

ZAC BEILLE-BEILLE
DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC
RAPPORT DE PRÉSENTATION



angers Loire
métropole
communauté urbaine

alter
public

1. RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

Le quartier de Belle-Beille (11 640 habitants) est situé en partie Ouest de la ville d'Angers, à environ 3 km à vol d'oiseau du centre-ville. Il est l'un des derniers quartiers d'habitat social de l'agglomération qui n'ait pas fait l'objet d'opérations structurantes de renouvellement.

Le quartier est un territoire enclavé entre l'Étang Saint-Nicolas au Nord et la voie rapide D 523 au Sud. Il est par ailleurs limité à l'Ouest par un ensemble technopolitain et à l'Est par la Maine et le Boulevard du Bon Pasteur.

Conçu dans les années 50, ce quartier répond alors aux besoins d'une population issue de l'exode rural confrontée à la reconstruction suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale. C'est l'une des premières Zones d'Urbanisation Prioritaire (ZUP). Quelques 1 300 logements collectifs y seront construits entre 1953 et 1960, des pavillons y seront adossés, dont la réalisation s'échelonna jusqu'à la fin des années 1970.

Les logements sociaux présentent une particularité : ils se sont principalement développés sur le coteau sud de l'étang Saint-Nicolas et en frange du campus universitaire. Ainsi, contrairement à beaucoup de quartiers d'habitat social, le tissu pavillonnaire qui s'est développé ultérieurement se trouve en cœur du quartier.

Aujourd'hui, le Grand Belle-Beille se compose de quatre grandes entités, secteurs fragmentés et étanches :

1. Le secteur d'habitat,
2. Le campus de Belle-Beille et la Technopole,
3. Le secteur d'activité : Nid de Pie et Grand Périgné,
4. L'entité végétale, la présence arborée ainsi que les nombreux parcs qui cerclent le quartier.

En décembre 2014, l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) a retenu le quartier de Belle-Beille parmi les « quartiers prioritaires » de la Politique de la Ville, afin que le quartier et ses habitants puissent bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le protocole partenarial élaboré avec Angers Loire Métropole et la ville d'Angers a permis de construire un projet ambitieux autour des trois piliers du Contrat de Ville : la cohésion sociale, le développement économique et le cadre de vie. Ce projet a été confirmé avec la signature en mai 2019 de la convention pluriannuelle de l'ANRU par les 13 partenaires impliqués.

Le projet de renouvellement profite de la création de la deuxième ligne de tramway de la ville d'Angers, dont la mise en service est prévue en 2022. L'arrivée du tramway offre une réelle opportunité d'amorcer le renouvellement et l'ouverture du quartier.

Dans le cadre de la ZAC Belle-Beille, Angers Loire Métropole se lance dans une démarche ambitieuse en matière de développement durable. Ainsi, l'engagement dans la labélisation éco-quartier assure le suivi des objectifs tout au long du projet.

2. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA ZAC BELLE-BEILLE

Angers Loire Métropole a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté Belle-Beille comme outil d'accompagnement, de maîtrise et de mise en œuvre opérationnelle du renouvellement du quartier, dans un souci de cohérence globale et territoriale.

RAPPEL DES ENJEUX DE LA ZAC

Les objectifs poursuivis par la ZAC visent à contribuer au développement équilibré et durable du Grand Belle-Beille au sein de l'agglomération angevine :

- **Diversifier l'offre de logements et d'habitats** pour répondre à l'enjeu de mixité sociale à l'échelle du quartier, grâce à la construction de nouveaux logements notamment liée au programme de déconstruction de logements sociaux vieillissant et inadaptés.
- **Accompagner une politique de réhabilitation et de résidentialisation** des ensembles immobiliers et patrimoine des bailleurs sociaux ou copropriétés, afin d'améliorer le cadre de vie au sein des immeubles, dans les logements, tout en valorisant les espaces extérieurs et interfaces avec l'espace public.
- **Conforter et restructurer les centralités**, et améliorer l'accès aux services de proximité, notamment par :
 - Le transfert, la rénovation ou la création d'activités et de commerces de proximité, en particulier sur la centralité de Beaussier.
 - L'accompagnement des interventions sur les équipements public (extensions, réhabilitations, mutualisations) afin de remédier à des inégalités éducatives, d'améliorer l'offre génératrice de liens sociaux ou propices aux pratiques sportives et à l'ouverture culturelle, etc.
- **Redonner une place centrale et privilégiée aux piétons et déplacements doux**, pour apaiser, sécuriser et rendre plus lisibles les déplacements inter-quartiers, et pour favoriser l'accessibilité au tramway, en renforçant l'ouverture du quartier vers le campus universitaire, les quartiers adjacents, le centre-ville et la métropole.
- **Requalifier les espaces publics et créer des « perméabilités vertes » pour :**
 - Infiltrer le grand paysage vers le cœur de Belle-Beille, et offrir ainsi un cadre de vie agréable, support d'usages et favorable aux modes de déplacements actifs.
 - Révéler un patrimoine végétal qui contribue à valoriser l'image du quartier.

