



SAINT-SYLVAIN D'ANJOU

● UNE URBANISATION RAISONNÉE

Intervention lors de la rencontre d'informations et d'échanges de la DDT « De l'aménagement durable au label EcoQuartier »

Messieurs Claude GENEVAISE, Maire, et Eric PICOL, Adjoint à l'Urbanisme - *Mardi 05 novembre 2013*

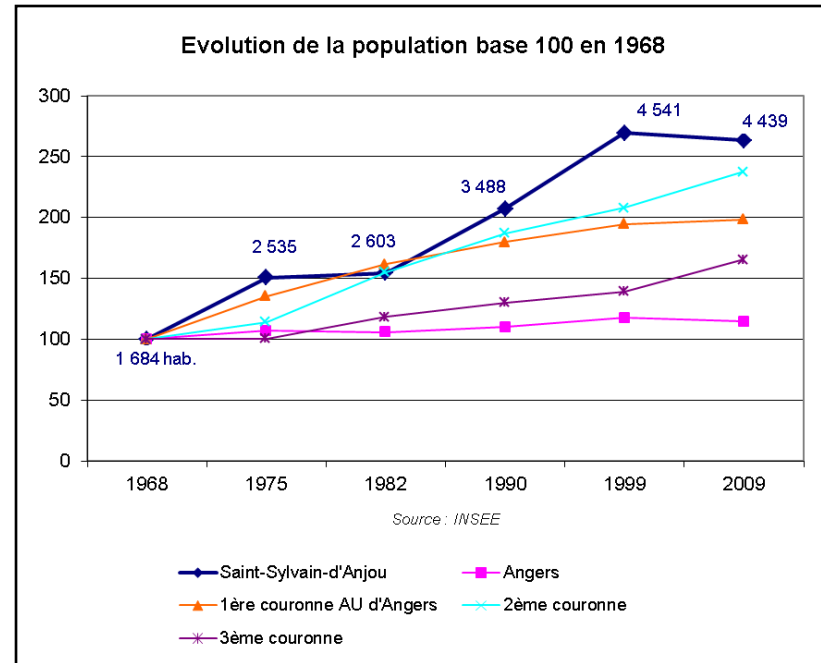
SAINT-SYLVAIN D'ANJOU AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION ANGEVINE



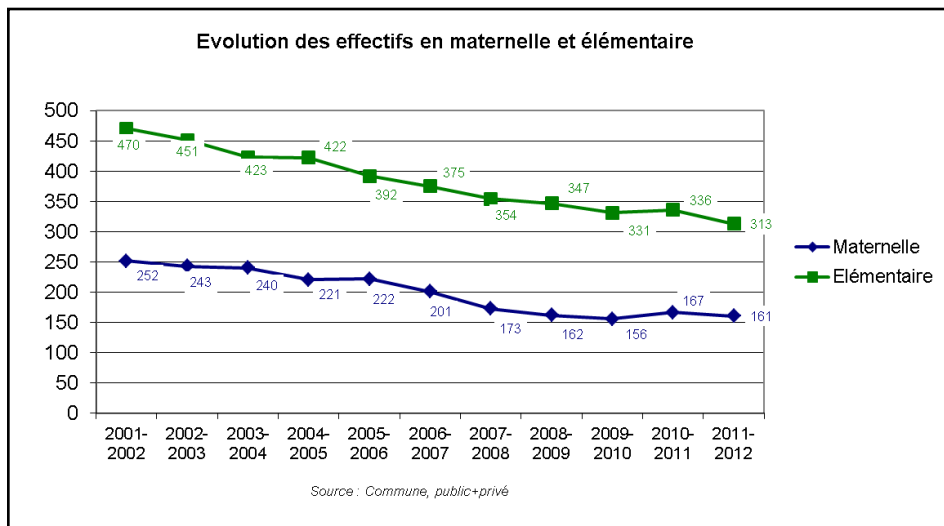
- A 10 kms du Centre d'Angers
- 4 675 habitants - 1 604 ménages (information INSEE 2010)
- Près de 250 entreprises
- Taux de chômage :
 - 5.14 % (juin 2013)
 - 4.67 % en 2012
- 20,3 % de logements sociaux
- Village Fleuri

UNE POPULATION À STABILISER

- Une démographie stagnante (voire en légère baisse)



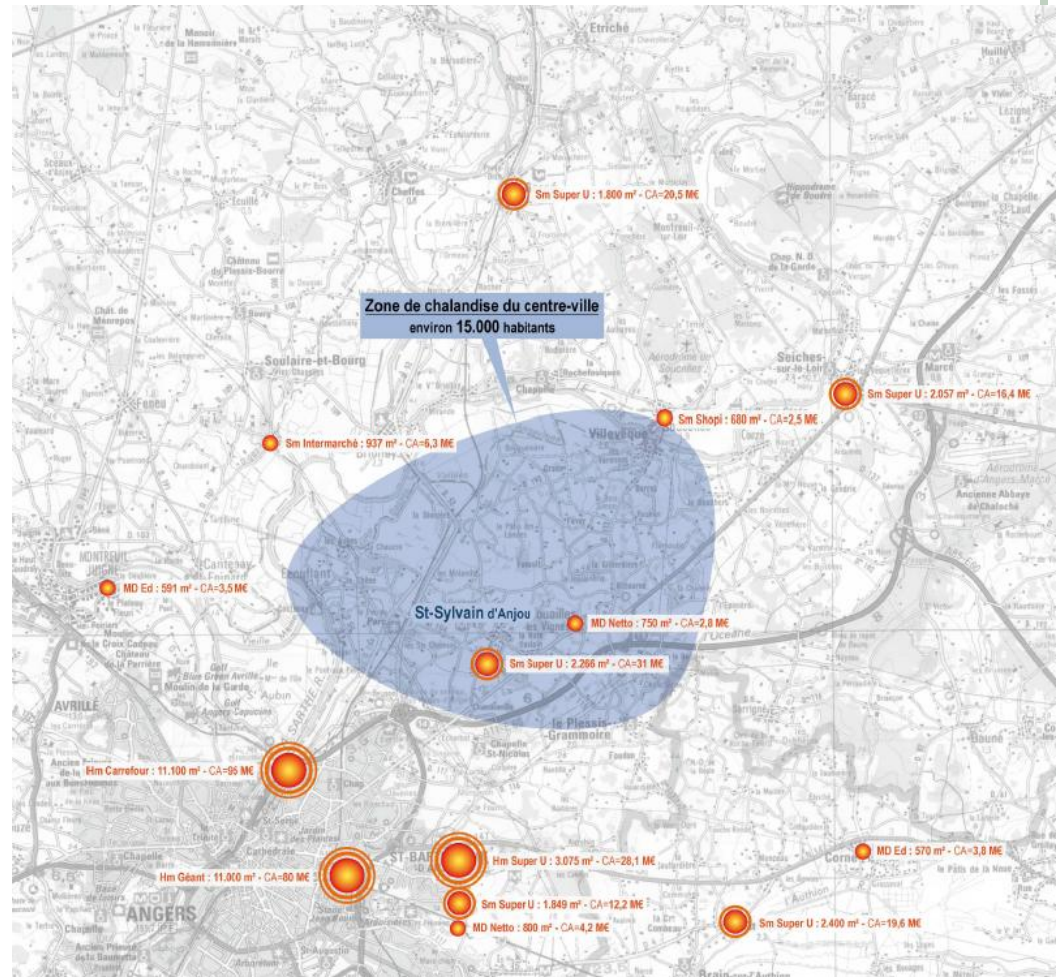
- Des effectifs scolaires en baisse



- Un cœur de bourg à remodeler pour prendre en compte l'évolution de la Commune

MAIS AUSSI DES ATOUTS À FAIRE VALOIR

- Une qualité de vie reconnue : une identité rurale préservée et revendiquée
- Dynamisme commercial : attractivité équivalente à un chef lieu de canton de 15 000 personnes



DÉFINITION D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL

MIXITÉ D'HABITANTS ET D'HABITATS



Marie et Maxime sont mariés. Ils habitent une petite maison locative et leur fils Antoine va à la crèche. Quel bonheur d'avoir à proximité, tous les services communaux.



