

SCENARIO PRIVILEGIE



SCENARIO PRIVILEGIE - Trame Viaire



Voie partagée (Voiture/vélo/piéton)

Coulée verte / Zone naturelle

Liaison douce

Stationnement privé

Stationnement public

L'accès automobile sera assuré depuis l'impasse de la Grande Chaussée par une voie partagée à double sens de 5,00 m de large. Cette voie principale se raccordera à la rue des Roitelets. Deux voies en impasse desserviront les îlots intermédiaires et les logements collectifs.

Une coulée verte assurera les liaisons piétonnes et cyclables au cœur du quartier, dans le prolongement de la coulée verte aménagée le long du pipeline.

Trois espaces de stationnement public seront aménagés, représentant 32 places, auxquelles s'ajouteront une dizaine de places ponctuelles en bordure de la voie partagée, soit un total de 42 places de stationnement public soit 0,5 pl/logts.

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la source. Sous réserve des résultats de l'étude de perméabilité des sols, les eaux pluviales issues des parcelles privées seront gérées directement à la parcelle pour la décennale, par infiltration ou par tout autre dispositif adapté.

Les eaux pluviales collectées sur les espaces publics (voiries et stationnements) seront dirigées vers un ouvrage de rétention enterré implanté sous la chaussée. Celui-ci sera équipé d'un dispositif de surverse permettant l'évacuation des eaux excédentaires vers le réseau public en cas d'épisodes pluvieux exceptionnels, conformément aux prescriptions qui seront définies par l'étude hydraulique ultérieurement.

SCENARIO PRIVILEGIE - Hypothèse de répartition



Objectif SCOT de l'Anjou Bleu > 25log/ha
Rappel PLU Programmation sur la commune / an :
Conformément aux objectifs du PLH de la CCVHA, les opérations de logements au Lion-d'Angers devront tendre vers une production d'environ 25 % de logements locatifs sociaux, complétée par 10 % de logements en accession sociale (PSLA).

ILOT A	1 plots de logements intermédiaire en R+1 de 10 logements avec 1.5pl/logt sur l'ilot en accession sociale	11.40%
ILOTS B et C	3 plots de logements intermédiaire en R+1 de 12 logements soit 36 logts avec 1 pl/logt sur l'ilot	40.90%
ILOT D	26 logements collectifs en R+2 locatif social à 1.5pl/logt sur l'ilot	29.50%
LOTS LIBRES 1,2,3 et 4	16 lots libres avec 2 pl/logt + 1 garage	18.20 %
Total : 88 logements ce qui représente une densité de 40 logts/ha sur une surface aménagée de 2.20 ha		

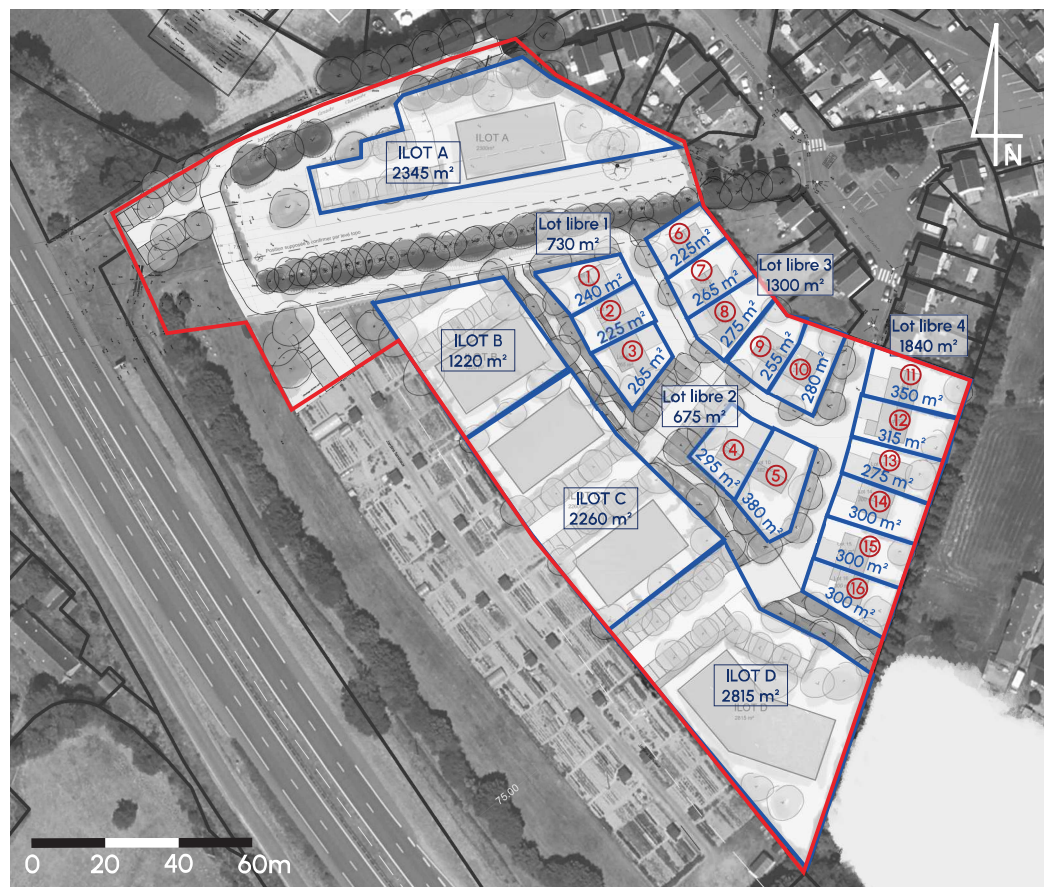
La répartition des îlots a été pensée de manière à positionner les lots libres en périphérie de l'opération afin d'assurer une transition douce avec les quartiers pavillonnaires existants. Ces constructions, majoritairement en R+1, s'intégreront naturellement dans le paysage urbain environnant grâce à des gabarits et des formes bâties proches de ceux du tissu résidentiel voisin.