- **Appliquer les recommandations et principes de la ville durable, en lien avec l'engagement éco-quartier.** L'engagement, dès la genèse, du projet dans la labélisation éco-quartier apporte une ligne directrice commune et partagée, visant à offrir du logement pour tous dans un cadre de vie valorisé et adapté aux caractéristiques du territoire, tout en limitant son empreinte écologique.

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

LA PROCÉDURE DE ZAC

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

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

La présente opération d'aménagement fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 11 juin 2018. Le présent dossier de réalisation constitue donc le second volet réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de la ZAC. Il a vocation à préciser le contenu de l'opération en ce qui concerne le programme global des constructions envisagé, les équipements publics qui seront réalisés et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

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

LE PÉRIMÈTRE DE ZAC

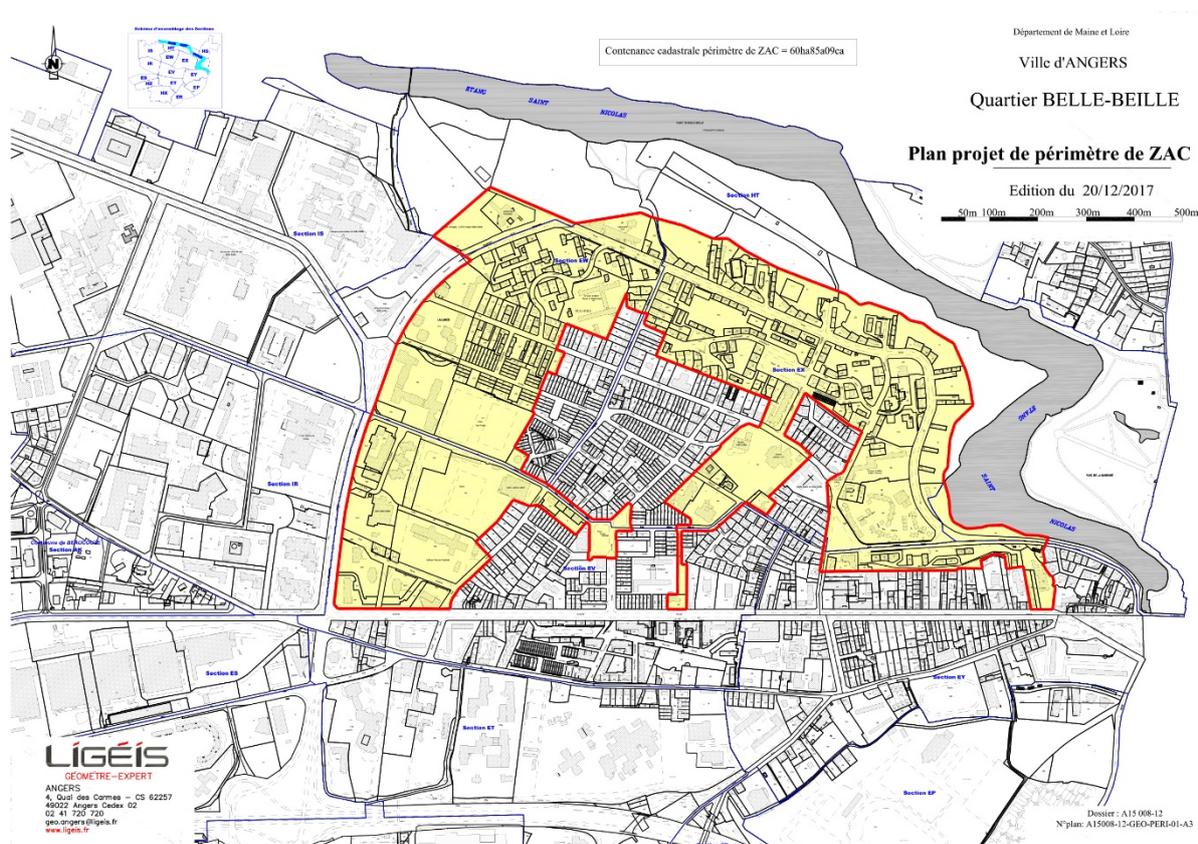
Afin de permettre une rénovation cohérente sur l'ensemble du quartier du Grand Belle-Beille, le projet urbain global a été défini sur deux grandes entités urbaines du quartier : le secteur d'habitat hétéroclite et le Parc de l'Étang Saint-Nicolas. Ce périmètre d'étude permet de travailler d'une part sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie de proximité et sur l'image du quartier et d'autre part sur l'unification des quatre entités de Belle-Beille précédemment évoqués.

