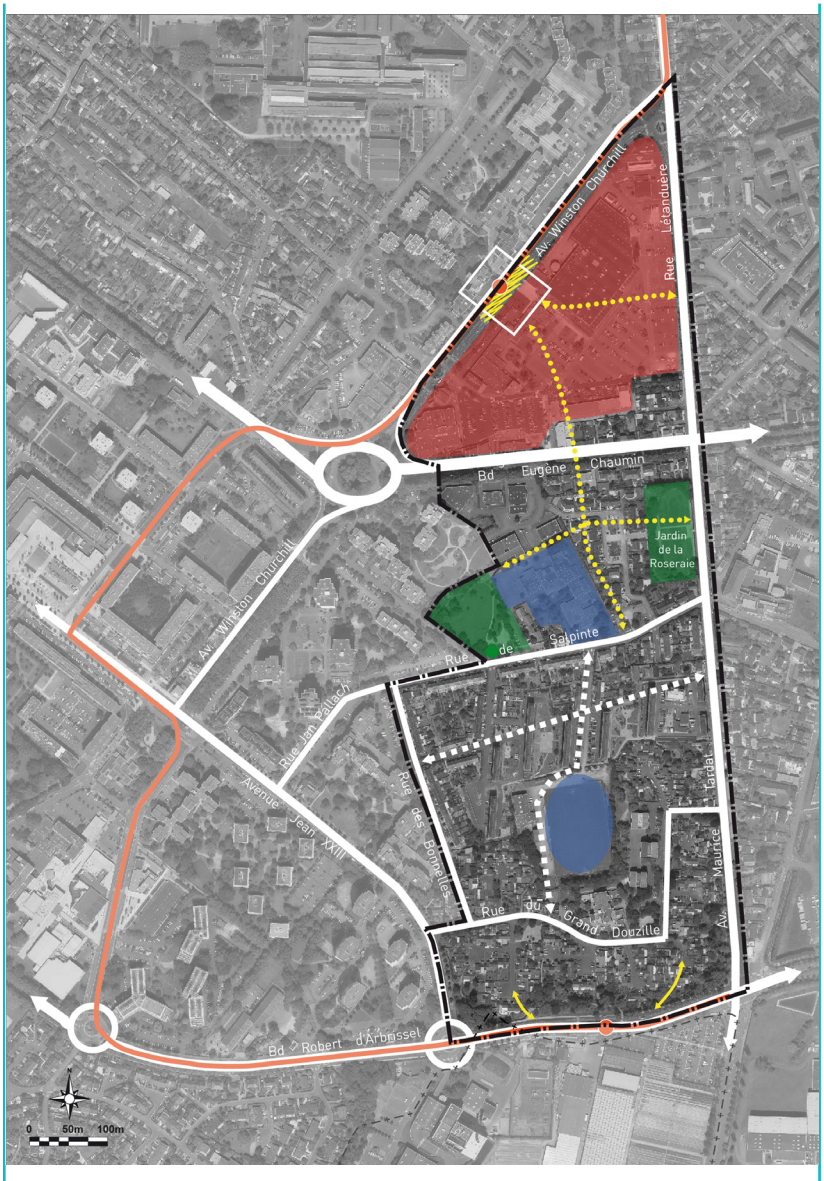
- Le secteur de Salpinte : un quartier d'habitat social identifié en quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville mais qui n'a pour l'instant pas fait l'objet de réhabilitation. Ce quartier est enclavé, desservi par des voiries en impasse et intègre un complexe sportif portant le nom du quartier.

A l'interface de ces 2 entités sont implantées diverses fonctions : groupe scolaire Marcel Pagnol, plaine de jeux, habitat de type pavillonnaire...

Le boulevard Eugène Chaumin, liaison interquartiers importante, crée une réelle coupure urbaine entre le nord et le sud du secteur.

La ligne A de tramway dessert le secteur mais l'ensemble des entités urbaines « tournent le dos » aux stations.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Conforter et organiser l'offre commerciale du quartier

Le pôle commercial Esplanade sera conforté à l'intérieur du triangle formé par la rue Létanduère, l'avenue Winston Churchill et le boulevard Chaumin. La partie sud du boulevard Chaumin n'a pas vocation à être confortée en vocation commerciale.

Afin de faciliter l'usage du tramway et accompagner les réaménagements réalisés avenue Winston Churchill, les aménagements qui seront réalisés sur le secteur Esplanade iront dans le sens d'une amélioration et d'une animation de la façade commerciale sur l'avenue Churchill et d'une ouverture sur le tramway. Les liaisons douces devront ainsi être favorisées pour faciliter l'accès au tramway.

Favoriser la restructuration de la Cité Salpinte

Une restructuration de la cité Salpinte sera à engager. Les principes qui guideront cette action sont les suivants :

- Désenclavement, ouverture du secteur sur le reste du quartier.

  La création d'une liaison est-ouest reliant la rue des Bonnelles et l'avenue Maurice Tardat devra être étudiée ainsi que la possibilité d'ouverture vers le sud en accroche avec la rue du Grand Douzillé.

  Le projet visera à réduire le nombre d'impasses présentes dans le secteur.

- Réhabilitation, rénovation du parc de logements : amélioration énergétique, adaptation des logements, développement des espaces d'intimité, requalification des espaces partagés...

La vocation sportive du complexe de Salpinte est affirmée ; son positionnement doit être intégré dans la réflexion globale.

Les projets dans ce secteur devront faciliter l'accès au tramway.

Améliorer les perméabilités et le maillage de circulations douces

L'ensemble des projets réalisés dans le secteur d'OAP viseront à améliorer le maillage de liaisons douces. Deux axes de liaisons seront plus particulièrement à développer : les liaisons nord-sud, entre le secteur Esplanade et le secteur Salpinte jusqu'à la station de tramway, et les liaisons est-ouest.

Les emprises situées à l'interface des 2 entités Salpinte et Esplanade viseront à faciliter ces perméabilités, en lien avec une sécurisation des traversées des boulevards.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Il s'agit de contribuer à renforcer la dimension durable de la ville et des quartiers ; le renouvellement urbain de ce secteur sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur urbains présents sur ce secteur. Un potentiel d'extension de réseau de chaleur (Réseau de chaleur de la Roseraie) existe sur ce secteur. Le raccordement à ce réseau sera à étudier.

Programmation

La vocation principale de la partie nord (Esplanade) est commerciale tandis que la partie sud (Salpinte) a une vocation plutôt résidentielle.

Pour le secteur Salpinte, la programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

ORGEMONT / AXILETTE

ANGERS

(QUARTIER LAFAYETTE / JUSTICES / ROSERAIE)

Contexte et enjeux

Le secteur Orgemont-Axilette se situe à la limite entre les quartiers Lafayette et Justices.

A moins de 2 km de la gare d'Angers, ce site est bien intégré dans le tissu urbain et ses aménités. En effet, des commerces (centre commercial Lorette) sont situés à moins de 400 m, le groupe scolaire Jacques Prévert est en limite de propriété, plusieurs lignes de bus passent à proximité et le parc de l'Arboretum offre un espace de loisirs en plein air à moins de 500 m.

Il se positionne à l'interface entre des tissus urbains diversifiés et majoritairement résidentiels : des logements collectifs en R+4 rue d'Orgemont, des maisons de faubourg en R+2 rue du Docteur Guichard ou encore un groupe scolaire en rez-de-chaussée rue Alexis Axilette.

Il est actuellement occupé par des bureaux des années 70, des espaces de parking, une prairie, des serres horticoles et des maisons de faubourg. Très peu perméable depuis l'extérieur, ce site est aussi une opportunité de repenser de nouvelles liaisons viaires et douces.

Représentant 2,2 ha, ce site est stratégique car il offre une opportunité de construire des logements dans un secteur déjà urbanisé, majoritairement imperméabilisé et bien desservi en termes de transport, commerces et équipements.

Il y a pour autant des enjeux à encadrer le renouvellement de ce secteur pour assurer son intégration urbaine au tissu environnant, la préservation de certaines caractéristiques patrimoniales présentes et son raccordement au réseau viaire et de liaisons douces du quartier.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Développer un réseau de voiries et de cheminements pour désenclaver le site

Le projet devra permettre le développement d'un maillage viaire de desserte locale connecté aux voies qui bordent le secteur et notamment :

- Au nord sur la rue Orgemont
- A l'ouest sur la rue du Docteur Guichard

Les aménagements devront permettre un partage équilibré de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux privilégiant une circulation apaisée et assurant la sécurité de tous.

Une liaison douce structurante nord-sud devra permettre de constituer une épine dorsale des déplacements doux dans le quartier. Elle devra notamment faciliter l'accès à l'école Jacques Prévert depuis la rue d'Orgemont.

Une insertion qualitative des stationnements sera recherchée.

Réaliser une insertion urbaine et paysagère qualitative des constructions

Compte tenu de l'emplacement stratégique du site qui dispose de nombreuses aménités urbaines (transport, commerces, équipements) à proximité du centre-ville, il sera privilégié une offre de logements collectifs permettant notamment de libérer au sol des espaces paysagers. Les constructions suivront une logique d'épannelage des hauteurs progressif entre les collectifs à l'est et le tissu pavillonnaire alentours. Cet épannelage visera la bonne intégration des collectifs ainsi il est autorisé au maximum des hauteurs en R+5 et uniquement de façon ponctuelle.

Les transitions avec le tissu existant devront être assurées afin de préserver l'intimité des habitants (traitements végétalisés, reculs, implantation des constructions...). Une mise à distance des constructions sera ainsi recherchée avec les fonds de jardins des maisons rue du Docteur Guichard ainsi que vis-à-vis du groupe scolaire Jacques Prévert à la volumétrie moins importante.

Les futurs projets devront respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Amplifier les qualités paysagères et patrimoniales du site

Les arbres présents sur le site et présentant un bon état phytosanitaire ainsi que des conditions de développement satisfaisantes seront préservés. Les aménagements paysagers favoriseront le développement de la biodiversité en milieu urbain.

Les murets en schiste bordant le secteur seront également préservés si leur état de conservation le permet.

Le traitement des limites espace public / espace privé devra concourir à la qualité de l'opération. Par un certain nombre de principes (traitements végétalisés, reculs, implantation des constructions, etc.) les projets devront assurer une bonne qualité de vie et l'intimité des habitants.

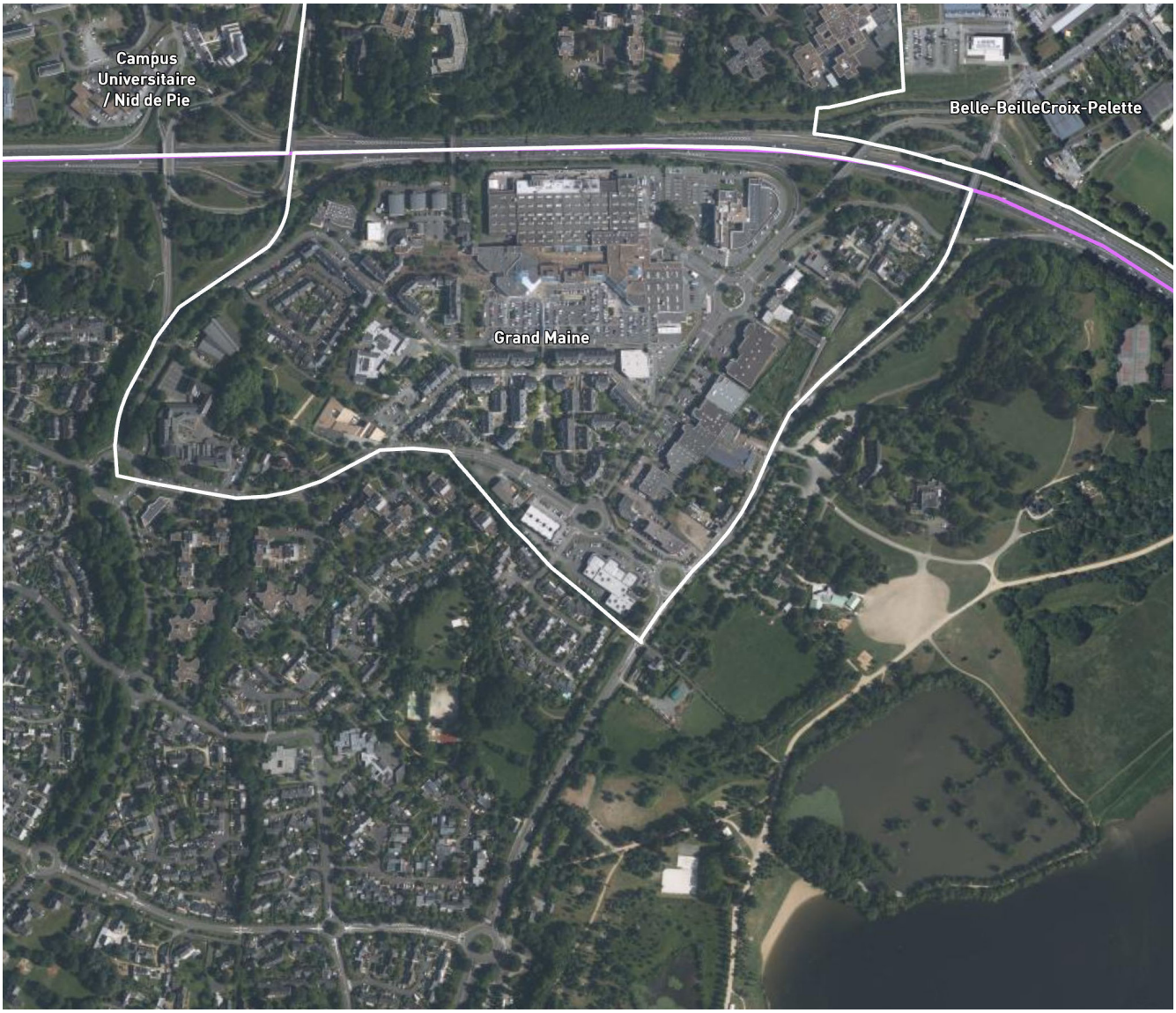
Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle. Le potentiel de logements réalisables d'ici 2027 est d'environ 45, tandis qu'environ 305 logements seront à produire post 2027.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle devra respecter :

- 55 % de logements libres
- 30 % de logements en accession aidée
- 15 % de logements locatifs sociaux

QUARTIER LAC DE MAINE



Contexte et enjeux

Le pôle commercial Grand Maine et plus largement l'ensemble du secteur du Grand Launay a été réalisé à la fin des années 1970, durant la première phase d'urbanisation du quartier du Lac de Maine.

Ce site de projet est situé :

- au sud de la D523 (avenue de l'Atlantique) et du quartier de Belle-Beille accueillant des fonctions diversifiées avec la technopole, le pôle universitaire et la ZFU ;
- au nord du quartier du Lac de Maine à dominante résidentielle ;
- à l'ouest du Lac de Maine et de son pôle de loisirs ;
- à l'est de la commune de Beaucouzé et du bois de Mollières.

Le secteur profite d'une très bonne accessibilité routière grâce à deux échangeurs directement connectés à l'avenue de l'atlantique (D523) mais souffre en conséquence de coupures urbaines importantes pénalisant les relations avec et entre le quartier du Lac de Maine et de Belle-Beille.

La desserte en transport en commun du site est performante depuis le centre-ville mais moins compétitive au-delà du secteur de la « Chambre aux deniers » (notamment en provenance du secteur Mollières et de Bouchemaine).

Le quartier du Lac de Maine concentre une proportion importante de fonctions et de services (commerces de proximité, bibliothèque, maison de quartier, relai-mairie...). Cependant, l'organisation éclatée et confidentielle de sa centralité confère peu de lisibilité à ces éléments :

- Plusieurs équipements se succèdent le long de la rue de la Chambre aux Deniers mais cette dernière manque d'urbanité : la place donnée aux piétons est faible et les espaces de rencontres absents.
- Les conditions d'accès complexes à la Place Riobé, située en partie haute de la centralité et ceinturée de logements de faible qualité architecturale, sont peu lisibles et cette dernière est isolée.
- Le Parc Demazis offre un petit poumon vert au cœur de la centralité mais ce dernier est peu valorisé, en particulier du fait de son manque de visibilité depuis la rue principale (le maintien du mur en schiste sur les pourtours du parc minimise sa présence).

L'attractivité de cette centralité de quartier se trouve également fragilisée par son imbrication avec le pôle commercial de grand rayonnement qui offre une image peu valorisante, notamment du fait des locaux vacants et vieillissants qu'il abrite (secteur Grand Launay).

De plus, le contexte socio-démographique du quartier révèle des fragilités. En effet, si à l'échelle de l'ensemble du Lac de Maine, le parc de logements s'équilibre entre collectifs et individuels, le secteur de la « Chambre aux Deniers » connaît cependant un déséquilibre important avec 90% de collectifs et 91% de logements aidés.

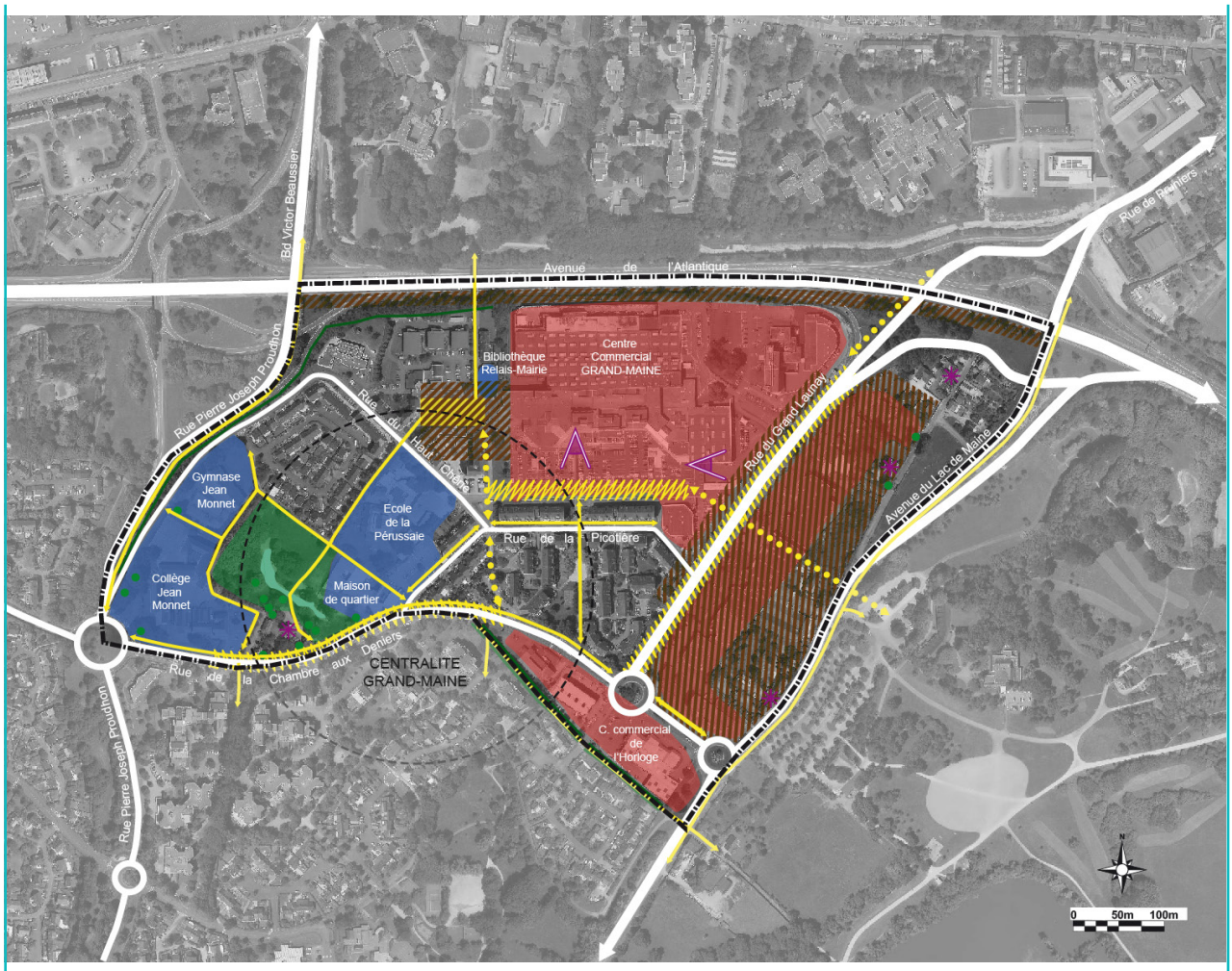
Aujourd'hui, le rôle du secteur «Grand Maine» doit être consolidé et affirmé, à l'échelle du quartier mais également dans son positionnement métropolitain.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter le pôle commercial de grand rayonnement

- Le pôle commercial Grand Maine ainsi que le secteur du Grand Launay devront s'inscrire dans un projet global et cohérent de requalification urbaine. La reconfiguration de la zone pourra éventuellement être liée à un recalibrage de l'offre commerciale, en concertation avec l'ensemble des partenaires et collectivités concernées.
- La reconfiguration de cette zone commerciale devra s'inscrire dans le prolongement du projet de «rénovation verte du Belle-Beille» (PRU 2) : le secteur Grand Maine doit représenter un chaînon majeur entre le quartier Belle-Beille et la base de loisirs du Lac de Maine.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Renforcer la centralité autour du Parc Demazis et requalifier les espaces publics pour améliorer la qualité urbaine

- La centralité principale des quartiers Belle-Beille / Lac de Maine devra être confortée et reconfigurée. La lisibilité de son offre urbaine devra être améliorée avec notamment :
  - Le maintien d'équipements et de services de rayonnement interquartiers (relais-mairie, bibliothèque, ...);
  - Le regroupement des entités de la Maison de quartier dans un nouveau bâtiment signal, le long de la rue de la Chambre aux Deniers ;
  - L'ouverture du Parc Demazis sur la rue de la Chambre aux Deniers et l'amélioration des liens entre les équipements et le parc ; un travail sur les liaisons piétonnes et gestion des limites sera notamment à réaliser ;
  - La valorisation de la Villa Demazis, dernier bâtiment patrimonial du secteur (plusieurs vocations pourront être étudiées : équipement, bureaux, logements...) ;
  - Le maintien de commerces de proximité le long de la rue de la Chambre aux Deniers, notamment sur le centre commercial de l'Horloge qui pourra être reconfiguré ;
  - L'amélioration des accès aux équipements existants (gymnase, collège...).

- Les différents espaces publics devront être traités de façon homogène et adaptés aux piétons afin d'améliorer leur confort d'usages et leur animation. Ces lieux de vie ainsi valorisés permettront d'enrichir les possibilités offertes aux habitants. Plusieurs lieux sont à prioriser, notamment la place Riobé et ses abords, la dalle de Grand Maine en limite des espaces résidentiels ou encore la future esplanade devant la Maison de Quartier.

- La présence de la nature devra être renforcée comme élément d'aménité, de qualité du paysage urbain et de support environnemental. La présence du parc Demazis devra ainsi être valorisée dans les aménagements futurs. Le parc sera aménagé de façon séquencée et intime, dans l'esprit du parc d'origine. Les arbres remarquables de ce parc seront à préserver. Le projet paysager devra remettre en valeur la présence de l'eau au cœur du parc.

- Des percées visuelles et des liens structurels (liaisons douces notamment) vers le Lac de Maine et le pôle de loisirs devront être recherchés.

- Toute action participant à améliorer l'image et la qualité urbaine du secteur du Petit Launay et le long de l'avenue du Lac de Maine devra être menée, en travaillant en priorité sur les façades les plus visibles depuis l'espace public.

Renforcer et valoriser les modes de déplacements alternatifs pour faciliter les circulations au sein et vers le secteur

- Les itinéraires pour les modes doux devront être aménagés afin de nuancer les coupures urbaines existantes et de sécuriser les déplacements doux pour les rendre plus confortables. Cela concerne en priorité :
  - Le franchissement de la D323 et les itinéraires piétons et cyclables qui seront améliorés pour faciliter les relations avec le quartier Belle-Beille et l'accès à la future seconde ligne de tramway. Les relations entre Grand Maine - Grand Launay et le lac de Maine seront facilitées pour développer plus de synergies entre ces différents secteurs. Les conditions de réalisation d'une liaison douce à travers le secteur du Grand Launay sont à mettre en œuvre.
  - Les liens depuis le cœur de centralité (future Maison de Quartier) menant vers les autres équipements publics seront valorisés.
  - Les traversées piétonnes vers le petit pôle commercial de l'Horloge (au sud de la rue de la Chambre aux Deniers).
- Les caractéristiques de la rue du Grand Launay (profil des voies et partage de l'espace public) pourront être réinterrogées au regard de son profil actuel très routier, notamment pour sécuriser les traversées piétonnes.
- Les traversées route de Bouchemaine seront aménagées pour rejoindre le lac (itinéraire piéton Mollières – Lac de Maine par le camping notamment, débouché chemin de la papillaie...)
- Des actions seront à mener sur la maîtrise des déplacements motorisés notamment des poids lourds sur les voies de desserte autour de Grand Maine et sur l'aménagement de la place Riobé afin de faciliter son accès et de lui redonner un rôle de proximité et de lien social.
- L'optimisation et la mutualisation des poches de stationnement seront recherchées aux abords de la centralité afin de répondre aux différents besoins des usagers du quartier.
- La desserte en transport en commun vers Grand Maine sera optimisée.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

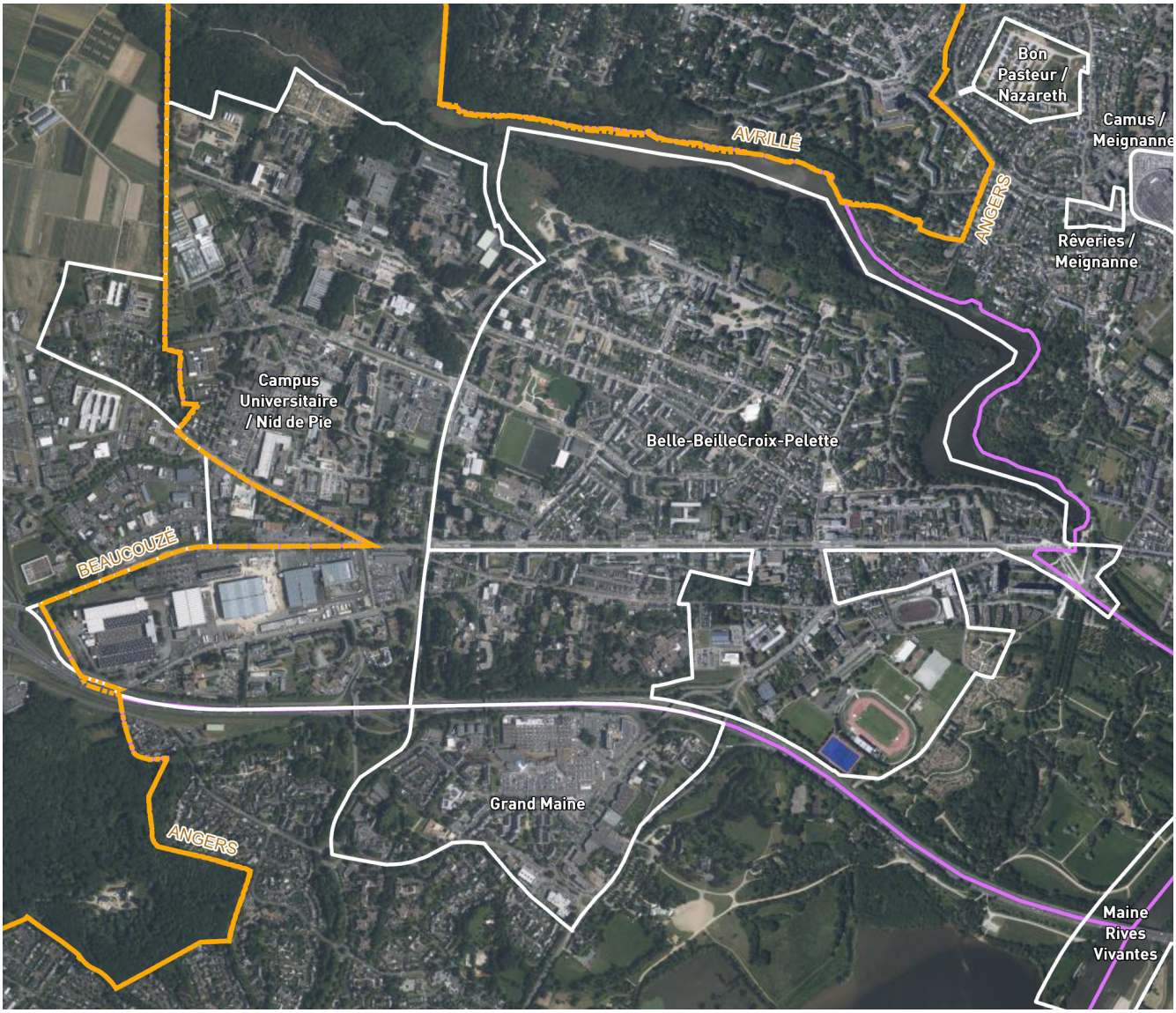
- La vocation de ce secteur sera principalement commerciale pour la partie Grand Maine / Grand Launay.

- La programmation permettra l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

- De nouvelles constructions à destination d'habitat ne sont pas recherchées dans le secteur du Petit Launay, le long de l'avenue du Lac de Maine, compte-tenu des contraintes d'accès, de sécurité et de nuisances sonores du secteur.

- La centralité pourra être renforcée avec une mixité de fonctions : habitat, équipements, commerces, services...

QUARTIER BELLE-BEILLE



Contexte et enjeux

Le secteur de Belle-beille / Croix-Pelette, implanté à l'ouest de la ville d'Angers, est desservi au sud par la D323 via les échangeurs belle-beille et lac de Maine. La desserte du quartier se fait à partir du boulevard Beaussier, de l'avenue Notre-Dame du Lac et par la rue de Pruniers. L'avenue du Général Patton, qui accueillera la seconde ligne de tramway, constitue l'un des principaux axes vers le centre-ville. Elle traverse d'ouest en est ce secteur en distinguant ainsi le quartier de Belle-Beille du secteur de Croix-Pelette.

Aux abords, de grands pôles d'attractivité se sont développés :

- Au sud, les équipements sportifs et de loisirs du lac de Maine et du parc de Balzac, et le pôle commercial Grand Maine,
- A l'ouest, le campus universitaire et le secteur d'activités du Nid de Pie,
- Au nord et à l'est, l'étang Saint-Nicolas qui offre aux habitants du quartier et à l'ensemble des angevins un espace vert de grande qualité.

Le quartier de Belle-Beille est structuré autour de 2 centralités de quartier (centralités secondaires) :

- La centralité Beaussier avec ses commerces et ses équipements sportifs de quartier,
- La centralité Tati / Elysée avec le centre culturel, la piscine, le centre social et la présence d'un marché.

Belle-Beille est le premier quartier d'habitat social construit sur Angers, entre 1953 et 1960, avant même la mise en place des Zones d'Urbanisation Prioritaire.

Quartier prioritaire pour la politique de la ville, il a bénéficié de plusieurs dispositifs socio urbains : Habitat Vie Sociale, Développement Social de Quartier, Contrat de Ville, Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), Zone Urbaine Sensible (ZUS) puis Zone Franche Urbaine (ZFU).

En 2006, la Ville d'Angers a également fait des secteurs Patton et Elysée une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de restructurer une partie du secteur sud de l'avenue Patton et de réorganiser la centralité Elysée.

Le Programme de Rénovation Urbaine de «1ère génération» a ainsi permis une intervention lourde qui a transformé l'image du quartier, plus particulièrement dans les secteurs Beaussier.

Malgré tout, le secteur Notre-Dame du Lac, appelé aussi Vieux Belle-Beille, n'a pu faire l'objet d'une intervention lourde et ciblée.

Le secteur Notre-Dame-du-Lac comprend 969 logements sociaux, dont 911 logements en collectif, avec pour bailleur unique Angers Loire Habitat. La vacance y est faible.

Bien qu'ayant fait l'objet d'un programme de réhabilitation dans les années 80-90, avec la démolition de 114 logements, 22 changements d'usage et 76 restructurations, le parc de logements sociaux de ce secteur est vieillissant.

Le quartier de Belle-Beille connait une baisse de ses habitants depuis 1999 (-9%). La population est caractérisée par une présence importante de familles, notamment sur le secteur Notre-Dame-du-Lac. Quartier populaire marqué par la précarité, il présente un certain nombre d'indicateurs de pauvreté, avec 24 % des ménages sous le seuil de pauvreté, un taux de chômage très important et environ 400 ménages bénéficiaires du RSA, cumulant de nombreuses difficultés sociales.

Ce secteur à forts enjeux fait aujourd'hui l'objet du Programme de Renouvellement Urbain de «2ème génération» (PRU2) qui doit permettre d'améliorer l'ensemble des conditions de vie des habitants du quartier. Les orientations d'aménagement développées ci-après fixent un cadre global aux actions qui seront envisagées notamment dans le cadre de ce PRU2.

Le secteur de Croix-Pelette accueille quant à lui plusieurs équipements structurants et en particulier des équipements de grand rayonnement dont la salle de spectacles Claude Chabrol et le vélodrome, ainsi que des établissements scolaires. L'entrée de ville et l'accès aux différents équipements restent cependant peu lisibles comme par exemple l'accès au complexe sportif du Lac de Maine.

La dispersion des différentes entités, parfois même en dehors du périmètre sportif (tennis, vélodrome, club de rugby, etc.), la multiplication des entrées et la présence de propriétés enclavées en bordure renforcent ce manque de lisibilité.

L'aménagement et l'évolution du secteur Croix-Pelette doit donc afficher une cohérence avec son tissu environnant, tout en affirmant une identité propre grâce à la valorisation de ses spécificités.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter voire restructurer les centralités de quartier en privilégiant les implantations commerciales, d'équipements et de services afin de développer de véritables espaces de rencontres et de vie

- Les centralités existantes seront confortées par l'implantation de manière privilégiée de commerces, d'équipements et de services.
- Les équipements existants seront en partie réhabilités, notamment autour des centralités du quartier.
- Sur Grand-Beaussier, il sera renforcé le caractère sportif et ludique de la centralité ; le centre commercial sera restructuré et de nouveaux services et équipements pourront y être implantés.
- Secteur Grand Tati / Patton / Elysée : les équipements pourront être confortés et restructurés avec comme vocation principale l'enfance et la parentalité. Des commerces de proximité et des services pourront être implantés, en particulier le long de l'avenue Patton et du marché.
- Une réorganisation des groupes scolaires de 1er degré sera étudiée. Certains groupes scolaires conservés seront réhabilités. Un nouveau groupe scolaire pourra être réalisé. Les liens entre les écoles et les centralités devraient être améliorés.
- De nouveaux services de proximité et/ou d'activités économiques, compatibles avec l'habitat, pourront potentiellement être implantés en pieds d'immeubles, sans toutefois déséquilibrer l'offre des centralités.
- En particulier, différentes formes d'agriculture urbaine (jardins de pieds d'immeubles, jardins collectifs ou partagés, installations éphémères, etc.) seront encouragées, notamment comme support de lien social.

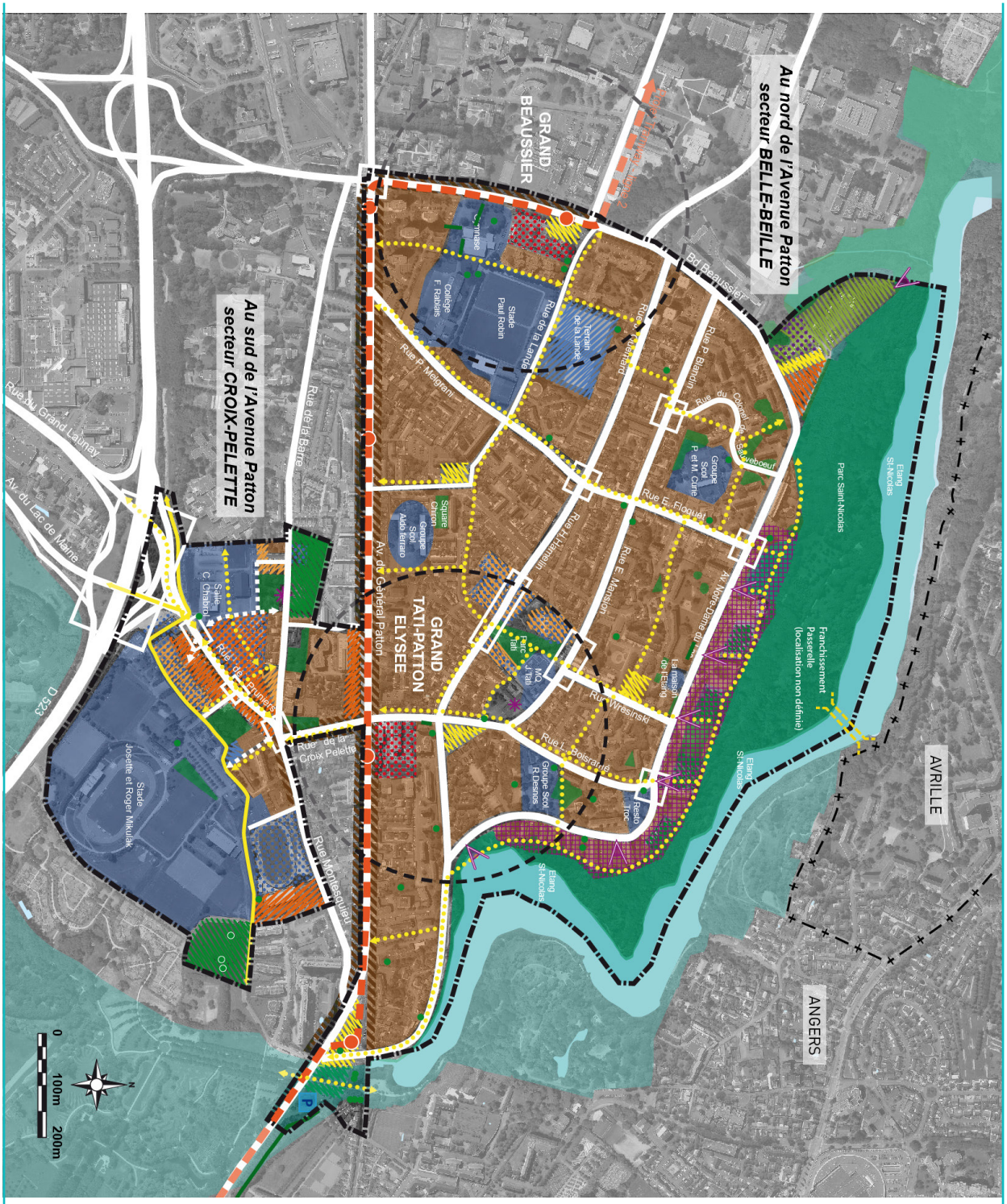
Désenclaver le secteur Notre-Dame-du-Lac pour le rattacher au fonctionnement du reste du quartier et ainsi améliorer son accessibilité et son attractivité

- L'avenue Notre-Dame-du-Lac évoluera en cohérence avec les liaisons douces transversales et le renforcement du réseau viaire transversal vers les rues Blandin et Mansion, Rue Melgrani.
- Plusieurs carrefours en cœur et aux abords du quartier seront probablement réaménagés et sécurisés afin notamment de limiter les flux de transit.
- Plusieurs voies de desserte d'îlot pourront être créées suivant une configuration urbaine de recomposition.
- Des zones de rencontres et de plateaux mixtes devraient être aménagées notamment rue de la Lande, H. Hamelin, E. Mansion.
- Le jalonnement et la signalétique seront améliorés sur l'ensemble du quartier.
- Le réseau de transport en commun sera repensé, en lien direct avec la future ligne de tramway, pour optimiser la desserte, l'accessibilité et la fluidité du quartier. L'avenue Notre-Dame-du-Lac sera intégrée à cette réflexion d'ensemble.

Favoriser les circulations douces, en créant un véritable maillage du quartier, assurant une meilleure connexion entre les équipements et les centralités.

- Des liaisons piétonnes pourront être créées ou réaménagées à l'intérieur des îlots recomposés sur le quartier de Belle-Beille. Dans ce cadre là, les liaisons seront optimisées pour améliorer la cohésion entre habitants et la circulation entre les zones résidentielles et le parc de l'étang St-Nicolas. L'accès aux stations de tramway sera favorisé.
- De nouvelles liaisons douces seront recherchées entre l'avenue Patton, la rue de la Barre et la rue de Pruniers, et également dans le cadre de transversales est-ouest au sud de la rue de la Barre (tramway-Lycée Bergson / Salle Chabrol).
- Le raccordement aux liaisons douces existantes à l'intérieur du quartier, hors quartier et aux autres secteurs de polarité sera recherché (Étang Saint-Nicolas, campus universitaire, équipements sportifs du Lac de Maine, centralité commerciale Grand Maine, équipements scolaires Bergson).
- L'échangeur Lac de Maine pourra être aménagé afin de pouvoir accueillir une circulation douce permettant notamment aux habitants de Belle-Beille de pouvoir relier en sécurité les équipements et espaces commerciaux du Lac de Maine
- Le carrefour situé à l'articulation entre les principales voies de circulation du quartier (rue de la Barre, rue de la Croix-Pelette, rue de Pruniers et rue Montesquieu) sera réaménagé avec un traitement urbain et qualitatif.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Améliorer et diversifier l'offre en logements pour permettre une diversité de trajectoires résidentielles et le maintien d'une offre familiale.

- Dans le secteur Notre-Dame-du-Lac, certains îlots d'habitat seront recomposés avec des démolitions et reconstructions afin de compléter la diversité de l'offre en matière d'habitat.
- En parallèle, une grande partie du patrimoine d'Angers Loire Habitat sera réhabilité (objectifs principaux : amélioration thermique, acoustique, esthétique et accessibilité).

- Dans un souci d'économie d'énergie, les logements pourront être raccordés au réseau de chauffage urbain en cours d'étude, et le secteur pourra accueillir une chaufferie urbaine.
- L'habitat individuel favorisera des formes urbaines en cohérence avec leur environnement

Poursuivre la requalification de l'avenue Patton en anticipation de l'arrivée de la seconde ligne de tramway

- L'avenue Patton sera requalifiée avec l'arrivée de la seconde ligne de tramway.
- Le front bâti de l'avenue Patton pourra accueillir une mixité de fonctions, notamment des commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles, mais également des équipements, afin de renforcer la centralité Grand Tati / Patton / Elysée.
- Une densité de constructions plus importante sera recherchée le long de l'avenue Patton, en cohérence avec la future ligne de tramway (formes urbaines à dominante habitat collectif) et en lien avec l'implantation des stations.
- De l'offre nouvelle en stationnement sera recherchée à proximité de l'avenue Patton en complément des parkings relais pour le tramway pour répondre aux besoins des résidents et des chalands.

Conforter et désenclaver le pôle d'équipements sportifs majeur et améliorer sa visibilité sur la rue de Pruniers

- Les équipements sportifs existants pourront être confortés.
- Les extensions ou la réalisation de nouveaux équipements seront localisées de façon préférentielle le long de la rue de Pruniers pour plus de lisibilité afin d'asseoir le rayonnement du pôle
- Le stade Josette et Roger MikulaK pourra être désenclavé par la création au minimum d'un nouvel accès depuis la rue de Pruniers.
- Une mutualisation des espaces de stationnement dédiés aux équipements sera recherchée, et de nouveaux espaces de stationnement seront créés avec le futur accès nord, afin notamment de répondre au besoin d'accueil lors des grandes manifestations sportives.

Améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville vers Croix-Pelette, tout particulièrement sur la rue de Pruniers

- Les futures constructions réalisées le long de la rue de Pruniers feront l'objet d'un soin particulier afin de participer à l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine de l'entrée de ville (façades structurantes, percées visuelles sur le complexe sportif, traitement paysager, etc.), de même pour les rues Croix Pelette et Montesquieu.
- Une densification mesurée sur la rue des Pruniers sera recherchée (forme urbaine de type R+2+Attique au maximum).

Valoriser la qualité exceptionnelle du cadre offert par l'Étang St-Nicolas, et des grands espaces verts du quartier, notamment pour y implanter des projets d'agriculture urbaine.

- Les grands espaces verts (parc de l'étang Saint-Nicolas et parc Tati) seront conservés et mis en valeur en favorisant la mise en perspective visuelle des cadres de verdure exceptionnels.
- Une réappropriation des cœurs d'îlot des opérations de grand ensemble par le végétal et le développement de diverses formes d'agriculture urbaine, est préconisée particulièrement le long de l'étang Saint-Nicolas. Dans l'idéal, la dimension topographique de l'étang St-Nicolas et de ses abords sera prise en compte dans les projets.
- L'amélioration qualitative des espaces publics est une priorité (espaces verts de proximité avec jeux, etc.).
- Le périmètre des jardins familiaux du parc de Balzac pourra être étendu à l'est du secteur.
- Le projet préconise de restructurer la place Dauversière.
- Les abords des constructions réhabilitées devront être précisés pour permettre par exemple des jardins en pieds d'immeuble ou en cœurs d'îlots.
- De nouvelles formes urbaines respectueuses de l'environnement pourront être introduites au nord de l'avenue Notre-Dame-du-lac ; de nouvelles implantations pourront être réalisées perpendiculairement à l'étang St-Nicolas selon le principe du plan masse d'origine des années 50 afin de préserver les vues vers le grand paysage.
- Sur le site de l'ancien terrain de rugby au Nord-Ouest du boulevard Lavoisier, un projet d'agriculture urbaine, respectueux du cadre environnemental exceptionnel, sera recherché.

Valoriser l'identité de la rue de la Barre en intégrant les éléments patrimoniaux dans l'évolution du secteur

- La vocation résidentielle de la rue de la Barre sera préservée et de manière optimale le front urbain au sud de cette rue pourra être structuré par des habitations à dominante individuelle afin de conserver des formes urbaines en cohérence avec leur environnement.
- Les éléments patrimoniaux de qualité qui disposent notamment de composantes végétales d'intérêt seront préservés et intégrés dans la réflexion des projets d'urbanisation. Le pendant nord de la rue sera valorisé essentiellement par le maintien des franges boisées, la conservation des murets de schiste, et des constructions plus hautes en cohérence avec le gabarit des grandes demeures existantes.
- La propriété « La Licorne » pourra, à terme, être aménagée en espace paysager public de proximité pour les habitants du quartier, en conservant une grande partie de son boisement actuel.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleurs urbains présents sur ce secteur.

Programmation

Belle-Beille / Notre-Dame-du-Lac

L'opération NPRU de Belle-Beille se réalisera par tranches successives sur une dizaine d'années. Il s'agit d'une opération globale comprenant la réalisation de logements, d'équipements, d'espaces publics, de commerces et de services.

L'opération prévoit la démolition, la réhabilitation et la diversification de logements. Une offre de logements sera reconstruite sur site dont le nombre et la nature sont en cours de définition.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

En matière d'équipements, l'opération prévoit actuellement :

- la reconstruction de la piscine Belle-Beille et la rénovation / réorganisation d'écoles primaires et de certains gymnases du quartier .
- la construction de la maison des familles.
- la reconstruction du foyer logement « La rose de Noël »
- la restructuration complète du centre commercial Beaussier avec services et équipements de proximité.
- Extension du Restotruck
- Réalisation de la ludothèque du secteur Tati
- Réaménagement du plateau ludique et sportif du secteur de la lande

En matière d'agriculture urbaine, le projet prévoit :

- Des installations de jardins en pied d'immeubles ou en cœurs d'îlots (projets d'hyper-proximité),
- Des installations éphémères à caractère plus expérimental,
- Au moins un projet vivrier porté par un professionnel, sur le site de l'ancien terrain de rugby jusqu'au front de rue, Boulevard Beaussier, dans un objectif affirmé d'économie circulaire, de diversification des productions et de transformation d'une partie de la production in-situ. La partie bâtie du projet devra se concentrer le long du boulevard. La partie cultivée occupera le fond de parcelle.

L'objectif recherché de ces différents projets est de démultiplier les espaces de rencontre et de lien social, de faciliter les espaces d'expression et de pédagogie autour du jardinage et de l'agriculture, d'être le support d'action d'insertion professionnelle, de permettre l'instauration de circuits courts (de la graine à l'assiette), d'accessibilité sociale à des produits sains et locaux.

Croix-Pelette

La vocation principale du site sera résidentielle et d'équipement.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

CAMPUS UNIVERSITAIRE / NID DE PIE

Contexte et enjeux

Le secteur campus universitaire / Nid de Pie se situe à l'ouest de la ville d'Angers en entrée de ville. Une partie du site est localisée sur la commune de Beaucouzé, en continuité des zones d'activités économiques du Landreau et du Grand Périgné. Le site est bordé au sud par la RD 323, à l'est par le Bd Victor Beaussier et le quartier de Belle-Beille et au nord par l'étang Saint-Nicolas, espace naturel majeur de l'agglomération.

L'avenue du Général Patton qui accueillera la seconde ligne de tramway constitue l'un des principaux axes du quartier qui relie le campus au centre-ville.

Ce site, d'une superficie d'environ 130 hectares, accueille essentiellement au nord de la rue du Général Morel, le campus universitaire et le campus du végétal ainsi que plusieurs équipements liés à l'enseignement supérieur et à la recherche. Au sud de la rue Général Morel, le secteur « Nid de Pie » comporte majoritairement des activités économiques ainsi que la gendarmerie et le CNFPT. Ce secteur est composé de tissus faiblement qualitatifs, voire pour partie en friches. Les ex-bâtiments de l'entreprise Bull marquent aujourd'hui fortement le paysage urbain et représentent un enjeu fort de recomposition urbaine et économique.

Ce site constitue un site stratégique pour le développement des activités économiques et d'équipements liés à l'enseignement supérieur, à la recherche et au technopolitain. L'aménagement et l'évolution du secteur doit donc conforter ces vocations ainsi que leur rayonnement et anticiper les potentialités offertes par le foncier mutable.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter les activités économiques et les équipements liés à l'enseignement supérieur, à la recherche, au technopolitain sur le campus universitaire

- L'implantation d'activités économiques et d'équipements liés à l'enseignement supérieur, à la recherche, au technopolitain seront privilégiées.

- Le pôle de recherche et d'activités développés en lien avec la filière du végétal sera tout particulièrement valorisé.

Renforcer la centralité Beaussier de manière à constituer une centralité pivot entre le campus universitaire et les quartiers résidentiels et limiter l'effet de frontière de l'avenue Beaussier

- Le campus universitaire / technopolitain sera renforcé le long du Bd Beaussier.

- La centralité Beaussier pourra être renforcée par l'implantation d'un équipement à l'angle des boulevards Beaussier et Lavoisier, tout en conservant une dominante végétale prégnante.

- Une qualité urbaine sera recherchée le long du boulevard Beaussier pour limiter l'effet de « frontière » de cet axe.

Restructurer et développer une activité économique et accompagner la requalification du secteur « Nid de Pie ».

- Des activités économiques non commerciales seront privilégiées sur le secteur compris entre la rue du Général Morel et l'avenue Patton.

- Des liaisons viaires transversales à l'avenue Patton et la rue Nid de Pie devront permettre un maillage du secteur et atténuer l'effet de coupure de l'îlot Nid de Pie / Patton / Beaussier, notamment pour les modes doux et l'accès au P+R, et pour une meilleure cohérence d'ensemble.

- La requalification de cette entrée de ville et la qualité urbaine le long des axes principaux (RD323, rue Nid de Pie, boulevard Beaussier et avenue Patton) seront recherchées ; une valorisation des limites doit être notamment travaillée le long de la RD 323 qui constitue une porte d'entrée sur la ville. La marge de recul pourra être végétalisée dans un souci de préserver le paysage urbain depuis l'axe viaire.

Renforcer et développer le réseau viaire et le maillage de liaisons douces pour favoriser l'accès aux équipements et entreprises depuis la deuxième ligne et améliorer les circulations internes au secteur.

- Le carrefour situé au terminus du tramway sera à réaménager.

- Une traversée viaire qui raccordera la rue Lakanal à la rue Morel pourra être envisagée au sein de l'îlot occupé aujourd'hui par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

- Les liaisons douces sur le campus universitaire seront renforcées afin de favoriser l'accès aux équipements, à la centralité Beaussier et au quartier Belle-Beille, notamment depuis les arrêts de la future ligne de tramway.

- Les pratiques des étudiants seront prises en compte pour reconfigurer le stationnement sur le campus universitaire en lien avec la future ligne de tramway.

- Les liaisons piétonnes vers le centre commercial Beaussier seront améliorées.

- Un parking-relais pour la future ligne de tramway sera implanté à proximité de l'avenue du Général Patton.

- Le secteur Beaussier / Patton sera structuré comme un pôle d'intermodalité (P+R tramway, stationnement vélo, desserte bus) en favorisant des accès tous modes, un jalonnement attractif et le bon fonctionnement de cet équipement.

Valoriser la qualité paysagère offerte par la proximité de l'étang de Saint-Nicolas et les espaces verts du site.

- Les perspectives vers l'étang Saint-Nicolas et les boisements majeurs du campus seront préservées et notamment l'axe de vue depuis la rue André Le Notre.

- Les espaces verts en frange nord du campus universitaire seront à prendre en compte et la qualité paysagère sera à valoriser dans les projets d'aménagement.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement

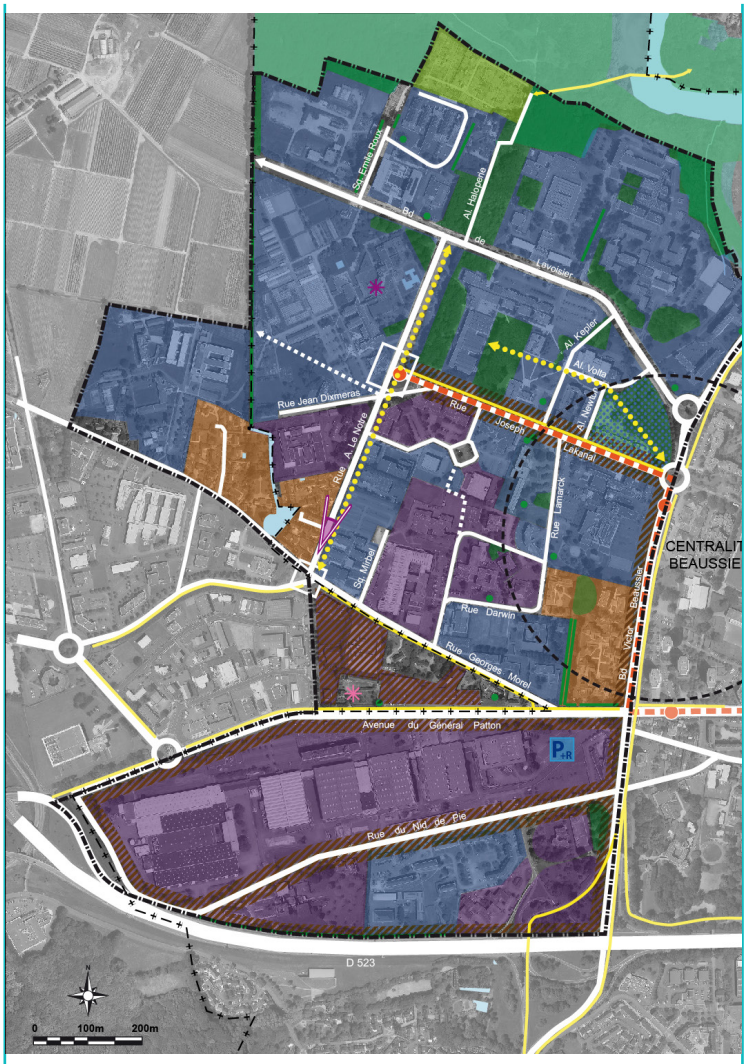
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleurs urbains présents sur ce secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique et d'équipements.

- Sur le campus universitaire, la programmation permettra l'implantation d'activités économiques et d'équipements liés à l'enseignement supérieur, à la recherche et au technopolitain.

- Sur le secteur « Nid de Pie » la programmation permettra l'implantation d'activités économiques.

QUARTIER DOUTRE - SAINT-JACQUES - NAZARETH



BON PASTEUR / NAZARETH

Contexte et enjeux

Le secteur de projet est localisé au nord d'Angers, dans le quartier Doutre / St-Jacques / Nazareth à proximité de la limite communale d'Avrillé. Ce site de 5,5ha est inséré au milieu d'un tissu pavillonnaire peu dense construit dans les années 90 par l'intermédiaire de l'ancienne ZAC Nazareth. Il est délimité par les rues de Nazareth à l'est, René Lacombe au nord et à l'ouest et Chagall au sud.

Ce site est actuellement occupé par une résidence et un foyer d'accueil d'urgence gérés par la Congrégation religieuse des sœurs du Bon Pasteur.

Historiquement, ce site était occupé par la ferme agricole de la Gouronnières acquise en 1864 par la congrégation du Bon Pasteur. Les bâtiments actuels, issus d'évolutions successives de l'ancien corps de ferme, ne présentent pas aujourd'hui de qualité architecturale ou patrimoniale particulière.

L'accès principal au site depuis la rue de Nazareth demeure le même depuis l'origine. Un second accès est également présent depuis l'angle ouest du site, via l'impasse René La Combe. Ce nombre d'accès limité et le manque de lisibilité du réseau viaire du quartier rendent le site particulièrement enclavé.

La trame végétale existante s'appuie pour partie sur l'ancienne trame bocagère. On trouve ainsi plusieurs alignements d'arbres d'intérêt (chênes, cèdres, catalpas et acacias) implantés aux emplacements des anciens linéaires de haies. Au nord du site, deux vergers et une ancienne roseraie témoignent de l'ancienne activité de la congrégation.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

S'appuyer sur la trame végétale existante

- Les aménagements conserveront certains végétaux existants lorsqu'ils seront compatibles avec les usages prévus.

- Les principaux alignements d'arbres d'intérêt seront valorisés dans l'opération, notamment en accompagnement des voies et des liaisons douces à aménager.

- Le projet renforcera la trame végétale existante dans un souci d'intégration des nouvelles constructions et de maintien de la biodiversité en ville.

- Les murets en schistes existants seront conservés dans la mesure du possible, en restant cohérent avec l'aménagement de l'opération.

Connecter le site au quartier existant

- L'opération sera desservie par un axe principal est-ouest reliant la rue de Nazareth à la rue René La Combe.

- Les voies en impasse seront évitées ou le cas échéant elles devront être traitées pour permettre des circulations apaisées.

- Un réseau de liaisons douces devra être réalisé pour irriguer l'opération et se connecter au réseau existant.

Proposer des formes urbaines diversifiées tenant compte du tissu environnant

- Les hauteurs des constructions seront croissantes vers le centre du site afin de préserver l'intimité des habitations environnantes. Les orientations et les formes urbaines proposées devront notamment prendre en compte la covisibilité existante entre la partie ouest du site et le secteur du boulevard Camus.

- Aux franges du site, les formes seront obligatoirement de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles afin d'être cohérentes avec les maisons existantes qui bordent le site.

- Les formes urbaines, les implantations du bâti et le traitement des marges de recul favoriseront autant que possible la création de fronts de rue qualitatifs.

- Des tampons paysagers seront recherchés entre les jardins des habitations existantes et les nouvelles constructions afin de préserver l'intimité des jardins.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement

- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleurs urbains présents sur ce secteur.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le projet dans son ensemble devra respecter une densité de 22 logements/ha maximum.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle devra respecter :
  - 25 % minimum de logements aidés (en locatif ou accession)
  - 75 % maximum en marché libre

CAMUS / MEIGNANNE

ANGERS

(QUARTIER DOUTRE - SAINT-JACQUES - NAZARETH)

Contexte et enjeux

Le secteur Camus / Meignanne est localisé au Nord d'Angers, dans le quartier Doutre / St-Jacques / Nazareth entre la rue des Gouronnières au Nord et la rue de La Meignanne au Sud. Il comprend notamment un centre commercial Leclerc et le complexe sportif André Bertin.

Ce secteur offre des potentialités de renouvellement urbain encore importantes, notamment le long de la rue de La Meignanne, en raison de la présence de fonciers mutables (sous-occupés, déqualifiés, ...).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Poursuivre la requalification de la rue de La Meignanne par la structuration d'un front bâti qualitatif.

- Sur la partie Sud-Est de la rue de La Meignanne, en front de rue, il sera développé une vocation résidentielle à dominante de formes intermédiaires et collectives. Une attention toute particulière sera apportée à la transition architecturale et paysagère avec le quartier existant composé de maisons individuelles, attenant aux nouvelles constructions.
- Les nouveaux projets situés le long de la rue de La Meignanne devront contribuer à structurer un front bâti qualitatif.

Renforcer les liaisons douces et le désenclavement du site depuis la rue de La Meignanne et la rue des Gouronnières

- Dans tout projet, devra être pris en compte le besoin de désenclavement du pôle sportif et plus largement du quartier.
- Les liaisons piétonnes donnant accès au centre commercial et au stade Bertin depuis la rue Gouronnières devront être préservées voire élargies.

Ne pas accentuer le phénomène d'enclavement au sud de la rue de la Traquette

- Les projets en impasse seront évités. En cas de projet d'urbanisation, une emprise devra être préservée pour ne pas obérer l'avenir et permettre une connexion viaire entre la rue Christophe Colomb et la rue Dacier.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleurs urbains présents sur ce secteur.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle tout en confortant l'activité économique et les équipements présents. Le complexe sportif sera conforté au sein de ce cœur d'îlot. Des activités artisanales répondant au besoin des habitants et participant au dynamisme du quartier pourront venir s'implanter sur le secteur.

Le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements sur la globalité du secteur à horizon 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Au regard du contexte du secteur, l'offre de logement s'orientera vers une production en marché libre

RÊVERIES / MEIGNANNE

Contexte et enjeux

Le secteur Rêveries-Meignanne, d'environ 1ha, est situé au Nord d'Angers, dans le quartier Doutre / St-Jacques / Nazareth. Il est localisé de part et d'autre de la rue de La Meignanne et bénéficie de la proximité de divers équipements (centre commercial, complexe sportif) et aménités (parc de la Garenne, étang Saint-Nicolas). Il est délimité, à l'Est, par le boulevard Camus.

Le secteur présente un tissu urbain mixte, caractérisé par une diversité des formes d'habitat. Deux ensembles peuvent être distingués, de part et d'autre de la rue de la Meignanne :

- au nord, des formes intermédiaires à collectives auxquelles répond, à l'Est du boulevard Camus, le centre commercial Leclerc ;
- au sud, une dominante de maisons individuelles avec jardins, marquée ponctuellement par la présence de petits collectifs.

Le secteur est desservi par plusieurs lignes de transports en commun (bus du réseau Irigo) empruntant la rue de La Meignanne sur l'axe Avrillé / Angers / Murs-Érigné. La rue de La Meignanne est dotée d'une bande cyclable dans les deux sens de circulation.

L'OAP Rêveries-Meignanne vise à encadrer l'évolution du quartier. Elle veillera notamment à garantir une insertion urbaine de qualité des constructions futures au sein du quartier existant et à préserver les éléments paysagers identifiés.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Développer une offre de logements collectifs en front de rue

Sur le front de rue, il sera développé une vocation intermédiaire à collective. Les constructions auront une hauteur maximale de R+3+attique.

Veiller à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets

Au Sud de la rue de La Meignanne, les nouveaux projets devront contribuer à structurer un front bâti qualitatif participant, plus globalement, de la requalification de l'axe Meignanne.

La transition architecturale et urbaine avec le quartier existant fera l'objet d'une attention particulière, notamment au sud de la rue de La Meignanne qui présente un tissu majoritairement composé de maisons individuelles : l'épannelage apportera une harmonie des formes et des volumes pour s'intégrer au tissu urbain environnant.

L'arbre remarquable et l'espace paysager identifiés, seront préservés par les aménagements réalisés.

Organiser les accès pour limiter l'impact sur la circulation du quartier

Les projets privilégieront des accès par la rue de La Meignanne et le boulevard Camus. La rue des Rêveries jouera un rôle secondaire dans la desserte des opérations.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

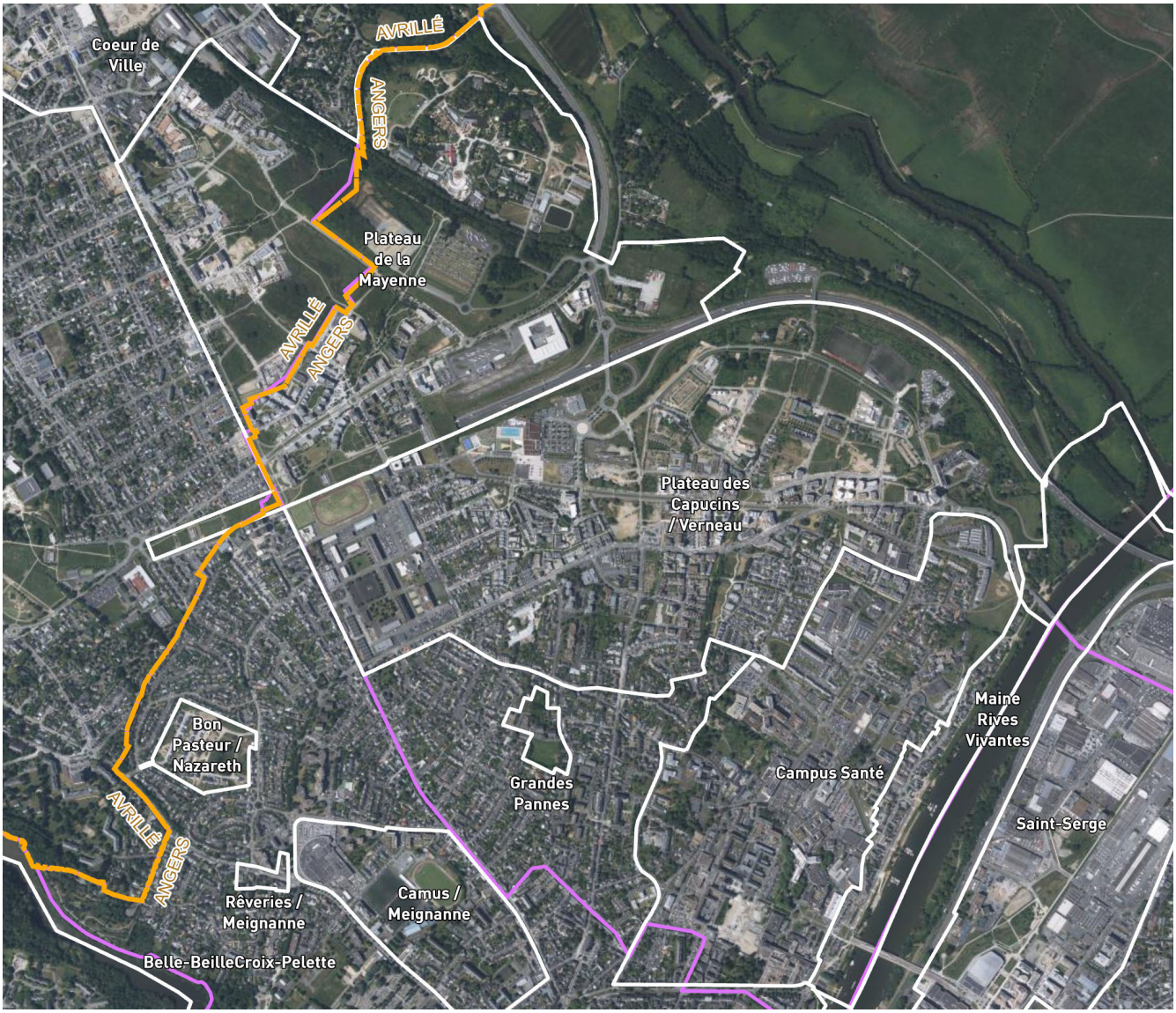
Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleurs urbains présents sur ce secteur.

Programmation

La vocation principale du secteur sera résidentielle.

- Le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements à horizon 2027.
- La programmation sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et permettra d'assurer une mixité sociale à l'échelle de l'OAP locale :
    - Sur les parcelles situées au nord de la rue de la Meignanne, la production sera consacrée au logement locatif social en totalité (cf. emplacement réservé pour création de logement social).
    - Au sud de la rue de la Meignanne, l'offre se destinera aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs privés. A partir d'une vingtaine de logements, les opérations comprendront au minimum 30% de logements aidés (accession aidée, logement locatif social, logement locatif social intermédiaire).

QUARTIER HAUTS-DE-SAINT-AUBIN



CAMPUS SANTÉ

ANGERS

(QUARTIER HAUTS DE SAINT-AUBIN)

Contexte et enjeux

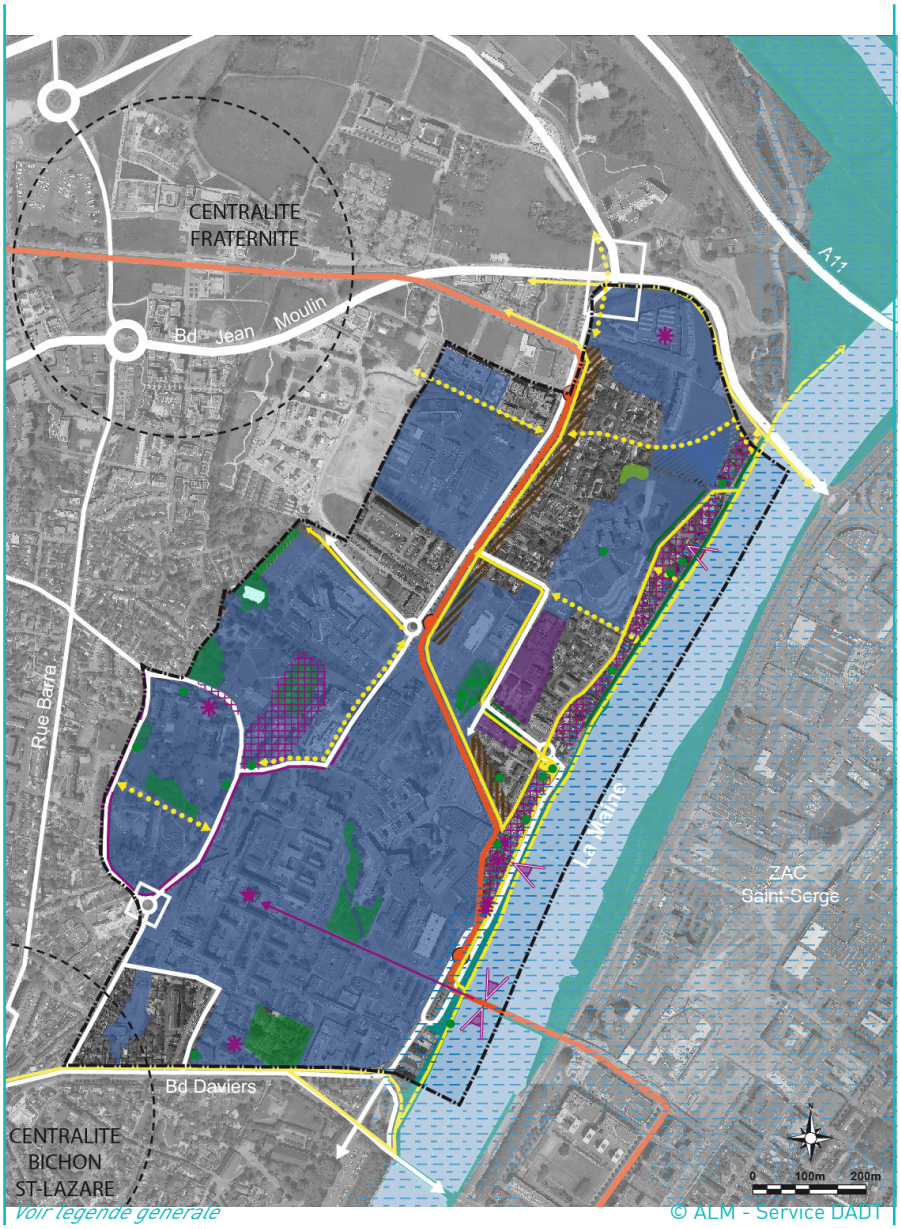
Le site Campus Santé, d'une superficie d'environ 90ha est localisé au sein du quartier des Hauts de Saint-Aubin, au nord-ouest de la ville d'Angers et à moins de 2 kilomètres du centre-ville historique.

Au contact de deux espaces naturels majeurs - la Maine et l'Île Saint-Aubin - cette entrée de ville est un secteur stratégique du Pôle Centre, enchâssée entre les centralités des Places Bichon et de la Fraternité.

Traversé par la ligne A du tramway et à proximité immédiate de l'autoroute A11 sans toutefois y être connecté directement, le site bénéficie d'une forte visibilité depuis cet axe autoroutier.

Le territoire est principalement occupé par le Centre Hospitalier Universitaire et de grands équipements de santé et d'enseignement : le centre de réadaptation des Capucins, l'Institut de Cancérologie de l'Ouest (Centre Paul Papin), les facultés de Pharmacie et de Médecine, le CEntre de SAnté MEntale Angevin (CESAME), l'IRIS 1 (Institut de Recherche en Ingénierie de la Santé) etc.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Le site accueille également des fonctions mixtes telles que le centre Mutualité Française Anjou-Mayenne, les maisons de retraite Sainte-Marie et Saint-Martin et des zones d'habitat.

La localisation de ces activités en plein centre-ville constitue un atout fort qu'il convient de préserver (desserte du tramway, proximité des équipements, etc.). De par sa localisation et les fonctions structurantes qui sont présentes, ce secteur participe au rayonnement métropolitain du centre-ville (cf « Contexte du centre ville d'Angers », p 4 à 6). Le secteur doit pouvoir se développer dans le respect des vocations existantes en s'adaptant aux contraintes présentes (accessibilité / circulation, stationnement, patrimoine historique, grandes propriétés enclavées).

Orientations et principes d'aménagement

Conforter une vocation d'équipement d'agglomération, notamment axé sur la santé, la recherche et l'enseignement.

- L'implantation d'activités ayant un lien avec les domaines de la santé, la recherche et l'enseignement sera privilégiée sur le site.

- D'autres activités complémentaires telles que des services de proximité pourront prendre place sur le site afin d'améliorer l'urbanité du quartier et le service aux usagers des équipements existants.

- Des constructions d'hébergement en lien avec les établissements de santé pourront également être développés (résidence hôtelière pour l'hébergement des familles de malades par exemple).

Améliorer l'accessibilité par le renforcement des circulations douces.

- Les aménagements urbains devront inciter l'implantation des activités et des équipements dans le corridor du tramway (environ 300 mètres de part et d'autre de la ligne)

- Sur certains secteurs en mutation, le réseau viaire sera aménagé afin d'accompagner l'arrivée de projets majeurs sur le site. Ainsi, la rue Roger Amsler pourra être requalifiée afin de structurer et sécuriser ce secteur et desservir de manière qualitative les projets de l'Institut de Cancérologie de l'Ouest (centre Paul Papin) et de l'IRIS 2.

- Le site sera aménagé afin de permettre le maillage des liaisons douces vers les quartiers environnants et notamment vers la ZAC des Capucins, ceci afin de faciliter notamment l'accès aux commerces et services.

- Les liaisons piétonnes et cyclistes au niveau des franchissements de la Maine pour relier le secteur et la rive gauche de la Maine (vers le secteur St-Serge et le centre-ville) et vers les rives depuis Jean Moulin seront améliorées et sécurisées.

Optimiser le stationnement et limiter l'usage de la voiture

- Les liaisons douces et l'accès aux transports collectifs seront favorisés sur le site afin de limiter l'usage de la voiture.

- L'optimisation du stationnement sera recherchée en lien avec la réflexion globale sur le secteur.

- Dans le cadre des différents projets, les places de stationnement devront être privilégiées sur des emprises privatives.

Prendre en compte et mettre en valeur la richesse paysagère et patrimoniale du secteur

- Les espaces boisés, haies ou sujets de qualité qui complètent le cadre naturel d'exception qui borde le site (Maine, Île Saint-Aubin et Basses Vallées Angevines) seront conservés ou mis en valeur lors de la réalisation des projets.

- Les bords de Maine seront valorisés pour renforcer le lien à la rivière et maintenir une qualité paysagère spécifique tout au long de l'ancien village de la Reculée. Les éventuels aménagements réalisés sur la promenade de la Reculée devront prendre en compte l'enjeu écologique que représente la préservation de la rivière et de ses accotements naturels.

Les enjeux de la Maine dans sa traversée urbaine font l'objet, dans une approche complémentaire, de l'OAP *Maine Rives Vivantes*.

- En cas de nouveau projet sur le Centre de Rééducation « Les Capucins », un espace «tampon» paysager (haie, alignement d'arbres etc...) devra être réalisé vis-à-vis du secteur Moulin-Cassé afin de limiter les vues sur les jardins résidentiels.

- Les vues et perspectives vers le centre-ville d'Angers et le quartier de Saint-Serge, dégagées grâce à une topographie très marquée sur la partie Est du site, devront être maintenues et valorisées.

- Les murets en schiste existants, notamment ceux identifiés au PLUi, devront être valorisés.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement

- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Il s'agira également de privilégier le raccordement aux réseaux de chaleurs urbains présents sur ce secteur.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera à dominante économique et d'équipements.

- La programmation permettra en particulier l'implantation d'équipements et d'activités en lien avec la santé, la recherche et l'enseignement.

Contexte et enjeux

Situé dans le quartier des Hauts-de-St-Aubin sur la rive droite de la Maine, au sud de l'autoroute A11 et au nord du CHU d'Angers, le secteur Capucins / Verneau profite d'une accessibilité remarquable renforcée par la présence de la ligne A du tramway qui le traverse d'est en ouest.

Plusieurs voies structurantes irriguent le secteur, la RD 107 prolongée par le boulevard Jacqueline Auriol, l'avenue René Gasnier à l'ouest, le boulevard Jean Moulin, le boulevard Lucie Aubrac et l'avenue des Hauts de Saint-Aubin.

Situé en position de plateau, dominant les vallées de la Mayenne et de la Maine, le secteur possède une identité paysagère particulière, correspondant à une zone de transition entre les franges urbaines de la ville et l'espace naturel remarquable que constituent les Basses Vallées Angevines (site Natura 2000). En outre, le plateau des Capucins possède encore le témoignage de son passé agricole : haies bocagères (le long du chemin des chalets notamment) et corps de fermes ponctuent ainsi le paysage du site.

L'opération doit ainsi répondre à l'enjeu de concilier développement, préservation du patrimoine urbain et recomposition / renforcement de la trame végétale existante.

Les enjeux de la Maine dans sa traversée urbaine font l'objet, dans une approche complémentaire, de l'OAP *Maine Rives Vivantes*.

Le périmètre de l'OAP Capucins Verneau est constitué de 3 secteurs identifiables :

- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Plateau des Capucins, en cours de réalisation, qui constitue l'une des dernières emprises foncières de grande capacité d'Angers.
Sur une superficie d'un peu plus de 100 ha, l'opération du Plateau des Capucins a pour objectif de créer un nouveau morceau de ville alliant habitat, équipements, espaces verts et activités. Lancée en 2006, cette opération a déjà donné lieu à la réalisation de plusieurs îlots bâtis : l'îlot des Chalets au sud, une partie de l'îlot de la Grande Fauconnerie (Cité Éducative Nelson Mandela), une partie de l'îlot des Près, l'îlot Jean Moulin et l'îlot des Artilleurs. L'opération accueille déjà plusieurs équipements : ESEO, Cité éducative Nelson Mandela, AquaVita...

- Le secteur Verneau / « Potager angevin » :

Auparavant construite en marge du centre urbain d'Angers et caractérisée par un habitat majoritairement collectif caractéristique des années 60, la Cité Verneau se situe aujourd'hui au sein d'un secteur stratégique, à l'articulation entre deux opérations majeures de l'agglomération angevine (Plateau des Capucins et Plateau de la Mayenne) et le tissu de faubourg existant.
Depuis les années 80, la cité, souffrant particulièrement de son enclavement, a connu d'importantes interventions publiques au titre des politiques de la ville, interventions qui n'ont cependant pas réussi à changer radicalement l'image négative du quartier. Celui-ci souffrait d'un fort enclavement, d'une dégradation progressive du bâti et d'une paupérisation importante de ses habitants. La Ville d'Angers l'a donc identifié comme quartier d'intervention prioritaire, et c'est à ce titre que la restructuration de Verneau a été intégrée dans le Programme de Rénovation Urbaine de la Ville d'Angers.
Le principal enjeu est celui de l'intégration. Il s'agit d'accompagner la mutation de ce secteur « pivot » afin de relier le secteur aux deux grandes opérations d'aménagement de Mayenne et Capucins en s'appuyant sur les infrastructures, les équipements existants ou en projet, les relations aux parties habitées périphériques ainsi que sur la forme du faubourg pavillonnaire.

Le secteur « Potager Angevin », se situe quant à lui entre la caserne Verneau - véritable « coupure urbaine » à l'ouest du site - et la Cité Verneau (à l'est). Il est caractérisé sur sa partie nord, par un habitat pavillonnaire des années 20-30 aménagé sous forme de lotissement, qui apporte une certaine mixité au quartier, et sur sa partie sud par les constructions bordant la rue du Général Lizé. Ce secteur résidentiel est soumis à de fortes pressions foncières et immobilières du fait de sa localisation charnière entre les grands sites d'aménagement de la ville. L'enjeu principal est donc de permettre le maintien et l'amélioration d'un habitat familial à dominante individuelle, tout en conservant la trame originelle du lotissement.

- Les franges sud de la rue du Général Lizé aux lieux-dits Petites Pannes et Petit Rocher.
La rue du général Lizé est un axe structurant par sa fréquentation, mais présente des formes urbaines hétérogènes et mal adaptées à son gabarit.
La frange sud du général Lizé possède quant à elle un enjeu de désenclavement avec notamment l'équipement Gérard Philippe qui a vocation à être mieux relié au nouveau quartier. Le lieu-dit «Petit Rocher» le long de la route de Cantenay-Epinard est aujourd'hui occupé, pour partie, par un lotissement-jardin. A long terme, ce secteur à vocation à être urbanisé en cohérence avec le tissu environnant.

Orientations et principes d'aménagement

Participer à la production de logements et au développement résidentiel qualitatif sur le Pôle centre en permettant un habitat diversifié

- Le secteur des Capucins, à vocation principale d'habitat, sera conforté dans ce sens avec des projets de mixité sociale et intergénérationnelle.

- Des formes urbaines diversifiées seront réalisées : immeubles collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles, etc.

- Une certaine densité sera recherchée tout en produisant un habitat désirable, abordable et durable répondant aux aspirations pour de la maison individuelle. Une attention particulière sera apportée à la densité perçue, à l'intimité, à la qualité architecturale et à l'appropriation des espaces publics.

- Des formes et des organisations urbaines spécifiques à chaque future rue ou îlots seront recherchées dans l'objectif de créer des secteurs auxquels les habitants peuvent s'identifier.

- Les îlots destinés à une dominante résidentielle pourront néanmoins recevoir ponctuellement des activités, services ou équipements qui permettront de conforter la mixité de programmes du quartier et participer à le faire vivre.

- Sur Verneau, les constructions nouvelles s'appuieront sur la morphologie existante en assurant des continuités avec les formes urbaines des différents tissus avoisinants. Une graduation permettant d'introduire différentes formes d'habitat sera recherchée. Les formes les plus denses trouveront place en appui des espaces publics majeurs et notamment aux abords des grandes voies structurantes qui bordent le quartier et au droit du jardin central ; les formes intermédiaires et individuelles seront construites de façon privilégiée en transition des secteurs individuels existants (notamment en transition du « potager angevin »).

- En complémentarité d'un futur terrain localisé au nord de l'A11, un deuxième terrain d'accueil des gens du voyage (TAGV) de 25 emplacements environ sera à recréer sur l'opération des Capucins pour accueillir dans de meilleures conditions les gens du voyage.

Préserver la vocation résidentielle du Potager angevin, tout en favorisant sa mutation et sa densification.

- Le secteur sud de la rue du Général Lizé ainsi que le secteur «Potager Angevin», ont vocation à conserver une dominante résidentielle avec en particulier de l'habitat individuel familial.

- L'amélioration et la mutation des bâtis existants seront favorisés, notamment rue du Général Lizé.

- La trame originelle du lotissement doit être conservée dans la mesure du possible en maintenant le principe de jardins en cœur d'îlots ou parfois en front de rue.

Améliorer la qualité urbaine des secteurs de transition entre Avrillé et Angers.

- Le secteur Gasnier / Berry qui marque la transition entre Angers et Avrillé doit gagner en cohérence et en écriture architecturale qualitative. La densification des franges du tissu urbain actuel (avenue Gasnier) est notamment facilitée afin de favoriser sa mutation/son évolution et de lui donner un caractère plus urbain.

Intégrer les nouveaux aménagements dans un ensemble paysager et environnemental préexistant de qualité en instaurant notamment un équilibre entre espaces verts et espaces bâtis.

<u>Secteur Capucins</u>

- Un équilibre entre espaces construits et espaces paysagers sera recherché.

- Les espaces verts, qui ont pour fonction de structurer les lieux publics et privés, pourront permettre des modalités alternatives de gestion des eaux.

- Les jardins familiaux seront recomposés.

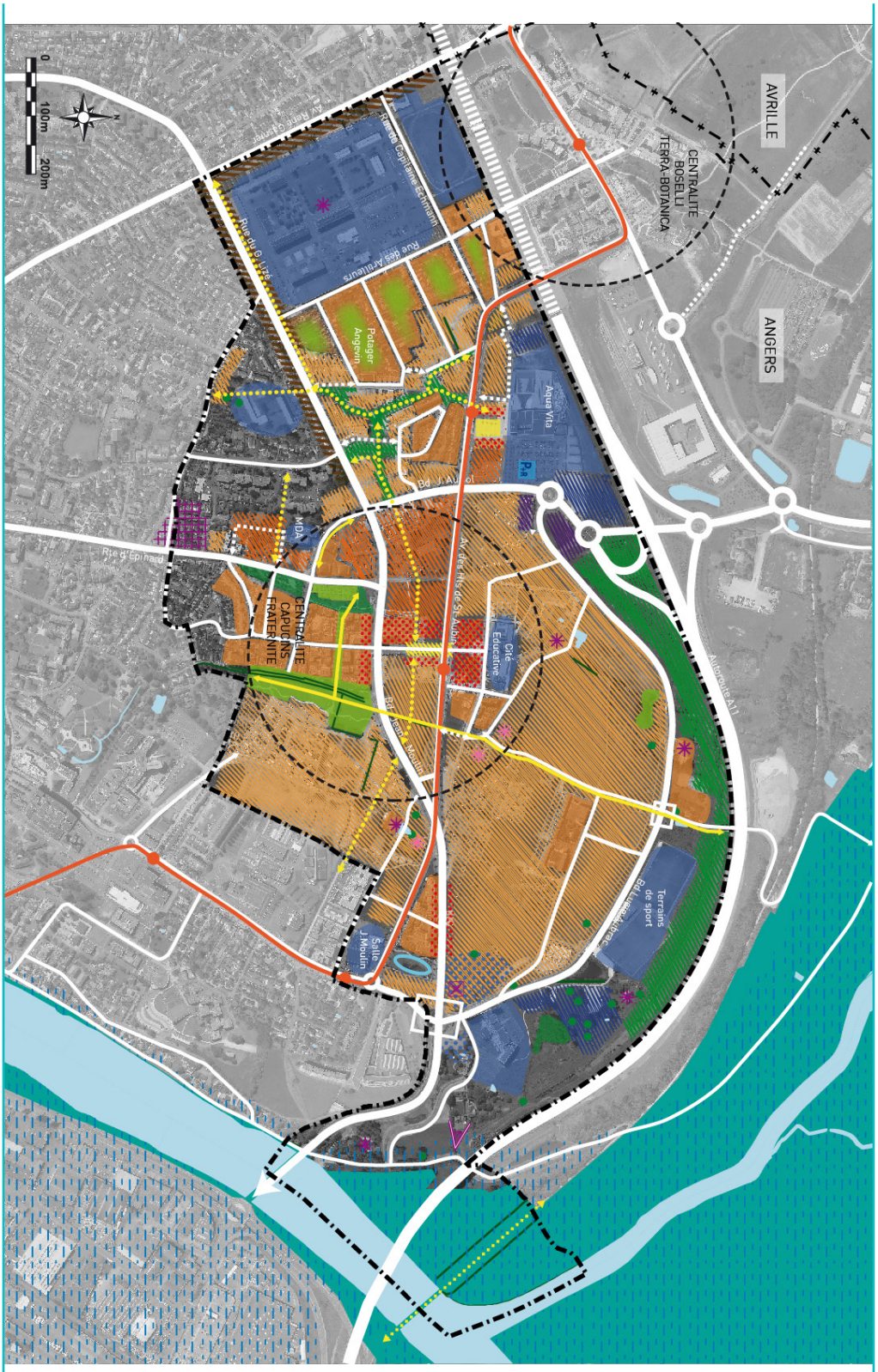
- Les éléments de patrimoine identifiés (anciennes fermes, ensemble remarquable...) devront être pris en compte et valorisés dans le projet.

- La frange boisée, au nord de l'opération, sera valorisée pour tenir son rôle d'écran végétal vis-à-vis de l'autoroute A11.

<u>Secteur Verneau</u>

- Le projet de rénovation urbaine s'articule autour d'un jardin en étoile qui se développe au cœur des habitations pour qualifier l'environnement des futures constructions et faire le lien avec le Plateau des Capucins. Il sera support de différents usages : jardins potagers partagés, jardin aromatique, espaces de jeux, etc.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Connecter et favoriser l'intégration de ce nouveau morceau de ville au tissu urbain existant.

- Des axes structurants relient le quartier au reste de la ville : Boulevards Lucie Aubrac, Jean Moulin, rue du général Lizé et avenue des Hauts-de-St-Aubin ;

- L'axe structurant de la ligne A du tramway qui traverse l'ensemble du secteur doit participer à la régulation de la circulation automobile.

- Le parking relais localisé aux abords de la station Verneau doit permettre également de renforcer l'intermodalité sur ce quartier.

- Le maillage de liaisons douces permettra de relier les centralités et les futurs espaces verts. L'aménagement du cheminement doux le long de la rue Lizé se fera le long de l'enceinte militaire et sans aucun impact sur l'emprise militaire.

- La passerelle au-dessus de l'A11 devra permettre la circulation des piétons de façon sécurisée, notamment pour les enfants du futur terrain d'accueil des gens du voyage se rendant dans les équipements de la centralité.

Désenclaver le secteur Verneau / Lizé et le connecter à son tissu environnant, en l'intégrant au quartier des Hauts-de-Saint-Aubin.

- La continuité des cheminements doux entre la place de la Fraternité et l'opération Plateau de la Mayenne, notamment via le quartier Verneau, sera assurée par la réalisation de mails et coutures vertes.

- Une lanière verte orientée nord-sud, dédiée aux piétons et modes de déplacements doux, reliera à terme l'équipement Gérard Philipe à la place Pelluau et la station tramway.

- En parallèle, dans le sens est-ouest, la rue du Général Lizé sera réaménagée afin de favoriser la circulation des cycles et autres modes de déplacements doux. Le dessin des nouveaux îlots réalisés dans ce secteur devra favoriser le désenclavement notamment par la création de nouvelles liaisons douces.

- Une plus grande qualité urbaine sera recherchée de part et d'autre de la rue du Général Lizé. Les gabarits des constructions pourront évoluer vers des typologies de type R+2, et R+3 à l'angle du boulevard Auriol afin de structurer la rue et donner le pendant à l'opération Capucins.

Développer et conforter la centralité principale du quartier des Hauts-de-St-Aubin en privilégiant les implantations commerciales de proximité, d'équipements, d'activités et de services afin de développer de véritables espaces de rencontres et de vie.

- La nouvelle centralité principale Fraternité, structurée autour de la station tramway « Hauts-de-St-Aubin », constitue le principal pôle du quartier. Elle a vocation à être renforcée par la présence d'équipements et par l'implantation de commerces et services qui concourront à l'animation urbaine du quartier.

Conforter le dynamisme économique et touristique de l'agglomération en réservant des espaces destinés à accueillir des entreprises, des commerces, des équipements et créer ainsi des emplois.

- Plusieurs équipements nouveaux (notamment scolaires) seront réalisés sur le secteur et s'implanteront au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Ces équipements pourront s'implanter de manière préférentielle sur les secteurs identifiés et/ou en confortement de la centralité Fraternité. La localisation des équipements sera analysée au regard de leur aire d'attractivité et de leur niveau nécessaire d'accessibilité notamment en transports en commun.

- L'îlot Pelluau, qui accueille le centre AquaVita et bénéficie d'un accès direct depuis l'échangeur de l'A11, pourra accueillir préférentiellement des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

- D'autres commerces de proximité pourront ponctuellement s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles, notamment aux abords de la station de tramway Verneau et de la future place Pelluau.

- Sur le secteur de Port Meslet, à proximité d'ESEO, il sera accueilli de préférence des équipements ou des activités tertiaires. Le long du boulevard Jean-Moulin, des commerces et services de proximité pourront être implantés pour répondre aux besoins de proximité des actuels et futurs employés, étudiants et habitants ; en complément de l'offre faite sur la centralité de la Place de la Fraternité.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Un potentiel d'extension/de création de réseau de chaleur existe sur ce secteur. Le raccordement à ce futur réseau sera à étudier

Programmation

Plateau des Capucins

L'urbanisation du Plateau des Capucins se réalisera par tranches successives.

La programmation d'habitat prévoit la réalisation d'environ 120 logements par an, soit 1560 logements à l'horizon 2027.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle devra respecter :

- 25 % en locatif social (PLUS / PLAI) ;
- 25 % en accession aidée,
- 50 % en marché libre.

Une offre locative type PLS pourra être ponctuellement réalisée notamment par l'intermédiaire de foyers logements spécialisés.

Verneau

L'opération prévoit la démolition de 416 logements collectifs et la reconstitution sur site d'environ 389 logements (répartis entre logements sociaux et logements libres).

En cohérence avec le contexte local du secteur, la répartition suivante devra globalement être respectée :

- 65% de programme libre ;
- 15% de locatif social,
- 20% d'accession aidée.

GRANDES PANNES

ANGERS

(QUARTIER HAUTS-DE-SAINT-AUBIN)

Contexte et enjeux

Le secteur des Grandes Pannes est localisé au nord d'Angers, dans le quartier Hauts-de-Saint-Aubin.

Ce secteur de 2,5ha, inséré au milieu d'un tissu pavillonnaire, comprend deux sites mutables de part et d'autre de la rue des Grandes Pannes.

Afin d'assurer des transitions cohérentes avec le tissu urbain environnant, l'enjeu est d'encadrer la forme urbaine des constructions à venir sur ces deux sites.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Connecter les sites au quartier existant

- Des accès depuis la rue des Grandes Pannes et la rue Jean Prédali devront desservir le site situé au nord de la rue des Grandes Pannes. Les opérations immobilières qui pourraient y être réalisées ne devront pas accentuer son enclavement du site : une liaison viaire entre la rue des Grandes Pannes et la rue Jean Predali sera recherchée.

Proposer des formes urbaines diversifiées tenant compte des tissus environnants

- Le site situé au nord de la rue Grandes Pannes accueillera prioritairement des maisons individuelles.

- Le site situé au sud de la rue des Grandes Pannes pourra accueillir des formes urbaines plus denses pouvant aller jusqu'à du R + 1 + Attique.

Conserver les éléments de patrimoine et valoriser le site

- Un tampon paysager sous forme de haies par exemple sera créé sur le site situé au sud.

- Les éléments patrimoniaux identifiés devront être préservés.

Répondre aux besoins des habitants en espace vert

- Au sud de la rue des Grandes Pannes, un espace vert paysager public ouvert aux habitants (type square) sera réalisé. La localisation et le dimensionnement de cet équipement seront étudiés plus précisément. L'opération résidentielle gèrera les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle et sans rejet au réseau collectif.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

La vocation de ce secteur sera résidentielle au nord de la rue des Grandes Pannes. Au sud de cette voie, la vocation sera mixte : résidentielle d'une part et dédiée à l'aménagement d'un espace vert d'autre part.

Le potentiel de logements est estimé à environ 50 logements répartis entre les deux sites.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Au regard du contexte du secteur, la programmation devra respecter 20 % en locatif social ; le reste pourra être réalisé en marché libre.

Contexte et enjeux

Situé au nord de l'autoroute A11, de part et d'autre des limites communales des villes d'Angers et d'Avrillé, le secteur Plateau Mayenne, aisément accessible, constitue une des dernières emprises foncières de renouvellement urbain de grande capacité de l'agglomération angevine.

Deux infrastructures majeures traversent le secteur : l'autoroute A11, au sud, et l'ancienne voie ferrée Angers-Segré, désaffectée, qui longe le secteur en sa limite nord-est.

Le secteur est principalement desservi par la route d'Épinard ou RD 107, qui constitue une entrée de ville structurante (échange départemental et agglomération).

Le boulevard Élisabeth Boselli, voie inter-quartiers qui rejoint l'échangeur de l'A11, favorise l'accessibilité du site.

L'avenue Pierre Mendès France / Gasnier, qui accueille la ligne A du tramway, borde ce secteur en sa partie ouest et constitue la liaison majeure entre les villes d'Angers et d'Avrillé, en lien direct avec le centre-ville de cette dernière.

La ZAC Plateau de la Mayenne, d'une superficie de 137 ha, a fait l'objet d'un dossier de réalisation adopté en 2006.

Situé dans un espace où paysage et environnement naturel sont prédominants, (localisation en promontoire sur des sites naturels majeurs et emblématiques des Basses Vallées Angevines et de l'île Saint-Aubin) et incluant également le Parc du végétal Terra Botanica, le secteur doit répondre principalement à l'enjeu de concilier la nature et l'urbain, le développement et la préservation des espaces naturels, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

L'agglomération trouve ici sa limite naturelle, dans une frange d'urbanisation qualitative.

L'enjeu est donc de qualifier ce nouveau morceau de ville tout en créant un lien entre les deux communes, et en réalisant un aménagement valorisant et cohérent.

Le quartier se trouve à proximité immédiate du centre-ville d'Avrillé, centralité principale de l'agglomération, et à 500 m de la centralité secondaire du Bois du Roy. L'organisation du futur quartier devra tenir compte de cette hiérarchisation de centralité afin de maintenir un équilibre dans l'offre de services, commerces et équipements.

Les futurs habitants bénéficieront d'une desserte optimale en transports en commun avec la présence de la ligne A du tramway (dont 3 stations desservent le plateau) mettant le secteur à moins de 20 minutes de l'hyper-centre d'Angers, et également avec le réseau de bus restructuré.

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer les nouveaux aménagements dans un ensemble paysager de qualité en instaurant un équilibre entre espaces verts, espaces publics et espaces bâtis

- Afin de lier le Plateau à son paysage naturel, le quartier sera aménagé avec une forte dominante végétale qui devra se décliner au travers des espaces publics et des espaces privés.

- Plusieurs espaces verts seront réalisés :

  • **Les lanières vertes** : deux lanières à dominante végétale traversent le site d'ouest en est. Elles organisent les cheminements piétonniers et les pistes cyclables et comportent des espaces de jeux, des surfaces sportives ouvertes, d'aires de repos, d'amphithéâtres de nature et de bassins. La principale lanière part de la place de l'aviation jusqu'à l'entrée du parc du végétal Terra Botanica. La deuxième lanière part du square de l'Aérodrome pour rejoindre les Basses Vallées Angevines. Ponctuellement, des bâtiments pourront être implantés dans ces lanières.

  •**Les espaces verts à créer ou à réhabiliter** : des espaces plantés structurants seront réalisés de manière ponctuelle, notamment dans le secteur de l'habitat individuel et dans les secteurs d'activités. Ces espaces plantés ou boisés doivent participer à maintenir un caractère paysager sur l'ensemble de l'opération, dans l'esprit d'un bocage urbain.

- **Un espace de 4ha environ, en bordure nord-est de la zone, est dédié à la réimplantation du Peucédan de France**, plante protégée au niveau régional et présente sur le plateau.

- **La couverture lourde de l'autoroute A11 sera aménagée** pour offrir des aménagements paysagers légers et des liaisons douces permettant de relier le parc Georges Brassens aux lanières vertes de Capucins et Verneau.

- **Des espaces publics hiérarchisés** seront aménagés pour relier les différents îlots du quartier et animer le tissu urbain du quartier. Au contact de ces espaces et selon leurs gabarits, les formes urbaines seront différentes.

- L'urbanisation du quartier se déclinera selon un principe de densités progressives en appui des axes principaux (avenue Mendès France, boulevard Boselli) et de la ligne de tramway.

- **Les constructions devront s'implanter selon un principe « d'îlot ouvert »**. Chaque îlot devra être composé de bâtiments présentant une alternance de volumétrie et laissant entre les édifices des espaces non bâtis en bordure de rue. Les cœurs d'îlots doivent être dédiés au végétal par l'intermédiaire de jardins, potagers, etc. La limite entre domaine privé et domaine public sera toujours marquée soit par une façade de l'immeuble soit par une clôture (végétale ou minérale). L'îlot ouvert doit permettre de respecter une perméabilité visuelle sur le cœur d'îlot, un meilleur ensoleillement des façades et une mise en valeur du caractère planté des îlots.

- **Le traitement des limites entre espace public et espace privé** devra être clairement défini et de grande qualité pour participer au paysage du quartier.

Connecter le quartier au tissu urbain afin d'améliorer son accessibilité

- **L'Avenue Pierre-Mendès France** est une des artères principales reliant Angers à Avrillé, à partir de laquelle l'ensemble de l'opération d'aménagement du plateau de la Mayenne viendra s'appuyer. De part sa fréquentation et sa position, cet espace constituera la vitrine du quartier. La perspective de cet axe historique devra être soulignée par des aménagements paysagers.

- **L'Avenue Boselli** correspond à la seconde artère principale et à l'entrée sur le quartier depuis l'autoroute. Elle doit bénéficier d'un caractère paysager très fort.

- **Des voies orientées nord-sud** relient le nouveau quartier au reste de la ville (notamment le centre-ville d'Avrillé) et permettent de fluidifier les circulations internes au secteur. Il s'agit d'axes urbains qui se greffent sur la voie inter quartiers. Elles forment un bouclage des quartiers et sont caractérisées par une diversité d'aménagement urbains traversées (squares, places, élargissements...). Ces emprises sont prévues pour atténuer les différences morphologiques entre deux types de secteurs urbains (habitat collectif et habitat individuel par exemple) tout en garantissant le principe sécurisé d'itinéraires piétons et cyclables, aires de jeux et placettes qui les accompagnent.

- **Un réseau tertiaire complémentaire**, en circulation apaisée, assure la desserte interne des îlots.

- **Un réseau de cheminements doux**, et notamment une liaison douce principale nord-sud, maille l'ensemble du quartier et est également privilégié en cœur d'îlots.

- L'accessibilité modes doux aux stations de tramway de la ligne A sera favorisée.

Réaliser un morceau de ville animé et répondant à tous les besoins des habitants

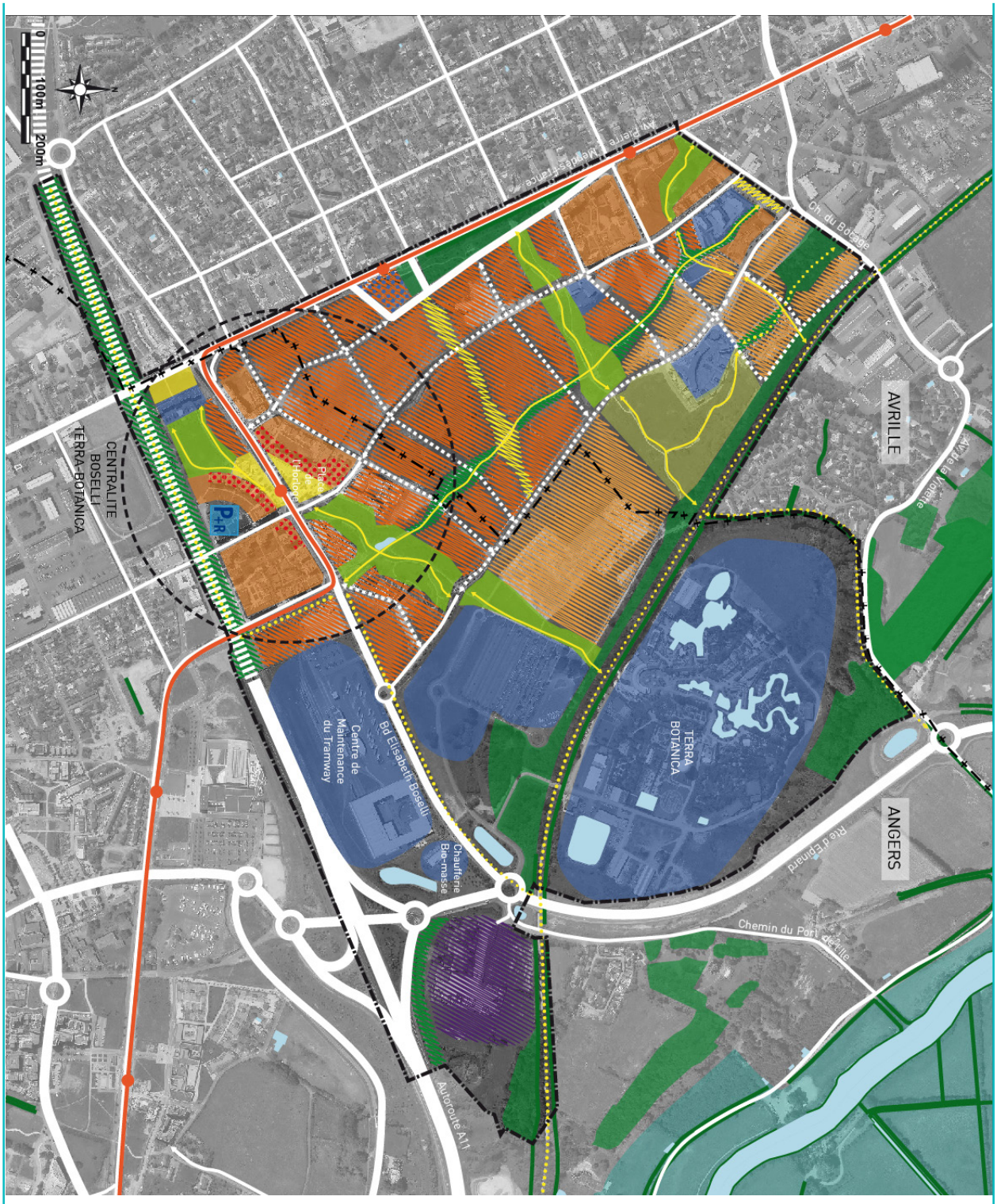
- **Une centralité secondaire sera confortée autour de la station de tramway Terra Botanica**, comme un véritable espace de rencontres et de vie.

