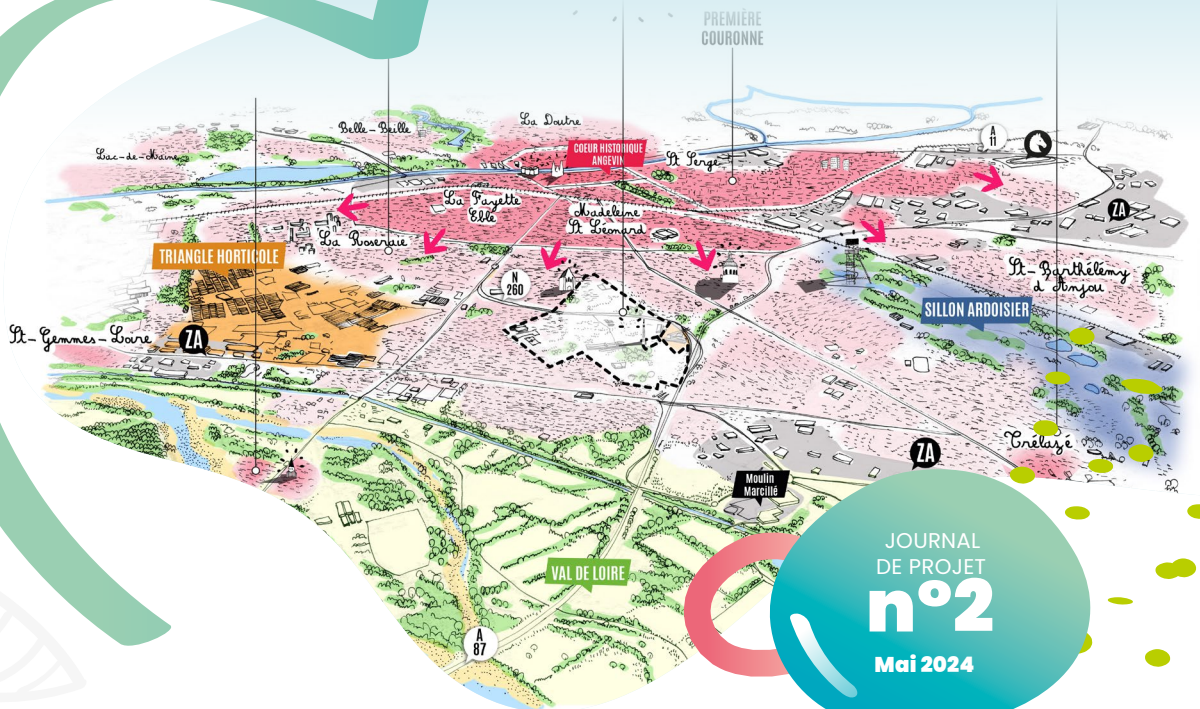




HAUTS DE LOIRE

PROJET DE VILLE,
PROJET DE VIE



JOURNAL
DE PROJET
n°2
Mai 2024

PAGE 2

- 3 questions à Iga Dolowy, urbaniste de la ZAC
- Les déconstructions ont commencé

PAGE 3

- La première tranche des Hauts de Loire
- Deux chiffres

PAGE 4

- La commercialisation de la première phase est en cours

PAGE 5

- Les archéologues sont passés
- Des premiers travaux lancés

PAGE 6

- L'îlot A6, tête de proue du nouveau quartier
- Calendrier des prochaines échéances

3 questions

À IGA DOLOWY, URBANISTE DE LA ZAC



Quel est votre ressenti sur le territoire ?

« C'est un territoire de contrastes qui mêle des lieux enchanteurs, dotés d'une force paysagère saisissante, et des lieux plus communs. Les transitions constantes du bleu schiste à toutes les nuances de vert caractérisent le cœur du site. Ce sont ces couleurs et ces « matières » singulières que nous souhaitons retravailler dans le projet. Ce projet, que nous mettons en œuvre avec les élus, les riverains et les techniciens, vise à révéler le site et lui conférer une plus grande qualité de vie, et notamment établir un lien fort avec la Loire, un atout majeur de l'agglomération et du quartier. Mon objectif est de renforcer cette connexion par la mise en place d'un lien paysager fort et de liaisons douces qui traverseraient le quartier. » »



VOUS AVEZ MIS EN PLACE DES CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT AUTOUR DE L'ILOT OUVERT. POUVEZ-VOUS NOUS EN PARLER PLUS AVANT ?

Une partie des Hauts de Loire se situe dans une zone sujette aux inondations mais **cette contrainte ne s'applique pas sur la première tranche du quartier**. Nous avons cependant voulu décliner cet élément d'identité des Ponts-de-Cé en proposant une promenade sous forme de quais, le long d'un « canal », de « boires », et la présence d'îles végétales rappelant en quelques sortes les îles de la Loire. Notre proposition (notre concept) de « ville-nature » favorise ainsi les espaces verts continus ; ici dénommée clairières récréatives et intègre la Loire en profondeur à travers des noues plantées tout en mettant en avant les îles historiques.

LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS A PERMIS D'AMENDER LE PROJET. EST-CE QUE CETTE CONCERTATION A VOCATION À PERDURER ?

Bien que nous ayons une vision intuitive du fonctionnement et de l'ambiance possibles de cette « ville-nature », les retours des utilisateurs quotidiens sont essentiels. C'est pour cela que nous avons associé les habitants au devenir de ce quartier et que nous continuerons à les associer.



Les déconstructions ont commencé

Sur ce site peu occupé depuis quelques années maintenant, Alter aidé du maître d'œuvre déconstruction Ad inge et du maître d'œuvre dépollution, Egis environnement a lancé en juin dernier les premières opérations de démolition de plusieurs bâtiments en déshérence. Ainsi, les premiers travaux de déconstruction ont été réalisés au aux 27, 60 et 64 rue des Perrins ainsi que sur les bâtiments des anciennes serres de l'entreprise Gaignard. Deux entreprises retenues après appel d'offres, se sont attelées à déconstruire les maisons, les serres et aussi l'ancienne cheminée présente sur le site en très mauvais état. Les ardoises de schiste de la maison du 27 rue des Perrins ont été reprises afin d'être réutilisées dans le cadre des travaux d'aménagement à venir.

Pour les serres, le défrichage et le désencombrement ont été réalisés mécaniquement et chacun des matériaux a été minutieusement trié. Le chantier s'est achevé à la fin octobre 2023.



La première tranche

DES HAUTS-DE-LOIRE

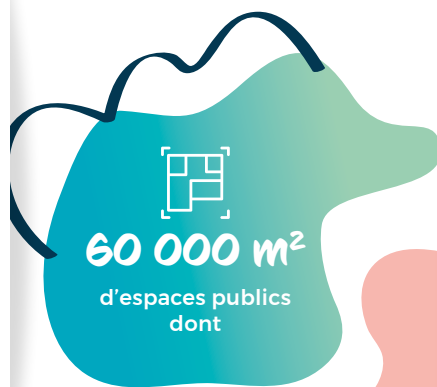


La première tranche des Hauts-de-Loire se situe entre l'avenue des Perrins et les arrières du quartier de La Chesnaie et les équipements sportifs d'Athlétis. 700 logements environ devraient y voir le jour au milieu d'espaces paysagers important et de qualité (boires végétales, clairières récréatives...). Cette première phase se divise en deux secteurs opérationnels répartis comme suit :

500
logements environ sur le secteur A

200
logements environ sur le secteur B

Les logements sont disséminés sur 26 îlots urbains pouvant chacun accueillir entre 3 et plus de 80 logements par îlot.



Deux chiffres



La commercialisation

DE LA PREMIÈRE PHASE EST EN COURS

Afin de lancer la commercialisation des ilots de la tranche 1 de la ZAC, la ville des Ponts-de-Cé, Alter et Angers Loire Métropole ont décidé d'engager un appel à manifestation d'intérêt d'opérateurs immobiliers pour la cession de 3 ilots pour la construction de logements en accession libre et en accession à prix maîtrisée. Chaque opérateur s'est positionné par ordre de préférence pour chacun des 3 ilots en motivant son choix.

A7 :

Promoteur GIBOIRE

A8 :

Promoteur ICEO

A12 :

Promoteur ICADE

LA CONSULTATION A ÉTÉ ORGANISÉE EN DEUX PHASES :

La consultation a été organisée en deux phases : une première phase dite de candidature. Chaque candidat intéressé a remis un dossier complet selon les modalités indiquées dans le cadre de la consultation. Lors de cette phase 1, encadré par le travail de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales défini en amont par les équipes techniques et les collectivités et fruit de la concertation, il a été demandé aux promoteurs d'explorer le champ des possibles sur leurs intentions et hypothèses proposées en termes de programmation, de montage juridique et financier et de commercialisation. 13 promoteurs ont ainsi fait acte de candidature.

A l'issue de l'analyse des dossiers remis, Alter Public en lien avec ALM et la commune de Ponts-de-Cé, a retenu les 6 candidats qui ont fait les propositions les plus pertinentes et pragmatiques.

A l'issue de cette 1^{ère} phase, une journée d'auditions a été programmée avec les candidats précédemment retenus. Cette seconde phase a eu pour objet :



La rencontre avec les membres de l'équipe (étant entendu qu'à ce stade, la maîtrise d'œuvre n'est pas encore choisie)



La présentation des propositions de chaque opérateur ; avec notamment leurs intentions programmatiques, environnementales, architecturales, leurs objectifs de prix de sortie



L'explication du choix hiérarchique du candidat entre les 3 ilots



Un temps de questions / réponses croisées permettant d'expliquer, d'améliorer et de compléter leurs propositions.



A la suite de la rencontre intermédiaire, les élus des Ponts-de-Cé, ALM et Alter Public ont désigné les lauréats pour chacun des ilots.

Ainsi, l'ilot A7 a été affecté au promoteur GIBOIRE, l'ilot A8 au promoteur ICEO et l'ilot A12 à ICADE. Ces trois promoteurs vont dorénavant engager un processus de sélection de leurs architectes qui aura pour but de matérialiser le programme défini et acté avec les élus et Alter et avancer sur leur projet. Viendront ensuite le temps de réaliser les premiers plans et la mise en vente des logements (pas avant 2025).