Marie et Maxime attendent leur troisième enfant, Clémentine. Ils viennent de faire construire leur maison sur le Chêne Vert. Leurs enfants, Antoine et Lila profitent des équipements publics scolaires, sportifs et culturels.

Marie et Maxime, étudiants, se rencontrent à la résidence locative du Chêne Vert. Marie va tous les jours à la bibliothèque tandis que Maxime fréquente deux fois par semaine le centre sportif.

Marie et Maxime sont à la retraite. Plus tard, ils pourront bénéficier du portage des repas à domicile et auront accès à une résidence médicalisée. Ils sont heureux, rassurés et fêteront bientôt, entourés de leurs petits enfants, leurs 40 années de mariage.



Des logements & des équipements publics

à toutes les étapes de la vie



D. Comtois - des (pr)-out (pr)-ca

LES PRÉCÉDENTES OPÉRATIONS

○ FRANÇAISERIE :

- Autorisation de lotir = 1988
- Nombre de logements = 97

○ CHAMPS BLANCS :

- Autorisation de lotir = 1994
- Nombre de logements = 160

○ CŒUR DE BOURG 2

- Autorisation de lotir = 1998
- Nombre de logements = 36

○ LA GARENNE

- Autorisation de lotir = 2000
- Nombre de logements = 6

○ CŒUR DE BOURG 3 (Les Reinettes)

- Autorisation de lotir = 2004
- Nombre de logements = 8

○ LE PORTINEAU

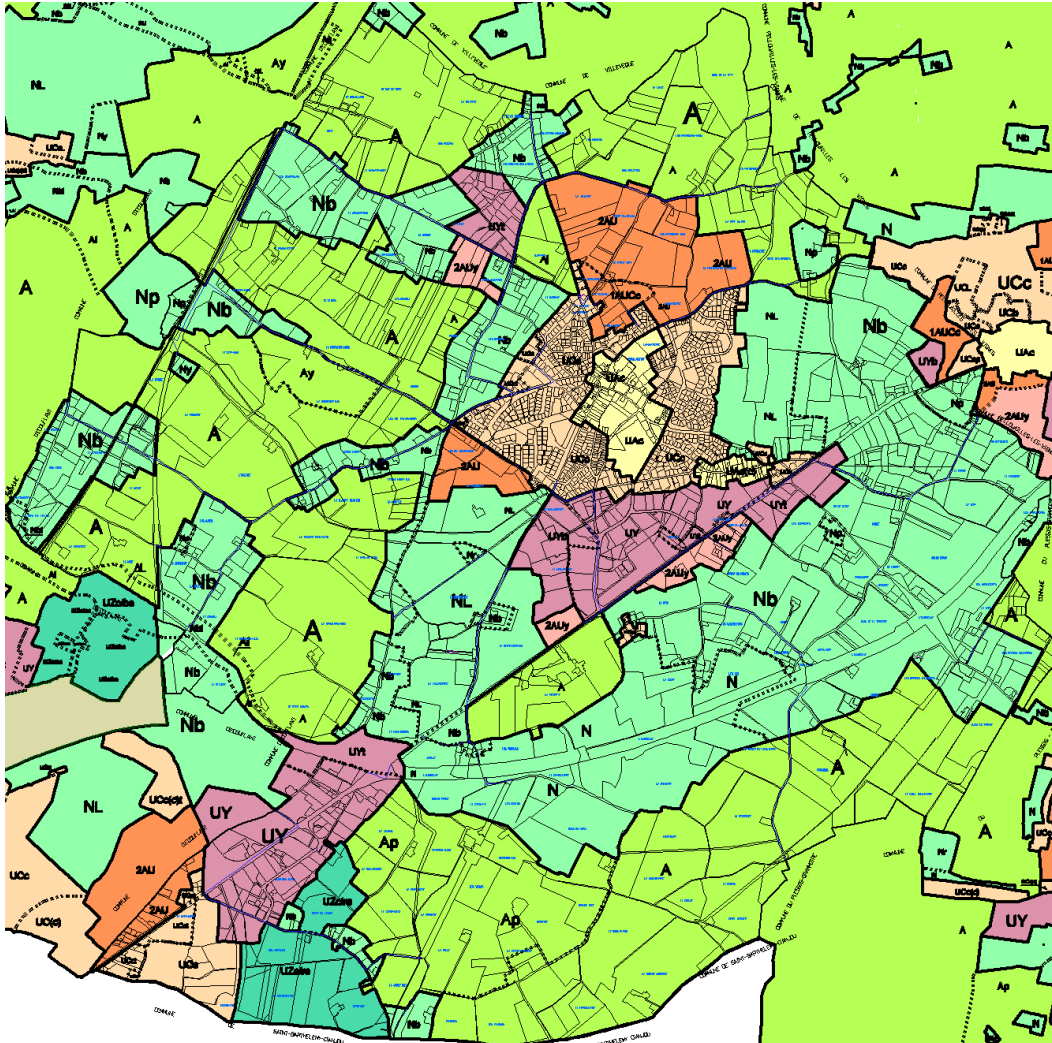
- Autorisation de lotir = 2004
- Nombre de logements = 10



AMBIANCES



SITUATION AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET PROJETS



- Restructuration d'existant
 - Centre Bourg
- Urbanisation en cours et à venir
 - Le Veillerot \approx 5 ha
 - Le Chêne Vert \approx 50 ha
 - Abords Angers \approx 10 ha

LES PROJETS AUX ABORDS DU CENTRE



10

LOTISSEMENT LE VEILLEROT

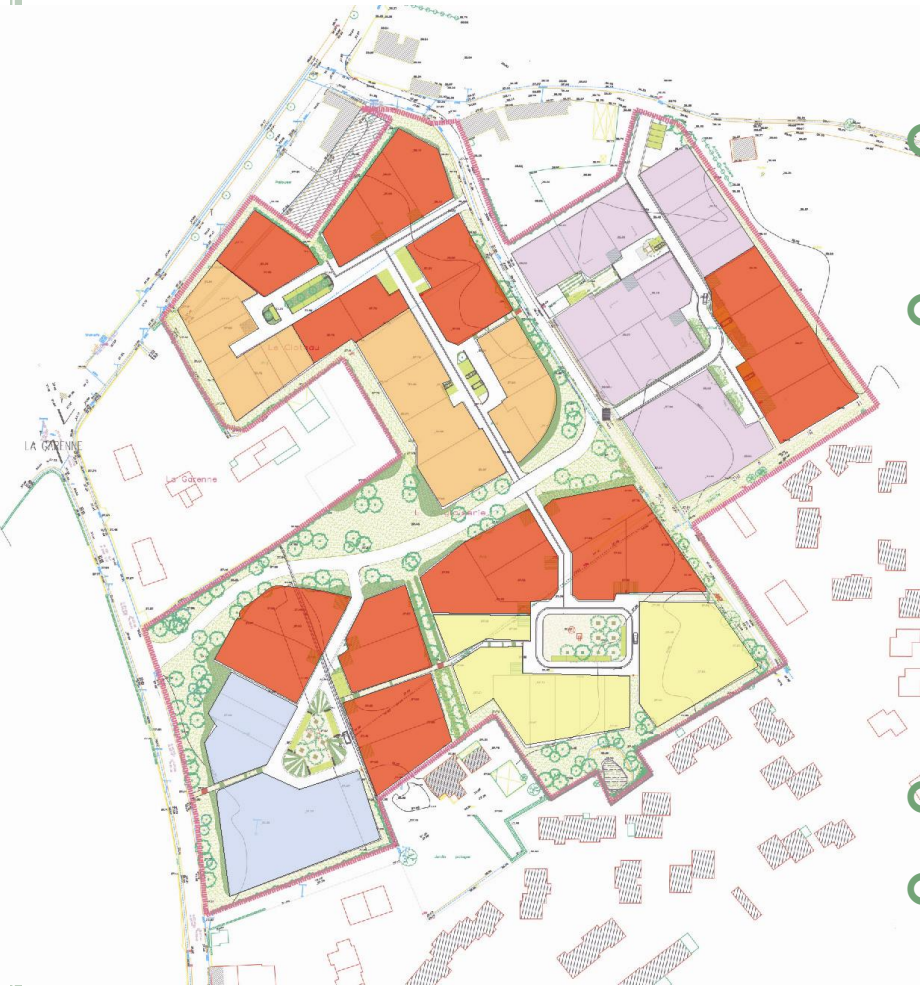
Le « test »



