

Avrillé
Le Pré

Point d'étape



Mai 2021



1) LE SITE

« L'urbanisation des secteurs Ardenne les Pré vient marquer la fin du développement urbain sur le nord de la commune. Bien que situé au-delà du cœur de ville, nous avons souhaité réaliser un quartier qui ne regroupe pas que des maisons individuelles. Ce quartier a émergé, il y a bientôt huit ans et devrait s'achever d'ici trois à quatre ans.

Avec son large panel de logements, le Pré est l'un des leviers de la croissance d'Avrillé, où de nombreux autres projets voient le jour où sont à l'étude. Ces nouveaux foyers pourront compter sur les polarités commerciales du cœur de ville, qui sont elles aussi en pleine évolution. »

Caroline Houssin-Salvetat

Maire d'Avrillé

Le site, se positionne au nord-est de la ville, en frange de l'enveloppe urbaine, dans la continuité du quartier d'Ardenne à environ 600 m de l'avenue Mendès-France accueillant le terminus de la ligne A de tramway Avrillé Ardenne.

Il couvre une superficie d'environ 16 hectares, délimité au Nord par des terres agricoles, à l'Est par le golf, au sud par le Chemin de la Petite Garde et des ensembles pavillonnaires existants, et à l'Ouest par le secteur Ardenne.

Le site du projet se divise en deux de part et d'autres du Chemin du Pré Lude. L'opération du Pré est localisée en rebord du plateau d'Avrillé, à l'amorce du coteau de la Mayenne. De par sa position, l'urbanisation de ce site revêt un caractère particulier. : Il s'agit ici à la fois de traiter la notion d'entrée de ville Nord mais aussi terminer l'enveloppe urbaine.

Les grands principes d'urbanisme et d'aménagement :

La notion de Ville-Parc n'est pas un vain mot, c'est une réalité qui s'exprime partout. Les aménagements paysagers forment des traits d'union entre les habitats, les équipements publics et les espaces commerciaux. Au-delà de simples repères ou lieux de respiration, ils sont des lieux de vie quotidiens qui contribuent au bien-être de chacun.

Cet équilibre est fondamental jusque dans la cohésion sociale à Avrillé et doit être respecté d'abord dans l'existant.

Cette volonté se traduit dans les choix d'aménagement des quartiers récents ou émergents. La ZAC du Pré et le Plateau Mayenne comptent 30% et 40% d'espaces végétalisés.

Enfin, la Ville choisit d'aller au-delà du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en émettant des recommandations auprès des promoteurs et acquéreurs, notamment sur la taille des arbres.

2) DEVELOPPER LA VILLE POUR RENFORCER SON COEUR

Les objectifs de l'urbanisation de ce secteur sont multiples :

- Participer à la dynamique de développement respectueux et maîtrisé de la ville
- Développer une offre de logements diversifiée privilégiant les formes individuelles
- Promouvoir un urbanisme vert dans la tradition de la Ville Parc d'Avrillé

Il est ainsi proposé une offre de logements associant des formes individuelles mais aussi quelques résidences tout en étant moins dense que dans les zones desservies directement par le tramway. Les bâtiments accueillant des logements collectifs ne dépasseront pas deux étages plus un attique (c'est-à-dire un troisième étage en retrait de la façade). La moitié de la surface est réservée à des lots libres de constructeurs (de 350 à 900 m²), ce qui représente un tiers des constructions.



Ce quartier du Pré s'inscrit sur le plan de la composition urbaine, dans une volonté de continuité et de cohérence avec le quartier Ardenne ainsi qu'avec les grands principes de Ville-Parc, qui ont conduit le développement d'Avrillé depuis plusieurs décennies.

- ✓ Une grande importance donnée au paysage, aux espaces publics et espaces verts, largement dimensionnés, avec le souci constant de permettre aux différents usages de s'épanouir
- ✓ Une importance du végétal, élément d'identité et de structuration.
- ✓ Une extrême transparence et lisibilité du tissu urbain, s'appuyant sur une hiérarchie et un maillage croisé et cohérent des voies de circulation et des chemins piétons.
- ✓ Un développement qui tend à affirmer et conforter son centre.

