

NUMÉRO #5

DÉCEMBRE 2022



..... La liaison douce

JOURNALS DE PROJETS

7 projets urbains

qui vont renouveler
Longuenée-en-Anjou !

Le Plessis-Macé :
découvrez l'avenir
du centre-bourg p. 2 et 3

Concertation lancée
pour le futur quartier
d'habitat La Nouëllé p. 4

Avancement des quartiers :
centres-bourgs et quartiers
d'habitat de La Meignanne et de
La Membrolle-sur-Longuenée p. 5

Pruillé, le quartier se dessine p. 6

www.longuenee-en-anjou.fr



Longuenée
en Anjou

alter
anjou loire territoire

Centre-bourg Le Plessis-Macé

LA RESTRUCTURATION URBAINE DU CENTRE-BOURG

En décembre 2021, la municipalité a voté la création de la ZAC après une phase de concertation débutée en 2016.

La mairie et une salle des fêtes, des constructions anciennes, des bâtiments résidentiels, des habitations, un vaste square, un terrain de bicross et de nombreux espaces publics sont situés dans le secteur de l'opération, qui impacte le centre historique du Plessis-Macé.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) se trouve en lien direct avec d'importants éléments patrimoniaux : le château du Plessis-Macé et l'église Saint-Pierre.

Les intentions et le schéma d'aménagement avaient abouti en 2017 à :

- La valorisation de l'entrée et des accès au bourg pour mieux les identifier et mettre en scène les vues sur le château.
- Des cheminements doux reliant les quartiers au cœur du village et au château.
- L'affirmation de la centralité du bourg en lien avec le château.

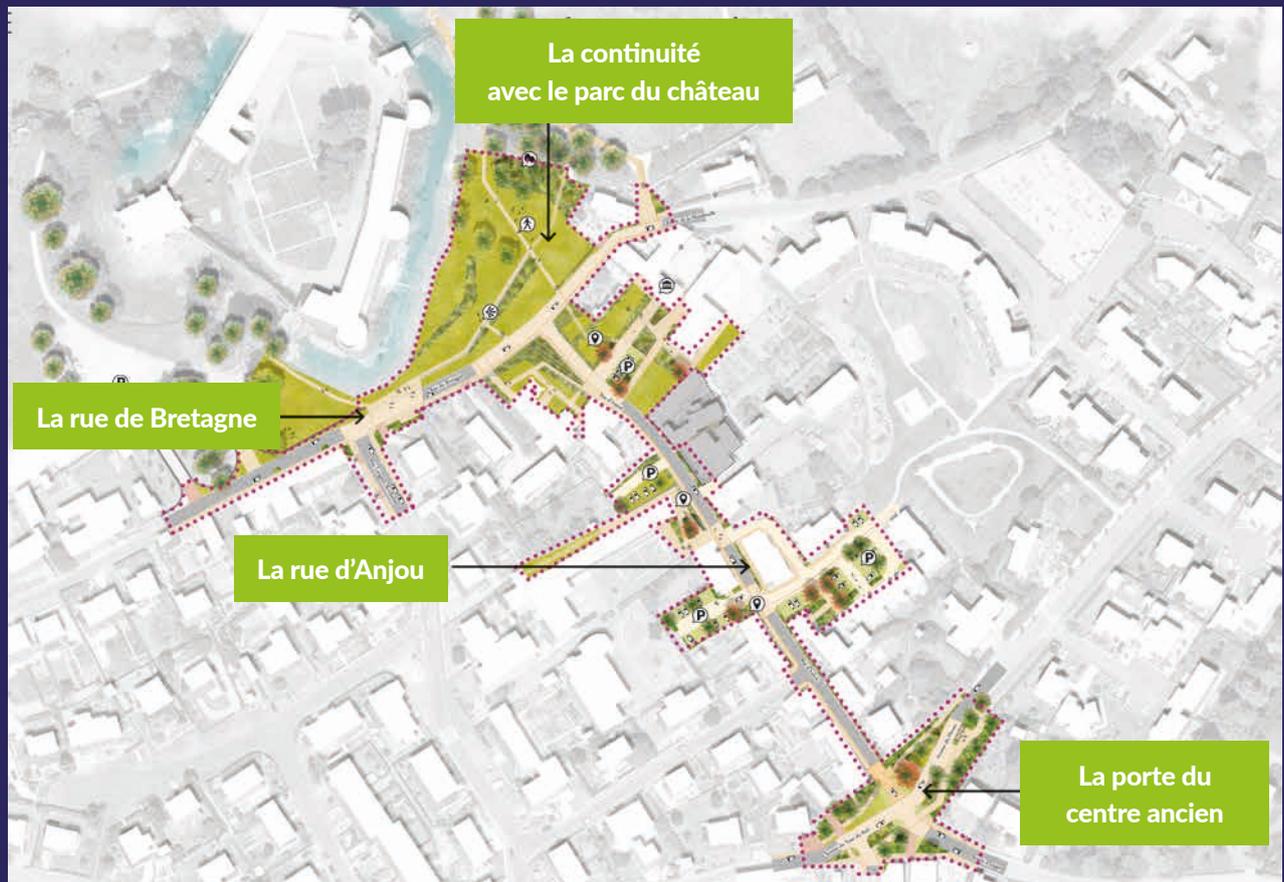
Le site représente une surface de 3,6 ha. Il comprend la rue principale du bourg, la rue d'Anjou, depuis « la porte du centre ancien » jusqu'au château.

