

APPEL À PROJET DES BRETONNIÈRES

Hauts de Saint-Aubin

Conseil de communauté urbaine – 12 avril 2021



ANGERS LOIRE MÉTROPOLE // DGA Aménagement et Equipements

83, rue du Mail - BP 80011 - 49020 ANGERS Cedex 02 • Tél :
www.angers.fr •



un TERRITOIRE
EN MOUVEMENT



angers Loire
métropole
communauté urbaine

L'appel à projet des Bretonnières : une démarche qui s'inscrit directement dans les objectifs du contrat de transition écologique

Dans le cadre des **Assises de la Transition écologique**, Angers Loire Métropole engage, auprès des acteurs de la construction, **un appel à la réflexion et aux propositions**.
Objectif : **fabriquer autrement la ville et les logements de demain**.

Plusieurs autres démarches significatives sont menées en parallèle par Angers Loire Métropole et la Ville d'Angers : la signature du **contrat de transition écologique**, les premières opérations du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine des **quartiers Belle-Beille et Monplaisir labélisés éco-quartiers**, l'approbation d'une **charte d'engagements** pour un développement immobilier équilibré...

Cet appel à projet s'inscrit dans cette démarche.

L'appel à projet des Bretonnières : une démarche qui s'inscrit directement dans les objectifs du contrat de transition écologique

Objectif : concrétiser **les ambitions d'un développement urbain durable permettant d'offrir aux familles la possibilité de se loger en ville à des coûts maîtrisés.**

Développement d'un quartier résidentiel mixte composé de logements individuels et de petits collectifs, pensés avec une approche bas carbone, agréables à vivre, permettant de profiter de modes de déplacement efficaces...

L'aménagement de ce secteur **visé à en maîtriser son impact carbone, sa consommation foncière, à respecter le patrimoine végétal qui l'entoure** mais aussi à **inciter les opérateurs immobiliers à repenser la conception des logements et leurs aménagements extérieurs.**

L'organisation des acteurs autour de cette démarche

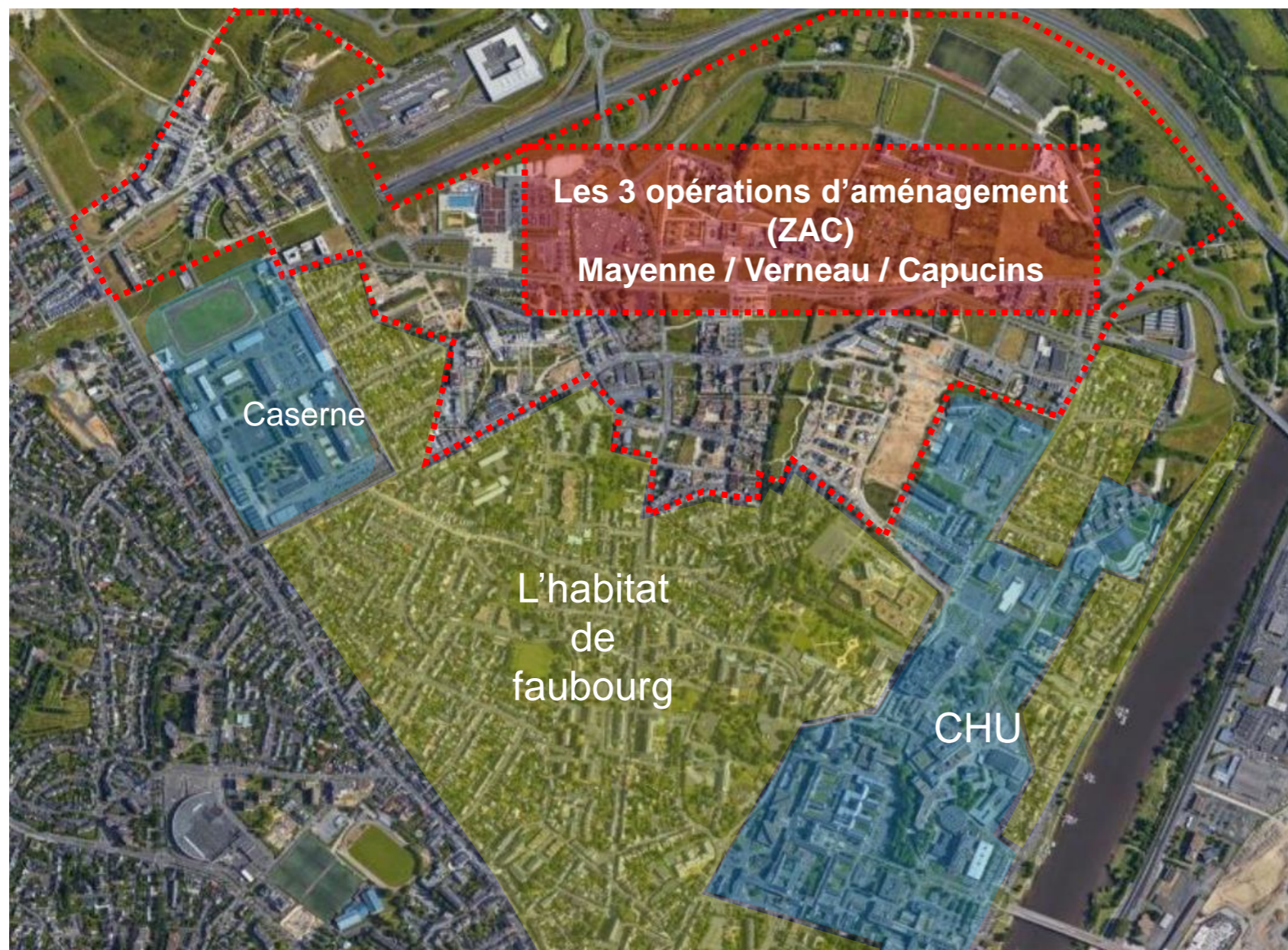
La réalisation de l'opération des Capucins a été **concédée à ALTER par Angers Loire Métropole.**

Une équipe d'architectes, urbanistes, paysagistes, écologues... menée par l'agence Johanne San accompagne ALTER et ALM pour suivre les projets immobiliers tout au long de la mise en œuvre de l'opération.