La ZAC Belle-Beille est resserrée sur la partie du quartier concentrant les atouts et les dysfonctionnements urbains majeurs. Le périmètre exclut naturellement le périmètre la ZAC Patton-Élysée (ANRU 1).

La ZAC Belle-Beille est ainsi composée principalement d'une large bande autour de l'avenue Notre-Dame-du-Lac, et qui se prolonge à l'Ouest sur la partie est du boulevard Beaussier, comprenant :

- Le « vieux Belle-Beille » des grands ensembles, incluant la partie reconnue patrimoine du XX^{ème} siècle ainsi que la majorité des programmes de démolition visés par le NPNRU.
- La centralité Beaussier (centre commercial) et le secteur Millot avec ses équipements sportifs et scolaires...
- La centralité Jacques Tati -Marcel Vigne avec ses divers équipements, son église, son marché...
- Une partie de l'entrée du Grand Belle-Beille sur le secteur Farcy, en connexion avec l'avenue du Général Patton.

Le périmètre de la ZAC présente une surface d'environ 60 Ha, délimité par le plan ci-dessous.



Plan périmétral de la ZAC Belle-Beille

3. LA ZAC BELLE-BEILLE : LA RÉNOVATION VERTE

LES AXES FÉDÉRATEURS DU PROJET

Le projet de Rénovation Verte du Grand Belle-Beille a pour ligne directrice la devise **OUVRIR, DYNAMISER** et **VALORISER**.

Les orientations d'aménagement entendent développer l'infiltration des Parcs vers le cœur de quartier. Le renouvellement est porté par trois axes privilégiés, qui guident le projet.