Saint-Sylvain
d'Anjou

Village fleuri 

LOTISSEMENT LE VEILLEROT - MIXITÉ ET PAYSAGE



- Réflexion lancée en 2002 - Viabilisation 2006
- 4 îlots = 4 architectes = 4 promoteurs
- 100 logements :
 - 24 lots libres
 - 28 logements collectifs en locatif social
 - 19 logements individuels en locatif social
 - 26 logements individuels en accession sociale, location/accession
 - 3 logements en accession privée
- Un cadre de vie verdoyant
- Profiter des espaces verts pour réguler l'eau

VUE AÉRIENNE



AMBIANCES





RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE BOURG

14

Remodeler l'existant



Saint-Sylvain
d'Anjou

Village fleuri 

UN CENTRE BOURG « DISPONIBLE »

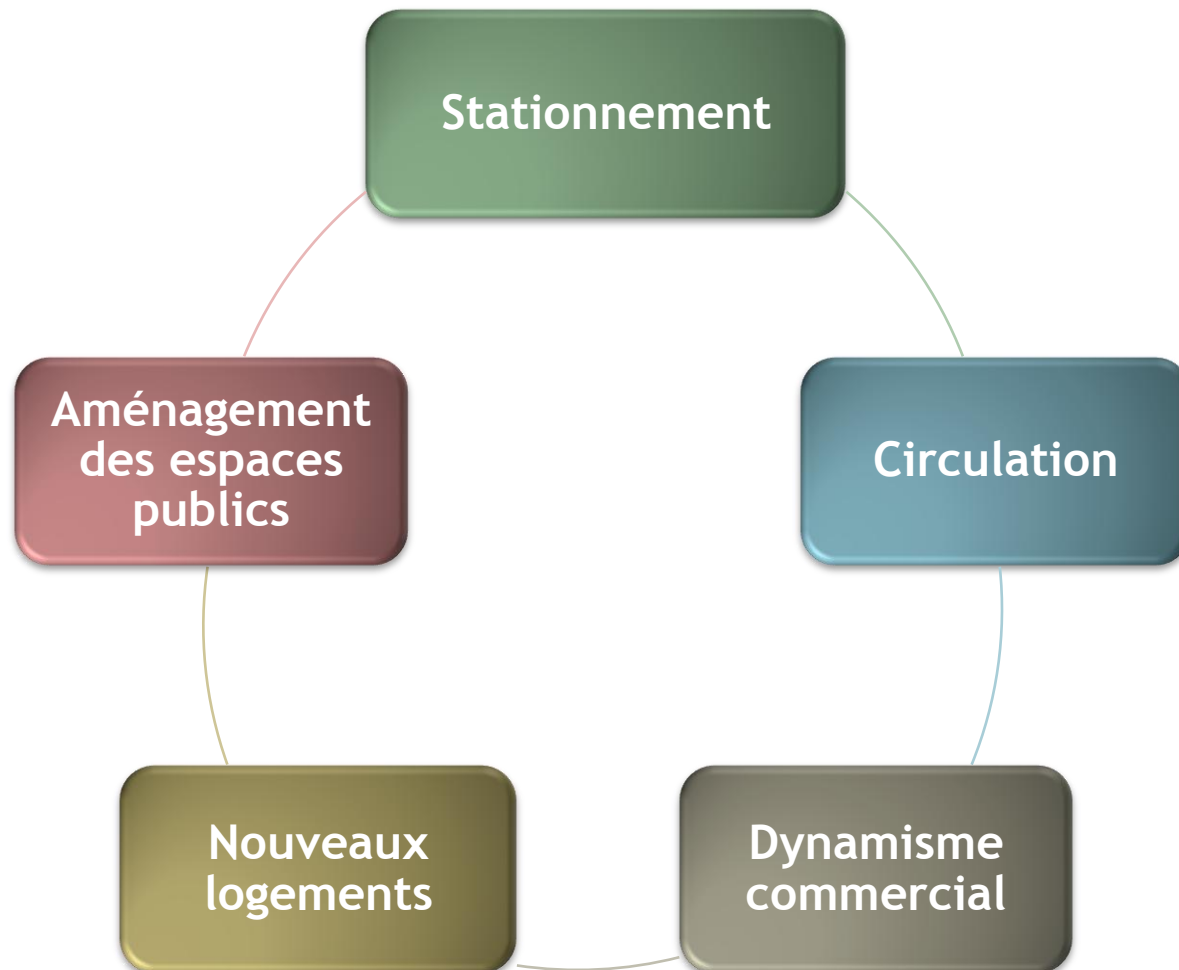


« FAIRE DU CENTRE BOURG DE SAINT SYLVAIN, UN ESPACE DE VIE COMMERÇANT, ANIMÉ, CONVIVIAL ET À DIMENSION HUMAINE ...»



LES CLÉS DE VOUTE DU PROJET

- Densifier le Centre Bourg tout en préservant l'existant et la ruralité de la Commune