- **Les nouvelles implantations commerciales de proximité, d'activités et de services seront localisées en priorité dans cette centralité** en rez-de-chaussée d'immeubles encadrant la place (petits commerces, moyenne surface alimentaire, restaurants etc.).

- Les îlots caractérisés par une dominante résidentielle pourront cependant recevoir ponctuellement des services, commerces ou équipements venant conforter la mixité du quartier, notamment en accroche des autres stations de tramway.

- Des espaces de plein-air permettant des pratiques sportives doivent être réalisés afin de répondre aux nouveaux besoins des habitants.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Conforter le dynamisme économique et touristique de l'agglomération

- Le parc du végétal Terra Botanica doit être conforté dans son positionnement et sa lisibilité dans l'agglomération et le quartier.

- A l'est du site, en appui de la route d'Épinard, un secteur bénéficiant d'un accès direct depuis l'échangeur de l'autoroute A11, sera dédié de manière préférentielle aux activités ou aux services publics d'intérêt général.

- Les liaisons douces réalisées dans le quartier (et notamment sur la couverture lourde de l'A11) doivent permettre de relier les grands espaces naturels touristiques de l'agglomération (Étang St-Nicolas / Parc Georges Brassens / Basses Vallées Angevines / Île St-Aubin).

- L'ancienne voie ferrée Angers-Segré, désaffectée, accueillera une voie verte qualitative permettant de relier Montreuil-Juigné à Angers via la traversée du Plateau de la Mayenne.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les orientations majeures sont :

- Inscrire son projet dans son environnement

- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Un potentiel d'extension/de création de réseau de chaleur existe sur ce secteur. Le raccordement à ce futur réseau sera à étudier

Programmation

- La programmation de l'opération Plateau de la Mayenne est mixte : logements, services, activités et équipements publics.

- D'ici 2027, le potentiel de logement est estimé à environ 2 410 logements : 1 560 logements environ sur Angers et 850 logements environ sur Avrillé.

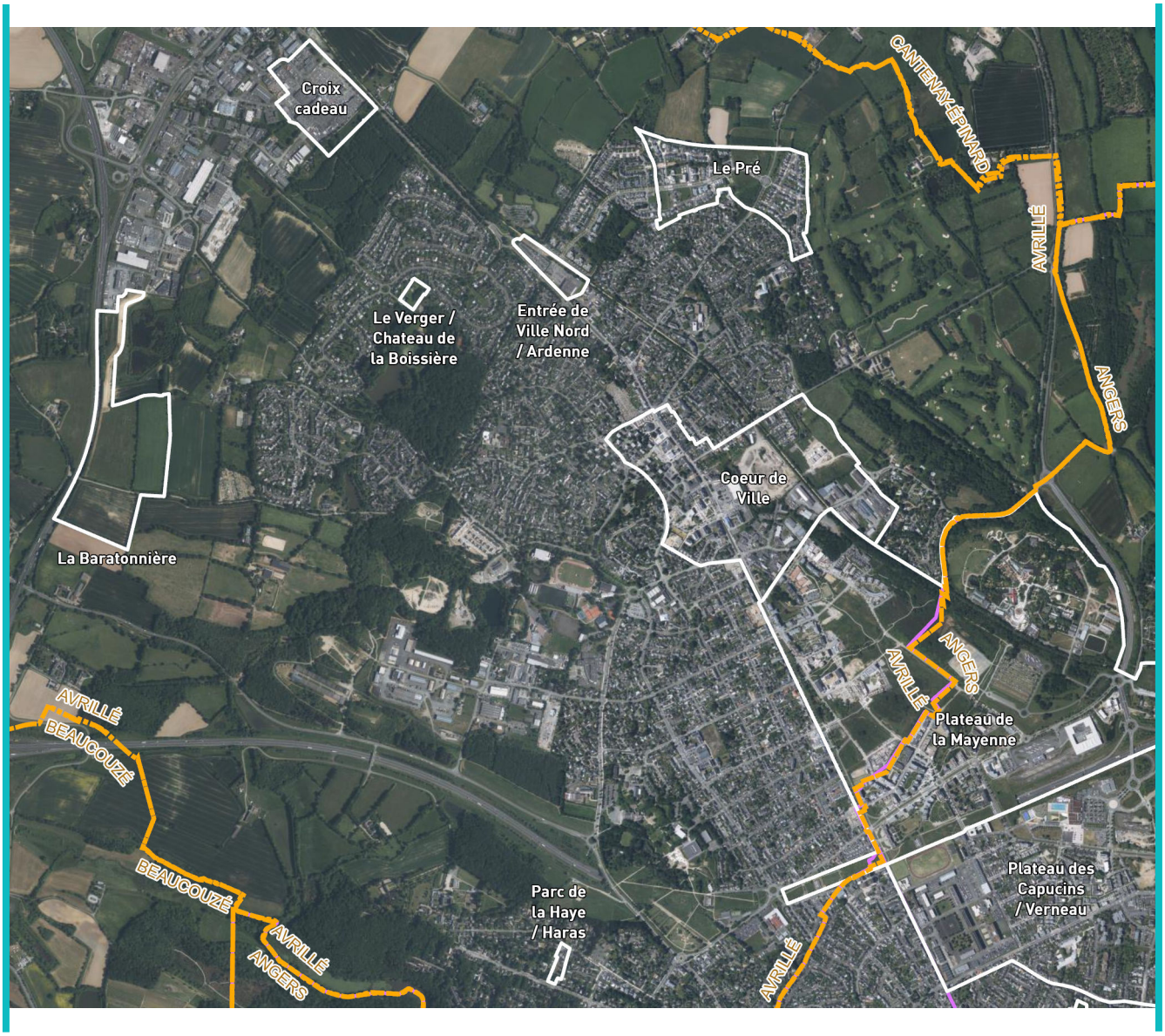
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle devra respecter :

  - 25 % en locatif social (type PLUS / PLAI) ;
  - 25 % en accession aidée ;
  - 50 % en marché libre.

Une offre locative type PLS pourra être ponctuellement réalisée notamment par l'intermédiaire de foyers logements spécialisés.

AVRILLÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Le périmètre de l'opération de restructuration du Centre-ville est situé au cœur de la commune d'Avrillé sur une emprise de 44 hectares environ. Il est délimité comme suit :

- Au nord et à l'est : par la rue de la Ternière et l'avenue de la Petite Garde ; l'avenue C. Janequin ; la rue de la Gare ; route de la Perrière ; le chemin du Lieru et le quartier des Raffoux.

- Au sud : par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du plateau de Mayenne en cours d'urbanisation ; l'avenue Pierre Mendès France et la rue Henri Dunant.

- A l'ouest : par la rue Albert Schweitzer et par une section de l'avenue du Général de Gaulle.

Le site est traversé par la ligne A du tramway et possède des accès sur la RD 107 à l'est et sur la RD 162 au nord. Pour autant, il souffre d'un déficit reconnu en termes d'accessibilité et de liaisons entre les espaces.

L'ensemble du site est constitué d'une mosaïque de tissus différenciés :

- Les tissus issus du village-rue ancien qui s'est constitué autour de l'axe Mendès France.

- Les tissus d'habitat social qui se sont constitués durant les années 1960/1970 à l'ouest de l'Avenue Mendès France.

- Un espace commercial de caractère péri-urbain avec sa galerie et son supermarché, ses parkings et sa sphère d'objets satellites (station service, commerces disparates...).

- Un espace industriel occupé par l'entreprise AFM qui a vocation à être délocalisée sur la zone du Fléchet à Avrillé car l'usage est difficilement compatible avec les fonctionnalités d'une centralité.

- Un tissu d'activités à dominante artisanale et industrielle : la ZA de la Violette.

- Un tissu d'activités à dominante tertiaire et médicale : la ZA du Bocage.

- Un terrain vierge d'urbanisation et d'usage anciennement agricole : le secteur du Lieru, à partir duquel existent des vues très qualitatives vers les rives de la Mayenne et l'Île St-Aubin.

Le centre-ville d'Avrillé est aujourd'hui caractérisé par un manque de lisibilité et par une dispersion de ces fonctions entre deux entités qui s'opposent : un pôle structuré au Sud autour de la surface commerciale et un centre traditionnel au nord autour de l'Église et de la Mairie. La juxtaposition sans mise en cohérence de ces tissus aux trames bâties très hétérogènes (tissus anciens et plus récents, propriétés remarquables, tissus d'activités artisanales, industrielles et tertiaires, espace commercial de caractère péri-urbain...) rend difficile la lecture du centre-ville et par voie de conséquence son appropriation par les habitants.

L'enjeu est de restructurer et aménager cette centralité principale en reliant les entités Saint-Gilles et Acacias, de renouveler ses tissus anciens ou inadaptés, de constituer une offre de logements significative en «cœur de ville» et d'y conforter une offre en équipements, services et commerces. L'offre commerciale et d'équipements est aujourd'hui insuffisamment développée pour répondre aux attentes d'une population de 13 000 habitants à 20 000 habitants à terme. L'opération projetée doit permettre de redynamiser le pôle commercial existant et assurer ainsi la pérennité et l'accessibilité renforcée des services de proximité du centre-ville d'Avrillé.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer le centre-ville par des espaces publics de qualité

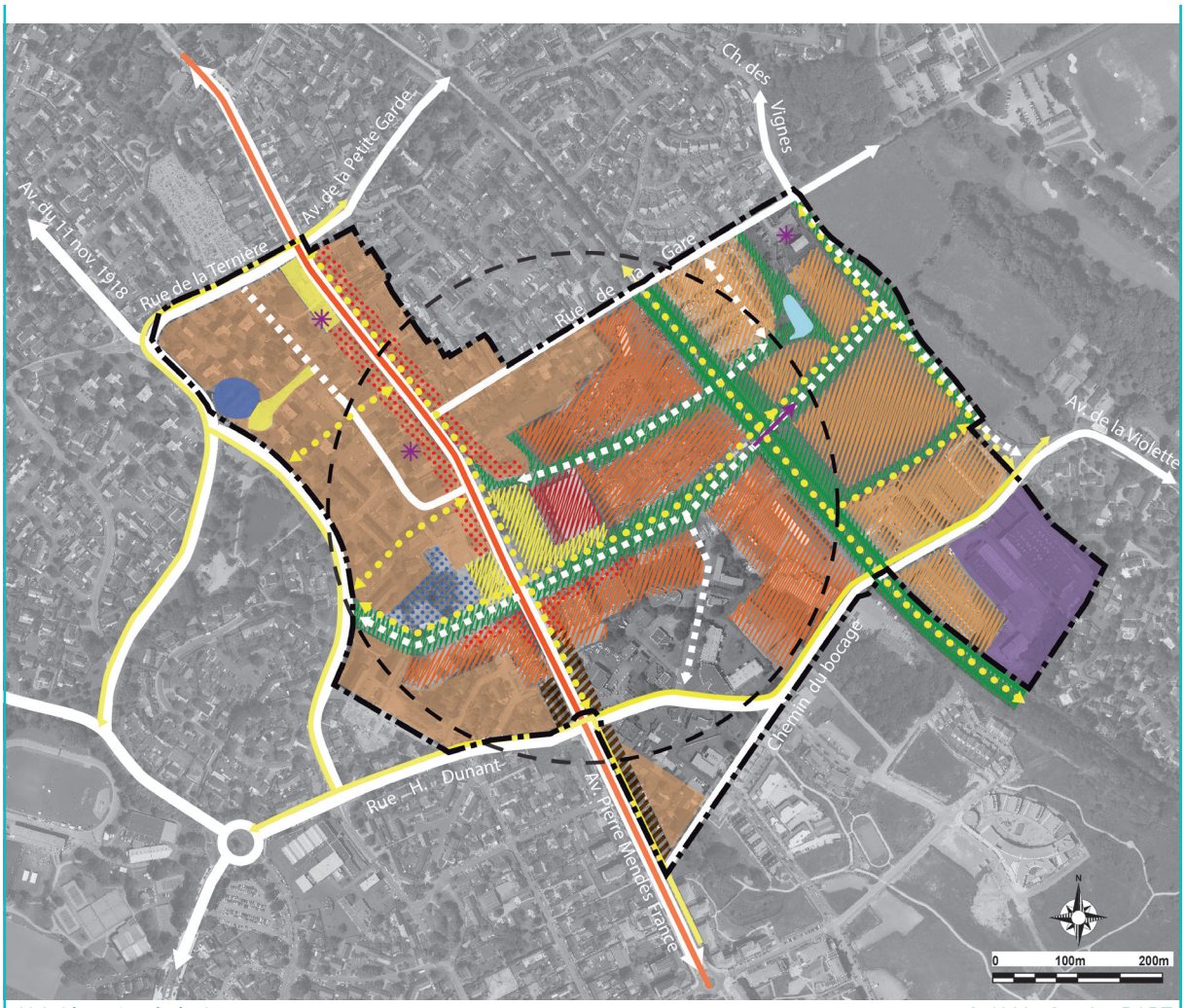
- Deux places viendront structurer l'axe urbain central Mendès-France : la place existante Guy Désiré autour de l'église Saint-Gilles et la future Place autour de la station de tramway Acacias. Elles dessineront deux pôles d'attractivité majeurs autour des deux stations de tramway qui desservent le centre.

- La future Place s'organisera autour de la station de tramway Acacias et de la future avenue Simone Veil.

- Entre les deux places, l'avenue Mendès France sera progressivement élargie et requalifiée sur sa rive Est au rythme des opérations de renouvellement urbain qui pourront y être engagées.

- Sur l'avenue Simone Veil, un grand mail d'est en ouest sera créé pour permettre de structurer les processus d'urbanisation depuis le chemin du Lieru jusqu'à la rue Albert Schweitzer. Ce grand axe paysager assurera à la fois des fonctions de desserte automobile, de stationnement, de circulations vélos et piétonnières.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

- Un système d'irrigation interne sera réalisé pour créer un maillage viaire dense des espaces résidentiels, en se connectant notamment à la « rue Amiral Nouvel de la Flèche » (à l'ouest) et à la rue « de la Gare » (à l'est).

- L'avenue Simone Veil permettra à termes le passage d'une ligne complémentaire de transport en commun qui pourra irriguer les quartiers nord-est d'Avrillé.

- Un réseau d'espaces piétonniers et cyclables sera réalisé pour se connecter au réseau existant et irriguer l'ensemble du futur quartier.

- L'opération devra valoriser la future voie verte réalisée sur l'ancienne voie ferrée et devra anticiper des connexions et franchissements de cet aménagement.

- L'offre nouvelle de stationnement public ou privé devra être traitée de manière qualitative et paysagère.

Offrir un paysage urbain contemporain qui fasse écho à «Avrillé Ville-Parc»

- Les tissus urbains de faible qualité ou inadaptés seront renouvellés.

- La place des Acacias sera entièrement recomposée par de nouvelles constructions offrant des rez-de chaussée commerciaux ou d'activités.

- Les formes urbaines seront dégressives à mesure que l'on s'éloigne de l'axe Mendès-France et de la place des Acacias.

- Sur le secteur du Liéru, les programmes de logements à dominante individuelle devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. La lisière agricole et les vues sur le grand paysage seront valorisées. Ainsi, les hauteurs des constructions nouvelles le long du chemin du Liéru devront être étudiées afin de ne pas impacter le paysage et les vues depuis les Basses Vallées Angevines.

- L'entrée par le secteur des « Raffoux » sera marquée par des volumes bâtis qui viendront dessiner l'accès au centre-ville. Toutefois, l'articulation avec le quartier pavillonnaire des Raffoux nécessitera des formes urbaines progressivement pondérées en lisière de ce quartier existant.

- Le mail central sera arboré pour créer un lien paysager depuis le secteur du château de la Perrière et la vallée de la Mayenne.

- Les éléments de patrimoine existants (propriétés remarquables, ferme du Liéru et presbytère) seront mis en valeur.

Renforcer l'attractivité commerciale

- Le long de l'avenue Mendès-France et de la place des Acacias, les rez-de-chaussée d'immeubles seront dédiés à des cellules commerciales, pour assurer la continuité du linéaire commercial entre les deux places et solidifier la réunification du centre.

- Le centre commercial sera conservé «sur site» mais modernisé ; son architecture pourra être recomposée.

- La nouvelle offre commerciale devra répondre aux éléments de commercialité : visibilité, accessibilité...

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les principes majeurs sont :

- Inscrire son projet dans son environnement

- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

Une programmation maîtrisée dans le temps

- La restructuration du centre-ville s'inscrit dans une vision dynamique de développement urbain sur le court, moyen et long terme. Le développement doit être maîtrisé dans le temps avec un dispositif de phasage cohérent par rapport aux besoins exprimés.

- La première phase du projet est situé au cœur de l'opération (secteur Acacias), le long de l'avenue Mendès-France et sur une partie du secteur du Liéru. Cette phase a vocation à être réalisé d'ici 2027. La deuxième phase, notamment la partie Est, s'étalera dans le temps aprés 2027.

- L'opération devra comporter une programmation mixte de centre-ville (logements, commerces, services, équipements publics...) autour de l'axe historique de l'avenue Pierre Mendès France et un programme à dominante de logements sur le secteur Nord (AFM, Lieru).

- Le potentiel de logements est estimé à 757 logements au total d'ici 2027 sur la première phase de l'opération : 515 logements correspondront à une offre nouvelle, 242 autres correspondront à une offre reconstruite après démolition. A terme, l'opération globale comprendra environ 1300 nouveaux logements.

- La densité moyenne de l'opération sera de 50 logements par hectare compte-tenu de son positionnement comme centralité principale du Pôle Centre et de l'excellente desserte en transport en commun de ce secteur (tramway).

- L'offre de logement sera diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le secteur se localise au nord-ouest de la ville d'Avrillé, entre l'avenue Pierre Mendès-France, la voie ferrée et l'allée Louis-Antoine de Bougainville qui bordent le nouveau quartier d'Ardenne au nord-est, et le rond point des Landes au sud.

Positionné en entrée de ville, le long de l'axe historique de desserte de la commune, le site est désormais desservi par la ligne A du Tramway d'Angers Loire Métropole.

D'une superficie de 2,8 hectares environ, il est actuellement occupé par un commerce généraliste d'une surface importante et par le parking-relais du terminus du tramway. La place importante du stationnement en surface et le faible traitement paysager du secteur pénalise l'image de cette entrée de ville.

L'enjeu est d'assurer le renouvellement de cette entrée et de créer un ensemble urbain cohérent, nouvelle interface entre le quartier d'Ardenne, l'axe de l'Avenue Pierre Mendès-France et la ligne de Tramway.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Connecter l'îlot au reste de la ville

- Les voies existantes qui desservent le quartier limitrophe seront prolongées afin d'assurer un maillage urbain hiérarchisé et cohérent.

- Une connexion avec l'avenue Pierre Poivre sera particulièrement recherchée afin de réaliser une liaison directe entre les quartiers d'Ardenne / Le Pré et l'avenue Mendès-France. Une amélioration de la lisibilité des circulations sera recherchée.

- L'aménagement de l'îlot devra prendre en compte l'accès au parking-relais (depuis le rond-point Ardenne) et participer à améliorer la desserte de cet équipement.

- Une voie de desserte interne centrale sera réalisée parallèlement à l'avenue Mendès-France afin d'irriguer le coeur de l'îlot. Les voies en impasse seront évitées.

- Les voies d'accès internes doivent permettre de créer des percées visuelles vers le quartier Ardenne. Elles seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif.

- L'opération devra valoriser la future voie verte réalisée sur l'ancienne voie ferrée et devra anticiper des connexions avec cet aménagement. Un nouveau franchissement de l'ouvrage devra être étudié.

- Les bordures de l'opération ainsi que les abords de la voie ferrée seront aménagés en espaces paysagers permettant de gérer l'interface avec l'espace public et les propriétés riveraines.

- Les espaces paysagers et les liaisons piétonnes du quartier Ardenne seront prolongés en limite sud et au centre de l'opération. Une première lanière verte, en limite sud de l'opération, permettra une liaison piétonne depuis le giratoire des Landes vers le Bois des Assis. La seconde, centrale, sera traitée de la même façon que celle d'Ardenne et la prolongera jusqu'à l'avenue P. Mendès-France. Elle permettra d'assurer une liaison en mode doux directe de la station Ardenne au quartier d'Ardenne à travers l'opération.

Réaliser une insertion urbaine et paysagère qualitative

- Le secteur a vocation à évoluer vers une programmation mixte avec dans la partie Est de l'îlot la réalisation de logements ainsi que l'implantation de certains commerces et services de proximité le long de l'avenue Mendès-France et dans la partie ouest, le maintien du parking-relais du tramway.

- Afin d'assurer une bonne intégration à l'environnement des futurs quartiers, les formes urbaines seront cohérentes à celles réalisées dans le quartier d'Ardenne.

- Tout en cherchant à optimiser l'ensoleillement des logements, les implantations du bâti et le traitement des marges de recul favoriseront autant que possible la création de fronts de rue qualitatifs.

- Le projet doit notamment recomposer un front urbain avec une nouvelle façade qualitative sur l'avenue P. Mendès-France. Le long de cet axe, un alignement sur l'emprise publique sera mis en oeuvre soit par les constructions elles-mêmes, soit par des éléments de clôture qualitatifs, afin de prolonger le caractère urbain et l'effet «rue» de l'avenue.

- Les angles des bâtiments donnant sur l'avenue et les voies d'accès internes à l'opération devront être traités de façon particulièrement soignée.

- Un espace public qualitatif (type place ou mail) situé au coeur de l'îlot assurera une transition entre les espaces résidentiels, le parking relais et le quartier Ardenne. Cet espace doit permettre de mailler les différents éléments en créant un espace convivial pour les futurs résidents.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

Diversifier les usages et la programmation

- La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 50 logements, dont 34 restant à réaliser sur la période 2018-2027. Ils pourront être réalisés sous forme de collectifs et intermédiaires.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

    - 25% en locatif social (type PLUS / PLAI) ;
    - 25% en accession aidée ;
    - 50% en marché libre.

- Les services et commerces de proximité pourront s'implanter, en rez-de-chaussée d'immeubles le long de l'avenue Mendès-France et en lien avec la station de tramway. Les commerces auront vocation à répondre à des besoins de proximité et de dépannage pour les habitants du quartier et pour les usagers du tramway. L'offre commerciale devra être complémentaire à celle du centre-ville d'Avrillé et de la centralité de proximité de l'Adézière.

Contexte et enjeux

Le secteur, d'une superficie d'environ 0,6 hectare, se localise au sud-ouest de la commune d'Avrillé au sein du quartier du parc de la Haye.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Préserver les espaces verts existants

- La haie bocagère située en bordure de l'allée des Châtaigniers devra être préservée au maximum.
- Le boisement situé au sud de la parcelle devra également être conservé puisqu'il participe à l'ambiance végétale du quartier.

Réaliser un accès au site depuis l'Allée des châtaigniers

- Afin de préserver le boisement au sud et désenclaver cette parcelle, un accès nord pour être réalisé.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 6 logements.

En cohérence avec le contexte local du secteur, la production s'orientera vers une production en marché libr

Contexte et enjeux

Le projet d'aménagement du secteur du Pré se développe au nord-est de la commune d'Avrillé, en lisière de la zone agricole et à environ 600 m de l'avenue Mendès-France accueillant le terminus de la ligne A de tramway Avrillé-Ardenne.

L'aménagement de cette extension urbaine s'inscrit dans une relation directe avec l'opération «Ardenne» aujourd'hui quasiment achevée.

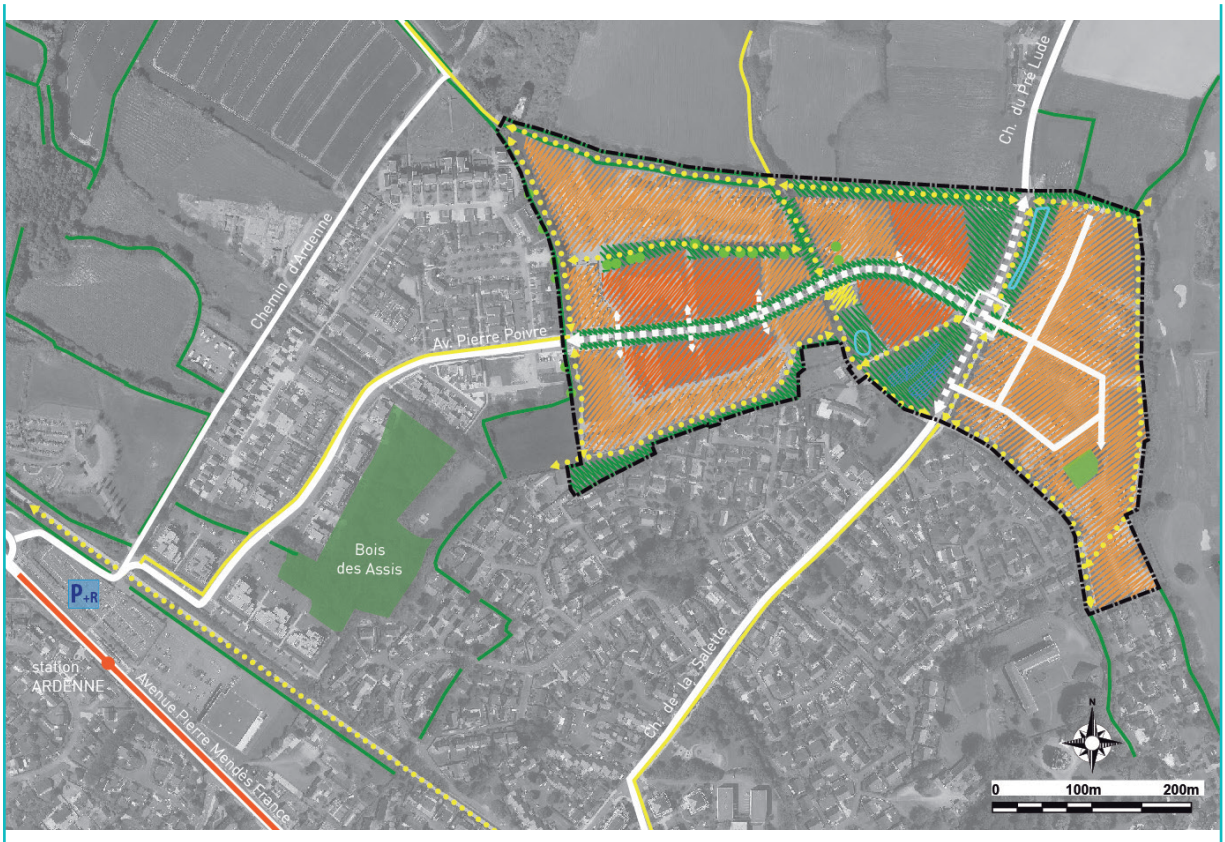
Sur une surface de 16 hectares, le site est délimité:

- A l'ouest par le quartier Ardenne
- Au nord par le chemin de la Grande Garde et des espaces ruraux
- A l'est, par le domaine de la Perrière qui accueille le golf d'Avrillé
- Au sud, par des ensembles pavillonnaires existants

L'opération du Pré est localisée en rebord du plateau d'Avrillé, à l'amorce du côteau de la Mayenne. Elle s'inscrit dans un petit vallon dont le chemin rural du Pré Lude constitue le point bas en s'inclinant vers le Nord en direction de la vallée de la Mayenne.

Le site est actuellement principalement composé d'espaces de cultures et de prairies et jouxte une zone bocagère intéressante. Plusieurs arbres et haies remarquables (notamment en frange nord-ouest) témoignent de ce maillage bocager existant de qualité. Une zone humide ainsi qu'un espace boisé de qualité ont également été identifiés à l'est de la zone de projet. Ces éléments structurent le paysage et participent à la biodiversité du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer le paysage urbain par des espaces publics et des espaces verts de qualité

- L'opération devra s'appuyer sur un maillage paysager affirmé de chemins et de haies de caractère bocager, afin notamment d'assurer la connexion au grand paysage.

- La trame végétale existante sera renforcée dans un souci de qualité du cadre de vie et de préservation de la biodiversité en milieu urbain. Elle participera à dessiner des sous-ensembles urbains.

- Les arbres ayant un intérêt local seront conservés et valorisés.

- Des espaces publics seront aménagés sur l'ensemble de la zone.

Soigner l'insertion et la qualité urbaine du projet

- Les formes architecturales seront diverses (résidences collectives, logements intermédiaires, maisons individuelles, maisons groupées, etc.) pour une meilleure intégration dans le paysage urbain.

- Les formes collectives et intermédiaires se localiseront en coeur de quartier, le long de l'axe viaire principal.

- Le réseau viaire interne s'articulera autour d'espaces publics proposant une diversité d'usages.

Ouvrir le site sur la ville

- Le réseau viaire sera constitué dans le prolongement du réseau existant. Une attention particulière devra être portée à la connexion avec le quartier Ardenne à l'extrême ouest du projet. Une voie principale, l'avenue Pierre Poivre, sera aménagée en mail paysager et assurera la desserte tous modes du quartier. Elle sera relayée par des voies secondaires et tertiaires traitées en voies mixtes qui viendront boucler les différents sous-ensembles urbains.

- Le chemin de la Salette sera réaménagé afin de constituer une porte d'entrée du quartier. Un carrefour sera aménagé au croisement des deux axes principaux.

- Les aménagements viaires devront être calibrés pour permettre une desserte cohérente du quartier par les transports en commun.

- Le plan de composition s'articulera autour de liaisons douces confortant les liens avec le centre-ville, les stations de tramway et permettant un bouclage complet du quartier.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les principes majeurs sont :

- Inscrire son projet dans son environnement

- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

Proposer une programmation diversifiée et échelonnée dans le temps

- La vocation principale du site sera résidentielle : 255 logements seront réalisés à terme sur la totalité du secteur d'ici 2027.

- L'opération sera réalisée progressivement dans le temps pour tenir compte des autres projets en développement sur la commune.

- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

LE VERGER / CHÂTEAU DE LA BOISSIÈRE AVRILLÉ

Contexte et enjeux

Le secteur « Le Verger / Château de la Boissière », d'une superficie d'environ 0,7 hectare, se situe au nord-ouest de la commune d'Avrillé, au nord du parc des Poumons verts et du Château de la Boissière et au sud/est de l'avenue Auguste Renoir.

Ce site, clos de murs en schiste, correspond à l'ancien verger du château. Il est pour partie aujourd'hui utilisé comme jardin privatif d'agrément.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Préserver les éléments patrimoniaux

- Les murets seront en majorité préservés afin de conserver l'identité historique du lieu.

- Les deux pavillons historiques seront également préservés. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter la cohérence d'ensemble de ces éléments bâtis patrimoniaux.

Créer un accès pour le site tenant compte de ces éléments patrimoniaux

- En cas de division parcellaire du site, un seul accès unique sera privilégié afin de conserver la majeure partie des murets.

Favoriser les modes doux

- Une liaison douce devra être maintenue à l'extérieur des murets pour rejoindre le réseau existant du Domaine de l'Étang et du parc des Poumons verts.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé autour de 6 logements.

Au regard du contexte du secteur, la production s'orientera vers une production en marché libre

LA BARATONNIÈRE AVRILLÉ

Contexte et enjeux

Le secteur de la Baratonnière à l'Ouest de la commune d'Avrillé, d'une superficie totale de 19,75ha, est délimité :

- à l'Ouest, par la RD 166, bénéficiant ainsi d'une excellente visibilité depuis cet axe,
- au Nord par la ZAE des Landes II,
- à l'Est, par des prairies et bocages qui forment un espace tampon vert avec le quartier résidentiel de l'Adézière,
- au Sud, par une haie bocagère située en frange de la parcelle agricole d'un seul tenant, desservie par la route de l'Adezière.

Le site est occupé aujourd'hui par des culture et quelques haies bocagères intéressantes. Le site était inscrit en 2AU au PLUi de 2017. La ZAE des Landes II s'achevant, les besoins en foncier économique nécessitent d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Baratonnière.

Les objectifs de cette opération sont de :

- Proposer un tènement foncier d'une quinzaine d'hectares répondant à la demande actuelle,
- Intégrer ce foncier dans la continuité du Parc d'Activités Les Landes II à Avrillé,
- Proposer un aménagement de qualité tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans l'environnement existant

- En préservant et renforçant la trame végétale existante :
  - Préserver la trame verte et bleue à proximité et préserver les haies bocagères significatives à l'est, au nord, et au centre du site (multi-strates) identifiées au plan de zonage ;
  - A l'ouest du site, le long de la RD 775, renforcer et prolonger la haie lorsqu'elle présente des discontinuités.
  - Création d'une haie bocagère le long de la voie de desserte de la zone, limitant l'impact sur les étangs situés au nord du site.
- En veillant à la sobriété foncière et à la bonne insertion paysagère du projet :

- Le projet répondra à l'objectif d'optimisation foncière des zones d'activité proné par le SCoT en limitant notamment l'emprise des espaces de stationnements.
- Le projet portera une attention particulière à la qualité architecturale des façades orientées vers la RD 775 afin de valoriser l'entrée de ville. Les volumes des bâtiments seront de formes simples et de différentes hauteurs afin d'éviter l'effet de masse. Les couleurs et matériaux se réfèreront au nuancier du Maine-et-Loire et les teintes utilisées seront adaptées à l'environnement paysager, caractérisé par l'importance du végétal.
- Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée et de continuité écologique (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.).

Prendre en compte les nuisances liées à la RD 775

- Suite à la réalisation d'une étude loi Barnier, une marge de recul spécifique de 40 mètres a été établie depuis l'axe de la RD 775, route classée à grande circulation. L'étude a prouvé que cette implantation était compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sur le secteur. Cette prise en compte se traduit par des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent le règlement de la zone UYd2 à l'annexe II «Loi Barnier» du règlement écrit.
- Au niveau des parcelles aménagées, les espaces extérieurs de l'entreprise (repas, détente, loisirs) seront éloignés de la RD 775, au-delà de la marge de recul actuelle de 75 mètres, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances.
- Une frange végétalisée sera aménagée en bordure ouest de la parcelle, le long de la RD 775, afin de former un espace tampon avec l'axe routier.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique et favorisera à ce titre un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Structurer le projet

- L'accès à l'opération se fera par le Nord, dans le prolongement de la ZAE des Landes II. La continuité avec cette zone d'activités sera à assurer.
- Les réseaux sont amenés depuis la rue Becquerelle.
- L'aménagement de circulations pour les modes actifs sera recherché.
- Pour des raisons de sécurité routière et de dénivelé, aucune sortie directe sur la route de l'Adezière ne pourra être réalisée.

Programmation

- Accueil d'activité économique à horizon 2027.

LA CROIX CADEAU AVRILLÉ

Contexte et enjeux

Le pôle commercial de la Croix-Cadeau constitué d'une Grande et Moyenne Surface alimentaire et de différentes cellules commerciales s'est implanté dans les années 1990.

Ce site de projet est situé au Nord-Ouest de la commune d'Avrillé, à l'angle de la Route Nationale et de la rue Paul Langevin. Site stratégique d'entrée de ville, d'une superficie de 9,4ha (8,1ha artificialisés et 1,3ha d'extension), il bénéficie d'une accessibilité relativement bonne, soit depuis le centre-ville d'Avrillé, soit depuis la RD106, mais il souffre d'un manque de visibilité directe depuis la RD775. La desserte en transport en commun du site est performante depuis le centre-ville d'Avrillé.

Le site est actuellement occupé par différents commerces dont une locomotive alimentaire qui occupe 1,3ha d'emprise au sol y compris la galerie commerciale attenante. L'ensemble est implanté en recul de l'axe d'entrée de ville avec une aire de stationnement peu qualitative, sans traitement paysager.

Le site commercial se prolonge par une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle au Sud et à l'Ouest. A l'Est, il est bordé par la trame verte et bleue inscrite au PLUi, coupure verte importante pour la commune.

La route Nationale au Nord, a été aménagée pour les modes actifs, participant à la boucle verte communautaire qui relie Angers, Avrillé, Montreuil-Juigné.

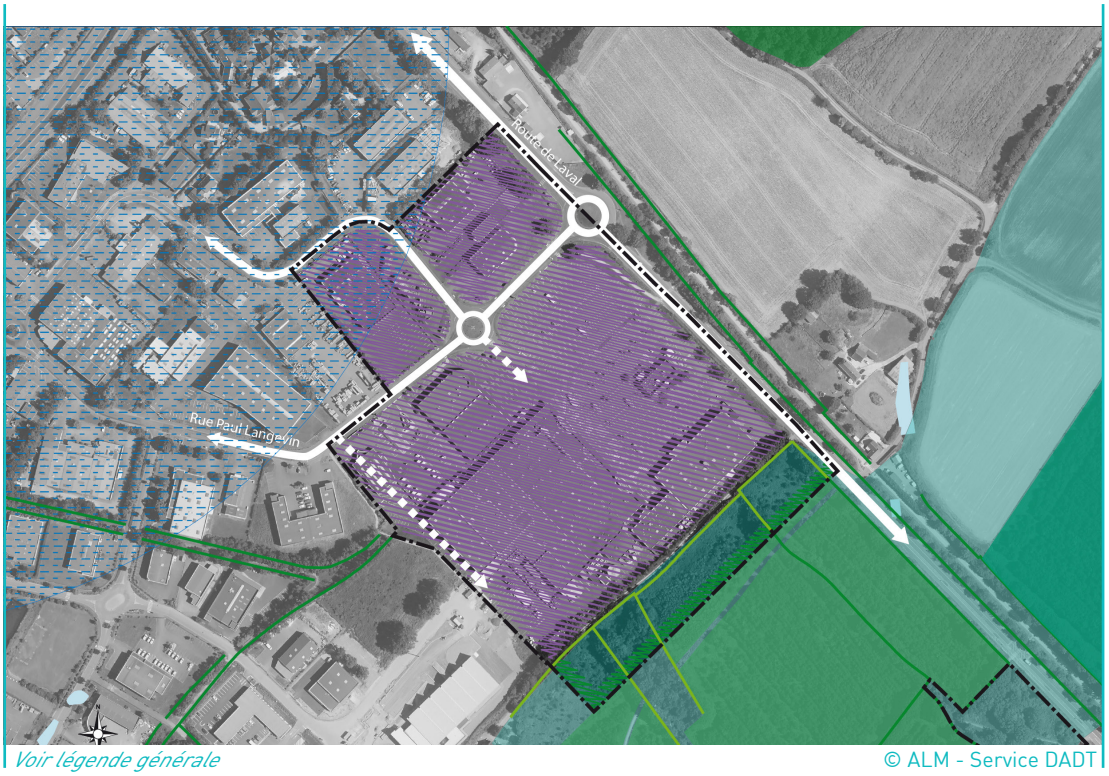
La GMS (Grande et Moyenne Surface) en place souffre de nombreux dysfonctionnements :

- Dangerosité du croisement des flux poids lourds, véhicules légers de la clientèle et des salariés,
- Insuffisance de la capacité de l'aire de stationnements (environ 450 places), en particulier les jours de forte affluence,
- Après des agrandissements successifs, le bâtiment est arrivé à ses limites de capacité de la structure et ne peut pas être mis aux normes handicapées et nouvelles normes de la loi ALUR,
- Les fonctionnalités du magasin et des cellules commerciales satellites nécessitent d'être améliorées tant pour la sécurité des salariés en place que pour les clients et fournisseurs.

L'enjeu de cette OAP est donc de permettre une régénération de l'occupation et de l'organisation de ce site pour en faciliter les usages.

Si des alternatives consistant à transférer les activités commerciales sur un autre site ont pu être examinées, il est aujourd'hui question de travailler sur place pour optimiser et recycler du foncier déjà artificialisé.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Repenser l'organisation bâtie et étendre l'emprise bâtie au sud-Est de la parcelle

- Démolitions de cellules commerciales essentiellement situées au Sud-est de la parcelle,

- Remodelage complet des constructions et de l'aire de stationnement,

- Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.)

Insérer qualitativement le projet

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- En particulier, les éléments végétaux existants seront préservés, notamment ceux bordant la zone au Sud. En cas de destruction, ils devront être compensés sur la parcelle dans un objectif de ménager un écran végétal visuel au contact de la coulée verte qui longe l'opération.

- Le principe de continuité du corridor écologique doit être maintenu sur l'emprise dédiée à l'extension dans la trame verte, sans exclure cependant toute construction. Le cas échéant, les constructions devront être conçues de manière à participer à la continuité écologique du site (ex : façade / toiture végétalisée, habitat pour la faune, ...).

Structurer le projet

- L'entrée principale du site se fera par la rue Paul Langevin ;

- Une seconde entrée voiture sera aménagée au Sud du secteur, pour faciliter les flux ;

- Un bassin paysager sera créé en entrée de site ;

- Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Permettre l'optimisation et la réorganisation des surfaces commerciales pour fluidifier les flux de tous les modes,

- Conforter la vocation commerciale du site,

- Renouveler le site pour améliorer sa qualité environnementale (isolation des constructions, végétalisation des parkings, ...)

BEAUCOUZÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Ce secteur de projet de 8 hectares se localise au cœur de la commune de Beaucouzé, au sein d'une centralité dynamique proposant une offre diversifiée et polarisée de commerces et d'équipements, en continuité de la précédente opération de renouvellement du centre-ville (la ZAC de la Picoterie).

Dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration du cadre de vie des habitants, la commune souhaite poursuivre la mutation et la dynamisation du centre-ville de part et d'autre des rues du Bourg-de-Paille (axe historique Est/Ouest de la commune reliant Beaucouzé à Angers), de l'Oisellerie et de Montreuil.

Le centre-ville possède des caractéristiques spécifiques que le projet devra prendre en compte : une urbanisation linéaire issue d'un étirement du village-rue, un dénivelé important (présence d'un talweg), une diversité architecturale et la présence de plusieurs éléments patrimoniaux remarquables. Le projet doit également s'articuler avec l'un des éléments pivots de cette centralité : le parc communal du Prieuré abritant, entre autres, la Mairie et la médiathèque Anita Conti. Ce parc s'inscrit dans la continuité des espaces verts et naturels de la commune (coulées vertes, terres agricoles à l'ouest, étang St-Nicolas et Vallon du Brionneau au Nord, Bois de Mollières et Bois de Guinezert au sud...).

Les formes d'habitat présentes à proximité sont diversifiées : le cœur de ville accueille des formes relativement denses, notamment du fait de la présence du tissu ancien et de la récente opération de la Picoterie I proposant majoritairement de l'habitat collectif, mais les quartiers alentours restent à dominante pavillonnaire.

L'enjeu de ce projet est de renforcer un centre-ville dynamique en affirmant son identité (historique et naturelle) et en confortant sa vitalité économique et résidentielle.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter un centre-ville mixte et attractif

- Une armature cohérente d'espaces publics de qualité aux usages variés sera constituée.
- De nouveaux rez-de-chaussés d'activités, de commerces et de services de proximité pourront s'implanter le long de la rue du Bourg de Paille, en animation des parvis créés.
- Les nombreux équipements publics existants du centre-ville seront confortés et valorisés par leur mise en scène dans l'espace public.
- Les éléments de patrimoine seront préservés et valorisés dans l'aménagement futur, notamment par la requalification des espaces publics qui les bordent.
- Pour répondre à la nécessité de limiter l'étalement urbain, une densification raisonnée et qualitative sera proposée :
  - Des immeubles collectifs et intermédiaires seront réalisés tout en préservant des transitions avec l'habitat existant environnant.
  - Au nord et à l'ouest, un tissu de maisons groupées, plus proche de la morphologie existante dans les quartiers adjacents, pourra être proposé pour une meilleure intégration dans l'environnement existant.

Ouvrir le coeur de ville sur la nature et conforter la dynamique naturelle

- Les berges Est du parc du Prieuré seront valorisées et offriront des espaces de détente et de promenades. Ce renforcement de la trame végétale favorisera le maintien de la biodiversité en ville.
- Un belvédère-signal sera valorisé depuis la place Paul Fessart pour jouir de la vue panoramique sur le paysage du parc du Prieuré.
- La rue de Montreuil, axe historique nord-sud, sera requalifiée dans sa partie ouest et deviendra une promenade plantée qui se prolongera vers la place de l'église, mise en valeur, puis vers le parc du Prieuré.
- L'îlot habité entre la rue de Montreuil, la rue de l'Oisellerie et l'avenue des Promeniers accueillera des nouveaux espaces verts sous forme de promenade paysagère, jardins vivriers, espaces de détente etc.

Réorganiser les déplacements au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle

- Le projet permettra de préserver une desserte future en transport en commun structurant (largeur de voie suffisante, anticipation d'éventuelles stations d'arrêts...)
- L'usage des modes doux sera favorisé en améliorant le réseau de liaisons douces (lisibilité et attractivité des parcours) vers les arrêts de transports en commun mais également à travers les diverses entités attractives composant le centre-ville (notamment les commerces, services et équipements).
- Les liaisons douces permettront également de réaliser des connexions entre les quartiers nord (Échats) et sud (Hauts-du-Couzé) en cours de réalisation.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Ce secteur a vocation à accueillir une programmation à dominante principale d'habitat : 200 à 250 logements pourront être réalisés sur le long terme. Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- D'ici 2027, une première phase d'environ 100 logements sera réalisée à dominante collectifs et intermédiaires.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

En cohérence avec le contexte local du secteur, elle devra respecter :

- 35 % en locatif social
- 65 % en marché libre

Contexte et enjeux

Le site d'urbanisation des Échats 3 est situé dans le prolongement nord-ouest du centre-ville, entre la partie agglomérée existante et la RD 56. Il est délimité :

- au nord : par la route de Saint-Clément-de-la-Place (RD 56) ;
- à l'est : par le quartier résidentiel des Échats I
- à l'ouest : par un espace boisé de qualité et des zones à caractère naturel
- au sud : par le quartier résidentiel des Échats II

Il se positionne en interface entre campagne et ville, en continuité des quartiers pavillonnaires. Au nord, se trouve le parc d'activités communautaire du Buisson (l'Atoll).

Le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années avec l'urbanisation des Échats I puis des Échats II. L'urbanisation de ce futur quartier devrait s'étendre sur 17 hectares à long terme. A court et moyen terme, seule la première phase du projet concernée par cette OAP sera ouverte à l'urbanisation soit environ 13 hectares.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

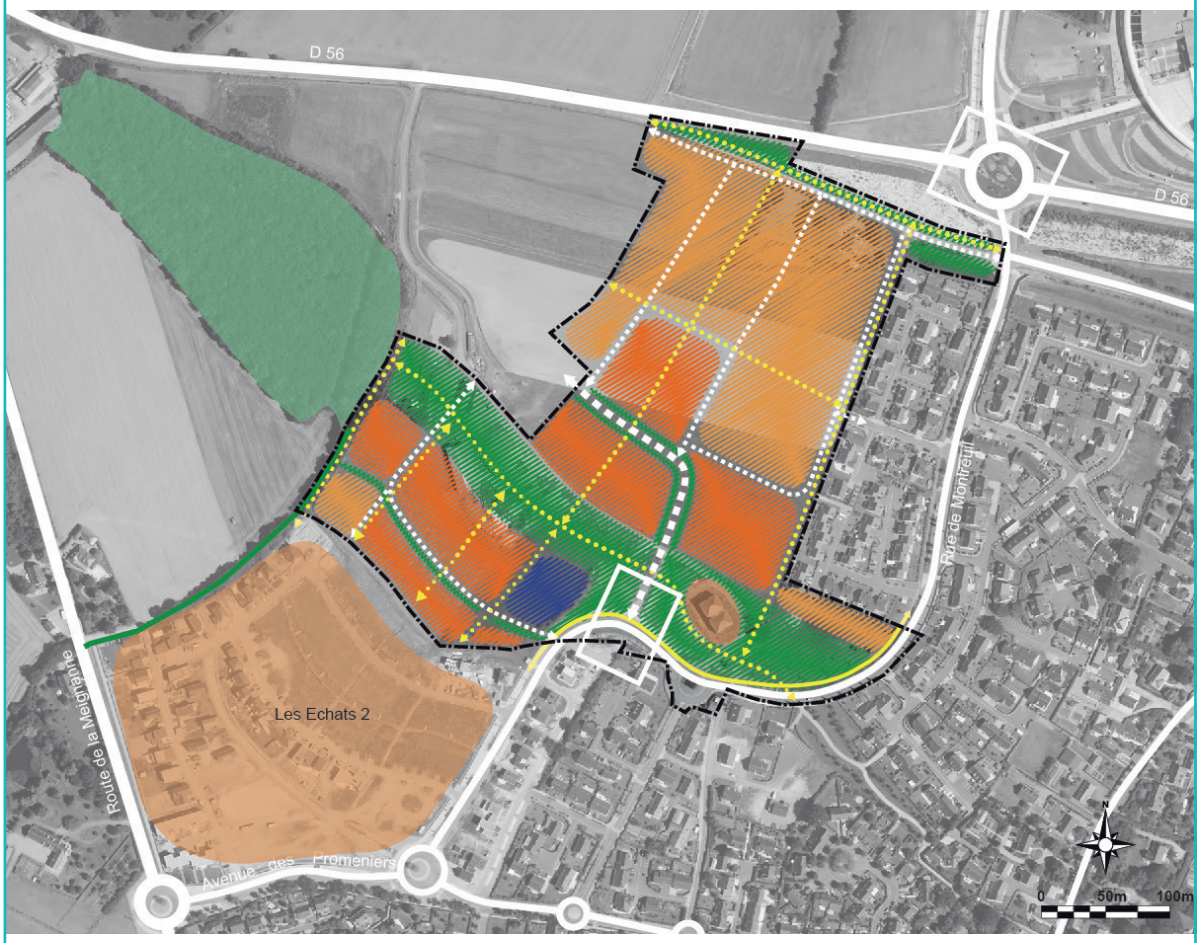
- Il est situé en entrée nord ouest de la commune et permettra ainsi de valoriser cette dernière.
- Il s'inscrit en continuité du tissu urbain déjà existant de la commune, à proximité du centre-ville. Il se situe ainsi à proximité des commerces et équipements du centre-ville et offre plusieurs opportunités pour prolonger la coulée verte et les liaisons douces existantes.
- Il permet d'équilibrer le développement urbain de la commune vers le nord, en parallèle du projet des Hauts du Couzé amorcé au sud.
- Il profitera de la desserte de transport en commun existante aujourd'hui sur le secteur (ligne 4).
- Il est longé par une haie bocagère et un espace boisé en frange ouest qui offre un cadre paysager de qualité à ce secteur.

Orientations et principes d'aménagement

Soigner l'insertion urbaine et paysagère pour une greffe urbaine qualitative

- Le maintien de la trame bocagère existante et des éléments végétaux de qualité (haie) participera à la qualité du projet. La cohérence d'ensemble sera préservée et mise en valeur par de nouvelles plantations locales.
- Le projet renforcera également la trame végétale existante dans un souci d'intégration des nouvelles constructions et de maintien de la biodiversité sur le secteur.
- Les densités bâties seront croissantes vers le parc afin de structurer les lisières puis dégressives à l'approche des lotissements existants et en transition de la zone naturelle assurant ainsi une bonne intégration du futur quartier dans son environnement.
- Tout en cherchant à optimiser l'ensoleillement des habitations et à préserver les éléments végétaux existants, les formes urbaines, les implantations du bâti et le traitement des marges de recul favoriseront autant que possible la création de fronts de rue qualitatifs.
- Le long de la lisière agricole et de la coulée verte, les constructions seront organisées en petits plots afin de valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels et de préserver des vues.
- Une attention particulière sera également portée à l'insertion des constructions et en particulier à l'insertion des volumes annexes.
- Les clôtures seront avantageusement remplacées par des haies vives permettant de diversifier les feuillages, les couleurs et les essences végétales.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Relier le quartier à la ville au travers d'un parc de rayonnement communal

- L'insertion paysagère du projet se traduira par la réalisation d'un parc central. Ce dernier se structurera dans le prolongement de l'armature verte formée par le boisement existant. Il fera le lien entre les différents secteurs en offrant des usages partagés de loisirs et de détente à l'échelle du quartier et plus largement, de la commune.

- Cet espace public générateur de lien social pourra être support d'équipements.

Un réseau viaire hiérarchisé et des liaisons douces structurées connectés au réseau existant

- Au sud, la qualité de l'entrée du quartier devra être améliorée. Le carrefour sera réaménagé pour marquer davantage l'entrée dans les Échats III et rendre les circulations plus lisibles.

- Les voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes seront prolongées afin d'assurer un maillage urbain hiérarchisé et cohérent :

  • une voie primaire traversera le quartier d'est en ouest en assurant une continuité depuis le carrefour de l'avenue des Échats et de l'allée de Cerfeuil jusqu'à la RD 56 (route de Saint-Clément-de-la-Place) pour constituer, à termes, un principe de desserte «en boucle». A l'approche du carrefour, les deux sens de circulation seront séparés afin d'amoindrir l'effet routier et d'aménager de façon plus sécurisée la traversée du parc.

  • des voiries secondaires se connecteront à la rue de l'Hermitage pour irriguer les différents îlots du quartier. Ces voies s'inscriront dans un maillage continu et anticiperont des connexions futures. Ces voies assureront un partage sécurisé de l'espace public entre piéton et voiture. Les voies en impasse seront évitées.

- Pour des raisons de sécurité routière, les nouveaux accès directs individuels sur la route départementale 56 sont interdits.
- Une insertion cohérente et qualitative du stationnement privé sera recherchée. Pour l'habitat individuel, les places de parking seront localisées sur la parcelle. Quant aux îlots d'habitat collectif et intermédiaire, les places seront soient enterrées, semi-enterrées ou intégrées dans un système de poches de stationnement groupées et paysagères.
- Un réseau de liaisons douces assurera les déplacements doux en toute sécurité et limitera le recours systématique à l'automobile pour les circuits courts. Ces liaisons douces emprunteront notamment le parc central pour venir se connecter au réseau communal en développement entre le centre-ville et le nord de la commune.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les principes majeurs sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- L'aménagement du quartier s'effectuera en deux phases. Le potentiel de logements est estimé à 280 logements pour la première phase 2017 - 2027, soit 202 logements restant à commencer (hors périmètre de l'OAP actuelle).
- La phase 2 sera ouverte à l'urbanisation après 2027.
- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération
- Le projet dans son ensemble devra respecter une densité de 30 logements/ha au regard des modalités de calcul du SCoT.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.
- Les équipements qui seront réalisés au sein du parc ou à proximité devront répondre à un besoin communal ou de quartier.

Contexte et enjeux

La zone d'activités du Pin est située à l'ouest du Pôle centre, sur la commune de Beaucouzé. La zone s'inscrit par ailleurs dans un vaste ensemble économique formé par plusieurs zones d'activités communautaires.

Localisée aux abords directs de la RD 523, elle borde l'une des entrées majeures de l'agglomération et revêt ainsi un important potentiel de vitrine économique.
Au nord, le secteur se situe en interface directe avec un quartier résidentiel.

Sa localisation en bordure d'un axe structurant permet un accès rapide au site depuis les grandes voies d'agglomération mais lui confère un caractère routier dominant.

Certains aménagements brouillent la lecture des accès (aire de stationnement sur l'entrée nord, plan agricole à l'ouest et perspective boisée le long de l'avenue du Pin), complexité de l'échangeur).

Ces contraintes d'accès et le manque de hiérarchisation du réseau viaire interne ne lui permettent pas de supporter un trafic trop important et perturbent la lecture des trois entrées/sorties de la zone.

L'offre économique foncière d'environ 11 hectares est aujourd'hui mixte avec une dominante d'activités commerciales et d'hébergement hôtelier. Pour autant, au regard des contraintes d'accès de cette zone et des enjeux de hiérarchisation des secteurs commerciaux de l'agglomération, cette zone n'est pas identifiée par la Charte d'Aménagement Commercial du Pôle Métropolitain Loire Angers, ni par le PADD du PLU, comme un pôle commercial majeur de l'agglomération.

Les espaces sont segmentés et les liens avec le grand paysage sont inexistants. Aujourd'hui, l'urbanisation linéaire et peu harmonieuse de la zone dessert son image.

Les densités sont faibles, les emprises foncières sont de dimensions multiples et les implantations des bâtiments peu cohérentes. Les enveloppes bâties non homogènes se résument souvent à l'identité d'une marque et des espaces résiduels restent inexploités.

Sur la base d'une étude pédologique, une zone humide a été identifiée à l'ouest du secteur.

C'est pourquoi il s'agit d'accompagner la mutation et la requalification urbaine et paysagère de cette zone économique d'entrée d'agglomération.

Orientations et principes d'aménagement

Clarifier la vocation de la zone et gérer l'interface avec les secteurs résidentiels

- La zone est destinée à des constructions à vocation économique mixte (artisanat, services, bureaux et petits commerces.

- Des opérations économiques groupées pourront être développées pour répondre notamment aux besoins des petites entreprises de production souhaitant rester sur le Pôle Centre.

- L'implantation d'activités ayant le plus besoin d'une vitrine économique seront privilégiées en façade de la route départementale.

- Les activités d'hôtellerie et de restauration seront confortées.

- Des activités non nuisantes qui ont un intérêt économique à être accessibles depuis la ville «habitée» seront implantées en front de tissu résidentiel

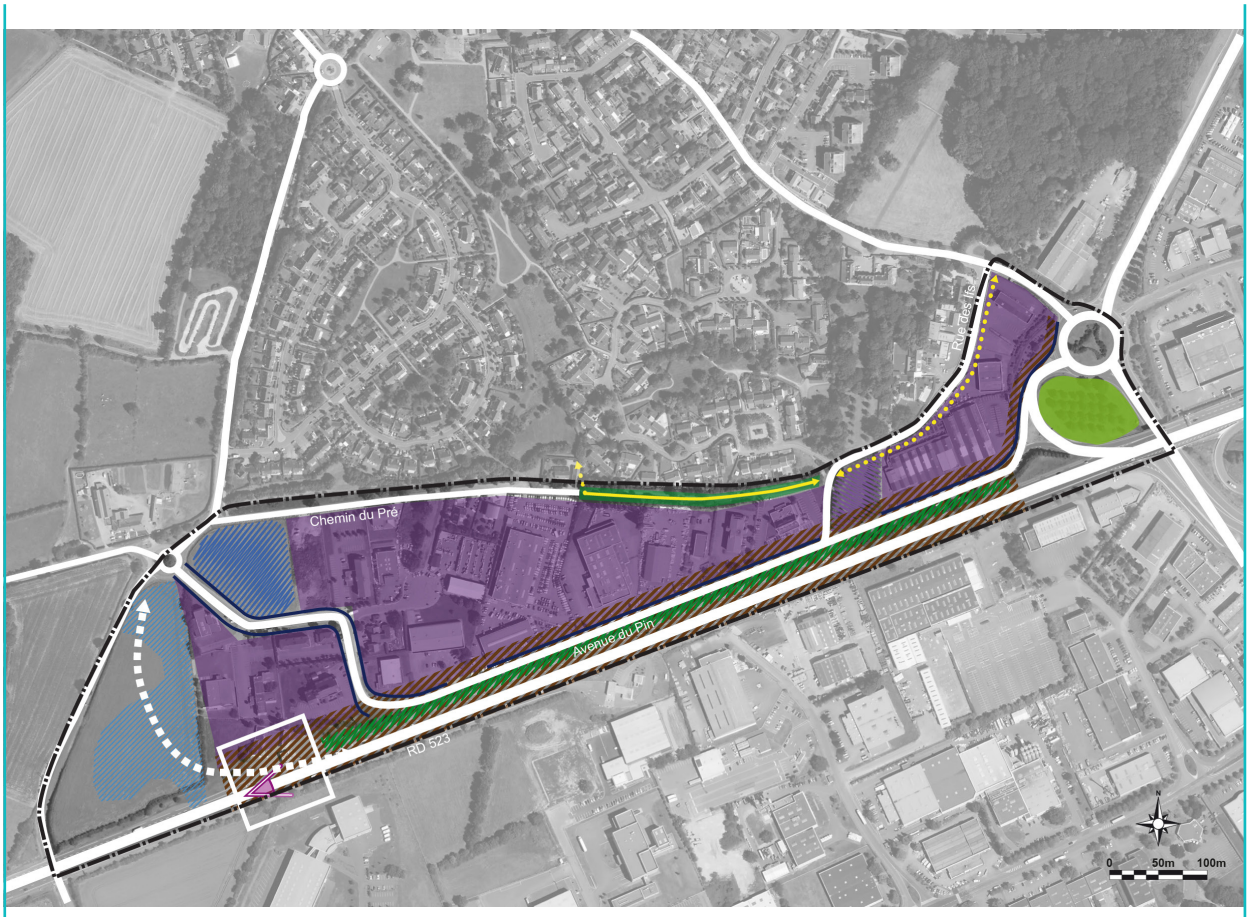
- A l'ouest de la zone, un secteur est réservé pour l'implantation d'un équipement ou de services, en transition avec l'aménagement du secteur des Hauts-du-Couzé.

Requalifier l'entrée ouest d'agglomération en travaillant sur les volets urbains et paysagers

Structurer l'espace urbain

- La limite d'urbanisation à l'extrême ouest de la zone du Pin devra être qualifiée afin de renforcer le caractère de seuil d'agglomération du secteur. Pour cela, l'implantation d'activités aux volumétries bâties significatives devra être privilégiée.
- Dans le but de resserrer le champ visuel perçu depuis la RD et de valoriser la vue sur la ville d'Angers, un front bâti en façade directe de la RD 523 devra être créer ; les implantations seront de préférence à l'alignement et les hauteurs seront dégressives au fur et à mesure que l'on se rapproche des tissus résidentiels.
- Les espaces délaissés devront être mis en valeur par un traitement paysager cohérent.
- Les espaces de stockage seront traités de manière qualitative et interdits en façade de RD 523 et de la rue du Pin.
- Les façades des bâtiments autour du giratoire nord de l'échangeur devront être qualitatives et structurées en éventail afin de participer à la qualification architecturale de ce nœud routier et urbain.
- Une cohérence devra être recherchée dans le vocabulaire urbain utilisé (ligne de mobilier urbain identique, hauteurs et coloris des clôtures visibles depuis le domaine public similaires, etc.)

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Améliorer le fonctionnement interne de la zone et hiérarchiser le réseau viaire pour une meilleure lisibilité

- Les entrées-sorties sur la ZI du Pin seront qualifiées pour améliorer leur perception (signalétique, constitution de fronts bâtis).
- L'avenue du Pin devra être requalifiée et retrouver un gabarit urbain homogène sur tout le linéaire.
- Dans un souci de sécurité et d'optimisation du foncier, les accès et le stationnement des activités devront, autant que possible, être mutualisés.
- L'implantation d'enseignes commerciales génératrices de flux routiers importants devra être adaptée à l'aménagement de la zone, afin de permettre le maintien d'une fluidité de circulation dans la ZI du Pin.
- Des espaces de circulations douces confortables, sécurisées et accessibles devront être réservés pour les piétons comme pour les cycles. En se connectant au réseau existant, ils faciliteront les liens vers le centre-ville, les équipements et les services de Beaucouzé.
- La possibilité d'une connexion alternative de l'avenue de Pin sur le giratoire nord dans le respect des priorités d'entrées dans l'anneau sur le giratoire nord de l'échangeur devra être étudiée.
- A moyen terme, une connexion directe sur la RD 523 à l'ouest de la ZI pourra être réalisée pour desservir les quartiers d'habitat ouest de la commune. Le projet devra être étudiée en lien avec les services du Département. Le projet devra prendre en compte la présence de la zone humide. Des investigations complémentaires au stade du projet seront à réaliser pour en définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de cette zone humide, des mesures de compensation sont à mettre en oeuvre.
- Pour des raisons de sécurité routière, tout autre nouvel accès direct individuel sur la RD 523 est interdit.

Densifier et valoriser les aménagements paysagers

- Aux abords de la RD, le cordon paysager ouest/est existant sera valorisé (filtre végétal).
- Les haies présentes dans le prolongement du manoir de Haute Roche seront préservées au maximum, en prêtant une attention particulière aux sujets majeurs. Des cônes d'ouverture pourront toutefois être pratiqués pour la réalisation de voie cyclable, et notamment au sud de la parcelle, afin de favoriser la visibilité des activités implantées depuis la RD 523 et l'avenue du Pin.
- Les activités positionnées le long des «coupures vertes» devront valoriser leurs façades sur ces espaces.
- Les éléments paysagers structurants devront être confortés (haies bocagères, arbres isolées, etc.).
- Les nouvelles aires de stationnement seront paysagées.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les principes majeurs sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique.
- La programmation permettra l'implantation d'activités économiques et notamment d'activités artisanales.

Contexte et enjeux

Le site de projet est situé à proximité immédiate de la RD 523 reliant Angers à Nantes, à l'extrémité ouest de la commune. Sur 28 hectares environ, ce secteur d'extension urbaine doit accueillir une partie du développement résidentiel futur de Beaucouzé, dans le prolongement du tissu urbain existant et à moins d'un kilomètre du centre-ville.

Le site de projet est délimité :

- au nord par un tissu urbain existant à dominante pavillonnaire et la coulée verte du centre-ville de Beaucouzé;
- à l'est par la rue du Grand Pin et le quartier résidentiel de la rue des Ormes ;
- à l'ouest par le chemin d'exploitation de la Rouairie et des terrains agricoles (jusqu'au raccordement sur l'Avenue de Vauragère);
- au sud par le chemin rural de Villenière et les terrains agricoles le long de la RD 523.

L'espace est actuellement composé de prairies et comporte en son sein une zone boisée de qualité ainsi qu'une mare, positionnée au sud de la zone, source de biodiversité. Il bénéficie également d'un réseau de haies de qualité qui délimitent les espaces agricoles et de quelques arbres intéressants à l'échelle du quartier dans sa partie sud-est. Ces espaces participent à la biodiversité du secteur et accueillent à ce titre certaines espèces protégées (amphibiens et coléoptères).

La topographie du site est marquée notamment du fait de la présence d'un Thalweg qui s'affirme dans la partie basse du site.

Ces particularités paysagères confèrent au site des atouts importants qui permettront au projet d'avoir sa propre identité en s'inscrivant dans un environnement qualitatif.

Orientations et principes d'aménagement

S'appuyer sur l'environnement existant pour réaliser le projet

- Les principales caractéristiques identitaires du site devront être prises en compte et mises en valeur dans le plan de composition global afin de maintenir une importante présence végétale et valoriser ses atouts :
  - •Prise en compte du dénivelé nord/sud marqué par la présence d'un Thalweg : les constructions et voies secondaires devront s'intégrer aux courbes topographiques
  - •Maintien de l'espace boisé au cœur du site et des arbres intéressants identifiés
  - •Valorisation du réseau principal de haies bocagères
- La mare présente au sud-est du secteur devra être conservée et une continuité écologique devra être préservée depuis une deuxième mare située en dehors du périmètre de l'opération.
- La trame végétale sera renforcée dans un souci d'intégration des nouvelles constructions et du maintien de la biodiversité en ville

Connecter le quartier à l'existant et soigner son insertion urbaine

- Une coulée verte centrale nord/sud s'inscrivant dans le prolongement de la coulée verte du centre-ville sera réalisée. Elle pourra être support de jardins paysagers, espaces de jeux, promenades... Elle aura vocation à être utilisée par les habitants de l'ensemble de la commune.
- Des espaces publics orientés est/ouest, perpendiculaires à la coulée verte centrale, seront constitués pour offrir d'autres espaces de jeux et de détente de proximité.
- Un réseau viaire en continuité du maillage des voies existantes devra être structuré pour permettre d'irriguer l'opération et de l'intégrer au sein des tissus existants. Les voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes seront prolongées dans la mesure du possible afin d'assurer un maillage urbain cohérent. Deux hypothèses de connexion avec les quartiers nord existants peuvent être développées.
- Les clôtures seront avantageusement remplacées ou doublées par des haies vives permettant de diversifier les feuillages, les couleurs et les essences végétales.

- Une insertion qualitative du stationnement sera recherchée. Pour l'habitat individuel, les places de parking obligatoires seront localisées sur la parcelle quant aux îlots d'habitat collectif et intermédiaire, les places seront enterrées, semi-enterrées ou intégrées dans un système de poches de stationnement groupées et paysagères.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Rendre le quartier praticable à tous les modes de déplacements

- Le réseau viaire devra être hiérarchisé pour une gestion des flux apaisée avec :
  - Un axe structurant irriguant à long terme l'ensemble du quartier pour assurer une continuité viaire entre le Nord-ouest du site depuis le chemin de la Rouairie, jusqu'au chemin de Villenière au sud (phase 2).
  - Des voies de desserte interne assurant une desserte partagée de l'ensemble des îlots. La première phase sera desservie par des accès depuis la rue du Grand Pin, le chemin de Villenière et par le prolongement de la rue des Jonquilles. Les voies en impasse seront évitées.
- L'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture sera facilitée avec :
  - La création de liaisons douces se raccordant au réseau existant et irriguant le futur quartier du nord au sud (principalement via la coulée verte) ainsi que plusieurs liaisons est/ouest. Elles s'appuieront autant que possible sur les haies bocagères existantes.

Développer un quartier habité aux formes diversifiées répondant aux besoins des habitants

- L'offre de logements proposée devra répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et intergénérationnelles.

- Tout en cherchant à optimiser l'ensoleillement des habitations et à préserver les éléments végétaux existants, les formes urbaines, les implantations du bâti et le traitement des marges de recul favoriseront autant que possible la création de fronts de rue qualitatifs.

- Une attention particulière sera également portée à l'insertion des constructions et en particulier à l'insertion des volumes annexes.

- En matière d'économie énergétique, le projet permettra une implantation du bâti permettant de maximiser les apports solaires sans toutefois nuire à la qualité urbaine du projet.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, dont les principes majeurs sont :

- Inscrire son projet dans son environnement
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Programmation

- La vocation du site sera résidentielle : 570 logements seront réalisés à terme sur la totalité du périmètre opérationnel de la ZAC afin de respecter au moins une densité de 30 logements/ha.

- Cette opération a cependant vocation à être phasée et doit permettre d'assurer une production régulière de logements dans le temps. La présente OAP couvre la première phase de 310 logements à réaliser d'ici 2027, y compris le lieu-dit «La Ferme du Grand Pin», sur lequel le potentiel est évalué à environ 25 logements. La deuxième phase sera ouverte à l'urbanisation après 2027, et concernera 260 logements.

- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération :

  • L'habitat individuel représentera entre 45 et 50% maximum des logements créés au sein de l'ensemble de l'opération. Il sera composé de lots libres et de logements groupés, sur des parcelles de tailles variées.

  • Les logements intermédiaires et collectifs représenteront l'autre moitié des habitations réalisées sur la zone. Ils seront principalement localisés le long de l'espace paysager central. Ces constructions devront dialoguer harmonieusement avec la coulée verte et permettre aux habitants de profiter pleinement de cet espace. Certaines constructions pourront ainsi être réalisées avec une typologie de type R+3 maximum.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

  • 35 % de locatif social (type PLUS/PLAI)
  • 15 % d'accession aidée
  • 50 % de marché libre

BOUCHEMAINE





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Le secteur du Artaud se situe au Nord du centre-bourg historique, en entrée de ville, face aux équipements sportifs du même nom. Le projet global couvre une surface d'environ 2,6ha et est bordé :

- A l'Ouest, la route d'Angers et au-delà les équipements sportifs de la commune,
- Au Nord, un chemin de randonnée bordé d'une haie, qui marque la transition vers le secteur de la Piverdière,
- Au Sud, par l'urbanisation du bourg de Bouchemaine,
- A l'Est, par des prairies.

Ce secteur se trouve en surplomb de la vallée de la Maine, qui appartient au vaste réseau des Basses Vallées Angevines (BVA) inscrites au titre de Natura 2000, ainsi qu'au site classé de la Confluence.
Le site bénéficie d'une bonne accessibilité depuis le bourg de Bouchemaine, tant pour la voiture que pour les modes doux (aménagement de liaisons cyclables).
L'urbanisation de ce secteur permettra de conforter le bourg par l'aménagement d'un quartier s'intégrant au tissu existant. Son urbanisation devra prendre en compte l'enjeu écologique et paysager de sa localisation sur le coteau, en surplomb de la vallée de la Maine.

Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO , le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Favoriser l'insertion du projet dans le paysage

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale. Le projet devra prendre en compte la présence de la zone humide identifiée. Des investigations complémentaires au stade du projet seront à réaliser pour en définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de cette zone humide, des mesures de compensation sont à mettre en œuvre.

- Les éléments structurants du paysage (cheminements, haies) seront préservés en limite de la coupure d'urbanisation, notamment en limite Est du secteur, pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- Un espace public central sera aménagé pour permettre de conserver une perspective sur les prairies de la Baumette.

- Les espaces résidentiels présenteront une densité différenciée selon leur localisation. Ainsi le secteur central situé aux abords de la Route d'Angers présentera une densité majorée pour structurer l'entrée du quartier. Une densité moindre sera affectée aux franges du secteur pour faciliter les transitions avec les espaces limitrophes.

Insérer le nouveau quartier dans le fonctionnement urbain de la commune

- L'accès au secteur se fera à partir de la Route d'Angers. Un accès complémentaire sera à prévoir depuis la Rue des Hautes Garennes. Sa création est conditionnée aux modalités techniques et financières inhérentes au déplacement du transformateur électrique existant.

- En cas d'impossibilité de déplacer ce transformateur, un deuxième accès à la route d'Angers sera à prévoir, afin de créer un bouclage des voies sur ce secteur.

- Des liaisons douces seront aménagées, raccordées aux chemins existants. Un chemin sera notamment créé en appui de la haie située à l'Est de l'opération pour faciliter sa préservation.

- La Route d'Angers pourra être aménagée aux abords de l'opération afin d'indiquer l'entrée dans l'espace urbain du bourg.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle

- Le nombre de logements à réaliser est d'environ 70 logements. Ce chiffre pourra varier en fonction de la prise en compte des zones humides.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat,

LES BRUNELLERIES BOUCHEMAINE

Contexte et enjeux

Le secteur d'extension des Brunelleries est situé le long de la RD 102 (axe Beaucouzé - Bouchemaine), en haut d'un plateau dominant, à l'Est, la vallée de la Maine.

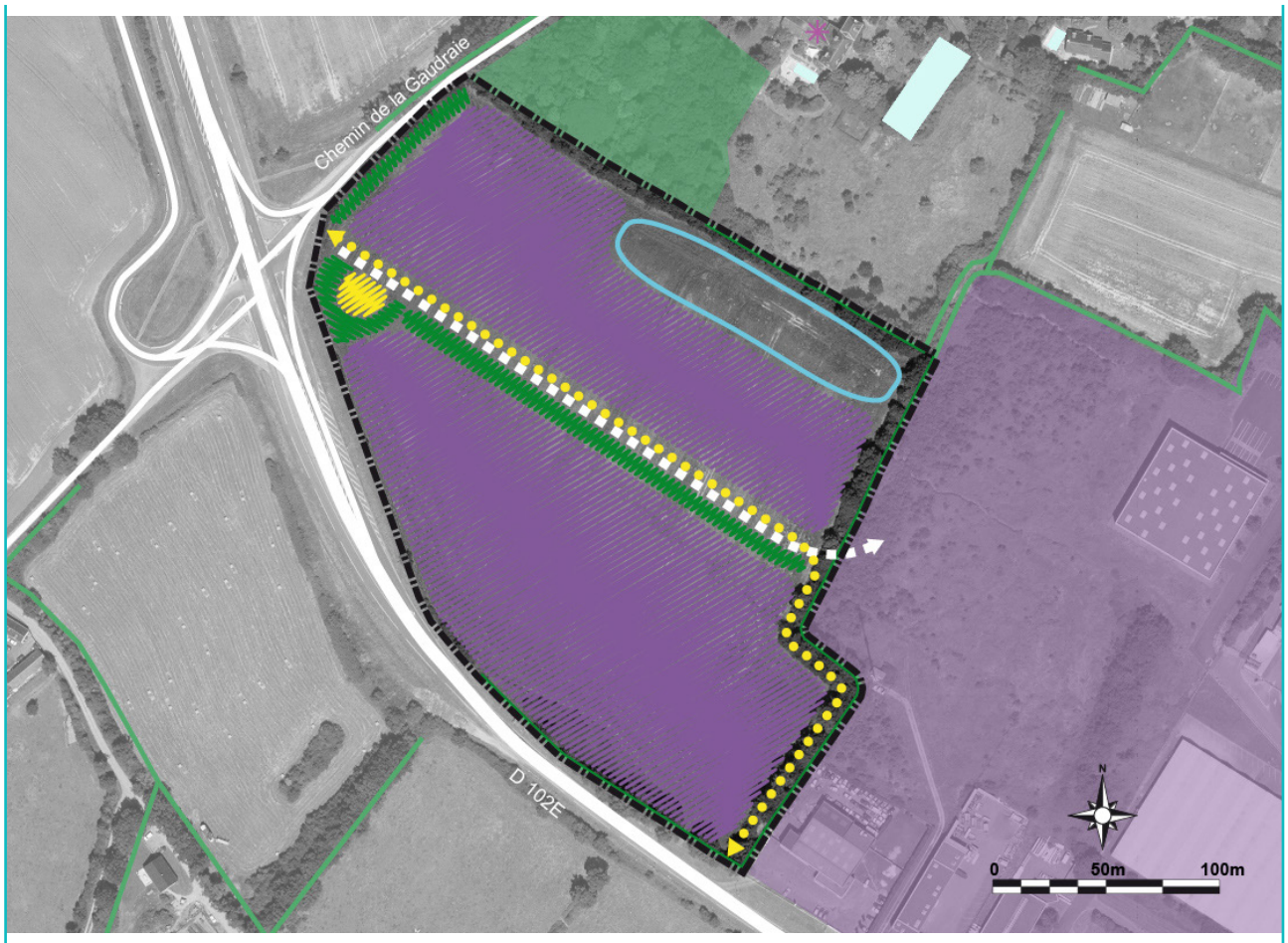
Le périmètre est délimité par :

- Des boisements et des terrains agricoles au Nord,
- La RD 102E au Sud et à l'Ouest et le chemin de la Gaudraie au Nord-Ouest, qui le séparent de terrains agricoles,
- Des terrains industriels du parc d'activités communautaire Angers / Bouchemaine – secteur des Brunelleries à l'Est du site.

Ce secteur vient renforcer le Parc d'Activités Communautaire existant et ainsi compléter l'offre économique de la commune et de l'Ouest de l'agglomération.

Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- Les éléments végétaux existants seront préservés, notamment ceux bordant la zone au nord. Le long de la RD 102, la végétation existante sera valorisée, en sélectionnant essentiellement les arbres (sujets adultes et sujets en devenir). Cette trame verte sera complétée par des plantations le long de la voie, ainsi que par une reconstitution de ronciers au pied des boisements conservés pour compenser la destruction de friches favorables aux reptiles (mesure compensatoire de l'étude d'impact).

- Un aménagement sera réalisé en partie Nord de la zone pour recueillir les eaux de pluies.

Structurer le projet

- La voirie principale du projet sera raccordée à la rue du Champ de l'Aire (desserte du parc d'activités communautaire Angers / Bouchemaine existant). La configuration du carrefour de la RD 102 avec le Chemin de la Gaudraie ne permettant pas la création d'un nouvel accès sécurisé, cette voie se termine en impasse par une palette de retournement : .

- Ce réseau viaire interne permettra de desservir les nouvelles entreprises.

- L'aménagement de circulations douces unilatérales longeant la desserte sera réalisé, avec une continuité douce s'appuyant sur la haie centrale existante pour se connecter à la façade Sud du parc d'activités existant : .

- Pour des raisons de sécurité routière, aucune sortie directe sur la RD 102 ne pourra être réalisée.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises d'activités de proximité

LES REINETTES BOUCHEMAINE

Contexte et enjeux

Le secteur des Reinettes se situe au Sud du quartier de Pruniers, en partie Nord du territoire communal. Le projet global couvre une surface d'environ 5ha, et est bordé :

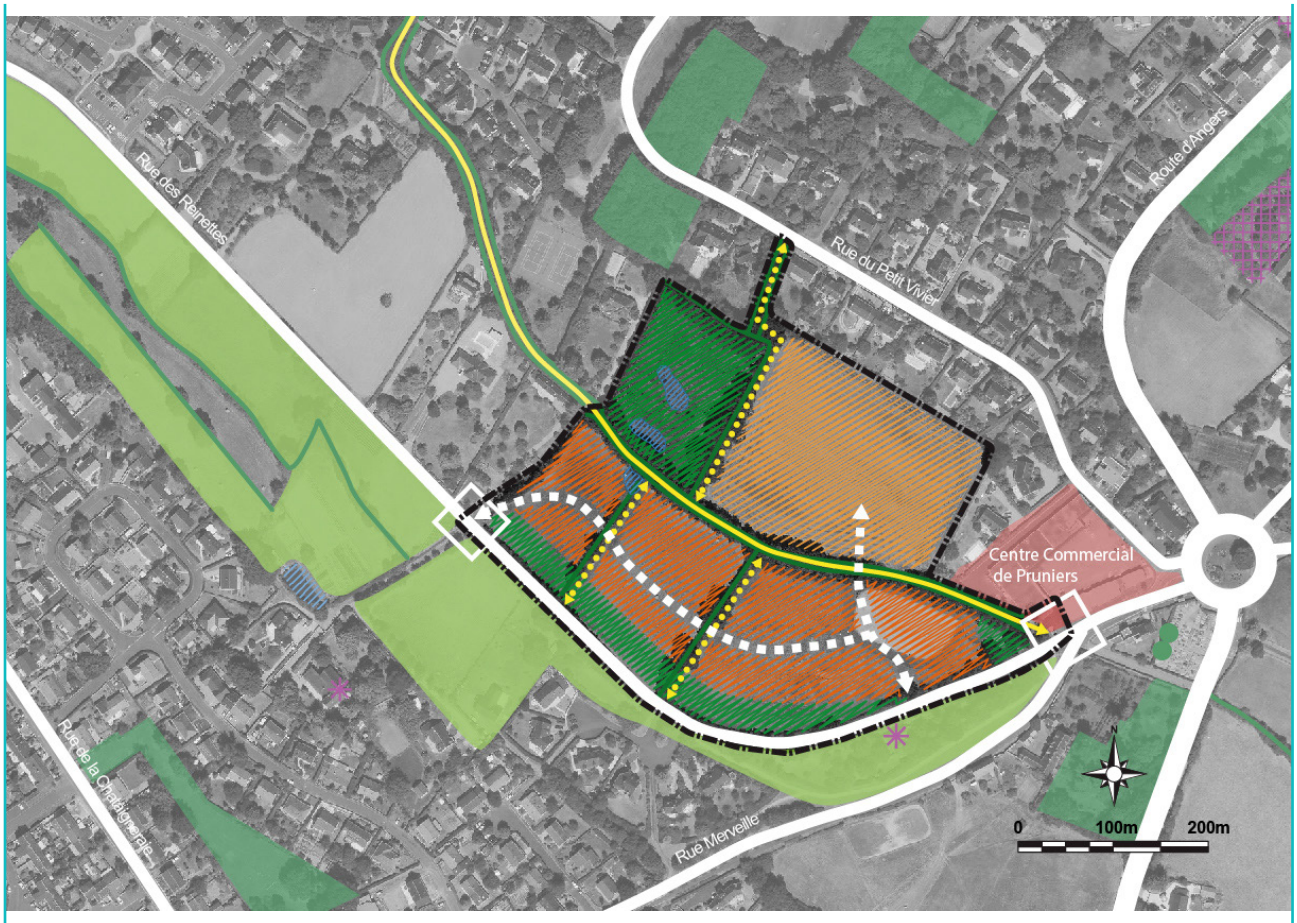
- Au Nord, par l'urbanisation du quartier de Pruniers,
- Au Sud, par la rue des Reinettes,
- A l'Est, par le Centre Commercial de Pruniers, centralité du quartier,
- A l'Ouest, par un secteur présentant une urbanisation lâche qui pourra se développer à plus long terme.

Le chemin des Reinettes traverse le secteur d'Est en Ouest.

Des zones humides sont identifiées en partie Nord Ouest du site.

L'urbanisation de ce secteur viendra conforter le quartier de Pruniers, renforcer sa centralité, et devra prendre en compte l'enjeu environnemental et paysager de la coupure verte (Vallon des Reinettes) séparant le Val de Maine et Pruniers.
Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Favoriser l'insertion du projet dans le paysage et préserver l'environnement

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique :

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- Les éléments structurants du paysage (cheminements, haies...) seront préservés, notamment le chemin des Reinettes qui s'inscrit au cœur du secteur à aménager. Le projet développé s'inscrira dans la continuité de la maille bocagère existante (plantation d'arbres, de haies...) et permettra sa préservation.

- Le projet devra prendre en compte la présence des zones humides identifiées. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de cette zone humide, des mesures de compensation seront à mettre en œuvre.

- La parcelle au Nord Ouest du site, identifiée comme espace à haute valeur écologique, sera préservée et mise en valeur. Cet espace à dominante naturelle et paysagère permettra de préserver les zones humides et les haies ainsi que d'effectuer une transition qualitative avec les quartiers d'habitats environnants. Au sein de cet espace, des aménagements de type parc paysager pourront être réalisés.

- Une marge de recul de 20 mètres devra être préservée aux abords de la Rue des Reinettes pour maintenir un corridor naturel entre les quartiers de Pruniers et du Val de Maine. Cette marge de recul permettra une intégration paysagère qualitative du projet et participera à une bonne gestion des eaux pluviales sur le secteur. Les aménagements de la rue des Reinettes pourront être intégrés, le cas échéant, dans cette marge de recul. Une continuité de ce recul sera également maintenue au sein de la future zone d'extension voisine à l'Ouest.

- L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

- Les espaces résidentiels présenteront une densité différenciée selon leur localisation. Ainsi le secteur situé au Sud du chemin des Reinettes présentera une densité majorée pour structurer le cœur de l'opération et faciliter l'intégration paysagère des constructions. Une densité moindre sera affectée en partie Nord du projet afin de faciliter les transitions avec les espaces limitrophes.

Insérer le nouveau quartier dans le fonctionnement urbain de la commune

- La rue des Reinettes sera aménagée et sécurisée afin de créer des cheminements doux et ainsi permettre le passage de bus, en veillant à préserver son caractère de voirie secondaire.

- Les accès au secteur se feront à partir de la Rue des Reinettes. Des voies internes à préciser permettront de desservir qualitativement le secteur.

- Des liaisons douces seront aménagées, raccordées aux chemins existants. Elles permettront de relier la Rue du Petit Vivier à la Rue des Reinettes, en se connectant le cas échéant sur le Chemin des Reinettes.

- Le secteur situé au Sud du Centre Commercial accueillera des logements pour personnes âgées.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle. Les logements à destination des seniors occuperont environ un tiers des logements et seront placés au plus près du centre commercial.

- Le nombre de logements à réaliser est d'environ 130 logements.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

  - 35 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI),
  - 15% d'accession aidée.

Contexte et enjeux

Le secteur du Coteau de Pruniers se situe au sud du coeur ancien du village du même nom, dans la partie Nord du territoire communal.

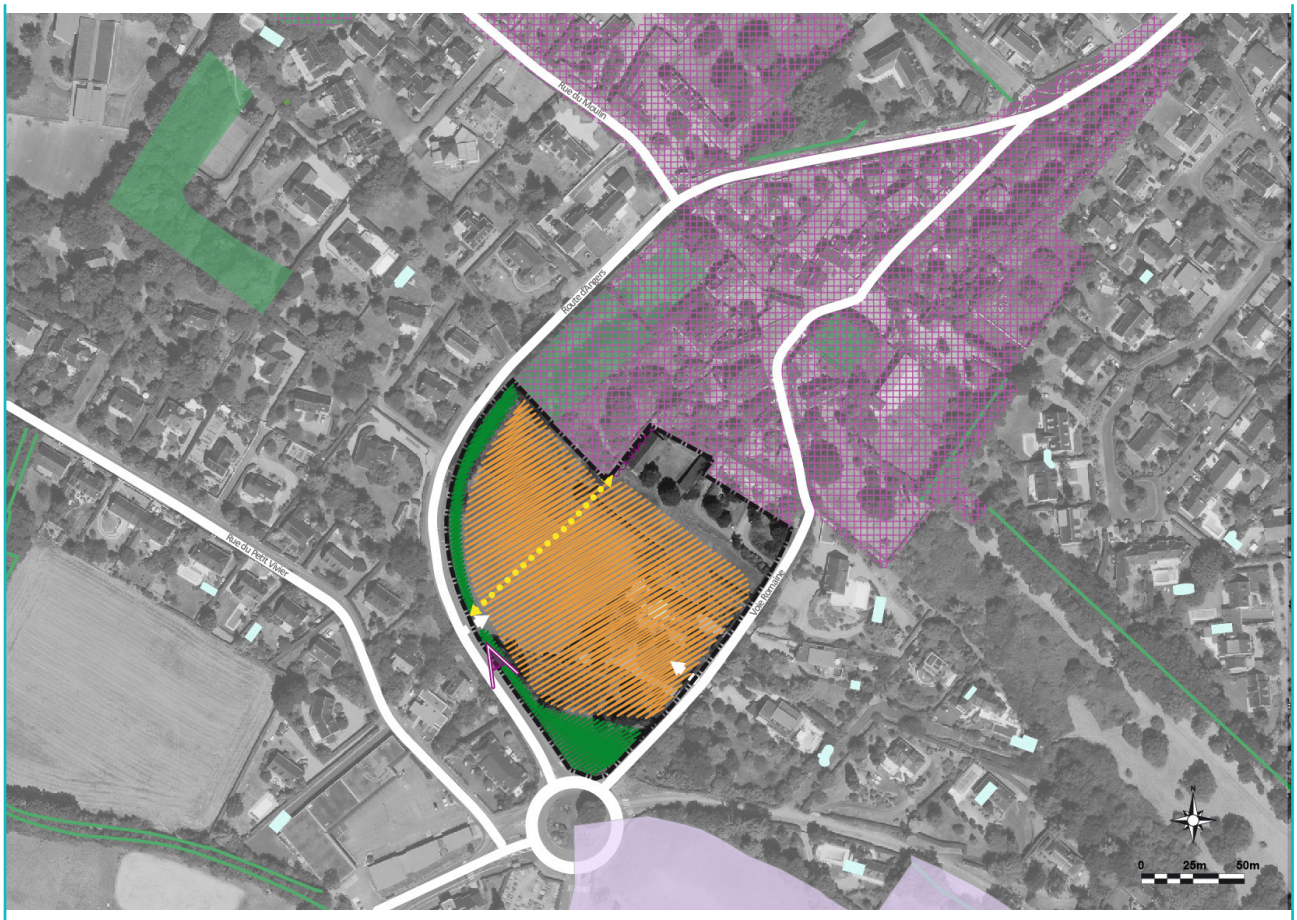
Le projet global couvre une superficie d'environ 1,6 hectares et est délimité :

- Au Nord, le village ancien de Pruniers,
- A l'Ouest, la route d'Angers qui relie Angers à Bouchemaine (ancienne RD 111),
- A l'Est par la voie romaine et le contrefort du Coteau de Pruniers,
- Au Sud, par le secteur du Centre Commercial et les abords du Site Classé Confluence Maine.

Ce site présente des enjeux paysagers forts, du fait de sa localisation (jonction entre le village ancien et le site classé Confluence) et sa position topographique en limite de Coteau. Des vues sur le grand paysage (vallée de la Maine et de la Loire sont offertes depuis ce site.

Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO , le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer le nouveau quartier dans le fonctionnement urbain de la commune

- Le secteur pourra être aménagé en plusieurs phases. Différents accès pourront être créés pour desservir les projets. Pour des raisons de sécurité routière, afin de s'assurer de conditions de visibilités optimales, un seul accès sera autorisé pour tout le secteur à partir de la Route d'Angers Cet accès (entrée / sortie) sera localisé dans la partie basse du secteur, comme indiqué sur le schéma de l'OAP. Les autres voies existantes (Voie Romaine, voie de desserte interne au secteur) devront permettre de desservir les projets / constructions à réaliser. La desserte interne du secteur devra permettre une fluidité des déplacements.

- Pour des raisons de sécurité routière et éviter un nombre trop important d'entrées sur le rond-point, aucun accès direct au secteur depuis le Rond-point du Centre Commercial ne sera autorisé.

- Des liaisons douces seront aménagées, raccordées aux chemins existants. Elles permettront de relier le coeur du village ancien de Pruniers, au nouveau secteur ainsi qu'au Centre commercial et aux espaces naturels surplombant la Maine.

Favoriser l'insertion du projet dans le paysage

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- Deux marges de recul seront définies sur le secteur :
  - le long de la Route d'Angers,
  - en partie basse du secteur, au nord du Rond-Point du Centre Commercial.

Il s'agit de répondre à la fois à la problématique de la sécurité routière et à celle du maintien de la qualité du paysage et des perspectives visuelles sur les espaces naturels (vallée de la Maine). L'espace vert existant dans la marge recul située en partie basse du site sera conservé. La limite de cette marge sera végétalisée.

- L'aménagement du secteur tiendra compte de la topographie. En particulier, les constructions à réaliser devront s'implanter selon la déclivité des terrains, afin de favoriser leur insertion dans la pente et le paysage. L'orientation et l'implantation des constructions sur chaque parcelle doit préserver l'intimité des logements.

- La perspective lointaine sur les vallées de la Maine et de la Loire est à préserver et à mettre en valeur.

- Les formes urbaines à réaliser devront être cohérentes avec les maisons existantes aux franges du site. Le plan des hauteurs sur le secteur encadre les hauteurs maximales autorisées.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle.

- Le nombre de logements à réaliser sera compris entre 16 et 20 logements maximum. Au vu des caractéristiques de la Voie Romaine, notamment en matière sécurité publique et capacité à desservir le secteur, seuls deux nouveaux logements peuvent être desservis par cette voie.

BRIOLLAY





angers loire métropole
communauté urbaine

COTEAU DES 2 VALLÉES — BRIOLLAY

Contexte et enjeux

Ce secteur se situe à environ 800 m du centre-bourg de Briollay et à 700 m de la centralité commerciale des Varennes. D'une surface globale de 4,9ha, il correspond aux deux phases d'urbanisation du lotissement du Coteau des 2 Vallées. Les principes proposés concernent la partie Nord encore non bâtie (2ème phase du projet de 1,3ha environ).

Aujourd'hui en friche et prairie, le site au Nord s'implante entre un plateau agricole au paysage ouvert (à l'Est) et un tissu urbain (à l'Ouest) organisé de manière linéaire le long du Chemin de la Guichardière.

Le site est traversé par une voirie structurante (la rue des 2 Vallées) qui permet de relier le Chemin de la Guichardière à la Route des Varennes. Cette voie, récemment aménagée pour désenclaver les habitations situées le long de la route des Varennes suite aux inondations de 1995, est encaissée et marque fortement la topographie du site.

La localisation du site, en haut de coteau, offre des vues lointaines sur la vallée du Loir. Et inversement, celui-ci est visible depuis cette même vallée.

L'aménagement de ce site viendra prolonger l'urbanisation de la phase 1 du lotissement du coteau des 2 Vallées tout en cherchant à s'insérer dans le grand paysage.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer la phase 2 du Coteau des 2 Vallées

- Le projet devra s'organiser autour de la rue des 2 Vallées (voirie principale existante) ;

- Des voiries secondaires devront être aménagées à partir de la rue des 2 Vallées pour de desservir les différentes parcelles du projet. Les accès directs aux parcelles ne pourront se faire sur la rue des 2 Vallées ;

- Une liaison douce devra être aménagée à l'Ouest du projet afin de favoriser les déplacements doux depuis le chemin de la Guichardière vers le centre-bourg. Cette liaison douce devra venir se raccorder à la première phase du Coteau des 2 Vallées.

- L'organisation viaire interne au projet devra préserver des potentiels de prolongement de voirie vers l'Est.

Prendre en compte les spécificités du site

- Etant donnée la situation géographique (en haut de coteau) et afin de réduire l'impact visuel sur le grand paysage, le parti d'aménager devra porter une attention particulière sur l'insertion du projet en proposant des implantations et formes urbaines adaptées ;

- Un aménagement paysager viendra accompagner la liaison douce et qualifier l'Ouest du projet

- Une transition qualitative entre le projet et l'espace agricole devra être réalisée afin d'insérer le projet dans son environnement.

Programmation

La vocation principale de la zone sera résidentielle. La première phase en finalisation d'urbanisation contient 75 logements diversifiés (tant sur la forme que sur la programmation).

La deuxième phase de 1,3ha environ devra prévoir au minimum 10 logements de type individuel, dans le respect des formes urbaines environnantes. Au regard du contexte du secteur, la production s'orientera vers une production en marché libre.

ROUTE DE SOUCELLES — BRIOLLAY

150

Contexte et enjeux

Ce secteur se situe à environ 1,5 km à l'Est du centre-bourg et à un peu moins de 500m de la halte ferroviaire de Briollay. D'une surface d'environ 1 ha, il constitue une enclave non bâtie entretenue en prairie. Le site s'insère dans un tissu bâti lâche organisé de manière linéaire le long des axes de circulation (route de la Chansonnière à l'Est et route de la Heripière à l'Ouest).

La Route de Soucelles (RD 109), axe structurant permettant de relier Briollay à Soucelles, longe le site par le Sud et représente le principal accès au site. Un second accès potentiel permet également de desservir le site par le Nord depuis la Route de la Chansonnière.

Un fossé pour les eaux pluviales traverse le site du Nord vers l'Ouest et vient se raccorder au réseau existant le long de la route de la Heripière.

L'urbanisation de ce site viendra ainsi combler cette enclave et structurer le secteur par un réseau viaire cohérent

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Desservir le site en s'intégrant au réseau existant

- La principale desserte automobile du site devra se faire depuis la Route de Soucelles.

- Un aménagement devra être réalisé sur la Route de Soucelles pour sécuriser les entrées et sorties au site.

- Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la Route de Soucelles seront à éviter.

- Au Nord du site et au regard des caractéristiques techniques de la voirie, un accès automobile secondaire pourra être aménagé pour venir raccorder le projet à la Route de la Chansonnière.

- Des cheminements doux viendront compléter le réseau viaire interne à la zone. Ils devront entre autre permettre de relier la Route de la Chansonnière au Nord à la Route de la Heripière à l'Ouest. Une autre liaison douce pourra être prévue au Nord-Ouest de la zone pour faciliter les déplacements doux au Nord, vers le secteur du Grand Pressoir.

Insérer le projet dans son environnement

- Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Une réflexion particulière sur la gestion des eaux pluviales devra être portée dans le cadre du projet. Au regard des besoins, des aménagements spécifiques devront être réalisés et intégrés qualitativement au projet.

- Le parti d'aménager du projet devra prendre en compte la proximité immédiate d'habitations en proposant une organisation parcellaire et des implantations bâties favorisant l'intimité privative.

Programmation

- La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 20 logements.

- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Situé en entrée sud du centre-bourg, d'une surface globale de 5800 m², le site est composé d'une zone de prairie et de fonds de parcelles agricoles en monoculture intensive en partie sud (environ 1380 m²).

Ce secteur est situé le long de la Route départementale RD 52, menant au rond-point des Varennes et à la centralité de la commune à environ 200 m au nord.

Il est bordé :

- Au nord-est par de l'habitat avec un bassin de rétention existant lié, situé à l'ouest du lotissement.

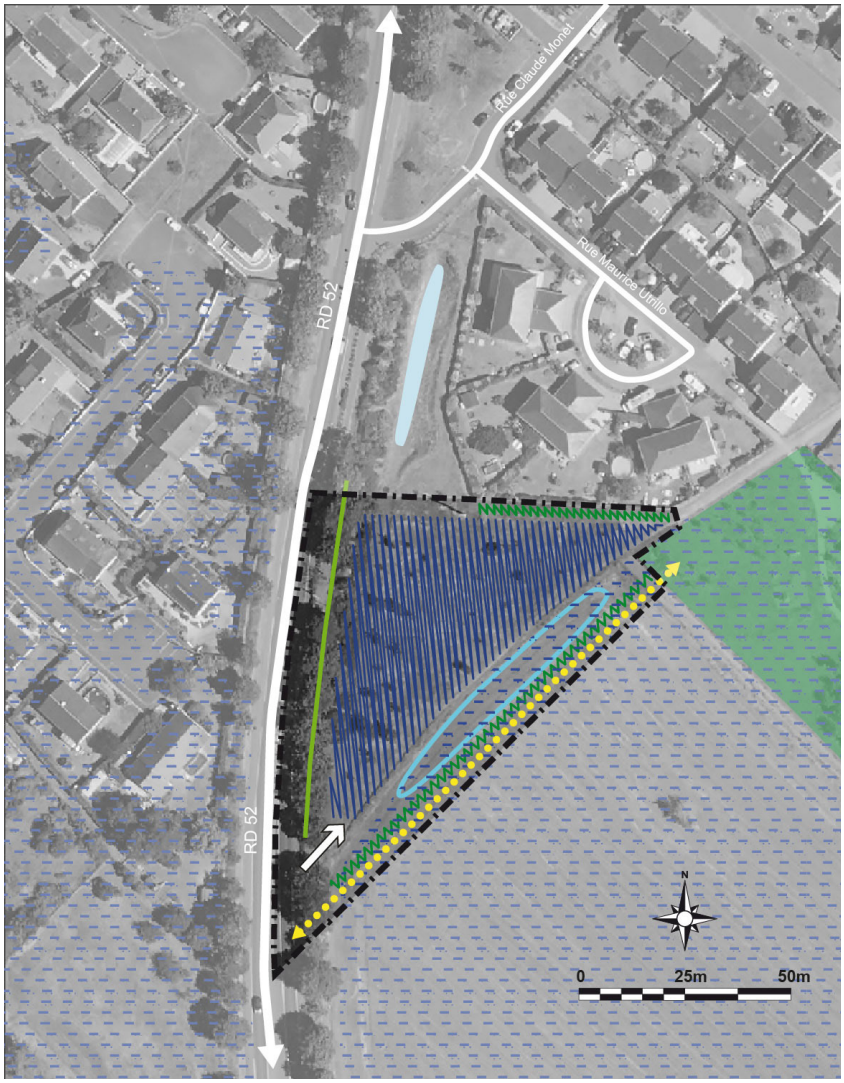
- A l'est par un espace vert public avec une aire de jeu,

- Au sud, par un champ en monoculture intensive en zone inondable.

- A l'ouest par un alignement d'arbres et un talus longeant la route départementale n°52, séparant le site d'une zone d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans le cadre du déplacement et de l'agrandissement de l'atelier communal, en lien avec l'aménagement de la centralité du centre-bourg (habitat, commerces), avec un enjeu d'insertion paysagère qualitative au sein du tissu existant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- L'urbanisation de ce secteur devra permettre d'accueillir l'atelier communal de Briollay, avec une implantation privilégiée à l'ouest du site, le long de la RD 52 visant à limiter les co-visibilités en entrée de bourg, et en prenant en compte les caractéristiques du tissu existant afin de venir s'y insérer qualitativement.

- Le talus et l'alignement d'arbres existants à l'ouest seront préservés, avec une vigilance sur l'implantation de la construction afin de préserver la végétation existante du talus avec une distance suffisante adaptée.

- L'aménagement paysager sera renforcé sur la frange avec les habitations au nord du site afin de favoriser l'intimité privative.

- Une réflexion particulière sur la gestion intégrée des eaux pluviales devra être menée dans le cadre du projet. Un bassin de régulation des eaux pluviales pourra être situé au sud du projet, avec un traitement végétalisé.

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition écologique.

Desservir le site en s'intégrant au réseau existant

- L'accès principal au site se fera par l'est, depuis la RD 52.

- Un aménagement devra être réalisé sur la RD 52 afin de sécuriser les entrées et sorties au site.

- Le cheminement doux existant, le long de la partie sud du secteur, devra être maintenu pour relier la RD 52 vers la Rue Maurice Utrillo. Une attention sera portée sur la sécurisation de la liaison douce par rapport à la RD 52.

- Ce cheminement doux bénéficiera d'un aménagement paysager à réaliser en partie sud du secteur.

Programmation

- Permettre l'implantation qualitative de l'atelier communal de Briollay (vocation d'équipement).

CANTENAY-ÉPINARD





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Ce secteur est situé au Nord de la commune. Positionné en entrée de ville, ce futur quartier s'inscrit en extension du tissu urbain existant. La partie Nord du site, inscrite au plan de zonage en 1AU, ainsi que la partie centrale, inscrite en zone Nl font l'objet d'orientation d'aménagement. Le reste du site étant inscrit en 2AU ne nécessite pas d'orientation.