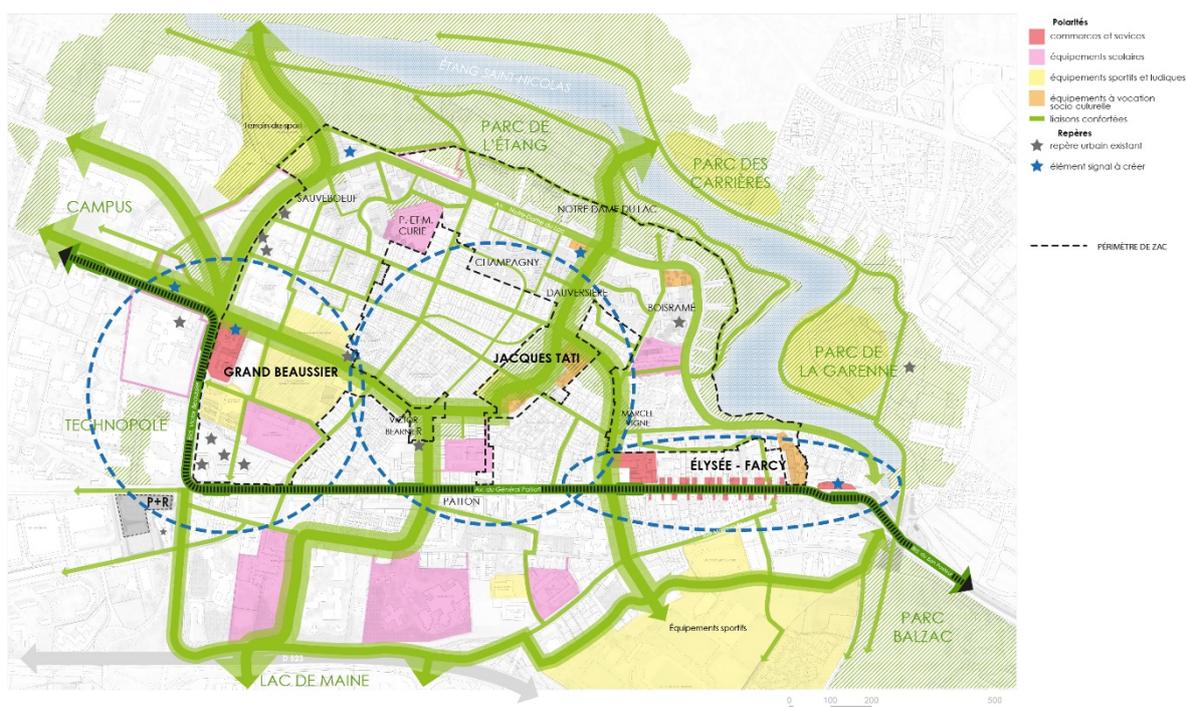
SE DÉPLACER DEMAIN A BELLE-BEILLE, LA QUESTION DES MOBILITÉS

La question fondamentale des mobilités sera traitée par la reconfiguration de la trame viaire existante et s'appuiera sur l'arrivée des deux lignes de tramway. L'aménagement de la ZAC permettra de (re)trouver une hiérarchie viaire lisible et pacifiera le trafic en cœur de quartier pour améliorer le cadre de vie et rendre le contexte plus favorable aux modes actifs de déplacement.

Les connexions inter et extra-quartier sont également au cœur des enjeux du renouvellement. Les nouveaux aménagements permettront de faciliter l'accès aux arrêts de bus et aux stations de tramway et d'inciter au développement des modes actifs en assurant notamment leur lisibilité et leur sécurisation.

A l'intérieur du quartier, le confortement des liens entre les trois grandes polarités du quartier est particulièrement visé :

- Le Grand Beaussier, à vocation commerciale et de services,
- Élysée-Farcy, à vocation commerciale,
- Jacques Tati, à vocation socio-éducative et culturelle.



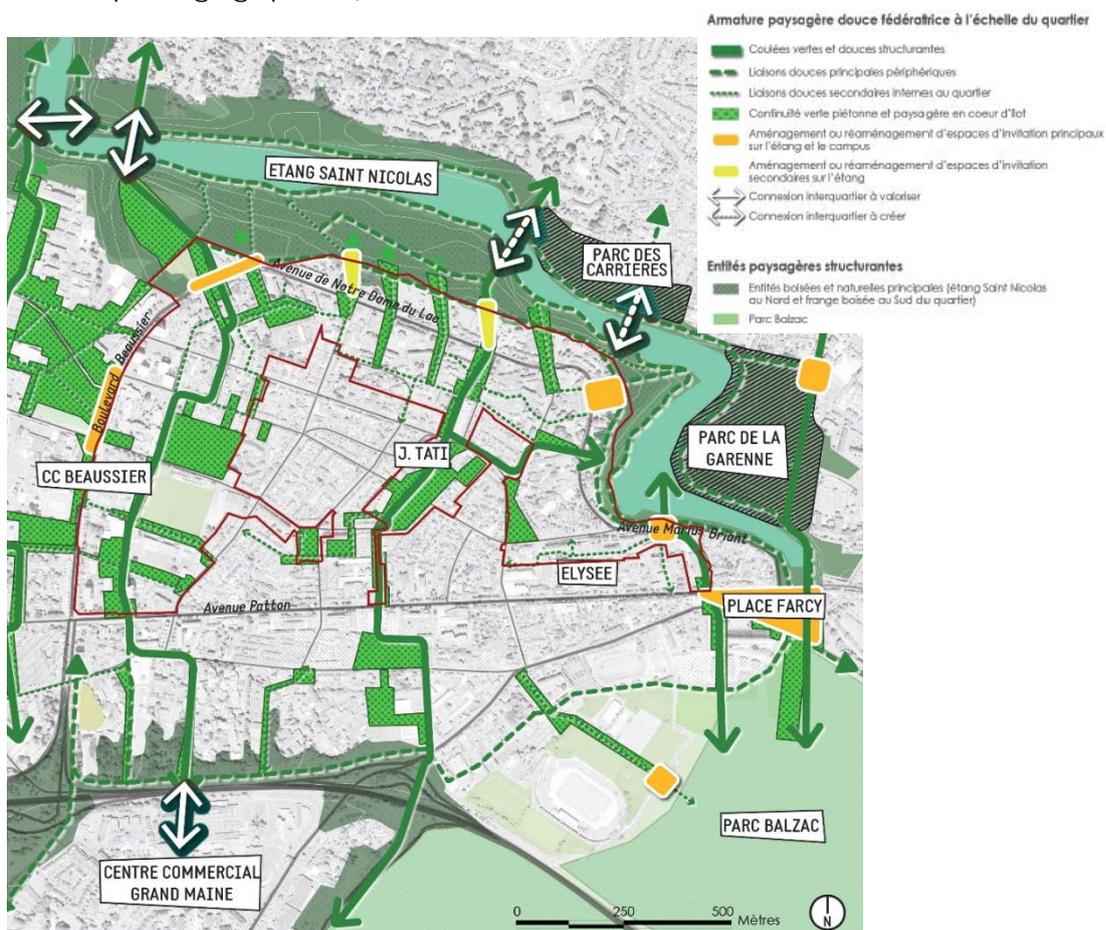
Des connexions douces renforcées pour une synergie multipolaire, à titre indicatif

