HAUTS DE LOIRE

PROJET DE VILLE,
PROJET DE VIE

Démarrage
Travaux de viabilisation

3 Octobre 2024 – Document pour la presse

alter public

LES PONTS-DE-CÉ

angers Loire métropole
communauté urbaine

Les Hauts de Loire, organisation du projet d'aménagement

La conception du projet des Hauts de Loire

1 **DEFINIR LE PROJET**

2 **IMAGINER / AMENAGER**

3 **CONSTRUIRE DES IMMEUBLES**

Collectivités concédantes

Aménageur

Promoteurs

Bailleurs

Maîtrise d'œuvre

BET

01

Présentation de l’opération d’aménagement

Un projet au cœur des enjeux communaux et métropolitains

Une position en lisière d'Angers Loire Métropole

Situé au Sud du centre ville d'Angers, le secteur des Hauts de Loire a pour objectif de tisser des liens avec les quartiers environnants et d'inscrire le quartier dans les mobilités de demain.

Le projet urbain s'inscrit dans le développement d'un pôle urbain majeur face à la gestion des ressources : économie circulaire, bas carbone, ville intelligente, résiliente, flexible et réversible, gestion de l'eau, ilot de fraicheur

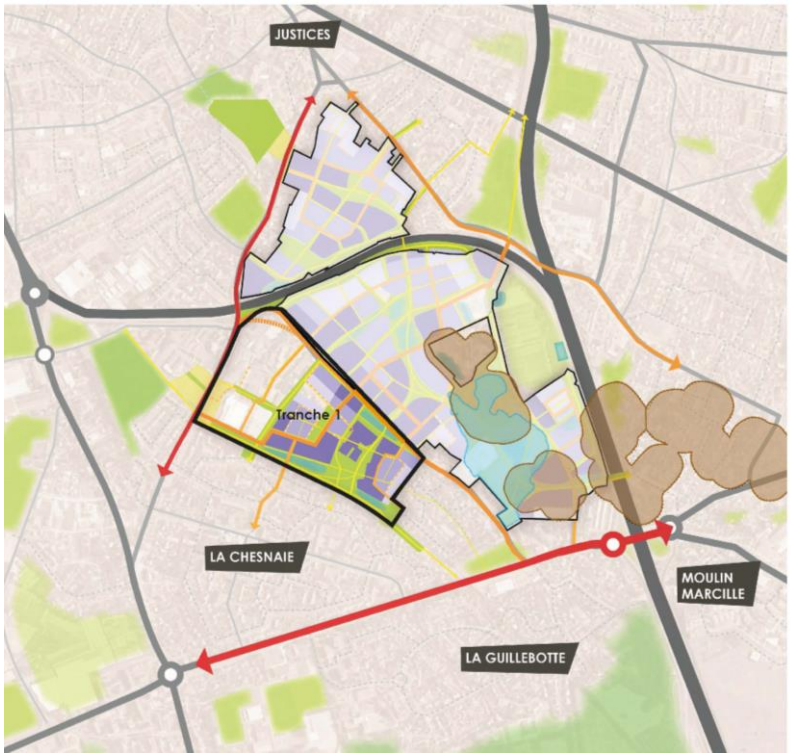
Différents éléments présents sur le site (eau, ardoise, anciens hameaux, bâtiments existants, anciennes serres, etc.), incarnent et témoignent de l'identité ligérienne.

Un projet de grande échelle sur un temps long

Plan Guide

Les Hauts de Loire est un projet d'importance pour le développement de l'Agglomération Angevine. Il est phasé dans le temps afin de permettre un aménagement continu et régulier du secteur.

Les premières études portent néanmoins sur le périmètre global du site afin d'insérer au mieux les contraintes de mobilités, de déplacement, de ressources...



