



CONSEIL ET INGÉNIERIE EN DÉVELOPPEMENT DURABLE  
Aménagement & Territoires



# ALTER PUBLIC

## ZAC Monplaisir

Etude d'impact sur l'environnement  
*Volet A : Présentation du projet*

**Décembre 2019**

REDACTEUR  
Samuel GUY



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| • <b>TITRE A : INTRODUCTION</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>1 L'ÉTUDE D'IMPACT</b> .....   | <b>6</b>  |
| 1.1 Généralités sur l'étude d'impact .....  | 6         |
| 1.2 Périmètre du projet et justification de l'étude d'impact .....  | 6         |
| 1.3 Auteurs de l'étude .....  | 7         |
| 1.4 Aires d'étude de l'étude d'impact .....   | 8         |
| 1.5 du dossier de création de ZAC au dossier de réalisation .....   | 9         |
| 1.5.1 Principales modifications du projet apportés par le dossier de réalisation et incidences sur la rédaction de l'étude d'impact ..... | 9         |
| 1.5.2 Principales évolutions du document d'étude d'impact .....   | 10        |
| <b>2 HISTORIQUE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b> .....  | <b>11</b> |
| 2.1 Projets de rénovation urbaine à Angers – le programme ANRU 1 .....  | 11        |
| 2.2 Le contrat de ville de l'agglomération angevine 2015-2020 .....   | 11        |
| 2.3 Le Nouveau Programme de renouvellement urbain .....   | 12        |
| • <b>TITRE B : RESUME NON TECHNIQUE</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>1 DESCRIPTION DU PROJET</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>2 L'ÉTAT INITIAL DU SITE</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>3 LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES PROPOSEES</b> .....   | <b>18</b> |
| • <b>TITRE C – PRESENTATION DU PROJET</b> .....   | <b>21</b> |
| <b>1 LES DIFFERENTES VARIANTES DU PROJET ET LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET RETENU</b> .....   | <b>22</b> |
| 1.1 Justification du choix du site, des raisons pour lesquelles le projet a été retenu .....  | 22        |
| 1.2 Les grandes évolutions prévues sur la zac .....   | 23        |
| 1.2.1 Centralité de quartier .....  | 23        |
| 1.2.2 Restructurer le domaine public, le fonctionnement du site, la voirie .....  | 23        |
| 1.2.3 Les espaces verts .....   | 23        |
| 1.2.4 Renouvellement urbain et réussite éducative .....   | 24        |
| 1.2.5 Les démolitions – constructions – réhabilitations – résidentialisations .....   | 24        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET FINAL</b> .....                               | <b>25</b> |
| 2.1 Inscrire la rénovation de Monplaisir dans l'histoire urbaine de la ville et du quartier ..... | 25        |
| 2.2 Orientations d'aménagement .....  | 25        |
| 2.3 Les outils du projet .....  | 26        |
| 2.4 Justification du projet au regard des enjeux de développement durable .....                   | 28        |
| 2.4.1 Biodiversité .....  | 28        |
| 2.4.2 Approche bioclimatique des espaces publics .....  | 28        |
| 2.4.3 réduction de l'exposition des populations .....   | 28        |
| 2.4.4 La rénovation énergétique et les enjeux climatiques .....                                   | 28        |
| 2.4.5 La gestion de l'eau .....   | 29        |
| 2.4.6 La gestion des déchets .....  | 29        |
| 2.4.7 charte de chantier à faible impact environnemental .....                                    | 29        |
| <b>3 DESCRIPTION DU PROJET DE ZAC</b> .....   | <b>31</b> |
| 3.1 Le désenclavement du quartier et traitement des espaces extérieurs .....                      | 31        |
| 3.1.1 Intégration du quartier à la ville .....  | 31        |
| 3.2 La mutation urbaine .....   | 32        |
| 3.2.1 Un programme de démolitions ambitieux .....   | 32        |
| 3.2.2 Une nouvelle offre de logements .....   | 32        |
| 3.2.3 Une politique ambitieuse de réhabilitation du parc social .....                             | 33        |
| 3.2.4 Le parc privé .....   | 34        |
| 3.2.5 Les équipements publics et associatifs .....  | 34        |
| 3.2.6 La trame viaire – requalification et création .....   | 35        |
| 3.3 Stratégie d'ensemble .....  | 38        |
| 3.3.1 La centralité Europe .....  | 38        |
| 3.3.2 L'Est du périmètre : Ensemble Kalouguine et parc Hébert de la Rousselière .....             | 38        |
| 3.3.3 Le Nord du périmètre .....  | 39        |
| 3.3.4 Le Sud du périmètre .....   | 39        |
| 3.4 Outils de concertation .....  | 40        |
| 3.4.1 Dispositifs existants sur la ville d'Angers .....   | 40        |
| 3.4.2 La maison du projet à Monplaisir .....  | 40        |
| 3.4.3 Valorisation de la mémoire des quartiers .....  | 41        |
| 3.4.4 La concertation liée à la ZAC .....   | 41        |

# INDEX DES ILLUSTRATIONS

|  |    |
|--|----|
| Figure 1 : Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement – nomenclature des projets soumis à évaluation environnementale ..... | 6  |
| Figure 2 : Liste des principaux experts impliqués dans l'Etude d'Impact Environnemental .....  | 7  |
| Figure 3 : Le quartier Monplaisir.....   | 7  |
| Figure 4 : Aire d'étude rapprochée .....   | 8  |
| Figure 5 : La démarche de renouvellement urbain à Angers depuis 2003.....  | 12 |
| Figure 6 : Quartier : Monplaisir- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2015-2020) .....   | 13 |
| Figure 7 : Monplaisir : perceptions, représentations.....  | 23 |
| Figure 8 : Des espaces plantés vastes et de qualité, au sein même du quartier, mais largement méconnus .....                                       | 23 |
| Figure 9 : 4 quadrants, 4 vastes enceintes éducatives .....  | 24 |
| Figure 10 : stratégie d'ensemble : les intentions structurantes sur la centralité des quartiers. ....  | 25 |
| Figure 11 : Exemple de traitement de stationnement longitudinal sur la voie publique - Quartier la Roseraie Angers. ....                           | 26 |
| Figure 12 : Exemple de résidentialisation des espaces extérieurs - Quartier Malakoff Nantes. ....  | 27 |
| Figure 13 : Plan directeur d'aménagement / image non contractuelle.....  | 30 |
| Figure 14 : Exemple de réalisation / sols perméables - Quartier Glonnières Le Mans.....  | 31 |
| Figure 15 : Liste des adresses concernées par une démolition.....  | 32 |
| Figure 16 : Positionnement des futures constructions neuves.....   | 32 |
| Figure 17 : Localisation des logements concernés par une réhabilitation/résidentialisation .....   | 33 |
| Figure 18 : requalification des boulevards périphériques.....  | 33 |
| Figure 19 : interventions sur les équipements du quartier.....   | 34 |
| Figure 20 : Plan directeur pour le stationnement.....  | 35 |
| Figure 21 : Proposition de hiérarchisation de la trame viaire .....  | 35 |
| Figure 22 : Profils projetés des voies .....   | 36 |
| Figure 23 : la trame viaire - requalification et création.....   | 37 |
| Figure 24 : les principales liaisons cycles - requalification et création.....   | 37 |
| Figure 25 : Plan directeur des liaisons douces .....   | 37 |
| Figure 26 : Intentions urbaines sur l'Est du périmètre de ZAC.....   | 38 |
| Figure 27 : Intentions urbaines sur la centralité Europe.....  | 38 |
| Figure 28 : Projet d'aménagement de la centralité Europe : croquis d'ambiance / non contractuel –.....   | 38 |
| Figure 29 : Principe de requalification du Boulevard Dunant.....   | 39 |

● TITRE A : INTRODUCTION



# 1 L'ETUDE D'IMPACT

## 1.1 GENERALITES SUR L'ETUDE D'IMPACT

De façon générique, l'étude d'impact a été introduite comme élément de conception des projets d'aménagement ou d'équipement par la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Le dossier d'étude d'impact doit présenter :

- La façon dont l'environnement a contribué à la conception générale de l'opération ;
- Les dispositions envisagées pour maîtriser les impacts (éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs, optimiser les impacts positifs).

Ainsi la présente étude est réalisée conformément aux textes en vigueur, à savoir :

- L'annexe du décret n°85-453 du 23 avril 1985 prise pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Le décret n°93-245 du 25 février 1993 modifiant le décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- La loi du 02 février 1995 (articles L121-1 et suivants), relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Le contenu et la méthode de réalisation des études d'impact sont codifiés dans le Code de l'environnement aux chapitres R.122-1 à R.122-16.

Le présent dossier tient compte du Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, paru au Journal Officiel le 30/12/2011. Il prend également en compte les éléments de la réforme de l'évaluation environnementale intervenue suite à l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 modifiant les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

Afin de faciliter la compréhension des uns et des autres, le présent document se compose des pièces suivantes :

- Les objectifs de l'opération et une présentation du projet ;
- Un résumé non technique de l'étude d'impact ;
- Une présentation de l'état initial du site et de son environnement ;
- Une comparaison des variantes et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu ;
- Les appréciations des impacts du projet et les mesures compensatoires d'accompagnement (préventives, correctrices et compensatoires) prises en faveur de l'environnement et leur estimation financière ;
- Une liste des méthodes utilisées pour caractériser les effets du projet sur l'environnement et les difficultés rencontrées ;
- Le nom des auteurs de l'étude.

L'étude d'impact est destinée à donner toutes les informations nécessaires sur le projet pour un lecteur non averti au cours de l'enquête publique mais également pour les services instructeurs.

Le présent dossier a été établi sous la responsabilité d'Alter Public, au nom et pour le compte d'Angers Loire Métropole, représentée par Victor BONNEAU, chargé d'opérations, et réalisé par le bureau d'études Inddigo, plus particulièrement par Samuel GUY chef de projet « environnement ».

## 1.2 PERIMETRE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'ETUDE D'IMPACT

L'article R122-2 du code de l'environnement impose que pour *les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale*.

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. A l'intérieur de ce périmètre élargi, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une ZAC (zone d'aménagement concerté) où viendront prendre part les actions d'aménagement les plus structurantes pour amorcer le retournement d'image du quartier.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Monplaisir nécessite des travaux, constructions et opérations d'aménagement, codifié dans le tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement sous la rubrique 39.

| Catégories de projets  | Projets soumis à évaluation environnementale   | Projets soumis à examen au cas par cas   |
|--|--|--|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté. | Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares. | Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> . |

Figure 1 : Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement – nomenclature des projets soumis à évaluation environnementale

Le périmètre de la ZAC, représente une surface de 65.7 ha environ. Le projet est donc soumis à évaluation environnementale « systématique » puisque représentant un terrain d'assiette supérieure à 10 hectares

La ZAC permettra la restructuration et la création d'espaces publics, l'accompagnement architectural et urbain des projets privés, ainsi que la reconfiguration du foncier.

Néanmoins, la présente étude d'impact s'attachera à démontrer que cette ZAC s'inscrit dans un projet plus global (le projet de renouvellement urbain), et que ALTER PUBLIC – société publique locale dont le capital est entièrement détenu par des actionnaires publics – interviendra sur un périmètre plus large permettant un renouvellement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble du quartier Monplaisir, avec projet urbain défini sur un périmètre large, permettant de générer un lien étroit avec les franges les plus éloignées du cœur de quartier.

Ces modalités d'intervention nécessitent donc :

- Un cadre pour l'intervention d'Alter Public sur le renouvellement urbain du quartier : Angers Loire Métropole a donc confié à Alter Public une concession d'aménagement pour l'ensemble des interventions nécessaires sur périmètre plus large que la ZAC
- Une analyse globale des impacts du projet dépassant le simple périmètre de la ZAC, mais couvrant a minima le périmètre de concession ou périmètre de projet

Le quartier Monplaisir se situe au nord-est de la commune d'Angers. Il est délimité par l'avenue Jean Joxé et le boulevard du Doyenné à l'ouest, le boulevard Monplaisir au nord, l'avenue Victor Chatenay à l'est et le boulevard Vaugareau et la rue de Flandre au sud.

Le périmètre de la ZAC, est 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 Kalouguine, 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 proximité aux grands axes de déplacements rend le quartier relativement accessible en automobile (proximité à l'embranchement autoroutier avec l'A11 et proximité des sorties 15, 16 et 17 sur l'A87).

Le quartier bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (9 lignes sont accessibles sur le site).

Toutefois, ces grands axes de transports isolent le quartier. Cette impression d'isolement est augmentée par les voies structurantes interne à Monplaisir (Boulevard Allonneau, boulevard Dunant, Route du Briolay), trop larges et trop « routières » elles compartimentent le quartier lui-même, tout comme la voie ferrée en tranchée qui segmente le quartier en deux parties.

### 1.3 AUTEURS DE L'ETUDE

| Organisme, adresse  | Etude réalisée  |
|---|---|
| Angers Loire Métropole<br>48C Boulevard Foch - BP 80110<br>49101 ANGERS Cedex 2<br>Tél. 02.41.18.21.21                | Autorité décisionnaire, responsable de la création de ZAC   |
| Alter Public – Anjou Loire Territoire<br>48C Boulevard Foch – BP 80110<br>49101 ANGERS Cedex 2<br>Tél. 02.41.18.21.21 | Responsable des études opérationnelles et de la mise en œuvre du projet dans le cadre de la concession d'aménagement signée avec Angers Loire Métropole |
| Atelier Ruelle<br>Marcillé<br>49770 Le Plessis-Macé<br>Tél. 02.41.32.69.15  | SCE<br>4, rue Viviani - CS 26220<br>44662 NANTES CEDEX 2<br>Tel : 02 51 17 29 29  |
| Inddigo<br>avenue Millet<br>44000 NANTES<br>Tél. 02.40.48.99.99   | Coordination et rédaction de l'étude d'impact, étude de potentiel en énergies renouvelables   |

Figure 2 : Liste des principaux experts impliqués dans l'Etude d'Impact Environnemental

### CARTE DES QUARTIERS D'ANGERS

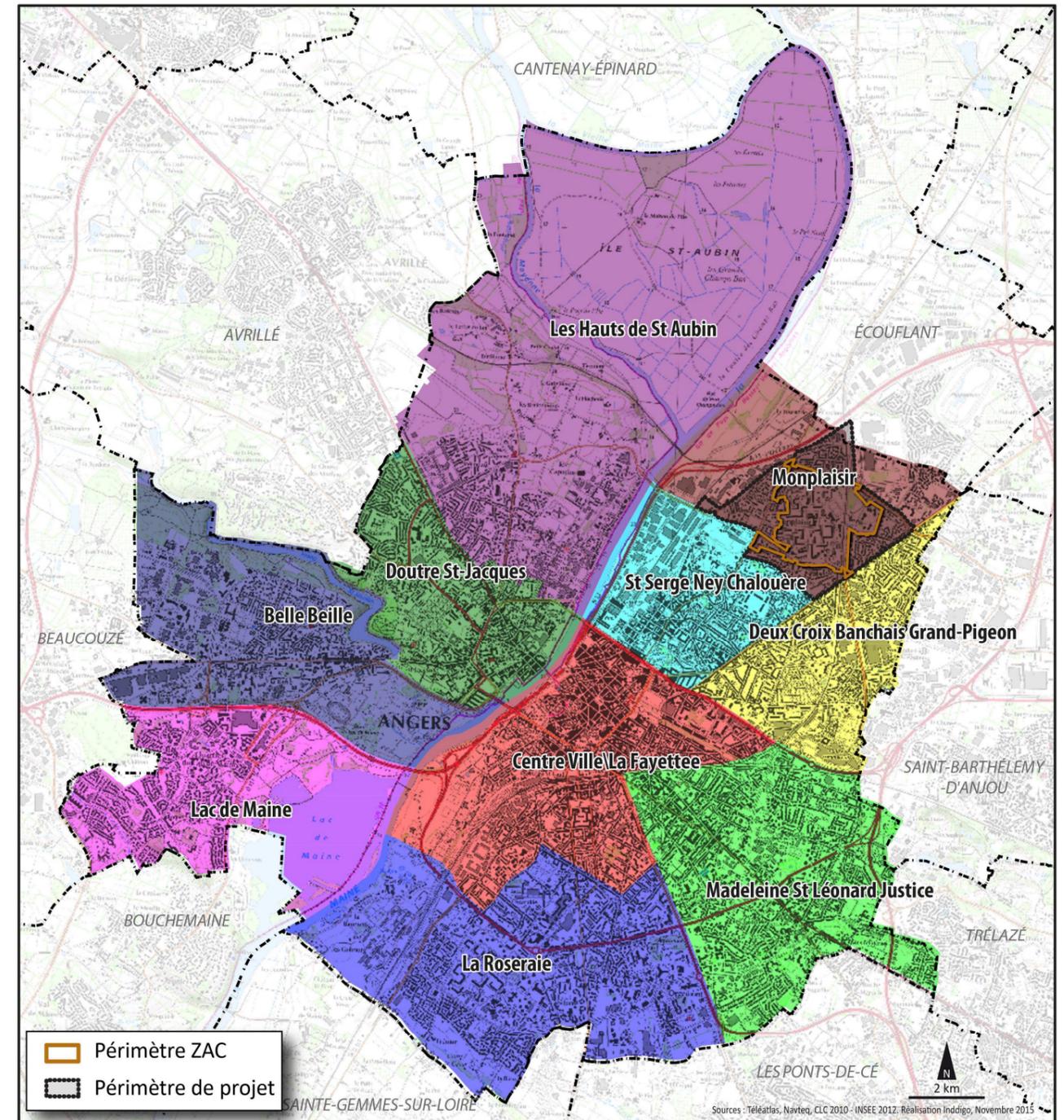


Figure 3 : Le quartier Monplaisir

## 1.4 AIRES D'ETUDE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le projet urbain porté par l'opération de renouvellement urbain s'articule autour de 3 périmètres correspondant à 3 niveaux d'actions / de réflexion distincts

- Un périmètre élargi, qui prend en considération les données au-delà de l'échelle du quartier et permet de proposer un projet en cohérence avec l'environnement du quartier, l'agglomération dans son ensemble et son fonctionnement ;
- Le périmètre de projet : Il correspond au périmètre de concession, c'est celui sur lequel Alter Public est maître d'ouvrage délégué de la collectivité. Sur ce périmètre, différents outils juridiques de mise en œuvre du projet d'aménagement peuvent être mis en œuvre.
- Le périmètre de ZAC : C'est sur ce périmètre qu'auront lieu les interventions les plus structurantes et prioritaires du projet d'aménagement. Ainsi, et conformément aux dispositions combinées du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, le dossier ultérieur de réalisation de la ZAC complètera en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Pour la réalisation de l'étude d'impact, les 2 premiers périmètres correspondent aux aires d'études. En effet, si l'opération de renouvellement urbain nécessite la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour réaliser les équipements et aménagements nécessaires à un projet urbain cohérent, les objectifs dépassent largement le cadre de ce périmètre opérationnel :

- Aire d'étude rapprochée : elle correspond au périmètre directement impacté par le projet (périmètre de projet) : même si les interventions les plus structurantes ont lieu sur la ZAC, elles ont vocation à corriger / améliorer le fonctionnement du quartier a minima à l'échelle de périmètre de projet. Par ailleurs, le projet urbain se base sur un Plan Guide élaboré sur un périmètre proche du périmètre de concession mais toutefois légèrement divergent. Enfin, la collecte de certaines données statistiques nécessite de travailler à l'échelle des quartiers tels que définis par la Ville d'Angers ou au contraire, à l'échelle d'un ou plusieurs IRIS.
- Aire d'étude élargie : elle correspond à l'ensemble du territoire communal. Cette aire d'étude élargie peut toutefois, selon les thématiques, être étendue au-delà : Angers Loire Métropole, voire un territoire plus vaste (notamment dans le cadre de l'étude des enjeux écologiques).

### SITE D'ÉTUDE MONPLAISIR

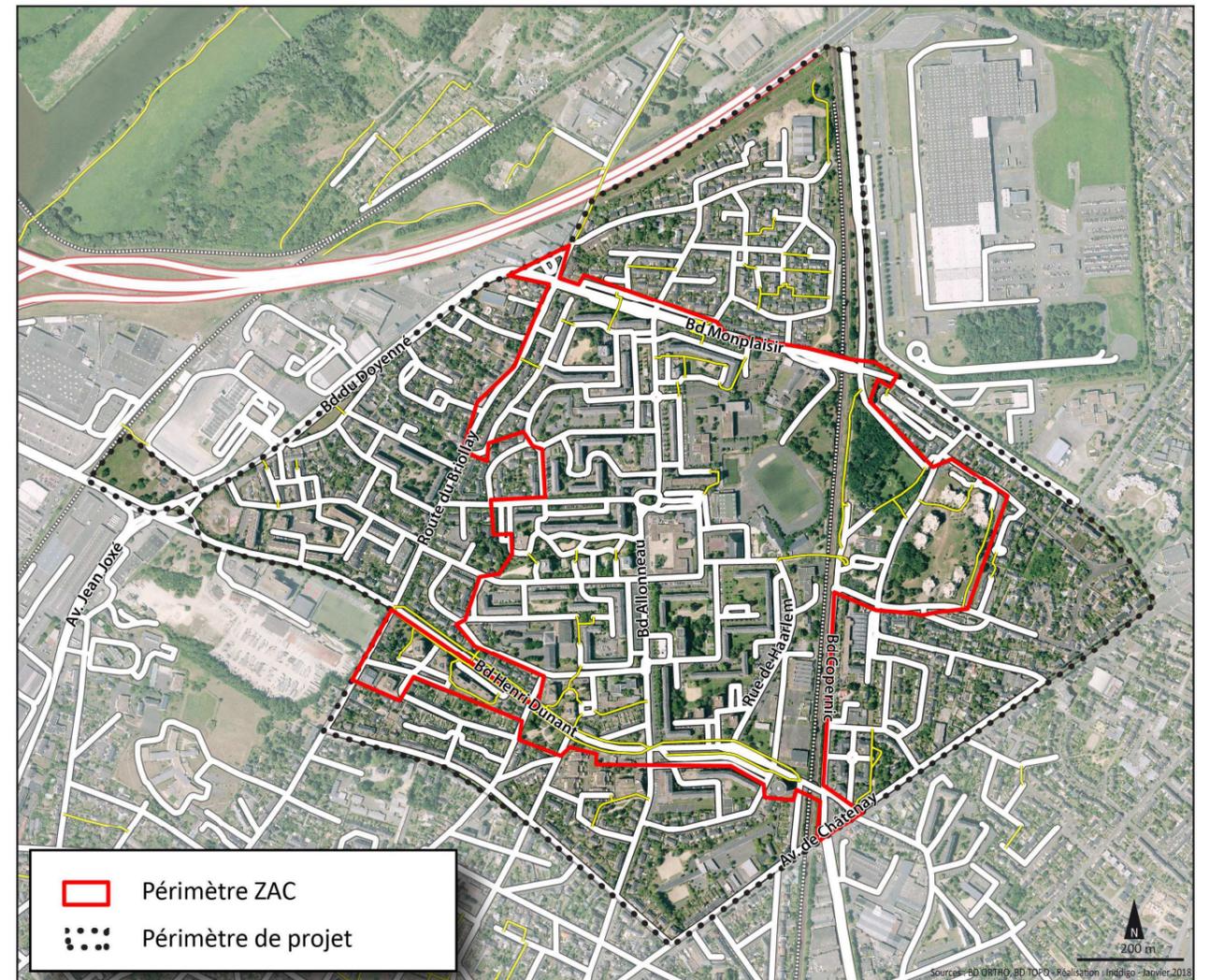


Figure 4 : Aire d'étude rapprochée

## 1.5 DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC AU DOSSIER DE REALISATION

Le projet de renouvellement urbain du quartier Monplaisir à Angers a fait l'objet d'un dossier de création de ZAC, dont l'étude d'impact a été réalisée par Inddigo en février 2018. L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en avril 2018 (avis n°2018-3040 du 13 04 2018 de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire).

