

## ELABORATION DU PLU COMMUNAUTAIRE

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable  
du Territoire

Concertation  
Pôle Doutre-Saint Jacques-Nazareth  
/ Hauts de Saint Aubin

27 juin 2013



**Plu** Un plan local d'urbanisme  
pour notre agglomération

**Changeons de regard sur notre territoire**

# ORDRE du JOUR

## Quelques rappels en guise d'introduction :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire :  
Où en est la démarche ?

### I/ Le PADD du PLU communautaire : 3 axes fondateurs

1. Construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard
2. Promouvoir une métropole d'avenir attractive et audacieuse
3. Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble

### II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

1. Hauts-de-St-Aubin
2. Doutre / St Jacques / Nazareth

### III/ Secteurs à encadrer : Réflexion autour des enjeux

1. Capucins / Verneau
2. Mayenne
3. Bon Pasteur Nazareth
4. Camus Gouronnières

# Le calendrier du PLU et de la concertation

2010

## LANCEMENT DU PLU COMMUNAUTAIRE

2011

## DIAGNOSTIC

Etat des lieux du territoire et enjeux pour son développement

2012 et  
2013

## PROJET

- Définition des grands axes de développement pour le territoire : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- Règlement et zonages

### Plusieurs débats sur ce projet :

- ↪ 14 mars 2013 : Conseil Communautaire
- ↪ 17 avril 2013 : Conseil Municipal d'Angers
- ↪ 13 juin 2013 : Conseil Communautaire

Fin 2013 – **ARRET DE PROJET DU PLU**  
2014 (conseil communautaire)

**PUIS ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION DU DOCUMENT FINAL**

Concertation

# Calendrier de la concertation du PLU

Concertation

**2009** 1ères démarches de concertation dans le cadre du PLU Centre

**2011** Conférences et balades territoriales entre mai et septembre (CAUE)

**2012** *Réunions sur les orientations du PLU à Angers*

- **9 Mai** : échelle ville d'Angers : présentation des grandes orientations
- **14 Mai**: 1<sup>ère</sup> réunion Hauts-de-St-Aubin: déclinaison des orientations à l'échelle du quartier
- **6 Juin**: 1<sup>ère</sup> réunion Doutre-Saint-Jacques-Nazareth : déclinaison des orientations à l'échelle du quartier
- **22 juin** : 2<sup>ème</sup> réunion Hauts-de-St-Aubin : atelier participatif sur le thème « **organiser la ville de proximité**, bien vivre dans les quartiers »
- **27 juin** : 2<sup>ème</sup> réunion Doutre-Saint-Jacques-Nazareth : atelier participatif sur le thème « **organiser la ville de proximité**, bien vivre dans les quartiers »

**2013** *Réunions sur les orientations du PADD dans les autres communes entre janvier et février*

**Juin 2013** *Deuxième série de réunions de concertation à Angers*

## 1. Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Etat des lieux du territoire et enjeux pour son développement

## 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : le projet politique de l'agglomération

- Définit les **grands axes de développement** pour le territoire
- Fixe les **objectifs de modération de la consommation d'espaces** et de lutte contre l'étalement urbain

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **L'habitat** (*Programme Local de l'Habitat*)
- **Les déplacements** (*Plan de Déplacements Urbains*)
- **Des secteurs en évolution** qu'il est souhaitable d'encadrer (**OAP Aménagement**)

## 4. Règlement et zonage

Fixe les règles d'usages du sol (constructibilité, protection, stationnement...)

## 5. Servitudes et annexes

Evaluation Environnementale





## I/ Le PADD du PLU communautaire : 3 axes fondateurs



# Le projet d'Angers Loire Métropole s'appuie sur 3 axes fondateurs

**1. Construire le territoire de demain  
en portant sur lui un nouveau regard**

**2. Promouvoir une métropole d'avenir  
attractive et audacieuse**

**3. Organiser le territoire multipolaire  
pour bien vivre ensemble**

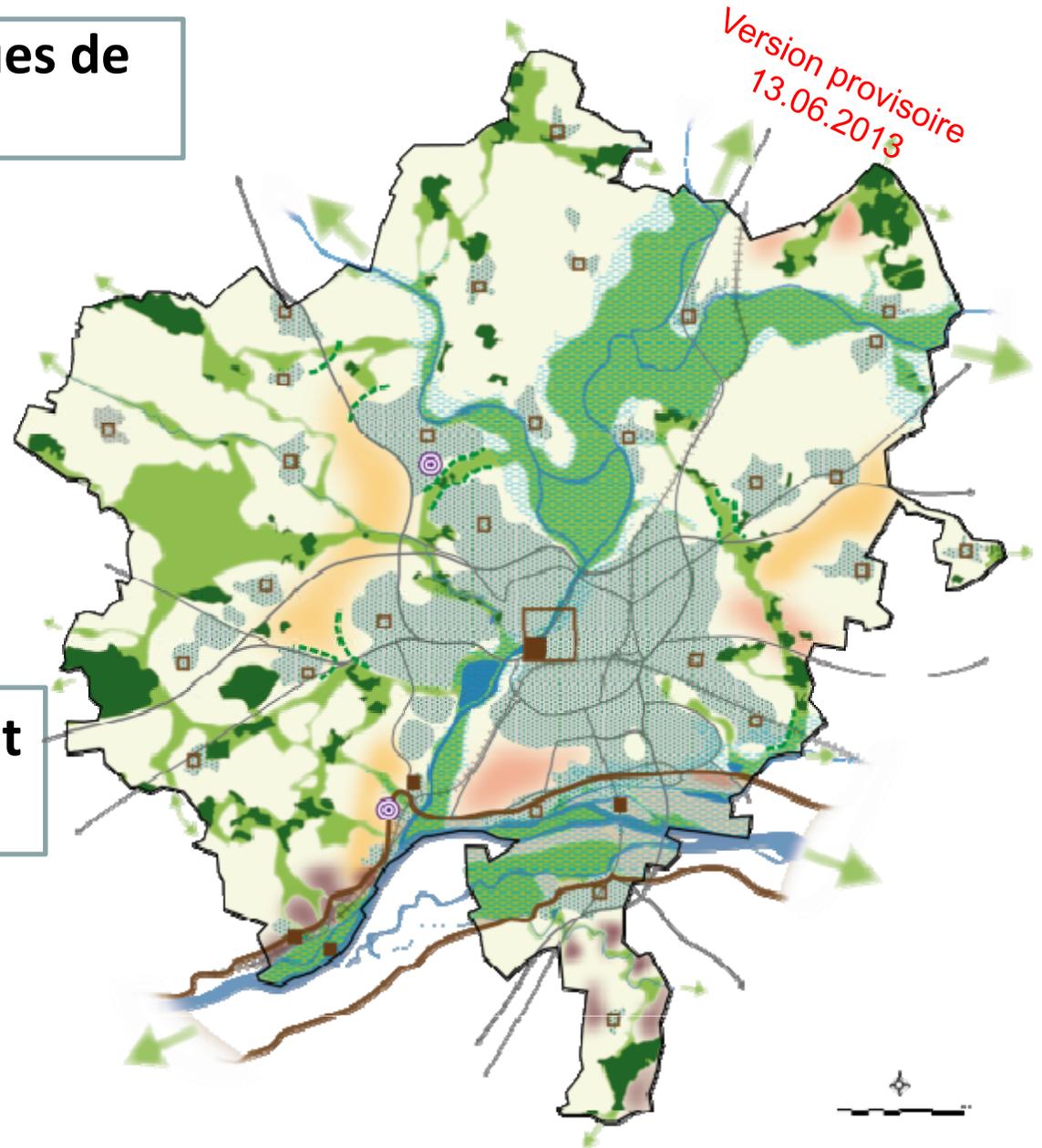
# 1. Construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard

## 1.1 Valoriser les qualités intrinsèques de notre territoire

- Préserver la richesse du territoire :
  - Diversité des paysages
  - Patrimoine bâti
- Valoriser les espaces majeurs favorables à la biodiversité
- Maintenir une agriculture périurbaine dynamique

## 1.2 Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

- Modérer la consommation foncière
- Optimiser les ressources et leur gestion
- Améliorer la qualité de la ville
- Prendre en compte les risques et nuisances





# 3. Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble

## 3.1 Organiser les espaces de vie

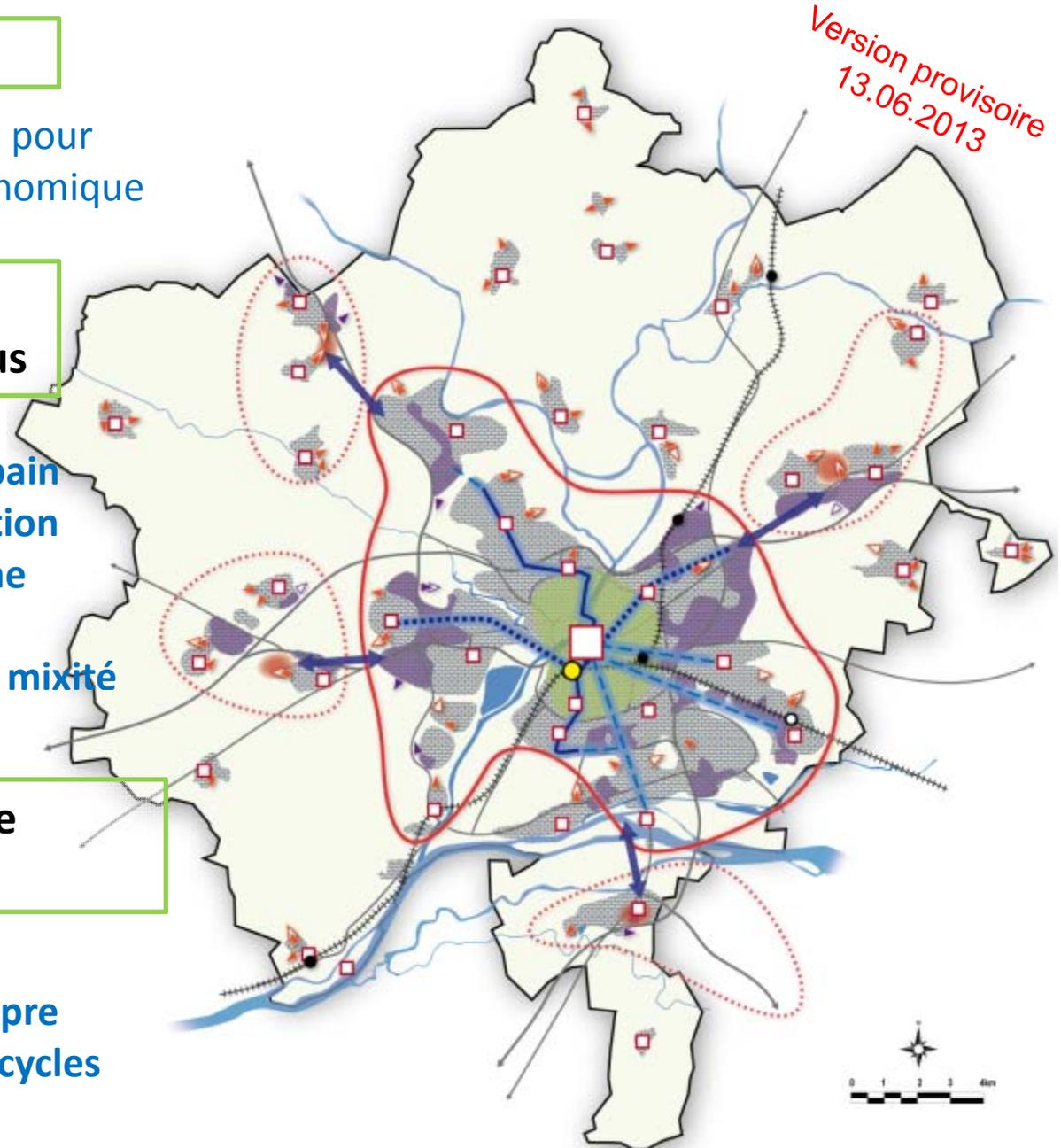
- Une organisation multipolaire aussi bien pour l'habitat que pour le développement économique

## 3.2 Equilibrer l'offre d'habitat sur le territoire et garantir sa qualité pour tous

- Donner la priorité au renouvellement urbain
- Programmer les ouvertures à l'urbanisation
- Promouvoir des règles de densité urbaine modulées selon les types de territoire
- Garantir l'accès au logement à tous et la mixité sociale à toutes les échelles

## 3.3 Mettre en place les conditions d'une mobilité durable

- Améliorer l'offre de transports collectifs
- Poursuivre les aménagements en site propre
- Redonner de la place aux piétons et aux cycles
- Maîtriser les déplacements automobiles





## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

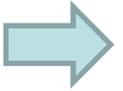
## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Hauts-de-Saint-Aubin

#### Espaces verts / Paysage

- **Interrogation sur l'identification de la cité ouvrière Jean Girard dans le PLU**
  - ⇒ *L'identification au PLU oblige à la prise en compte dans le projet de la présence d'un ensemble singulier à caractère patrimonial. Elle n'en interdit pas la démolition mais cette dernière doit être justifiée.*
  - ⇒ *Cet outil n'existe pas dans le POS actuel.*
- **Demande d'identification de l'espace vert de l'école Gérard Philipe**
  - ⇒ *Suite au [diagnostic](#), cet espace végétalisé n'est pas suffisamment remarquable à l'échelle de la Ville d'Angers*
  - ⇒ *Maintien d'une vocation « équipement » sur ce site (traduction en orientations dans le PLU)*
- **Demande d'identification des composantes végétales au Nord de l'autoroute, prolongement du chemin des chalets**
  - ⇒ *Ces espaces ont été pris en compte dans la [sélection du PLU](#)*