Cette première phase d'une surface d'environ 4,2ha est actuellement exploitée en culture et prairie humide et est non construite. Elle est délimitée :

- au Nord-Ouest, par l'espace agricole et naturel ;
- à l'Est, par la route de Feneu (RD191), le projet de zone d'activité de Bellevue (faisant également l'objet d'une OAP) et quelques maisons isolées ;
- au Sud, par l'opération des Touches, et le chemin des Touches.

Le site bénéficie d'une bonne desserte routière avec la RD191, un des axes structurants de la commune et également avec le Chemin des Champs (qui permet de relier le rond point de la route de Feneu au lieu-dit des Champs) et par le Chemin des Touches (qui dessert la route de Juigné).

Le paysage naturel dans lequel s'insère le site est marqué par la présence de haies bocagères identifiées au PLUi et de l'espace boisé du Domaine de la Roche.

Enfin, le site est implanté dans un environnement humide avec la présence de zones humides avérées à l'Ouest et au Sud, ainsi qu'une portion humide aux fonctionnalités très faibles en pointe Est.

L'urbanisation de cette première phase devra permettre d'étendre le tissu résidentiel de la commune tout en marquant qualitativement l'entrée Nord de Cantenay.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Marquer qualitativement l'entrée Nord de Cantenay

- Un traitement paysager le long de la route de Feneu et face à la future zone d'activité de Bellevue devra permettre de réaliser une entrée de ville qualitative. Ce traitement paysager permettra également de réduire les nuisances liées à la route.

- La zone humide identifiée en partie sud est inscrite en zone Nl. Les aménagements sur cette portion permettront la restauration et l'amélioration de la fonctionnalité de cette zone humide. Ces aménagements participeront à la valorisation du caractère naturel du site. Des aménagements légers pourront être réalisés, type espace de jeux, cheminements piétons, aménagements paysagers et mobilier associé, etc, en veillant à ne pas impacter le caractère humide de la zone. Il s'agira d'un espace naturel de transition entre les deux phases d'extension en limite nord et sud, à destination des habitants.

- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Structurer l'opération par un réseau viaire structurant

- Le réseau viaire interne du projet s'organisera autour d'une voie principale permettant de raccorder à terme la route de Feneu à la route de Montreuil.

- Le réseau secondaire, tout en irriguant le projet, devra venir se raccorder aux voiries existantes (chemin des champs, chemin des Touches).

- Un aménagement routier sécurisé et marquant l'entrée dans le bourg devra être réalisé à l'intersection entre le réseau viaire du projet et la RD 191.

- Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la RD 191 seront à éviter.

- Un réseau de liaisons douces devra permettre de favoriser les déplacements doux d'Est en Ouest vers le secteur des Touches, le secteur humide, et la centralité. Ce réseau devra prendre en compte les prochaines phases d'urbanisation afin de permettre des connexions douces Nord/Sud.

Aménager un projet diversifié

- Le parti d'aménager cherchera à définir un projet proposant des formes et fonctions urbaines diversifiées.

- L'implantation de commerces et services au sein du projet devra se faire préférentiellement à proximité du rond point existant. Si une nouvelle offre commerciale est développée, une réflexion globale à l'échelle de la commune devra être menée afin de ne pas remettre en question la dynamique urbaine et l'attractivité du centre-bourg.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 40 logements.

-Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

-La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

- L'implantation de commerces sera également possible afin de répondre aux besoins de la population.

LES VIGNES 3 PHASE 2 — CANTENAY-ÉPINARD

Contexte et enjeux

Le secteur des Vignes 3 se situe à un peu plus de 600 m à l'Est de la centralité communale de Cantenay-Epinard. Ce secteur d'urbanisation s'inscrit en continuité de la tâche urbaine existante. Cette OAP, d'environ 2,6ha, concerne l'aménagement de la 2ème phase du lotissement des Vignes 3. La première tranche déjà aménagée comprend 36 logements diversifiés (privés et sociaux).

Aujourd'hui, en prairie et friche, le site est implanté en continuité Sud-Est de la tranche 1 et est délimité à l'Ouest par le lotissement des Vignes 2 composé de maisons individuelles majoritairement non mitoyennes et au Sud-Ouest par le complexe sportif communal (terrains de sport et salle multi-sports.)

Le projet s'ouvre à l'Est sur les cultures et prairies de la vallée de la Sarthe. Un siège agricole se situe à proximité du site. La partie Sud-Est de la zone à urbaniser se situe à moins de 100 m des plates-formes d'ensilage de ce siège. Au regard de l'enjeu de préservation de l'activité agricole mais également pour éviter toutes nuisances éventuelles avec les habitations, la partie du site à moins de 100 m des plates formes d'ensilage ne peut être urbanisée.

L'urbanisation de cette deuxième phase du lotissement des Vignes 3 viendra compléter le développement de ce secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Prolonger l'urbanisation de la 1ère tranche du lotissement des Vignes 3

- La deuxième tranche du lotissement des Vignes 3 devra être desservie par une voirie principale permettant de relier la rue du Coteau et le Chemin des Bardoullières. Cette voirie devra être aménagée au Nord du complexe sportif.

- Des cheminements doux devront être aménagés dans le prolongement des liaisons douces réalisées au sein de la tranche 1 des Vignes 3 et du lotissement plus ancien des Vignes 2.

Prendre en compte l'environnement du site

- Le projet devra respecter le recul de 100m vis à vis des plates-formes d'ensilage appartenant au siège agricole implanté à proximité du projet. En cas de relocalisation de ces plates-formes sur un autre site et donc de la levée de la contrainte des 100m, l'urbanisation pourra être poursuivie et ainsi venir finaliser l'aménagement du site.

- Les haies identifiées en limite du site devront être préservées lors de l'aménagement de la deuxième tranche afin de favoriser l'intégration paysagère du projet au contact de l'espace agricole et de la vallée de la Sarthe.

- Un bassin de régulation des eaux pluviales devra être réalisé au Sud du site, au niveau de l'espace interstitiel existant entre les deux terrains de sportifs communaux. Ce bassin devra être végétalisé.

- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

Offrir une diversité de logements

-La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 47 logements.

-Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

-La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

ROUTE DE FENEU — CANTENAY-ÉPINARD

Contexte et enjeux

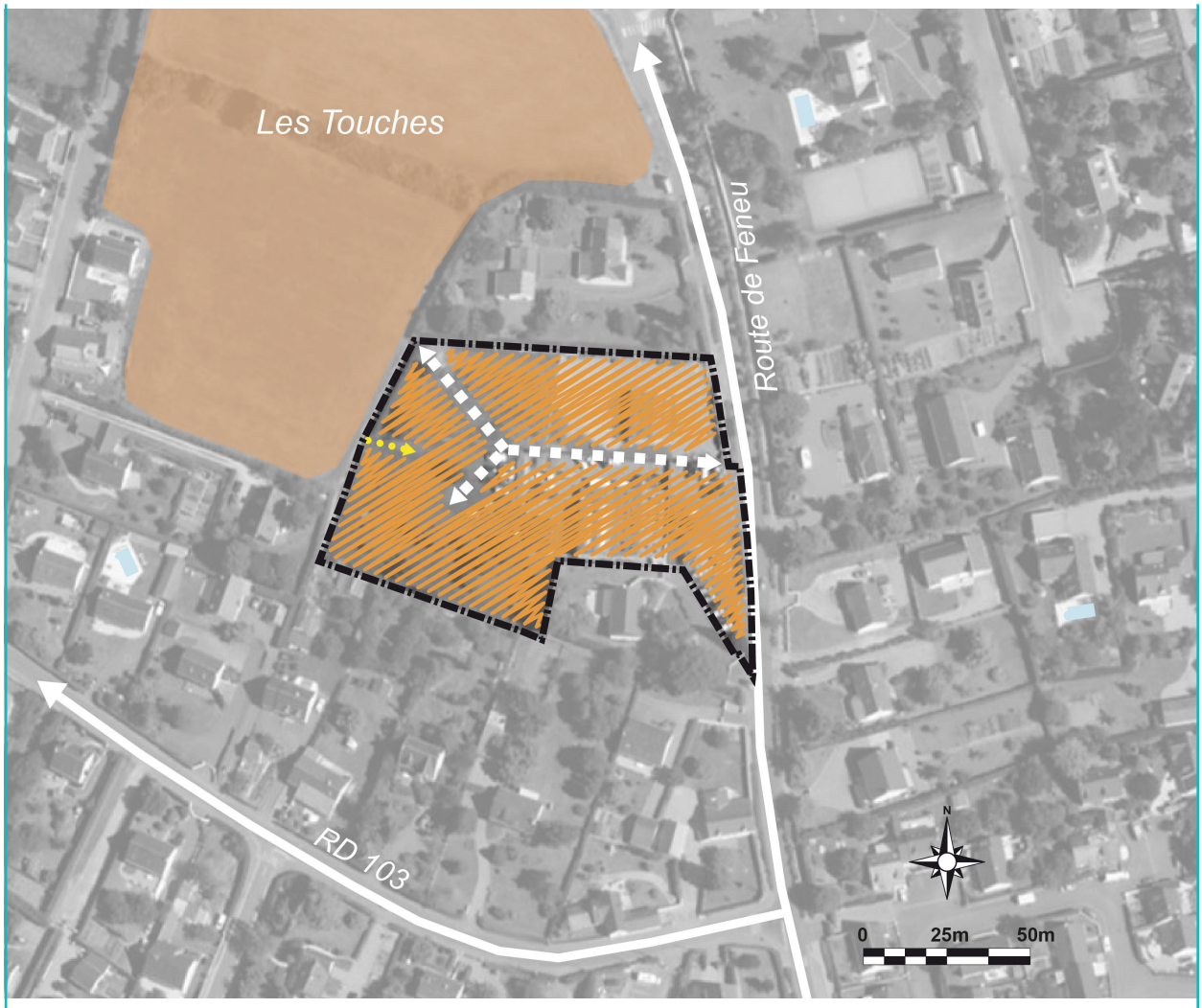
Ce secteur de renouvellement urbain d'une surface d'environ 1ha se situe au Nord du bourg de Cantenay. La vocation actuelle du site est économique avec la présence de deux activités : garage et négoce de matériaux de couverture.

Le site s'insère au sein d'un tissu résidentiel lâche au Sud et à l'Est et plus organisé et dense au Nord et à l'Ouest avec la nouvelle opération des Touches.

Ce secteur est principalement desservi par la Route de Feneu. Une desserte est également possible à partir du secteur des Touches.

Ce site représente un potentiel foncier pour de l'habitat très intéressant. Le changement de vocation du site devra permettre de densifier et structurer le tissu urbain existant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et insérer le projet dans son environnement

- Le réseau viaire du projet devra venir se connecter à la Route de Feneu.
- Un accès secondaire au projet pourra être aménagé en continuité du réseau viaire de l'opération des Touches.
- Un cheminement doux devra être réalisé en continuité de la liaison douce existante de l'opération des Touches
- Le projet de renouvellement urbain de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale du site sera résidentielle.

Le potentiel de logements est d'environ 15 logements à terme.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le projet de Zone Artisanale de Bellevue se situe au Nord de Cantenay. D'une surface de 2,8ha, il s'inscrit en entrée de bourg et en continuité Ouest de la Zone Artisanale existante de la Croix de Sarthe. Aujourd'hui en culture, le site s'insère entre, à l'Ouest la RD 191, axe structurant de la commune, et la future zone d'extension (faisant l'objet d'une OAP) et, à l'Est le chemin rural de Bellevue et les arrières des lots de la zone d'activité de la Croix de Sarthe. Le site est également bordé au Sud et au Nord par plusieurs maisons isolées.

Le site est desservi par le Chemin de Bellevue et la rue de la Chênaie, voirie interne de la Zone d'Activité de la Croix de Sarthe. Il n'est, aujourd'hui, pas desservi par la RD 191 mais pourra l'être à terme sous condition de la réalisation d'un aménagement routier sécurisé.

L'urbanisation de ce site devra prolonger la ZA existante et répondre aux demandes d'installation de nouveaux artisans. Située en frange urbaine Nord du bourg, l'aménagement de la zone devra venir créer une nouvelle entrée de ville de qualité.

Carte des orientations et projets d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Un traitement paysager de la totalité de la façade sur la RD 191 devra être réalisé afin de qualifier la nouvelle entrée de ville et de favoriser l'intégration des futurs bâtiments d'activités.

- Un traitement paysager au Nord et au Sud du site devra également être prévu afin d'occulter les vues directes sur les futurs lots depuis les maisons et jardins attenants et de limiter les éventuelles nuisances.

- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Connecter la zone artisanale au réseau existant

- Dans un premier temps, la desserte à la zone devra se faire uniquement depuis la rue de la Chênaie (voirie existante de la zone artisanale de la Croix de Sarthe) et le chemin rural de Bellevue.

- Une voie interne devra être aménagée pour structurer le projet. Celle-ci devra venir en prolongement de la voirie existante de la ZA de la Croix de Sarthe.

- La desserte de la zone depuis la RD 191 ne pourra se faire qu'après la réalisation d'un aménagement de voirie permettant de desservir conjointement et de manière sécurisée la ZA de Bellevue et la future zone d'extension à l'Ouest. Cet aménagement devra marquer physiquement l'entrée dans le bourg de Cantenay afin d'abaisser les vitesses de circulation.

- Les accès directs individuels sur la RD 191 seront à limiter, et préserveront la sécurité routière.

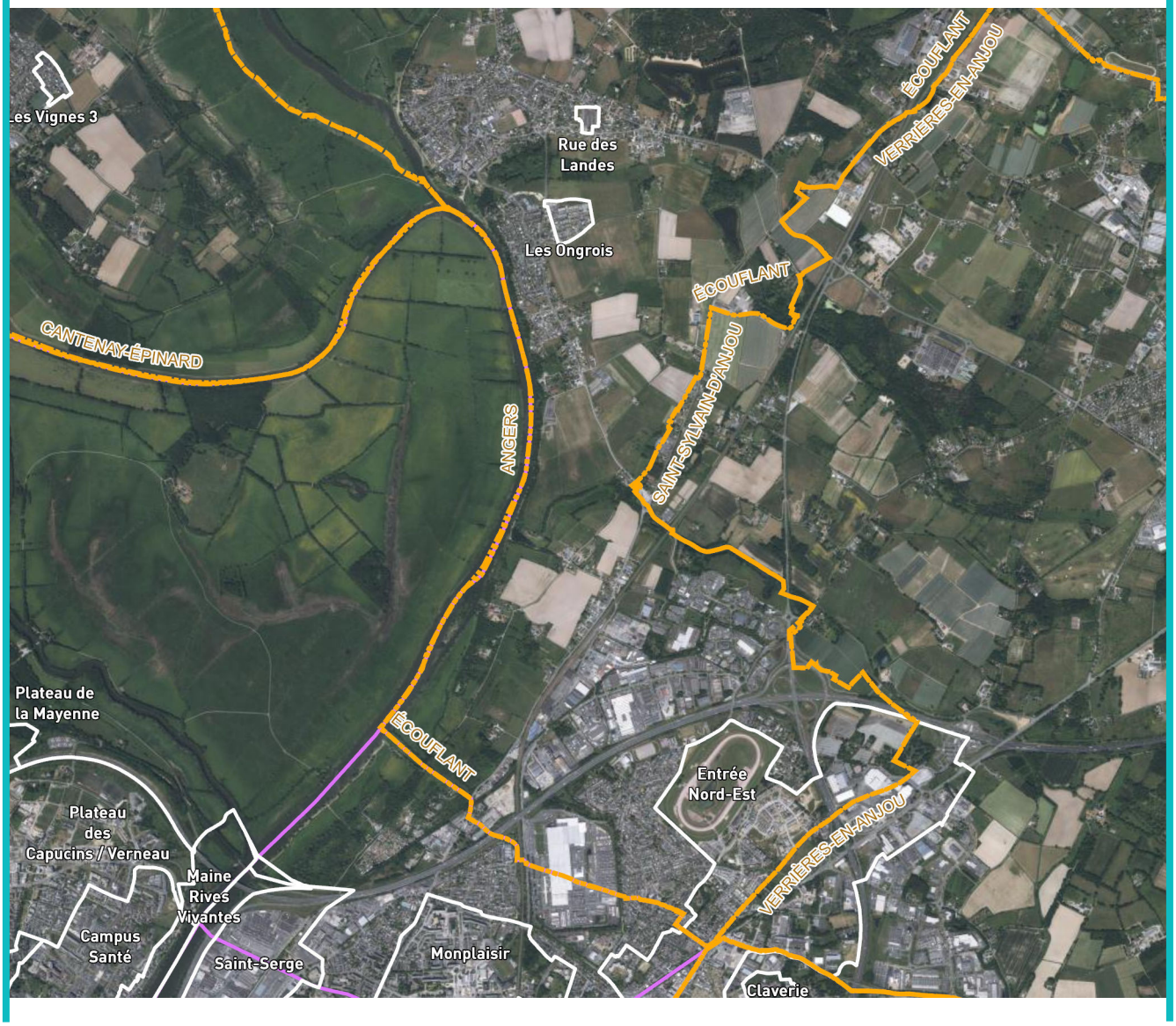
Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique.

- La programmation permettra l'implantation d'activités économiques de proximité à horizon 2027.

ÉCOUFLANT





angers loire métropole
communauté urbaine

RUE DES LANDES ÉCOUFLANT

Contexte et enjeux

Ce secteur, d'une surface de 1,5ha environ, est implanté au sein du tissu urbain existant du centre-bourg. Il se situe à 700 m de la centralité communale et à 400 m du parc des Sablières. Il est inséré au cœur d'une urbanisation composée majoritairement de pavillons.

Le site est aujourd'hui occupé par 4 ensembles de garages, une maison d'habitation au Sud et un arrière de jardin à l'Ouest. Il est en grande partie imperméabilisé et ne possède pas d'élément paysager (végétal ou bâti) intéressant.

Le site est desservi par deux voies structurantes du centre-bourg :

- au Nord, la rue des Landes à double sens,
- au Sud, la rue de la Petit Motte à sens unique.

Ce site représente le principal potentiel de renouvellement urbain du centre-bourg. Son urbanisation viendra densifier le tissu urbain et répondra ainsi à l'enjeu de réduction de la consommation foncière.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet au tissu urbain existant et concevoir un quartier durable

- Le projet devra assurer une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire existant en privilégiant des formes urbaines moins denses sur les franges Ouest et Est du site.

- Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Organiser de manière cohérente le projet

- La desserte du projet devra se faire depuis la rue des Landes et la rue de la Petite Motte. Les accès directs aux logements sur ces 2 voies devront être limités.

- L'organisation viaire au sein du projet devra éviter de créer un raccourci permettant de couper au travers du tissu existant.

- L'organisation des espaces publics devra favoriser l'aménagement d'un cœur d'îlot apaisé et partagé prenant en compte les différents modes de déplacement.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 20 logements environ

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat à savoir : 25% en locatif social, 25% en accession aidée et 50% en marché libre.

Contexte et enjeux

Le site des Ongrois se situe au Sud-Est du centre-bourg d'Écouflant. Le projet global couvre une surface d'environ 17ha, il représente sur le long terme le principal site de développement du Nord de la commune. La première phase du projet s'étend sur 4,5ha et est bordée par :

- à l'Ouest, un bâti pavillonnaire implanté le long de la RD 50,
- au Nord, le vallon de la Veillère, inscrit en zone inondable et inclus dans la trame verte et bleue,
- au Sud et à l'Est, de vastes espaces agricoles offrant des vues lointaines.

Ce secteur se trouve également à proximité (200m environ) de la Sarthe qui appartient au vaste réseau des Basses Vallées Angevines inscrites au titre de Natura 2000.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité depuis Angers par la RD 50. La voie communale n°15 coupe le projet d'Est en Ouest.

L'urbanisation de la première phase du projet des Ongrois devra venir compléter l'urbanisation de ce secteur par l'aménagement d'un quartier s'intégrant au tissu existant. Son urbanisation devra également prendre en compte l'enjeu écologique et paysager du Vallon de la Veillère et des espaces agricoles.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son environnement

- Le projet s'appuiera sur une coulée verte centrale, venant ouvrir des perspectives vers le vallon de la Veillère. Cette coulée a vocation à devenir le cœur de vie du quartier sur lequel les liaisons douces viendront s'appuyer.
- En bordure du vallon de la Veillère, des espaces végétalisés aux ambiances travaillées en rapport avec l'eau seront aménagés de manière à renforcer le lien recherché entre le vallon de la Veillère et le quartier. Ces aménagements paysagers devont intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Une lanière verte Est-Ouest sera aménagée au sud de la voie communale n°15, elle sera support d'un cheminement doux et de dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- La lisière Est du site devra être paysagée afin d'assurer une transition paysagère qualitative entre le projet et l'espace agricole.

Développer des formes urbaines adaptées au paysage existant

- Afin d'assurer une insertion paysagère qualitative et de prendre en compte la topographie du site, une densité plus élevée sera mise en œuvre le long du vallon de la Veillère. Des immeubles collectifs, d'une hauteur maximale de R+2+attique, seront implantés sur ce secteur.
- Sur le reste de la zone, une densité moins importante avec des hauteurs de bâtiments inférieures sera réalisée. A l'Ouest du projet, la hauteur des constructions devra prendre en compte le bâti pavillonnaire déjà existant.
- Une réserve foncière pour la réalisation d'un équipement culturel est délimitée au Nord-Ouest du projet. Cet équipement devra venir s'insérer dans le paysage environnant (vallon et habitations)

Développer un réseau viaire hiérarchisé et répondant aux différents modes de déplacement

- Le réseau viaire s'appuiera sur la voie communale n°15, voie interquartier. Celle-ci sera retravaillée sous forme de séquences pour assurer la transition entre le giratoire de la RD 50 et son statut actuel.
- Le réseau viaire primaire de la première phase se connectera à la RD 50 au Nord et à la vc 15 sur deux points, assurant ainsi un bouclage interne de la zone.
- Dans un 2ème temps, la voirie primaire de la phase 2 devra venir connecter au réseau viaire de la première phase.
- Les liaisons douces devront se connecter avec le réseau de cheminements doux existant. Une liaison Nord/Sud, s'appuyant sur la coulée verte, sera réalisée et connectera l'ensemble du quartier au centre-bourg via le vallon de la Veillère.
- Les stationnements nécessaires aux immeubles collectifs et intermédiaires seront majoritairement réalisés en sous-sol, rez-de-chaussée ou semi-enterrés. Les stationnements visiteurs seront regroupés au sein de parkings paysagers.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Il est prévu à terme environ 370 logements sur l'ensemble de l'opération. Le potentiel de logements sur cette première tranche prévue au PLUi est estimé à 120 logements environ.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

La deuxième phase du projet sera ouverte à l'urbanisation après 2027 et devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter.

Contexte et enjeux

Ce secteur stratégique constitue la limite urbaine Nord-Est du Pôle-Centre. Il s'étend sur plusieurs communes : Écouflant, Saint-Sylvain-d'Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou et Angers et représente une surface d'environ 190 hectares.

Localisé au carrefour d'infrastructures majeures (A11/A87/RD323), ce secteur bénéficie d'une très bonne accessibilité routière locale et au grand territoire. Ces infrastructures viennent toutefois fragmenter le site et engendrent des obstacles au fonctionnement urbain. L'accessibilité par les modes alternatifs y est ainsi beaucoup moins performante. Une ligne métropole dessert aujourd'hui le site à partir de la RD 323. Un enjeu de requalification de la RD 323 et de l'insertion des modes doux autour de cet axe est à souligner.

Le site s'insère au sein de quartiers résidentiels : Éventard au Nord-Ouest, Châtenay à l'Ouest et de quartiers mixtes au Sud : La Claverie sur Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Le caractère résidentiel de ce secteur se renforcera avec l'opération urbaine Provins / Petite Baronnerie / Vendange en cours de développement sur 35 hectares de part et d'autre de la RD323.

Ce site se localise également à proximité de deux pôles majeurs d'activités : Pôle 49 et la ZI Angers-Ecouflant.

Le site de projet est composé d'un tissu mixte :

- des espaces d'activités (industrielles, logistiques et artisanales) en frange Sud-Est: La ZA du Bon Puits
- trois équipements métropolitains majeurs: l'hippodrome, le parc des expositions en cours de restructuration et le pôle d'enseignement Saint-Aubin-La-Salle (historiquement La Baronnerie, pôle conforté par le transfert de l'institution Jeanne d'Arc en 2013)
- à l'Ouest un tissu résidentiel hétérogène et distendu présentant des potentiels important d'évolution et de densification

Bien que profitant d'une bonne accessibilité routière, certains de ces espaces bordant la RD 323 sont aujourd'hui relativement vieillissants, peu qualitatifs et lisibles.

Ce secteur représente un enjeu majeur pour l'agglomération. Aujourd'hui, cette entrée d'agglomération déstructurée et en pleine mutation n'est pas à la hauteur de la vocation métropolitaine du site. Son développement devra ainsi permettre la requalification de secteurs peu qualitatifs, un développement résidentiel cohérent et le renforcement des grands équipements présents.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter le rayonnement des équipements métropolitains existants

Le rayonnement des équipements métropolitains du secteur doit être renforcé. Pour cela :

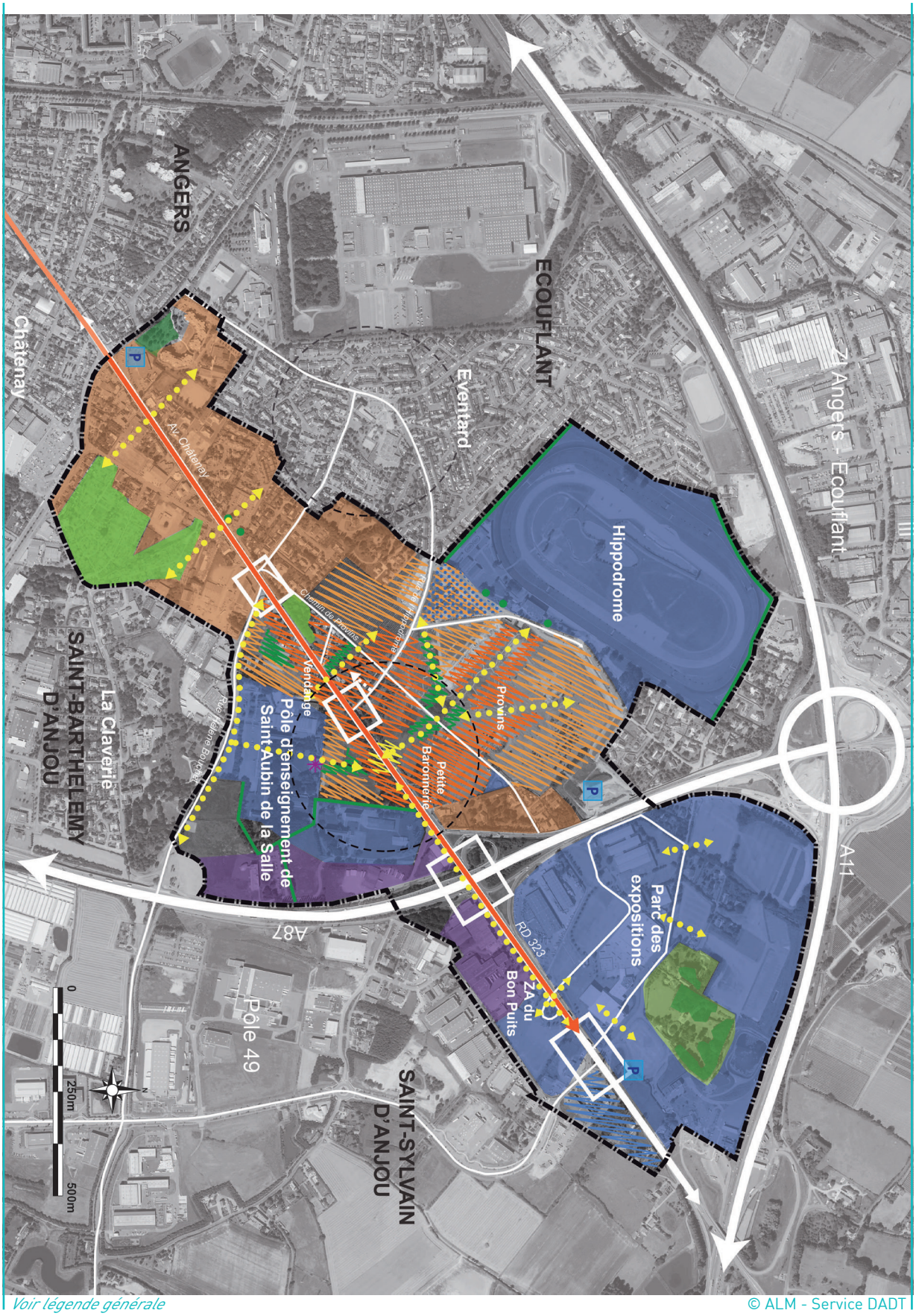
- Le Parc des expositions sera restructuré pour renforcer son activité et améliorer son fonctionnement avec notamment une amélioration de l'accessibilité et une réorganisation de la circulation interne et de l'offre en stationnement

- Le pôle d'enseignement de Saint-Aubin-La-Salle sera ouvert vers la RD 323 avec le prolongement du parc urbain du site. Son accessibilité tous modes depuis cette voie structurante sera améliorée. Une desserte piétonne qualitative depuis l'arrêt de transport en commun le plus proche implanté sur la RD 323 est déjà présente mais sera confortée dans l'aménagement paysager de la ZAC « La Vendange » .

- L'hippodrome verra son accessibilité améliorée et son offre de stationnement renforcée dans le cadre du projet Provins. L'accessibilité en transport en commun de ce secteur sera assurée par une ligne de bus citadine qui desservira le quartier Provins.

- L'implantation d'activités stratégiques sera également impulsée sur ce secteur afin de contribuer à son rayonnement. A ce titre la « Cité des Objets Connectés » viendra trouver place sur la zone d'activités du Bon Puits, en face du Parc des Expositions, et un nouvel équipement d'envergure intercommunale pourra être implanté à proximité du Parc des Exposition.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Concevoir un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Le projet développé sur ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique

Améliorer la qualité des paysages d'entrée de ville

L'avenue Victor Chatenay / RD 323 sera requalifiée en boulevard urbain. Plusieurs séquences composent cette entrée de ville et nécessitent des orientations spécifiques :

La séquence 1 (au Nord-Est de l'A87) correspond à un paysage hétérogène de zones d'activité qui nécessite :

- Une valorisation du parc des expositions / Amphitéa par un aménagement de qualité des espaces publics, une amélioration de la visibilité depuis l'A11 avec le traitement qualitatif des parkings et l'A87 avec le projet de reconstruction en cours des halls A et B

- La requalification de la zone d'activités du Bon Puits en vis-à-vis du parc des expositions par un traitement qualitatif de sa façade sur RD323 et des espaces libres aujourd'hui non aménagés.

La séquence 2 (de l'A87 au carrefour RD 323 / rue Hélène Boucher), aujourd'hui peu urbanisée, devra exprimer une nouvelle urbanité. Pour cela :

- Les conditions d'implantation du bâti devront être maîtrisées le long de la voie. Des marges de recul suffisantes et harmonisées devront être préservées tout au long de la voie afin de garantir la cohabitation des fonctions circulatoires avec les autres fonctions urbaines. De plus, l'implantation de gabarits relativement hauts (R+4) le long de la RD 323 permettra de structurer l'entrée dans le Pôle-Centre en affirmant un paysage urbain fort.

- L'aménagement des secteurs Provins, Petite Baronnerie et Vendange permettra l'émergence d'une nouvelle centralité. L'architecture des nouvelles constructions autour de celle-ci devra être particulièrement soignée, et être accompagnée d'aménagements paysagers de qualité.

La séquence 3 (au carrefour RD 323 / rue Hélène Boucher au carrefour des sept sonnettes) porte des enjeux d'intensification, ainsi :

- L'offre résidentielle devra se diversifier au fur et à mesure des opportunités de renouvellement urbain vers davantage de logements collectifs et intermédiaires

- L'entrée de ville devra être marquée par un front urbain et des gabarits plus hauts prenant néanmoins en compte les transitions avec le tissu d'habitat individuel environnant

- Un principe d'aménagement paysager devra être assuré le long de la RD 323, identifiée en tant qu'axe structurant paysager au plan de zonage.

Renforcer l'accessibilité tous modes du secteur

- L'accessibilité routière du secteur et des équipements métropolitains sera améliorée

- L'augmentation des flux sur les voies de desserte principales liés au développement des nouveaux quartiers nécessitera un réaménagement et une sécurisation des carrefours entre l'avenue Chatenay et les rues Faye, le chemin de Provins et Hélène Boucher. Au niveau de la centralité, un aménagement en plateau sécurisera les traversées

- L'efficacité des transports en commun sera facilitée par une amélioration de la desserte de la ligne structurante. A terme, la requalification de la RD 323 pourra accueillir un transport en commun en site propre (TCSP).

- La requalification de la RD 323 permettra également un traitement qualitatif des espaces publics améliorant la prise en compte des déplacements doux, et notamment les liaisons vélo.

- Le réseau de liaisons douces devra être prolongé et complété. Les continuités douces devront être assurées à plusieurs niveaux:

  • Entre le nouveau quartier et les quartiers environnants

  • Entre les différents équipements, les pôles d'emplois et la future centralité

  • A l'intérieur des nouveaux secteurs résidentiels notamment par une sécurisation des échanges de part et d'autre de l'avenue Chatenay / RD323.

  • A l'intérieur du site du parc des expositions afin de sécuriser les traversées piétonnes et cycles entre les lieux de stationnement et les bâtiments accueillant les manifestations

- Afin d'inciter à l'utilisation des transports en commun, un P+R devra être positionné au niveau du parc des expositions, préférentiellement du côté de l'équipement. Un autre P+R devra également être aménagé au carrefour des 7 sonnettes

Développer un nouveau quartier résidentiel mixte

- La vocation résidentielle du secteur sera affirmée. La programmation résidentielle du nouveau quartier Provins / Vendange / Petite Baronnerie prévoit à terme environ 1400 logements. Les secteurs de densité renforcée en matière de logements s'implanteront aux abords de la RD 323

- Le nouveau quartier Provins / Vendange / Petite Baronnerie s'organisera autour d'une nouvelle centralité implantée le long de la RD 323. Son animation urbaine sera garantie par l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services en RDC des constructions.

- Le quartier pourra accueillir également de nouveaux équipements. Sur Provins des emprises sont réservées pour l'accueil d'un équipement de quartier.

Aménager des espaces publics et paysagers structurants

- La nouvelle centralité s'appuiera sur un parvis se prolongeant de part et d'autre de la RD 323 qui sera le trait d'union entre les deux parties du nouveau quartier.

- Un parc sera aménagé au Nord de la RD 323. Il permettra de relier la nouvelle centralité à l'hippodrome. Cet aménagement paysager proposera une offre de nature qualitative pour les habitants de ces nouveaux quartiers.

- Les continuités végétales seront assurées par la préservation du cœur végétal de l'îlot des ZAC Provins et Petite Baronnerie vers l'ensemble Saint-Aubin-La-Salle.

Programmation

- Ce secteur bénéficie d'une programmation mixte avec l'implantation à court, moyen et long terme de logements, services, commerces et équipements.

- En matière de logements, il est prévu à terme 1 400 logements environ : 720 logements sur Provins (Écouflant) et 400 logements sur le secteur Petite Baronnerie et Vendange (Verrières-en-Anjou) dans le temps du PLUi.- Environ 280 à 300 logements seront construits sur la période post-PLUi sur les secteurs de Petite Baronnerie et Vendange (Verrières-en-Anjou).

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat de chaque commune : 25% de PLUS / PLAi.

- Une mixité urbaine et fonctionnelle du quartier sera également favorisée dans le cadre de l'affectation des îlots à construire. L'implantation de programmes tertiaires, commerces et services pourront compléter la programmation d'habitat en étant situé au rez-de-chaussée des constructions par exemple.

ZOOM SUR L'AMÉNAGEMENT TRIANGLE DE LA PETITE BARONNERIE

Contexte et enjeux

Le triangle de la Petite Baronnerie est situé entre Provins, la Petite Baronnerie et Vendange le long de la RD 323.

Il est desservi par la rue de l'hippodrome au nord-est, le chemin de Provins à l'ouest, la rue du Bois l'Abbé au sud-ouest et la rue Rose Quatre Cœurs existante traverse le secteur en reliant Provins à la RD 323. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité depuis Angers et se connecte aux opérations d'aménagement environnantes.

Ce site représente une surface d'environ 2 hectares, sur laquelle sont implantées plusieurs habitations dans un tissu urbain peu dense, arboré dans les espaces de jardins privatifs.

La situation en front de RD 323 nécessite une attention particulière pour faciliter la lisibilité du site en intégrant le caractère arboré existant.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site en le connectant au tissu environnant

- L'intégration du quartier sera assurée en favorisant des connexions entre les quartiers environnants et en travaillant sur des formes urbaines qui garantiront la transition entre le tissu existant et l'aménagement futur du secteur. Le long de la RD 323, des gabarits plus hauts permettront de structurer le front bâti et une attention sera portée dans l'harmonisation des marges de recul.
- Une desserte viaire connectée à la rue de l'hippodrome devra être aménagée pour desservir le Nord du site. De plus, la Rose Quatre Cœurs sera maintenue.
- Une liaison douce végétalisée traversant la partie Nord du Triangle sera créée et reliera le quartier de Provins à Vendange.
- Une attention sera portée sur les traversées de la RD 323 par le réaménagement des carrefours situés aux extrémités Est et Ouest du secteur et la sécurisation de la traversée de la liaison piétonne créée.

Prendre en compte les spécificités du site

- L'espaces arboré identifié sur le schéma d'aménagement participe à l'identité végétale du site et devra être préservé. Des espaces paysagers complémentaires pourront également être aménagés en partie Nord du secteur.
- Le linéaire de platanes existant le long de la RD 323 est à préserver dans la mesure du possible. Afin de limiter les nuisances sonores, l'aménagement paysager le long de cet axe structurant pourra s'appuyer sur les haies et arbustes existants.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

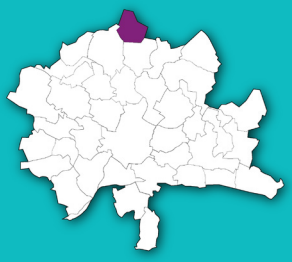
Carte des orientations et principes d'aménagement



Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

ÉCUILLÉ





Contexte et enjeux

Ce secteur se situe au cœur du bourg de la commune. D'une surface de 1,9ha environ, il représente un potentiel d'urbanisation au contact direct de la centralité communale.

Actuellement constitué de fonds de jardins et de parcelles enherbées, ce site s'implante au cœur d'un îlot peu dense et à la limite de l'espace agricole.

Le tissu urbain qui l'entoure est composé d'habitations de différentes époques :

- à l'Ouest, par un tissu plus ancien qui constitue le cœur historique d'Écuillé et qui comprend un patrimoine bâti de qualité avec l'ancienne cure, l'église et la propriété du Doyenné,
- au Nord-Est, par un tissu urbain plus récent de type pavillons individuels implantés en milieu de parcelle.

Le site se situe également à proximité des équipements communaux : école, espace vert, mairie.

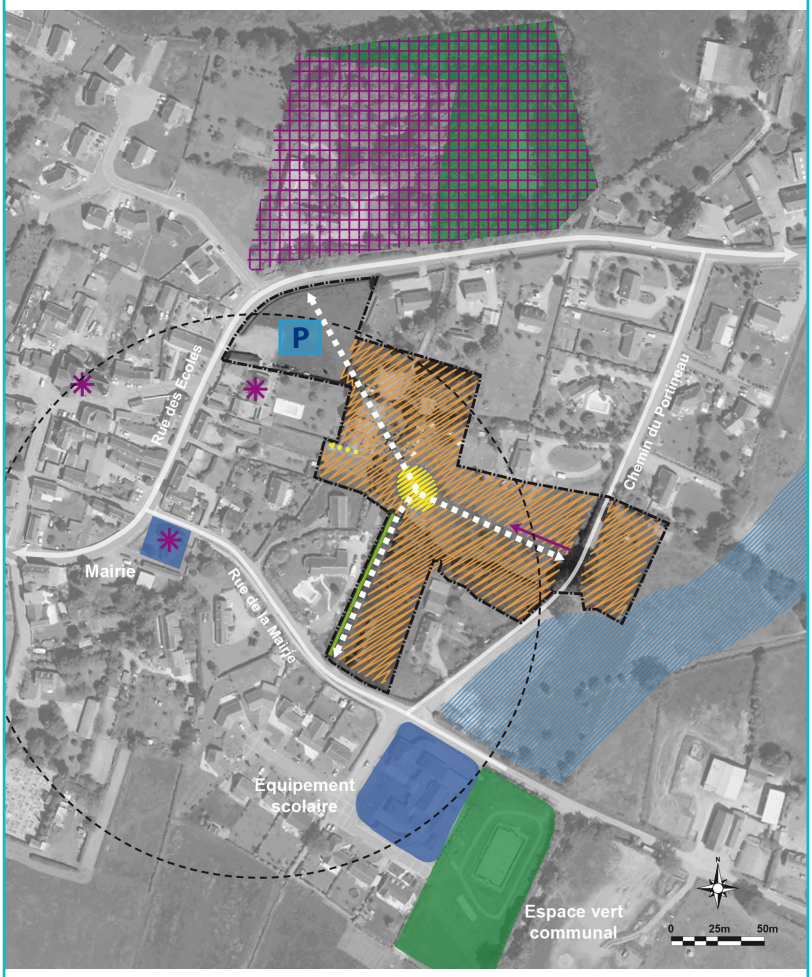
Le secteur est desservi par plusieurs voies communales :

- à l'Ouest, par la rue des Écoles (Route de Cheffes), axe principal d'Écuillé, qui traverse le bourg d'Est en Ouest,
- au Sud, par la rue de la Mairie qui permet de desservir l'école communale et l'espace vert multisports,
- à l'Est, par le chemin du Portineau qui relie les deux axes précédemment cités.

D'un point de vue paysager, plusieurs vues intéressantes existent depuis le site sur le patrimoine bâti de la commune (vue sur l'église, l'ancienne cure) et quelques composantes végétales de types haie et bosquet sont présentes dans le périmètre de l'OAP.

L'urbanisation de ce secteur représente un enjeu important pour le développement urbain d'Écuillé. Tout en cherchant à s'insérer dans l'existant, le projet devra venir structurer et densifier le centre-bourg de la commune.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Restructurer le centre-bourg

- L'organisation viaire du projet devra permettre de desservir l'opération et de se connecter au bourg et aux voiries qui l'entourent.
- Le réseau communal de cheminements doux existant devra être complété par la création de nouvelles liaisons afin de faciliter l'accès aux équipements communaux ;
- Le projet devra prévoir un aménagement de l'espace public qualitatif en particulier au niveau du croisement des voiries intérieures ;
- Une nouvelle offre de stationnement le long de la rue des Ecoles devra être prévue. L'utilisation de matériaux perméables et un traitement paysager du site seront privilégiés ;
- Le parti d'aménager devra privilégier une organisation du bâti à l'alignement afin de structurer l'espace public et de favoriser l'intimité privative.

Densifier le centre-bourg en respectant son identité

- L'aménagement du site devra offrir une diversité de tailles de parcelles et de formes urbaines tout en respectant l'identité du bourg;
- La zone prévue pour l'aménagement d'un espace de stationnement pourra également accueillir des logements. La présence de stationnements et d'un patrimoine bâti de qualité (propriété du Doyenné) devra être prise en compte dans l'implantation et les formes urbaines des nouvelles constructions.
- Le projet cherchera à valoriser le patrimoine bâti à proximité du site par la prise en compte des vues et perspectives existantes sur l'église, l'ancienne cure et la propriété du Doyenné.
- La haie présente au Sud-Ouest du site devra être préservée afin d'insérer qualitativement le projet dans le tissu urbain existant.
- Le projet devra prendre en compte la présence d'une zone humide existante à l'Est du chemin du Portineau.
- Le projet de renouvellement urbain de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique,

Programmation

- La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ quinze logements à horizon 2027, et 5 logements en post-2027. Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases.
- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

ROUTE DE CHEFFES — ÉCUILLÉ

180

Contexte et enjeux

Ce secteur, d'une surface de 8 000m² environ, se situe à l'Est du bourg, le long de la Route de Cheffes.

Actuellement constitué de prairie et de friche, il est enclavé entre une urbanisation récente qui s'est implantée le long de la Route de Cheffes. Seul le coté Sud du site n'est pas construit et est marqué par un espace naturel.

Une zone humide a été identifiée dans le cadre d'études pré-opérationnelles, sur une petite portion au sud du site.

Le site est desservi par l'axe majeur de la commune, la Route de Cheffes. Une voie plus étroite qui permet d'accéder à la station d'épuration de la commune peut également desservir la zone.

La station d'épuration se situe à environ 100m du site.

L'urbanisation de ce secteur devra venir compléter qualitativement l'urbanisation existante le long de la Route de Cheffes et prendre en compte l'enjeu de structuration du bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer le projet

- La desserte principale du site devra se faire depuis la voie qui permet d'accéder à la station d'épuration de la commune. Pour des raisons de sécurité, les accès directs des parcelles sur la Route de Cheffes devront être évités.

- Le carrefour entre la route de Cheffes et la voie desservant la station d'épuration devra être aménagé et sécurisé.

- Le réseau de voirie interne au projet devra maintenir une possibilité de prolongement vers le Sud.

- Une liaison douce pourra être aménagée pour permettre de relier à terme le chemin du Portineau et compléter ainsi le réseau de cheminements doux de la commune.

Intégrer le projet dans son environnement

- Le projet devra prendre en compte la présence de la zone humide. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à toute ou partie de cette zone humide, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre.

- L'urbanisation de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à une quinzaine de logements minimum.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

LES BRUYERES ÉCUILLÉ

Contexte et enjeux

Le secteur des Bruyères, d'une surface d'environ 2 ha, est localisé en entrée sud du bourg d'Ecuillé. Il est longé par la RD 107. Il se trouve à proximité immédiate de la centralité, à environ 200m du coeur de bourg, et en continuité sud du tissu urbain existant et des principaux équipements communaux.

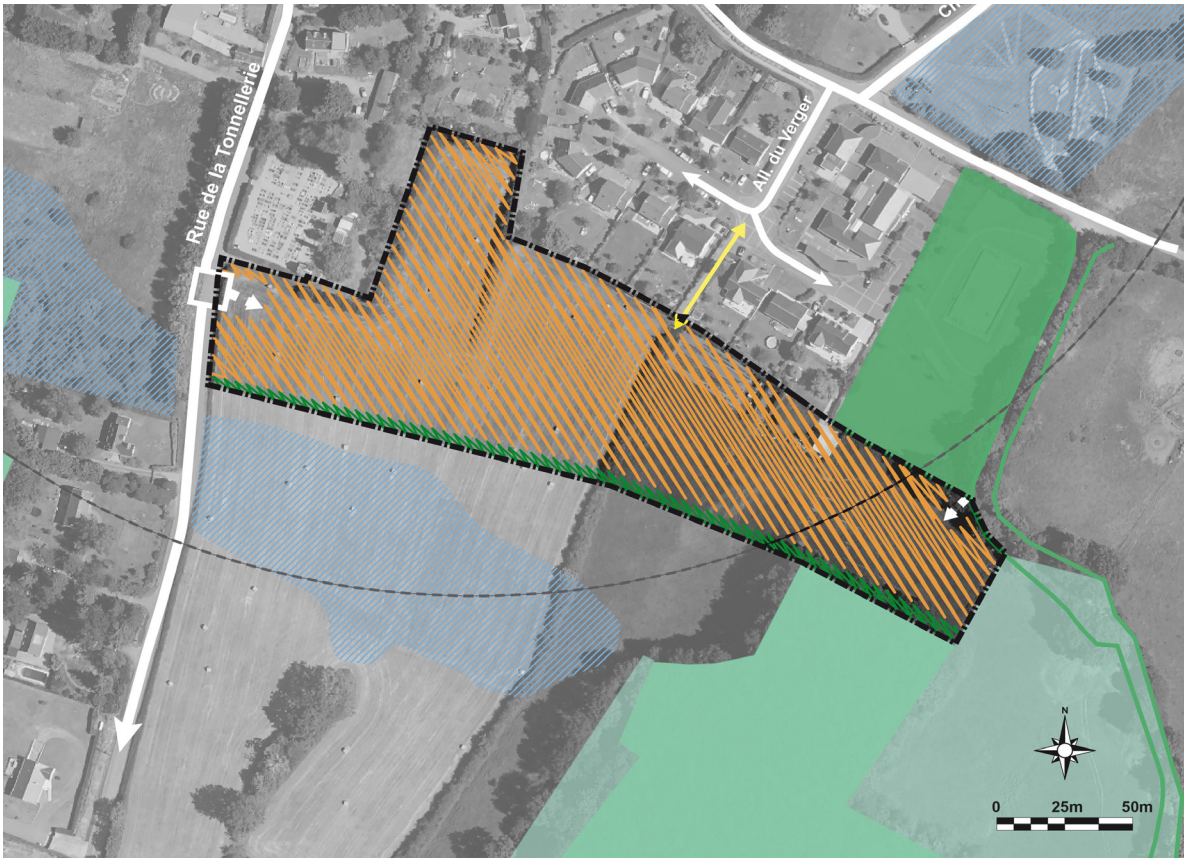
Localisé en pied de coteau, il est essentiellement composé de prairies, et est bordé :

- au Sud et à l'Ouest par des zones naturelles de type prairies humides, des Espaces Boisés Classés, quelques constructions pavillonnaires, le nouvel atelier communal et la zone d'activité. On retrouve également des continuités écologiques inclues dans la Trame Verte et Bleue,
- au Nord par le cimetière, le lotissement pavillonnaire de l'allée du Verger, des jardins de parcelles anciennes composant un tissu lâche, le groupe scolaire avec ses équipements sportifs propices à l'accueil de familles (école, restaurant scolaire, maison de l'enfance, terrains de sport, bibliothèque notamment),
- et à l'Est par des espaces agricoles, des haies identifiées au PLUi le long du chemin communal, et des espaces inclus dans la TVB.

Du fait de sa localisation et de l'environnement écologique, paysager.et bâti alentour, l'urbanisation de ce secteur aura pour enjeux notamment de :

- préserver la richesse écologique et environnementale du secteur, notamment en matière de biodiversité,
- garantir une bonne intégration paysagère et la valorisation de l'entrée de bourg,
- proposer une offre en logements diversifiée et de qualité pour répondre à la demande importante, et assurer une greffe urbaine harmonieuse et fonctionnelle.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son riche environnement naturel et paysager

Un programme paysager global permettra d'inscrire le projet dans son environnement, en tenant compte des enjeux de transition écologique d'une part, et de valorisation paysagère de cette entrée de bourg d'autre part. Pour cela :

- Un aménagement paysager et végétalisé spécifique sera créé selon un axe est/ouest, le long de la frange Sud du secteur. Il permettra :

  - de renforcer la trame bocagère locale et de consolider les continuités écologiques existantes d'une part, en reliant les deux EBC Ouest et Sud-Ouest. Il permettra de maintenir le caractère champêtre du secteur et sera favorable, dans sa composition et ses espèces, aux déplacements de la faune et aux habitats.

  - d'assurer une fonction hydraulique douce, en permettant de ralentier les écoulements et favoriser l'infiltration des eaux pluviales (haie multistrate sur talus avec légère dépression en amont par exemple). Sur le volet hydraulique, des aménagements pourront également être envisagés en amont de la zone humide, en dehors du périmètre de l'OAP, via par exemple la plantation d'une haie multistrate est/ouest de sorte à relier les deux boisements.

  - d'assurer, en plus du traitement paysager à créer en frange est du secteur, une transition qualitative entre espace rural et espace urbanisé, et de minimiser l'impact sur le grand paysage. L'aménagement prendra en compte la gestion de la lisière forestière liée à l'EBC situé au sud-est du secteur (via un recul des constructions par exemple).
- Un aménagement paysager spécifique sera également prévu en limite ouest, le long de la RD107, afin de garantir la valorisation et la qualité de l'entrée de bourg.
- La diversité des espèces devra être conservée au sein du secteur. Les espèces invasives présentes sur site seront supprimées.
- l'accès au chemin communal à l'est sera étudié de manière à ne pas impacter les sujets majeurs au sein de la haie identifiée.
- Le maintien de la haie Nord/Sud, présente dans le prolongement de l'allée du Verger, sera privilégié. Un traversée modérée de cette haie pourra être autorisée pour assurer le maillage en termes de desserte.

Intégrer le projet au tissu existant

- La frange nord du projet devra prendre en compte l'urbanisation existante. Les aménagements paysagers et l'implantation des constructions permettront de préserver l'intimité des parcelles.

- Le plan de composition du futur quartier, les implantations et la volumétrie des constructions, répondront aux enjeux de préservation et valorisation de la silhouette historique du bourg et d'intégration harmonieuse au sein du paysage local.

- Les revêtements perméables seront largement privilégiés au sein du sectreur, ainsi qu'un traitement paysager et végétalisé, de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, de participer au maintien de la biodiversité et de valoriser le cadre de vie.

- L'urbanisation de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Ecologique.

Connecter le nouveau quartier au tissu existant

- Un aménagement de voirie sécurisé sera réalisé pour connecter le futur quartier à la rue de la Tonnellerie (RD107) et marquer l'entrée du bourg. La voirie interne du projet permettra de connecter, de manière apaisée et hiérarchisée, la rue de la Tonnellerie au chemin public longeant le secteur à l'est, afin d'assurer deux points d'entrée et/ou sortie dans le quartier.

- Un maillage de cheminements doux sera développé au sein du quartier, et vers les équipements communaux (école, terrain sportif, ...), et le coeur de bourg, notamment via l'allée du Verger. Les aménagements permettront de favoriser la pratique des mobilités douces dans un cadre paysager.

Programmation

- La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 30 logements minimum à horizon 2027.

- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

FENEU





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Le secteur de la Chapelle se situe au Nord-Ouest du bourg, à environ 500 m de la centralité communale et à proximité de l'équipement sportif de Feneu. Il s'étend sur une surface de 2,8ha et est actuellement exploité en cultures.

Le site de la Chapelle s'implante en extension des lotissements existants et est délimité à l'Ouest et au Nord par l'espace agricole et naturel de Feneu constitué de prairies et cultures. Un siège agricole spécialisé dans l'activité équine est installé à moins de 100 m au Nord-Ouest du site, un périmètre de protection sanitaire (périmètre de réciprocité) autour de celui-ci s'applique. Le projet devra respecter ce périmètre de non constructibilité afin d'éviter toutes nuisances éventuelles entre habitations et activités agricoles. Au Sud-Est, le site est délimité par un tissu pavillonnaire implanté de manière linéaire le long de la rue de Querré.

Le site bénéficie d'un potentiel de desserte intéressant. Il est principalement desservi à l'Est par la rue de Querré et au Nord par le chemin rural n°4bis. La rue des Godelières longe également l'extrémité Sud du site.

D'un point de vue paysager, le site bénéficie de vues sur la vallée de la Mayenne et inversement est visible depuis celle-ci. Le site est bordé de haies plus ou moins qualitatives longeant la rue de Querré et le chemin rural n°4bis. Un bois en lisère Ouest du site marque fortement le paysage de la zone. Enfin, au Sud du site, au croisement de la rue de Querré et de la rue des Godelières, est implantée une petite chapelle (la Chapelle des Vignes) n'ayant plus de vocation de culte et identifiée en tant qu'édifice singulier au plan de zonage.

L'urbanisation du secteur de la Chapelle viendra étendre le bourg vers le Nord-Ouest. Son aménagement devra prendre en compte les caractéristiques du site tout en venant se connecter au tissu urbain existant en cherchant notamment à limiter l'impact visuel des futures constructions sur le grand paysage et en valorisant la Chapelle située au Sud.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer le projet dans son environnement

- Le projet devra valoriser la chapelle présente au Sud du site par un aménagement paysager de qualité. Le parti d'aménagement cherchera également à préserver des vues et perspectives sur la chapelle.

- Le projet devra s'intégrer dans le grand paysage en limitant l'impact visuel de l'opération vers le Nord-Ouest et la vallée de la Mayenne.

- Les composantes paysagères délimitant le site : bois à l'Ouest et la haie le long de la rue de Querré devront être préservés et permettront d'insérer le projet au sein de son environnement.

- Le projet devra respecter le recul de 100m depuis le siège d'exploitation.

- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, notamment en matière d'inscription dans l'environnement et d'implantation des constructions, etc

Aménager un quartier résidentiel structuré

- Le projet devra être desservi de manière sécurisée par la rue de Querré et le chemin rural n°4bis.

- Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la Rue de Querré seront à éviter.

- Un réseau viaire cohérent devra permettre de structurer le projet tout en limitant les surfaces imperméabilisées.

- L'aménagement paysager autour de la chapelle devra être ouvert vers l'extérieur et intégrer une liaison douce permettant de rejoindre le réseau communal de cheminements doux existant.

Ce secteur d'extension urbaine devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le potentiel de logements est estimé à 45 logements environ

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat

- Le développement devra prendre en compte les travaux à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter.

Programmation prévisionnelle de démarrage de reconstruction de la STEP : 2022.

Contexte et enjeux

Ce secteur, d'une superficie d'environ 7,7 hectares, se situe en entrée sud-ouest du bourg de Feneu, depuis les RD191 et 768.
Occupé essentiellement par des cultures, prairies, et quelques haies bocagères, le secteur est délimité :

- Au nord : par la rue de Grez, le long de laquelle se développe un tissu pavillonnaire relativement ancien vers l'est, et le chemin de port Albert à l'ouest, accueillant un tissu pavillonnaire plus récent.
- Au sud : par la rue de Juigné le long de laquelle sont implantés le cimetière communal ainsi qu'une zone d'activités existante intégrée au périmètre de l'OAP, et une zone d'activités projetée, et de l'habitat en remontant vers l'est.
- À l'est : par les jardins privatifs des parcelles alignées le long des rues de Grez et de Juigné, constituant un cœur d'îlot végétalisé.
- À l'ouest : par des espaces cultivés en se dirigeant vers la Mayenne.

Il se trouve à proximité de la voie permettant de rallier la RD 191 menant vers Cantenay-Épinard et la route d'Angers.

Les principaux enjeux de l'aménagement de ce secteur d'entrée de bourg sont notamment :

- Proposer une offre de logements adaptée et diversifiée, présentant des typologies bâties en cohérence avec le lieu et structurant les espaces publics ; .
- S'appuyer sur la qualité et les atouts du site : trame bocagère, secteurs humides, pour composer une structure paysagère forte facilitant l'intégration du quartier dans le paysage, et offrant un cadre de vie qualitatif et apaisé à ses habitants ; .
- Assurer une transition qualitative entre le tissu ancien d'intérêt patrimonial, le pavillonnaire récent, et l'espace rural, préserver l'identité paysagère du bourg ; .
- Assurer la fluidité et la sécurité des parcours via des mobilités douces valorisées, connectées au cœur de bourg et à l'espace rural, et une desserte routière cohérente, sécurisée, et optimisée.

Orientations et principes d'aménagement

Une insertion paysagère et urbaine de qualité et un cadre de vie valorisé

La composition du quartier s'appuiera sur le contexte environnemental et paysager du site et le valorisera, permettant de consolider les continuités écologiques et de valoriser le cadre de vie :

- Les zones humides seront préservées. Des espaces de détente pourront être aménagés à leurs abords pour créer des lieux de rencontre au sein du quartier ;
- La trame bocagère sera maintenue et renforcée par de nouvelles plantations. Elle offrira un cadre de vie qualitatif, accompagnera les mobilités douces, structurera le quartier et consolidera les continuités écologiques. Elle permettra une intégration paysagère et une gestion qualitative des franges avec l'espace rural ;
- Un espace public central paysager sera aménagé en cœur de quartier, offrant un espace de rencontre de convivialité et de jeux. Il sera desservi par un maillage de liaisons douces. La densité en logements pourra être renforcée autour de cet espace central ;
- Les perspectives visuelles vers le grand paysage au nord seront maintenues dans le projet ;
- L'armature verte du quartier sera également le support d'une gestion des eaux pluviales.
- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Des mobilités douces valorisées et une desserte routière optimisée et sécurisée

- Le quartier sera connecté aux voiries existantes via deux accroches sécurisées : au nord rue de Grez, et au sud rue de Juigné. Elles seront reliées par une voie de desserte principale non linéaire et optimisée. Les accès individuels directs aux voiries existantes (rue de Grez et de Juigné) seront à éviter.

- Des voiries secondaires irrigueront le reste du quartier. Elles viseront à minimiser leur impact tout en limitant les impasses.
- La possibilité d'un potentiel futur accès viaire vers l'ouest sera maintenue.

Un maillage de cheminements doux sera assuré en appuie des trames bocagères et humides notamment. Il permettra de connecter le quartier du nord au sud et d'ouest en est et de rallier le cœur de bourg et l'espace rural de manière fluide et sécurisée. La possibilité d'un prolongement de ce maillage vers l'est et l'ouest sera maintenue.

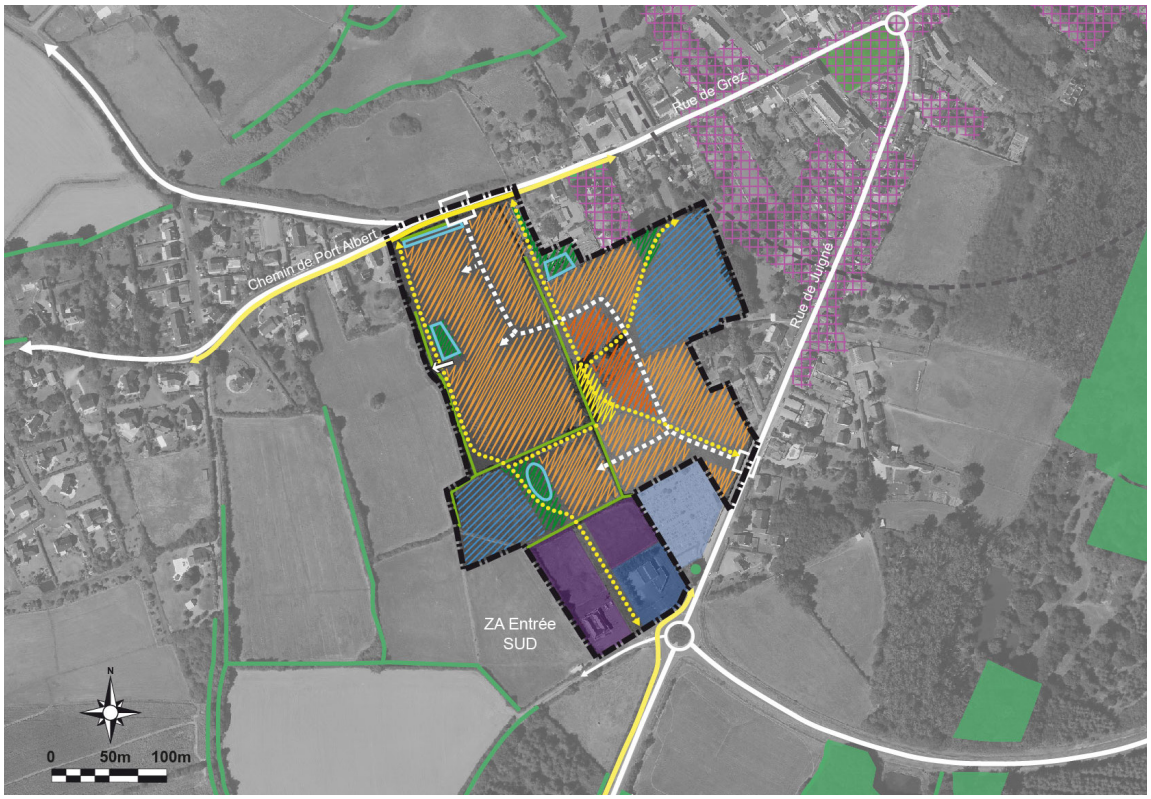
- Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie.

Une organisation bâtie répondant aux enjeux d'intégration urbaine et paysagère qualitative

La répartition des formes bâties s'appuiera sur la composition paysagère du quartier et favorisera la qualité de son insertion :

- Les formes plus denses seront prévues en connexion avec les espaces paysagers ;
- Les franges du quartier accueilleront en priorité du bâti individuel, afin de limiter les ruptures de gabarit, préserver les intimités et assurer une meilleure cohérence avec le tissu voisin ;
- Les implantations et orientations des constructions seront travaillées dans une recherche d'optimisation thermique, de bioclimatisme, de respect des intimités, et de prise en compte de l'identité et de la silhouette du bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 95 logements environ.

Une offre de logement variée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une mixité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

ZA ENTRÉE SUD FENEU

Contexte et enjeux

Ce secteur d'extension à vocation d'activités économiques se situe au Sud du bourg de Feneu. D'une surface de 1,6ha, il s'implante en continuité d'une petite zone d'activité qui regroupe le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et un office notarial.

Le site est aujourd'hui en prairie et est délimité au Sud par un bosquet de Conifères.

Ce secteur est divisé en 2 parties par un chemin carrossable. La desserte du site se fait à partir d'un rond point qui marque l'intersection entre la RD 768 qui permet de relier Feneu à Montreuil-Juigné et le barreau récemment aménagé par le Conseil Général qui connecte la RD 768 et la RD 191.

L'urbanisation de ce secteur représente la première phase de l'aménagement Sud du bourg. Son aménagement devra ainsi prendre en compte le développement plus global de ce secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet

- Un traitement paysager le long de la RD 768 devra être réalisé afin de qualifier l'entrée Sud du bourg et de favoriser l'intégration des futurs bâtiments d'activité.

- Un aménagement paysager au Nord du site devra être prévu afin de marquer une transition qualitative entre la zone d'activité et la future zone d'habitat du Petit Port.

- L'urbanisation de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, notamment en matière d'inscription dans l'environnement, d'implantation des constructions, etc.

Structurer le projet

- La voirie principale du projet devra venir se connecter au rond point existant.

- Le réseau viaire interne au site devra se connecter sur cette voirie principale.

- Pour des raisons de sécurité routière, aucune sortie directe sur la RD 768 ne pourra être réalisée.

Ce secteur d'extension urbaine devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique.

- La programmation permettra l'implantation d'activités économiques de proximité

Contexte et enjeux

Ce secteur d'une superficie d'environ 1,1 hectare, est localisé en lisière ouest du bourg de Feneu. Il est bordé au nord et à l'ouest par des espaces naturels et des haies, et au sud et à l'est par le tissu urbanisé constitué majoritairement d'habitations de différentes époques. Il accueille à ce jour une prairie, des haies, quelques arbres, un jardin arboré et un bâtiment d'intérêt patrimonial à usage de théâtre.
Il est situé à proximité immédiate de la centralité communale avec ses services, équipements et commerces, et jouxte le site de l'école privée. Le site est longé et desservi par la rue des Godellières et des cheminements doux à proximité menant au cœur de bourg.
Il représente une opportunité intéressante de répondre aux besoins de création d'une polarité scolaire et périscolaire, permettant d'adapter les équipements aux besoins pédagogiques, et d'améliorer les capacités et les conditions d'accueil et de fonctionnement du pôle éducatif.

Les principaux enjeux à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Assurer une intégration qualitative et fonctionnelle du groupe scolaire dans le bourg et en limite d'espace naturel,
- Intégrer les enjeux environnementaux et paysagers en préservant les continuités écologiques locales, valoriser l'environnement naturel du site, s'y insérer, et préserver la qualité de la frange ouest en lisière de l'espace rural,
- Compléter et privilégier les cheminements doux afin de proposer des itinéraires continus et sécurisés favorisant ce mode de déplacement,
- Garantir des conditions de desserte et d'accès au site adaptées et sécurisées.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Prise en compte des enjeux environnementaux et intégration paysagère

La composition des aménagements et constructions s'appuiera sur le contexte environnemental et paysager du site et le valorisera, permettant de consolider les continuités écologiques et de valoriser le cadre de vie. A ce titre :

- La végétation remarquable identifiée au plan de zonage devra être préservée. La trame bocagère sera maintenue et pourra être renforcée. Elle offrira un cadre de vie qualitatif, consolidera les continuités écologiques, et permettra une intégration paysagère et une gestion qualitative des franges avec l'espace rural ;
- La zone humide identifiée devra être prise en compte conformément aux dispositions du règlement écrit ;
- La conservation de zones prairiales sera privilégiée aux abords des aménagements, et sur les zones de délaissé du projet.

Le jardin, la prairie et les arbres d'intérêt local identifiés au sein de l'OAP devront être pris en compte et leur préservation devra être privilégiée en cas de projet sur ces espaces.

La composition d'ensemble, les implantations, la volumétrie et le traitement architectural des constructions répondront aux enjeux de préservation et valorisation paysagère, en cohérence avec le caractère rural, le tissu résidentiel avoisinant, le bourg historique proche, et globalement l'identité et la silhouette historique du bourg.

Les revêtements perméables seront privilégiés tant que possible au sein du secteur ainsi qu'un traitement paysager et végétalisé. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie.

L'urbanisation de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Une desserte qualitative et sécurisée assurant la fluidité et la continuité des parcours

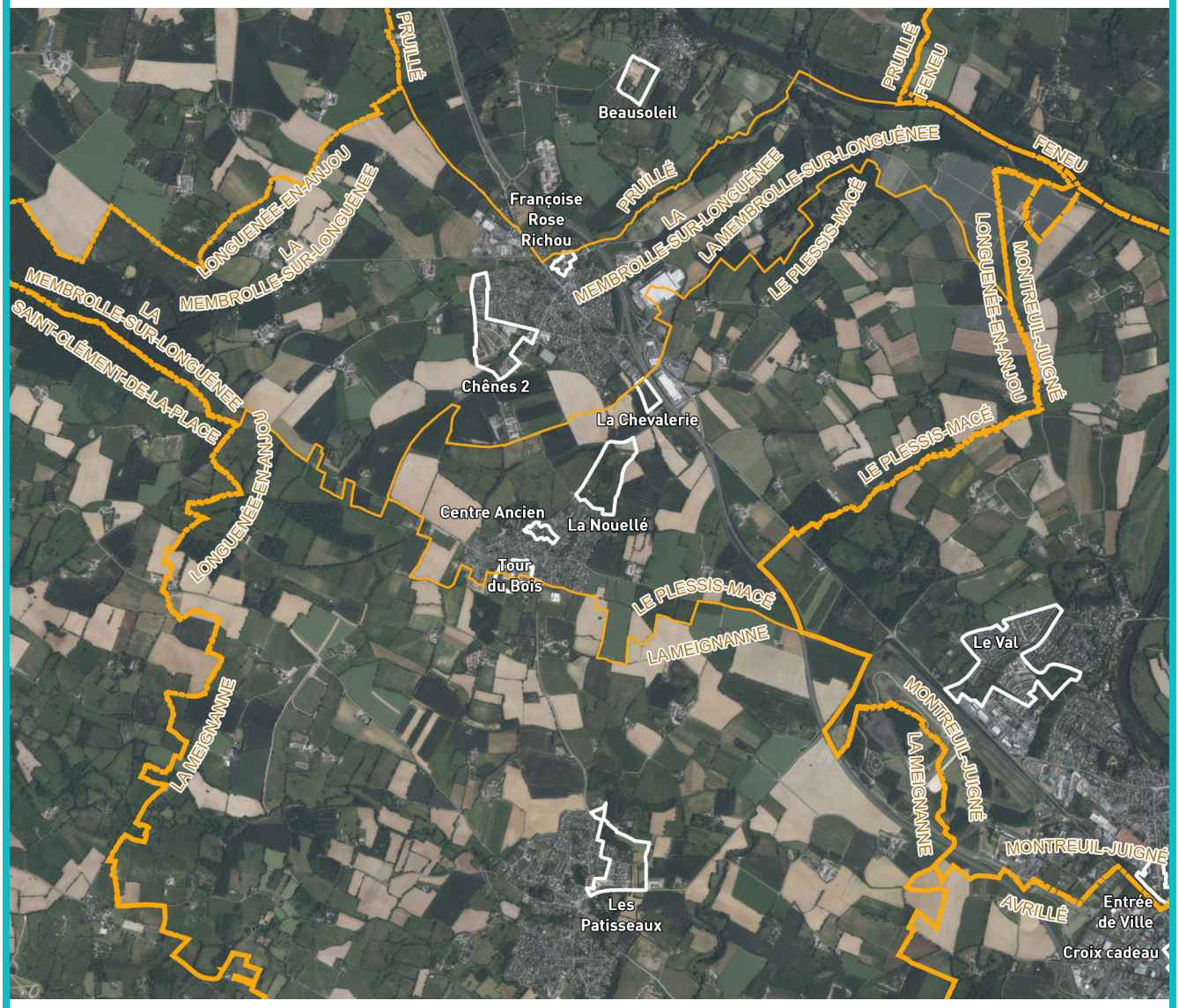
Un aménagement spécifique sera mis en œuvre rue des Godellières afin d'offrir des conditions de desserte et d'accès au site adaptées et sécurisées, mettant en valeur l'accès au groupe scolaire.
Les cheminements doux seront complétés et valorisés en proposant une continuité et une sécurité des itinéraires favorisant la pratique des mobilités douces. Le réseau de cheminements doux permettra de connecter le secteur au cœur de bourg ainsi qu'aux équipements et services communaux.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera éducative, pédagogique et culturelle.
La programmation permettra l'implantation à court terme, et à horizon 2027 d'un groupe scolaire et périscolaire.
Reconstruction de la STEP : 2022.

LONGUENÉE-EN-ANJOU





angers loire métropole
communauté urbaine

LES PATISSEAUX LONGUENÉE EN ANJOU (LA MEIGNANNE)

Contexte et enjeux

Situé à l'Est du centre bourg de La Meignanne, ce site d'extension urbaine est aujourd'hui en majorité cultivé (cultures, vergers), en dehors de deux parcelles en friche dans sa partie Nord. Ce site s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain existant avec :

- **Au Nord**, le lieu-dit de la Mauny, ensemble bâti de qualité, aujourd'hui exploité en salle de réceptions privées et une Maison Familiale et Rurale.
- **Au Nord-ouest**, une série de pavillons construits le long de la route du Plessis (RD105)
- **Au centre**, un ensemble de lotissements implantés le long de la rue du Champ Fleuri. Le site d'extension urbaine entoure cet ensemble de lotissements.
- **Au Sud-Ouest**, le lotissement de La Molinerie, situé dans le prolongement immédiat du centre bourg
- **Au Sud**, la RD103 et le château de Saint Venant comprenant des boisements notables
- **A l'Est**, une voie communale, des terres agricoles, des bâtis épars et un bâtiment d'une Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

D'une surface d'environ 14,8ha, l'ensemble du site est très bien desservi par le réseau routier.

La partie Sud-ouest est particulièrement bien localisée pour conforter le centre bourg, située à moins de 300 m de la place de l'église, elle bénéficie d'un accès direct aux services et commerces locaux.

A l'inverse, les parties Nord et Est sont plus éloignées de la centralité de La Meignanne. La future composition urbaine devra faciliter les connexions en direction du centre bourg. Si possible, des voies de bouclage pourront être créées à partir des impasses existantes pour favoriser la porosité entre quartiers anciens et nouvelle urbanisation.

Une insertion harmonieuse de ce nouveau quartier en prolongement du tissu urbain existant permettra une amélioration du maillage viaire à l'Est de la commune.

Le traitement de la future frange urbaine avec l'espace agricole devra être soigné, en particulier aux abords des constructions existantes (Propriété de la Mauny,...).

Deux zones humides restreintes ont été identifiées en 2018 au Nord-ouest du site et au sud de la rue du Champ Fleuri sur la base d'une étude réglementaire pré-opérationnelle. Ces deux zones humides doivent être prises en compte dans l'aménagement de ce secteur d'extension urbaine.

Orientations et principes d'aménagement

Le projet d'extension doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Créer un nouveau quartier d'habitat bien intégré aux tissus urbains existants

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Il sera organisé de manière à se greffer harmonieusement sur les tissus urbains existants, en proposant des formes urbaines et des volumétries cohérentes avec les constructions existantes.
- En compléments, des équipements, des commerces et des services pourront s'implanter dans ce secteur pour répondre aux besoins des populations.
- Une transition harmonieuse avec le château de Saint-Venant au Sud devra être trouvée pour maintenir et garantir le caractère patrimonial de ce site.
- Une densité croissante des constructions pourra se faire en continuité immédiate du centre-bourg, en portant une attention particulière aux travaux de recomposition urbaine en cours sur les îlots de centre bourg autour de la place de l'église. Dans ce secteur du logement intermédiaire pourra être développé.
- La capacité de la station d'épuration (STEP) sera prise en compte pour garantir un raccordement adéquat des futures constructions.

Développer un réseau de voies de desserte pour favoriser les modes actifs (piétons, vélos,...) et fluidifier les déplacements automobiles

- Le site sera desservit, à l'Est et au Nord, par une voie structurante reliant la RD105 et la RD103. Des carrefours sécurisés devront être aménagés aux extrémités de cette nouvelle voie et au croisement de la rue du Champ Fleuri. Son positionnement sera à préciser lors des études d'aménagement opérationnelles.
- Au sud, dans la continuité du Cour du Champ fleuri, une voie desservira le site pour relier la RD103. Un carrefour sécurisé devra être aménagé au croisement de cette nouvelle voie avec la RD103. Son positionnement sera à préciser lors des études d'aménagement opérationnelles.
- D'autres voies orientées Nord-Sud pourront être réalisées entre la rue du Champ Fleuri et la RD103. Leur positionnement sera à préciser lors des études d'aménagement.
- Au Nord, des voies de bouclage pourront être créées dans la continuité du Cour du Champ fleuri et du Cour des Campanules pour faciliter les déplacements.
- Au Sud-Ouest, une voie sera créée pour relier directement la RD103 et la RD105.
- Dans ce site d'extension du bourg, un soin particulier devra être apporté au traitement des liaisons des modes actifs en direction du centre. Les voies ouvertes à la circulation automobiles seront doublées d'une voie dédiée aux modes actifs. Une liaison douce pourra être envisagée également pour rejoindre la rue de la Molinerie.

Assurer l'intégration paysagère de ce nouveau quartier

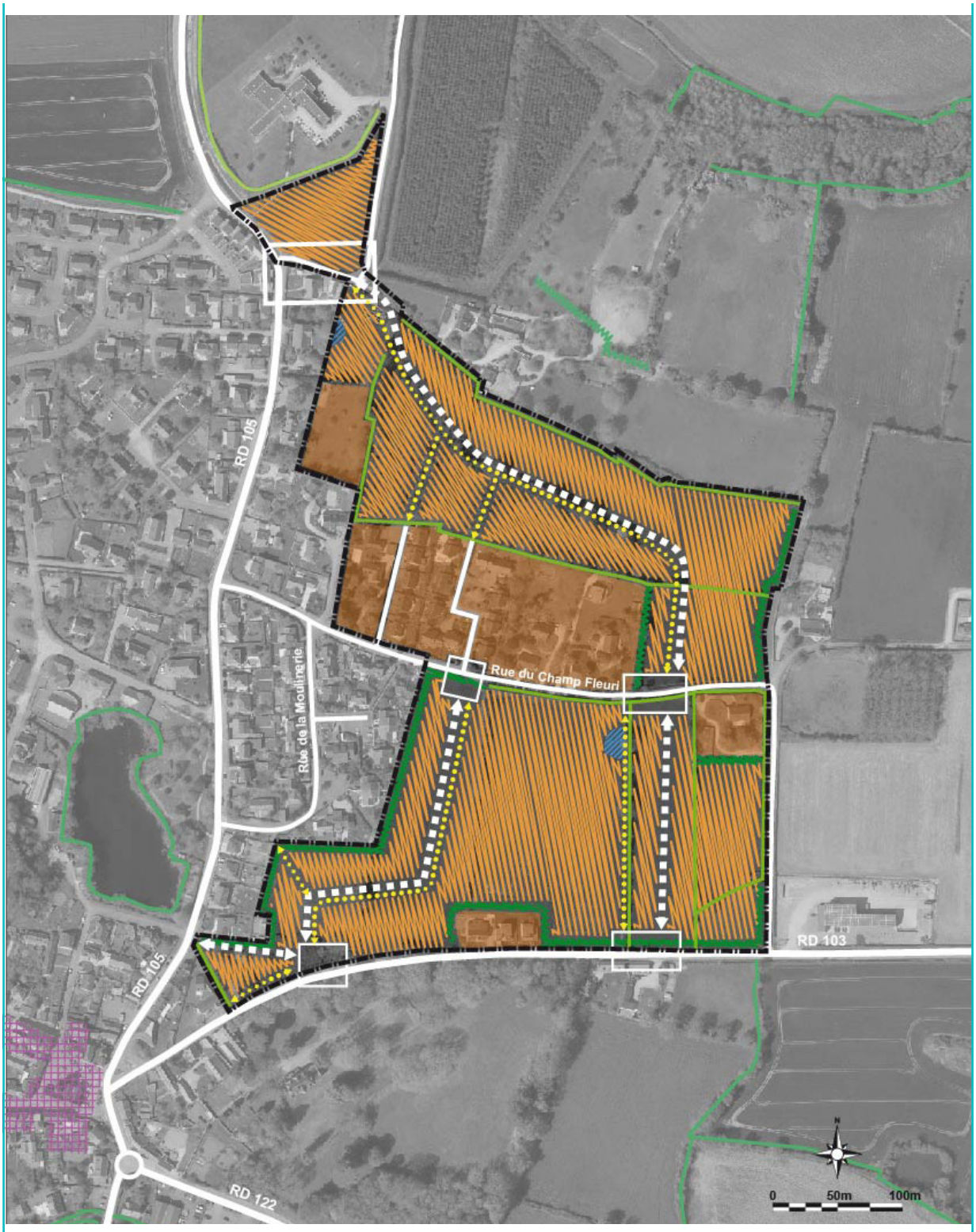
- Le site est maillé d'un bocage de qualité. Les haies existantes devront devenir un support de la future composition urbaine du quartier pour s'inscrire dans le paysage existant et offrir un cadre de vie agréable aux habitants.
- Les haies en frange du site seront préservées et confortées.
- Les haies au cœur du périmètre de l'OAP devront être maintenues et confortées au maximum. Leur maintien et leur confortation devront être précisés lors des études d'aménagement.
- Conserver si possible les arbres les plus significatifs au sein du site permettant de qualifier avantageusement l'aménagement.
- La perception du projet le long de la RD103 au Sud fera l'objet d'une attention particulière en réalisant des aménagements paysagers intégrant notamment les bassins de rétention des eaux pluviales afin de maintenir un équilibre végétal avec l'écrin boisé du Parc du château de Saint-Venant situé de l'autre côté de la voie.
- Le projet devra prendre en compte la présence des zones humides. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation seront à mettre en œuvre.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur en extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, à travers notamment les points suivants :

- Limiter l'artificialisation des sols
- Favoriser les îlots de fraicheur
- Définir les meilleures orientations pour les constructions (apports solaires et implantations optimisées)
- Favoriser la compacité des constructions
- Éviter les masques solaires entre les constructions
- Favoriser la présence de zones calmes
- Limiter les expositions aux polluants atmosphériques
- Développer les énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques du site

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 210 logements avec une densité minimale de 20 logements par ha sur les 10,8 hectares de la zone d'extension urbaine inscrite en 1AU au plan de zonage.

Ce secteur d'aménagement sera réalisé en plusieurs tranches, du faite du zonage notamment, permettant de prendre en compte la capacité de la station d'épuration (STEP) et les travaux à réaliser si nécessaire pour en augmenter la capacité de traitement.

Le secteur le plus au Nord de l'OAP est inscrit dans une zone UC au plan de zonage. Sa vocation est résidentielle. Le potentiel de logements est estimé au minimum à 10 logements environ avec une densité minimale de 20 logements par ha. En complément de la vocation résidentielle, des équipements pourront être aménagés pour répondre aux besoins de la population.

Dans les autres zones UC, des densifications pourront se réaliser, notamment par division parcellaire. Le potentiel est estimé entre 5 et 10 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

- 35 % en locatif social - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- 15 % en accession aidée.
- 50% en marché libre

Contexte et enjeux

Ce site de développement est situé à l'Ouest du centre bourg de La Membrolle, au sud du cours d'eau du Choiseau. Il est bordé côté Est par l'opération d'habitat pavillonnaire des Chênes 1 et la rue du stade. A l'ouest, l'espace agricole à dominante polyculture-élevage s'étend à perte de vue.

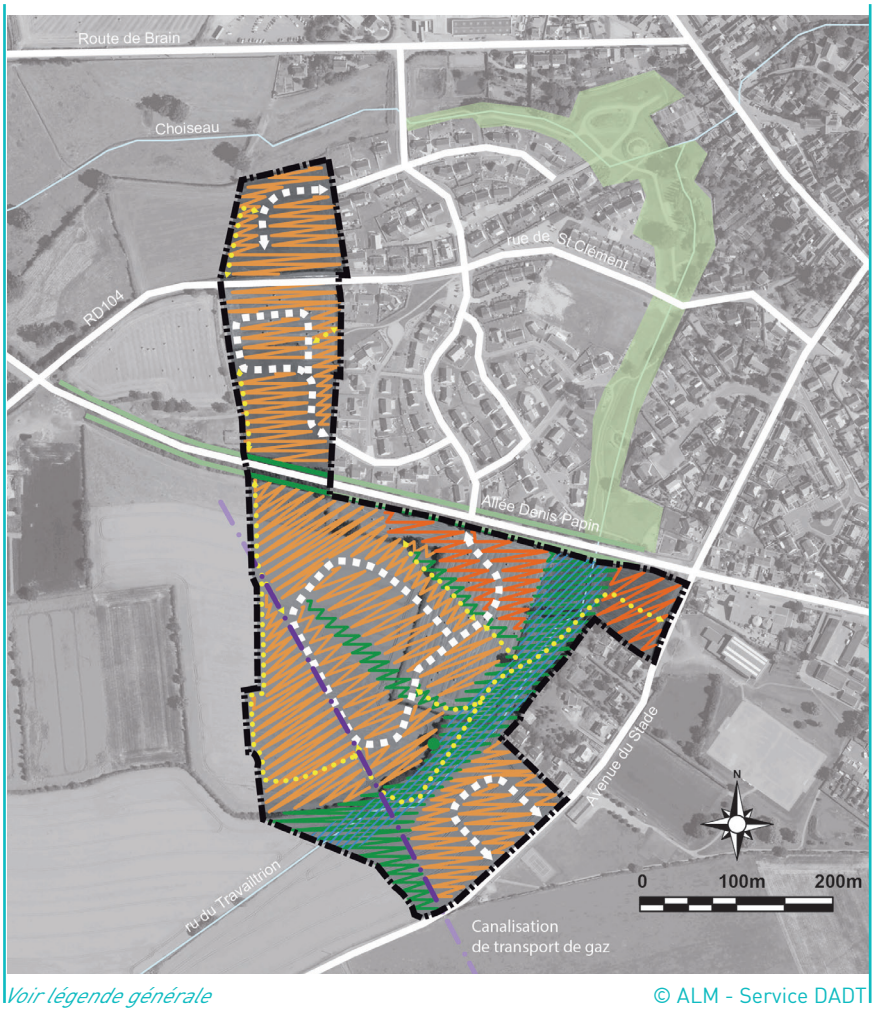
Le site, d'environ 15,7ha de prairies et cultures, présente des particularités :

- un relief assez marqué en pente vers le Nord ;
- au Sud un point haut exposé aux vues lointaines ;
- le ru du Travailtrion qui le traverse du Nord au Sud en définissant ainsi un fond de vallon humide ;
- l'allée Papin, voie de circulation bordée d'une double haie bocagère qui traverse le site d'Est en Ouest ;
- la RD104, route de Saint-Clément, qui traverse aussi le site d'Est en Ouest, définissant ainsi des îlots indépendants ;
- une canalisation de transport de gaz qui le traverse en partie Sud-Ouest, faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique.

Ce site d'extension bénéficie d'une situation avantageuse : à proximité de la centralité, en accroche sur le lotissement des chênes avec de nombreuses connections routières et liaisons douces, assurant ainsi une «greffe» fonctionnelle.

L'urbanisation de ce site a pour enjeu principal d'introduire une diversité de formes urbaines notamment en créant des logements intermédiaires ou collectifs, formes d'habitat peu présentes sur la commune.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Le projet d'extension doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Créer un nouveau quartier d'habitat à l'Est du bourg en continuité de l'opération des chênes 1 :

Le projet proposera une nouvelle offre d'habitat diversifiée en formes urbaines : habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif.

Les logements intermédiaires ou collectifs seront préférentiellement créés au carrefour de l'allée Papin avec l'avenue du Stade. Cette implantation a pour avantage de placer ces logements au plus près de la centralité communale et également de minimiser leur impact dans la silhouette urbaine en les positionnant sur une partie basse.

Organiser les déplacements internes et interquartiers :

Autant que possible, les voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes seront prolongées afin d'assurer un maillage urbain global et cohérent.

L'opération s'organisera en îlots :

- pour le grand îlot Sud-Ouest, une voirie secondaire assurera une desserte en boucle depuis un accès principal sur l'allée Denis Papin. Des voiries tertiaires assureront la desserte en profondeur des îlots en limitant autant que possible les voies en impasses ;
- pour l'îlot Nord, la desserte sera assurée par deux voies secondaires aménagées dans le prolongement des rues du lotissement des Chênes 1.
- pour l'îlot Sud-Est, la desserte sera assurée par une voie secondaire bouclant sur l'avenue du Stade.

La route de Saint-Clément (D104) traverse le site mais aucun débouché n'est autorisé sur cet axe pour des raisons de sécurité.

Un réseau de continuités piétonnes desservira les différents îlots et permettra de rejoindre en sécurité le centre bourg depuis les différents lieux de l'opération. Ces liaisons douces emprunteront notamment la coulée verte du Travailtrion et s'appuieront autant que possible sur les sections de haies bocagères existantes.

Assurer une intégration paysagère soignée du projet :

L'insertion paysagère du projet reposera sur la préservation et valorisation des principales composantes paysagères du secteur.

Les rives du Travailtrion seront préservées en prairies de manière à prolonger la coulée verte bordant les «Chênes 1» en allongeant cet espace de loisirs et détente très qualitatif pour le cadre de vie. Cette coulée verte conservera son rôle de collecte et d'infiltration des eaux de pluies.

Depuis cette coulée verte, deux espaces allongés vers le Nord-Ouest seront créés en connexion de manière à collecter les eaux de pluies (noues paysagères) mais aussi pour établir des espaces de respiration et des continuités piétonnes au sein de l'opération. Ces espaces engloberont pour partie des arbres existants issus des anciennes haies bocagères.

L'espace situé au Sud de la zone qui constitue un point haut ne sera pas urbanisé et conservera une vocation agricole.

Pour structurer et qualifier l'espace, des plantations d'arbres viendront agrémenter les placettes et ruelles.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur en extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique,

Programmation

La vocation de ce site est résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 270 logements environ, soit 225 logements restant à construire sur la période 2018-2027.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

- 25% en locatif social, prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI),
- 15% en accession aidée.
- 60 % en marché libre

Ce secteur d'aménagement sera réalisé en plusieurs tranches, permettant de prendre en compte la capacité de la station d'épuration (STEP) et les travaux à réaliser si nécessaire pour en augmenter la capacité de traitement.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP de La Membrolle : 2024.

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain, situé au cœur du tissu urbain du centre bourg, s'étend aux abords de la place du 8 mai. Il englobe et jouxte de nombreux bâtiments et équipements : le cimetière, l'église, le presbytère, l'ancienne mairie, l'école élémentaire privée, un ancien centre de formation professionnel fermé.

Cet espace est marqué par une pente prononcée vers le Nord, en direction du cours d'eau du Choiseau qui définit la limite septentrionale du site.

D'une surface d'environ 1,7ha, le site est pour l'essentiel urbanisé, à l'exception de 3 espaces de jardins :

- le jardin du presbytère à l'Ouest,
- les grands jardins privés au Sud de la place du 8 mai,
- les parcelles en potager, au commencement de la route de la Roussière.

Cet espace assure une transition entre le centre ancien de La Membrolle aux habitations mitoyenne, à l'alignement en R+1+combles, et les pavillons en rez de chaussée en milieu de grandes parcelles situés au Nord.

D'un point de vue paysager, la place s'apparente aujourd'hui à une juxtaposition d'îlots de stationnement, séparées par un réseau viaire dense, dont tous les axes se croisent à l'Est. L'ensemble présente donc un caractère très routier peu valorisant.

Deux liaisons piétonnes traversent le site :

- le cheminement le long de l'église qui permet de rejoindre en direct le cimetière ;
- le cheminement entre la place du 8 mai et la place Tabarly, nouvelle centralité communale regroupant commerces et services.

Le renouvellement urbain de ce site stratégique a pour enjeu principal de redynamiser ce quartier historique en y réintroduisant de nouvelles formes d'habitat, services et équipements (salle polyvalente, un local pour l'accueil médical de nuit des médecins de garde, une garderie, la bibliothèque, des locaux associatifs) et en réorganisant l'espace public dans sa globalité.

Orientations et principes d'aménagement

Le projet de renouvellement urbain du centre ancien doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Compléter l'offre en équipement et services par :

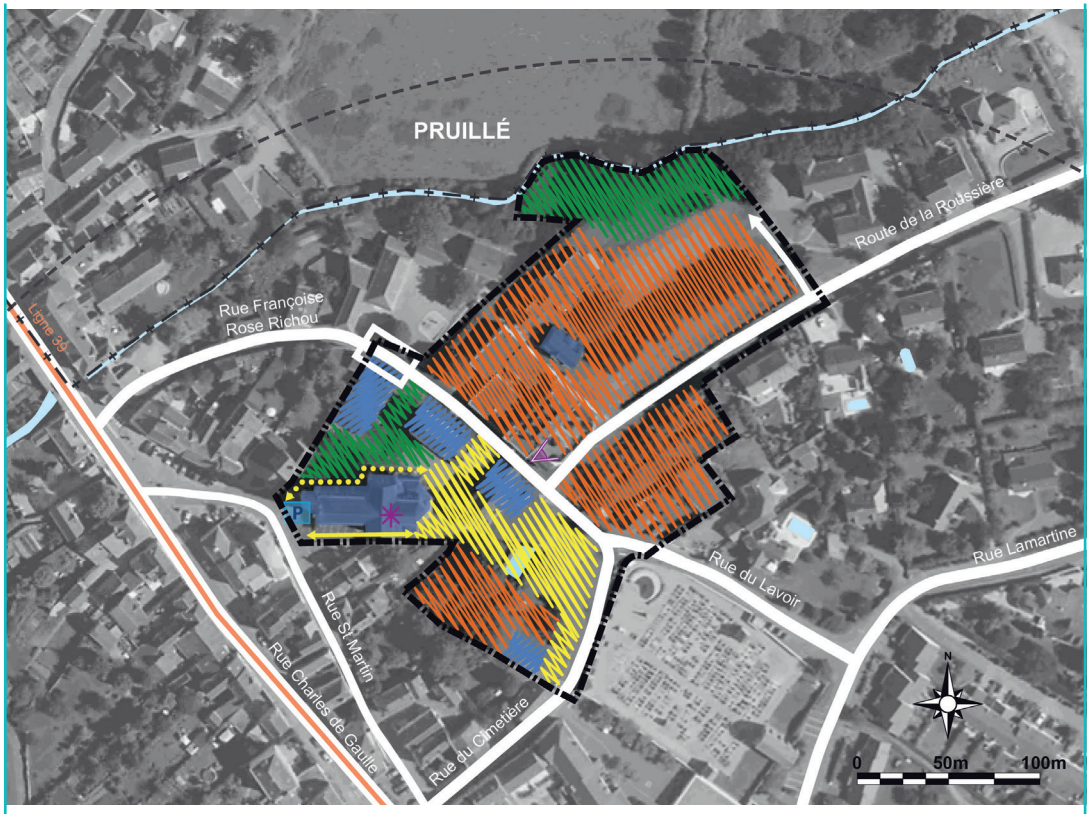
- la création d'un nouveau bâtiment public dédié à la vie associative communale, de type salle polyvalente. Cette salle sera positionnée préférentiellement au centre de la place du 8 mai ;
- la création de locaux pour loger des services municipaux (bibliothèque) et aménager des salles de réunion soit en réhabilitant le presbytère, soit en réalisant une nouvelle construction ;
- la conservation et mise en valeur de la grange de l'ancien centre de formation déjà réaménagée en salle communale ;
- la création d'une maison médicale pour les médecins de garde ;
- la création à confirmer d'un bâtiment pour l'accueil petite enfance (MAM, garderie).

Le nombre de constructions publiques à créer et leur localisation sont à préciser par les études d'aménagement.

Recomposer l'espace public :

- réduire les espaces de circulation pour retrouver l'ambiance de voies / venelles ;
- réorganiser le stationnement : mieux dimensionner les îlots pour répondre aux besoins ;
- aménager des espaces de respiration (esplanades, places...) plus lisibles et plus attractifs ;
- améliorer l'accessibilité aux équipements conservés et sécuriser leurs abords notamment pour l'école Pierre et Marie Curie.
- redonner de la place au piéton sur l'espace public notamment en recréant des espaces de convivialité (parvis, placette) aux abords de l'église, mais aussi au cœur de l'îlot à construire au Nord.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Renforcer la vocation habitat de ce site stratégique au niveau communal :

Construire de nouveaux logements sur les emprises libres aux abords de la place du 8 mai et sur l'ancien centre de formation pour atteindre un objectif d'environ 70 logements en prenant en compte la réhabilitation du presbytère en logements.

Valoriser ce site de transition entre le tissu ancien et contemporain :

Requalifier et valoriser le patrimoine bâti ancien de qualité : l'église, le presbytère (si réhabilitation possible), la grange, en réaménageant notamment leurs abords (parvis...).

Respecter et souligner les perspectives existantes comme les vues sur le clocher depuis la Roussière et depuis la place du 8 mai.

Limiter les accès directs sur la route de la Roussière en organisant la desserte interne de l'îlot d'habitat au Nord et en travaillant l'alignement des façades le long de cette voie pour affirmer un front urbain.

Valoriser les jardins du presbytère en soulignant leur caractère historique et en aménageant une liaison douce traversante entre la rue Saint-Martin et la place du 8 mai.

Préserver les espaces de prairies proches du Choiseau et maintenir les haies bocagères existantes pour assurer une transition vers l'espace agricole.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique,

Programmation

La vocation de ce secteur est résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 70 logements environ.

La programmation privilégiera la production de logements sociaux avec :

- 70% en locatif social, prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI),
- 20% en accession aidée.
- 10 % en marché libre

Il sera recherché également un objectif de mixité générationnel renforcé, en orientant pour partie la construction vers des logements de taille moyenne (T3-T4), adaptés aux besoins des jeunes et personnes âgées.

Ce secteur d'aménagement sera réalisé en plusieurs tranches, permettant de prendre en compte la capacité de la station d'épuration (STEP) et les travaux à réaliser si nécessaire pour en augmenter la capacité de traitement.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP de La Membrolle : 2024.

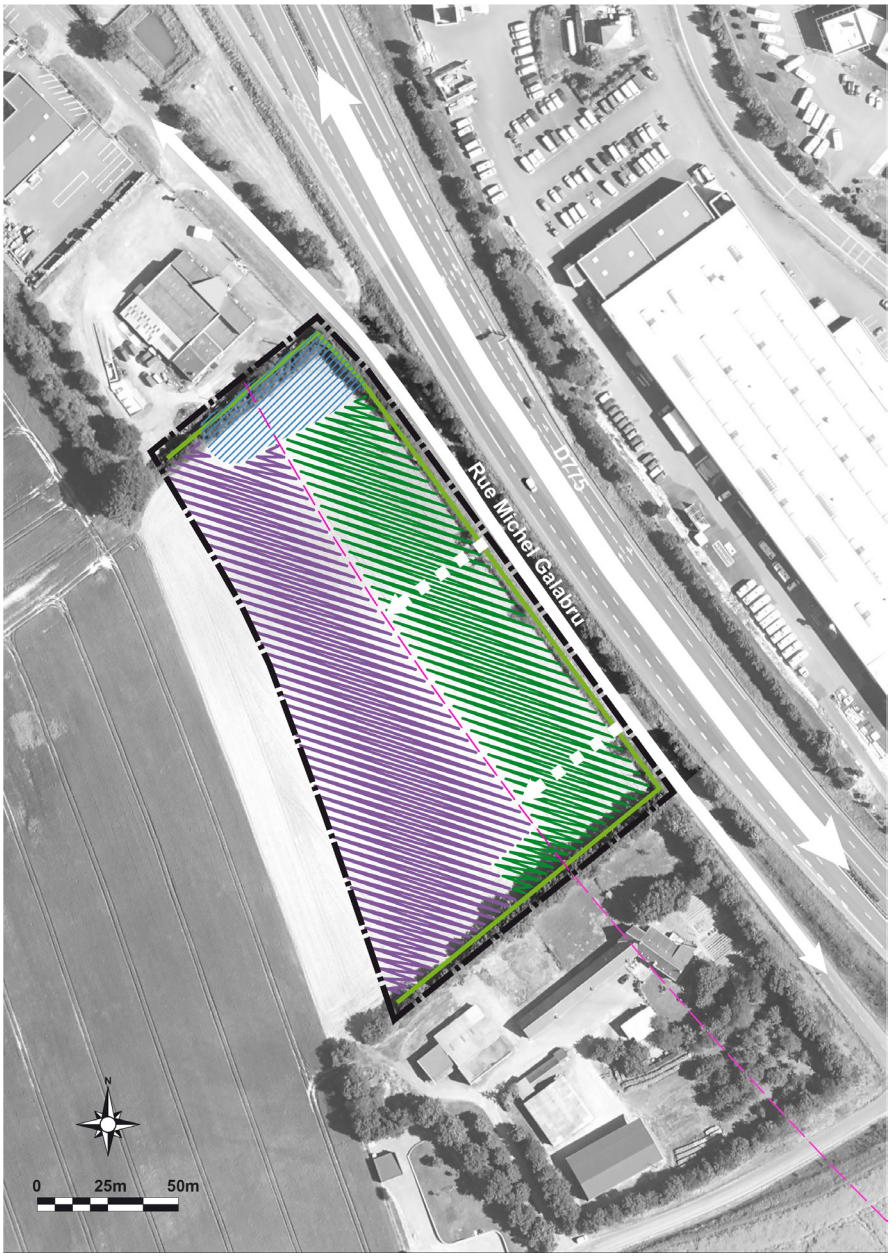
Contexte et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 2 hectares est localisé en lisière sud du bourg de La Membrolle, sur la commune du Plessis-Macé, dans la continuité de la zone d'activités communautaire de La Chevalerie.

Il est bordé à l'est par la route départementale 775, par une maison d'habitation séparée par une haie dense au sud, par des espaces agricoles à l'ouest, et par les établissements de la zone industrielle de La Chevalerie au nord et à l'est.

Du fait de sa proximité avec la RD 775, le site est concerné par un recul réglementaire de 75 mètres à compter de l'axe de la route (loi Barnier)

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Préserver les composantes environnementales identifiées sur le site

- La zone humide identifiée au nord du projet sera préservée et évitée par les futurs aménagements.
- Le projet préservera les haies périphériques, situées au nord, au sud et à l'est de la parcelle. Pour la haie est, deux percées seront réalisées pour l'aménagement des accès routiers. Ailleurs, le linéaire de haie et les bandes herbacées à leurs pieds seront préservées.

Assurer l'insertion qualitative du projet par un paysagement approprié

- Sur la partie concernée par un recul inconstructible (marge de recul loi Barnier), le projet aménagera des espaces paysagers. Les voies d'accès seront bordées d'arbres.
- Un soin particulier sera apporté au traitement paysager des espaces de stationnement qui privilégieront des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Structurer les accès au projet de manière hiérarchisée et sécurisée

- La desserte du projet se fera par la rue Michel Galabru (anciennement rue d'Anjou) au moyen de deux accès permettant de séparer les flux légers (visiteurs / employés) au nord des flux lourds au sud.

Programmation

Le site est destiné à accueillir des constructions à vocation économique sur une emprise constructible d'environ 1,3 hectares.

Contexte et enjeux

Ce site de renouvellement urbain couvre environ 1,7ha et représente la centralité de la commune. Il comprend les abords de l'église et de la mairie, le côté Est de la rue d'Anjou (habitations anciennes et terrains sur l'arrière), l'espace vert Victor Hugo, un terrain de bicross, une habitation à l'Est sur l'avenue du Plessis.

Ce site est bordé :

- au Nord par l'opération récente d'habitat collectif social et par une habitation ancienne de type maison de maître, jouxtant la mairie ;
- à l'Ouest par l'église, le bar restaurant, des habitations, le groupe scolaire ;
- au Sud par de l'habitat ancien et un lotissement récent conservant un débouché sur le site ;
- à l'Est par un pavillon sur l'avenue du Plessis.

En son sein, il comprend plusieurs habitations individuelles desservies par des voies privées en accroche sur la rue d'Anjou. Il est particulièrement bien desservi par l'avenue du Plessis et la rue d'Anjou (RD105)

Des liaisons douces aménagées au sein de l'espace vert central connectent les différents espaces.

L'espace vert Victor Hugo est fréquenté, il représente un espace de loisirs communal majeur.

Au niveau des formes urbaines, cet espace assure une transition entre :

- le centre ancien rue d'Anjou avec des habitations à l'alignement en rez-de-chaussée ou R+1 ;
- l'habitat collectif contemporain au Nord en R+1 et attique.

D'un point de vue patrimonial, le site est quasi-intégralement inclus dans le Périmètre de Protection du Monument Historique classé du Château du Plessis-Macé. L'enceinte du château est également identifiée au PLU en réservoir de biodiversité au sein de la trame verte et bleue.