La création de la ZAC a été approuvée par délibération du Conseil communautaire d'Angers Loire Métropole du lundi 11 juin 2018.

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut être affiné si besoin lors d'une phase opérationnelle ultérieure, dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Aussi la présente étude d'impact constitue la version actualisée de l'étude de février 2018, complétée et mise à jour au vu des précisions apportées au programme depuis février 2018. La présente étude d'impact tient compte de l'avis formulé par l'autorité environnementale.

### 1.5.1 PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PROJET APPORTES PAR LE DOSSIER DE REALISATION ET INCIDENCES SUR LA REDACTION DE L'ETUDE D'IMPACT

#### 1.5.1.1 Démolitions

Le dossier de création identifiait la démolition « d'environ 400 logements et locaux divers. ». Le dossier de création précise que « 368 logements seront concernés », et que la liste des adresses concernées par une démolition a été présentée aux habitants du quartier

⇒ Le nombre de locaux concernés est équivalent, de même ordre de grandeur.

#### 1.5.1.2 Réhabilitations - Résidentialisations

Le dossier de création précisait que « d'ici 2025, presque l'ensemble du parc social sera réhabilité. Les interventions proposées par les bailleurs portent à environ 1500 logements les réhabilitations intérieures et sur des réhabilitations de haut niveau (performance thermique, phonique, réhabilitation des pièces humides, des façades, ajouts de terrasses, balcons, accessibilité)

Le dossier de création détaille les types de travaux envisagés et précise le nombre et la localisation de logements qui seront réhabilités (1470). Il précise l'engagement sur le niveau de performance énergétique (réhabilitation thermique niveau BBC Rénovation 2009 après travaux sera un minimum, avec des prescriptions spécifiques par d'îlots).

⇒ le projet en phase réalisation est conforme au projet initial, en plus précis

⇒ Les précisions sur les travaux à engager ne génèrent pas d'impacts nouveaux / différents au regard de la précision du dossier (programmation comparable)

#### 1.5.1.3 Constructions neuves

Le dossier de création précisait que « le projet proposera plus de 500 nouveaux logements en locatifs libre ou accession à la propriété ce qui conduit à une balance démolitions / constructions de +100 logements »

Le dossier de création n'amène pas d'évolution notable du nombre de constructions neuves. Il précise certaines exigences et attentes (objectifs de Développement Durable, relation entre les nouvelles constructions et l'espace public, traitement des façades et volumétrie, ...)

⇒ Les évolutions proposées sont cohérentes avec les recommandations de l'étude initiale

⇒ Le Nombre de logements est équivalent, sans évolution notable des impacts identifiés

#### 1.5.1.4 Le stationnement

Le dossier de création proposait des grands principes de gestion quantitative et qualitative du stationnement.

Le dossier de création n'amène pas d'évolution notable de la philosophie d'intervention. Il précise la localisation des stationnements créés ou réorganisés

⇒ Les évolutions proposées sont cohérentes avec les recommandations de l'étude initiale

#### 1.5.1.5 Voirie

Le dossier de création proposait des grands principes de réaménagement de la voirie et de réorganisation du système viaire.

Le dossier de création n'amène pas d'évolution notable de la philosophie d'intervention. Il précise la hiérarchisation des voies et les profils de voiries

⇒ Les évolutions proposées sont cohérentes avec les recommandations de l'étude initiale

#### 1.5.1.6 Cheminements doux

Le dossier de création proposait des principes de partage de la voirie et d'accueil des modes doux.

Le dossier de création précise la hiérarchisation des voies cyclables et des profils de voiries adaptés à toutes les mobilités.

⇒ Les évolutions proposées sont cohérentes avec les recommandations de l'étude initiale

#### 1.5.1.7 Interventions sur les équipements publics

Le dossier de création proposait le déplacement ou la requalification d'équipements scolaires, petite enfance et accueil de loisirs, équipements sportifs.

Le dossier de création précise le type d'intervention sur ces équipements et intègre de nouveaux bâtiments : Cité scolaire (collège Lurçat/Lycée Mounier), création d'un pôle éducatif et culturel au sein de l'ancien FJT (intégration en son sein d'une bibliothèque / ludothèque) ;

⇒ les surfaces d'équipements concernés sont plus importantes, mais le programme d'intervention n'est toutefois pas suffisamment précis à ce stade pour quantifier les impacts de ces interventions

## 1.5.2 PRINCIPALES EVOLUTIONS DU DOCUMENT D'ÉTUDE D'IMPACT

### 1.5.2.1 Description du projet

Les éléments précisés permettent de détailler / compléter la description du projet sur les 7 thématiques précisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC :

- Démolitions
- Réhabilitations - Résidentialisations
- Constructions neuves
- Le stationnement
- Voirie
- Cheminements doux
- Interventions sur les équipements publics

Concernant le radon, les chapitres « risque naturel » et « nuisances urbaines » ont été réadaptés pour tenir compte du fait que le radon est risque naturel et non une nuisance urbaine.

### 1.5.2.2 Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement n'est pas modifié

### 1.5.2.3 Description des impacts et mesures

Les effets du projet sur la structure du site et l'occupation du sol sont identiques. Les modifications apportées à l'étude d'impact concernent la mise à jour des données chiffrées dans le paragraphe « *Impact sur les structures bâties* ».

Les effets du projet sur le milieu physique sont comparables. Les modifications apportées à l'étude d'impact concernent la mise à jour des données chiffrées dans le paragraphe « Impact sur les structures bâties ». Plus particulièrement, le ratio surfaces perméables / imperméabilisées reste largement favorable avec l'opération de renouvellement urbain, ainsi que des compléments de description sur la performance environnementale du bâti dans le paragraphe « *Impact sur le climat* ».

Le radon a été réintégré dans la thématique « risque naturel ».

Une précision est apportée concernant des mesures d'évitement d'impact en phase travaux, avec le stockage des hydrocarbures nécessaires au fonctionnement des engins de chantier sur rétention » (« **réseau hydrographique** » et « **sols, le sous-sol et les eaux souterraines** »).

Les effets du projet sur l'environnement naturel sont identiques. Les modifications apportées à l'étude d'impact concernent des précisions apportées sur le traitement des façades et volumétrie et l'engagement de réaliser un travail fin pour respecter la présence d'arbres à enjeu fort pour la biodiversité (notamment pour les parcelles 14/15/16) dans le paragraphe « *Effets du projet sur les enjeux écologiques à l'échelle du projet* ».

Les effets du projet sur le paysage et le patrimoine sont identiques. Aucune modification notable n'est apportée au dossier d'étude d'impact.

Les effets du projet sur le contexte socio-économique sont identiques. Les modifications apportées à l'étude d'impact concernent la mise à jour des données chiffrées dans les paragraphes « *Effets du projet sur les populations* » et « *Effets du projet sur les équipements publics* ».

Les effets du projet sur le logement sont identiques. Aucune modification notable n'est apportée au dossier d'étude d'impact.

Les effets du projet sur les mobilités sont identiques. Les modifications apportées à l'étude d'impact concernent des précisions sur les profils de voiries dans les paragraphes « *Impacts sur les voiries* » et « *Modes doux et mobilités alternatives* », ainsi que des précisions sur le stationnement public créé ou réorganisé sur l'espace public et la réorganisation de stationnement résidentiel sur le foncier des bailleurs dans le paragraphe « *Stationnement* ».

Est également précisé dans le chapitre « Trafic automobile » les mesures d'accompagnement proposées (intervention d'un OPC interchantières et phasage des travaux).

Les effets du projet sur les nuisances urbaines et la gestion urbaine sont identiques. Aucune modification notable n'est apportée au dossier d'étude d'impact, hormis le fait que le radon a été supprimé du chapitre « nuisances urbaines ».

Les effets du projet sur la santé intègrent une mesure sur la gestion du risque amiante

Le chapitre sur l'analyse des méthodes utilisées prend en compte les attentes de la MRAE et les réponses apportées à son avis sur le projet au niveau du dossier de création :

- Sur la qualité de l'air
- Sur les nuisances sonores
- Sur les trafics routiers

Les éléments ayant fait l'objet d'une actualisation notable sont mis en évidence dans le corps du texte par une rédaction en violet.

## 2 HISTORIQUE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le quartier de Monplaisir à Angers est l'un des derniers quartiers d'habitat social de l'agglomération qui n'a pas fait l'objet d'opération structurante telles que celles réalisées sur les quartiers du Grand Bellevue à Trélazé, de Grand-Pigeon, la Roseraie ou encore dernièrement Verneau à Angers.

En décembre 2014, l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) a retenu le quartier de Monplaisir parmi 200 autres « quartiers prioritaires » de la Politique de la Ville concentrant les dysfonctionnements urbains les plus importants, afin que le quartier et ses habitants puissent bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Angers Loire Métropole et la ville d'Angers, dans le cadre des actions de renouvellement urbain rattachées à la politique de la Ville, ont ainsi engagé ces dernières années une réflexion sur le quartier. Les deux collectivités se sont récemment engagées dans le processus d'élaboration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain des quartiers de Belle Beille et de Monplaisir au travers d'un protocole partenarial de préfiguration.

A ce titre, le quartier de Monplaisir doit bénéficier d'un ambitieux projet, construit en partenariat entre différents acteurs, qui permettra d'améliorer la vie des habitants, autour des trois piliers du Contrat de Ville : la cohésion sociale, le développement économique et le cadre de vie des habitants.

L'enjeu est de poursuivre la politique d'aménagement, de rénovation de l'habitat et de restructuration des équipements publics sur ce secteur, tout en continuant à développer, parallèlement aux interventions d'aménagement, les actions innovantes permettant les relations de proximité, et de lien social. La reconfiguration du cœur du quartier est également prévue, notamment à travers l'arrivée de la ligne B du tramway sur les boulevards Allonneau et Schuman et la restructuration de la place de l'Europe.

### 2.1 PROJETS DE RENOVATION URBAINE A ANGERS – LE PROGRAMME ANRU 1

Le 18 décembre 2004, la Ville d'Angers a signé une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour mettre en place un vaste programme de rénovation urbaine (PRU) pour cinq quartiers de la ville : Belle-Beille, Monplaisir, Verneau, Grand-Pigeon et La Roseraie.

Ce Programme avait pour ambition le renouveau de l'attractivité des quartiers concernés et de s'inscrire dans l'objectif global du programme national de l'ANRU : rendre ces quartiers « comme les autres ».

Le Programme de rénovation urbaine angevin concernait près de 60 000 habitants, soit 40 % des Angevins, et faisait partie des plus importants de France. Il a permis la réalisation de 72 opérations d'aménagement (chemins piétons, espaces verts, accès aux équipements publics...), 33 équipements publics rénovés ou créés, 3 nouveaux centres commerciaux, 1 409 logements démolis, 1 472 construits et 5 904 réhabilités, pour un coût des travaux s'élevant à environ 400 millions d'euros, dont 72 millions d'euros de participation de l'ANRU.

A Monplaisir les actions menées depuis 2012 ont été

- Une première phase de réaménagement du quartier a porté sur le cœur de quartier avec une mise en valeur de la place de l'Europe, son espace commercial (rénovation de la place de l'Europe) et les équipements publics attenants (Relais-mairie Monplaisir au pied de la première tour Gallieni) ;
- Des travaux d'amélioration du cadre de vie dans le quartier (nouveau jardin en pied d'immeubles sur le square Paul-Valéry, réhabilitation des immeubles Kalouguine) ;
- Des mesures en faveur du développement économique (Projet Box-services en direction des très petites entreprises (TPE), nouveau site de Pôle emploi sur le boulevard Allonneau).

Ces interventions ponctuelles n'ont pourtant pas permis de désenclaver le quartier de Monplaisir, de renforcer son attractivité, de le diversifier, ni de renforcer ses polarités commerciales.

### 2.2 LE CONTRAT DE VILLE DE L'AGGLOMERATION ANGEVINE 2015-2020

Fort du bilan du PRU 2004-2014, Angers Loire Métropole s'est engagé dans un Contrat de Ville pour la période 2015-2020 signé le 7 mai 2015.

Loi du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine fixe le cadre de la nouvelle contractualisation entre l'Etat et les collectivités pour la mise en œuvre de la politique de la ville. Ses attendues sont de croiser davantage les approches urbaines, sociales et économiques au travers d'un dispositif intégré. Cela se traduit par :

- Une simplification et un resserrage de la géographie prioritaire
- Une mobilisation du droit commun en premier lieu sur les quartiers prioritaires
- Un caractère unique et global du futur contrat ville multi partenarial avec un portage de l'agglomération
- L'association des habitants au contrat ville unique via notamment la mise en place de conseils citoyens
- Une obligation de solidarité intercommunale

Construite à partir du critère de concentration de la pauvreté, le projet de ville d'Angers Loire Métropole comprend 7 quartiers : Belle-Beille, Roseraie, Savary, Grand Pigeon, Monplaisir, Hauts de St Aubin, Bédier/Beauval/Morellerie et Grand Bellevue à Trélazé.

Le contrat de Ville contribue à mener de front les trois piliers :

- Le « cadre de vie - renouvellement urbain » gère les questions stratégiques de programmation urbaine, de logements et de peuplement à l'échelle de l'agglomération, assure les conditions qualitatives de mise en œuvre des projets urbains, la prévention situationnelle, la gestion urbaine de proximité etc.
- La thématique « cohésion sociale » traite du développement social, de l'éducation, la santé, le sport, la culture, afin de réduire la pauvreté, de tisser le lien social, de renforcer la solidarité entre les générations, de répondre aux besoins des familles monoparentales, des jeunes, des personnes âgées et de permettre l'accès aux droits.
- Le « développement économique et emploi » promeut l'offre de travail en soutenant les acteurs économiques, l'initiative privée et l'attractivité du territoire. Ce pilier a pour ambition de réduire de moitié, sur la durée du contrat de ville, l'écart de taux d'emploi entre les quartiers prioritaires et les autres quartiers.

## 2.3 LE NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, du 21 février 2014, a confié à l'ANRU la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

A Angers, 2 quartiers d'intérêt national bénéficieront de crédits : Belle-Beille et Monplaisir.

Les projets de renouvellement urbain de Belle-Beille et de Monplaisir marquent une nouvelle étape de la politique de la ville d'Angers. En effet, les projets de ces deux quartiers comme ceux en cours d'achèvement au titre du PRU constituent un outil à fort effet multiplicateur, en réponse aux orientations du contrat de ville.

Le nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU) s'appuie sur un protocole de préfiguration d'une durée de 12 mois qui détaille l'ensemble des études stratégiques et de faisabilité nécessaires à la préparation du projet urbain global des deux quartiers éligibles Belle-Beille et Monplaisir.

Un certain nombre d'opérations et de travaux nécessitent une demande de démarrage anticipé, la date de signature du contrat dit NPRU ne pouvant intervenir que lorsque le projet urbain global aura été consolidé.

Ce protocole de préfiguration développe les ambitions des deux projets urbains : une ambition environnementale, une ambition urbaine et une ambition économique.

- Le renouvellement urbain d'Angers s'appuiera sur les démarches que l'ANRU développe au titre des « éco quartiers réhabilités » ;
- Une ambition de la recomposition urbaine sera soutenue par une nouvelle desserte tram porteuse d'une politique de programmation adaptée du logement, d'une plus grande diversité sociale de l'habitat et de son peuplement ;
- L'ambition économique sera le cœur même des projets, qui renforceront le lien entre le tissu d'entreprises et les habitants.

Le potentiel de développement économique de ces 2 quartiers sera optimisé pour un vivre ensemble renforcé. L'ensemble de ces éléments a été présenté à l'ANRU et à ses partenaires, et tout particulièrement la Caisse des Dépôts et Consignations, réunis en Comité National d'Engagement le 16 avril 2015.

Monplaisir a été retenu en 2014 pour bénéficier d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre d'un programme d'une durée de 10 ans, ce programme est piloté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). L'objectif est de proposer un quartier plus ouvert, plus animé, rayonnant et attractif, s'appuyant sur la jeunesse de la population et son caractère cosmopolite, et de réinventer la place de ce quartier dans la ville.

Logements, aménagements urbains, voies de circulation..., au-delà de l'habitat, c'est tout le cadre de vie de ses 11 500 habitants qui est repensé, pour imaginer un quartier plus ouvert, animé, rayonnant et attractif.

- La place de l'Europe rénovée

La démarche de rénovation de la place de l'Europe se poursuit dans le cadre du programme de renouvellement urbain, en parallèle de l'arrivée du tramway prévue pour 2022.

Un nouveau centre commercial sera reconstruit, regroupant les commerces, le marché et les équipements, sur une place publique attractive, qui profitera de la future station tram.

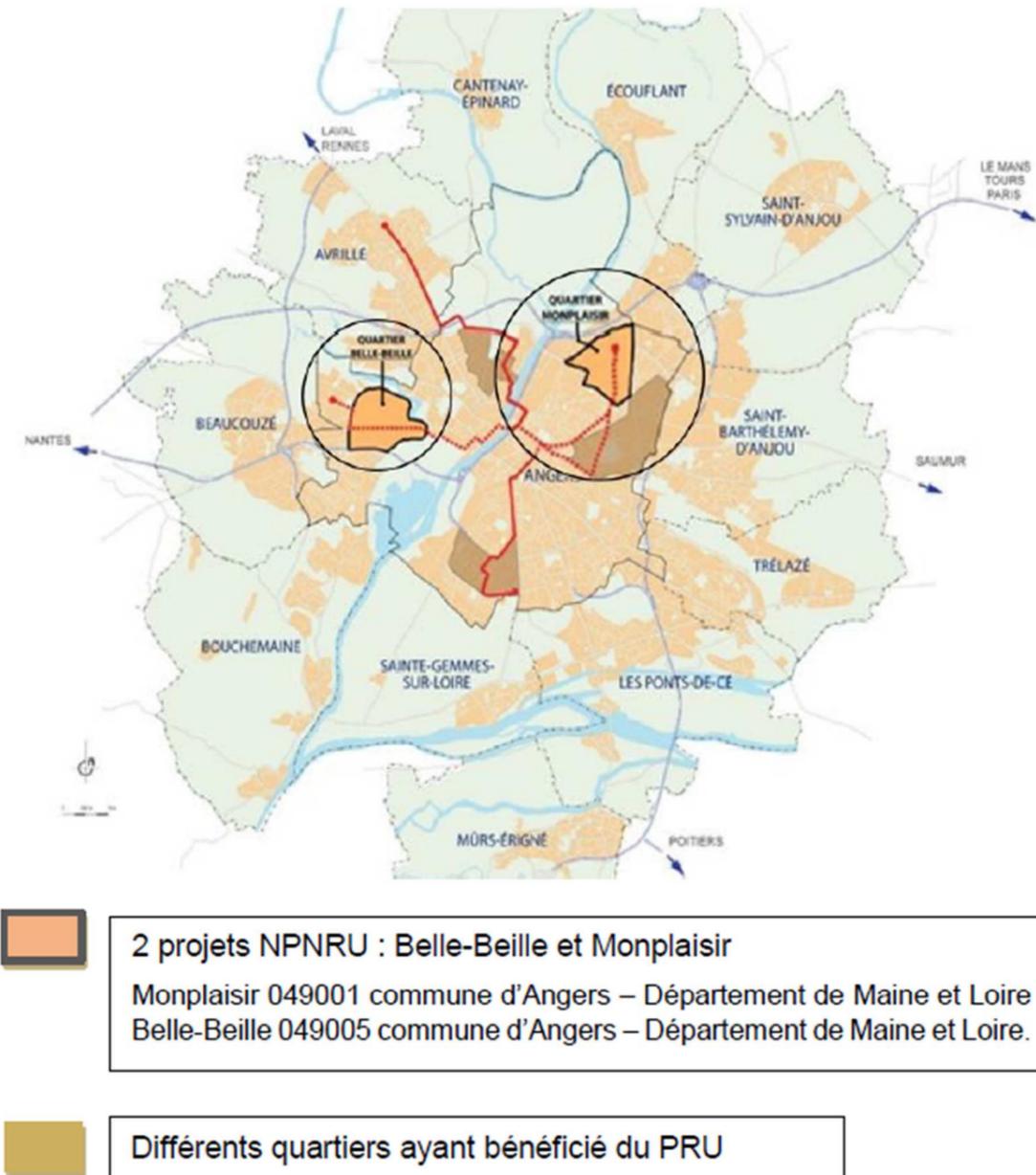


Figure 5 : La démarche de renouvellement urbain à Angers depuis 2003

Source : Dossier de candidature NPRU – préparation de la convention pluriannuelle NPRU – janvier 2017

- Un cadre de vie attractif

Plusieurs actions participent à rendre le quartier plus moderne et attractif. Environ 500 logements neufs seront construits d'ici 2025, avec des petits collectifs et des maisons individuelles de ville, pour aller vers une plus grande diversité d'habitat.

Environ 1470 logements seront réhabilités : résidences Gallieni, Allonneau, Dunant, Schuman, Gabriel-Baron, Monplaisir, Grand Nozay...

L'amélioration des conditions de vie quotidienne passe aussi par des actions ponctuelles telles que les opérations de ravalement, réhabilitation des parties communes et résidentialisation sur la tour Gallieni, ou encore la mise en place de conteneurs enterrés.

- Développement économique

Des mesures de développement économique ont été lancées auprès des entreprises. Le box services met par exemple à disposition des artisans, depuis 2014, des « conteneurs » de 27 m<sup>2</sup>. Aménagés en ateliers ou en simples lieux de stockage, ils sont destinés à favoriser le développement des petites entreprises. La gestion est assurée par un animateur chargé de créer du lien entre les acteurs.

