

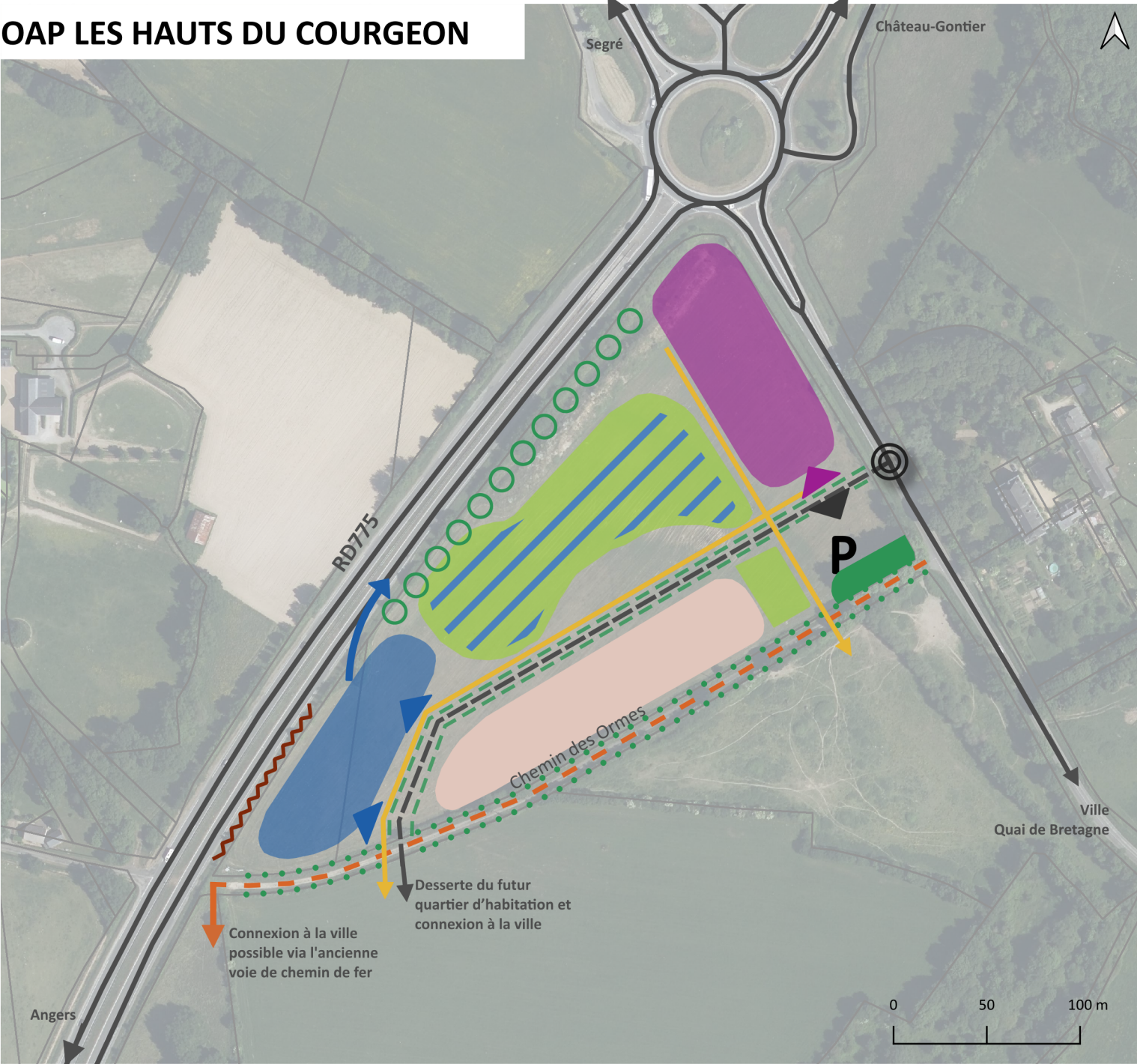


Aménagement et viabilisation de parcelles aux Hauts du Courgeon Le Lion d'Angers (49)

Annexe 11 – Urbanisme

OAP du site des Hauts du Courgeon

OAP LES HAUTS DU COURGEON



Légende

Existant

— Axes routiers principaux existants (D775 et route de Segré)