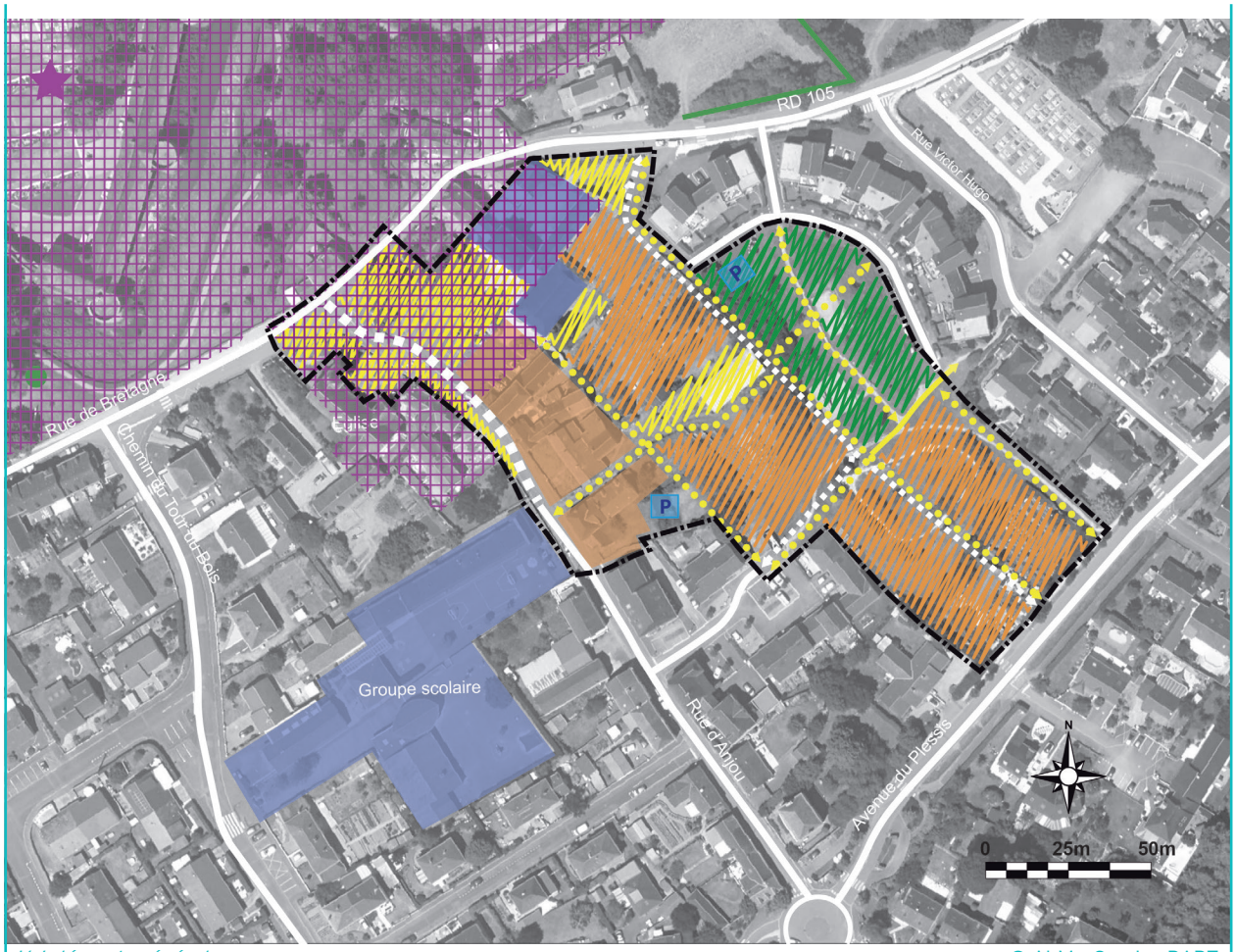
D'un point de vue paysager, cet espace est très disparate avec :

- une rue d'Anjou étroite, peu valorisée et peu aménagée pour les piétons ;
- une église détachée de la place centrale par la rue d'Anjou ;
- de l'habitat ancien peu dense en rez-de-chaussée ;
- une mairie en recul en fond de parking ;
- un espace vert aménagé en cœur d'îlot peu perceptible depuis les principales voies de circulation.

Cet espace central de transition entre le tissu ancien et récent, présente de nombreux enjeux :

- revitaliser un quartier qui aujourd'hui est assez fermé et marqué par un espace public à caractère routier, des logements vétustes et des arrières de terrains peu urbanisés.
- valoriser les bâtiments et équipements publics : l'église, la mairie, la salle polyvalente en améliorant leur insertion dans le tissu urbain et en qualifiant leurs abords par un réaménagement de l'espace public.
- créer du lien entre les quartiers en améliorant la perméabilité de cet îlot central avec de nouvelles voies de desserte traversantes.
- veiller à assurer une transition harmonieuse entre les différentes formes d'habitat existantes et en valorisant les perspectives visuelles telles que la vue sur le château du Plessis.
- Offrir des possibilités de densification par la réalisation de nouvelles constructions.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Le projet de renouvellement urbain du centre ancien doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Renforcer la centralité communale :

- Un espace central qualitatif ouvert aux piétons, aux abords de l'église et de la Mairie, sera aménagé et offrira des vues directes sur le château du Plessis-Macé :
  - Requalifier la rue d'Anjou en redimensionnant plus généreusement les espaces de circulation douce et en dévoyant l'axe de voie pour agrandir l'accotement au droit du Bar et de l'église
  - Réduire le gabarit de voie de la rue d'Anjou aux abords de l'église et réorganiser le stationnement aux abords de la mairie pour préserver des esplanades ou placettes conviviales.

- De nouveaux liens entre les quartiers existants seront créés pour positionner cet espace au cœur de la vie locale :
  - aménager une voie de desserte entre le square du Châtelier et l'avenue du Plessis ;
  - prolonger les liaisons douces existantes de l'espace Victor Hugo au travers de l'opération et les connecter au cœur de l'opération sur un espace public central positionné dans l'axe du groupe scolaire ;
  - les cheminements piétons et cycles reliant la RD 105 au square du Châtellier seront fermés à la circulation automobile à l'exception des véhicules de secours et de services urbains qui pourront y accéder dans le cadre d'un accès contrôlé.

Renforcer la vocation habitat de ce site stratégique :

L'opération de renouvellement urbain permettra de créer de nouveaux logements en cœur de bourg afin de faire bénéficier de cette position centrale à des d'habitants. L'opération pourra privilégier des formes d'habitat intermédiaires ou collectives adapté pour favoriser une mixité intergénérationnelle.

Une partie du parc urbain au coeur de l'opération sera remplacé par de nouveaux logements. Il s'agit de la parcelle A 1073 qui est occupée actuellement par un terrain de bi-cross. Ce terrain de loisir sera remplacé par un nouvel équipement situé à proximité (environ 400 mètres), qui fera la jonction entre les constructions existantes du centre-bourg et les futures constructions de l'extension urbaine de La Nouellé.

Valoriser le paysage ancien en assurant une couture entre tissus anciens et contemporains :

Le patrimoine bâti ancien de qualité tel que le château , l'église et la mairie la mairie seront mis en valeur par un réaménagement de l'espace public à leurs abords. Cet aménagement valorisera les vues les vues sur le château du Plessis-Macé et sur l'habitation ancienne à l'angle du square le Châtelier.

Le réseau de voies à créer pour la desserte interne réinterprétera un principe de venelles pour réduire la vitesse de circulation en cœur de bourg et les accès directs d'habitation sur l'avenue du Plessis seront le plus possible évités.

Les choix d'implantation et d'orientation des futurs constructions : façades sur l'espace, vues lointaines seront ajustés pour tirer partie de la présence de l'espace paysager Victor Hugo.

L'offre d'aires de jeux / espaces de loisirs et détente sera étoffée en complémentarité et cohérence avec celle existante sur l'espace Victor Hugo.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique,

Programmation

La vocation principale de ce site sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 55 logements environ.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. Pour ce site qui est aussi une centralité à renforcer et qui est bordé par une opération d'habitat collectif social au Nord, la programmation respectera :

- 50 % en locatif social, prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI),
- 10 % en accession aidée.
- 40 % en marché libre

Le projet visera notamment la mixité générationnelle au regard de sa localisation en cœur de bourg.

Sur l'avenue du Plessis l'offre de logement sera préférentiellement de type logements groupés mitoyens en bande.

Ce site de renouvellement urbain sera réalisé progressivement, permettant de prendre en compte la capacité de la station d'épuration (STEP) et les travaux à réaliser si nécessaire.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP de La Membrolle : 2024, puis transfert par relèvement des effluents du Plessis-Macé vers La Membrolle.

Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg, ce site agricole bocager est bordé par :

- **au Sud** : l'étang communal aménagé de la Nouellé et un lotissement pavillonnaire l'orée du bourg 2 ;
- **au Nord** : la route des Gâts et un cours d'eau permanent assurant une liaison écologique humide entre le réservoir de biodiversité du château du Plessis-Macé et la vallée de la Mayenne. Ce ruisseau est identifié au sein de la trame verte et bleue.
- **à l'Ouest** : la RD105 reliant la commune au bourg de La Membrolle-sur-Longuenée et l'enceinte du château du Plessis-Macé, Monument Historique classé.
- **à l'Est** : un espace agricole bocager étendu et à plus longue distance, la RD775 reliant Angers, à Rennes.

D'une surface d'environ 11ha ce site d'extension urbaine est bien localisé pour conforter le centre bourg. Distant d'environ 500 m du centre, il peut être desservi au Sud depuis l'avenue du Plessis ou/et la RD105, et au Nord depuis la route des Gâts au Nord ou/et la RD 105.

Le site se divise en trois grands ensembles :

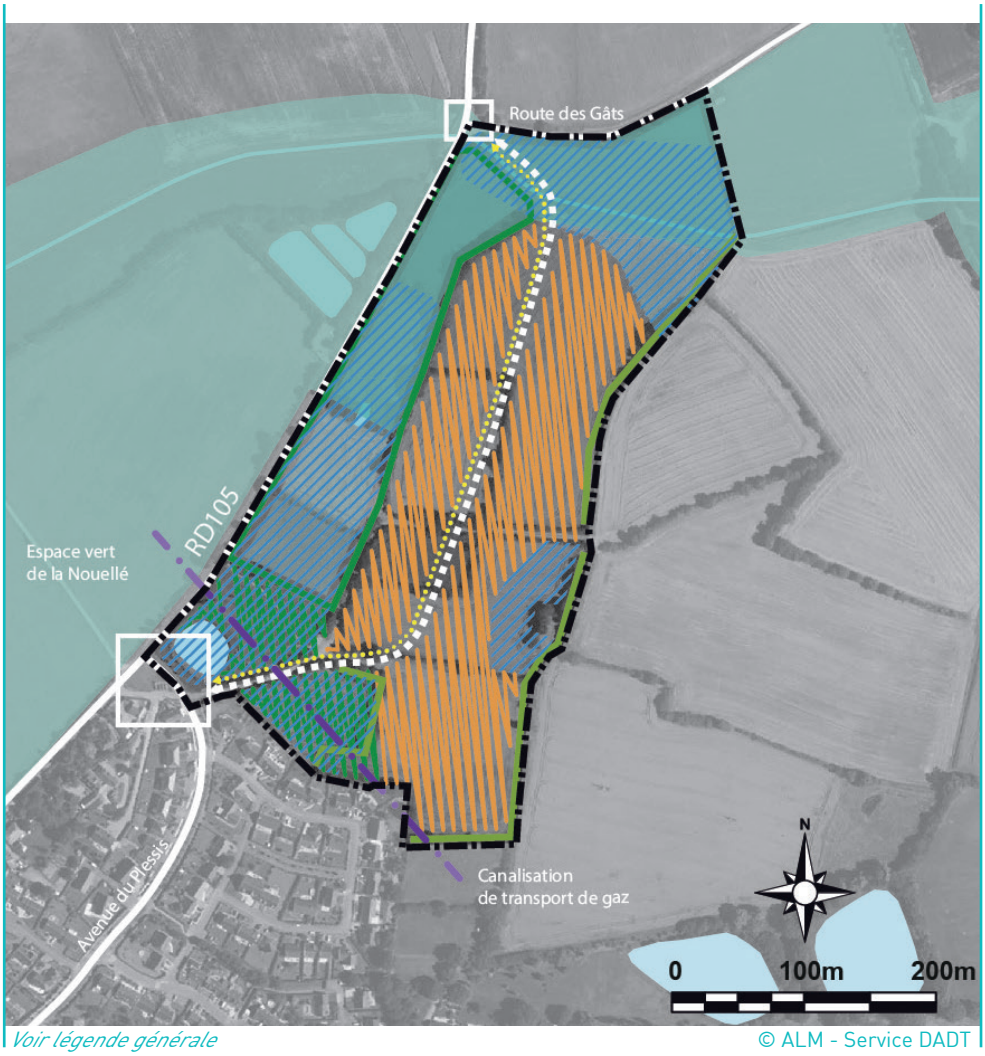
- à l'Ouest et au Nord une zone naturelle le long de la RD105, constituée en majorité par des zones humides et de prairies (zone naturelle (N) au plan de zonage).
- à l'Est et au Sud le secteur d'extension urbaine du centre-bourg (zone 1AU au plan de zonage), comprenant également des zones humides ponctuelles.
- au Sud-Ouest, un secteur de loisirs inscrit en zone naturelle destinée aux activités de loisirs (zone Nl au plan de zonage). Ce secteur est compris au sein d'une zone humide.

L'un des principaux enjeux de cette OAP est de permettre une extension urbaine qui prend en compte l'environnement du site, en évitant au maximum d'impacter les zones humides présentes, en confortant des haies bocagères, en favorisant la biodiversité dans les prairies présentes le long du ruisseau au sein de la trame verte et bleue. Cette urbanisation intégrant les composantes environnementales du site est un atout pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Cela induit une composition urbaine fine pour ne pas impacter les espaces naturels et potentiellement les conforter. Par exemple, la fonctionnalité écologique du corridor de la trame verte et bleue existant est faible en raison des travaux réalisés sur le ruisseau (redressement, calibrage et busage partiel) et de la mise en culture annuelle de ces rives. Le projet est une opportunité pour restaurer le fonctionnement écologique de ce corridor.

Le site est traversé dans son extrémité sud par une canalisation de transport de gaz, qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Les mesures de protection et d'accès à cette canalisation sont à prendre en compte.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Le projet d'extension doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Créer un nouveau quartier d'habitat bien intégré aux tissus urbains existants

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et il sera organisé de manière à se greffer harmonieusement sur les tissus existants, en proposant des formes urbaines et des volumétries cohérentes avec les constructions existantes.
- Des constructions et des installations d'intérêt collectif pourront s'implanter dans la zone Nl au sud-ouest du site, permettant de créer un espace paysager et récréatif réunissant les anciens et les nouveaux quartiers.
- La capacité de la station d'épuration (STEP) sera prise en compte pour définir une programmation adaptée en tranche.

Développer un réseau de voies de desserte pour favoriser les modes actifs (piétons, vélos,...) et fluidifier les déplacements automobiles

- Des liaisons de modes actifs seront aménagées au sein de l'opération
- L'opération sera desservie par une voie nouvelle aménagée entre le carrefour RD105 / avenue du Plessis et le carrefour reliant la route des Gâts à la RD 105. Sur cette voie primaire, les débouchés directs seront limités. Ce nouvel axe principal sera doublé d'une voie dédiée aux modes actifs.
- Le raccordement de cette voie nouvelle sur le carrefour avenue du Plessis / RD105 nécessitera un réaménagement global dont les objectifs premiers seront : la mise en sécurité des modes actifs et la desserte fluide du nouveau quartier.
- Un aménagement de carrefour sera à réaliser également au croisement de la route des Gâts et de la RD 105.

Assurer l'intégration paysagère de ce nouveau quartier

- En limite Est et Sud, les haies bocagères existantes seront conservées voire renforcées par de nouvelles plantations pour assurer l'intégration paysagère des futures franges urbaines de l'opération avec l'espace agricole.
- Le maintien des haies existantes au sein du site sera étudié pour devenir un support d'aménagement des opérations, mettant en avant une réelle volonté d'insérer les projets dans leur environnement.
- De même, les principaux arbres situés au sein du site devront être pris en compte dans les futurs aménagements, dans l'idéal maintenus pour participer à la création d'un cadre de vie agréable aux futurs habitants.
- En frange Sud et Ouest, des espaces paysagers seront aménagés pour prendre en compte les zones humides identifiées et la présence en sous-sol d'une canalisation de transport de gaz pour le secteur Sud. La vocation de ces espaces sera à définir lors de la phase opérationnelle : espace d'agrément, jardins partagés ...

Aménager une coulée verte participant à la restauration d'un corridor écologique de la trame verte et bleue.

- Les parcelles bordant la RD105 et le ruisseau seront aménagées en coulée verte agronaturelle intégrant des liaisons douces, des espaces de détente et de loisirs. L'aménagement de cet espace sera orienté vers la restauration et l'amélioration de la fonctionnalité écologique : génie végétal, gestion différenciée, valorisation des zones humides existantes, ...
- La voie primaire à créer pour desservir l'opération sera aménagée dans le respect de la continuité écologique humide au Nord.
- Le projet devra prendre en compte la présence de zones humides. Des investigations complémentaires au stade du projet seront à réaliser pour définir plus précisément leur étendue et la nature des aménagements à réaliser.
- Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation seront à mettre en œuvre.
- Les zones humides en frange Ouest, correspondant à des parcelles bocagères en prairies, s'inscrivent dans la continuité des espaces de la trame verte et bleue. Ces zones, aux fonctions hydrologiques de recharge de nappe, seront préservées.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur en extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, à travers notamment les points suivants :

- Limiter l'artificialisation des sols
- Favoriser les îlots de fraicheur
- Définir les meilleures orientations pour les constructions (apports solaires et implantations optimisées)
- Favoriser la compacité des constructions
- Éviter les masques solaires entre les constructions
- Favoriser la présence de zones calmes
- Limiter les expositions aux polluants atmosphériques
- Développer les énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques du site

Programmation

La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 120 logements avec une densité minimale de 20 logements par ha sur les 7,5 hectares de la zone d'extension urbaine inscrite en 1AU au plan de zonage.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

- 20 % en locatif social - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- 20 % en accession aidée.
- 60 % en marché libre

Ce secteur d'aménagement sera réalisé en plusieurs tranches, permettant de prendre en compte la capacité de la station d'épuration (STEP) et les travaux à réaliser si nécessaire.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP de La Membrolle : 2024, puis transfert par relèvement des effluents du Plessis-Macé vers La Membrolle.

Contexte et enjeux

Situé au Sud du centre bourg de Pruillé, ce site d'extension urbaine est aujourd'hui cultivé (cultures, prairies). Ce site s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain existant avec :

- **Au Nord**, le quartier récent des Basses Vignes qui constitue le dernier développement en date de la commune. Un talus marque nettement la limite entre le quartier existant et le secteur de développement. Sur cette limite, un bassin de rétention des eaux pluviales est présent au niveau le plus bas du futur quartier.
- **Au Sud,** l'écart de Beausoleil est composé de 3 maisons d'habitation. Elles sont implantées sur des parcelles de grandes dimensions (2500 à 5000m²), le long du chemin rural de Beausoleil. Ce chemin est situé à proximité immédiate d'une ligne de crête offrant des vues remarquables sur le grand paysage. D'un côté, une vue sur la vallée de la Mayenne et le plateau du Haut Anjou (orientation Nord) et de l'autre, une vue sur le centre-bourg de La Membrolle (orientation Sud). Un peu plus au sud, se situe Le Clos de Beausoleil implanté le long du chemin rural qui relie Le bourg de La Membrolle à celui de Pruillé. Il s'agit d'une maison d'habitation avec des dépendances.
- **A l'Ouest**, une prairie sépare le site d'extension urbaine de la route principale menant au bourg de Pruillé. Le long de cette route, 4 maisons sont implantées de manière isolée, sur des parcelles de grandes dimensions (2 500 à 8 000 m²).
- **A l'Est**, le site est bordé par l'espace agricole (pâturages, vergers, cultures) et plus directement par une friche agricole avec une végétation déjà développée.

D'une surface d'environ 5,5 ha ce site se compose :

- D'un secteur de 2 hectares en zone 1AU au plan de zonage
- D'un secteur de 1,8 hectare en zone 2AU au plan de zonage
- D'un secteur 0,7 hectare en zone UC correspondant au quartier des Basses Vignes qui devra permettre la création d'une ou plusieurs liaisons pour les modes actifs.
- D'un secteur d'1 hectare environ en zone agricole qui est intégré à l'OAP pour prendre en compte les chemins ruraux permettant l'accès au futur site de projet.

Un enjeu majeur sera l'intégration paysagère de ce site situé sur un point haut, en limite de crête, offrant des vues dégagées sur le paysage environnant. Il est essentiel de prendre en compte les vues depuis le site d'extension urbaine, mais également la co-visibilité depuis la rive gauche de la Mayenne et depuis le bourg de La Membrolle. Une visibilité trop importante des futures constructions serait une dépréciation forte du paysage existant.

Le site est distant du centre-bourg de 350m environ. Des liaisons modes actifs devront être créées pour faciliter les déplacements en direction de la centralité de Pruillé.

Le secteur ne présente pas de zones humides selon l'étude menée en 2018 dans la cadre de la révision n°1 du PLUi d'Angers Loire Métropole. Une étude opérationnelle devra confirmer la présence ou non de zones humides sur ce secteur de développement urbain.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Le projet d'extension doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Créer un nouveau quartier d'habitat bien intégré aux tissus urbains existants

- La vocation principale de ce secteur sera principalement résidentielle et il sera organisé de manière à se greffer harmonieusement sur les tissus existants, en proposant des formes urbaines et des volumétries cohérentes avec les constructions existantes.
- La capacité de la station d'épuration (STEP) sera prise en compte pour garantir un raccordement adéquat des futures constructions.
- Une étude sur les besoins en matière de défense incendie devra être menée et si nécessaire, une installation de défense incendie devra répondre aux futurs aménagements de ce secteur.

Développer un réseau de voies de desserte pour favoriser les modes actifs (piétons, vélos,...) et fluidifier les déplacements automobiles

- L'entrée de ce nouveau secteur d'urbanisation se fera par un accès unique et sécurisé depuis le chemin rural de La Membrolle à Pruillé. Un carrefour devra être aménagé afin de qualifier l'entrée de ville, en cohérence avec les secteurs urbanisés existants.
- De même, un accès unique devra être réalisé sur le chemin rural de Beausoleil, au moment de l'aménagement des phases ultérieures de ce secteur de développement. Un carrefour sécurisé devra être aménagé.
- Au sein du périmètre de l'OAP, les circulations viaires seront précisées lors des études d'aménagement. Il sera demandé pour le secteur inscrit en zone 2AU au plan de zonage, de prévoir des accès pour une potentielle phase d'urbanisation ultérieure à l'Est du secteur d'aménagement.

- Une étude devra être réalisée sur le dimensionnement des chemins ruraux à l'Ouest et au Sud du site pour s'assurer que les gabarits de voies sont suffisants pour accueillir les flux générés par ce nouveau quartier.
- Une liaison mode actif devra être aménagée à l'endroit du bassin de rétention actuel pour assurer une connexion plus direct pour les modes actifs en direction du centre bourg.
- Une deuxième liaison devra être envisagée au Sud-Ouest pour connecter plus directement le secteur d'aménagement au chemin rural menant au bourg de La Membrolle.
- Le projet d'aménagement devra intégrer un réseau de liaisons modes actifs au sein du site. Ces liaisons devront s'appuyer préférentiellement sur les haies existantes. Ces liaisons pourraient être implantées à l'arrière des futures parcelles pour les séparer des flux automobiles.

Assurer l'intégration paysagère de ce nouveau quartier

- Les haies existantes devront devenir un support de la future composition urbaine du quartier pour s'inscrire dans le paysage existant et offrir un cadre de vie agréable aux habitants.
- Les haies en frange du site devront être maintenues et complétées si nécessaire pour notamment masquer les nouvelles constructions aux vues lointaines. Ces haies seront composées de plusieurs strates comme décrit dans l'état initial de l'environnement du PLUi en vigueur.
- Les haies au cœur du périmètre de l'OAP devront être maintenue et confortées au maximum. Leur maintien et leur confortation devront être précisés lors des études d'aménagement.
- La création d'îlot de fraicheur au cœur des futures constructions est à prévoir dans l'aménagement. Leur positionnement sera à préciser lors des études d'aménagement.
- Conserver si possible les arbres les plus significatifs au sein du site permettant de qualifier avantageusement l'aménagement.
- Si suite aux études pré-opérationnelles des zones humides sont constatée sur site, le projet d'aménagement devra les prendre en compte, et mettre en place des mesures de compensation si des atteintes y sont portées.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition énergétique du territoire.

Ce secteur de développement devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Limiter l'artificialisation des sols
- Favoriser les îlots de fraicheur
- Définir les meilleures orientations pour les constructions (rechercher les apports solaires et des implantations optimisées)
- Favoriser la compacité des constructions
- Éviter les masques solaires entre les constructions
- Développer les énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques du site

Programmation

La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 55 logements avec une densité minimale de 15 logements par ha sur les 3,8 hectares de la zone d'extension urbaine inscrite en 1AU (2 ha) et 2AU (1,8 ha) au plan de zonage.

Du fait du zonage notamment, ce secteur sera aménagé en plusieurs tranches, permettant de prendre en compte la capacité de la station d'épuration (STEP) et les travaux à réaliser si nécessaire pour en augmenter la capacité de traitement.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

- 10 % en locatif social - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- 20 % en accession aidée.
- 70% en marché libre

Contexte et enjeux

Le secteur de projet est situé au Sud du Chemin du Tour du Bois à Longuenée-en-Anjou.

D'une superficie de 4,4ha, il est bordé :

- Au Nord, par l'entreprise de construction-bois Rousseau SAS,
- A l'Ouest et au Sud, par des espaces agricoles,
- A l'Est, par des espaces agricoles et par la RD 105.

Les enjeux d'aménagement du secteur sont de permettre l'extension de l'entreprise sur place (plutôt qu'une délocalisation). Ce projet, participant à des nouvelles orientations en matière de transition écologique, vise à augmenter la production de matériaux bio-sourcés sur le territoire.

Il s'agira également de profiter de cette extension pour créer un nouvel accès à l'entreprise afin d'apaiser les circulations du quartier résidentiel riverain (notamment éviter que les poids lourds n'accèdent au site par le chemin du Tour de Bois).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- Les éléments végétaux existants seront préservés, notamment les haies bordant la zone à l'Ouest et au Sud sur 5 m d'épaisseur. La discontinuité dans la haie Sud sera plantée afin d'offrir un écran végétal complet, ménageant une transition entre l'espace agricole et l'espace aménagé.

- Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.)

- Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Structurer le projet

- L'accès principal au site se fera par l'Est, depuis la RD105.

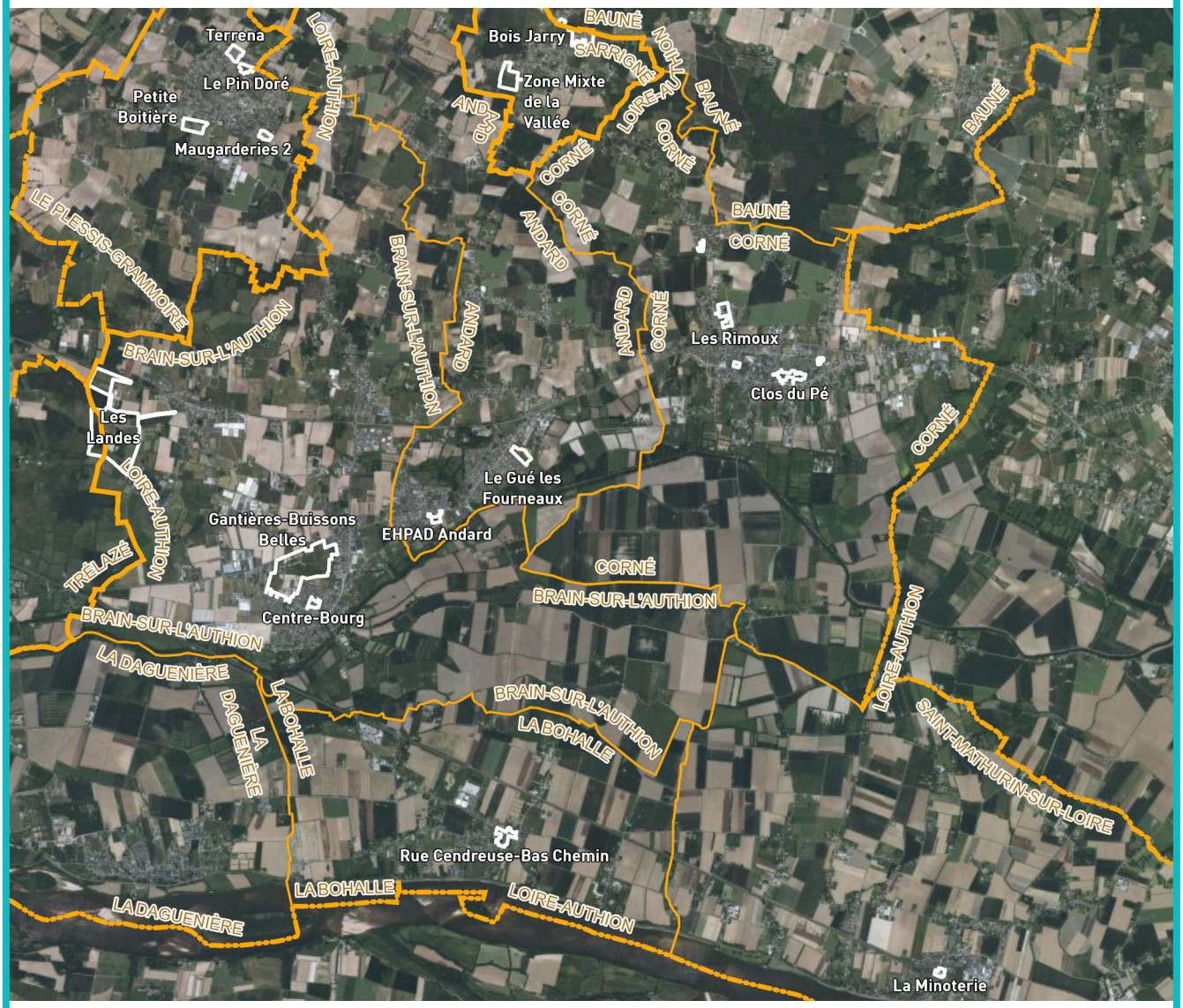
- Un accès sera conservé depuis le chemin du Tour de Bois mais uniquement pour les véhicules légers.

Programmation

- Permettre l'extension de l'entreprise en place de façon harmonieuse dans l'environnement, en facilitant la cohabitation avec les quartiers résidentiels attenants.

LOIRE-AUTHION





angers loire métropole
communauté urbaine

EXTENSION LE GUÉ-LES-FOURNEAUX LOIRE-AUTHION (ANDARD)

Contexte et enjeux

Le secteur de projet concerné par la présente OAP Locale s'étend sur une surface de 2 hectares. Il se situe en continuité du lotissement le Gué-Les Fourneaux, à l'est du tissu urbain d'Andard.

L'aire d'étude est délimitée :

- A l'ouest : du lotissement Le Gué-Les fourneaux composé de maisons individuelles majoritairement en R+C ainsi que d'un collectif en R+2.
- Au nord : de parcelles d'habitation implantées de manière linéaire le long de la rue Jeanne de Laval
- Au sud et à l'est : d'espaces agricoles et naturels. Plus au Sud se situent l'Authion et sa vallée humide.

Ce site est actuellement constitué de parcelles en friche et en jachère. Sa topographie est peu marquée.

Ce secteur représente une extension de l'urbanisation. Il présente l'avantage de se situer en continuité du tissu où sont présents les réseaux prévus pour une extension de lotissement. Il se situe à proximité des arrêts de transports en commun et à 1 km de la centralité communale.
Ce secteur se situe en limite de la zone inondable non constructible. Il représente donc la dernière possibilité d'extension dans ce secteur de la commune. Il constituera ainsi la nouvelle et dernière lisière urbaine Sud-Est d'Andard et devra donc s'insérer dans le paysage existant aussi bien d'un point de vue paysager qu'architectural.

Cette OAP Locale encadre la phase n°2 du lotissement Le Gué-Les Fourneaux.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son environnement

- La frange ouest du projet devra prendre en compte l'urbanisation existante. Une attention particulière sur le maintien de l'intimité des parcelles bâties devra être portée ;
- Les franges est et sud, dernières franges urbanisées possibles, devront être traitées de manière qualitative (plantations, aménagements paysagers, etc.) ;
- Le choix des formes urbaines et de leurs implantations devra être fait au regard des enjeux d'insertion (hauteurs des constructions par rapport aux franges et constructions existantes, diversité au regard des densités, etc.) ;
- Les fonctionnalités écologiques du site devront être préservées grâce à des mesures intégrées au projet d'aménagement. Les habitats favorables à la biodiversité identifiés devront être préservés au maximum ;
- Les aménagements paysagers devront prendre en compte les enjeux de continuités écologiques vers les espaces agronaturels adjacents, notamment vers l'Authion au sud.

Développer un projet global s'inscrivant dans la continuité du bourg

- Les dessertes du secteur devront se développer en continuité des réseaux viaires existants pour une bonne intégration au tissu urbain ;
- Les accès principaux devront se faire par les amorces prévues dans le lotissement Le Gué-Les Fourneaux, dans le prolongement de la rue Chouette Chevêche et la rue de la Roselière. L'accès existant au nord et desservant la rue Jeanne de Laval pourra être aménagé en liaison douce. Une desserte motorisée du secteur par le nord depuis la rue Jeanne de Laval pourra être recherchée. Cette desserte devra être adaptée aux futurs flux et être aménagée de manière sécurisée ;
- Le cheminement doux existant dans le lotissement le Gué-Les Fourneaux devra être prolongé dans le futur projet ;
- Le maillage viaire interne du projet devra être hiérarchisé afin de prendre en compte les différents modes de déplacements existants. Les largeurs et le traitement de chaque voirie ou cheminement devront être réfléchis pour faciliter les déplacements au sein du quartier et pour participer à la qualité de vie du quartier. Le projet devra prévoir un réseau de cheminements doux interne et qualitatif.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition écologique ;
- Les espaces non cessibles (voirie, cheminement, espace vert...) devront être traités qualitativement. Ils devront participer à la qualité de cadre de vie des habitants en favorisant les espaces de convivialité et de rencontre ;
- Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie ;
- Le projet devra intégrer et réduire au maximum le risque de retrait/gonflement des argiles existants sur ce secteur

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 50 logements sur le périmètre de l'OAP Locale à horizon 2027.

Une offre de logements variée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et cohérente avec les obligations SRU.

L'urbanisation de ce secteur devra se faire en cohérence avec la capacité de la STEP de la commune.

EHPAD ANDARD — LOIRE-AUTHION (ANDARD)

Contexte et enjeux

Le secteur de projet concerné par la présente OAP Locale s'étend sur une surface de 7 570m² environ. Il se situe dans le bourg d'Andard, au cœur de la centralité communale et en continuité du tissu urbain existant.

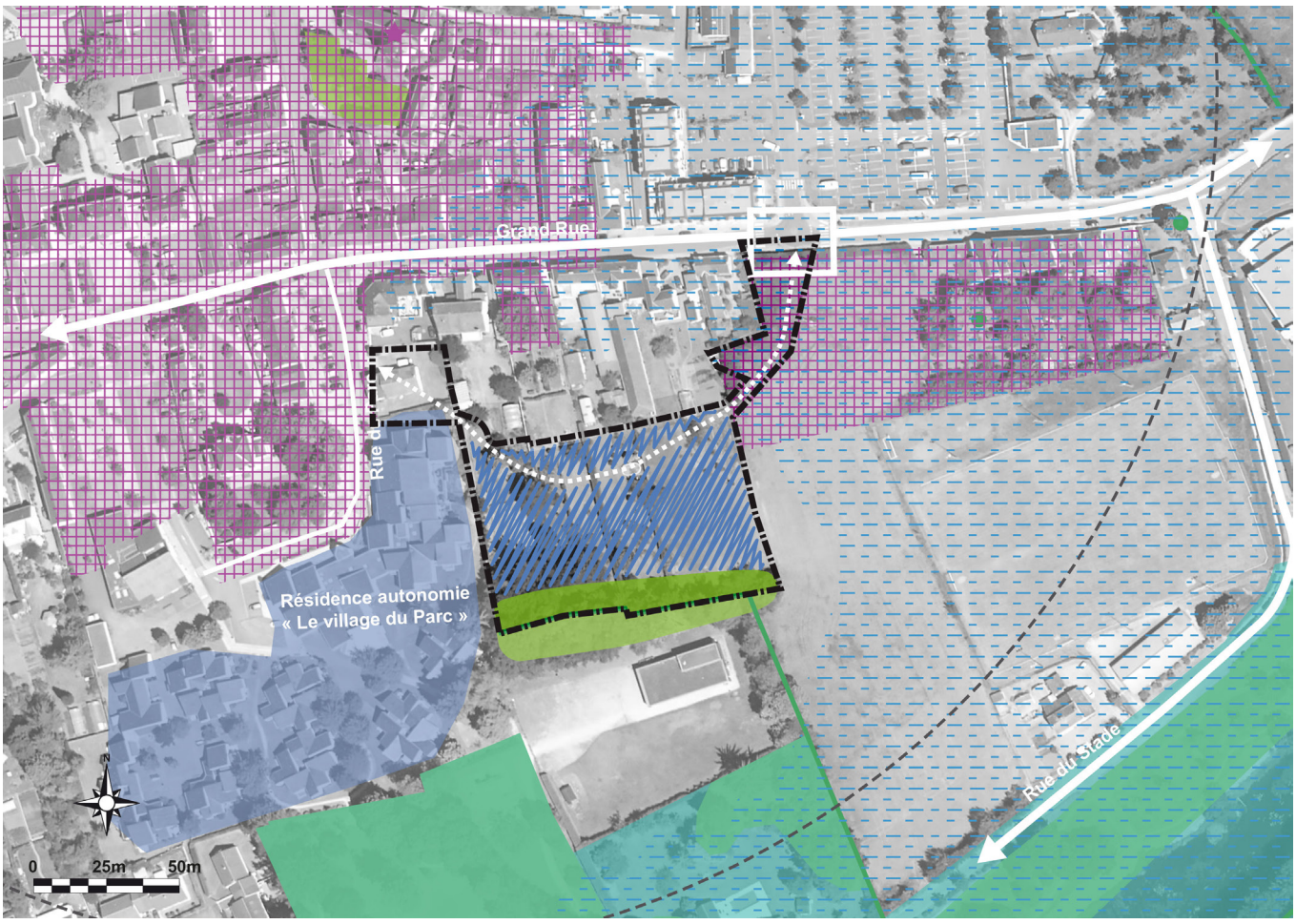
L'OAP locale est délimitée :

- au nord par les parcelles d'habitation implantées le long de la Grand Rue (axe structurant de la commune) ;
- au sud, par un espace arboré et l'accueil de loisir d'Andard ;
- à l'ouest, par la résidence autonomie « Village du Parc » constituée de petites maisons mitoyennes, de petits collectifs et de salles communes, le tout inséré dans un environnement végétalisé de qualité et la rue du Parc ;
- à l'est, d'une grande parcelle fauchée et un plus loin par le stade d'Andard.

Ce site s'étend actuellement sur des fonds de parcelles utilisés en jardins. Sa topographie est plane.
Ce secteur représente une petite extension de l'urbanisation sur des fonds de parcelles. Il présente l'avantage de se situer en coeur de bourg, à proximité directe des commerces, services et équipements communaux.

Cette OAP Locale encadre l'implantation future d'un nouvel EHPAD au sein de la commune d'Andard.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Compléter l'offre d'équipement au plus près des services

- La vocation future du secteur sera obligatoirement un EHPAD.
- Une attention particulière devra être portée sur l'organisation de l'EHPAD et de ses aménagements pour connecter au mieux cet équipement au reste de la commune, notamment avec la résidence autonomie « village du Parc »

Développer un projet s'inscrivant dans la continuité du bourg

- Le projet devra être desservi de manière adaptée et sécurisée. Un accès principal devra être développé depuis la Grand Rue. Un second accès pourra être réalisé depuis la rue du Parc. Au regard des caractéristiques de la Grand Rue, un aménagement sécurisé devra être réalisé pour desservir l'EHPAD.
- L'implantation du futur EHPAD se faisant en arrière de parcelles habitées, une attention particulière sur le maintien de l'intimité et la réduction des vues directes sur des parcelles au nord devra être portée.

Prendre en compte l'environnement du site

- Le projet d'EHPAD devra préserver l'espace arboré existant au sud du site.
- La frange est du site devra être traitée qualitativement.
- Les aménagements autour de EHPAD (voirie, cheminement, espace vert...) devront être traités qualitativement. Ils devront participer à la qualité du cadre de vie des résidents en favorisant les espaces de convivialité et de rencontre. Ils devront également participer aux enjeux de continuités écologiques.
- Le projet devra intégrer et réduire au maximum le risque de retrait/gonflement des argiles existants sur ce secteur.
- Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie.

Programmation

La vocation principale du secteur sera un EHPAD.

L'urbanisation de ce secteur devra se faire en cohérence avec la capacité de la station d'épuration de la commune.

Contexte et enjeux

Le secteur de la Prioulière est situé sur la commune déléguée de Bauné, à environ 6 km à l'Ouest du centre-bourg. Il s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain de la commune de Sarrigné, dont le centre bourg se trouve à environ 1 km au Sud.

L'urbanisation du secteur s'est faite de manière relativement linéaire, le long de la route de la Prioulière, en continuité avec la rue du Tertre de Sarrigné. Au total, le secteur de la Prioulière compte approximativement une soixantaine de maisons individuelles.

Le site, objet de la présente OAP, s'implante en extension sud de ce secteur. Il s'étend sur une superficie d'environ 4 200 m². Il est bordé à l'Ouest et au Nord par des constructions récentes à usage d'habitation, et sur ses flancs Est et Sud par de l'espace agricole. Il est occupé principalement par des surfaces enherbées et présente quelques éléments bocagers de faible importance à son extrémité est.

Il bénéficie d'une desserte à l'Ouest par la rue du Grand Déry qui rejoint la route de la Prioulière.

L'urbanisation de ce secteur devra venir compléter qualitativement l'urbanisation existante.

Orientations et principes d'aménagement

Insérer le projet dans son environnement

Le projet devra être desservi depuis la rue du Grand Déry.

Il s'organisera autour d'un espace central partagé et paysager, aménagé de manière qualitative.

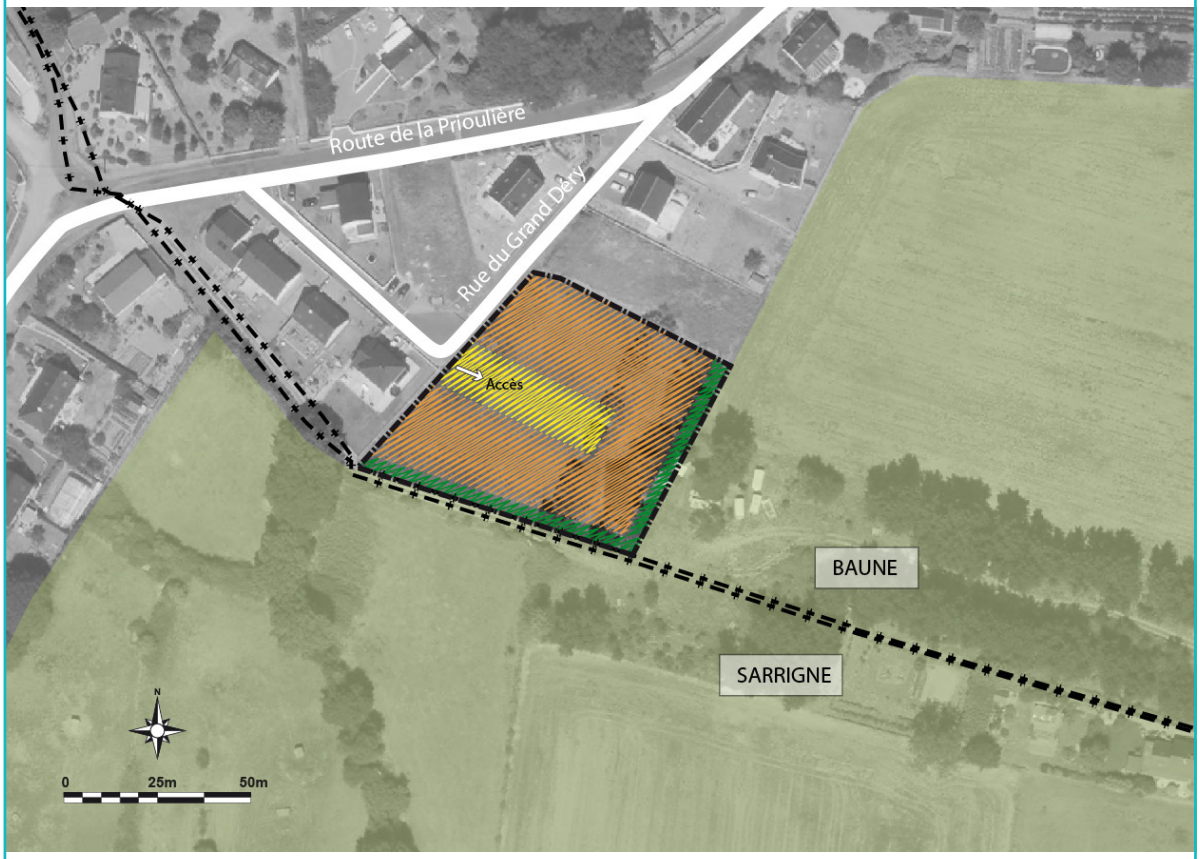
Les accès aux parcelles se feront depuis cet espace central. Les accès directs des parcelles à la rue du Grand Déry seront à éviter.

Le projet devra maintenir la possibilité d'un accès potentiel vers le sud ou l'est.

A l'Est et au Sud, la transition avec la zone agricole devra être gérée de manière qualitative, notamment par le biais d'espaces tampons végétalisés.

L'urbanisation de ce secteur d'extension se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 8 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. Au regard du contexte du secteur, la programmation s'orientera vers une production en marché libre.

Contexte et enjeux

Ce secteur se situe au nord-est du bourg de La Bohalle. Il est structuré par :

- la rue Cendreuse au sud, qui permet de relier la levée Jeanne de Laval longeant la Loire au cœur historique et patrimonial du bourg de La Bohalle.
- La rue du haut chemin et la rue du carrefour au nord

D'une superficie d'environ 2,5 hectares il est caractérisé par la présence d'un tissu bâti ancien d'intérêt notable, accueillant essentiellement des habitations, et situé sur des parcelles dotées de cours paysagées avec des murs de clôture en pierre, participant à l'identité singulière et qualitative du cœur de bourg.

Le secteur concerné fait partie du secteur patrimonial identifié au sein du plan de zonage du PLUi pour ses qualités urbaines liées à la présence du végétal, du bâti et des clôtures.

On y trouve également des éléments bâtis identifiés dans le cadre de l'étude de recensement de bâti de qualité patrimoniale effectué par les Services de l'Inventaire du Patrimoine.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte le risque innondation (PPRi du val d'Authion et de la Loire Saumuroise). Sa présence au sein du PPRi réduit les potentiels de constructibilité au regard des surfaces et de l'organisation des parcelles.

Les enjeux de ce site sont de :

- Préserver la qualité paysagère de la rue Cendreuse,
- Limiter l'implantation des extensions aux portions situées en dehors des espaces paysagers identifiés pour conserver les vues sur le bâti ancien de qualité et permettre des espaces de respiration entre le bâti,
- Éviter la multiplication des accès qui altéreraient la qualité des clôtures, et maintenir leurs caractéristiques.

Situé dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, tout projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Une attention particulière sera portée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

Orientations et principes d'aménagement

Préserver l'identité singulière du cœur patrimonial du bourg et sa qualité paysagère

Les constructions et aménagements permettront de maintenir les jardins et les espaces libres, présentant un intérêt pour la mise en valeur du bâti ancien, et préserveront l'harmonie entre les vides et les pleins. A ce titre, l'implantation des extensions se fera en dehors des espaces paysagers (cours, jardins) identifiés sur la carte des orientations ci-dessous, pour conserver les vues sur le bâti ancien de qualité.

Les aménagements participeront à la valorisation de la perspective de la rue Cendreuse.

Ils veilleront à conserver et améliorer les clôtures existantes de qualité : en schiste alliant d'autres matériaux, tuffeau, briques.

- Les nouvelles clôtures devront s'inspirer des qualités et particularités des clôtures identifiées :
  - Notamment les poteaux de part et d'autre du/des portails devront être qualitatifs (matériaux, proportion...).
  - Les clôtures devront avoir une partie pleine en soubassement de 60 cm, surmontée d'une grille ou non et/ou doublé d'une haie végétale.
- La qualité des matériaux de clôture devra être compatible avec la qualité du site. Les murets de soubassement devront être composés de schiste, tuffeau ou enduit à la chaux. Les teintes choisies devront se rapprocher des teintes des clôtures qualitatives existantes.

Pour les espaces présentant un potentiel de développement à vocation résidentielle, rue du bas chemin et rue du haut chemin, un seul accès à la rue sera autorisé pour chaque site, permettant de desservir une ou deux parcelles. Le bâti s'implantera en retrait de la voie publique pour conserver des espaces de respiration végétalisés le long de la rue.

Les formes bâties viseront à assurer une intégration harmonieuse dans leur environnement.

Les revêtements pour les accès et le stationnement privilégieront des matériaux perméables et prioritairement naturels.

La végétation plantée dans les espaces paysagers (cours, jardins) identifiés sur la carte des orientations ci-dessous, veillera à ne pas obstruer la visibilité sur le bâti.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

Si des logements devaient être réalisés sur le secteur, le potentiel est estimé à environ 6 logements.

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain est situé en plein centre de Brain-sur-l'Authion. Il s'agit d'une friche agricole, issue d'une des dernières pépinières de la commune, qui constitue un espace d'environ 8 700 m² situé à proximité immédiate de nombreux services publics (mairie, salle des fêtes, poste, médiathèque) et d'équipements commerciaux.

Enclavé au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense, le site dispose de plusieurs points d'accès sur les rues avoisinantes :

- Au nord, sur la rue des Tulipes et sur la rue des Iris ;
- A l'Est, sur l'impasse de la Poste ;
- Au Sud, sur la rue de la Croix de Bois.

Le site est composé d'un ensemble de parcelles qui forme une dent-creuse. Elles sont principalement occupées par d'anciens terrains agricoles, des serres, et par un bâtiment lié à la pépinière, aujourd'hui en cessation d'activité.

L'aménagement de ce secteur viendra densifier le centre-ville tout en cherchant à s'intégrer dans le tissu urbain existant.

L'enjeu est d'offrir une transition progressive entre le pavillonnaire individuel classique localisé au pourtour de l'îlot et un habitat intermédiaire en cœur d'îlot, tout en préservant l'identité singulière du lieu, en gardant au mieux la trace de la pépinière partie prenante de l'histoire de la commune.

Le secteur étant situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Orientations et principes d'aménagement

Favoriser la greffe urbaine de cet îlot

Le projet devra s'accorder avec l'environnement proche composé essentiellement d'habitat individuel : respect des formes bâties existantes, une attention accrue aux problématiques de volumes et d'ensoleillement, etc.

D'un point de vue des formes urbaines, le pourtour de l'îlot accueillera de l'habitat individuel, tandis qu'en cœur d'îlot pourront être développées des formes intermédiaires / collectives.

Les limites entre les quartiers d'habitat existants et les nouvelles habitations devront préférentiellement être travaillées avec des espaces tampons végétalisés.

Des espaces de convivialités devront être développés pour favoriser le bien vivre ensemble.

Le projet proposera des types d'habitat différents, adaptés aux nouveaux modes de vie, permettant d'accueillir des populations multiples, et notamment des personnes âgées autonomes.

Le projet de renouvellement urbain de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Préserver l'identité singulière du lieu et développer un parti paysager fort

La prise en compte de l'histoire horticole du site, du quartier, et plus largement de la commune, devra se traduire par une identité forte paysagère et si possible architecturale.

D'un point de vue paysager :

- La création d'un espace collectif structuré devra donner son identité au quartier (aire de jeux réaménagée, jardin verger, prairie avec plantations basses inspirées du passé horticole, etc.) et permettre d'offrir de grandes perspectives sur le centre-ville et l'église.

- La trame circulable devra être en adéquation avec le paysage : cheminements piétons végétalisés, insertion du stationnement dans le paysage (avec une réflexion sur le traitement de sol drainant et/ou de plantations s'appuyant sur des pergolas), implantation d'arbres de hautes tiges le long des voies, etc.

Le projet favorisera un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Développer un réseau viaire hiérarchisé et répondant aux différents modes de déplacement

Le projet s'appuiera sur la trame urbaine existante pour organiser l'espace : prolongation des voies existantes (rue des tulipes, rue des Iris, Impasse de la Poste, chemin piéton donnant sur la rue de la Croix de Bois).

Des liaisons douces seront aménagées pour assurer la connexion des zones pavillonnaires avoisinantes avec le centre bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de la zone sera résidentielle

Le potentiel de logements est estimé à environ 22 logements

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. Au regard du contexte du secteur, la programmation s'orientera vers une production de 100% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI).

ZAC GANTIÈRES BUISSONS BELLES LOIRE-AUTHION (BRAIN-SUR-L'AUTHION)

Contexte et enjeux

Ce secteur d'extension urbaine d'une superficie d'environ 25 hectares est situé au nord du centre-ville de Brain-sur-l'Authion, dans la continuité immédiate du tissu urbain existant et à proximité des équipements et services présents sur le territoire.

Le site est délimité au Nord, par la route de l'Ardoise (RD4), un tronçon routier très fréquenté (environ 4 500 véhicules/jours). Il est ouvert sur la RD4, avec des vues lointaines sur de grandes parcelles horticoles en lanière.

Le site est ceinturé sur ses franges Ouest, Sud et Est par un tissu pavillonnaire lâche.

Le site est composé de trois secteurs :

- Le secteur nord des Gantières composé majoritairement de cultures et de pâturage. A l'extrémité Nord-Est le terrain est en friche témoignant d'anciennes activités horticoles.
- Le secteur sud des Buissons Belles témoigne encore d'une activité agricole.
- Le secteur central est composé majoritairement de pâturage et de friches.

Le secteur est traversé par un fossé du Nord au Sud-Est, il permet l'évacuation des eaux de pluie des terrains horticoles au Nord de la RD4 vers l'Authion. Les abords du fossé sont très denses et composés d'une végétation mésotrophe.

Les investigations menées concernant les zones humides ont démontré la présence de 23 643 m² de zones humides qui présentent des fonctionnalités hydrauliques et biologiques intéressantes. Ces zones humides seront à préserver dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Le Plan de Prévention des Risques inondation du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 07/03/2019, classe la partie centrale du site en zone rouge RN. Ces secteurs devront rester non urbanisés.

Anticipée dans le cadre d'une ZAC, l'urbanisation de ce site permettra d'étendre le tissu résidentiel de la commune tout en préservant et valorisant les composantes naturelles identifiées.

Le secteur étant situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Orientations et principes d'aménagement

Dessiner un paysage urbain de qualité structuré par le végétal

Le projet sera structuré autour d'une coulée verte centrale. Elle parcourra le quartier depuis la RD4 au Nord-Ouest, jusqu'à l'allée des Gantières à l'Est, et offrira des lieux de promenades et de loisirs pour les habitants.

Cet aménagement paysager, sera pris en compte dans l'organisation de l'aménagement :

- Les cheminements doux s'appuieront sur cet espace. Les liaisons douces prévues s'articuleront depuis la coulée verte qui sera aménagée.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales y seront aménagés (bassins de rétention, noues, etc.). Ces systèmes de gestion des eaux devront être paysagers afin de participer au paysage et à l'ambiance du quartier.

Le projet devra tenir compte des haies bocagères existantes.

Connecter le nouveau quartier à l'existant et assurer la couture entre le secteur de Gantières et des Buissons Belles

L'intégration du quartier au tissu bâti environnant sera assuré, notamment en favorisant les connexions avec les quartiers existants et en travaillant sur une forme urbaine qui garantira la transition entre le tissu existant et le futur quartier.

- Au sud, le quartier des Buissons Belles sera relié à la rue de la Croix de Bois par deux accès qui permettront un ralentissement aux intersections et une sécurisation pour les traversés piétonnes.
- Au nord, le quartier d'habitat des Gantières et la zone d'activité de la Lande Valin seront desservis à partir de la route de l'Ardoise avec un giratoire afin de sécuriser le trafic. Ainsi, pour le secteur nord, aucun accès automobile direct ne sera autorisé sur la RD4.
- Afin de desservir l'ensemble des parcelles, il sera créé pour les quartiers d'habitats une voirie principale en bouclage.
- Des liaisons douces viendront irriguer l'ensemble du projet permettant ainsi de relier les zones pavillonnaires existantes, ainsi que le nouveau quartier, au centre-bourg de la commune.

L'espace naturel central s'inscrira comme une armature paysagère fédératrice d'échanges, d'activités et de parcours mutualisés entre le quartier des Gantières et des Buissons Belles.

Proposer un habitat pour tous

Le projet devra avant tout être économe en foncier et assurer une mixité des formes urbaines, une mixité sociale et générationnelle permettant de proposer un habitat adapté à des attentes diversifiées.

Prendre en compte les grands enjeux environnementaux

Le projet cherchera à intégrer l'environnement à sa conception et à sa réalisation. Dans le projet, seront abordées les grandes thématiques environnementales, à savoir :

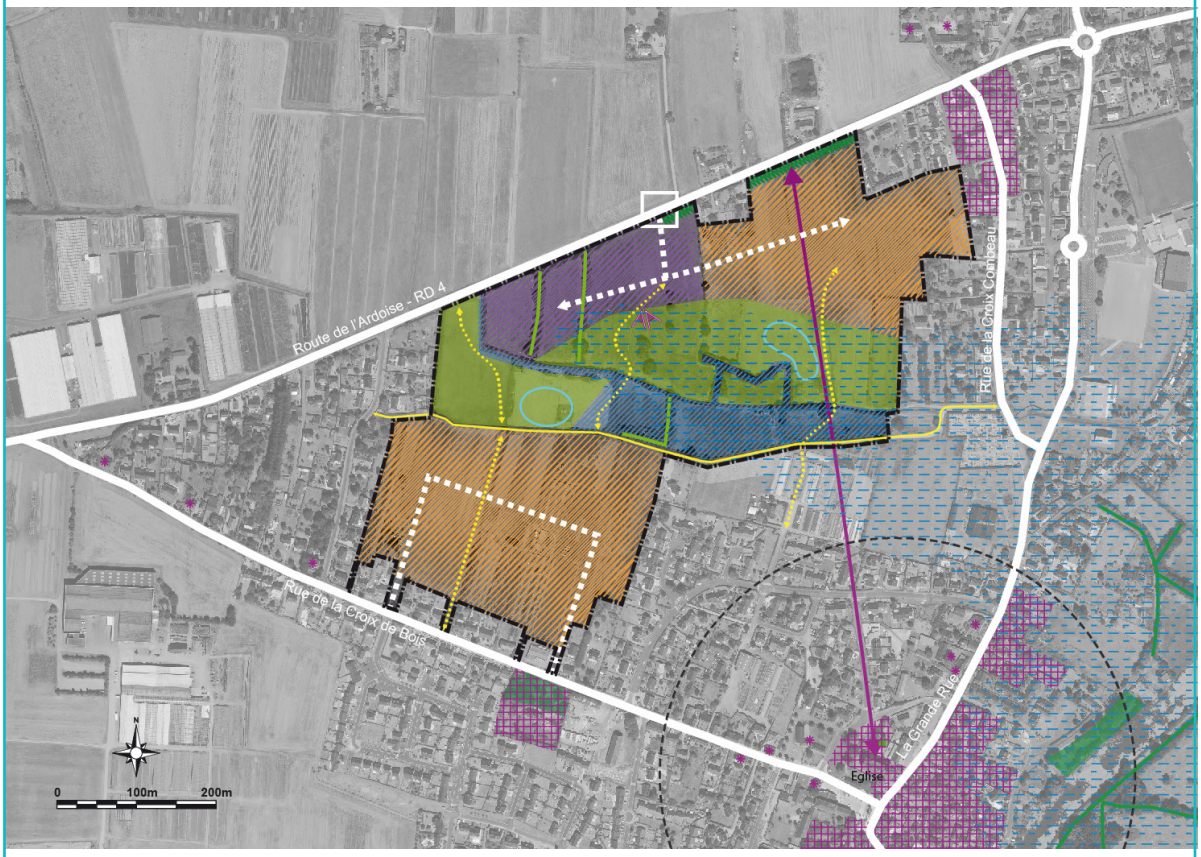
- La mixité des formes urbaines pour favoriser une mixité sociale et générationnelle.
- Des formes urbaines permettant une valorisation des énergies renouvelables, par une gestion optimale des espaces et de l'orientation des immeubles afin de privilégier les apports solaires passifs et réduire ainsi les consommations.
- Un traitement de l'espace public simple et convivial à l'échelle des déplacements doux.
- Des aménagements paysagers aux ambiances naturelles assurant la convivialité avec les espaces environnants et notamment la trame bocagère existante.
- Les haies existantes identifiées dans l'OAP doivent être préservées au maximum. Si des constructions ou installations sont susceptibles d'impacter une partie d'une haie, la replantation d'un linéaire au moins équivalent à celui supprimé devra être réalisé dans l'emprise du projet.

L'urbanisation de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Assurer un aménagement de qualité pour la zone artisanale

Une qualité architecturale sera recherchée pour l'intégration de la zone d'activité.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de constructions réalisables jusqu'à 2027 est d'environ 287 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle respectera les proportions suivantes : 25% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI), et 26% en accession aidée.

Les différentes tranches devront respecter la répartition qualitative de l'offre.

Une partie du secteur accueillera des activités économiques et des équipements publics.

Contexte et enjeux

Le secteur Les Landes est situé sur les communes de Loire-Authion et Trélazé, sur une surface de 36,1 ha. Le site est situé au sud de la RD347 et est composé de prairies, d'anciennes parcelles de maraîchage ou de pépinière et d'une partie du bois de Verrières. Deux plans d'eau sont localisés sur le site.

Le site est localisé en entrée du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine et concerné par le périmètre de monument historique « Logis des Landes » au Nord.

L'établissement s'inscrit à proximité d'habitations et marque le paysage homogène, induisant des covisibilités.

Le site présente des enjeux écologiques (prairie marécageuse à Peucédan de France et Molinie bleue à enjeu très fort, zones humides et espèces protégées).

Le site est traversé au Sud par une canalisation de transport de gaz.

L'aménagement de ce secteur correspond à un besoin identifié de surpopulation carcérale (environ 57 000 places pour plus de 72 000 détenus en France à la date du 1er février 2023) et d'amélioration des conditions de détention et de travail des personnels. L'enjeu est de remédier à la surpopulation carcérale et à la vétusté de l'actuelle maison d'arrêt d'Angers.

Orientations et principes d'aménagement

Répondre qualitativement aux besoins de places de détention pénitentiaire

L'opération correspond à un besoin identifié de places de détention dans le département du Maine-et-Loire et plus généralement dans le périmètre de la direction interrégionale des services pénitentiaires Grand Ouest.

Le département de Maine-et-Loire dispose à ce jour d'un établissement pénitentiaire à Angers.

Afin d'apporter une solution au phénomène de surpopulation carcérale, la construction d'un deuxième établissement pénitentiaire de 850 places environ à proximité du tribunal judiciaire d'Angers, est considéré comme prioritaire pour le territoire et les services pénitentiaires de l'inter-région Grand Ouest.

Il permettra de favoriser l'encellulement individuel et d'ainsi renforcer la sécurité dans les établissements, isoler les individus radicalisés et améliorer les conditions de travail des personnels pénitentiaires.

Répondre au cahier des charges spécifiques pour l'implantation d'un établissement pénitentiaire

Ce site permet l'implantation d'un établissement pénitentiaire dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité. Ainsi l'établissement comprend :

- Une zone en enceinte : chemin de ronde, glacis, zone neutre, fonctions dites en enceinte en détention, fonctions dites en enceinte hors détention ;
- L'enceinte extérieure : mur de 6 mètres de hauteur, porte d'entrée principale et porte d'entrée logistique ;
- Une zone hors enceinte : accueil des familles et locaux du personnel, stationnement des personnels et visiteurs.

Assurer l'insertion paysagère qualitative du projet avec la prise en compte des habitations alentours et du monument historique

Les plantations d'arbres persistants réalisées sur tout le périmètre du secteur permettent de masquer les installations et de les intégrer dans le paysage.

L'établissement pénitentiaire comprendra des aménagements paysagers afin d'intégrer le projet dans son environnement, tout en tenant compte des exigences de sûreté à respecter. Le tableau ci-après présente les possibilités de traitement pour les aménagements des espaces verts en dehors de l'enceinte. Elles tiennent compte des exigences de sûreté à respecter.

Zones	Possibilités d'aménagement
Abords du mur d'enceinte	Traitement décoratif et environnemental libre de végétation à haute tige, ne permettant pas l'escalade par le mur (marge de recul de 6 m).
Stationnement	Végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéosurveillance. Jalonnement de cheminements, revêtement type evergreen.
Locaux du personnel	Traitement décoratif : arbres et plantes fleuries, végétation grimpante possible. Contribution au masque visuel vis-à-vis des espaces publics.
Accueil des familles	Aire de jeux sans arbre, mais avec plantations basses et arbustives ; jalonnement des cheminements, plantation d'agrément, arbres de haute tige pour ombre en périphérie aux abords du bâtiment.

Assurer l'accès au domaine pénitentiaire

L'accès au domaine pénitentiaire se fera à partir de la route départementale n°347 au nord du site, par une voie nouvelle directement connectée à la RD347, via un nouveau carrefour giratoire. Cet accès intègre notamment une liaison douce (piétons et vélos). Un accès secondaire au domaine pénitentiaire pourrait également se faire à partir du giratoire existant de la RD347 (Crémaillère d'Argent) au nord du site et de la rue du Puits Huchet qui est une route communale.

Au niveau des espaces extérieurs hors enceinte, il est prévu 590 places pour le stationnement.

Ce secteur devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Déplacements.

Concevoir un secteur durable, offrant un cadre de vie sain et participant à la transition écologique du territoire

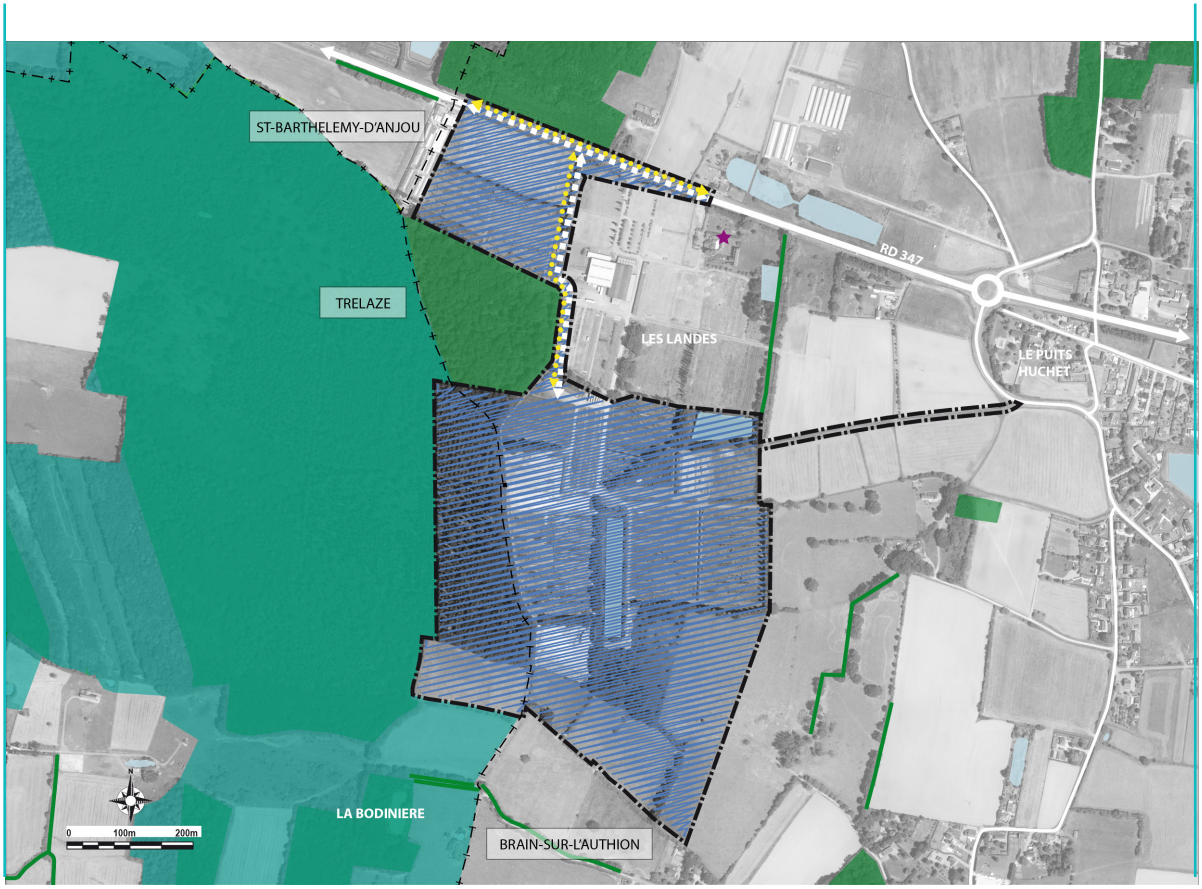
Ce secteur devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Prendre en compte les enjeux écologiques présents (zones humides, boisements, haies...). En cas d'atteinte à tout ou partie de ces éléments, des mesures de compensation sont à mettre en oeuvre ;
- Limiter la consommation et le morcellement d'espaces agricoles. Le projet devra prendre en compte la présence des chemins agricoles et prévoir leur rétablissement. Une étude préalable agricole sera réalisée afin d'estimer les besoins compensatoires ;
- Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles ;
- Assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

Prendre en compte les caractéristiques du site

La partie Sud du secteur est concernée par une zone de tassement/effondrement avec un secteur non aedificandi, ainsi qu'une canalisation de transport de gaz. Des études préalables devront être réalisées afin de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité du projet. De plus, les prescriptions liées à la canalisation de transport de gaz devront être respectées.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation de ce secteur sera d'accueillir un établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 850 places (790 hommes et 60 femmes).

Les différentes emprises au sol bâti en enceinte sont estimées à environ 27 000 m² de surface utile et pourront atteindre jusqu'à 21 m de haut maximum (R + 3 + combles).

Le stationnement des personnels et des familles est assuré par deux parkings distincts et séparés. Au niveau des espaces extérieurs hors enceinte, il est prévu 590 places pour le stationnement.

Contexte et enjeux

Le secteur de Champeza s'inscrit dans une zone pavillonnaire située au Nord-Est du centre-bourg de Corné, à l'angle de la rue Bellevue et de la rue des Magnolias.

La rue de Bellevue définie une délimitation entre une zone pavillonnaire au sud, en contact avec laquelle s'inscrit le périmètre de l'OAP, et un secteur composé de bâtiments à vocation économique au nord. La rue des Magnolias, majoritairement résidentielle, est constituée de bâtiments anciens présentant pour l'essentiel des façades ou pignons en alignement avec la rue, dans un esprit de centre historique et patrimonial. Le périmètre de l'OAP se trouve à l'articulation entre ces différents secteurs.

Le site est constitué d'un ensemble de parcelles et fonds de parcelles non construites, qui forment un espace d'environ 3 500 m² et qui présentent un potentiel de densification. On note une certaine présence végétale notamment en partie ouest et nord, et il existe un transformateur électrique en limite nord.

L'enjeu est de permettre une densification du secteur, assurant une transition harmonieuse et qualitative entre le pavillonnaire individuel localisé à l'ouest, les locaux d'activités au nord, et le bâti ancien de qualité à l'est et au sud, en permettant une bonne intégration dans le tissu urbain existant.

Orientations et principes d'aménagement

Affirmer la vocation résidentielle du secteur et permettre une densification harmonieuse

Le quartier devra être constitué de logements type logements collectifs, intermédiaires, ou en bande.

Les typologies d'habitat proposées et leur composition devront s'intégrer de manière cohérente au tissu bâti environnant afin d'assurer une transition harmonieuse entre les différentes formes urbaines.

Intégrer le projet dans son environnement

Un aménagement paysager végétalisé sera à créer en limite nord. Il s'inscrira dans le prolongement de celui déjà existant le long de la rue de Bellevue. Cet écran végétal à vocation d'espace tampon permettra de limiter les nuisances potentielles liées à la voie de circulation et aux bâtiments d'activités, tout en offrant aux habitants plus d'intimité, et un cadre de vie qualitatif.

Les limites entre l'opération et les parcelles voisines seront travaillées avec des espaces tampons végétalisés, en s'appuyant sur la végétation existante à l'ouest.

Le projet de renouvellement urbain de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Assurer une desserte sécurisée

L'accès au site devra se faire depuis la rue de Bellevue. Aucun accès automobile ne sera créé rue des Magnolias.

L'aménagement de cet accès devra permettre de maintenir la qualité de la liaison douce existante le long de la rue de Bellevue. Une attention particulière devra être accordée à la préservation de la visibilité au niveau du carrefour entre les deux rues.

Des cheminements doux seront aménagés afin de faciliter l'accès des habitants au centre bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 10 logements minimum.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. Au regard du contexte du secteur, la programmation s'orientera vers une production de 100% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI)

CLOS GASNIER — LOIRE-AUTHION (CORNÉ)

Contexte et enjeux

Ce secteur se situe à environ 1,5 km au Nord du centre-bourg de Corné, dans un groupe d'habitations localisé au sein de l'espace rural, comprenant environ 80 logements. Ce dernier est bordé par la route du Clos Mauvier à l'Ouest, la route de Sarrigné au Nord et à l'Est et par la route du Clos Gasnier au Sud.

Le secteur de l'OAP concerne une enclave d'une superficie d'environ 4 780 m², située au carrefour de la route du Clos Mauvier et de la route du Clos Gasnier. Le site s'insère au sein d'un tissu résidentiel, composé essentiellement de grandes parcelles accueillant de l'habitat pavillonnaire. Il comprend un bâtiment d'activité. Le reste du site est occupé par de la surface enherbée et par un espace végétalisé au Sud-Ouest.

Ce secteur est principalement desservi par la route du Clos Gasnier. Une desserte est également présente sur la route du Clos Mauvier, pour le bâtiment d'activité.

L'urbanisation de ce site viendra combler cette enclave.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et intégrer le projet dans son environnement

Le projet devra assurer une insertion qualitative avec le tissu pavillonnaire existant.

Une attention particulière sera portée aux problématiques de prospects, d'ensoleillement, d'orientation des constructions etc, en lien avec les espaces privatifs voisins.

Les limites entre les parcelles privatives existantes et les nouvelles habitations pourront être aménagées avec des espaces tampons végétalisés.

La préservation des éléments arborés au sud du site devra être étudiée.

Le projet se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Sécuriser les accès et organiser une desserte cohérente des parcelles

Pour des raisons de sécurité, l'accès au site se fera par la route du Clos Gasnier.

L'accès existant, desservant déjà plusieurs logements, implanté en partie Est de la zone, pourra être élargi et servira de desserte à une partie des futurs logements à créer.

Des accès directs pourront ponctuellement être créés sur la route du Clos Gasnier.

Pour des raisons de sécurité, aucun accès ne devra être créé au niveau du carrefour, à l'angle de la route du Clos Gasnier et de la route du Clos Mauvier.

Les constructions devront respecter un recul au niveau du virage au Sud-Ouest, afin de préserver la visibilité au niveau du carrefour entre la route du clos Mauvier et la route du clos Gasnier.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 7 logements au minimum.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. Au regard du contexte du secteur, la programmation s'orientera vers une production en marché libre.

CLOS DU PÉ — LOIRE-AUTHION (CORNÉ)

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain est localisé au cœur du bourg de Corné. D'une superficie d'environ 2,2 hectares, cet espace non bâti est pour l'essentiel enherbé et paysager, et est jalonné de quelques cheminements piétons et d'un espace de jeux pour les enfants.

Il s'insère entre :

- un tissu bâti ancien de qualité patrimoniale notable situé au sud le long de la rue Royale,
- et un développement urbain plus récent constitué de lotissements pavillonnaires au nord, le long des rues du clos de la motte et des cerisiers, et de la rue des poètes à l'ouest.

Il s'inscrit comme un espace de transition, à l'articulation entre ces deux types de tissus.

Il est situé à proximité immédiate des services publics (école, mairie, poste, bus) et des commerces. Ce site se trouve par ailleurs en partie dans le périmètre délimité des abords du monument historique de l'église Saint-Blaise et en partie dans un ensemble bâti singulier identifié au PLUi pour ses qualités urbaines et patrimoniales. L'aménagement de ce secteur viendra densifier le centre-ville tout en veillant à s'intégrer dans le tissu urbain existant.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont notamment :

- D'assurer un renouvellement urbain qualitatif, via une densification équilibrée du cœur de bourg.
- De créer dans cet espace un entre-deux garantissant une transition progressive et harmonieuse entre les deux générations de constructions tout en préservant les qualités de chacune.
- De préserver l'identité du bourg en tenant compte des caractéristiques du tissu urbain ancien propre à la commune, et en s'appuyant sur les éléments d'intérêt du site.

Au regard des enjeux précités ce projet devra faire l'objet d'une réflexion de type « Écoquartier » avec un volet concertation développé.

Orientations et principes d'aménagement

Assurer un renouvellement urbain intégré et qualitatif, respectueux de l'identité du bourg

Les nouvelles constructions pourront se présenter sous forme d'habitat individuel, intermédiaire et collectif. Leur volumétrie et leur épannelage tiendront compte de la topographie du site, dans une recherche de transition harmonieuse avec les différentes formes bâties existantes, et de qualité architecturale et paysagère.

Une attention particulière sera portée aux problématiques de prospects, d'ensoleillement, d'orientation des constructions etc, en lien avec les espaces privatifs voisins.

Les limites entre les parcelles privatives existantes et les nouvelles habitations seront aménagées en priorité avec des espaces tampons végétalisés.

Développer des aménagements paysagers complémentaires aux principaux atouts du site à valoriser

Un espace paysager partagé sera maintenu et pourra être prolongé en partie nord. Il pourra s'appuyer notamment sur les éléments végétaux existants (haies etc) et sera accompagné de cheminements doux.

Une attention particulière sera portée sur la préservation des cônes de vue vers le clocher de l'église Saint-Blaise, tant dans l'organisation du bâti que dans les aménagements paysagers.

Les murs de clôture en schiste existants devront être préservés. Des rappels architecturaux en lien avec ce patrimoine existant seront proposés (murs de clôtures en schiste surmontés d'une grille, ...).

La préservation des principaux éléments végétaux d'intérêt sera également privilégiée.

Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée (choix des revêtements, perméabilité des sols, végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, etc)

Le projet favorisera un aménagement durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement. L'urbanisation de ce secteur de renouvellement urbain se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

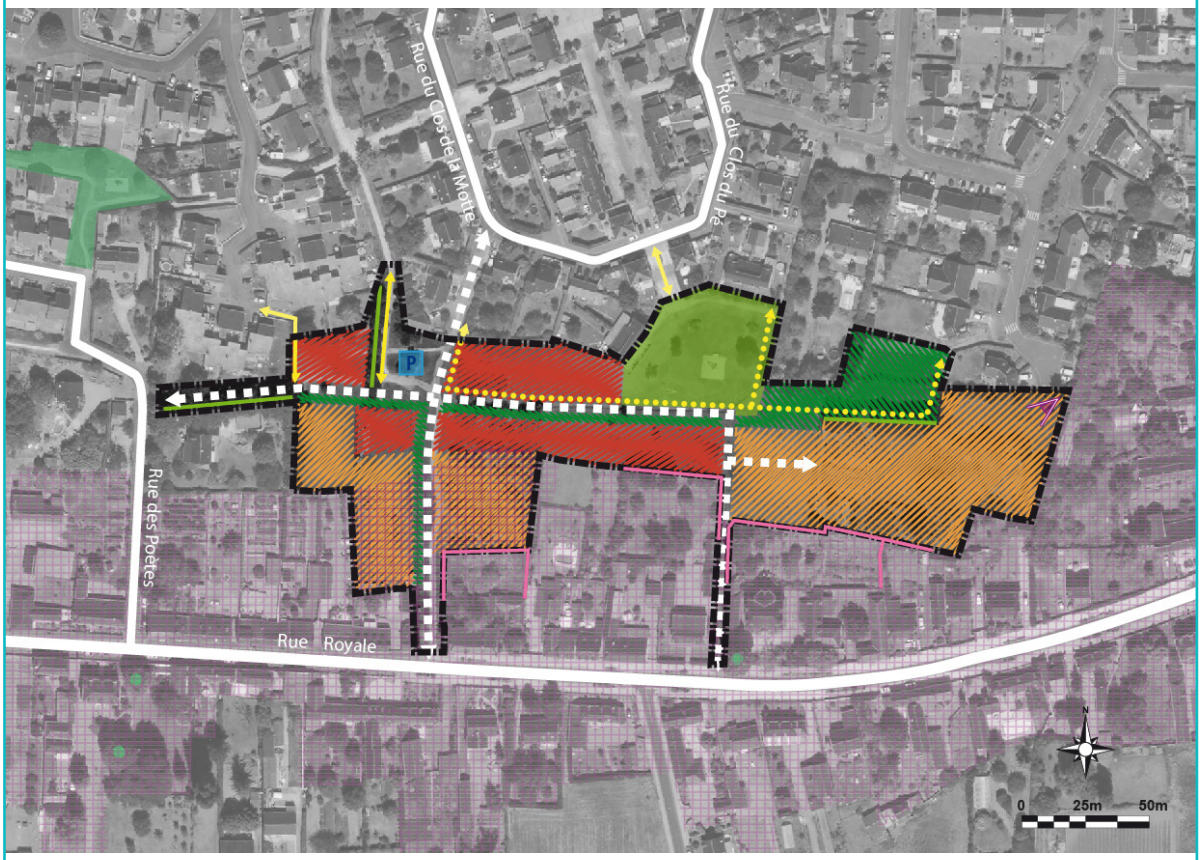
Organiser un réseau viaire hiérarchisé tenant compte des différents modes de déplacement

La trame viaire s'appuiera sur les cheminements et accès existants.

Les accès existants vers et depuis les espaces privatifs seront préservés.

Des liaisons douces seront aménagées pour assurer la connexion du secteur et des zones pavillonnaires avoisinantes avec le centre bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 44 logements minimum.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La densité et les formes urbaines devront être adaptées à l'environnement proche.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir : 35% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI).

Contexte et enjeux

Le secteur des Rimoux se situe le long de la route de Sarrigné, au Nord-Ouest du centre-bourg de Corné, à environ 1km de la mairie. D'une superficie d'environ 2,5 hectares, cette deuxième tranche d'urbanisation vise à renforcer et diversifier l'offre de logements sur la commune.

Le site est actuellement occupé par de la prairie enherbée. Il est délimité par :

- De l'habitat pavillonnaire à l'Ouest, implanté de part et d'autre de la route de Sarrigné ;
- De l'habitat pavillonnaire à l'Est, correspondant à la tranche 1 du lotissement « Les Rimoux »
- La route de la Mare Denis au Sud ;
- Des cultures au Nord.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de développer une offre résidentielle diversifiée et complémentaire à celle en cours de développement sur la commune.

Orientations et principes d'aménagement

Développer une offre résidentielle qualitative et complémentaire à celle en développement sur la commune.

Ce nouveau quartier s'inscrira dans la continuité de la tranche 1 du lotissement « Les Rimoux ». Ces deux opérations seront connectées par un réseau viaire.

Organiser la desserte de l'opération en s'inscrivant dans le tissu environnant

Le site sera desservi par deux vois d'accès :

- Pour la partie Sud, la connexion se fera par une voie de desserte à partir de la rue des Iris.
- Pour la portion Nord, la desserte se fera par une voie de bouclage en sens unique, raccordée à la rue des Iris.

Des liaisons douces seront à aménager au sein de l'opération. Elles devront permettre :

- de relier les parties Nord et Sud du secteur, en connectant la voie de bouclage au nord à la route de la Mare Denis au sud,
- d'assurer une liaison piétonne Est/Ouest, en prolongeant le cheminement doux aménagé à l'Est dans le cadre de la première phase d'urbanisation, pour rallier la route de Sarrigné à l'Ouest.

Paysager l'ensemble du lotissement

Afin de limiter les nuisances avec les habitations voisines et les voies existantes, et pour renforcer l'intégration du projet dans son environnement, un aménagement paysager sera à créer notamment :

- sur le flanc Ouest du lotissement,
- le long de la route de la Mare Denis pour traiter qualitativement la frange sud.

Les espaces publics feront l'objet d'aménagements paysagers et de plantations.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale du site sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 50 logements environ.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle respectera les proportions suivantes : 20% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI).

Le développement devra prévoir l'aménagement d'un équipement de régulation de eaux pluviales.

Contexte et enjeux

Le site est localisé dans un secteur d'urbanisation ancienne situé au nord-ouest de la centralité de Corné.

Il est desservi par la rue des Moulins, une rue étroite et pittoresque, bordée de murs et de maisons anciennes. Ce quartier ancien est identifié au PLUi pour son intérêt patrimonial. Il est par ailleurs situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique de l'église Saint-Blaise (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France).

La frange nord du site est au contact d'un tissu urbain pavillonnaire récent faisant partie de la ZAC du Clos de la Motte.

Ce secteur est classé en zone urbaine au PLUi, ce qui permet des constructions nouvelles. Au vu des enjeux paysagers et patrimoniaux, cette orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer d'éventuels projets afin qu'ils s'insèrent au mieux dans l'environnement du secteur.

Orientations et principes d'aménagement

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la rue des Moulins

Au sein du secteur, les seules emprises qui pourront être bâties pour de nouvelles habitations sont celles figurant sur la carte des orientations ci-après. Les accès à ces parcelles devront impacter le moins possible la circulation et les caractéristiques de la rue des Moulins.

Les emprises constructibles pourront être desservies par le nord (rue Raymond Meignan) et par le sud (rue des Moulins). Sur la rue des Moulins, si plusieurs parcelles sont desservies elles devront l'être par un seul accès.

Le bâti sur la rue des Moulins devra s'implanter en recul par rapport à l'espace public afin de conserver des espaces de respiration qui devront être végétalisés. Le stationnement devra être situé en dehors des espaces à végétaliser.

Le revêtement du stationnement et des accès privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels.

Afin de préserver la qualité paysagère de cet espace, une attention particulière devra être portée aux clôtures (création et modification des clôtures), notamment à celles donnant sur la rue des Moulins.

Ainsi, les clôtures devront être composées d'un muret de soubassement de 60 cm surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie végétale. Les matériaux utilisés pour les murets de soubassement devront être : le schiste, le tuffeau ou l'enduit à la chaux. Les teintes choisies devront se rapprocher des teintes des clôtures qualitatives existantes.

Des essences végétales indigènes ayant peu de besoin d'entretien seront à privilégier pour les haies végétales.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

Si des logements devaient être réalisés sur le secteur, le potentiel est estimé à 4 logements.

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain d'environ 8 000 m² est localisé au nord de la voie ferrée Angers - Tours dans la partie urbaine de Saint-Mathurin-sur-Loire. Il s'agit d'une ancienne minoterie qui a cessé son activité.

Le site est accessible par la rue du Port la Vallée et la rue des Ventes.

Il est entouré de nombreux édifices d'intérêt patrimonial situés notamment rue du Port la Vallée. Dans cette rue les faîtages des constructions, perpendiculaires à la rue, donnent une singularité et une qualité à la rue.

Il est situé dans le périmètre de 500 m autour de l'église de Saint-Mathurin-sur-Loire.

Le secteur est couvert par le Plan de Prévention des Risques inondation du val d'Authion et de la Loire Saumuroire qui classe ce secteur en zone Bleue urbanisée BMF. Ce classement limite les possibilités d'urbanisation, notamment en terme d'emprise au sol des constructions.

Situé dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Une attention particulière sera portée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

Dans ce secteur l'enjeu sera de permettre un projet résidentiel qui s'intègre au contexte bâti du secteur, prenne en compte les risques (inondation : PPRi du val d'Authion et de la Loire Saumuroise) et les nuisances (voie ferrée) et permette la reconversion de ce secteur proche de la centralité.

Orientations et principes d'aménagement

Réaliser une greffe urbaine qualitative

Le projet pourra proposer des formes urbaines plus denses de type collectif dans un souci de reconquête des espaces vacants et de limitation de la consommation foncière. Les formes urbaines qui seront proposées devront intégrer les marqueurs de l'architecture locale. Le futur projet devra minimiser son impact sur le grand paysage.

Le projet devra prendre en compte les habitations existantes et maintenir l'intimité des parcelles bâties.

Le mur en schiste identifié, qui borde la propriété existante, est à préserver. Il devra être étudié la possibilité de préserver/prendre en compte dans le projet la partie de ce mur qui se prolonge vers l'ouest du site.

En partie sud, afin de limiter les nuisances de la voie ferrée, un recul suffisant des constructions devra être respecté et un écran boisé devra être réalisé.

Le projet se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

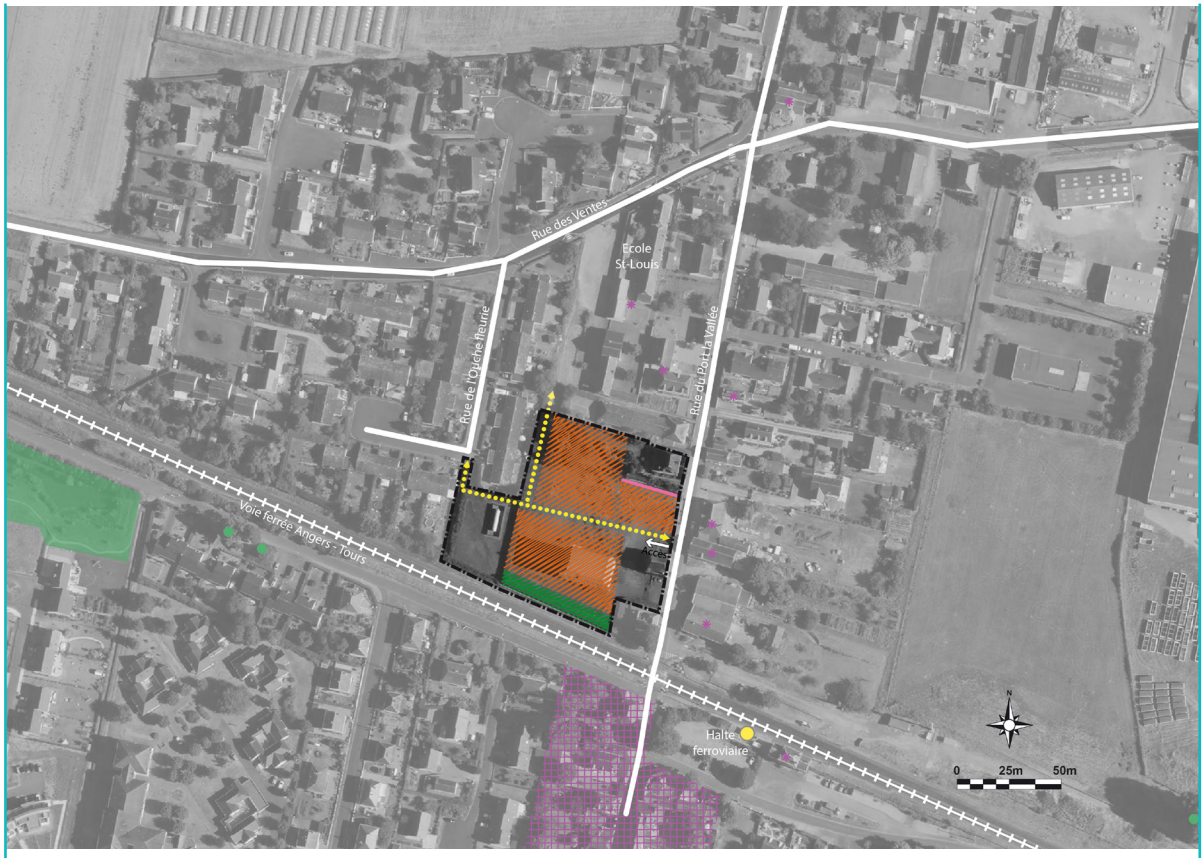
Connecter le secteur au reste de la ville

Le site de projet sera desservi par la rue Port la Vallée. Cette voie de desserte devra être traitée de manière à permettre une circulation apaisée et partagée.

Les aménagements des voiries et des espaces de stationnement devront prioriser des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendus.

Des cheminements doux devront mailler cet îlot et permettre de connecter la rue de l'Ouche fleurie.

Carte des orientations et principes d'aménagements



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de la zone sera résidentielle.

Le potentiel de logement est estimé à environ 47 logements à horizon 2027

Une diversité de logements en typologie sera recherchée pour répondre à la demande.

Au regard du contexte local sur la demande en logements sociaux, le projet devra respecter les proportions suivantes : 100% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI).

MONTREUIL-JUIGNÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Le site de renouvellement urbain de l'entrée de ville de Montreuil-Juigné marque la « porte » sud de la commune. En connexion immédiate avec la commune d'Avrillé, irrigué par deux voies structurantes que sont la rue Victor-Hugo et l'avenue de l'Europe.

Plus distinctement, le périmètre d'étude est encadré :

- au sud par un carrefour faisant lien avec la commune d'Avrillé et les zones d'activités de Croix Cadeau et du Haut-Coudray,
- à l'ouest par le site de l'usine metallurgique Constellium et la zone industrielle du Haut-Coudray,
- à l'est et au nord, par des quartiers d'habitat accueillant des formes urbaines mixtes (individuelles, collectives...),
- à l'extrême nord, se trouve le centre-ville de la commune, pôle de vie dynamique où sont regroupés les équipements, les commerces et les services.

Du fait de sa localisation à proximité de l'entreprise de composés chimiques Zach System (sur la commune d'Avrillé), une partie du secteur est concerné par un périmètre de prudence générant entre autre des limitations de constructibilité.

Aujourd'hui, ce site d'entrée de ville d'environ 4,50ha nécessite d'être valorisé et requalifié.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Densifier l'entrée de ville pour structurer l'avenue en tenant compte des contraintes inhérentes au site

- Les futures constructions le long de la rue Victor Hugo feront l'objet d'un soin particulier afin de participer à la qualité urbaine de l'entrée de ville.
- Une densité de construction plus importante sera recherchée sur le front de rue dans la limite de la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- La réalisation d'espaces de stationnement sera à prévoir afin de répondre aux besoins des futurs habitants tout en proposant un aménagement qualitatif des espaces publics.

Favoriser la mixité fonctionnelle du quartier en développant une vocation commerciale sur le site de l'ancienne usine Constellium

- Tout projet commercial visera à réhabiliter la friche industrielle existante dans une logique de renouvellement urbain et d'embellissement de l'entrée de ville.
- En accord avec l'OAP Centralités, la nouvelle offre commerciale sera complémentaire aux commerces de centre-ville afin de préserver les commerces de proximité.
- Le projet veillera à ménager suffisamment de stationnements et des accès adéquats au commerce afin de s'insérer au mieux dans le fonctionnement du quartier existant. L'impact sur la circulation de la rue Victor Hugo, accès principal au centre-ville de Montreuil-Juigné, devra être limité au maximum.
- Tout projet devra respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine Zach-System.

Qualifier le linéaire urbain par le paysage

- La prolongation de l'espace vert paysager en continuité de l'existant sera recherchée de part et d'autre de la rue Victor Hugo afin de qualifier l'axe et de prolonger les perspectives visuelles. Une qualité urbaine sera particulièrement recherchée de part et d'autre de la rue Victor Hugo.

Ouvrir le secteur au reste de la commune et travailler les connexions avec la commune d'Avrillé

- Un aménagement de l'ancienne emprise de chemin de fer en espace vert et de stationnement sera réalisé. Cette dernière sera le support d'une voie verte permettant de relier d'une part les communes d'Angers et d'Avrillé, et d'autre part les bords de la Mayenne.
- Un désenclavement des parcelles sud, via l'allée de Vienne, sera recherché.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation du site sera mixte, commerciale au nord-ouest de la rue Victor Hugo, à l'emplacement de la friche industrielle actuelle, et résidentielle sur la partie est de la rue Victor Hugo. Le potentiel de construction est d'environ 40 logements. Tout projet devra être cohérent avec les objectifs de renouvellement urbain de la commune et devra être conforme au Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération, ainsi qu'une compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le secteur du Val est situé au nord-ouest de la commune de Montreuil-Juigné, à l'est de la Route de Laval (ex RN 162), voie structurante reliant le cœur d'agglomération aux communes du nord ouest. Le site est également accessible depuis la rue du Président Kennedy (D 768) menant au centre-ville de la commune et bénéficie ainsi d'une bonne desserte est-ouest.

Ce projet d'extension marque l'entrée nord du Pôle centre de l'agglomération.

Il recouvre une superficie d'environ 43 hectares et est encadré par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Plus précisément, le site s'inscrit sur un vallon entre:

- le parc de la Guyonnière et le lotissement du Tertre à l'est ;
- la zone industrielle du Haut-Coudray, en arrière-plan à l'ouest ;
- l'espace boisé qui borde le secteur d'habitat des Hauts-de-Montreuil au sud ;
- le chemin du Fougeray, au nord, qui symbolise la limite de l'urbanisation de la commune.

L'opération s'appuie sur un vallon. Du fait de cette topographie particulière, le secteur possède une identité paysagère singulière, en transition entre espaces cultivés, espaces nouvellement urbanisés et tissus urbains existants.

Le projet dans son ensemble se décompose en plusieurs hameaux indépendants accessibles depuis un axe majeur se connectant à l'ouest sur la Route de Laval et à l'est sur l'avenue du Président Kennedy. Le premier hameau (Bas Coudray) est déjà réalisé et se situe hors du périmètre de la ZAC. Celui de la Guyonnière à l'extrême nord est de l'opération est finalisé.

L'enjeu est de poursuivre l'urbanisation de Montreuil-Juigné dans le prolongement des «hameaux» déjà construits.

Orientations et principes d'aménagement

Constituer une accroche urbaine cohérente entre espaces cultivés et tissus urbanisés pour valoriser l'entrée Nord du coeur d'agglomération

Les transitions et limites avec les paysages naturels et agricoles situées en bordure de l'opération devront être traitées de manière qualitative notamment en préservant au maximum les mailles bocagères et espaces arborés existants.

L'insertion urbaine et architecturale des bâtiments tiendra compte du rapport à la pente et de la singularité du relief afin que les impacts de l'aménagement sur l'environnement soient moindres et que les courbes topographiques et points de vue soient mis en valeur. Le choix des formes urbaines sera adapté au territoire et à l'opération.

Les hameaux seront indépendants et organisés selon des principes de composition communs adaptés aux spécificités topographiques :

- Un cœur aux densités d'habitat plus importantes qui accueillera les formes collectives et intermédiaires. Dans la mesure du possible les immeubles d'habitat seront construits en mitoyenneté et orientés préférentiellement nord-sud. Pour le hameau de la Vallée, la localisation du cœur de hameau pourra évoluer. La localisation des formes les plus denses sera notamment à adapter au regard de la pente du terrain et des contraintes d'accès engendrées par ce dénivelé.
- Des principes d'accès (viaires et modes doux) pour organiser et hiérarchiser la future desserte. Les hameaux s'organiseront autour d'un axe central paysagé, colonne vertébrale du projet. A cette voie principale viendront se connecter un réseau de voies secondaires transversales irriguant la totalité du quartier. A la jonction des hameaux, un carrefour sera conçu pour faciliter une accessibilité et une fluidité de la circulation tout mode vers l'ensemble des secteurs du Val.
- Des espaces publics maintiendront (voire prolongeront) la structure paysagère existante. Cette dernière sera ainsi mise en valeur et permettra au site de conserver son caractère originel, notamment du fait de la conservation des boisements et haies suivant les lignes topographiques basses du site

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Des aménagements spécifiques seront réalisés pour permettre l'infiltration naturelle et progressive des eaux de pluie et gérer leur ruissellement sans augmenter les risques d'inondation. La gestion s'envisagera à l'échelle du site, la coulée verte centrale ainsi que les espaces verts secondaires favoriseront l'infiltration des ces eaux. Les surfaces imperméabilisées seront limitées par l'utilisation de techniques alternatives douces (noues, revêtements filtrants...).

Développer un quartier habité répondant aux besoins des habitants

L'opération envisagée prévoit la réalisation de logements aux formes et typologies diverses afin de répondre aux besoins des ménages.

L'aménagement du secteur du Val prévoira également l'aménagement d'espaces publics de qualité répondant aux attentes de la population en place ainsi que la réalisation d'un équipement central fédérateur faisant office d'espace de rencontre et permettant divers usages (fête de quartier, expositions, commerces ambulants, jeux, vide greniers, etc.) implanté dans le cœur de Hameau du Haut-Coudray.

Pour minimiser les risques de nuisances sonores dues à la proximité de la zone industrielle du Haut-Coudray, un merlon planté à vocation d'espace tampon est réalisé. Ce dernier est composé de franges végétales denses constituant un masque entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

Offrir une desserte adaptée à l'accueil de nouveaux habitants

En termes de transport en commun, le futur quartier sera desservi par le réseau de transports collectifs de l'agglomération mis en place de façon concomitante avec l'arrivée des nouveaux habitants. La ligne actuelle sera prolongée afin d'irriguer le sud du quartier.

Le hameau du Haut-Coudray pourra être accessible par une desserte en boucle ; une connexion vers la zone d'activités du Haut-Coudray ne sera pas possible hormis pour des voies liées à la sécurité du site.

Les voiries principales seront dimensionnées pour accueillir des espaces de circulations piétons et cycles et des parcours propres aux circulations douces assureront le lien entre tissu existant et quartiers à venir. Grâce à ce schéma de circulation, la perméabilité sera assurée avec les quartiers adjacents. L'organisation urbaine mise en place contribuera également à faciliter l'usage de types de déplacement alternatifs.

Un réseau de liaisons douces sera réalisé afin de faciliter l'accès au centre-ville, aux équipements et aux services.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 448 logements à l'horizon 2027, dont 400 logements restent à construire, sur la période 2018-2027. L'opération dans sa globalité respectera une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée au sein de chaque hameau afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation de l'ensemble du Val privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat à savoir :
  - 25 % en locatif social (type PLUS/PLAI);
  - 25% en accession aidée ;
  - 50 % en marché libre.

MÛRS-ÉRIGNÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

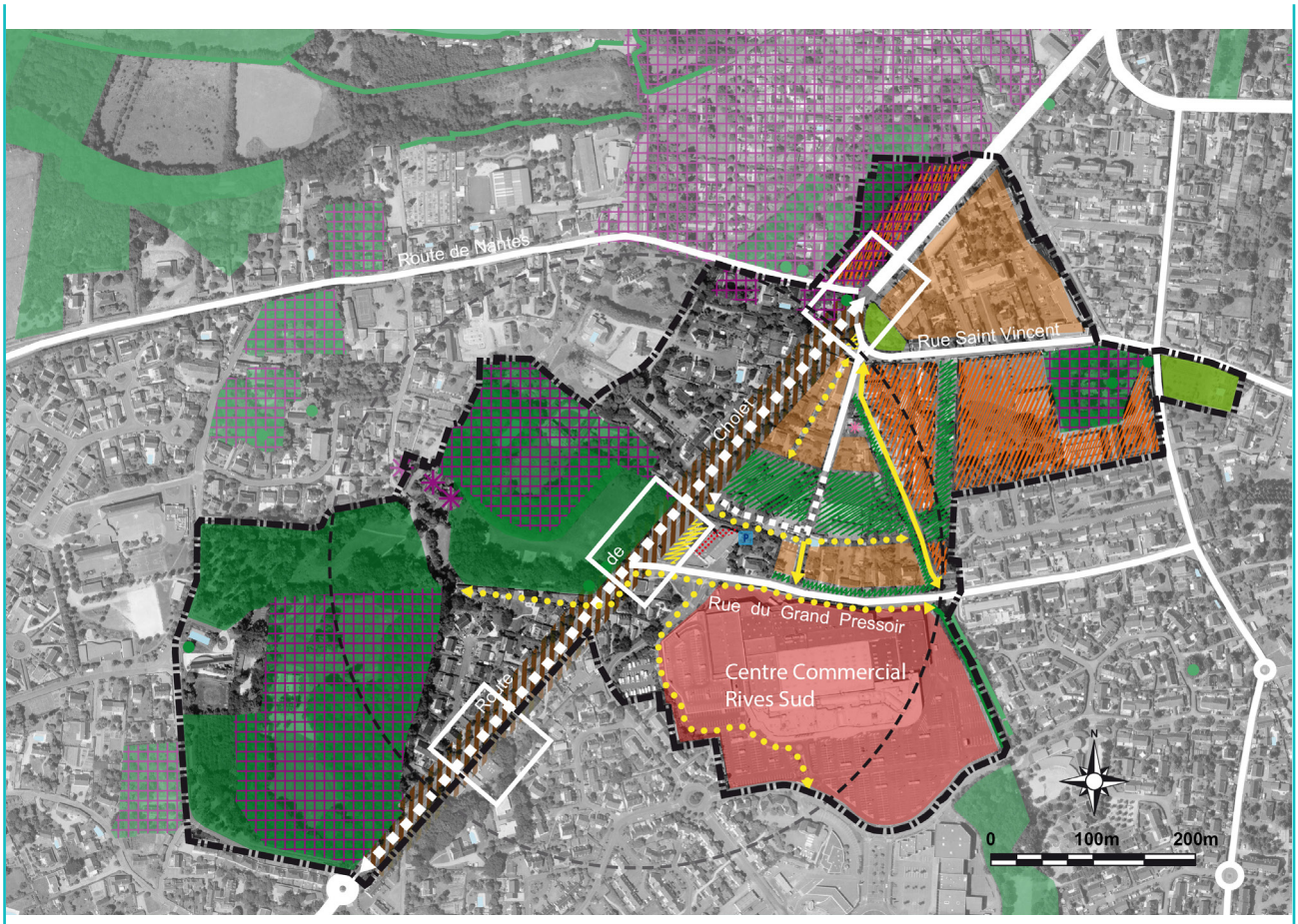
Le secteur du Cœur de Ville correspond à une centralité à structurer afin de faciliter la lisibilité du tissu urbain de Mûrs-Érigné.

