

ZAC MONPLAISIR
DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC
RAPPORT DE PRÉSENTATION



angers Loire
métropole

communauté urbaine



1. RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

L'aménagement du quartier Monplaisir s'inscrit dans un projet global de renouvellement urbain, intégrant la requalification des espaces et équipements publics, mais également des dimensions économiques, sociales, ainsi qu'en termes de réussite éducative. Ce projet global a fait l'objet d'une validation du comité national d'engagement de l'ANRU, le 12 Juillet 2018.

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement et de développement de l'habitat, ANGERS LOIRE METROPOLE a décidé le renouvellement urbain du quartier, situé au Nord de la Ville d'Angers.

Ce projet s'inscrit dans la logique de renouvellement urbain de la commune et correspond aux objectifs qui seront développés dans le présent dossier. Il doit en particulier permettre de répondre aux besoins grandissants en matière d'habitat, de mixité sociale et d'attractivité du quartier.

Afin de permettre un renouvellement cohérent à l'échelle de l'ensemble du quartier Monplaisir, le projet urbain est défini sur un périmètre large, permettant de générer un lien étroit avec les franges les plus éloignées du cœur de quartier. Angers Loire Métropole a confié la maîtrise d'ouvrage de ce projet à Alter Public par délibération en date 12 décembre 2016. A l'intérieur de ce périmètre élargi, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une ZAC (zone d'aménagement concerté) sur un premier secteur opérationnel d'une superficie totale d'environ 65ha7a.

2. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA ZAC MONPLAISIR

Angers Loire Métropole a créé la Zone d'Aménagement Concerté de Monplaisir par délibération du 11 juin 2018 comme outils d'accompagnement, de maîtrise et de mise en œuvre opérationnelle du renouvellement du quartier, dans un souci de cohérence globale et territoriale.

RAPPEL DES ENJEUX DE LA ZAC

Les objectifs poursuivis par la ZAC visent à contribuer au développement équilibré et durable du quartier Monplaisir au sein de l'agglomération angevine :

- **Diversifier l'offre de logements et d'habitats** pour répondre à l'enjeu de mixité sociale à l'échelle du quartier, grâce à la construction de nouveaux logements notamment liée au programme de déconstruction de logements sociaux vieillissant et inadaptés.
- **Accompagner une politique de réhabilitation et de résidentialisation** des ensembles immobiliers et patrimoine des bailleurs sociaux ou copropriétés, afin d'améliorer le cadre de vie au sein des immeubles, dans les logements, tout en valorisant les espaces extérieurs et interfaces avec l'espace public.

- **Conforter et restructurer la centralité du quartier**, et améliorer l'accès aux services de proximité, notamment par :
 - La démolition/reconstruction du centre commercial de l'Europe ;
 - L'accompagnement des interventions sur les équipements public (extensions, réhabilitations, mutualisation) afin particulièrement de remédier à des inégalités éducatives, d'améliorer l'offre génératrice de liens sociaux ou propices aux pratiques sportives et à l'ouverture culturelle.
- **Redonner une place centrale et privilégiée aux piétons et déplacements doux**, pour apaiser, sécuriser et rendre plus lisibles les déplacements au sein du quartier, favoriser l'accessibilité au tramway et renforcer l'ouverture du quartier vers le centre-ville et les basses vallées angevines .
- **Requalifier les espaces publics en s'appuyant sur les qualités du quartier**, en s'appuyant sur la topographie du site et en révélant le patrimoine végétal pour valoriser l'image du quartier.
- **Appliquer les recommandations et principes de la ville durable, en lien avec l'engagement Eco-quartier**. L'engagement dès la genèse du projet dans la labélisation Eco-quartier apporte une ligne directrice commune et partagée, visant à offrir du logement pour tous dans un cadre de vie valorisé et adapté aux caractéristiques du territoire, tout en limitant son empreinte écologique.

La ZAC a donc pour vocation de créer des synergies urbaines et socio-économiques à différentes échelles, et d'amorcer le changement d'image du quartier, afin de le rendre plus agréable pour les habitants, et plus attractif.

LA PROCÉDURE DE ZAC

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont régies par l'article L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cet article précise que : « Les zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. »

La présente opération d'aménagement fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 11 juin 2018.

La Zone d'Aménagement Concerté a été confiée à l'aménageur ALTER Public, dans le cadre d'un Traité de Concession d'Aménagement par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2016.