La rue d'Anjou

Cette rue sera apaisée et la visibilité des commerces et équipements sera améliorée.

Le stationnement, le logement, le commerce, la végétalisation, les mobilités actives seront autant de sujets traités avec l'aménagement de cette rue.

PHASE OPÉRATIONNELLE N°1



La place-jardin de la mairie

Le château du Plessis-Macé, ses abords, la mairie déléguée, l'église et la salle des fêtes. La place de la mairie sera ouverte sur le château par la création d'espaces publics dans une ambiance de parc.

Dans cette continuité, l'aménagement d'un jardin en terrasses prenant en compte l'inclinaison du site et reliant les différents équipements et lieux de vie a été imaginé. L'idée est de créer une continuité et une intégration du site historique dans le cœur du village afin que l'église, le château et la place de la mairie déléguée dialoguent davantage ensemble. Cette place doit constituer le lieu de rencontre des habitants, des touristes, le tout animé par une nouvelle centralité commerciale.

Propriété du conseil départemental, le château et son parc constituent des éléments clés du projet. Un dialogue partenarial s'engage avec le Département dans l'objectif d'une cohérence de projets. À ce titre, une rencontre s'est déroulée en octobre dernier avec les élus, l'urbaniste-paysagiste, Alter et la présidente du Département, Florence DABIN.

L'objectif maintenant est de mener cette opération en collaboration avec les divers services concernés : voirie, patrimoine, Anjou tourisme...



Vue depuis la place de la mairie sur les abords du château venant prolonger le jardin en terrasse.

La porte du centre ancien

Concernant l'entrée du centre ancien, le cadrage de l'entrée de rue par le végétal révélera les atouts du cœur historique.

Le programme prévoit la réalisation, à terme, d'environ 35 logements et 400 m² de surface de plancher d'activités. La répartition des logements se fera de la façon suivante :

