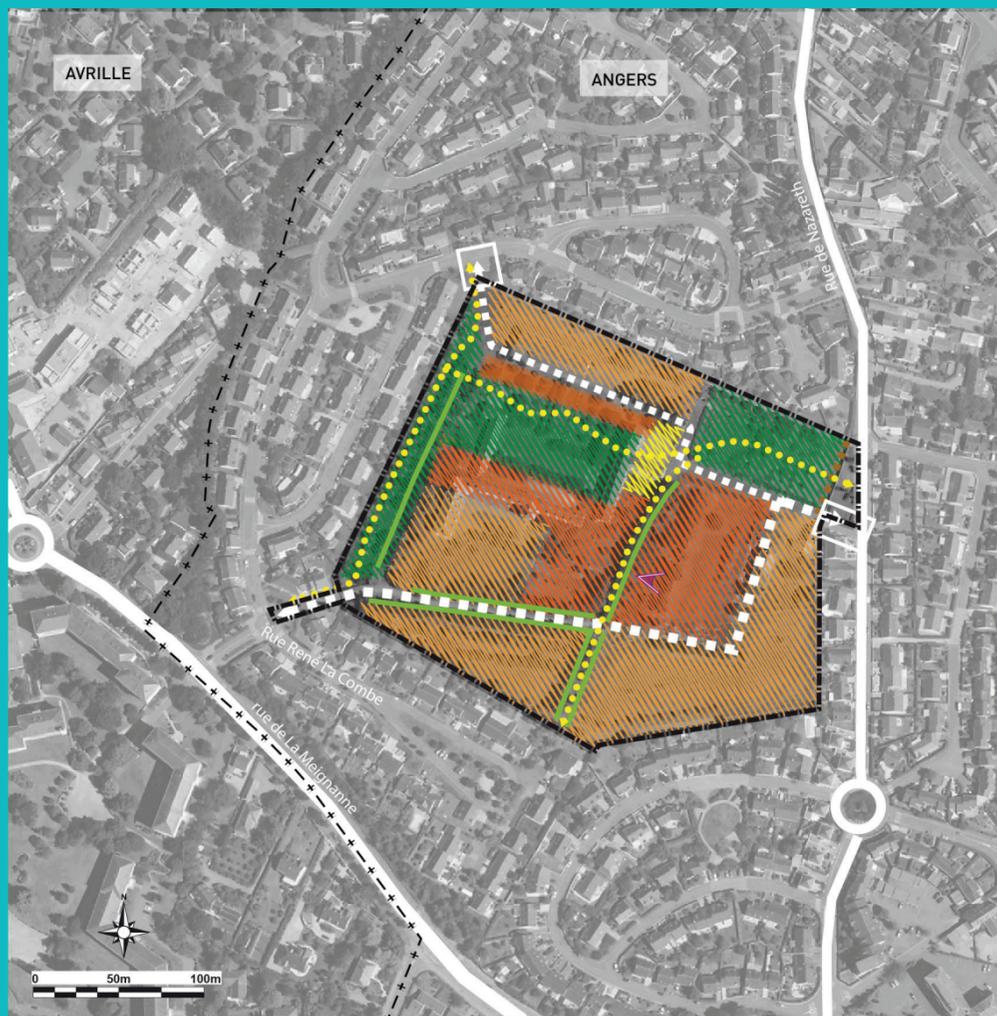


# BON PASTEUR NAZARETH - ANGERS

## QUARTIER DOUTRE - SAINT-JACQUES - NAZARETH

### OAP\* AMÉNAGEMENT



#### 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 5,5 ha 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'est 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 Gourronnières 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.

#### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

##### Conservier des traces de l'histoire donnant du sens au projet

- Un espace vert connecté au quartier environnant s'inscrira dans la partie nord du site, faisant écho aux vergers et à la roseraie. Les aménagements sur cet espace pourront être diversifiés afin de répondre aux différents usages et besoins des habitants du quartier.
- Ce parc pourra être accompagné d'un espace public fédérateur permettant d'offrir des espaces de rencontre.
- Les aménagements conserveront certains végétaux existants lorsqu'ils sont 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 et par un axe secondaire au nord, venant désenclaver le site via la rue René La Combe.
- Les voies en impasse seront évitées ou le cas échéant elles devront être traitées en placette.
- Le cœur du site sera préservé de la voiture et l'accès se fera prioritairement par les liaisons douces.
- 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 visibilité existante entre la partie ouest du site et le secteur du boulevard Camus.
- Les formes urbaines seront en adéquation avec le bâti existant aux franges du site (maisons de ville de type R+1 maximum).
- 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.
- Les typologies bâties seront diversifiées afin de permettre un parcours résidentiel aux habitants.