## Exemple d'espace vert retenu



Musée Jean Lurçat



- ⇒ Un espace vert arboré de qualité
- ⇒ ouvert au public et fréquenté



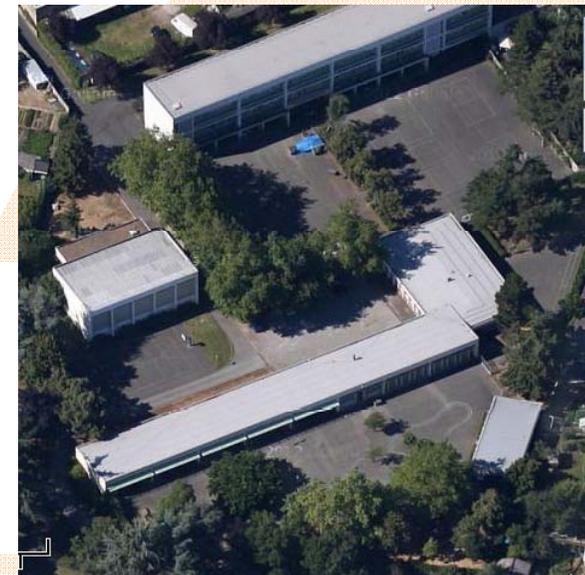
## Cour de l'école Gérard Philippe – espace non retenu



Ecole Gérard Philippe



- ⇒ Un espace qui n'est pas ouvert au public
- ⇒ En majeure partie goudronné
- ⇒ Des arbres non remarquables



## Proposition de repérage au PLU des composantes végétales sur le secteur nord des Hauts-de-St-Aubin



-  Bois
-  Ensemble remarquable
-  Espace paysager
-  Espace paysager à créer
-  Jardin familial
-  Haie et ripisylve

## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Hauts-de-Saint-Aubin

#### Habitat/Formes urbaines

- **Réglementation des formes urbaines et des typologies de logements sur Capucins (crainte de trop de densification et trop de petits logements)**

⇒ *Analyse en cours des constructions existantes sur Capucins : **temps d'évaluation***

⇒ *Le PLU prendra en compte les résultats de l'analyse au travers du règlement*

⇒ *L'OAP Capucins/Verneau prévoit des principes de **hauteurs et de densités dégressives à partir de la ligne de tramway***

⇒ *A l'échelle d'ALM, des orientations seront données sur les typologies de logements souhaitées (OAP Habitat)*

#### Organisation urbaine / Fonctionnement du quartier

- **Centralité**

⇒ *Depuis les réunions 2012, un changement a été opéré. Désormais, Terra Botanica et Pelau sont considérés comme étant des centralités du fait des regroupements programmés de commerces, équipements et services*

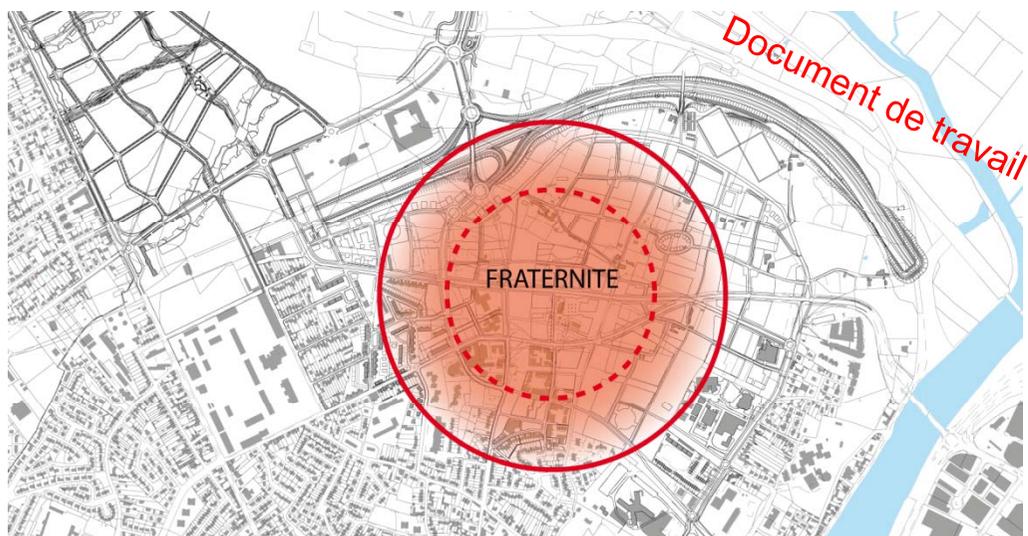
- **Quel devenir de l'ancienne école Maurice Ravel ?**

⇒ *Pas de projet à court terme, études en cours*

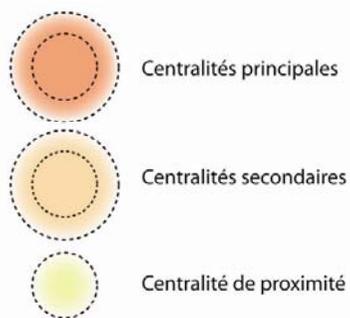
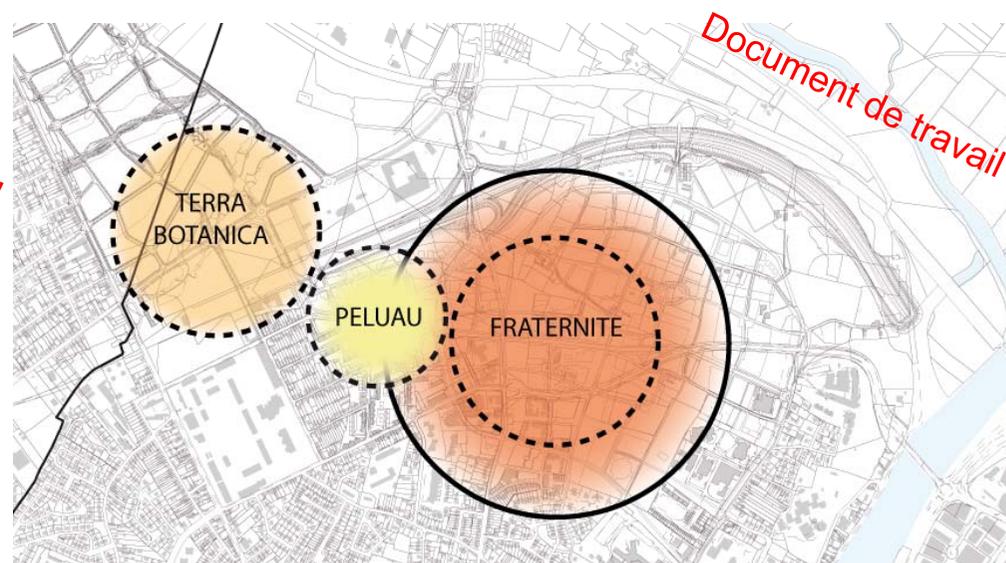
⇒ *Bail précaire avec l'école Montessori à partir de septembre 2013*

