



:: INTENSITE / DENSITE URBAINE ::

L'articulation des projets dans l'espace et dans le temps
Prendre en compte les spécificités des lieux

Séminaire Programmation urbaine – 29 octobre 2015

- Stratégie de développement dans le temps et dans l'espace :
 - Comment organiser le développement urbain à l'échelle des territoires pour optimiser la complémentarité des projets et assurer leur faisabilité ?

- Prise en compte des spécificités des lieux :
 - Comment adapter la programmation urbaine aux contextes urbains et paysagers ?

// L'articulation des projets dans l'espace et dans le temps

- Programmation urbaine et organisation territoriale

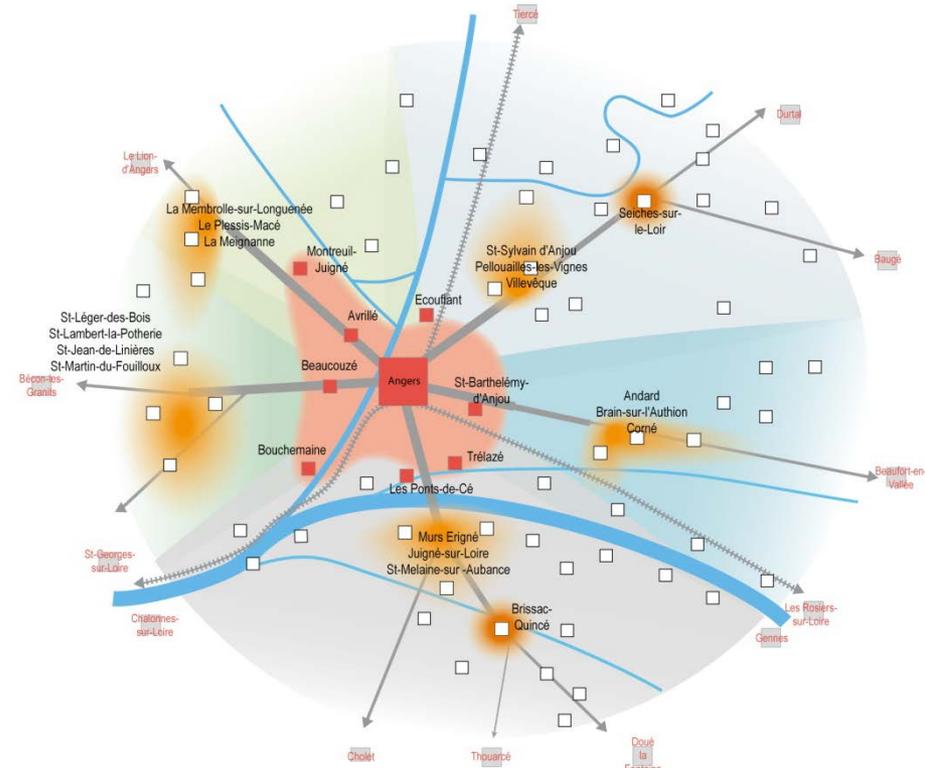
SCoT Loire Angers (4 EPCI) : organisation multipolaire : pôle centre, polarités, communes

Orientations quantitatives et qualitatives dans un souci de développement durable, économe en foncier, en déplacement et en besoin d'équipements

Maîtriser les extensions urbaines

Objectif de 20% de la production globale en renouvellement (50%Pôle centre ; 20%polarités ; 10 % communes

Objectif moyen (logt/ha)	Production globale	Secteur stratégique
Pôle centre	Entre 30 et 40	Entre 40 et 60
Polarités	Au moins 20	Au moins 20
Communes	Au moins 15	Au moins 20



Diversifier les formes d'habitat

Objectif moyen (logt/ha)	Production globale	Logements locatifs aidés
Pôle centre	2/3 collectifs et intermédiaires	Entre 25 et 35%
Polarités	Au moins 20% de collectifs/intermédiaires et au moins 20% d'individuels groupés	Au moins 20%
Communes	Au plus 2/3 d'individuels purs	Au moins 10%

Organiser le développement :

en appui des bassins de vie

Affirmer le rôle stratégique :

- du pôle centre
- des polarités à constituer
- des polarités constituées à développer

Consolider le rôle des communes :

en appui des centralités communales

Appuyer le développement :

en appui des réseaux TC à renforcer

Articuler le développement :

avec les polarités extérieures

LE PLU(i) traduit les orientations fixées par le SCoT en respectant l'organisation pôle centre – polarités – communes et les objectifs de densités et de formes d'habitat :