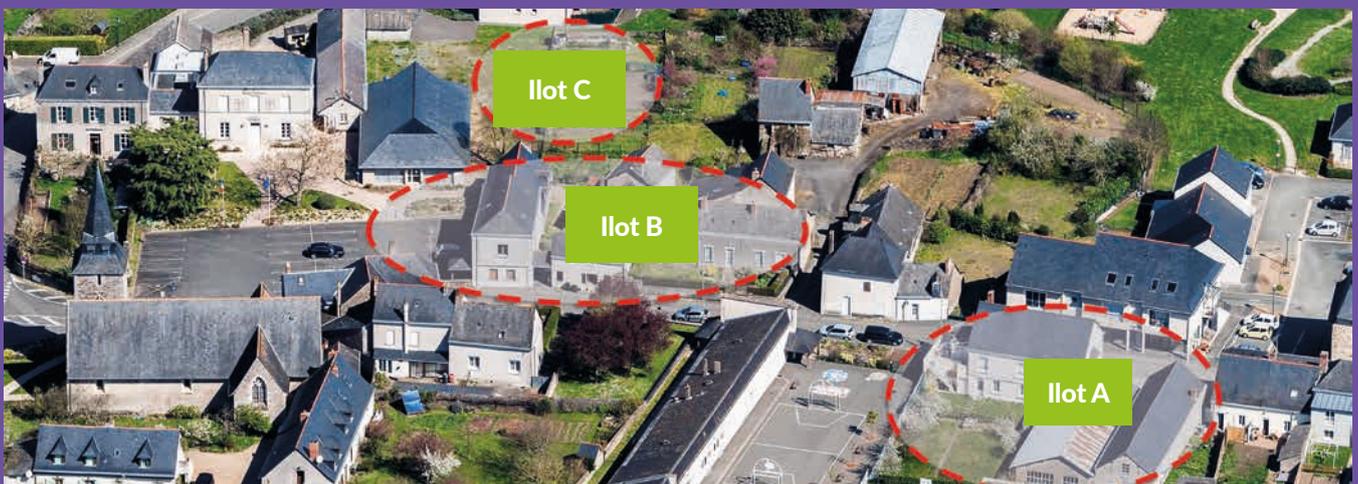
- 10 % en locatif social.
- 25 % en accession aidée.
- 65 % en marché libre.

Projets immobiliers en cours

Podeliha a été retenu afin de valoriser trois secteurs de projet pour une réflexion d'ensemble. La priorité est l'aménagement de la place de la mairie déléguée, cœur névralgique du projet de dynamisation du bourg avec notamment le transfert de la superette.

L'enjeu est de s'inscrire dans une démarche de requalification du patrimoine bâti en préservant les formes urbaines qui caractérisent le cœur du bourg du Plessis-Macé : assemblages de maisons qui offrent des petites venelles et des courtes.

L'ensemble de ces trois îlots représentera environ 25 logements et des surfaces commerciales sur la place de la Mairie. Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui réalisera les trois projets est en cours. Les études de faisabilité pourront ainsi être engagées début d'année prochaine selon une démarche projet incluant la collectivité, Alter Public, Podeliha, la maîtrise d'œuvre de la ZAC et celle de Podeliha et l'Architecte des Bâtiments de France. Ces études commenceront en premier lieu par le diagnostic de l'état du bâti existant pour ensuite appréhender le potentiel de réhabilitation et/ou de construction neuve.



Les 3 secteurs de projet retenus par Podeliha.

La Nouëllé

Le Plessis-Macé

En 2022, la concertation s'est ouverte pour ce nouveau quartier d'habitat. Basé sur un diagnostic, deux scénarios sont soumis à l'avis des habitants à travers deux permanences, une réunion publique et une exposition de deux panneaux en mairie de Longuenée-en-Anjou.

Le secteur

Le centre-bourg s'est développé principalement à proximité du château puis petit à petit des quartiers se sont greffés autour du cœur du village ancien. Le secteur de La Nouëllé s'inscrit en continuité de l'avenue du Plessis et de l'urbanisation récente qui rejoint La Membrolle-sur-Longuenée. Dans les documents d'urbanisme, le projet est qualifié comme un secteur stratégique qui reliera à long terme le village de La Membrolle-sur-Longuenée et celui du Plessis-Macé.



La trame verte et bleue

Le site est une interface entre l'urbanisation et les grands espaces agricoles. Il est caractérisé par une trame bocagère et des zones humides qui constituent l'armature verte et bleue à préserver. La topographie du site devra être prise en compte dans la conception pour favoriser l'intégration visuelle du nouveau quartier.

Françoise-Rose Richou

La Membrolle-sur-Longuenée

Les travaux d'aménagement d'une partie du centre-bourg nommé ZAC Françoise-Rose Richou, en mémoire d'une ancienne bienfaitrice de la commune, ont démarré cette année.

Les premiers travaux ont consisté à effacer les réseaux aériens et les renforcer en souterrain puis à viabiliser les terrains.

Les voiries provisoires seront réalisées début 2023 afin de pouvoir accueillir les chantiers de construction, réalisés par le bailleur social Angers Loire Habitat.