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'articule autour de la Route de Cholet, intégrant les espaces aux abords du carrefour avec la Route de Nantes, et intégrant les espaces urbains situés au Nord du Centre Commercial de l'Hyper U. Il intègre à la fois les espaces de parcs situés à l'Ouest de la Route de Cholet, ainsi que les îlots urbains faisant façade le long de cette route.

Le secteur est desservi par les transports collectifs et présente quelques bandes cyclables. Le projet a vocation à développer les mobilités actives sur le secteur et à renforcer la mixité de fonction déjà existante (équipements, commerces, services, habitat, etc.).

Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Ce projet devra être considéré comme une entrée dans le site UNESCO

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer un espace de centralité multifonctionnel

- La zone commerciale créée sous l'impulsion de l'Hyper U est maintenue et confortée sur place,
- La vocation résidentielle du quartier situé entre la Rue du Grand Pressoir et la Route de Cholet (îlot des Closeaux) est réaffirmée et sera développée, tout en incitant à une mixité des fonctions pour affirmer le rôle de centralité et d'animation de ce secteur (voir Zoom sur l'ilot des Closeaux ci-après).
- Les parcs conserveront leur vocation récréative et de loisirs.

Améliorer le fonctionnement urbain et la lisibilité de l'espace public

Le réaménagement des espaces de parking de l'Hyper U participera à l'amélioration de la qualité des espaces publics.

- Le projet favorisera la requalification de la route de Cholet afin de lui redonner un caractère plus urbain et moins routier. Des aménagements permettront d'apaiser les flux (plateau piétonnier, placette urbaine...).
- Une continuité des cheminements doux entre le cœur de polarité et les tissus urbains environnants devra être assurée. Ces cheminements doux seront aménagés en intégrant des éléments paysagers pour contribuer à une trame verte d'ensemble. Des aménagements spécifiques et innovants (marquage au sol, ruptures dans les largeurs de voies...) permettront de sécuriser et de faciliter les déplacements actifs.
- L'îlot des Closeaux accueille une mixité de fonctions (habitat, équipements, commerces) qui participe à structurer la centralité en prolongement du centre commercial de l'Aubance.
- La trame verte structurant le quartier sera mise en valeur et prolongée (préservation des composantes végétales existantes, nouvelles plantations sur l'espace public prolongeant la trame paysagère identitaire du parc...) afin de créer des continuités entre les espaces paysagers existants, de lutter contre les îlots de chaleur et de permettre des continuités piétonnes. Sur le secteur des Closeaux, une coulée verte en coeur d'îlot permettra notamment defaciliter les déplacements doux entre le parc du Jau et les quartiers résidentiels. Cette coulée verte se reconnectera à la rue Saint Vincent via un aménagement paysager qui pourra également accueillir quelques logements qui devront, au global, rester peu nombreux et maintenir l'identité majoritairement paysagère de cet espace.

Créer des liens entre les espaces centraux localisés de part et d'autre de la route de Cholet (parcs et centre commercial)

- Les espaces verts et ensembles remarquables identifiés au plan de zonage seront préservés : parcs du Jau, de St-Pierre, etc.
- Le carrefour entre la Route de Cholet et la Rue du Grand Pressoir sera aménagé afin de faciliter les échanges de part et d'autre de la Route de Cholet et d'améliorer les flux des modes actifs, en limitant le caractère routier. Il en sera de même pour le carrefour entre la Route de Cholet et la Route de Nantes.
- Le maillage de liaisons piétonnes existantes dans le secteur sera renforcé.

Créer une entrée dans le site UNESCO

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine, écologique et architecturale.
- Requalifier la voie en boulevard urbain en :
  - renforçant l'identité végétale de cette entrée en cohérence avec le site (exemple: alignement d'arbres etc...)
  - valorisant l'entrée du parc St-Pierre (améliorer les possibilités de stationnement etc...)
  - étudiant la possibilité de pistes cyclables en site propre
  - qualifiant la partie très urbaine au niveau du carrefour de la RD 748 et la route de Cholet jusqu'au Louet (murs de soubassement, entrée du quartier la Fontenelle etc...)
  - aménageant les carrefours en prenant en compte leurs spécificités (transversalité, entrée dans le site)

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

Le secteur présentera une mixité de fonction compatible avec la vocation principale résidentielle.

Une offre de logement diversifiée, tant sur la forme que sur les caractéristiques des logements (taille, mode de financement, segment de marché...), sera recherchée afin d'assurer une cohérence au sein de l'opération et avec l'existant.

D'ici 2027, ce secteur présente un potentiel de construction de 180 logements.

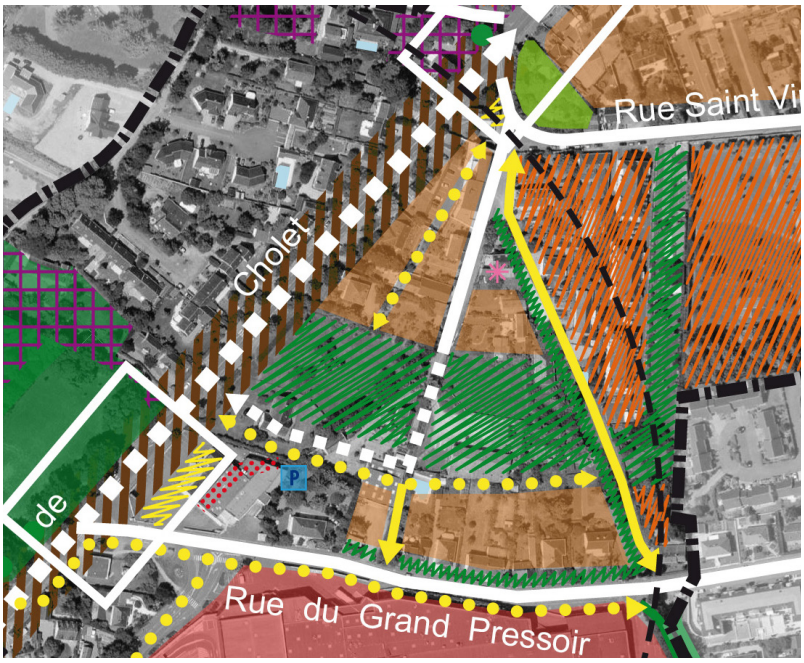
ZOOM SUR L'ILOT DES CLOSEAUX

Contexte et enjeux

Au coeur de la redynamisation du centre-ville, le secteur de l'ilot des Closeaux est délimité par la route de Cholet, la rue du Grand Pressoir et le chemin de la Fontaine. En lisière avec la zone commerciale de l'Hyper U, cet îlot urbain possède déjà une mixité de fonction : résidentielle majoritairement mais aussi avec des commerces et services sur le centre de l'Aubance au sud-ouest.

Cependant, les cheminements doux, une armature paysagère conséquente et des équipements/services sont à améliorer pour faire de ce secteur, une nouvelle centralité, agréable à arpenter et animée.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Structurer l'espace central par un mail paysager et piétonnier

Un aménagement paysager de type mail prolonge le Parc du Jau jusqu'au Chemin de la Fontaine et se poursuit en remontant au nord vers la rue Saint-Vincent. Cet aménagement s'accompagne d'une liaison douce qui prend son départ au carrefour entre la route de Cholet et la rue du Grand Pressoir. Ce carrefour entre la route de Cholet et la rue du Grand Pressoir est requalifié au profit d'une circulation piétonne priorisée par rapport à la circulation routière entre «l'îlot des Closeaux» et le Parc du Jau.

Au nord, le même principe de réaménagement de carrefour à l'intersection entre la route de Cholet et la route de Nantes au profit du piéton pourra s'appliquer pour terminer une liaison douce nord-sud. Cette liaison douce et l'ouverture du carrefour créé une perspective vers une propriété arborée située 26 route de Cholet.

Affirmer une mixité de fonctions

Pour créer un coeur de vie, générateur de liens sociaux, un ou plusieurs équipements pourront prendre place au sein du mail paysager. Leur vocation reste à définir, ils pourront prendre notamment place au sein de constructions existantes.

Pour marquer l'entrée dans un secteur de centre-ville, le réaménagement du carrefour entre la route de Cholet et la rue du Grand Pressoir est l'occasion de requalifier le parking du centre commercial de l'Aubance en un espace piétonnier type parvis. Le parking actuel pourra être relocalisé plus en arrière sur la nouvelle rue créée.

Des formes urbaines adaptées à leur environnement

Les formes urbaines réalisées conduiront à une économie d'espaces, favoriseront l'intimité et permettront les économies d'énergies.

Un habitat de villégiature au 6 chemin de la Fontaine est identifié comme un bâti d'intérêt local, la préservation de ses qualités architecturales et paysagères est encouragée.

Au sud, en face de l'Hyper U, l'urbanisation s'inscrit en retrait de la rue du Grand Pressoir. Pour préserver un cadre de vie agréable, un aménagement paysager pourra prendre place le long de la rue tout en intégrant des stationnements.

A l'ouest, le long de la route de Cholet, les nouvelles constructions de type immeubles collectifs affirmeront une façade urbaine tout en ménageant des percées vers le coeur d'ilot pour ne pas conduire à un front urbain trop long et monotone.

La dominante résidentielle de l'ilot des Closeaux est conservée. Le plan des hauteurs autorisant 10m à la façade et 14m de hauteur totale est inchangé et il sera d'ailleurs encourager la construction d'immeubles collectifs ou de typologie intermédiaire permettant des accès individualisés tout en densifiant raisonnablement ce centre-ville.

Programmation

Le secteur présentera une mixité de fonctions compatible avec la vocation principale résidentielle. A proximité des commerces, des services et des réseaux de transport, une offre de logement adaptée aux séniors pourra trouver sa place.

Un ou plusieurs équipements pourront prendre place le long du mail paysager pour apporter services et animations.

Contexte et enjeux

Le secteur des Hauts de Mûrs est situé en partie Ouest du territoire communal, en extension du bourg de Mûrs, et s'étend sur environ 5,1 hectares.

Il est délimité :

- Au Nord et à l'Ouest par la RD 751,
- A l'Est par le bourg de Mûrs
- Au Sud par des terres agricoles qui à long terme supporteront le développement futur de la commune.

Cet espace a aujourd'hui une vocation agricole liée principalement à l'élevage, avec la présence de quelques espaces en vigne. Il est desservi par la RD 751 principalement, et par les transports en commun (desserte du bourg de Mûrs par la ligne 3). Il a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2011, l'ouvrant à l'urbanisation.

Ce secteur se situe sur un éperon rocheux qui surplombe la Vallée de l'Aubance. Situé en limite du périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer l'entrée de ville de Mûrs-Érigné

- L'accès au site se fera à partir d'un carrefour aménagé sur la RD 751, la voie d'accès principale au site permettra de desservir l'ensemble de la zone, elle se connectera dans sa partie Nord à la RD 751, elle a vocation à desservir également l'opération voisine de la Bouzanne, qui sera urbanisée à plus long terme. Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur cette route départementale sont interdits,

- Située en limite du périmètre du Site Classé UNESCO du Val de Loire, une attention particulière sera portée sur les principes paysagers définis aux abords de la RD 751,

- Ainsi, à l'entrée de la ville et du site UNESCO sera aménagé un espace « belvédère », permettant à la fois d'offrir un point de vue sur la Vallée de la Loire et de gérer les eaux de pluies,

- L'implantation des constructions aux abords de cette voie tiendra compte des objectifs de qualité paysagère. Les rez-de-chaussée de ces constructions pourront accueillir des commerces ou services de proximité le cas échéant, en compatibilité avec les orientations de l'OAP Centralité.

Faciliter l'insertion du nouveau quartier dans le tissu urbain existant

- La vocation de la zone est principalement résidentielle, permettant une certaine mixité des fonctions. Les formes urbaines de l'opération seront variées pour s'adapter au relief et ainsi s'intégrer au mieux dans le paysage. Il conviendra également de favoriser une orientation bioclimatique des constructions.

- Les limites Sud et Ouest du site feront également l'objet d'aménagement paysager de qualité en ménageant des vues sur le paysage de la vallée notamment depuis la ligne de crête au Sud, et en prenant en compte les composantes végétales existantes

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- Des liaisons douces sont à aménager dans ce secteur afin de permettre des jonctions avec les autres quartiers de la ville et assurer une continuité des déplacements doux.

- Un espace commun / collectif sera aménagé au cœur de l'opération, en limite du bourg de Mûrs. De plus, une coulée verte est aménagée dans la continuité du Chemin de Trémur et permet de conserver des vues sur l'église et la Vallée de l'Aubance. Un sentier piéton ceinture l'opération.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 90 logements

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le projet d'écoquartier de la ferme est situé en continuité du quartier des Hauts de Mûrs, du bourg de Mûrs et du site Espace Naturel Sensible des Boucles de l'Aubance. Il s'étend sur une superficie d'environ 4,6 ha et est à dominante résidentielle.

Le périmètre du site est délimité :

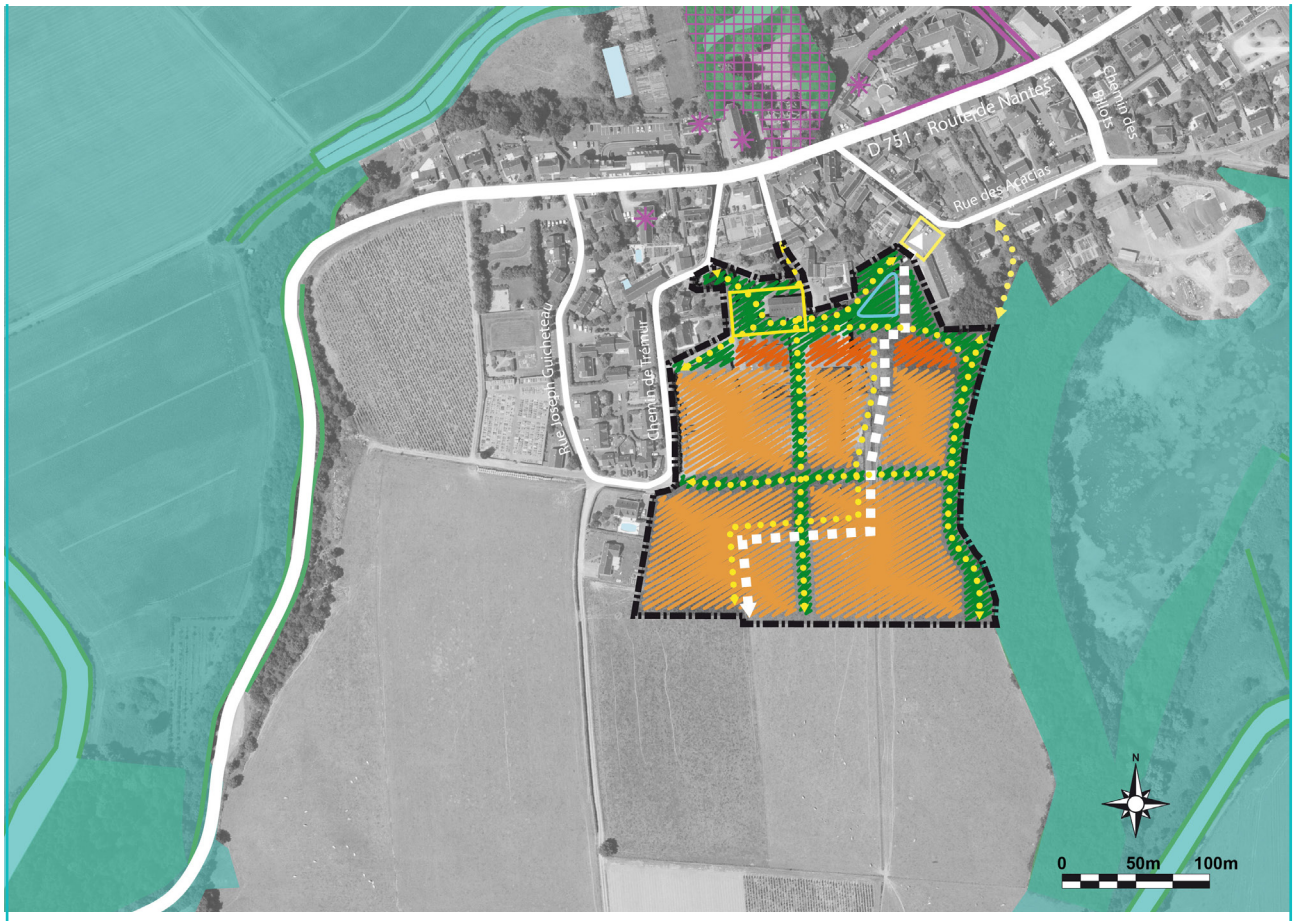
- Au Nord par le bourg de Mûrs,
- A l'Ouest et au Sud par le quartier des Hauts de Mûrs,
- A l'Est par un espace boisé inventorié en ZNIEFF de type 2, avec en contre-bas l'espace naturel sensible.

Le site a aujourd'hui une vocation agricole lié principalement à l'élevage.

Le site est desservi à l'Ouest par le quartier des Hauts de Mûrs. Une ligne de transport en commun est située à proximité du site (ligne de bus n°3 desservant le bourg de Mûrs).

Surplombant la Vallée de l'Aubance et situé en limite du périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle du territoire). En cohérence avec le plan de paysage de Mûrs-Érigné, le projet devra porter une attention particulière au paysage dans toutes ses dimensions.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement et faire de la nature environnante un atout pour le projet

- Le projet assurera une transition paysagère qualitative avec les espaces naturels environnants, notamment l'espace agricole au Sud et le boisement à l'Est, permettant ainsi une ouverture sur la nature et les paysages environnants.
- Il sera privilégié une végétalisation de la zone avec des essences liées aux caractéristiques de l'espace (dimension, vocation, environnement paysager, biodiversité).
- Le projet participera à préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine local. Il préservera des vues sur la vallée de l'Aubance.
- Les espaces publics de qualité, aménagés en cohérence avec leur environnement et offrant une diversité d'usages, permettront de faire une couture avec les quartiers existants et seront paysagers.

Développer un projet respectueux de l'environnement, favorisant des formes urbaines qualitatives et la réduction de l'empreinte carbone

- Le projet dans son ensemble favorisera une réduction de son empreinte carbone. Il sera favorisé une orientation bioclimatique des constructions, en prenant en compte les différents éléments du contexte environnemental (relief, vents, ensoleillement, végétation existante...) dans la définition de leur implantation et de leur volume. Il sera privilégié une compacité des constructions et une utilisation de matériaux ayant une bonne inertie thermique afin de limiter les déperditions d'énergies. Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (mise en place de composteurs, récupération des eaux de pluies...) sera encouragé.
- Le projet limitera les surfaces imperméables et privilégiera l'utilisation de matériaux drainants.
- Une trame verte structurera le quartier, permettant ainsi de favoriser la présence d'îlots de fraîcheurs et le développement de la biodiversité.
- Il sera recherché une insertion qualitative des espaces de stationnement.
- Les formes urbaines et les implantations du bâti favoriseront la création de fronts de rue qualitatifs et s'adapteront au relief afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Connecter le quartier aux axes existants et favoriser les mobilités actives par des parcours et aménagement attractifs

- L'accès au site s'effectuera depuis le quartier des Hauts de Mûrs ainsi que depuis la rue de Acacias dont l'accès sera amélioré par l'aménagement d'un espace public plus qualitatif. Une voie structurante fera la connexion entre ces deux accès.
- Des cheminements doux mailleront l'ensemble du quartier. Ils seront connectés aux cheminements existants et permettront de se rendre dans le bourg de Mûrs. Des cheminements en site propre permettront de traverser le quartier d'Est en Ouest et du Nord vers le Sud. Les modes actifs devront être privilégiés et la conception des voies structurantes devra permettre de réduire la vitesse et de limiter le ruissellement des eaux pluviales (privilégier les matériaux perméables).
- Une identité paysagère venant contrebalancer un caractère trop routier sera recherchée.
- Des stationnements vélos seront implantés aux abords des espaces générateurs de déplacement (place...). Cette offre de stationnement devra être visible, facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée.
- Les accès directs sur la voie structurante seront limités et des aménagements ponctuels permettront de sécuriser les traversées piétonnes et cyclistes de cette voie (notamment au croisement des cheminements en site propre).
- Il sera recherché une limitation de la place de la voiture : voies mutualisées, venelles limitant la présence de la voiture, mutualisation des places de stationnement...

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle, permettant une certaine mixité des fonctions. Le potentiel de logements est estimé à 100 logements.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Ce secteur d'extension à vocation d'activités économiques se situe sur le Plateau de Princé, au sud de l'autoroute A87 qui relie Angers à la Roche-sur-Yon. Il est d'une superficie d'environ 4,6ha et vient compléter la zone d'activités existante de l'Églantier situé à l'ouest du site.

Le périmètre du site est délimité par :

- L'autoroute au Nord,
- Une zone agricole protégée au Sud,
- Une entreprise et un centre équestre à l'Ouest,
- Des grandes cultures à l'Est.

Le site est aujourd'hui majoritairement occupé par des vignes et des grandes cultures. Une zone humide est présente au sud-ouest du site.

La desserte du site s'effectue depuis la zone d'activité existante à l'ouest.

Situé sur un plateau ainsi que dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle du territoire).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- La zone humide située en bordure Sud-Ouest du site sera préservée.

- Le projet assurera une transition paysagère qualitative avec les espaces naturels environnants.

- La frange Nord avec l'autoroute fera l'objet d'un aménagement spécifique participant à limiter l'impact des nuisances et favorisant une bonne intégration paysagère du projet.

- Le traitement des limites avec les espaces agricoles permettra de limiter les nuisances de riveraineté.

- Les aires de stationnement et de stockage seront aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles depuis l'extérieur du site.

- Les clôtures, si elles sont réalisées, devront présenter un aspect qualitatif et il sera privilégié une végétalisation de la zone avec des essences liées aux caractéristiques de l'espace (dimension, vocation, environnement paysager, biodiversité).

Structurer le projet

- L'accès au site s'effectuera depuis la zone d'activité existante.

- L'implantation de nouvelles constructions devra permettre, sauf contrainte technique spécifique, de ne pas figer le tissu urbain afin de permettre d'éventuelles densifications futures (éviter les constructions en milieu de parcelle).

- La mutualisation des espaces communs (parkings...) sera privilégiée.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera économique. La programmation permettra l'implantation d'activités économiques de proximité.

LE PLESSIS-GRAMMOIRE





angers loire métropole
communauté urbaine

MAUGARDERIES 2 PLESSIS-GRAMMOIRE

Contexte et enjeux

Le secteur des Maugarderies 2 se situe à l'Ouest du hameau de Foudon. Il s'inscrit en extension de l'opération d'habitat « Les Maugarderies ». Il couvre une surface d'un peu moins d' 1 hectare.

Il est encadré :

- Au Nord, par le secteur résidentiel des « Maugarderies »,
- A l'Ouest, le bourg ancien de Foudon,
- A l'Est, par le contournement de Foudon, récemment réalisé.

L'accès au site est actuellement assuré par le chemin de la Chabotière, plutôt étroit.

L'urbanisation de ce site doit permettre :

- De développer une offre résidentielle diversifiée et complémentaire à celle en cours de développement sur le territoire communal,
- D'assurer un développement cohérent du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Développer une offre résidentielle qualitative et complémentaire à celle en développement sur la commune

- Un espace tampon végétalisé sera aménagé afin d'éviter les éventuelles nuisances générées par le contournement viaire de la commune,

- Une offre diversifiée de logements (maison de ville, lots libres aux surfaces variées) sera proposée sur le secteur.

Organiser une connexion qualitative avec le bourg de Foudon

- La desserte principale s'organisera depuis le chemin des Maugarderies,

- Une desserte secondaire sera aménagée à partir du chemin de la Chabotière,

- Un système de liaisons douces connectera le nouveau quartier au maillage existant.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 15 logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. Le phasage devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter.

Contexte et enjeux

Le site de projet d'une surface d'environ 2,5 hectares se localise au Nord de la commune, sur un ancien site d'activités en frange de zone agricole et à proximité directe du centre-bourg historique de la commune.

Plus précisément le périmètre de projet est délimité :

- Au Nord par la zone agricole
- A l'Ouest par une parcelle d'habitation et un cimetière paysager
- A l'Est par des parcelles d'habitations
- Au Sud par la rue Toussaint Hodée

A ce titre, le site bénéficie d'une bonne desserte par son accès sud sur la rue Toussaint Hodée qui rejoint, quelques mètres en amont, l'axe structurant de la RD 113.

Dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration du cadre de vie des habitants, la commune souhaite faire muter cet ancien site d'activités peu qualitatif en une zone à vocation d'habitat.

L'arrivée de nouvelle population sur cet espace permettra de dynamiser le centre-bourg de la commune mais également de requalifier un site délaissé dont les bâtiments se dégradent.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Réaliser une greffe urbaine qualitative

- L'accès viaire du futur projet devra s'effectuer par le sud, dans le prolongement du réseau existant, en accroche du giratoire de la rue Toussaint Hodée afin de ne pas porter atteinte à la fluidité des circulations sur le secteur

- Au nord du site, la transition avec la zone agricole devra être gérée de manière qualitative, notamment par le biais d'un filtre paysager

- Une coulée verte qualitative devra permettre une jonction entre le projet et les terrains agricoles connexes.

- Le projet devra prendre en compte l'enjeu d'insertion paysagère par des choix cohérent en matière de formes urbaines

  - une première phase plus dense au sud du site jouxtant le centre bourg historique de la commune,
  - une seconde phase moins dense au nord permettant une transition plus douce avec la zone agricole

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 30 logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement te de Programmation Habitat en cohérence avec le contexte local du secteur. Le phasage devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter.

A ce titre, elle devra respecter un objectif de 25% en accession aidée.

PETITE BOITIÈRE PLESSIS-GRAMMOIRE

Contexte et enjeux

Le site de projet se localise dans le prolongement de la zone d'activités de la Petite Boitière d'ores et déjà existante sur la commune. La superficie du secteur d'OAP est d'environ 2,9 hectares localisés au sud de la RD 116.

La commune du Plessis-Grammoire compte actuellement sur son territoire trois zones d'activités (ZA) communales : la ZA de Baulieu, la ZA de la Bimbière et la ZA de la Petite Boitière. Ces trois zones se situent à l'entrée Ouest du Plessis-Grammoire et sont directement accessibles par la RD 116 qui permet un accès rapide à l'A 87 (en direction de Cholet) et au centre-ville d'Angers. Le secteur est desservi par la rue Gustave Eiffel.

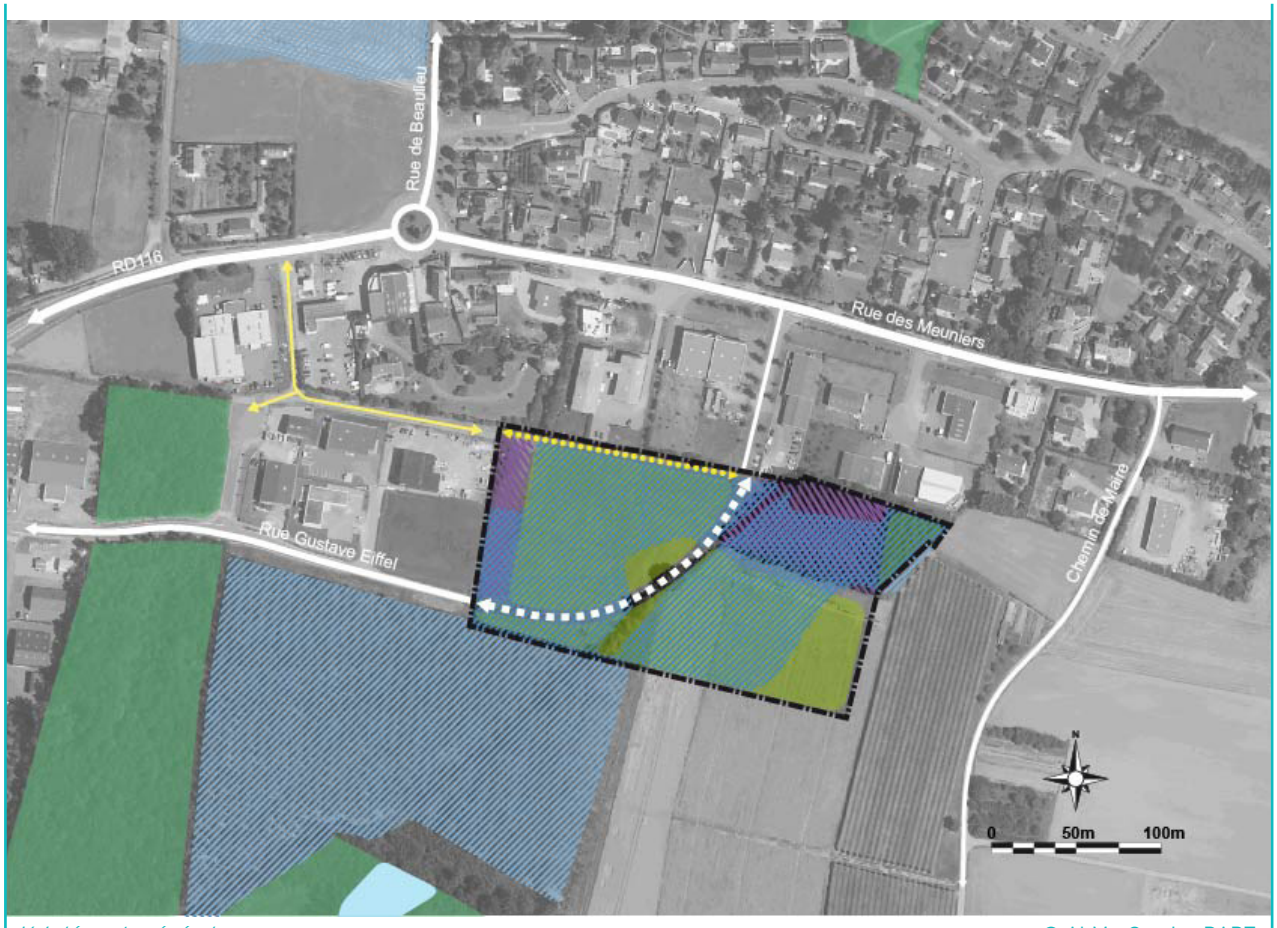
La zone d'activités (ZA) de la Petite Boîtière existante est composée de petites parcelles accueillant différentes activités du type menuiserie, couverture, création de mobilier urbain... Le projet d'extension avait pour objectif de permettre la conservation d'une capacité d'accueil d'activités économiques sur le territoire communal afin de proposer une offre de petites parcelles pour des activités locales ou pour l'implantation de nouvelles entreprises.

Le site de projet se situe à l'arrière de la zone déjà urbanisée de la ZA de Baulieu qui forme une barrière visuelle depuis la RD 116.

Une zone humide de 2,2ha environ a été identifiée sur ce secteur. Au regard de la surface de cette zone humide et de l'enjeu de préservation de ces milieux le projet d'aménagement de ce secteur a été revu.

L'objectif sur ce secteur est de préserver les milieux humides tout en permettant l'accueil de nouvelles entreprises sur les pourtours du site et un accès adapté à la parcelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Prendre en compte les milieux humides existants

- Les zones humides identifiées sur ce secteur devront être prises en compte dans les aménagements futurs.

- Les espaces humides préservés pourront faire l'objet d'une restauration pour améliorer leurs fonctionnalités écologiques. Il sera recherché un gain écologique en venant améliorer globalement les connections hydrologiques entre les zones humides existantes au sein et en dehors du site.

- En cas de destruction de zones humides, la compensation devra se faire au sein du secteur ou à proximité. Ces compensations devront venir améliorer les fonctionnalités des zones humides dégradées présentes dans et à proximité du projet.

Répondre au besoin de développement du site

- Une nouvelle offre foncière pourra être proposée en continuité des zones déjà urbanisées. Cette offre devra être optimisée pour réduire au maximum l'impact sur les zones humides.

- Pour améliorer les déplacements sur ce secteur et notamment pour faciliter la desserte du SDIS une voie traversante pourra être aménagée sur la zone. Les caractéristiques de cette voie devront être adaptées à sa fonction et devront prendre en compte les zones humides en réduisant au maximum les impacts sur celles-ci.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur est naturelle. Toutefois un développement économique adapté aux enjeux environnementaux est possible.

Contexte et enjeux

Le secteur du Pin Doré se situe au cœur du bourg de la commune du Plessis-Grammoire, au Nord de la centralité récemment aménagée.

Ce site s'implante au sein d'un tissu résidentiel peu dense composé de parcelles avec des maisons en Rez de chaussée + Combles et des jardins en arrière de parcelles. Une résidence de maisons mitoyennes (résidence Pin Doré) s'étend à l'Ouest du Site.

Le secteur est desservi par les rues Toussaint Hodée et des Deux Croix. Une liaison douce dessert le site du Nord vers le Sud.

La commune du Plessis-Grammoire observe de nombreux découpages de parcelles de manière isolée et non organisée au sein de son bourg. Cette Orientation d'Aménagement Locale définit des orientations qui permettent d'organiser l'évolution de ce secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Densifier qualitativement le secteur

- La densification de ce secteur devra se faire principalement sur les espaces non construits (arrière de parcelles). Cette densification devra prendre en compte les habitations existantes. Les constructions existantes non identifiées dans l'OAP Locale pourront évoluer pour permettre l'aménagement d'une opération d'ensemble qualitative.
- Le projet cherchera à préserver les éléments patrimoniaux existants au Nord-Est du site : maison à l'alignement de la rue Toussaint Hodée et arbre isolé au coeur de la cour existante
- L'implantation des nouvelles constructions devra préserver l'intimité des parcelles bâties voisines. Les formes urbaines nouvelles devront être adaptées aux caractéristiques du secteur résidentiel dans lequel elles s'insèrent.

Organiser les modes de déplacement au sein du secteur

- Le secteur de densification pourra être desservi par les rues Toussaint Hodé et Deux Croix.
- Les voiries internes qui viendront desservir le projet devront être adaptées aux besoins du site : voies non structurantes ne nécessitant pas des largeurs importantes, traitement qualitatif permettant des flux tous modes...
- Un espace central pourra être aménagé. Cet espace pourra servir aux besoins en stationnement et pourra participer au cadre de vie de l'îlot (espace de convivialité, espace végétalisé,...).
- La liaison douce existante devra être préservée, l'objectif étant de maintenir la connexion Nord-Sud entre la rue d'Helminthie et la rue Toussaint Hodé.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

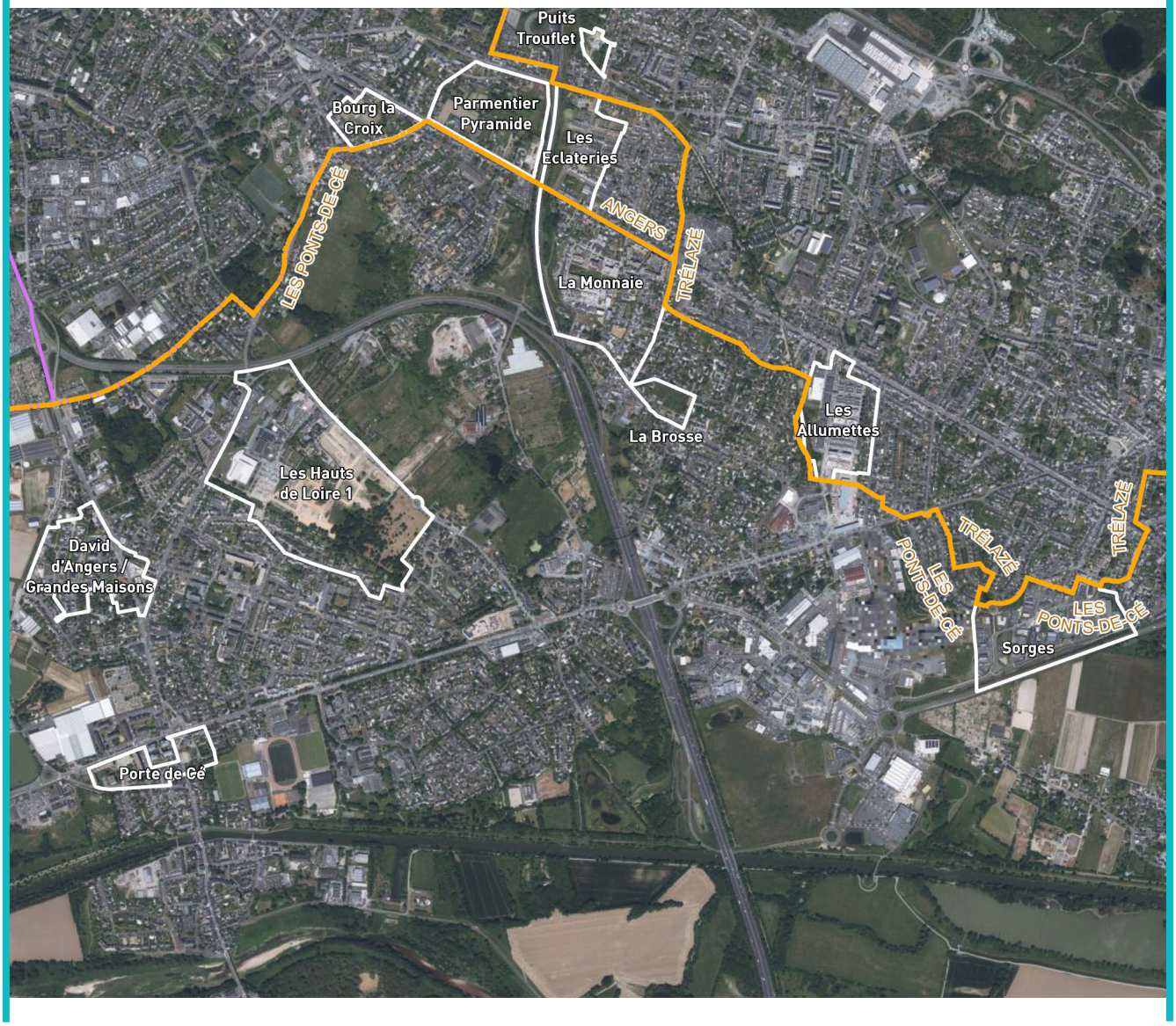
La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 20 logements à horizon 2027 sur le périmètre de l'OAP Locale.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

LES PONTS-DE-CÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

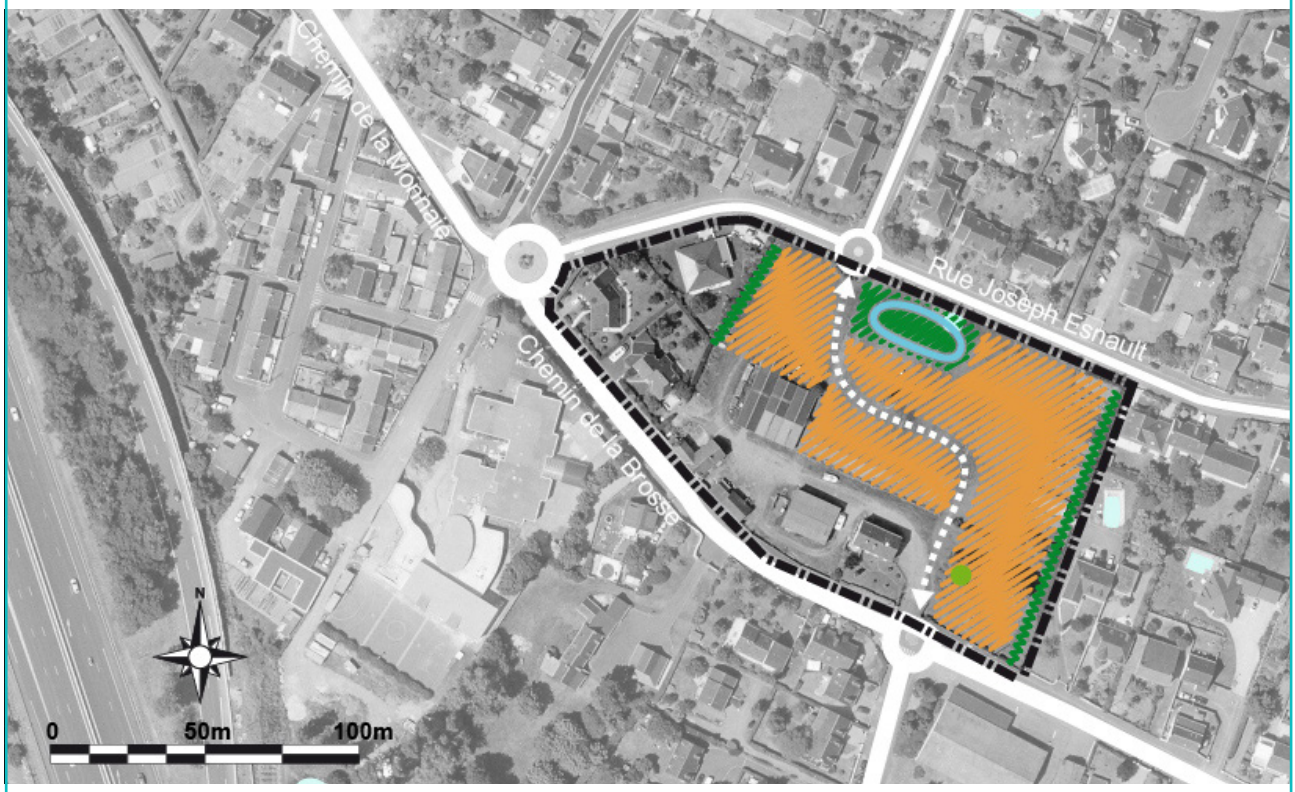
Le secteur de la Brosse, est localisé au nord de la commune des Ponts-de-Cé, à l'est de l'autoroute A87 N et au nord de l'avenue Jean Boutton / RD4 reliant Trélazé aux Ponts-de-Cé.

Le site d'OAP, d'une surface d'1,7 hectares, se situe à proximité de la zone en cours d'urbanisation de la Monnaie et est délimité par le chemin de la Brosse et la rue Joseph Esnault. Il s'agit d'emprises non bâties situées au cœur d'un tissu de type pavillonnaire.

Ce secteur appartient à un bassin versant qui connaît des problèmes d'évacuation des eaux pluviales, renforcé par la présence de l'A87 N qui constitue un obstacle à l'évacuation des eaux. Ces problèmes sont identifiés et décrits par des études confiées à un bureau d'études spécialisé par la commune en 2011-2012 et qui conclut, sur ce secteur, à la nécessité de réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales.

L'urbanisation de ce secteur devra venir s'insérer de manière qualitative dans l'environnement résidentiel de ce quartier.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Permettre une urbanisation cohérente avec le tissu environnant

Le secteur a vocation à accueillir une urbanisation de type pavillonnaire en cohérence avec le tissu existant aux alentours.

Il sera desservi par une voirie traversante reliant la rue Joseph Esnault au chemin de la Brosse, permettant des accroches sur les giratoires existants. Cette voie de desserte sera traitée de manière à permettre une circulation apaisée et partagée.

Des aménagements paysagers seront réalisés pour permettre une transition végétale avec le tissu existant.

Le cèdre situé au sud du secteur devra être préservé dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il devra également être étudié le maintien des murs en schistes existants le long du chemin de la Brosse.

Améliorer la gestion des eaux pluviales du bassin versant

En partie nord du secteur, le long de la rue Joseph Esnault, une emprise est réservée par la commune des Ponts-de-Cé pour la réalisation d'un bassin de régulation des eaux pluviales.

Ce bassin aura vocation à écrêter les phénomènes pluvieux. Il sera traité paysagèrement et sera entretenu de manière à éviter toute accumulation d'eau stagnante.

Le projet devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à une vingtaine de constructions de type individuel, dans le respect des formes urbaines environnantes.

Au regard du contexte du secteur, la production s'orientera essentiellement vers une production en marché libre.

Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP est un ensemble d'environ 7ha, aux portes d'Angers et au nord des Ponts-de-Cé, correspondant à un ancien espace horticole et à des tissus urbains attenants qui pourraient être amenés à muter.

Ce secteur est desservi :

- A l'est par la rue David d'Angers : axe historique important reliant le centre-ville des Ponts-de-Cé au cœur d'Angers et support d'un transport en commun structurant.
- A l'ouest, par le chemin des Grandes Maisons, une voie de desserte locale marquant la limite entre la zone urbanisée et la plaine horticole.

Une grande partie de l'OAP concerne la Zone d'Aménagement Concerté des Grandes Maisons dont l'urbanisation a débuté courant 2012. Les espaces attenants à cette ZAC, notamment le long de la rue David d'Angers pourraient être amenés à muter. Ils devront favoriser la structuration et l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville des Ponts-de-Cé.

Le secteur étant situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Relier ce secteur à la ville par un réseau viaire hiérarchisé et adapté aux usages

Le réseau de voiries est connecté à l'existant afin d'opérer une intégration cohérente dans le contexte urbain existant.
Il s'articule à partir d'un axe viaire principal est-ouest marqué par un accès principal depuis la rue David d'Angers et un accès secondaire via le chemin des Grandes Maisons.
Il est complété par un réseau viaire secondaire et tertiaire qui irrigue le reste du quartier et permet notamment une jonction avec la rue Lucile Rozier où la circulation sera limitée pour éviter le transit.
Les conditions d'une circulation apaisée sont créées dans le quartier par des aménagements de voiries adéquats, privilégiant la sécurité interne des îlots. Les voiries secondaires et tertiaires sont traitées en zones mixtes, de rencontre.
Un réseau de cheminements doux permettra de rejoindre facilement et depuis chaque îlot les points de sortie vers la ville et les équipements publics. Des liaisons douces seront notamment créées depuis le nouveau quartier vers la rue David d'Angers au nord et sud du carrefour à réaménager.
Le stationnement réalisé en aérien et visible depuis le domaine public devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier

Réaliser une greffe urbaine harmonieuse pour renforcer et ouvrir cette « porte de quartier »

Au sein des emprises inclues dans la ZAC les principes d'aménagement suivants seront développés.
La composition urbaine s'organise autour d'un axe nord/sud paysagé qui vient prendre appui au nord sur un îlot végétalisé existant.
Ce secteur accueillera une diversité de formes urbaines organisées de manière à permettre des transitions douces avec le bâti environnant :

- Les formes urbaines les plus denses sont implantées au cœur du quartier autour du mail paysagé. L'épannelage est dégressif à mesure que l'on se rapproche du tissu pavillonnaire existant.

- Des formes moins denses, sont développées sur les franges, au contact du tissu existant. Une attention particulière sera portée au respect des intimités de chacun (transition de jardins à jardins).

A l'ouest et au sud, deux bassins tampons de régulation des eaux pluviales seront intégrés aux aménagements paysagers.
Chaque îlot profitera d'une proportion d'espaces verts publics ou privés importante.
Les constructions favoriseront dans la mesure du possible des expositions traversantes est/ouest des logements.
Les espaces de « convivialité urbaine » seront favorisés pour offrir un cadre de vie agréable.
En complément, trois secteurs pourront faire l'objet de renouvellement urbain dans des formes adaptées à leur localisation : 2 secteurs le long de la rue David d'Angers en continuité et en vis-à-vis avec l'opération des Grandes Maisons ; et un secteur le long du chemin des Grandes Maisons.

Le long du chemin des Grandes Maisons, les formes seront moins denses que le long de la rue David d'Angers. L'aménagement devra permettre le prolongement de la voie de desserte interne au quartier des Grandes Maisons vers le chemin des Grandes Maisons.

Le long de la rue David d'Angers des densités plus importantes seront réalisées pour structurer l'entrée de ville, prendre en compte le gabarit de la voie et le passage des transports en commun. Le traitement architectural et paysager devra faire l'objet d'un travail approfondi. L'alignement d'arbres identifié le long de la rue David d'Angers doit autant que possible être conservé dans les aménagements qui seront réalisés. A défaut, un aménagement paysager qualitatif devra être réalisé en remplacement.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des projets dans leur environnement et sur leur qualité paysagère, urbaine et architecturale afin de ne pas altérer la VUE du site UNESCO.
Les projets devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle. Le potentiel de constructions est estimé à environ 210 logements (environ 100 logements dans la ZAC des Grandes Maisons, le reste en diffus).
Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle respectera les proportions suivantes au sein de la ZAC des Grandes Maisons : 25 % en locatif social, 15% en accession aidée, 60% en marché libre.

Contexte et enjeux

Le secteur des Hauts de Loire est localisé au nord de la commune des Ponts-de-Cé, au contact du quartier de la Chesnaie, des quartiers sud d'Angers (Les Justices) et de grandes infrastructures de déplacements (autoroute A87 N et RD 260).

Ce secteur de 78 ha, qui constitue une enclave non urbanisée au cœur du territoire, est occupé par d'anciennes emprises horticoles. Il s'agit du dernier espace de développement possible de la commune des Ponts-de-Cé, qui est très contrainte par les risques d'inondations, et qui a choisi d'urbaniser ce secteur dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée créée en 2012. Le site d'OAP couvre une partie seulement de ce grand secteur de développement.

Le site d'OAP couvre une surface d'environ 20 ha. Il inclut le pôle sportif Athlétis et la première phase d'urbanisation des Hauts de Loire, et est délimité par :

- L'avenue de l'Europe à l'ouest;
- La rue des Perrins au nord-est;
- Le quartier de la Chesnaie au sud.

Le développement progressif de ce nouveau quartier de ville devra permettre une intégration qualitative des nouveaux logements dans leur environnement et favoriser des liaisons adaptées avec le reste du territoire.

Le secteur étant situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Orientations et principes d'aménagement

Faciliter les déplacements tous modes, relier ce secteur aux quartiers environnants

Le nouveau quartier des Hauts de Loire sera accessible par 3 points principaux :

- Au sud, l'avenue Gallieni permettra d'accéder au quartier par la rue des Perrins qui sera réaménagée dans le cadre du projet
- A l'ouest, deux connexions seront possibles à l'axe nord-sud constitué par la rue David d'Angers / l'avenue De Lattre de Tassigny : via la rue Edouard Guinel qui sera reconfigurée et l'avenue de l'Europe
- Au nord, la rue Emmanuel Camus permettra de rejoindre le futur quartier depuis le secteur des Justices à Angers

L'axe principal du quartier sera constitué par la rue des Perrins réaménagée. Cette voirie principale sera complétée par une voie nouvelle, en connexion avec l'avenue de l'Europe par l'entrée Athlétis et créant une transversale d'est en ouest qui viendra en connexion avec la rue des Perrins. Une connexion viaire sera également maintenue avec le quartier de la Chesnaie (vers la rue du 11 Novembre).

Un réseau de rues, mails et allées permettra de mailler l'ensemble du quartier.

Pour permettre une circulation apaisée et assurer la sécurité de tous, le projet permettra un partage équilibré de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux (piétons et cycles).

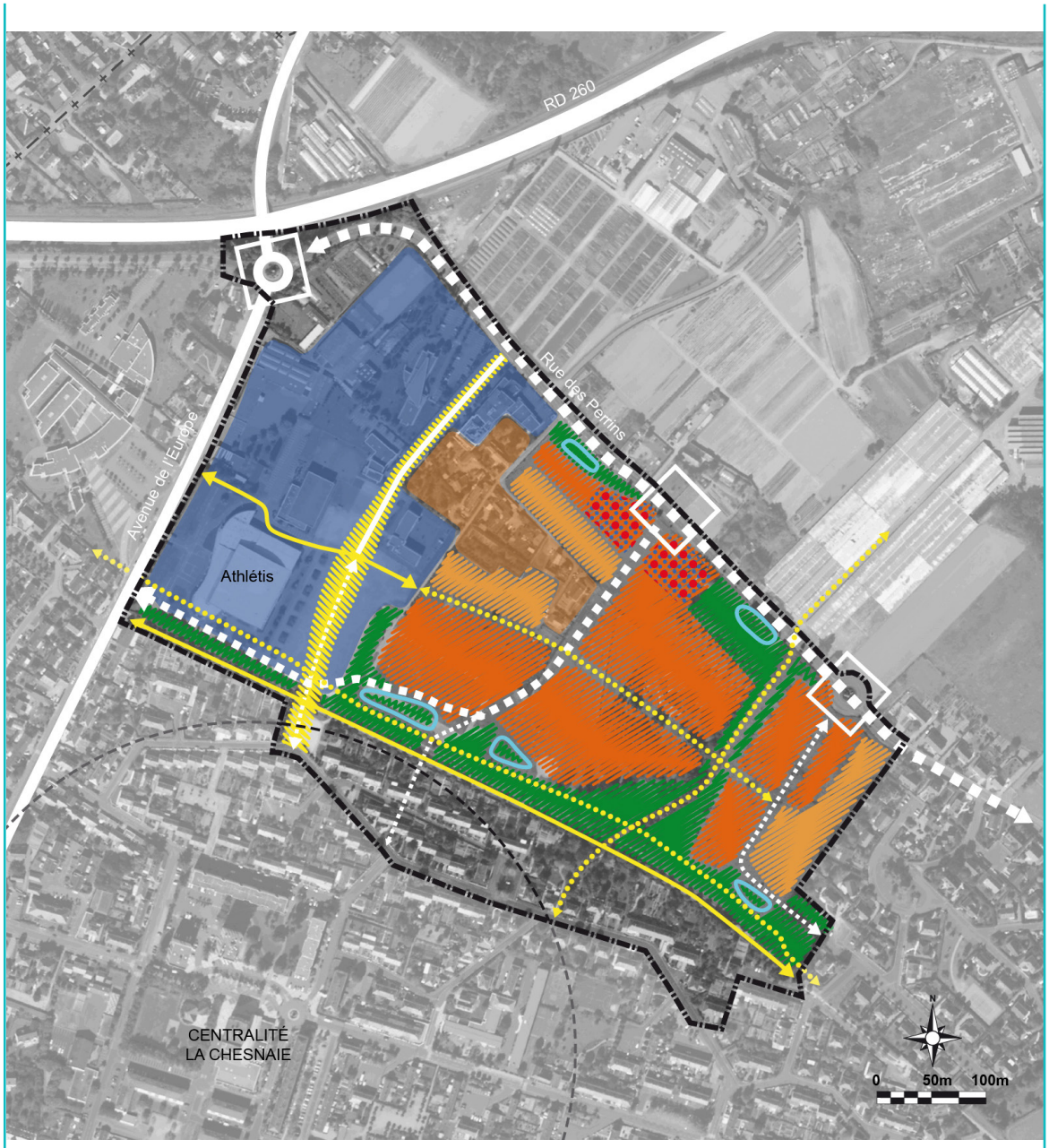
La liaison douce nord-ouest / sud-est existante le long du quartier de la Chesnaie sera maintenue et aura vocation à se prolonger à l'est et au nord pour créer un itinéraire cyclable plus large traversant la ZAC et reliant le centre des Ponts-de-Cé à Angers. Elle sera complétée par un maillage de liaisons douces, en site propre ou sur plateau partagé, qui facilitera les déplacements à pied et à vélo dans le quartier.

Des perméabilités piétonnes seront recherchées entre le nouveau quartier et la Chesnaie avec notamment la création d'un chemin piéton qui débouchera sur la rue du 11 Novembre.

Le stationnement nécessaire aux nouvelles constructions sera géré de manière globalisée. La place allouée au stationnement sera optimisée, permettant des économies d'espace au profit du piéton et du végétal :

- implantation de la majorité du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée ou semi-enterré pour les bâtiments collectifs et intermédiaires
- regroupement du stationnement extérieur au sein de poches de stationnement paysagées.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Réussir la greffe urbaine avec les quartiers existants et profiter d'une synergie d'équipements

Plusieurs typologies d'îlots seront développées en fonction de leur localisation et pour prendre en compte l'environnement du secteur.

Les îlots les plus proches de la rue des Perrins seront majoritairement composés de logements collectifs et pourront accueillir les hauteurs les plus importantes du secteur (jusqu'à R+5+attique) avec une recherche de diversité et de richesse architecturales. Les rez-de-chaussée des immeubles pourront accueillir des services, équipements ou commerces sans pour autant fragiliser la centralité de la Chesnaie.

Des formes urbaines intermédiaires et individuelles feront l'interface avec les quartiers environnants et le village des Perrins. Leurs gabarits permettront d'assurer au mieux les transitions volumétriques avec les tissus existants. Les formes urbaines varieront entre immeuble et habitat intermédiaire sous diverses formes : villas urbaines, maisons superposées, ainsi que des maisons de ville sur un parcellaire dense.

Les transitions avec les quartiers existants pourront également être assurées par un traitement végétal de qualité des espaces publics et privés.

Le pôle Athlétis fera l'objet d'une requalification ayant pour objectif :

- d'améliorer la qualité urbaine et paysagère du site
- de favoriser le partage de l'espace public pour les différents modes de déplacements et d'améliorer la gestion du stationnement
- de permettre un renforcement du pôle d'équipements notamment dans la thématique sportive.

Favoriser la qualité de vie du secteur

En matière d'organisation de l'espace, la trame verte du quartier s'appuiera sur le patrimoine naturel existant et constituera l'élément structurant du projet autour duquel s'organiseront les différents secteurs d'habitat.

Ainsi, une grande coulée verte en frange Sud du quartier et des lanières paysagères axées Nord-Est/Sud-Ouest, prendront appui sur la trame paysagère existante et tisseront des liens paysagers et fonctionnels souples entre les îlots urbains. Traitées en espaces naturels, ces lignes vertes contribueront à assurer des continuités écologiques et seront le support d'aires de jeux, de lieux de rencontres, espaces jardinés et joueront un rôle essentiel en termes de gestion des eaux pluviales. Elles seront en outre le support de connexions piétonnes majeures avec les quartiers environnants, indispensables pour favoriser les liens sociaux et paysagers entre les différents secteurs de la commune.

Les éléments patrimoniaux tels que les murs et murets en schiste seront réutilisés dans la mesure du possible en tant qu'élément d'appui des projets.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des projets dans leur environnement et sur leur qualité paysagère, urbaine et architecturale afin de ne pas altérer la VUE du site UNESCO.

Les projets devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de constructions réalisable jusqu'à 2027 est d'environ 600 logements. D'autres constructions sur la tranche 1 se poursuivront après 2027.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Les phases suivantes de la ZAC des Hauts de Loire seront ouvertes à l'urbanisation après 2027.

Contexte et enjeux

Le site de la Monnaie est une ancienne enclave horticole au sein du tissu urbanisé, situé sur la commune des Ponts-de-Cé à l'interface des communes d'Angers et de Trélazé.

Il s'étend sur environ 10 ha au nord-est de la commune des Ponts-de-Cé et est raccordé :

- Au nord, à la route de la Pyramide, axe d'entrée de ville important en direction d'Angers
- A l'est et au sud à la rue Waldeck Rousseau et au chemin de la Monnaie, deux voies de desserte locale

Le tissu environnant est principalement constitué de maisons de ville, d'habitat pavillonnaire et petits collectifs.

Un certain nombre d'équipements sont présents à proximité du site : salle de la Monnaie, groupe scolaire Jacques Prévert...

A l'ouest du site, l'A87 N marque une coupure urbaine importante et ne permet pas de liaisons vers l'ouest.

Une ligne de bus structurante du réseau d'Angers Loire Métropole emprunte la route de la Pyramide reliant le centre-ville de Trélazé au cœur d'Angers.

Ancienne emprise horticole, la végétation naturelle est limitée à quelques haies et boisements au sud correspondant à des jardins. D'un point de vue patrimonial, un puits et des murs de schiste présentent un intérêt.

Le site de projet est très peu visible depuis les axes urbains et observe très peu d'ouvertures visuelles sur le paysage urbain environnant.

L'ensemble des terrains font partie d'une Zone d'Aménagement Concerté qui prévoit une urbanisation du secteur en deux tranches, la tranche 1 étant en cours de finalisation.

Le secteur étant situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Relier ce secteur au reste des quartiers, faciliter les déplacements tous modes

Le réseau viaire est connecté à l'existant afin d'opérer une intégration cohérente dans le contexte urbain.
Il s'articule à partir d'un axe viaire principal nord/sud, traité en boulevard urbain, organisant les accès principaux via la route de la Pyramide et le chemin de la Monnaie.
Il est complété par un réseau viaire secondaire qui irrigue le reste du quartier.

Un maillage de liaisons douces est développé au sein du nouveau quartier lui-même mais aussi pour le relier aux quartiers environnants, notamment en direction de la route de la Pyramide (vers le transport collectif structurant et la salle de la Monnaie)

Les conditions d'une circulation apaisée dans le quartier sont mises en œuvre par des aménagements de voiries adéquats, privilégiant la sécurité interne des îlots. Les nouvelles voies sont connectées aux liaisons interquartiers existantes. Des aménagements périphériques de voiries accompagnent le projet pour une sécurisation des abords du site (sécurité des deux-roues, piétons, baisse de la vitesse, etc.).

Le stationnement sur l'espace public est organisé majoritairement sous forme de poches aménagées paysagèrement et réparties secteur par secteur.

Réaliser une insertion urbaine et paysagère qualitative

Ce secteur accueillera une diversité de formes urbaines organisées de manière à permettre des transitions douces avec le bâti environnant :

- Les formes urbaines les plus denses seront implantées au cœur du quartier autour d'un mail paysagé orienté est-ouest, le long du boulevard urbain et en accroche de la route de la Pyramide
- Des formes moins denses, sous forme de maisons de ville, seront développées sur les franges, au contact du tissu existant. Une attention particulière sera portée au respect des intimités de chacun (transition jardins sur jardins).

Une ouverture du quartier est réalisée à l'angle de la route de la Pyramide et la rue Waldeck Rousseau avec l'aménagement d'un espace public et d'une façade urbaine contenant notamment des commerces et services. Ce pôle viendra en complémentarité du pôle « Pyramide » situé au nord de la voie sur la commune de Trélazé.

A l'ouest, à proximité de l'A87 N, en plus des protections acoustiques de l'autoroute, des espaces verts tampons (merlons plantés) permettent un éloignement du premier rideau d'habitat des nuisances sonores.

Les éléments patrimoniaux et végétaux qui présentent un intérêt sont conservés et intégrés dans la composition urbaine, notamment le puits et murs en schiste.

Certains espaces paysagers ont une double vocation : 3 bassins en réseau seront implantés pour répondre au besoin des nouvelles constructions

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des projets dans leur environnement et sur leur qualité paysagère, urbaine et architecturale afin de ne pas altérer la VUE du site UNESCO.

Les projets devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle avec des commerces, services et équipements de proximité.
Le potentiel de constructions restant est estimé à environ 220 logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Elle respectera les proportions suivantes à l'échelle de l'opération : 25 % en locatif social, 20 à 25% en accession aidée, 50 à 55% en marché libre.

Contexte et enjeux

Le secteur de Sorges est localisé à l'est de la commune des Ponts-de-Cé, en limite de Trélazé et au nord de la RD4, connectée à l'autoroute A847 N via l'échangeur de Sorges.

Il se situe à proximité de la zone d'activités de Moulin Marcille, destinée à l'accueil d'activités commerciales liées aux sports, à la culture et aux loisirs.

Le site d'OAP, ancienne friche agricole, a une surface de 10 ha environ et est délimité :

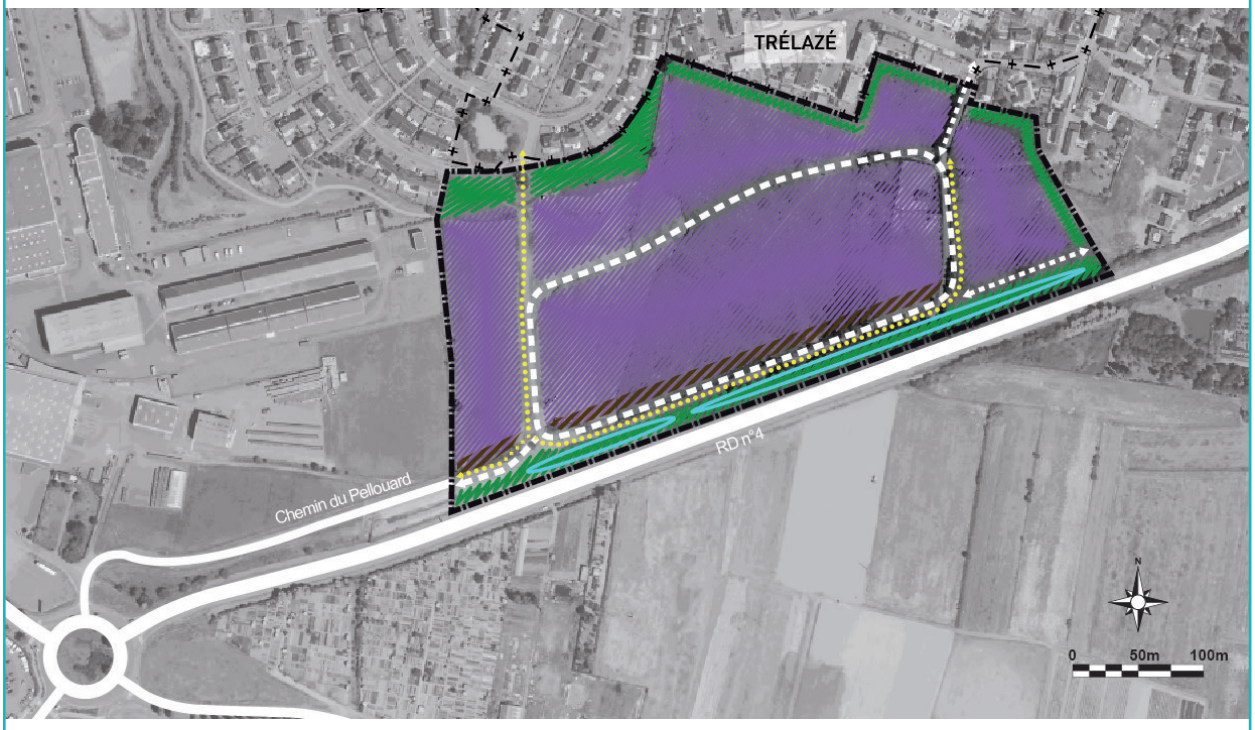
- Au nord et à l'est par un tissu résidentiel pavillonnaire
- Au sud par la RD 4
- A l'ouest par des activités économiques

Ce site est couvert par le PPRi du « Val d'Authion » qui classe ce secteur en zone bleue B1 (zone inondable au caractère urbain à aléa faible d'inondation).

La zone fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté créée en 2009, une partie du secteur est ainsi aujourd'hui urbanisée.

Le secteur étant situé en limite du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Rendre lisible ce secteur d'activités économiques

Les vocations seront organisées en bandes successives, parallèles à la RD4, de manière à réduire les nuisances pour les tissus résidentiels mitoyens à la zone d'activités. Ainsi, les activités non nuisantes seront préférentiellement positionnées au nord de la zone, les activités de mécanique et artisanales avec un volet commercial plutôt au sud.

L'insertion des bâtiments respectera la trame parcellaire ancienne.

Les constructions et aménagements urbains respecteront une architecture de qualité, intégrée au paysage et en harmonie avec les gabarits locaux.

La construction existante (ancienne ferme) au cœur de la zone évoluera à terme vers une vocation économique.

Sécuriser et hiérarchiser le réseau viaire

L'accès principal à la zone d'activités de Sorges se fera par l'accès d'ores-et-déjà réalisé sur le giratoire existant sur la RD 4. Aucune sortie directe sur la RD 4 ne sera possible.

La desserte principale de la zone sera réalisée par une voirie en boucle, s'appuyant en partie sur le tracé du chemin du Pellouard.

La zone économique sera connectée à l'existant. Des liens avec les quartiers résidentiels de Trélazé et des Ponts-de-Cé seront créés tout en respectant les besoins de tranquillité du secteur d'habitat. Les liaisons avec les quartiers habités seront interdites aux poids lourds et favoriseront les circulations douces. Une large place sera ainsi donnée aux itinéraires piétons et cyclables par la réalisation de voies réservées à cet effet.

En matière de stationnement, les parkings, aires d'évolution, de chargement et de déchargement seront situés à l'intérieur des propriétés et dimensionnés en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation. En complémentarité, des emplacements de stationnement seront prévus sur le domaine public.

Proposer une intégration paysagère de qualité

Une attention particulière sera portée sur les limites et espaces de transition, sur les secteurs au contact des tissus résidentiels et sur les espaces visibles depuis la RD4 pour assurer une bonne intégration paysagère du projet. Cet aménagement végétal s'appuiera en particulier sur une végétation diversifiée.

Une large bande paysagère sera maintenue entre la RD4 et le chemin du Pellouard, elle accueillera des bassins de rétention des eaux pluviales. Ce traitement végétal permettra d'accompagner la création d'une façade qualitative et homogène.

Vis-à-vis des habitations situées en périphérie nord de la future zone d'activités, des écrans végétaux sous la forme de haies et de bosquets seront aménagés. Le maintien d'une bande non bâtie de 10 mètres de large environ, en fonction de la composition paysagère, devra assurer la transition vers ces quartiers résidentiels et permettra l'implantation d'espaces verts.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des projets dans leur environnement et sur leur qualité paysagère, urbaine et architecturale afin de ne pas altérer la VUE du site UNESCO.

Les projets devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera économique. La programmation permettra l'implantation d'activités économiques de proximité.

L'aménagement sera réalisé en deux phases.

Contexte et enjeux

Le secteur des Portes de Cé est à l'intersection de deux artères principales des Ponts-de-Cé : la rue David d'Angers rejoignant Angers et la RD112/RD4 reliant les communes de Sainte-Gemmes-sur-Loire et de Trélazé.

Ce secteur de 3.8 ha porte sur un tissu mixte, principalement résidentiel mais comportant aussi des locaux d'activités et commerciaux en rez-de-chaussée. Il comporte des pavillons en R+1 mais également des logements collectifs en R+6.

Dans les années 2010, une opération de construction de logements en R+6 a marqué le début de la mutation de ce secteur en une centralité identifiable et proposant des commerces et services.

Pour amplifier cette centralité et créer une harmonie avec le tissu environnant, la mutation de ce secteur recréera un épannelage de hauteur et intègrera des cheminements doux permettant de rejoindre les terrains de sport à l'est.

Par ailleurs, le site est couvert par le PPRNPI Val d'Authion et Loire Saumuroise et des dispositions s'appliquent pour prévenir du risque d'inondations (nombre maximum de logements sur le secteur, parking semi-enterré, seuil de plancher et étude hydraulique).

Enfin, le secteur étant situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, des enjeux particuliers sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Rendre lisible une centralité/une entrée de ville

Le giratoire à l'intersection de la rue David d'Angers et de la RD112 est le cœur de la centralité et est marqué par des immeubles de plus grande hauteur et par des rez-de-chaussée accueillant commerces et services. Cette dynamique commerciale se poursuit vers le sud de la rue David d'Angers.

Au sud de la rue David d'Angers, un resserrement de la rue engage l'annonce du centre-ville historique de la commune. En fonction des études opérationnelles, ce resserrement pourra être amorcé plus haut sur le carrefour.

Harmoniser le tissu urbain pour préserver le patrimoine existant

Par un épannelage des hauteurs, les nouvelles constructions créeront le lien entre les logements collectifs le long de l'avenue de l'Amiral Chauvin se poursuivant avenue Galliéni et le tissu pavillonnaire environnant.

Les éléments patrimoniaux et végétaux qui présentent un intérêt seront conservés et intégrés dans la composition urbaine notamment des ensembles de bâtisses et des fonds de parcelles arborés. Les nouveaux fronts bâtis se feront en continuité des constructions existantes pour tenir les rues. De manière préférentielle, les nouvelles implantations bâtis privilégieront les surfaces déjà imperméabilisées et limiteront les impacts sur les arbres existants.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des projets dans leur environnement et sur leur qualité paysagère, urbaine et architecturale afin de ne pas altérer la VUE du site UNESCO. En ce sens, il faudra prendre en compte les prescriptions de l'OAP transversale Val de Loire et particulièrement les prescriptions relatives à l'axe RD160 / rue David d'Angers sur lequel se situe les Portes de Cé : améliorer l'entrée en tenant compte de la proximité du Val de Loire, préserver les vues existantes vers le fleuve et les paysages ligériens et valoriser l'entrée du site.

Les projets devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Ecologique.

Intégrer des cheminements doux

Le projet intègre deux traversées pour les modes doux :

- un axe nord-sud permettant de parcourir les cœurs d'ilots arborés et de nouveaux aménagements paysagers
- un axe est-ouest permettant de rejoindre les terrains de sport à l'est du secteur.

Les cœurs d'ilots arborés devront être ouverts aux circulations piétonnes et/ou offrir suffisamment d'ouvertures visuelles pour contribuer à la qualité des cheminements doux.

Le stationnement sur l'espace public sera organisé majoritairement sous forme de poches aménagées et paysagées et réparties secteur par secteur. Ces poches permettront de limiter l'encombrement des voitures sur les trottoirs de la rue David d'Angers afin de faciliter la circulation des piétons et vélos. Le stationnement privé respectera les règles du PPRNPI et s'organisera parfois en sous-sol semi-enterré sans pour autant contraindre les commerces adjacents.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle. Le potentiel de constructions est plafonné à 166 logements. Une centaine de logements pourra être réalisée d'ici 2027.

La répartition prévisionnelle est la suivante : 25% de logements libres, 25% de logements locatifs sociaux et 50% de logements en accession abordable.

Les rez-de-chaussée le long de la rue David d'Angers et autour du giratoire privilégieront l'accueil de commerces et services.

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain, d'une surface globale de 7 000 m², se situe au cœur du centre-bourg et de la centralité communale de Soucelles.

Ce site est divisé en 2 espaces :

- La partie Nord, non construite et enherbée, bordée à l'Ouest par une liaison douce avec une frange arbustive et un arrêt de bus dans la pointe Sud-Ouest du périmètre,
- La partie Sud, occupée par 2 bâtiments commerciaux peu qualitatifs

Ces deux secteurs bénéficient d'une bonne desserte routière avec le square des Tonneliers, le chemin des Vignes et la rue des Jardins.

L'urbanisation de ce secteur devra venir densifier le centre-bourg et répondre aux enjeux d'amélioration des déplacements doux et de qualification du paysage urbain.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Compléter les cheminements doux

- Le cheminement doux existant, le long de la route de Montreuil-sur-Loir, devra être maintenu. Une attention pourra être portée au traitement de la frange paysagère entre ce cheminement et l'opération d'aménagement.
- Ce cheminement doux devra également permettre de relier le square des Tonneliers et il bénéficiera d'un aménagement paysager à réaliser au Nord et Nord-Ouest du secteur.
- Une liaison douce devra être aménagée sur la partie Sud afin de connecter le chemin des Vignes et la rue des Jardins.

Densifier qualitativement le centre-bourg

- L'urbanisation de ce secteur devra permettre d'accueillir de nouveaux logements.
- Ces nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du tissu existant afin de venir s'y insérer qualitativement.
- Sur la partie Nord, l'accès aux nouvelles constructions devra se faire depuis le square des Tonneliers et le Chemin des Vignes.
- Sur la partie Sud, les bâtiments commerciaux peu qualitatifs devront être détruits pour permettre la construction d'habitations et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.
- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 10 logements environ sur la partie nord à horizon 2025.
  Le potentiel de logements sur la partie sud est estimé entre 15 à 20 logements à horizon 2027, avec une part d'au moins 50% de logements locatifs sociaux qui sera réalisée.
- Une offre de logements sociaux sera privilégiée, une diversité sera recherchée tant sur la forme que sur la nature des logements afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

L'ORTIER OUEST — RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Le site de l'Ortier Ouest, d'une surface d'environ 1,7ha, se situe au Nord-Ouest de la centralité communale de Soucelles. Il représente une enclave non bâtie insérée au cœur d'un tissu urbain à dominante résidentielle.

Ce site s'implante à proximité immédiate des équipements communaux de Soucelles. Il est desservi par 2 axes : le Chemin de l'Ortier et la route de l'Étang.

L'urbanisation de ce secteur devra venir se greffer qualitativement dans le tissu urbain existant en facilitant les déplacement doux vers la centralité et en prenant en compte les habitations existantes à proximité.

Carte des orientations et principes d'aménagements



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Un réseau interne de liaisons douces devra être aménagé pour faciliter les déplacements doux vers la centralité communale.

- Au Sud du site, une liaison douce devra être aménagée et venir se connecter de manière sécurisée à la route de l'Etang.

- A l'Est du site, un cheminement doux devra être proposé afin de permettre à terme une continuité piétonne vers les équipements communaux.

- Le projet devra assurer une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire environnant en intégrant les pignons existants au contact du site, en limitant les vues directes sur les jardins et en définissant des hauteurs de constructions adaptées.

Aménager un quartier résidentiel structuré

- La desserte du projet devra se faire de manière sécurisée au Nord et à l'Ouest du site depuis le Chemin de l'Ortier.

- Le projet devra définir une organisation viaire interne structurée en adaptant les aménagements et largueurs de chaque nouvelle voie aux fonctions recherchées : voie principale, secondaire, partagée, ...

- Pour des raisons de sécurité, les accès individuels sur la route de l'Étang seront interdits.

- Le projet devra offrir un espace paysager de qualité, lieu de convivialité pour les habitants.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le potentiel de logements est estimé à 32 logements environ à horizon 2027

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

RUE DES JARDINS — RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

300

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain, d'une surface globale d'environ 4 050 m², se situe à 130 m à l'Est de la centralité communale de Soucelles.

Il est constitué d'une maison d'habitation et de son jardin attenant qui forment une dent creuse en plein bourg.

L'aménagement de ce secteur viendra densifier le centre-bourg tout en cherchant à structurer le tissu urbain existant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Organiser et densifier le site en l'intégrant dans son environnement

- L'accès principal à la zone devra se faire depuis la rue des Jardins. Cet accès devra permettre une desserte adaptée de l'ensemble du site.
- Les futures constructions devront prendre en compte les maisons existantes et une attention sera portée sur l'insertion paysagère de l'opération notamment en franges du périmètre de l'OAP.
- Le stationnement pourra être regroupé en partie sur le site aménagé.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le potentiel de logements est estimé à 20 logements environ à vocation sociale à horizon 2027.

- Une offre de logements diversifiée sur la forme des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

PIERRE MENDES FRANCE — RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

302

Contexte et enjeux

Le site Pierre Mendès France se situe à l'est de la commune de Soucelles, à environ 500 m du centre-bourg, une implantation stratégique à proximité des services, commerces et équipements.

D'une superficie de 3000 m² environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par l'impasse des Couleuvroux au nord et à l'est, avec des habitations individuelles.
- Par la rue Pierre Mendès France au Sud.
- Par des jardins d'habitation puis des champs à l'Ouest.

Le site identifié est composé de jardins de trois habitations individuelles existantes, avec un alignement d'arbres en partie est, participant a une identité paysagère visant à être préservée. A noter que le terrain présente des différences de niveaux dues à une ancienne activité de carrière de sable, et qu'une ligne électrique traverse le site.

L'aménagement de ce secteur viendra conforter la vocation résidentielle environnante, en encadrant le renouvellement urbain sur ce site, en cohérence avec le tissu urbain existant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site

- L'accès de l'opération sera mutualisé et devra être réalisé au sud de l'opération depuis la rue Pierre Mendès France. Il devra permettre de desservir convenablement l'ensemble des futures constructions à vocation d'habitat.
- Les futures constructions devront prendre en compte les habitations existantes, afin d'assurer une intégration qualitative du projet.
- La réalisation de stationnement sera à prévoir afin de répondre aux besoins des futurs habitants, avec une offre suffisante.

Assurer l'insertion paysagère de l'opération

- Le projet devra préserver l'identité végétale du secteur, notamment la haie en partie est du site à conserver.
- Les franges avec le tissu environnant déjà construit devront être traitées en vue de limiter les covisibilités avec un traitement paysager, notamment à proximité des habitations existantes.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle
- Le potentiel de logements, sur le seul périmètre de la présente OAP, est estimé à environ 8 logements à horizon 2027. Une volumétrie supérieure sur ce site enclavé rendrait complexe la gestion du stationnement.
- Une proportion minimale de 50% de logements comptabilisés dans l'inventaire SRU devra être produite. Cette part de l'offre respectera au moins la répartition qualitative attendue par la loi. Le maître d'ouvrage pourra panacher les produits adaptés à l'objectif de production de logements sociaux et définira un montage permettant d'assurer l'équilibre économique et la qualité globale de l'opération.

Contexte et enjeux

Le site de projet représente une surface d'environ 3 hectares, totalement insérée dans le tissu urbain du Nord de la commune.

Plus précisément, le périmètre d'étude est encadré :

- Au Nord par la RD 192 (rue du Général de Gaulle),
- A l'Ouest par une zone naturelle accueillant un verger et par le tissu urbain pavillonnaire de la commune,
- Au Sud par la Côte de Beaulieu,
- A l'Est par le chemin de l'Enclose accueillant notamment l'école publique.

Le site bénéficie d'une localisation privilégiée, à proximité directe du centre-bourg de la commune et des équipements, commerces et services qu'il propose.

Le secteur de projet profite de diverses possibilités d'accès, parfois restreintes. Si à l'Ouest il est desservi par le chemin de la Buchetière, à l'Est et au Sud, ce sont respectivement le chemin de l'Enclose et la côte de Beaulieu qui permettront les entrées et sorties automobiles.

Le site possède des particularités paysagères fortes. En partie occupé par un verger de qualité proposant une trame régulière, il propose également dans sa partie Nord, quelques éléments végétaux de qualité, notamment des boisements, présents et identifiés au document d'urbanisme. Dans sa partie Sud-Ouest, le secteur jouxte une zone naturelle inconstructible, accueillant le restant du verger. A l'extrême Nord-Est du site se trouve le bassin des gestions des eaux pluviales.

La forme du site de projet est également atypique et par endroit très étroite. Elle se décompose en deux entités distinctes, l'une boisée à l'est et la seconde accueillant un verger au Sud-Ouest.

A noter enfin que le périmètre de l'opération est partiellement concerné par le risque de cavités. Cette problématique devra être prise en compte lors de l'aménagement.

Orientations et principes d'aménagement

Connecter les deux entités du projet

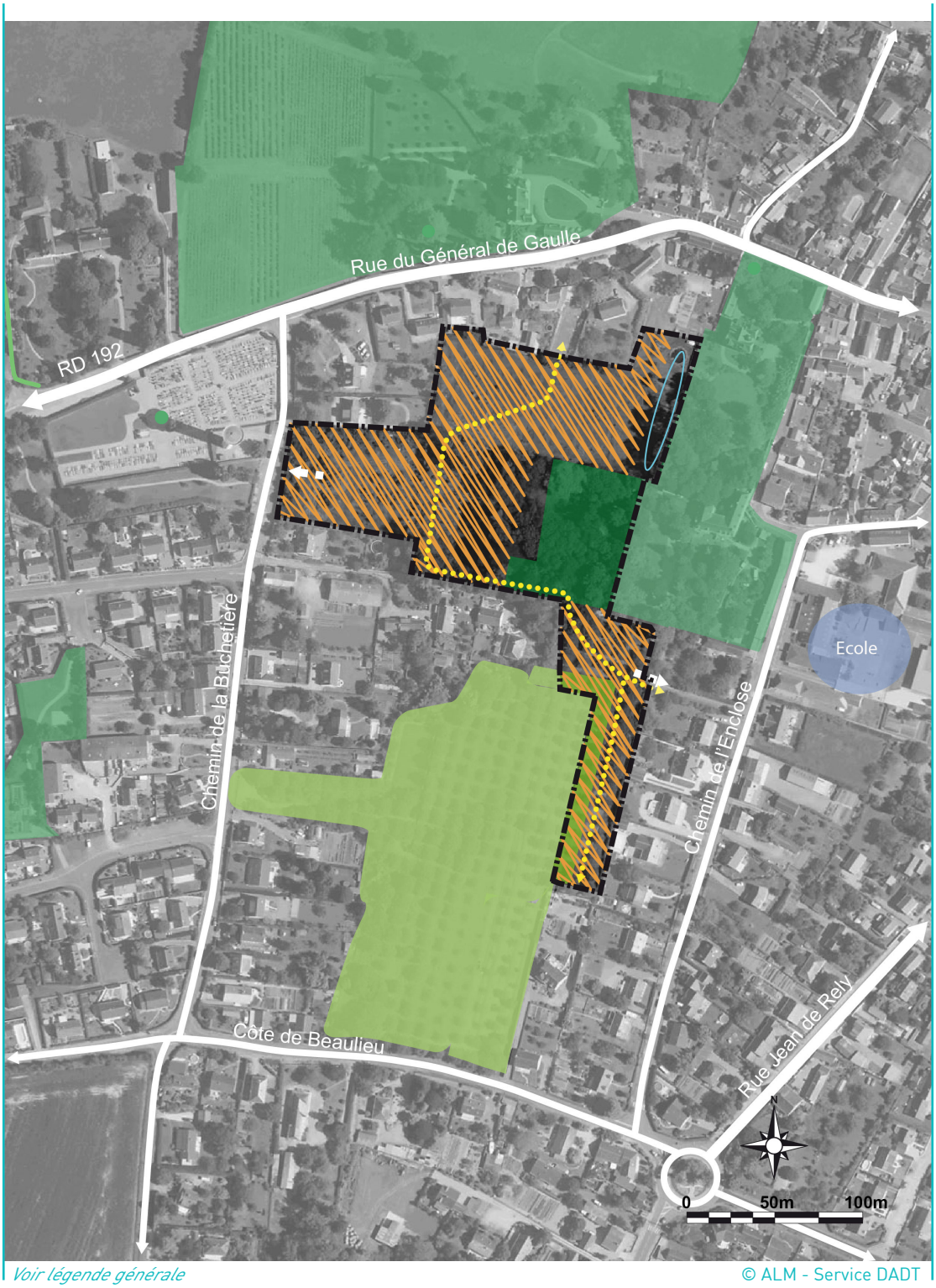
- Les entités du projet devront être mises en relation à travers la réalisation d'une liaison douce nord-sud. Cette dernière devra également être support de liaisons inter-quartier facilitant notamment les circulations vers le site du château de Villevêque.

S'inscrire dans le verger

- Au sud ouest du projet, certains arbres du verger devront être conservés afin de laisser entrer le verger dans le quartier d'habitat et proposer une intégration qualitative des nouvelles constructions en lien avec les particularités paysagères qu'offre le site.

- La façade urbaine proposée sur le verger devra être variée, offrant à la fois des éléments construits et des fonds de jardins traités de manière qualitative.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Schémas de principe possible de l'intégration du projet dans le verger :

Schéma de principe 1 : certains arbres du verger sont conservés sur les parcelles privées et la limite parcellaire entre l'espace du verger et la parcelle privée prendra la forme d'une haie arbustive (vive) doublée éventuellement d'une clôture grillagée. Si celle-ci existe elle sera implantée à l'intérieure de la parcelle privée.

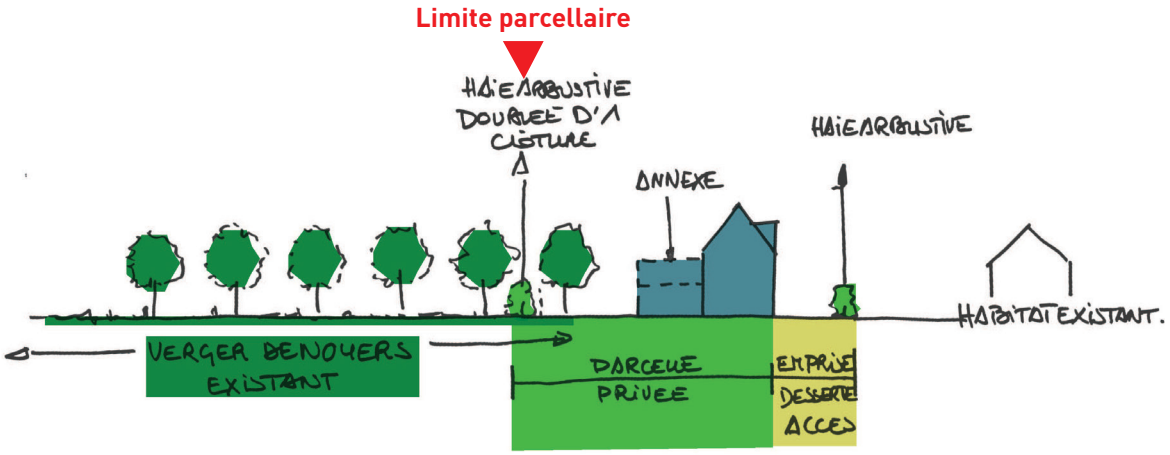
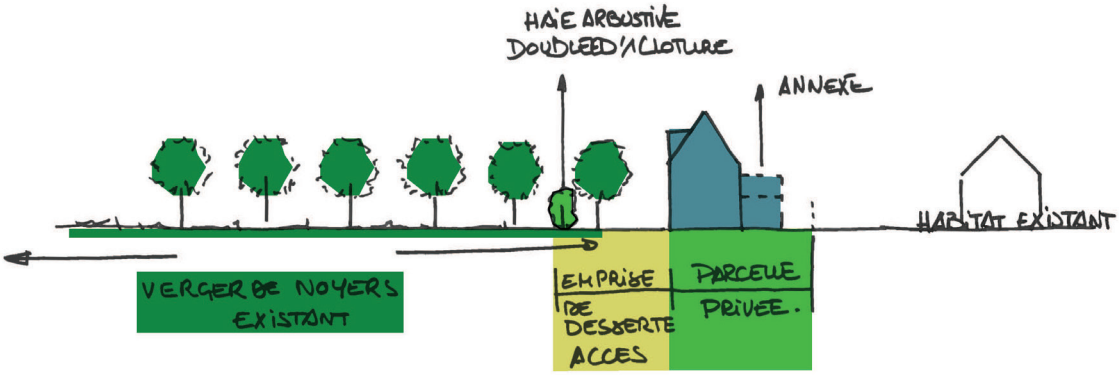


Schéma de principe 2 : certains arbres du verger sont conservés sur l'emprise de la desserte et la limite du projet pourra ou non être composée d'une haie arbustive.



- En fond de verger, une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions et en particulier à l'insertion des volumes annexes qui devront être, le plus possible, rattachés à la construction principale afin de préserver une transition végétalisée.

- Dans la même logique, les clôtures bordant le verger seront avantageusement composées de haies vives permettant de diversifier les feuillages, les couleurs et les essences végétales.

Proposer des espaces publics de qualité accompagnant le projet d'habitat

- Les venelles desservant le quartier devront être pensées comme des espaces publics que les habitants pourront s'approprier. Pour cela, la voie desservant les nouvelles habitations devra être envisagée comme une desserte locale et non comme un raccourci vers le centre-bourg. Son aménagement devra contribuer à ralentir la circulation automobile et à faciliter l'utilisation des modes de déplacements doux.

- L'imperméabilisation des sols devra être réduite au maximum. Pour cela, l'aménagement devra privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Prendre en compte les spécificités du site

- En conformité avec les risques de cavités identifiés, des formes urbaines adaptées seront développées.

- Le projet devra prendre en compte le risque d'effondrement dans l'aménagement du site.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Le secteur présentera une mixité de fonctions compatible avec la vocation résidentielle principale.

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat à savoir: 25 % en locatif social ; 25 % en accession aidée, 50 % en marché libre.

Contexte et enjeux

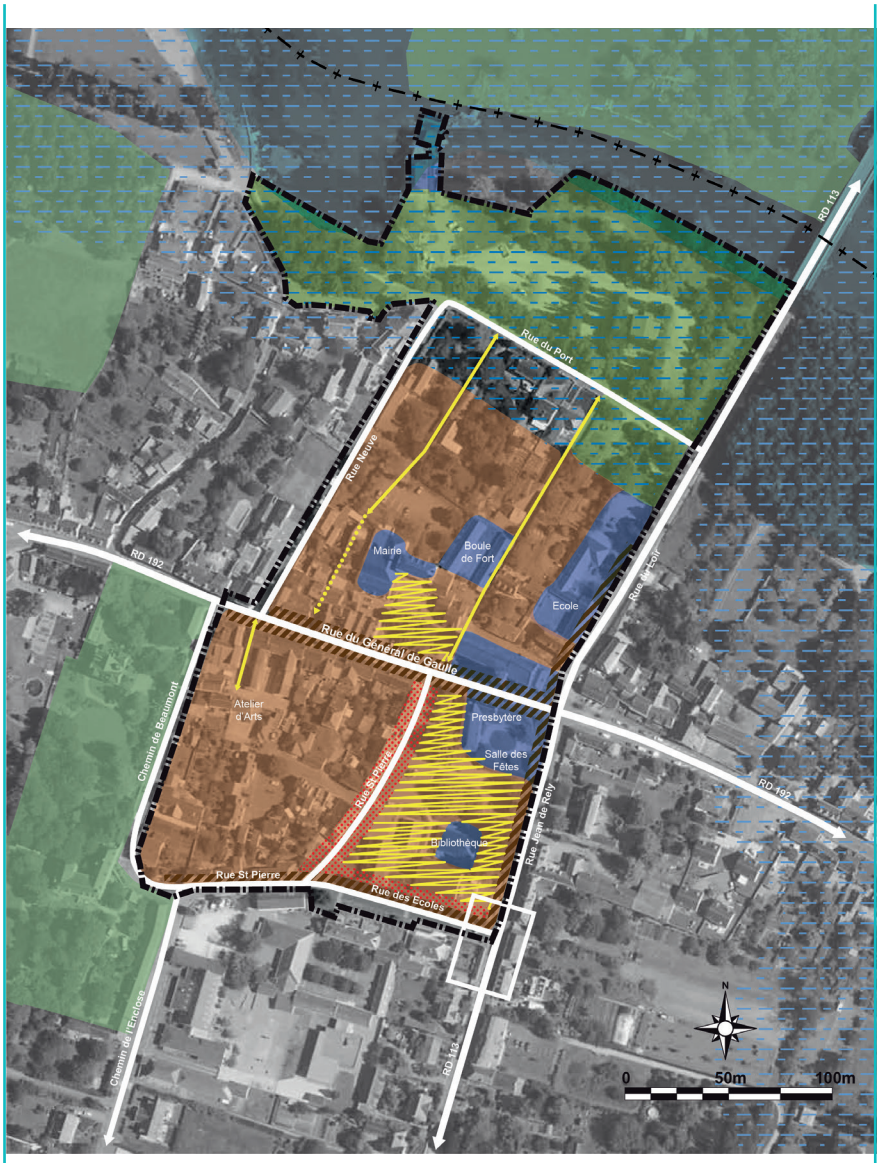
Le centre-bourg historique de Villevêque rassemble l'ensemble des commerces, services et équipements de proximité dans un environnement où le patrimoine bâti est de qualité. Il se situe à proximité de grands espaces naturels emblématiques (Basses Vallées Angevines – site Natura 2000, éléments constitutif de la trame verte et bleue). Il présente également un enjeu touristique avec la proximité du Château-Musée, des bords du Loir et de l'Engrenage (Moulin de Villevêque).

Actuellement, les circulations douces et le stationnement sont difficiles. Le bâti ancien présente sur certains secteurs des signes de vétusté.

L'objectif pour la commune est donc de renforcer l'attractivité du centre-bourg et des commerces présents en s'appuyant sur l'amélioration des circulations douces et automobiles, la valorisation du patrimoine, la recomposition de l'habitat et la densification de cœurs d'îlot.

A noter que le centre-bourg est pour partie concerné par le risque inondation (PPRi Val de Loir). L'ensemble du périmètre de projet est également compris au sein des périmètres de protection des monuments historiques de l'église et du presbytère.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Développer un centre-bourg durable en confortant son offre commerciale tout en respectant son identité de centralité

- Le centre-bourg sera redynamisé en requalifiant les espaces publics existants, notamment la place Hamard, donnant ainsi davantage de visibilité à ses commerces et de lisibilité aux équipements existants.

- Les entrées de bourg seront marquées et qualifiées, notamment la rue Jean de Rely en permettant la création d'un front de rue structurant.

- Le projet proposera une intégration paysagère qualitative de la nouvelle offre d'habitat, en lien avec le tissu bâti ancien remarquable présent sur le secteur.

- Les bords du Loir seront connectés aux équipements et services du centre-bourg par la mise en place d'un réseau doux continu empruntant entre autres l'impasse des Miracles, la rue des Jardins, l'Allée des Noyers.

- La priorité sera donnée aux modes doux notamment par un traitement des voies adapté (largeurs réduites, traitement végétalisé des rives, espaces partagés), la mise en place de stationnements satellites en périphérie du centre-bourg garantissant l'accès aux commerces et services, une limitation de l'usage automobile des venelles aux riverains.

Valoriser l'activité touristique

- Les bords du Loir et le Moulin seront valorisés par le projet, tout en maintenant une capacité de stationnement satisfaisante.

- Le projet améliorera les circulations douces depuis le centre-bourg vers les équipements touristiques (Château, Moulin L'Engrenage, bords du Loir,...).

Mettre en place une offre d'habitat économe et diversifiée

- La vocation d'habitat sera confortée sur les secteurs non inondables du bourg en adaptant l'offre résidentielle aux besoins du territoire et en requalifiant l'habitat insalubre.

- L'opération permettra la mixité générationnelle par le développement d'une offre résidentielle diversifiée et par la création de logements adaptés.

Prendre en compte les spécificités du site

- En conformité avec les dispositions du PPRi, des formes urbaines adaptées seront développées.

- La topographie du site sera prise en compte dans le projet tout comme la proximité de la trame verte et bleue ainsi que les vues et perspectives donnant sur l'église et le presbytère et les deux monuments historiques présents au sein du secteur.

Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Le secteur présentera une mixité de fonctions compatible avec la vocation résidentielle.

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le secteur des Écotières se situe au Sud Est du bourg de Villevêque, sur près de 7 hectares dans la continuité immédiate du tissu urbain existant et à proximité des équipements et services présents sur le territoire communal.

Le site de projet est bordé au Nord et à l'Ouest d'une frange urbaine hétérogène, composée d'habitations de qualité et de densité diversifiées. Au sud, il s'ouvre sur la campagne cultivée.

La zone d'étude bénéficie d'une bonne accessibilité depuis le bourg de Villevêque par la RD 113 et vers Angers grâce à la connexion RD 113 / RD 323, axe majeur en direction d'Angers. Deux chemins ruraux (chemin du Rodiveau au Nord et le chemin de l'Oudinais) viennent aussi border le secteur améliorant ainsi son accessibilité.

Sur sa partie Est, le site borde les Basses Vallées Angevines (BVA). Celles-ci forment un riche espace de biodiversité, notamment composé de zones humides et concerné par de multiples protections (classement en zone inondable par le PPRi du Val de Loire approuvé le 29 novembre 2005, Natura 2000, - ZNIEFF de type II, Natura 2000 en raison de ses qualités écologiques). A ce titre, le SCoT du Pays Loire Angers identifie les BVA comme noyau remarquable de biodiversité.

Toutefois, le périmètre d'étude est localisé à plus de 400 mètres en amont de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF. Il n'interfère donc pas directement avec ces espaces protégés.

Néanmoins, de par sa situation au contact immédiat d'un fossé rejoignant la boire du Commun d'Oule, intégrée à ces périmètres, la qualité des rejets d'eaux pluviales (et donc, de fait, la qualité de la conception et de la gestion des espaces publics) revêt une importance particulière dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Orientations et principes d'aménagement

Connecter le projet aux Basses Vallées Angevines

- Réaliser au centre de l'opération une coulée verte depuis la rue Jean de Rely vers les Basses Vallées Angevines et donner à cette coulée un rôle support pour l'aménagement du quartier :
  - Les réseaux doux et automobiles s'appuieront sur cet espace.
  - Un front bâti continu sera aménagé le long de la façade sud de la coulée verte, avec sur certains secteurs, de l'habitat groupé.
  - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales y seront aménagés en lien avec les espaces inondables protégés dans le cadre du PPRi Val de Loir et la zone humide identifiée à l'Est du site.
  - Un espace de sensibilisation du public sera mis en place au cœur de cet espace.

La coulée verte débouchera sur la zone humide située hors du périmètre du projet, à l'Est du site. Cette dernière participera également à la gestion des eaux pluviales, ce qui lui permettra notamment de conserver son caractère humide. Elle devra, en conséquence, être préservée de toute urbanisation.

- Aménager une voie verte dans la partie Ouest de l'opération. Un cheminement doux empruntera la coulée verte d'Est en Ouest, permettant de relier le tissu existant au site des Basses Vallées Angevines. L'objectif est d'inviter à la découverte de ces espaces remarquables et de sensibiliser les habitants du quartier aux questions liées à la protection de ces espaces.

- Préserver, en accompagnement de la voie verte, le boisement et la haie bocagère existants au Sud de la zone et le verger situé à l'entrée Nord du site.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Intégrer le quartier au tissu existant environnant

- L'intégration du quartier sera assurée en favorisant les connexions avec les quartiers environnants et en travaillant sur des formes urbaines qui garantiront la transition entre le tissu existant et le futur quartier.

- Une hiérarchisation du réseau automobile sera proposée afin de permettre une desserte optimale et partagée de chacun des îlots et de contribuer ainsi à structurer l'opération en accompagnement de la continuité architecturale le long des axes et du traitement harmonieux des clôtures.

- Les accès au quartier seront localisés de manière cohérente. A ce titre, trois entrées sont prévues :

  • à partir de la rue Jean de Rely à laquelle se connectera la voie verte, ce carrefour sera aménagé en conséquence,

  • à partir de la rue Jean de Rely via le Chemin de l'Oudinais, ce carrefour sera en conséquence sécurisé et le Chemin de l'Oudinais élargi afin de supporter le trafic supplémentaire,

  • à partir du Chemin du Rodiveau qui rejoindra, par une liaison Nord-Sud, le Chemin de l'Oudinais.

Ces portes d'entrées seront les lieux privilégiés d'implantation de l'habitat groupé.

- Un maillage dense de cheminements doux développé en appui de la coulée verte et du réseau existant. Le nouveau quartier proposera ainsi des liaisons douces depuis l'opération vers le centre bourg de Villevêque et la rue Jean de Rely, où un arrêt de bus est implanté.

- La transition du nouveau quartier avec le tissu bâti environnant sera travaillée, des formes urbaines adaptées seront ainsi proposée. A proximité du tissu plus lâche au Nord Ouest de l'opération, les parcelles seront moins denses qu'au cœur de l'opération où un front bâti sera constitué le long de la coulée verte.

Proposer une opération ambitieuse en matière de développement durable en s'appuyant notamment sur deux principes incontournables :

- La perception de l'automobile / les voies vertes : Les aménagements devront limiter l'impact de la voiture en organisant des poches de stationnement au sein de l'opération, en limitant au maximum le stationnement linéaire et en privilégiant des aménagements d'espaces collectifs partagés. Les voies secondaires et tertiaires, destinées à desservir, les cœurs d'îlots, devront être partagées et les accès directs limités, conférant ainsi à ces voies un caractère vert. Les bords des voies devront en outre être plantés sous forme de bandes arbustives ou de noues plantées.
- Les formes urbaines : Les formes urbaines devront être adaptées à l'optimisation bio-climatique et un apport solaire maximum (chauffage et éclairage naturels) sera recherché. Ainsi, les constructions seront implantées sur les alignements Nord, permettant ainsi de libérer la partie Sud des parcelles pour y aménager des jardins d'agrément.

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à au moins 90 logements

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le site des Hauts du Loir se situe au Nord-Est de la commune de Villevêque. Il amorce la transition entre les quartiers hauts (Brétigné/Jeansellerie) de la commune et les Basses Vallées Angevines.

D'une superficie 7.5 hectares environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par la rue du Général de Gaulle au Nord (RD 192) reliant Corzé et Angers et par de grandes parcelles agricoles amorçant un décroché topographique en direction de la vallée du Loir.

- Par le chemin de la Raverie au Sud.

- Par des champs cultivés à l'Ouest ainsi que les équipements sportifs intercommunaux.

- Par le quartier des Hauts de Brétigné à l'Est.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il se situe sur le plateau agricole bordant le Loir, en limite Nord de la commune de Villevêque et bénéficie à ce titre de perceptions visuelles en direction de la vallée et de manière générale sur les basses vallées angevines, milieu humide bordant le Loir caractérisé par des réseaux de végétation denses. Ce milieu particulier crée un lieu de vie privilégié pour une faune et une flore remarquables. Bien que bordant ces sites remarquables, le secteur de projet des Hauts du Loir se situe aux portes des Basses Vallées Angevines, tout en restant en dehors du secteur Natura 2000 et PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation).

