



Compte rendu de la réunion publique du 17 Avril 2018

Salle Chabrol, quartier Belle-Beille

En présence de M. le Maire d'Angers,

Mme LEBEAUPIN, adjointe de quartier Belle-Beille, Lac de Maine

Mme AZAIS, Duval développement

Mme ZEITAN, Cabinet d'architecture LGA

M. QUIN, cabinet d'architecture CALQ

Une centaine de participants

INTRODUCTION

Après des remerciements pour la présence des participants dans la salle, M. le Maire d'Angers a précisé l'objectif de cette rencontre :

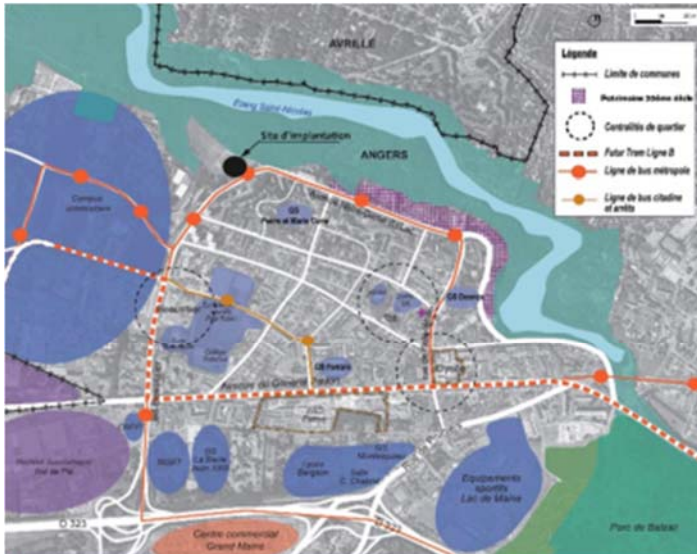
- Réexpliquer les éléments du projet « les bois d'Angers »
- Expliquer les éléments de modification du PLUi

Quelques informations clés ont été annoncées concernant le projet de rénovation urbaine du quartier :

- Le passage en Comité National d'Engagement de l'ANRU entre le 5 et le 16 juillet 2018
- L'intérêt de renforcer les deux polarités présentes Beaussier / Tati
- L'intérêt de renforcer les déplacements doux à l'échelle du quartier
- L'intérêt de rajouter des passerelles sur l'étang Saint Nicolas
- Annonce de la démolition prochaine des bâtiments Angers Loire Habitat au 20 et 40 Notre-Dame-du-Lac
- L'évolution du quartier sur la thématique habitat de 2018 à 2027 avec un objectif de renforcer la mixité sociale du quartier, notamment en accueillant davantage de logements en accession à la propriété. L'objectif est de passer

- De 5 890 logements à 5 916 logements
- De 47 % de logements sociaux à 38 %
- Un taux de 19 % de propriétaires résidents à augmenter
- Un taux de 80 % de logement locatif à diminuer

PRESENTATION DU SITE



Site d'implantation du projet
« Les Bois d'Angers »

LA RÉNOVATION VERTE DU GRAND BELLE-BEILLE



PARCELLE CONSTRUCTIBLE



Site d'implantation du projet « Les Bois d'Angers »
Etat existant

Terrain constructible:

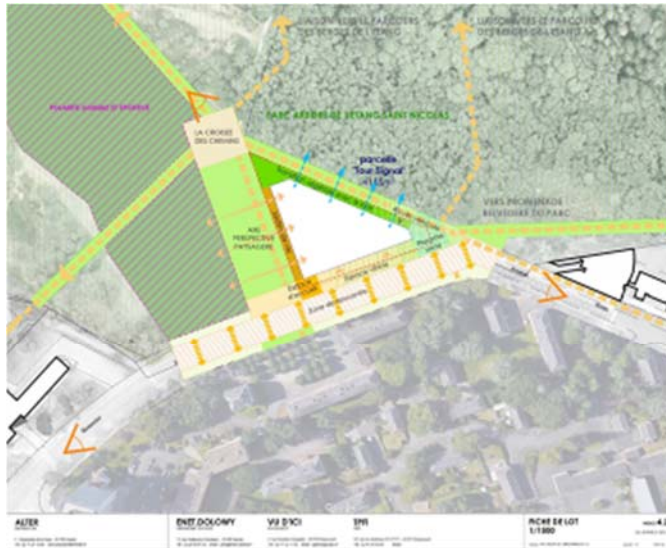
- Dès 1979 sous POS en zone UBb
- En 2006 sous PLU Centre en zone UD
- En 2016 sous PLUi en zone UDru

