

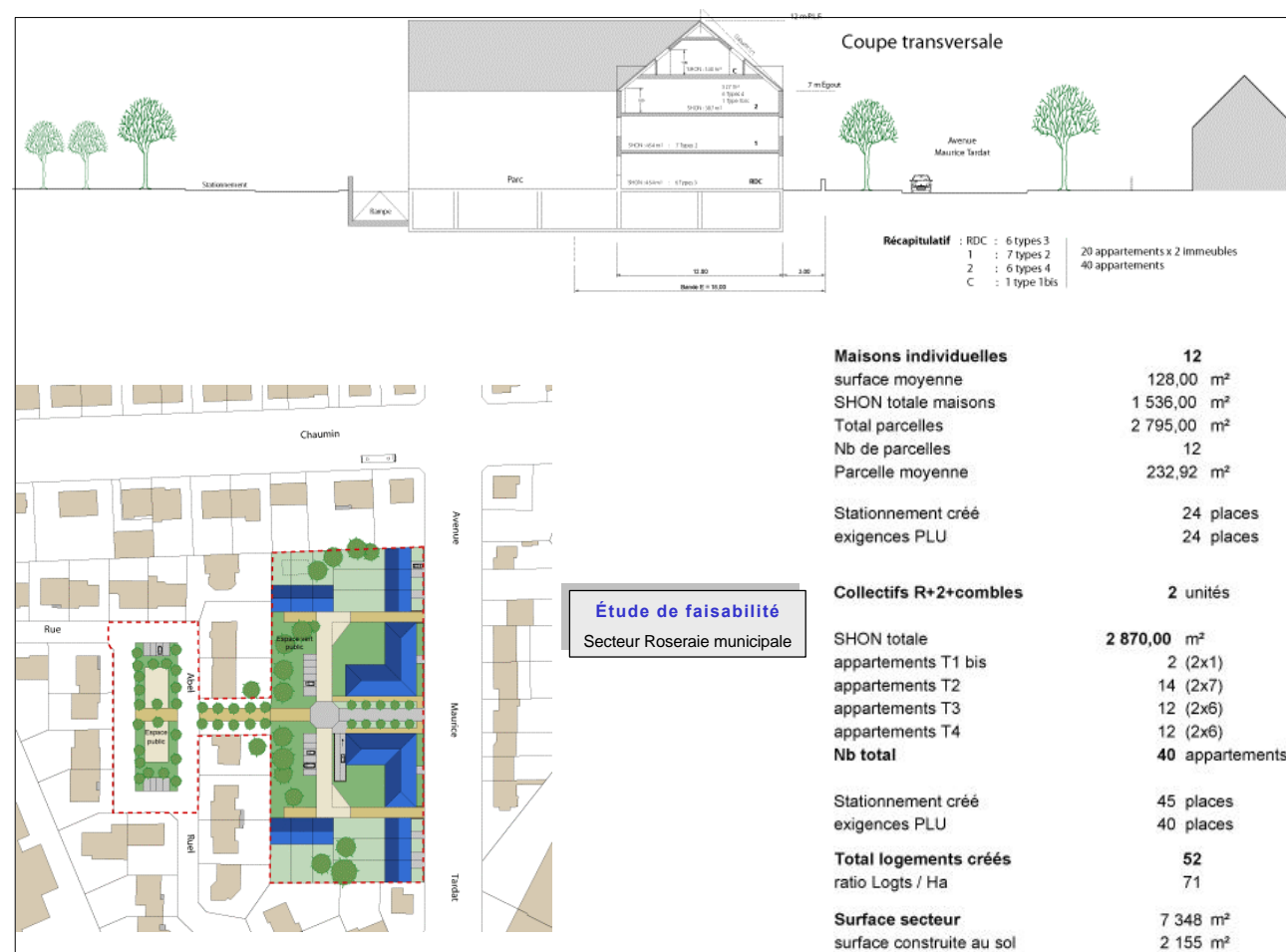
## Densification autour du futur tramway

La première ligne de tramway qui va être réalisée en 2009 part au sud de La Roseraie et aboutit au nord à Avrillé. Elle dessert des opérations de renouvellement urbain comme La Roseraie et des opérations de densification urbaine comme Thiers-Boinet, Saint-Serge, Les Capucins et le plateau de la Mayenne. En outre, le PLU, dans le corridor du futur tramway, prévoit une augmentation de la hauteur des immeubles.