Principes généraux de desserte et d'accès

- ⊙ Aménagement sécuritaire à prévoir
- Voie structurante à créer (allée cavalière / mail vert)
- ➡ Sortie directe vers la RD775 uniquement réservée aux interventions de gendarmerie
- ➡ Liaisons douces à aménager (accès mode doux entre les différents secteurs aménagés et connexion à la ville)
- ➡ Réaménagement du chemin des Ormes et connexion à la ville à prévoir

Principes d'organisation urbaine

- Secteur d'implantation de l'établissement de jeux (casino) et des stationnements associés
- ➡ Accès au secteur d'implantation de l'établissement de jeux (casino)
- Secteur d'implantation de la Gendarmerie (espaces administratifs, techniques et habitations des gendarmes)

- ➡ Accès dissociés à prévoir :
 - Un accès pour la partie abritant les espaces administratifs et techniques
 - Un accès pour la partie abritant les habitations des gendarmes
- Espace résiduel à aménager dans un second temps
- P Aménagement d'une plateforme multimodale de transport
- ➡ Accès à la plateforme multimodale

Principes d'insertion paysagère et aménagements paysagers

- Espace boisé existant à protéger
- • • Linéaires de haies de part et d'autre du chemin des Ormes à maintenir
- Traitement végétal à réaliser dans le cadre de l'aménagement de l'allée cavalière
- Filtre végétal à travailler
- Zone humide à valoriser au coeur d'un îlot naturel et paysager
- 〰〰〰 Dispositif d'isolement acoustique à prévoir

Description :

OAP N° 7 – Zone 1AUM (6,69 ha) - échéance à court terme

Principes de composition urbaine et de programmation :

- Implantation d'un établissement de jeux (casino) et de constructions et installations connexes.
- Implantation d'une gendarmerie comprenant une partie pour les espaces administratifs et techniques et une partie pour l'accueil des logements des gendarmes.
- Aménagement d'une plateforme multimodale.
- Diversification possible (habitat, activités de loisirs...) sur les espaces résiduels.

Composition :

- Assurer un effet vitrine de l'établissement de jeux (casino) formant la nouvelle entrée nord de l'agglomération du Lion-d'Angers.
- Mettre en valeur la zone humide (espace de découverte de la biodiversité, déambulation...).

Aménagements particuliers – gestion des eaux pluviales :

- Travailler la gestion des eaux pluviales préférentiellement à travers une gestion intégrée (GIEP)