# Proposition de hiérarchisation des centralités

Jun 2012



Jun 2013



## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Hauts-de-Saint-Aubin

#### Déplacements

- Réseau des liaisons douces à améliorer
  - **relier le secteur de Reculée aux centralités et équipements**
    - ⇒ Pris en compte dans la réflexion Rives Nouvelles
    - ⇒ Traduction en orientations dans le PLU (OAP Technocampus et Capucins)
  - **faciliter les circulations des Hauts-de-St-Aubin vers le tramway (parcelle C3RF):**
    - ⇒ Aménagement piétons-vélos réalisé
    - ⇒ Traduction en orientations dans le PLU (OAP Technocampus)
  - **Demande de requalification de l'ancienne voie ferrée en liaison douce**
    - ⇒ Négociation en cours avec RFF pour déclassement de la voie
    - ⇒ Traduction en orientations dans le PLU (OAP Capucins / Mayenne)
- **Traversées piétonnes et circulations cyclables difficiles** (rue Barra, rue du Général Lizé, Bd Jean Moulin, rue Port Meslet, ...)
  - ⇒ Traduction en orientations dans le PLU pour une partie (OAP Capucins – OAP Technocampus)
  - ⇒ A étudier dans le cadre de la réflexion « code de la rue »

## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Hauts-de-Saint-Aubin

#### Déplacements

- **Problématiques de stationnement**

- ⇒ *Sur le secteur des chalets : réalisation d'un parking en cours de 50 places*

- ⇒ *Sur le secteur de l'ESEO : parking stade Marcel Nauleau et frange boisée*

- **Echangeur St Serge**

- ⇒ *Aménagement d'un échangeur complet en cours d'étude – mise en service d'ici 10 à 15 ans*

## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Doutre-Saint Jacques-Nazareth

#### Espaces verts / Paysage

- **Existence d'ouvrages sous-terrains qui mériteraient d'être identifiés (rue st Jacques)**
  - ⇒ *Ce type d'ouvrage ne peut être retenus car le PLU réglemente les sols et non les sous-sols*
  
- **Encadrement de la publicité dans les rues historiques de caractère (rue Beaurepaire, etc.)**
  - ⇒ *Existence d'un règlement de publicité et d'une charte des devantures commerciales mais qui n'a pas de valeur juridique (charte consultable sur internet).*
  - ⇒ *Le PLU a de faibles marges de manœuvre sur ce point*
  - ⇒ *A moyen terme, élaboration d'un nouveau Règlement Local de Publicité à l'échelle d'Angers Loire Métropole (en cours de réflexion)*
  
- **Faible qualité paysagère de la rue de la Meignanne**
  - ⇒ réflexion engagée avec la Direction Parcs et Jardins
  - ⇒ attente de l'aménagement des réseaux sous la voie par ALM

## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Dautre-Saint Jacques-Nazareth

#### Organisation urbaine / Fonctionnement du quartier

- **Devenir du site Bertin**
  - ⇒ Fermeture de la piscine programmée pour 2013 ; devenir en cours de réflexion
  - ⇒ Secteur à encadrer dans le PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation en cours de réflexion
- **Dévitilisation de la rue Saint Jacques**
  - ⇒ Depuis les réunions 2012, un changement a été opéré. Désormais, le secteur de Monprofit a bien été affirmé comme étant une centralité de proximité à conforter
- **Devenir des terrains de la congrégation Bon Pasteur Nazareth**
  - ⇒ Secteur à encadrer dans le PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation en cours de réflexion

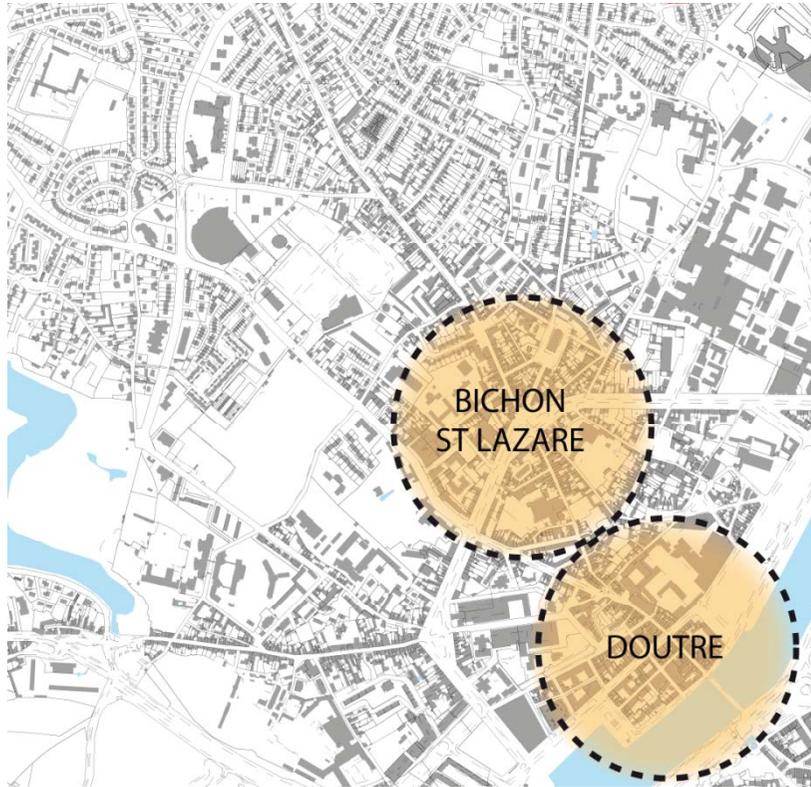
#### Déplacements

- **Traversées piétonnes difficiles : rue Saint Nicolas, rue Beaurepaire, rue des Gouronnières et sur les pourtours de la place Monprofit**
  - ⇒ Pris en compte dans la réflexion Rives Nouvelles
  - ⇒ A étudier dans le cadre de la réflexion « code de la rue »
  - ⇒ Affichage et communication sur les chemins en cours de réflexion (réédition plaquette informative...)