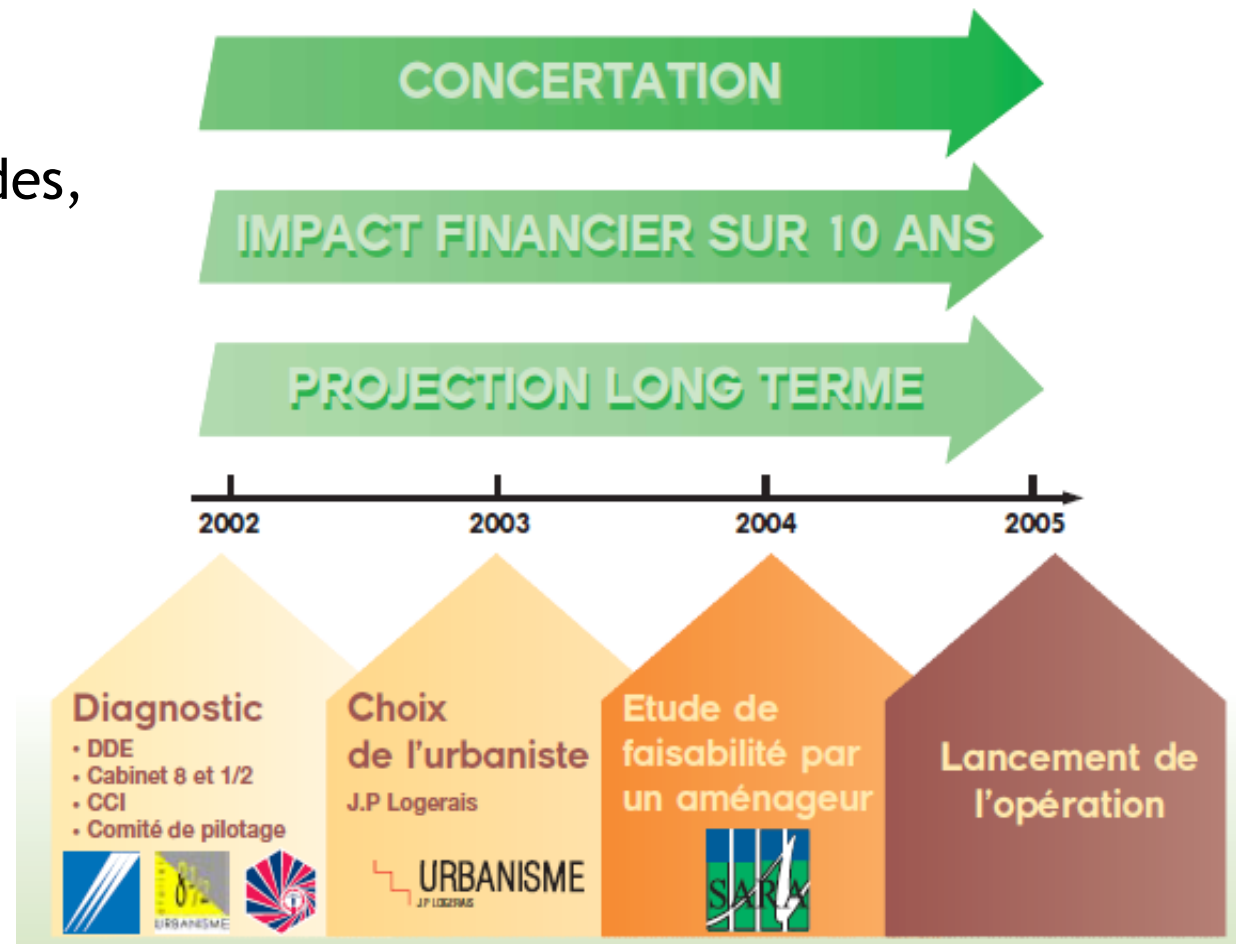


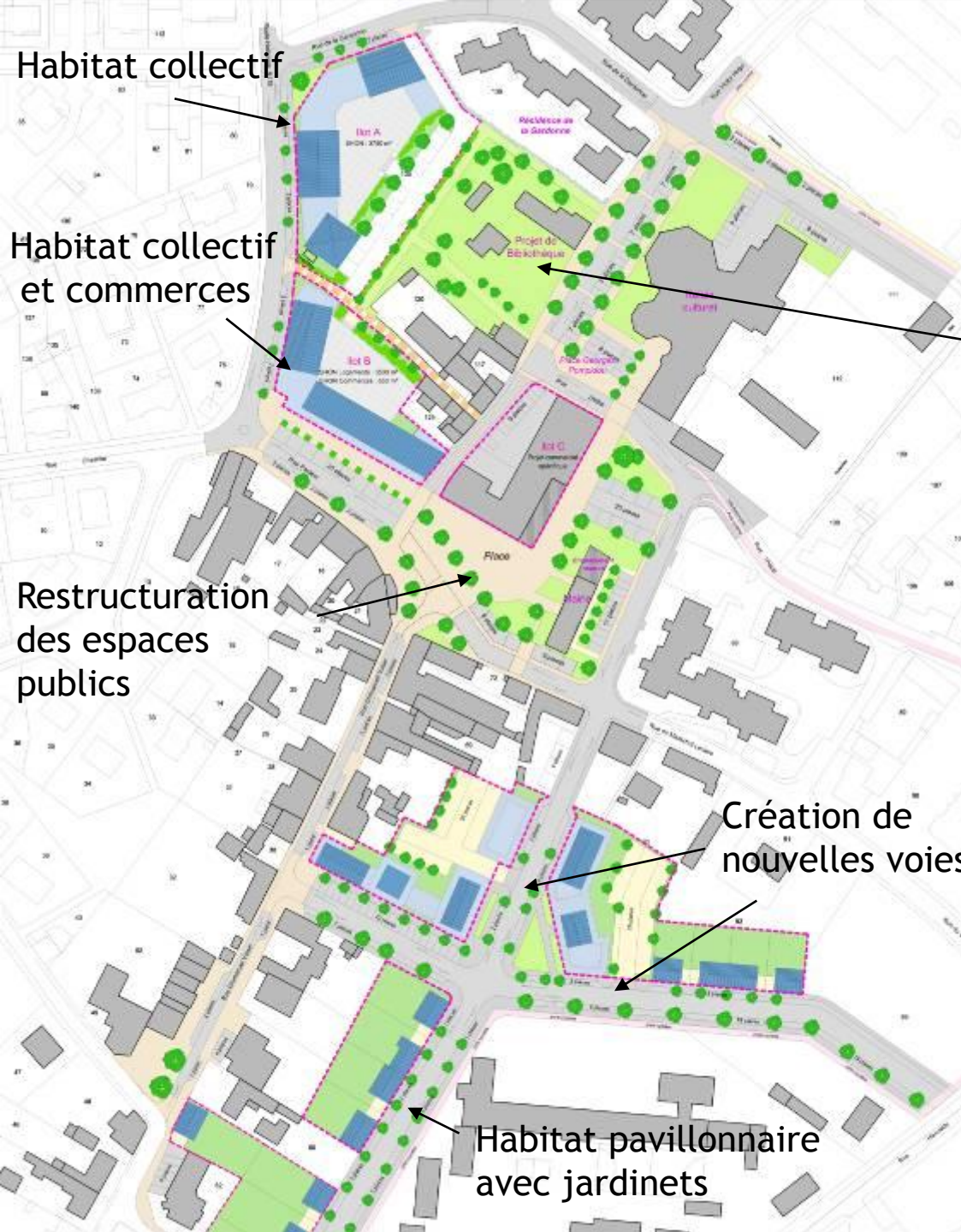
UNE RÉFLEXION ABOUTIE



○ Comité de pilotage :

- Élus
- Commerçants
- Associations
- Bureaux d'études, DDE, CCI...





Rénovation d'une ancienne ferme pour créer une bibliothèque - espace culturel

Création de nouveaux bâtiments à vocation d'habitat et de commerces

Réaménagement des espaces publics et de la trame viaire

Mise en œuvre d'un programme d'habitat avec mixité de bâti et une partie de logements aidés (environ 20 %)

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE BOURG

ENSEMBLE BOUYGUES - MAINE ET LOIRE HABITAT

BIBLIOTHÈQUE ESPACE CULTUREL VICTOR HUGO

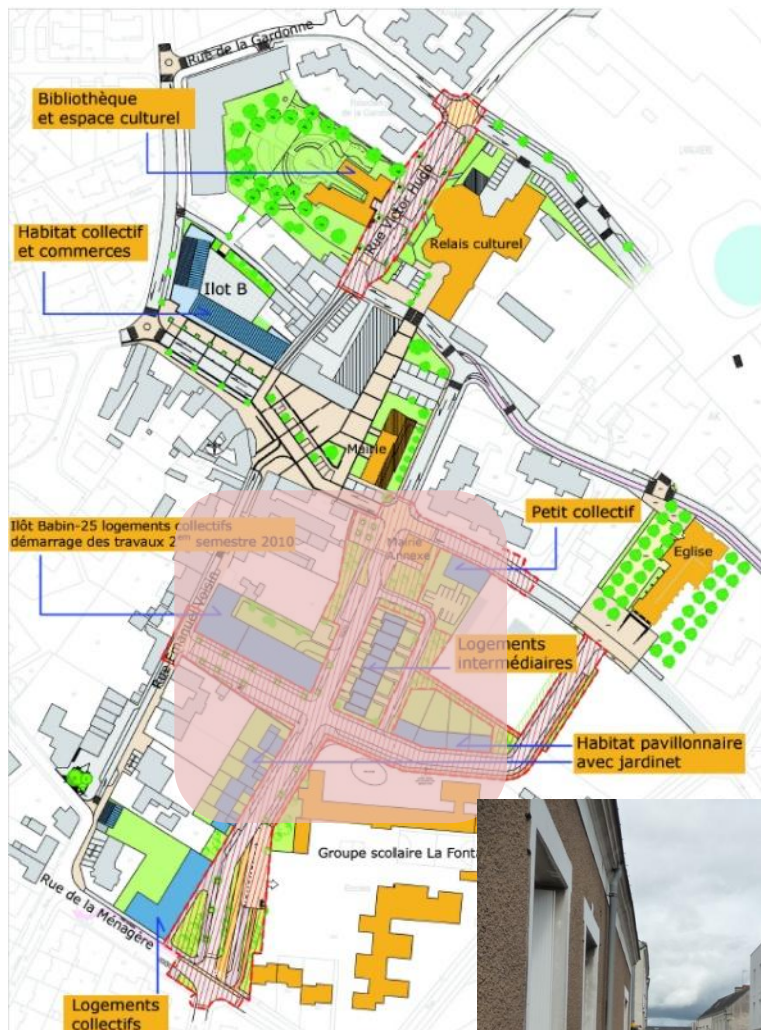


•49 logements dont 12 locatifs sociaux (« vivre son âge »)