LA NATURE EN VILLE, LE VÉGÉTAL COMME SUPPORT DU RENOUVELLEMENT

Le végétal est très présent en périphérie de Belle-Beille, créant un « anneau vert » autour du quartier résidentiel dont le cœur est plus minéral. Le projet consiste à prolonger, infiltrer le végétal au cœur du Grand Belle-Beille.

La création d'une trame verte reliant l'ensemble des espaces deviendra ainsi le support d'une armature urbaine qui révélera l'identité du site, développera un cadre de vie de qualité et offrira un support à de multiples activités venant répondre aux besoins des habitants.

La notion de « Parc infiltré » se traduit par une résille verte, assurant la cohérence et l'identité végétale forte du quartier. Cette trame favorise et accompagne les liaisons douces, devient support d'espaces de vies, de centralités, d'activités (ludiques, sportives, pédagogiques...).



Les orientations paysagères : une trame verte fédératrice, à titre indicatif

En étirant les parcs alentours, pour pénétrer le cœur du quartier, l'approche paysagère intègre les problématiques de cadre de vie, mais aussi de la gestion des eaux, la limitation de l'imperméabilisation des sols et du phénomène d'îlot de chaleur urbain. L'approche paysagère permettra également de travailler l'intégration du stationnement, sous forme de petits mails paysagers.