- 1. A l'échelle communale : POA volet habitat** (programme d'orientations et d'actions)

- 2. A l'échelle des secteurs de projet : OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : rythme de production des logements

- 3. Règlement :**
 - articles 6 à 8 (conditions d'implantation),
 - article 9 (emprise au sol) des constructions
 - article 10 (hauteur maximale des constructions)
 - article 13 (espaces libres)

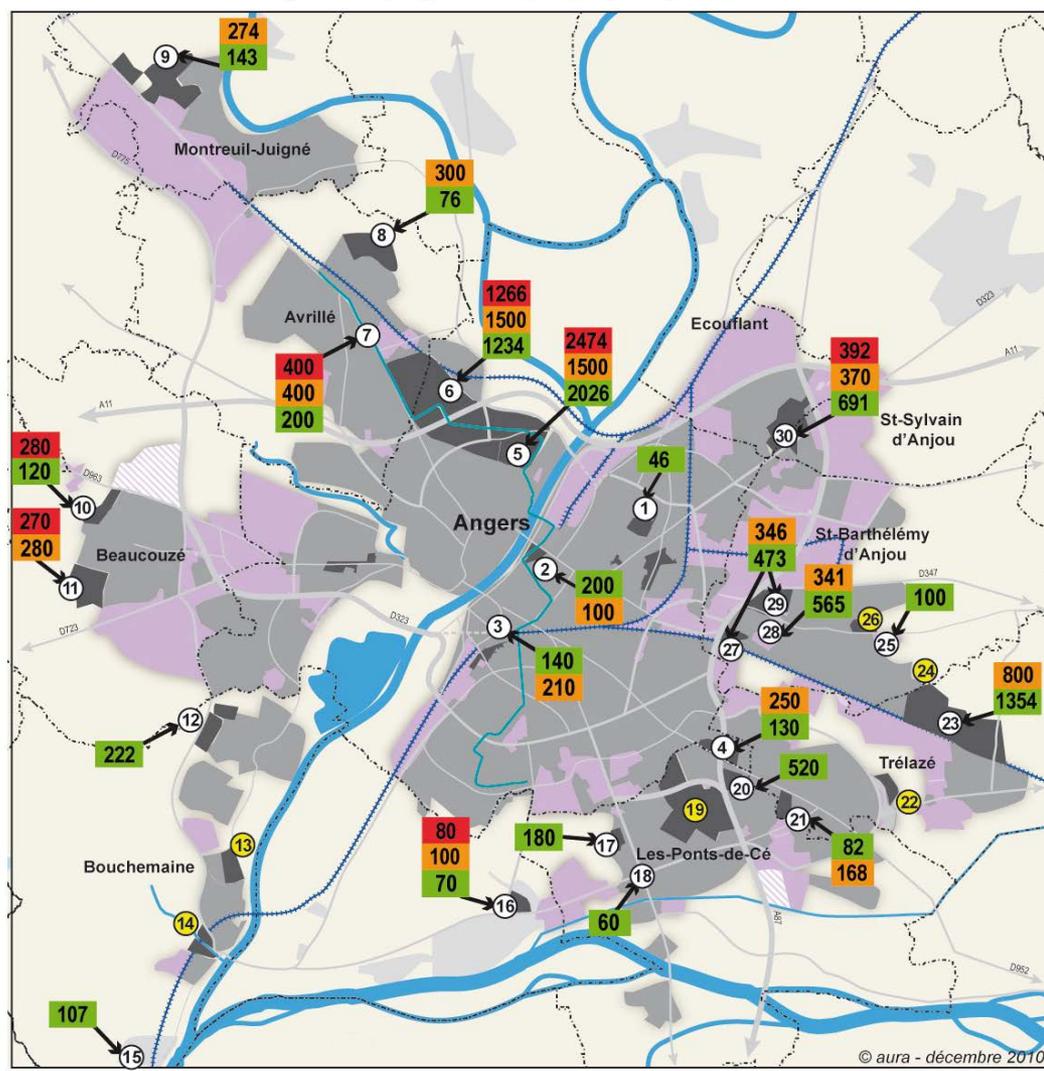
Evaluer la complémentarité ou la concurrence entre territoires /entre projets

Echelle territoriale : pôle centre
Exemple: pour le projet Berges de Maine (aura 2010)

1. Analyse prospective habitat : recensement des projets en fonction du contexte urbain et du phasage dans le temps

2. Analyse prospective sur la programmation tertiaire

Logements programmés par projet et par phase



Calendrier de démarrage des projets

- Calendrier connu
- Calendrier non connu

Phasage des projets

- 167 Nb de logements à livrer jusqu'en 2015
- 168 Nb de logements à livrer entre 2016-2021
- 392 Nb de logements à livrer après 2021