Schéma de requalification urbaine

UN BOURG HABITÉ ET DYNAMIQUE, TOURNÉ VERS L'LOUDON

Enjeux & Orientations

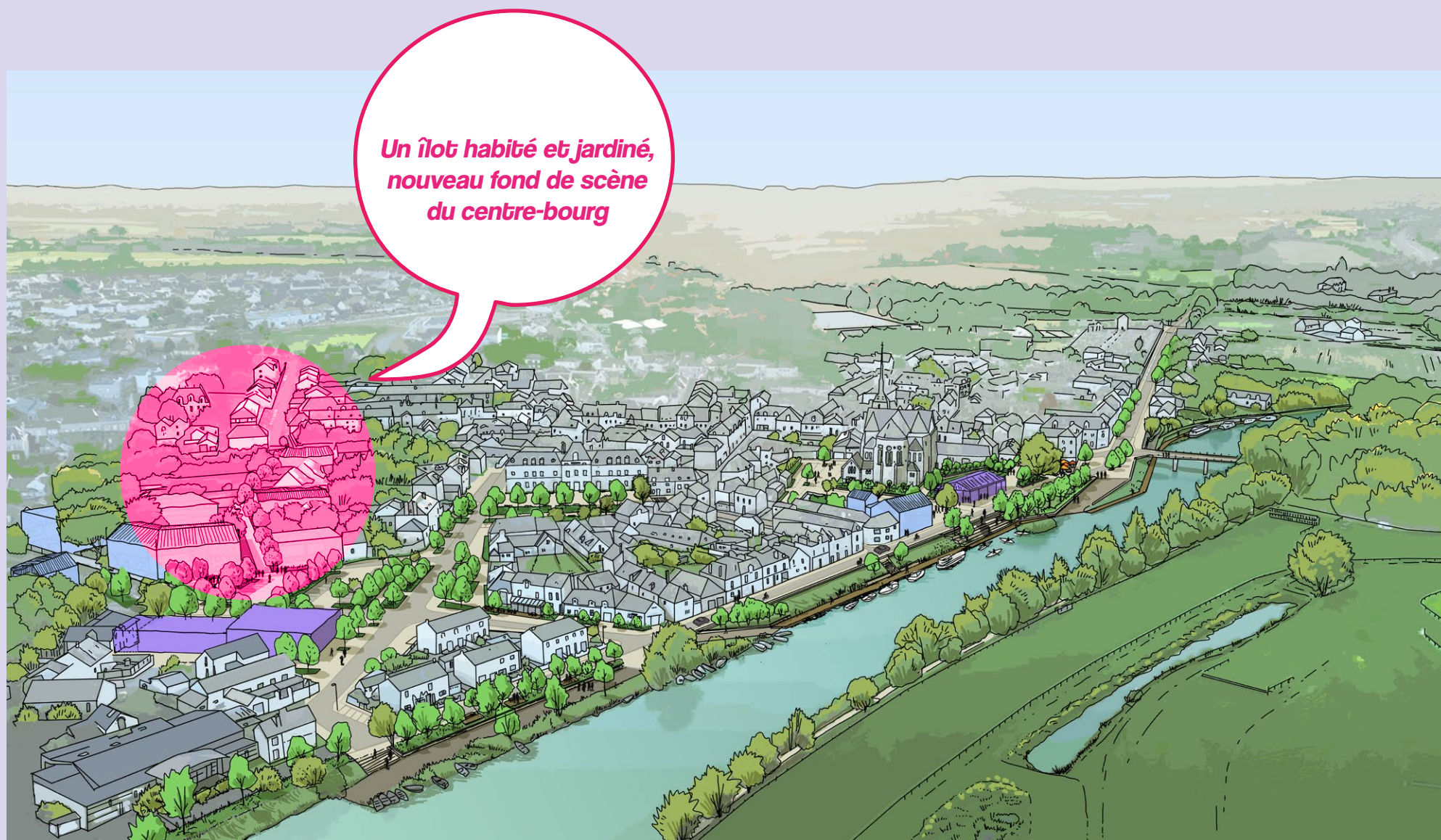
-  Mailier le centre-bourg autour de 3 places complémentaires
-  Retourner le bourg sur les berges de l'Oudon apaisées et activées
-  Déployer la trame arborée dans les espaces publics
-  Développer le maillage de liaisons douces
-  Revoir le schéma de circulation
-  Réorganiser les espaces de stationnement
-  Engager le renouvellement de 3 secteurs stratégiques pour développer une nouvelle offre de logement en centre-bourg
-  Aménager un espace vert cultivé et accessible au public au cœur de l'îlot du Faubourg pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur
-  Installer deux équipements structurant pour maintenir le dynamisme du bourg
-  Développer une aire de jeux à proximité du nouvel équipement culturel
-  Améliorer l'adressage urbain de la place du Champs de Foire
-  Reconstituer une cellule commerciale animant la place Jean XXIII

Les secteurs de projet

- 1 L'ancienne école Saint Claire
- 2 La place du Champ de Foire
- 3 Le Parvis de la Mairie
- 4 La place Jean XXIII et les abords de l'église
- 5 Les berges de l'Oudon