Une action de coaching pour l'emploi a été menée une première fois en 2016. Il s'agit d'une formule innovante de coaching visant à dynamiser la recherche d'emploi des personnes prêtes à occuper un poste immédiatement. Les Clubs de l'emploi se déroulent sur une période de 6 semaines, à raison de 4j/semaine, avec pour objectifs d'acquérir les techniques de recherche d'emploi, prospecter le marché caché de l'emploi, connaître et développer son réseau de connaissances ou encore obtenir un maximum d'entretiens.

Quant aux jeunes de 16 à 18 ans, la Coopérative jeunesse services leur offre de créer et piloter une entreprise coopérative le temps d'un été. Ils définissent des services, élaborent une stratégie de commercialisation, assurent les prestations, prennent les décisions collectivement, se rémunèrent en décidant de l'affectation des résultats. Ensemble, ils s'initient au fonctionnement d'une entreprise démocratique et développent leur esprit d'initiative.

- Une ambition urbaine et environnementale

Le souhait est d'aller vers une meilleure efficacité énergétique par la rénovation des logements et des équipements, et de raccorder un maximum de logements publics et d'équipements aux réseaux de chaleur.

Les parcours piétons et vélos seront améliorés et les espaces verts continueront d'être valorisés notamment en pied d'immeubles.



Figure 6 : Quartier : Monplaisir- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2015-2020)

Source : Commissariat Général à l'égalité aux Territoires

**● TITRE B : RESUME NON TECHNIQUE**



# 1 DESCRIPTION DU PROJET

Le quartier de Monplaisir à Angers (10 600 habitants) est, avec le quartier Belle Beille, l'un des derniers quartiers d'habitat social de l'agglomération qui n'a pas fait l'objet d'opération structurante de renouvellement urbain.

En décembre 2014, l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) a retenu le quartier de Monplaisir parmi 200 autres « quartiers prioritaires » de la Politique de la Ville concentrant les dysfonctionnements urbains les plus importants, afin que le quartier et ses habitants puissent bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Angers Loire Métropole et la ville d'Angers se sont engagées dans le processus d'élaboration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier de Monplaisir.

L'ambition « urbaine » du programme de renouvellement urbain de Monplaisir est d'opérer une métamorphose urbaine et environnementale au service du cadre de vie des habitants, mais plus globalement pour l'ensemble des angevins, en apportant au travers de nouvelles constructions une mixité de la population, en réhabilitant le parc social dans le respect des charges et loyers maîtrisés, en adaptant de nombreux logements pour les personnes les plus âgées, en cherchant à atteindre un niveau d'efficacité énergétique ambitieux.

L'enjeu est de poursuivre la politique d'aménagement, de rénovation de l'habitat et de restructuration des équipements publics sur ce secteur, tout en continuant à développer, parallèlement aux interventions d'aménagement, les actions innovantes permettant les relations de proximité, et de favoriser le lien social. La reconfiguration du cœur du quartier est également prévue, notamment à travers l'arrivée de la ligne B du tramway sur les boulevards Allonneau et Schuman et la restructuration de la place de l'Europe. Les différentes actions du projet de renouvellement du quartier entreront dans des phases opérationnelles selon des temporalités différentes.

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. 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 comprenant notamment la centralité Europe, les ensembles résidentiels Allonneau, Baron, Petit Verger, Kalouguine, ainsi que les parcs Gallieni et Hébert de la Rousselière, où viendront prendre part les actions d'aménagement les plus structurantes pour amorcer le retournement d'image du quartier. Cet outil d'aménagement permettra la restructuration et la création d'espaces publics, l'accompagnement architectural et urbain des projets privés, ainsi que la reconfiguration du foncier. Le périmètre de ZAC est présenté dans ce dossier de création de ZAC.

Les actions prioritaires au sein de la ZAC Monplaisir auront vocation à amorcer le changement d'image du quartier afin de le rendre plus agréable pour ses habitants et plus attractif pour les habitants de l'agglomération. Les intentions structurantes visent à :

- 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 de mieux relier les équipements de la centralité, la place, les commerces, les jardins Gallieni et Hébert de la Rousselière.
- Repenser les limites du quartier en les transformant en lieux de respiration et d'échanges, s'intégrant dans une trame apaisée, urbaine et accueillante aux modes lents.
- Diversifier l'habitat, afin d'introduire la possibilité d'un autre choix de logements, de permettre de nouveaux parcours résidentiels. Les nouvelles constructions accessibles aux personnes à faible mobilité pourront également offrir sur le quartier, une alternative à des personnes autonomes mais dont la capacité de mobilité diminue.
- Qualifier les espaces vides et goudronnés en densifiant les espaces non bâtis tout en les rendant perméables et fluides. La volonté est également de qualifier les chemins quotidiens, afin de chercher le plaisir du déplacement par un traitement qualitatif du sol et la végétalisation.

Afin de mettre en œuvre les intentions d'aménagement sur le quartier, différents moyens d'interventions seront recherchés, tant sur l'espace public, que lors de l'accompagnement des réhabilitations, résidentialisations ou constructions neuves.

Concernant l'espace public, les objectifs principaux seront de :

- Favoriser les fluidités et les continuités sur les parcours du quotidiens (à proximité des écoles par exemple) ;
- Proposer, une meilleure compréhension et lisibilité de la structure urbaine : clarification de la hiérarchie des rues, création de nouvelles continuités viaires, circulées ou non...
- Accueillir et permettre la diversité des usages : multiples, générationnels, différents selon les temps du jour ou des saisons, quotidiens ou exceptionnels ;
- Soigner les espaces de proximité et les seuils dialoguant directement avec les rez-de-chaussée actifs ainsi que la qualité des limites de toutes natures
- Anticiper les usages de façon pragmatique, penser la pérennité, la gestion l'adéquation et la robustesse.
- S'adapter au sol, au site, à la topographie, au végétal, à ce qui est déjà là, en proposant des interventions par « touche », au cas par cas, situation par situation.
- Développer le stationnement longitudinal.

Concernant les réhabilitations et résidentialisations, il s'agira d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs démarches d'amélioration de l'accessibilité, du confort, de l'apparence des bâtiments ... Sur les espaces extérieurs, un accompagnement est envisagé sur :

- La clarification de la situation urbaine des immeubles (présence sur l'espace public, adressage) ;
- La qualification de leurs espaces résidentiels (cheminements, relations parkings/halls, Halls/jardins) ;
- La mise en confort des itinéraires.

De nouvelles constructions sont également envisagées sur le périmètre de la ZAC Monplaisir qui pourront permettre de :

- Diversifier l'habitat par l'introduction de nouvelles formes urbaines (maisons individuelles denses, intermédiaires etc...) ;
- Profiter de la topographie pour offrir des logements avec des vues intéressantes ;
- Condenser certaines emprises viaires superflues en ajustant les emprises bâties des nouvelles constructions.

Des constructions d'infrastructures ou superstructures sont également envisagées.

Enfin, le développement durable sera une composante essentielle du parti d'aménagement, de la phase étude à la mise en œuvre du projet. L'objectif de la collectivité est d'atteindre une labellisation Ecoquartier du projet de renouvellement urbain.

## 2 L'ETAT INITIAL DU SITE

- Situation géographique et occupation du sol

Le quartier de Monplaisir jouit d'une assez bonne accessibilité : il est bien desservi par les infrastructures routières et les transports en commun, et se trouve à proximité du centre-ville d'Angers ou de la gare. Néanmoins, la densité de ces infrastructures routières génère un phénomène de coupure, qui isole le quartier et complique les échanges internes ou avec les quartiers proches.

Le périmètre de projet jouit également de nombreux espaces verts (parcs, espaces ouverts...). Le Foncier est relativement maîtrisé avec des parcelles de grande taille et de nombreux propriétaires publics, ce qui facilite la réalisation de projet d'ensemble.

Malgré tout, les formes urbaines avec des immeubles de grandes taille (barres et tours) laisse le ressenti d'un quartier à forte densité bâtie.

- Environnement physique

Le relief est peu marqué sur l'ensemble du périmètre de projet d'étude, sauf au sud du quartier (secteur Briollay – Allonneau) où le coteau sur lequel est construit le quartier expose sa pente face à la ville côté sud. Cette exposition Sud génère de bonnes conditions d'ensoleillement pour une grande partie des bâtiments.

La forte présence de végétation et d'espaces de pleine terre est intéressante du point de vue du confort climatique.

Par ailleurs, le périmètre de projet dispose d'un potentiel intéressant pour le développement des énergies renouvelables, avec son exposition au sud (potentiel solaire) et des ressources en biomasse sur le territoire départemental (bois énergie).

Le sous-sol offre de bonnes caractéristiques de constructibilité (absence d'argiles, présence de schistes et grès) et présente des risques faibles de pollutions des sols (aucun terrain anciennement utilisé par des activités polluantes ou à risques sur le périmètre de projet). Il n'existe aucun cours d'eau ou ru sur le site d'étude, la Maine est éloignée de plus de 500m. de même, aucune nappe phréatique superficielles sensibles n'est identifiée, la nappe du socle est peu vulnérable et la nappe alluviale (liée à la Enfin, il existe un de mouvement de terrain faible avec la présence de cavités et un risque d'effondrement très localisé (anciennes mines), et le secteur est sujet à saturation des réseaux d'assainissement pluvial, pouvant provoquer des inondations localisées par surverse des réseaux.

La commune d'Angers est dans son ensemble potentiellement exposée au risque radon.

- Environnement naturel

Le site ne se situe sur aucun corridor écologique majeur ou identifié au schéma régional de cohérence écologique.

Il est localisé en dehors des périmètres de protection/inventaire pour la protection des espèces ou habitats naturels et n'est pas en connexion directe ou indirecte avec les milieux protégés les plus proches (vallée la Maine essentiellement, avec les sites des basses vallées angevines ou le lac du Maine).

Il s'inscrit toutefois dans une logique de trames vertes et bleues à l'échelle de l'agglomération, de par son potentiel « interne » (nombreux espaces verts et boisés) et la proximité relative de zones d'intérêt écologique proches.

Il est toutefois à l'écart des trames écologiques et zones d'enjeux forts.

Sur le périmètre de projet, les enjeux écologiques reposent sur la trame végétale importante (parcs, jardins, cœurs d'îlots, haies et arbres d'alignements, arbres isolés et vieux boisements, ...). Les repérages sur site ont montré le potentiel du site pour la présence de chiroptères, d'espèces d'oiseaux ou d'insectes présentant un intérêt patrimonial.

Les enjeux reposent sur la présence d'arbres âgés, d'arbres à cavités, de murs à fentes, de strates arbustives et/ou buissonnantes, de strates herbacées diversifiées dans le parc de la Rousselière.

Le parc de la Rousselière est plus particulièrement susceptible d'offrir des habitats pour divers espèces (chiroptères, insectes saproxylophages, oiseaux, amphibiens et reptiles) : les enjeux sont concentrés en bordures des secteurs de boisements et sur quelques arbres isolés de ce parc.

- Contexte paysager

Le quartier de Monplaisir offre des paysages caractéristiques des grands ensembles urbanistiques de la fin des années 1960. Le cœur de quartier est homogène dans sa disposition des grands ensembles (tours, barres) et inséré dans un tissu pavillonnaire ou économique, chaque îlot étant plutôt centré sur lui-même.

Il dispose cependant de nombreux atouts (commerces, espaces verts, localisation), mais ceux-ci sont peu exploités, peu mis en valeur.

Le quartier lui-même est conçu selon le modèle de la « Ville Parc », donnant une grande place aux espaces ouverts et au végétal. La végétation est généreuse, les arbres sont de beaux sujets et apportent des ambiances particulières aux espaces. La diversité d'usages possible n'est pourtant pas exploitée et l'aménagement des espaces piétons / végétalisés est peu qualitatif : la qualité des circulations piétonnes, des entrées d'immeubles, de l'accès aux bâtiments souvent surélevé, des usages possibles des espaces extérieurs doit donc être redéfinie au regard d'une re-délimitation des stationnements et des voies de circulation.

On notera également la présence au sein du périmètre de projet d'un monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques (La chapelle du Grand Nozay, datée du XVIe siècle) et d'une douzaine de bâtiments recensés dans le PLU comme bâti remarquable : ensemble Kalouguine, maisons de maître, manoir, église et couvent, ferme, fours à chaux, maison pittoresque...

Le quartier est également soumis à la procédure de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

- Contexte socio-économique

La population du quartier se distingue par l'importance du nombre de demandeurs d'emplois, une structure de la population active à l'opposé de celle de la ville (sur-représentation des ouvriers et employés, sous-représentation des professions intermédiaires et des cadres), un faible niveau de formation des habitants et un fort taux d'emploi précaire. L'augmentation de la demande d'emploi (entre 2013 et 2015) à Monplaisir est l'une des plus importantes de la ville. L'indice de chômage est particulièrement élevé et en nette hausse sur 2 ans. Monplaisir affiche la proportion la plus importante de sans diplôme parmi les personnes non scolarisées du quartier (30% - chiffre stable depuis 2006).

Les activités économiques présentes sur le quartier sont centrées autour de 2 pôles : le pôle du Doyenné à dominantes commerciale (30% des activités) et la Place de l'Europe, polarité « cœur de quartier » est à dominante de services à la population (25% des activités).

Le quartier se situe à proximité de zones d'activités et pôle d'emplois majeurs : zone d'activité Saint Serge (450 établissements), parc industriel Scania (24 établissements), parc industriel Ecoflant (84 établissements), zone d'activité la Croix Blanche (130 établissements). Il est également bien relié au Centre-ville d'Angers, qui concentre 41 % des établissements.

Monplaisir est un pôle moins dynamique que les autres quartiers, l'immobilier d'entreprise cible essentiellement les micro-entrepreneurs, associations et commerces tertiaires de petite taille.

Comme beaucoup de quartiers prioritaires, Monplaisir procède un tissu associatif actif et des nombreux métiers liés aux activités de santé et d'aide à la personne.

Les services de proximité sont très présents dans le quartier Monplaisir, qui compte les populations les plus modestes (taux de présence des services publics de 0,76 services pour 100 hab., contre 0,38 en moyenne sur la ville).

Globalement, le quartier est bien doté en équipements publics mais il y a peu d'échanges avec les quartiers environnants (notamment pour les groupes scolaires). Le quartier compte de nombreux équipements scolaires, des équipements petite enfance (crèches, maison d'assistantes maternelles,) mais la capacité d'accueil et faible pour un quartier qui compte une population jeune, un foyer pour personnes âgées, plusieurs équipements culturels, sportifs et de loisirs de proximité, mais peu d'équipement d'importance métropolitaine.

Le quartier est riche en associations culturelles et socio-culturelles.

Monplaisir présente un des taux d'accès aux soins de base le plus faible d'Angers, mais disposent de services publics (mairie annexe, bureau de police, agence Pôle Emploi, Poste).

Concernant les enjeux de sécurité publique, depuis 2007, l'indice de violence urbaine s'est considérablement réduit, y compris sur le quartier Monplaisir, mais dans une moindre mesure que sur d'autres quartiers.

Certaines caractéristiques de ce quartier favorisent ce phénomène : morphologie urbaine caractéristique des grands ensembles, dysfonctionnements du tissu urbain, faible connexion des équipements avec le reste du quartier, quartier coupé les voies de circulation, mésusage / appropriation de la place de l'Europe par certaines formes de délinquance. A l'inverse, les cœurs d'îlots végétalisés, ouverts peuvent jouer le rôle d'espaces fédérateurs, apaisés.

- Logement

Le parc de logements est vieillissant. La réhabilitation du parc locatif social sur Monplaisir a été insuffisante lors des précédentes opérations financées par l'ANRU. Des premières interventions ont eu lieu sur les équipements, les espaces publics et une partie du patrimoine bâti mais sont largement insuffisantes.

L'offre de logements locatifs à vocation sociale est prépondérante, le quartier est « spécialisé » sur le logement social, la part du locatif social étant en constante progression. Le rééquilibrage de l'offre locative sociale sur les différents quartiers d'Angers encore insuffisant.

La typologie des logements est de moins en moins adaptée : le périmètre de projet abrite une faible proportion de petits logements et une part importante de grands logements, mais ceux-ci sont souvent sous-occupés, et le quartier voit l'arrivée progressive des petits ménages (personnes seules, couples sans enfants).

Malgré l'image du quartier, dense et avec une prédominance de logements collectifs, la densité de logements à Monplaisir est proche de la moyenne pour Angers et le taux de maisons individuelles proche de 30 % (contre 23% en moyenne à Angers).

Monplaisir offre aux populations à bas revenus des loyers accessibles. À Angers, l'offre de loyers à bas coûts de plus en plus concentrée dans 3 quartiers Roseraie, Monplaisir et Belle-Beille. Ce phénomène est lié au parc de logements vieillissant, et n'encourage pas la réhabilitation du bâti. Pourtant, la production de logement neufs à Angers a fortement progressé entre 2000-2007 et 2008-2014, mais l'indice de construction reste particulièrement faible dans le quartier Monplaisir.

- Mobilités

Les axes routiers forts et structurants autour du secteur garantissent sa bonne accessibilité. Le quartier fonctionne globalement bien, les trafics automobiles sont peu élevés et en cohérence avec le statut des voies. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports urbains, qui sera renforcée par l'arrivée du tramway. Toutefois, la desserte est peu lisible à l'intérieur du périmètre de projet et le quartier est enclavé par les grandes infrastructures, ce qui ne facilite pas le développement des modes doux (marche, vélo, ...) et donne un caractère très routier. Les espaces piétons sont généreux, globalement agréables mais pas toujours lisibles et gênés par la vitesse excessive des véhicules, les discontinuités piétonnes, l'absence ou la dangerosité des passages piétons, la faible accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, le stationnement sur les trottoirs ...

L'offre de stationnement est elle-même surdimensionnée (le taux d'occupation est de 65% seulement), mal répartie et quasi-uniquement basée sur des stationnements en surface. Le stationnement illégal (sur trottoir, sur l'espace public, sur la chaussée) est courant.

- Nuisances urbaines

Le périmètre de projet est relativement peu exposé aux nuisances urbaines : la qualité de l'air est relativement bonne. De même les niveaux d'exposition aux bruits sont faibles au sein du quartier.

Les principales causes de nuisances sur le périmètre de projet proviennent du trafic routier, pour les lieux à proximité et en vue directe des infrastructures de transport.

Par ailleurs, l'éclairage public sur le secteur d'étude contribue à la pollution lumineuse générée par l'ensemble des activités de l'agglomération.

- Gestion urbaine

La consommation d'eau potable à Angers est en baisse, malgré l'augmentation de la population. La station d'épuration de la Baumette a bénéficié d'une augmentation récente de sa capacité de traitement.

Le périmètre de projet quartier est bien desservi par les réseaux de télécommunication et les réseaux énergétiques (en partie alimentés en énergies renouvelables), et il bénéficie de collectes régulières des ordures ménagères et des déchets recyclables (apport volontaire). Le tonnage de déchets collectés est en baisse sur la Ville et le tri en amélioration depuis 2005.

La gestion des déchets du BTP fait l'objet de démarches pour permettre une meilleure structuration des filières.

Il est à noter la proximité de 2 sites industriels ICPE, mais aucun site classés SEVESO n'est situé à proximité. Le quartier n'est pas concerné par le risque lié au transport de gaz et d'hydrocarbures par canalisation.

### 3 LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES PROPOSEES

- Effets du projet sur la structure du site et l'occupation du sol

Le projet aura des impacts à la fois essentiellement positifs : il engendra des modifications de la structure foncière, des démolitions du bâti et une recombinaison des îlots. Il impliquera la maîtrise foncière du projet et donc des évolutions de propriété foncière. Les acquisitions de parcelles se feront de préférence dans le cadre de négociations amiables ; une procédure d'expropriation pourra être mise en place pour cause d'utilité publique si nécessaire.

Les impacts positifs concernent l'adaptation du réseau viaire et la mise en adéquation entre les usages et la domanialité des espaces, facilitant les mobilités pour les résidents du quartier, le traitement qualitatif des espaces sur voirie et la clarification des domanialités publiques et privées.

Les impacts négatifs concernent la phase « travaux », qui nécessitera une occupation temporaire de l'espace public. Un plan de phasage et des engagements contractuels avec les entreprises permettront de minimiser les nuisances engendrées. Des audits de chantier et une concertation développée avec les riverains permettront de tenir les engagements.

- Effets du projet sur le milieu physique

Le projet aura un impact positif sur les consommations énergétiques et le climat, grâce à la rénovation / reconstruction du bâti, la maîtrise des déplacements motorisés (confortement de l'urbanisation en secteur déjà urbanisé proche du futur tramway, modes doux) et la conception bioclimatique des îlots et bâtiments.

Le maintien de la forte végétalisation du site garantit de bonnes qualités du point de vue du confort climatique (effet bénéfique de la végétation en cas de fortes chaleurs). L'existence de chaufferies collectives est une opportunité pour développer les réseaux de chaleur. Des études complémentaires doivent être menées pour optimiser le recours aux énergies renouvelables et développer une éventuelle solution globale à l'échelle du périmètre de projet.

L'amélioration de la gestion des eaux pluviales devrait permettre d'optimiser le fonctionnement des réseaux d'eaux et d'assainissement. Le projet aura un impact positif sur la maîtrise des eaux pluviales par la réduction des surfaces imperméabilisées et la stratégie d'abattement des eaux pluviales. Il permettra en outre la rénovation des réseaux.

Le projet conduira à une légère réduction des surfaces imperméabilisées

Cela permettra en outre de réduire le risque d'inondation pluviale urbaine ou de ruissellement en aval du périmètre de projet. Il n'y aura aucun impact significatif sur les rejets d'eaux usées et les consommations d'eau potable.

Le projet n'est pas à l'origine d'une augmentation de la population exposée au radon.

Le projet intègre un certain nombre de dispositifs ou de mesures pour éviter ou réduire les impacts : les nouvelles constructions s'adapteront à la topographie existante, les bâtiments (neufs et rénovation) et constructions seront à faible consommations d'énergie et intégreront les énergies renouvelables ou un réseau de chaleur, les locataires et occupants des locaux bénéficieront d'opérations de sensibilisation ...

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (déboureur/déshuileur ou techniques alternatives, phytoremédiation) sont intégrées à la conception des espaces publics

Les bâtiments neufs ou rénovés intégreront une meilleure ventilation, favorable en cas de présence de radon (meilleur renouvellement de l'air dans les logements).

La phase de travaux est susceptible de générer certains impacts :

- Consommations d'énergie (selon les méthodes de construction et les matériaux utilisés),
- Risque de pollution des sols en cas d'incident.