- ANGERS**
- 1 ZAC Desjardins
 - 2 ZAC Thiers-Boisnet
 - 3 Gare +
 - 4 Les Eclateries
 - 5 Plateau des Capucins
- AVRILLE**
- 6 Plateau Mayenne
 - 7 ZAC Centre-Ville
 - 8 ZAC Ardenne / ZAC du Pré
- MONTREUIL JUIGNE**
- 9 Le Val

- BEAUCOUZÉ**
- 10 Les Echats
 - 11 Les Hauts-de-Couzé
- BOUCHEMAINE**
- 12 Les Harenchères
 - 13 Le Artaud - Pivertière (5 ha)
 - 14 Le Boulet (20 ha)
 - 15 Eco-quartier de la Pointe
- SAINTE-GEMMES/LOIRE**
- 16 La Joivetterie
- LES PONTS DE CE**
- 17 DUP Grandes Maison
 - 18 Ancienne gendarmerie
 - 19 Les Hauts-de-Loire (90 ha)
 - 20 Ecoquartier de la Monnaie

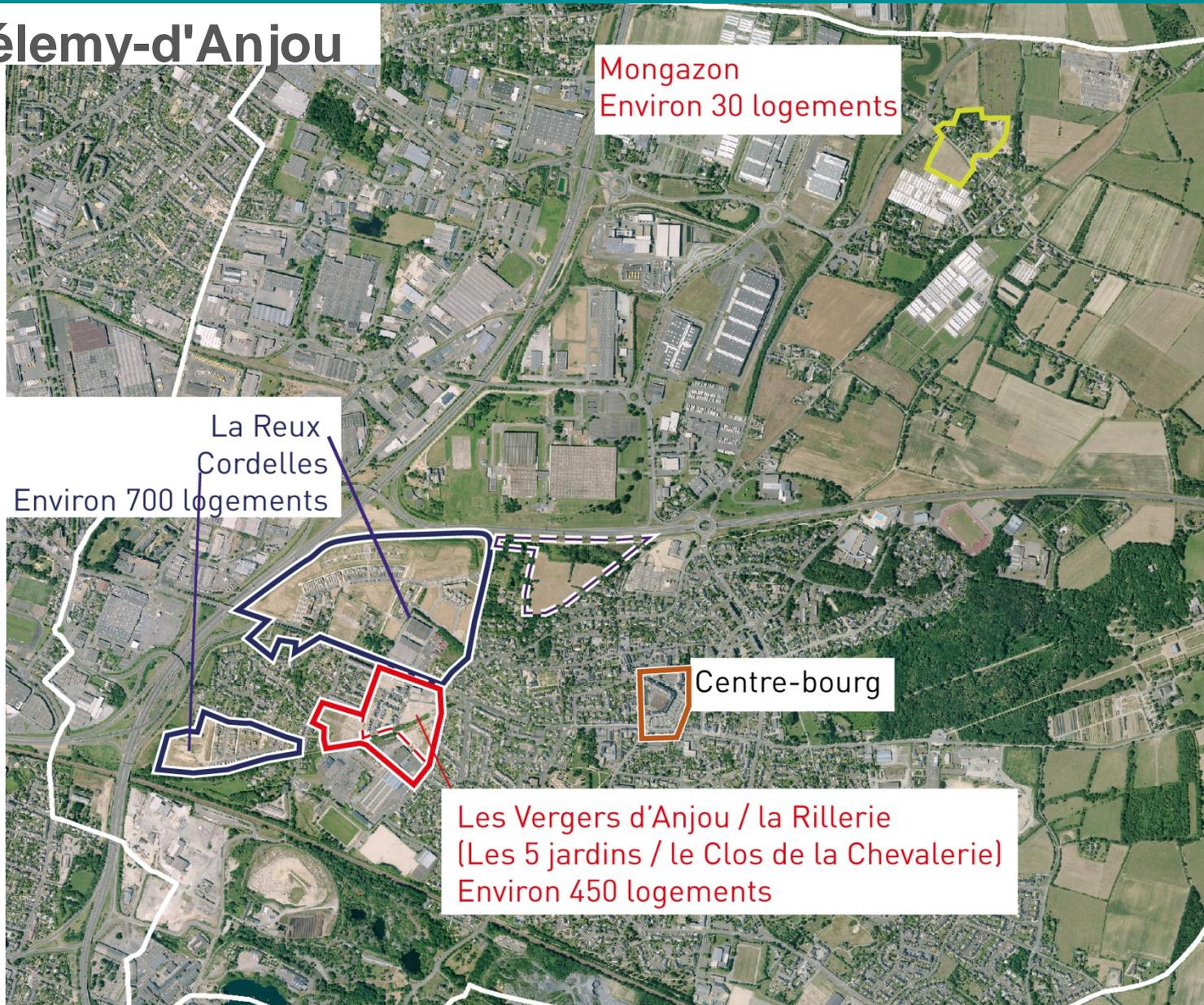
- TRELAZE**
- 21 Les Allumettes
 - 22 Grands Carreaux (13 ha mixte)
 - 23 Guérinière - Quantinière
- SAINT-BARTHELEMY-D'ANJOU**
- 24 Haut-Bois (50 ha)
 - 25 Chauffour - Pétrissant
 - 26 La Marmitière (10 ha)
 - 27 Cordelles
 - 28 Puy Heaume - Vergers d'Anjou - Ardoises-Rillierie
 - 29 La Reux
- ECOULANT/ST-SYLVAIN-D'ANJOU**
- 30 Provins-Vendanges-Baronnerie