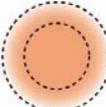
# Proposition de hiérarchisation des centralités

Jun 2012



Jun 2013



-  Centralités principales
-  Centralités secondaires
-  Centralité de proximité



## II/ Retour sur les réunions de concertation 2012

### Quartier Doutre-Saint Jacques-Nazareth

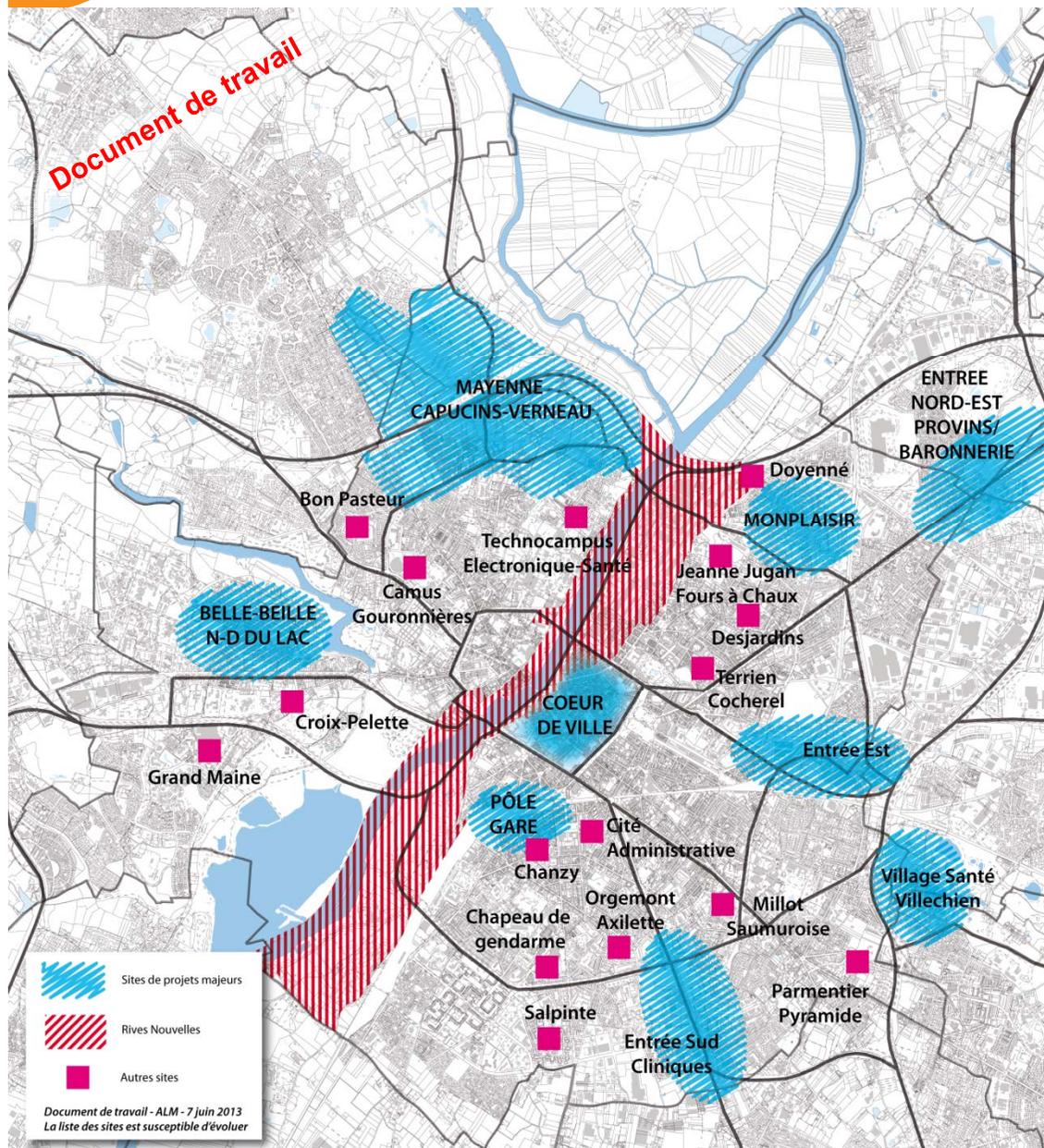
#### Déplacements

- **Demandes de liaisons douces permettant de relier le secteur Nazareth à la Doutre et la centralité Fraternité à la Doutre**
  - ⇒ *Réflexion des services en cours pour la réalisation de nouvelles liaisons douces*
  - ⇒ *A étudier dans le cadre de la réflexion « code de la rue »*
  
- **Circulations sur le pont de la Basse Chaîne**
  - ⇒ *En cours d'étude dans le cadre de Rives Nouvelles : aménagement intégré au Plan Guide*



## III/ Zoom sur les sites à encadrer au PLU

# Les sites à encadrer au PLU sur Angers



## Pourquoi les encadrer ?

- Ils présentent **des enjeux** :
  - Situation géographique (entrées de ville...)
  - Taille (Bon Pasteur...)
  - Vocation (sites commerciaux...)
  - Grands sites de projets (Mayenne-Capucins...)
- Il y a un intérêt à **rendre lisible les objectifs** de la collectivité sur ces secteurs et **favoriser un dialogue** avec les porteurs de projets

# Les sites à encadrer au PLU sur Angers

## Comment les encadrer ?

- Par une OAP « Aménagement » dans la plupart des cas
- Par des outils règlementaires (emplacement réservé, servitudes ...)
- Par des règles d'urbanisme « classiques »

Exemple de représentation d'une « Orientation d'aménagement » d'un PLU en vigueur



## Un outil : les OAP « Aménagement »

= Document (graphique et écrit) qui précise les orientations recherchées et les objectifs de programmation