LA RÉNOVATION VERTE DU GRAND BELLE-BEILLE



Le terrain est constructible depuis longtemps. Le liseré blanc représente l'emprise maximale du futur projet. La partie boisée du parc Saint Nicolas n'est pas concerné. L'emprise des bâtiments est à peu près équivalente à celle des emprises imperméabilisées actuelles.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



ANGERS, VILLE EN MOUVEMENT

Principes d'aménagement des cours d'îlots

	Payette urbaine sur le boulevard à grande échelle pour favoriser l'usage quotidien en lien avec le boulevard et le quartier		Haute végétale au pied du bâtiment à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien
	Zone d'accueil principale du bâtiment à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien		Orientation vers le Parc et l'îlot à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien
	Après de vie pour favoriser les espaces de jeux de la jeunesse à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien		Accès au stationnement à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien
	Report privilégié à créer vers le boulevard et les espaces de services à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien		Stationnement relatif au projet de quartier et au pays
	Place verte même en situation de large boulevard à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien		Espaces paysagers aménagés à grande échelle pour le confort urbain et l'usage quotidien

RÉNOVATION VERTE DU GRAND BELLE-BELLE / VILLE D'ANGERS
TOUR SIGNAL / PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Schéma d'aménagement / ALTER / Enet / Dolowy
État projeté

LA RÉNOVATION VERTE DU GRAND BELLE-BELLE



Le schéma d'aménagement, imposé au promoteur DUVAL, prévoit une amélioration des circulations douces vers le parc Saint Nicolas. Cela se concrétisera principalement par l'aménagement d'un mail planté créant une perspective et une nouvelle ouverture vers le parc.

LE CONCOURS PUCA

Angers retenue dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt national



Les Immeubles à Vivre Bois :
Une démarche novatrice pour penser autrement la ville de demain

Un nouvel art de bâtir et d'habiter Vivre Bois, porteur d'attractivité économique, sociale et environnementale

Organisation d'un concours national par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) du ministère de la transition écologique et solidaire et du ministère de la cohésion sociale des territoires

Lancement de l'appel à propositions : **06 février 2017**
Date limite de réponse à l'appel à propositions : **30 mai 2017**
Annonce des équipes lauréates de l'appel à propositions : **Septembre 2017**
Exposition à la maison du projet des 2 lauréats : **Novembre 2017**

LA RÉNOVATION VERTE DU GRAND BELLE-BELLE

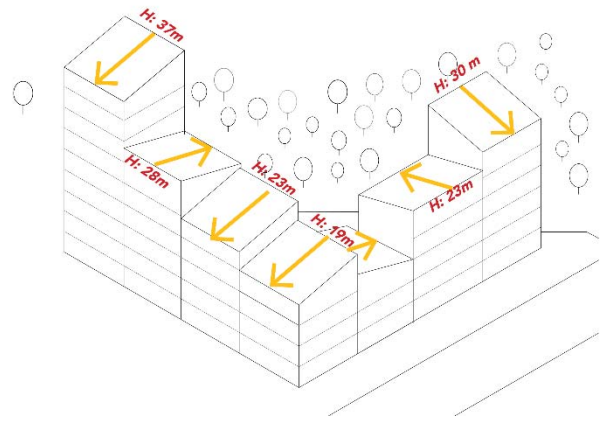


PRESENTATION DU PROJET « les bois d'Angers »

Le projet « les Bois d'Angers » n'est pas une tour mais un ensemble urbain dont le bâtiment le plus haut (37 m) a été volontairement implanté en fond de parcelle. Cela garantit une échelle de l'ensemble respectueuse du piéton par un épannelage progressif de la rue vers le parc.

La juxtaposition des volumes à hauteurs différentes garantit une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

La perception de cet ensemble à partir la rive haute opposée de l'étang est équivalente à la tour Quémard en R+ 16.



Vue depuis la Rive de l'étang St Nicolas
côté la Mare

AVANT






APRES

L'entrée de cet ensemble sous porche bénéficiera d'espaces communs extérieurs paysagers. Un parking de stationnement est positionné en souterrain. Les logements des RDC bénéficieront de terrasses extérieures privées.