Saint-Barthélemy-d'Anjou

1 180 logements
Dont 1 150 en
cours

La mise en œuvre de plusieurs projets peut présenter des risques de concurrence

POA 2015 -2027:
1 154 (89/an)



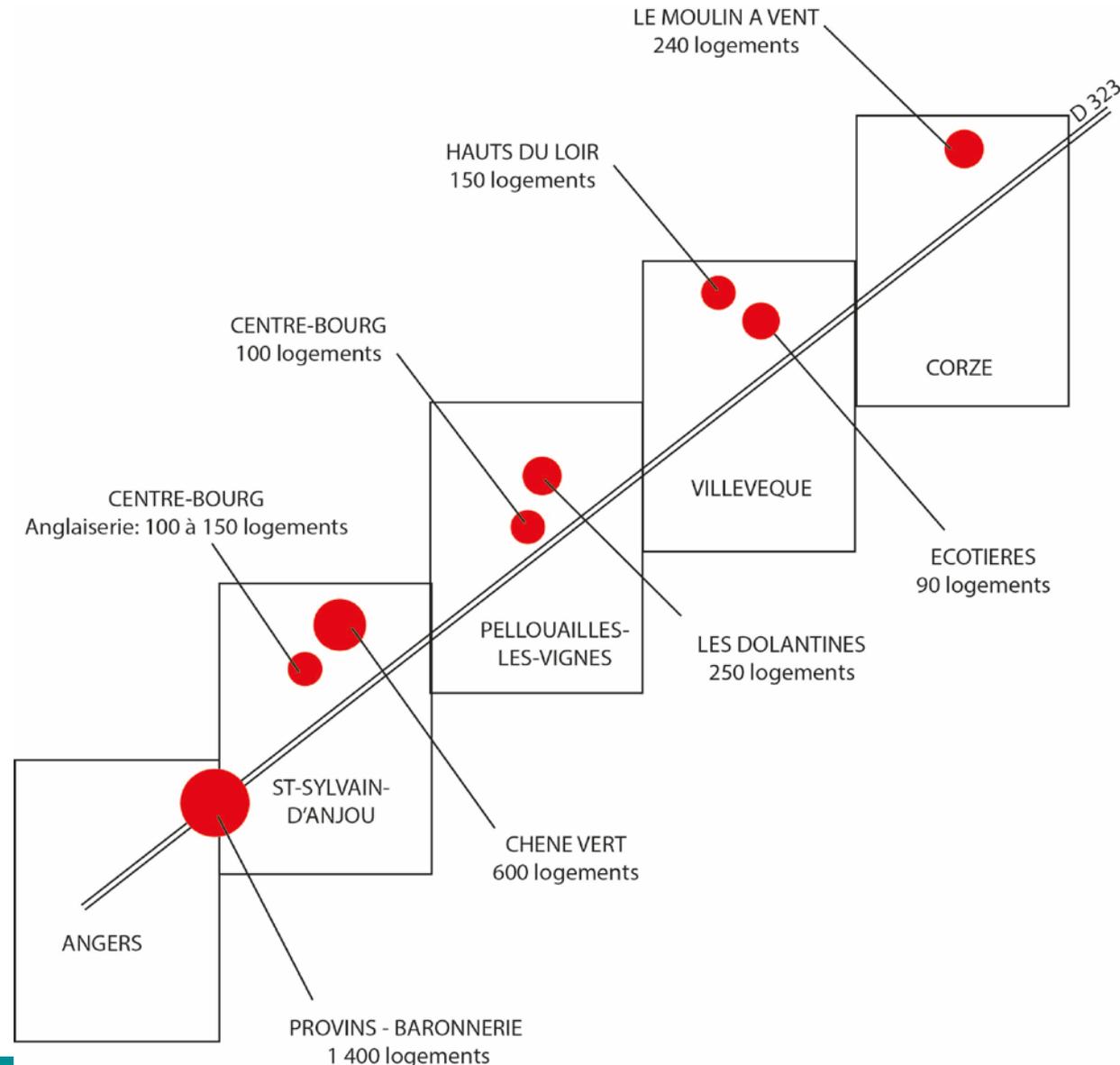
Approche territoire cadran : Exemple le long de la D323