Aussi, le plan de composition s'articule-t-il autour des liaisons douces ou « lanières ». Celles-ci s'appuient sur un maillage encore dense de haies qui compartimente les sous-ensembles urbains, et permet les connexions entre les grands éléments de paysage.


Afin d'empêcher tout transit à travers « Ardenne » et « le Pré », une attention particulière a été portée au tracé et à la hiérarchisation des voiries. La desserte de ce nouveau quartier est assurée par la continuité de l'avenue Pierre Poivre ainsi que par un rond-point réalisé sur le chemin de la Salette. A l'intérieur des deux secteurs, les voies plus resserrées empêchent la vitesse excessive des véhicules.

Ce quartier est également desservi par les transports en commun (bus conduisant à l'arrêt de tramway Ardenne).

Le plan masse et la volumétrie du bâti ont été étudiés en relation avec les structures de paysage et les dessertes.

Des petites résidences viendront affirmer l'entrée du quartier, de part et d'autre du rond-point de la Salette, tandis que des volumes intermédiaires viendront s'implanter le long de l'avenue Pierre Poivre. L'habitat individuel de forme dense (maison de ville et maisons groupées) s'organisera en petites unités, autour des voies mixtes, aménagées comme des successions de placettes favorisant les relations de voisinage, ainsi que des maisons individuelles.

La diversité des formes architecturales et des formes de logements (logements en petites résidences collectives ou logements intermédiaires, maisons individuelles de ville, groupées ou associées), l'imbrication des programmes (locatif, accession ; public ou privé...) contribueront à la qualité du paysage urbain et à la mixité sociale recherchée sur cette opération.



« Le quartier du Pré réunit les atouts d'un mode de vie urbain et les bénéfices d'une proximité avec la nature. Ici la Ville coordonne, avec Alter, des projets de constructions qui permettent à Avrillé d'accueillir une vraie mixité sociale et d'assurer la croissance maîtrisée de notre démographie ».

Hervé Pinon, Adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

1- Une première tranche achevée

Les travaux de viabilisation de la première tranche ont débuté fin 2012. La commercialisation de cette première tranche a été lancée à partir du printemps 2013.

Entièrement viabilisée, cette première tranche compte 65 logements dont :

- 18 logements individuels groupés en accession sociale
- 47 terrains à bâtir dont 45 sont vendus, 2 en compromis
-

2- Une deuxième phase en cours de réalisation

Les premiers travaux ont débuté en 2016 sur le deuxième secteur du quartier du Pré. Les voiries ont été créées en 2017. Les anciens chemins, les haies et les bosquets ont été maintenus afin de conserver de la verdure et des espaces de respirations.

Sur cette tranche, le programme de construction était scindé de la façon suivante :

- 47 terrains à bâtir
- 59 maisons individuelles groupées
- 135 logements collectifs

Dans une première phase, la commercialisation des terrains à bâtir a permis la réalisation des 47 terrains libres de constructeurs. Parallèlement, deux premiers programmes ont vu le jour. Les promoteurs Carréneuf Promotion et Bouygues Immobilier ont ainsi réalisés deux programmes de 7 et 8 maisons individuelles groupées. Un autre programme de 4 maisons a ensuite été réalisé par Carréneuf Promotion.

En 2020, 3 nouveaux programmes ont été lancés en construction / commercialisation :

- *Les Jardins d'Amayllis* par Alliance : 9 maisons individuelles dont 3 sur le secteur 3. Ce programme est en cours de reprise.