#### PROGRAMMATION

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le projet dans son ensemble devra respecter une densité comprise de 30 à 40 logements/ha avec une enveloppe maximale de 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 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 ;
  - 25 % en accession aidée ;
  - 50 % en marché libre.

# CAMUS MEIGNANNE - ANGERS

## QUARTIER DOUTRE - SAINT-JACQUES - NAZARETH

### OAP\* AMÉNAGEMENT



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur Camus-Meignanne est localisé au nord d'Angers, dans le quartier Doutre-St-Jacques-Nazareth entre la rue des Gourronnières au nord et la rue de la Meignanne au sud. Il comprend un centre commercial et le complexe sportif André Bertin.

Ce secteur offre des potentialités de renouvellement urbain notamment avec le renforcement en transport en commun structurant sur la rue de la Meignanne et la présence de fonciers mutables.

#### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

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

- Les nouveaux projets situés le long de la rue de la Meignanne devront contribuer à structurer un front bâti qualitatif.
- Sur la partie haute de la Meignanne, il sera développé une vocation résidentielle à dominante collective de type R+3+Attique.
- Sur la partie basse de la rue de la Meignanne, il sera développé une vocation résidentielle à dominante individuelle / intermédiaire pour faire la transition avec le quartier existant.

##### Développer une vocation résidentielle et des aménagements qualitatifs sur le site de l'ancienne piscine Bertin

- Sur le foncier de l'ancienne piscine Bertin, il sera développé une vocation résidentielle à dominante individuelle.
- Il sera réalisé à terme un square de proximité pouvant accueillir éventuellement une aire de jeu pour compléter l'offre sur le quartier voire des aménagements paysagers avec des jardins partagés.

##### Renforcer les liaisons douces et le désenclavement du site depuis la rue de la Meignanne et la rue des Gourronnières

- Dans tout projet, il faudra prendre 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 Gourronnières devront être préservées voire élargies.

#### 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.

Le potentiel de logements est estimé à environ 55 logements.

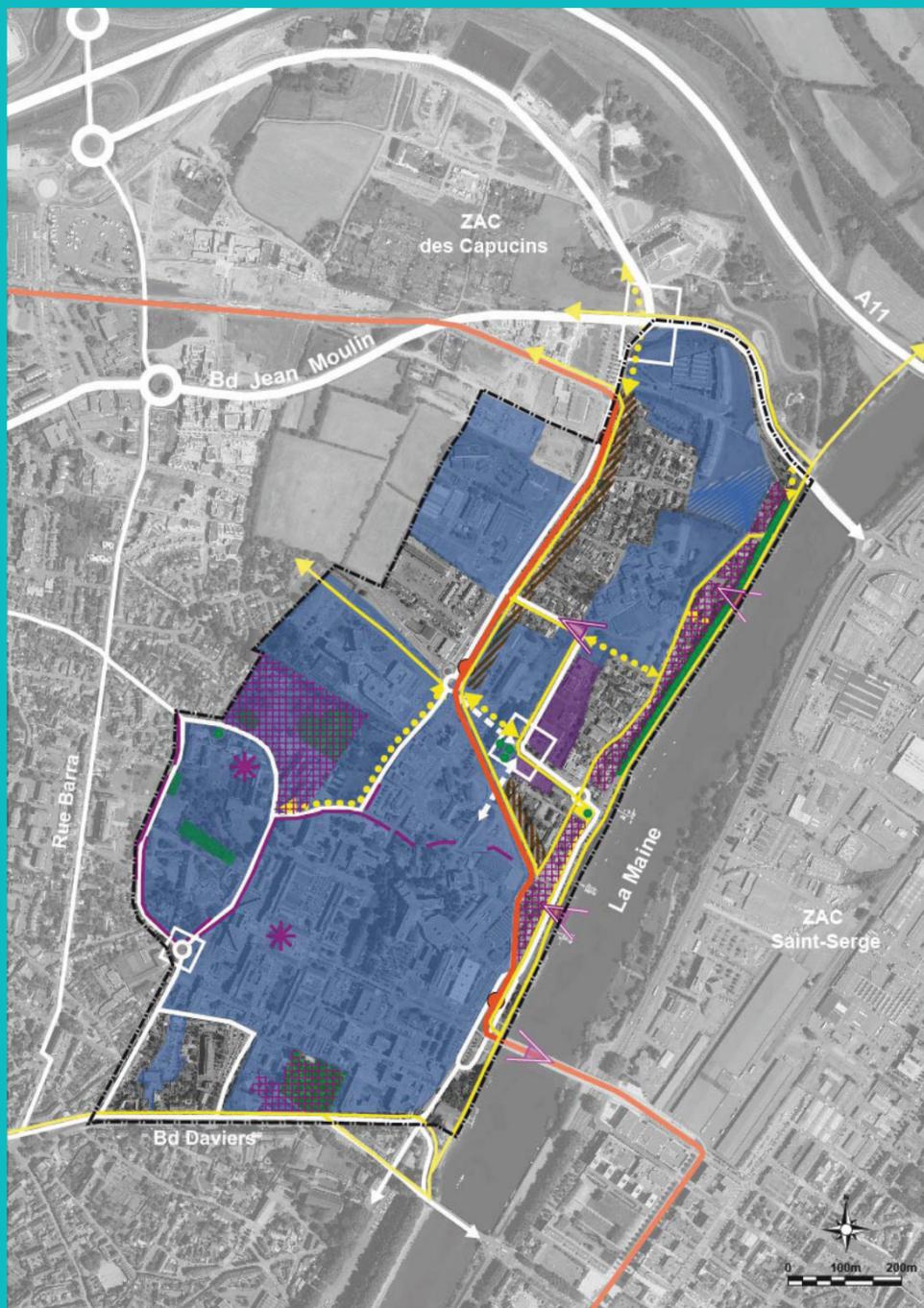
Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Au regard du contexte du secteur, la production s'orientera vers une production en marché libre