Superficie ZAC : 78 ha

Potentiel de 3 800 logements environ

50% dominante collectif

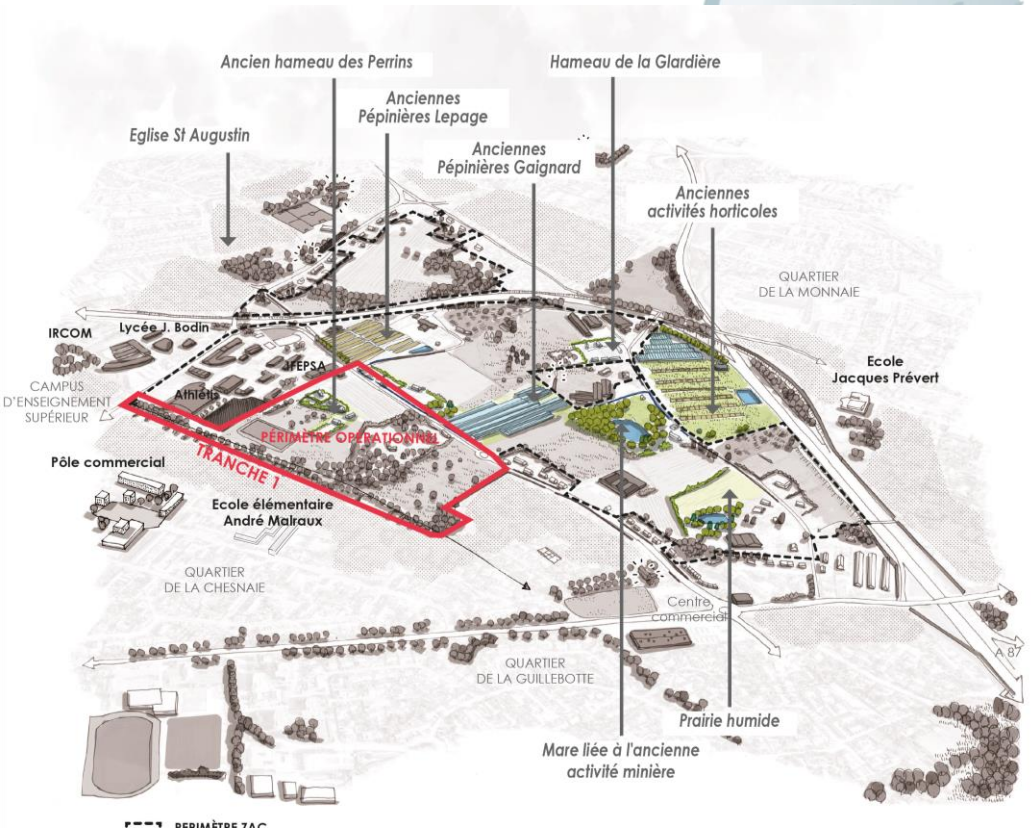
40% ilot mixte

10% dominante de maison

Le déjà-là / un territoire ligérien

Superficie : 22,8 ha

- *Dont Athlétis-Ifepsa : 9,7 ha (réaménagement de la partie Sud du parking d'Athlétis (env. 80 places)*
- *Dont Hameaux Perrins : 0,8 ha*
- *Emprise Projet : 14,1 ha*



- Un lieu témoin de l'identité ligérienne
- L'eau et l'ardoise : des éléments socle sous-jacent dans le paysage
- Les anciens hameaux et bâtiments révélateurs du socle minéral et des anciennes activités des lieux
- Un cœur de site très végétal : environ 650 arbres sur le secteur
- Une confrontation d'échelles bâties et d'ambiances entre hameau et Campus

Le déjà-là / un territoire ligérien

UN PAYSAGE D'INFLUENCE LIGÉRIENNE : LES PAYSAGES D'ÎLES ET DE BOIRES

La Loire naturelle

La Loire maîtrisée (Les îles)

UN PAYSAGE DE CULTURE ET D'ARCHITECTURE CARACTÉRISTIQUE

Un paysage de cultures tramé (vigne)

Une architecture semi-transparente des maraîchages et cultures florales

LES ANCIENS HAMEAUX ET BÂTIMENTS :
DES MARQUEURS D'UNE ARCHITECTURE ET D'UNE IDENTITÉ LIGÉRIENNE AFFIRMÉE

D'anciens hameaux à l'architecture vernaculaire simple et modeste, marqués par une trame de murets de schiste

Un bâti ponctuel en pierre de taille, une couleur claire marquant le paysage, souvent accompagné de jardins arborés