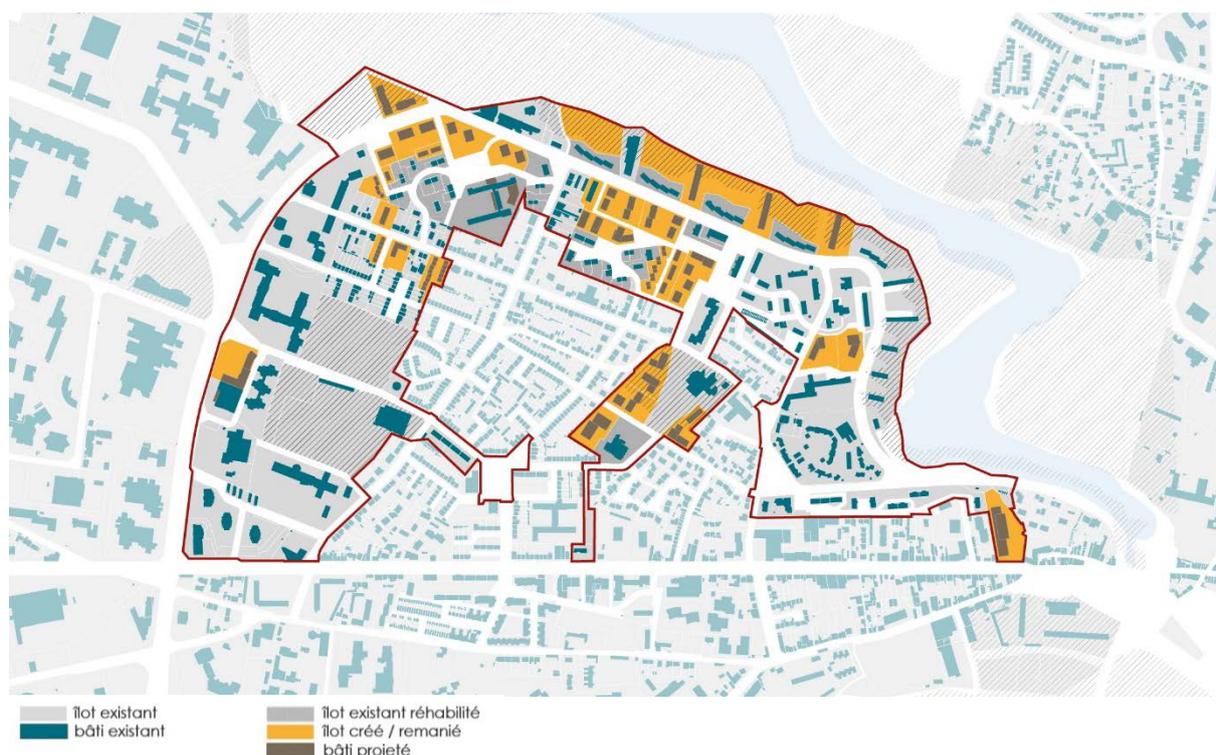
HABITER LE GRAND BELLE-BEILLE, ET UNE STRATÉGIE ÉNERGÉTIQUE ET BAS CARBONE

Les séquences de construction successives du quartier ont abouti peu à peu à une perte de lecture de la cohérence du plan masse d'origine (1950).

Le choix des déconstructions ayant fait l'objet d'études précises sur des critères techniques, l'état de vétusté ou le potentiel de réhabilitation. **Les îlots à construire émergent en grande partie de la libération des emprises suite à la déconstruction de logements sociaux.**

La répartition, les gabarits et les formes bâties sont définis au regard des interfaces et de la cohérence avec le bâti existant (réhabilité ou non), mais aussi pour mettre en œuvre les intentions urbaines et paysagères :

- **Assurer l'infiltration du Parc** jusqu'en cœur de quartier et s'appuyer sur le végétal existant,
- **Structurer les espaces publics majeurs** : avenue Notre-Dame-du-Lac, la Lanière Verte, les entrées du Parc,
- **Ouvrir le quartier vers le paysage**, permettre plus de perméabilités, visuelles ou physiques, et renouer un dialogue avec le Parc de l'Étang.



Principes de programme et d'implantations du bâti, à titre indicatif

L'expression architecturale incarnera et portera le retournement d'image du quartier. En parallèle de la recherche de sobriété énergétique, les opérations de réhabilitations comme les nouvelles constructions feront l'objet d'un suivi et d'un cadrage spécifique. L'histoire architectonique du quartier posant les bases d'un dialogue minéral-végétal, avec des constructions en béton dans un environnement paysager remarquable, la Rénovation Verte entend poursuivre cette dualité. Ainsi, le recours aux bardages composites ou dérivés pétrolifères ne sera pas favorisé. On préconisera un travail sur la notion minéral-végétal, à travers l'incitation à l'utilisation

du bois – notamment dans le dialogue bois / béton, mais également tous sujets de végétalisation (en façades et/ou en toitures).