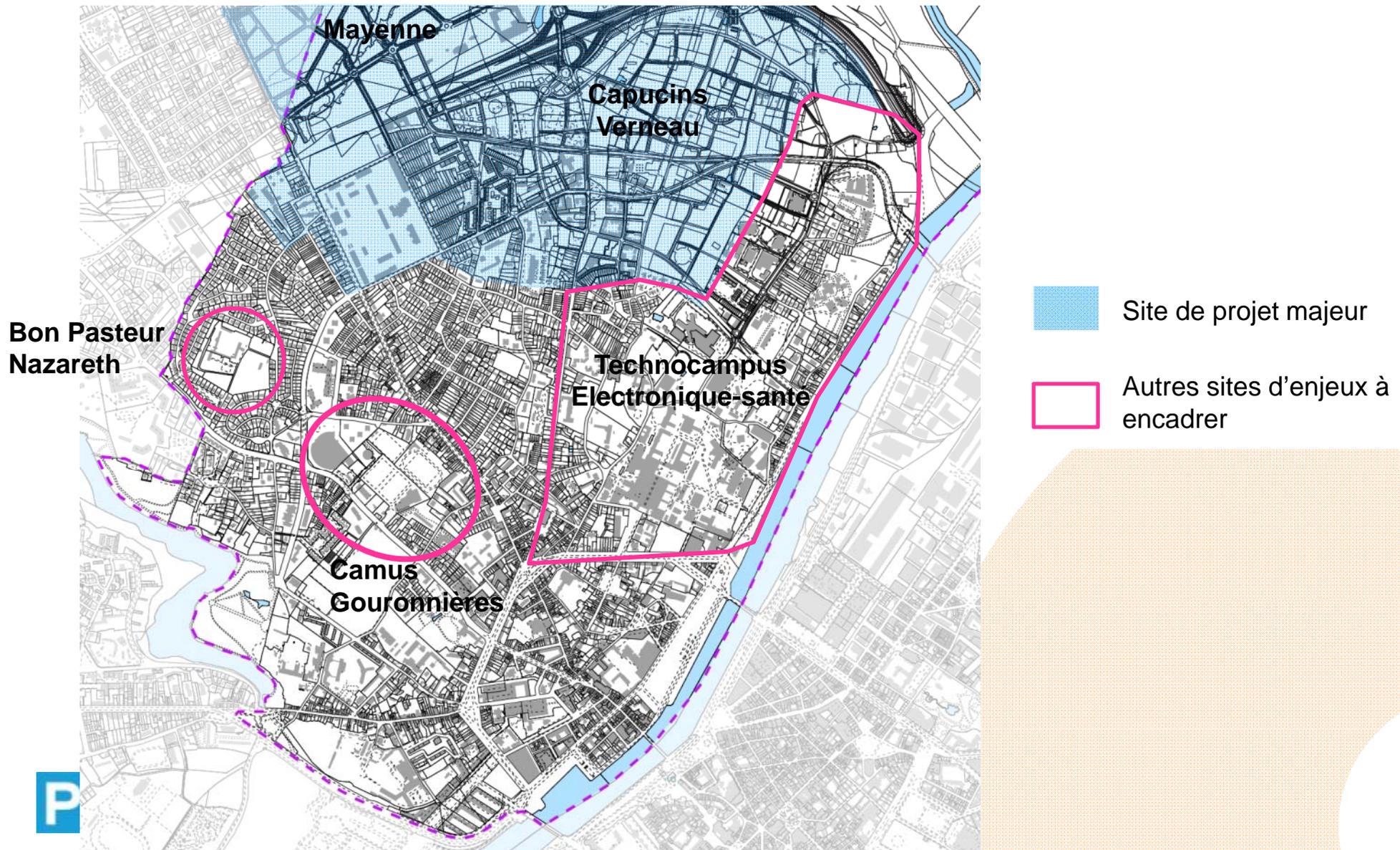
*Organisation et formes urbaines, vocations privilégiées (habitat/activités), accessibilité et déplacements, paysage et patrimoine à prendre en compte...*

## Quel est l'impact ?

- Tous les projets sur ces secteurs devront être compatibles avec les OAP

### III/ Zoom sur les sites à encadrer au PLU

Les principaux sites à encadrer à l'échelle du pôle Doutre-Saint Jacques-Nazareth/ Hauts de Saint Aubin



