



Zoom secteur « Petit triangle »

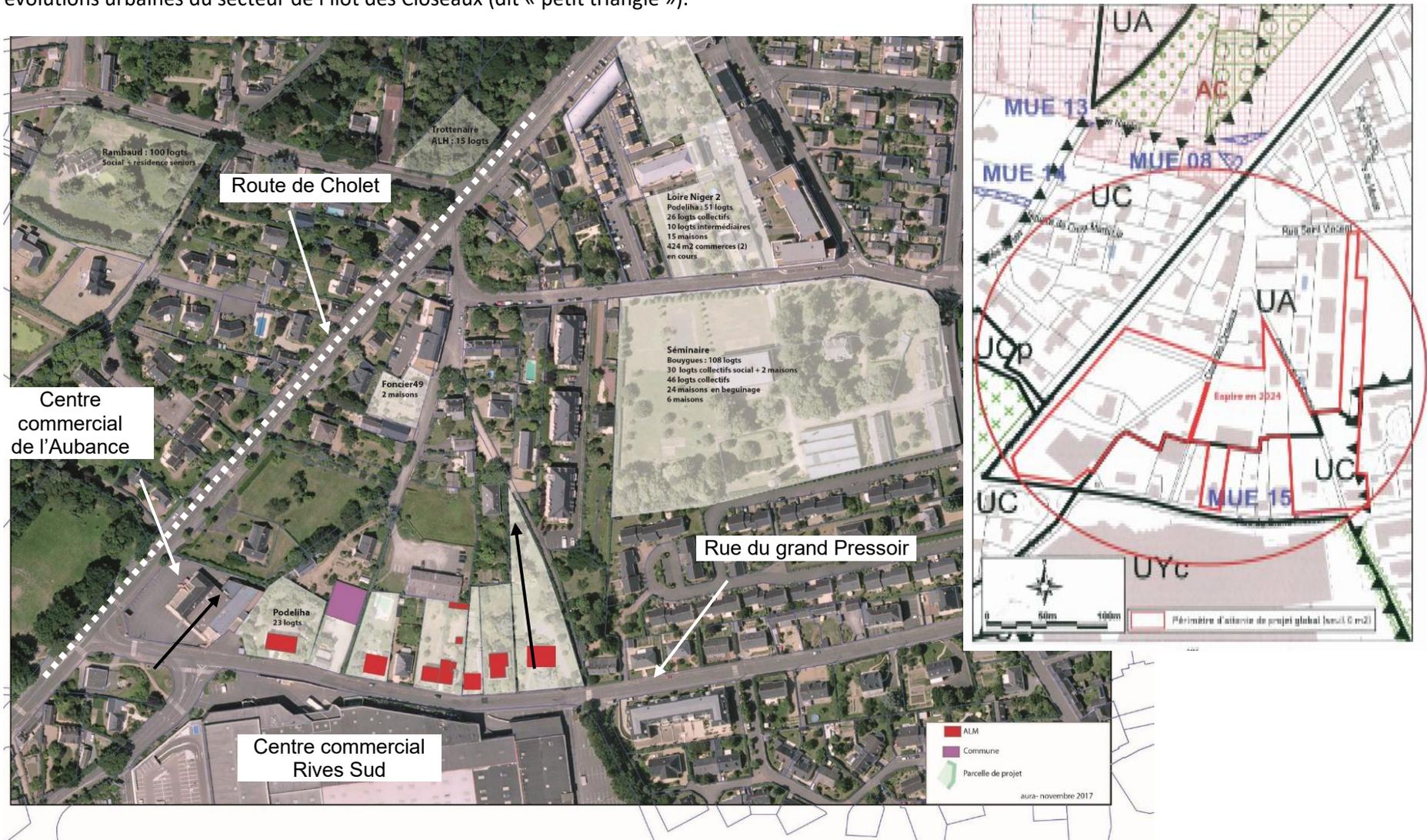


Etude opérationnelle Secteur Centre-Ville
Commune de Mûrs-Erigné

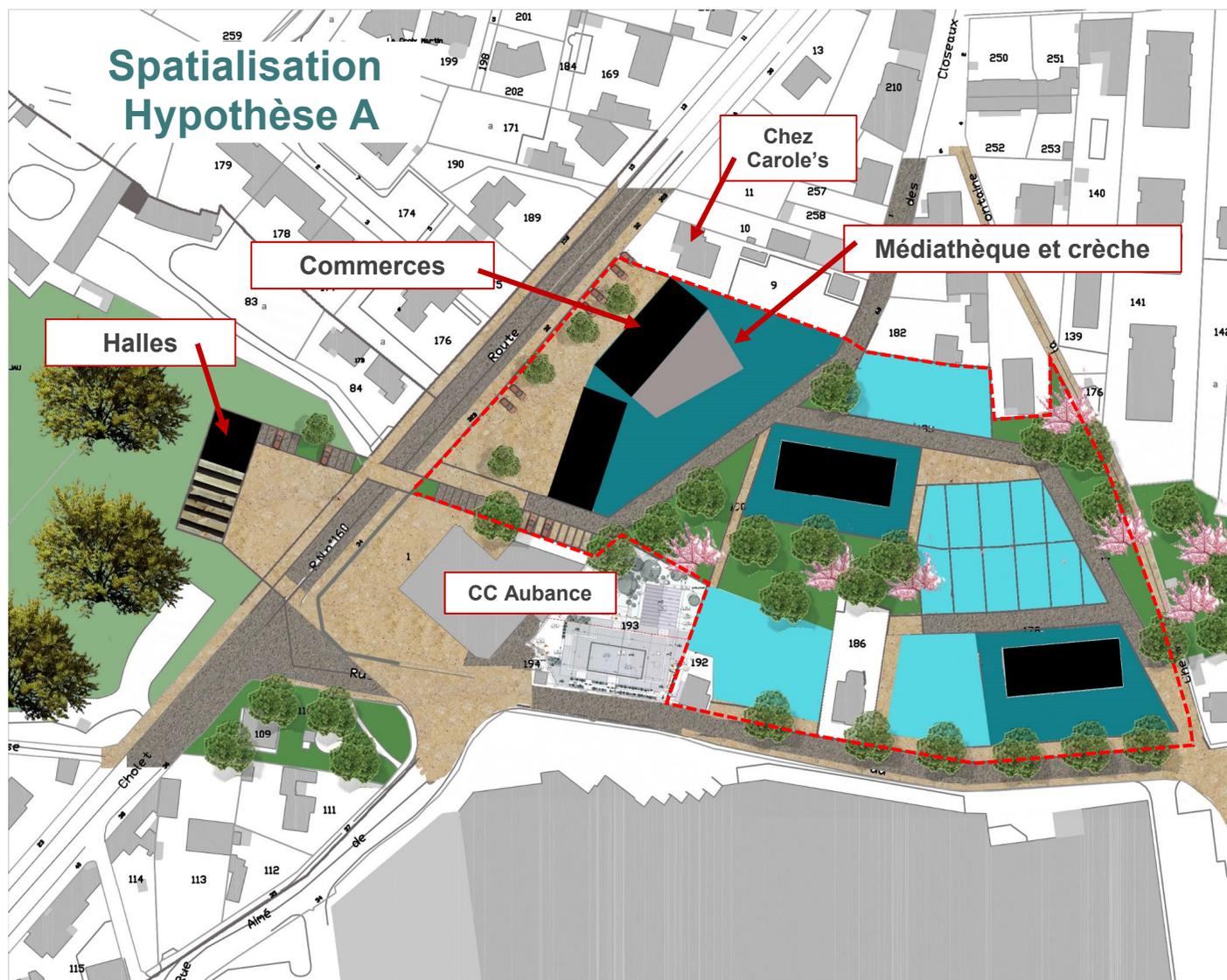


1 / Rappel du contexte règlementaire

Un certain nombre d'acquisitions a déjà été faite le long de la rue du Grand Pressoir par Angers Loire Métropole dans l'objectif de construire des logements sociaux, notamment par l'intermédiaire de Angers Loire Habitat. Un périmètre d'attente de projet a été instauré dans le PLUi jusqu'en 2024 afin de limiter les évolutions urbaines du secteur de l'îlot des Closeaux (dit « petit triangle »).