# CAMPUS SANTÉ - ANGERS

## QUARTIER HAUTS DE SAINT-AUBIN

### OAP\* AMÉNAGEMENT



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Le site Campus Santé, d'une superficie d'environ 90 ha 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 de son centre-ville historique.

Au contact de deux espaces naturels majeurs - la Maine et l'Ile Saint Aubin - cette entrée de ville est un secteur stratégique du Pôle Métropolitain, 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, il 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.

Le site accueille également des fonctions mixtes telles que le centre Mutualité Française Anjou-Mayenne, les maisons de retraite Sainte Marie et Saint Martin, des établissements religieux (Grand Séminaire, Congrégation des Sœurs de la Charité, église Sainte Thérèse, chapelle du CHU) et des zones d'habitat.

La localisation de ces activités en plein centre-ville constitue un atout fort qui convient de préserver (desserte du tramway, proximité des équipements, etc.). Le secteur doit pouvoir se développer dans le respect des vocations existantes en s'adaptant aux contraintes présentes (accessibilité, stationnement, patrimoine historique, grandes propriétés enclavées).

#### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

**Conforter une vocation d'équipement d'agglomération, notamment accès 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 seront privilégiées sur le site.
- D'autres activités complémentaires telles que commerces et services de proximité pourront prendre place sur le site afin d'améliorer l'urbanité du quartier.

**Désenclaver le site et améliorer notamment l'accessibilité au tramway par le renforcement du réseau viaire existant et 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.

- Une voie supplémentaire à créer, reliant les rues André Boquel et Capucins, pourra permettre une desserte directe des établissements à la station de tramway des Capucins.

- 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.

- Des liaisons douces seront aménagées afin de relier la station de tramway Capucins au lycée Sainte Marie, via la rue des Capucins et/ou le chemin des Chalets.

- Les liaisons piétonnes et cyclistes vers le centre-ville, vers St-Serge ou 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, Ile Saint-Aubin et Basses Vallées Angevines) seront conservés ou mis en valeur lors de la réalisation des projets.

- 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.