Pour réduire ou éviter ces impacts potentiels, des prescriptions seront imposées aux entreprises (charte de chantier à faible impact environnemental), par le choix lorsque cela est possible de matériaux à faible impact énergétique, par l'évaluation de l'impact énergétique des opérations les plus lourdes, par une réflexion sur la mise en place d'une logistique pour la gestion des déchets de chantier en lien avec les autres opérations prévues sur le secteur, et par la valorisation et le traitement des déchets de chantier, des prescriptions pour le stockage des produits polluants, l'organisation des activités à risque ...

- Effets du projet sur l'environnement naturel

Le projet a un impact globalement positif sur la biodiversité.

- À l'échelle régionale, il contribue à renforcer les continuités écologiques en cohérence avec les politiques régionales ou nationales. Il n'impacte aucune zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel ou zones Natura 2000. Le projet ne sera pas à l'origine de la réduction des surfaces de pleine terre ou des zones végétalisées.
- Les sondages pédologiques réalisés ne montrent aucune trace de zones humides.
- Les impacts potentiels sont faibles et concernent le parc de la Rousselière en premier lieu, et certains habitats identifiés sur le périmètre de projet Les enjeux liés à la perte d'habitats pour l'avifaune sont liés au risque de destruction d'arbres, d'arbustes, de buissons ou même de bâtiments. Les enjeux pour les chiroptères (chauves-souris) sont liés à la destruction d'individus présents dans leur gîte au moment des travaux ou à la destruction des habitats (vieux arbres abritant des nichoirs, infractuosités ou aire de nidage dans les bâtiments, ...)
- L'enjeu pour le projet est donc la conservation des vieux arbres et des nichoirs, des bosquets, des haies et arbres isolés, des milieux arbustifs. Cette mesure est favorable également aux insectes saproxylophages (Grand Capricorne, Lucane cerf-volant et Pique-Prune) qui peuvent coloniser les vieux arbres.
- Pour les amphibiens et les reptiles, les enjeux concernent les vieux murs et murets de pierre. Le maintien de l'Ecureuil roux et du Hérisson d'Europe implique la préservation des arbres accueillant un nid d'Ecureuil (et donc des jeunes) entre mars et juin, et des strates arbustives / des tas de bois (lieux de refuge pour le Hérisson d'Europe), des corridors arborés, de strates arbustives, de surfaces herbacées et d'espaces non clos (sans grillages bas) pour les déplacements de ces espèces.
- Le projet intègre de nombreuses mesures favorables aux milieux naturels : maintien ou recréation d'alignements d'arbres, requalification des espaces verts à l'intérieur des îlots, choix de plantations locales et non invasives, structuration/renforcement de la trame écologique et des continuités végétales internes, gestion des eaux pluviales créant des surfaces en eau, méthodes d'entretien des espaces verts respectueuses de l'environnement, plantations ...

D'une manière générale, les aménagements paysagers seront conçus comme le support d'une trame écologique, développement des trames et continuités végétales vers les parcs et les berges de la Maine.

En phase chantier, il existe un risque (faible) d'atteinte sur la biodiversité en cas de déversement accidentel de produits nocifs et/ou persistants dans le milieu aquatique ou sur le sol. Des mesures préventives seront exigées des entreprises de travaux. Pour les secteurs les plus sensibles, des repérages préalables aux travaux seront opérés, afin de préciser les mesures ad hoc (éviter les destructions d'habitat, définition des zones de stockage et de circulation, ...)

- Effets du projet sur le paysage et le patrimoine

L'opération conduira à un véritable changement de l'image du quartier, sans modification profonde du paysage : il valorisera les éléments identitaires en conservant l'esprit « Ville Parc » et valorisera la présence du végétal.

Il accompagnera le réaménagement des espaces publics, des voiries et des espaces en pied d'immeubles ainsi que l'arrivée du Tramway.

Le projet redonne de la lisibilité au quartier : création d'une centralité de quartier, accompagnement du réaménagement des axes majeurs ...

Le projet n'a pas d'impact sur le patrimoine classé ou inscrit de la ville d'Angers ou des communes proches, ni sur le patrimoine archéologique.

Des bâtiments « verrous » seront démolis afin d'ouvrir le quartier, de nouveaux itinéraires seront créés (liaisons Est Ouest, ouverture et redécouvertes des parcs et jardins à l'intérieur du quartier, ...).

Afin d'éviter la destruction de patrimoine archéologique, le service de l'archéologie préventive sera consulté.

La phase de chantier aura toutefois un impact négatif sur le paysage et l'image du quartier (risque de dépôts de poussières ou de boue, impact visuel des baraquements de chantier et des zones de stockage des matériaux, présence d'engins de chantier...). La charte de chantier à faible impact environnemental permettra d'anticiper ces impacts.

- Effets du projet sur le contexte socio-économique et le logement

Le renouvellement urbain du quartier permettra un rééquilibrage de l'offre de logement social sur le quartier (51% à terme contre 60% aujourd'hui) et l'amélioration du cadre de vie (réhabilitation de bâtiments dégradés, offre de logements diversifiée, maintien des populations sur le quartier).

Il existe un risque d'impact lié à l'effet « psychologique » des démolitions : craintes sur l'atteinte des bâtiments conservés, modification d'un quartier « vécu » par ses résidents etc.

Concernant les effets du projet sur l'économie locale, le projet permet d'engager le quartier vers une offre en activités économiques plus riche, une redynamisation du commerce. Il sera à l'origine de création d'emplois dans le domaine de la construction et des travaux publics lors des chantiers.

Il sera également à l'origine d'une amélioration des conditions de sureté / sécurité sur le quartier par une requalification des espaces publics et bâtis et une sécurisation d'un certain nombre d'espaces (adaptations sur la trame viaire, la voirie, les espaces bâtis et publics, les parties communes des logements, les stationnements en ouvrage, les commerces, les équipements publics).

La phase travaux sera à l'origine d'impact négatifs temporaires : nécessité de relogements pour les habitants du quartiers liés aux démolitions de bâtiments d'habitat collectifs à caractère social, perturbation des activités (commerces, équipements, transports ...)

Le relogement des résidents sera préparé en amont des travaux, avec une équipe dédiée à l'accompagnement social du logement et l'implication des bailleurs (charte de relogement). Des clauses seront imposées aux entreprises pour faciliter l'accès à l'emploi et l'insertion professionnelle aux publics les plus éloignés de l'emploi.

L'offre économique du quartier sera maintenue grâce à un phasage adapté des travaux et l'ouverture de nouvelles cellules commerciales avant les interventions sur le centre commercial actuel.

Les habitants et usagers seront informés en amont des modifications induites sur le fonctionnement du quartier par les travaux.

- Effets du projet sur les mobilités

Le projet modifiera en partie le réseau de desserte local, et ne générera pas de trafics supplémentaires notables. Le plan de circulation sur le périmètre de projet sera adapté. Il n'impactera pas directement la desserte en transports en commun, qui sera adaptée avec l'arrivée du tramway. Un report modal vers les transports en commun est attendu.

Les modes doux seront encouragés : généralisation de la zone 30, aménagement des espaces publics favorables aux modes doux et PMR (traitement paysager, partage de la voirie). L'accessibilité du quartier et des équipements pour les personnes à mobilité réduite fera l'objet d'un travail spécifique.

Les difficultés de stationnement seront traitées par une optimisation des possibilités de stationnement actuelles et la résorption du stationnement sauvage.

Les travaux perturberont vraisemblablement le trafic local et le fonctionnement des lignes de transports en commun (occupation de la voirie, livraisons de matériaux, enlèvements de déchets...). Ils pourront conduire à une réduction temporaire du stationnement sur voirie. Un plan de circulation sur et autour des zones de chantier sera élaboré.

Certains itinéraires pourront être affectés par les travaux, et le risque d'accident pour les personnes et notamment le risque de collision engin de chantier / cycliste ou piéton n'est pas à exclure.

Afin de d'éviter ou de réduire les impacts de la phase de travaux, des plans de circulation seront mis en place sur chaque zone de travaux et une information continue et en amont sera délivrée aux usagers du quartier (information sur les perturbations à venir et les solutions alternatives proposées).

- Effets du projet sur les nuisances urbaines

Le projet aura un impact faible voire positif sur la pollution atmosphérique : il engendrera peu de trafic automobile (qui pourrait être compensé par des reports sur les transports en commun et les modes doux) et une limitation des émissions de polluants, par l'amélioration de la performance du bâti (moins d'émissions pour le chauffage).

Le projet ne génère pas de nouvelles sources de bruit sur le quartier. Il n'est pas non plus à l'origine d'une augmentation des émissions de pollution lumineuse.

Les différents chantiers, notamment lors des opérations de démolition, induiront une augmentation des niveaux de bruit sur l'ensemble des secteurs où ces travaux auront lieu.

La phase travaux générera des émissions limitées de polluants (poussières, gaz d'échappement...) mais sera surtout à l'origine de nuisances sonores importantes. Dans le cadre de la charte de chantier à faible impact environnemental, des prescriptions seront imposées aux entreprises de travaux pour limiter cet impact.

Pour réduire l'exposition des populations aux nuisances urbaines, la réorganisation des circulations internes au quartier, en lien avec l'arrivée du tramway, et l'aménagement de la trame viaire permettra une réduction des vitesses et donc des émissions sonores ou polluantes. De même, l'utilisation accrue des transports en commun et des modes doux sera favorisée par des partis d'aménagements volontaristes.

L'usage des véhicules électriques sera développé.

Les bâtiments neufs intégreront les exigences acoustiques afin de réduire les nuisances liées aux voies de circulation périphériques.

Enfin, un travail spécifique sur le matériel d'éclairage public permettra de réduire la pollution lumineuse.

La charte de chantier à faible impact environnemental intégrera des prescriptions pour réduire les émissions sonores des travaux.

- Effets du projet sur la gestion urbaine

L'opération de rénovation urbaine permettra l'amélioration du fonctionnement des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration. Il n'y a pas d'impact attendu sur les réseaux d'alimentation en eau potable.

Les réseaux de gaz, d'électricité, de chaleur devront être adaptés, nécessitant des études de faisabilité et les travaux correspondants.

Il n'est pas attendu d'augmentation significative des quantités de déchets ménagers produits sur le quartier, celle-ci étant proportionnelle à l'augmentation de la population. La collecte des déchets ménagers recyclables par conteneurs enterrés s'étendra sur ce quartier.

Des dispositifs d'économies d'eau (chasses double flux, robinets mousseurs, limiteurs de débit) seront installés dans les logements neufs ou rénovés, limitant ainsi les consommations d'eau potable et les rejets d'eaux usées, et une politique de gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier sera déployée.

La politique énergétique du projet prévoit d'étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur et le développement d'une chaufferie bois.

Des perturbations ponctuelles des réseaux en phase travaux sont à prévoir.

D'importants volumes de déchets de déconstruction devront être évacués ou traités et la gestion des déchets de chantier sera un volet important de la Charte de chantier à faible impact environnemental, avec une réflexion à l'échelle de la ville pour la mise en place de filières de tri / évacuation / valorisation des déchets de chantier.

- Effets du projet sur la santé

Les impacts sur la santé peuvent concerner :

- les travailleurs qui sont directement soumis aux nuisances lors des travaux. Ces cibles sont toutefois traitées par la réglementation du Code du travail, elles bénéficient de mesures de prévention et de protection adaptées et ne sont pas concernées par cette étude ;
- les populations riveraines des travaux, des rues à fort trafic ou du site de projet, sont particulièrement soumises aux conséquences de la pollution atmosphérique et des niveaux de bruit ;

Les impacts sur la santé sont liés :

- au stockage de produits dangereux (activités qui s'implanteront ou phase travaux) : en aucun cas les populations riveraines ne peuvent être affectées par un incident touchant les stocks (de faible quantité) sur le site ;
- aux polluants atmosphériques émis par le trafic engendré par le projet ou les travaux : ces émissions ne sont pas considérées comme pouvant aggraver le risque pour la santé des populations sensibles identifiées ;
- aux nuisances sonores générées par les trafics supplémentaires indirectement engendrés par le projet : elles ne sont pas considérées comme pouvant aggraver le risque pour la santé des populations sensibles identifiées (absence de source de bruit majeur dans la zone de projet).
- aux polluants historiques présents dans le sous-sol, libérés lors de travaux : des mesures spécifiques et de prévention seront imposées aux entreprises.

● TITRE C – PRESENTATION DU PROJET



# 1 LES DIFFERENTES VARIANTES DU PROJET ET LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET RETENU

## 1.1 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE, DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Source : Projet Stratégique Local d'Angers Loire Métropole – 2014

L'intervention proposée sur le quartier Monplaisir est nécessaire afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants, de favoriser le développement de l'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 enjeux sur le quartier sont avant tout des enjeux :

- Urbains ;
  - Diversifier l'offre de logements (Le parc de logements (privés et sociaux) est constitué à 93 % de logements collectifs) et rééquilibrer le type d'occupation (sur représentation des locataires (77 %) et du logement locatif social (63 % des statuts d'occupation) en permettant la construction de logements pour environ (objectif de 35 000m<sup>2</sup> de surface de plancher), associée notamment à un programme de démolitions de logements sociaux,
  - Rénover le parc de logements (70 % du parc social a plus de 30 ans),
  - Accompagnement l'arrivée de la deuxième ligne de transport en commun en site propre (plusieurs stations implantées dans le quartier) et restructurer les espaces publics en conséquence,
  - Remettre en perspective le quartier par rapport à l'ensemble de la ville, le relier aux pôles d'attractivité actuels ou futurs : berges de la Maine et de la Sarthe, secteur de Quai Saint Serge, le centre-ville, la cité de la solidarité au Doyenné...
  - Aménager les espaces publics pour les valoriser.
- Sociaux :
  - Adapter le quartier aux évolutions de population : une population jeune (29 % des habitants a moins de 20 ans en 2010) mais qui vieillit, une population qui diminue (perte de 733 habitants entre 1999 et 2009 soit une évolution de - 0,7 %/an, plus élevée que la moyenne à Angers),
  - Lutter contre la pauvreté : à Monplaisir La part des jeunes sans diplôme est la plus importante de la ville et 28,7 % de la population du quartier était en situation de demandeurs d'emploi. Monplaisir est le quartier de la ville avec les plus faibles revenus et le moins de diversité sociale ainsi que le revenu médian est le plus faible de la ville : plus d'un tiers des ménages (33,5 %) vit sous le seuil de pauvreté,
  - Conforter le taux d'équipements publics sur le quartier (crèche, multi-accueil, centres de loisirs associatifs, maison de quartier, établissements scolaires de la maternelle au lycée...) et renforcer la mixité (74 % d'élèves boursiers au collège Lurçat, phénomène d'évitement sur le collège Debussy),
  - Maintenir la vie associative sur le quartier.

- Economiques
  - Préserver l'offre commerciale sur le quartier : moyenne surface alimentaire de proximité, centre commercial Monplaisir), marché de plein air (200 commerçants) et les complémentarités avec l'offre proche (centre commercial Saint Serge avec hyper marché + galerie commerciale),
  - Revaloriser les équipements et commerces : en faire des facteurs d'attractivité du quartier, notamment via la restructuration de la place de l'Europe et de son centre commercial situé en cœur de quartier.

Dans ce contexte de renouvellement urbain, les enjeux environnementaux sont faibles et ne sont pas traités prioritairement. En effet, le patrimoine environnemental est important mais de faible qualité, les coupures urbaines qui entourent le site (structures viaires et ferroviaires) l'isole et le déconnecte des espaces naturels de proximité et des zones d'enjeu fort. Il est donc attendu du projet un impact positive sur les enjeux environnementaux et le patrimoine naturel.

## 1.2 LES GRANDES EVOLUTIONS PREVUES SUR LA ZAC

### 1.2.1 CENTRALITE DE QUARTIER

Sur le pôle de centralité Europe, l'aménagement d'une place de taille plus adaptée et plus accessible doit permettre d'assurer le meilleur développement de liens économiques entre le commerce du centre Europe, le marché, les services marchands et non marchands, les équipements, les ensembles immobiliers à réhabiliter et à construire.

La modernisation et le positionnement de l'équipement commercial permettra d'adapter cet équipement et l'offre de services aux besoins des habitants actuels et futurs. L'ensemble « centre commercial + marché de plein vent » contribuera à l'identité d'un quartier bien desservi par la réalisation de la ligne B du tramway et marqué d'échanges commerciaux, culturels et solidaires.

Le centre commercial fera l'objet d'une opération structurante pour le projet de renouvellement urbain : avec la démolition totale des bâtiments existants et la reconstruction d'un nouveau centre commercial complété d'un équipement. La programmation de cet équipement prendra en compte l'analyse des comportements d'achats auprès des ménages du quartier ou résidant ...

### 1.2.2 RESTRUCTURER LE DOMAINE PUBLIC, LE FONCTIONNEMENT DU SITE, LA VOIRIE

Les boulevards, la voie ferrée divisent le quartier en sous-secteurs. Avec ses 17 000 véhicules/jour, le bd Henri Dunant est difficilement identifiable comme un boulevard urbain, malgré une vitesse limitée à 50km/h : véritable périphérique intérieur de la Ville, il symbolise une frontière entre le quartier d'habitat social et le centre-ville d'Angers. Les entrées principales du quartier sont peu qualitatives.

L'ensemble des voies n'assure pas de desserte mais fractionne le site : le boulevard de Monplaisir isole le cœur de quartier de la zone pavillonnaire du Nord, le gabarit du boulevard du Doyenné ou de la Route de Briollay provoque un dilatement du tissu urbain entre le quartier « central » et le secteur résidentiel.

L'enjeu est d'améliorer les connexions du quartier à son environnement et d'articuler les îlots d'habitations aux axes principaux boulevards Allonneau et Schuman en tant que supports de la seconde ligne de tramway, qui permettra de valoriser et d'optimiser la desserte des équipements publics, des services et des commerces Place de l'Europe et boulevard Allonneau. La restructuration viaire de l'ensemble des modes de déplacements (piétons, cycles, véhicules, bus) sera engagée à partir de l'axe du tram, de façon à reconnecter le quartier au reste de la ville, de requalifier les usages des espaces publics.

La Route de Briollay, surdimensionnée, comme le boulevard Dunant, feront l'objet d'aménagements afin de les rendre plus « urbains ».

Une trame « verte » et de circulations douces partant des Kalouguine à l'Est, en passant par le parc Hébert de la Rousselière, le stade et le Jardin Monplaisir, sera développée, y compris par la création / requalification de passerelles.

Le renforcement de la polarité Europe, au regard de l'organisation urbaine du quartier, favorisera la lisibilité et attractivité de ses équipements et espaces de vie.

### 1.2.3 LES ESPACES VERTS

Monplaisir est l'un des quartiers les plus « verts » de la Ville d'Angers, les habitants disposant de 47m<sup>2</sup> chacun d'espace vert, bien plus que la moyenne des Angevins. Répartis de façon homogène, ils sont un véritable atout. Les cœurs d'îlots, pour la plupart ponctués d'espaces verts s'ajoutent à des espaces de taille plus importante comme le « Jardin Monplaisir », le parc Hébert de la Rousselière, ...

Cette part importante du végétal s'oppose aux espaces de stationnement généreux et ce, sur l'ensemble du site.

L'objectif n'est donc pas tant de créer des espaces verts supplémentaires mais de créer un meilleur dialogue entre espaces verts et espaces imperméabilisés permettant d'appréhender un autre rapport à la densité de logements tout en respectant la qualité du cadre de vie.

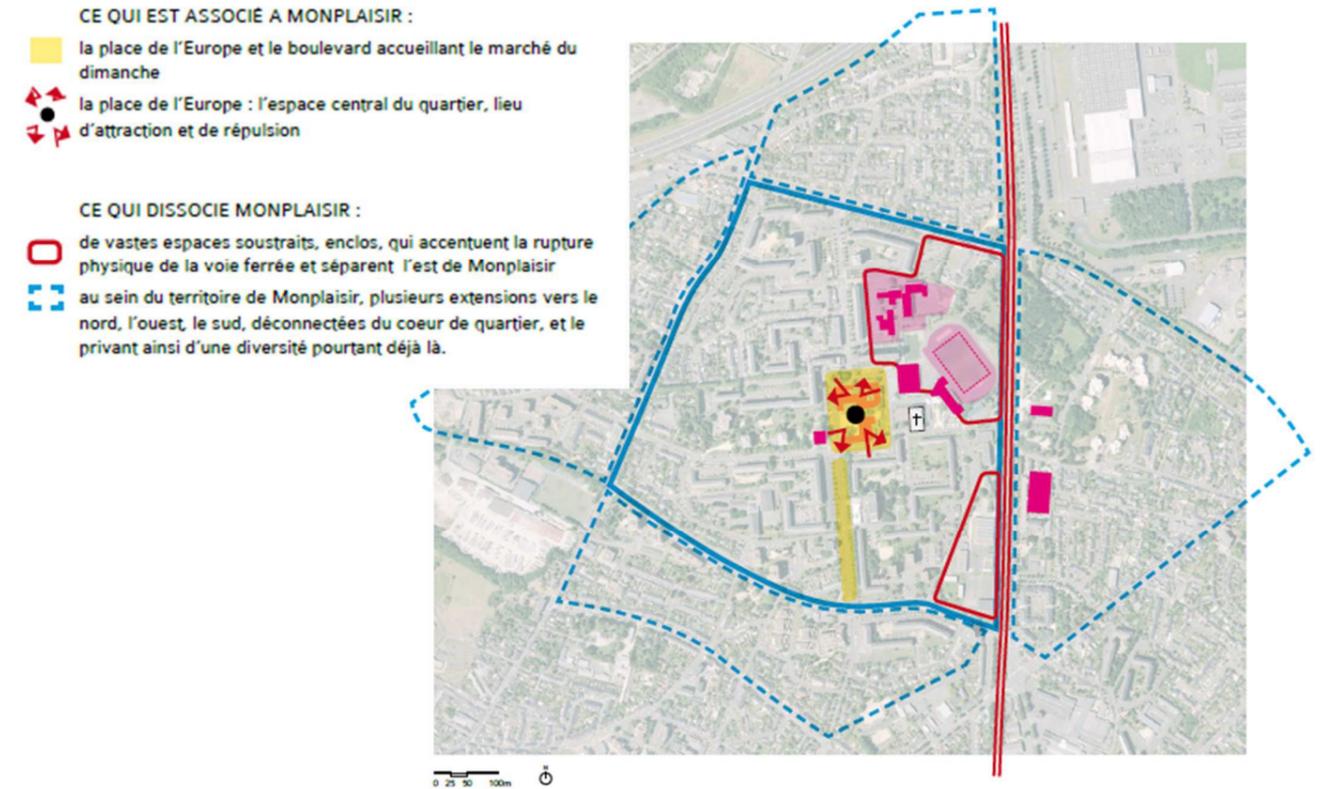


Figure 7 : Monplaisir : perceptions, représentations

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide, 10/11/2016, atelier Ruelle



Figure 8 : Des espaces plantés vastes et de qualité, au sein même du quartier, mais largement méconnus

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

#### 1.2.4 RENOUVELLEMENT URBAIN ET REUSSITE EDUCATIVE

Le projet urbain sera développé afin de répondre aux enjeux d'une plus grande mixité sociale scolaire, de rééquilibrer les effectifs scolaires, de parer aux stratégies d'évitement. Pour ce faire, une intervention sur les équipements scolaires et éducatifs du quartier est envisagée :

- Restructuration des groupes Voltaire et Paul Valéry ;
- Restructuration de la cité scolaire regroupant collège "Jean Lurçat" et lycée "Emmanuel Mounier".