3 / Spatialisation : deux hypothèses



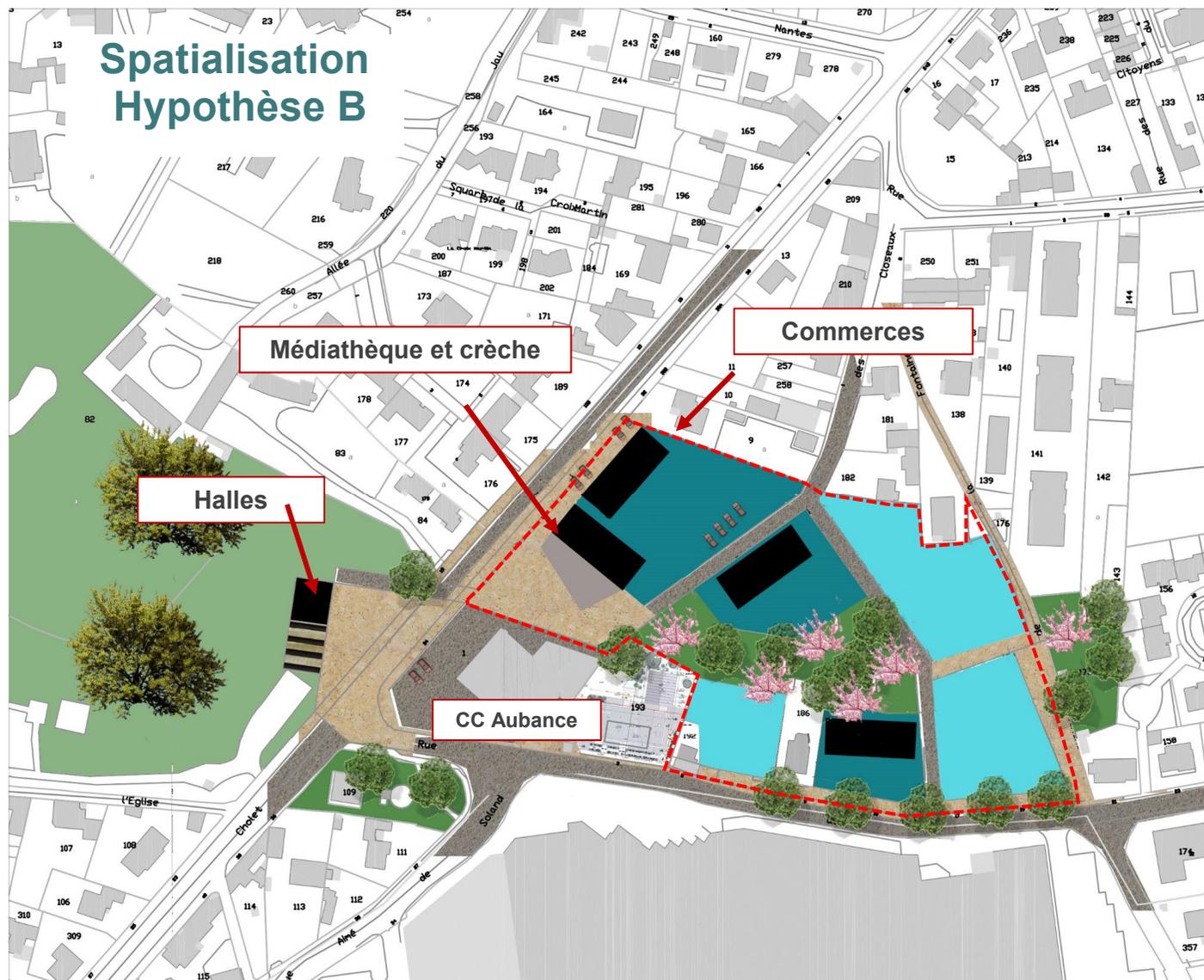
Périmètre = 2,1ha
Densité mini = 20logts/ha

Ce premier scenario propose de développer un front bâti le long de la route de Cholet qui offre en **rez-de-chaussée des cellules commerciales et équipements** entre le centre commercial de l'Aubance et le magasin chez Carole's.