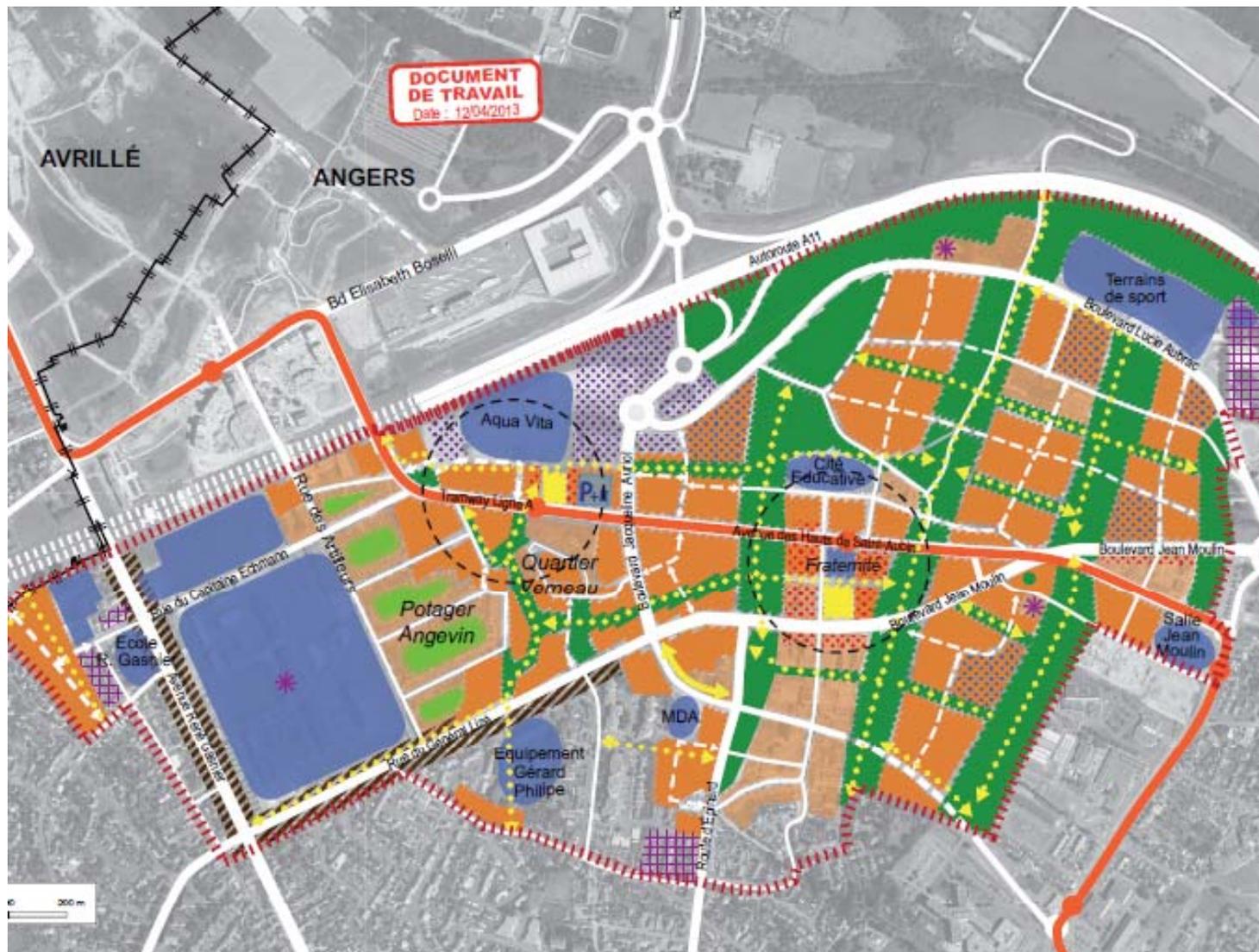


# Capucins-Verneau

# HAUTS DE SAINT AUBIN

## Propositions d'orientations (OAP)

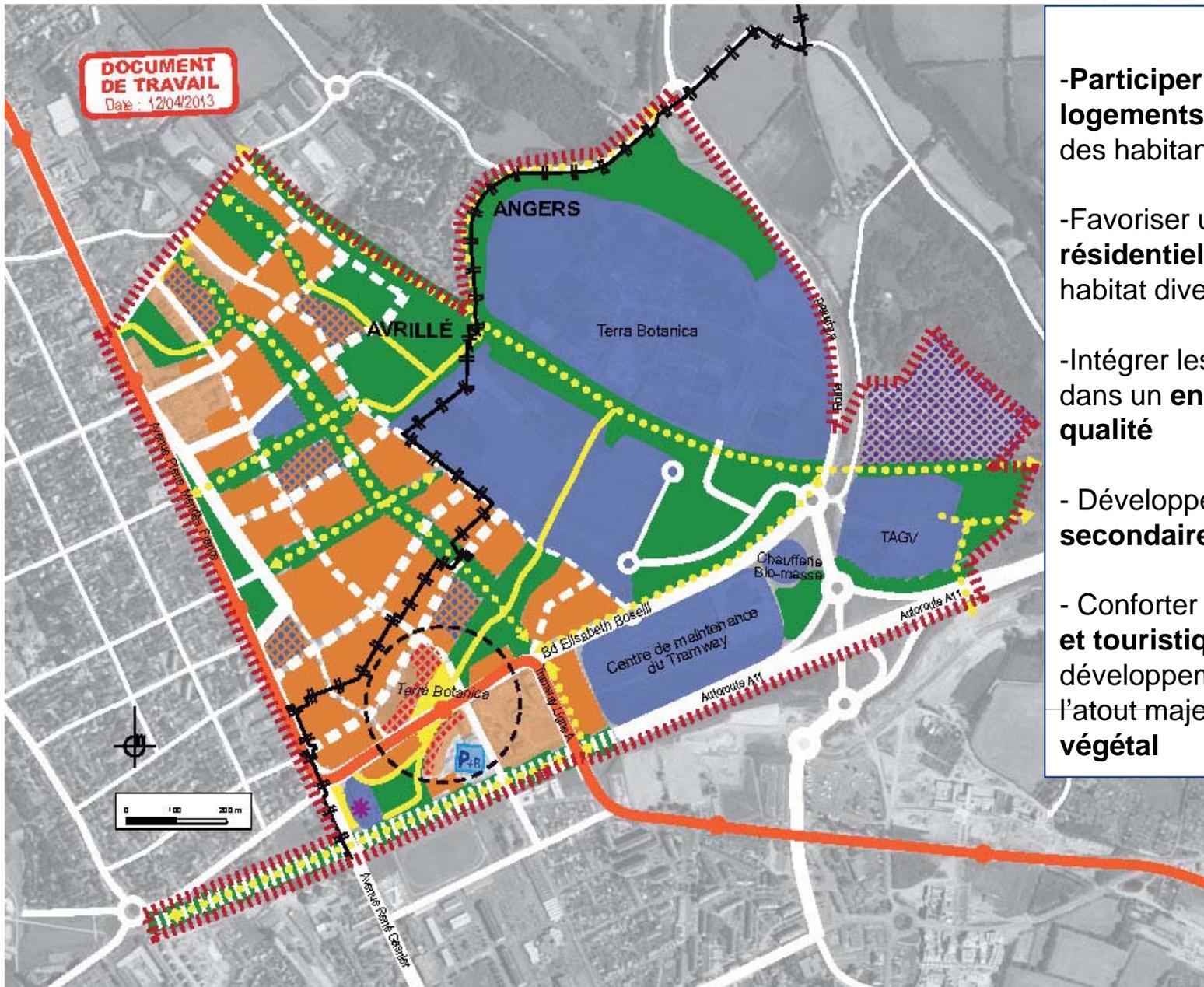
Légende



### OBJECTIFS

- Participer à la production de **logements** sur Angers en permettant un **habitat diversifié** répondant aux besoins
- Intégrer les nouveaux aménagements dans un **ensemble paysager de qualité**, en instaurant notamment un équilibre entre espaces verts et espaces bâtis,
- Développer et **conforter la centralité principale** du quartier des Hauts-de-St-Aubin
- Conforter le **dynamisme économique et touristique** de l'agglomération en réservant des espaces destinés à accueillir des entreprises, des commerces, des équipements





