



RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE DE BEAUCOUZE

RAPPORT DU CONSEIL DES SAGES

1. La Saisine

Le Conseil des Sages a été saisi d'une demande de Monsieur le Maire et de son premier adjoint d'un avis concernant le renouvellement urbain du centre de Beaucouzé. Cette demande s'inscrit dans le rôle du conseil des sages, instance de réflexion et de proposition et dont les missions sont définies dans un règlement intérieur approuvé en séance du 25 février 2016 par le conseil municipal.

2. Le contexte

Le SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, inclus Beaucouzé dans le Pôle centre du Pôle Métropolitain Loire Angers Ce Pôle centre est constitué d'Angers et des premières couronnes telles que Avrillé, Bouchemaine, Saint Barthélémy d'Anjou, Saint Sylvain d'Anjou etc. Ce Pôle Centre est le noyau central de l'agglomération et constitue le « Cœur du Territoire ». Il en assure le rayonnement et l'attractivité au plan national et international par son rôle économique et social majeur, sa valeur patrimoniale et culturelle.

Ce changement pour Beaucouzé, passant d'un statut de « première couronne » à un statut de « ville intégrée au Pôle centre », a des conséquences importantes dans le développement de la ville et notamment en matière d'habitat. **Beaucouzé, ville pavillonnaire, devient progressivement une ville comportant des bâtiments collectifs en sus des maisons individuelles.** En effet, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) définit une densité de logements de 30 logements à l'hectare en production globale et de 40 logements à l'hectare dans les secteurs stratégiques. Cela implique la construction de logements collectifs et intermédiaires d'au moins 40% (50% pour Avrillé et 80% pour Angers). A titre de comparaison, la création des Polarités* et dont l'un des objectifs est d'éviter l'étalement urbain des premières couronnes, resteront sur un habitat en logements collectifs et intermédiaires limité à 20%.

Polarités ouest :

- La Meignanne, La Membrolle sur Longuenée, Le Plessis Macé.
- St Jean de Linières, St Lambert la Potherie, St Léger des Bois, St Martin du Fouilloux.

3. Le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville :

Le Périmètre du renouvellement urbain figure dans le document établi par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement). Il concerne le Parc du Prieuré, le cœur de ville : Eglise, Mairie, les bâtiments de la Picoterie et ceux du Bourg de Paille jusqu'à la pharmacie. A l'est, les bâtiments anciens

situés rue du Bourg et rue de l'Oisellerie. Au nord, la Maison de l'Hermitage, l'Ecole St Etienne jusqu'au centre commercial Tartifume et la Pharmacie, ainsi que les deux maisons rue de Montreuil.

Les documents transmis et examinés par le Conseil des Sages sont les suivants :

- Centre-ville « Une idée neuve pour ma ville », document ayant servi à l'élaboration des tableaux d'affichage de présentation du projet aux Beaucouzéens.
- Programme pour le renouvellement urbain du centre-ville établi par le CAUE.
- Rapport de Présentation établi par les Architectes Urbanistes Enet-Dolowy et le BET SNC-LAVALIN.
- Les Parvis du centre-ville, document établi par les Architectes Urbanistes Enet-Dolowy et le BET SNC-LAVALIN.

4. Les Avis du Conseil des Sages :

41- Document du CAUE :

Le document du CAUE (version définitive du 30 juillet 2013) fixe d'une manière précise le cadre du projet :

- Un reportage photographique a été effectué dans le périmètre de l'étude et notamment rue des Promeniers et rue de Montreuil, rue de l'Oisellerie, rue du Bourg de Paille et de la Renaissance, Rue du Bourg de Paille et rue du Bourg.
- Le tracé de la ligne B du Tramway envisagé.
- Le PLH (Plan local d'Urbanisme) applicable à Beaucouzé, ainsi que le zonage et règlement du PLU
- Le Foncier communal
- Les orientations programmatiques qui viennent différencier le projet en 5 zones :
 - L'îlot de la Picoterie, la rue de la Renaissance et la rue du Grand Pin.
 - L'esplanade de la Liberté et la Maison Benoît
 - La place Paul Fessart, la rue du Bourg et l'îlot Préau.
 - La rue de l'Oisellerie.
 - La rue de Montreuil.

42- Documents de la Maîtrise d'œuvre :

421- Avis général :

Les documents établis par la Maîtrise d'œuvre sont de qualité et respectent dans l'ensemble le programme établi par le CAUE.