L'aménagement prévoit **un large parvis**, pouvant accueillir terrasses, stationnement clients et plantations. Cet espace public se prolonge jusqu'au parc du Jau, dans lequel il est prévu l'installation de halles.

Ainsi, le projet encourage la **traversée de la route de Cholet**. Une voie de desserte relie la route de Cholet et la rue des Closeaux en ouvrant vers un cœur d'îlot paysager. Cette voie rejoint également la rue du Grand pressoir en élargissant le chemin de la Fontaine.

Une résidence privée occupe le cœur d'îlot ainsi qu'un ensemble de parcelles dédiées aux maisons individuelles groupées.



Périmètre = 2,1ha
 Densité mini = 20logts/ha

Ce second scénario propose plutôt d'installer les équipements à la charnière entre la route de Cholet et le cœur d'îlot en **ouvrant largement l'espace public**. Ainsi, la façade arrière du CC de l'Aubance pourrait être requalifiée afin d'offrir un nouveau front commercial vers le cœur d'îlot. **L'espace public se prolonge également en direction du parc du Jau** dans lequel sont installées des Halles ouvertes.

Une voie de desserte relie la route de Cholet et la rue des Closeaux en ouvrant vers un cœur d'îlot paysager. Cette voie rejoint également la rue du Grand pressoir. **Le chemin de la Fontaine est préservé pour les modes doux**.

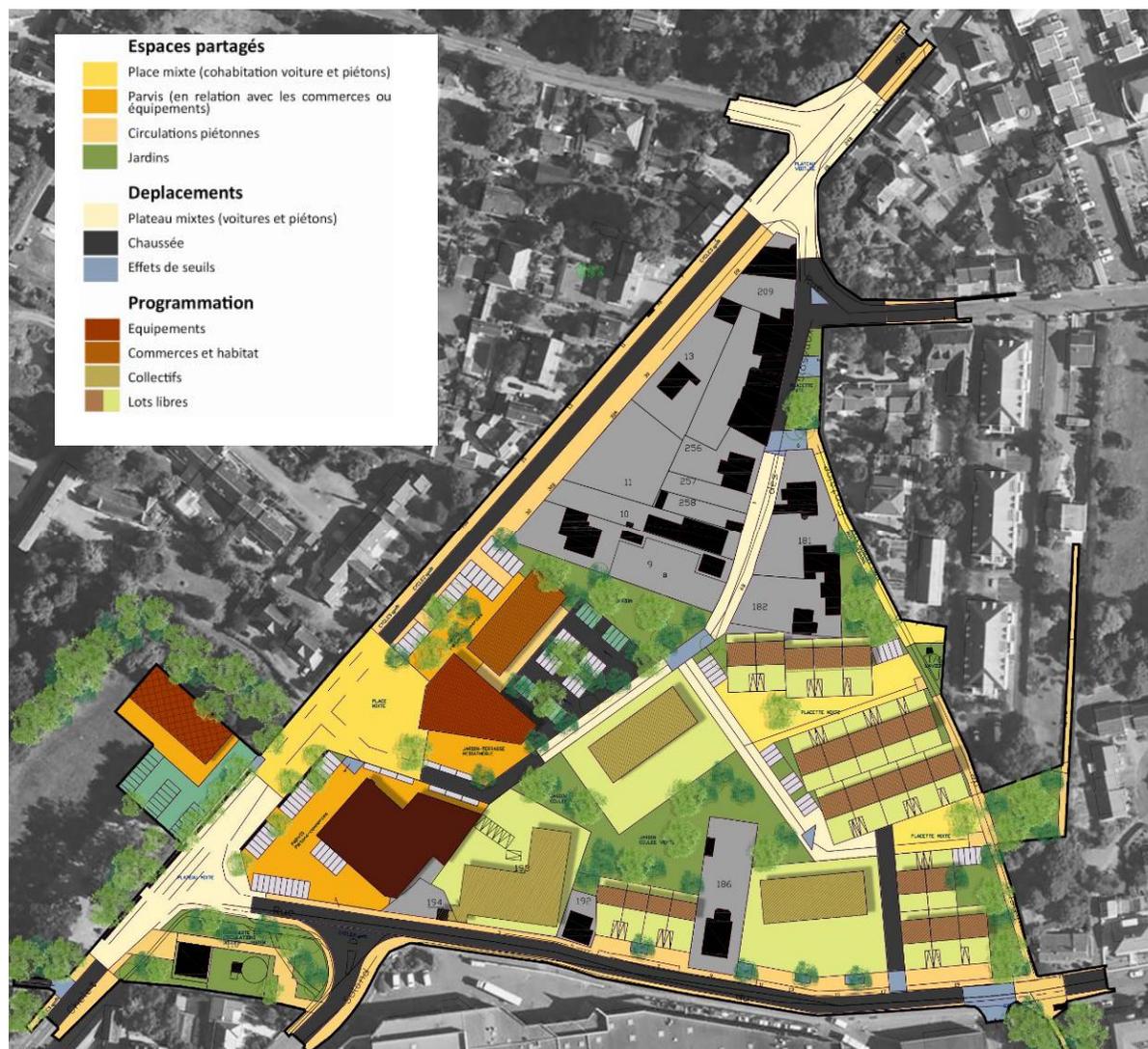
Une résidence privée occupe le cœur d'îlot ainsi qu'un ensemble de parcelles dédiées aux maisons individuelles groupées.

