



# Réaménagement du Centre Bourg Saint-Sylvain d'Anjou

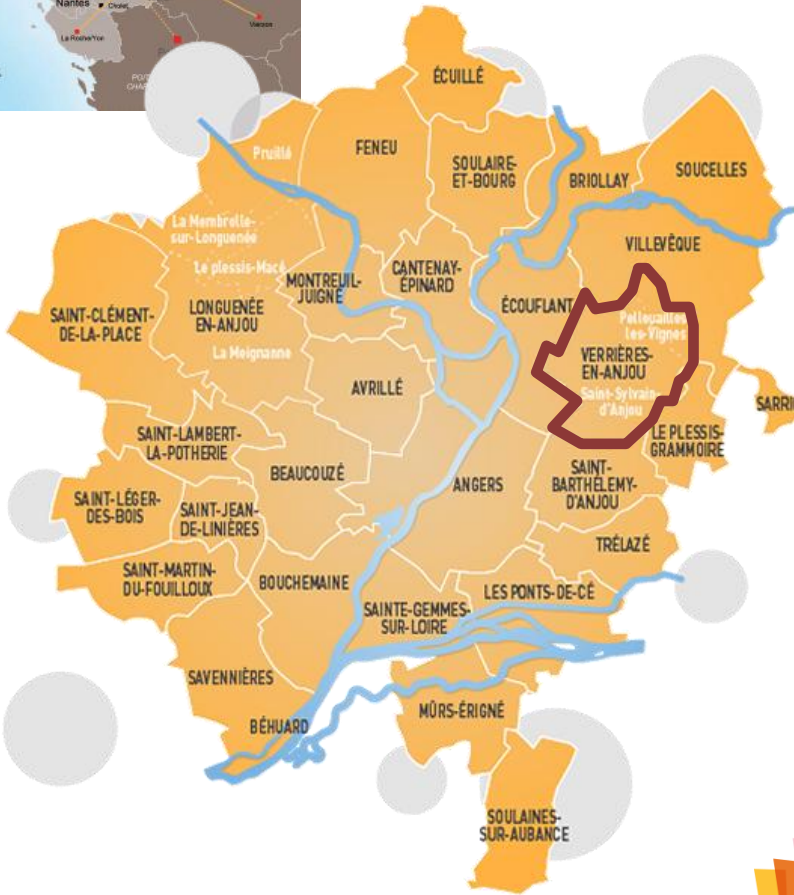
Atelier régional ÉcoQuartier  
DREAL Pays de la Loire  
Mardi 27 mars 2018