Au cœur du projet, séparés des lots libres par une coulée verte paysagère et situés à proximité des jardins familiaux, des formes d'habitat plus denses viendront compléter l'offre résidentielle. Cet ensemble comprendra des logements intermédiaires en R+1 ainsi qu'un petit collectif en R+2 implanté dans la partie sud de l'opération, complétés par d'autres logements intermédiaires positionnés en entrée de l'impasse de la Grande Chaussée.

Au nord du pipeline, un îlot de logements intermédiaires est spécifiquement réservé à l'accession sociale à la propriété. Ce secteur, destiné à accueillir des logements de type PSLA (Prêt Social Location-Accession), a vocation à favoriser l'accession des ménages modestes dans un cadre résidentiel de qualité. Les logements bénéficieront d'accès individualisés, d'espaces extérieurs privatifs et de stationnements dédiés, offrant des conditions d'habitat proches de celles de la maison individuelle tout en optimisant l'occupation du foncier.

L'opération prévoit au total 90 logements, dont 26 logements locatifs sociaux (29 %), qui pourront être principalement intégrés au sein du bâtiment collectif, ainsi que 10 logements en accession sociale de type PSLA (11.36 %), envisagés sur l'ilot A de logements intermédiaires. Cette répartition répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVHA pour la commune du Lion-d'Angers.

SCENARIO PRIVILEGIE - Répartition des surfaces



Surface total du projet : ± 2.20 ha

Surfaces cessibles :

- ILOTS A, B, C et D = $8\,640\text{ m}^2$
- Lots libres = $4\,545\text{ m}^2$

TOTAL = $13\,140\text{ m}^2$ de surface cessible soit 60 % de la superficie globale

Pour ce scénario privilégié, Les surfaces cessibles représentent $13\,140\text{ m}^2$, soit 60% de l'emprise globale de l'opération, le reste étant dédié aux voiries, stationnements, espaces verts, liaisons douces, jardins familiaux et espaces publics.

Les lots libres totalisent environ $4\,545\text{ m}^2$, répartis en 16 parcelles individuelles destinées à l'accueil de maisons en accession libre. D'une superficie comprise entre 225 m^2 et 380 m^2 , ces parcelles offrent un équilibre entre densité résidentielle et qualité d'usage. Chaque lot bénéficie d'un espace extérieur privatif sous forme de jardin ainsi que 2 places de stationnements ouvertes intégrées à la parcelle et un garage..

Les îlots représentent quant à eux une surface foncière d'environ $8\,640\text{ m}^2$. Ils accueilleront 72 logements répartis entre habitat intermédiaire et habitat collectif, permettant de diversifier l'offre résidentielle du quartier.

Cette organisation permet de concilier densité urbaine, mixité sociale et qualité du cadre de vie, tout en préservant de larges espaces paysagers au cœur de l'opération.