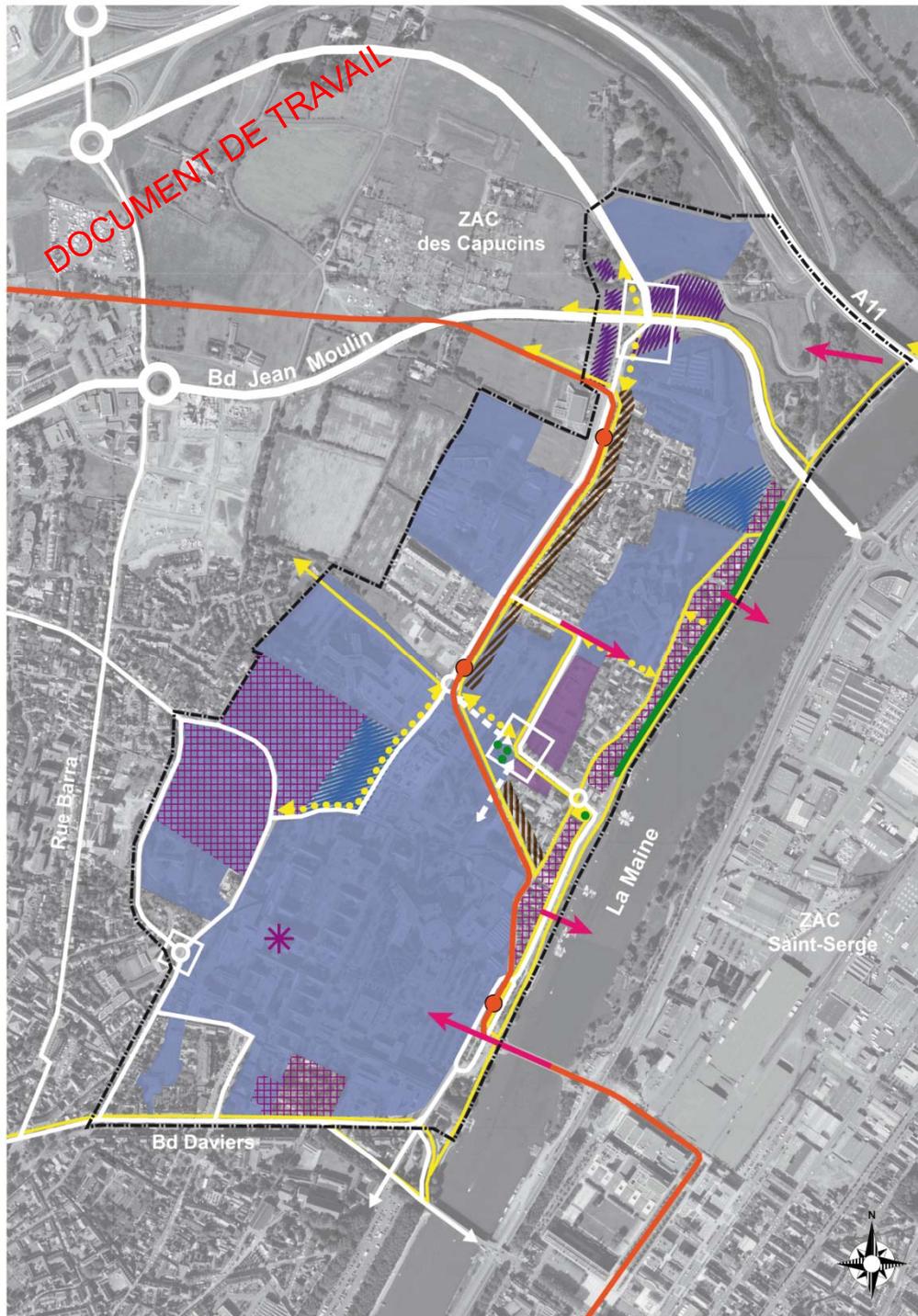
### OBJECTIFS

- Participer à la production de **logements** en répondant aux besoins des habitants
- Favoriser un **développement résidentiel qualitatif** en permettant un habitat diversifié
- Intégrer les nouveaux aménagements dans un **ensemble paysager de qualité**
- Développer et **conforter la centralité secondaire du quartier**
- Conforter le **dynamisme économique et touristique** de l'agglomération. Ce développement pourra s'appuyer sur l'atout majeur que constitue le **parc du végétal**

# HAUTS DE SAINT AUBIN

## Propositions d'orientations (OAP)

### Le technocampus électronique-santé



## OBJECTIFS

- **Ancrer les activités de santé et de recherche** sur le territoire
- Développer le **technocampus de l'électronique autour de l'ESEO (Port-Meslet)**
- Favoriser les relations entre la santé et l'électronique
- **Désenclaver le site** par l'amélioration et le renforcement du réseau viaire existant et le réseau de liaisons douces
- Prendre en compte **les éléments patrimoniaux et paysagers de qualité** dans le cadre des potentiels nouveaux aménagements

Légende

# Légende principes d'aménagements :

## ORGANISATION URBAINE

### Affectations/vocations

#### Vocations existantes à conforter :

-  Dominante résidentielle
-  Dominante économique
-  Dominante commerciale
-  Dominante agricole
-  Dominante équipements

#### Vocations à développer (vocation principale) :

-  Dominante résidentielle
-  Dominante économique
-  Dominante commerces
-  Dominante équipements

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'équipements
-  Implantation préférentielle d'activités

#### Centralités / Attractivités :

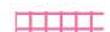
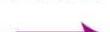
-  Centralité à conforter ou à développer
-  Pôle d'équipement d'attractivité métropolitaine
-  Espace d'attractivité urbaine

### Composition urbaine

#### Composantes existantes à prendre en compte dans le projet :

- Composantes inscrites au plan de zonage ou servitudes MH
-  Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
  -  Espace paysager
  -  Patrimoine bâti
  -  Secteur patrimonial de qualité

#### Autres éléments qualitatifs d'intérêt local

-  Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
-  Espace paysager
-  Patrimoine bâti
-  Secteur patrimonial de qualité
-  Axe de vue, perspective

#### Composantes à développer dans le projet :

-  Espace vert à créer ou à aménager
-  Espace public à créer ou à aménager
-  Offre publique de stationnement à créer ou à conforter
-  Edifices singuliers Rives Nouvelles

#### Principes d'organisation à développer dans le projet :

-  Orientation de faitage
-  Implantation du front urbain
-  Intensité urbaine
-  Qualité urbaine

## ACCESSIBILITÉ - MOBILITÉ

#### Réseau viaire à prendre en compte dans le projet :

-  Voie structurante existante
-  Voie de desserte locale existante

#### Réseau viaire à organiser dans le cadre du projet :

-  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)
-  Voie de desserte d'îlot à créer ou à réaménager (tertiaire)
-  Carrefour à créer ou à réaménager
-  Franchissement, ouvrage d'art à créer ou réaménager
-  Passerelles

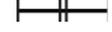
#### Réseau de transports en commun à prendre en compte dans le projet :

-  Tramway existant
-  Autres lignes de transports en commun structurantes

#### Desserte modes doux :

-  Liaison douce existante à maintenir
-  Principe de liaison douce à créer ou à réaménager

#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Limite communale
-  Voie ferrée

DOCUMENT DE TRAVAIL

# Bon Pasteur - Nazareth

## Contexte



- Propriété appartenant à la **Congrégation religieuse des sœurs du Bon Pasteur**

- Une des dernières disponibilités foncière importante du quartier Nazareth

≈ **5,5 ha** (= ZAC Desjardins urbanisée)

Dont **2,5 ha** en zone « gelée » (2NA)

- Insérée dans un **tissu pavillonnaire peu dense** (< 30 lgts/ha) et relativement **enclavé**



# Bon Pasteur - Nazareth

## Les enjeux

Densités indicatives sur 5,5 ha	
40 lgts/ha (fourchette basse du SCOT)	80 lgts/ha (≅ ZAC Desjardins)
220 logements	440 logements



### ✓ Encadrer les potentiels projets à venir

- En favorisant une densité cohérente avec les prescriptions du SCOT mais **tenant compte des caractéristiques des tissus environnants**

- En permettant une **mixité dans les formes et des densités progressives**

### ✓ Améliorer les déplacements :

- En recherchant **des liaisons cohérentes** ne venant pas complexifier le réseau déjà peu lisible

### ✓ Anticiper une programmation future cohérente :

- En affinant **les besoins ressentis** sur ce quartier (type de logements, espaces verts, équipements...)

- En permettant une **urbanisation progressive et cohérente** du site

# Camus - Gourronnières

## Contexte



- **Secteur attractif** avec des équipements et commerces de rayonnement important

- **Délimité par de grands axes de communication**

- **Secteur qui évolue** : plusieurs projets d'habitat collectif en cours sur les franges / des constructions vieillissantes sur les abords

# Camus - Gourronnières

## Les enjeux



### ✓ Poursuivre la requalification du secteur:

- En anticipant une réorganisation du cœur d'îlot
- En encadrant les opérations privées

### ✓ Améliorer les déplacements :

- En améliorant l'accessibilité de l'îlot et sa lisibilité (liaisons douces...)
- En désenclavant le pôle sportif à partir de la rue des Gourronnières

### ✓ Penser la programmation future en cohérence avec les besoins identifiés:

- En confortant une mixité fonctionnelle sur le secteur
- En préservant des réserves pour de futurs équipements et/ou espaces verts