- Il est localisé en entrée nord ouest de la commune et permettra ainsi sa valorisation. Cette localisation lui permet également de bénéficier d'un accès direct à la route départementale structurante RD 192.

- Il permet d'équilibrer le développement urbain de la commune vers le nord-ouest, en parallèle du projet des Écotières amorcé au sud-est.

- Il s'inscrit en continuité direct du tissu urbain de la commune et non loin du Loir ce qui lui permet de bénéficier de nombreux cheminements piétons et sentiers de randonnée présents sur la commune.

Actuellement, un ancien verger est installé sur la partie Est du futur quartier. Les arbres fruitiers présents sont peu développés et sans enjeu floristique avéré mais ce verger enfriché et le roncier sous-jacent constituent une zone favorable aux reptiles et à l'avifaune (dont certaines espèces sont protégées et/ou patrimoniales), induisant un évitement de l'urbanisation de cette parcelle pour maintenir cette population. Ces ambiances particulières de jardin de l'Anjou, forment aujourd'hui la frange du quartier de Brétigné sur le plateau agricole.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Soigner l'insertion urbaine et paysagère du projet

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Les franges urbaines du projet seront traitées de manière à favoriser l'intégration du quartier dans son environnement, tant depuis la limite agricole à l'ouest que depuis la limite urbaine à l'est.

- La relation visuelle avec les Basses Vallées Angevines devra être valorisée et servir d'atout dans la composition du quartier. La mise en scène du grand paysage avec des points de vue à l'ouest du quartier permettra de profiter aisément des qualités paysagères de l'environnement présentes à proximité du site de projet.

- L'espace de verger en limite nord-est sera préservé, il pourra être support d'usages récréatif, de rencontre avec des aménagements légers et cheminements doux.

- Des espaces verts viendront assouplir les limites du quartier dans le paysage en frange ouest et nord ainsi qu'à proximité des habitations existantes. Ces « espaces tampons » permettront également de gérer les contraintes de gestion du bruit induites par la forte proximité de la RD 192 (avenue du Général de Gaulle).

Mailler le site de manière à permettre des circulations tous modes aisées

- Le réseau viaire sera connecté à l'existant afin d'intégrer le quartier dans le contexte urbain présent. Il s'articulera à partir d'un axe viaire principal transversal, en accroche de la RD 192. Ce nouvel aménagement en entée de commune permettra une sécurisation du carrefour. Cet accès sera ensuite complété par un réseau viaire est/ouest secondaire, notamment en prolongement des rues de l'Arceau et de Brétigné. Des voiries tertiaires viendront par la suite irriguer chacun des îlots d'habitat.

Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la RD 192 sont à éviter.

- Un maillage de liaisons douces sera développé au sein du nouveau quartier, notamment en appui des aménagements paysagers et de la « veine verte » centrale. Des perméabilités avec le quartier des Hauts de Brétigné et vers le stade seront également réalisées.

- Les conditions d'une circulation apaisée dans le quartier seront mises en œuvre par des aménagements de voiries adéquats, privilégiant la sécurité interne des îlots.

- Le stationnement sur l'espace public sera organisé majoritairement sous forme de poches aménagées de manière qualitative.

Proposer une programmation diversifiée et échelonnée dans le temps en permettant :

- Un programme de logements de qualité favorisant la mixité sociale et adapté aux attentes diversifiées (familles, personnes âgées et handicapées, jeunes couples, primo-accédant...) devra être développé.

- Une mixité des formes urbaines à l'échelle du quartier afin d'assurer une bonne intégration environnementale du projet sera recherchée. Des îlots proposeront de l'habitat intermédiaire ou petit collectif (R+2+ combles maximum). La hauteur des constructions sera limitée à R+1+ combles en frange ouest du quartier des Hauts de Brétigné, le long des habitations pavillonnaires existantes.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à au moins 115 logements pouvant aller jusqu'à un maximum d'environ 140 logements. Un peu plus de soixante logements seront réalisés avant 2027 et le reste post 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Ainsi, la programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

L'opération sera développée en deux phases distinctes dont l'échéance de réalisation dépasse la temporalité du PLUi. La deuxième phase de ce projet sera réalisée après 2027.

Contexte et enjeux

Le secteur des Rochebruères se situe en entrée de bourg sur la commune de Villevêque, à proximité de l'opération des Écotières (en cours d'aménagement). Le site couvre une surface d'environ 6 400m² en accroche sur la rue Jean de Rely. Il s'inscrit dans un environnement d'urbanisation diffuse où s'alternent bâti ancien et habitat pavillonnaire plus récent. Le site bénéficie d'une bonne desserte viaire et se situe à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun.

L'objectif est d'optimiser cet espace tout en conservant sa valeur paysagère, de structurer l'îlot et d'harmoniser l'ensemble de cette entrée de bourg. Par ailleurs, le périmètre de l'opération est partiellement concerné par le risque de cavités. Cette problématique devra être prise en compte lors de l'aménagement

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Assurer l'insertion du quartier dans le tissu urbain existant

- Une densité adaptée au tissu sera proposée. Les formes urbaines proposées devront venir s'intégrer dans le paysage local. Une harmonie des volumes sera recherchée.
- Les accès automobiles directs sur la rue Jean de Rely seront limités en cohérence avec l'aménagement liaison douce présent.

Prendre en compte les spécificités du site

- Le projet devra préserver les principaux arbres existants et l'espace végétalisé classé en zone N au nord-est du site afin de conserver l'identité végétale du secteur.
- Les franges avec le tissu environnant déjà construit devront être traitées afin de limiter les covisibilités. Des reculs adaptés par rapport aux limites séparatives devront être proposés.
- Le projet devra en compte le risque d'effondrement dans l'aménagement du site.
- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à une quinzaine de logements maximum à horizon 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

Contexte et enjeux

Le Secteur de l'Aurore se situe en contact direct avec la commune de Pellouailles-les-Vignes et à environ 4.5 km au Sud du centre bourg de Villevêque.
Il s'inscrit en position stratégique en frange de la RD323 (Route de Paris) et à proximité de l'A11.

D'une superficie de 11.6 hectares environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par la RD323 axe Angers / Le Mans et à proximité direct de l'échangeur de l'A11 au Sud,
- Par le tracé de la future déviation de la RD113 à l'Est,
- Par la limite communale de Pellouailles-les-Vignes à l'Ouest et des parcelles horticoles (culture hors sol) encore en activités
- Par des arrières de propriétés bordant la RD 113 et la station de traitement des eaux au Nord.

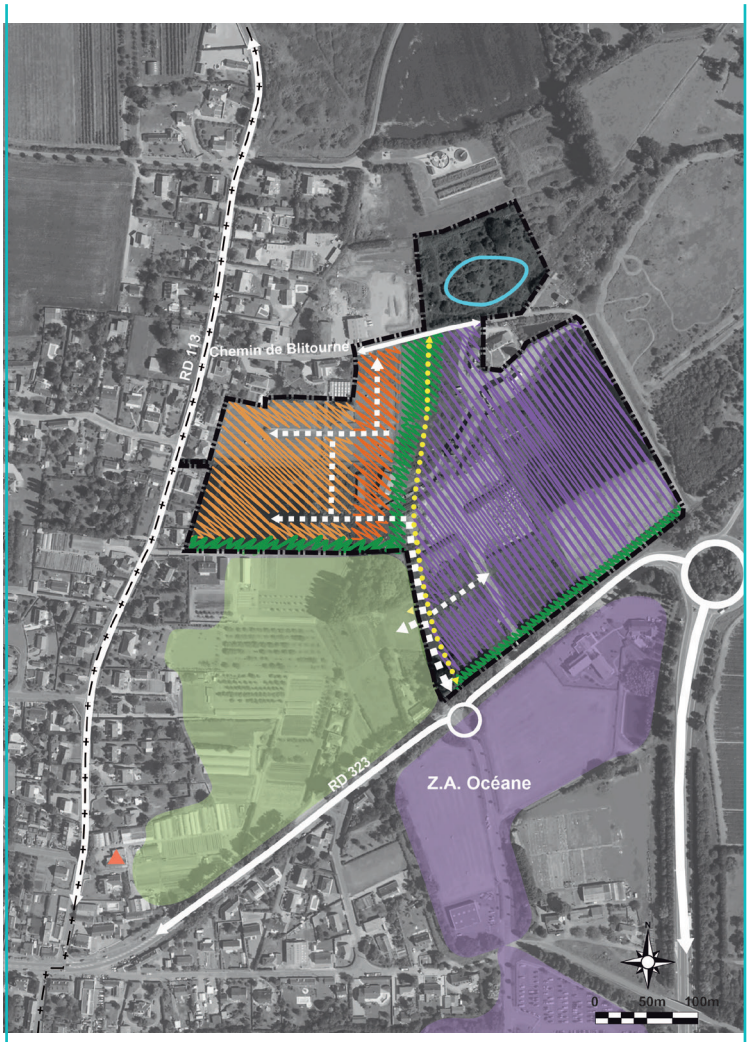
Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il bénéficie d'une entrée principale via la RD323 et le futur giratoire de l'Aurore,
- Il s'agit d'un espace charnière qui devrait constituer à terme, l'entrée de ville de la commune de Villevêque,
- Il est situé face à la Zone d'Activités communautaire de l'Océane et possède un « effet vitrine » non négligeable sur la RD 323

Actuellement seul un boisement existant situé au cœur de la zone présente un réel intérêt paysager, il sera préservé dans la future opération.

L'enjeu de l'aménagement de cette zone est d'apporter une offre économique de proximité complémentaire à celle existante et de prolonger le tissu urbain existant à l'Est de la RD 113. Cette opération apportera également une offre d'habitat nouvelle sur le secteur. La transition entre les différents tissus devra être particulièrement soignée afin d'éviter tout conflit d'usage.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Proposer une insertion urbaine et paysagère qualitative

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Les franges urbaines du projet seront traitées de manières à favoriser l'intégration du quartier dans son environnement notamment avec les habitations riveraines à l'Est et avec les limites naturelles et horticoles au Nord et au Sud Ouest. En frange directe des serres horticoles et de la future zone d'habitat des fonds de jardins libres de construction seront conservés pour créer une transition progressive.

- Le projet privilégiera un « quartier vert », les espaces naturels du quartier participeront à la qualité et au cadre de vie du nouveau quartier, une coupure verte centrale sera créée et assurera la transition entre le quartier résidentiel et la zone d'activités. Cette coulée verte pourra offrir des espaces de détente et de loisirs pour les riverains (lieu de promenade, intégration de jardins partagés, vergers collectifs...).

- Des noues seront créées pour acheminer les eaux pluviales vers un espace de rétention plus important et paysager à l'extrémité Nord du site.

- La zone s'inscrivant dans un contexte déjà urbanisé, une pré-végétation sera mise en place en périphérie de manière à préserver l'intimité des riverains et assouplir les rapports nouveau quartier / quartier existant.

- Une marge de recul non-constructible sera conservée pour les bâtiments d'activités le long de le RD323 et de la future déviation Est permettant la création d'aménagement paysagers participant à la qualité de l'entrée de ville.

Hiérarchiser le maillage viaire pour permettre une circulation adaptée à tous les modes de déplacements (cycles, piétons, véhicules motorisés)

- Le réseau viaire interne à l'opération sera structuré autour d'un axe principal de desserte traité en boulevard « urbain » depuis le giratoire de la RD323. La volonté première est de séparer les flux de circulation entre activités et quartier résidentiel, c'est pourquoi des voies de bouclage se grefferont sur ce boulevard urbain pour assurer la desserte du quartier d'habitat d'un côté et de la zone d'activités de l'autre.
  Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur les RD 113 et RD323 sont interdits.
- Une hiérarchie sera mise en place dans le profil et le traitement des voiries pour favoriser un axe intra quartier Nord/Sud par rapport aux voies de dessertes intérieures plus intimistes pour la partie résidentielle.
- La trame viaire présentera également des possibilités de liaisons inter-quartier et de couture urbaine avec des réserves d'espaces verts permettant d'assurer à terme les liaisons ultérieures : développement ultérieur du quartier au Sud-Ouest sur les parcelles horticoles encore en activité, liaison au Nord vers le chemin de Blitourne.
- Des cheminements piétons sécurisés seront intégrés aux espaces verts et favoriseront la promenade et renforceront la qualité paysagère de l'aménagement au travers de différentes ambiances. Une liaison piétonne permettra de rejoindre la RD113 depuis le quartier d'habitation.

Accorder la programmation urbaine avec le contexte existant

- Le projet proposera une offre de parcelles d'activités répondant à la demande locale et une offre de logements diversifiés répondant aux attentes variées (familles, personnes âgées, jeunes ménages, primo-accédants ...).
- Un équilibre entre l'habitat intermédiaire, le petit collectif et les formes individuelles (groupées ou libres) sera recherché pour offrir des logements répondant aux besoins des habitants. L'épannelage apportera une harmonie des formes et des volumes, d'une hauteur maximale R+2.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera économique permettant l'implantation d'activités économiques de proximité. Le secteur Est du projet sera composé d'environ 30 à 38 parcelles de 950 à 3 500m² qui pourront se diviser ou se grouper selon les demandes.

L'opération prévoira également le développement d'un secteur d'habitat à l'Ouest.

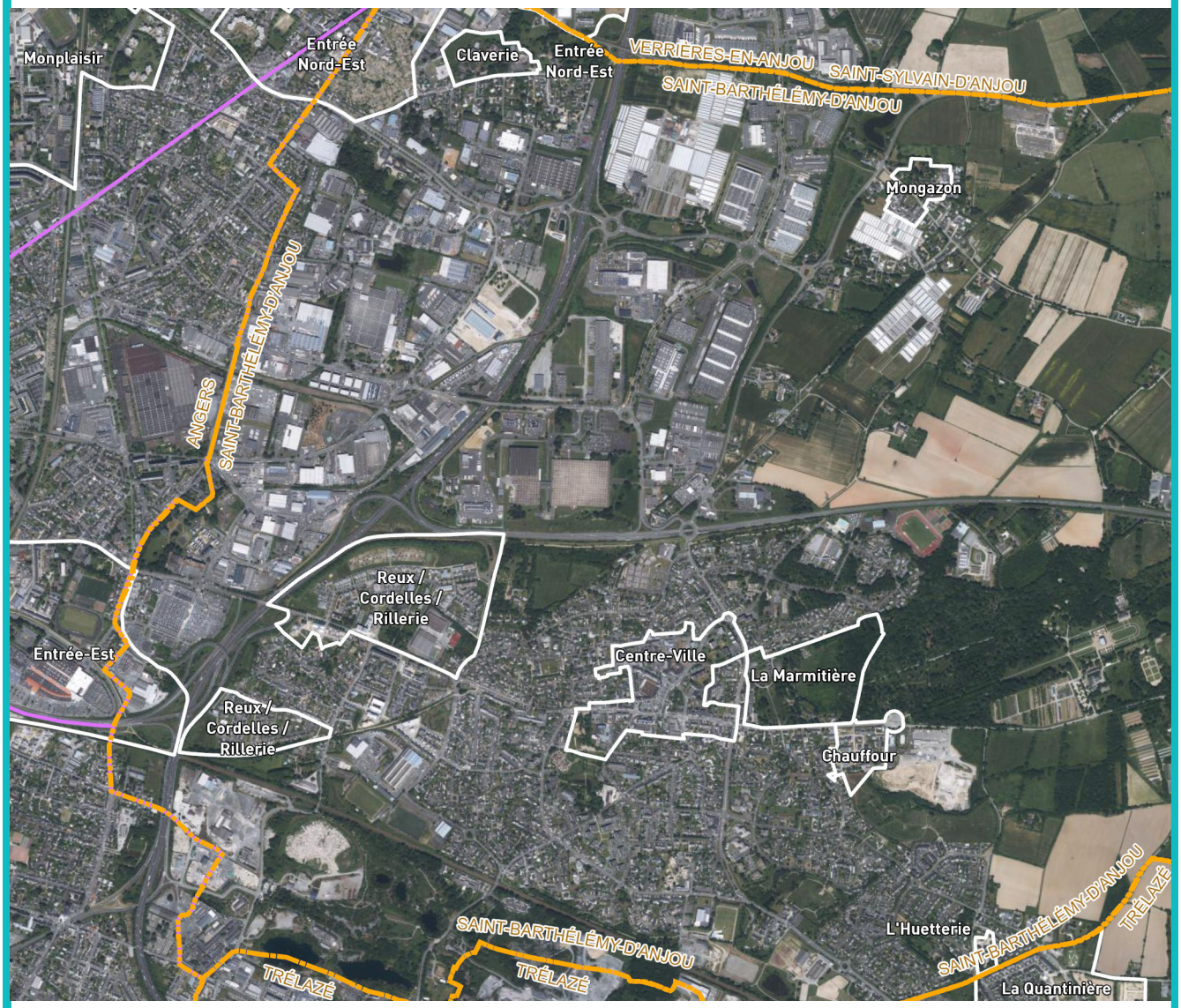
Le potentiel de logements est estimé à au moins 90 logements à horizon 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

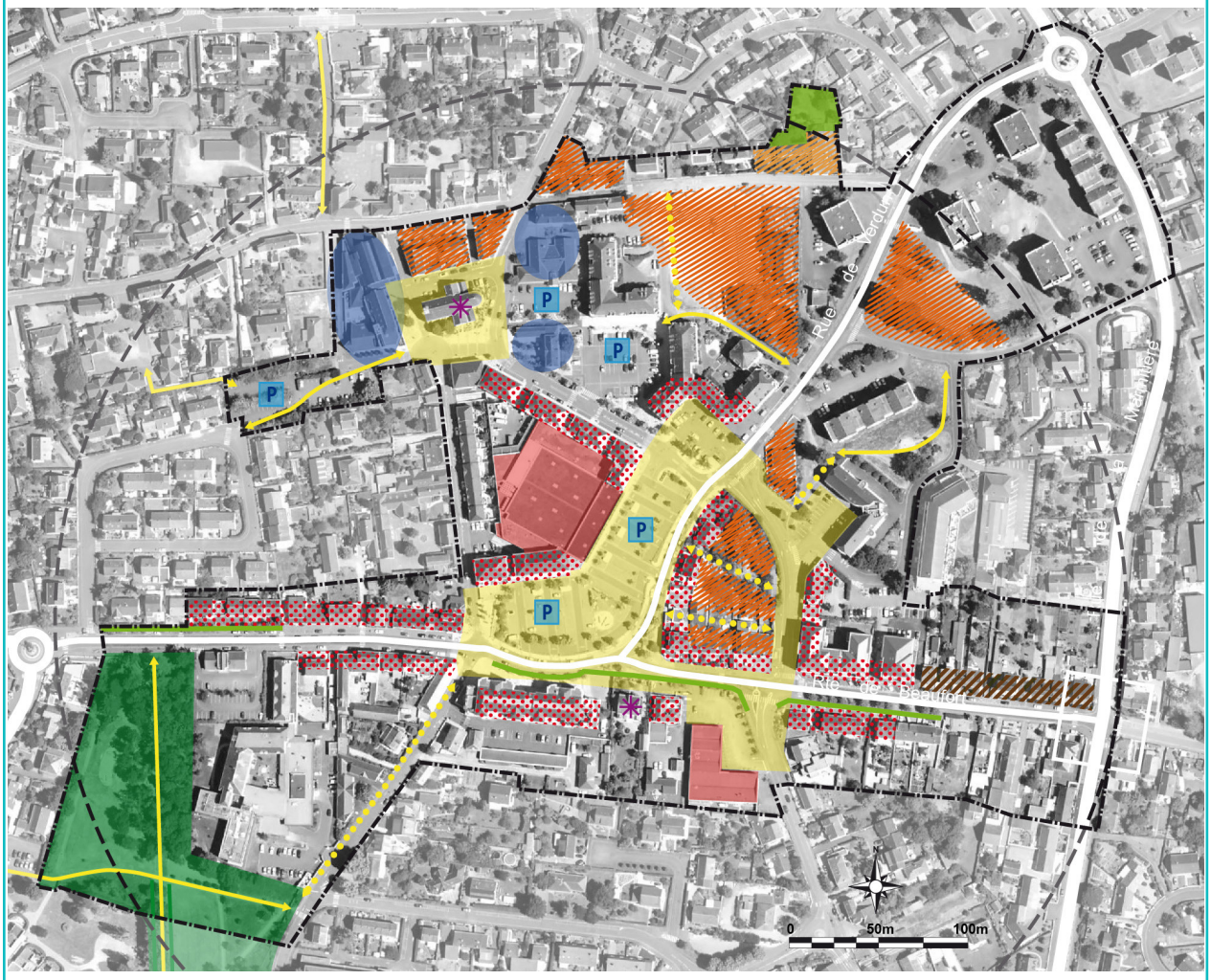
Ce secteur d'OAP est localisé au cœur de la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou et couvre la centralité de la commune qui regroupe une offre diversifiée et polarisée de commerces, de services et d'équipements.

Le périmètre d'OAP intègre :

- Le cœur commercial qui a fait l'objet d'une précédente opération de renouvellement urbain
- Des emprises mutables identifiées
- Le parc de l'Europe, véritable poumon du centre-ville
- Les principaux carrefours qui marquent l'entrée dans le centre-ville

L'enjeu pour cette centralité est de renforcer le centre-ville dynamique de la commune en organisant son accessibilité et en confortant la vitalité économique et résidentielle.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Redensifier et renouveler le centre-ville

Des projets de renouvellement urbain qualitatifs seront développés dans le centre-ville permettant la réalisation de nouveaux logements avec des formes urbaines pouvant aller jusqu'à R+3.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration urbaine de ses nouveaux projets et sur les transitions avec l'habitat existant.

Dans le secteur de la route de Beaufort, identifié en « qualité urbaine » dans la carte des orientations et principes d'aménagement, il conviendra de favoriser, dans la continuité des opérations réalisées au début de la route de Beaufort, une requalification / densification progressive du front de rue tout en assurant la bonne intégration des formes urbaines renouvelées en façade de la voie avec le tissu urbain existant de plus faible densité et de type pavillonnaire, situé à l'arrière (distance par rapport au bâti, hauteur, espaces libres et végétalisés en fond de parcelle).

Les projets intégreront les enjeux de végétalisation afin d'offrir aux nouveaux habitants un cadre de vie agréable.

Le parc de l'Europe sera mis en valeur en tant que poumon vert du centre-ville, les accès depuis le centre et les quartiers périphériques y seront facilités.

Dynamiser et renforcer l'offre commerciale

Les commerces de proximité s'implanteront prioritairement dans le centre-ville et au sein des emprises identifiées dans l'OAP.

Les projets devront favoriser la diversité commerciale du centre-ville

Les nombreux équipements publics existants du centre-ville seront confortés

Les éléments de patrimoine, notamment l'Église, seront préservés et valorisés dans le cadre des aménagements futur.

Garantir une accessibilité à tous au centre-ville

L'accès au centre-ville sera marqué à partir de 3 portes, au-delà desquelles la circulation sera apaisée pour garantir un partage de l'espace public entre tous les modes (rue de Verdun, route de Beaufort).

Les poches de stationnement existantes seront conservées et leur jalonnement amélioré.

La marche à pied et le vélo seront favorisés par l'amélioration du réseau de liaisons douces (lisibilité et attractivité des parcours). Les projets urbains veilleront à la prise en compte des modes doux et au maillage des îlots par des liaisons facilitant l'accès au centre-ville.

Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

Le secteur couvert par cette OAP a vocation à accueillir une mixité de fonctions : habitat, commerces, services, équipements...

Le potentiel de logements est estimé sur le long terme à environ 200 logements avec la réalisation d'ici 2027 d'au moins 100 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

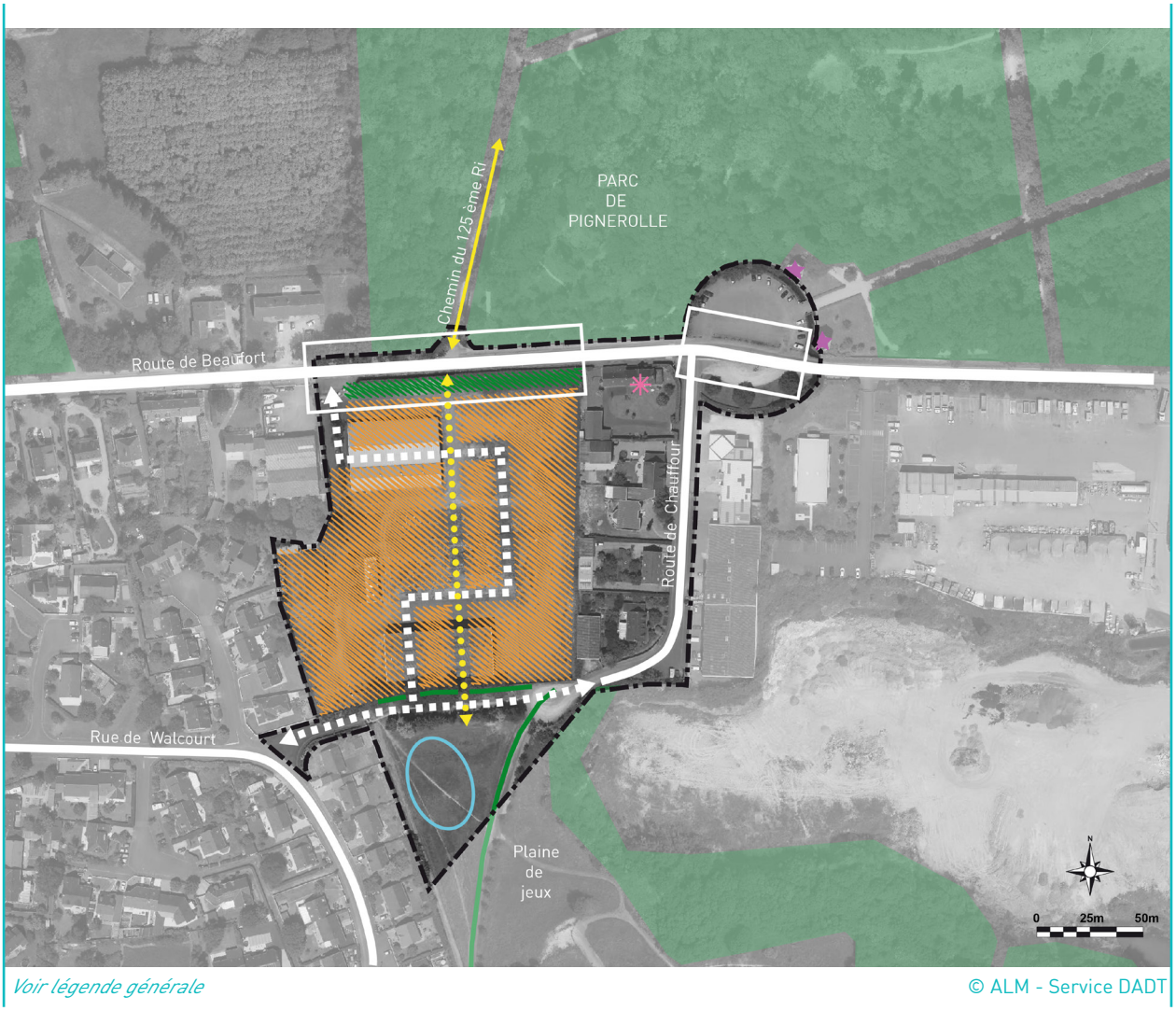
Le secteur de Chauffour est situé en entrée Est de ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou, le long de la route de Beaufort. Il fait face au parc de Pignerolle, grand parc d'agglomération dont le château est classé au titre des Monuments Historiques et génère un périmètre de protection qui inclut une partie du site.

Cette entrée de ville est composée de trois séquences paysagères qui se succèdent :

1. Séquence patrimoniale et rurale à l'Est : ensemble non urbanisé marqué par la présence du végétal de qualité et du mur d'enceinte du château
2. Séquence patrimoniale et urbaine avec au nord de la route de Beaufort le parc de Pignerolle et le site de la Marmitière qui donnent une qualité végétale à l'ensemble, renforcée par les pavillons de l'entrée du château. La partie sud de la route de Beaufort est urbanisée sous forme d'une petite zone artisanale à l'Est et d'habitat pavillonnaire à l'Ouest, le site de Chauffour faisant la transition entre ces deux vocations.
3. Séquence urbaine à l'Ouest avec l'arrivée dans le centre de Saint-Barthélemy-d'Anjou où l'urbanisation s'est développée de part et d'autre de la voie.

L'urbanisation de ces emprises de près de 19 000 m² devra permettre de développer un projet qualitatif, notamment en façade de la route de Beaufort et du parc de Pignerolle afin de valoriser l'entrée de ville et d'accompagner la transition campagne / ville.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Organiser la desserte de l'opération et créer des liens avec les cheminements existants

Le site sera desservi par une voie nord-sud traversante mais non rectiligne reliant la route de Beaufort et la route de Chauffour. Cette voie sera traitée de manière à éviter le transit à travers le site et permettre une circulation apaisée et partagée de tous.

La route de Chauffour sera prolongée et réaménagée afin de rejoindre la rue de Walcourt et permettre une organisation cohérente des déplacements.

Une liaison douce structurera le site du nord au sud dans la continuité de celle existante au nord de la route de Beaufort chemin du 125e RI. Elle devra être suffisamment large et traitée de manière à être facilement identifiable et praticable par tous. Une architecture singulière et contemporaine (référence à des pavillons ou à des « folies»), d'une hauteur plus importante que le reste des constructions pourra contribuer à marquer et valoriser cette entrée.

Développer une façade qualitative le long de la route de Beaufort

La façade qui sera réalisée le long de la route de Beaufort devra être particulièrement qualitative.

Une bande de 5 m devra être réservée le long de la voie sur sa partie sud pour permettre des aménagements pour qualifier l'entrée de ville :

- Aménagement d'une liaison douce pour permettre une liaison facilitée vers le centre-ville de Saint-Barthélemy
- Plantation d'un alignement d'arbres en vis-à-vis du parc de Pignerolle

Les clôtures des propriétés donnant le long de la route de Beaufort devront être végétales, composées de haies d'essences locales.

Un réaménagement des espaces publics devra permettre de sécuriser l'accès au site (accès modes doux et accès véhicules) et de limiter les vitesses de circulation route de Beaufort.

Le projet devra mettre en valeur la perspective sur l'entrée du Château de Pignerolle.

Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle. Le potentiel de logements à dominante individuelle est estimé à environ 30 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Au regard du contexte du secteur la production s'orientera essentiellement vers une production en marché libre.

Contexte et enjeux

Le site de la Claverie est localisé au nord-ouest de la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, dans un secteur qui jouxte les quartiers d'Angers Les Banchais.

Le secteur est situé à proximité du secteur stratégique de l'entrée nord-est de la ville d'Angers, avec un accès aux dessertes autoroutières et au parc des Expositions d'Angers (manifestations et évènements d'envergure métropolitaine), auquel il est relié par le boulevard de la Romanerie ou via la rue de la Saillerie et la rue Hélène Boucher.

Au nord de la rue Hélène Boucher, se trouve le site d'enseignement Saint-Aubin-La-Salle autour duquel se développe un pôle de formation avec la présence d'école supérieure (EEGP,...) et de résidence universitaire. Ce secteur de l'entrée nord-est d'Angers est destiné à voir se développer un quartier résidentiel mixte (cf OAP Entrée Nord-Est, communes d'Écouflant / Verrières-en-Anjou (St-Sylvain) / Saint-Barthélemy-d'Anjou / Angers).

Le site est desservi par la rue de la Claverie, sans débouché véritable en raison du passage de l'Autoroute A87 à l'est du secteur.

Le tissu urbain environnant présente des caractéristiques assez hétéroclites :

- A l'est et au nord, le site s'adosse à une zone d'activités artisanales et industrielles
- Au sud, il est situé au contact d'un quartier pavillonnaire
- A l'ouest et au nord-ouest, il est au contact du site de château de la Claverie et de son parc arboré, propriété de la Ville d'Angers et utilisé à vocation de centre de loisirs pour les enfants.

Cependant le site présente des atouts qualitatifs indéniables, disposant d'une présence végétale arborée qualitative, éléments issus du maillage de haies de l'espace agricole présent avant les développements urbains des années 80/90 ainsi que d'éléments arborés des grands parcs.

L'occupation actuelle du site d'OAP (de 4 ha environ) est organisée en deux parties :

- A l'ouest, le secteur du centre de soins du CHU qui accueille encore aujourd'hui des patients en rééducation fonctionnelle (env 3,3ha) ;
- A l'est, le secteur occupé par la cuisine centrale de l'EPARC (env 1ha).

Pour répondre à de nouveaux enjeux d'organisation et de restructuration, la perspective de délocalisation des activités hospitalières d'une part, et de l'EPARC d'autre part, est programmée.

Ainsi, l'enjeu est aujourd'hui d'encadrer la mutation de cet espace inséré au cœur du tissu urbain, une fois libéré de ses occupations actuelles. Cette réflexion permet de privilégier une réflexion globale sur l'ensemble du site.

Orientations et principes d'aménagement

Le site permet d'inscrire un nouveau quartier à vocation résidentielle dans une insertion harmonieuse avec l'environnement bâti et végétal existant.

1/ Veiller aux accroches urbaines

- Dialoguer avec le tissu résidentiel au sud, et les espaces végétalisés du parc de la Claverie à l'est ;
- Gérer l'interface avec le secteur d'activités au nord et à l'ouest ;
- Renforcer/améliorer la qualité de la façade sur rue, en renforçant la continuité de la présence végétale tout en assurant des perméabilités de vues depuis la rue vers le cœur du site ;
- Inscrire les futures constructions dans un épannelage progressif des hauteurs pour s'inscrire dans le quartier et sur le terrain.
  L'organisation du quartier proposera en front de rue des hauteurs R+1 à R+2 (logements individuels accolés, logements intermédiaires) pour une gradation progressive des hauteurs vers le fond de la parcelle (R+3, R+3+C à R+4).

2/ Concevoir un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Le projet développé sur ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique ; en particulier les qualités de cet « éco quartier » s'appuieront sur les axes majeurs suivants :

- Valoriser l'insertion paysagère et préserver la qualité arborée du site.

  Le site bénéficie de la présence d'éléments arborés regroupés ou dispersés qu'il s'agira de préserver au mieux, après vérification de l'état phytosanitaire des sujets.

  En particulier, les bosquets d'arbres au sud du site seront valorisés, ainsi que les composantes végétales en transition avec le site du centre de loisirs.

  Des espaces de détente pour les habitants, et de jeux pour enfants, trouveront place au sein de ces espaces verts.

  Par ailleurs, des franges végétalisées permettront d'une part d'assurer la continuité végétale le long de la rue de la Claverie, d'autre part de ménager des franges de transitions avec les secteurs d'activités au nord et à l'ouest.

- Limiter l'artificialisation des sols et gérer les eaux pluviales

  Par la place donnée au végétal d'une part, ainsi que par la limitation des espaces de voirie et par la nature des revêtements proposés d'autre part, le projet veillera à limiter l'imperméabilisation des sols.

  L'intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales valorisera l'insertion végétale et paysagère (noues, bassins ouverts, ...), permettant en outre la préservation de la biodiversité locale.

- Définir une implantation sobre et optimale des constructions, par exemple :
  - Exposer la façade principale des constructions et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire,
  - Se protéger du vent du nord ou des vents dominants en prenant en compte les caractéristiques des lieux et de la végétation,
  - Orienter dans la mesure du possible les espaces libres des parcelles au sud des constructions,
  - Veiller dans la mesure du possible à la conception de logements traversants.

- Développer un quartier « doux » organisé avec une circulation apaisée/limitée, et gérer les stationnements
  - La meilleure insertion des stationnements sera recherchée, les stationnements groupés pourront être privilégiés (par exemple en entrée de quartier) :
    Les logements individuels accolés et logements intermédiaires pourront présenter des stationnements sur parcelles ou mutualisés. Ces poches de stationnement seront masquées depuis la rue.
    Les logements collectifs seront réalisés avec stationnement en sous-sol, sous réserve de leur faisabilité technique.

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques : par le choix de l'organisation urbaine, de la place donnée au végétal, des formes urbaines, du choix des matériaux, etc.

- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

3/ Organiser les accès au futur quartier et les liaisons avec les quartiers voisins

Le site sera desservi à partir de la rue de la Claverie.

- Plusieurs accès seront réalisés par reprise des trois accès existants.

  La desserte sera structurée à partir d'une voie principale en bouclage, permettant d'éviter les impasses.

  La possibilité de connexions entre les sites ouest (EPARC) et est (CHU) sera étudiée ; un maillage de liaisons piétonnes sera réalisé.

- Les voies secondaires pourront prendre le gabarit de venelles et présenter un caractère apaisé.

- La possibilité d'un cheminement piéton le long du parc de loisirs vers la rue Hélène Boucher (accès équipements scolaires) sera étudiée.

Programmation

L'organisation privilégiera une réflexion globale sur l'ensemble du site, avec un phasage de réalisation possible en fonction de la libération des secteurs.

Une mixité de logements sera recherchée (Individuels groupés / Intermédiaires / collectifs)

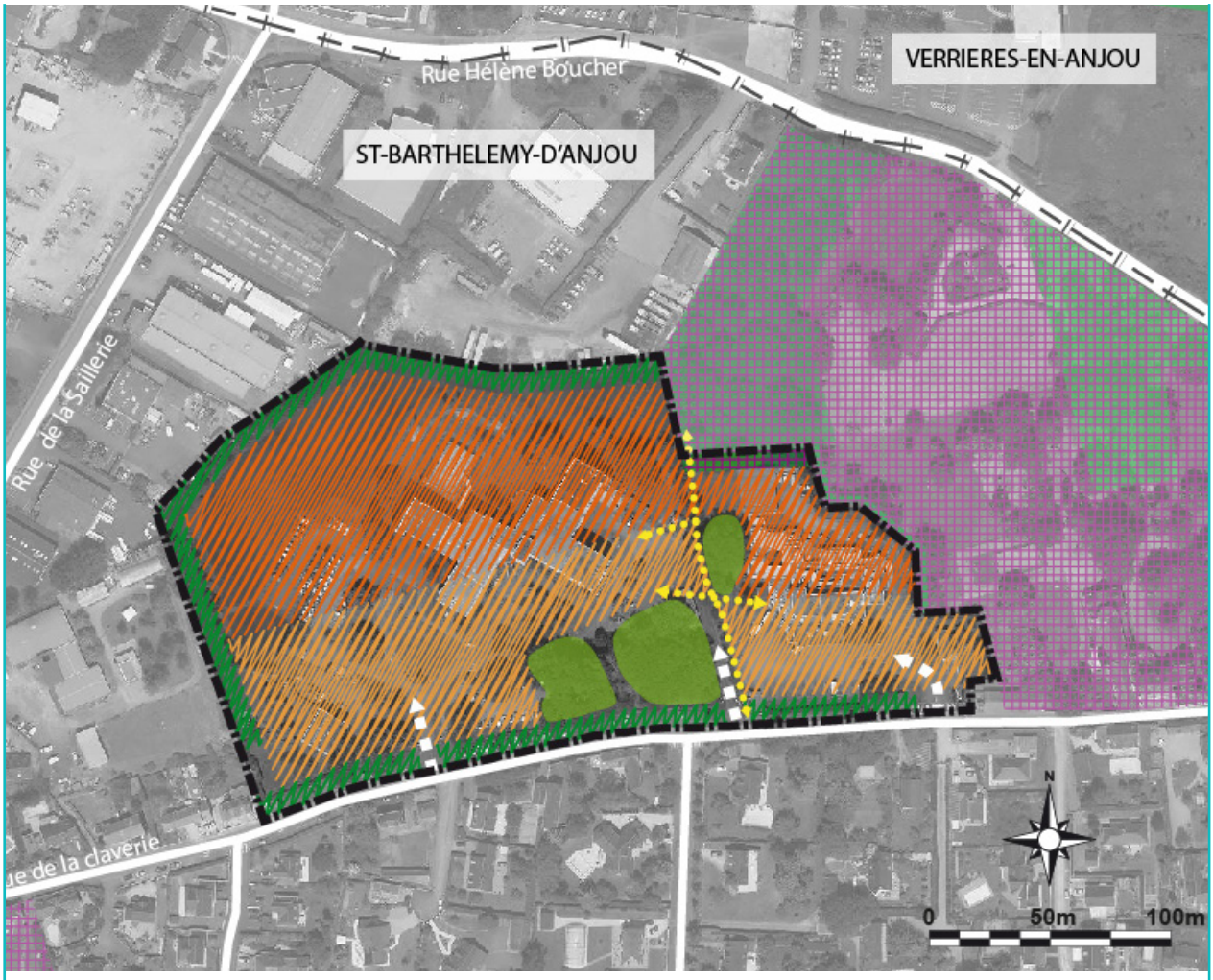
Logements individuels accolés et logements intermédiaires en R+1 / R+2 au sud du site,

Logements collectifs en R+3 ou R+3+C u nord du site.

Le potentiel de logements global est de 135 logements environ, à organiser sur les secteurs « CHU » et « P*apillotes & Compagnie* ».

La répartition qualitative de l'offre de logements respectera les proportions suivantes :
60% en marché libre, 20% en accession aidée, 20% en locatif social (PLUS / PLAi).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Contexte et enjeux

Le secteur de Mongazon, est localisé au nord de la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou à l'interface de la zone agricole et des parcs d'activités Angers - Saint-Barthélemy-d'Anjou. L'urbanisation de type pavillonnaire s'est développée dans ce secteur le long des voies de circulation laissant la partie centrale de l'îlot non bâtie.

Le secteur d'OAP est localisé de part et d'autre de la rue de Mongazon.

Il est constitué au sud d'un terrain d'1ha environ, non bâti et relativement plat. Cette friche agricole est au contact de serres horticoles au sud et de maisons individuelles à l'est et à l'ouest.

La partie nord est composée d'un tissu résidentiel qui manque de liaisons, de maillage.

L'enjeu principal pour ce secteur d'OAP est d'encadrer un développement urbain adapté à l'environnement.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer le fonctionnement viaire du secteur

Le secteur à urbaniser sera desservi par une voirie en boucle à partir de la rue de Mongazon. Des accroches seront créés en partie sud pour préserver des possibilités de développement futur.

Ces voies de desserte seront traitées de manière à permettre une circulation apaisée et partagée.

Au nord de la rue de Mongazon, en cas de découpages fonciers visant à densifier l'urbanisation, des perméabilités devront être recherchées avec la rue de la Morellerie afin d'éviter les voies en impasse.

Réaliser une greffe urbaine qualitative

La partie nord du secteur à urbaniser sera traité de façon qualitative de manière à garantir sa bonne intégration dans le tissu urbain existant (traitement des clôtures, aménagements paysagers...).

Le large fossé existant le long de la rue de Mongazon sera retraité, couvert et conservera une fonction de bassin d'orage.

En partie sud, des aménagements paysagers seront réalisés pour aménager une transition végétale entre les pépinières et le quartier d'habitat.

Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à environ 30 logements de type individuel, dans le respect des formes urbaines environnantes.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

Au regard du contexte du secteur la production s'orientera essentiellement vers une production en marché libre.

Contexte et enjeux

Le secteur Reux. / Cordelles / Rillerie est localisé en entrée ouest de Saint-Barthélemy-d'Anjou, à proximité de la limite communale d'Angers et au contact de grandes infrastructures de déplacements (A87 N et RD 347).

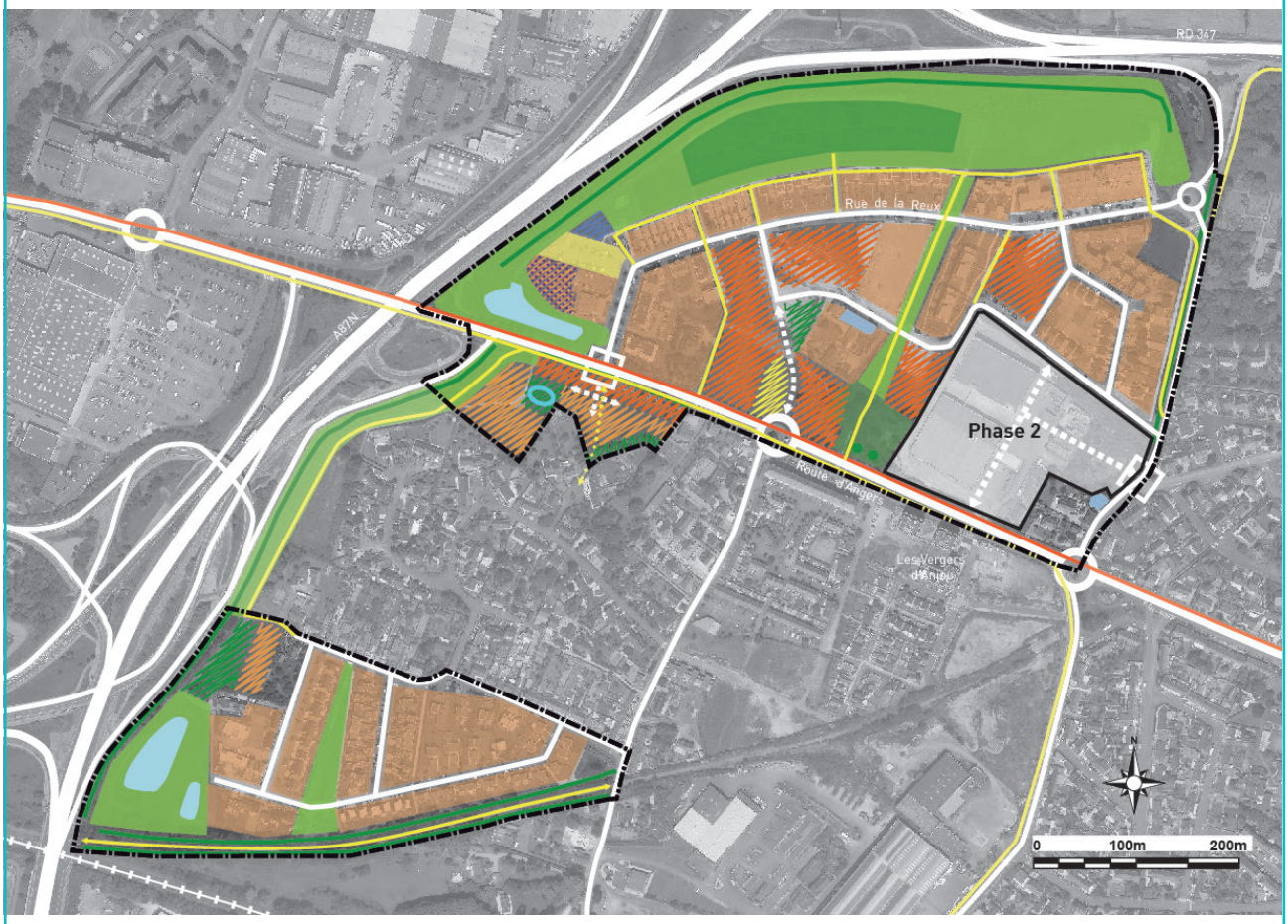
Le secteur est composé de plusieurs entités :

- La ZAC Reux-Cordelles, créée en 2004, constitue l'emprise la plus importante (environ 26 ha). Elle est répartie en deux sites (nord et sud) pour lesquels l'urbanisation est déjà en cours.
- La Rillerie correspond à des emprises maîtrisées par la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou sur la partie sud de la route d'Angers

Le secteur est très bien desservi par les transports collectifs : une ligne structurante du réseau de transports en commun emprunte la route d'Angers et permet de rejoindre le centre d'Angers rapidement.

Le long de la route d'Angers, un autre secteur de développement est en cours d'urbanisation dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : les Vergers d'Anjou. Ce site ne fait pas partie de cette OAP.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer l'entrée de ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou

Les emprises localisées le long de la route d'Angers ont vocation à accueillir principalement des logements collectifs afin de structurer l'entrée de ville de Saint-Barthélemy et de bénéficier de la bonne desserte en transports en commun du secteur.

Les constructions le long de cet axe seront implantées en recul par rapport à la voie afin de permettre le développement d'aménagement paysagers pour une entrée de ville qualitative. Elles pourront avoir une hauteur maximale de R+4 / R+5.

Des percées visuelles seront maintenues vers le cœur des opérations.

Connecter les développements urbains à l'existant

Le réseau viaire sera complété par des voies permettant le maillage du quartier et la desserte des îlots. Elles seront traitées en faveur d'un partage équilibré entre les véhicules et les modes de déplacements doux pour permettre une circulation apaisée et assurer la sécurité de tous.

Le carrefour entre la route d'Angers et la rue de la Reux sera réaménagé afin de permettre un accès sécurisé aux emprises situées en partie sud de l'entrée de ville.

Les possibilités de maillage d'une phase ultérieure d'urbanisation (phase 2) seront maintenues dans les projets.

L'espace boisé le long de la route d'Angers sera conservé et restera le support de la liaison douce structurante entre le quartier la Reux et la route d'Angers (station de transports en commun). En complément, les projets développeront des liaisons douces pour faciliter l'accès aux stations de transports en commun mais également au centre-ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou en connexion avec les cheminements existants.

Dans le secteur des Cordelles et le secteur des Vergers d'Anjou, l'ancienne voie ferrée fera l'objet d'un réaménagement en voie verte, en connexion avec Angers à l'ouest et jusqu'à l'ancienne gare de Saint-Barthélemy-d'Anjou à l'est.

Réaliser une greffe urbaine qualitative

Les principes d'aménagement permettront de définir un cadre de vie agréable pour les habitants (prise en compte de la santé publique).

L'aménagement de ce secteur contient une part importante d'espaces verts et d'agrément afin d'apporter une qualité de vie aux habitants : jardins familiaux, mail planté, aire de jeux...

Les franges des grandes infrastructures (A87 N et RD 347) seront traitées de manière végétalisée, en complément des protections sonores mises en place. A l'ouest de la Reux, des équipements ou activités non nuisantes pourront venir compléter le restaurant existant et renforcer l'isolement des habitations par rapport aux infrastructures. Dans le secteur des Cordelles, un recul par rapport à l'A87 N sera préservé, il sera traité paysagèrement. Les formes urbaines basses (ne dépassant pas les protections acoustiques) permettront de limiter l'impact pour les constructions.

Une insertion qualitative du stationnement privé sera recherchée. Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les places seront majoritairement réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume construit.

Une mixité de formes urbaines et architecturales sera recherchée dans le secteur de la Reux. Au-delà des bâtiments collectifs le long de la route d'Angers, le quartier accueillera des logements intermédiaires et individuels. L'assemblage sera conçu de manière à offrir des jardinets et des terrasses extérieurs en prenant soin de ménager l'intimité des habitants sur ces espaces de vie.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle ; le potentiel est d'environ 300 logements sur la période 2015/2027, dont plus d'une centaine a été réalisée sur la période triennale 2015/2017.

Le secteur des Cordelles accueillera une offre de logements individuels et celui de la Reux une offre diversifiée de logements individuels, intermédiaires et collectifs.

Le secteur Rillerie accueillera envrion 55 logements.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Les emprises identifiées en tant que « phase 2 » n'ont vocation à être urbanisées qu'une fois que les « développements à vocation résidentielle » de l'OAP Reux-Cordelles-Rillerie seront achevés.

Contexte et enjeux

Les secteurs Morlière/Pièce de la Huetterie sont localisés de l'extrémité sud-est des quartiers d'habitat de Saint-Barthélemy-d'Anjou, en limite de la commune de Trélazé. Ils correspondent aux développements de l'urbanisation résidentielle à dominante pavillonnaire réalisés dans les années 1990/2000 ; ils s'intègrent aujourd'hui dans un ensemble urbain plus large : au sud du boulevard Bahonneau, les quartiers résidentiels récents de la Guérinière Quantinière, aux formes urbaines diversifiées et plus compactes, viennent ici tangenter ces quartiers de Saint-Barthélemy.

Le site de la Huetterie, localisé à la pointe sud-est des secteurs d'habitat, est un quartier qui s'est développé à partir des années 2000 autour d'une maison d'habitation bâtie dans les années 1970 de manière isolée au sein des espaces alors encore agricoles.

La parcelle autour de la maison initiale, d'une emprise de 8 000 m² environ, est aujourd'hui insérée dans les quartiers d'habitation. Bien desservie, elle présente un potentiel mutable dont l'évolution possible contribue au renouvellement urbain.

Il s'agit donc de donner les orientations-cadre de l'évolution de ce site qui prendront en compte :

- les enjeux de la maitrise foncière globalement recherchée sur ALM et déclinée en fonction des territoires,
- le contexte urbain dans lequel elle s'inscrit,
- les composantes végétales du site.

Orientations et principes d'aménagement

Le site permet d'apporter une offre urbaine complémentaire à vocation résidentielle dans une insertion harmonieuse avec l'environnement végétal existant.

Inscrire le projet dans les composantes végétales

- Maintien de la frange végétale le long de la rue Ginette Neveu, et plantation d'une « microforêt » au sud du nouvel accès sur cette rue ;
- Maintien de la masse boisée et de la mare existantes au sud-est de la parcelle, en complément de la haie bocagère structurante qui borde le boulevard Bahonneau ;
- Le porteur de projet analysera, préalablement à tout aménagement, la qualité des éléments végétaux sur l'ensemble du site, et veillera à l'insertion des sujets majeurs de qualité au sein de l'aménagement.

S'inscrire dans le fonctionnement viaire du quartier

- Accès au site par l'accès existant débouchant sur la rue de la Huetterie, accès secondaire sur la rue Ginette Neveu ; pas de nouvel accès pour les véhicules motorisés sur le boulevard Bahonneau,
- Organisation viaire interne dans un mode apaisé, impasse inférieure à 100 mètres,
- Déplacements en modes doux organisés au sein du site, avec des connexions aux rues avoisinantes et notamment maintien de l'accès piéton sur le bd Bahonneau.

Concevoir un projet qui s'inscrit dans les enjeux de la transition écologique

- Valorisation de l'inscription paysagère,
- Volumétrie et implantation optimales des constructions, qualité environnementale, sobriété énergétique,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation de ce secteur est résidentielle. Le potentiel est de 10 à 12 logements.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

Contexte et enjeux

Le site de la Marmitière est localisé à l'interface entre le centre-ville et le Parc de Pignerolle, dont il constitue le prolongement naturel. Ce site de 12 hectares qui s'organise autour du château de la Marmitière occupe donc une place urbaine stratégique. Il constitue la fin du 'bras vert' qui s'insère dans la trame bâtie, véritable réservoir de biodiversité à préserver (trame verte et bleue). Ce site présente une grande qualité paysagère autour de l'ensemble patrimonial remarquable constitué du château et de ses abords.

Le site se caractérise par une diversité de composantes végétales et de milieux :

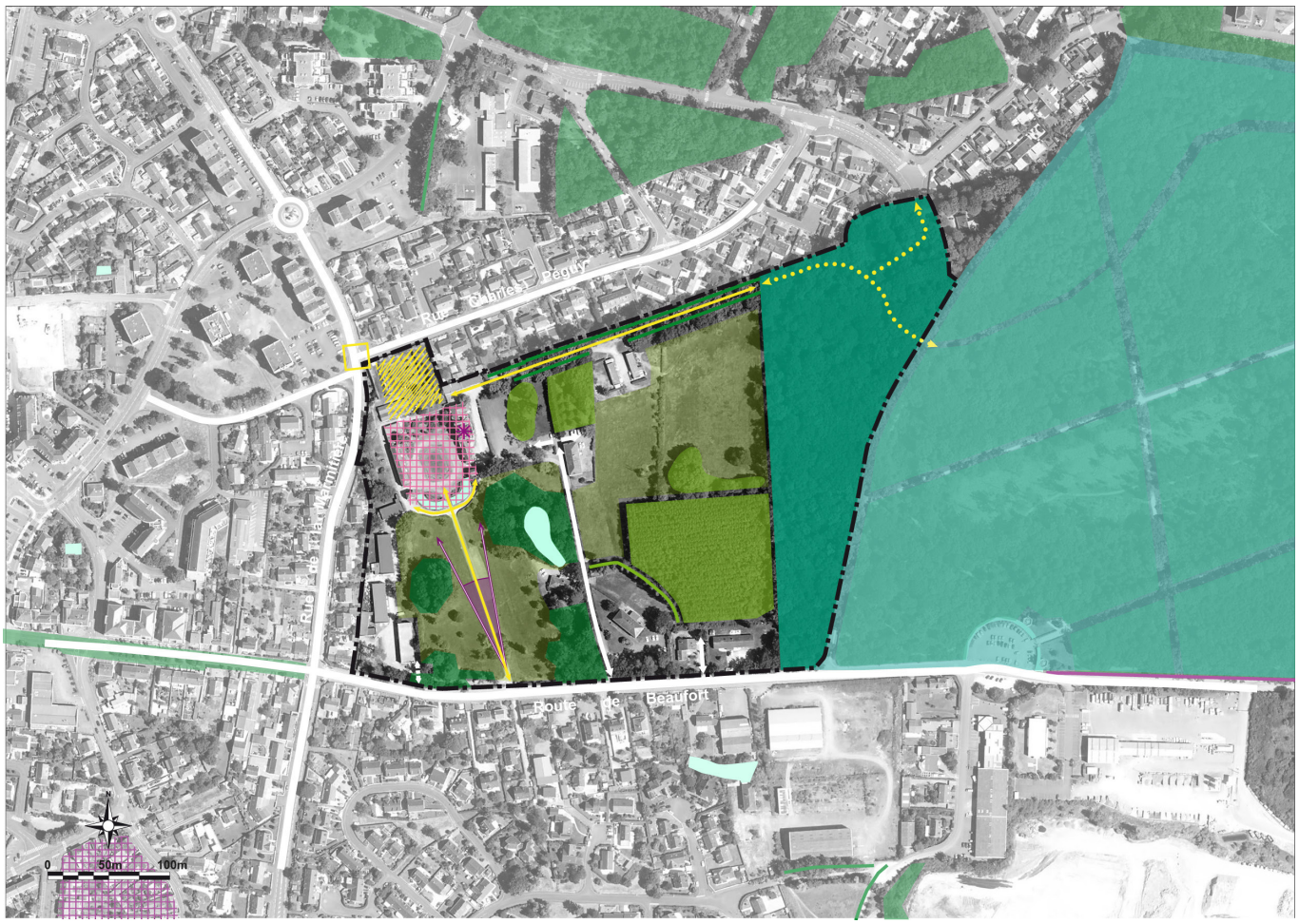
- Un patrimoine boisé et arboré conséquent qui structure le site : le boisement à l'est classé en EBC, des bosquets dont certains sont composés de sujets arborés d'une grande qualité, l'allée cavalière au nord constituée d'un double mail planté présentant de beaux sujets, et enfin un boisement d'exploitation.
- Des espaces ouverts qui apportent une autre ambiance paysagère et peuvent même avoir une vocation agricole (grande prairie centrale). L'espace ouvert traversé par l'allée principale menant au château est, quant à lui particulièrement important, pour la visibilité et la mise en scène du château depuis la route de Beaufort.
- De nombreuses haies arbustives ou arborées délimitent différents espaces du site. Certaines s'insèrent en cohérence avec l'organisation spatiale générale, d'autres néanmoins peuvent apparaitre comme perturbatrices à la lisibilité de l'ensemble.
- Les espaces humides : les deux mares identifiées sont situées, l'une au nord-est du site au sein de l'EBC, l'autre au creux d'un bosquet à proximité de l'allée principale. En outre, les douves du château apportent une autre présence de l'eau : entourées par des murs en ardoise très qualitatifs gagnés par la végétation, elles participent au caractère monumental et patrimonial du site.

Le site recèle également une présence d'éléments bâtis diversifiés. Le cœur patrimonial du site est composé du château, de ses dépendances, de la chapelle, et des éléments tels que les douves, la cour, etc. Le château s'inscrit dans une mise en scène depuis la route de Beaufort, constituée par l'allée principale traversant la prairie ponctuée de bosquets qui permet la découverte du site. La traversée des douves permet quant à elle la découverte à l'est du château, faisant face à ces dépendances et mis à distance de celles-ci par un espace central. La préservation et la réhabilitation de cet ensemble seront des points forts pour le devenir de ce site.

Outre le château de la Marmitière qui en est l'élément bâti dominant, quelques éléments bâtis y sont implantés de manière disséminée en fonction des nécessités d'usages des dernières décennies : des maisons d'accueil, des bureaux, un bâtiment administratif, des locaux techniques, des ateliers. Plutôt disparates, ils ne prolongent pas le caractère patrimonial du château.

Le site est peu visible depuis son environnement (haies, mur de clôture). En outre, il reste aujourd'hui peu accessible aux modes de déplacements doux (piétons, vélos), mais il permet d'envisager un projet de prolongement de la voie verte reliant le centre-ville d'Angers via l'ancienne voie ferrée, développant les liaisons inter-quartiers et un nouvel accès piéton au parc de Pignerolle.

Carte des orientations et principes d'aménégament



Orientations et principes d'aménagement

Les orientations suivantes visent à maintenir les « invariants » qualitatifs liés à la composition paysagère et architecturale du site :

Préserver les grandes composantes végétales, écologiques et paysagères du site

Les composantes végétales, écologiques et paysagères suivantes sont à maintenir pour leur rôle dans la composition du site et la diversité des ambiances générées :

- Le boisement à l'est classé en EBC, les principaux bosquets et haies repérés sur la carte ci-avant, l'allée cavalière au nord, le boisement d'exploitation.
- Les espaces ouverts (prairie centrale et espace ouvert devant le château) : la grande prairie centrale pourrait trouver une vocation agricole.
- Les espaces humides : un diagnostic plus précis des espaces humides identifiés devra être réalisé pour déterminer leur réel périmètre et leur fonctionnement hydrologique. Les douves apportent également une autre présence de l'eau, elles participent au caractère monumental et patrimonial du site.

La préservation des différentes composantes doit aussi permettre de préserver le caractère de « poumon vert » et garantir la bonne insertion d'un projet dans cet environnement riche et qualitatif.

Préserver l'unité de composition autour du château

Le cœur patrimonial du site est composé du château, de ses dépendances, de la chapelle, et des éléments tels que les douves, la cour, etc.
Tout projet devra veiller à :

- Maintenir et préserver la composition d'ensemble : le château constitue l'élément principal du site, mais la présence des dépendances est aussi fondamentale pour structurer l'espace proche. Ainsi, ces dernières sont importantes par rapport à la cour et les douves, mais aussi par rapport aux autres espaces libres en connexion (allée cavalière notamment). C'est donc l'ensemble de cette composition qui fait le caractère monumental et patrimonial du site.
- Préserver et renforcer les perspectives et vues sur l'ensemble bâti :
  - ses abords immédiats avec la cour centrale bordée par les douves. La traversée des douves permet la découverte à l'est du château, faisant face à ces dépendances et mis à distance de celles-ci par un espace central.
  - ses espaces plus périphériques constitués de l'allée principale traversant la prairie ponctuée de bosquets.

Permettre le changement de destination du château et de sa dépendance pour une réhabilitatation en logements, dans le respect de la qualité du bâti, des perspectives et des composantes des lieux

La préservation et la réhabilitation de cet ensemble bâti du château et de ses dépendances constituent un enjeu. Dans un objectif de valorisation de la qualité patrimoniale de ce site, la réhabilitation du château et de sa dépendance vers une offre de logements, est envisageable, au regard notamment de sa localisation et de sa proximité avec les services et équipements. Cette transformation, ainsi que les accès et stationnements, devront s'inscrire dans le respect des composantes architecturales et paysagères.

Recomposer l'accroche et ouvrir le site sur son environnement

Au nord-ouest, l'espace aujourd'hui occupé comme potager, avec la présence d'une ancienne serre, est enserré derrière un mur de schiste de bonne qualité. L'ouverture de cet espace vers le carrefour rue de la Marmitière / rue Charles Péguy sera recherchée, pour créer une perméabilité fonctionnelle avec le quartier environnant et une perméabilité visuelle vers le patrimoine bâti du château et de ses abords. Un aménagement de qualité sera recherché. Le mur de schiste pourra donc faire l'objet d'une ouverture mais il s'agira néanmoins de préserver la qualité de la continuité bâtie apportée par ce mur.

Conserver les circulations internes existantes et proposer un maillage de liaisons douces

Afin de préserver au mieux la composition du site, la desserte pour les divers usages du site se fera à partir du maillage de voies carrossables et des espaces de stationnements existants. Le grand parking à l'arrière du château devra faire l'objet d'un traitement adapté pour assurer son insertion paysagère et architecturale dans le site. Les espaces de cheminements et de stationnement devront être traités de façon à veiller à réduire l'imperméabilisation.

Le site pourra être rendu plus accessible aux modes doux, en développant un maillage de liaisons douces qui permettra de relier plusieurs pôles d'équipements du centre-ville et viendra ainsi compléter la voie verte (ancienne voie ferrée) et l'axe cyclable le long de la route de Beaufort. Un accès piéton uniquement pourra être envisagé vers le parc de Pignerolle permettant de relier directement le chemin du 125eme RI. Il s'agira alors veiller tout particulièrement à intégrer ces aménagements dans la composition paysagère des lieux. .

Programmation

Etant classé en zone Nl, les seuls logements créés le seront par changement de destination du château et de sa dépendance. Pour permettre un projet viable de réinvestissement du bâti tout en assurant sa compatibilité avec l'objectif de préservation des composantes architecturales et paysagères du site, le nombre de logements créés sera d'environ 15 logements.

SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE





angers loire métropole
communauté urbaine

RUE DE BÉCON SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE

Contexte et enjeux

Situé en centre bourg, sur la route de Bécon, à moins de 150 m de la place de l'église, ce site, aujourd'hui occupé par une entreprise artisanale, bénéficie d'une localisation très avantageuse.

Après l'arrêt de l'activité de l'entreprise, ce site inclut dans le tissu d'habitat représentera une opportunité pour réaliser un projet de renouvellement urbain.

D'une surface d'environ 0,3ha, ce secteur de renouvellement urbain est bordé :

- à l'Est par la rue de Bécon et l'enceinte du château du Pinelier ;
- à l'Ouest par les terrains de sport du complexe sportif municipal ;
- au Sud par de l'habitat pavillonnaire contemporain ;
- au Nord par des constructions anciennes de la rue de la Corderie, comprenant notamment une salle de boule de Fort et un local associatif.

Le site est desservi uniquement depuis la rue de Bécon. Il est en partie occupé par un bâtiment d'activités, une plateforme de stockage de matériaux, des espaces de stationnement et un ancien entrepôt au Nord.

L'enjeu principal est de faire évoluer la vocation de ce site vers l'habitat au regard de sa localisation.

Un second enjeu pourrait être de renforcer le pôle d'équipements de la rue de la Corderie (salle associative et la salle de boule de fort) en exploitant la partie Nord du site. Il pourrait être avantageusement aménagé un bâtiment public et ouvrir un accès complémentaire à la salle de boule de fort et à sa cour par le Sud.

Enfin, il peut être tiré parti de ce réaménagement pour créer une liaison douce directe et sécurisée entre la rue de Bécon et le complexe sportif.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Le projet de renouvellement urbain du centre ancien doit respecter les orientations d'aménagement suivantes :

Porter une opération d'habitat en partie Sud desservie depuis une voie unique débouchant sur la rue de Bécon en lieu et place de l'accès actuel.

Réserver la partie Nord du site pour l'accueil d'équipements publics :

En lien direct avec la salle associative et la salle de boule de fort, créer de nouveaux locaux associatifs en valorisant les hangars anciens actuels si le projet le permet ou en reconstruisant un bâtiment adéquat.

Aménager une liaison douce transversale entre la rue de Bécon et les équipements sportifs :

La liaison douce assurera la desserte des logements, des équipements à créer et se prolongera jusqu'au complexe sportif et notamment les vestiaires.

Préserver la haie située à l'ouest assurant une transition visuelle entre le complexe sportif et les futurs logements. Il pourra même être envisagé de l'accompagner par un aménagement paysager complémentaire si nécessaire.

Concevoir un quartier durable, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique,

Programmation

Au regard de la localisation du site, il sera envisagé de construire au moins 5 logements en partie Sud.

Contexte et enjeux

Situé à l'Est du bourg, à proximité de la Mairie, le site, d'une superficie totale de 2,1ha, est composé de jardins et fonds de parcelles à l'Ouest (qui n'ont pas vocation à évoluer, mais au sein desquels il faut entretenir les cheminements piétons existants, voire les prolonger pour desservir la parcelle objet du projet) et d'une parcelle agricole à l'Est (1,45ha).

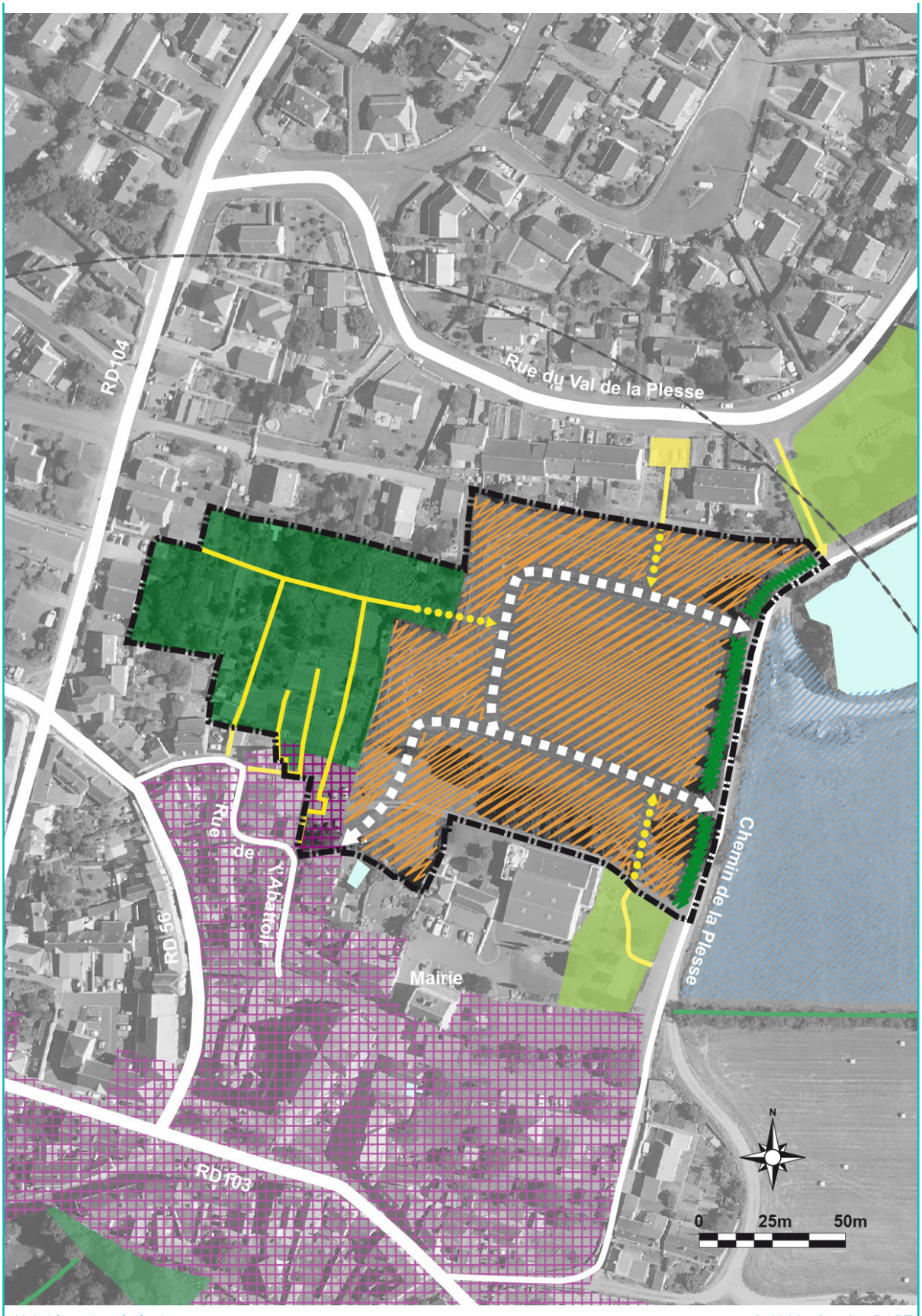
Il est bordé :

- A l'Est par le chemin de la Plesse,
- Au sud, par le bourg historique et des équipements (bibliothèque, salle de cinéma, etc.),
- A l'Ouest, par de l'habitat longeant la rue du Moulin de la Croix (RD104),
- Au Nord, par de l'habitat situé en bordure d'impasse et de la rue du val de la Plesse.

La desserte est réalisée au sud par la rue de l'Abattoir et à l'Ouest par le chemin de la Plesse.

L'enjeu d'aménagement de ce site de projet est d'insérer qualitativement au sein du tissu existant une trentaine de logements qui bénéficieront de la proximité des équipements et du centre-bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- Les éléments végétaux existants seront préservés ou compensés si le projet devait leur porter atteinte,

- Les espaces circulés (voies, cheminements piétons et cyclables) ainsi que les espaces de stationnement seront aménagés dans une recherche d'insertion paysagère renforcée (végétalisation, plantations d'arbres à haute tige, choix des revêtements et perméabilité des sols, etc.)

- Le projet prévoira un aménagement paysagé (par exemple : plantation de haie arbustive...) pour traiter la limite entre zone urbanisée et zone agricole et favoriser les continuités écologiques le long du chemin de la Plesse.

Structurer le projet

- L'accès à l'opération s'organisera depuis la rue de l'Abattoir au Sud-Ouest et le Chemin de la Plesse à l'Est.

- Il sera recherché une continuité des maillages piétons existants à l'Ouest, au Nord et au Sud de l'opération.

- Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Permettre l'implantation qualitative d'une trentaine de logements.

SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Ce secteur d'extension à vocation d'activités économiques vient compléter la zone d'activité artisanale existante de Bernay. Il inclut une entreprise déjà existante et s'étend sur environ 4 hectares.

Le site se situe à proximité des prairies de la Baumette et de la vallée de la Maine, reconnue notamment pour son intérêt environnemental (Natura 2000) inscrit en réservoir remarquable de la Trame Verte et Bleue. Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

Le périmètre est délimité par :

- La RD 411 (Route de l'Hermitage) en partie Est,
- La zone d'activité existante de Bernay au Nord,
- Les prairies de la Baumette à l'Ouest,
- Des espaces agricoles au sud.

L'urbanisation de ce site permettra d'avoir un aménagement plus qualitatif des espaces d'activités dans ce secteur (requalification de la zone de Bernay).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer le projet

- La voirie principale du projet sera raccordée au Chemin de Bernay. Deux accès pourront être aménagés, en fonction des disponibilités foncières, depuis ce chemin pour desservir la zone. Aucun accès direct des activités sur la RD 411 ne sera autorisé. Ainsi, la voie de desserte interne se terminera en impasse par une palette de retournement ;
- Ce réseau viaire interne permettra de desservir les nouvelles entreprises ;
- L'aménagement de la voie de desserte interne prendra en compte les circulations douces ;
- Les espaces inondables situés en partie Ouest de la zone seront pris en compte. Un aménagement paysager pourra y être réalisé.

Insérer le projet dans le paysage

- Les éléments végétaux existants seront préservés, notamment ceux bordant la zone à l'Ouest, en limite des prairies de la Baumette
- Le cône de vue existant sur le coteau de Bouchemaine sera préservé. Pour ce faire, un espace paysager sera aménagé le long de la RD 4111 sur une dizaine de mètres de profondeur. Par ailleurs, les constructions devront s'implanter en retrait de la voie centrale de desserte de la zone.
- Les aires de stationnement et de stockage seront aménagées de telle sorte qu'ils soient le moins visibles depuis l'espace public.
- Les clôtures, si elles sont réalisées, devront présenter un aspect qualitatif, notamment celles implantées le long de la RD 411. Par ailleurs, il sera privilégié une pré-végétalisation de la zone avec des essences liées aux caractéristiques de l'espace (dimension, vocation, environnement paysager, biodiversité).

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

Il s'agit de permettre les implantations de nouvelles entreprises

LA GAILLARDIÈRE SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE

Contexte et enjeux

Le secteur de la Gaillardière est situé en limite Ouest du hameau de Moulin Carré, au nord du bourg. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur des espaces situés en limite de la Route d'Angers, face au parc du Hutreau, sur une surface de 1,7 hectares.

Le secteur est délimité :

- Au Nord par des terres agricoles
- A l'Ouest par la Route d'Angers
- A l'Est par le lotissement du Moulin Carré
- Au Sud par le chemin du Moulin Carré.

Ce secteur est occupé principalement par du terrain d'agrément.

Le projet a pour ambition de terminer l'urbanisation du hameau de Moulin Carré dans sa partie Ouest et de constituer une transition vers les espaces agricoles et naturels environnants.

Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Inscrire le nouveau quartier dans le tissu communal

- L'accès au secteur se fera à partir du Chemin du Moulin Carré. Une voie de desserte interne permettra de desservir l'ensemble des constructions. Aucun accès direct des constructions sur la Route d'Angers n'est autorisé.

- Les haies et plantations existantes en limite de la zone à urbaniser sont à préserver pour faciliter l'intégration paysagère de l'opération.

- Le projet favorisera les implantations bioclimatiques des constructions.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le potentiel de logements est estimé à environ 25 logements

- Un secteur de mixité sociale est inscrit sur ce secteur qui définit la programmation de logements à réaliser. Il est compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat

Contexte et enjeux

Le site de la Jolivetterie est situé en partie Est du territoire communal et s'étend sur environ 10 hectares.

Il est délimité :

- Au Nord par le quartier du moulin Carré,
- A l'Ouest par la Route du Hutreau qui relie Angers à Sainte-Gemmes-sur-Loire,
- A l'Est par quelques habitations implantées le long du Chemin du Moulin Carré
- Au Sud par la RD 112, axe reliant les Ponts-de-Cé à Bouchemaine.

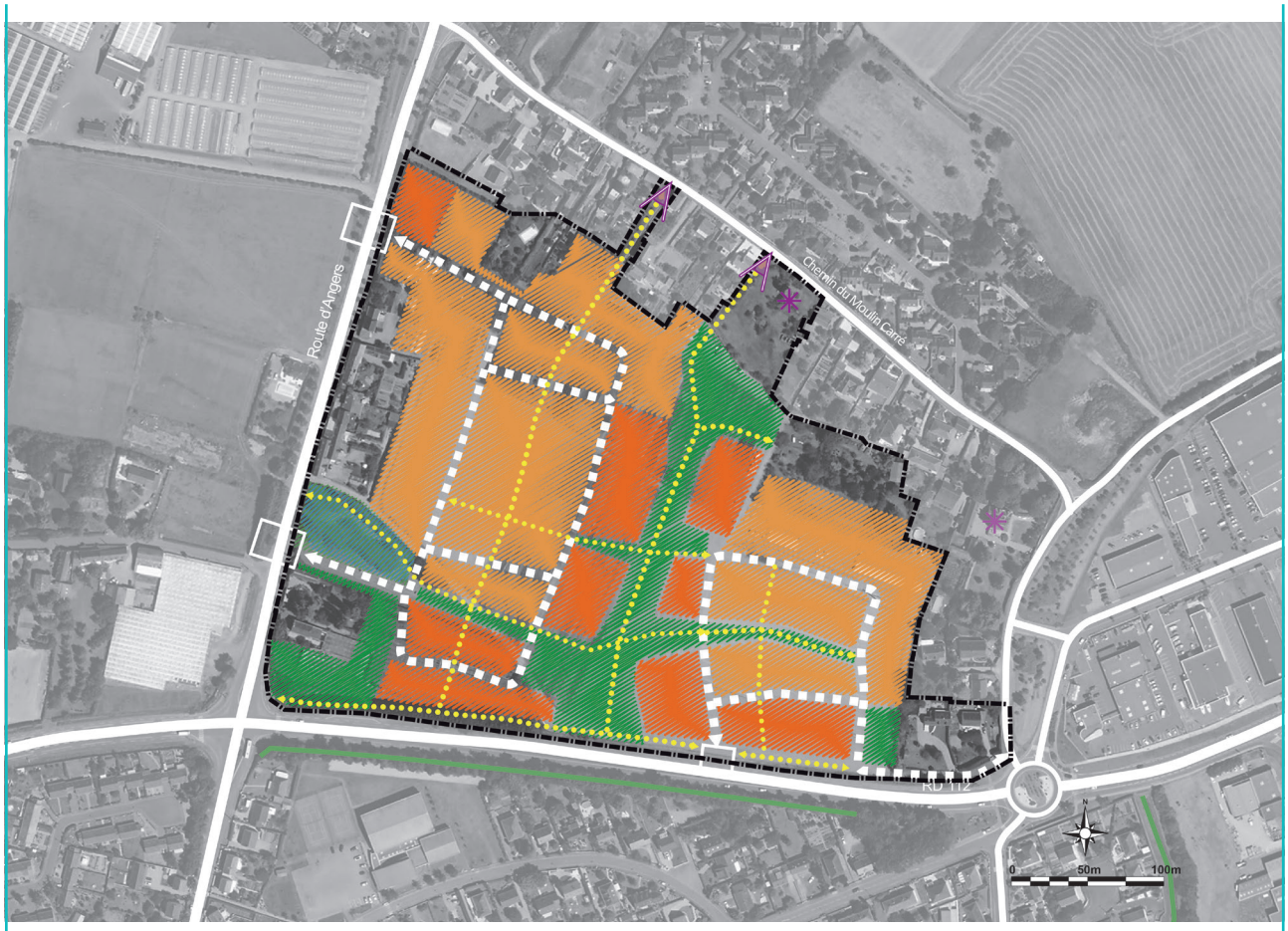
Cet espace avait une vocation agricole structurée autour de l'horticulture et de la pépinière.

Il est desservi par la RD 112 et la Route du Hutreau, et par les transports en commun (desserte du bourg et du futur quartier de la Jolivetterie).

Ce secteur représente un espace interstitiel important entre le bourg et le quartier du Moulin Carré. Ainsi, le projet a pour ambition de créer une couture urbaine entre ce nouveau quartier développé en appui du secteur de Moulin Carré et le bourg. Cela pourra impliquer à terme une requalification d'une portion de la RD 112 en boulevard urbain. La réalisation de l'aménagement du nouveau quartier est prévue en trois phases, avec tout d'abord la réalisation du secteur Ouest.

Situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement en cohérence avec la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Aménager un nouveau quartier en entrée de ville

- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

- L'accès principal au secteur se fera à partir d'un carrefour aménagé sur la Route d'Angers (RD 312), dans la partie basse de l'opération. Un aménagement de la Route d'Angers (type tourne-à-gauche) sera à prévoir pour assurer la sécurité des déplacements tant pour entrer que pour sortir de la zone. Une autre sortie sera aménagée dans la partie Nord de l'opération sur la Route d'Angers, afin de faciliter les circulations dans le secteur. Ce secteur pourra également accueillir des aménagements liés à la desserte en transport en communs. Des voies internes desserviront l'opération entre ces deux accès.

- La partie Est de l'opération et les abords de la RD112 pourront bénéficier d'accès propres aménagés à partir de la RD112. Ces accès, qui seront précisés ultérieurement, seront accompagnés d'une requalification de la RD112 et devront assurer une bonne sécurité routière.

- Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la route départementale RD 112 sont à éviter.

- L'implantation des constructions le long de la RD 112 prendra en compte les nuisances sonores et la pollution atmosphérique générées par la voie. Ainsi, un retrait des constructions sera respecté et il pourra être autorisé une certaine mixité des fonctions aux abords de la RD112 (activités de services...).

Faciliter les connections du nouveau quartier avec le tissu urbain existant

- Le nouveau quartier sera structuré autour d'une coulée verte qui sera aménagée selon un axe Nord-Sud. Cette coulée sera prolongée selon un axe Est-Ouest en partie Sud de l'opération. Elle permettra notamment de préserver des vues depuis la Rue du Moulin Carré sur la Vallée de la Loire. Des chemins piétons agrémenteront cette coulée verte.

- La vocation de la zone est principalement résidentielle, permettant une certaine mixité des fonctions. Les formes urbaines de l'opération seront variées pour s'adapter au relief et s'intégrer au mieux dans le paysage. Ainsi, les abords de la coulée verte et les espaces au Nord de la RD 112, accueilleront des formes urbaines plus hautes et plus compactes. Il conviendra de favoriser une orientation bioclimatique des constructions.

- Des liaisons douces sont à aménager dans ce quartier afin de permettre des jonctions avec les autres quartiers de la ville et notamment vers le centre bourg. Elles assureront la continuité des déplacements doux et la sécurité des piétons lors de la traversée de la RD112.

- En limite Ouest, le secteur correspondant à l'espace de compensation des zones humides impactées par le projet est délimité. Il fera l'objet d'un aménagement et d'une gestion appropriée. Les haies et boisements existants seront également maintenus.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 250 logements, dont 220 seront réalisés sur la période 2018-2027, les 30 logements restants étant programmés post 2027.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

  - 30 % de logement locatif social,
  - 15 à 20 % d'accession aidée.

Contexte et enjeux

Le secteur de la Roche Morna est situé en limite Ouest du village de Port Thibault, en bord de Loire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur des espaces situés à l'Ouest du chemin de la Roche Morna, entre l'actuelle MAS (maison d'accueil spécialisée) et le Château de la Roche Morna, sur environ 1 hectare.

Le secteur est délimité :

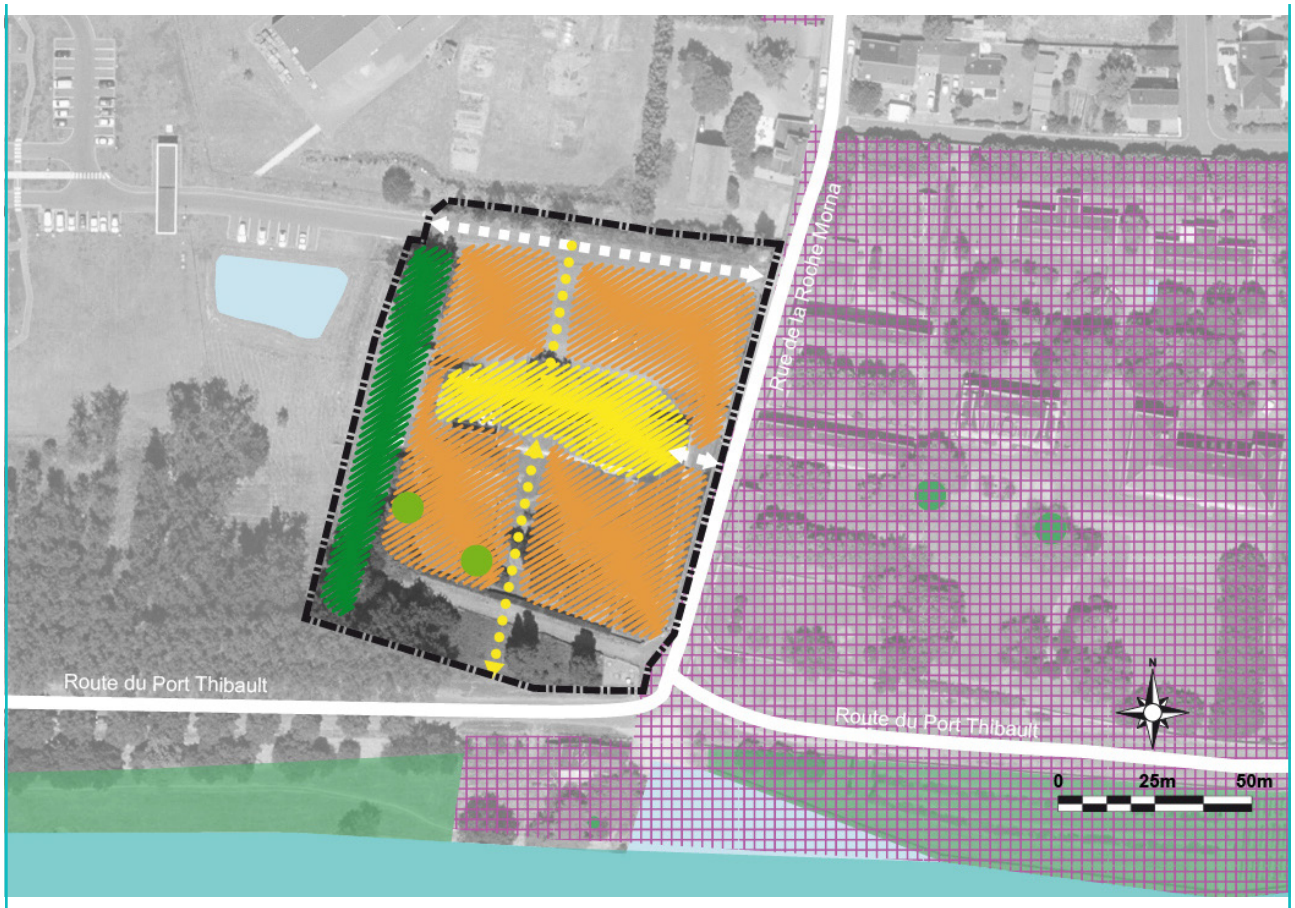
- Au Nord par les terrains du CAT (Centre d'Aide par le Travail)
- A l'Ouest par les terrains de la MAS (Maison d'Accueil Spécialisée)
- A l'Est par la rue de la Roche Morna
- Au Sud par les espaces inondables de la vallée de la Loire.

Ce secteur avait auparavant une vocation médicale. Les équipements du CESAME présents sur le secteur ont été transférés dans le quartier des Capucins à Angers.

Par ailleurs, le secteur est situé à proximité du Château de la Roche Morna, inclus dans le site classé de la Confluence Maine-Loire et à proximité des bords de Loire, reconnu pour leur qualité environnementale par leur inscription dans le réseau Natura 2000, réservoir remarquable de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Le projet a pour ambition de terminer l'urbanisation du village de Port Thibault et de constituer une transition vers les espaces naturels environnants de qualité.

Situé dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO , le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer à la Valeur Universelle Exceptionnnelle (VUE). Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Inscrire le nouveau quartier dans le paysage ligérien

- L'accès au secteur se fera à partir du Chemin de la Roche Morna. Deux accès principaux seront définis. Le maillage des voies à créer se fera selon un schéma orthogonal/perpendiculaire, permettant de créer des perspectives vers la Loire.

- L'implantation des constructions nouvelles se fera préférentiellement à l'alignement afin de rappeler le caractère urbain du village de Port Thibault. Un espace public central pourra être aménagé autour duquel les constructions seront implantées, rappelant la morphologie des places du village de Port Thibault.

- Une venelle sera aménagée vers la Loire pour rappeler la morphologie des villages de Bords de Loire. L'aménagement du secteur permettra les déplacements doux.

- Dans la mesure du possible, le projet conservera les éléments végétaux de qualité (deux arbres).

- Une limite entre l'espace urbanisé et l'espace naturel (en partie Ouest de l'opération) sera aménagée sous forme de haies bocagères composée d'essences locales.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le potentiel de logements est estimé à environ 14 logements

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, au regard du contexte du secteur. La production s'orientera vers des logements en marché libre.

RUE DU COMMERCE SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE

Contexte et enjeux

Le secteur de la rue du Commerce correspond à la partie Nord de la rue du Commerce, au carrefour avec la Route de Bouchemaine. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte principalement sur les espaces situés en entrée de la rue du Commerce. Le secteur d'études s'étend sur environ 1 hectare.

Le secteur est délimité :

- Au Nord par la route de Bouchemaine et un foyer logement,
- A l'Ouest par l'opération des Écrins,
- A l'Est par la rue du Commerce – la parcelle à l'angle de cette rue et de la route de Bouchemaine est intégrée dans le secteur d'aménagement,
- Au Sud notamment par les logements collectifs existants.

Ce secteur s'inscrit dans le prolongement d'un espace qui vient de faire l'objet d'un réaménagement urbain et qui correspond également à la centralité de la commune, notamment au niveau de la localisation de ses commerces de proximité.

Le projet a pour ambition de compléter la requalification de la rue déjà opérée et ainsi marquer clairement l'entrée dans le cœur de ville de Sainte-Gemmes-sur-loire.

Situé dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer l'entrée du Coeur de ville

- L'implantation des constructions nouvelles se fera à l'alignement afin de donner un caractère plus urbain à l'espace et de créer un front urbain homogène. Le long des rues, les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces.

- L'alignement des constructions proposées sur la parcelle à l'Est de la rue du Commerce doit permettre un réaménagement du carrefour (amélioration de la visibilité, élargissement).

Faciliter les connections avec le tissu urbain existant

- La vocation du secteur est principalement résidentielle, permettant une certaine mixité des fonctions (commerces, services...). Les formes urbaines seront variées pour s'adapter au tissu urbain existant et s'intégrer au mieux dans le paysage.

- Des liaisons douces et des perméabilités visuelles sont à penser pour créer une continuité avec l'espace actuel du foyer logement, situé au Nord de la Route de Bouchemaine. Globalement sur le secteur, le maillage des cheminements devra assurer une bonne perméabilité afin de faciliter l'accès aux services et commerces par les déplacements doux.

- L'aménagement des espaces publics devra contribuer à améliorer la lisibilité du secteur et renforcer la centralité existante. Des espaces verts de respirations seront aménagés, ils permettront notamment de faire une transition avec les habitations existantes.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- Le secteur présentera une mixité de fonction compatible avec la vocation principale résidentielle.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE





angers loire métropole
communauté urbaine

LA VILNIÈRE SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE

Contexte et enjeux

Le site d'activité dit de la Vilnière s'inscrit, au sud-est du centre-bourg, en continuité de la zone artisanale existante et du tissu urbain de la commune, non loin des commerces et services du bourg et à proximité immédiate des installations sportives de la Haie Madame. Le secteur est délimité :

- au nord : par un talus arboré et des jardins familiaux,
- à l'est : par le chemin de la Mallerie, des haies bocagères et un espace boisé,
- à l'ouest : par la zone artisanale de la Vilnière existante,
- au sud : par des bassins de rétentions et l'Autoroute A11.

La zone artisanale existante des Furetteries s'étend sur une surface de près de 4 hectares et représente un pôle d'emploi important pour la commune. Cette zone s'inscrit en entrée de ville au sud de la commune, le long de la route de Saint-Jean-de-Linières. La desserte de cette zone est assurée :

- à l'est par le chemin de la Mallerie. Cette voie est peu adaptée à la desserte d'une telle zone,
- à l'ouest par la route de Saint-Jean-de-Linières et par la rue des Carrières.

La desserte routière interne de la zone est assurée par une voie communale récente et correctement calibrée pour ce type de vocation. Des liaisons douces desservent le site et permettent de le relier aux différents équipements et espaces naturels environnant.

On recense sur l'ensemble de la zone une forte présence végétale, participant à la qualité du site :

- les cheminements doux assurant des liaisons Est-Ouest sont végétalisés,
- des haies bocagères ont été maintenues,
- les bassins de rétention en partie Sud de la zone sont paysagés.

Les objectifs poursuivis pour l'avenir de cette zone sont :

- d'affirmer sa vocation économique,
- d'améliorer son accessibilité,
- de renforcer sa lisibilité en améliorant notamment sa qualité urbaine et le fonctionnement de la zone.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

- Affirmer la vocation économique du secteur ;
- Améliorer son accessibilité et le fonctionnement viaire de la zone ;
- S'appuyer sur le végétal pour améliorer la qualité urbaine.

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique.
- La programmation permettra l'implantation d'activités économiques de proximité.

Contexte et enjeux

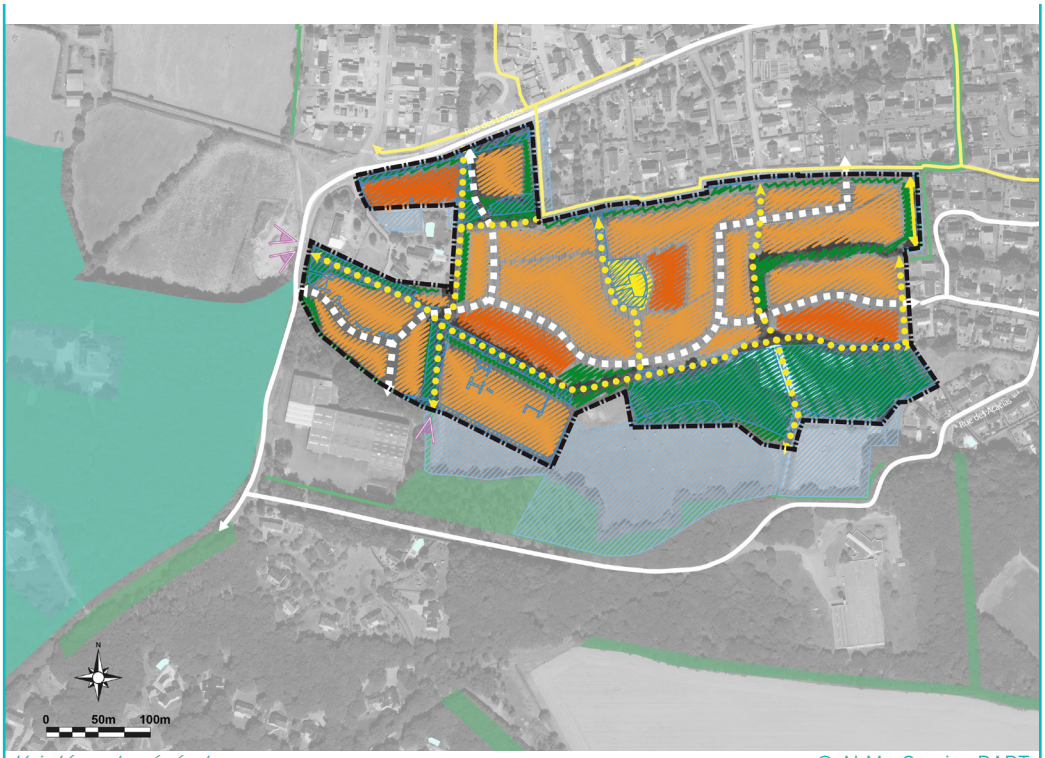
Le site d'urbanisation dit de Gagné est situé dans le prolongement ouest du centre-bourg, en continuité de l'opération très récente « La Grande Rangée » et d'opérations plus anciennes. Le secteur est délimité :

- au nord : par la rue des Landes et les arrières des propriétés existantes
- à l'est : par le quartier résidentiel et une ancienne carrière comblée
- à l'ouest : par la RD 105 et un espace boisé de qualité (Bois du Defay, noyau de la trame verte et bleue)
- au sud : par une prairie, puis par les écarts de L'Angevine et des Écots

Ce secteur se positionne en continuité des quartiers pavillonnaires. Le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années dans la perspective d'un développement résidentiel vers le Sud du bourg.

Le site est concerné par la présence de zones humides.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

S'appuyer sur le patrimoine naturel

• Améliorer la qualité écologique générale des zones humides et favoriser la compréhension de leur fonctionnement par les habitants :

- Limiter l'impact de l'aménagement sur les zones humides existantes
- Compenser les zones humides impactées ou détruites, conformément aux prescriptions du SDAGE
- Réserver une zone en limite Sud-Est du quartier pour compenser tout ou partie des zones humides détruites. L'aménagement de cet espace sera orienté vers la restauration et l'amélioration de la fonctionnalité écologique de ces milieux. Cette zone sera laissée en évolution naturelle (faunistique et floristique). Cette zone aujourd'hui en pâture à l'Est était le siège d'une ancienne carrière, progressivement comblée. Cette zone a peu d'intérêt biologique actuellement. Les fouilles réalisées jusqu'à 3 m de profondeur ont en effet permis de reconnaitre un sol sain et homogène composé de limons bruns sur 0.80 m environ recouvrant

des argiles rougeâtres. La zone humide sera créée en décapant le sol sur la quasi-totalité de sa surface afin d'enlever la couche de terre agricole, puis des dépressions seront creusées (environ 30 à 40 cm). Il pourra être aménagé des dépressions avec des berges en pentes douces afin de favoriser l'installation spontanée d'une végétation semi-aquatique comme au bord d'une mare. Le dévoiement des eaux pluviales des bâtiments en limite Nord de cette zone en assurera un complément d'alimentation. Cette zone sera laissée en évolution naturelle d'un point de vue faunistique et floristique et sera suivie dans le cadre du suivi global de l'ensemble du projet, avec la recherche d'une vocation pédagogique. Les fonctions épuratrices et écologiques pourront être améliorées par des plantations ponctuelles (choix d'essences d'arbres d'accompagnement phyto-épurateur, choix de plantes favorables à la phyto-épuration pour les douves créées en amont et de plantes pour les fossés et prairies humides en aval). La fonction épuratrice est par ailleurs également soutenue sur les autres emprises du projet par la mise en place d'une gestion pluviale par noue de collecte, favorisant l'assimilation par la végétation herbacée la constituant.

- Affirmer l'intérêt écologique de ces espaces par leur mise en réseau et par le choix du traitement végétal
- Rendre lisible « le circuit de l'eau » au sein des espaces publics du quartier, par la recherche d'une gestion aérienne des eaux pluviales
- Mettre en valeur et préserver les éléments naturels, supports de biodiversité :
- S'appuyer sur les haies et boisements identifiés pour calibrer le maillage viaire du quartier (liaisons douces et liaisons motorisées)
- Conserver les franges boisées en contact avec la rue des Acacias en tant qu'espaces de respiration, ainsi que les haies arborées au Sud-Ouest (tampon avec l'ex site économique)
- Aménager le talus au Nord de l'opération en tant qu'espace tampon paysager entre la Grande Rangée et le futur quartier
- Conserver des perspectives sur l'horizon lointain

Soigner l'insertion urbaine et paysagère pour une greffe urbaine qualitative

• Prendre appui sur les éléments paysagers existants qui structurent le relief existant pour soigner l'insertion du projet et limiter les impacts liés à la destruction de linéaires de haies :

- Veiller, pendant la phase travaux, à préserver le système aérien des arbres et leur système racinaire ; à limiter les risques de disparition des végétaux existants en intégrant une phase préparatoire (taille, débroussaillage, élagage préventif)
- Densifier le système des haies conservées (contre-plantations sur les secteurs moins denses) pour retrouver une continuité et une véritable fonctionnalité hydraulique, climatique et écologique
- Compléter le réseau de haies par la plantation de nouvelles haies bocagères en accompagnement des principales artères piétonnes du quartier. La palette végétale dominante du quartier s'appuiera sur les essences bocagères naturellement présentes sur le site ou à proximité.

• S'appuyer sur la trame bocagère pour aménager les liaisons douces qui permettront de connecter le quartier au centre-bourg et aux équipements existants :

- Valoriser et prolonger les cheminements piétons existants au Nord du site
- Créer un maillage de cheminements doux, pour connecter le nouveau quartier au réseau existant vers le centre-bourg et vers les espaces de loisirs (au Nord aire de jeu et plan d'eau, au Sud-Est équipements sportifs) et vers les espaces naturels et agricoles. Ce maillage permettra par ailleurs de relier de façon plus sécurisée les écarts de l'Angevine et des Écots au centre-bourg.
- Apporter un traitement particulier aux « entrées » de quartier et aux espaces situés en bordure de la rue des Landes et de la RD 105.

Diversifier les formes urbaines

• Mettre en œuvre des formes urbaines différenciées au sein de l'opération : les hauteurs les plus élevées seront privilégiées à proximité des espaces de rencontre (coulée verte, lieux de convivialité). Les formes d'habitat individuel assureront la transition avec le tissu existant. Le programme prévoit au moins 20% en logements collectifs et/ou intermédiaire ; au moins 20% de maisons individuelles groupées ; au plus 2/3 de logements individuels.

Créer des lieux de convivialité et prévoir des équipements de rayonnement communal

- Aménager en cœur d'îlots des espaces de convivialité, organisés au cœur des espaces habités, au sein des circuits de liaisons douces.

- Créer un espace commun plus important, imaginé au cœur du quartier. Celui-ci sera largement irrigué par des liaisons piétonnes et localisé au cœur des espaces habités, à proximité de places de stationnement publiques, favorisant accessibilité et visibilité.

- Prévoir un espace, situé au Nord-Ouest du site, dont la vocation, à dominante habitat, reste à finaliser.

Hiérarchiser le réseau viaire

- Créer un réseau viaire primaire interne au quartier (Nord/Sud et Ouest/Est) pour connecter les franges au le futur quartier. Ces axes, primaires pour le quartier, seront traités sous forme de lignes brisées, favorisant la limitation des vitesses de circulation, et permettant l'installation d'au moins deux points d'apports volontaires pour les déchets.

- Le reste des îlots d'habitation sera desservi par un réseau de petites venelles secondaires, toujours perméables pour les piétons.

D'une façon générale, ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale devra être résidentielle. L'aménagement du quartier s'effectuera en plusieurs phases. La première phase concernée par la présente OAP comprendra 180-200 logements, avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

- Les typologies bâties seront également diversifiées afin de permettre un parcours résidentiel aux habitants de la commune.

Contexte et enjeux

Le centre-bourg de Saint-Lambert-la-Potherie se caractérise par un tissu ancien autour de la rue des Landes, et de la rue de l'église (axe Ouest/est). Des constructions plus récentes, sous forme d'opérations d'ensemble se sont développées ensuite.

Au Nord de cet axe, sur une épaisseur de 70 m à 160 m de l'axe, des secteurs pourraient faire l'objet de mutations et participer à la restructuration du quartier. Les rues Paul Gauguin, de l'Aubriaie, Auguste Renoir, de la Prée Madame (partie Nord) constituent la limite Nord du secteur ; la rue de la Coltrie marque la limite Est du secteur.

Ces espaces s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé et peuvent être partiellement construits. Ils sont situés en cœur de centralité, à proximité directe des équipements.