3 000 logements en cours

Pôle centre : 1 400

Polarité : 1 340

Commune : 290 (15 ans)



// Prendre en compte les spécificités des lieux

→ Programmation urbaine et urbanité, identité

- On peut aborder les formes urbaines par plusieurs angles qui sont en fait les multiples enjeux que revêtent les formes urbaines pour concilier :
 - La densité
 - Les typologies d'habitat
 - L'identité du territoire
 - L'attente / les besoins des populations
 - La consommation d'espace

- Cette partie sera axée sur l'angle de l'identité des territoires et l'adaptation du projet aux caractéristiques du territoire d'accueil.

// Dans le Pôle centre

Renouvellement de la ville sur la ville Conforter l'attractivité d'une centralité

- Angers : Patton-Elysée
- Beaucouzé : la Picoterie

PATTON – ELYSEE / ANGERS : renouvellement de la ville sur la ville ✕ ✕ ✕ ✕

Contexte: A Belle-Beille, quartier d'habitat social avec opération de rénovation urbaine (Anru).

Enjeux: Diversification de l'offre résidentielle
Transition urbaine entre l'avenue Patton et la rue de la Barre
Prise en compte de la topographie



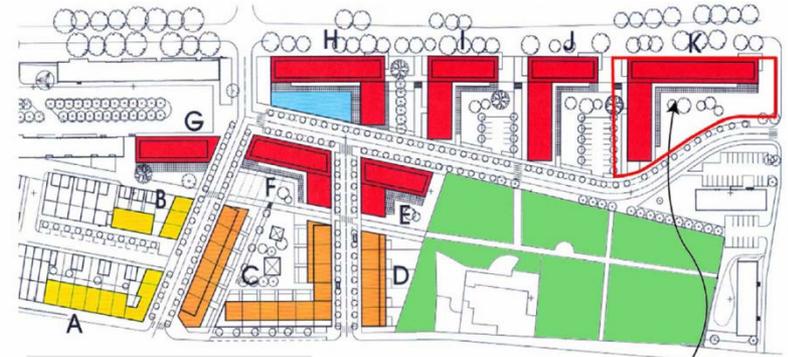
Réponse programmatique et urbaine:

291 logements ≈ 100 logements/ha (≈ densité avant le renouvellement).

Front urbain av Patton : collectifs (R+3+C à R+4)

Transition : collectifs (R+2+C)

Rue de la Barre : intermédiaires (R+2) individuels groupés (R+1) sic tissu existant



DETAILED TABLE OF CONSTRUCTION DATA (EXTRACTED FROM THE IMAGE):

Pratelles	Nombre de lots	Surface de plancher (m²)	Surface de terrain (m²)	Volume (m³)	Statut
Individuels A	12 x 1	1200	1200	1200	LOGEMENTS INDIVIDUELS
B	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INDIVIDUELS
Intermédiaires C	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
D	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
E	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
F	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
G	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
H	8 x 2	1600	1600	1600	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
Commercial					COMMERCES
TOTAL GENERAL		26500	291		

Contre partie Foncière Logement.
Logements collectifs 5040 m² SHON environ
Correspondant à 63 Logts environ.