#### 1.2.5 LES DEMOLITIONS –CONSTRUCTIONS – REHABILITATIONS – RESIDENTIALISATIONS

La production de logements plus diversifiée par la construction de logements en accession, sociale et libre sera complétée d'opérations de réhabilitations structurantes du parc locatif social ancien. Cet ensemble d'interventions cherchera à répondre à l'enjeu de rééquilibrage entre typologies et peuplements adaptés, mais également en termes de localisation au sein du quartier en évitant de recréer une typologie dominante du parc neuf.

La démolition d'immeubles correspondant sera compensée et l'objectif est d'atteindre une balance démolitions – constructions positive de l'ordre de +100 logements.

La mutation urbaine et sociale du site devant permettre de convaincre les opérateurs privés de s'intéresser au cœur de projet, la réhabilitation du parc social et la construction d'opérations mixtes au nord du quartier seront menées en premier lieu. Les interventions sur le parc de logements sociaux concernent :

- La démolition partielle ou totale de certains bâtiments ;
- La réhabilitation des halls, cages d'escaliers et parties communes ;
- La réhabilitation intérieure des logements ;
- L'adaptation au handicap ;
- La rénovation thermique ;
- La résidentialisation ;
- Des opérations mixtes de construction de logements en accession et locatif social le raccordement de logements à la chaufferie urbaine « Nozay » ;
- L'amélioration de la qualité des façades, des entrées et halls, résidentialisation, adaptation au vieillissement.

Au stade de réalisation de la ZAC, et suite au conventionnement du projet Monplaisir avec l'ANRU, le programme de démolitions/réhabilitations/résidentialisations concerne :

- La démolition de 368 logements ;
- La réhabilitation de 1470 logements

Chaque locataire concerné par un relogement préalable à une démolition ou une réhabilitation lourde de son logement sera prévenu de manière individuelle par son bailleur. Par ailleurs, des réunions d'informations à destination des locataires concernés par des projets de démolition ont été effectuées par les bailleurs sociaux du quartier. Ces réunions globales ont notamment permis de préciser les conditions de relogement des locataires. Le détail des logements démolis / réhabilités / construits est précisé au §3.2 « La mutation urbaine ».

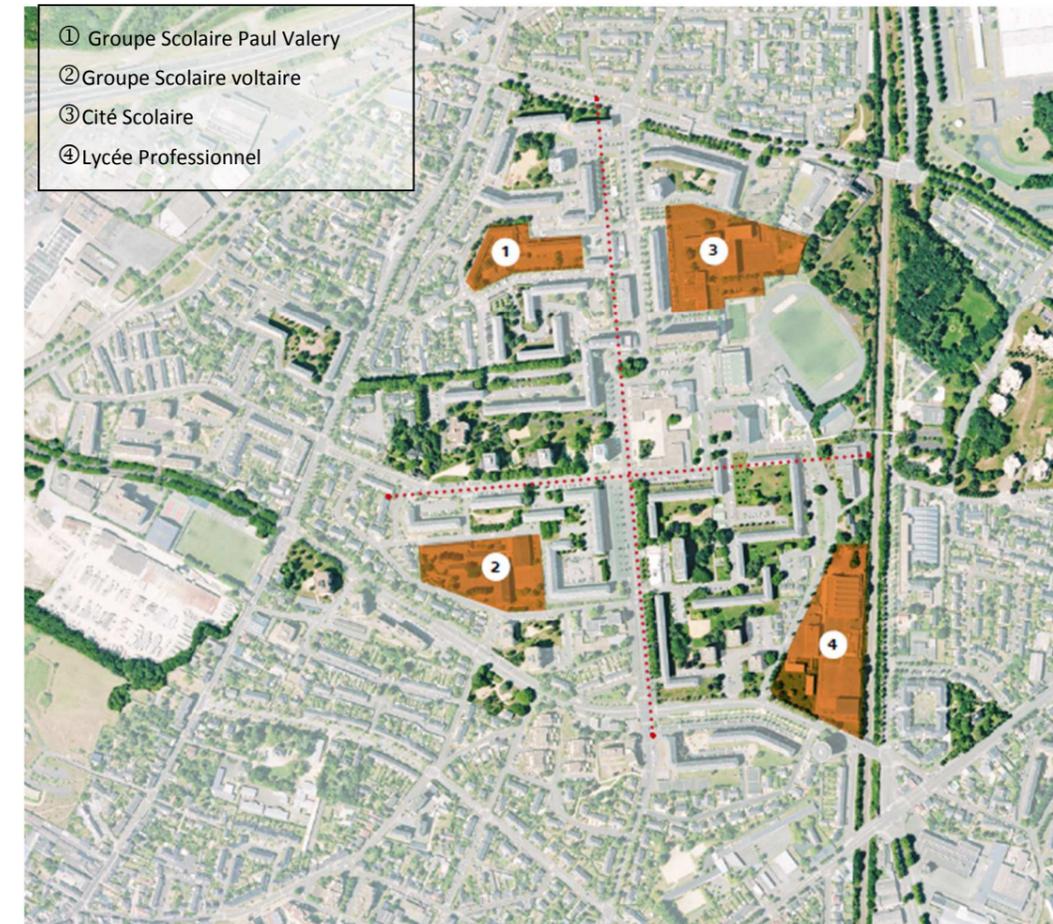


Figure 9 : 4 quadrants, 4 vastes enceintes éducatives

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

## 2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET FINAL

### 2.1 INSCRIRE LA RENOVATION DE MONPLAISIR DANS L'HISTOIRE URBAINE DE LA VILLE ET DU QUARTIER

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

En introduction de ses propositions pour une stratégie d'intervention globale sur le quartier, les urbanistes de l'atelier Ruelle constatent : « Nous héritons d'un quartier vaste et peuplé, construit d'un bloc, hors la ville, vite et d'un coup (c'est un Grand Ensemble) ...il y a environ un demi-siècle. La sédimentation ne s'est pas faite peu à peu, dans la progressivité du temps long de la ville. Il a existé immédiatement dans son entièreté Et pourtant c'est bien une part de la ville et un témoin de sa fabrication.

Le quartier est là, étendu mais homogène, bizarrement contemporain, bizarrement obsolète...jeune et ancien à la fois. Les arbres plantés à l'origine sont maintenant vénérables, les habitants les plus anciens aussi. Pourtant c'est une forme urbaine encore récente, encore à part, isolée mais massive, encore indigeste pour la ville, et dont l'incorporation suscite des perplexités. De fait c'est un gros morceau de territoire iconoclaste, longtemps délaissé, issu d'une époque qui a inventé la série et la standardisation, mais que la ville sédimentée doit peu à peu reconnaître comme sien, et comme constitutif de sa forme urbaine ... »

- Habiter à Monplaisir :

Les appartements sont pourvus de qualités enviables, qu'il convient de souligner, mettre en évidence et valoriser :

- Des logements traversants, est/ouest ou nord/sud, à l'ensoleillement garanti et aérés,
- Depuis les logements, des vues rares à Angers : souvent lointaines et dégagées, dominant le paysage environnant.

- Préparer le futur :

C'est le jeu combiné des démolitions justifiées par des gains en qualité urbaine, des constructions nouvelles en résonance avec le bâti existant, et de la prise en main résolue de la qualité des sols qui engagera le changement d'image » attendu pour le quartier. Mais ce changement d'image ne vise pas la négation du quartier tel qu'il est. Au contraire, c'est en s'appuyant sur ses propres ressources inexploitées que le quartier peut se transformer en se ressemblant.

### 2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

(Source : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle)

Les orientations d'aménagement visent à :

- Transformer la place de l'Europe en une nouvelle centralité ouverte, née de croisements.

Cette « nouvelle centralité » dynamique et étirée d'Ouest en Est se condense en croisant le tram : l'ancrage des repères est ménagé, la Place et le Centre Commercial se transforment mais restent où ils sont. C'est une continuité d'espaces diversifiés reliant :

- Le jardin Gallieni
- La place et les commerces
- Les équipements, dissociés malgré leur proximité (Plateau sportif, Maison pour Tous, gymnase, église...)
- La passerelle conduisant à la piscine et à l'Est de Monplaisir
- Le parc Hébert de la Rousselière, raccordant au passage les « Kalouguine »

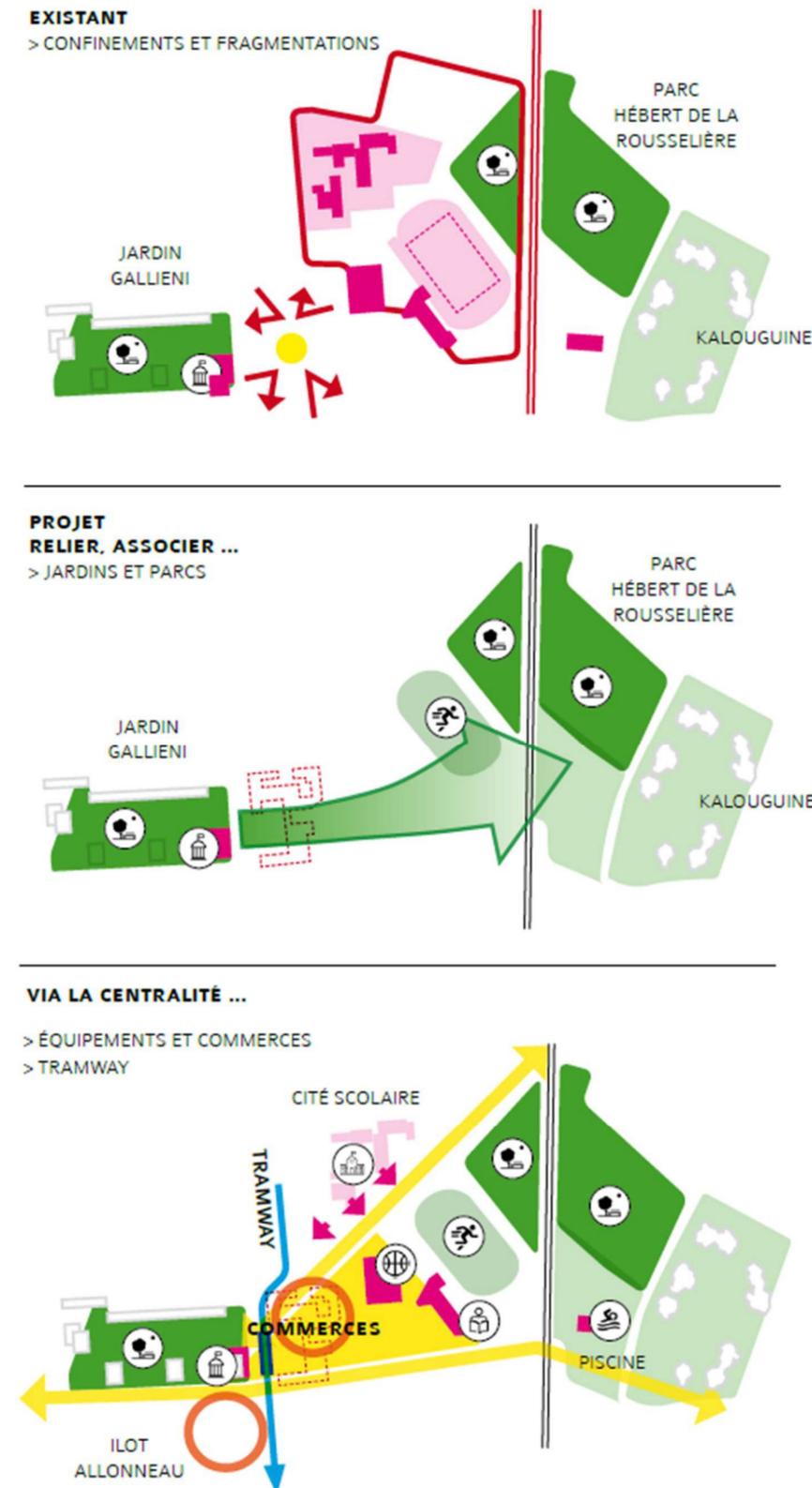


Figure 10 : stratégie d'ensemble : les intentions structurantes sur la centralité des quartiers.

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

Un chapelet d'espaces publics contrastés mais reliés dans une continuité confortable et lisible peut accueillir des pratiques diversifiées, et offrir ainsi un éventail élargi de possibilités d'itinéraires et de haltes. C'est peut-être une réponse possible aux dysfonctionnements des usages observés sur la place de l'Europe actuelle. C'est aussi un considérable appel d'air, qui, en allant chercher les territoires disjoints du quartier, ouvre des possibilités nouvelles à l'habitat, aux parcours du quotidien, à la présence du quartier au sein de la ville...

- Requalifier les espaces publics, les espaces imperméabilisés

Si le patrimoine végétal du quartier est clandestin et occulte malgré sa qualité, les espaces nus dédiés à la voiture, dilatés et surdimensionnés, imposent leur ambiance à l'ensemble de Monplaisir. Alors, habitons, valorisons et plantons les vides, donnons-leur une juste mesure en densifiant les espaces non bâtis tout en les rendant perméables et fluides, ou bien en dotant les « grands vides » des qualités de l'ampleur : générosité, souffle, expansion...

Qualifions les chemins quotidiens et cherchons le plaisir du déplacement. Gérons le sol qui est précieux. Rendons-lui sa dignité et sa perméabilité. Et accompagnons le tramway dans son entreprise de vitalisation en concentrant le bâti et l'activité sur son passage.

- Reconnecter le quartier à la ville,

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 devenir un simple quartier, un secteur de la ville, comme Ney, La Doutre, Les Justices, Madeleine... Il cessera d'apparaître comme une sorte de citadelle isolée par ses « douves » dangereuses à traverser et dissuasives, où l'on « entre » par exception le dimanche matin pour le marché.

- Tirer profit du bâti, du végétal, du paysage urbain

Prenons en considération l'héritage positif des 30 Glorieuses : site, orientations, vues, espaces libres... Rendons visible la beauté cachée du quartier : sa topographie, ses arbres plantés il y a un demi-siècle, devenus majestueux et pourtant invisibles, ses espaces libres en pleine terre, les vues potentielles à hauteur de piéton...

Proposons-nous de « réhabiliter » le paysage urbain de Monplaisir : des émergences dominant le paysage (les tours à R+9), de longues vues vers l'horizon qui disent aussi la visibilité du quartier depuis la ville ou ses abords, une fière silhouette urbaine, de l'air, des arbres...

- Créer le plaisir d'habiter

Parmi les préoccupations et les enjeux liés au renouvellement de Monplaisir, il y aura le souci d'offrir à une partie vieillissante de la population en place la possibilité de se maintenir dans le quartier sans pour autant devoir migrer vers des structures spécialisées.

Mais la plupart des immeubles se révèlent peu accessibles (les bâtiments n'ont pas d'ascenseurs et les halls sont majoritairement surélevés (rez-de-chaussée sur caves semi-enterrées), et l'adaptation de ces bâtiments aux critères d'accessibilité en vigueur nécessiterait des moyens et une intervention disproportionnée. La réhabilitation des bâtiments sans ascenseurs ne peut raisonnablement porter sur leur mise en accessibilité systématique.

La diversification typologique revêt ici un sens supplémentaire : outre la nécessité d'introduire la possibilité du choix, du parcours résidentiel et la variété de la palette sociale, il sera urgent d'offrir sur place une alternative à des personnes autonomes mais dont la capacité de mobilité diminue. Tout particulièrement lorsqu'elles vivent depuis longtemps dans le quartier et qu'elles se trouvent petit à petit prises au piège de logements séparés des aménités de l'extérieur par trop de difficultés, trop de marches et trop d'inconforts. Le bâti, nouveau ou réhabilité, devra veiller à établir des relations attentives avec le sol urbain.

## 2.3 LES OUTILS DU PROJET

(Source : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle)

- Qualité des espaces publics

L'espace entre les bâtiments était censé, à l'origine, être un grand parc, parsemé de bâtiments. Mais c'était compter sans le développement exponentiel de la voiture... Souvent laissés en friche, nés en même temps que la voiture, ces espaces publics « hors la ville », inachevés se sont laissés dévorer par l'enrobé, n'offrant d'autre usage que celui de la circulation ou du stockage de voitures, négligés au fil du temps. Ils sont aujourd'hui surdimensionnés et encombrés : l'espace public pâtit d'absence de soin, d'inconfort, d'inadaptation...

L'espace public, en se mettant au niveau des conditions d'accueil de la diversité d'usages recherchée, porte aussi la crédibilité d'une telle opération.

Ainsi, l'atteinte des objectifs du projet – dynamisme, attractivité, mixité, lisibilité, accessibilité – passe par une attention particulière sur la place du piéton : confort des parcours, mise en valeur de repères ... :

- Favoriser les fluidités (place de l'Europe) et les interfaces (entre la rue et le jardin Gallieni, entre la rue de l'Hôtellerie et le parc Hébert...), développer les continuités des parcours quotidiens,
- Proposer une meilleure compréhension et lisibilité de la structure urbaine : clarification de la hiérarchie des rues, création de nouvelles continuités viaires, circulées ou non, rives du quartier rendues « poreuses » par l'approvisionnement et l'incorporation des voies aujourd'hui périphériques,
- Accueillir et permettre la diversité des usages : multiples, générationnels, différents selon les temps du jour ou des saisons. Les usages du quotidien (accès au tram, aux commerces, aux écoles...) comme les usages plus exceptionnels.
- Soigner les espaces de proximité et les seuils dialoguant directement avec les rez-de-chaussée actifs ainsi que la qualité des limites de toutes natures,
- Anticiper les usages de façon pragmatique, penser la pérennité, la gestion l'adéquation et la robustesse.
- s'adapter au sol, au site, à la topographie, au végétal en proposant des interventions par « touche », au cas par cas, situation par situation : s'appuyer sur la présence du végétal (arbres remarquables, parc Hébert de la Rousselière, jardin Monplaisir, beaux arbres présents de façon plus diffuse ou isolée...).
- Développer le stationnement longitudinal.



Figure 11 : Exemple de traitement de stationnement longitudinal sur la voie publique - Quartier la Roseaie Angers.

(Source : Plan Guide Atelier Ruelle)

- Réhabilitations, résidentialisations

Les bâtiments du quartier, tous construits à peu près au même moment, vieillissant donc à peu près toutes de la même façon et au même rythme. Les bailleurs ont engagé pour la plupart des mises aux normes et améliorations du confort : rénovation de l'enveloppe et reprise des façades, confort thermique, confort phonique, amélioration de l'accessibilité...

Ce dernier point est plus spécifique que les précédents à Monplaisir où les barres constituent la grande majorité des bâtiments. Elles comptent 3 ou 4 niveaux sur rez-de-chaussée et sont fréquemment posées sur socle de caves. Leurs halls sont presque toujours accessibles par des emmarchements et elles ne sont pas équipées d'ascenseurs.

Les bâtiments pourvus d'ascenseurs sont donc extrêmement minoritaires : seuls les édifices à R+6, 9 ou 10 en disposent. La démolition de la barre de l'Europe diminuera d'autant le nombre de logements accessibles par ascenseur.

Dans le cadre des réhabilitations et résidentialisations, ce qui améliorera l'accessibilité au sens large, c'est donc plutôt l'effort de :

- Clarification de la situation urbaine des immeubles (présence sur l'espace public, adressage)
- Qualification de leurs espaces résidentiels (cheminements, relations parkings/halls, Halls/ jardins)
- Mise en confort des itinéraires

Ainsi, d'une manière générale, les propositions de résidentialisation visent :

- L'adéquation des usages avec l'orientation : stationnement dans l'ombre, aménagements de jardin au soleil...
- La commodité, la fluidité et la clarté des liaisons depuis les halls avec la trame viaire publique, avec les stationnements résidentiels, et avec les jardins d'îlots ;
- La préservation et la mise en valeur des arbres ou des espaces végétaux existants, qui servent d'appui aux aménagements proposés ;
- La rationalisation et la subdivision du stationnement ;
- La mise en œuvre de sols perméables et soignés pour les parkings, eux-mêmes dotés de plantations d'arbres ;
- La lisibilité des cheminements et des statuts (public, résidentiel...) ;
- La clarification de l'adressage : chaque fois que cela est possible, le retournement de l'adressage vers la maille publique structurante est encouragé ;
- Le principe d'organiser côté nord un stationnement résidentiel conséquent, planté et accompagnant l'accès aux halls au pied des façades est appliqué chaque fois que possible ;
- Au sud, maintien ou aménagement de jardins résidentiels ;
- Le développement des halls traversants permettant de fluidifier les relations entre stationnements, entrées d'immeubles, et jardin résidentiel est encouragé, en particulier pour les longues barres. Le hall traversant permet de revitaliser et connecter certaines fonctions (hall/parking au nord, hall/ jardin au sud).



Figure 12 : Exemple de résidentialisation des espaces extérieurs - Quartier Malakoff Nantes.  
(Source : Plan Guide Atelier Ruelle)

- Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions occuperont pour la plupart des espaces actuellement inoccupés (ou mal occupés), ou bien s'implanteront sur des sols libérés par des équipements repensés ou déplacés. Elles se calibreront dans un souci de complémentarité avec le paysage urbain spécifique de Monplaisir. Elles déclinent la diversité attendue de façons diverses et elles prennent des formes contrastées, en fonction de leur situation urbaine.

- Profiter du sol, habiter la pente : au cœur du quartier introduction de maisons individuelles ou semi-individuelles (dites « intermédiaires »), initialement présents aux seules franges de Monplaisir ;
- La démolition de l'îlot Allonneau rendrait disponible une situation enviable pour de l'habitat individuel : le sud, la pente, le soleil, la vue même au ras du sol. Et la possibilité d'innover en déclinant un éventail typologique d'habitat individuel dense.
- Profiter de l'horizon, habiter le ciel : Plutôt que de renier les « tours », il s'agira de profiter des quelques constructions au gabarit des tours proposées dans la centralité, pour dialoguer avec les tours existantes dans un jeu urbain spatial et volumétrique. Elles permettent également de ne pas assimiler exclusivement les bâtiments les plus élevés au logement locatif social dans le quartier.
- Habiter sur rue : condenser les voiries, les accompagner et les nourrir, trajet du tram compris.  
Il s'agit d'introduire une qualité d'habitat véritablement urbain, en proximité directe avec l'activité de la rue, mais en excluant d'implanter des logements à rez-de-chaussée. Par contre, cela implique de donner de la texture au sol du piéton, de la proximité, de la vie, en offrant des rez-de-chaussée actifs aux constructions en contact avec l'espace public le plus actif.
- Habiter au cœur : le centre commercial  
Le cœur de quartier présente des qualités attractives pour qui veut habiter dans un environnement vivant. Les personnes âgées par exemple qui bénéficient de la proximité immédiate des commerces...
- Habiter le parc : l'exception  
Le projet propose de nouveaux logements près des Kalouguine, bénéficiant d'une situation atypique en investissant le parc avec délicatesse et en se faisant une place parmi les arbres.