## Une stratégie foncière offensive

Outre la politique foncière dans le cadre des ZAC, la ville d'Angers mène une politique foncière dans l'urbanisation diffuse. La stratégie adoptée par le service aménagement est la suivante :

- le recensement des terrains mutables (par exemple une maison sur une grande parcelle, des entrepôts vides ou sous-employés) en faisant appel à la connaissance collective des personnes du service, à l'utilisation de photos aériennes ou de déplacements sur le terrain et contact avec le propriétaire ;
- la réalisation d'étude de faisabilité pour chacun des terrains qui comprend :
  - une fiche foncière (référence cadastrale, nom du propriétaire, surface, contexte urbain, mutabilité, zonage PLH, ...)
  - une recherche de terrains complémentaires sur les terrains alentours pour assurer un plan d'ensemble
  - la proposition d'un pré-projet qui est validé par les élus
  - une présentation du pré-projet à des promoteurs privés ou publics et l'établissement d'un cahier des charges.



**La ville d'Angers, avec une politique cohérente et de long terme, est en train de gagner son pari de densification de son centre-ville : sur les 9.875 habitants supplémentaires que compte la commune entre 1990-1999, près de 4.500 sont localisés sur Angers-centre.**

DRE : 16, rue Gaëtan Rondeau BP 90409 - 44204 Nantes cedex 2  
Tél : 02-40-67-26-26 Fax : 02-40-67-28-28 Mel : DRE-pays-de-la-Loire@equipement.gouv.fr



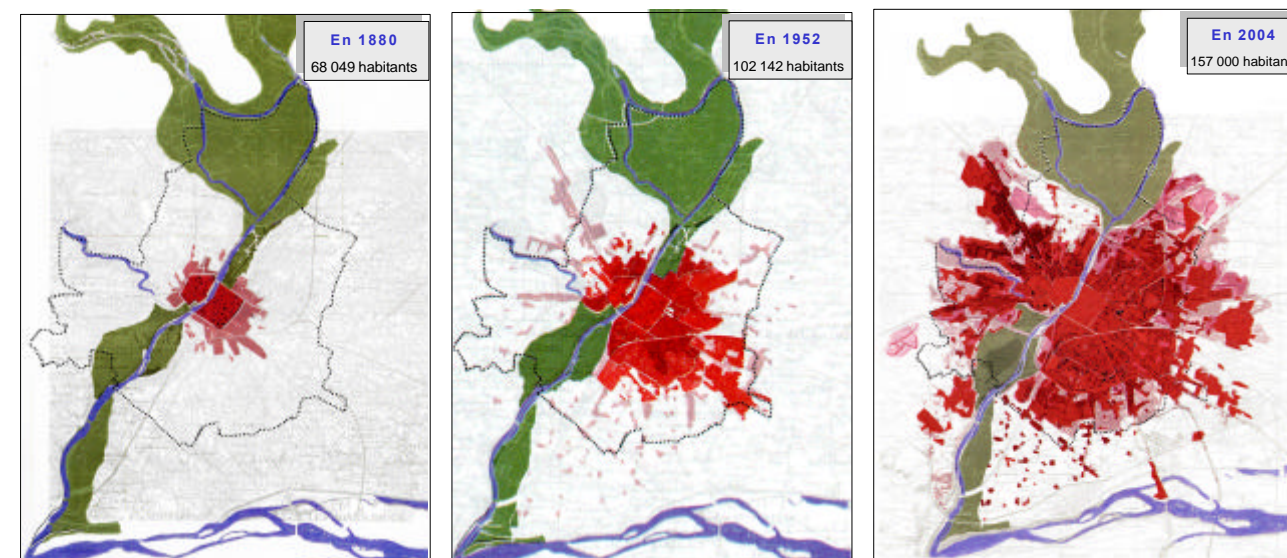
## Un développement urbain maîtrisé pour une nouvelle géographie des territoires