- Légende:
- LOGEMENTS INDIVIDUELS
 - LOGEMENTS INTERMEDIAIRES
 - LOGEMENTS COLLECTIFS
 - COMMERCES

Mission d'urbanisme Quartier Belle-Belle Tours Harmon OFFRE FONCIERE



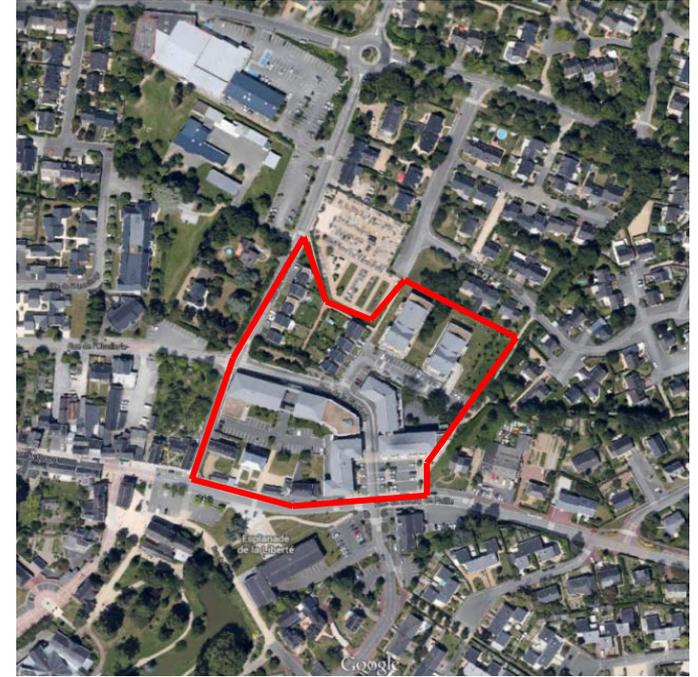
MOA: SARA
MOE: Urbaniste : Cabinet Logerais



Contexte: centre-bourg commune du pôle centre

Enjeux: Densification du centre ancien
Diversité résidentielle et sociale.

Valorisation identité de la centralité - équipements
Transition avec les zones pavillonnaires alentours



Réponse programmatique et urbaine :

118 logements : 109 collectifs et 9 individuels groupés
collectifs de faible hauteur (R+1+A)

maisons mitoyennes (R+1)

→ densité brute de 59 logts/ha

Place urbaine de 1 200 m².

Intégration urbaine et transition assurée par reprise
d'éléments identitaires (soubassements en schiste, petit
patrimoine)



MOA: Ville de Beaucouzé

MOA déléguée: SODEMEL

MOE: Urbaniste : ROME - GOA / VRD : Branchereau / Paysagiste : ARENE



// Dans le Pôle centre, renouvellement ou extension purement résidentielle

- Angers : Rue Eblé / Vauban
- Angers : Les Terrasses de la Garenne bd A. Camus
- Beaucouzé : Les Echats II

Contexte: faubourg petite parcelle traversante de 476m².

Enjeux: Intégration urbaine et architecturale d'un collectif
Gestion des vis-à-vis, création d'une cours privée



Réponse programmatique et urbaine:

Immeuble de 10 logements sociaux (PK aérien).

Pignons : jeu de volumes pour assurer la continuité du front urbain et valoriser la greffe.

Plantations rue Vauban

Valorisation sud ou ouest des logts : baies et balcons

MOA: Angers Loire Habitat
Concepteur: Bruno Huet



Contexte: maillon de la ceinture des boulevards entre l'étang St-Nicolas et le centre commercial Camus.

Secteur de logements individuels.

Densité secteur La Bruyère: 19 logts/ha.

Enjeux: Diversifier l'offre de logements et densifier le secteur sans rompre brutalement avec les formes urbaines alentours.

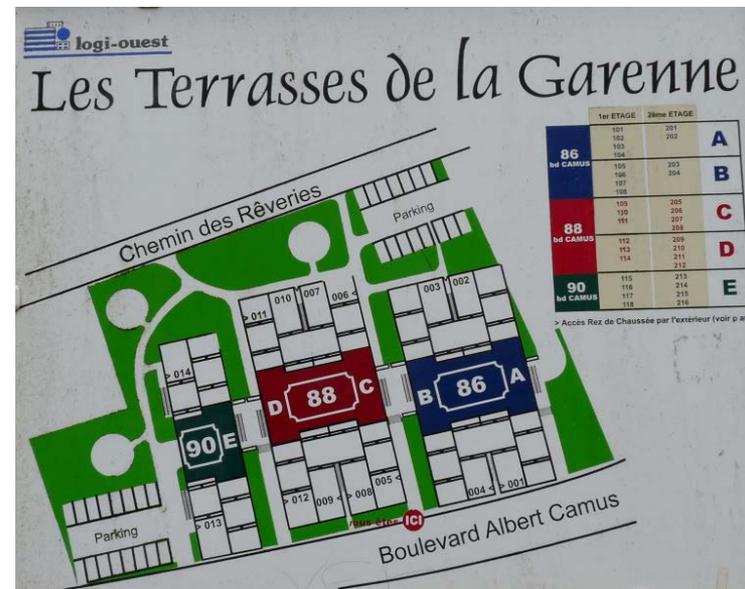
Opération de 1976



Réponse programmatique et urbaine:

Trois immeubles de logements intermédiaires
 48 logements locatifs sociaux (du T1 au T4).
 R+2 à R+3 avec niveaux décalés.
 Logements avec grande terrasse ou petit jardin.
 Parcelle arborée préservée.