SECTEUR DE PROJET 3 : L'ÎLOT DU FAUBOURG



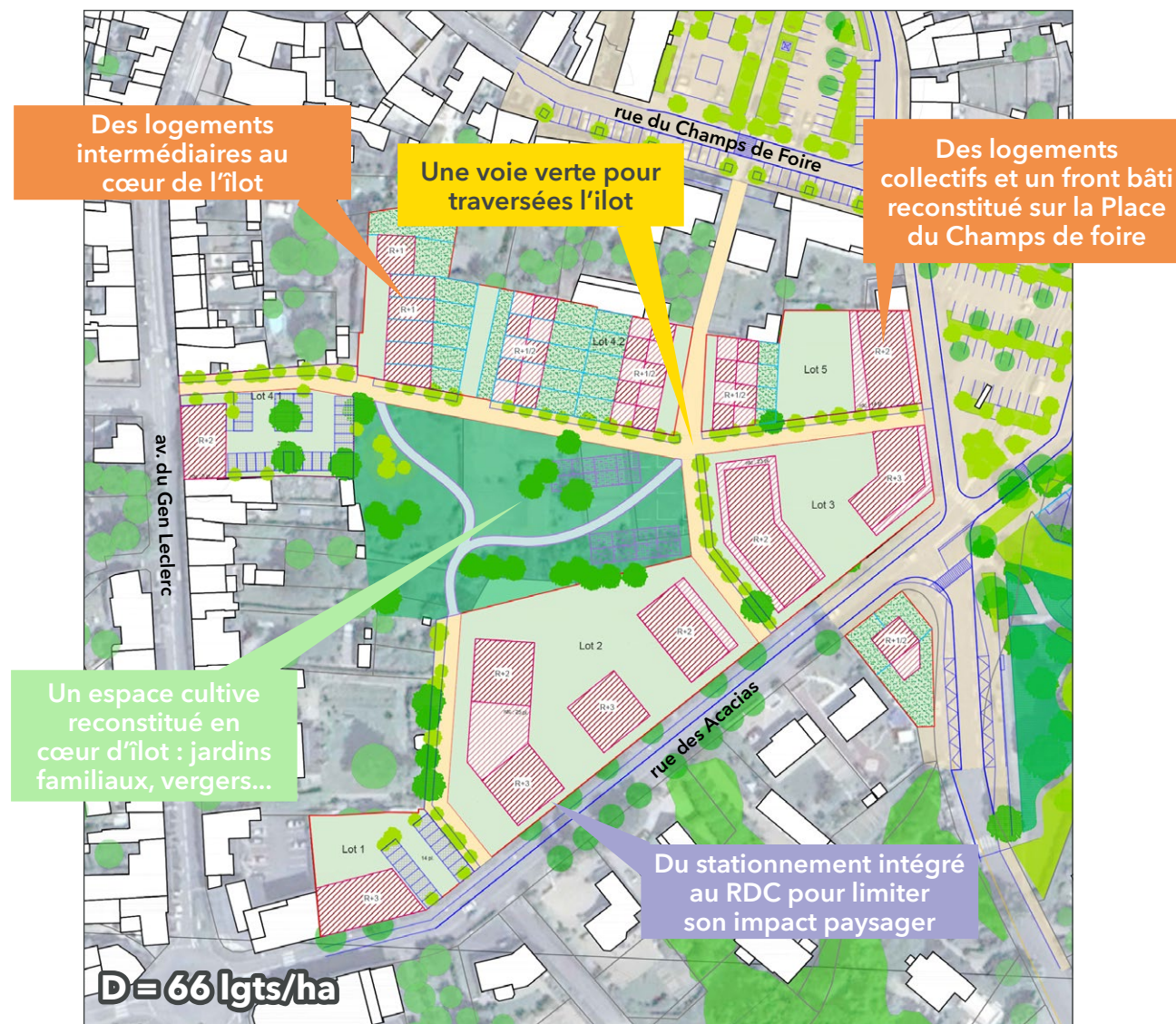
3 - HABITER LE FAUBOURG - LES ORIENTATIONS

Préserver les qualités paysagères d'un îlot faubourien

- > Un **projet d'aménagement d'ensemble** nécessaire pour préserver les qualités paysagères d'un îlot de grande taille avec un cœur planté
- > Un projet qui **s'inscrit dans la nouvelle trame du centre bourg** :
 - par la voie verte traversant d'îlot complétant le maillage de liaisons douces
 - par la requalification de la façade de la place du Champs de foire et de la rue des Acacias apaisée.
- > Privilégier des **formes urbaines collectives et intermédiaires** tout en conservant des qualités d'habiter : logements traversants, espaces extérieurs privés...
- > Implanter des logements à proximité des commerces et services pour **limiter la dépendance à la voiture** : un ratio de 1place de stationnement par logement
- > Des rdc habités ou parfois de service pour ne pas déséquilibrer le cœur commercial de la commune