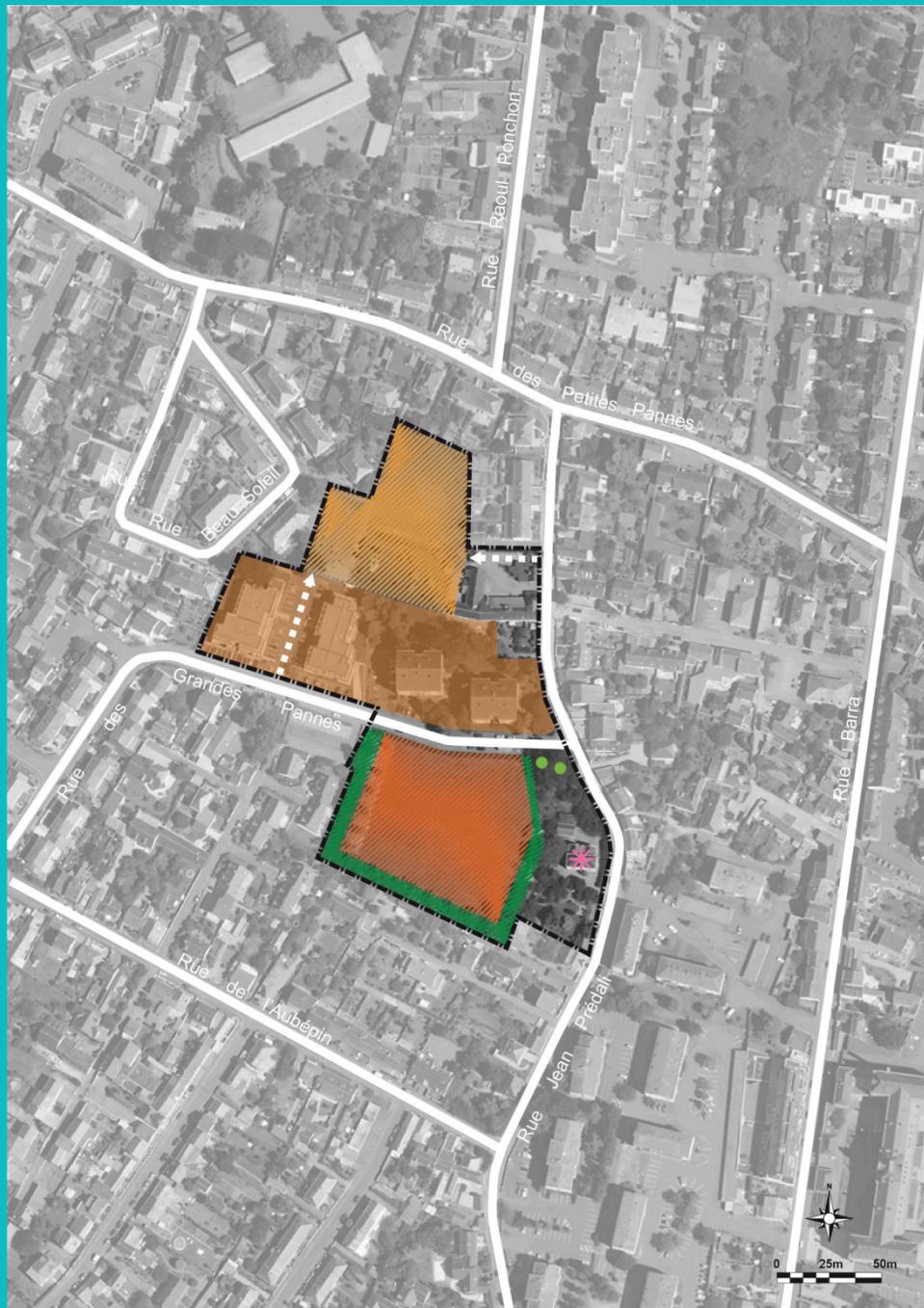
#### PROGRAMMATION

Il sera conforté sur ce secteur des équipements accès sur la santé, la recherche et l'enseignement.

# GRANDES PANNES - ANGERS

## QUARTIER HAUTS DE SAINT-AUBIN

### OAP\* AMÉNAGEMENT



#### CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur des Grandes Pannes est localisé au nord d'Angers, dans le quartier Douvre-St-Jacques-Nazareth.

Ce secteur de 2.5 ha, inséré au milieu d'un tissu pavillonnaire, comprend deux sites mutables de part et d'autre de la rue des Grandes Pannes.

#### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

##### Connecter les sites au quartier existant

- Des accès depuis la rue des Grandes Pannes et la rue Jean Prédali devront permettre de désenclaver le site situé au nord de la rue des Grandes Pannes.

##### 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 sera créé sur le site situé au sud.
- Les éléments patrimoniaux identifiés devront être préservés.

#### PROGRAMMATION

La vocation de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 50 logements.