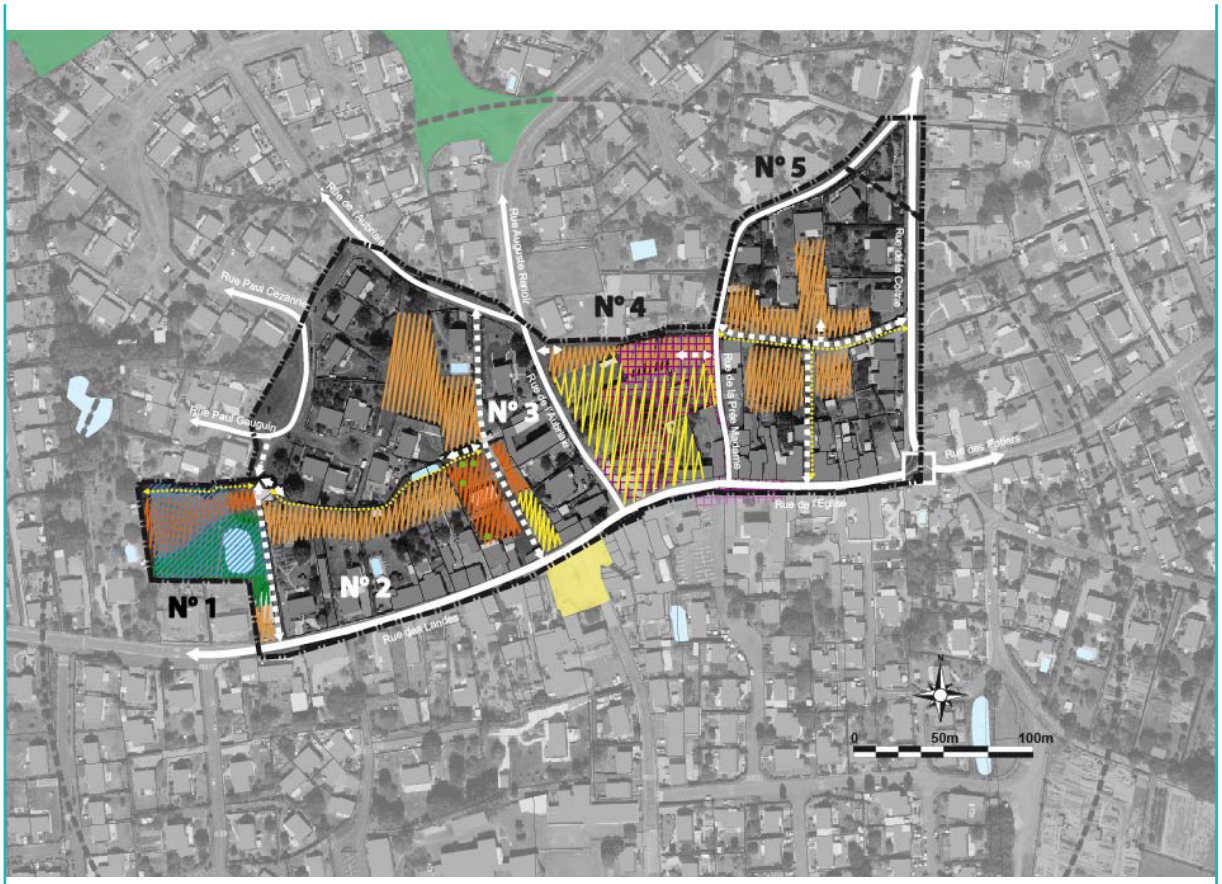
Plusieurs sites sont particulièrement distingués :

- Entre la rue Gauguin et la rue des Landes, le sous-secteur n°1
- En continuité de ce secteur, jusqu'à la rue de l'Aubriaie et la place de la mairie, les sous-secteurs n°2 et n°3
- Entre la rue de l'Aubriaie et la rue de la Prée Madame, le sous-secteur n°4
- Entre la rue de la Prée Madame et la rue de la Coltrie, le sous-secteur n°5

L'urbanisation de l'ensemble du secteur [de l'OAP] permettra de structurer la centralité, densifier le centre-bourg de façon cohérente, permettre les perméabilités entre les quartiers pavillonnaires et le centre-bourg.

Une mare est présente sur le sous secteur n°1. Par sondages pédologiques, une zone humide de plateau urbanisé d'environ 0.17ha est identifiée sur la parcelle principale.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Chaque sous-secteur peut évoluer indépendamment des autres, néanmoins, 3 orientations générales ont présidé les principes d'aménagement pour l'ensemble de la zone :

- revitaliser le tissu urbain du bourg, en privilégiant le développement résidentiel

- faciliter les connexions et perméabilités pour désenclaver le centre-bourg

La création de nouveaux axes viaires Nord/Sud est recherchée et les liaisons douces seront renforcées, avec notamment la création d'un axe Ouest/Est parcourant le secteur d'OAP.

- prendre en compte l'environnement local

D'une façon générale, ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Pour plus de lisibilité, les principes d'aménagement sont présentés par sous-secteur :

Pour le sous-secteur n°1

- Le développement résidentiel du centre-bourg est la vocation principale du secteur. Le projet prévoit la création de logements ou éventuellement d'une structure dédiée à l'accueil des personnes âgées.
- Les haies existantes devront être prises en compte dans l'aménagement.
- Les arbres existants, d'intérêt local, devront être pris en compte dans l'aménagement.
- L'implantation des bâtis sera privilégiée dans la partie Nord du secteur, afin de prendre en compte la sensibilité du site. Dans le même sens, la partie centrale du secteur sera préférentiellement aménagée en espaces verts, espaces publics ou encore jardins.
- Le projet de la commune prévoit également le désenclavement des quartiers résidentiels de l'Aubriaie et de Prée Madame, en créant un axe Nord/Sud entre la rue Paul Gauguin et la rue des Landes. Cet axe pourra être réalisé en plusieurs tranches, la première étant destinée à desservir l'îlot depuis le Nord.

Pour le sous-secteur n°2

- Le développement résidentiel du centre-bourg est la vocation principale du secteur. Une densification est possible (environ 5-7 logements). Une attention particulière sera portée à leur orientation, de manière à favoriser des espaces libres (jardin) de taille adaptée, et en privilégiant une orientation de ces derniers au Sud.

Pour le sous-secteur n°3

- Le développement résidentiel du centre-bourg est la vocation principale du secteur. Le projet prévoit la création de logements ou le cas échéant, d'une structure dédiée, en fléchant prioritairement l'accueil des personnes âgées, profitant ainsi de la proximité des commerces, services et maison médicale.
- Les haies existantes devront être prises en compte dans l'aménagement.
- Les arbres existants, d'intérêt local, devront être pris en compte dans l'aménagement.
- Une attention particulière sera portée à l'organisation du parcellaire et aux principes d'implantation des constructions.
- Le gabarit des bâtiments anciens à proximité sera utilement réutilisé pour la création de petits collectifs (R+1+C)
- Une perméabilité Nord/Sud est également prévue entre la place de la mairie et la rue de l'Aubriaie.

Pour le sous-secteur secteur n°4

- L'essentiel de l'évolution de ce sous-secteur concerne l'aménagement du centre-bourg (square ?). De nouveaux logements pourraient être créés, notamment à l'Est. Ceux-ci pourront s'implanter à l'alignement sur la rue de la Prée Madame.
- Les haies existantes devront être prises en compte dans l'aménagement.
- Les arbres existants, d'intérêt local, devront être pris en compte dans l'aménagement.
- Une liaison douce est prévue pour assurer la liaison Est/Ouest.

Pour le sous-secteur n°5

- Le développement résidentiel du centre-bourg est la vocation principale du secteur.
- Les haies existantes devront être prises en compte dans l'aménagement.
- Les arbres existants, d'intérêt local, devront être pris en compte dans l'aménagement.
- L'aménagement des fonds de parcelles suppose la création d'une nouvelle voie Ouest-Est, permettant de désenclaver l'îlot et de desservir les parcelles, qui pourrait se prolonger à l'Ouest.
- Un sens de circulation permettra d'apaiser la circulation automobile.
- Une attention particulière sera portée à l'organisation du parcellaire et aux principes d'implantation des constructions, pour tenir compte des tissus proches :
  - plus structuré dans la partie Sud de la nouvelle voie avec un alignement privilégiant le positionnement des jardins au Sud afin de favoriser l'intimité privative
  - plus lâche dans la partie Nord de la nouvelle voie, au contact des pavillonnaires existants.
- Les liaisons douces sont complétées par le projet : liaison piétonne et cyclable Nord-Sud, et liaison piétonne Est-Ouest vers le passage piétonnier du presbytère.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et pourrait être orientée vers l'accueil de personnes âgées, sur l'un des sous-secteurs (1 ou 3) . Pour les logements individuels, la mitoyenneté sera recherchée (deux à deux). Le potentiel total est estimé à environ 25-35 logements.

Pour le sous-secteur n°1, l'aménagement du site devra faire l'objet d'une procédure de Déclaration dans le cas où la surface impactée de cette zone humide est supérieure à 0,1 ha au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0, art. R214-1 du Code de l'Environnement).

La programmation privilégiera une diversité de l'offre, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le site de projet Chantoiseau couvre une surface d'environ 1,6 hectare, localisé au sud-est du bourg, et à environ 1km du centre-bourg.

Le site identifié est composé d'une unique parcelle, ancien site industriel «Synchro», actuellement en friche. Il est bordé :

- A l'ouest, par un espace boisé classé, dont il est séparé par la RD 105;
- Au nord, par la ZAC Gagné en cours d'aménagement, quartier d'habitat à dominante individuelle;
- A l'est, par des espaces boisés identifiés en tant que présence arborée reconnue, et par un espace vert en zone humide;
- Au sud, par le lotissement du domaine de l'Angevine, créé vers 1975 .

Hormis le long de la RD 105 à l'Ouest, le site est entièrement entouré d'une frange boisée, identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui sera préservée et valorisée par l'aménagement.

L'arrêt de transport en commun le plus proche est situé à moins de 20 mètres à l'ouest du site, le long de la RD 105.

L'aménagement de ce secteur viendra conforter la vocation résidentielle environnante tout en créant une continuité entre la ZAC Gagné et le domaine de l'Angevine, ainsi que le domaine des Ecots situé au sud du domaine de l'Angevine, et actuellement très excentré par rapport au centre-bourg de Saint-Lambert-la-Potherie.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site

Les deux accès de l'opération devront permettre de desservir l'ensemble des futures constructions de façon fluide, et seront réalisés :

- au nord-est de l'opération, dans le prolongement de la rue Simone de Beauvoir de la ZAC Gagné,
- au sud-est, en vis à vis du nouvel accès du domaine de l'Angevine sur la rue des Acacias.

Des cheminements doux seront aménagés de façon à mailler au mieux la parcelle, notamment pour accéder à l'arrêt de bus, et pour permettre aux riverains du secteur et du domaine de l'Angevine de traverser ce quartier de façon sécurisée pour rejoindre le centre-bourg sans passer par la RD 105 (seule voirie permettant actuellement de connecter les domaines de l'Angevine et des Ecots et le centre-bourg).

Les espaces seront travaillés de manière à ne pas renforcer l'imperméabilisation du site, voire à améliorer la perméabilité des espaces. Les revêtements perméables et les aménagements paysagers et végétalisés seront ainsi privilégiés de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Assurer l'insertion paysagère de l'opération

Les boisements existants pourront être ponctuellement diminués en vue d'aménager les voiries et cheminements piétons. Les continuités boisées seront toutefois préservées au maximum, voire recréées dans les linéaires déjà dégradés, en insérant de nouveaux plants d'essences similaires à celles présentes sur le site.

Les futures constructions devront prendre en compte les typologies de logements déjà présentes dans les zones d'habitat au contact du site, et rechercher une insertion harmonieuse avec les boisements et espaces paysagers présents.

La frange ouest sera particulièrement travaillée de façon paysagère, afin de créer une harmonie avec l'espace boisé classé situé de l'autre côté de la route départementale, de limiter les covisibilités depuis la route, et de conforter l'ambiance d'écrin boisé du site.

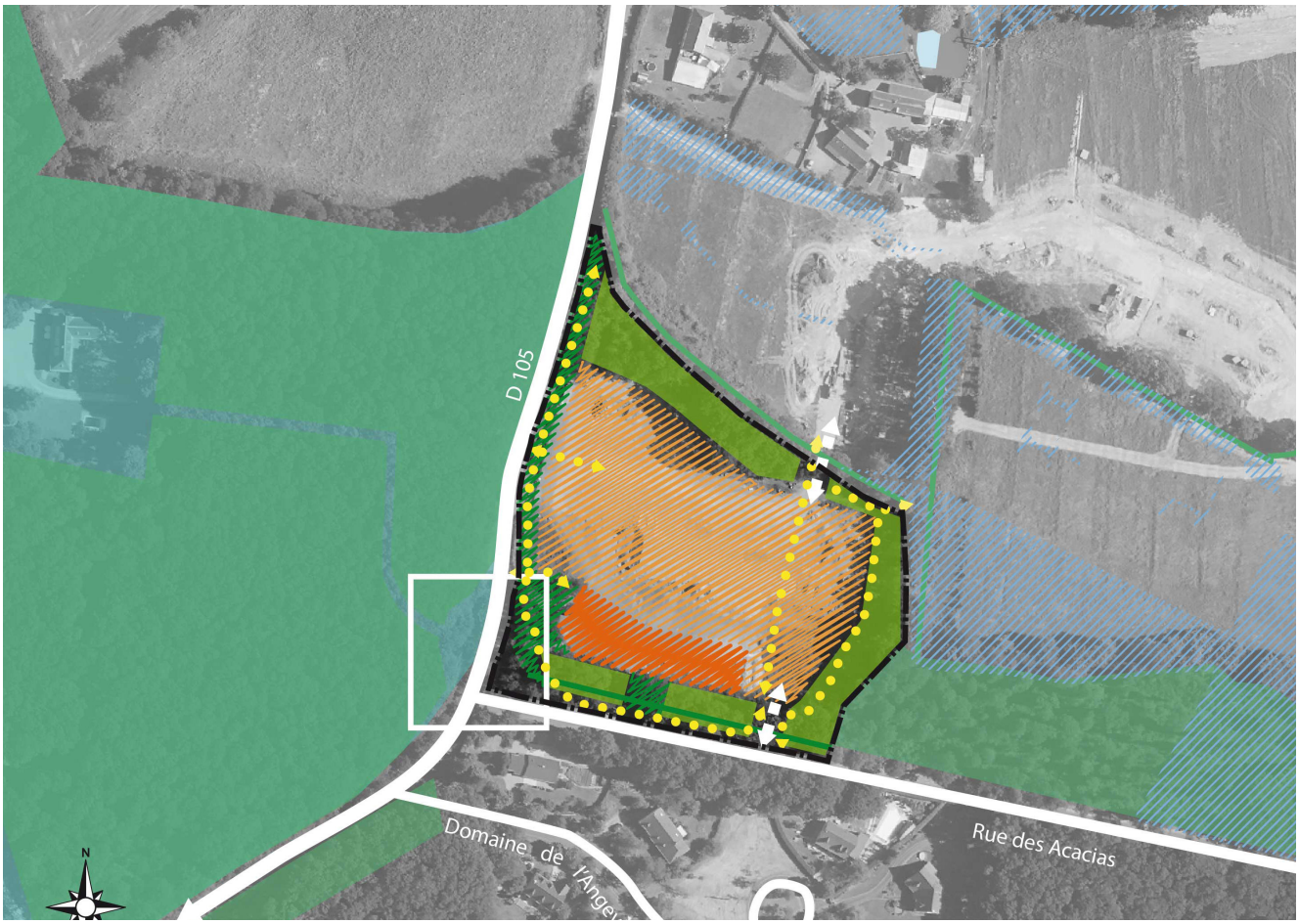
Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée, à l'échelle de l'opération.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle, le potentiel de logements étant estimé à 28 logements à horizon 2027.
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération, et de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Contexte et enjeux

Le site de projet Ferme de Gagné couvre une surface d'environ 8 900 m², localisé à environ 1 km à l'ouest du bourg.

Le site identifié est composé de plusieurs parcelles, organisées autour du bâtiment de l'ancienne ferme, aujourd'hui utilisée en logement. Il est bordé :

- A l'ouest, par une prairie, dont il est séparé par la RD 105, et qui ouvre sur le grand paysage bocager;

- Au nord-ouest, par le lotissement de la Grande Rangée, quartier d'habitat à dominante individuelle, dont il est séparé par la RD 105 / rue des Landes ;

- Au nord-est, à l'est et au sud, par la ZAC Gagné en cours d'aménagement, quartier d'habitat à dominante individuelle, dont il est séparé à l'est et au sud par deux noues structurantes de la trame bleue de la ZAC ;

Le site est bordé au nord-est et au sud de reliquats de zones humides, identifiés comme devant être préservés lors de l'urbanisation de la ZAC Gagné.

L'arrêt de transport en commun le plus proche est situé sur la limite nord-est du site, le long de la rue des Landes.

L'aménagement de ce secteur viendra composer un ilôt cohérent autour de la ferme de Gagné, et conforter la vocation résidentielle environnante, en créant une densité plus harmonieuse entre la ZAC Gagné et les actuels bâtiments de la ferme.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site

La desserte du site :

- au nord-ouest de l'opération, à l'intersection de la rue des Landes, l'actuelle impasse Gagné viendra se connecter à l'impasse Bertha Van Suttner, qui dessert la ZAC Gagné. Cette impasse sera piétonnisée sur sa partie nord afin de sécuriser les circulations dans le virage de la rue des Landes / RD 105 ;

- à l'est et au sud-est, des connexions seront recherchées avec les actuels cheminements piétons débouchant sur le site ;

- les accès des nouvelles parcelles/constructions se feront sur l'impasse Gagné, afin de respecter la trame paysagère aménagée sur la frange sud du site. Un accès secondaire pourra également être aménagé au sud-est, du côté de la poche de stationnement rue Simone Veil.

Aucun accès supplémentaire sur la RD 105 ne sera créé. Pour des raisons de sécurité, aucun bâtiment ne sera implanté dans le coude sur la partie Nord du site, afin de préserver la visibilité depuis la RD 105 vers la rue des Landes.

Chaque projet devra permettre d'atteindre l'objectif de densification du site, ce qui amènera à une vigilance sur la cohérence des découpages parcellaires et de l'implantation des nouveaux bâtiments.

Les espaces seront travaillés de manière à limiter l'imperméabilisation du site, et à privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales, à l'échelle du site.

Assurer l'insertion paysagère de l'opération

La mare existante à l'angle nord-est du site sera préservée, ainsi que les arbres majeurs, qui constituent autant de marqueurs du site, notamment le résineux à l'angle nord-ouest, le saule en bordure de la mare, le cèdre à l'angle de la parcelle 1537 (localisés sur le schéma) .

Les zones humides présentes sur le site devront être préservées au maximum. Une nouvelle construction sera possible le long de l'impasse Gagné. En compensation une continuité paysagère sera à créer sur la frange nord du secteur, afin de connecter les 2 zones humides et la mare. Le découpage des nouvelles parcelles au contact de la zone humide devra permettre une implantation des fonds de jardin sur l'emprise de la zone humide centrale, et des bâtis sur les emprises non humides.

Les autres découpages parcellaires seront réalisés de telle sorte qu'il n'obèreront pas la densification attendue sur le secteur.

Les aménagements permettront de préserver une frange paysagère au Nord et à l'est, le long de la noue de la ZAC Gagné.

La frange ouest sera travaillée de façon paysagère, et permettra la réalisation d'une liaison douce en continuité avec les cheminements réalisés en bordure est de la RD 105 le long du futur lotissement Chantoiseau et de la ZAC Gagné.

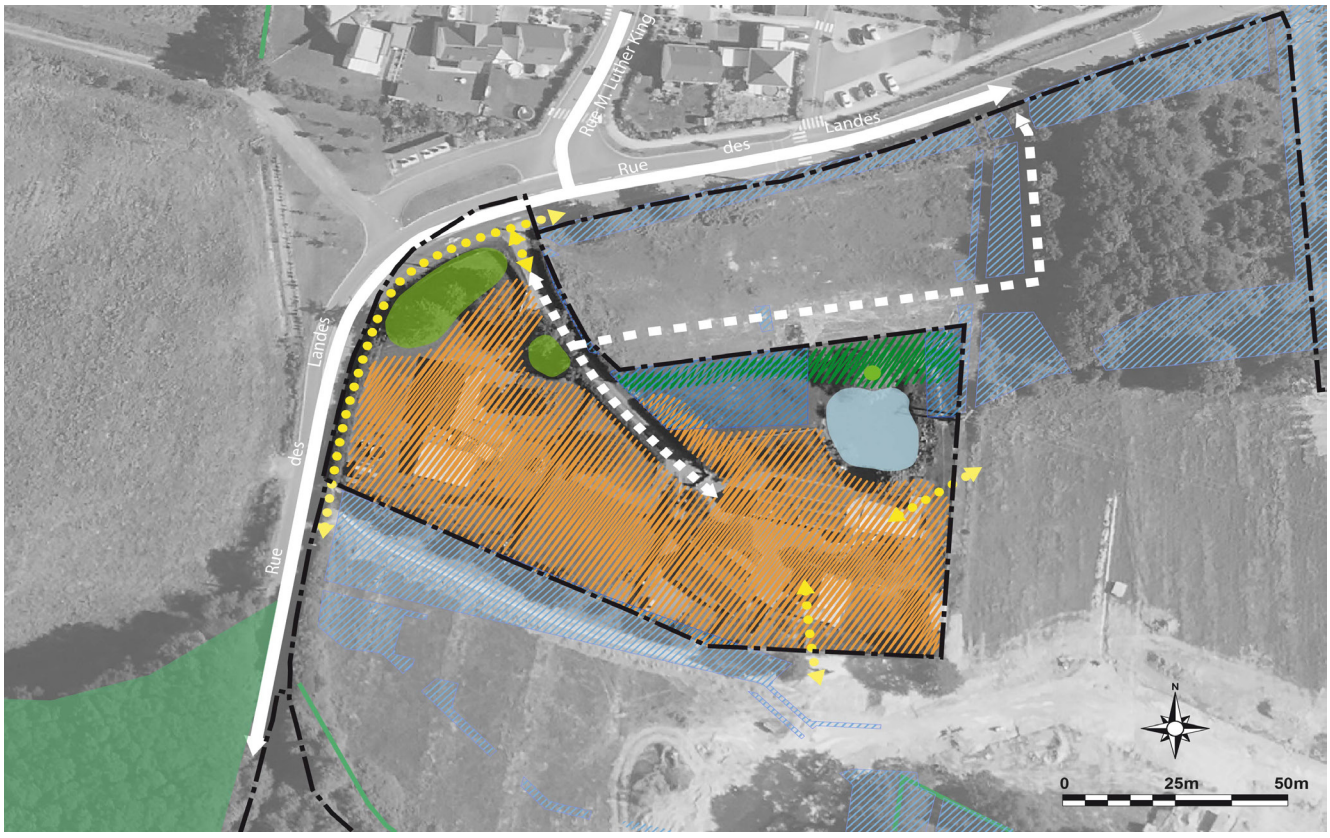
Le bâtiment principal de la ferme sera conservé, ainsi que la maison en bordure de la RD 105.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle, le potentiel de logements étant estimé à environ 7 nouveaux logements à horizon 2027, en marché libre.

Carte des orientations et principes d'aménagement



SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES





angers loire métropole
communauté urbaine

CROIX DE LORRAINE SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES (SAINT-JEAN-DE-LINIÈRES)

Contexte et enjeux

Le site « Croix de Lorraine » est situé le long de la RD 723 (Angers/Nantes), axe classé route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Localisé en entrée de ville, le site, d'environ 4 hectares, s'insère dans un espace déjà urbanisé (zones d'activités de part et d'autre ; zone pavillonnaire et groupe d'habitations anciennes à l'Est). Il est desservi par les réseaux et dont les voies (RD 723 et rue de la Liberté), connaissent un traitement plus urbain (giratoires, liaisons douces sur sections, ...).

L'aire d'étude du projet est délimitée ainsi :

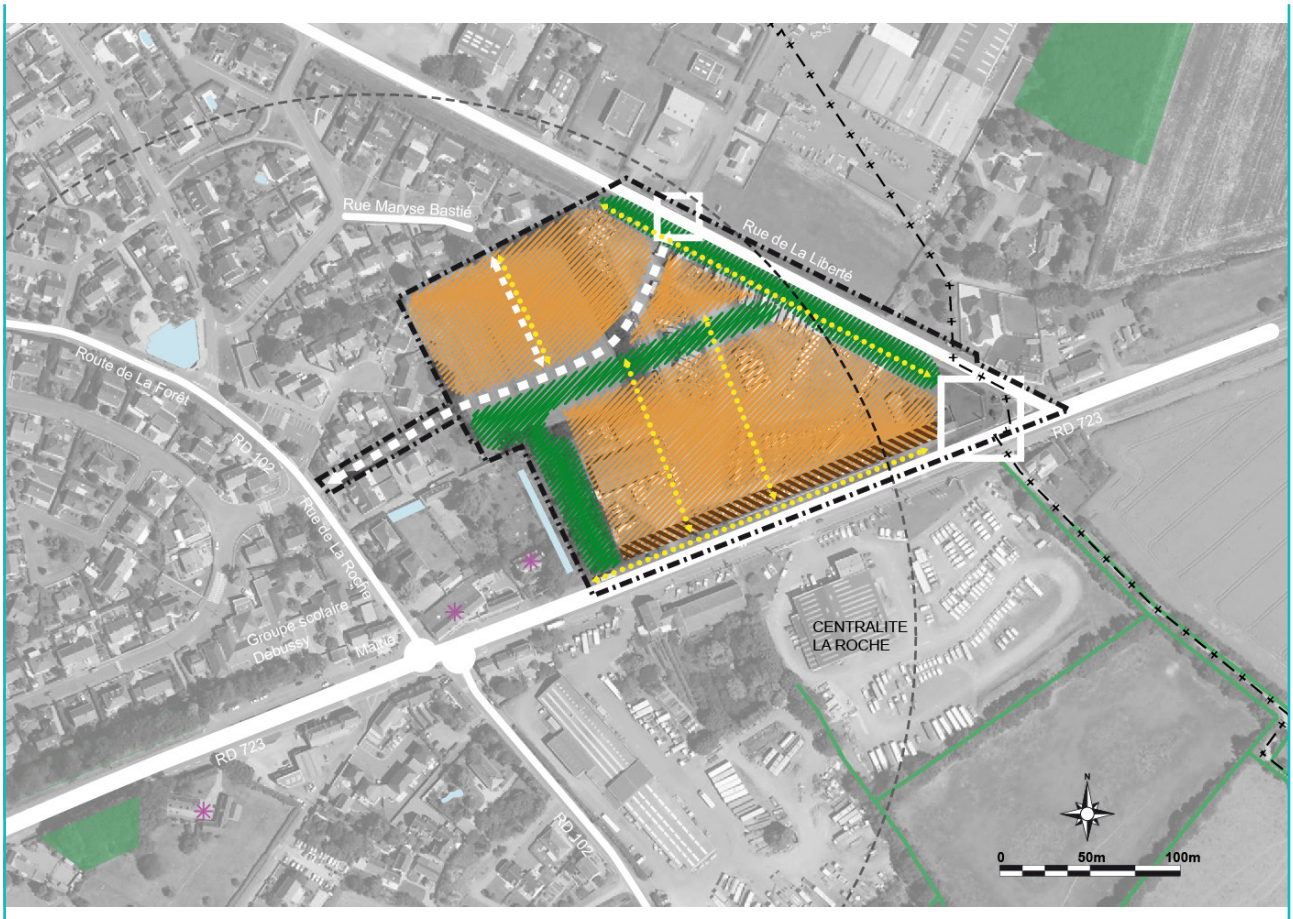
- Au Nord-Est, par la rue de la Liberté et la zone d'activité « La Maladrie » ;
- Au Nord-Ouest, par de l'habitat pavillonnaire ;
- A l'Ouest, par un pôle de proximité : la place des Plantagenêts, puis la rue de la Roche ;
- Au Sud-Ouest, par l'auberge de la Roche, puis le groupe scolaire Debussy et la Mairie ;
- Au sud, par la RD 723 puis par des activités (garages)

Le site d'étude est composé :

- de l'établissement « Anjou Recuper » (négoce et stockage de véhicules d'occasion)
- un local d'habitation appartenant à la commune et accueillant le billard club Escarvelle et la halte d'urgence
- une prairie entourée d'une haie bocagère

L'urbanisation de ce secteur permettra de requalifier l'entrée de ville de Saint-Jean-de-Linières, tout en répondant aux besoins de logements de la commune.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Une entrée de ville structurée

L'un des enjeux de ce projet est de revaloriser l'entrée Est de Saint-Jean-de-Linières. Dans ce contexte, l'angle de la RD 723 et de la rue de la Liberté sera particulièrement travaillé.

Quant à la rue de la Liberté, axe privilégié du futur nouveau quartier, le projet prévoit la continuité des circulations douces (déjà aménagées sur une autre section) et son traitement paysager.

Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la route départementale 723 sont interdits.

Des besoins en logements à satisfaire

La diversification de l'offre de logements permettra de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et de toutes les tranches d'âge, notamment grâce aux modes de financements variés : des prix maîtrisés pour favoriser l'accession aidée, une offre d'habitat locatif social, une offre dans le marché libre.

Une mise en œuvre des principes de développement durable

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

L'approche durable de l'opération passe par un aménagement favorisant l'optimisation de l'espace : des formes urbaines plus denses (par exemple de type « maisons de ville » et des logements intermédiaires) ; et pour les logements individuels, des parcelles plus petites. Une implantation des constructions en limites séparatives sera privilégiée pour garantir une optimisation de l'utilisation de la parcelle.

En matière d'économie énergétique, le projet offrira les conditions qui permettront une implantation du bâti maximisant les apports solaires et réduisant les ombres portées, mais qui ne devra toutefois pas nuire à la qualité urbaine du projet.

L'isolation phonique et thermique des bâtiments sera favorisée. Les formes urbaines choisies devront participer à la limitation des nuisances sonores (RD 723 et rue de la Liberté).

Une attention particulière devra être portée sur ce secteur pour la gestion des eaux pluviales. Elle est intégrée au projet et permettra la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'incitation à la rétention des eaux à la parcelle et l'intégration paysagère des dispositifs de rétention au sein du futur quartier.

Une insertion urbaine et paysagère soignée : maintien de la haie bocagère et paysagement du cœur d'îlot

L'insertion paysagère du projet se traduira également par la réalisation d'une coulée verte et la préservation d'éléments végétaux existants. Le maintien du caractère bocager du secteur (boisements, haies, principaux arbres...) participera à la qualité du projet.

Les nouvelles plantations à réaliser devront privilégier des espèces végétales locales.

Une insertion cohérente et qualitative du stationnement privé sera également recherchée.

Un réseau viaire et des liaisons douces structurées

Le réseau viaire créé viendra compléter et se connecter au maillage communal existant. Dès que possible, les voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes seront prolongées afin d'assurer un maillage urbain global et cohérent. Le quartier s'organisera autour d'un réseau hiérarchisé :

- un axe de voirie mixte structurera le nouveau quartier d'Ouest en Est en assurant une continuité depuis la rue de la Roche jusqu'à la rue de la Liberté. Cette voie viendra se connecter sur le réseau viaire existant à l'Ouest via l'ancien emplacement réservé n°6.

- Un accès supplémentaire à la rue de la Liberté pourrait être envisagé, et sous conditions de traitement du carrefour à créer

- des voies secondaires connectées au réseau primaire desserviront les différents îlots du quartier, dont l'accroche depuis la rue Maryse Bastié au Nord. Ces voies s'inscriront dans un maillage continu (les voies en impasse seront évitées). Ces voies devront assurer un partage sécurisé de l'espace public entre piéton et voiture.

- un maillage de liaisons douces permettra d'assurer les déplacements doux en toute sécurité et de limiter le recours systématique à l'automobile pour les circuits courts. Ces liaisons douces emprunteront notamment la coulée verte, cœur végétal du quartier.

Programmation

La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de logements est d'environ 80-120 logements.

Il est également prévu sur le site :

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir :

- 25% de logements locatifs aidés de type PLUS - PLAi
- 25% d'accession aidée

Une offre complémentaire de logements locatifs à loyer libre pourrait s'implanter sur le secteur afin de compléter l'offre de la commune.

Contexte et enjeux

L'ensemble du secteur s'étend sur une superficie de 20,9 ha. Il est localisé en lisière nord-ouest de la zone urbanisée du bourg de Saint-Jean-de-Linières. Il est bordé au nord-est par une zone commerciale dont il est séparé par la rue de la Liberté (RD 963), et qui constitue l'entrée de ville Nord de la commune. A l'ouest, le site est au contact du Chemin de Bel Air, au-delà duquel se situent des parcelles agricoles, le hameau et le château de Bel Air (classé « Ensemble remarquable »). Au sud, la RD 102 puis la route de la Forêt marquent la limite avec des champs cultivés, bosquets, et le lotissement récent dit « des Quatre chemins ». La pointe est du site est séparée du lotissement des Quatre chemins par le chemin des Robinières. Cette pointe est marquée par un rond-point desservant la zone d'activités qui se prolonge au nord de la rue de la liberté, jusqu'à l'entrée du bourg de Saint-Jean-de-Linières.

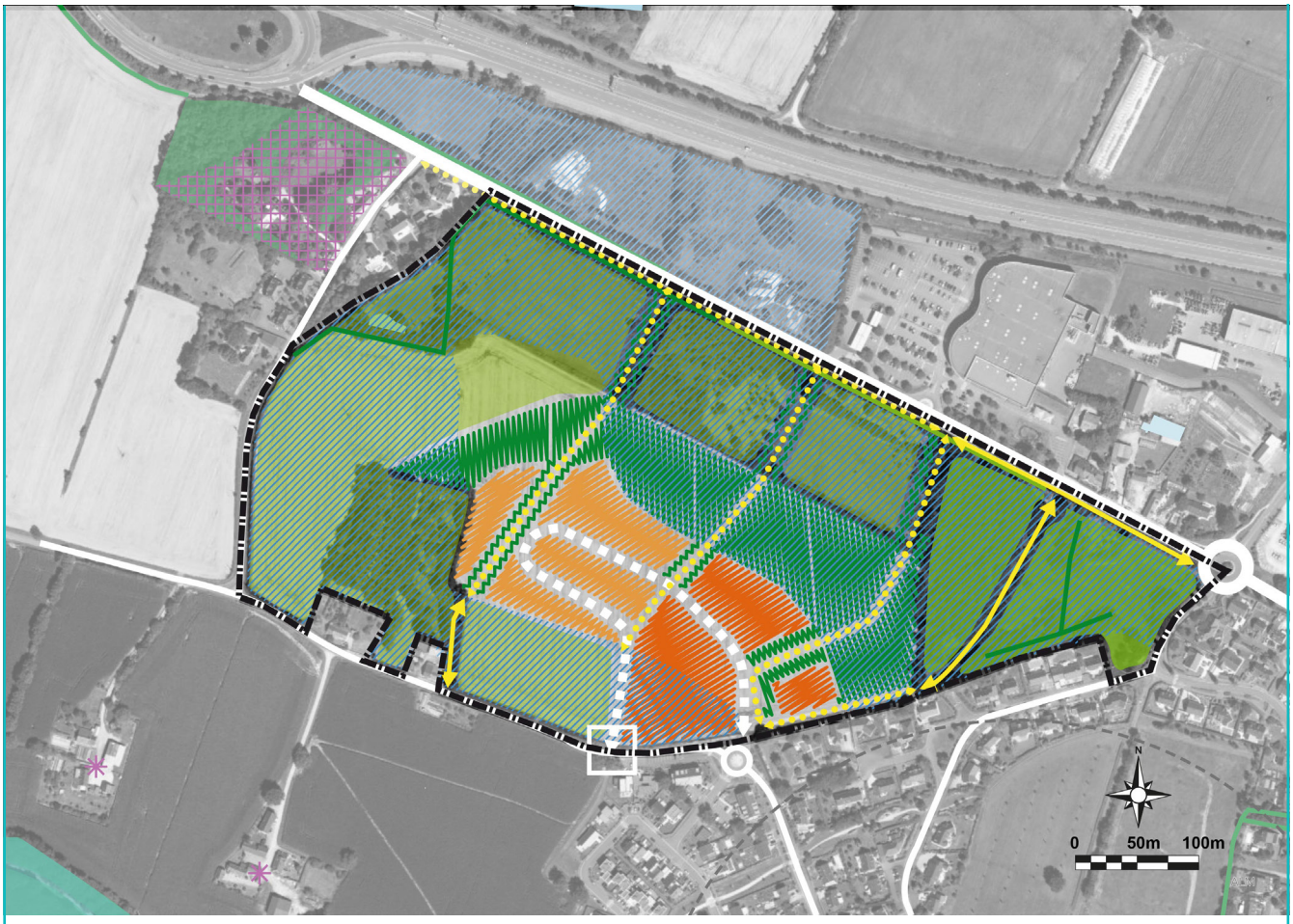
L'ensemble du site des Champs de la Riche est composé à la fois de parcelles agricoles exploitées (fourrages en agriculture intensive), de prairies, de bosquets et de fourrés formant un paysage de boisements et de friches spontanés, refuge de biodiversité.

Des enclaves actuellement zonées N sont présentes sur le pourtour du site : il s'agit de boisements et zones humides qualitatives, qui sont actuellement morcelés, et sont donc intégrés à la présente OAP afin de favoriser un aménagement d'ensemble du site.

Les principaux enjeux à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur sont :

- D'intégrer les enjeux environnementaux (présence de zones humides à préserver, boisements et végétation, espèces protégées) et paysagers afin de valoriser l'environnement naturel du site, s'y insérer, et recréer des continuités favorables à la biodiversité ;
- D'assurer une intégration qualitative du nouveau quartier, à la fois vis-à-vis du quartier résidentiel existant au sud-est, du hameau et du château de Bel-Air, et des prairies et boisements au sud-ouest, sur le pourtour nord et à l'est ;
- De compléter et privilégier les cheminements doux afin de proposer des itinéraires continus et sécurisés favorisant ce mode de déplacement, tout en préservant et renforçant les haies présentes sur le site
- De maintenir un usage agricole de la partie du site humide qui ne sera pas aménagé.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son riche environnement naturel et paysager

La composition des aménagements et constructions s'appuiera sur le contexte environnemental et paysager du site et le valorisera, permettant de consolider les continuités écologiques et de valoriser le cadre de vie. A ce titre :

- La zone humide en partie ouest, nord et est devra être préservée conformément aux règles inscrites au règlement écrit, de même que les haies identifiées au plan de zonage. Une partie de la zone humide pourra être impactée pour créer les accès et aménager la frange sud du futur quartier, sous réserve de prévoir les compensations appropriées,
- Les prairies et sites arborés le long du hameau de Bel air, dans l'enclave sud, le long de la rue de la Liberté et dans la large pointe est du site seront préservés,
- La trame bocagère existante sera maintenue et prolongée, par des haies qui seront créées en accompagnement des liaisons douces qui permettront de rejoindre la zone commerciale et la zone industrielle le long de la rue de la Liberté. Elle offrira un cadre de vie qualitatif, consolidera les continuités écologiques, et permettra une intégration paysagère et une gestion qualitative des franges avec l'espace rural,
- Une activité agricole pourra s'implanter, intégrant les enjeux environnementaux du site autant que la proximité avec le tissu résidentiel.

Un large arc sera aménagé en frange nord et est de la zone bâtie, constitué de noues paysagères et de boi-

sements qui créeront une continuité entre les différents espaces préservés en périphérie mais actuellement morcelés.

Intégrer le projet au tissu existant

Le plan de composition du futur quartier, les implantations, la volumétrie et le traitement architectural des constructions répondront aux enjeux de préservation et valorisation paysagère, en cohérence avec le caractère rural, le tissu résidentiel avoisinant, le hameau et le château de Bel-Air.

La frange sud du projet devra prendre en compte l'urbanisation existante du quartier des Quatre chemins. Les aménagements paysagers et l'implantation des constructions permettront de limiter les covisibilités et de préserver l'intimité des parcelles.

Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie. Une récupération des eaux pluviales sera toutefois étudiée afin d'irriguer les parcelles agricoles et de continuer à alimenter les mares voisines, dans une logique de valorisation des ressources sur site, de limitation des besoins en eau des futurs exploitants, et de préservation du patrimoine bocager.

L'urbanisation de ce secteur d'extension se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Connecter le nouveau quartier au tissu existant

Un aménagement viaire en bouclage sera mis en œuvre au cœur de la zone bâtie afin d'offrir des conditions de desserte et d'accès au site adaptées et sécurisées, depuis le rond-point des quatre chemins.

Un maillage de cheminements doux sera développé au sein du quartier et vers la route de la Forêt et la rue de la Liberté. L'actuel cheminement doux présent sur une partie de la rue de la Liberté sera complété et renforcé (hors secteur de projet), pour connecter le hameau de Bel-Air au bourg de Saint-Jean-de-Linières.

Les connexions viaires seront travaillées de manière à répartir les flux routiers entre la route de la Forêt et le Chemin de Bel Air, afin d'éviter les nuisances de riveraineté pour les habitants des quartiers voisins du projet. Un aménagement du chemin de Bel Air pourra être étudié en phase projet, en tenant compte d'une étude de circulation complémentaire qui sera réalisée par l'aménageur, et de l'amélioration du maillage de liaisons cyclables prévues à la fois dans le cadre du présent projet d'urbanisation (vers la rue de la Liberté), et hors du périmètre du projet (liaison douce le long de la rue de la Liberté).

Les aménagements permettront de favoriser la pratique des mobilités douces dans un cadre paysager, et contribueront à renforcer le maillage bocager déjà présent sur le site. Les haies présentes sur le site, qu'elles soient repérées au plan de zonage ou non, seront préservées au mieux. Des percements pourront être étudiés au cas par cas pour réaliser les cheminements doux, sous réserve de préserver les sujets majeurs existants.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle, pour un volume d'environ 110 à 150 logements, qui pourra inclure également un projet intergénérationnel ou une résidence séniors.

Un local commercial en lien avec l'activité agricole pourra s'implanter, sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.

Une offre de logement variée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une mixité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir 15% de logements en accession aidée, 35% en locatif social, 50% en marché libre.

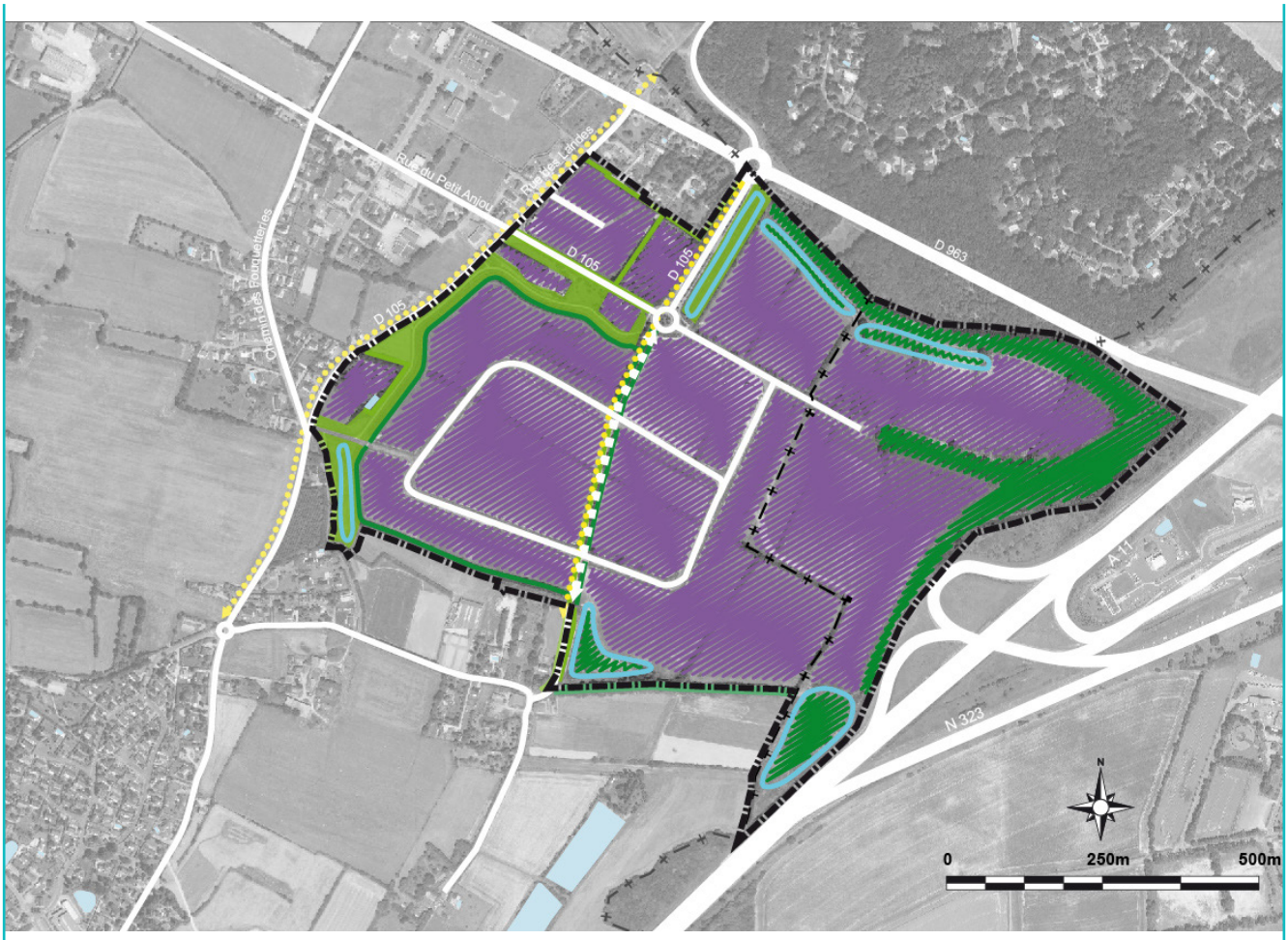
Contexte et enjeux

Le projet de Parc d'Activités Communautaire (PAC) de l'Atlantique se situe sur les 2 communes de Saint-Léger-des-Bois et Saint-Jean-de-Linières. D'une surface d'environ 50ha, il s'inscrit en entrée Nord du bourg de Saint-Léger-des-Bois et en continuité Est de la Zone Artisanale existante des Robinières.

Il est délimité :

- Au Nord par la RD 963 où une aire de co-voiturage ainsi qu'un arrêt de bus sont prévus
- A l'Ouest par la ZA des Robinières, puis le secteur résidentiel des Fouquetteries (au-delà de la RD 105)
- Au Sud pour un reliquat d'urbanisation et les équipements sportifs
- A l'Est, par l'A11

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Un traitement paysager de la totalité des façades devra être réalisé afin de qualifier la nouvelle entrée de ville de Saint-Léger-des-Bois et de favoriser l'intégration des futurs bâtiments d'activités.

- La façade Nord-Est et Est fera l'objet d'un traitement particulier, notamment en faveur de la flore et de la faune (espaces de compensation liés à la ZAC)

- Au contact de la RD 963, une présence arborée est à préserver

- De la même façon, les haies structurantes à l'échelle communautaire au sein de l'opération sont à préserver

Connecter la zone économique au réseau existant

- Dans un premier temps, la desserte à la zone devra se faire uniquement depuis l'accès principal de la RD 105, via le giratoire et la route du Petit Anjou.

- Un accès secondaire sera à projeter

- Les voies internes desservent l'ensemble de la zone, et une sortie de secours est réalisée en connexion avec la RD 105

- Des liaisons douces sont prévues au sein de la zone, sur des tronçons Nord/Sud depuis la RD 963, vers le chemin des Gohardières, pour rejoindre à terme le secteur résidentiel de Grand Moulin

- Une liaison douce depuis le bourg et longeant la RD 105 vers la RD 963 est également projetée

- Le réseau des arrêts de bus (arrêt Robinières en entrée de zone et arrêts dans le bourg) sera complété et modifié suite au projet de création d'une aire de covoiturage (au Nord, RD 963) couplé à un arrêt de bus.

D'une façon générale, ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique

Programmation

- La vocation principale du projet sera économique

- Permettre l'implantation d'activités industrielles, logistiques et artisanales

Contexte et enjeux

Le site d'urbanisation de Grand Moulin est situé dans le prolongement Nord-Est du bourg.

Il est délimité :

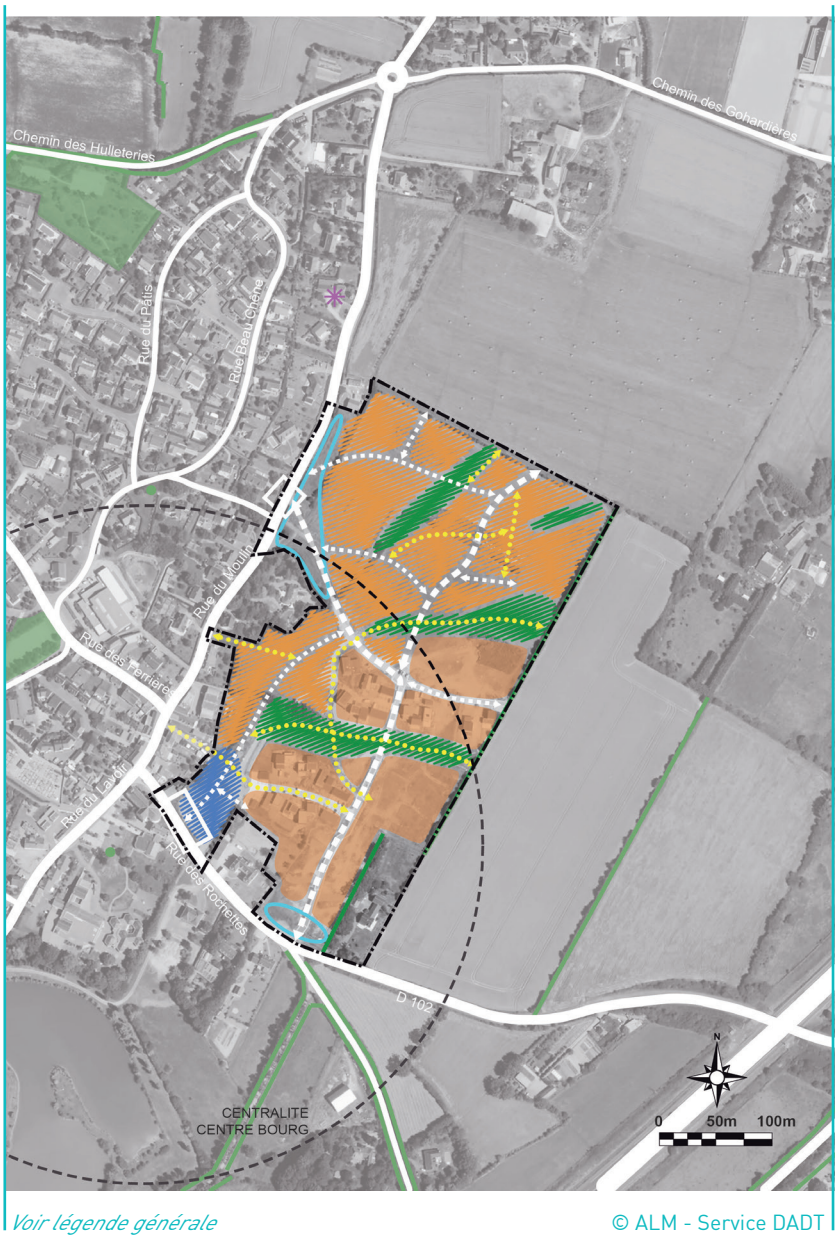
- au nord : par le chemin des Gohardières, puis par le PAC de l'Atlantique
- à l'ouest : par la RD 105 et les espaces résidentiels
- à l'est : par des espaces cultivés
- au Sud: par les espaces résidentiels et les services

Il se positionne en interface entre campagne et ville, en continuité des quartiers pavillonnaires.

Le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années sur un secteur d'une dizaine d'hectares pour un potentiel total de 270 logements.

Cette opération d'aménagement a vocation à accueillir principalement de l'habitat, avec également quelques commerces et services qui conforteraient l'offre actuelle et participeraient au renforcement de la centralité existante.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Les grandes orientations retenues pour le projet s'articulent autour des points suivants :

- Un urbanisme qualitatif ;
- Une architecture contemporaine adaptée ;

Soigner l'insertion urbaine et paysagère pour une greffe urbaine qualitative

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement urbain sera recherchée, tant au niveau des formes urbaines (harmonie des volumes...), que de l'implantation du bâti (expositions du bâti différenciées). Celui-ci sera réparti au sein d'îlots dont l'organisation s'inspirera des hameaux ruraux. Ces îlots présenteront une diversité de formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif).

- Le parti d'aménagement vise à encourager la réalisation de formes urbaines allant dans le sens d'une meilleure gestion de l'espace. Plusieurs îlots sont définis et répartis au sein du secteur, présentant soit des dominantes de logements intermédiaires ou individuels groupés, soit des dominantes de logements individuels indépendants.

- Le projet prévoit une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. La hauteur maximale des constructions doit permettre la réalisation de bâtiments type R+2 (rez-de-chaussée avec deux étages).

- L'insertion paysagère du projet se traduira notamment par la réalisation de coulées vertes et d'aménagement paysagers sur l'ensemble du site. La haie située en limite Est du secteur est à préserver, sauf accès nouveaux à créer.

- Des « coulées » vertes seront réalisées, principalement selon un axe Est-Ouest, permettant l'insertion du nouveau quartier dans le paysage, créant des espaces de respiration dans le tissu urbain, intégrant les aménagements nécessaires en matière d'écoulement des eaux pluviales. La gestion de ces dernières, intégrée au projet, permettra la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'incitation à la rétention des eaux à la parcelle et l'intégration paysagère des dispositifs de rétention au sein du futur quartier.

- En matière d'économie énergétique, le projet privilégiera une implantation du bâti permettant de maximiser les apports solaires mais qui ne devra toutefois pas nuire à la qualité urbaine du projet. La définition de l'implantation des constructions est régie notamment par la nécessité d'obtenir un ensoleillement optimal (exposition sud majoritaire), dans un souci de réduire les consommations d'énergies liées notamment au chauffage des logements. Il s'agit aussi de créer de nouvelles formes urbaines rappelant les implantations anciennes des constructions dans les hameaux.

Relier le quartier à la ville

- La « couture » avec le centre-bourg ancien se fera d'une part, par les liaisons piétonnes définies dans le cadre du projet qui se connecteront à la rue du Moulin, d'autre part, par la création d'un pôle de centralité regroupant des équipements, commerces et logements situé en continuité immédiate du bourg, face à l'église, le long de la rue des Rochettes.

- Une attention particulière sera portée au traitement urbain de l'entrée du quartier au niveau du futur carrefour entre la RD 102 et la voie principale de desserte de l'opération afin de marquer plus lisiblement la nouvelle entrée de ville et afin de renforcer son caractère urbain.

Un réseau viaire hiérarchisé et des liaisons douces structurées connectés au réseau existant

Le parti d'aménagement prévoit une hiérarchie des voies de desserte interne de l'opération. Sur une voirie primaire, sorte de colonne vertébrale du projet, viennent se greffer des voies secondaires qui délimitent en partie des îlots d'habitat. Des voies de circulations douces viennent compléter cette organisation en reliant entre elles les principales voies de desserte existantes.

Le secteur du Grand Moulin offrira ainsi un maillage viaire hiérarchisé :

- une voie principale, accessible depuis la rue des Rochettes et la rue des Moulins, qui desservira le secteur et à terme permettra la jonction avec l'espace situé au nord de l'opération (sur le giratoire rue du Moulin/chemin des Gohardières);
- des voies secondaires qui délimitent les îlots d'habitat,
- un accès sud, sur la rue des Rochettes, en lien avec le centre-bourg de Saint-Léger (secteur mairie)

Les carrefours d'accès au site seront aménagés.

- L'aménagement de ces voies permettra d'établir des connexions piétonnes avec les quartiers voisins.

- Des cheminements doux seront par ailleurs réalisés afin de renforcer ces connexions. Ils s'appuieront notamment sur les futures coulées vertes. Des jonctions sont prévues avec le tissu urbain existant (raccordement sur la rue des Moulins) et avec les espaces situés en limite de l'opération et susceptibles d'accueillir, à terme, une nouvelle urbanisation. Le réseau de liaisons douces se connectera à terme sur le chemin des Gohardières pour permettre un accès facilité vers les équipements sportifs.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle pour un potentiel d'environ 270 logements

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité générationnelle et sociale au sein de l'opération. Compte tenu de la réalisation des premières tranches, du programme de la ZAC et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, la répartition de l'offre nouvelle est prévue :

  - 25% de l'offre à venir en logements locatifs social
  - 25% de l'offre à venir en accession aidée (de type PSLA, PTZ, ...)
  - 50% de l'offre à venir en marché libre

Le projet prévoit également la réalisation d'un pôle de centralité regroupant des équipements, commerces et logements situé en continuité immédiate du bourg.

LES FOUQUETTERIES SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES (SAINT-LÉGER-DES-BOIS)

Contexte et enjeux

Le secteur des Fouquetteries participe à la structuration de l'entrée Nord de la commune.

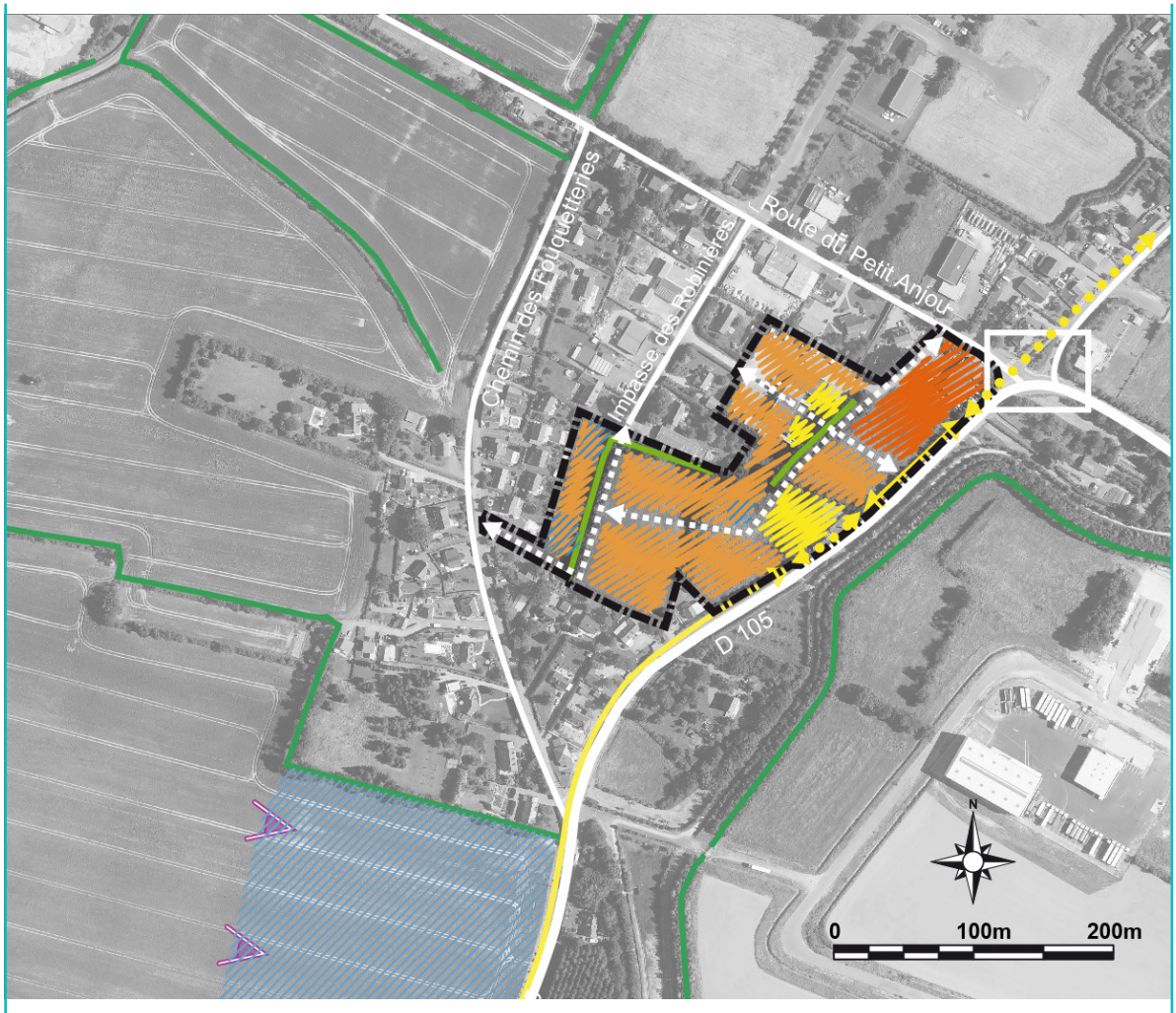
Sur les Fouquetteries, le potentiel de renouvellement urbain de près de 3 hectares représente un enjeu fort de restructuration à l'échelle communale.

Le site des Fouquetteries est délimité :

- Au Nord par la zone d'activités des Robinières VI
- Au Nord-Est par la RD 105 et le PAC de l'Atlantique
- Au sud par la zone résidentielle des Fouquetteries,
- A l'ouest par la zone résidentielle des Fouquetteries et les activités isolées des Robinières (artisanat)

L'évolution de la destination économique de cette partie du bourg vers une destination résidentielle est donc confirmée.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son environnement

Ce secteur devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- Les haies d'intérêt local, dont quelques sujets sont intéressants, seront à prendre en compte dans l'aménagement

- Le parti d'aménager cherchera à assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions.

- Dent creuse, et pour partie secteur mutable, le projet veillera à une bonne insertion dans le contexte et s'appuiera utilement sur les haies locales

- Les sondages pédologiques ont montré l'existence d'une zone humide dans une partie Est du secteur. Le projet devra prendre en compte la présence de la zone humide. Des investigations complémentaires au stade du projet seront à réaliser pour en définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de cette zone humide, des mesures de compensation sont à mettre en œuvre. Au regard du périmètre et des fonctionnalités de la zone humide, le projet cherchera en priorité à la préserver, en portant une attention particulière sur le traitement des abords pour ne pas perturber son fonctionnement hydraulique (espace tampon entre la zone humide et les constructions notamment, en jaune sur le schéma).

Revitaliser le tissu urbain du bourg dans sa partie nord

- Les cheminements doux seront préservés et les continuités piétonnes et cyclables favorisées, notamment le long de la RD 105 afin de permettre les liens avec les commerces et services du bourg, les équipements sportifs du chemin des Gohardières et le futur espace de stationnement vélos rue des Landes

- Dans ces nouveaux quartiers, la convivialité pourra être renforcée par l'aménagement d'espaces publics, de type placettes, ...

- Afin de structurer l'entrée de la commune, et pour tenir compte de l'environnement urbain, une densité plus importante est prévue à l'angle de la RD 105 et de la route du Petit Anjou

Organiser les îlots

- Les futures constructions devront prendre en compte les maisons existantes.

- L'accès principal à la zone sera réalisé par l'actuelle impasse des Robinières. Cet accès devra permettre une desserte adaptée de l'ensemble du site. Une liaison au Sud permettra de rejoindre le chemin des Fouquetteries.

- Le secteur sera également irrigué d'Ouest en Est, avec deux accès possibles sur la RD 105. Ils seront complétés par le prolongement de l'actuelle voie de desserte des entreprises

- Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la route départementale 105 sont à éviter

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 60 logements sur le secteur des Fouquetteries. Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'à condition que la station d'épuration soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP : 2022.

Contexte et enjeux

D'une surface d'environ 10 ha, le secteur s'inscrit dans la continuité d'une zone d'activités historique, les Robinières. Le secteur, au Nord de la commune, est situé non loin du PAC de l'Atlantique.

Le secteur est délimité :

- Au Nord par la RD 963, puis par la future aire de covoiturage Saint-Léger-des-Bois / Saint-Lambert-la-Potherie
- A l'Est par une poche résidentielle, puis par le PAC Atlantique
- Au Sud par le secteur résidentiel des Fouquetteries (séparé par la route du Petit Anjou), secteur en mutation vers du résidentiel
- A l'Ouest, par l'espace agricole

Le secteur a fait l'objet d'une étude loi Barnier pour son ouverture à l'urbanisation.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- La façade Nord fera l'objet d'un traitement particulier : 50% de la surface de la marge de recul le long de la RD 963
- Les haies d'intérêt communautaire situées en bordure Ouest seront préservées, les haies existantes d'intérêt local seront à prendre en compte dans les projets, en particulier la haie séparant la zone d'activités du secteur résidentiel de la rue des Landes
- Un bassin de rétention est situé au Nord-Est du site.

Connecter la zone économique au réseau existant

- L'accès principal se fait depuis la rue du Petit Anjou
- Les accès aux lots sont interdits depuis la RD 963
- Une marge de recul de 15m est créée par rapport à la RD 963
- Les accès et la largeur des voies seront calibrés pour permettre toutes les manœuvres en marche avant
- Le carrefour route du Petit Anjou/chemin des Fouquetteries sera traité afin de faciliter les manœuvres des engins agricoles
- Une liaison douce sera à créer depuis le bourg vers la RD 963, le long de la rue des Landes. Un parking vélo est prévu à l'extrémité Nord-Est du secteur d'O.A.P. (rue des Landes), afin de permettre aux habitants et aux actifs de rejoindre l'aire de covoiturage prévue de l'autre côté de la RD 963.

D'une façon générale, ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale du projet sera économique
- Conforter l'accueil d'entreprises artisanales, de services et de bureaux.

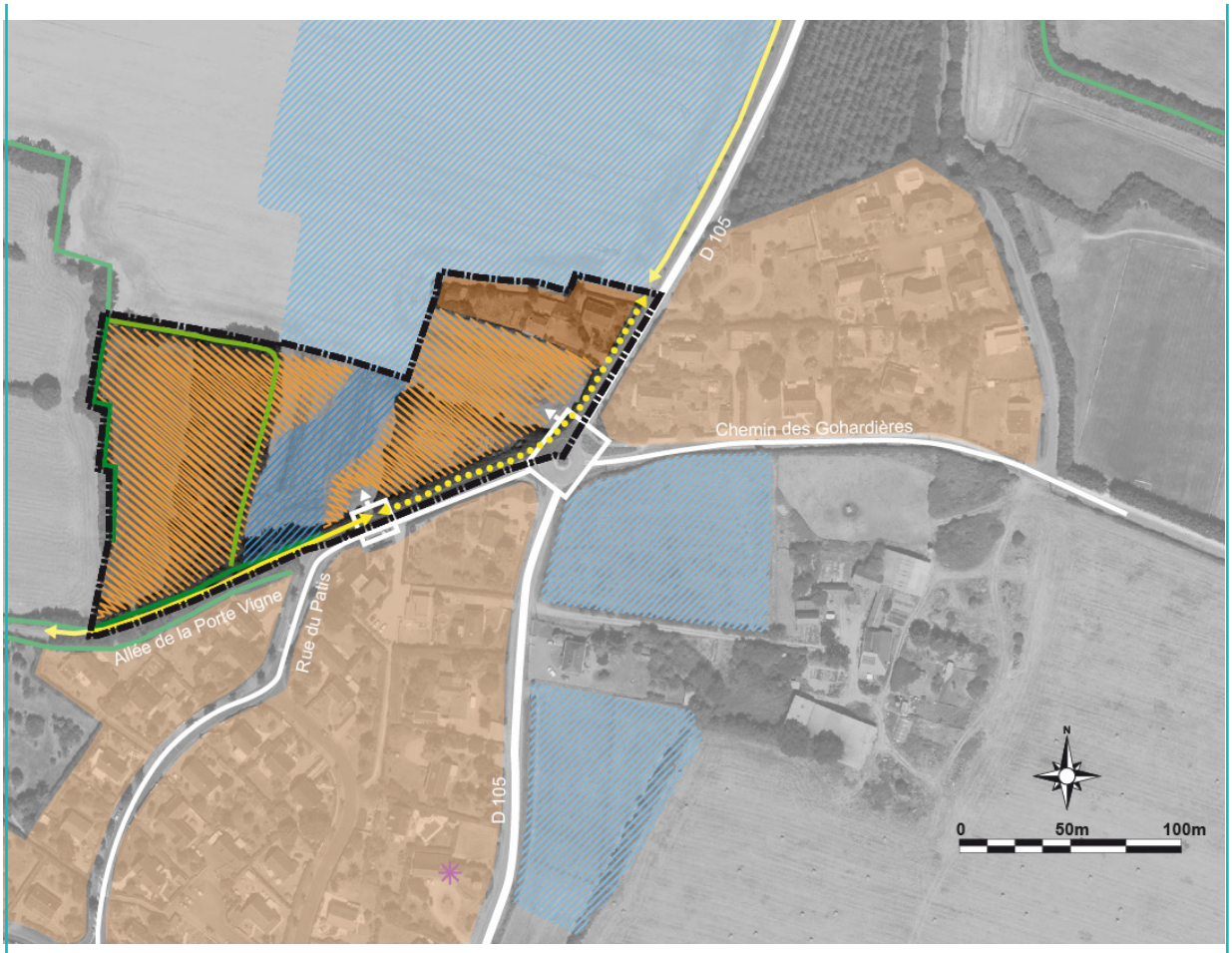
Contexte et enjeux

Le secteur du Toulonnet, comme le secteur des Fouquetteries, participe à la structuration de l'entrée Nord de la commune déléguée de Saint-Léger-des-Bois.

Le site du Toulonnet, d'environ 2ha, est délimité :

- Au Nord et à l'Ouest par un espace agricole
- Au Sud par la zone résidentielle du bourg
- A l'Est par une poche d'habitations.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son environnement

• Les haies d'intérêt communautaire seront préservées

• Les haies d'intérêt local, dont quelques sujets sont intéressants, seront à prendre en compte dans l'aménagement

• Le parti d'aménager cherchera à assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions. En ce sens, les perspectives et les vues lointaines sur le grand paysage seront à préserver. Si la zone au Nord du Toulonnet devait être urbanisée, les transitions et les vues lointaines vers le grand paysage devraient être particulièrement travaillées

• Les sondages pédologiques ont montré l'existence d'une zone humide dans une partie Est du secteur. Le projet devra prendre en compte la présence de la zone humide. Si, après avoir appliqué~~e~~ la séquence « éviter, réduire, compenser », le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de cette zone humide, des mesures de compensation sont à mettre en œuvre. Au regard du périmètre et des fonctionnalités de la zone humide, le projet cherchera en priorité à la préserver, en portant une attention particulière sur le traitement des abords pour ne pas perturber son fonctionnement hydraulique.

Revitaliser le tissu urbain du bourg dans sa partie nord

• Les cheminements doux seront préservés et les continuités piétonnes et cyclables favorisées, notamment le long de la RD 105 afin de permettre les liens avec les commerces et services du bourg, les équipements sportifs du chemin des Gohardières.

• Premier espace urbanisé après une courte « coupure » d'espaces agricoles et de vues sur le grand paysage, le projet devra présenter un front qualitatif : organisation des îlots, des espaces de transition, ...

Organiser les îlots et les dessertes viaires

• L'éventuelle mutation foncière de la parcelle localisée au Nord-est du secteur devra être intégrée aux réflexions sur l'urbanisation du secteur.

• Deux accès sont privilégiés : l'un par le giratoire existant, avec une requalification du carrefour à prévoir; l'autre par un prolongement de la rue du Pâtis

• La trame viaire développée sur le site devra anticiper les possibilités d'urbanisation au Nord, tout en étudiant finement ses impacts sur la zone humide.

D'une façon générale, ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à 40 logements sur le secteur du Toulonnet

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, c'est-à-dire 35% de logements PLUS - PLAi et 15% d'accession aidée.

Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'à condition que la station d'épuration soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP : 2022.

SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Le secteur de La Moinerie couvre une surface d'environ 8 hectares et est localisé au Sud-Est de la commune. Il présente une topographie très douce, les pentes sont peu marquées (70-75 m NGF). Le site se situe en continuité du bâti existant et est encadré :

- au Nord : par la rue du Petit Anjou (RD 126) et les équipements administratifs non loin ;
- à l'Est : par l'allée des Papillons et le Chemin Breton, puis par l'ancienne station d'épuration
- à l'Ouest : par les extensions pavillonnaires récentes dites de Chemin Breton
- au Sud : par un espace naturel paturé

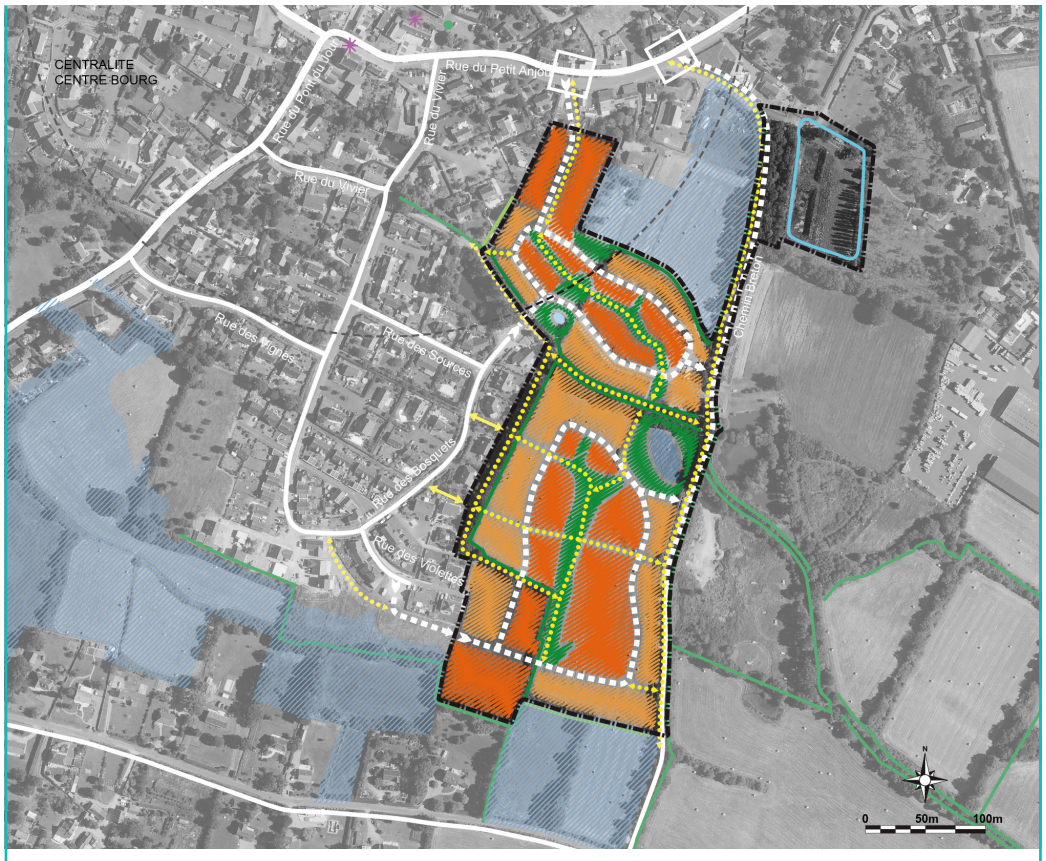
Il se positionne en interface entre espaces agricoles et bourg, en continuité des quartiers pavillonnaires. Le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années avec l'urbanisation des lotissements dits de Chemin Breton.

Le site, dans sa partie Sud, se situe à proximité de la ZNIEFF de type II « bocage mixte chêne pédonculé - chêne tauzin à l'Ouest d'Angers ». Il est par ailleurs situé non loin de réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue (forêt du Fouilloux, Chênes Ronds, ...). Les « sensibilités écologiques » à considérer concernent principalement les haies bocagères, les 2 zones humides avérées localisées sur le site et celles aux abords, ainsi que des fossés en eau, qui accueillent plusieurs espèces d'amphibiens.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il s'inscrit en continuité du tissu urbain déjà existant de la commune, à proximité immédiate du bourg (mairie, bibliothèque, commerces).
- Le site est accessible par le Nord depuis la RD 126 (desserte centre-bourg) et dispose d'un arrêt de bus.
- Cette zone possède par ailleurs de nombreux cheminements doux qui longent les lotissements dans un bocage préservé, offrant ainsi la possibilité de prolonger la coulée verte et les liaisons douces existantes.
- Le site présente un bocage préservé qui permet une intégration des franges urbaines existantes et à venir. Le paysage est relativement fermé, seules quelques fenêtres offrent des vues sur les parcelles agricoles.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Soigner l'insertion urbaine et paysagère pour une greffe urbaine qualitative

- Le maintien de la trame bocagère existante et des éléments végétaux de qualité (haies, arbres isolés à intégrer dans l'espace public de coeur d'îlots) participera à la qualité du projet. La cohérence d'ensemble sera assurée par de nouvelles plantations locales.

- Le projet renforcera également la trame végétale existante dans un souci d'intégration des nouvelles constructions, de maintien de la biodiversité sur le secteur et de poursuite de la qualité paysagère du bourg. En ce sens, les zones humides seront préservées.

- Les densités bâties seront croissantes vers les coeurs d'îlots paysagés afin de structurer les lisières, puis dégressives à l'approche des lotissements existants et en transition de la zone naturelle assurant ainsi une bonne intégration du futur quartier dans son environnement urbain.

- Tout en cherchant à optimiser l'ensoleillement des habitations et à préserver les éléments végétaux existants, les formes urbaines, les implantations du bâti et le traitement des marges de recul favoriseront autant que possible la création de fronts de rue qualitatifs. Ainsi, la configuration générale de la zone semble favorable à l'orientation passive des constructions. Toutefois, au regard du bocage existant et de la taille des arbres le constituant, il peut être opportun de prévoir un recul des constructions qui se situeront au Nord des haies.

Créer des lieux de convivialité

- L'aménagement en cœur d'îlot des espaces de convivialité, potentiellement organisés autour de places ou de jardins, permettra la création de lieux de convivialité.

Structurer les liaisons douces, les connecter au réseau existant et hiérarchiser le réseau viaire

- Un réseau de liaisons douces assurera les déplacements doux en toute sécurité et limitera le recours systématique à l'automobile pour les circuits courts. Ces liaisons douces irrigueront le nouveau quartier dans un sens Nord/Sud et dans les sens Ouest/Est pour venir se connecter au réseau communal très dense (Nord et Ouest) et aux espaces naturels (Est et au Sud). Ces nouvelles liaisons structureront les coeurs d'îlots paysagés. Une partie du réseau de liaisons douces permettra la transition entre les quartiers existants et le nouveau quartier.

- Afin de desservir la zone, plusieurs accès sont à créer :

  • Un accès au Nord depuis la rue du Petit Anjou (RD 126), pour desservir l'îlot du Nord en évitant le centre-bourg

  • Un accès à l'Ouest dans le prolongement de la rue des Bosquets

  • Un accès au Sud-Ouest à partir de la rue des Violettes, pour desservir l'îlot Sud

- Les sorties du lotissement se feront par le Chemin Breton, aménagé en voie de circulation à sens unique afin de préserver les arbres et haies, ainsi que les fossés permettant aux espèces faunistiques présentes, une continuité jusqu'au bassin de rétention d'eaux pluviales aménagé au Nord-Est du Chemin Breton.

- Des voiries secondaires irrigueront l'ensemble des sous-secteurs et îlots. Ces voies assureront un partage sécurisé de l'espace public entre piétons et voitures. Les voies en impasse seront évitées.

- Les carrefours en entrée et sortie de lotissement seront à traiter afin de sécuriser et faciliter l'accès entre les quartiers.

- Une insertion cohérente et qualitative du stationnement privé sera recherchée. Les places de parking seront localisées prioritairement sur la parcelle. Deux îlots expérimenteront le stationnement à distance (entrée Nord et Sud de l'opération).

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique

Programmation

La vocation principale du projet sera résidentielle : un potentiel minimum de 140 logements sur l'ensemble du site.

Une programmation diversifiée et échelonnée dans le temps :

- Le projet s'échelonnera dans le temps, en fonction des capacités des réseaux (station d'épuration...).

- L'opération prévoit la construction de logements qui devront être suffisamment variés en nature et en formes urbaines, pour répondre aux besoins des ménages susceptibles d'être accueillis.

- L'opération dans son ensemble respectera les objectifs suivants, définis en cohérence avec le volet Habitat du PLUi en proposant des programmes d'habitat variés :
  - marché libre : 50 % maximum
  - locatif social : 25%
  - accession aidée : 25 % minimum

Contexte et enjeux

Le secteur rue des Tilleuls se positionne en partie nord du centre-bourg de Saint-Martin-du-Fouilloux, à proximité immédiate des équipements scolaires, culturels et sportifs de la commune et à moins de 200 mètres de la mairie et des commerces existants.

Il constitue un secteur de développement intéressant en contact direct avec les équipements de la commune et l'habitat pavillonnaire du bourg. Le potentiel de mutation est réel et important (une partie des entreprises engage les transferts d'activités sur d'autres sites). Son potentiel de renouvellement urbain de près de 2 hectares représente un enjeu fort de restructuration et de densification à l'échelle communale.

Il est délimité :

- Au Nord par la salle Barbara et la salle des sports
- Au Nord-Est par la rue des Tilleuls et la présence d'une haie qui marque qualitativement le secteur (identifiée au PLUi),
- Au sud par le cimetière et la salle des sports et au sud-est par la rue de la liberté,
- A l'ouest par l'école et les terrains de sports

L'évolution de la destination économique de cette partie du bourg vers une destination résidentielle et de services est confirmée.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son environnement

- La haie située en limite Est du secteur, le long de la rue des Tilleuls, sera préservée autant que possible. Une entrée pourra être aménagée dans la partie plus clairsemée, tout en veillant à conserver la liaison piétonne, et en protégeant les plantations et arbres majeurs.
- Le maintien des autres arbres et haies d'intérêt local, sera favorisé afin de créer une limite entre les activités et les logements.
- Le parti d'aménager cherchera à assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Les perspectives et les vues lointaines sur le clocher seront à préserver (vigilance à prendre en compte sur les hauteurs et l'orientation des bâtiments).
- L'organisation urbaine favorisera un ensoleillement des constructions et des jardins.
- Un espace public pourrait être créé en cœur d'îlot favorisant une interface entre les futurs logements et les équipements existants afin de favoriser un traitement qualitatif du dénivelé existant (Est du chemin des Prunelliers)

Inscrire le projet dans la trame bâtie du bourg

- Des formes urbaines simples sont à privilégier pour une meilleure insertion dans le paysage. Il conviendra également de favoriser une orientation bioclimatique des constructions.
- Un épannelage progressif sera réalisé, avec des hauteurs R+2 au Nord et à l'ouest en cohérence avec les volumes bâtis des équipements existants, vers des hauteurs plus basses au Sud.

Revitaliser le tissu urbain du bourg dans sa partie nord

- Les cheminements doux seront préservés et les continuités piétonnes favorisées, afin de permettre notamment les liens avec les commerces, activités et services.
- Afin de desservir la zone, plusieurs accès sont à créer :
  - Un accès à l'Ouest depuis la rue des Tilleuls, pour desservir les parcelles entre la rue des Tilleuls et la rue de la Liberté
  - Un accès éventuel au Sud-Ouest depuis la rue de la Liberté, pour desservir la parcelle au sud-ouest.
  - Un accès au Nord depuis la rue des Tilleuls / ZA Perraudière pour desservir les activités et les logements du cœur d'îlot au Nord du cimetière
  - Un embranchement depuis le rond-point existant de la rue des Tilleuls / ZA Perraudière pour desservir le secteur le plus à l'Ouest et une accroche sur le chemin des Prunelliers
- Un espace d'environ 1 000 m² au sud sera réservé pour permettre l'agrandissement du cimetière
- Le transformateur ERDF positionné le long de la rue des Tilleuls sera conservé

D'une façon générale, ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale du projet sera résidentielle : un potentiel de 60 à 65 logements sur l'ensemble du secteur est envisagé, dont environ 30 logements d'ici 2027, et environ 35 logements post 2027. Une offre de services pourra compléter l'aménagement du secteur.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur les caractéristiques des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité générationnelle et sociale au sein de l'opération et avec l'existant (taille, mode de financement, segment de marché...) :

- Au Nord (rue des Tilleuls / ZA Perraudière, et notamment de part et d'autres du chemin des Prunelliers) : de l'habitat intermédiaire ou petit collectif (R+2), et de l'offre de services.
- Au sud, à l'est, à l'ouest et en cœur d'îlot : de l'habitat individuel au contact du quartier existant.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, et en lien avec le contexte local du secteur :

- au moins 25% de logements locatifs aidés de type PLUS - PLAi, soit environ 15 logements
- Une offre complémentaire de logements locatifs à loyer libre pourrait s'implanter sur le secteur afin de compléter l'offre sur la commune.

Un phasage par îlot est possible pour l'aménagement du secteur.

Contexte et enjeux

Le secteur Champs des Fontaines se positionne dans le centre-bourg de Saint-Martin-du-Fouilloux, le long de la rue des Fontaines, à proximité immédiate des commerces, services et équipements de la commune. Il s'agit d'une enclave inscrite dans le tissu pavillonnaire de la commune, d'une superficie d'environ 3 000 m².

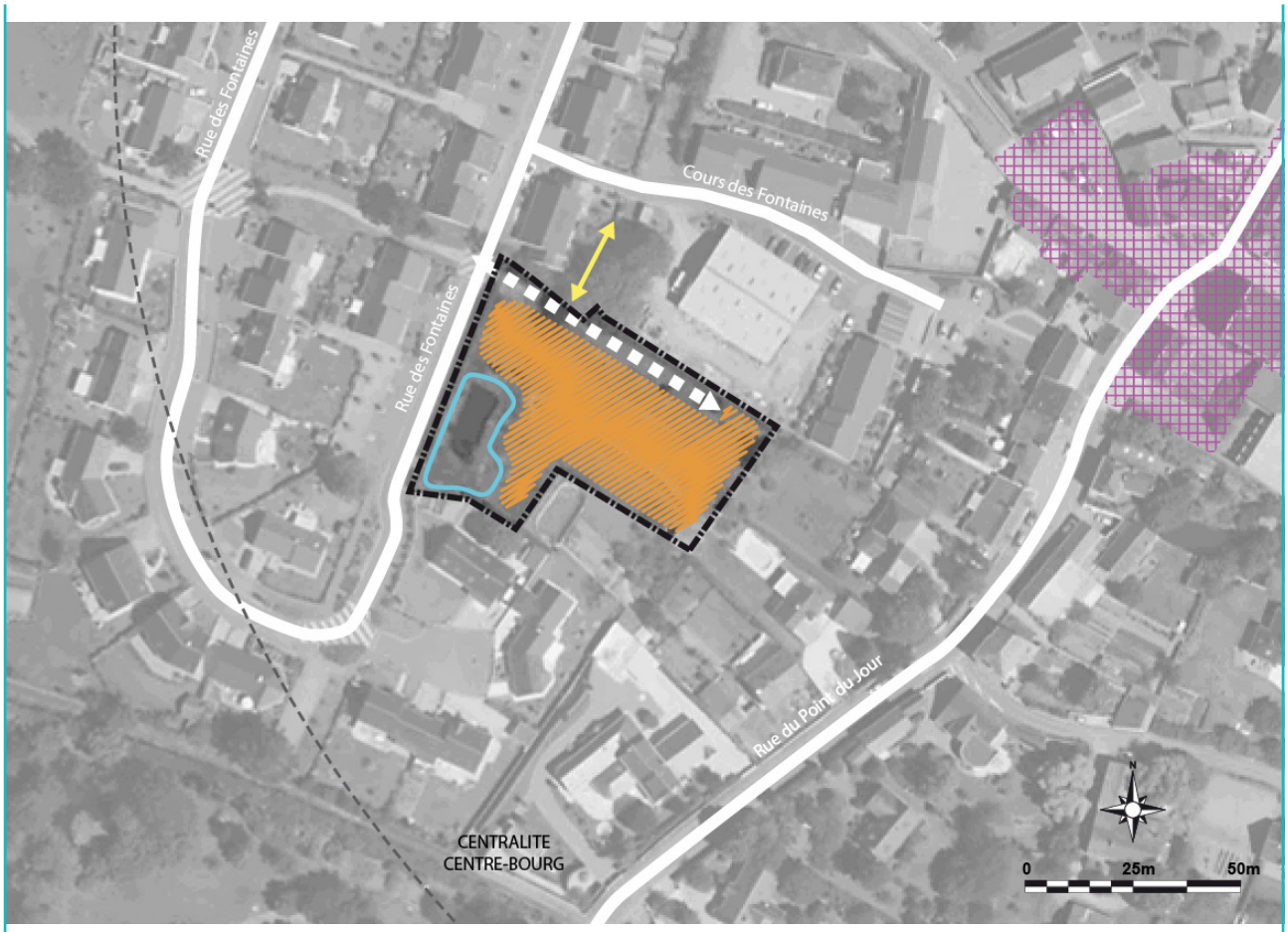
Ce secteur constitue un potentiel de densification intéressant en dent creuse permettant à la commune de compléter son offre en logements.

Il est délimité :

- Au Nord par la cour des Fontaines et la rue Walter Piron
- A l'Est par des jardins en limite de propriété et la rue du Point du Jour
- Au sud par le tissu pavillonnaire du bourg
- A l'ouest par la rue des Fontaines

Ce secteur se concentre aujourd'hui sur une parcelle qui possède un potentiel de développement intéressant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Revitaliser le tissu urbain du centre-bourg

- L'accès au site se fera depuis la rue des Fontaines par un aménagement léger de qualité,

- Un principe de liaisons douces est à poursuivre au nord du projet, permettant notamment de faciliter des déplacements vers les commerces, services, équipements du centre-bourg.

Intégrer le projet dans son environnement

- Une attention particulière sera portée à l'organisation du parcellaire et aux principes d'implantation des constructions favorisant l'ensoleillement de la façade principale. Les bâtiments seront donc implantés à proximité de la voie (alignement ou retrait), de manière à réserver les espaces au Sud pour les jardins / espaces de vie.

- Le parti d'aménager devra prendre en compte le système d'évacuation des eaux pluviales du bassin versant. L'opération groupée ne devra pas aggraver la situation actuelle. La gestion des eaux pluviales sera faite sur la surface d'assiette de la parcelle initiale, le surplus étant in fine collecté dans le réseau public.

Ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle.

- Une offre de logements groupée sera recherchée permettant la réalisation d'un potentiel d'environ 5 logements. Les parcelles auront une surface < 500 m².

- Au regard du contexte du secteur, la production s'orientera vers une production en marché libre.

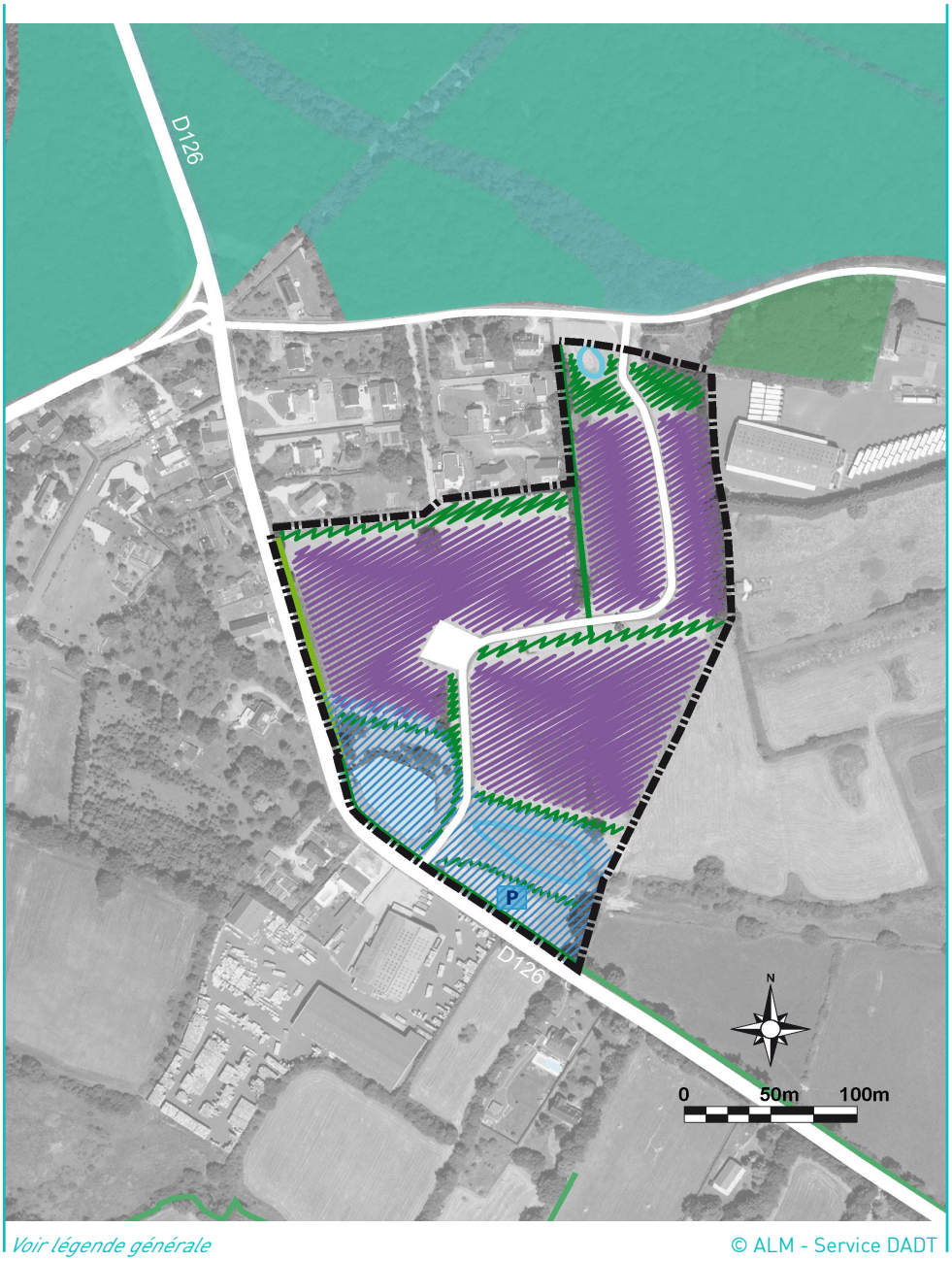
Contexte et enjeux

Le site de Pré Bergère est situé à l'entrée Sud Est du centre bourg sur la D126 reliant Saint-Martin-du-Fouilloux à Savennières. Ceinturé au Sud par la D126, au Nord par la voie communale n°8 et à l'est par la future voie de contournement Est. Ce site couvre 5,5 hectares environ. Il s'insère dans un environnement agricole bocager marqué par deux sites d'entreprises de taille moyenne au Nord et au Sud et un tissu pavillonnaire lâche au Nord-Ouest.

Les objectifs poursuivis pour l'avenir de cette zone sont :

- d'affirmer sa vocation économique
- d'améliorer son accessibilité
- de renforcer sa lisibilité en améliorant notamment sa qualité urbaine et le fonctionnement de la zone.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

1- S'appuyer sur la qualité du site et intégrer la zone d'activités dans le paysage

Les études préalables ont souligné la sensibilité du site à l'interface entre habitat, activité et agriculture. C'est pourquoi le projet prévoit la préservation des éléments naturels existants, en particulier les haies, et la réalisation d'aménagement paysagers réinterprétant le maillage bocager originel pour favoriser l'intégration visuelle des activités. Ainsi, une frange végétale sera réalisée au nord pour éviter les covisibilités et les nuisances, permettant de maintenir une distance entre les futures activités et les habitations existantes. Cet espace planté complétera la haie arbustive bocagère qui marque d'ores et déjà la limite ouest du site.

La trame bocagère existante sera renforcée par de nouvelles plantations, et les clôtures seront doublées d'une haie bocagère.

Les études opérationnelles ont conduit à la délimitation d'une zone humide située dans la partie Sud. Celle-ci est isolée de la zone d'activités par des remblais et plantations. Les aménagements sont limités à la voie d'accès, à un parking pour l'entreprise et aux bassins. Pour limiter les incidences, le projet prévoit la création de bassins de rétention, ainsi que la conservation des haies. Enfin, des mesures compensatoires sont prévues, parmi lesquelles la re-création d'une haie au nord du bassin de rétention, le réaménagement du ru et des mesures d'entretien régulier du site.

Des bassins de rétention sont créés l'un au Nord, l'autre au Sud de la zone. La réserve incendie est conservée dans la partie Sud.

2- Affirmer la vocation économique du secteur

La zone d'activités doit permettre l'accueil d'activités, en particulier les entreprises de proximités, et celles situées dans des zones moins favorables (zones naturelles ou agricoles).

Un travail particulier sur la signalétique extérieure, intérieure, et sur le mobilier urbain sera mené pour assurer une harmonie d'ensemble et donner davantage de lisibilité à la zone.

3- Améliorer son accessibilité et le fonctionnement viaire de la zone

La réalisation de la zone d'activités de Pré Bergère, en lien avec des aménagements viaires, pour certains déjà réalisés, doit permettre de désenclaver les entreprises existantes. C'est pourquoi l'axe primaire de la zone, Nord/Sud, est adapté au trafic hors gabarit. L'axe primaire s'accompagne d'une voie secondaire aménagée en raquette ou en boucle sur l'axe primaire qui assurera la desserte en profondeur des lots.

L'entrée nord de la ZA depuis le giratoire de la D126 fera l'objet d'un aménagement paysager arboré qualitatif permettant le stationnement occasionnel de tous type de véhicule.

Un parking empierré est réalisé tout au sud du site, il est à usage de l'entreprise existante.

Ce secteur d'extension urbaine devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique.
- La programmation permettra l'implantation d'activités économiques de proximité
- Compte tenu des caractéristiques du secteur, l'ensemble de la zone est en assainissement autonome.

Contexte et enjeux

Le secteur Allée des Papillons se positionne en partie Est du bourg de Saint-Martin-du-Fouilloux. Il représente un potentiel d'urbanisation de 4 logements sur une superficie de 0,2 hectares, en continuité du tissu résidentiel et à proximité d'une zone humide identifiée sur la carte de pré localisation de la DREAL.

Il est délimité :

- Au Nord par le tissu pavillonnaire environnant et le bois du Fouilloux
- A l'Est et au Sud par des haies et des prairies arborées, humides, et par le bassin de gestion des eaux pluviales de l'aménagement de la Moinerie
- A l'ouest par l'Allée des Papillons et le tissu pavillonnaire

Ce secteur se concentre aujourd'hui sur les parcelles C2186 et C2188, qui possèdent un potentiel de développement intéressant permettant à la commune de compléter son offre en logements. Il s'agit du dernier secteur d'urbanisation de la zone.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Faciliter la desserte

- L'accès aux parcelles se fera depuis l'Allée des Papillons, voie de desserte existante.

Intégrer le projet dans son environnement

- Une attention particulière sera portée à l'organisation du parcellaire et aux principes d'implantation des constructions favorisant l'ensoleillement des pièces de vie principales, en minimisant les ombres portées.

- Le parti d'aménager cherchera à assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions, en harmonie avec le tissu bâti existant aux abords.

- Une attention particulière devra être portée sur ce secteur pour la gestion des eaux pluviales. Elle est intégrée au projet et permettra la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'incitation à la rétention des eaux à la parcelle et l'intégration paysagère des dispositifs de rétention au sein du futur quartier.

- Le maintien du caractère bocager du secteur sera recherché, en préservant au mieux les haies et principaux arbres.

D'une façon générale, ce secteur de renouvellement urbain devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale du projet sera résidentielle

Une offre de logements groupée sera recherchée, permettant la réalisation de 4 logements.

SARRIGNÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

BOIS JARRY SARRIGNÉ

Contexte et enjeux

Le secteur du Bois Jarry se situe en entrée de bourg depuis la RD 116, dans le prolongement du tissu urbanisé.

L'aire d'étude est délimitée par :

- Au nord : le bois du Tertre Guérin, situé sur la commune de Bauné,
- A l'est et à l'ouest : des espaces cultivés,
- Au Sud : le tissu urbanisé de Sarrigné.

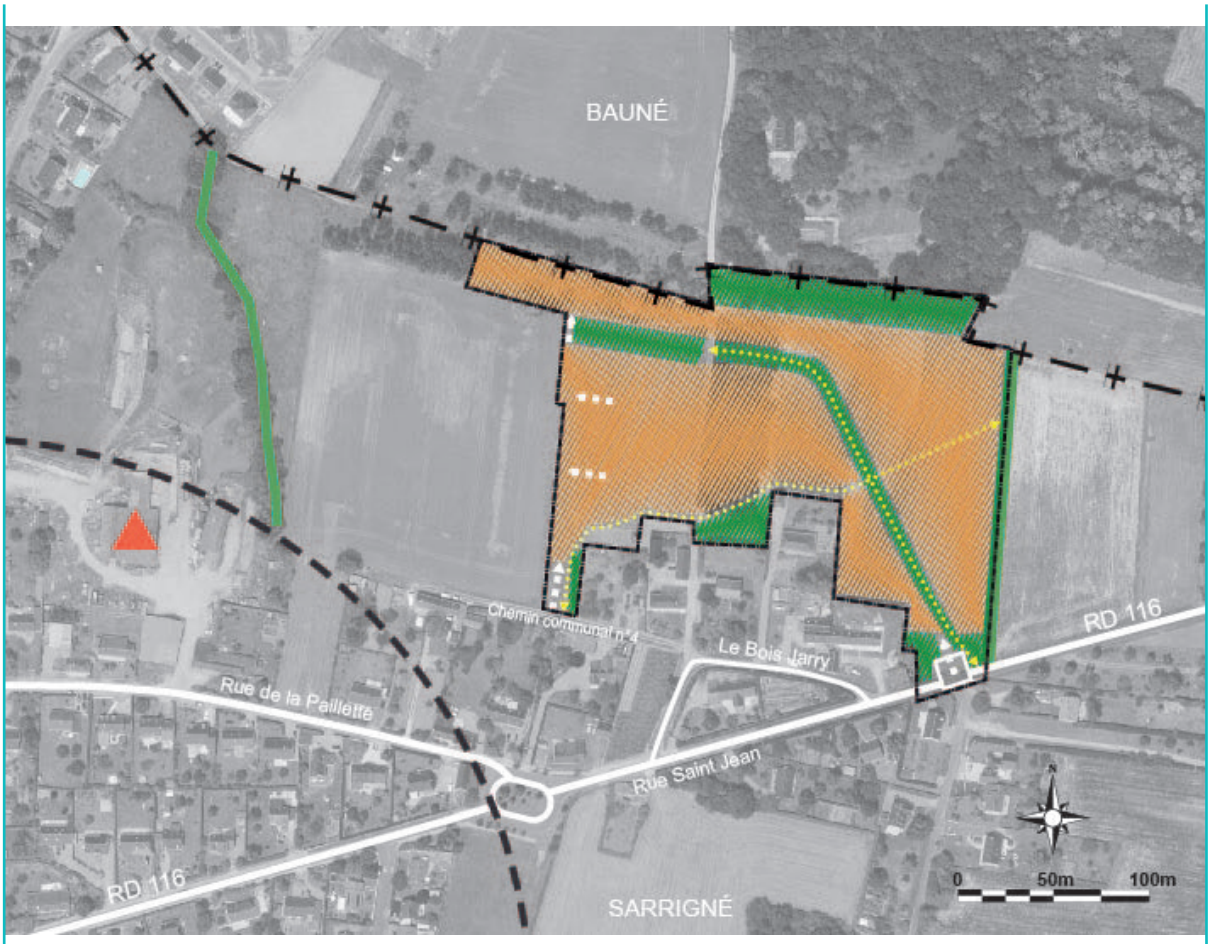
La topographie du site est peu marquée.

Le site représente une surface d'un peu plus de 3,2 hectares. Il présente l'avantage de se situer en entrée du bourg, en bordure de l'axe structurant de la RD 116, permettant d'accéder à Angers, et bénéficie à environ 300 mètres d'une desserte en transport en commun.

On note sur le site la présence de 2 lignes haute tension (aérienne et souterraine – 20 000 V).

Le site d'étude, du fait de sa situation en entrée de bourg et de sa localisation en contrebas de la RD 116 en venant de Bauné, devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de son urbanisation. Ainsi, il conviendra de s'appuyer sur les boisements existants pour assurer un traitement qualitatif des franges et une bonne insertion paysagère des constructions.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Proposer un mail planté comme élément structurant du projet

- L'organisation du futur quartier sera articulée autour de la réalisation d'un mail planté accueillant les circulations douces. Ce mail participera à l'identification de l'entrée du quartier : les plantations permettront d'accompagner les espaces verts à créer pour marquer l'entrée. Cet alignement planté constituera un point d'appel visuel vers les boisements existants au nord.