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE BOURG

ÎLOT « BABIN » - MIXITÉ D'HABITATS



- 25 logements collectif en locatif social et surfaces commerciales
- 9 logements collectif en locatif social
- 8 logements intermédiaires en accession
- 4 logements individuels en accession
- Annexe Mairie



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE BOURG

ÎLOT « B » - MIXITÉ D'HABITATS ET DE SERVICES



- 36 logements collectif en locatif social et 500 m² surfaces commerciales



LE CENTRE BOURG À L'ÉTÉ 2012



24

LE CHÊNE VERT

*Une réflexion plus générale pour préparer
l'urbanisation future de la Commune*

Un bilan des options testées sur le Veillerot



Saint-Sylvain
d'Anjou

Village fleuri

URBANISATION DU CHÊNE VERT - HISTORIQUE

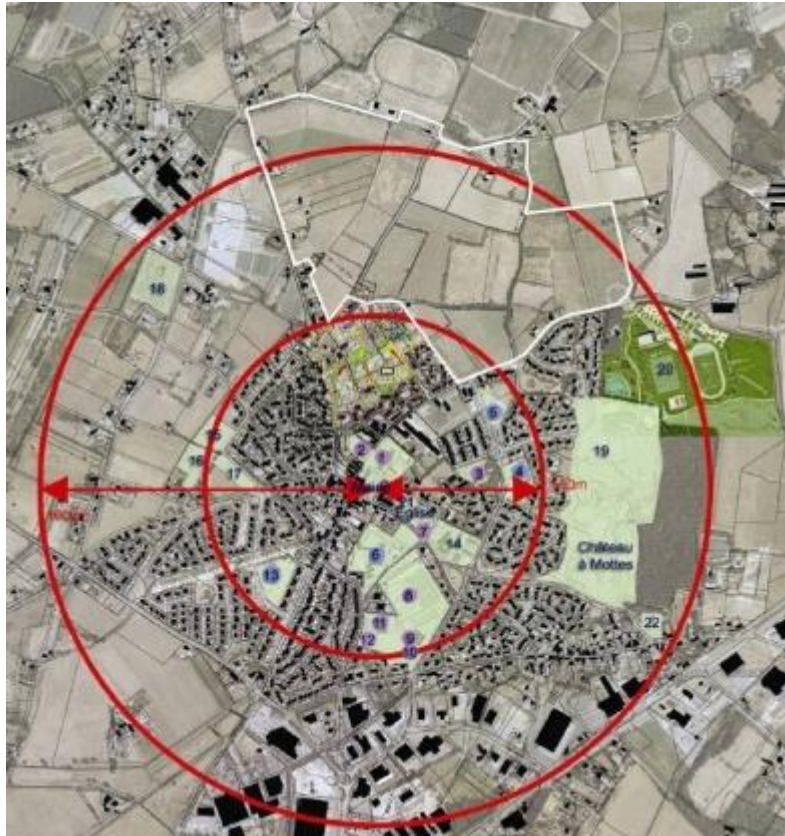
- 2006 : Lancement d'une réflexion sur l'urbanisation de 50 hectares dans la poursuite du Veillerot
- 2007 : Scénario d'aménagement retenu
- 2008 :
 - Urbaniste cesse son activité
 - Lancement d'un appel à candidature Urbaniste
 - Choix urbaniste fin 2008



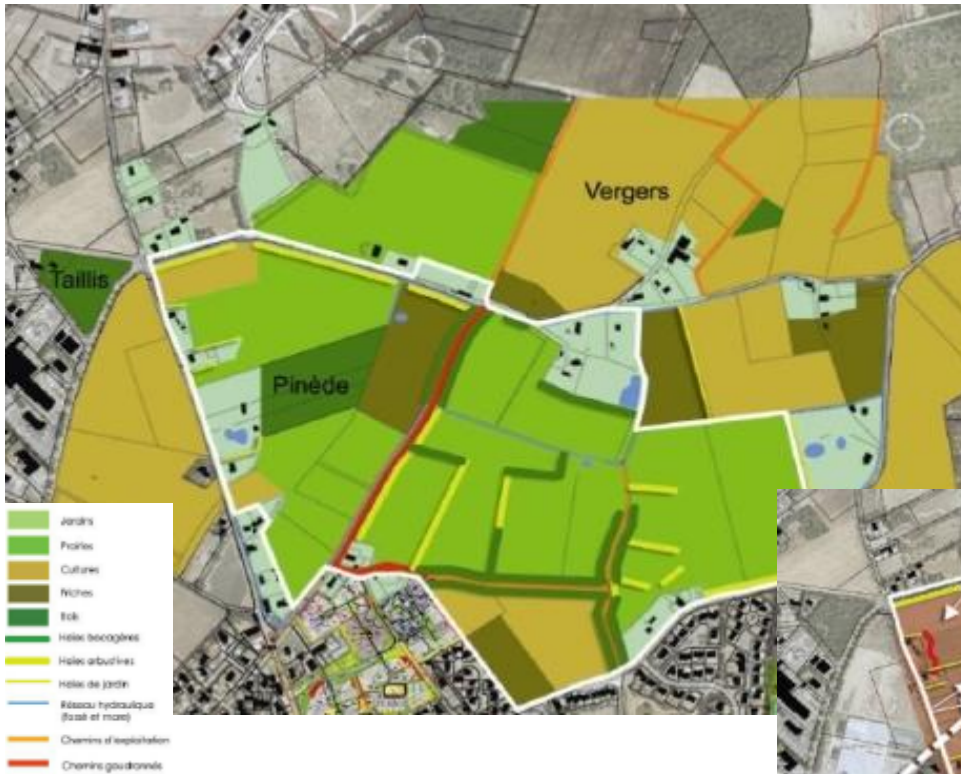
- Plusieurs ateliers avec des habitants, des représentants d'association
 - Atelier n° 1 : État des lieux
 - Atelier n° 2 : Nouvelles formes urbaines et économies d'énergie
 - Atelier n° 3 : Formes paysagères et eau
 - Atelier n° 4 : Déplacements, espaces publics et équipements
 - Proposition de scénarii d'aménagement
- Réflexion sur les trames paysagères existantes,
- Réflexion sur la gestion de l'eau et son écoulement,
- Profiter de ces « contraintes » paysagères pour aménager un quartier respectueux de l'environnement,
- Réflexion sur les espaces de vie, les lieux de rencontre....