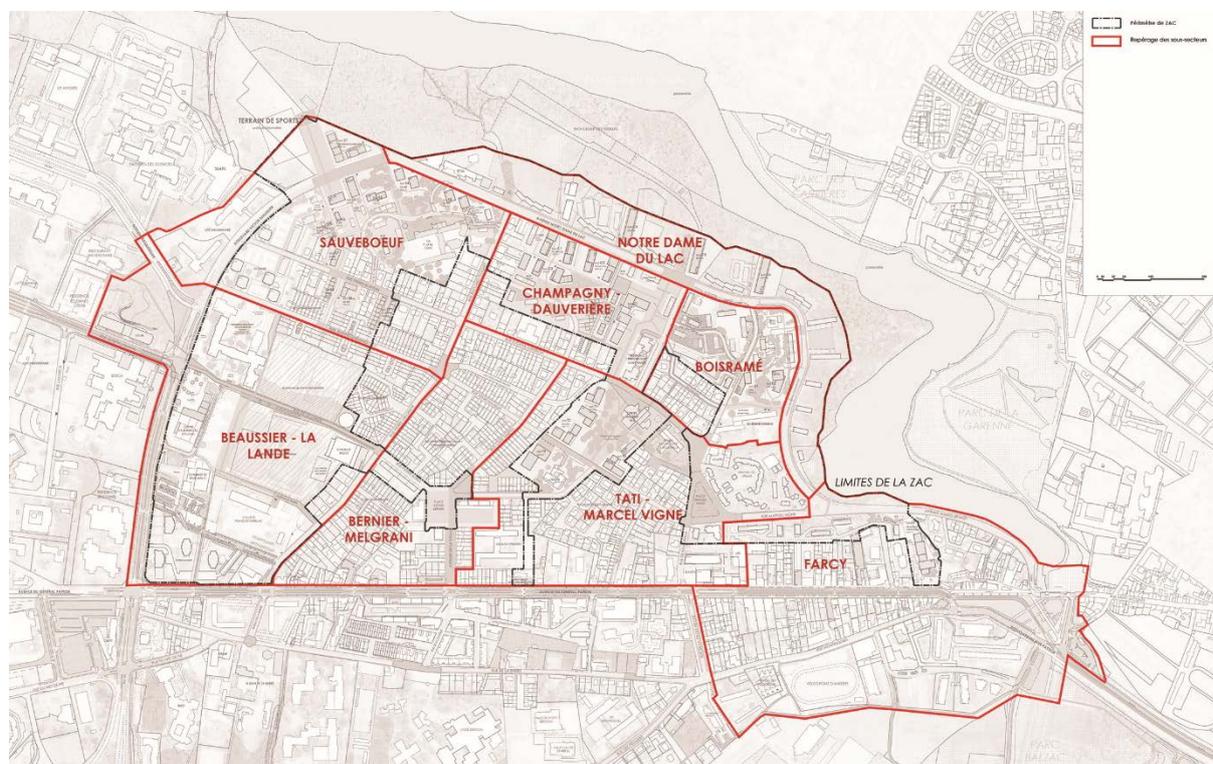
L'ambition d'une certaine exemplarité sera portée ; la place à l'expérimentation et à l'innovation sera favorisée.

La gestion du stationnement, pour les opérations de logements collectifs et intermédiaires, sera autant que possible demandée en ouvrage, pour libérer les espaces extérieurs et les cœurs d'îlot, et les redonner aux habitants et à des usages partagés. Selon la localisation, le stationnement enterré sera étudié aux regards de la nature des sols – notamment des émergences de schiste. Une attention particulière sera portée sur la réversibilité des espaces dédiés au stationnement, notamment s'ils sont positionnés en rez-de-chaussée d'immeubles. Pour le logement individuel, le stationnement se fera principalement sur la parcelle, de manière à réduire les emprises des voies de desserte.

Sur l'espace public, l'ambition est de privilégier le regroupement des places par poches. Ce principe est une réponse efficace pour optimiser la place allouée aux stationnements, pour permettre une meilleure réversibilité à long terme, et pour libérer au maximum l'espace public de son impact, tout en répondant aux besoins actuels.

LES GRANDS SECTEURS D'INTERVENTION

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



Plan de localisation des principaux secteurs d'intervention, à titre indicatif

LE GRAND BEAUSSIER

Le secteur intitulé « Grand Beaussier » s’articule autour de la polarité du centre commercial Beaussier, et intègre le « Petit Bois » ainsi que les équipements et plateaux sportifs aux abords - stade Paul Robin ou espace de pratiques informelles rue de la Lande.