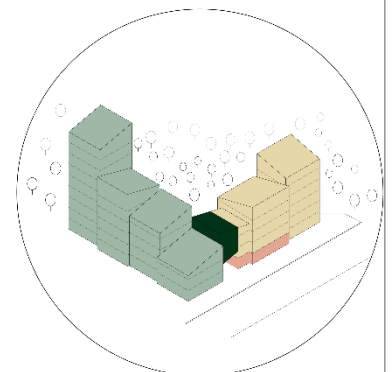
Un projet Multigénérationnel

Un programme mixte:

-  Logement accession
55 logements (T1 au T5)
-  Résidence d'habitat accompagné
pour personnes âgées autonomes
38 logements
-  Halte garderie (30 places)

70 places de stationnement

Surface totale
6 600 m² environ



Le bardage extérieur sera en bois pré grisé avec des ouvertures aléatoires et un jeu de transparence de ces mêmes ouvertures.

La maquette du projet sera consultable à la maison du projet.



QUESTIONS/ REPONSES

Avez-vous réfléchi concernant les risques d'incendie de ce type de construction en bois ?

Il existe des règles très strictes concernant les constructions en bois. Mis en oeuvre dans les normes actuelles, le bois présente une bonne stabilité au feu. De plus, le SDIS sera sollicité dans le cadre de la demande de permis de construire.

Ce projet est tout près du bois. On y tient. Qu'en est-il de sa constructibilité ? y aura-t-il des travaux dans le bois ?

La totalité du parc Saint Nicolas est inconstructible. Les travaux des « Bois d'Angers » se dérouleront en dehors du bois. Le bruit des travaux seront moins important puisqu'il s'agit d'éléments en bois préfabriqué.

Y aura-t-il un ascenseur pour la résidence senior ?

Oui, un ascenseur pour la résidence pour personnes âgées autonomes et 2 ascenseurs pour le reste du programme.

Pourquoi construire des tours ? Voulez-vous construire des tours sur tout le quartier ?

Le projet « Bois d'Angers » a été choisi à l'issue du concours PUCA justement parce qu'il ne s'agit pas d'une tour unique mais d'un ensemble urbain progressif. La modification de hauteur du PLUi ne concerne que ce projet et cette parcelle. Le plafond de hauteur du PLUi sur l'ensemble du quartier ne changera pas.

L'intention de la ville n'est pas de construire d'autres bâtiments sur les terrains aux abords immédiat de l'immeuble en bois (terrains de rugby et abords). M. le Maire s'engage à réduire la constructibilité dans le futur Plan Local d'Urbanisme, uniquement au périmètre de ce projet afin de classer en zone inconstructible le terrain de rugby et ses abords.

Quelle est la durée de vie des bâtiments en bois ?

De nombreux exemples de bâtiments en bois construits au 15ème siècle sont encore debout. La maison d'Adam par exemple. Il n'y a pas de vieillissement accéléré pour ce type de construction.

Quel est le type de résidence pour les séniors ? Pourquoi construire une résidence senior ici ?

Il s'agit d'une résidence pour personnes âgées autonomes avec des logements non médicalisés mais avec des services. Les besoins de logements pour les seniors autonomes vont augmenter. D'ailleurs, la ville d'Angers travaille à la relocalisation de la « Rose de Noël » au plus proche du tramway.

Vous créez un mur entre l'étang et la ville ? Il n'y aura plus de passage vers le parc ?

Le schéma d'aménagement prévoit d'améliorer les déplacements doux et la création d'un mail planté vers le parc. Egalement, des surfaces imperméabilisées aujourd'hui seront redonnées à la nature.

La halte-garderie va générer des déplacements supplémentaires ?

Les abords de cette opération vont évoluer grâce au projet de rénovation urbaine. Les besoins de places en halte-garderie devraient augmenter. De nombreux habitants du quartier ou de personnes venant travailler dans le quartier auront besoin de cet équipement. Cela ne générera pas de flux de circulation supplémentaire. Une dépose minute sera aménagée.

Les gens du voyage sont présents sur le site depuis plusieurs semaines. Vont-ils rester ?

Ce site n'est pas un Terrain d'Accueil des Gens du Voyage. Ils se sont installés parce que le secteur de la Baumette est en travaux pour améliorer les conditions d'hygiène. Il n'y aura plus d'accès pour les gens du voyage une fois le projet terminé.

Quelle est le type d'énergie pour les bâtiments ?

Le projet sera raccordé à la chaufferie urbaine bio masse de Belle-Beille. Il y aura des radiateurs dans les logements. Le four gaz de la chaufferie ne sera utilisé que très rarement en fonction de la demande de chaleur ou de pénurie d'approvisionnement en bois de chauffage.

Quelle performance énergétique ? Autres sources d'énergie alternative ?

Le promoteur Duval et l'architecte réfléchisse à implanter des capteurs sur les toits. La performance est pour l'instant calée sur RT 2012 – 20 %. L'ensemble du quartier bénéficie du label ECO QUARTIER.