Bailleur: Logi Ouest



Réponse programmatique et urbaine: 150 logements intermédiaires, individuels groupés et maisons individuelles.

25% de locatif social, 45% d'accession sociale.



goc



Contexte: tissu de centre-bourg lâche.

Enjeux: Restructurer le centre-bourg
Revitaliser le centre-bourg à travers l'attractivité
de ses commerces, la convivialité de ses espaces
publics, l'arrivée d'une nouvelle population

MOA: SARA

MOE: Urbaniste : GOA /VRD : Branchereau / Paysagiste : Landscape U.Need



Réponse programmatique et urbaine:

Ecriture architecturale contemporaine respectueuse du bâti existant tout en évitant le «pittoresque».

Diversité bâtie : Créer un front de rue –
alignement ou retrait sans clôture
intégration du stationnement privé

Immeuble mixte : commerces / logements,

- Immeuble de bourg
- Logement intermédiaire
- Maison de ville, en opération groupée



Contexte: greffe avec tissu ancien -proximité du centre commercial

Enjeux: Diversité urbaine et résidentielle.

Programme : collectifs : 20 logements (8T2, 10T3, 2T4)

1 040 m²de commerces

115 logts/ha



Contexte: Extension résidentielle sur 10ha

Enjeux: un grand parc, des formes urbaines pour concilier l'ancien et le contemporain

Réponse programmatique et urbaine :

250 logements (25 logts/ha)

50% de logements sociaux (accession / location), 105 petits collectifs, 105 lots individuels et 55 maisons groupées / logements intermédiaires. Diversité d'ambiances urbaines, paysagères et architecturales et de « formes d'habiter ». Conception écologique des logements et de l'aménagement. Démarche participative, place de la voiture minimisée, convivialité favorisée.



MOA: Ville de St-Léger
MOA déléguée: Nexity Foncier
Conseil
MOE: In Situ Architecture &
Environnement, Guillaume Sevin
Paysage et SCE
Aménagement et Environnement





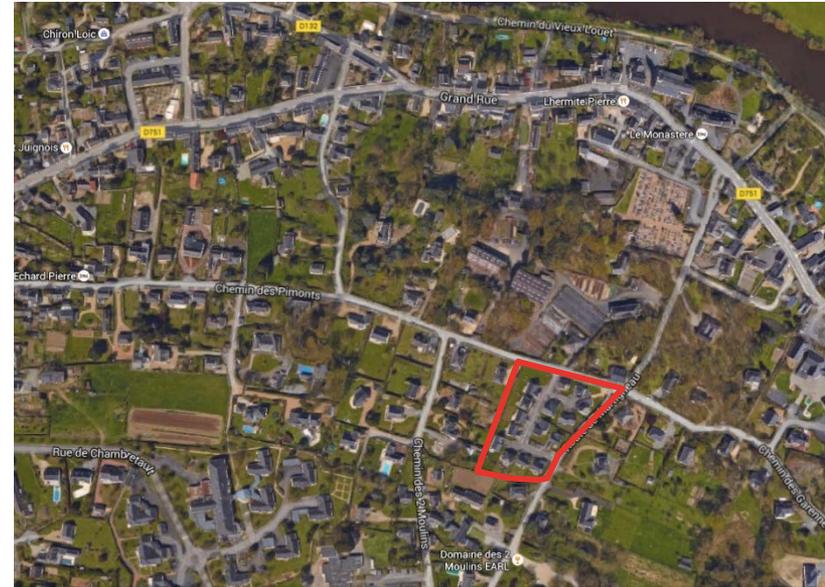
// Dans une polarité – Extension résidentielle

→ Le Clos des Gobeliers à Juigné-sur-Loire

Contexte: Opération résidentielle
parcelles de 1500m² min – densité: 6 logts / ha).

Enjeux: - Diversifier l'offre de logements (petits logements à un prix accessible)

- Renouvellement de la population (primo-accédants, jeunes ménages, familles avec enfants)
- Programme : individuel (19 lgts / ha), position optimisée du bâtiment sur la parcelle, maisons tournées vers le cœur d'îlot.