LE PÉRIMÈTRE DE ZAC

Le quartier Monplaisir situé au nord-est de la ville d'Angers, est limitrophe avec les communes d'Ecouflant et de Saint-Sylvain d'Anjou, et bénéficie d'une bonne accessibilité de par la proximité immédiate de l'autoroute A11 et de la D523 (dite « voie des berges »). La route de Briollay et le boulevard Allonneau permettent également un accès direct vers le centre-ville d'Angers.

Au nord-ouest, le secteur de Tournerie a la spécificité d'être situé en bordure de la Sarthe et se compose essentiellement d'espaces verts. La limite ouest, s'arrête en bordure de la zone commerciale St Serge sur laquelle sont envisagées des mutations importantes à moyen terme. La zone Copernic, à l'est du quartier et de la ligne de chemin de fer, est une zone frontalière au quartier des Banchais. Elle est reliée au cœur du quartier Monplaisir grâce à une passerelle piétonne enjambant la voie ferroviaire. Enfin, la limite sud du quartier est principalement composée d'un tissu d'habitat pavillonnaire. A noter, que le centre de Monplaisir n'est distant, à vol d'oiseau, que de 2 km du centre-ville d'Angers.



Figure 1: Le quartier Monplaisir au sein de la ville d'Angers et la future ligne B du tramway – Atelier Ruelle

Le périmètre de la ZAC, représente une surface de 65.7 ha environ, délimitée comme suit :

- Au Nord, par le boulevard Monplaisir, en incluant le passage du Doyenné ;
- A l'Est, par le boulevard Copernic et l'ensemble immobilier Kalouguines, propriété d'Immobilier Podeliha (intégré au périmètre de la ZAC) ;
- Au Sud, par le boulevard Henri Dunant et l'ensemble immobilier Dunant, propriété d'Angers Loire Habitat (intégré au périmètre de la ZAC) ;
- A l'Ouest, par la route de Briollay et les ensembles immobiliers propriétés d'Angers Loire Habitat.

La ZAC est située sur un tissu urbain constitué d'habitat collectif au cœur du quartier, entouré par un tissu à majorité pavillonnaire.