- Nouveau schéma d'aménagement

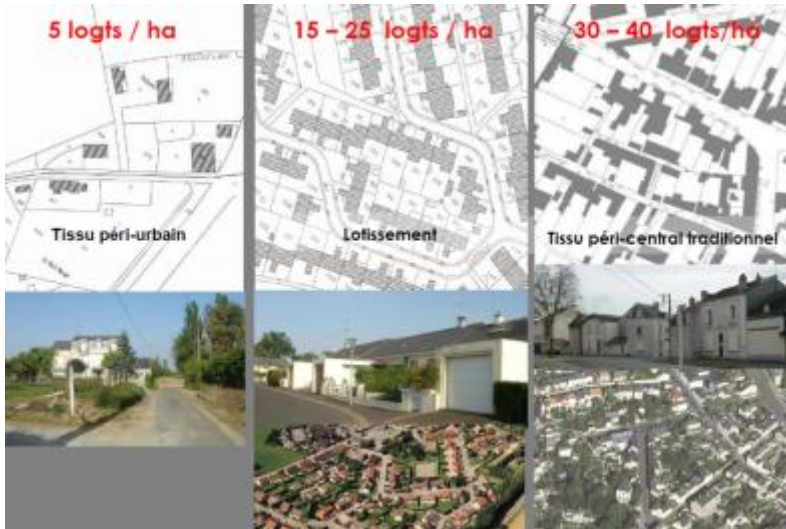
CHÊNE VERT - ÉTAT DES LIEUX - DÉPLACEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET HABITAT



CHÊNE VERT - ÉTAT DES LIEUX - PAYSAGE



CHÊNE VERT - ATELIER 2 - NOUVELLES FORMES URBAINES



OCCUPATION DE L'ESPACE et PROGRAMME DES LOGEMENTS :

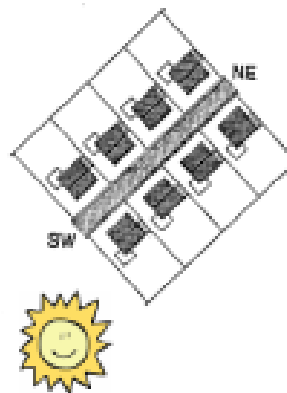
8 logements collectifs (R+2+A)	70 logts / ha
4 logements intermédiaires	35 logts / ha
2 maison de ville	25 logts / ha
1 lot libre « traditionnel »	15 logts / ha

1 LOT de 500m² = 8 LOGEMENTS COLLECTIFS

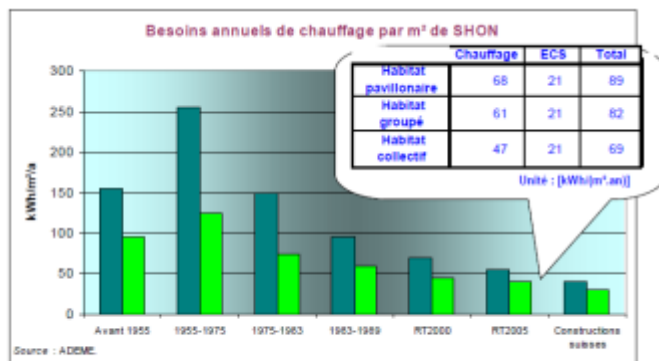
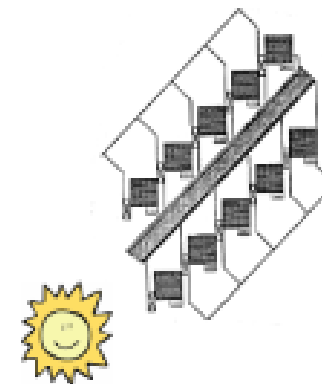
- Objectifs : Faire parler les habitants sur l'impression d'habiter autrement, et ces nouveaux espaces de vie

	Niveau de performance
RT 2005	110 kWh _{ep} / m ² / an
RT 2010	-15% de la RT 2005
RT 2015	-15% de la RT 2010
RT 2020	-15% de la RT 2015

Disposition habituelle



Disposition optimisée



■ Besoin en chauffage
■ Besoin en Eau Chaude Sanitaire

- Objectifs : informer les habitants et leur expliquer « l'énergie »

CHÊNE VERT - ATELIER 3 - ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES



- Définition des contraintes existantes
- Définition des objectifs possibles :
 - Existence d'une nappe d'eau souterraine à faible profondeur ⇒ privilégier le mode de collecte à base de fossés ou noues enherbés raccordés aux fossés existants,
 - Créer des îlots au fonctionnement hydraulique indépendant : pour chaque îlot, un réseau de fossés ou noues raccordé à un ouvrage de stockage avant rejet,
 - Adapter les ouvrages de stockage à l'existence de la nappe souterraine et aux cotes de raccordement aval.
 - Utiliser les espaces verts comme zones de stockage fréquent, les chemins piétonniers comme zones de stockage exceptionnel
- Propositions d'aménagement : végétalisation des toitures, limiter l'emprise des surfaces imperméabilisables, utilisation de matériaux poreux...
- Objectifs : faire comprendre que les contraintes peuvent aider à aménager différemment

CHÊNE VERT - ATELIER 3 - PAYSAGE EXISTANT ET CONTINUITÉS VÉGÉTALES

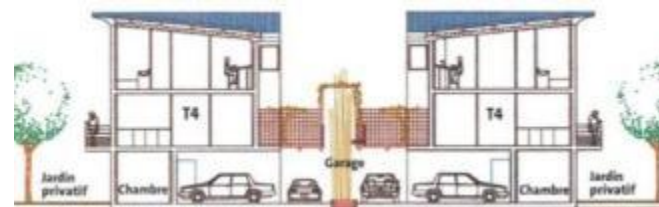
- Conserver l'identité et les ambiances du site,
- Favoriser les circulations douces entre les quartiers et vers l'extérieur,
- Pérenniser l'existant et recréer une trame arborée (biodiversité/paysage),



- Objectifs : connaître le site, l'utiliser et définir les trames vertes et bleues du projet

CHÊNE VERT - ATELIER 4 - ESPACES PUBLICS

- Ambiances de voiries,
- Ambiances de places et squares publics,
- Espaces partagés,
- Pieds d'immeubles,
- Place du Vélo et du piéton,
- Stationnements (à la parcelle, en poche...)



- Objectifs : essayer d'imaginer les déplacements de demain, proposer de nouveaux lieux de rencontre...

CHÊNE VERT - ATELIER 4 - DÉPLACEMENTS ET EQUIPEMENTS

- Reprise des éléments traduits dans l'état des lieux
 - Déplacements « voitures », doux,
 - Transports en commun,
 - Écoles, lieux culturels et de loisirs, espaces sportifs
- Définir les enjeux à long terme :
 - Maintien de l'attractivité du Centre Bourg,
 - Créer un/des équipements sur le nouveau quartier pour l'« intégrer » dans la vie sociale de la commune,
 - « Une ville à courtes distances » : Privilégier des liaisons douces directes vers le centre et les équipements
- Objectifs : imaginer les besoins des habitants de demain, et laisser l'espace nécessaire à une vie de quartier

- ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS
 - Respect de l'identité de la Commune
 - Transition avec les quartiers existants
 - Qualité du cadre de vie pour tous
- ENJEUX FONCTIONNELS
 - Priorité aux déplacements doux
 - Desserte par les transports en commun
 - Une « juste » place pour la voiture
- ENJEUX SOCIAUX
 - Parcours résidentiel sur la commune
 - Maîtrise des coûts et confort des logements
 - Vie de quartier & équipements
- ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
 - Economie d'énergie
 - Gestion de l'eau
 - Biodiversité
- **Axes de travail prioritaires pour la qualité de vie**
 - Trame verte et bleue
 - Formes urbaines et lieux de rencontre : Mixité des logements et des espaces
 - Déplacements : circulation apaisée, la voiture « effacée », priorité douce
 - Energie

CHÊNE VERT - SCÉNARIO RETENU



- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------|---|
| — PERIMETRE DE LA ZAC | ■ ESPACE VERT | ★ EQUIPEMENT |
| ■ HAIES STRUCTURANTES DE QUALITE | ■ ESPACE URBAINE | ➔ VOIE PRIMAIRE A L'ECHELLE DU QUARTIER |
| ■ HAIES DE MOINDRE INTERET | ➔ LIAISONS DOUCES MAJEURES | ➔ VOIE SECONDAIRE |
| --- RESEAU EP | ➔ LIAISONS DOUCES SECONDAIRES | ⋯ VOIE TERTIAIRE |

EQUIPEMENTS

Salles de quartier
Services de proximité
Espaces associatifs
Atelier « 2 roues »
Production d'énergie

JARDINS

Théâtre de verdure et espace d'expression libre
Jardins familiaux
Jardins partagés à thème
Barbecue

SQUARES & PLACETTES

Thématiques « 5 sens »

JEUX

Jeu de boules
Préau
Jeu d'échecs
Tables de ping-pong
Marelles, marquages au sol
Grands jeux de plein air
Jeux d'enfants

CHÊNE VERT

LE PAYSAGE COMME POINT D'APPUI DU PROJET



GRANDES LANIERES VERTES

LES LANIERES VERTES, de vastes espaces naturels dans la ville



CHAPELERS de JARDINS

LES JARDINS THÉMATIQUES, lieux de rencontres et de convivialité.