Intervenir sur ce secteur offre l’occasion de révéler et de conforter cette polarité, d’améliorer : l’offre de services, les usages possibles, le cadre de vie, la lisibilité des déplacements, la mutualisation des stationnements. Le projet d’aménagement vise également à construire ici une meilleure connexion entre le secteur résidentiel et les sites universitaires et économiques. Les actions sur ce secteur se résument principalement par la restructuration du centre commercial Beaussier et la création d’un parvis public, par l’accomplissement d’une liaison douce nord-sud et par la requalification des espaces informels de la Lande.

SECTEUR SAUVEBOEUF

A l’angle du Bd. Beaussier et de l’Avenue Notre-Dame-du-Lac, le secteur Sauveboeuf concentre une forte partie des logements sociaux déconstruits par les bailleurs – plus de 200 logements. Est alors prévue la reconstruction d’environ 17 000m² de surface de plancher de logements – dont la première pierre sera l’opération des « Bois d’Angers », programme inscrit dans la démarche du PUCA (Plan Urbanisme, Construction et Architecture) pour la construction d’un « immeuble à vivre en bois ».

Le groupe scolaire Pierre et Marie Curie fera l’objet d’une réhabilitation et extension. L’implantation d’une crèche complètera la restructuration de l’équipement public.

La création d’un parvis et des interventions paysagères fortes accompagneront la mutation de ce secteur, pour renouer le lien avec le Parc de l’Étang.

Une prolongation de la liaison douce nord-sud du secteur Beaussier sera aménagée sur ce secteur révélant et améliorant une liaison informelle existante.

SECTEUR CHAMPAGNY-DAUVERSIÈRE

Autour de la rue du Commandant de Champagne et de la Place Dauversière, est programmée la déconstruction de près de 200 logements sociaux par les bailleurs sociaux.

Le secteur intègre une pièce maîtresse du renouvellement : la création de la « lanière verte », qui vise à étirer le Parc Jacques Tati jusqu’au Parc de l’Étang. Espace vert majeur, lien entre les équipements, cette coulée verte sera accompagnée de programmes de construction de logements, pour une surface de plancher estimée à 27 000m² de SP environ.

SECTEUR TATI-VIGNE

Il s’agit de la pièce majeure de requalification du cœur de quartier. Le centre Jacques Tati incarnant la polarité socio-culturelle et éducative du quartier sera conforté, tout comme le parc Tati qui sera renforcé en tant que composante importante de la lanière verte.

Suite à la démolition de plusieurs bâtiments de diverses vocations (la piscine de Belle-Beille, le foyer la Rose de Noël, l’ancien bâtiment de la CAF,...), les emprises rendues disponibles offriront l’opportunité de restructurer le foncier pour améliorer la lisibilité et l’ouverture du parc, pour (re)construire des équipements (la piscine notamment) et pour éventuellement retrouver une offre de logements en frange du parc. La restructuration de la maison de quartier est programmée avec notamment l’implantation d’une ludothèque.

La place Marcel Vigne, qui accueille aujourd'hui le marché du quartier, fera l'objet d'un aménagement important, pour assurer le lien avec le Centre Tati, notamment en requestionnant le caractère routier au profit de la valorisation d'un parvis de l'église de Belle Beille, et de qualifier une véritable « entrée de quartier ».

SECTEUR BOISRAMÉ

Les rues Louis Ollivier et Louis Boisramé concentre une large part de logements sociaux dont la réhabilitation est programmée. Plus de 250 logements feront l'objet de réhabilitations lourdes.

La déconstruction de la Tour Boisramé, élément signal et identitaire du quartier, est également programmée. Sur ce site est prévue la construction d'environ 5 000m² de SP de logements répartis entre du social et du libre.

SECTEUR NOTRE-DAME-DU-LAC

Le secteur Notre-Dame-du-Lac s'étire le long de l'avenue et englobe les constructions situées sur la rive extérieure, côté étang, en site inscrit. La quasi-totalité des opérations de logements sont patrimoine d'un bailleur social. Des réhabilitations ont récemment eu lieu sur ce secteur. Les bâtiments « en peigne » sont en revanche visés au programme de déconstructions. Pour ce secteur les interventions ont essentiellement pour objectif la diversification de l'habitat en conservant la trame bâtie actuel et le ménagement du lien avec le parc, ses entrées, les usages et les limites entre espaces publics et privés.

SYNTHESE

Le renouvellement urbain projette donc une intervention globale de requalification de l'espace public, des rues et des centralités. Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, le présent dossier comprend :

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

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