4 / Scenario retenu et programmation finale – Trame verte

Le scenario retenu détaille l'hypothèse B en organisant un vaste espace public depuis le parc du Jau jusqu'au domaine St Vincent en alternant les typologies d'usages : parvis, parc paysager, chemin, placette...

La question du stationnement est en enjeu majeur de cet aménagement. La réflexion doit être globale et la prise de responsabilités partagée entre commerçants, habitants et usagers des équipements.

Logements	
petits lots 250-300m ²	14
Maisons groupées 200m ²	
collectifs privés	20
LLS Maisons groupées 150m ²	10
collectifs ALH	40
Maisons à réhabiliter	2
TOTAL	86
Commerces / Services (m ²)	
Cellules de 100-150m ²	450
Médiathèque	500
Crèche	200
TOTAL	1150
Halles (Jau)	300



Cet aménagement permet de renforcer la trame verte de ce secteur central entre le parc du Jau et le domaine St Vincent. Le projet vient décliner différentes formes d'espaces publics dont le traitement et les usages seront variés. L'ambition est bien d'ouvrir le cœur d'îlot au reste de la commune en complétant la trame existante.

Le maillage de cheminements doux est lui aussi compléter afin d'encourager la traversée de la route de Cholet.

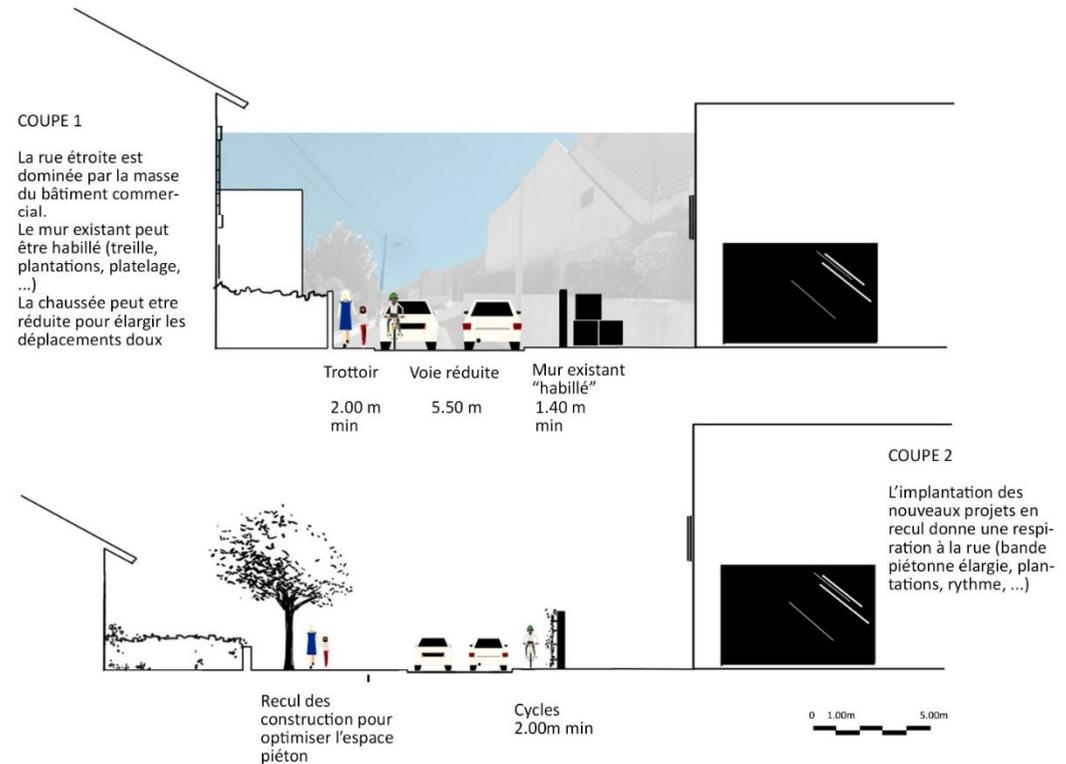
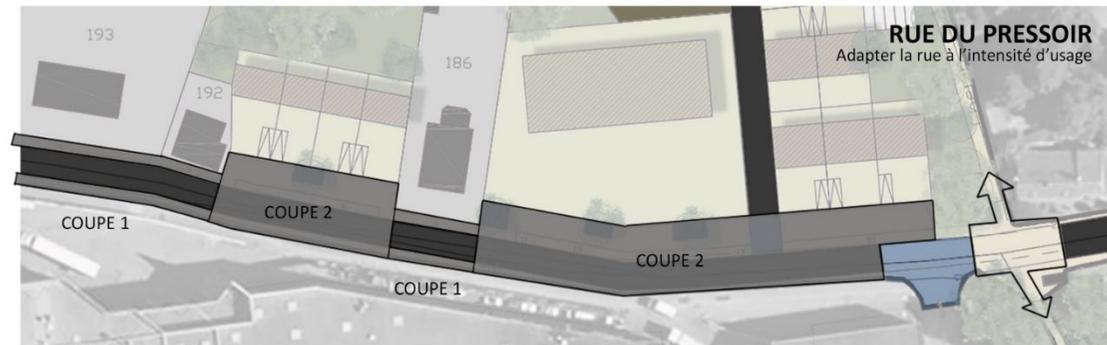
Le long de la route de Cholet, un axe partagé dédié au mode doux est aménagé au Nord de la voie afin d'offrir une continuité depuis la rue de l'Hôtel de Ville, jusqu'à la Fourche.