Afin d'**accompagner la forte dynamique immobilière actuelle de ce secteur, tout en facilitant l'émergence de projets de construction novateurs et durables**, ALTER et ALM souhaitent lancer un appel à projets sur cette opération.

Cette démarche s'adresse à des groupements librement constitués, présentant a minima **une équipe composée de : promoteurs, architectes, paysagistes, bureau d'études en environnement.**

Le quartier des Hauts de Saint-Aubin



Aujourd'hui, le quartier compte 11 000 habitants

D'ici à 2025, il comptera jusqu'à 1 800 logements familiaux supplémentaires et comptera environ 14 300 habitants.

D'ici à 2035, le quartier comptera 19 000 habitants

un TERRITOIRE
EN MOUVEMENT

L'opération d'aménagement des Capucins



Aujourd'hui

- 1 792 logements déjà livrés ou en chantier, soit environ 3 500 habitants.

D'ici à 2025

1 230 logements programmés

D'ici à 2035,

4 800 logements

un TERRITOIRE
EN MOUVEMENT

angers Loire
métropole
communauté urbaine

L'évolution de la ZAC des Capucins à partir de 2015

En 2015, le site connaît une complète transformation avec le changement de l'architecte-urbaniste et l'approbation d'un nouveau schéma d'aménagement autour de trois idées fortes :

- un **faisceau dense le long de la ligne de tramway** ;
- des **espaces paysagers reliés entre eux** ;
- une offre **de nouvelles formes d'habitat**, notamment des maisons individuelles et des lots à bâtir.

Cette dé-densification s'amorce avec l'aménagement de l'îlot Bocquel et va se poursuivre dans les secteurs des Bretonnières et des Prés.

L'évolution de la ZAC des Capucins à partir de 2015

Le programme se stabilise à une production globale de 3 900 logements familiaux et 930 logements étudiants, soit une diminution de 1200 logements par rapport au programme d'aménagement précédent prévu par M. Castro.

En 2021, 1 792 logements sont livrés ou en chantier :
32 % de logements sociaux et 87 % de logements collectifs.

Pour rappel, la zone d'aménagement concerté des Capucins comptait 1 334 logements en 2014 dont 55 % de logements sociaux et 95 % de logements collectifs.

Appel à projets auprès de promoteurs privés et bailleurs en accession sociale : les principaux enjeux

Le site des « Bretonnières » au sein de la ZAC des Capucins

ZAC DU PLATEAU DES CAPUCINS :
L'EXISTANT (2018)



**un TERRITOIRE
EN MOUVEMENT**



Le site des Bretonnières et son environnement actuel



Le secteur est actuellement inhabité. Sans présence arborée, il est cependant bordé de haies végétales historiques qui sont conservées.



un TERRITOIRE
EN MOUVEMENT

Les Bretonnières : la programmation en quelques chiffres



6 hectares à aménager

**6 lots de tailles différentes,
entre 30 à 70 logements**

Un programme de **250 logements** :

- 120 maisons
- 130 logements collectifs

soit environ 600 habitants

Chaque lot comprend de la maison individuelle
et du petit collectif.

Les « défis » proposés aux équipes candidates

Afin de répondre aux enjeux de l'habitat de demain, les équipes de promotion immobilière et d'architectes souhaitant participer à l'appel à projet auront pour mission de répondre aux sujets suivants :

- Réinventer l'habitat individuel en ville
- Diminuer l'impact écologique des constructions dans une démarche bas carbone
- Garantir un coût maîtrisé : 25 % de la programmation est consacrée à des logements à prix de vente abordables
- Offrir des produits de qualité où le confort de vie prime
- Proposer des espaces de partage facilitant le vivre ensemble
- Gérer et penser les déplacements doux et la place de la voiture

Les « attendus » de la part des équipes candidates

Les équipes choisiront dans la phase 1, puis appliqueront dans la phase 2, une action expérimentale liée à la transition écologique visant à diminuer l'émission de gaz à effets de serre, et ce dans une démarche E2C2. Les propositions devront répondre aux 5 thématiques transversales suivantes :

- **Bien-être - santé**
- **Préservation des ressources**
- **Nature en ville**
- **Construction bas carbone**
- **Cohésion sociale – Inclusion**

Pour cela il est attendu des équipes, une mobilisation de leurs expériences professionnelles et une intelligence opérationnelle visant à proposer des projets innovants et créatifs.

L'expérimentation doit être mesurable et reproductible.

Le déroulé de l'appel à projets

L'appel à projet se composera de **2 phases et se déroulera d'avril 2021 à janvier 2022** :

- **Phase 1 « candidatures »** : sélection de 3 équipes maximum par lot, soit au maximum 18 équipes autorisées à participer à la phase 2.
- **Phase 2 « offres »** : sélection d'une équipe lauréate pour chaque lot.