Toutefois la présentation donne une vision assez idyllique de la ville ou la population est en « loisirs » : ville nature, jardins habités, Entrée boisée, jardins partagés et jardins habités, biodiversité et corridors écologiques, vélo cité etc. Bref une ville où tout le monde se promène à pied ou en vélo, les gens au travail ou en voiture étant absents de la ville. Mais une ville ce n'est pas que cela !

L'avis du Conseil des sages est formulé, en portant notre regard sur les Déplacements, l'Urbanisme, l'Environnement, les commerces, le Logement compris leur Peuplement.

422- Sur les Déplacements :

4221- Le Tramway :

L'arrivée du Tramway prévu dans le SCOT initial et acté dans le Programme établi par le CAUE conduit à une modification importante des voiries, avec démolition de la Poste pour des raisons de rayon de courbure des voies. Il en découle des plans de circulation modificatifs.

Observation du conseil des sages :

Le DOO du SCOT dans sa version finale ne prévoit pas l'arrivée du tramway à Beaucouzé. La prescription figurant en § 04.3 mentionne : « La réalisation de la seconde ligne de tramway, entre la Technopole, le campus Belle-Beille et le quartier Montplaisir et du maillon Alsace-centre des congrès permettra de déployer trois lignes commerciales de tramway...

Si le Tramway n'est pas prévu dans le SCOT, document prospectif pour de très nombreuses années, le sera-t'il un jour ? Les argumentaires développés pour dire que la probabilité de le voir un jour reste faible (Tramway ou un TCSP) sont les suivants :

- En terme financier un prolongement de la ligne de la Technopole aux Hauts du Couzé peut être estimé à 100M€.
- En termes de passagers, on constate, avec le réseau de bus actuel, qu'en sortie de Beaucouzé on ne capte que très peu de passagers jusqu'à la Technopole. De même, certaines zones de Beaucouzé, telles que les Echats, ne seront pas captées par le Tramway et nécessiteront l'utilisation des bus actuels.
- En termes de Parking relais en tête de ligne sur les Hauts du Couzé, on n'imagine pas l'automobiliste prendre le Tramway à cet endroit alors qu'en quelques minutes il serait en ville et qu'il pourrait trouver les stationnements adaptés pour continuer éventuellement son trajet en bus ou en tramway.

Préserver l'avenir, en prévoyant l'arrivée d'un TCSP à long terme est respectable, mais compte tenu de ce qui précède, il conviendra de mesurer avec beaucoup d'attention l'impact financier de ce projet dans les travaux du renouvellement urbain.

Une solution alternative à été proposée à ce sujet par le conseil de développement : il s'agit de mettre en place des petites navettes électriques en extrémités des lignes, en mouvement pendulaire : Technopole Beaucouzé, Beaucouzé-Technopole mais aussi Roseraie-Clinique de l'Anjou (La ville de Bayonne utilise avec succès ces navettes électriques).

4222- Les voiries et les stationnements :

La ville de Beaucouzé ressemble à un îlot ceinturé par des remparts constitués par les voiries qui desservent les zones d'activités d'ALM, avec pratiquement une seule entrée de ville. Cela n'est pas forcément un handicap mais plutôt un avantage qui nous permet notamment d'être à l'écart des transits poids lourds.

L'aménagement des Hauts du Couzé devrait toutefois conduire à la création d'une nouvelle entrée de ville côté N23. A l'intérieur de la ville, trois axes parallèles structurent les déplacements : la rue Haute Roche, la rue du Bourg de Paille, l'avenue de la Grange aux Belles. L'absence de rues transversales conduit à capter les véhicules en un nœud routier en cœur de ville avec un carrefour comportant 4 stops au droit de la Poste actuelle.

L'aménagement du cœur de ville nécessite de réfléchir plus globalement à la création de liaisons transversales.