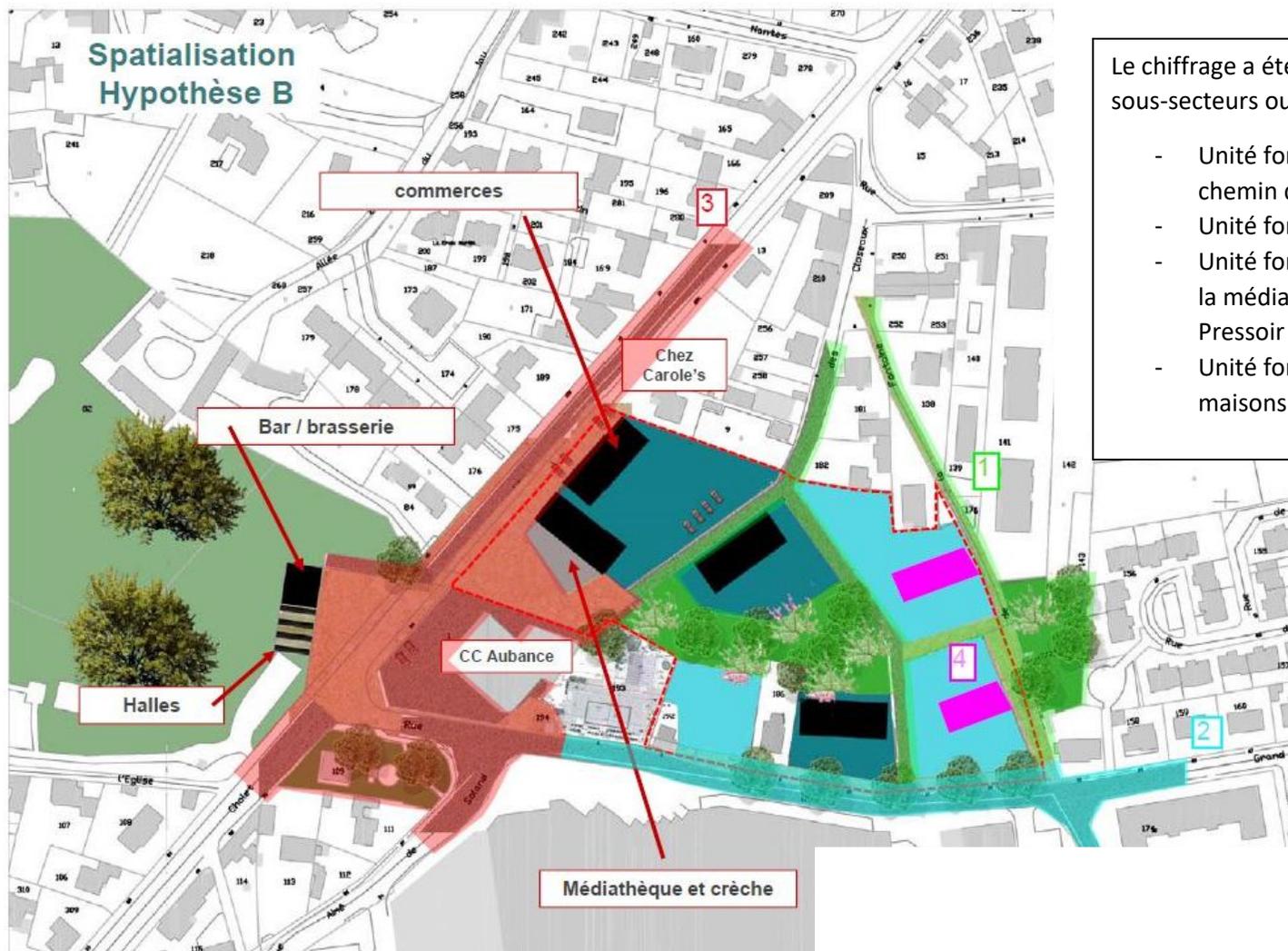
5 / La rue du Grand Pressoir

La rue du Grand Pressoir est contrainte en largeur. Afin de permettre une meilleure gestion de l'espace public, le projet prévoit un retrait d'environ 10 mètres au Nord, vers l'îlot des Closeaux. Ainsi, ce recul laissera la possibilité d'élargir l'espace dédié aux piétons mais également d'envisager de faire des plantations qui offriront un cadre de vie plus qualitatif à l'arrière de la façade logistique du centre commercial de Super U.