L'EAU ET L'ARDOISE :
UNE MATÉRIALITÉ SOUS-JACENTE
DANS LE PAYSAGE

Un paysage d'influence ligérienne

L'agglomération d'Angers se situe à la confluence de plusieurs rivières de premier ordre (Mayenne, Sarthe, Loir, Maine et Authion) et de la Loire. Les variations du niveau de la Loire, moyennant la réalisation de nombreux aménagements, ont donné l'opportunité aux Ponts de Cé d'implanter son bourg historique sur un des nombreux îlots naturels de la Loire qui restaient émergés au cœur d'un paysage de fleuve sauvage. Les bancs de sable, la végétation découverte, les jeux de lumière, les effets de miroir et la diversité des ambiances sont effectivement autant d'éléments qui caractérisent et participent à la pluralité de son image.

Au carrefour de deux grands ensembles géologiques que forment le bassin parisien et le massif armoricain à travers les plaines alluviales entaillant les formations calcaires et les couches de schistes et de grès, la géologie du sous-sol angevin a contribué à façonner le paysage caractéristique de l'Anjou. Le bâti témoigne de la combinaison de cette diversité géologique du sous-sol, qui confère la forte identité architecturale à la région angevine.

- "Anjou noir" : murs et soubassement de schistes & toits en ardoises
- "Anjou blanc" : tuffeau, essentiellement utilisé comme pierre de taille en encadrement et en décoration, ou en moellons pour les murs, se joignant aux enduits de chaux

Autre que par ses matériaux, l'ambiance ligérienne perceptible par son patrimoine bâti, se traduit également par son implantation. Perpendiculaire aux routes, c'est généralement le pignon qui vient s'aligner et amorcer des volumes de type longère.

Vue axonométrique de la première tranche

La ville -parc

• Définition du concept

Par opposition à la ville traditionnelle, qui se définit par l'organisation des îlots bâtis, les espaces libres étant des espaces d'accompagnement et d'embellissement, **le parti d'aménagement urbain donne ici la priorité à la trame verte**. Il définit un système de vides et de pleins variés avec :

- un réseau structurant d'espaces libres naturels, organisés pour être en relation avec le grand territoire (vers la vallée de l'Authion, vers Angers centre, vers les cœurs de quartiers),
- la modulation de la constructibilité offre l'opportunité d'un réseau de cheminements et de passages en cœur d'îlot laissés en espaces naturels, qui contribuent à la capillarité de la nature et à sa visibilité de toute part,
- la préservation et le développement des espaces verts de transition entre le tissu urbain pavillonnaire (la Chesnaie, le Grand Rivet) et/ou des bâtiments d'équipements (secteur Athlétis).

Les milieux naturels organisent la ville dense, avec une densité hiérarchisée : un épannelage progressif depuis les habitations existantes et le tissu pavillonnaire plus bas, vers la rue des Perrins, en préservant au maximum la végétation existante et ainsi la biodiversité des milieux existants.

Veiller à l'équilibre entre nature et densité des constructions fabrique la "ville-parc" où la forme urbaine est capable de donner l'impression d'une omniprésence de la nature malgré une programmation ambitieuse.

La première tranche des Hauts-de-Loire

La première tranche des Hauts-de-Loire se situe entre l'avenue des Perrins et les arrières du quartier de La Chesnaie et les équipements sportifs d'Athlétis.

700 logements environ devraient y voir le jour au milieu d'espaces paysagers important et de qualité (boires végétales, clairières récréatives…).

Cette première phase se divise en deux secteurs opérationnels répartis comme suit :

500 logements environ sur le secteur A

200 logements environ sur le secteur B

Les logements sont disséminés sur 26 ilots urbains.