Si l'on se positionne sur le projet urbain du centre, les observations sur le projet de la Maîtrise d'œuvre sont les suivantes :

- **Rue de Montreuil : cette rue s'ouvre sur une perspective de développement en lien avec le cœur de ville. Plusieurs options ont été examinées :**
 - Une option qui consiste à conserver le sens unique de circulation tel qu'il existe actuellement. Cette solution permet de conserver la maison Préau.
 - Une option qui consiste à mettre cette voie en deux sens de circulation. Cette solution ne permet pas de conserver la maison Préau. Il est possible toutefois de réaliser une petite construction (avec façades en verre par exemple) formant un signal de transition du front bâti ancien et ouvrant la perspective entre Parc du Prieuré –Eglise et la rue de Montreuil conçue en « voie verte »
- **Autres rues : rue du Bourg de Paille, rue de l'Oisellerie, rue de la Picoterie.** Si les deux sens de circulation sont actés par le Conseil des Sages pour la rue de l'Oisellerie, par contre les deux autres rues ont fait débat au niveau des sens de circulation : sens unique ou double sens, sans qu'il nous soit possible de trancher sur l'une ou l'autre solution, en l'absence d'étude sur les flux des déplacements.
- **Le Projet de la Maîtrise d'œuvre occulte la voiture et leur stationnement. Il conviendrait de rectifier cela en étudiant l'organisation du stationnement qui prend en compte les besoins des habitants se rendant dans les commerces, en Mairie, à l'Eglise, dans les restaurants rue du Bourg etc.** Le nombre de stationnements à Tartifume est important et doit être conservé, voire augmenté (ce qui n'est pas prévu dans le projet). Cet emplacement peut en effet constituer une plateforme multimodale voiture- piétons ou vélo. A cet égard la mise en place des bornes de recharge des voitures électriques pourrait se faire à cet endroit au lieu du cœur de ville tel que cela est prévu dans le projet.
- A noter que le CAUE prévoit un stationnement dans la rue de Montreuil qui n'apparaît pas dans le dossier de la Maîtrise d'œuvre.

4223-Les Déplacements doux :

Le projet reconnaît ces modes de déplacement comme une alternative économique et écologique aux déplacements automobiles.

Les cheminements seront définis d'une manière précise notamment dans le cœur de ville, et dans les aménagements des nouvelles voiries : rues de l'Oisellerie et rue de Montreuil notamment.

La mise en place de la navette électrique en mouvement pendulaire Beaucoüzé-Technopole, telle que mentionnée au §4221 ci-dessus, pourrait se situer à l'emplacement du Pôle de mobilité du projet.

423- Sur l'Urbanisme :

Le Projet dissèque le cœur de ville en trois parvis : le parvis parc, le parvis jardin, le parvis urbain. Cette approche dans un aussi petit espace que constitue le cœur peut sembler inutile, mais elle permet de situer géographiquement la délimitation de l'espace étudié. Nous conserverons donc cette appellation.

Les observations formulées sur ces parvis sont les suivantes :

4231- Parvis Parc et Parvis Jardin :

Ces emplacements qui englobent la Mairie et l'église ne sont définis sur le dessin que par des lignes dans tous les sens sans que l'on sache de quoi il s'agit. Ces Parvis sont complexes dans leur conception puisqu'ils

doivent concilier l'inconciliable entre piétons, vélos, voitures et stationnement, ouverture de l'espace sur le Parc et la rue de Montreuil etc.

Une grande difficulté sera de concilier les altimétries, puisque des différences de niveaux apparaissent dans toutes les directions. L'attention est attirée sur la maison Benoit (prévue démolie) qui présente un dénivelé sensible entre la rue et sa façade. Le bâtiment neuf envisagé à cet emplacement devra en tenir compte, d'autant qu'il pourrait accueillir un commerce en Rez de chaussée, accessible au public et donc aux personnes à mobilité réduite.

Îlot Préau :

Cet ensemble de trois bâtiments est constitué :

- **De la Grande Maison du 17^{ième} siècle comprenant trois logements en location.**
- **D'une maison d'habitation dite « Maison Préau » occupée par Monsieur Maurice Préau.**
- **D'une Maison attenante située le long de la rue de Montreuil.**

Il est prévu de conserver la « Grande Maison » avec la démolition des deux maisons attenantes jusqu'à la rue de Montreuil. Le positionnement de cette maison qui se trouve perpendiculaire au bâti ancien de la rue du bourg posera inévitablement un déséquilibre du front bâti. Il est suggéré, soit de conserver la maison Préau attenante, soit de réaliser une petite construction (avec façades en verre par exemple) formant un signal de transition du front bâti ancien et ouvrant la perspective entre Parc du Prieuré – Eglise et la rue de Montreuil conçue en « voie verte »

Autre proposition de certains membres du CDS :

La maison Préau datée de 1884 fait partie du patrimoine historique du centre de Beaucouzé. Elle fait le lien architectural entre la Grande Maison et la maison au cadran (XVIII^{em}) de la famille Bourreau et mérite que l'on réfléchisse à sa conservation. Elle pourrait alors être rénovée puis louée.