Journée d'information et d'échanges du 6 octobre 2005

# ANGERS

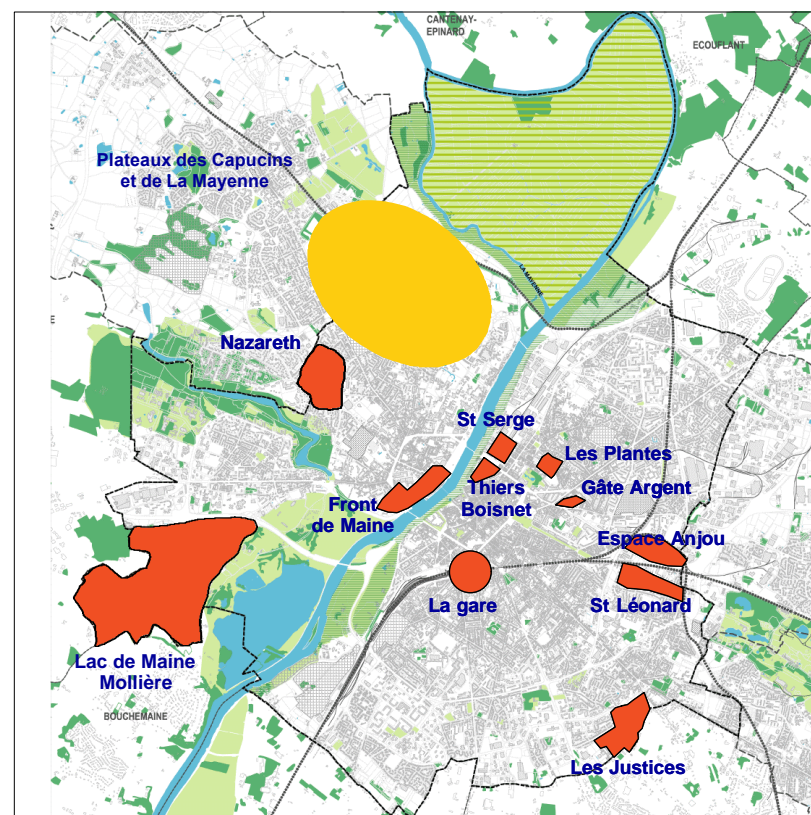
## Le contexte

Population de l'aire urbaine en 1999	332 624
Population de la commune en 1999	151 279
Variation de la population entre 1990 et 1999	9 875
Variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999	9 920
Nombre de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004	2 451
Nombre de logements ordinaires collectifs commencés entre 1999 et 2004	1 913
Nombre de logements ordinaires individuels commencés entre 1999 et 2004	538
Moyenne annuelle de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004	409



Dans les années 80, le maire d'Angers, constatant un déclin du centre-ville au profit de la périphérie, avait initié une reconquête de la ville sur elle-même en développant l'attractivité de l'hyper-centre, la création de rues piétonnes et de parcs de stationnement, en aidant la réhabilitation de logements dans le centre et en réalisant des opérations sur les friches urbaines. Depuis, une stratégie plus globale s'est mise en place pour optimiser les opportunités foncières :

- sur les derniers grands espaces libres,
- sur les friches urbaines,
- sur les territoires de renouvellement urbain,
- autour du corridor du tramway,
- et en développant une stratégie foncière des emprises mutables.