- *Les Canneliers* par Angers Loire habitat : 22 logements locatifs et 6 maisons en accession sociale. Ce programme a été imaginé par l'agence d'architecture Johanne San. Les 22 appartements seront répartis dans 3 bâtiments. Parmi ces logements, on compte 9 types 2 de 46 m² en moyenne, 8 types 3 de 62 m², 2 types 4 de 88 m² et 3 types 5 de 94 m². Pour les maisons, 2 seront des types 4 et 4 des types 5. La résidence est en chantier. Livraison attendue en juin 2022

- *Le Pré* par Anjou Atlantique Accession : 2 résidences (18 logements en accession sociale) et 6 maisons individuelles. Le chantier est en cours. Livraison attendue en juin 2022

En 2021, deux autres programmes sont engagés en étude :

- Un premier programme de 28 logements par Réalités. Ce projet se scinde en 3 bâtiments (Bat A : 4 logements intermédiaires, Bat B : 6 logements intermédiaires, Bat C : 18 logements collectifs) et se répartit en (8 T2, 10 T3, 10 T4). Le permis de construire est en cours d'attribution.



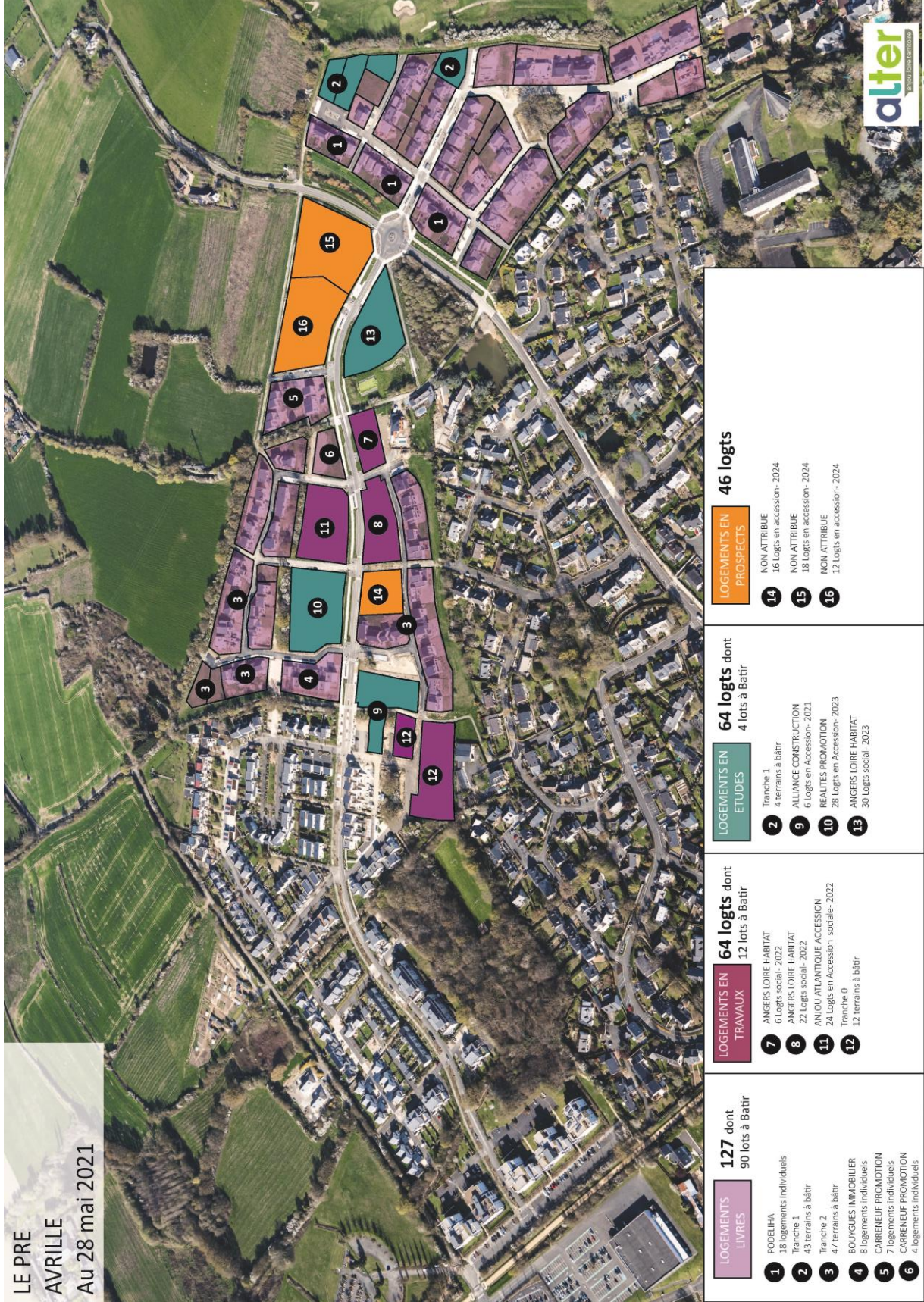
© Architecte Xavier Gayraud

- Un second programme de 30 logements par Angers Loire habitat. Ce programme est au stade de la programmation.

Afin d'assurer une continuité harmonieuse entre les deux secteurs d'Ardenne et du Pré, un troisième secteur a été aménagé. Il comprend :

- 12 terrains à bâtir dont 11 sont vendus et 1 en compromis
- 3 maisons individuelles groupées proposées par ALLIANCE PROMOTION (voir plus haut)

LE PRE
AVRILLE
Au 28 mai 2021



LOGEMENTS LIVRES	127 dont 90 lots à Batir
1	PODELIHA 18 logements individuels
2	Tranche 1 43 terrains à bâtir
3	Tranche 2 47 terrains à bâtir
4	BOUYGUES IMMOBILIER 8 logements individuels
5	CARRENEUF PROMOTION 7 logements individuels
6	CARRENEUF PROMOTION 4 logements individuels

LOGEMENTS EN TRAVAUX	64 logts dont 12 lots à Batir
7	ANGERS LOIRE HABITAT 6 Logts social-2022
8	ANGERS LOIRE HABITAT 22 Logts social-2022
11	ANJOU ATLANTIQUE ACCESSION 24 Logts en Accession sociale-2022