La démolition de l'annexe attenante ferait passer l'emprise au sol de la rue de Montreuil d'environ 5,75 mètres à 10,75 mètres permettant d'y aménager un espace piétons / vélos (Dans l'hypothèse de conserver cette voie à sens unique.)

Dans l'hypothèse de la remise à deux voies du haut de la rue de Montreuil n'y a-t-il pas un risque de voir se recréer à cet emplacement un autre nœud de circulation malaisée ?

D'autre part les habitants du centre bourg, représenté par leur association de quartier, demandent que soit conservée cette maison ; les habitants sont attachés à ce qui leur semble, à juste titre, le dernier carré historique du bourg et avec l'appui du C.D.S se trouveraient confortés dans leur requête.

Maison de la solidarité :

Il conviendrait de supprimer les toilettes à cet endroit et de réétudier un nouvel emplacement mieux adapté au plan esthétique. Le transformateur serait à décorer et nous pensons qu'il serait judicieux de conserver les piliers du passage et de rénover le mur sur la rue par utilisation de matériaux nobles (briques, ardoises...)

En l'état de l'étude proposée, il nous est difficile d'en dire plus sur l'aménagement du Parvis Parc et Parvis Jardin.

4232- Parvis Urbain :

Ce Parvis concerne une partie importante de l'extension du cœur de ville avec la création d'immeuble à usage commercial en Rez de chaussée et de logements sur l'emplacement du garage automobile. Cet emplacement prévoit la desserte du Tramway avec la présence d'une halte. On trouve également le Pôle de mobilité qui reste à définir compte tenu de l'observation formulée à ce sujet au §4222.

424- Sur l'Environnement :

Îlot de calme, îlot de verdure, Beaucouzé est une ville verte avec ses 43 hectares de parcs et de jardins. Le projet de la Maîtrise d'œuvre met parfaitement ces atouts en avant pour Beaucouzé avec certains excès parfois.

Les observations du Conseil des Sages sont les suivantes :

- **Rue de Montreuil :**

Il est prévu un fossé sur toute la longueur appelé « large noue façonnée de jardins hygrophiles ». Cette disposition surprend dans un cœur de ville alors qu'elle ne prête pas à discussion dans une zone pavillonnaire telle que les Echats 2. Nous pensons que cette disposition doit être précisée car cette noue peut devenir une zone de décharge en cœur de ville avec présence de nuisibles (moustiques, rats...) ?

« Les jardins habités » : En dehors de ce vocabulaire idyllique on ne voit pas très bien comment vont s'articuler les constructions dans cet espace relativement modeste si l'on exclut Tartifume, la Maison de la Santé et l'école privée Saint Etienne ?

425- Sur le Commerce :

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLU communautaire d'ALM, précise en objectifs : « Assurer la pérennité des commerces existants »

Concernant la rue de Montreuil, le document du CAUE précise : « La densification de l'îlot devra s'inscrire dans un phasage à long terme intégrant le déplacement progressif des équipements (Ecole Saint-Etienne) et du commerce (supérette) en fonction des opportunités de relocalisation ».

Le Projet de la Maîtrise d'œuvre n'envisage pas de conserver le centre commercial Tartifume, mais de profiter de l'extension du bâti rue du Bourg de Paille pour intégrer une supérette au RDC du nouveau bâtiment projeté.

Nous pensons qu'il convient de conserver les deux emplacements commerciaux. En effet l'extension du centre-ville reste modeste à l'échelle d'une ville qui va voir sa population augmenter de façon sensible avec les habitants des Echats 3 et du Haut du Couzé. De plus la circulation en centre-ville devient de plus en plus compliquée compte tenu de la configuration des rues.

426- Sur le Logement :

Il est prévu une capacité globale de 200 à 250 logements sur l'ensemble du projet avec une répartition qui est la suivante : 40% T2, 40% T3, ET 20%T4/T5.

Les projets de construction devraient pouvoir se concevoir avec le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) qui doit être approuvé fin 2016. Ce PLUi intègre notamment le PLH (Plan Local Habitat). L'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) Thématique sur l'Habitat pour Beaucouzé fixe sur la période 2015-2027 un nombre de logements inférieur à 200 logements pour le centre-ville/Picoterie/Bourg de Paille. Le chiffre de 200 à 250 logements est donc à reconsidérer sur la période.