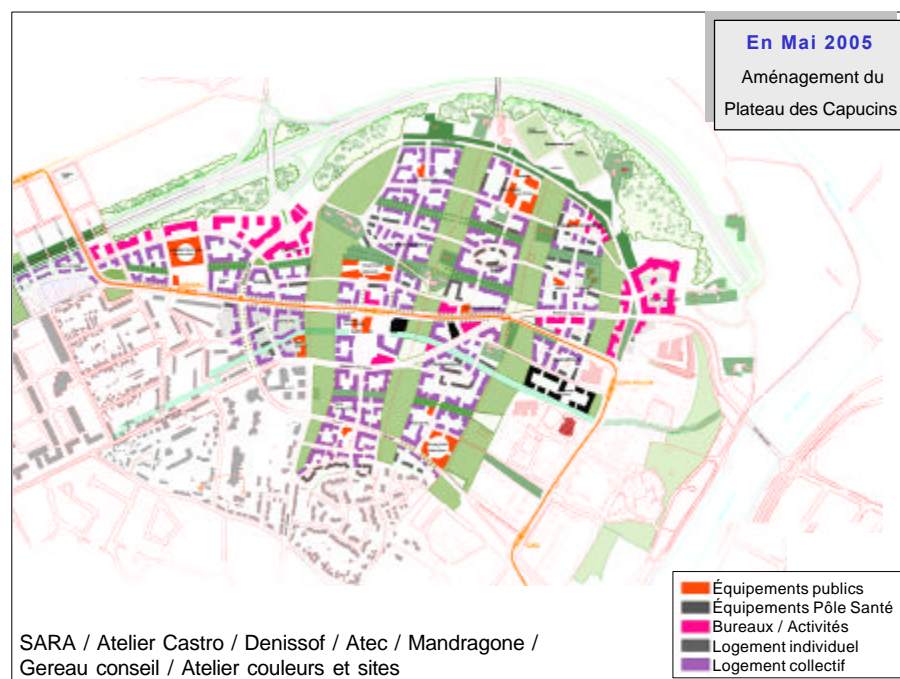


- Les grandes opérations (1977 – 2004)
- Les grands espaces libres

### Le plateau des Capucins : un des derniers espaces libres de la ville d'Angers

Suite au transfert de l'aéroport à proximité de la déviation nord de l'autoroute A.11, il existe encore un ensemble de terrains à urbaniser situé sur les communes d'Angers (plateau des Capucins) et d'Avrillé (plateau de la Mayenne). Les deux communes ont décidé d'y bâtir un véritable quartier de ville. Pour Avrillé, le plateau de la Mayenne va recevoir 2 à 3.000 logements, opération gérée par le syndicat intercommunal regroupant Angers, Avrillé, l'agglomération d'Angers et le Département. Ce dernier a le projet d'y créer un parc du végétal.

Le plateau des Capucins comportera à terme 4.000 logements, le plan de masse a été confié à l'architecte R. CASTRO qui a proposé de créer des îlots urbains entre trois coulées vertes qui plongent vers la vallée de la Mayenne. Ces îlots urbains sont constitués par des maisons groupées et des immeubles allant de R+1 à R+5. Ce sera une opération dense puisqu'elle atteint 50 logements à l'hectare alors que la ville d'Angers (hors les espaces libres) n'a que 20 logements/hectare. L'ensemble de l'opération a été confié à la SARA (Société d'Aménagement de la Région Angevine). Les premières livraisons de logements sont attendues en 2007 et s'étaleront jusqu'en 2022. Le futur quartier de ville comportera de nombreux équipements (écoles, centre de quartier), des commerces notamment autour d'une place centrale et des immeubles de bureaux (environ 75.000 m<sup>2</sup>) situés à proximité de l'autoroute. Il sera desservi par une ligne de tramway dont la mise en service est prévue en 2009



### La reconquête des friches

La ville d'Angers comportait de nombreuses friches urbaines à proximité du centre : abattoirs, usines, entrepôts, caserne. La municipalité a mené un certain nombre d'acquisitions foncières directement ou en lien avec la SARA afin de constituer des ZAC publiques, parfois privées, ayant vocation à recevoir des logements ou des activités tertiaires. Il est prévu dans ces ZAC 20 % de logements sociaux, la collectivité locale assurant une aide financière pour équilibrer leur bilan financier. Les principales ZAC en cours de réalisation ou de montage sont :

- Le Front de Maine sur les anciens abattoirs : 800 logements.
- Saint-Serge : activités tertiaires, la faculté de Droit, la présidence de l'université, une résidence universitaire et quelques logements.
- Terrien Cocherel : (ZAC privée) : logements.
- Tiers Boisnet : 60 logements.
- Secteur gare Saint-Laud.
- La ZAC Desjardins : le projet de la ZAC Desjardins est localisé sur une ancienne caserne (5.5 hectares ont été vendus par l'Etat à la ville d'Angers ; 1.5 hectares ont été gardés pour créer une future gendarmerie). Le projet porte sur :
  - 400 logements dont 60 logements sociaux,
  - un parc urbain de 6.000 m<sup>2</sup>,
  - des équipements publics (maison de quartier, équipement pour la petite enfance),
  - quelques locaux d'activité ou de commerces en rez-de-chaussée.



Projet Enet et Dolowy  
La Z.A.C. Desjardins

Le plan de masse a fait l'objet d'un concours d'urbanisme gagné par ENET et DOLOWY. 7 ou 8 promoteurs vont réaliser cette opération dont deux sociaux (Angers Habitat et la SOCLOVA), les projets des architectes sont en consultation à la ville. La première livraison des logements est prévue en 2007.

### Cinq quartiers d'habitat social sont en rénovation urbaine

La Roseraie, Belle-Beille, Monplaisir, Le Verneau et Le Grand Pigeon. Ce dernier quartier est situé à proximité du centre, le projet qui le concerne a la particularité de comporter davantage de logements (900 logements contre 800 actuellement) malgré la démolition de nombreux immeubles.

L'opération comporte en effet :

- la démolition-reconstruction d'une école ; sur l'ancien emplacement seront construits logements privés et logements sociaux au pied desquels seront localisés des commerces ;
- la démolition d'une partie de logements sociaux qui seront remplacés par des logements en accession ;
- la réhabilitation des logements sociaux restant. Au total 347 logements sociaux seront démolis, 256 seront reconstruits, seront identifiés 164 logements en accession à la propriété.