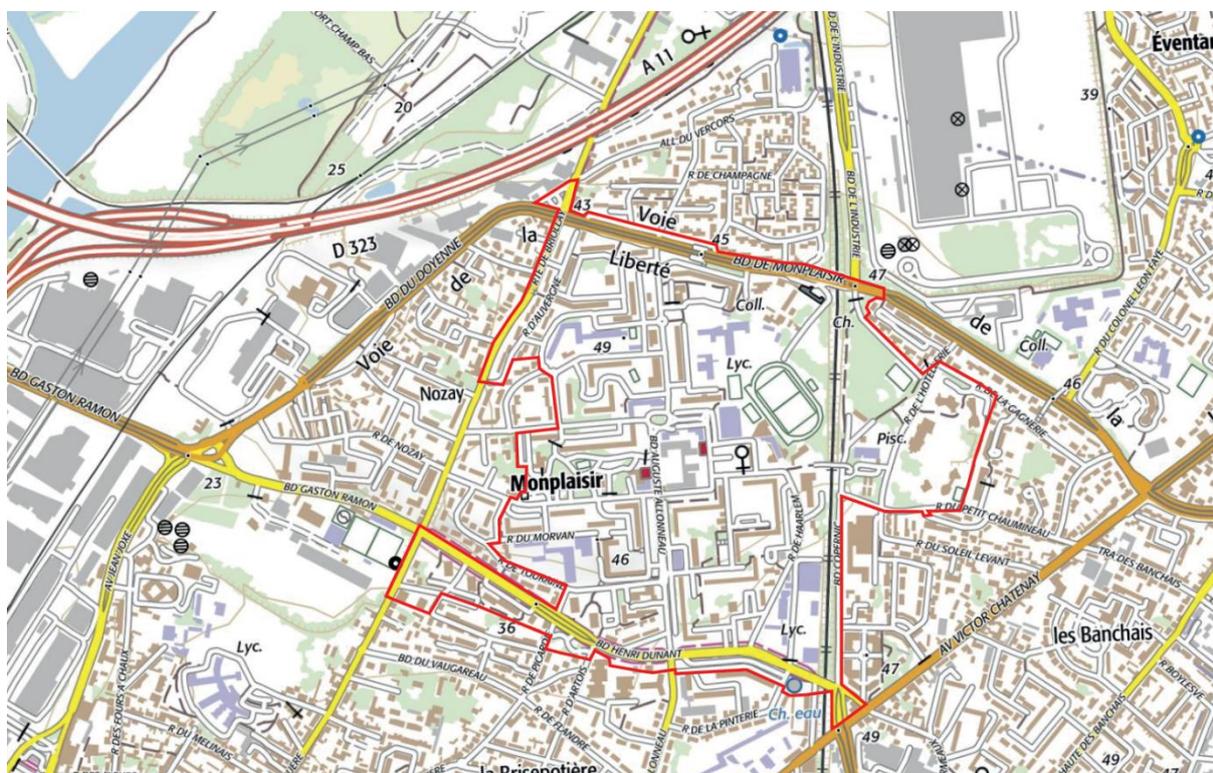


Figure 2 : Périmètre de la ZAC Monplaisir

3. LA ZAC MONPLAISIR : INTENTIONS URBAINES

LES AXES FÉDÉRATEURS DU PROJET

La transformation de Monplaisir a pour objectifs d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants, de favoriser le développement d'une nouvelle offre économique et commerciale, tout en développant la réussite éducative et le lien social.

Sur le plan urbain, le « changement d'image » attendu pour le quartier se base sur une stratégie combinée de démolitions, justifiées par des gains de qualité urbaine, de réhabilitations et de constructions neuves. Ces interventions, associées à une action forte sur l'espace public ont vocation à révéler les qualités intrinsèques du quartier, tout en rattachant Monplaisir au tissu urbain environnant.

Par ailleurs, la création d'emplois par l'implantation de nouvelles activités, la revalorisation d'équipements publics et de commerces, la création de nouveaux logements, contribuant à une diversité de peuplement, sont également des objectifs recherchés.

Les principaux objectifs pour engager le renouvellement urbain de Monplaisir sont les suivants :

- Une remise en perspective du quartier par rapport à l'ensemble de la ville, pour le relier aux pôles d'attractivité actuels ou futurs : Berges de Maine et de Sarthe, centre-ville, cité de la solidarité au Doyenné... L'accompagnement d'une deuxième ligne de transport en commun en site propre, prévue à échéance 2022 sur le quartier, est un des enjeux forts du projet ;
- La revalorisation de la place des équipements et des commerces comme facteur d'attractivité du quartier, notamment via la restructuration de la place de l'Europe et de son centre commercial situé en cœur de quartier.
- Une action forte d'aménagement pour valoriser les espaces publics du quartier : mise en relation d'espaces verts structurants du quartier (jardin Galliéni et parc Hébert de la Rousselière) ; redimensionnement des voiries notamment ; ...
- Un rééquilibrage de l'offre d'habitat : avec deux tiers de logement social, apporter une diversité de peuplement est un enjeu majeur pour Monplaisir. Le projet prévoit la démolition de 368 logements, la réhabilitation de 1 470 logements et la construction d'environ 500 nouveaux logements en accession sociale et libre, afin de favoriser l'accès à la propriété des ménages présents sur le quartier et d'attirer de nouveaux habitants.