Au 1er octobre, 6 ilots ont d'ores et déjà été affectés aux promoteurs :

REALITES (ilot A6)

GIBOIRE (Ilot A7)

ICEO (ilot A8)

ICADE (ilot A12)

GROUPE LAUNAY (ilot A10)

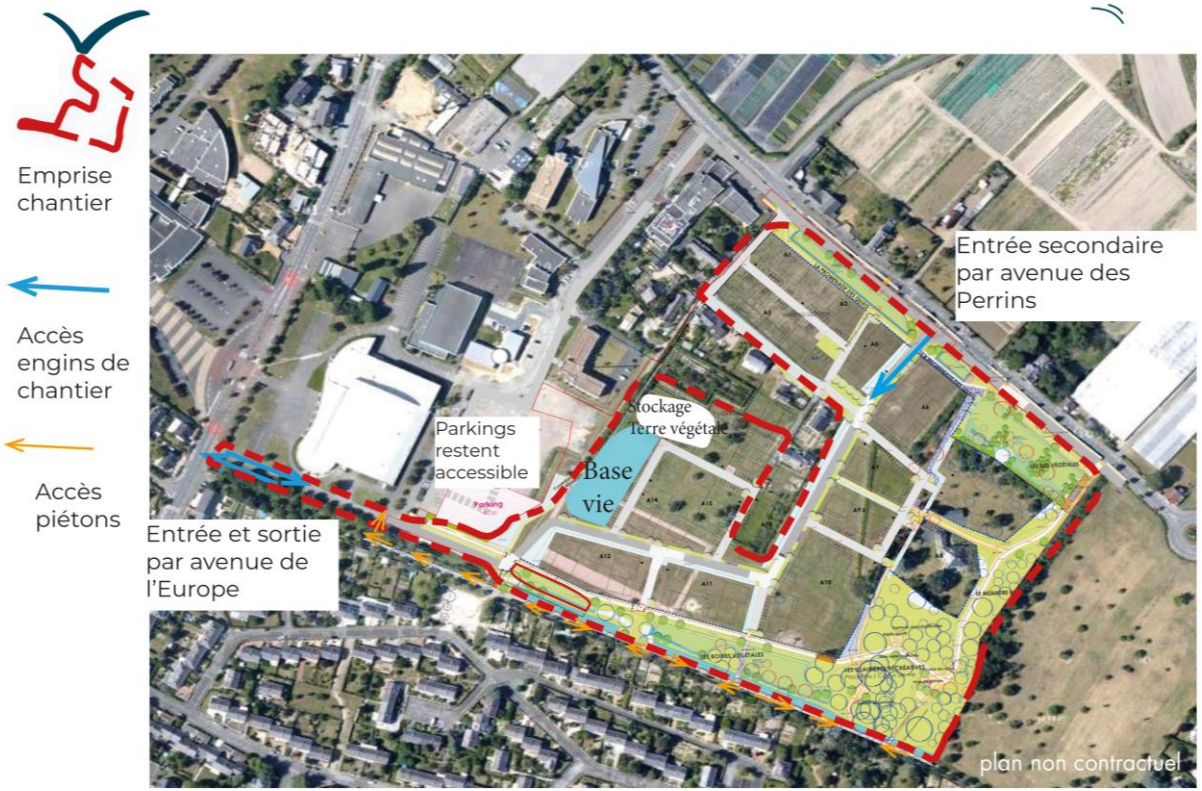
ANGERS LOIRE HABITAT (ilot A11)

Les ilots pour les bailleurs sont en cours d'affectation

02

Présentation des travaux de viabilisation

8 à 10 mois de travaux de viabilisation



Après des premiers travaux de dévoiement et d'enfouissement des réseaux sur la rue des Perrins au printemps dernier, les entreprises vont commencer à tracer les futures voies et emprises de la première tranche située entre l'avenue des Perrins, les arrières du quartier de La Chesnaie et les équipements sportifs d'Athlétis.

A l'issue d'un appel d'offres lancé par Alter, l'aménageur du quartier, trois entreprises ont été retenues pour réaliser ces travaux de viabilisation. Il s'agît de

- **TPPL pour la partie VRD,**
- **BOUYGUES ES pour la partie réseaux**
- **ID VERDE pour la partie aménagement paysager.**