# Saint-Sylvain d'Anjou



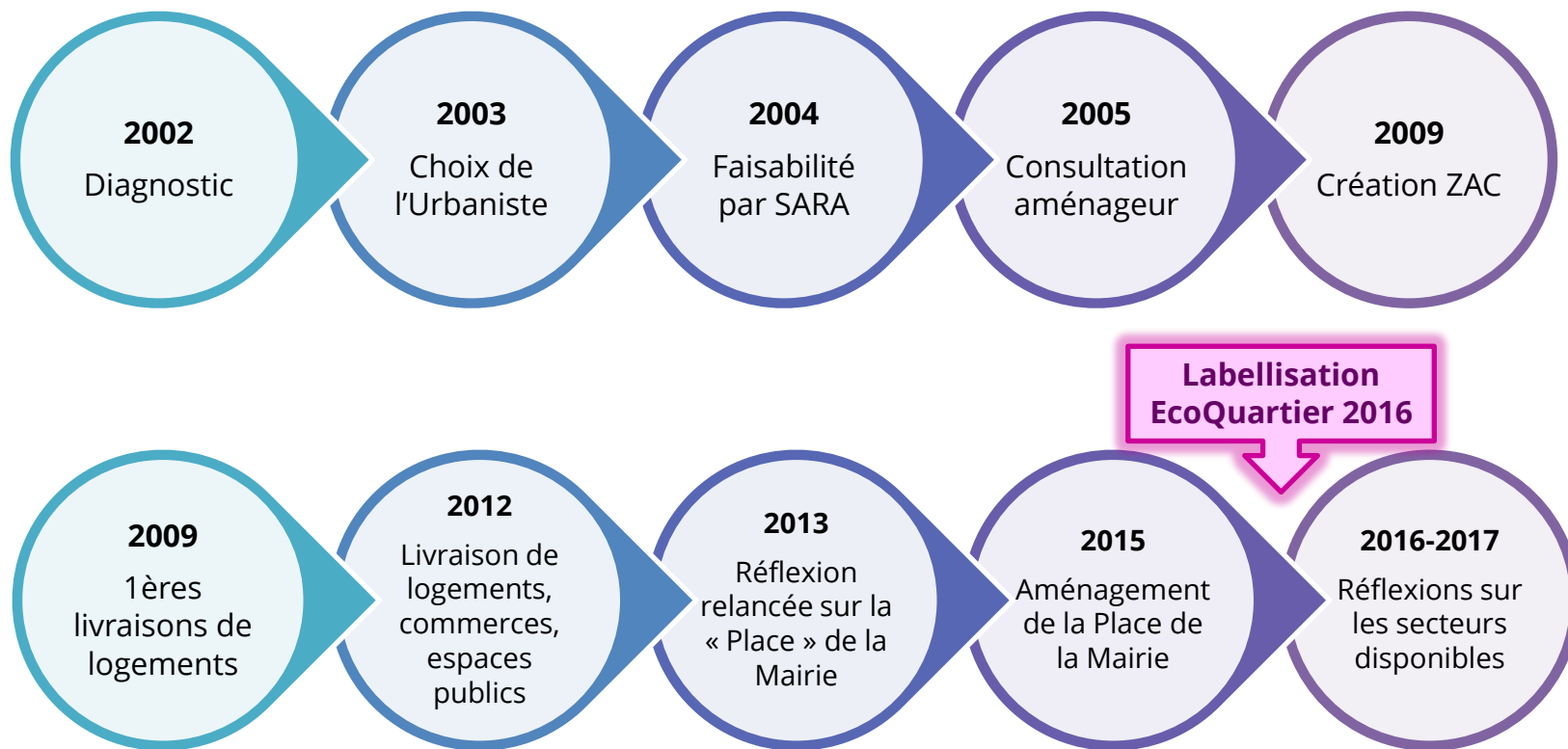
- Au sein d'une
  - commune nouvelle de **7 000 habs** depuis le 01 janvier 2016 (**Verrières en Anjou**)
  - communauté urbaine de 310 000 habs
- 4 675 habitants (information INSEE 2010) pour Saint-Sylvain d'Anjou
- A 10 kms du Centre d'Angers, et à l'intersection de grands axes de communication
- Près de 300 entreprises
- Taux de chômage : 6.1 % en 2014
- 25,95 % de logements sociaux



# ***Le projet et sa conception***



# Un projet engagé dès 2002



# Des objectifs

Stationnement

« Faire du centre bourg de Saint Sylvain, un espace de vie commerçant, animé, convivial et à dimension humaine ...»

Comité de pilotage - 2005

Aménagement  
des espaces  
publics

Circulation

Nouveaux  
logements

Dynamisme  
commercial

« Pérenniser la vitalité du centre-bourg de Saint-Sylvain d'Anjou, en renforçant l'attractivité de ses commerces la convivialité de ses espaces publics. »



François GERNIGON, Maire - 2014

# Des grands principes

- Garder **l'esprit** de la Commune (convivialité, mixité sociale et des usages, espaces de rencontre, espaces verdoyants)
- Informer et **concerter** les usagers du site
- Mise en action **progressive** en fonction des finances disponibles et des demandes
- Intégrer des actions de développement durable
- Se **questionner** à chaque étape



# 2008 : Un centre urbain peu dense



# Des réalisations ...

## LE CENTRE-BOURG SE RÉINVENTE

### PREMIÈRE PHASE DU PROJET

- Construction de 45 nouveaux logements et de 3 cellules commerciales.
- Création de deux voies nouvelles.
- Réhabilitation d'un bâtiment existant et transformation en mairie annexée.