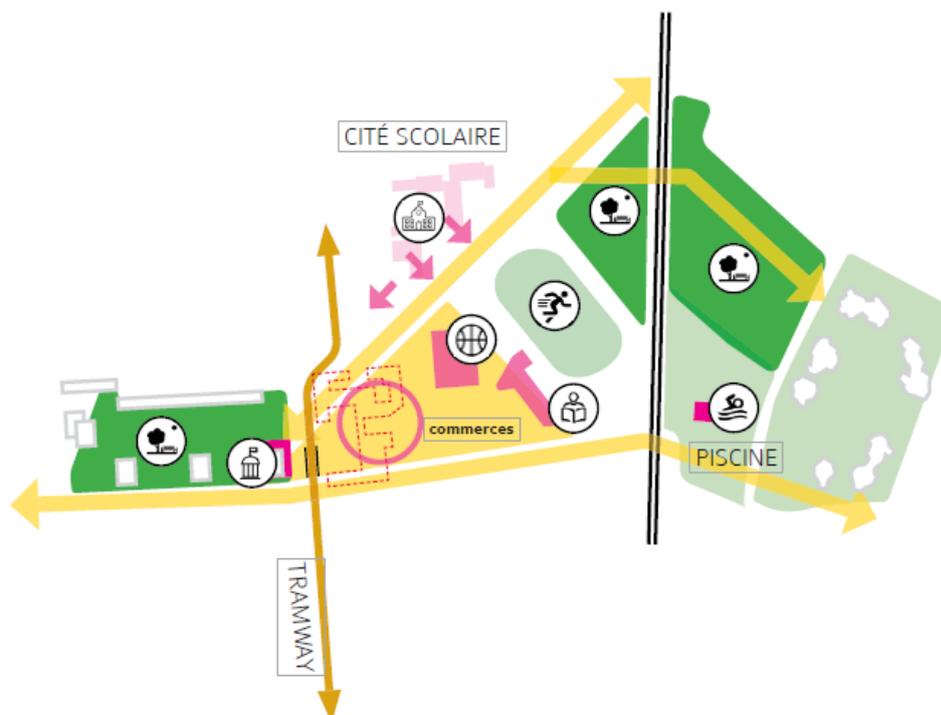
Il convient également de noter que le quartier Monplaisir fait l'objet d'une démarche écoquartier pour laquelle Angers Loire Métropole s'est engagé : 1^{ère} étape de la labellisation approuvée via une délibération du Conseil Communautaire en date du 29 Janvier 2018.

UNE NOUVELLE CENTRALITE ETIRÉE

La Place de l'Europe se présente comme un environnement clos, minéral, où le centre commercial est posé comme un espace que l'on ne traverse pas, mais où l'on « entre

». Cette configuration relègue les équipements de la centralité (gymnase, Maison pour tous etc...) à l'arrière de la centralité et non en son sein. Les enceintes scolaires, clôturées et peu perméables créent également des entités qui relèguent au second plan certains espaces du quartier, tel que le parc Hébert de la Rousselière qui bénéficie pourtant de grandes qualités paysagères et environnementales.

L'un des enjeux du projet est de transformer l'espace de convergence statique et close de la place de



l'Europe en une nouvelle centralité ouverte, née de croisements... L'idée est de créer un chapelet d'espaces publics contrastés, mais reliés dans une continuité confortable et lisible, pouvant accueillir des pratiques diversifiées, et offrir ainsi un éventail élargi de possibilités d'itinéraires et de haltes. L'objectif est aussi de mieux relier les équipements de la centralité, la place, les commerces, les jardins Galliéni et Hébert de la Rousselière.

Figure 3: Représentation schématique du principe d'organisation de la nouvelle centralité Europe - Atelier Ruelle

DES DEPLACEMENTS DOUX FACILITES

Dans un quartier où le taux de motorisation est faible par rapport au reste de la Ville, **un travail** est à mener **sur l'évidence de la desserte, sur le confort des parcours, sur la mise en valeur de repères et une attention au plaisir des lieux... en bref, sur les qualités ressenties par le piéton, afin que la distance parcourue se fasse promenade, spectacle, opportunité de faire autre chose que de se rendre d'un point à une autre...**

La mise en œuvre de ces intentions passe notamment par :

- Favoriser les fluidités (sur des points critiques comme la place de l'Europe), les interfaces (entre la rue et la jardin Gallieni, entre la rue de l'Hôtellerie et le parc Hébert...), développer l'ouverture et les continuités des parcours quotidiens, enrichir les choix d'itinéraires ;
 - Valoriser la ville des courtes distances en facilitant les déplacements doux et en donnant toute sa place au piéton : confort des trottoirs, plantations, bandes ou pistes cyclables... ;
 - Proposer une meilleure compréhension et lisibilité de la structure urbaine : clarification de la hiérarchie des rues, création de nouvelles continuités viaires, circulées ou non ;
- Développer résolument une offre de stationnement longitudinal sur la voie publique propices au déplacement piéton :
 - facteur de sécurité protégeant du contact direct avec la chaussée,
 - facteur de pacification de la circulation due à la rotation des véhicules en stationnement

Le projet vise également à appliquer ces principes, en s'adaptant au sol, au site, à la topographie, au végétal, à ce qui est déjà là, et en proposant des interventions par «touche», au cas par cas, situation par situation.

DES LIMITES REPENSEES

La qualité des profils et des rives construites des voies cernant le quartier peut transformer la relation de celui-ci à l'ensemble de la ville.