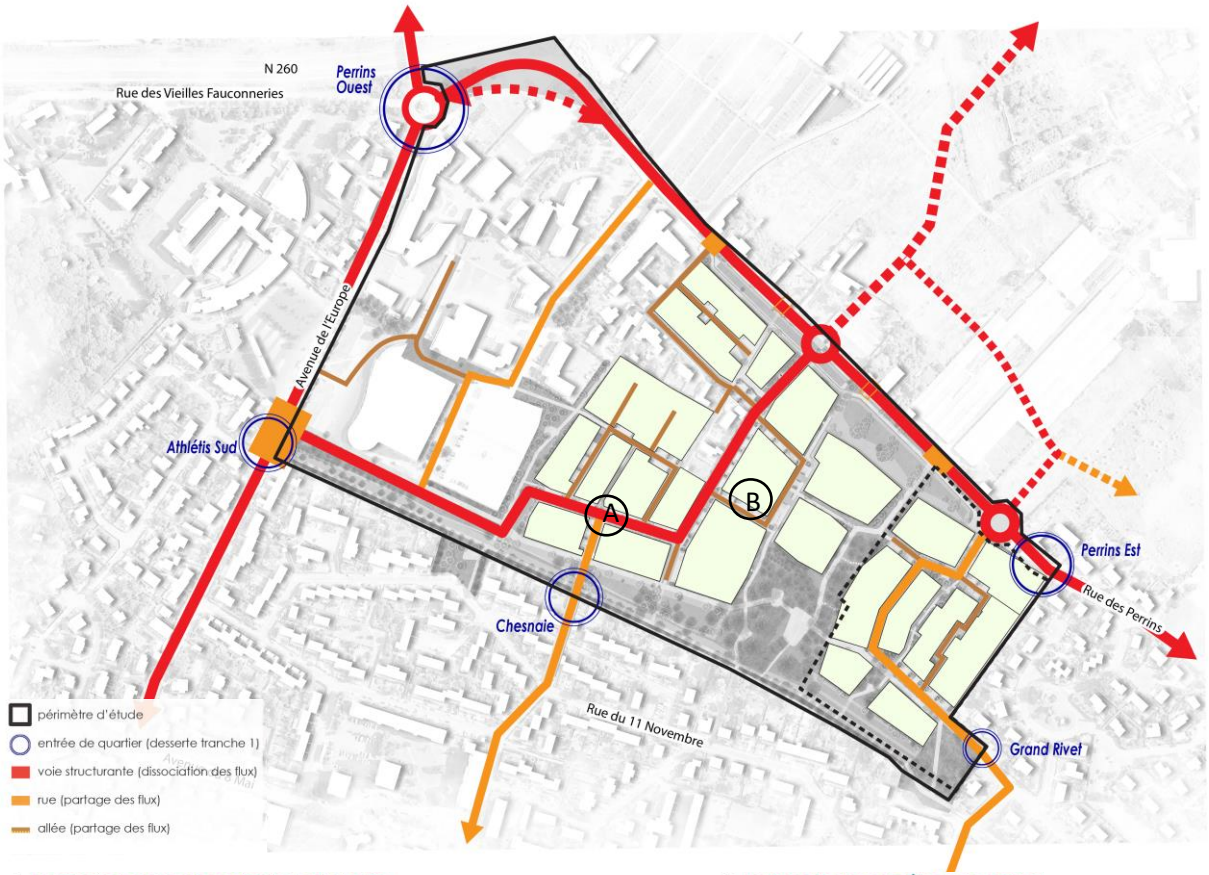
Les principaux travaux vont consister dans la réalisation d'une nouvelle voie de desserte structurante, reliée à la rue des Perrins qui permettra d'assurer des liaisons interne et externe au quartier.

Par ailleurs, en parallèle de l'aménagement des voies, des travaux de réseaux électriques, téléphoniques, éclairage public, d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau potable seront réalisés.

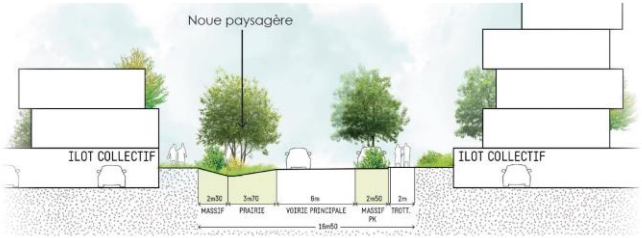
A noter que l'aménagement du quartier a été réfléchi de manière à minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion des eaux pluviales à la source. Ainsi, plusieurs bassins d'implantation et de rétention seront aménagés pour capter les eaux de pluies. Ces ouvrages participeront au paysage.