## 2.4 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La volonté d'Alter Public et de la collectivité est que le développement durable soit une partie prenante du projet urbain du quartier de Monplaisir : tout choix de programmation et/ou de conception se doit d'être réalisé au regard des enjeux de durabilité.

La déclinaison de la stratégie en matière de développement durable se fera dans le cadre de la Charte EcoQuartier et des 20 engagements qui la constituent.

Le projet de renouvellement urbain est animé par la volonté de retrouver un nouveau dynamisme, attractivité, mixité au quartier en passant par la préservation et valorisation de ses atouts majeurs :

- **la présence des espaces extérieurs a fort potentiel paysager et d'îlot de fraîcheur** pouvant assurer un cadre de vie attractif et qualitatif mais qui aujourd'hui résultent inaperçus ;
- **Une disponibilité de foncier permettant des redéployer la ville sur elle même** pour en améliorer l'intensité et dynamisme ;
- **La présence d'un tissu associatif important ;**
- **L'arrivée du tramway** qui améliorera davantage la connexion du quartier avec le centre ville d'Angers.

### 2.4.1 BIODIVERSITE

La nature en ville est l'expression du vivant, elle est vectrice d'usage et sociabilité, support de production potagère et agricole, elle participe à la résilience des territoires face au dérèglement climatique, elle pacifie et protège en agissant sur les nuisances « ressenties », notamment sonores.

Le projet intègre une approche multicritère du végétal : il s'agit de conforter les espaces verts existants et de les mettre en réseau afin de :

- Développer la biodiversité : il s'agit de réfléchir aux espaces verts comme à un réseau de relais de biodiversité, d'intégrer les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) aux nouveaux aménagements, de réduire les discontinuités (surfaces minérales) et les effets de barrière à la circulation des espèces (mise en œuvre de clôtures poreuses, renforcement des talus végétaux du faisceau, etc.) ;
- Gérer durablement les eaux pluviales : les dispositifs naturels seront privilégiés en lien avec la trame verte.
- Limiter l'effet d'ICU et assurer la régulation thermique des espaces (ombrage et évapotranspiration) ;
- Fournir un support d'usage amène et agréable.

### 2.4.2 APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES ESPACES PUBLICS

De plus le projet veillera à assurer le confort et la santé en ville par le travail sur la bioclimatique qui visera à assurer, par les nouveaux aménagements, des espaces où il fait bon vivre en toute saison. Il s'agit de travailler au niveau des microclimats et des températures ressenties en prenant en compte les facteurs climatiques :

- Valoriser l'accès au soleil en hiver et mi-saison (à minima 2 heures de soleil au 21 décembre) ;
- Assurer l'ombrage en été et la présence des amples surfaces végétales permettant de réduire les températures ressenties ;
- Protéger les espaces des vents dominants pouvant causer des gênes, notamment en hiver (réflexion sur les filtres végétaux) et en agissant sur les facteurs surfaciques (albédo des matériaux de revêtements).

### 2.4.3 REDUCTION DE L'EXPOSITION DES POPULATIONS

La présence des boulevards à fort trafic et la proximité de l'autoroute et du faisceau ferroviaire peuvent représenter une gêne (bruit, pollution de l'air) et impacter la santé des habitants. Le projet prévoit la prise en compte et la maîtrise des nuisances dans les espaces extérieurs.

En parallèle, les projets de rénovation du parc social ainsi que les nouvelles constructions intégreront dans leur conception l'enjeu de la santé et du bien-être dans les logements par une approche globale s'intéressant au confort thermique (d'hiver et d'été), au confort acoustique (vis-à-vis du bruit extérieur et du bruit de voisinage), à la qualité de l'air (système de ventilation et choix des matériaux).

La préoccupation principale du projet de renouvellement urbain sera la lutte contre la précarité écologique soit la difficulté d'un habitant à satisfaire son bien-être physique et psychologique au quotidien et à long terme. En effet, sur le quartier on compte un nombre important de ménages à revenus modeste, voir vivant au-dessous du seuil de pauvreté, confrontés à des problématiques de ressources insuffisantes (financières, physiques, sociales) et à des conditions d'habitat inadaptées (éloignement, dégradation, inconfort) qui ne leur permettent pas de vivre décemment et de participer à la vie sociale. De plus, ces populations sont particulièrement vulnérables aux enjeux d'augmentation du prix des ressources et de dérèglement climatique.

### 2.4.4 LA RENOVATION ENERGETIQUE ET LES ENJEUX CLIMATIQUES

Afin de réduire les dépenses énergétiques des ménages il est prioritaire de **réhabiliter le parc bâti existant**, vétuste et énergivore, en passant par une rénovation thermique performante de l'enveloppe. La mise en place d'une isolation par l'extérieure assurera le traitement des ponts thermiques et donc la réduction des déperditions en hiver ainsi que l'inertie indispensable au confort d'été.

La réduction des consommations est une priorité également vis-à-vis des engagements nationaux pour la transition énergétique puisqu'elle permet de limiter les gaz à effet de serre ayant un impact direct et indéniable sur le dérèglement climatique.

La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> passera également par les actions suivantes :

- La mise en œuvre d'un réseau de chaleur sur le quartier et des orientations favorables au développement du bois énergie, dont le gisement au niveau régional est important ;
- Le développement des mobilités durables en alternative au recours à la voiture : les transports faiblement carbonés avec l'arrivée du tramway à l'horizon 2020, la marche à pied et le vélo grâce au développement et valorisation du réseau de cheminements doux et pistes cyclables agréables à pratiquer et sécurisés ;
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des équipements publics (éclairage public, effort énergétique lors des réhabilitations...)
- Améliorer le confort et les performances énergétiques lors des réhabilitations ;
- La valorisation des déchets et matériaux issus des chantiers.

La réussite du projet de renouvellement urbain se fonde sur la mise en place d'une gouvernance locale large, en partenariat avec : bailleurs, copropriétés, gestionnaires des collectivités, ensemble des délégataires réseaux, acteurs économiques, travailleurs sociaux, tout le long du projet NPNRU.

Des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ainsi que des fiches des lots seront prévus, permettant de définir les incontournables du projet qui feront l'objet d'un suivi spécifique lors des opérations de réhabilitations, résidentialisation et/ ou nouvelle construction.

#### 2.4.5 LA GESTION DE L'EAU

L'amélioration de la gestion de la ressource en eau et sa qualité sont les objectifs dont les cibles sont :

La gestion des eaux pluviales : **une stratégie d'abattement des eaux pluviales** sera mise en place visant à réduire la surcharge des réseaux et des nappes, en détournant une partie des eaux pluviales vers :

- Un usage en remplacement d'eau potable ;
- Un stockage de longue durée par infiltration répartie superficielle ;
- Un stockage avec évapotranspiration (végétation, toiture végétalisée, bassins non infiltrant en eau ou autre) ;
- L'infiltration massive et concentrée sera évitée. Toutefois, une infiltration maîtrisée, et surtout répartie, doit être possible sans trop surcharger la nappe.

#### 2.4.6 LA GESTION DES DECHETS

Le projet intègre des objectifs sur

- La gestion des déchets ménagers :
  - Sensibiliser les usagers au tri des déchets,
  - Optimiser la collecte en disposant les points de collecte sur les trajets habituels,
  - Dimensionner les points de collecte de façon à prévoir la diversification des éléments collectés,
  - Optimiser les trajets des camion-bennes ce qui limitera aussi les nuisances (bruit, trafic) et les émissions de gaz à effet de serre,
  - Tester la mise en place des zones de compostage collectif sur l'espace public,
  - Prévoir des zones de collecte des encombrants + des solutions de collecte et valorisation des encombrants / partenariats possibles entre les bailleurs et des associations et/ou une ressourcerie.
- La valorisation des déchets et matériaux issus des chantiers : un groupe de projet est en cours pour la mise en œuvre d'une plateforme de tri. La réalisation de circuits d'économie circulaire autour du réemploi (ressourceries, FabLab, etc.) sont des pistes de réflexion que l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'aménageur souhaitent explorer.

#### 2.4.7 CHARTE DE CHANTIER A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Une charte de chantier à faible impact environnemental sera imposée aux opérateurs en phase chantier. Elle intégrera notamment (mais pas uniquement) :

- Effectuer des calepinages pour les éléments modulaires, dimensionner de façon précise des quantitatifs de façon à limiter les déchets de coupes et les déplacements de terre.
- Une charte chantier faible nuisance sera mise en place, un responsable de la qualité environnementale assurera la mise en œuvre des procédures pour organiser la valorisation maximum des déchets de chantier et de déconstruction, en fonction des filières locales de valorisation :
  - Le pourcentage de déchets sera valorisé,
  - Au moins 50% pour les déchets inertes,
  - Au moins 15% pour les autres déchets.



: Plan directeur d'aménagement / image non contractuelle

Source : Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

Figure 13

### 3 DESCRIPTION DU PROJET DE ZAC

#### 3.1 LE DESENCLAVEMENT DU QUARTIER ET TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Le désenclavement du quartier passe par plusieurs actions ou ambitions à l'échelle du quartier :

##### 3.1.1 INTEGRATION DU QUARTIER A LA VILLE

Une des faiblesses du quartier est son enclavement, les infrastructures de transports isolent le quartier au reste de la ville d'Angers et les circulations routières internes le segmentent : les voies de grande circulation devront être requalifiées et la circulation pacifiée afin de reconnecter le quartier avec les autres secteurs de la ville et d'en assurer une liaison urbaine, économique et sociale.

L'arrivée du tramway sera l'occasion d'assurer une connexion efficace et sécurisée du réseau des circulations douces au réseau de voies de transit réaménagées en boulevards urbains.

Afin de rendre plus lisibles les équipements et d'apaiser les déplacements internes au quartier, un travail de requalification/création d'espaces publics sera effectué au niveau :

- Des voies internes au quartier (voies de desserte de la place Europe, voies de desserte internes au quartier constituant la trame viaire secondaire, voies de dessertes à l'échelle de l'îlot ;
- Passerelle sur voie ferrée : Avec la création d'un nouveau franchissement de la voie ferrée (passerelle piétonne) et la restructuration de la parcelle existante au niveau du parc Herbert de la Rousselière, les circulations au sein du quartier Monplaisir seront améliorées de part et d'autre de la voie ferrée ;
- Les circulations douces ;
- De nouveaux espaces publics, permettant une circulation et lisibilité des équipements au sein du quartier ;
- Les espaces verts et parcs : Les trames vertes et les espaces publics existant seront confortés par un schéma directeur couvrant une géographie plus large que le simple cœur du quartier.

Pour s'intégrer à la ville, Monplaisir doit s'ouvrir sur son environnement, composé d'espaces distendus parfois en friches, de voies de grande circulation. Ceci nécessitera une requalification de ces espaces périphériques, un travail de « couture » urbaine, économique et sociale. Il est donc nécessaire de retravailler les rives du quartier pour le connecter à son environnement.



Figure 14 : Exemple de réalisation / sols perméables - Quartier Glonnières Le Mans.

Source : Plan Guide Atelier Ruelle

## 3.2 LA MUTATION URBAINE

Afin de permettre de nouvelles perspectives paysagères, quelques locaux seront détruits, mais le projet prévoit en parallèle de nouvelles constructions. Pour répondre aux enjeux énergétiques, aux enjeux d'accessibilité et d'attractivité, la quasi-totalité du parc de logement sera réhabilitée au terme du NPNRU.

Enfin, les équipements publics et associatifs ont fait l'objet d'une relecture complète de leur offre de services.

### 3.2.1 UN PROGRAMME DE DEMOLITIONS AMBITIEUX

Il est prévu la démolition de 368 logements et locaux divers.

La priorité est mise sur la centralité Place de l'Europe avec notamment la démolition de la barre de l'Europe

Certaines opérations correspondront à des démolitions partielles d'immeubles, davantage afin de recréer des percées visuelles et des cheminements à l'échelle du quartier (notamment une cage d'escalier rue de Haarlem).

D'autres opérations ponctuelles sont envisagées pour améliorer les dessertes d'îlots, réorganiser leur fonctionnement.

Suite au conventionnement du projet Monplaisir avec l'ANRU, la liste des adresses concernées par une démolition a été présentée aux habitants du quartier, lors de la réunion publique du 11 Septembre 2018.

Des réunions d'informations avec les locataires concernées ont été menées par les différents bailleurs sociaux du quartier, afin de fournir des explications sur les modalités de relogement des habitants.

Les travaux de démolitions devraient s'étaler entre 2019 et 2023, en fonction de l'avancement du relogement des immeubles concernés.



|                 | BATIMENT                                      | nbre logts |
|-----------------|---|------------|
| <b>ALH</b>      |   |            |
| 1               | 40/42 Gallieni                                | 20         |
| 2               | 4/12 Alloneau                                 | 50         |
| 3               | 14/30 Alloneau                                | 72         |
| 4               | 7 square Valéry + 34 Lyautey (porche Lyautey) | 24         |
| 5               | 15/17 Gallieni                                | 72         |
|                 |   | 238        |
| <b>PODELIHA</b> |   |            |
| 6               | Barre de l'Europe                             | 100        |
| 7               | 5/6 Gabriel Baron                             | 20         |
| 8               | 15 Maurice Suard (pavillon)                   | 1          |
| 8               | 20 Rue d'Auvergne (pavillon)                  | 1          |
|                 |   | 122        |
| <b>SOCLOVA</b>  |   |            |
| 9               | rue de Haarlem (1 cage escalier)              | 8          |
|                 | <b>TOTAL</b>                                  | <b>368</b> |

**DÉMOLITION : 368 LOGEMENTS**

### 3.2.2 UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS

Globalement, le projet proposera environ 500 nouveaux logements en locatifs libre ou accession à la propriété ce qui conduit à une balance démolitions / constructions de +100 logements.

Ces constructions seront réparties en plus d'une quinzaine d'opérations.

Toutes les formes et gabarits de constructions, les différents statuts de propriété seront recherchés afin de favoriser l'organisation et l'ambiance urbaine les plus attractives.

Les îlots de la Place Europe et Alloneau feront l'objet d'une qualité architecturale toute particulière compte tenu de leur valeur symbolique de renouveau et de la ville durable.

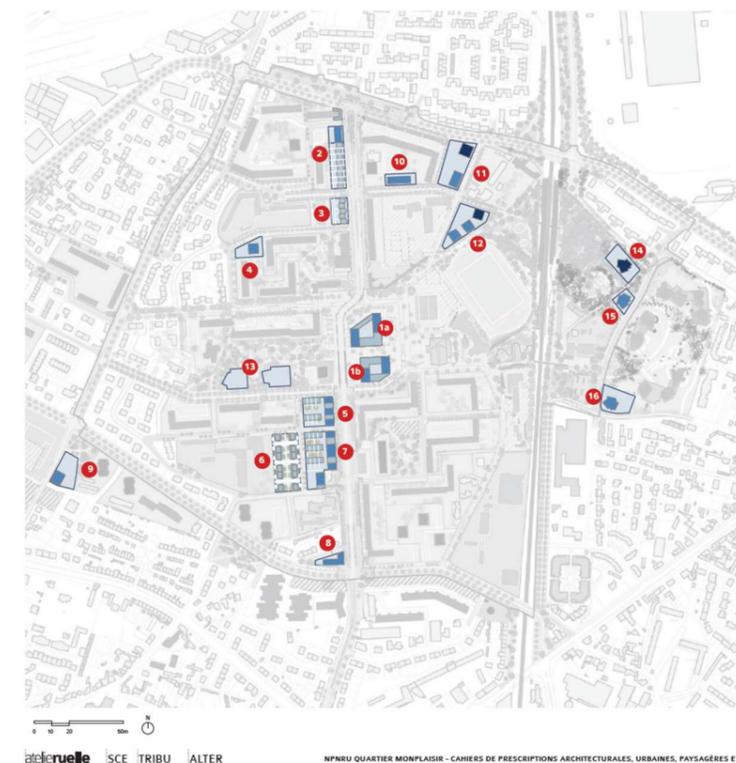
Certaines exigences seront demandées vis à vis des maitres d'ouvrages et maîtres d'œuvre des constructions pour l'élaboration de chaque dossier de permis de construire. Un accompagnement des constructeurs sera effectué par Alter Public et son équipe de maîtrise d'œuvre à travers l'élaboration de fiches d'îlots présentant les objectifs urbains, architecturaux et en termes de développement durable de chaque opération de réhabilitation/résidentialisation.

L'un des objectifs principaux des nouvelles constructions sera la relation entre les nouvelles constructions et l'espace public (quels sont les limites, seuils, passages, perméabilités visuelles, cadrages ; qu'est ce qui relève de l'intimité/l'ouverture, du perméable/imperméable, du végétal/minéral). Les relations entre espaces privés seront également analysées (traitements des limites entre espaces extérieurs, des vis-à-vis lors de la conception des logements).

Le traitement des façades et volumétrie devront respecter les obligations inscrites au PLUi. Le positionnement des futures constructions est présenté ci-dessous (plan non contractuel).

#### Aa - LE PROJET URBAIN

#### CONSTRUCTIONS NEUVES



| ILOT | PROGRAMMES                             |
|------|--|
| 1a * | collectif + commerces à RDC            |
| 1b   | collectif + commerces à RDC            |
| 2    | collectif + individuel                 |
| 3 ** | individuel                             |
| 4    | collectif ou individuel                |
| 5    | collectif + individuel + commerces RDC |
| 6    | individuel                             |
| 7    | collectif + individuel + commerces RDC |
| 8 ** | collectif                              |
| 9    | collectif + individuel                 |
| 10   | collectif                              |
| 11   | collectif                              |
| 12   | collectif                              |
| 13   | individuel                             |
| 14   | collectif                              |
| 15   | collectif                              |
| 16   | collectif                              |

1a \* : logement locatif social reconstruit sur site  
3 \*\* et 8 \*\* : disponibilités foncières complémentaires

Figure 15 : Liste des adresses concernées par une démolition

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

Figure 16 : Positionnement des futures constructions neuves

Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

Les parcelles de ces nouvelles constructions ne sont aujourd'hui pas strictement définies. Elles devront faire l'objet d'une analyse précise afin de ne pas impacter d'arbres à enjeu fort pour la biodiversité (notamment pour les parcelles 14/15/16).

La parcelle 12 sera strictement définie lorsque le projet de restructuration de la cité scolaire sera connu. Les emprises libérées par la démolition des tours sis 15 et 17 boulevard Gallieni, laisse la possibilité de proposer des constructions nouvelles (parcelle 13), sous réserve qu'une perméabilité visuelle et physique soit conservée entre le jardin et le parc.

### 3.2.3 UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE REHABILITATION DU PARC SOCIAL

D'ici 2025, c'est presque l'ensemble du parc social qui sera réhabilité.

A l'échelle du quartier Monplaisir, 1470 logements seront réhabilités et bénéficieront de résidentialisations. La cartographie ci-dessous précise les logements concernés par ces interventions.

- Pour les réhabilitations, les actions porteront principalement sur : la rénovation de l'enveloppe et l'«actualisation» de l'apparence,
- le confort thermique,
- le confort phonique,
- l'amélioration de l'accessibilité

Concernant les résidentialisations, les propositions visent :

- l'adéquation des usages avec l'orientation : stationnement dans l'ombre, aménagements de jardin au soleil...
- la commodité, la fluidité et la clarté des liaisons depuis les halls avec la trame viaire publique, avec les stationnements résidentiels, et avec les jardins d'îlots,
- la préservation et la mise en valeur des arbres ou des espaces végétaux existants, qui servent d'appui aux aménagements proposés,
- la rationalisation et la subdivision du stationnement, avec la mise en œuvre de sols perméables et soignés pour les parkings, eux-mêmes dotés de plantations d'arbres,
- la lisibilité des cheminements et des statuts (public, résidentiel...)
- la clarification de l'adressage : chaque fois que cela est possible, le retournement de l'adressage vers la maille publique structurante est encouragé. A condition de pouvoir y associer conjointement la facilité de relation entre stationnement et hall d'entrée.
- Le développement des halls traversant permettant de fluidifier les relations entre stationnements, entrées d'immeubles, et jardin résidentiel est encouragé, en particulier pour les longues barres, et soumis à l'appréciation des bailleurs. Le hall traversant permet en effet de revitaliser, en les connectant, un certain nombre de fonctions et d'agréments (hall/parking au nord, hall/ jardin au sud).

Par ailleurs, dans le cadre des réhabilitations thermiques, le niveau BBC Rénovation 2009 après travaux sera un minimum à respecter par les bailleurs sociaux. Un accompagnement des bailleurs sociaux sera effectué par Alter Public et son équipe de maîtrise d'œuvre à travers l'élaboration de fiche d'îlots présentant les objectifs urbains, architecturaux et en termes de développement durable de chaque opération de réhabilitation/résidentialisation.

