



Zone d'Aménagement Concerté La Jolivetterie

DOSSIER DE REALISATION

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES
CONSTRUCTIONS



PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat et de ses compétences en matière d'aménagement, la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire a décidé de procéder à l'urbanisation du secteur de «la Jolivetterie» localisé au Nord de son territoire.

Ce futur espace à vocation principale d'habitat est localisé au Nord du territoire communal, en position de charnière urbaine entre le centre bourg de Sainte-Gemmes-sur-Loire, au Sud, et les quartiers résidentiels de la rue Gabriel Fumet et du chemin du Moulin Carré, au Nord.

Il couvre au total une superficie de **9,8 ha environ**

L'emplacement choisi pour ce projet est la résultante de plusieurs paramètres :

- Un positionnement stratégique au regard des voies et réseaux de communication et des équipements publics ;
- Un positionnement qui bénéficie de la proximité du centre-bourg et de ses commerces et services.
- Un secteur déjà identifié en tant que zone d'urbanisation future au PLUi d'Angers Loire Métropole faisant l'objet d'une OAP
- Un site offrant de nombreuses possibilités en termes d'aménagement

Ce projet s'inscrit dans la logique du développement urbain de la commune et également en cohérence avec la politique de développement du logement à l'échelle de l'agglomération angevine telle que définie au travers du PLUi valant PLH (Programme Local de l'Habitat).

L'objectif pour ce quartier est de proposer différents types 'habitat pour répondre au mieux aux attentes de la population actuelle et à venir, et d'offrir un véritable parcours résidentiel par des formes urbaines économes en espaces et respectueuse de l'environnement.

Compte-tenu de l'offre foncière à Sainte-Gemmes-sur-Loire, comme sur l'ensemble de l'agglomération d'Angers, l'urbanisation de ce secteur constitue aujourd'hui un enjeu prioritaire pour le développement de la commune.

Par ailleurs, le projet d'urbanisation du secteur de la Jolivetterie devrait contribuer à accentuer l'effort de la commune de la Sainte-Gemmes-sur-Loire en matière de production de logements sociaux.

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'urbanisation du site de la Jolivetterie alimentera l'offre de logements à l'échelle de la commune et de l'agglomération avec un programme d'environ **250 logements** organisés autour d'espaces publics diversifiés et répartis dans le temps sur 10 à 15 ans. La surface de plancher dédiée aux logements est estimée à **30 000 m²**

En complément de ce programme d'habitat, pour favoriser une mixité fonctionnelle, des immeubles pourront recevoir des activités tertiaires, de services, équipements privés ou commerces en rez-de-chaussée en bordure de la RD 112 dont le potentiel est estimé à environ **2500 m² à 5000 m²** de surface de plancher.

Au total le potentiel de la ZAC en terme de surface de plancher est de **35 000 m²**.

Cette programmation répondra à une demande élevée en logements sur la commune de Sainte Gemmes sur Loire. L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra favorisé dans un souci de mixité sociale par la variété de types de logements en terme de surface (du petit au grand logement) et de financement (ventilation du programme entre différents types de financements, publics et privés - locatif social, accession sociale, location accession, accession libre...).

La programmation urbaine retenue est volontariste en termes de diversification de l'offre de logements et de réponse aux objectifs de la loi SRU et du PLUI valant PLH de l'agglomération angevine. La ZAC de la Jolivetterie offre l'opportunité de répondre aux besoins et permet de proposer :

- Une mixité des formes urbaines avec :
 - environ 45 % de logements collectifs
 - environ 55 % de logements individuels sous formes diversifiées (individuels groupés, maisons de ville et lots libres),

- Une mixité sociale et générationnelle, permettant d'assurer la pérennité des équipements publics et commerces implantés sur le territoire :
 - 30% de logements locatifs sociaux environ
 - 20% de logements en accession sociale environ
 - Le reste en accession libre

Cette diversité du parc devra permettre d'offrir à l'échelle de la ZAC, de la commune les moyens de réaliser son parcours résidentiel, au gré des différentes étapes de la vie.

Il est recherché une richesse formelle et typologique du bâti sur le nouveau quartier. Dans cet objectif, un nouveau tissu urbain est organisé avec des îlots qui accueillent plusieurs typologies d'habitat de densités et de principes d'implantation différents :

- le logement collectif de hauteur variable : R+1+ Attique, R+2, R+2+ Attique
- les opérations groupées de maisons de ville, mitoyennes ou semi-mitoyennes,
- les lots libres individuels, habitat isolé et semi-mitoyen.

Pour assurer une transition avec l'environnement existant et la qualité du cadre de vie pour le plus grand nombre d'habitants du quartier, le projet se construit sur une progression des « volumes », allant de la maison individuelle (en voisinage immédiat des maisons pavillonnaires existants) vers les immeubles collectifs et intermédiaires, en bordure du parc paysager central ainsi qu'en bordure de la RD 112 et de la route du Hutreau