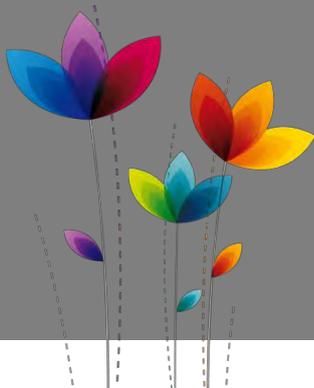


Saint Melaine sur Aubance Le Grand Clos

Lancement des travaux de viabilisation de la 1^{ère} Tranche



Avril 2021



1) LE SITE

Le site, dit du Grand Clos se positionne au sud du centre-bourg, en frange de l'enveloppe urbaine, dans le prolongement du centre-bourg.

Il couvre une superficie d'environ 7,6 hectares, délimité au Nord par la rue Armand Brousse, à l'Est par la rue René Thareau, au sud par le Chemin Noir, en retrait des terres viticoles et à l'Ouest par la route du Grand Clos.

Le site du projet est directement structuré par trois éléments naturels :

- Un relief en pente continue et douce depuis le sud-ouest en direction de deux points bas (vers le nord, vers le sud-est). Ce relief crée une position de surplomb de la partie sud du site sur le bâti enchevêtré du bourg ancien, et sur le clocher de l'église ;
- Des relations directes avec la richesse du paysage viticole et bocager en remontant le coteau : bosquets à l'ouest, parcelles viticoles au sud-ouest, prairie bocagère au sud-est ;
- Une végétation pauvre sur le site en lui-même, excepté la présence de quelques arbres isolés dont un cèdre remarquable et un if à proximité du bourg. Les limites urbaines du site s'appuient sur des haies arbustives, et ponctuellement sur des jardins arborés et sur des murs de clôture (mur de schiste et mur de parpaing non enduit).

De par sa position, l'urbanisation de ce site revêt un caractère particulier. Il s'agit ici de traiter la notion d'entrée de ville sud.



2) DEVELOPPER LA VILLE POUR RENFORCER SON COEUR

Dans une démarche à la fois volontaire et concertée, la municipalité entend rompre avec le développement urbain extensif qu'elle a connu ces dernières décennies, par la colonisation pavillonnaire standardisée des hameaux. **Dès lors, le développement en accroche directe sur le bourg devient une priorité.** L'idée de greffe urbaine, architecturale et paysagère entre le bourg ancien, le lotissement des Noues Blanches et le paysage agricole alentour devient l'idée force du projet. Le pavillon unifamilial ne doit donc plus constituer l'unique typologie de logement.

Si, le développement urbain attendu doit être principalement résidentiel, l'accueil d'une nouvelle population constitue un impératif pour la commune. Il doit s'effectuer en réponse à deux besoins démographiques et résidentiels interdépendants :

- De nouveaux arrivants, et notamment des jeunes ménages, qui viendront freiner le vieillissement structurel de la population ;
- Une diversification du parc de logements apte à répondre aux enjeux de mixité générationnelle, sociale et urbaine.

Le site est amené à répondre à ces besoins. De par sa superficie d'environ 7,6 hectares, il représentera pour la collectivité le principal foncier pour assurer le développement résidentiel de la commune des prochaines années. Pour la municipalité, face à une pression périurbaine qui reste forte sur le territoire, la démarche d'un projet d'ensemble s'est imposée, et ce pour trois raisons :

- Contrer le mitage des paysages,
- Maîtriser le rythme et la diversité de production de logements,
- Intégrer les contraintes des réseaux et de gestion des risques en bonne coordination avec les politiques locales.

« L'urbanisation de la ZAC du Grand Clos est un enjeu important pour la commune. Face à la pression forte d'implantation d'urbains dans le monde rural, il nous faut nous réinventer pour ne pas proposer que des terrains à bâtir pour habitants aisés. La ZAC du Grand Clos doit jouer son rôle dans l'accueil de tous types de population. Elle permet aussi de développer le bourg, de le densifier et donc assurer la pérennité de nos commerces et de nos services. »

Dominique Forest

Maire de Saint Melaine sur Aubance





1- Composition du projet

Le projet s'appuie sur les cinq principes suivants :

- La perméabilité du futur quartier
- La prise en compte du développement durable
- La gestion des limites et des perspectives
- La mixité fonctionnelle de la partie nord du quartier pour renforcer la centralité du bourg
- La gestion des implantations bâties dans une logique de greffe sur le bourg ancien

2- Plusieurs phases d'aménagement pour assurer un développement régulier

Le quartier du Grand Clos comporte un programme de logements d'une capacité d'environ 144 nouveaux logements, complété par un potentiel d'accueil de services/commerces, au niveau de l'espace de centralité en accroche sur la rue A. Brousse, nécessitant des études complémentaires permettant de confirmer ce potentiel.

La programmation des logements est répartie comme suit :

- 26% de logements collectifs et intermédiaires
- 23% de logements groupés
- 51% de logements individuels purs

Afin de réguler le marché du logement en lien avec les capacités d'accueil des équipements publics et services, il est envisagé plusieurs tranches d'aménagements.

La première qui commence ce printemps est située au sud-est de l'opération ; elle comprend la réalisation des éléments suivants :

- Le bassin de rétention sud
- Le transformateur électrique qui servira à l'ensemble de l'opération
- Le giratoire sur la route du Grand Clos (RD 127)
- Une partie de la voie principale de l'opération
- Une voie secondaire et une voie tertiaire en impasse
- Une partie de la coulée verte de l'opération (axe vers l'église)



3- Connecter le projet au centre-bourg

Deux places de centralité que prolonge une coulée verte à l'intérieur de l'opération seront aménagées dans le cadre de l'opération. Au sud-est, un autre espace paysager sera réservé pour gérer une partie des eaux pluviales du projet.