Les premiers travaux de terrassement, d'assainissement **démarrent le 7 octobre et devraient s'achever à l'été 2025**. Les travaux d'aménagement urbains et paysagers débuteront à l'automne pour s'achever au printemps 2026. Les accès au village des Perrins sont bien entendu maintenus. Ponctuellement des déviations pourront être mises en place.

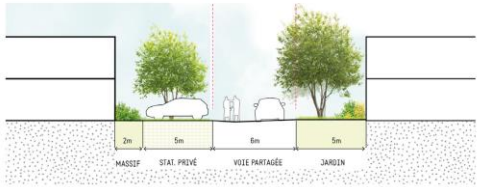
Des connexions viaires inclusives et apaisantes



A. UNE VOIE STRUCTURANTE INTERQUARTIER
Une dissociation des flux mise en scène par la trame végétale linéaire



B. UNE VOIE PARTAGÉE DE DESSERTE
Un prolongement des ambiances de rue végétale



A la rue des Perrins existante (Est-Ouest), **une nouvelle voie de desserte transversale Nord-Sud sera connectée pour assurer des liaisons avec les différents quartiers** et les secteurs d'équipements environnants via 5 points de connexion. Par ailleurs, cette future voie accueillera le parcours des lignes de bus,

En cœur de quartier, ces axes structureront une trame hiérarchisée et apaisée pour pacifier et limiter les flux de transit.

L'ensemble des dessertes d'îlot sera organisé par l'aménagement de voies partagées, aux ambiances des venelles des hameaux existants. La voiture y sera rétrogradée au profit du piéton qui circulera plus librement dans un environnement végétalisé de part et d'autre de la voie.

Des cheminements piétons accompagnant les noues, le long de la voie structurante

Des connexions viaires inclusives et apaisantes

Un parc ligérien autour des îles urbaines

La première tranche s'inscrit dans un paysage où l'eau s'articule entre patrimoine et élément à maîtriser. **Ce patrimoine naturel de la commune se retrouve dans les îles végétales et par la préservation du patrimoine arboré** qui participe à la mise en valeur des clairières récréatives en cœur de site. L'esprit ligérien est aussi perceptible au sein, des boires végétales, du quai, des promenades et sentes comestibles.

Un méandre végétal, écrin de vie et de biodiversité, qui a inspiré l'ambiance à travers l'identité horticole et naturelle des lieux pour les cœurs de vie.

LES ESPACES LUDIQUES S'INSCRIVANT DANS L'ESPRIT BOISÉ DU LIEU

Des espaces ludiques au cœur des méandres boisés de formes organiques et s'ancrant dans la nature des lieux

UN ESPRIT NATURE

UNE ÉVOCATION DES PAYSAGES D'EAU

Une gradient de traitement naturel depuis l'esprit urbain de quais aux paysages d'îles végétales