Les archéologues SONT PASSÉS



Par arrêté préfectoral n°2022-177, un diagnostic archéologique a été prescrit par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) sur les parcelles de la première tranche.

Ce diagnostic archéologique a été réalisé par l'INRAP (Institut national de recherches archéologiques préventives) du 3 au 12 juillet 2023. Pendant la durée de leur chantier, et ceci pour des raisons de sécurité, les terrains ont été temporairement clôturés à l'exception de l'aire de jeux rendue accessible. Les arbres ont bien entendu été préservés.

Deux archéologues en Sarthe et en Vendée ont été dépêchés sur site pour mener à bien leur action. Munis d'une pelle mécanique,

les archéologues ont creusé sur tout le périmètre de grands sillons de 3 mètres de large sur 80 centimètres de profondeur. Hormis quelques rares fossés compatibles avec le découpage parcellaire XIX^e/XX^e, et une fosse indéterminée, l'intervention archéologique n'a pas mis en évidence d'occupation structurée et/ou importante.

Aucun mobilier n'a par ailleurs été rencontré lors de la réalisation des soixante-dix-neuf tranchées archéologiques disposées sur cette première tranche d'aménagement. Aucune fouille n'a donc été prescrite.



Des premiers travaux lancés

Depuis le mois de février, les premiers travaux de dévoiement et enfouissement des réseaux ont été engagés notamment sur la rue des Perrins. Ces travaux rendus nécessaires avant les travaux de viabilisation portent sur l'enfouissement des lignes électriques et téléphoniques, ainsi que le dévoiement du réseau gaz.



L'ilot A6,

TÊTE DE PROUE DU NOUVEAU QUARTIER

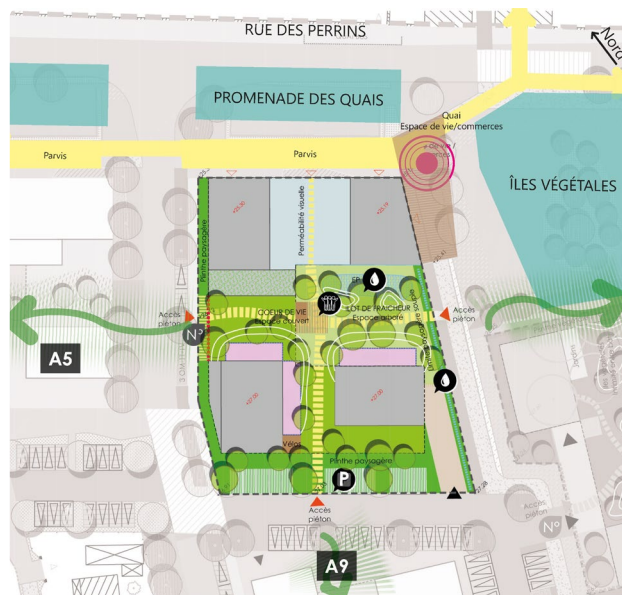
Sur cet îlot qui fait la jonction avec les futurs secteurs des Hauts-de-Loire et le cœur de la première tranche, les élus ont souhaité engager un premier projet. Il s'agit ici de réaliser une résidence multifonctionnelle associant des logements et un rez-de-chaussée actif. Ce rez-de-chaussée sera notamment dévolu à un pôle médical et un commerce.

L'îlot A6 se situe à l'entrée du quartier, le long de la rue des Perrins. Il se trouve à la croisée de différents écosystèmes tant urbains que paysagers. Son positionnement en forme de proue en fait un îlot stratégique. Après une consultation d'architectes, le promoteur a retenu le studio d'architecture Xavier Gayraud. Le projet est divisé en 4 plots répartis aux quatre coins de l'îlot.

Celui-ci s'inscrit dans une continuité urbanistique végétale et dans le développement du principe d'espaces verts en réseau, mis en oeuvre dans le cadre de la ZAC.

Le projet intègre ainsi des percées visuelles et végétales afin d'insérer les bâtiments de l'îlot dans une continuité paysagère. Le projet se structurera autour d'un cœur d'îlot partagé support des cheminements. En privilégiant les « corridors de fraîcheur », cet espace végétalisé permettra de renforcer la porosité du bâti et de contrer l'effet d'îlot de chaleur.

Perçus depuis la Rue des Perrins, les quatre bâtiments accueilleront 57 logements environ. Mis en évidence par la grande perspective



du paysage en frange des îles végétales sur lequel les architectures s'exposent, et animées par le socle médical et commercial, le projet façonnera la nouvelle image des Hauts-de-Loire.

Calendrier

«PROCHAINES ÉCHÉANCES»



2024 1^{er} semestre

Travaux d'enfouissement rue des réseaux rue des perrins



2024 3^{ème} trimestre

Lancement des travaux de viabilisation



2025 1^{er} trimestre

Démarrage chantier des premières résidences

Démarrage commercialisation ILOT A6