IMAGES DE REFERENCES - AMBIANCES



La coulée verte
Chemin creux



La noue et
le stationnement



Les massifs de bords
de voie



La voie partagée



IMAGES DE REFERENCES - FORMES URBAINES



Logements intermédiaires / collectifs



Logements intermédiaires / collectifs



IMAGES DE REFERENCES - FORMES URBAINES



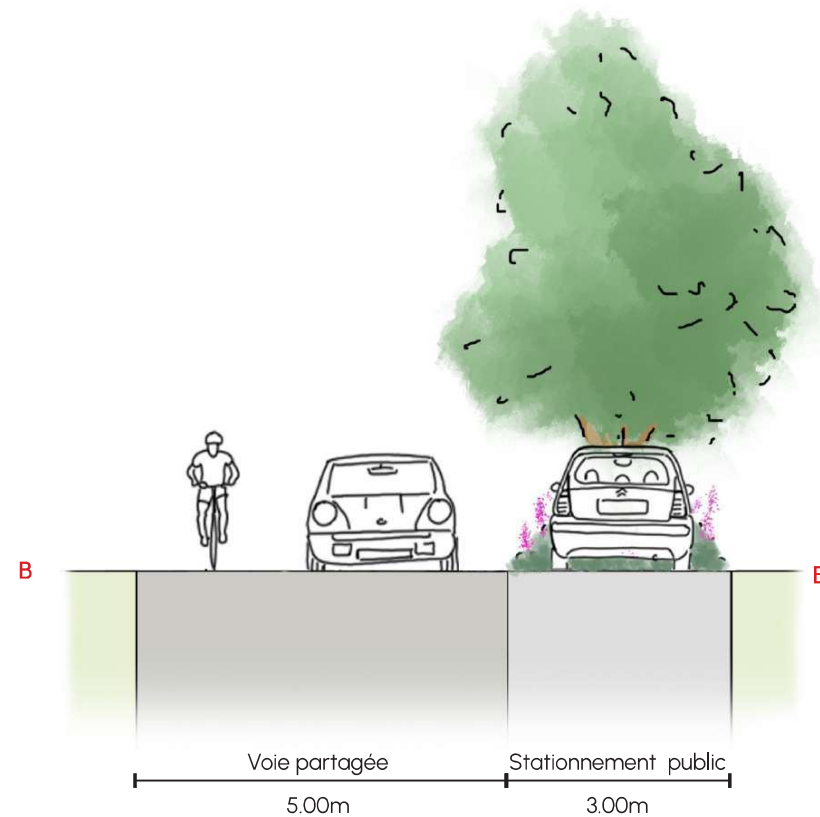
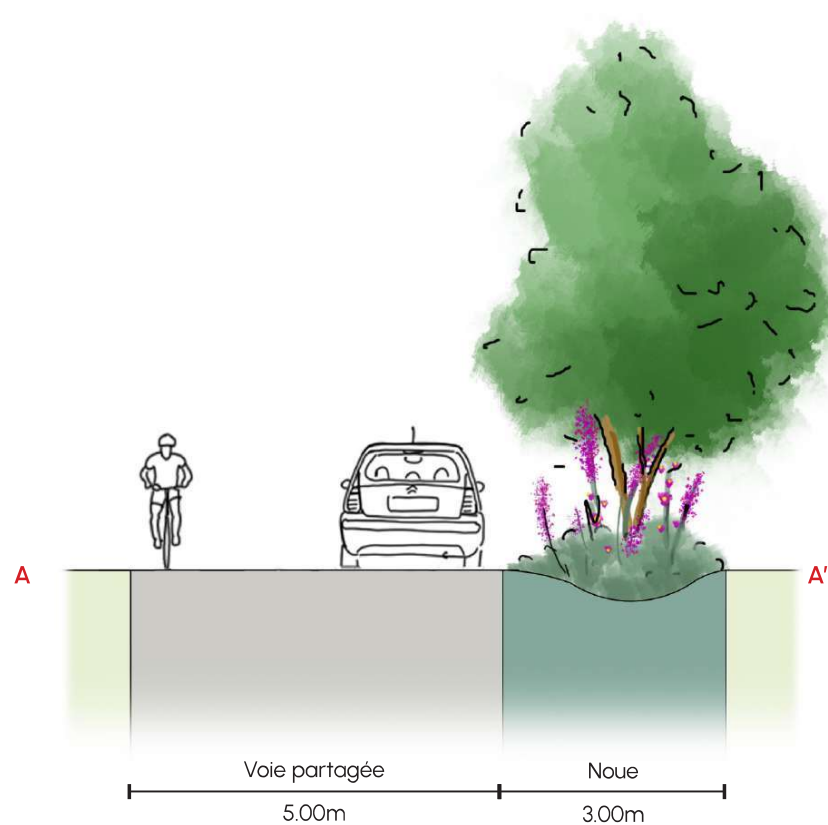
Logements groupés



Logements lots libres



COUPE DE PRINCIPE - VOIE PARTAGEE



COUPE DE PRINCIPE - COULEE VERTE