Si les boulevards cessent d'être des frontières et deviennent des lisières qui sont lieux de respiration et d'échanges, en s'intégrant dans une trame apaisée, urbaine et accueillante aux modes lents, Monplaisir pourra alors devenir un simple quartier de la ville.

La question du sol se trouve tout particulièrement visée par cette entreprise d'intégration à la ville. Sa qualité, son confort, son usage des codes communs à l'ensemble de la ville (mobilier, trottoirs, éclairages, gestion du stationnement...) C'est un facteur primordial - l'un des principaux en réalité - du ralliement des grands ensembles à la ville commune, partagée, et intelligible au simple passant.

REPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES

Le projet porte une attention forte aux objectifs environnementaux ainsi qu'à l'économie du projet (coût de réalisation, d'entretien et de gestion) autour des principaux enjeux suivants :

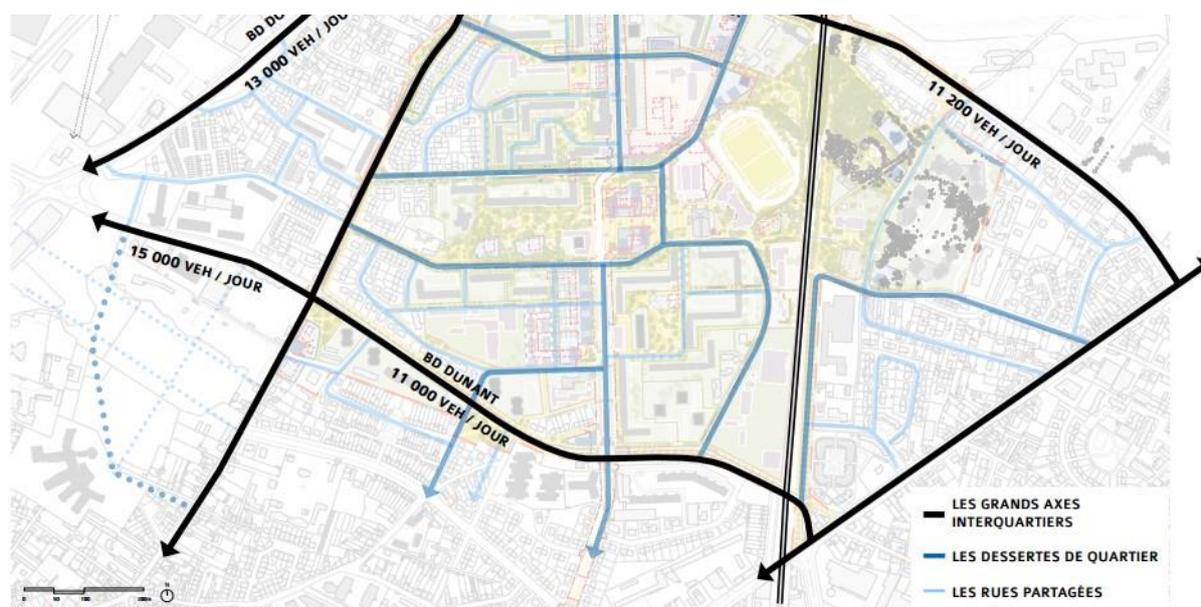
- Penser le projet en limitant les coûts d'intervention en s'appuyant par exemple sur les réseaux existants, les fils d'eau existants et structures existantes, pour une économie d'opération au profit de la qualité des aménagements de surface,
- Conserver et protéger les arbres existants et permettre, un remplacement progressif de ces derniers afin de maintenir les grands corridors écologiques
- Choisir un mobilier urbain, une palette végétale et des modes de plantation adaptés au site et à la sollicitation prévisible des aménagements.
- Préserver et valoriser la ressource en eau et lutter contre les îlots de chaleur au travers de la dé-imperméabiliser les sols et le développement de l'infiltration.
- Porter une attention à la luminance des matériaux
- Travailler avec les futurs gestionnaires (moyens et savoir-faire) sur la gestion

DISSOUDRE LES LIMITES

MONPLAISIR DANS LA VILLE



Figure 4- Les grands axes interquartiers facteurs de ruptures urbaines - Atelier Ruelle



différenciée des espaces verts, en étant attentif aux problématiques de taille, de nettoyage, d'arrosage, ... comme composantes des projets

- Choisir des matériaux de sol modulaire pour faciliter les interventions dans le temps (démontage, remontage) en cas de reprise réseaux ou autres

Dans cette optique, le quartier Monplaisir fait l'objet d'une démarche écoquartier pour laquelle Angers Loire Métropole s'est engagé : 1ère étape de la labellisation approuvée via une délibération du Conseil Communautaire en date du 29 Janvier 2018.