Espaces de cueillette, Parc du Mont-Evrin, Montévrain - Urbicus



Plan masse du scénario d'aménagement pour l'îlot du Faubourg - VILLE OUVERTE

3 - HABITER LE FAUBOURG

Quelques données :

18 6565m ² le périmètre	122 lgts créés (= 8000 m ² SDP) dont :
d'aménagement	84 collectifs
2300 m ² de venelles publiques	38 intermédiaires
3900 m ² d'espace potager en cœur d'îlot	135 stationnements créés dont
	45 en rez-de-chaussée
	90 en surface
	> voir avec les opérateurs la faisabilité de créer des stationnements en sous-sol pour une partie

Favoriser les qualités d'habiter dans les typologies bâties :

> Une **densité bâtie ambitieuse** - 66 lgts/hectare - mais des formes urbaines qui favorisent des logements de qualité :

1. Logements intermédiaires
en R+1 et R+2, des logements avec des accès individuels et des extérieurs généreux : terrasses, jardins



19 logements intermédiaires, Nantes, TICA architectes, 2021

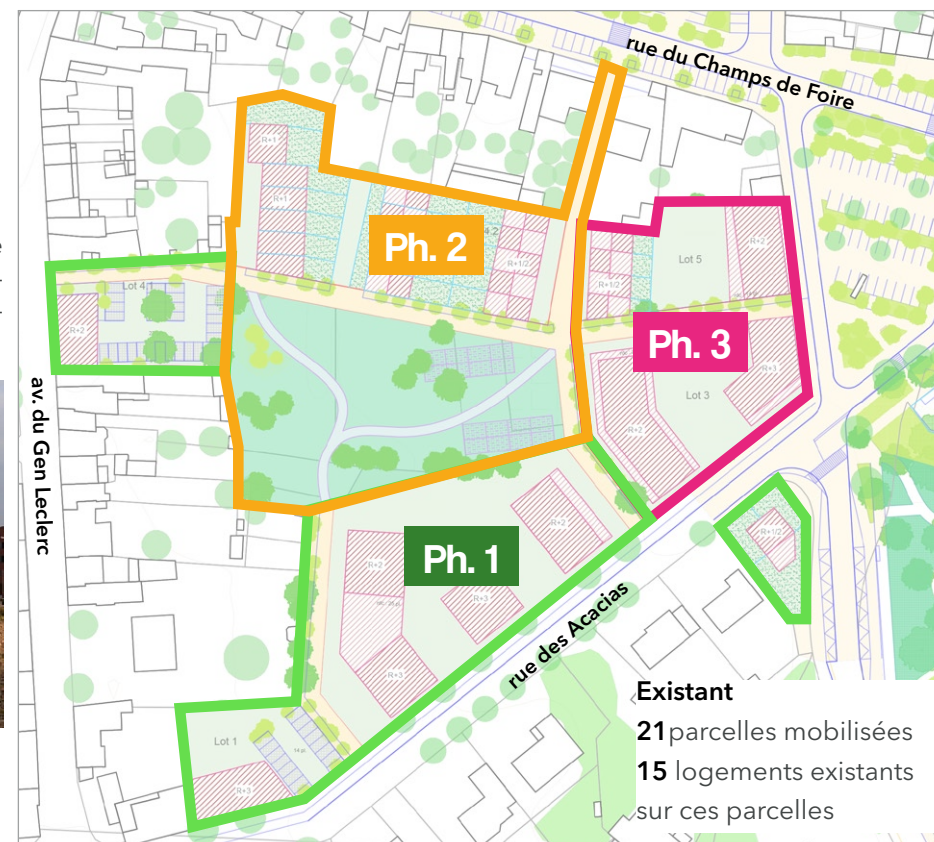
2. Logements collectifs
en R+2 et R+3, des logements en double orientation avec des extérieurs et des espaces de jardins collectifs et du stationnement à RDC..