#### LES ÎLOTS BÂTIS

#### RÉHABILITATIONS / RÉSIDENTIALISATIONS

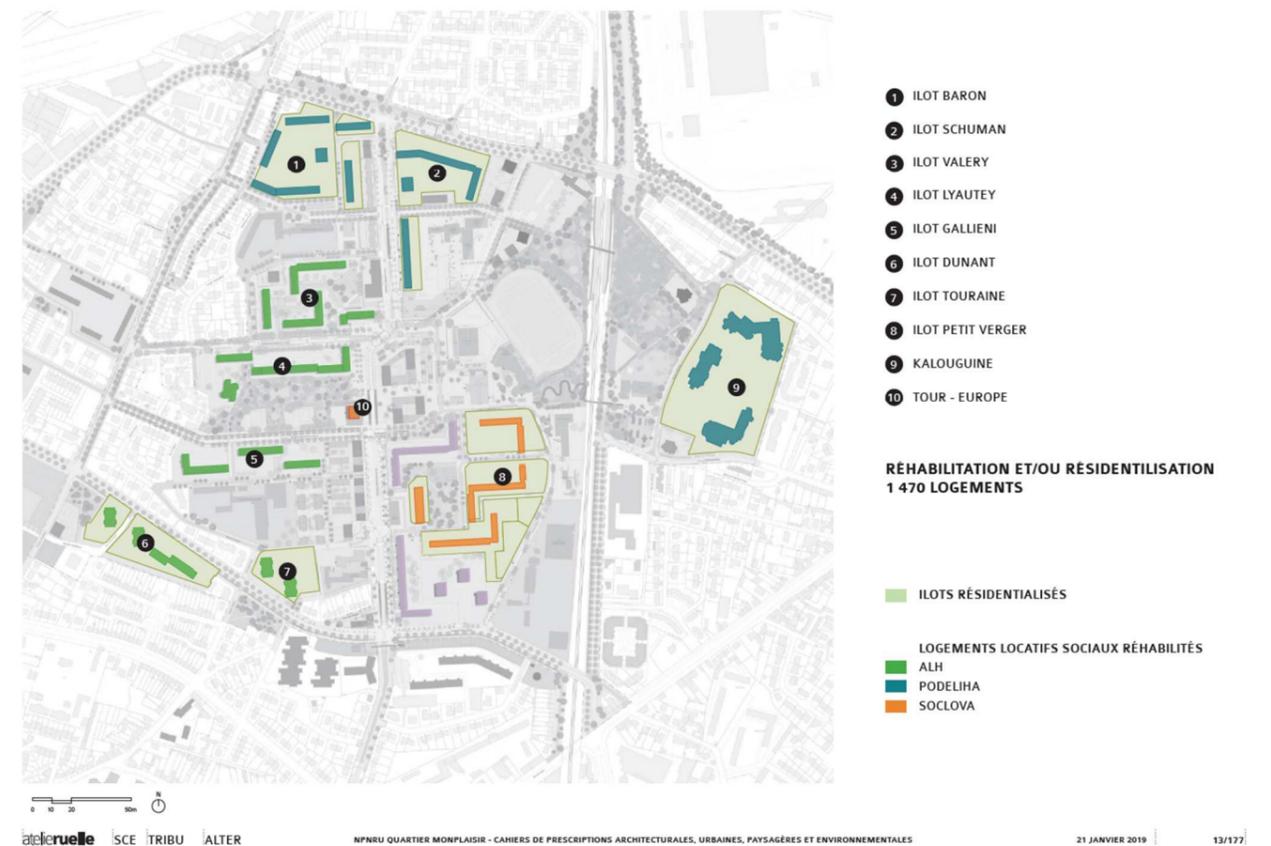


Figure 17 : Localisation des logements concernés par une réhabilitation/résidentialisation  
Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

Il s'agit de mettre à niveau le parc social maintenu afin de ne pas opposer les formes urbaines, les constructions neuves en accession à la propriété ou en locatif libre portée par Action Logement au titre des contreparties foncières.



Figure 18 : requalification des boulevards périphériques  
La route de Briollay (hors proposition au NPNRU), Le boulevard Dunant, proposé au NPNRU  
Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

### 3.2.4 LE PARC PRIVE

Une veille des ensembles d'habitations en copropriété est assurée de façon à vérifier leur état technique et financier au regard de la mutation urbaine attendue. La phase de préfiguration a permis à Angers Loire Métropole de rencontrer les syndicats de copropriété afin de faire un premier état du ressenti du NPNRU par les copropriétés qu'ils gèrent.

- **résidence « Osnabrück »** : des attentes sur les questions de sécurité et la valorisation des espaces extérieurs.
- **résidence « Du Bellay »** : des attentes sur le ravalement de façades et des travaux énergétiques.
- **résidence « Briollay »** : des attentes par rapport aux impacts du tramway.

### 3.2.5 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET ASSOCIATIFS

De nombreux équipements vont être déplacés ou requalifiés :

- Equipements scolaires : requalification des groupes scolaires Paul Valéry et Voltaire ;
- Equipements petite enfance et accueil de loisirs : requalification des ALSH maternel Montessori, de l'ALSH élémentaire Cadet Roussel et de la halte-garderie Tom Pouce, intervention réduite sur la crèche municipale et sur la crèche familiale ;
- Equipements sportifs : requalification du gymnase et intervention sur les terrains de sports/piste d'athlétisme ;
- Restructuration de la Cité scolaire (collège Lurçat/Lycée Mounier) ;
- Création d'un pôle éducatif et culturel au sein de l'ancien FJT, rue de Haarlem (restructuration de l'équipement et intégration en son sein d'une bibliothèque/ludothèque).

### LES ÎLOTS BÂTIS

### SYNTHESE DES INTERVENTIONS SUR LES EQUIPEMENTS

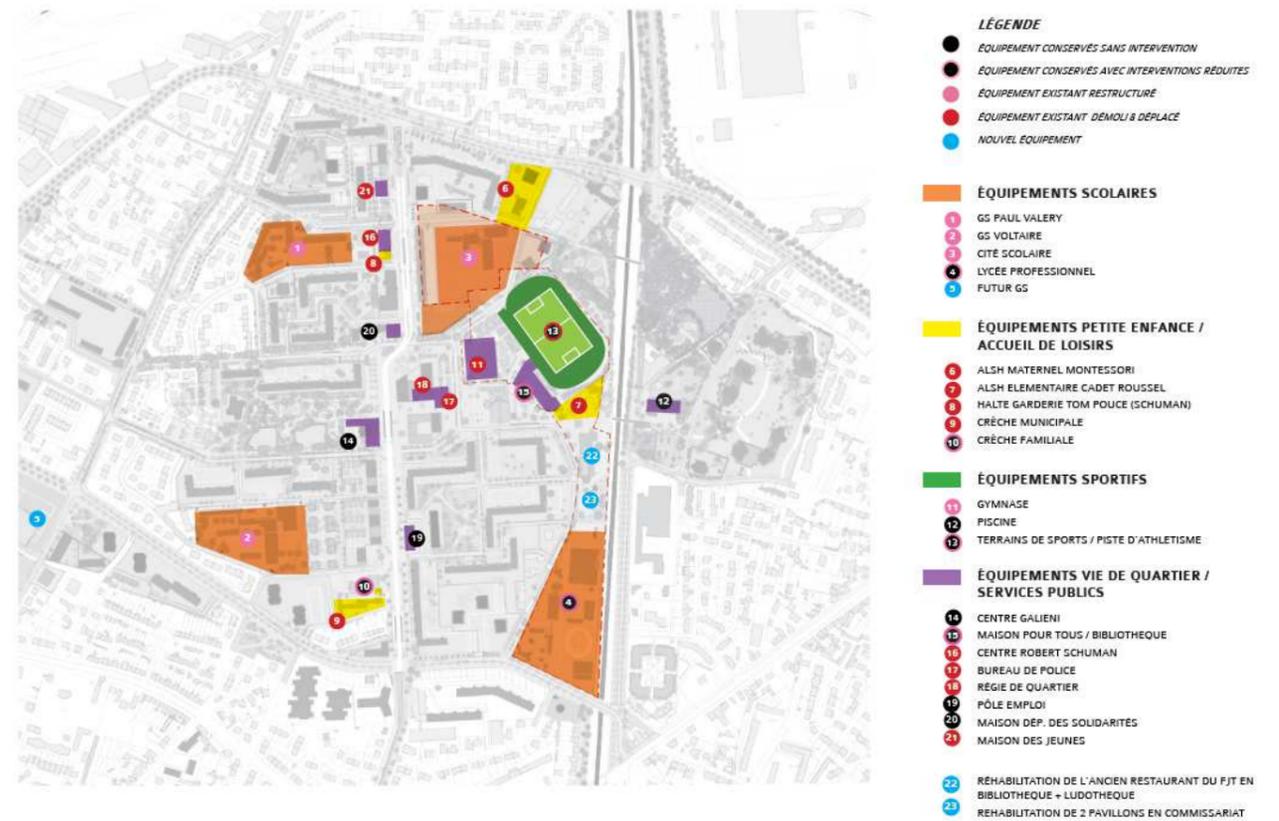


Figure 19 : interventions sur les équipements du quartier

Source : Monplaisir – NPRU : plan directeur - rapport d'émission, 13/11/2019, atelier Ruelle

### 3.2.6 LA TRAME VIAIRE – REQUALIFICATION ET CREATION

#### A. Le stationnement

Déclinaison programmatique de la philosophie d'intervention adoptée au stade création de la ZAC. Le plan ci-dessous permet de mettre en lumière le stationnement public créé ou réorganisé sur l'espace public (hors emprise projet tramway).

Il est à noter que :

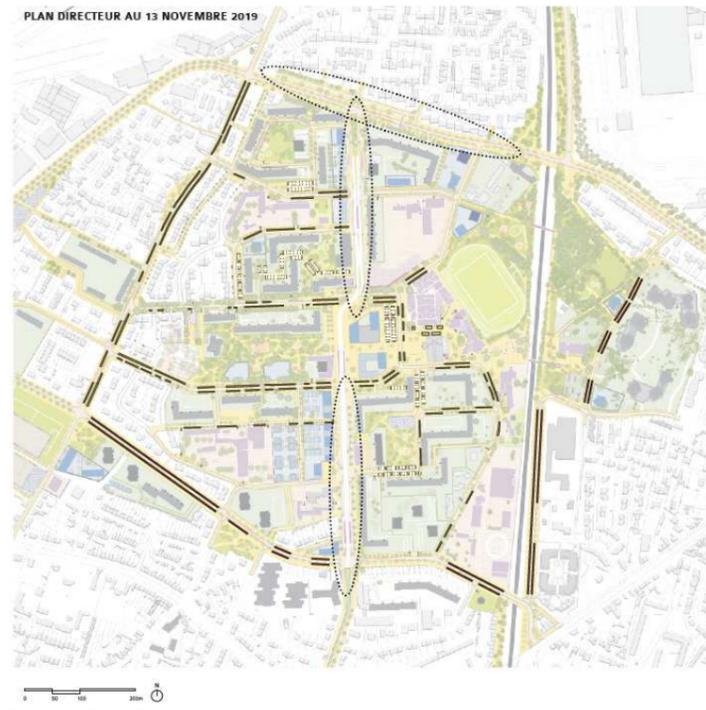
- Le stationnement résidentiel sera réorganisé sur le foncier des bailleurs sociaux dans le cadre des travaux de résidentialisation et n'est pas représenté sur le plan ci-dessus ;
- Les opérations de construction de logements devront gérer leurs besoins en stationnement sur leurs parcelles (en souterrain ou en surface).

#### B. Voirie

Le projet intègre un travail structurant sur la trame viaire, pensée pour parachever le désenclavement du quartier et faciliter la compréhension et lisibilité de la structure urbaine :

- Clarification de la hiérarchie des rues ;
- Création de nouvelles continuités viaires, circulées ou non, associées à :
  - La recherche d'une plus grande fluidité, simplicité, évidence des mobilités au sein du quartier ;
  - L'ouverture de nouveaux secteurs urbanisés autour du parc habité et de l'îlot Allonneau.

PLAN DIRECTEUR AU 13 NOVEMBRE 2019



OBJECTIFS

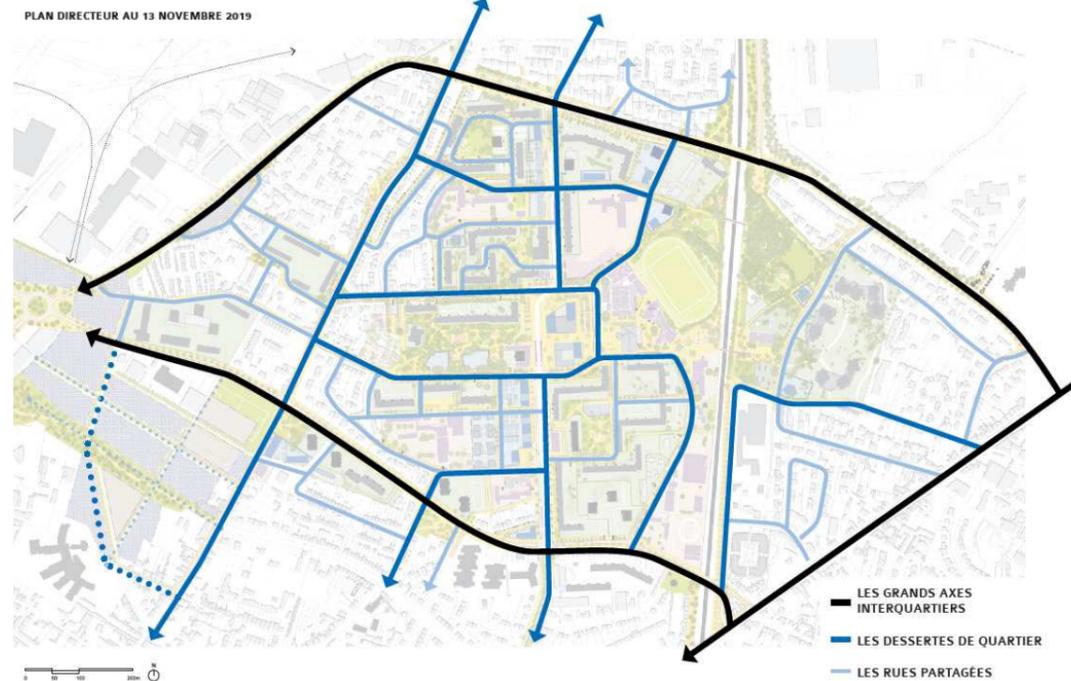
- Développer résolument une offre de stationnement longitudinal sur la voie publique, propice au déplacement piéton :
  - facteur de sécurité protégeant du contact direct avec la chaussée,
  - facteur de pacification de la circulation due à la rotation des véhicules en stationnement
- Veiller à la qualité paysagère des espaces de stationnement
  - végétalisation des parkings, revêtements de sol poreux, réversibilité des aménagements...



Figure 20 : Plan directeur pour le stationnement

Source : atelier Ruelle, 2019

PLAN DIRECTEUR AU 13 NOVEMBRE 2019



- LES GRANDS AXES INTERQUARTIERS
- LES DESSERTES DE QUARTIER
- LES RUES PARTAGÉES

Proposition de hiérarchisation de la trame viaire

Source : atelier Ruelle, 2019

Figure 21 :

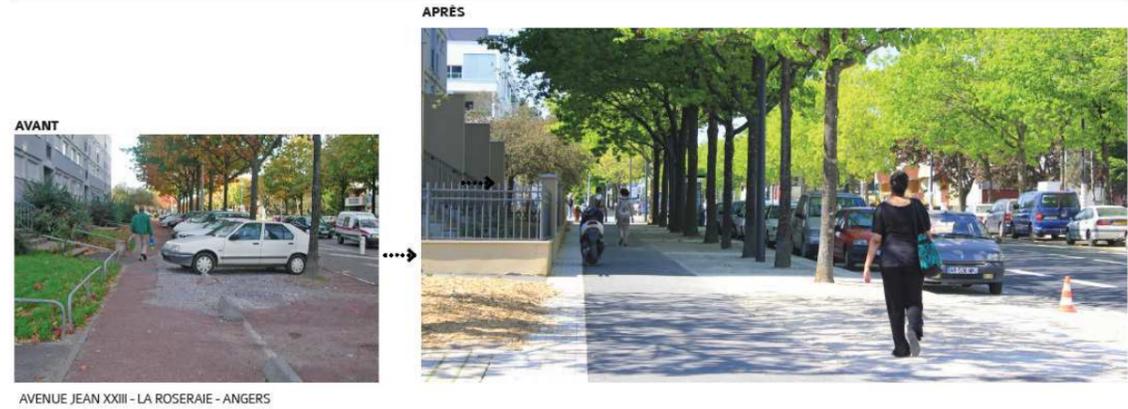
DÉCLINAISONS PROGRAMMATIQUES

LES DESERTES DE QUARTIER



**OBJECTIFS**  
 LE CONFORT ET LE PLAISIR DES PARCOURS À PIED DANS LE QUARTIER  
 FAVORISER LA PRATIQUE URBAINE DE CES ESPACE EN ABAISSANT LA VITESSE : STATIONNEMENT LONGITUDINAL, RESERREMENT DE LA CHAUSSEE, MULTIPLICATION DES TRAVERSEES PIETONNES

CHAUSSEE 2X1 VOIE 5 À 6M    STAT. LONGITUDINAL    CYCLES SUR CHAUSSEE OU PISTES CYCLABLES BI-DIRECTIONNELLES



DÉCLINAISONS PROGRAMMATIQUES

LES RUES PARTAGÉES



**OBJECTIFS**  
 LE CONFORT ET LE PLAISIR DES PARCOURS À PIED DANS LE QUARTIER  
 PRIVILEGIER LES PRATIQUES PIETONNES ET CYCLES : CHAUSSEE PARTAGÉE, INTÉGRATION DU STATIONNEMENT RÉSIDUEL

CHAUSSEE 2X1 VOIE 5 À 6M    STAT. LONGITUDINAL OU BATAILLE    CYCLES SUR CHAUSSEE



Figure 22 : Profils projetés des voies

DÉCLINAISONS PROGRAMMATIQUES

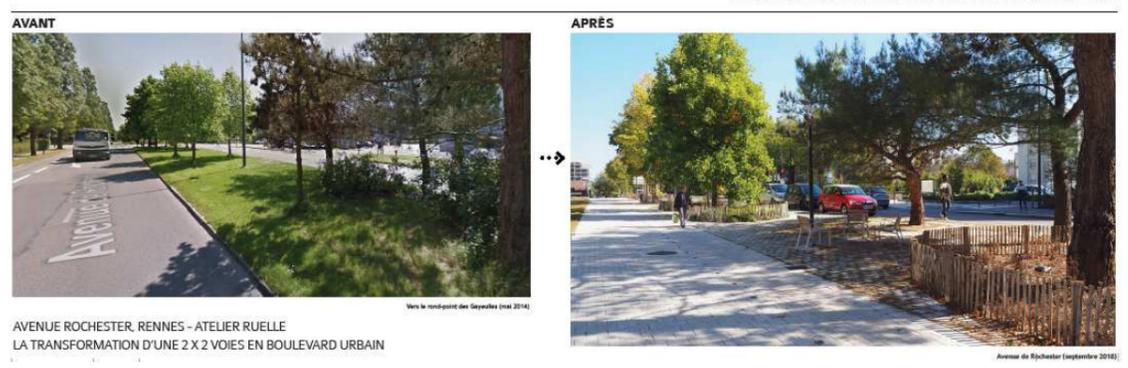
LES GRANDS AXES INTERQUARTIERS



**OBJECTIFS**  
 LA TRANSFORMATION DES GRANDS AXES ROUTIERS EN BOULEVARDS URBAINS  
 FAVORISER LA PRATIQUE URBAINE DE CES ESPACE EN ABAISSANT LA VITESSE : STATIONNEMENT LONGITUDINAL, RESERREMENT DE LA CHAUSSEE, MULTIPLICATION DES TRAVERSEES PIETONNES

| L'EXEMPLE DU BD DUNANT - L'EXISTANT |               |          |      |           |
|-------------------------------------|---------------|----------|------|-----------|
| CHAUSSEE 2X2 VOIES                  | STATIONNEMENT | TROTTOIR | VELO | STABILISÉ |
| 49%                                 | 0%            | 26%      | 13%  | 12%       |

| L'EXEMPLE DU BD DUNANT - LE PROJET (CF CARNET DE COUPE JOINT) |               |          |      |             |
|---|---------------|----------|------|-------------|
| CHAUSSEE 2X1 VOIES  | STATIONNEMENT | TROTTOIR | VELO | PLANTATIONS |
| 27%   | 18%           | 37%      | 13%  | 5%          |



### C. Cheminements doux

Ce travail sur les voiries s'accompagnera d'une amélioration des principales liaisons cycles, soit par la requalification des itinéraires actuels, soit et par la création de nouvelles voies.

L'objectif est là encore de renforcer l'inscription du quartier dans la ville tout en améliorant et encourageant la pratique des modes doux.

La création et la requalification de continuités cycles prolongeant celles existantes, intégrant pistes ou bandes cyclables selon le gabarit des voies.