LES GRANDS SECTEURS D'INTERVENTION

Dans le périmètre de la ZAC Monplaisir, plusieurs secteurs majeurs font l'objet d'interventions spécifiques.

B - 5 SECTEURS - 5 AMBIANCES

5 SECTEURS, 4 QUADRANTS AUTOUR DE LA CENTRALITÉ

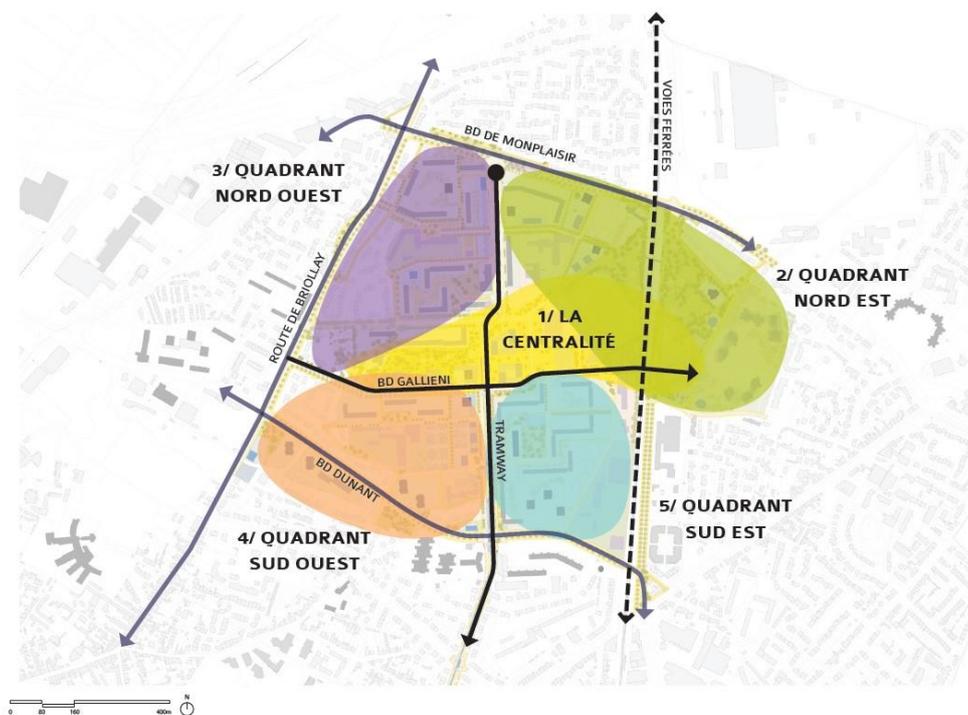


Figure 5- Plan de localisation des principaux secteurs d'interventions - Atelier Ruelle

LA CENTRALITE EUROPE – UNE CENTRALITE ETIREE

Afin que la centralité nouvelle connecte effectivement les quadrants du quartier, elle propose de :

- donner du souffle, de la vitalité et de l'expansion à la centralité en l'ouvrant et en la connectant
- mettre en place une mécanique de renouvellement du centre commercial sur lui-même
- enrichir et donner du volume au programme commercial en le surmontant de logements
- connecter les équipements et le Jardin Galliéni sur un sol fluide et continu
- donner toute sa présence à la mairie de quartier en l'associant à la station de tram
- penser au piéton prioritaire sans affaiblir la fluidité nécessaire de la circulation des voitures