VOIE VERTE

L'axe majeur des liaisons douces véritable parc linéaire.



RUBANS VERTS & BLEUS

Les haies et les fossés existants tracent le parcours des liaisons douces secondaires.



CHÊNE VERT - ÉQUIPEMENTS



RESERVES EQUIPEMENTS



ARRET BUS - Garage VELOS



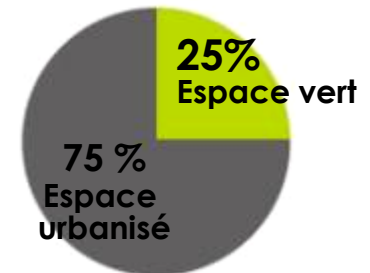
THEMATIQUE DE 5 SENS



JEUX



CHÊNE VERT - LE PROJET URBAIN



CHÊNE VERT - OÙ EN SOMMES NOUS ?

- 2009 : création ZAC « Chêne Vert » + Ateliers
- 2010 :
 - Demande de DUP emportant modification du PLU en cours,
 - Demande au titre de la « loi sur l'eau » en cours,
 - Étude de la 1^{ère} phase : nombres de lots, logements, venelles, espaces publics...
- 2011 :
 - Obtention des autorisations,
 - Premiers travaux
- 2012 :
 - Premières commercialisations et constructions...
- 2013 :
 - Études et rencontres des promoteurs
 - Arrivée des premiers habitants
 - Début des études pour la tranche 2

ÉLÉMENTS DE MÉTHODOLOGIE

Flexibilité des îlots

21 parcelles



21 parcelles + 2



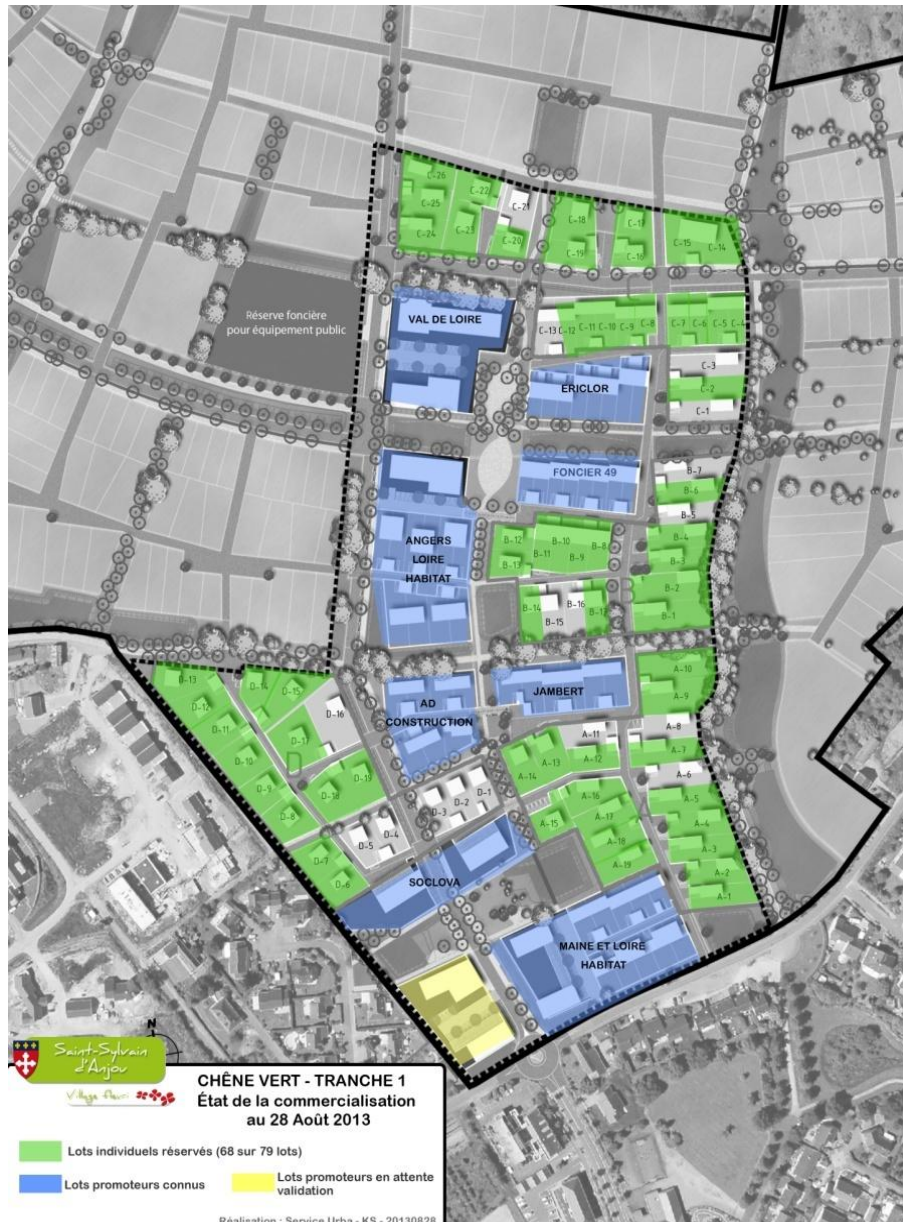
21 parcelles + 4



Accompagnements des acquéreurs

- Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères....
- Explication du cahier des prescriptions par nos bureaux d'études en rdv individuel
- Échanges avec promoteurs, bailleurs, constructeurs

TRANCHE 1- ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION SEPT 2013



- Lots libres : 79
- Bailleurs sociaux :
 - 5 logements individuels locatif social
 - 48 logements collectifs locatif social
 - 32 logements individuels en accession sociale
- Promoteurs privés :
 - 43 logements individuels groupés