La répartition des logements en secteur aidé et secteur libre est la suivante :

Locatif social (PLUS, PLAI) : 25 à 35%

Locatif maîtrisé (PLS) : 10%

Accession maîtrisée (PTZ, PLSA) : entre 10 et 20%

Marché libre : 50%

Les observations formulées par le Conseil des Sages sont les suivantes :

- Les différents projets de logements sont particulièrement encadrés par le respect des documents administratifs que sont les PLH et PLUi.
- **Nous pensons que le nombre de logements T2 (1 chambre) est trop important. Il serait préférable de s'orienter sur : 25% T2, 55% T3 et 20% T4/T5.**
- **Les logements devront tenir compte du vieillissement de la population en termes d'adaptabilité.**
- **Les commerces situés en Rez de chaussée devront être conçus pour pouvoir muter en logements si l'emplacement reste vide sur une longue période.**

Concernant la répartition des bâtiments projetés sur les différentes voies, les évolutions actuelles notamment envisagées sur le périmètre de l'Ecole St Etienne, avec le projet de Bâtiment pour les seniors en arrière de l'école, nécessite de revoir plus en détail les différents projets. Il se posera la question de savoir si l'on accepte une élévation des bâtiments collectifs. En effet, le nouveau PLUi devrait permettre de réaliser des R+3 au lieu de R+2 (cadre du PLU actuel). C'est un point important dans notre réflexion, car les Beaucouzéens ne sont peut-être pas préparés à cette évolution rapide que nous avons souligné en début du rapport, « ville pavillonnaire qui va muter vers une ville alternant maisons individuelles et logements collectifs ».

427- Sur le Peuplement :

Suite à une saisine du Président d'ALM, il a été créé une commission « Habitat-Peuplement » au sein du Conseil de Développement d'ALM.

La définition donnée par ALM concernant la politique de peuplement est la suivante : « Faire évoluer l'occupation du parc de logements dans un meilleur équilibre socio-territorial ». Trois grands principes ont également été mis en avant :

« La politique de peuplement ne concerne pas seulement les quartiers prioritaires de la politique de la ville, mais l'ensemble des quartiers et communes d'ALM ».

« La politique de peuplement ne vise pas seulement les ménages les plus vulnérables, mais l'ensemble des ménages ».

« La politique de peuplement ne concerne pas uniquement le parc de logement social, mais plus globalement et indirectement l'ensemble de l'offre de logements ».

En s'appuyant sur les travaux du Conseil de Développement nous formulons les observations suivantes :

- Beaucoz   connaîtra une augmentation de ses logements sociaux par r  quilibrage de l'offre sur le territoire d'Angers Loire Métropole (ALM). En effet sur les 33600 logements locatifs sociaux situés sur ALM, 72% sont situés sur Angers et 20% sur 5 communes (Avrillé, Les Ponts de C  , Montreuil Juign  , St Barthélémy d'Anjou, Trélazé)
- **Pour Beaucoz  , ville pavillonnaire qui va connaître un accroissement sensible de bâtiments collectifs, va se poser le problème de la répartition des logements sociaux entre pavillons et collectifs. Il conviendra d'être attentif à l'équilibrage des catégories de populations dans les résidences, les îlots de résidences et les quartiers.**

5. Conclusion :

Le présent Rapport d'étape fournit un premier avis sur les documents provisoires fournis par Monsieur le Maire. Ce rapport sera complété ou modifié après examen des documents complémentaires qui nous seront fournis, lorsque ceux-ci seront finalisés par l'équipe de Maîtrise d'œuvre.

Pour une bonne visualisation du cœur de ville, nous pensons souhaitable la mise en œuvre de documents en 3D et notamment pour tout l'environnement de la maison du 17^{  me}, la maison Préau, le Parc du Prieuré, la rue de Montreuil...

Document établi le 18 juin 2016, modifié les 21 octobre et 10 novembre 2016.

Pour la Commission « Perspective »

La Présidente : Sylvie Ouzin

Les Membres : Jacques Lordet, Alain Merlaud, Jean-Louis Ulm, Annie Da Silva, Bernard Harzelec, Alain Lefebvre, Jean-Claude Loiseau, Jacqueline Porte, Eric Ravin, Michel Vilatte.

Le Rapporteur
Alain Merlaud