Ce programme immobilier, dénommé « Résidence du Choiseau », a été conçu par l'agence d'architecture AARBA.

L'habitat

Trois gabarits de logements constitueront ce quartier :

- Des maisons individuelles
- Des maisons individuelles groupées
- Des logements intermédiaires ou petits collectifs

La vocation principale de ce quartier est résidentielle. Il sera organisé de manière à se greffer harmonieusement au tissu urbain existant, en proposant des formes urbaines et des volumétries cohérentes avec les constructions existantes.

Les orientations

Le projet respectera ces orientations :

- **Créer un nouveau quartier** bien intégré au tissu urbain existant.
- **Développer un réseau de voies** pour favoriser les mobilités douces (piétons, vélos...) et fluidifier les déplacements automobiles.
- **Assurer l'intégration paysagère** de ce nouveau quartier.
- **Aménager une coulée verte** participant à la restauration d'un corridor écologique de la trame verte et bleue.
- **Concevoir un quartier durable**, offrant un cadre de vie sain aux habitants et participant à la transition écologique du territoire.

L'année prochaine permettra de mener les procédures environnementales réglementaires auprès des services de l'État afin d'aboutir à la création de la ZAC. Dans un second temps, et sous réserve de la maîtrise foncière, les études techniques préalables aux travaux d'aménagement seront menées sous réserve de la maîtrise foncière.

Les 35 logements proposés seront destinés à différents publics et offrent une mixité de formes urbaines répartis de la façon suivante :

- **Un bâtiment collectif de 18 logements locatifs** (dont 13 appartements destinés à des seniors) avec une maison médicale de garde en rez-de-chaussée située au-dessus d'un parking enterré.
- **Huit logements intermédiaires** en locatif social.
- **Quatre maisons individuelles** locatives.
- **Cinq maisons en PSLA** (Prêt Social de Location-Accession).

L'intégralité de ce vaste programme de logements devrait se terminer en 2025.

Après la réalisation de cette première tranche de travaux, une seconde phase d'une trentaine de logements sera lancée à l'horizon 2025. Des rez-de-chaussée pourraient également réunir les services de professionnels de la santé (médecins généralistes, infirmiers, etc).

Avancement des quartiers

Depuis deux ans, les quartiers des Chênes 2 à La Membrolle-sur-Longuenée et des Pâtisseaux à La Meignanne sont entrés dans une phase de commercialisation avec respectivement 38 et 39 terrains à vendre. Quelques terrains sont encore en vente. (Réservation au 02 41 270 270).

Les Chênes 2

La Membrolle-sur-Longuenée

Les travaux de voiries définitives et la réalisation des espaces verts sont en cours sur les secteurs 3 et 4, situés le long de l'avenue du Stade. Deux parkings sont en cours de création aux extrémités de cette voie pour venir compenser la perte de stationnement le long de l'avenue.

Un dispositif avec deux bandes de cycles d'un mètre de chaque côté de la route va être mis en place afin de donner la priorité aux vélos.

Sur le secteur 5.1, le long de l'allée Denis Papin, une vingtaine de chantiers de construction de maisons de particuliers est en cours.



Passerelle en cours de construction en décembre 2022.

Centre-bourg

La Meignanne



Insertion paysagère de la restructuration et agrandissement du Viveco.

Les Pâtisseaux

La Meignanne



Vue 3D vers le bassin d'orage et programme 2.

De nombreux chantiers de construction de maisons individuelles sont en cours dans le quartier. Les travaux d'aménagement des espaces verts (engazonnement, plantations d'arbres, etc.) se poursuivent.

Une aire de jeux pour les enfants et un ponton-observatoire seront déployés au printemps 2023 autour du grand bassin d'orage.

Le bailleur Angers Loire Habitat développe actuellement trois programmes immobiliers de logements intermédiaires et de maisons groupées qui se situeront à l'entrée ouest du quartier, autour du bassin.

Programme 1 : deux modules de logements intermédiaires avec 12 appartements et un parking en cœur d'îlot.

Programme 2 : quatre maisons individuelles sociales : deux T4 et deux T5.