12	Tranche 0 12 terrains à bâtir

LOGEMENTS EN ETUDES	64 logts dont 4 lots à Batir
2	Tranche 1 4 terrains à bâtir
9	ALLIANCE CONSTRUCTION 6 Logts en Accession-2021
10	BEAUTES PROMOTION 28 Logts en Accession-2023
13	ANGERS LOIRE HABITAT 30 Logts social-2023

LOGEMENTS EN PROSPECTS	46 logts
14	NON ATTRIBUE 16 Logts en accession-2024
15	NON ATTRIBUE 18 Logts en accession-2024
16	NON ATTRIBUE 12 Logts en accession-2024



4) LES ACTEURS DU PROJET

La Ville

Dans le cadre de ses compétences, la Ville organise l'évolution, le développement et le maintien des services offerts à la population (logement, bibliothèque, déplacements, crèche...) et des activités (commerces, entreprises...). Ainsi, dans le cadre de sa politique de la ville, la municipalité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagements permettant l'accueil de nouveaux habitants. Pour ce faire, la commune est accompagnée par un aménageur capable de conduire le projet sous sa direction.

Alter Public

Aménageur de la collectivité, Alter Public est le partenaire désigné par la Ville pour concrétiser de manière opérationnelle les décisions politiques en matière d'urbanisme. Son rôle est de coordonner les études (technique, juridique, financière...) nécessaires à la viabilisation du projet d'aménagement. Par la suite, il orchestre, sous maîtrise d'ouvrage concédée par la commune, toutes les étapes jusqu'à la commercialisation des îlots et des lots. Au final, il aménage les espaces publics puis les remet à la commune une fois les travaux terminés.

Origami / Sce

Suite à une consultation d'urbaniste, l'agence Origami a été désignée pour assurer la conception des espaces publics et des espaces paysagers. Le cabinet SCE assure la maîtrise d'œuvre des travaux.



Contact presse

Service communication Ville d'Avrillé : 02 41 37 41 27 b.julienne@ville-avrille.fr

Service communication Alter : 02 41 18 21 21 communication@anjouloireterritoire.fr



Avrillé
Ville-Parc

alter
anjou loire territoire