### RÉSIDENCE ALMÉRIA

### PREMIÈRE PHASE DU PROJET

Construction de 42 logements (accession privée et location sociale), d'un espace paysager et aménagement de l'espace Victor Hugo, ainsi que le CCAS. Extension scénique de la Salle du Roi René.

### DEUXIÈME PHASE DU PROJET

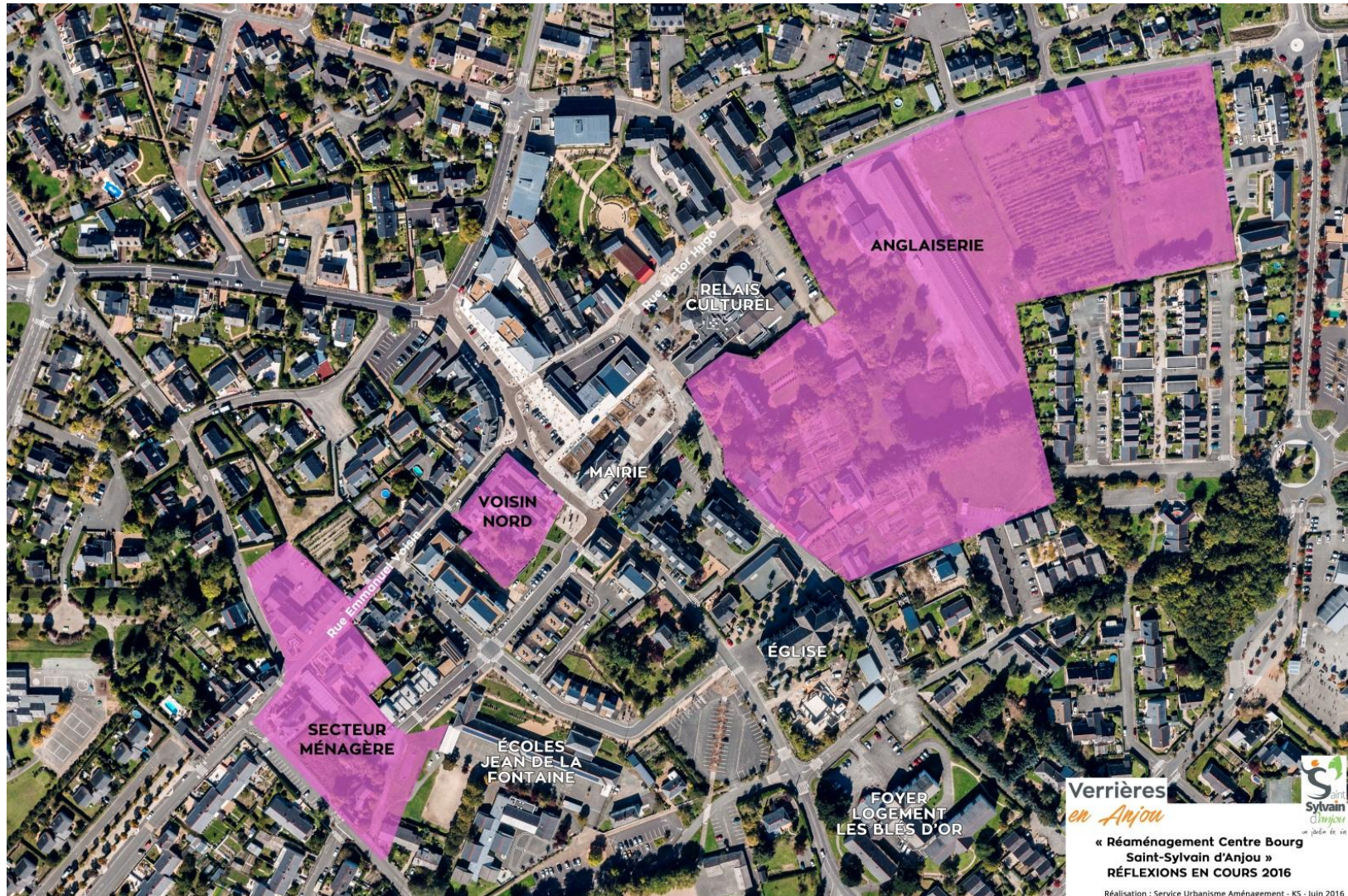
- Aménagement d'un nouveau parvis de la mairie et création d'un jardin de la biodiversité.
- Démolition de l'aile sud de la mairie.