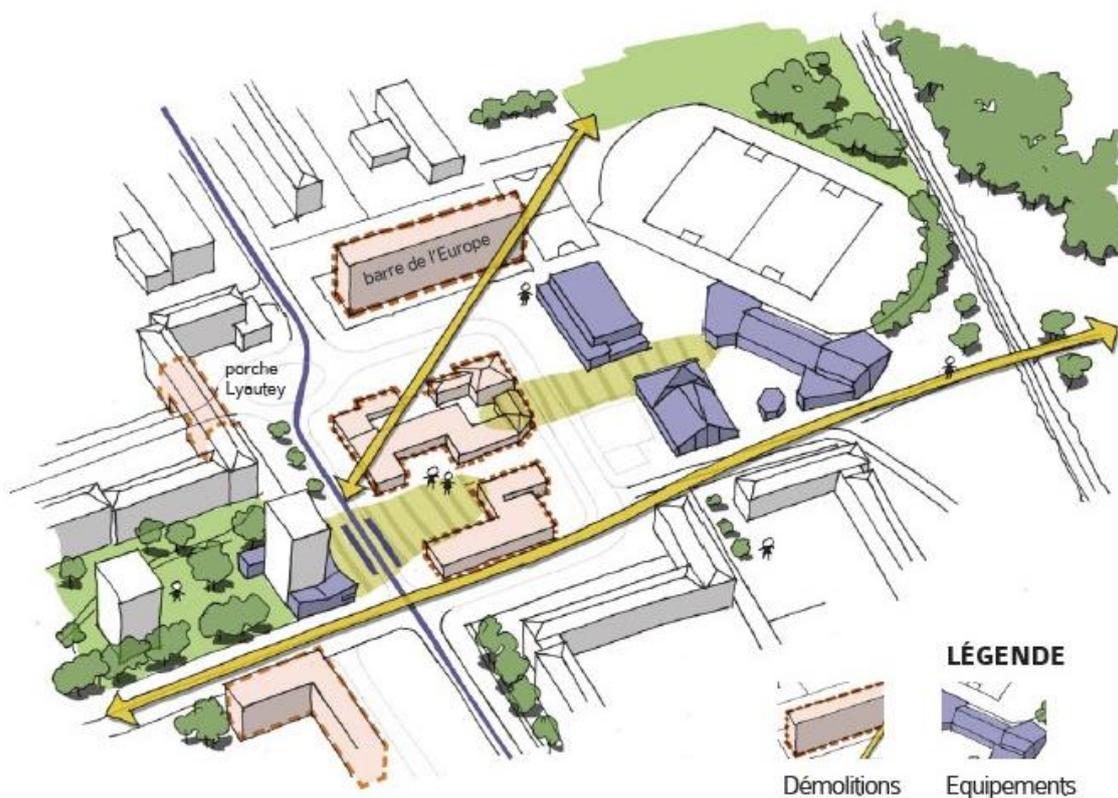
Elle propose également de déployer tous les effets positifs qu'ouvre potentiellement la démolition de la barre de l'Europe :

- dissoudre les limites étanches qui enferment le quartier à l'Est afin de rendre accessibles et visibles les trésors cachés du quartier : le parc, le stade...ouvrir un

plateau sportif et naturel accessible à la ville et créant une nouvelle relation avec cette dernière, une nouvelle image, et sans doute un nouveau facteur d'attractivité pour le quartier

- conquérir le parc Hébert de la Rousselière, l'introduire jusqu'au cœur du quartier, et l'habiter (« le Parc Habité »)
- amener la Cité Scolaire en façade de la centralité

Enfin, pour accompagner ces actions, un pôle culturel sera réalisé dans l'ancien FJT situé rue de Harlem et le gymnase sera requalifié. La démolition du porche Lyautey et



des tours 15 et 17 Galliéni, des logements d'ALH situés de part et d'autre des boulevards Galliéni et Lyautey contribueront également à la requalification de ce secteur.

Figure 6 - La centralité Europe / Principes d'interventions – Atelier Ruelle



Figure 7 : La nouvelle centralité Europe / Croquis d'ambiance (à titre indicatif) – Atelier Ruelle

LE PARC HABITE / LE QUADRANT NORD EST

Le projet propose sur ce secteur de s'inspirer de l'esprit des Kalouguines en proposition des constructions en lisière du parc Hébert de la Rousselière ou associées à la résidentialisation des Kalouguines. Au milieu des arbres, de petits collectifs aux formes un peu libres ou de nature expérimentale peuvent s'implanter là, jusqu'aux confins des équipements sportifs, situés eux aussi « dans le parc » (piscine, stade...)

L'implantation des nouvelles constructions sera pensée en veillant à conserver les arbres existants dans de bonnes conditions (emprise des houppiers non constructible). Par ailleurs, une nouvelle passerelle reliant les deux rives du parc Hébert de la Rousselière sera réalisée, en lien avec le réaménagement du parc.