MOA: Ville de Juigné

MOE: Habitat Conception





// Dans une commune Extension résidentielle

- Corzé : Le Moulin à vent
- Cantenay-Epinard : Les Touches

Contexte: Opération résidentielle sur 14ha
parcelles de 1500m² min – densité: 6 logts / ha).

Enjeux: - Diversifier l'offre de logements : 50 collectifs, 35 intermédiaires, 80 individuels groupés, 75 lots libres

- Renouvellement de la population (primo-accédants, jeunes ménages, familles avec enfants)
- Programme : individuels groupés –
- Espaces publics : place urbaine, coulées verte récréatives nord-sud, est-ouest



MO: Corzé

MOD : SPL de l'Anjou

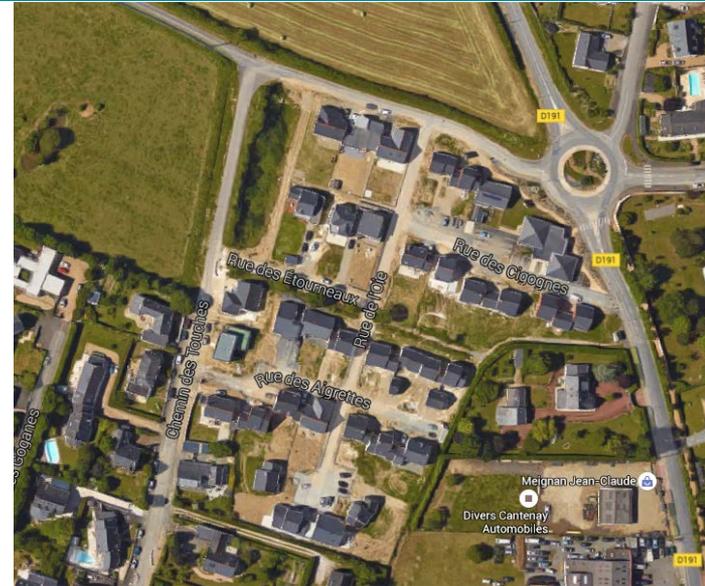
MOE: urbaniste/paysagiste : Urban'ism ; Safège (VRD)



Contexte: Opération résidentielle en entrée de bourg

Enjeux: Diversité des ménages (primo-accédants, jeunes ménages, familles avec enfants)

- Programme : quarantaine d'individuels groupés



// Conclusion

Pistes de réflexions

Projet de renouvellement dans les centre bourgs répondent aux enjeux urbains et sociaux

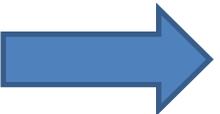


Une évolution vers plus d'intermédiaire en 2 et 3 couronnes (offre d'une pièce extérieure)

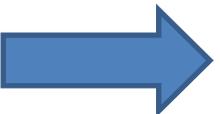
Projet d'extension : taille importantes des opérations ;
peu d'innovation dans les plans masse

Besoin de phaser les opérations

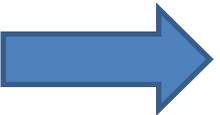
Aux bonnes échelles : axe (cadran) – intercommunale – des sites pour tendre vers plus de complémentarité



Créer les conditions de dialogues en amont



Mobiliser les outils pour faire le bon choix :
concours d'idées (CG 49 /Caue 49)
Réflexion sur le stationnement



Profiter du projet de loi de modernisation des PLU pour adapter le règlement aux sites

→ Le projet du Moulin à vent à Corzé (14ha)



Projet lauréat

Urban'ism, architecte urbaniste paysagiste mandataire - Safege, BET VRD
- Nombre de logements : 240 (densité: 20 logts/ha)
- Répartition des types d'habitations : 50 collectifs, 35 intermédiaires, 80 individuels groupés, 75 lots libres

Projet 3: Jacques Boucheton, architecte urbaniste mandataire - Atelier Horizon, paysagiste - Céramide, BET VRD
- Nombre de logements: 209 (densité: 17 logts /ha)
- Répartition des types d'habitations : 30 collectifs, 70 intermédiaires, 52 individuels groupés, 57 lots libres



Projet 2 : Sitadin, architecte urbaniste mandataire - François Tavernier, paysagiste - Bourgeois, BET VRD
- Nombre de logements : 220 (18 logts/ha)
- Répartition des types d'habitations: 30 collectifs, 120 individuels groupés, 70 lots libres



Stationnement privé



La rue



Mobilier technique