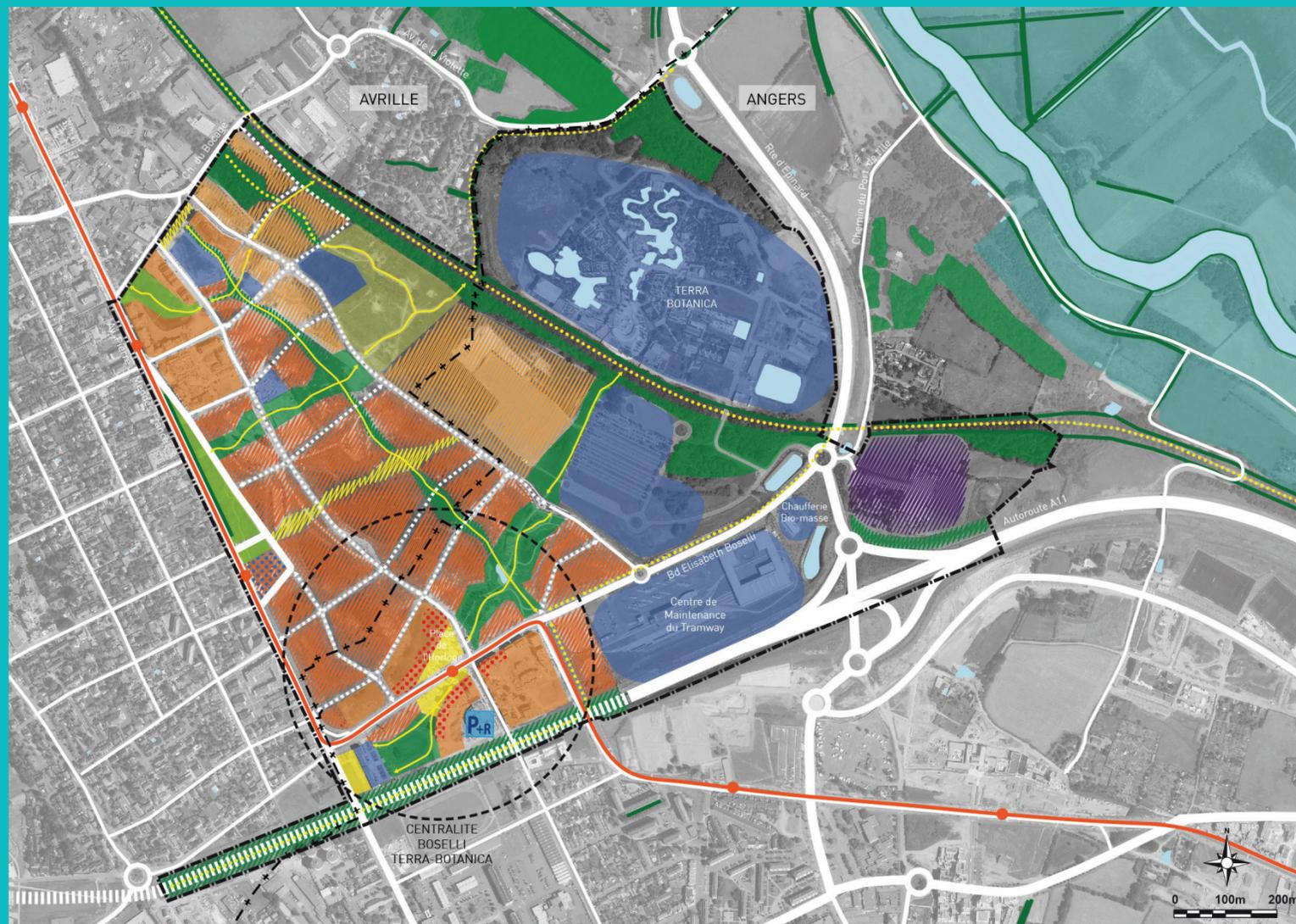
Au regard du contexte du secteur, une attention particulière sera portée sur l'offre nouvelle en logements locatifs aidés et en libre.

La programmation devra respecter 20 % en locatif social ; le reste pourra être réalisé en marché libre.

# PLATEAU MAYENNE - ANGERS/AVRILLÉ (1/2)

## QUARTIER HAUTS DE SAINT-AUBIN

### OAP\* AMÉNAGEMENT



#### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

**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'Aerodrome 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 4 ha environ, en bordure nord-est de la zone, est dédié à la réimplantation du **Peucedan 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 déclinerà 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.



# PLATEAU MAYENNE - ANGERS/AVRILLÉ (2/2)

## QUARTIER HAUTS DE SAINT-AUBIN

### OAP\* AMÉNAGEMENT

#### 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 paysagé 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'aménagements urbains traversés (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.

#### 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'Epinaud, 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 (Etang St Nicolas / Parc Georges Brassens / Basses Vallées Angevines / Ile 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.

#### **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 2410 logements : 1560 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.