LE PLATEAU DE MONPLAISIR / LE QUADRANT NORD OUEST

Le Nord de Monplaisir est en plateau dominant les pentes qui conduisent doucement vers les basses vallées angevines. Malgré leur hauteur raisonnable, les bâtiments qui bordent le Boulevard Monplaisir font la silhouette du quartier loin vers l'horizon. Le lien existe donc, par le lointain, par la vue et par la présence dominante du quartier dans le paysage.

La fluidification des parcours piétons vers le centre actif du quartier est proposée, parallèlement au Bd Schuman et au tram. Des cheminements doux, reliant calmement le local des jeunes, l'école, le city stade, la résidence pour personnes âgées... Support de rencontres et de croisements intergénérationnels donc itinéraire tranquille pour les écoliers et les aînés, confortable et lisible pour les poussettes...

La diversification typologique trouve à s'inscrire dans les espaces accompagnant les cheminements : petits collectifs et maisons de ville contribuent à nuancer l'aspect du

quartier comme les façons d'y habiter. C'est une façon également de proposer une sorte de capillarité typologique avec le tissu pavillonnaire au Nord du boulevard de Monplaisir...

Enfin, de nombreuses interventions auront lieu sur les bâtiments d'ALH et d'Immobilière Podeliha qui seront réhabilités, ainsi que sur le Groupe scolaire Paul Valéry qui sera restructuré.

LE SECTEUR ALLONNEAU / LE QUADRANT SUD OUEST

Les logements envisagés sur le coteau que cache aujourd'hui l'îlot Allonneau, suite à la démolition des logements d'Angers Loire Habitat, sont individuels ou semi-individuels (intermédiaires). Ils s'étagent en plateaux selon la pente exposée plein sud. Leurs jardins pourraient s'aligner en enfilade du haut vers le bas, dégagant des vues depuis le point haut de l'espace public. En inversant le point de vue, depuis Dunant vers Galliéni, depuis le sud vers le nord et depuis le bas vers le haut, le quartier s'expose alors en douceur, en révélant sa profondeur, végétale et habitée... Le premier visage qu'il présente à la ville, sur le bd Dunant, se fait peut être ainsi plus avenant et plus accueillant.

C'est à l'ouest d'Allonneau que le dénivelé topographique de Monplaisir est le plus marqué et le plus contrarié. Ce secteur, occupé en son centre par le groupe scolaire Voltaire (restructuré dans le cadre du projet), bordé par le très introverti îlot Allonneau à l'Est et séparé de Galliéni par les longs immeubles qui le surplombent au Nord, bute brusquement sur le Boulevard Dunant en bas de pente.

Les ruptures d'échelles, les longs trajets de contournement et la frontière des boulevards le dissocient finalement du cœur de quartier comme des quartiers limitrophes. Le projet s'attachera à l'ouvrir, le fluidifier, le rendre visible et le raccorder à sa topographie naturelle en valorisant les atouts de sa situation urbaine.

LE SECTEUR PETIT VERGER / LE QUADRANT SUD EST

C'est un ensemble que l'on peut presque qualifier de binaire : le quadrant sud-est de Monplaisir est presque exclusivement occupé par deux entités de dimensions considérables : l'îlot du Petit Verger et le lycée professionnel qui lui-même est adossé à la voie ferrée. En contrebas du Bd Allonneau, le plateau est ici relativement aplani. L'îlot du Petit Verger bénéficie d'une belle emprise très végétale et d'un emplacement privilégié, entre centralité et seuil de quartier. Pourtant sa configuration introvertie le singularise, et tend à l'isoler.

Le projet se propose de le relier de façon plus fluide à la maille publique, via notamment la démolition d'une cage d'escalier de logements, et de faciliter l'usage des stationnements qui lui sont affectés. L'ensemble des logements de la SOCLOVA bénéficieront sur ce secteur de travaux de réhabilitation.

4. SYNTHÈSE

Le renouvellement urbain projette donc des interventions majeures de requalification de l'espace public, des rues et des centralités, pour lier Parcs et quartier.

La déconstruction de près de 368 logements s'accompagne de la réhabilitation d'environ 1 470 logements sur le patrimoine de logements sociaux, sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs.

La ZAC Monplaisir programme la construction de logements de la maison individuelle au collectif, du logement social à l'accession libre, pour une surface de plancher estimée à 32 500 m² (à +/- 20%).

La création d'environ 3 500 m² (à +/- 20%) de surface de plancher de commerces, activités et services peaufine le programme de construction, principalement pour conforter la centralité Europe.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, le présent dossier comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.