Seules les maisons individuelles seront autorisées à accéder depuis la rue du Grand Pressoir. Les collectifs seront quant à eux reculés au Nord des îlots et accessibles depuis la voir de desserte.



6 / Estimation des travaux de viabilisation



Le chiffrage a été réalisé en découpant le secteur en 4 sous-secteurs ou unité fonctionnelle :

- Unité fonctionnelle 1 : chemin de la Fontaine, chemin des Closeaux, parc paysager en cœur d'îlot
- Unité fonctionnelle 2 : rue du Grand Pressoir
- Unité fonctionnelle 3 : route de Cholet, parvis de la médiathèque, carrefour avec la rue du Grand Pressoir
- Unité fonctionnelle 4 : placettes de desserte des maisons individuelles groupées

Le chiffrage des travaux de viabilisation est établi au ratio sur la base d'un niveau de traitement des espaces publics qualitatif (niveau 2).

Niveaux qualitatifs des estimations:

Niveau 1 (courant): traitements surfaces en enrobés noirs - bordures béton - espaces verts sobres - mobilier urbain courant

Niveau 2 (qualitatif): - traitements réduits des surfaces en pierre - présence de béton et/ou d'enrobé - espaces verts en plus grande quantité - Mobilier urbain catalogue

Niveau 3 (très qualitatif): - traitement de la surface aménagée en pavés pierre - espaces verts de qualité mais en faible quantité - mobilier urbain spécifique au projet

Qualitatif : niveau 2

Designation	U	Unité fonctionnelle 1			Unité fonctionnelle 2			Unité fonctionnelle 3			Unité fonctionnelle 4			Total HT			
		P. U.	Quantité	Montant HT	P. U.	Quantité	Montant HT	P. U.	Quantité	Montant HT	P. U.	Quantité	Montant HT	P. U.	Quantité	Montant HT	Montant HT
Réseaux enterrés humides (EU, EP et AEP)	m ²	10,00	1400,00	14 000,00 €	20,00	3300,00	66 000,00 €	20,00	11000,00	220 000,00 €	10,00	1800,00	18 000,00 €			0,00 €	318 000,00 €
Réseaux enterrés secs (BT, télécom et éclairage)	m ²	20,00	1400,00	28 000,00 €	30,00	3300,00	99 000,00 €	20,00	11000,00	220 000,00 €	20,00	1800,00	36 000,00 €			0,00 €	383 000,00 €
Travaux de voirie	m ²	110,00	1400,00	154 000,00 €	120,00	3300,00	396 000,00 €	150,00	11000,00	1 650 000,00 €	110,00	1800,00	198 000,00 €			0,00 €	2 398 000,00 €
Chaussée voirie lourde (enrobés noirs + résine)																	
Chaussée voirie légère (enrobés noirs + résine)																	
Voie piétonne (minérale ou enrobés couleur)																	
Aménagements paysagers	m ²	50,00	5000,00	250 000,00 €	50,00	100,00	5 000,00 €	50,00	2000,00	100 000,00 €	50,00	50,00	2 500,00 €			0,00 €	357 500,00 €
Plantations, maçonnerie, mobilier et signalétique																	
TOTAL HT				446 000,00 €			566 000,00 €			2 190 000,00 €			254 500,00 €			0,00 €	3 456 500,00 €
TVA 20%				89 200,00 €			113 200,00 €			438 000,00 €			50 900,00 €			0,00 €	691 300,00 €
TOTAL TTC				535 200,00 €			679 200,00 €			2 628 000,00 €			305 400,00 €			0,00 €	4 147 800,00 €

Remarques: les estimations ne prennent pas en compte les coûts suivants:

Les honoraires de maîtrise d'œuvre et prestations intellectuelles annexes (géomètre, CSPS, études géotechniques)

Sujestions techniques particulières: dépollution des sols, cavités souterraines, amiante.....

Les travaux liés aux superstructures des bâtiments

7 / Références de Formes urbaines - Volumétrie

Maisons individuelles groupées



Commerces / Equipements



Logements collectifs



Halle ouverte / couverte