TRANCHE 1 - LOTS LIBRES

LOT 5



LOT 10



LOT 70



TRANCHE 1 - PROJETS BAILLEURS SOCIAUX



TRANCHE 1 - PROJETS PROMOTEURS PRIVÉS



46

LES ABORDS D'ANGERS

Un nouveau quartier intercommunal



Saint-Sylvain
d'Anjou

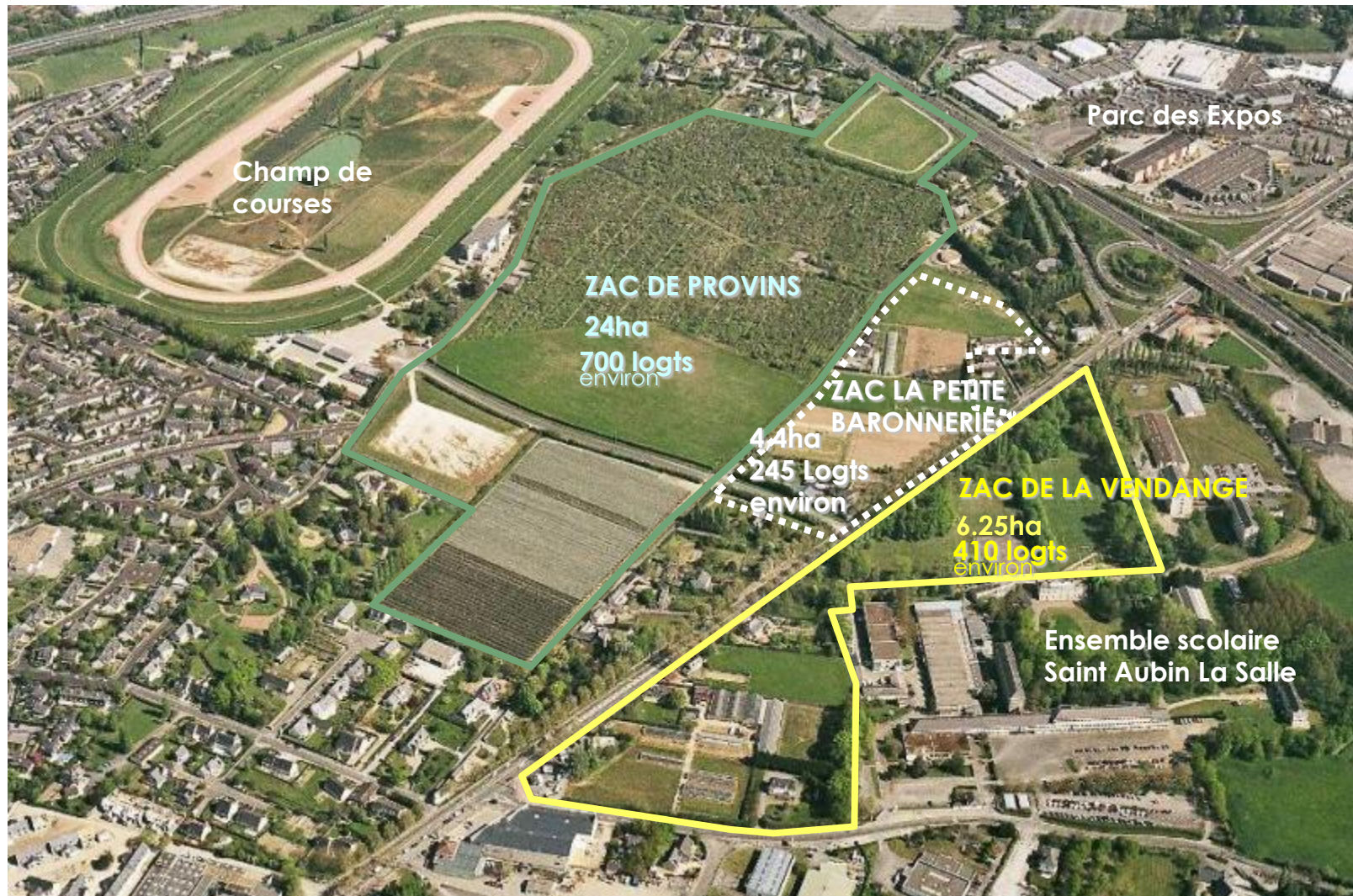
Village fleuri 

URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS



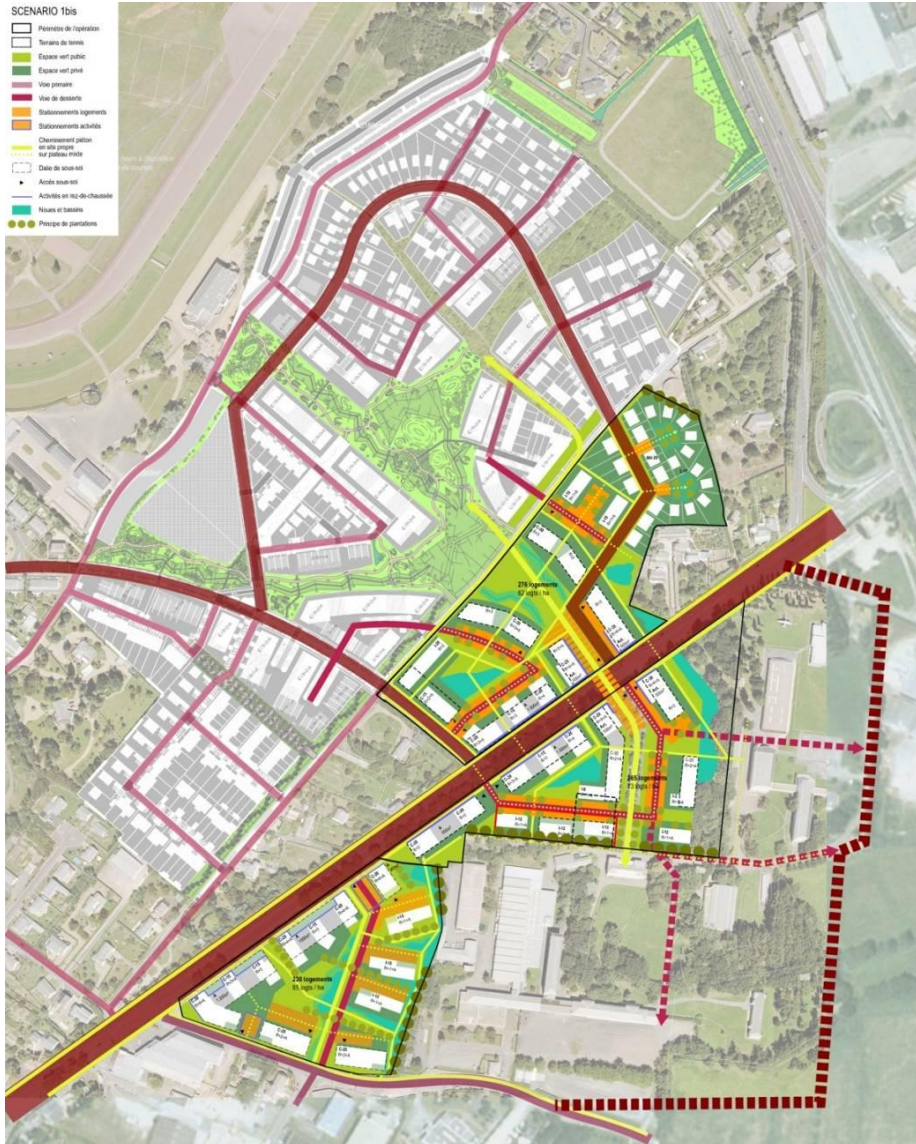
URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

QUARTIERS VENDANGE - PETITE BARONNERIE



URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

QUARTIERS PROVINS - VENDANGE - PETITE BARONNERIE



- Des enjeux d'Agglomération
- 2 Communes, un seul quartier
- Des équipements à mutualiser

URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

ZAC DE PROVINS - ECOUFLANT

700 logements environ
Réserve équipement

Début de viabilisation 2009
Premiers logements 2011

ENJEUX
Continuité urbaine avec les Provins
Transition paysagère avec la Petite
Baronnerie



URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

QUARTIERS VENDANGE - PETITE BARONNERIE



- La Petite Baronnerie - potentiel de 245 logements dont :
 - 176 collectifs - 57%
 - 40 intermédiaires - 16%
 - 29 maisons de ville - 12%
 - 5 900 m² d'activités
- ZAC La Vendange - potentiel de 410 logements dont :
 - 280 collectifs - 68%
 - 130 intermédiaires - 32%
 - 8 600 m² d'activités

URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

ZAC LA VENDANGE



URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

ZAC LA VENDANGE - LE 1^{ER} PROJET



Perspective depuis la rue Hélène Boucher

- 25 logements collectif en locatif social



Perspective angle Nord- Ouest

URBANISATION DES ABORDS D'ANGERS

ZAC LA VENDANGE - RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



- 60 logements étudiants





Mairie de Saint-Sylvain d'Anjou



Village fleuri 

www.ville-saint-sylvain-anjou.fr

SAINT-SYLVAIN D'ANJOU

UNE URBANISATION RAISONNÉE

Merci de votre attention

*Intervention de Monsieur Claude GENEVAISE, Maire et de
Monsieur Eric PICOL, Adjoint à l'Urbanisme*