Soigner l'insertion urbaine et paysagère du projet

- Le réseau viaire se connectera au réseau existant via la RD 116. Le carrefour sera réaménagé avec un tourne-à-gauche afin de sécuriser l'accès au quartier. Cette entrée sera structurée par des aménagements verts et des formes urbaines plus denses qui créeront un effet porte, accentué par la réalisation du mail planté

- Aménager un accès provisoire au Sud Ouest de la zone vers le chemin rural n°4. A plus long terme, la sortie du site s'effectuera par l'extension Ouest du quartier et la sortie temporaire sera aménagée en cheminement doux

- Des amorces de voie permettant de se raccorder à une urbanisation future sur le secteur situé à l'ouest du quartier du Bois Jarry seront prévues lors de l'aménagement

- Les poches de stationnement se répartiront sur l'ensemble du site

- L'ensemble du secteur sera irrigué par des liaisons douces, offrant ainsi une véritable alternative à la voiture. Elles seront support d'aménagement paysagers fédérateurs : aménagement du mail planté et d'un espace vert au nord des habitations existantes implantées le long du chemin rural n°4

- Des espaces de transition entre les habitations existantes et le quartier futur seront créés pour faire tampon

-Les boisements situés sur la partie nord du site et sur le Tertre Guérin devront être préservés, permettant ainsi d'assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles environnants. Les boisements du Tertre Guérin seront mis en valeur par le mail planté

- Une insertion paysagère qualitative du quartier depuis la RD 116 sera réalisée, offrant ainsi des vues plongeantes sur le site. Ainsi, la haie existante à l'Est du site sera préservée et constituera un écran végétal en vis à vis de la route. Des constructions présentant une forme urbaine dense, de type maisons de ville, seront implantées en limite Est de l'opération.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

- L'urbanisation de la parcelle située au Nord-Ouest du site devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble recherchant une bonne insertion paysagère et une connexion viaire au lotissement adaptée

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 50 logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le secteur de projet concerné par la présente OAP Locale s'étend sur une surface de 4,2 hectares. Il se situe en entrée de bourg depuis la RD 116, dans le prolongement sud du tissu urbanisé.

L'aire d'étude est délimitée :

- au Nord par la RD 116, le cimetière et son extension, le monument aux morts et autour un espace public servant de parking et un tissu d'habitat peu dense ;
- au Nord-Ouest par le lotissement du Bezain qui regroupe une vingtaine de maisons ;
- à l'Est un tissu résidentiel linéaire qui s'implante le long de la rue de la Vallée ;
- au Sud, un agricole et un espace boisé ;
- à l'Ouest une grande parcelle agricole.

Ce site est actuellement constitué de champs cultivés et d'un parking situé au Nord. Sa topographie est peu marquée.

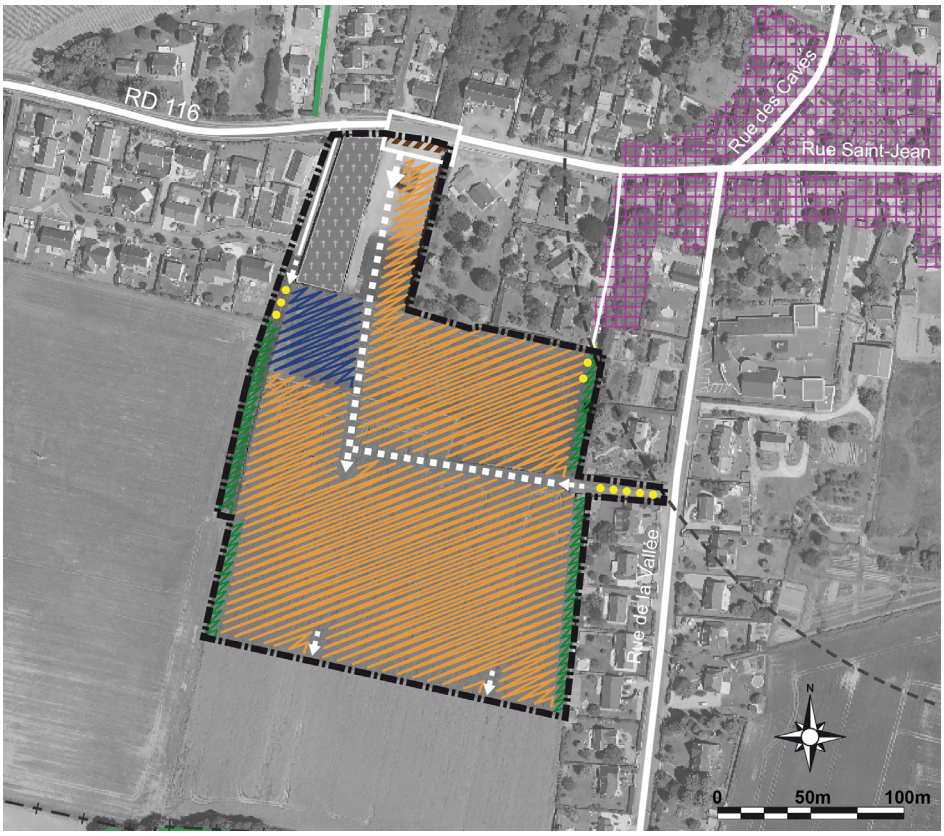
Ce secteur représente une extension de l'urbanisation. Il présente l'avantage de se situer en entrée Ouest de bourg, en bordure de l'axe structurant de la RD 116 permettant d'accéder à Angers et accueillant une desserte en transport en commun.

Sa localisation lui confère des atouts importants, notamment une proximité des équipements et services de la commune (groupe scolaire notamment).

Au regard de sa surface et de sa situation géographique, l'urbanisation future de ce secteur représente pour la commune un enjeu primordial dans son développement pour les prochaines années. Il constituera la nouvelle lisière urbaine de l'entrée Ouest du bourg et devra donc s'insérer parfaitement dans le paysage existant aussi bien d'un point de vue paysager qu'architectural.

Cette OAP Locale correspond à une première phase d'urbanisation. Une deuxième phase s'étendra à plus long terme vers le Sud jusqu'à l'espace boisé existant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale *© ALM - Service DADT*

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son environnement

- L'entrée Nord, depuis la RD 116, devra être traitée de façon qualitative. Les aménagements pour l'entrée du futur quartier devront, en plus des enjeux de sécurité routière, intégrer les marqueurs du bourg : éviter les traitements trop urbains et routiers, maintenir un équilibre entre minéral et végétal, prendre en compte le patrimoine bâti existant...

- Le projet devra proposer une frange Ouest qualitative et paysagère afin de minimiser son impact sur le grand paysage. Cette nouvelle lisière urbaine devra permettre d'intégrer les constructions futures dans le paysage. Un traitement végétal de cette frange pourra être proposé. Elle pourra être le support pour les cheminements doux et la gestion pluviale.

- La frange Est du projet devra prendre en compte l'urbanisation existante. Une bande enherbée de 2 mètres de large non constructible devra être aménagée afin que les futures parcelles du projet soient implantées en recul des parcelles existantes. Les aménagements paysagers devront maintenir l'intimité des parcelles bâties. Une implantation des futures maisons en dehors d'une bande de 10m en fond de parcelle Est devra être imposée.

- La frange Sud, limite de la première tranche du projet, devra anticiper les futurs aménagements tout en offrant un traitement qualitatif.

- Enfin, les choix des formes urbaines et de leurs implantations devront être faits au regard de ces enjeux d'insertion (ex : hauteurs des constructions par rapport aux franges et constructions existantes, formes urbaines en entrée de quartier, diversité au regard des densités, ...).

- Les aménagements paysagers devront prendre en compte les enjeux de continuités écologiques vers les espaces agronaturels adjacents, notamment vers l'espace boisé au Sud

Développer un projet global s'inscrivant dans la continuité du bourg

- Le projet devra permettre l'aménagement d'équipements publics répondant aux besoins des habitants (citystade, espace vert multifonctionnel, maison de services...). Ces équipements devront être facilement accessibles, leur emplacement devra donc être adapté. Des liaisons douces devront permettre d'accéder à ces équipements. Le parti d'aménagement du projet devra intégrer les potentiels conflits d'usage entre les équipements et les habitations existantes et futures.

- Un espace de stationnement devra être maintenu à proximité du cimetière.

- Le maillage viaire du projet devra être hiérarchisé afin de prendre en compte les différents modes de déplacements existants. Il devra se développer en continuité des réseaux viaires existants pour une bonne intégration au tissu urbain de bourg. L'accès principal devra se faire par la RD 116. Les autres accès pourront permettre les déplacements motorisés de manière plus apaisée. Les largeurs et le traitement de chaque voirie ou cheminement devront être réfléchis pour faciliter les déplacements au sein du quartier et pour participer à la qualité de vie du quartier.

- Le projet devra prévoir un réseau de cheminements doux interne et qualitatif. Celui-ci devra permettre de relier le futur quartier et les quartiers existants aux équipements de la commune (école, nouvel équipement, centralité). Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement de liaisons douces sécurisées entre le lotissement du Bezain et la rue de la Vallée

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Les espaces non cessibles (voirie, cheminement, espace vert,...) devront être traités qualitativement. Ils devront participer à la qualité de cadre de vie des habitants en favorisant les espaces de convivialité et de rencontre.
- La gestion de l'eau pluviale pourra s'appuyer sur des méthodes «zéro tuyau». Les aménagements paysagers développés dans le projet pourront participer à la gestion pluviale.
- Le projet devra intégrer et réduire au maximum le risque de retrait/gonflement des argiles existants sur ce secteur.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Des équipements publics devront néanmoins être prévus.

Le potentiel de logements est estimé à environ 65 logements sur le périmètre de l'OAP Locale à horizon 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat à savoir : 25 % en locatif social ; 15 % en accession aidée, 60 % en marché libre.

L'urbanisation de ce secteur devra se faire en cohérence avec la capacité de la STEP de la commune.

SAVENNIÈRES





angers loire métropole
communauté urbaine

CLOS LAVAU SAVENNIÈRES

Contexte et enjeux

Le secteur du Clos Lavau, d'environ 2,36 ha, est localisé au sud de la commune de Savennières et au nord du centre-bourg. Il se trouve à l'interface avec l'espace rural et en connexion directe avec le tissu bâti existant, le cœur de bourg, et les équipements, commerces, services, et transports en commun propices à l'accueil de familles.
Il est bordé :

- au nord, par une prairie s'inscrivant dans la continué de celle présente au sein du secteur, puis une haie et des boisements ;
- à l'est, par une haie, des boisements et le vallon ;
- à l'ouest, par le chemin rural des Perrières, un muret en pierres et une haie, puis des vignes et le reste du bourg ;
- au sud, par des jardins privés attenants aux maisons de la rue du Clos Lavau, la rue du Clos Lavau, la place du mail, et le centre-bourg historique.

Le secteur propose une vue relativement dégagée vers le centre-bourg et notamment le clocher de l'église Saint-Pierre, avec une déclivité du terrain vers la partie est et sud. Constitué majoritairement d'une prairie et de vignes, il accueille en partie sud quelques bâtiments appartenant à la commune dont notamment le restaurant scolaire, et un bâtiment voué à être démoli.

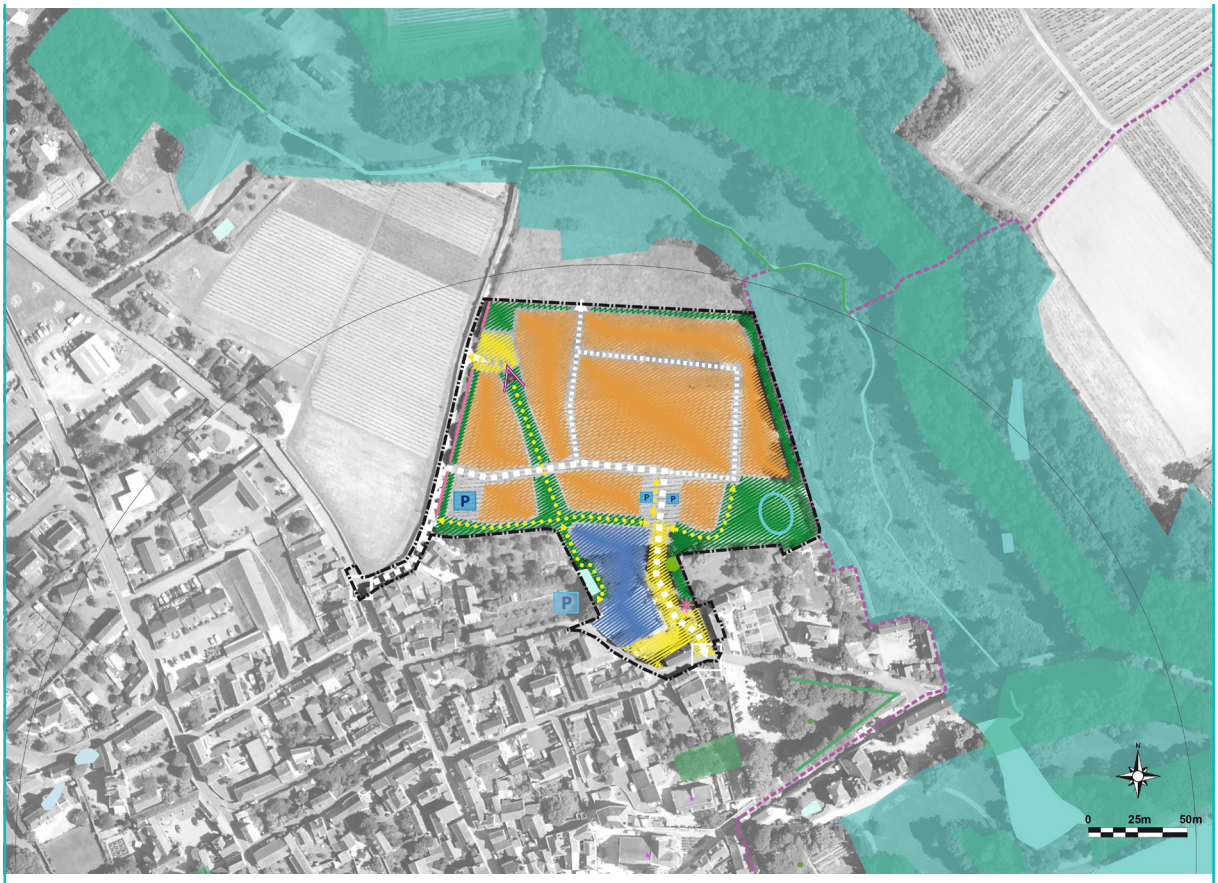
Situé dans le Site Patrimonial Remarquable Ligérien, il soulève de forts enjeux patrimoniaux et paysagers.
Pour partie dans la zone cœur du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et dans sa zone tampon pour la partie restante, le projet devra s'intégrer dans son environnement. Il ne devra pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) dont les grandes orientations sont développées dans l'OAP Val de Loire.

Le site est principalement desservi par la rue du Clos Lavau au sud, débouchant sur la RD111, et par le chemin des Perrières à l'ouest, relié à la rue Monsallier puis la RD106.

L'urbanisation de ce secteur aura pour enjeu notamment de s'intégrer harmonieusement dans cet environnement riche d'un point de vue patrimonial, écologique et paysager.
Pour cela l'aménagement du site devra répondre notamment aux objectifs suivants :

- Assurer la bonne intégration urbaine et paysagère du futur quartier, prolonger le cœur de bourg historique de manière harmonieuse, valoriser les perspectives paysagères, établir des liaisons avec le tissu patrimonial en place, assurer la qualité des franges, et garantir la bonne intégration paysagère et architecturale du bâti,
- Renforcer les continuités écologiques existantes et la trame bocagère locale,
- Assurer la fluidité et la sécurisation des parcours, en mettant l'accent sur les mobilités douces,
- Permettre la constitution d'un groupe scolaire adapté aux besoins des enfants et équipes pédagogiques,
- Permettre une production de logements adaptée afin de répondre à la forte demande, en assurant une offre de logement variée tant sur la forme que sur la nature des logements afin d'assurer une mixité au sein de l'opération. Par ce biais, il permettra de conforter les services, commerces et équipements communaux.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Des aménagements favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques

Afin de préserver, voire renforcer les continuités écologiques et la biodiversité du site :

- Les murets en pierre de délimitation du secteur (ouest, sud-ouest) devront être maintenus. Des accès au site de largeur limitée pourront y être aménagés ;
- Le projet veillera à préserver les haies et l'ensemble des bordures arborées et arbustives délimitant le secteur, en particulier la bordure est ;
- Le traitement paysager des franges favorisera l'intégration paysagère des aménagements et constructions à l'interface avec l'espace rural ;
- Des franges prairiales faisant office de zones tampon sur le pourtour du secteur, et adjacentes aux murets et haies devront être aménagées afin de restreindre la perturbation des espèces et éviter la fermeture des milieux ;
- Des aménagements paysagers visant le renforcement des continuités écologiques seront prévus dans le projet, notamment par la plantation d'espèces arborées et arbustives indigènes ;
- La préservation du tilleul et du pin présentant un intérêt local ainsi que de la mare et du puit, existants au sud du secteur, à proximité du futur groupe scolaire, devra être privilégiée ;
- Les éclairages urbains devront être adaptés à la faune nocturne, limiter la pollution lumineuse et répondre à des horaires d'extinction adéquats.

Insérer qualitativement le projet dans son environnement patrimonial et paysager

La perspective visuelle majeure depuis le nord du site vers le centre-bourg et le clocher de l'église Saint-Pierre devra être maintenue et valorisée, notamment via l'aménagement d'un axe piéton paysager et végétalisé.
Le plan de composition devra valoriser le caractère patrimonial de la silhouette historique du bourg. La structuration du quartier devra s'inspirer de la trame du bourg ancien, notamment en matière d'organisation et de largeur modérée des voiries ; d'implantations variées des constructions en limite de voirie à privilégier ; de rythme et de volumétrie des constructions inspirés du tissu ancien proche, etc.

Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie.

L'urbanisation de ce secteur et l'architecture se feront en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, notamment en matière d'inscription dans l'environnement et de bioclimatisme (ensoleillement, orientation, compacité, confort d'hiver et d'été, etc.).

Les clôtures devront être réalisées avec la même attention que l'architecture des bâtiments et en cohérence avec l'esprit du lieu, dans sa forme et son aspect (matériaux et teintes).

Tous les matériaux employés pour l'aménagement, l'architecture des constructions et les clôtures devront être choisis en cohérence avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers du site, et en privilégiant les matériaux et teintes naturels.

Des accès sécurisés et un réseau viaire hiérarchisé mettant l'accent sur les mobilités douces

La desserte principale du secteur devra se faire à double sens depuis la rue du Clos Lavau au sud qui desservira le cœur du quartier.

Un accès secondaire sera créé en sens unique via le chemin des Perrières à l'ouest.

Ces deux points d'accès feront l'objet d'aménagements permettant de sécuriser les entrées et sorties, et de fluidifier les différents modes de déplacements. Ils irrigueront un réseau viaire hiérarchisé à l'intérieur du secteur, adapté à une structuration de bourg ancien en privilégiant une largeur modérée des voiries.

Le réseau de cheminements doux devra être complété de manière à connecter le quartier au cœur de bourg, aux transports en commun, ainsi qu'aux équipements et services communaux et à l'espace rural. Ces aménagements permettront de favoriser la pratique des mobilités douces dans un cadre paysager.

Des espaces de stationnements, prioritairement perméables, seront aménagés afin de répondre aux besoins du quartier, du groupe scolaire, et pour compléter l'offre communale.

Programmation

La vocation de ce secteur sera mixte : il accueillera le futur groupe scolaire ainsi qu'une offre résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à quarante-cinq logements environ.

L'aménagement de ce secteur est prévu à horizon 2027.

Une offre de logement variée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une mixité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Le développement devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la Station d'Epuration (STEP) pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux de la STEP : septembre 2025

SOULAINES-SUR-AUBANCE





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Le bourg de Soulaines-sur-Aubance se caractérise par un tissu ancien qui s'est enrichi de constructions plus récentes, organisées principalement sous formes d'opérations d'ensemble.

Quelques secteurs pourraient faire l'objet de mutation. Ils sont essentiellement situés entre la Rue de l'Aubance et le lotissement situé au nord de l'Église et représentent au total plus de 1 hectare.

Ces espaces s'intègrent ainsi dans un tissu déjà urbanisé et sont partiellement construits, au coeur de la centralité, à proximité directe de la mairie et des équipements.

On distinguera deux sites :

- **Site n°1** : le secteur situé au nord de la Rue de l'Aubance

- **Site n°2** : le secteur situé à l'est de la Rue du Tertre et au nord de la Rue Dragalina

L'urbanisation de ces secteurs permettra de structurer la centralité, densifier le centre-bourg, tout en sauvegardant les qualités architecturales et paysagères de celui-ci.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Site n°1

Orientations et principes d'aménagement

Inscrire le projet dans la trame bâtie du bourg

• Le projet permettra le maintien et la mise en valeur des granges et du muret en pierre existants, identifiés sur le schéma, ce afin de conserver le marquage (l'effet) de la rue.

• Un espace public en arrière de l'Eglise permettra de mettre en valeur son chevet et créera un nouveau lieu de convivialité.

• Des haies pourront être plantées ou confortées en partie Ouest du site, pour faciliter les transitions avec les quartiers voisins.

• Des formes urbaines simples sont à privilégier pour une meilleure insertion dans le paysage. Il conviendra également de favoriser une orientation bioclimatique des constructions.

Faciliter les connexions et perméabilités de déplacements

• L'accès principal à ce site se fera à partir de la rue de l'Aubance permettant de relier le groupe scolaire au cœur du secteur. De cet accès, une voirie principale traversera d'ouest en est le site et se retournera vers le nord de la rue de l'Union. Un sens unique ainsi qu'un parking mutualisé pourront être définis s'ils apparaissaient nécessaires au regard des exigences de sécurité routière et pour limiter la place de la voiture dans ce cœur apaisé.

• Un accès à la partie Ouest du site, aujourd'hui espace vert, est réservé en prévision d'un potentiel aménagement futur de ce secteur.

• Dans tous les cas, des liaisons douces sont à penser sur ce site afin de permettre des jonctions avec les autres quartiers du bourg et assurer une continuité des déplacements doux. Ces liaisons douces accompagneront à la fois la voirie principale et permettront de la relier à la partie ouest du site plus paysagée ou sud plus reliée aux équipements du centre-bourg.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Site n°2

Orientations et principes d'aménagement

Inscrire le projet dans la trame bâtie du bourg

• Les éléments végétaux et bâtis type arbre ou puits ayant un intérêt dans le paysage seront maintenus. Ils sont identifiés sur le schéma.

• Des formes urbaines simples sont à privilégier pour une meilleure insertion dans le paysage. Il conviendra également de favoriser une orientation bioclimatique des constructions.

• Le mur édifié dans le prolongement de la salle Grange aux dîmes doit être maintenu, sauf accès à créer pour accéder à l'espace situé au sud et pouvant accueillir quelques logements.

Faciliter les connexions et perméabilités de déplacements

• Des accès seront à réserver d'une part sur la Rue du Tertre et depuis le parking existant près de la salle Grange aux dîmes.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le site de La Goilinière est composé de deux secteurs (un espace Nord et un espace Sud), lesquels sont situés en partie sud du bourg, à l'angle du chemin de la Goilinière et du chemin de la Glacière face à la halle de tennis, (pour la partie Nord), et à l'angle du chemin de la Goilinière et de la rue du Tertre (RD 120) (pour la partie Sud).

Ce site constitue un secteur d'extension au contact de l'habitat ancien et de l'habitat pavillonnaire récent.

Il est délimité :

- Au nord par le chemin rural de la Glacière, qui, au-delà du bourg, se poursuit en chemin de randonnée,
- A l'Ouest par le chemin de la Goilinière, (itinéraire de randonnée)
- Au Sud par la rue du Tertre (RD 120).

Ce site est occupé aujourd'hui par des jardins d'agrément. Leur aménagement permettra de combler les dents creuses du bourg.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Sur la partie Nord de La Goilinière :

Conforter le bourg dans sa partie Ouest

- L'accès unique au secteur se fera à partir du chemin rural de La Glacière. La voie de desserte sera localisée en partie Ouest du secteur.

- L'organisation urbaine favorisera un meilleur ensoleillement des constructions et des jardins.

- La topographie des lieux sera prise en compte dans la conception des aménagements.

Intégrer le projet dans son environnement

- La haie située en limite Ouest du secteur, le long du chemin de la Goilinière, sera préservée.

- Le parti d'aménager cherchera à assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions, en harmonie avec le tissu bâti existant aux abords.

Sur la partie Sud de La Goilinière :

Conforter le bourg dans sa partie Ouest

- L'accès unique au secteur se fera en partie basse du chemin de la Goilinière, au niveau de l'accès existant. Une continuité routière, ou à minima piétonne, sera assurée avec la voie de desserte de l'opération située au nord.

- L'organisation urbaine favorisera un meilleur ensoleillement des constructions et des jardins.

- La topographie des lieux sera prise en compte dans la conception des aménagements.

Intégrer le projet dans son environnement

- La haie située en limite Ouest, le long du chemin de la Goilinière, ainsi que celle localisée le long de la rue du Tertre, seront préservées.

- De même, l'arbre situé à l'entrée du secteur sera maintenu et pris en compte dans le projet d'aménagement.

- Le parti d'aménager cherchera à assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions, en harmonie avec le tissu bâti existant aux abords.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale du projet sera résidentielle. Le site permettra l'accueil d'une dizaine de logements.

- Une offre de logements diversifiée sera recherchée afin d'assurer une diversité générationnelle et sociale au sein de l'opération

SOULAIRE-ET-BOURG





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord de Soulaire, en continuité du tissu urbain existant. D'une surface d'environ 2,9 ha, ce site constitue la première phase de la seule extension urbaine de Soulaire-et-Bourg inscrite au PLUi. Il s'implante au sein de la centralité communale et à proximité des services et équipements communaux (mairie, école, halte-garderie, espace sportif, salle polyvalente). Il regroupe essentiellement des espaces en culture et des espaces non construits et enherbés enclavés dans le tissu urbain.

Le site est délimité :

- au Sud, par le tissu urbain existant de Soulaire composé d'habitations de différentes époques,
- à l'Ouest, de quelques maisons et de l'espace sportif communal,
- à l'Est et au Nord par l'espace agricole de Soulaire-et-Bourg. A l'Est, une haie ainsi qu'un vieux chêne marquent une délimitation naturelle du secteur.

Le site est principalement desservi par la Route d'Angers. Cet axe structurant coupe du Nord au Sud le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une liaison douce longe cet axe et permet de relier Soulaire à Bourg de manière sécurisée. Le site est également accessible à pieds au Sud-Est par la rue du Clos de Beaumont.

D'un point de vue paysager, ce secteur s'implante sur un espace agricole ouvert et sur un point haut de la commune avec une légère pente en déclivité vers le Nord. Il est également situé dans le périmètre de protection modifié de l'Église de Soulaire.

L'urbanisation de ce secteur devra s'insérer qualitativement dans le tissu urbain existant, en prolongeant et complétant le réseau viaire et de cheminements doux existants. L'urbanisation de ce secteur viendra fortement marquer l'entrée Nord de Soulaire, une attention particulière devra ainsi être portée sur l'intégration paysagère du projet.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer le projet par un réseau viaire hiérarchisé

- La desserte principale du projet devra se faire depuis la Route d'Angers : deux points d'accès pourront y être aménagés afin d'irriguer l'ensemble du projet de manière sécurisée.

Le réseau viaire interne au projet sera hiérarchisé. Il devra se connecter à la route d'Angers par un aménagement sécurisé. Cet aménagement permettra de marquer physiquement l'entrée du bourg de Soulaire.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs des parcelles privées à la route d'Angers devront être évités.

- Le prolongement de ce réseau vers l'Est devra être prévu, pour l'aménagement de la deuxième phase de cette extension urbaine. Le franchissement de la haie sera prévu de manière à minimiser au maximum les impacts sur la végétation en place.

- La partie sud du secteur, imbriquée dans le tissu existant, présentera un accès à la route d'Angers.

-Le réseau communal de cheminements doux devra être complété :

- Un cheminement Est-Ouest devra être aménagé afin de relier l'équipement sportif aux zones d'habitat,
- Des liaisons douces vers le Sud, permettront de desservir la partie sud du secteur et de relier le projet à la RD 109. Elles amélioreront la connexion du projet au cœur du bourg et le maillage des quartiers entre eux,
- La continuité de la liaison douce existante entre Soulaire-et-Bourg devra être maintenue dans l'aménagement du projet.

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Le projet devra marquer qualitativement l'entrée Nord du Bourg de Soulaire. Un traitement paysager de la frange Nord du projet devra être réalisé afin de qualifier la nouvelle entrée de ville de Soulaire et de favoriser l'intégration paysagère des constructions.

- La haie à l'Est du site et l'arbre remarquable (vieux chêne) identifiés au plan de zonage devront être préservés conformément aux règles inscrites au règlement écrit.

- Une attention particulière sur la composition et les formes urbaines devra être portée pour aboutir à une insertion paysagère qualitative du quartier et ses futures constructions dans le grand paysage et dans la topographie.

- L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique, notamment en matière d'inscription dans l'environnement, d'implantation des constructions, de traitement des espaces non bâtis, etc.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à quarante logements environ pour cette première phase.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Le développement devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter.

Programmation prévisionnelle de démarrage des travaux STEP: 2026.

Contexte et enjeux

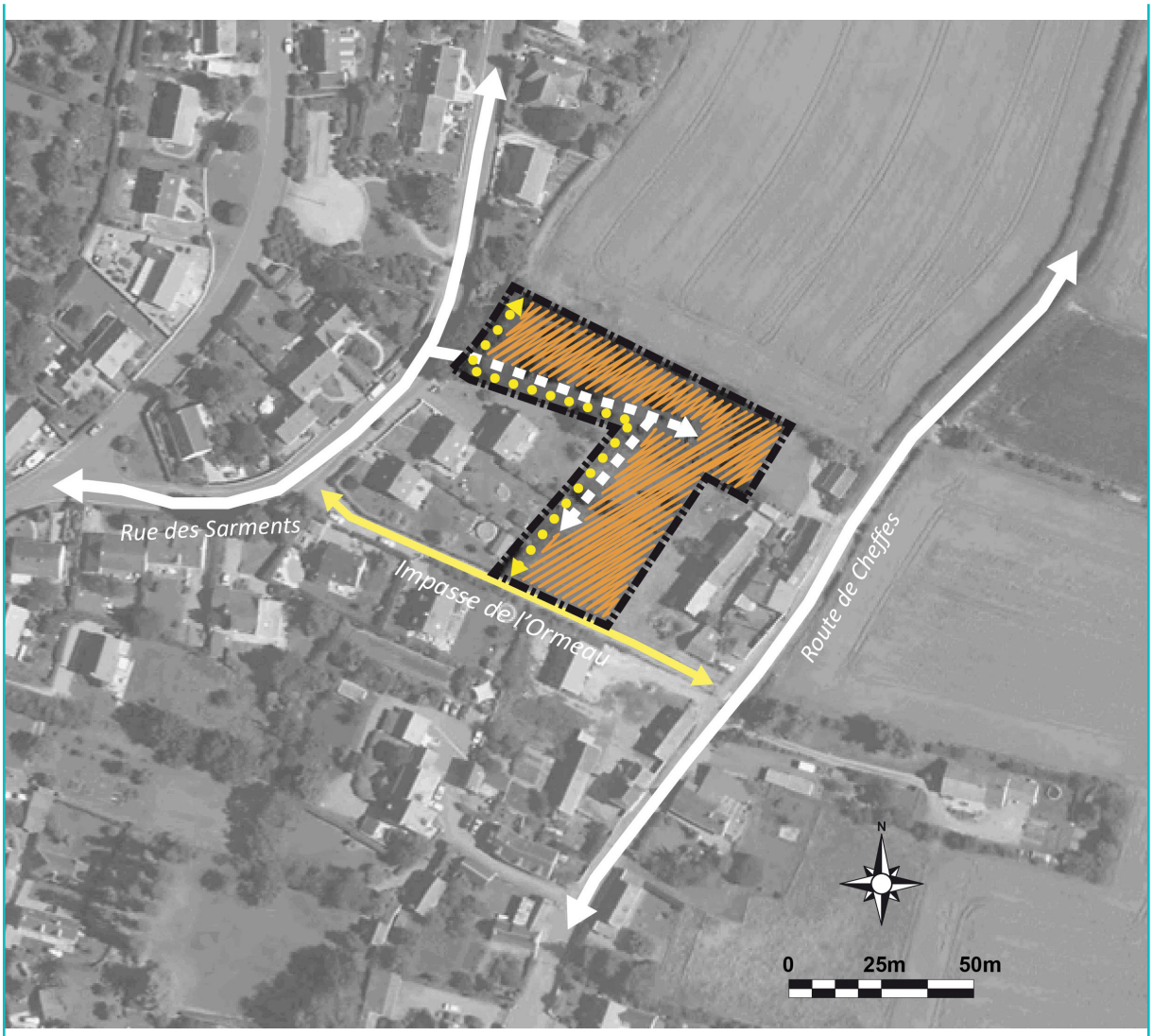
Ce secteur, d'environ 4 000m², se situe à l'Est de Soulaire entre la route de Cheffes et la rue des Sarments. Il est enclavé entre une urbanisation récente le long de la rue des Sarments et une urbanisation plus ancienne le long de la route de Cheffes.

Le site est actuellement constitué de fonds de parcelles aménagées en jardins privés.

Le secteur est desservi par la rue des Sarments. Une liaison piétonne (impasse de l'Ormeau) longe le Sud du site.

L'enjeu sur ce secteur enclavé est d'organiser son urbanisation afin d'optimiser le foncier et d'intégrer qualitativement le projet au tissu urbain existant.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Insérer le projet dans son environnement

- Le projet devra être desservi depuis la rue des Sarments. Il ne pourra être créé d'accès sur la Route de Cheffes.

- Le réseau viaire devra permettre de desservir le Sud de la zone pour faciliter l'urbanisation de celle-ci.

- Une liaison douce devra être aménagée afin de connecter la zone à l'impasse de l'Ormeau. Cette liaison douce devra également déboucher au Nord pour maintenir un accès potentiel.

- L'urbanisation de ce secteur se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements.

Au regard du contexte du secteur, la programmation s'orientera vers une production en marché libre.

TRÉLAZÉ





angers loire métropole
communauté urbaine

LES ALLUMETTES TRÉLAZÉ

Contexte et enjeux

Le site des Allumettes est une ancienne usine de production d'allumettes située au sud-ouest de Trélazé en limite de la commune des Ponts-de-Cé. Ceinturé par un mur et avec un accès unique sur la voie Jean Jaurès, la désaffectation du site l'a déconnecté de son environnement.

Le secteur d'OAP, d'une superficie de 6 hectares est délimité :

- Au nord, par la rue Jean Jaurès, unique accès au site
- Au sud par la zone d'activité Jean Boutton située sur la commune des Ponts-de-Cé
- A l'est, par un quartier de maisons ouvrières accessible via la rue de la Victoire
- A l'ouest par une promenade verte aménagée sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée avec en second rideau le quartier d'habitat pavillonnaire de la Brosse.

Au nord du secteur, les quartiers du Grand Bellevue et du Petit Bois ont fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine importante.

Cette ancienne manufacture d'allumettes est un site emblématique de l'histoire industrielle et sociale de Trélazé. Elle est caractérisée par son organisation très structurée sur un plan orthogonal, caractéristique des constructions architecturales industrielles des années 30 et des premières mises en œuvre en béton armé. L'ensemble du site est identifié dans la partie réglementaire du PLU en tant que « quartiers, îlots ou sites singuliers » au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

Ce patrimoine a cependant beaucoup souffert et s'est dégradé avec le temps. L'obsolescence des éléments bâtis conservés nécessite une restauration. Par ailleurs, du fait des activités qu'il a accueillies, une dépollution lourde des lieux est indispensable.

L'aménagement et l'évolution de cette friche industrielle doit donc afficher une cohérence et une connexion pour fonctionner avec le tissu environnant, tout en valorisant son identité propre grâce à la valorisation de ses spécificités.

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet à la ville en respectant l'ordonnancement des lieux

L'axe nord-sud existant, passant sous les bow-strings, sera retravaillé de manière à devenir un axe compatible avec une structure viaire classique à double sens, permettant par son dimensionnement le passage d'un bus. Cet axe devra permettre une sortie au sud sur la commune des Ponts-de-Cé.

Au nord, l'entrée sur la rue Jean Jaurès sera retravaillée dans un esprit de parvis facilitant l'accès et l'ouverture du site.

A l'est, la voie existante sera retravaillée pour constituer une voie de desserte secondaire interne à l'opération.

Un réseau de liaisons douces sera créé à l'intérieur du site pour faciliter les déplacements à pied ou à vélo, il sera connecté aux quartiers environnants et notamment à la voie verte à l'ouest et à la rue de la Victoire à l'est.

Mettre en valeur le patrimoine tout en favorisant l'expression contemporaine

La reconversion de la manufacture devra s'opérer dans une approche de respect et de mise en valeur des marqueurs de l'identité de ce site :

- Le plan masse devra respecter la trame urbaine orthogonale et symétrique historique des lieux.
- Le dessin général des murs pignons des ateliers de fabrication sera intégré dans le projet. Les halles seront autant que possible restaurées selon l'esprit architectural originel (lanternons, charpente en béton armé...) avec possible densification en résonnance contemporaine.
- Les deux bow-strings qui ponctuent la voie principale seront conservés et mis en valeur.
- L'aiguillage du monorail sera conservé et mis en valeur autant que possible.
- La mise en valeur de la cheminée sera réalisée : sa base sera conservée, sa reconstitution sera mise en oeuvre dans le cadre d'un projet artistique (hauteur maximale 24 mètres).
- La structure du château d'eau fera l'objet d'une valorisation au cœur du parc central.

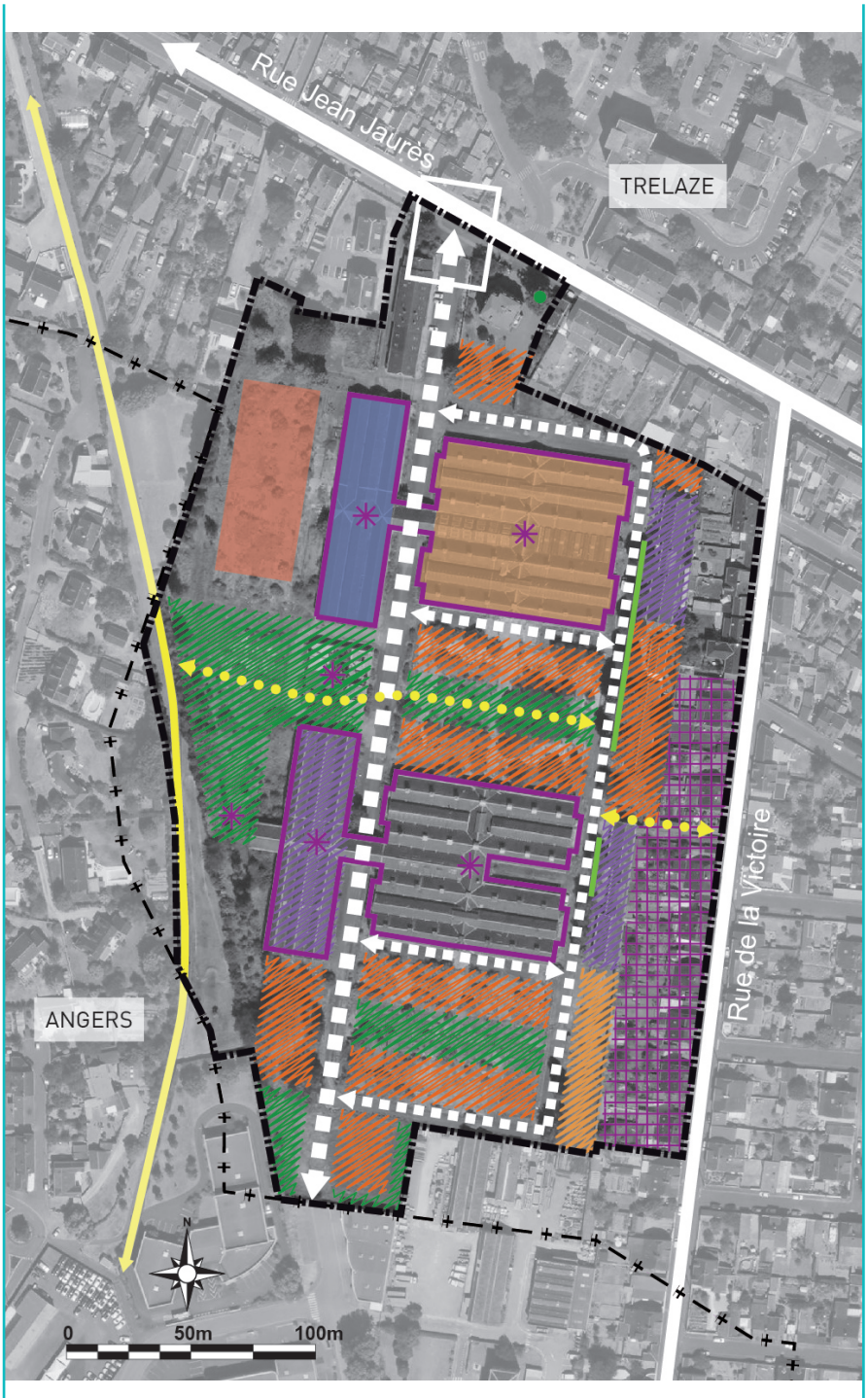
Les projets architecturaux nouveaux devront définir une nouvelle silhouette au site notamment par un travail sur les toitures et les attiques. Leur gabarit n'excédera par R+4 niveaux.

Les nouvelles constructions auront une expression architecturale contemporaine. Ces nouvelles constructions devront permettre de créer un dialogue avec le patrimoine ancien (éviter le pastiche, mettre en valeur l'ardoise des halles par un jeu de différences, porter une attention particulière dans le choix des matériaux et des tonalités pour singulariser les halles rénovées...).

Les constructions seront alignées le long de la rue centrale et de la voie en boucle de manière à affirmer une façade urbaine. Les accès se feront préférentiellement depuis la rue centrale.

Globalement, les mutations urbaines de ce secteur de renouvellement urbain seront en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Développer une trame verte paysagère

Un parc central structurera le quartier. Il traversera le site dans l'intégralité de sa largeur et se connectera directement à la voie verte à l'ouest. Sa conception intégrera une grande partie des éléments minéraux présents sur le site à cet endroit. Ce parc aura un rôle majeur dans la gestion de l'eau sur le site des Allumettes.

Les voies seront qualifiées par un traitement paysager notamment par la plantation d'arbres d'alignement.

Un quartier support de mixité fonctionnelle et de mixité sociale

Compte tenu de sa situation particulièrement intéressante au cœur de la ville de Trélazé, ce site a vocation à devenir un nouveau morceau de ville offrant une mixité de fonctions.

Les halles accueilleront principalement du logement mais pourront trouver d'autres fonctions compatibles avec l'esprit des lieux.

Les bâtiments conservés le long de la voie Est ont vocation à rester des ateliers / logements d'artistes afin de conserver la spécificité artistique des lieux.

La localisation du commerce est ciblée préférentiellement au nord du site, à proximité de la rue Jean Jaurès afin de dynamiser l'entrée de ville.

Programmation

Ce secteur a vocation à accueillir une mixité de fonctions avec une dominante résidentielle. De par sa localisation, son ambiance et l'histoire des lieux, y trouveront place également des activités et oeuvre artistique.

Le potentiel total de logements de l'opération est estimé à environ 340 logements. Une cinquantaine de logements a été réalisée sur la période triennale 2015/2017.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

Au regard du contexte du secteur la production s'orientera essentiellement vers une production en marché libre. L'offre de logements locatifs sociaux ne dépassera pas 25% de la production du secteur d'OAP.

Contexte et enjeux

Le secteur du Puits Trouflet, d'une surface d'environ 8 200 m² est localisé à l'ouest de la commune de Trélazé, à proximité de la limite communale avec Angers et de grandes infrastructures de déplacements (autoroute A87 N, échangeur dit de la Foucaudière et RD 117).
Le secteur est essentiellement occupé par un tissu pavillonnaire.
Le périmètre d'OAP concerne des parcelles jardinées enclavées situées à l'arrière de la rue du Puits Trouflet et de la rue Basse de Beaumanoir. Le classement de ces parcelles en zone urbaine nécessite des principes d'aménagement afin d'organiser les mutations pour qu'elles s'intègrent au mieux au contexte urbain.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale © ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Organiser la desserte viaire du secteur

Le secteur devra être desservi par une voirie en boucle à partir de la rue du Puits Trouflet.
Cette voie de desserte devra être continue et traversante, son traitement devra permettre une circulation apaisée et partagée entre les modes de déplacements.

Favoriser une urbanisation adaptée à l'environnement urbain

Le découpage des emprises urbanisables devra être réalisé en cohérence avec la desserte envisagée et la localisation des constructions voisines existantes.
Les formes urbaines de type R+1+C seront privilégiées afin de permettre une insertion dans le respect des formes existantes aux abords du site.
Les composantes végétales de qualité seront préservées pour maintenir un cadre de vie agréable et favoriser la biodiversité. Des aménagements paysagers devront être réalisés au contact des constructions existantes afin de ménager l'intimité de tous.
Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 10 à 20 logements de type individuel, dans le respect des formes urbaines environnantes.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

Au regard du contexte du secteur la production s'orientera essentiellement vers une production en marché libre.

LA QUANTINIÈRE TRÉLAZÉ

Contexte et enjeux

Le quartier de la Quantinière se situe en limite nord du bourg de Trélazé, de l'autre côté de la voie ferrée Angers-Tours qui formait une barrière physique au développement de l'urbanisation.

Le projet d'aménagement de ce site a été engagé par la création en janvier 2006 de deux Zones d'Aménagement Concerté, la ZAC de la Guérinière, à l'ouest, et la ZAC de la Quantinière, à l'est. Le site d'OAP, d'une surface de près de 80 hectares, couvre la totalité des deux ZAC en s'appuyant au sud sur la voie ferrée et au nord sur la limite de la zone à urbaniser d'ici 2027.

L'urbanisation de ce nouveau quartier est aujourd'hui très avancée avec la réalisation des commerces et équipements du cœur de quartier et d'environ 750 logements habités auxquels s'ajoutent les programmes immobiliers en cours de réalisation.

Le secteur bénéficie depuis fin 2018 de la réalisation d'une halte-ferroviaire qui permet d'assurer des liaisons rapides vers Angers ainsi que des connexions vers Tours.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer une trame urbaine calée sur la trame paysagère

La constructibilité de chacun des îlots fonciers est fortement déterminée par les objectifs d'aménagement du quartier et leur traduction dans les différents espaces publics structurant l'opération :

- Les îlots sont délimités par un maillage de voies hiérarchisé.
L'avenue de la Quantinière, recomposée en avenue urbaine, est l'axe principal du secteur, point d'articulation entre les deux ZAC. L'emprise de 28 m de l'avenue intègre la circulation automobile, d'importantes capacités de stationnement, des cheminements cyclables et piétonniers protégés et des emprises vertes incluant des noues.
Des voies structurantes (16 m), des voies de desserte (10 à 12 m) et des venelles viennent compléter ce réseau viaire. Ces voies intègrent des bandes plantées pour la collecte des eaux pluviales et la mise en scène paysagère de l'ensemble.

- Ils sont également structurés par un réseau de chemins et coulées végétalisées qui sont le support privilégié des circulations douces (piétons, vélos) et contribuent à l'organisation d'une trame verte continue et protégée au contact des constructions, intégrant notamment dans leurs emprises les zones humides du site et quelques arbres isolés, lignes de haies ou bosquets.

- Leurs limites bordent dans certains cas les grands espaces plantés réservés dans le projet d'ensemble, qu'il s'agisse du boisement de la Guérinière et de son allée cavalière, de la prairie bocagère proche de l'avenue de la Quantinière, de la coulée centrale du chemin Vert ou de la bande d'équipements verts et merlons bordant la voie ferrée.

- L'îlot localisé dans l'angle sud-ouest du site est caractérisé par le voisinage significatif des constructions patrimoniales, de brique et pierre, de l'ancienne ferme de la Quantinière, avec son dispositif de murs, de bassin et de douve, et l'architecture originale d'une de ses dépendances. Les îlots localisés dans l'extrémité est sont pour leur part marqués par une trame bocagère plus présente, qui annonce les paysages de la coupure verte d'agglomération qui les borde.

- Les franges nord-ouest sont caractérisées par la présence localisée de secteurs d'habitat existant, des maisons individuelles d'échelle plus basse pouvant justifier, dans l'organisation du paysage urbain, un épannelage plus réduit à leur voisinage.

Développer une gradation progressive du collectif à l'individuel

La répartition des programmes d'habitat prend en compte chacune de ces particularités :

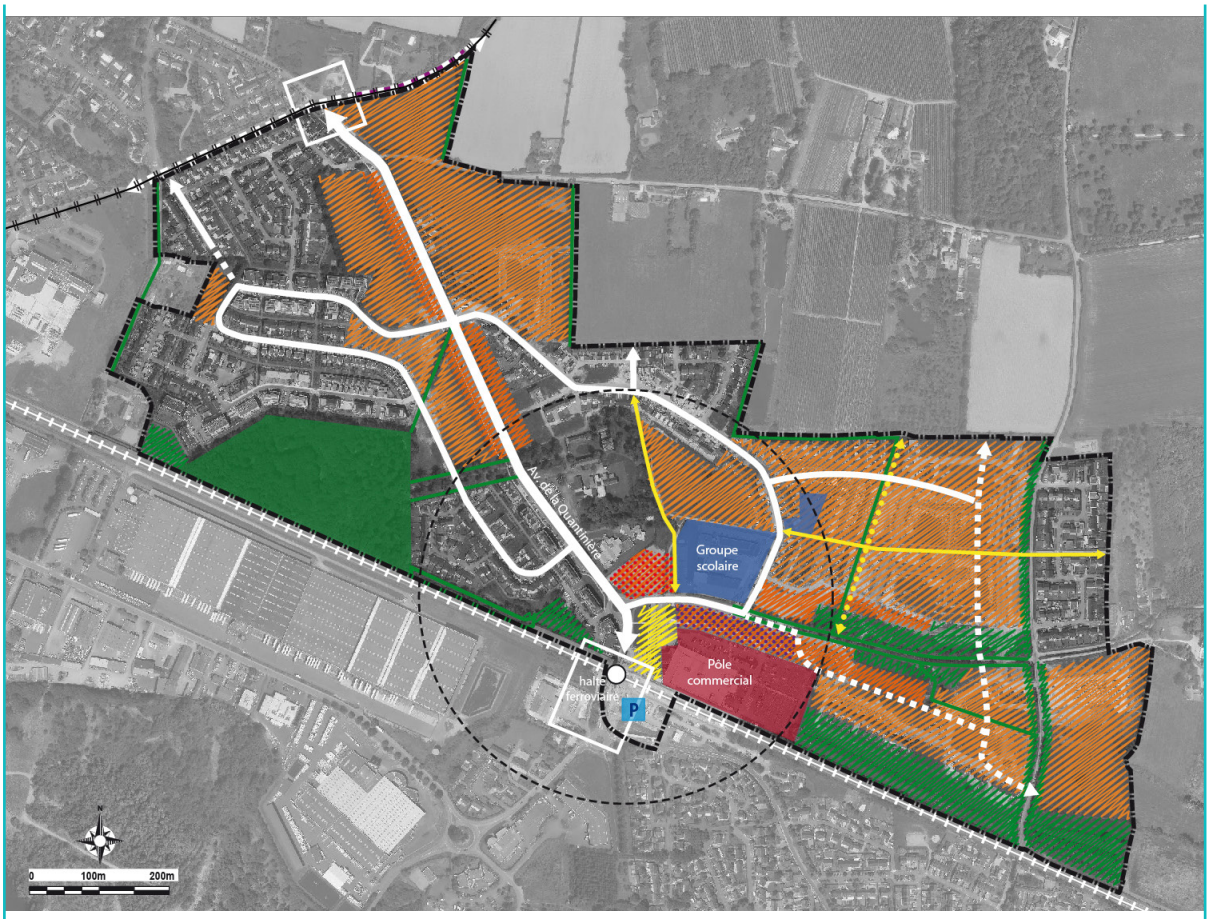
- Les immeubles collectifs urbains se développent principalement, d'une part, sur la longueur de l'alignement de l'avenue de la Quantinière, qu'ils contribuent à structurer avec une hauteur adaptée au gabarit de cette voie et, d'autre part, en accompagnement du cœur de quartier.

- Les petits collectifs se positionnent au cœur du site, sur le pourtour du parc boisé et sur le pourtour de la coulée verte, avec une succession de "plots" ménageant en intervalle des transparences visuelles et composant à l'échelle des voies structurantes des alignements bâtis coordonnés.

- Les maisons individuelles, déclinées sous diverses formes de groupement, de volumétrie et de densité, se répartissent majoritairement sur les franges nord, ouest et sud-ouest, en vis à vis de l'habitat existant, ou en interstice à cœur d'îlots, dans l'intimité des venelles moins fréquentées.

Les projets font l'objet d'un travail sur la qualité environnementale tant dans les aménagements urbains que dans les modes constructifs, avec une référence de "ville-jardin".

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Organiser un cœur de quartier structurant à l'échelle urbaine

Tirant parti du rôle structurant de la halte ferroviaire, le cœur de quartier regroupe, au point d'articulation des deux ZAC et du Bourg, un centre commercial et de services, divers équipements scolaires et para-scolaires et des activités tertiaires. Il sera développé en complémentarité avec le centre-bourg au sud de la voie ferrée.

L'ensemble s'organise autour de la nouvelle place Vasco de Gama, à dominante piétonne, bien raccordée sur les axes de chemins doux des deux secteurs.

La circulation de l'avenue de la Quantinière et des voies structurantes qui s'y raccordent sera ralentie en traversée de ce secteur par l'aménagement d'une zone favorisant la cohabitation des divers modes de déplacement.

Créer un quartier avec des espaces verts diversifiés

Les 4 à 5 hectares du parc boisé et des cordons arborés qui le prolongent, composent au sud un site récréatif de grande qualité à l'échelle du quartier et un espace-tampon en transition avec la voie ferrée. Il est étoffé, dans les emprises basses du site, par les surfaces de rétention des excédents d'eaux de ruissellement et par le tracé de l'allée cavalière arborée qui le prolonge vers l'Est.

Cette articulation privilégiée entre les deux cotés de l'avenue centrale a été mise en relation avec les grands axes des chemins doux est-ouest et nord-sud desservant l'opération.

Elle est complétée par la prairie qui a été préservée dans le triangle de deux haies bocagères au point central de l'avenue de la Quantinière.

Les 5 à 6 hectares d'espaces verts constitués par la coulée du chemin Vert et la bande bordant la voie ferrée, présentent des caractéristiques et des enjeux très différenciés.

- Le chemin bocager et la coulée qui l'accompagne, dans les emprises basses du site, seront préservés majoritairement en l'état avec quelques aménagements liés aux circulations douces, à la restauration d'une végétation dégradée et à la mobilisation des surfaces nécessaires à la rétention des excédents d'eaux de ruissellement de la ZAC. Ces aménagements seront intégrés, sans caractère technique, dans la composition urbaine et paysagère des îlots bâtis qui les bordent.
- La vaste emprise linéaire accompagnant la voie ferrée a par contre pour première vocation d'assurer une protection phonique vis à vis des îlots d'habitation. Divers modes possibles d'aménagement y ont été imaginés dans ce cadre : plateaux de jeux et d'activités sportives bordés par un talus végétalisé, jardins familiaux étagés, parcours sportif,...

Une enclave à coordonner

Le site de la Quantinière intègre une enclave d'environ 2,5 hectares bordant l'avenue de la Quantinière, au centre de l'opération. Anciennement affecté à des activités en lien avec l'élevage, classées en zone agricole, avec un bâti composite incluant notamment une maison de maître et ses dépendances et diverses constructions tertiaires, ce secteur est resté hors des périmètres de ZAC.

Aujourd'hui en cours de mutation, il nécessite une évaluation plus précise de ses enjeux à l'échelle du nouveau quartier.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur est résidentielle. Le potentiel est d'environ 1 250 logements. Plus de 200 logements ont été réalisés sur la période triennale 2015/2017 et 1 060 environ restent à réaliser.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Contexte et enjeux

Le périmètre d'OAP de Grand Maison est localisé au nord-ouest du bourg de Trélazé. Constitué de terrains d'anciennes activités industrielles, le développement résidentiel de ce secteur permet le prolongement de quartiers résidentiels au nord du bourg, en particulier à l'est le quartier des Forges, où sont implantés la maison de service public des Forges, la crèche Mine d'éveil et la résidence séniors Blanche de Castille, et au sud le quartier Pasteur, témoin du passé industriel des lieux (patrimoine identifié au PLUi au titre des ensembles bâtis singuliers).

La mutation de ce secteur permet d'assurer une meilleure couture urbaine entre le centre bourg historique et le quartiers développés au nord (La Quantinière) et offre la proximité de la halte ferroviaire.

A l'ouest, le site tangente des espaces occupés par des activités situées le long de la rue des Malembardières.

L'OAP permet de définir les principes d'aménagement afin d'insérer le nouveau quartier et de définir l'organisation et les accroches avec les espaces bâtis environnants.

Orientations et principes d'aménagement

Organiser la desserte du secteur

La trame viaire se raccordera au réseau de rues existantes :

- Au sud, les connexions se feront sur la rue de Valongo et sur la rue Pasteur ;
- Il n'y a pas de débouché direct sur la rue des Malembardières à l'est. La continuité sera assurée au nord par la rue de Grand Maison et son accès direct au rond-point rue des Malembardières.

La desserte de l'ensemble du site sera organisée selon un maillage interne continu permettant une organisation cohérente des espaces à bâtir et favorable à une orientation optimisée des constructions.

Le traitement des voies devra permettre une circulation apaisée et adaptée aux différents usages.

Des cheminements piétonniers seront mis en place, liaisons internes et entre les quartiers, afin de permettre un usage sécurisé et apaisé des modes de déplacements actifs.

Favoriser une urbanisation adaptée à l'environnement urbain

Le quartier se développera en harmonie avec les tissus résidentiels environnants.

Les formes urbaines seront développées en harmonie avec les tissus bâtis avoisinants, privilégiant les constructions de type R+1+C et les formes groupées et intermédiaires.

Les éléments végétalisés au nord et à l'est du site (bois, continuité végétale vers la rue de la gare) seront intégrés au projet. Des aménagements paysagers seront réalisés au sein du quartier, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et de répondre à la bonne gestion des eaux pluviales.

Prendre en compte les caractéristiques du site

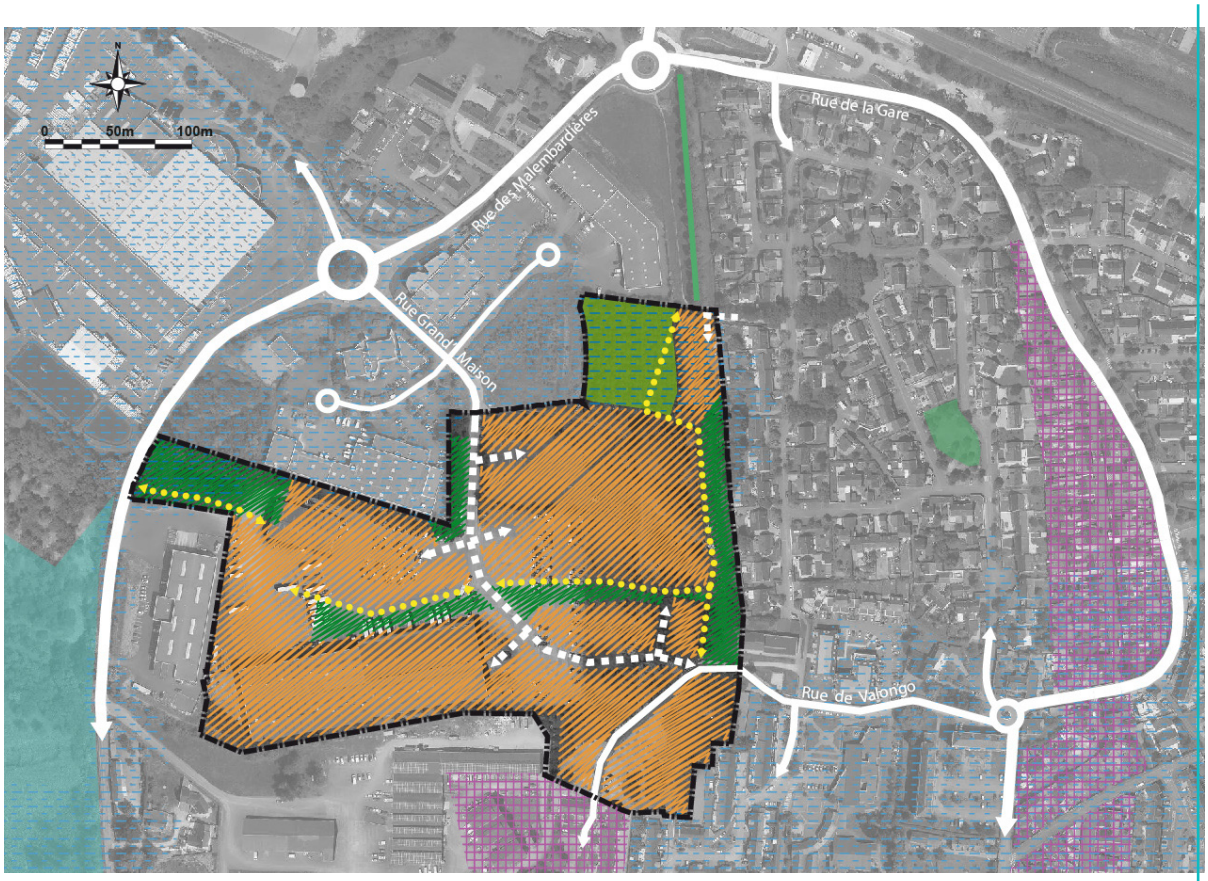
La partie la plus au nord du secteur d'OAP est concernée par le PPRi Val de Louet (zone bleue) dont la révision, approuvée le 7 mars 2019, est applicable depuis le 16 avril 2019.

La partie sud est concernée par une identification potentielle de risque de tassement ou d'effondrement en raison du passé industriel ardoisier du site. Des études préalables devront être réalisées afin de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité du projet.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel est estimé à 115 logements environ, de type individuel, individuel groupé et intermédiaire dans le respect des formes urbaines environnantes.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

VERRIÈRES-EN-ANJOU





angers loire métropole
communauté urbaine

Contexte et enjeux

Les élus de Verrières-en-Anjou ont engagé un travail de restructuration et réaménagement du bourg de Pellouailles-les-Vignes. Le périmètre de l'OAP Centre-bourg se cale sur cette réflexion.

Ainsi, le secteur d'OAP couvre une surface de 13,2 ha. Il est plus important que le périmètre initial défini dans le PLUi approuvé en 2017, il s'étend plus au Sud jusqu'à la zone d'activité de l'Océane et à l'Ouest en intégrant la place de l'église et le quartier de l'Échanson.

Cette OAP s'étend sur une grande partie du bourg en incluant un tissu mixte composé des zones d'habitat, d'espaces d'équipements, d'espaces publics et de zones de projets récents.

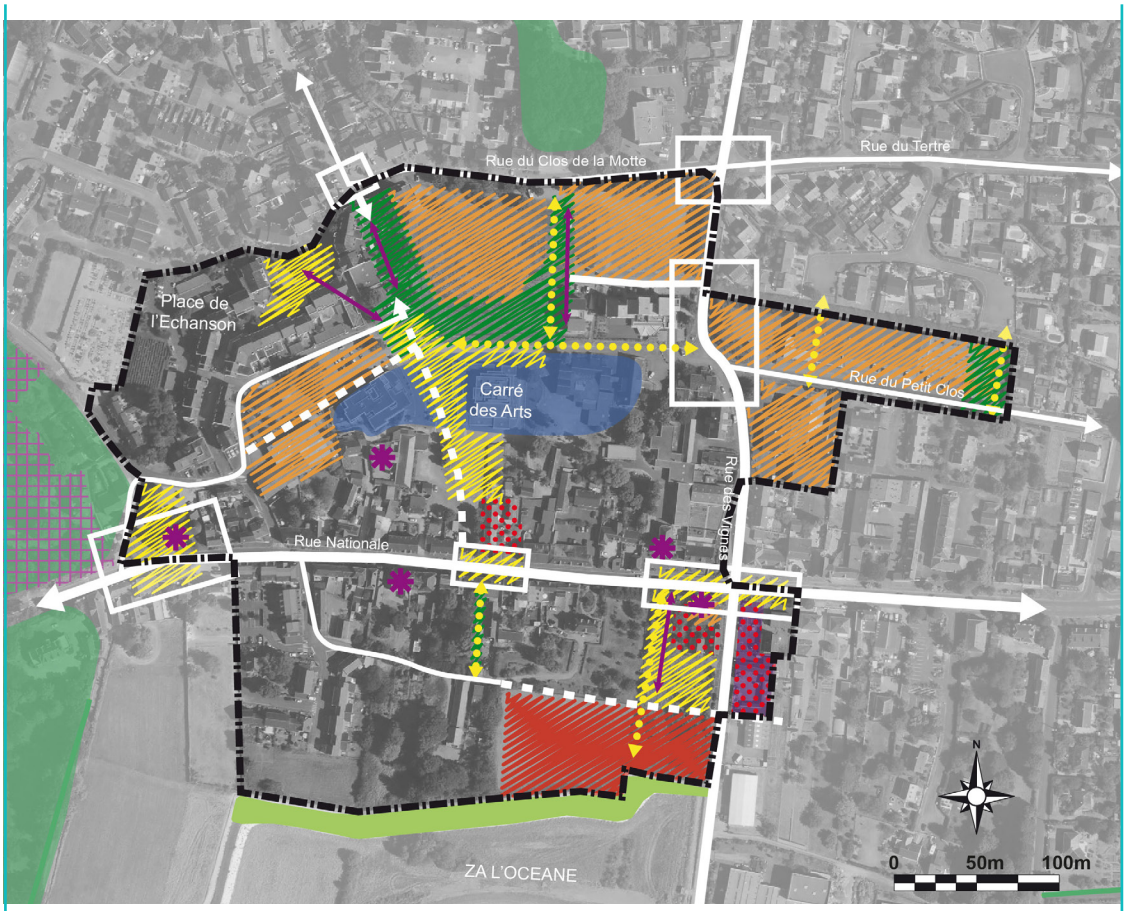
Plus précisément, le site est bordé :

- Au Nord par la rue du Clos de la Motte, l'amorce du quartier des Chênes et son ambiance bocagère ainsi que la coulée verte boisée permettant d'accéder au pôle sportif
- Au sud par le merlon paysager faisant la transition avec la zone d'activité communautaire de l'Océane
- A l'Ouest le Chemin des villages et une propriété historique arborée
- A l'Est, la rue des Vignes et du Petit Clos.

Le site est irrigué par un réseau viaire hiérarchisé avec la rue Nationale en voie majeure et un ensemble de voiries secondaires permettant d'accéder au Nord du bourg et aux différents quartiers. Ce réseau est à réaménager pour réorganiser les flux et recréer des espaces publics de qualité.

La requalification et la redynamisation du centre-bourg devront se faire en cohérence avec le tissu urbain existant

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Conforter le centre-bourg en définissant les futures vocations à développer

- Une nouvelle offre résidentielle sera développée prioritairement au Nord du bourg sur l'ancien terrain sportif non construit, le long de la rue du Petit Clos en lieu et place des bâtiments d'activités existants (ZA du Tertre)et au sein des dents creuses. Ces nouvelles constructions d'habitation viendront densifier les tissus existants tout en prenant en compte les caractéristiques du bourg (présence du végétal, hauteur, ...) dans l'objectif de créer une ambiance de parc habité. En complément, il est envisagé une restructuration du secteur de l'Échanson

- Afin d'offrir une offre complète de commerces aux habitants, un pôle commercial de proximité pourra venir se développer au Sud de la rue Nationale, en limite avec la zone d'activité de l'Océane. Il permettra de faire la transition entre les zones d'habitat et la zone d'activité de l'Océane. Une insertion qualitative dans le tissu existant, notamment des zones de logistique et de parkings liés à ce pôle commercial liés à ce pôle commercial, devra être recherchée. Cet espace, proche des zones résidentielles de la commune, devra être facilement accessible en mode doux.

- En complément à cette zone, les commerces s'implanteront préférentiellement autour de la rue Nationale pour capter au mieux les flux et bénéficier d'une bonne visibilité.

- Le développement de l'activité commerciale et de l'habitat sera complété d'un renforcement de la visibilité du pôle d'équipements existants (pôle santé, Carré des Arts, école)

Affirmer la présence du végétal et des espaces publics au cœur du projet pour offrir un cadre de vie attractif

- Les aménagements paysagers devront venir en continuité des espaces végétalisés existants afin de prolonger la trame verte déjà présente au Nord du bourg en direction du quartier des Dolantines. Ces aménagements devront être pensés pour créer de vrais espaces de convivialité.

- Les logements seront orientés vers ces aménagements paysagers et devront y s'intégrer de manière qualitative.

- Dans le même esprit, les espaces publics seront retravaillés afin de favoriser les zones de convivialité, les déplacements doux et qualifier le centre-bourg.

- A terme, les espaces publics du quartier de l'Échanson, et plus spécifiquement la place de l'Échanson seront réaménagés pour qualifier le quartier et ouvrir ce quartier vers le cœur du centre-bourg

Organiser les déplacements de manière à favoriser les modes alternatifs

- L'organisation viaire sera reconfigurée au Nord de la rue Nationale afin de faciliter les déplacements au sein de la centralité. Ces nouvelles voies devront être calibrées de manière adaptée pour permettre de desservir les nouveaux sites de développement et de connecter les espaces publics réaménagés

- Le maillage de liaisons douces devra être prolongé et densifié par l'aménagement de nouveaux cheminements. Il devra faciliter les liens entre les zones d'habitat et les équipements communaux et commerces du bourg.

- Les carrefours faisant la jonction entre les voies secondaires et la rue Nationale seront réaménagés et sécurisés afin de permettre une gestion plus fluide de la circulation.

- Des poches de stationnement paysagères à usage mixte seront réalisées au sein du projet. Elles devront répondre aux besoins ponctuels de stationnement lors de manifestations importantes aux Carré des Arts

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera mixte avec un développement résidentiel, commercial et d'équipements.

Le potentiel de logements est estimé de 100 à 150 de logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

LES DOLANTINES VERRIÈRES-EN-ANJOU (PELLOUAILLES-LES-VIGNES)

Contexte et enjeux

Le secteur des Dolantines se situe au Nord du bourg de Pellouailles-les-Vignes, dans la continuité immédiate du tissu urbain existant et à proximité des équipements et services présents sur le territoire communal.

Le secteur de plus de 8 hectares observe une topographie peu marquée. Il est bordé :

- au Nord par un plateau agricole, composé de grandes cultures, de vergers et de bosquets offrant des ouvertures visuelles assez lointaines,
- à l'Ouest par des bosquets de feuillus qui forment une continuité boisée reliant les secteurs urbanisés du Nord de la commune au centre-bourg,
- au Sud et à l'Est, par le tissu urbain communal.

Actuellement, la desserte du site est assurée par la rue Creuse reliant par le Nord les quartiers résidentiels de la commune et venant se raccorder à l'Est sur la RD 113. Cette dernière accueille une ligne du réseau suburbain Irigo qui permet de rejoindre la Gare d'Angers Saint-Laud et Soucelles. L'arrêt de bus le plus proche de projet se situe sur la RD 113 entre la rue Creuse et la rue de la Pasquerie.

Au sud, la rue de la Pasquerie a elle un rôle de desserte locale et permet de rejoindre les tissus résidentiels du cœur de la commune par la rue des Vignes.

En continuité de la rue de la Pasquerie, se prolonge une liaison piétonne raccordée au reste du maillage doux présent sur la commune. Elle permet de relier, d'une part le centre-bourg en traversant les espaces boisés de la commune et d'autre part les équipements sportifs à l'Ouest de la commune.

L'urbanisation de ce site devra permettre d'étendre le tissu résidentiel de la commune tout en marquant qualitativement l'entrée Nord de la commune de Pellouailles-les-Vignes.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Une coulée verte parfaitement intégrée au paysage du quartier

- Le projet sera structuré autour d'une coulée verte centrale. Elle parcourra le quartier depuis la rue Creuse jusqu'au centre de l'opération.
- Cet aménagement paysager sera pris en compte dans l'organisation de l'aménagement :
  - les cheminements doux s'appuieront sur cet espace. Les liaisons douces prévues s'articuleront depuis la coulée verte qui sera aménagée.
  - les dispositifs de gestion des eaux pluviales y seront aménagés (bassins de rétention, noues...). Ces systèmes de gestion des eaux devront être paysagers afin de participer au paysage et à l'ambiance du quartier.
- La haie bocagère existante sera sauvegardée et renforcée. Le projet devra en tenir compte dans son organisation.
- Proposer un espace dédié à la réalisation de jardins familiaux, espaces participant à la qualité du projet et générateurs de lien social

Un nouveau quartier bien intégré au tissu urbain existant

- L'intégration du quartier au tissu bâti environnant sera assurée, notamment en favorisant les connexions avec les quartiers existants et en travaillant sur une forme urbaine qui garantira la transition entre le tissu existant et le futur quartier.
  - Trois entrées assureront les principales dessertes automobiles :
    - ✓ Deux accroches sont prévues à partir de la rue Creuse permettant l'aménagement d'une voie primaire traversant d'Est en Ouest le quartier
    - ✓ Une troisième entrée sera réalisée dans la continuité de la rue des Vignes menant au Centre bourg de Pellouailles-les-Vignes.
  - Ces trois connexions au réseau existant devront faire l'objet d'un aménagement spécifique afin de garantir la sécurité des usagers.
- Des hauteurs dégressives seront proposées à l'approche des terres agricoles afin de réaliser une transition cohérente entre espaces cultivés et espaces bâtis
- Une hiérarchisation du réseau automobile permettra une desserte optimale et partagée de chacun des îlots de l'opération.
- Le développement d'un maillage dense de cheminements doux sera proposé en appui de la coulée verte et du réseau viaire existant.

Des formes urbaines adaptées

- Le projet tiendra compte de l'intégration du quartier et des constructions limitrophes des parcelles habitées (au Sud, à l'Est et à l'Ouest) mais également de la transition à réaliser avec l'espace agricole au Nord
- Des formes urbaines adaptées à l'optimisation bioclimatique seront proposées et l'apport solaire maximum sera recherché (chauffage et éclairage naturels) sans toutefois nuire à la qualité urbaine du projet.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

- Le projet se réalisera en deux phases distinctes de 4,5 hectares en partie Ouest et 3,8 hectares en partie Est. Le potentiel de logements est estimé à 250 logements environ, dont 164 restent à construire sur la période 2018-2027.

- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

ANGLAISERIE VERRIÈRES-EN-ANJOU (SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU)

Contexte et enjeux

Depuis 2001, la commune de Saint-Sylvain-d'Anjou mène une réflexion sur le réaménagement de son centre-bourg afin de recomposer des îlots urbains permettant l'accueil de programmes d'habitat diversifiés, de renforcer l'infrastructure commerciale, de créer et restructurer des espaces publics structurants (trame viaire, place de la Mairie...) et de conforter les équipements et services publics. L'objectif de cette opération est de redimensionner le coeur de commune afin de le rendre compatible avec les besoins d'une commune de 4500 habitants.

L'îlot de l'Anglaiserie est situé au nord du projet de Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg de la commune, entre la rue Victor Hugo et l'Avenue de la Françaiserie. Il constitue un secteur peu dense d'une surface d'environ 3 hectares que la commune souhaite restructurer à terme.

Ce projet de l'Anglaiserie revêt des enjeux importants du fait de sa localisation à proximité des commerces, équipements et services, notamment en termes d'aménagement de l'espace public, de circulation et de densification de la centralité communale.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Connecter et hiérarchiser les circulations

L'îlot de l'Anglaiserie s'intègre au réseau viaire de Saint-Sylvain-d'Anjou. Le maillage de cet îlot s'appuiera sur :

- Des voies traversantes qui connecteront le quartier à venir avec le tissu existant au sud-est.
- Un réseau de voies annexes assurant la desserte interne du quartier viendra compléter le maillage viaire principal. Des accès à la zone sont ainsi prévus depuis le réseau existant.
- Un réseau de liaisons douces permettra d'accéder au cœur de l'îlot et d'établir des connexions interquartiers.

Diversifier les formes urbaines

L'opération projetée présentera des formes urbaines variées privilégiant des logements collectifs ou intermédiaires aux abords des voies structurantes mais également des logements intermédiaires et individuels dans le cœur d'îlot.Les constructions auront une hauteur maximale de R+2+attique.

S'appuyer sur le végétal

Un espace vert sera aménagé dans la partie Sud de l'îlot. Il pourra notamment intégrer le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 100 à 150 logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Ainsi, la programmation de l'opération privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. Une offre de production de logement social inclusif pourra être intégrée à l'opération.

Des équipements pourront être réalisés et répartis sur l'ensemble de l'opération. Ils pourront être accompagnés d'autres services de proximité en respectant toutefois un équilibre avec ceux déjà présents dans cette centralité principale de la commune.

CHÊNE VERT — VERRIÈRES-EN-ANJOU (SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU)

Contexte et enjeux

Le secteur du Chêne Vert couvre une surface d'environ 30 hectares localisés au nord de la commune. Il présente une topographie très douce. Il se situe en continuité du bâti existant et est encadré :

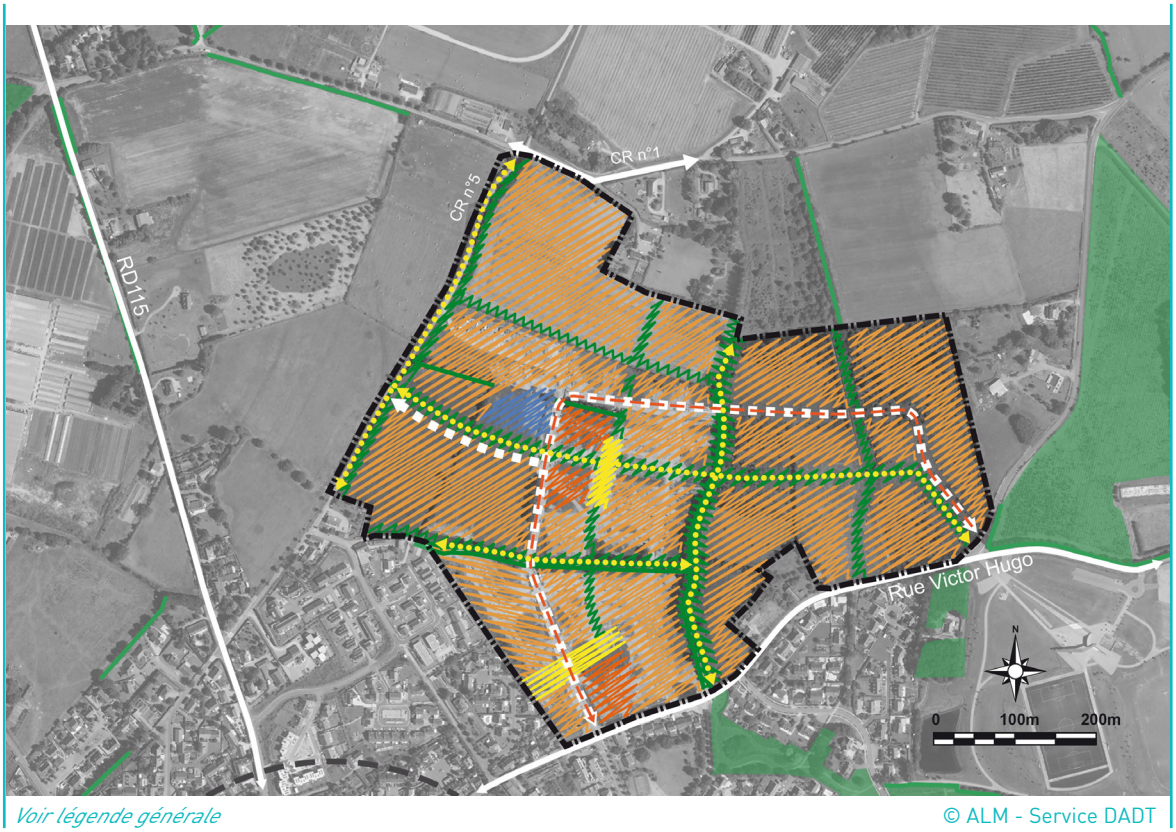
- Au Nord, par le chemin communal n°1 et les arrières des propriétés bâties du secteur des Pâtisseaux sud ;
- A l'Est, par des terres de cultures au lieu-dit « la Mare du Roi » et l'arrière des propriétés bâties au lieu-dit « la Marquerie » ;
- Au Sud-Est par la rue Victor Hugo et les fonds de jardins des habitations situées au Nord de cette voie ;
- Au Sud-Ouest, par les lotissements de l'Anglaiserie et du Veillerot et quelques arrières de propriétés bâties ;
- A l'Ouest par le chemin rural n°5 de Bel Air et le fond de jardin d'une propriété existante.

Le site bénéficie d'une bonne connexion routière avec le centre-bourg de Saint-Sylvain-d'Anjou, ainsi que vers les principaux équipements scolaires et sportifs. Le vaste réseau de cheminements doux irriguant l'ensemble de la commune offrira de nombreuses possibilités de connexions avec le futur quartier. La desserte en transport en commun sera développée au fur et à mesure de l'arrivée des nouveaux habitants.

Le secteur de projet est peu arboré excepté dans sa partie centrale. Il offre de lointaines vues sur le centre-bourg au Sud, avec comme repère visuel symbolique, le clocher, et sur les bois situés au Nord. Le site se caractérise par une alternance de paysages ouverts (à l'ouest et à l'est) et fermé au centre par des haies bocagères de qualité et des chemins creux. Le réseau bocager y est dense, surtout à l'est.

Le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années. L'urbanisation de ce futur quartier devrait s'étendre sur 50 hectares à terme (développement à l'Ouest entre le CR n°5 et la RD 115).

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

S'appuyer sur le patrimoine naturel

- Mettre en valeur et préserver les éléments naturels, supports de biodiversité :

  •Une coulée verte Est-Ouest et des lanières végétalisées, s'appuyant sur les éléments végétaux existants structureront le quartier. Des chapelets de jardins aménagés en cœur d'îlots contribueront à organiser le quartier

  •les chemins creux existants seront valorisés et prolongés

- S'appuyer sur ces coulées vertes pour aménager les liaisons douces qui permettront de connecter le quartier au centre-bourg et aux équipements existants.
- Préserver les vues, notamment vers le centre-bourg

Créer des lieux de convivialité

- Des espaces de convivialité seront aménagés en cœur d'îlot et organisés autour de places urbaines ou de jardins. Ils s'appuieront notamment sur les cheminements doux créés.

- Le projet proposera des équipements répartis sur l'ensemble de l'opération afin de favoriser l'accès de tous, en tenant compte de la présence du campus sportif au Sud Est de l'opération.

Proposer une desserte de quartier cohérente pour tous les modes de déplacements

- Le quartier sera desservi au sud et au nord à partir de la rue Victor Hugo et du chemin rural n°1. A terme, à l'ouest, la RD 115 desservira le secteur. Ces « entrées » de quartier devront faire l'objet d'un traitement qualitatif. La voirie primaire sera constituée de deux boucles reliées entre elles afin d'éviter le trafic de transit. Des voies secondaires et tertiaires irrigueront l'ensemble des sous-secteurs et des îlots. Ces dernières pourront être conçues comme des plateaux mixtes piétons/voitures, où la vitesse sera limitée.

- Pour permettre une circulation apaisée et assurer la sécurité des personnes, le projet proposera un partage équilibré de l'espace public entre véhicules et modes de déplacements doux. Ces derniers (piétons et cycles) seront prioritaires. Pour ce faire, un maillage dense de liaisons douces irriguera le quartier.

- Le quartier sera également desservi par le bus au fur et à mesure de l'arrivée des habitants

Diversifier les formes urbaines

- Des formes urbaines différenciées seront mises en oeuvre au sein de l'opération : les hauteurs les plus élevées seront privilégiées à proximité des espaces de rencontre (coulée verte, lieux de convivialité et équipements publics). Les formes d'habitat individuel assureront la transition avec le tissu existant.

- Un habitat pour tous sera proposé. Il sera adapté aux attentes diversifiées (familles, personnes âgées, handicapées, primo-accédant, etc.) et accessible à des prix maîtrisés. Ce projet mixte contribuera à permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels sur le territoire communal.

Assurer l'insertion paysagère de l'opération

- Un traitement particulier aux « entrées » de quartier et aux espaces situés en bordure de la rue Victor Hugo sera réalisé

- Les haies bocagères existantes seront maintenues autant que possible pour accompagner l'aménagement urbain

- La présence du végétal sera développée dans les espaces publics afin de maintenir une biodiversité sur le site et faciliter la gestion des eaux pluviales du quartier

Le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Il est prévu à terme 1100 logements sur l'ensemble de l'opération. Le potentiel de logements est estimé à 600 logements en trois phases distinctes dans le temps du PLUi, dont 240 à 300 logements restent à construire sur la période 2018-2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

L'opération sera développée en cinq phases distinctes dont l'échéance de réalisation dépasse la temporalité du PLUi. Le phasage devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter. Les quatrième et cinquième phases du secteur seront ouvertes à l'urbanisation après 2027.

Des équipements pourront être réalisés et répartis sur l'ensemble de l'opération. Ils pourront être accompagnés d'autres services de proximité en respectant toutefois un équilibre avec le centre-bourg de Saint-Sylvain-d'Anjou, centralité principale de la commune.

Contexte et enjeux

Le secteur de projet de la Haie Joulain couvre une surface d'un peu plus d'un demi-hectare localisé au Nord de la RD 323, en arrière des parcelles d'activités aujourd'hui occupées par la jardinerie Briant.

Plus précisément, le site est bordé :

- Au Nord, par la rue de la Haie Joulain et des quartiers d'habitat à dominante individuelle ;
- A l'Est et à l'Ouest par quelques habitations implantées le long de la voie ;
- Au Sud par un cheminement informel puis par les parcelles d'activités accueillant aujourd'hui l'activité de jardinerie Briand ;

Le site bénéficie d'une possibilité d'accès au Nord.

L'arrêt de transport en commun le plus proche se localise à proximité de la zone.

L'urbanisation de ce secteur devra se réalisée en lien avec le tissu d'habitat existant et en tenant compte des contraintes liées à la proximité de la zone d'activité présente au sud.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Permettre le développement d'une opération à dominante résidentielle répondant aux besoins des habitants

- L'opération envisagée devra prévoir la réalisation de logements aux formes et typologies diverses afin de répondre aux besoins des ménages

- Les typologies d'habitat proposées devront s'intégrer de manière cohérente au tissu bâti environnant

- L'accès de l'opération devra être réalisé vers le nord, sur la rue de la Haie Joulain et être aménagé de manière sécurisée

Minimiser le risque de nuisances sonores dues à la proximité avec la zone d'activités

- Un écran protecteur planté à vocation d'espace tampon sera réalisé pour limiter les nuisances sonores. Cet aménagement aura pour objectif de proposé un filtre visuel et acoustique nécessaire pour offrir aux futurs habitant un cadre de vie qualitatif.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 7 logements.

Le site sera occupé par des formes urbaines de type maisons de ville avec des hauteurs maximales à R+1+C.

Au regard du contexte du secteur, la production s'orientera vers une production en marché libre.

La sortie de l'opération devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP.

Contexte et enjeux

L'extension Ouest du Parc d'Activités de l'Océane représente une surface d'environ 100 hectares et est localisée à cheval sur les communes de Saint-Sylvain-d'Anjou et de Pellouailles-les-Vignes, en continuité des Parcs d'Activités Communautaires Angers/Océane.

Le secteur est délimité :

- au Nord par la RD 323 ainsi que l'arrière des propriétés situées en Entrée de Bourg de Pellouailles-les-Vignes
- à l'Est par la rue du Bicentenaire et les bâtiments industriels du parc d'activités Angers/Océane existant
- au Sud par l'A11,
- à l'Ouest par la RD 115, de la « Dionnière »

Le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis l'A11 (axe Paris-Nantes) et la RD323 et d'une excellente desserte avec la présence à proximité d'un échangeur complet au niveau de l'A11.

La RD 323, ancienne route de Paris, présente de forts enjeux de requalification urbaine et nécessite d'engager une réflexion visant à la transformer en boulevard urbain. Occasionnellement, cette voie supporte le passage de convois exceptionnels.

Le site s'inscrit sur un plateau légèrement incliné vers l'Est, la topographie est peu marquée au Sud et à l'Est de la zone avec des pentes très faibles. La majeure partie du secteur est occupée par des vergers, peupleraies et parcelles cultivées présentant un intérêt limité.

On note également la présence d'un boisement de qualité au nord du projet ainsi que des haies bocagères présentant un intérêt paysager à l'entrée de Pellouailles-les-Vignes, en bordure des voies existantes.

L'aménagement de ce secteur permettra de compléter l'offre en zones d'activités existantes sur le territoire de l'agglomération afin de répondre aux besoins du territoire.

Orientations et principes d'aménagement

Répondre qualitativement aux besoins fonciers économiques du territoire

- Cette nouvelle offre d'activités viendra compléter l'offre existante au Nord-Est du territoire afin de permettre un développement équilibré sur le territoire

- Un choix d'implantation diversifié en termes de surfaces sera possible au sein de la zone, notamment du fait de la présence de grandes parcelles au cœur de l'opération

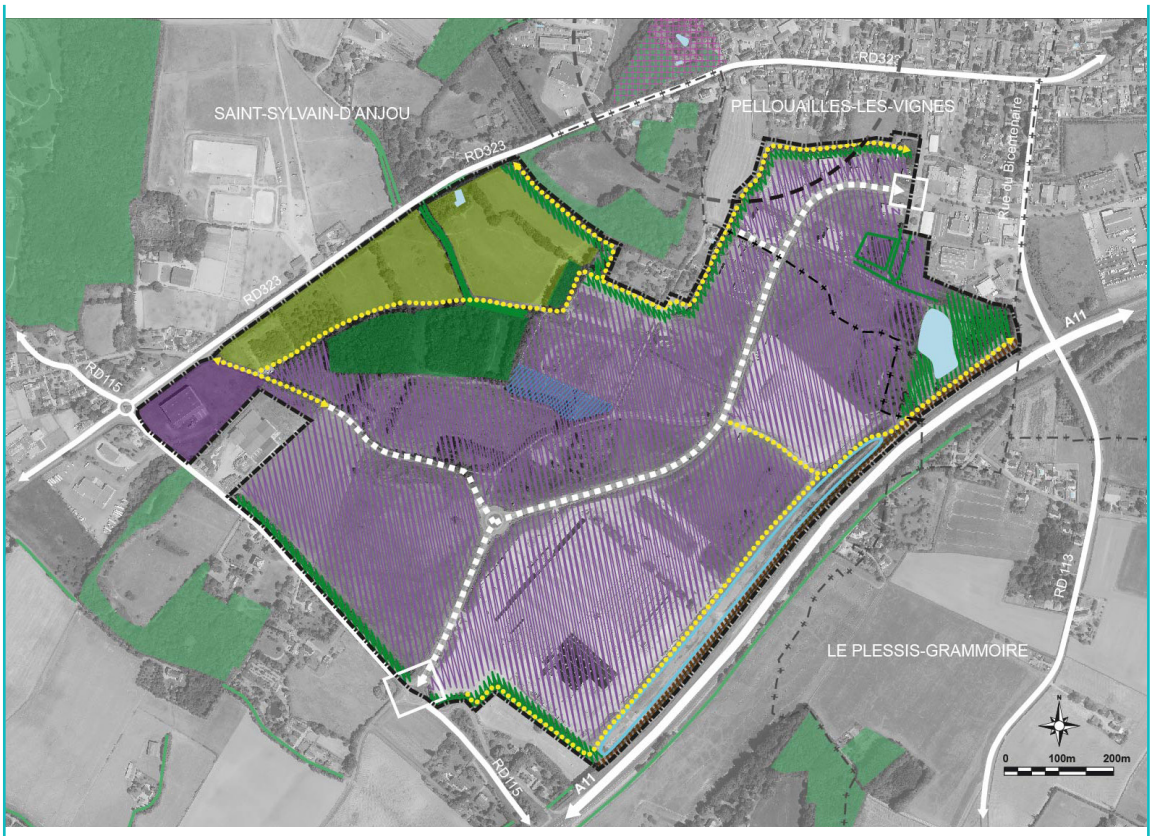
- Les axes de desserte majeurs et leur effet de vitrine seront support de l'opération

- Le parc communautaire s'inscrira dans une démarche volontaire de développement durable. Une insertion paysagère qualitative de l'opération devra être proposée, notamment en bordure de l'A11.

Contribuer à la requalification urbaine de la RD 323

- Les flux poids lourds et convois exceptionnels seront reportés vers l'A11
  - Le réseau viaire interne à l'opération accueillera autant que possible le trafic poids-lourds et les convois exceptionnels afin de connecter la RD323 à l'A11. L'objectif est ainsi de délester la RD 323 et de contourner le bourg de Pellouailles-les-Vignes, facilitant ainsi le traitement plus urbain de l'ensemble de l'axe.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur les routes départementales sont interdits.

Préserver un cadre de vie de qualité pour les habitants situés à proximité

- Réserver les espaces les plus proches du tissu urbain à des entreprises de petites et moyennes tailles susceptibles de générer moins de nuisances,

- Aménager un espace tampon au Sud du bourg de Pellouailles-les-Vignes et des hameaux situés à proximité. Une protection visuelle et sonore devra être assurée par l'aménagement d'un merlon végétalisé.

S'appuyer sur le patrimoine naturel

- Mettre en valeur et préserver les éléments naturels pour créer une entrée « verte » de la zone d'activités
  - Les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements, mares, haies bocagères et prairies) au Nord-Ouest du secteur devront être préservés afin de maintenir la qualité environnementale du site. La zone humide existante à proximité devra être prise en compte dans le projet.
  - Un bassin de rétention des eaux sera réalisé à l'extrême Est de l'opération. La configuration de ce dernier sera étudiée afin de tenir compte de la qualité des boisements existants
  - La composition des lots devra s'appuyer sur la trame bocagère existante

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera économique.

- La programmation permettra l'implantation d'activités tertiaires, industrielles, logistiques et artisanales

- Le développement devra prendre en compte les travaux éventuels à réaliser sur la STEP pour l'adapter à l'évolution de la charge à traiter au regard de la nature des activités accueillies.

Contexte et enjeux

Le secteur Cœur de vie est un ensemble d'environ 33ha situé entre les bourgs de Saint-Sylvain-d'Anjou et Pellouailles-les-Vignes. Majoritairement non construit, il comprend le campus sportif existant de Verrières-en-Anjou, et des parcelles fauchées appartenant à la commune. En limite Est du site quelques constructions dont une habitation sont présentes ainsi qu'une mare.

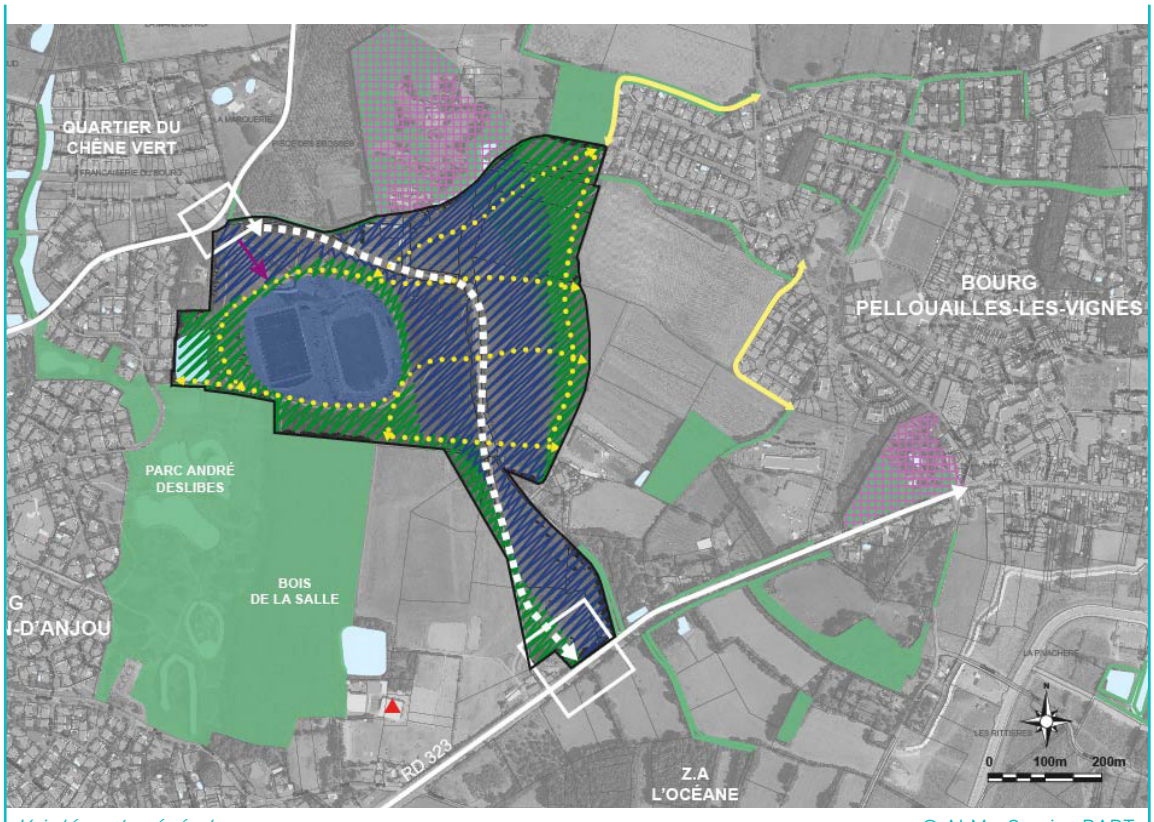
Ce site est implanté à proximité du Parc André Delibes et d'un bois attenant, d'un centre-équestre, de la propriété boisée du Brossay et des tissus résidentiels des communes déléguées de Saint-Sylvain-d'Anjou et de Pellouailles-les-Vignes.

Il est desservi au Nord par la rue Victor Hugo et le Chemin du Brossay et au Sud par la RD 323. Un chemin existant Nord/Sud existe, il permet de desservir les constructions existantes mais n'est pas ouvert à la circulation publique. Des liaisons douces existantes irriguent le site, notamment dans l'enceinte du campus sportif et d'Est en Ouest pour relier les deux communes déléguées.

Il n'existe pas au sein du périmètre d'OAP d'élément paysager majeur à préserver.

La commune a initié une démarche intitulée « Verrières 2030 » afin notamment de constituer à terme un cœur de vie accessible et vecteur d'animation à l'échelle communale mais aussi supra-communale. Cette première phase d'urbanisation de ce secteur central devra ainsi venir se greffer à l'existant tout en permettant de rapprocher les deux bourgs et créer un pôle de vie fédérateur.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Développer un espace de vie fédérateur, véritable pôle d'équipements inséré dans son environnement

- Ce secteur sera à vocation dominante d'équipements. Il devra, en complément du campus sportif existant, permettre l'implantation d'équipements répondant aux besoins de la population communale mais également supra-communale (vélodrome, salle polyvalente, centre social, gendarmerie, piscine...).

- La transition paysagère existante autour du campus sportif devra être maintenue voire renforcée

- Un traitement paysager à l'Est du site devra être réalisé pour favoriser l'intégration de cette frange dans le paysage. Un aménagement Nord / Sud de type coulée verte pourra assurer cette transition et insertion.

- Les aménagements paysagers devront intégrer les enjeux de continuités écologiques en favorisant les connexions entre le bois de la Salle et le parc André Delibes à l'Ouest, et la propriété boisée du Brossay et les bosquets au Nord. La mare existante à l'Ouest du secteur devra être préservée.

Structurer ce pôle de vie pour permettre sa greffe urbaine

- Une voie principale traversera le site depuis la RD 323 jusqu'à la rue Victor Hugo pour permettre une accessibilité adaptée au secteur et faciliter à terme les liaisons entre Saint-Sylvain-d'Anjou et Pellouailles-les-Vignes.

- Les connexions sur la RD 323 et la rue Victor Hugo devront être aménagées de manière sécurisée et prendre en compte les différents modes de déplacement (individuel motorisé, transport en commun, vélo, piéton,...).

- Cette voie structurante sera complétée par un réseau de liaisons douces qui facilitera les liens entre les deux bourgs, le développement de transports alternatifs à la voiture et l'accessibilité en transport en commun des deux parties de la commune et notamment le secteur de Pellouailles-les-Vignes.

- Les aménagements devront être conçus pour permettre à terme une deuxième phase d'urbanisation vers l'Est qui viendra compléter ce pôle de vie.

Développer un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

Ce secteur sera à vocation dominante d'équipements.

Contexte et enjeux

Le site de projet du chemin des Bruyères localisé au nord de la zone d'activités des Fousseaux couvre une surface d'environ 0,8 hectare.

Le site identifié est composé de deux habitations individuelles existantes et des espaces de jardins associés à l'arrière.

Il est également bordé :

- au nord et à l'ouest, par le chemin des Fousseaux et les quartiers d'habitat à dominante individuelle;
- au sud, par la zone d'activités des Fousseaux et deux entreprises de transport routier;
- à l'est, par la pépinière Jacques Briant également rattachée à la ZA des Fousseaux.

L'arrêt de transport le plus proche est situé à moins de 500 mètres à l'est du site, à proximité de la Haie Joulain.

Le site présente un caractère arboré singulier, participant à une identité paysagère visant à être préservée. De plus, le plan de zonage identifie un alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de ce secteur viendra conforter la vocation résidentielle environnante tout en cherchant à structurer le tissu urbain existant.

Carte des orientation et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site

- L'opération sera desservie par deux accès : un situé au nord de l'opération et l'autre en partie sud depuis le chemin des Bruyères. Ils devront permettre de desservir convenablement l'ensemble des futures constructions à vocation d'habitat.
- L'accès en partie nord pourra desservir un seul logement, contrairement à l'accès au sud qui sera mutualisé afin de permettre de desservir les futures constructions.
- Les accès à l'opération devront être aménagés de manière sécurisée, avec des cônes de visibilité adaptés. A ce titre, pour l'accès nord, la haie existante sur la frange nord-ouest du secteur le long du chemin des Bruyères pourra être diminuée en vue de dégager le champ de vision de l'accès à créer. L'enjeu étant d'améliorer la visibilité en direction du sud du chemin des Bruyères. De plus, afin de renforcer la sécurité liée de la circulation, la mise en place d'un sens unique sur le chemin des Bruyères sera réalisée,et il pourra être dans le sens de la Rue du Déry vers le Chemin des Fousseaux (hormis si d'autres solutions techniques garantissent la sécurisation de la circulation).
- Les futures constructions devront prendre en compte les habitations existantes.

Minimiser le risque de nuisances sonores dues à la proximité avec la zone d'activités

- La haie existante en partie sud du site devra être préservée, voire renforcée si nécessaire, afin de limiter les nuisances sonores et proposer un filtre visuel et acoustique nécessaire pour offrir aux futurs habitant un cadre de vie qualitatif.

Assurer l'insertion paysagère de l'opération

- Le projet devra préserver les principaux arbres existants afin de conserver l'identité végétale du secteur, et notamment le linéaire d'arbres identifié au plan de zonage.
- Un chêne identifié sur le schéma d'aménagement, au nord du secteur, participe à la qualité paysagère du site et devra être conservé.
- Les franges avec le tissu environnant déjà construit devront être traitées afin de limiter les covisibilités.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 4 à 5 logements à horizon 2027.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

OAP Locales - Légende générale

ÉLÉMENTS DE PROJET

Limite communale

Périmètre OAP

Exploitation agricole

Cours d'eau, mare...

Affectations - Vocations

Vocations existantes à conforter :

Dominante résidentielle

Dominante économique

Dominante commerciale

Dominante agricole et naturelle

Dominante équipements

Espace public structurant

Vocations à développer (vocation principale) :

Dominante résidentielle, densité croissante

Dominante économique, densité croissante

Dominante commerces, densité croissante

Dominante équipements, densité croissante

Dominante agricole et naturelle

Implantation préférentielle de commerces

Implantation préférentielle d'équipements

Implantation préférentielle d'activités

Centralités / Attractivités à conforter ou à développer :

Centralité

Espace d'attractivité urbaine

Qualité urbaine et environnementale

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants inscrits au plan de zonage ou servitudes MH et sites

Trame verte et bleue

Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable

Bois, espace paysager, jardins familiaux

Patrimoine bâti

Secteur patrimonial de qualité

Monuments historiques

Zone humide avérée

Zone inondable (PPRI / PPRT)

Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants d'intérêt local

Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable

Bois, espace paysager, jardins familiaux, cours ou jardins

Patrimoine bâti

Secteur patrimonial de qualité

Point de vue, panorama

Axe de vue, perspective

Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :

Aménagement paysager à créer

Espace public à créer ou à aménager

Secteur potentiel pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales

Création d'un front urbain

Qualité urbaine

Recul Loi barnier

Marges de recul

Architecture contemporaine effet «signal» à créer

Accessibilité - Mobilité

Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

Réseau viaire

Voie structurante existante

Voie de desserte locale existante

Franchissement, passerelles, ouvrage d'art

Réseau de transports en commun

Tramway existant

Autres lignes de transports en commun existantes

Voie ferrée

Desserte modes doux

Liaison douce existante à maintenir

Réseaux à développer dans le cadre du projet :

Principes viaires

Voie structurante à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (primaire)

Voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire)

Carrefour à créer ou à réaménager

Accès

Franchissement, passerelles, ouvrage d'art

Réseau de transports en commun

Tramway en projet

Autres lignes de transports en commun en projet

Halte ferroviaire à créer ou à maintenir

Desserte modes doux

Principe de liaison douce à créer ou à réaménager

Continuité modes doux à sécuriser

Stationnement

P

Localisation préférentielle de l'offre de stationnement à créer ou offre de stationnement à conforter

ANGERS LOIRE MÉTROPOLE
Direction Aménagement et Développement des Territoires
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02
www.angersloiremetropole.fr



Ne pas jeter sur la voie publique

Imprimé par : Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole – Bd de la Résistance et de la Déportation – 49100 Angers