au, fil conducteur enant guider les parcours au sein du quartier

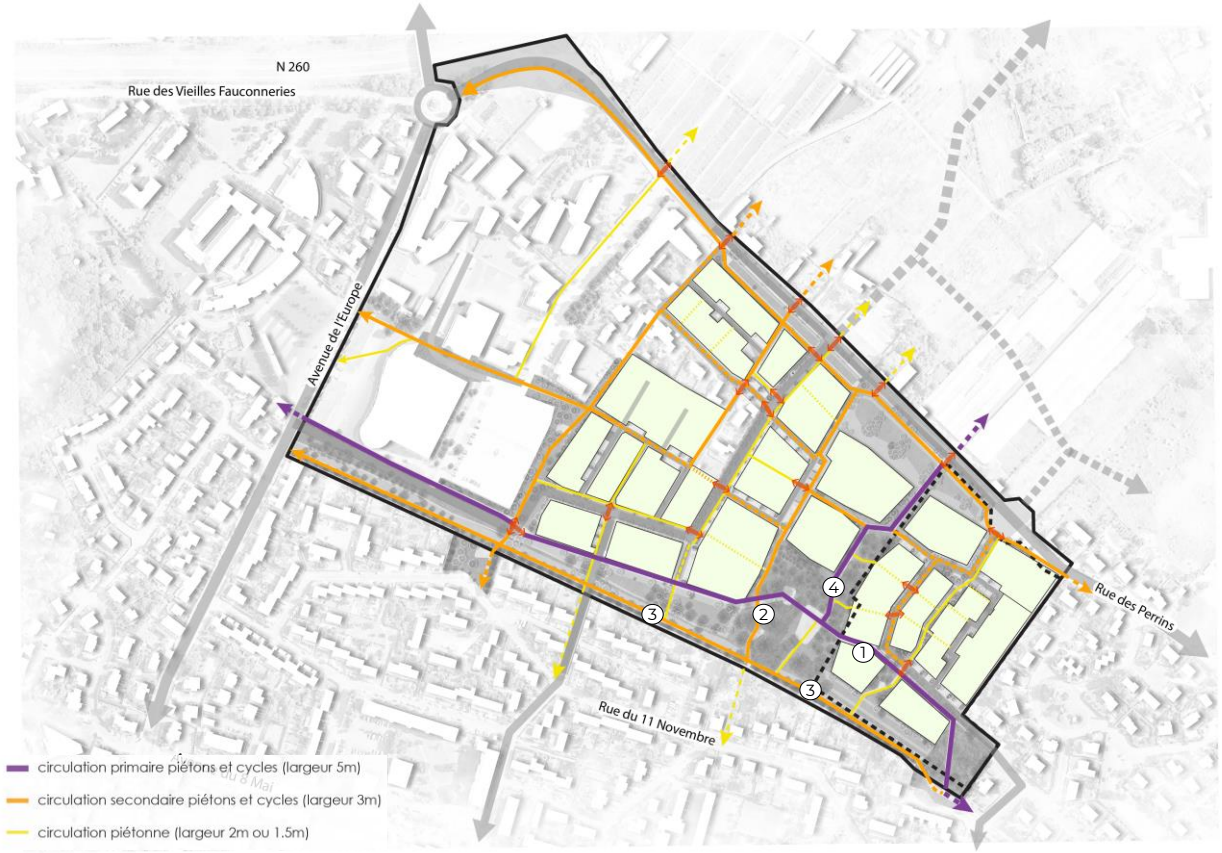
UN CŒUR DE VIE CENTRAL INSPIRÉ DE L'ARCHITECTURE DES SERRES

Des espaces de pause et de rencontre retrouvant l'esprit des serres au sein des clairières récréatives

Un parc ligérien autour des îles urbaines

Les clairières récréatives

Une trame douce hiérarchisée reliant les polarités de vie



La trame douce est caractérisée par un axe majeur structurant le réseau cycle de la ZAC :

- ✓ axe Est-Ouest en limite de la Chesnaie,
- ✓ connexion Nord-Sud avec la tranche 2

Elle s'appuie sur l'existant et relie les polarités de vie et de parcs entre eux.

De nombreuses promenades comestibles et autres allées piétonnes viennent s'accrocher à cette artère douce majeure.

C'est cette combinaison avec le principe de voie partagée qui assure les connexions douces jusque dans les cœurs d'îlots et influence le choix de mobilités alternatives dans les déplacements quotidiens.

S PARCOURS IRRIGUANT LE COEUR VERT

1 Un coeur de quartier vert dédié aux modes doux (piétons & cycles, permettant d'éviter les pistes cyclables sur voirie)

3 Des ambiances de chemins de berges en stabilisé ou stabilisé renforcé pour les parcours doux secondaires et tertiaires

UNE MATÉRIALITÉ IDENTIFIANT LA HIÉRARCHIE DES PARCOURS

2 Une voie mixte piéton/cycles en enrobé de couleur claire pour s'inscrire dans l'esprit ligérien

4 Des passerelles de franchissements de noues ou bassins pour connecter les chemins

Une trame douce hiérarchisée reliant les polarités de vie

HAUTS DE LOIRE

PROJET DE VILLE,
PROJET DE VIE

DÉMARRAGE TRAVAUX DE VIABILISATION

– Octobre 2024 - Document presse