Programme 3 : cinq maisons individuelles en accession sociale à la propriété : un T3, deux T4 et deux T5.

Le permis de construire pour l'extension de la supérette Viveco a été délivré en début d'année. Les travaux d'agrandissement et de rénovation démarreront en 2023.

Le bailleur social, Angers Loire Habitat, élabore actuellement un projet immobilier sous forme de petit collectif qui se situera sur le terrain vague situé en face de la place d'Église. Le programme prévoit la réalisation d'un **local d'activité** en rez-de-chaussée et de **cinq appartements**. L'ostéopathe, actuellement locataire place de l'Église, s'est positionné pour acquérir le local d'environ 60 m².

Un projet de « résidence seniors » est en cours d'élaboration sur le site de l'ex-agence postale qui a été déconstruite à l'été 2021. Cette résidence d'une vingtaine d'appartements sera idéalement située, à proximité des commerces et services du centre-bourg.

Pruillé

Beausoleil

Après une phase d'études préalables en 2021, cette année a été celle de la concertation avec les habitants. Les échanges lors des permanences et des réunions publiques ont permis d'aboutir à un projet d'aménagement définitif.

Un diagnostic d'archéologie préventive sera réalisé sur le premier semestre 2023. Les premiers travaux de viabilisation pourraient démarrer à l'automne de cette même année.



Projet d'aménagement de principe retenu.

Les formes urbaines

L'objectif est d'offrir un habitat pour tous : jeunes familles, personnes âgées, jeunes couples, familles monoparentales... Différentes typologies bâties seront donc à prévoir pour répondre aux besoins de chacun. Les constructions futures devront :

- Préserver des vues vers la vallée de la Mayenne côté nord.
- Bénéficier de l'ensoleillement provenant du sud.
- S'inscrire dans une pente d'environ 5 % orientée vers le nord.
- Préserver l'intimité des habitants grâce à la végétation.

Le paysage et l'environnement

L'ensemble des haies existantes seront préservées et renforcées. De nouvelles plantations seront également prévues pour atténuer les vues vers les futures habitations.

Ces haies constitueront des corridors écologiques enrichissant le projet et l'intégrant dans son environnement. Elles deviendront des supports des liaisons douces pour les piétons et les cycles.

Un espace vert sera créé au centre du quartier, adossé à la coulée verte existante.

Les stationnements publics situés le long des voies seront agrémentés d'arbres et assureront un filtre supplémentaire.

Le quartier sera desservi par deux types de voies :

- Les voies principales associées à du stationnement.
- Les voies secondaires sous forme d'impasses.

Le chemin de Beausoleil sera élargi dans sa partie nord-ouest, à l'entrée du quartier, de façon à accueillir à la fois un double-sens automobile ainsi qu'un trottoir. La création d'un giratoire matérialisera l'entrée du village et participera à la limitation de la vitesse en direction du centre-bourg.

LEGENDE		
Périmètre de la ZAC		Croisement liaison douce
Haie bocagère existante		Logements locatifs sociaux et accession aidée
Arbre existant		Espace vert
Voie structurante		Arbre planté
Voie secondaire		Haie bocagère créée ou confortée
Liaison douce		
Carrefour / placette automobile		

Les eaux pluviales

Afin de tendre vers une gestion durable des eaux pluviales, leur récupération sera gérée à l'échelle du quartier par un dispositif de chaussée réservoir. Ce système permet d'améliorer la qualité de l'eau dans les canalisations et de recharger par infiltration les nappes phréatiques.

Les futurs acquéreurs devront également suivre des prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation de leur terrain et à récupérer leurs eaux de pluie à l'échelle de leur parcelle.



Journal de projets Décembre 2022

Lettre d'information • Directeur de publication: Michel BALLARINI •
Équipe de rédaction: Commune de Longuenée-en-Anjou - Direction communication Alter Gie • Conception & Réalisation: Médiapilote • Crédits photo: Alter, Podellina Accession • Tirage: 2800 exemplaires.
Ce document est imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement.

Rendez-vous sur notre site
www.longuenée-projets.fr
pour découvrir tous les projets
qui vont transformer
Longuenée-en-Anjou