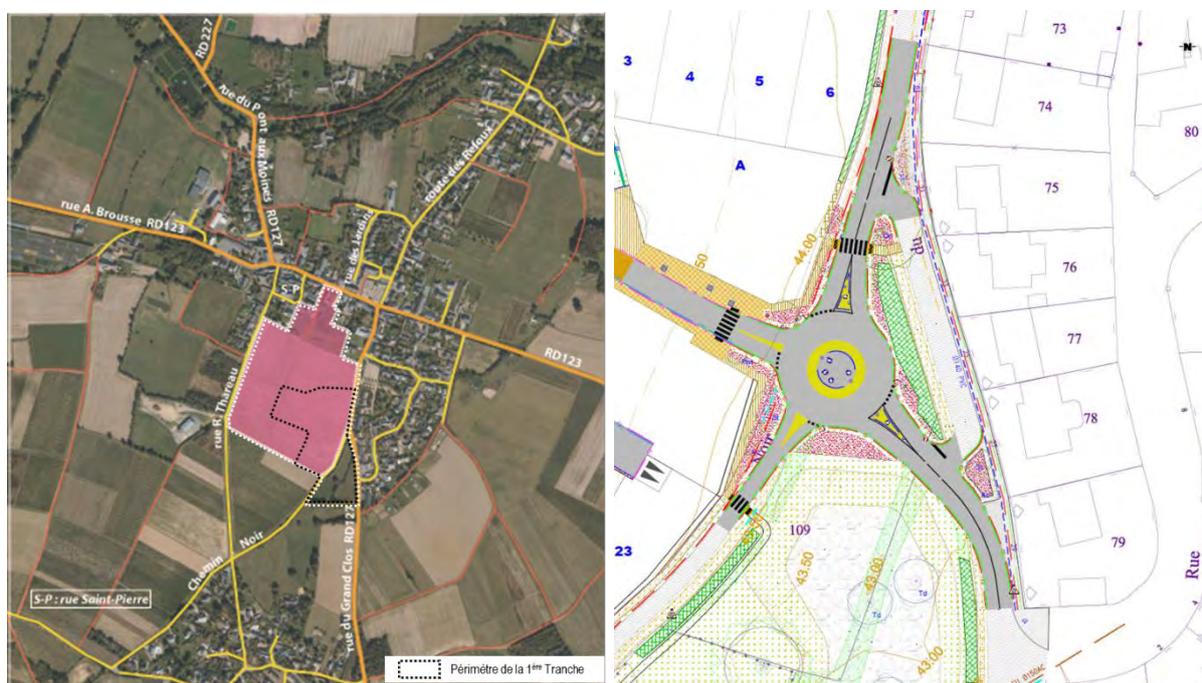
Le réseau de circulation aura une vocation de desserte interne à l'opération, à l'exception de la trame de cheminements doux qui s'intégrera dans les cheminements piétons existants du bourg et de ses franges.

Les deux entrées sud du bourg (route du Grand Clos et rue R. Thureau) seront qualifiées, avec au niveau de la route du Grand Clos l'aménagement d'un carrefour marquant l'entrée de bourg. L'espace paysager au sud-est en lien avec la gestion des eaux pluviales participera à la mise en valeur de cette entrée.

4- La viabilisation de la tranche 1 lancée en mars 2021

La viabilisation du site comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, bassins de rétentions, d'espaces verts et installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futures entreprises à l'intérieur de l'opération.

Une première phase correspondant à la pose de l'ensemble des réseaux et d'une voirie provisoire est engagée en ce printemps 2021. Une seconde phase interviendra après la réalisation des constructions et comprendra la pose des bordures et des candélabres, les revêtements définitifs des chaussées et des trottoirs, l'aménagement définitif des espaces verts.



Les Architectes des Bâtiments de France ont été partie prenante dans l'élaboration du projet. De même, les services du Département de Maine-et-Loire ont également été associés au projet dans le cadre de la création d'un giratoire sur la RD 127, dite Route du Grand Clos.

Cette 1^{ère} tranche prévoit 35 logements dont :

- 25 logements individuels libres de constructeurs
- 10 logements individuels groupés dont 5 locatifs et 5 en accession à prix maîtrisé

Planning global des travaux :

- A partir du 22 mars jusqu'à mi-avril : Travaux préparatoires par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLA) localisés Route du Grand Clos
- Mi-avril et jusqu'au mois d'octobre 2021 : Travaux du quartier par Alter Public localisés à l'intérieur du site

Intervenants travaux :

- Entreprises EUROVIA, BOUCHET TP, BOUYGUES ENERGIE, ARBORA
- Maîtres d'œuvres : INITIO CONSEIL, SICLE et le SIEM (Syndicat d'Énergie du Maine-et-Loire)



La commercialisation des 25 lots libres de constructeur pourra démarrer à l'automne 2021.

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 s'aide d'un aménageur capable de conduire le projet sous sa direction.

Alter Public

Aménageur de la collectivité, Alter Public est le partenaire désigné par la commune 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.

Urban'ism / Sicle / Initio Conseil

Suite à une consultation d'urbaniste, l'agence Urban'ism a été désignée pour assurer la conception des espaces publics. C'est le paysagiste Sicle qui a pris la suite du bureau d'étude Tavernier, choisi pour dessiner et imaginer les espaces paysagers. Le cabinet Initio Conseil assure la maîtrise d'œuvre voirie-assainissement et le SIEM la maîtrise d'œuvre réseaux souples.



Contact presse

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