Une proposition de hiérarchisation des voies cyclables a été proposée aux services techniques gestionnaires d'Angers Loire Métropole :

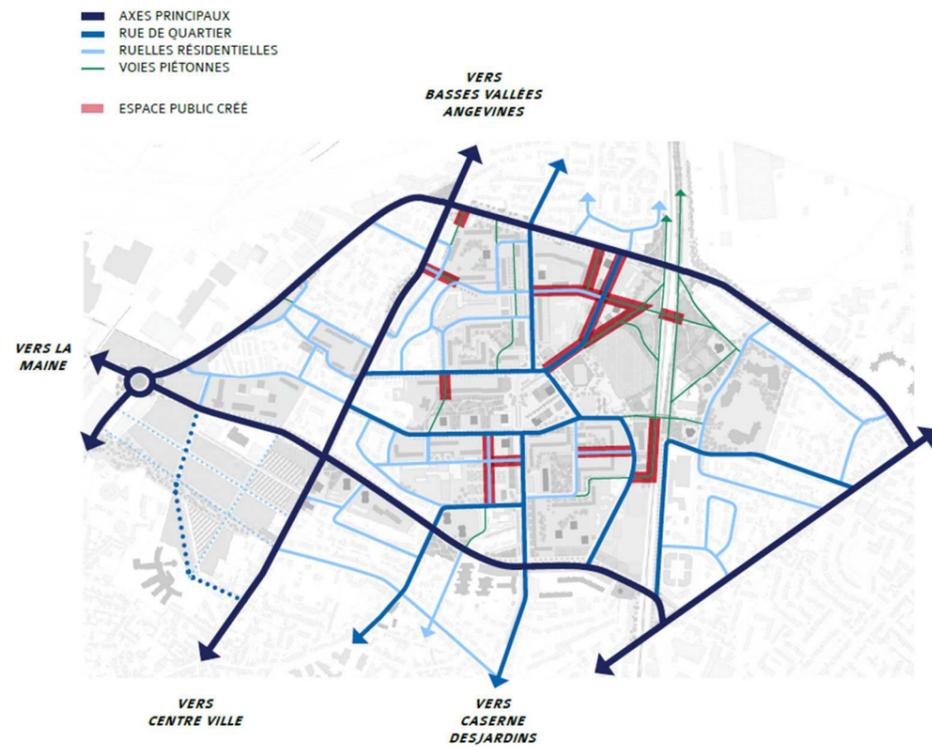


Figure 23 : la trame viaire - requalification et création  
Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

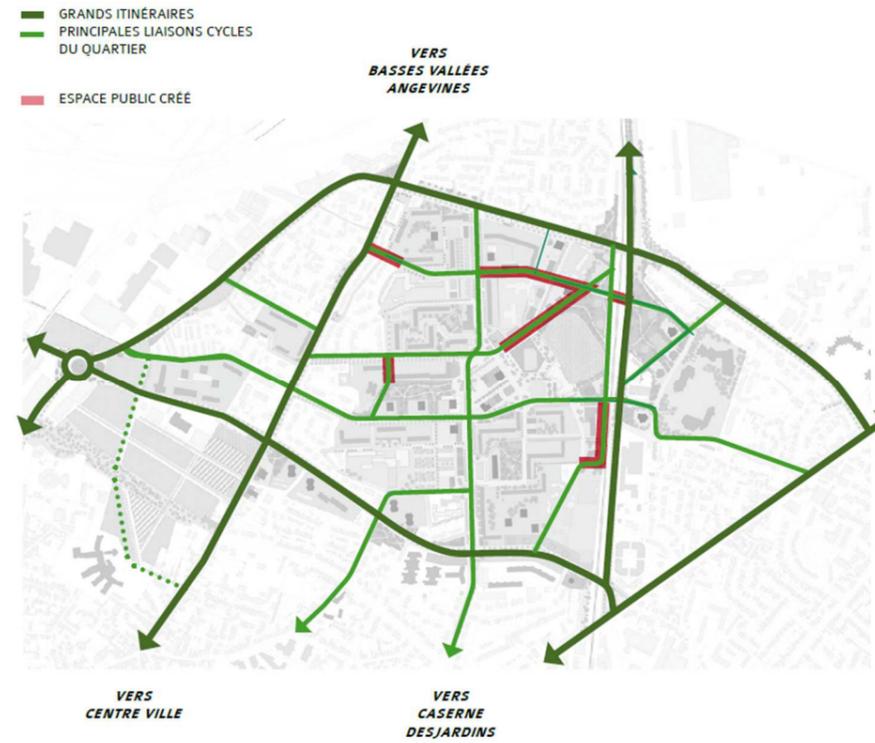


Figure 24 : les principales liaisons cycles - requalification et création  
Source : Monplaisir – NPRU : plan guide - rapport d'émission, 10/11/2016, atelier Ruelle

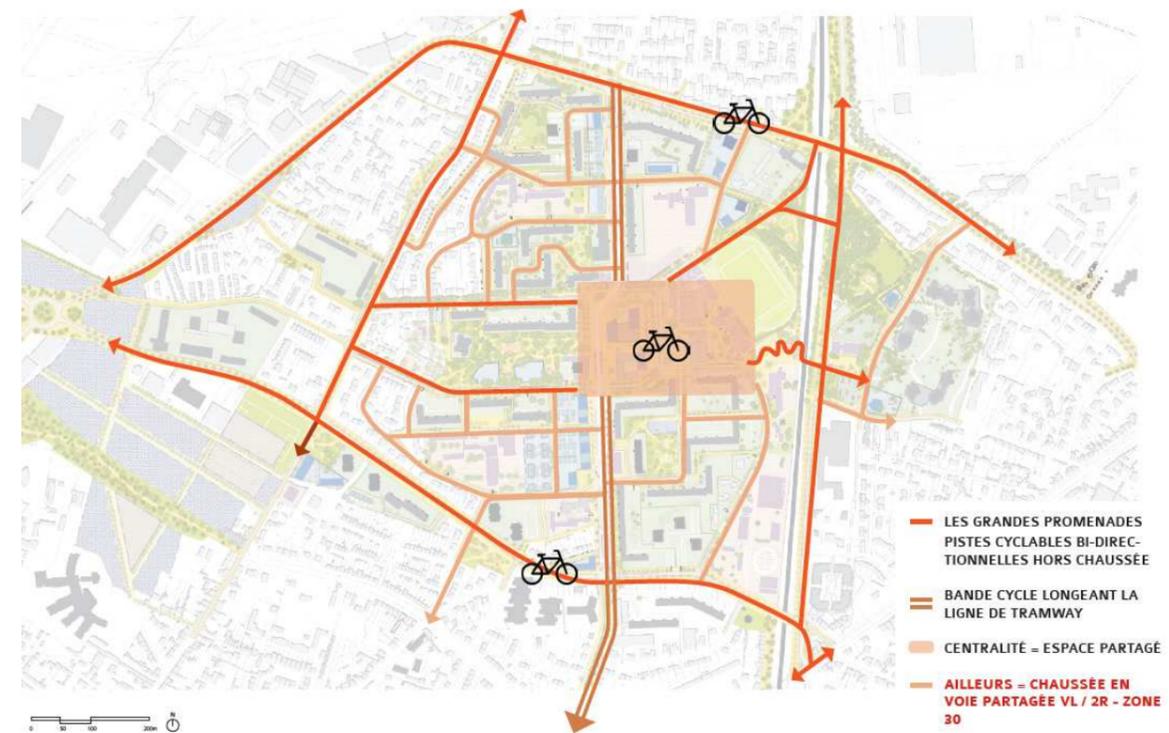


Figure 25 : Plan directeur des liaisons douces  
Source : Monplaisir – NPRU : plan directeur - rapport d'émission, 13/11/2019, atelier Ruelle

### 3.3 STRATEGIE D'ENSEMBLE

Les interventions prévues dans la centralité Europe constituent la première priorité du projet. Le projet de rénovation urbaine se comprend également

#### 3.3.1 LA CENTRALITE EUROPE

Sur la centralité Europe, les intentions du projet sont :

1. Transformation de la place de l'Europe : pacification, articulation avec le futur tramway, les principaux équipements du quartier (Espace Gallieni, Maison Pour Tous), l'église, les parcs Gallieni et Hébert de la Rousselière, implantation du marché sur la place,
2. Renouvellement du centre commercial sur lui-même,
3. Transformation du collège Lurçat et du lycée Mounier : valorisation de la présence de la cité scolaire sur la centralité,
4. Réhabilitation et extension du gymnase,
5. Requalification et ouverture du jardin Gallieni sur la centralité, les boulevards Gallieni et Lyautey,
6. Création d'une nouvelle liaison entre la parc le Hébert de la Rousselière, la place de l'Europe et le jardin Gallieni, démolition de la barre de l'Europe,
7. Ouverture du plateau sportif vers la centralité,
8. Requalification et valorisation de la continuité est-ouest : bd Gallieni, rue Osnabruck, passerelle requalifiée,
9. Evolution de l'ancien foyer FJT.

#### 3.3.2 L'EST DU PERIMETRE : ENSEMBLE KALOUGUINE ET PARC HEBERT DE LA ROUSSELIERE

Sur ce secteur, l'objectif est principalement de :

- Favoriser les perméabilités de part et d'autre de la voie ferrée en requalifiant la passerelle existante, et en créant une nouvelle passerelle piétonne de part et d'autre du parc Hébert de la Rousselière ;
- Valoriser, ouvrir le parc Hébert de la Rousselière sur le quartier, l'ensemble Kalouguine et sur le boulevard du Doyenné et potentiellement réaliser de nouvelles constructions en rives du parc ;

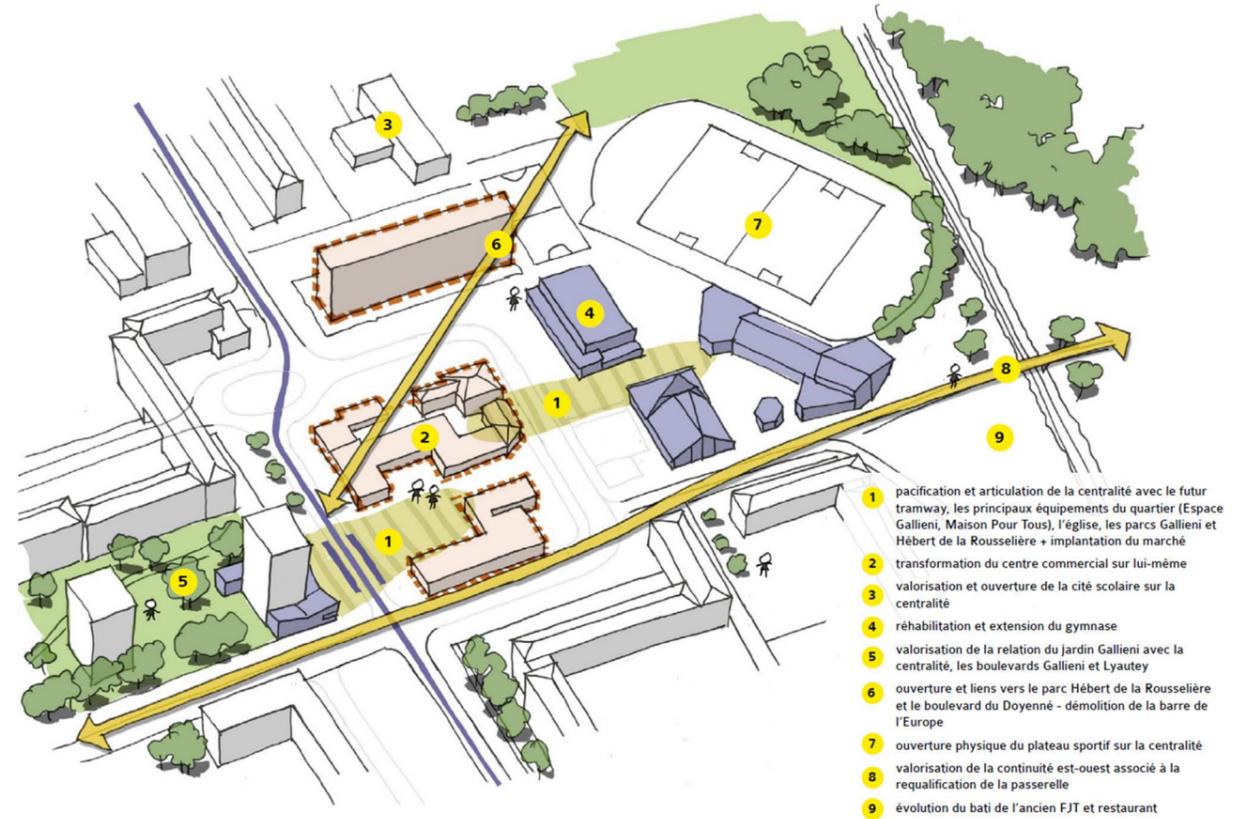


Figure 27 : Intention urbaine sur la centralité Europe

Source : atelier Ruelle, 2018



Figure 26 : Intention urbaine sur l'Est du périmètre de ZAC

Source : atelier Ruelle, 2019



Figure 28 : Projet d'aménagement de la centralité Europe : croquis d'ambiance / non contractuel –

Source : atelier Ruelle, 2018

### 3.3.3 LE NORD DU PERIMETRE

Au Nord de la centralité Europe, la ZAC Monplaisir a vocation à permettre notamment :

- La requalification des voiries structurantes (Boulevard de Monplaisir notamment) ;
- L'accompagnement des bailleurs sociaux dans leurs démarches de réhabilitations et résidentialisations ;
- La réalisation de constructions nouvelles, notamment en rives du tramway, afin d'accompagner la réalisation de ce nouveau transport en commun ;

### 3.3.4 LE SUD DU PERIMETRE

La partie Sud de la centralité Europe bénéficie de la topographie la plus marquée. Au sein du périmètre de ZAC, les actions envisagées sont les suivantes :

- La requalification des voiries structurantes (Boulevard Henri Dunant notamment) ;
- L'accompagnement des bailleurs sociaux dans leurs démarches de réhabilitations et résidentialisations ;
- La réalisation de constructions nouvelles, notamment en rives du tramway, afin d'accompagner la réalisation de ce nouveau transport en commun ;



Figure 29 : Principe de requalification du Boulevard Dunant

Source : atelier Ruelle, 2018

## 3.4 OUTILS DE CONCERTATION

Le processus d'élaboration du schéma d'intentions a été construit par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en concertation avec les bailleurs sociaux du quartier, la collectivité et les représentants locaux de l'ANRU. Sur la base de ce schéma d'intentions (qui dicte les grandes orientations urbaines sur le quartier) une concertation a débuté avec les habitants du quartier et continuera tout au long de la mise en œuvre du projet d'aménagement. Cette concertation a pour but de partager les enjeux du projet d'aménagement et de préciser le schéma d'intentions de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. A ce titre, différents temps de participation citoyenne animés par le bureau d'études Trait Clair, ont été menés sur le quartier :

- Le 18/09/2017 : Atelier sur le diagnostic et les enjeux du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
- Le 18/10/2017 : Atelier sur les déplacements (tramway et bus) et les mobilités douces ;
- Le 15/11/2017 : Atelier sur la centralité Europe et les équipements ;
- Le 06/12/2017 : Atelier sur les espaces publics
- Le 16/12/2017 : Présence d'un stand lors de l'évènement « Couleurs d'hiver »
- Le 24/01/2018 : Atelier sur les processus de réhabilitation et de relogement

Ces différents temps de participation ont été menés sous différentes formes : balade urbaine, présence lors d'évènements du quartier, ateliers de travail en petits groupes, entretiens collectifs ouverts, présence sur l'espace public (notamment sur le marché) et ont permis la transmission d'informations sur le projet, tout en permettant aux habitants de faire remonter leurs préconisations. De manière parallèle à cette démarche de participation citoyenne, le conseil de communauté d'Angers Loire Métropole a ouvert la phase de concertation préalable à la création de la ZAC et en a défini les objectifs et les modalités, et ce en application des dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

### 3.4.1 DISPOSITIFS EXISTANTS SUR LA VILLE D'ANGERS

En application de la loi du 21 février 2014, un conseil citoyen a été installé dans pour le quartier de Monplaisir en juillet 2015. Angers a proposé une formation des membres de ses conseils citoyens.

La Ville d'Angers a souhaité engager une mission pour être accompagnée afin de mieux favoriser la participation des habitants aux projets de renouvellement urbain, la mise en place des démarches de participation des acteurs et habitants des deux quartiers.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage a donc été désignée pour contribuer à garantir la réussite du projet des quartiers en renouvellement urbain, par la meilleure mobilisation des habitants, leur appropriation en amont et pendant les opérations à réaliser.

La ville d'Angers considère la participation comme un processus englobant la mise en œuvre de dispositifs de niveaux de participation différents allant de l'information jusqu'à la co-construction en passant par la consultation et la concertation.

La stratégie de concertation du NPNRU s'est appuyée sur les formes de coopération et de participation des habitants déjà existantes, notamment les conseils de quartier et les conseils citoyens dont le rôle en matière de rénovation urbaine est prévu par la loi, mais également sur la création d'instances plus spécifiques à la mise en œuvre du NPNRU :

- Le conseil citoyen et/ou le conseil de quartier occupent une place centrale dans le suivi des différentes étapes du projet et de ses réalisations, a fortiori puisqu'ils participent aux instances de pilotage du Contrat de Ville,
- Des espaces de coopération thématiques (commission emploi insertion, collectif santé, commission cadre de vie) composés d'acteurs du quartier et d'habitants qui croisent les regards et travaillent sur des thématiques en lien avec la vie du quartier,
- Des instances d'information et de concertation spécifiques à l'aménagement qui, contrairement aux autres formes citées plus haut, ont été mises en place uniquement dans le cadre du NPNRU.

### 3.4.2 LA MAISON DU PROJET A MONPLAISIR

Les maisons du projet favorisent la co-construction du renouvellement urbain du quartier en rassemblant l'ensemble des acteurs concernés par le projet (habitants anciens et nouveaux, partenaires institutionnels et associatifs).

Elles ont pour vocation de favoriser la dynamique de concertation du projet urbain et de permettre un accompagnement social plus global notamment lors des relogements des ménages.

La création d'une Maison du Projet facilite les rencontres d'information, de concertation réglementaire et de co-production. Elle accueille un espace de coopération inter-acteurs dont le Conseil de Quartier. Son fonctionnement s'ouvre aux Conseils Citoyens, à des ateliers thématiques de concertation, des réunions d'information, un espace d'exposition et de présentation interactive des différentes étapes du projet. Des outils d'animation encouragent une participation active des citoyens, notamment, ceux qui sont isolés des instances de concertation classiques.

Depuis 2014, le Centre National des Arts de la Rue y a développé un projet artistique « Les génies du lieu ». À travers ce projet, le CNAR- La Paperie a proposé aux habitants une découverte artistique et culturelle de leur quartier sur l'ensemble du domaine public grâce à l'immersion d'équipes artistiques dans le quartier.

"Ailleurs à Monplaisir", porté par la compagnie KMK, en est le projet phare. Suivant un protocole, habitants, partenaires et artistes ont "dérivé" au gré de leur humeur, ont arpenté le quartier. Suite à ces rencontres et aux retours des promenades de chacun, plasticiens, scénographes, comédiens, danseurs, musiciens, auteurs, photographes, créateurs sonores ont créé des productions diverses autour de balades, de cartes.

Un partenariat très ouvert a également adhéré à la démarche : Maison Pour Tous, ATD quart Monde, Le GREF, l'association Toile D'Eveil, l'Association des Habitants de Monplaisir, les acteurs de la petite enfance, la CLCV...les écoles du quartier, les services du CCAS et des deux collectivités Ville d'Angers-ALM, la résidence pour personnes âgées La Corbeille d'Argent, la Bibliothèque municipale, le Programme de Réussite Educative et le délégué du préfet.

Afin d'amener les habitants et acteurs à poser un autre regard sur les espaces publics du quartier, de proposer une transformation physique ou symbolique du quartier en lien avec le projet de renouvellement urbain, l'approche a proposé des expériences sensibles, accessibles à tous par l'immersion d'artistes en relation simple et directe avec les habitants, ainsi que des modes de participation diversifiés à un projet artistique et culturel.

Cette action s'est développée pendant 3 ans au rythme de 3 et 10 jours par mois à partir d'un local associatif mis à disposition par la Ville sur la place de l'Europe. Pour aller à la rencontre des habitants, habillés de salopettes rouges, les artistes de KMK ont provoqué des rencontres spontanées lors de leurs propres balades en s'appuyant aussi sur les partenaires : ateliers à la bibliothèque municipale, balades et expressions orales avec le GREF, ateliers danse avec le collège, balades avec des élèves.

2014 était pensée pour se laisser traverser par le territoire, 2015 pour l'habiter et 2016 pour laisser une trace et transmettre au quartier.

Les productions à Monplaisir ont été nombreuses :

5 cartes promenades cartographiées, un portrait de quartier avec une collection de photographies, une forêt de voix à partir des nombreuses langues d'habitants enregistrées, un film image par image avec la participation de nombreux habitants de tous les recoins de Monplaisir, de tous âges. Il s'agit désormais de mettre en perspective cette démarche :

- L'enjeu de la transmission des productions à des habitants éloignés de la démarche au regard de leurs difficultés et fragilités personnelles,
- Dépasser la relation individuelle de qualité, pour animer un collectif d'habitants,
- Communiquer en s'appuyant sur des objets concrets pour comprendre ce temps du projet sans réalisations immédiates, visibles.,
- L'intérêt d'animer les espaces publics pour faciliter les rencontres en amont du projet urbain et introduire la notion du temps de sa conception,
- Amener habitants et partenaires à marcher dans le quartier pour le (re)découvrir, visualiser d'autres points de vue sur son quartier, faciliter le questionnement, proposer aux habitants et visiteurs de Monplaisir des cheminements habituels ou qui sortent des habitudes.

### 3.4.3 VALORISATION DE LA MEMOIRE DES QUARTIERS

Monplaisir était déjà dotée de locaux au sein du Relais-Mairie situé Place de l'Europe et pouvait mobiliser une partie de son équipe du Pôle Territorial afin d'y développer une Maison du Projet dès le printemps 2015. Ces actions de valorisation ont pu ainsi bénéficier d'un développement sur deux années pleines.

Au titre de la phase de préfiguration, la Ville d'Angers a animé une démarche partenariale « Monplaisir, des racines au futur » dès 2014 sur l'histoire du quartier et de ses habitants. En 2015, la saison 2 a ciblé la période des années 1960 à aujourd'hui et regroupé une dizaine d'évènements.

« Du chemin de Monplaisir à notre quartier », exposition portée par un groupe d'habitants et le Pôle territorial, est l'une des initiatives nées du souhait de ce collectif de transmettre une mémoire de quartier sur des supports dynamiques et créer des opportunités d'échanges toutes générations confondues, entre anciens et nouveaux habitants. Les archives municipales et départementales, l'éducation nationale, les bailleurs sociaux et associations de quartier (dont l'Association des Habitants de Monplaisir, la Régie de quartiers, la CSF...) ont été mobilisés.

La démarche fédère les habitants en les rendant acteurs de la construction de l'exposition (partage des archives, témoignages, mise en place et animation de l'exposition) et de la transmission de leur histoire du quartier.

Cette étape de mobilisation des habitants est un premier pas pour une appropriation du processus de renouvellement urbain à venir. A noter la forte implication du partenariat avec les classes primaires du quartier dans le cadre du REP+.

Un groupe d'habitants s'est rencontré mensuellement, en sous-groupe et en plénière pour définir les thèmes, et préciser les attendus : 3 thèmes ont été retenus : commerces et marchés, évolution urbaine, loisirs et vie sociale.

Ces groupes d'habitants ont procédé à la collecte d'images et d'archives orales avec une documentariste sonore.

Il a fallu mettre en perspective les éléments collectés pour un montage vidéo, une mise en forme et l'installation de l'exposition par un scénographe- vidéaste à la maison du projet de Monplaisir.

La scénographie retenue met en valeur la matière brute, les témoignages oraux, les photographies personnelles et institutionnelles en une exposition partenariale « Monplaisir des racines au futur, saison2 ». La frise chronologique de l'histoire du quartier a permis d'élargir les réflexions à l'histoire des ZUP françaises.

La forte mobilisation, l'importance du nombre de visiteurs (plus de 700), en visite libre ou commentée, nous conduit à projeter la démarche sur le long terme afin de mieux mobiliser les adolescents en dehors des temps scolaires, de chercher à passer d'une phase de valorisation d'histoires individuelles à celle d'une histoire collective de quartier tout en garantissant une diversité des points de vue.

### 3.4.4 LA CONCERTATION LIEE A LA ZAC

Les études préalables et les études pré-opérationnelles ont permis de définir des orientations d'aménagement, mises en œuvre par le biais de la concession d'aménagement confiée à Alter Public.

Avec la procédure de ZAC une nouvelle démarche de concertation citoyenne, autour des orientations d'aménagement définies a été engagée à compter de l'été 2017. La maison du projet créée depuis 2016 en a été le lieu ressource, complété d'actions telles que : ateliers, balades urbaines, réunions d'informations auprès du conseil de quartier/conseil citoyen et des habitants ...

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une procédure de concertation a été engagée parallèlement, de manière spécifique, préalablement à la création de la ZAC. Les modalités de cette concertation ont été :

- Réunions publiques afin de présenter, expliquer et échanger sur le périmètre opérationnel, le programme envisagé, les enjeux du site et les aménagements ;
- Tenue de permanences
- Mise à disposition au siège d'Angers Loire Métropole ainsi qu'à la maison du projet de Monplaisir (Relais Mairie de Monplaisir) d'un dossier complété au fur et à mesure des études
- Un registre destiné à recevoir les observations du public
- Un bilan de la concertation présenté au Conseil communautaire.