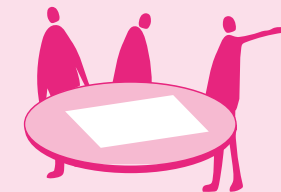
32 logements collectifs, Atelier Hart Berteloot, Quesnoy-sur-Deule (59)

Un projet en 3 phases pour s'adaptant aux disponibilités foncières et au marché :

Phase 1	Phase 2	Phase 3
- Le foncier de la gendarmerie - parcelle n°0121 maitrisée par la commune - recomposition partielle de la parcelle n°0101 couvert par ER	- 116, 117 et 118 : pavillons existants - 199, 203, 204, 120, 119, 137 et 138 : jardins couverts par un ER	- Recomposition parcelles n° 101, 103, 104 et 108 : dureté foncière plus élevée
52 lgts collectifs 3 lgts intermédiaires	28 lgts intermédiaires 3900 m ² de jardins potagers	7 lgts intermédiaires 32 lgts collectifs Fin de la venelle E/O

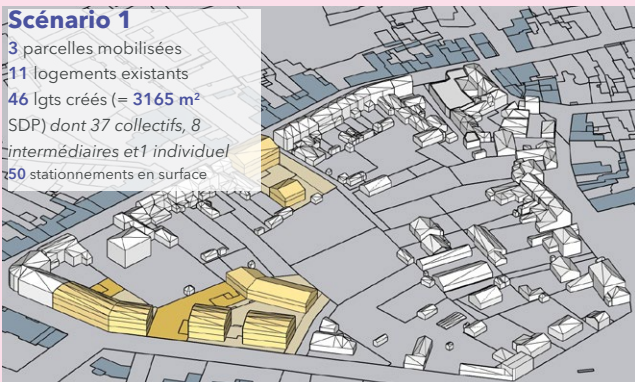


3 - HABITER LE FAUBOURG - LES ATELIERS RACONTÉS



Scénario 1

3 parcelles mobilisées
11 logements existants
46 lgts créés (= 3165 m²
SDP) dont 37 collectifs, 8
intermédiaires et 1 individuel
50 stationnements en surface



Scénario 2

9 parcelles mobilisées
11 logements existants
50 lgts créés (= 3531 m²
SDP) dont 43 collectifs, 7
intermédiaires
58 stationnements en surface



Scénario 3

14 parcelles mobilisées
13 logements existants
86 lgts créés (= 3165 m²
SDP) dont 78 collectifs, 3
intermédiaires et 3 individuels
100 stationnements



Les 3 scénarios présentés lors de l'atelier «élus»

L'Atelier «élus» :

3 scénarios, présentant des périmètres de renouvellement +/- ambitieux et une création de logements allant de 46 à 86 logements nouveaux étaient présentés

- > un îlot qui sera **démonstrateur** pour la qualité et la diversification de l'habitat en centre-bourg
- > L'ambition finale correspond au scénario 3 mais ils sont complémentaires : le projet doit être **phasé dans le temps**
- > La **préservation d'un espace vert en cœur d'îlot est nécessaire** pour la qualité des logements construits
- > Le **ratio de stationnement / logement est très dimensionnant** sur le nombre de logements constructibles
- > Une programmation à approfondir sur les rdc avenue du Général Leclerc et sur la Place du Champs de Foire : des locaux de service ou des rdc habités ?

L'Atelier «partenaires» :

Un scénario de synthèse était présenté aux partenaires : ils étaient interrogés sur la mise en oeuvre, notamment économique, d'un tel projet sur le territoire

- > Les bâtiments en cœur d'îlot avec stationnement dissocié pourraient être pertinents pour du lot libre.
- > Certains rdc pourraient peut-être être attribués à du tertiaire ?
- > Critères de qualité des logements : logements traversants / double orientation et terrasse de 15 m²
- > Du stationnement mutualisé en silo pourrait être testé sur une opération de cette taille
- > Un ratio de 1pl/logement de stationnement risque d'engendrer du report sur l'espace public
- > Enjeu au Lion sur chaque opération : diversité des typologies et formes urbaines et maîtrise des prix de sortie (lgts libres neufs à 4500€/m²)
- > Seuil d'opération des promoteurs privés à 30 logements parfois 20-25 mais plus rare. Les bailleurs sociaux ont des seuils plus faibles.



9bis rue Saint-Evrault 49100 ANGERS

Tél. : 02 41 36 07 36

Mail : info@ece-environnement.com

www.ece-environnement.com

SARL au capital de 8000 euros - RCS ANGERS - SIRET 910953058000