### DEUXIÈME PHASE DU PROJET

- Réaménagement de l'espace urbain central avec la création d'une nouvelle place dite « promenade du marché ».
- Construction de 36 nouveaux logements, et de 4 cellules commerciales.

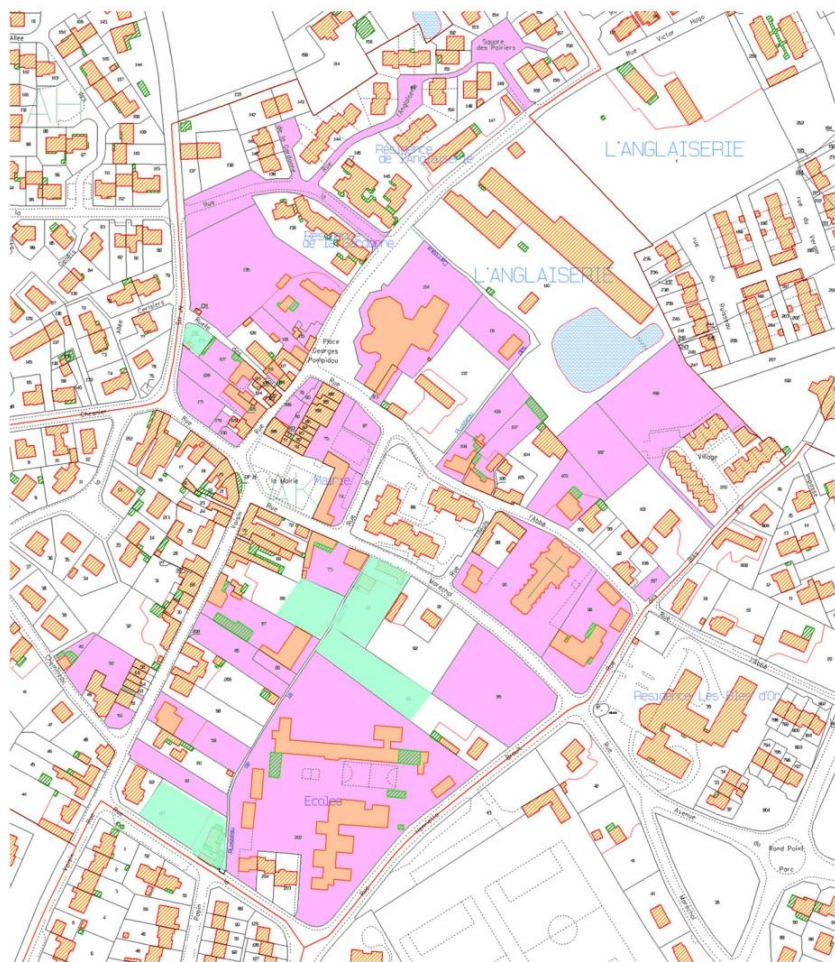


# ... et toujours des réflexions



# Évolution du foncier

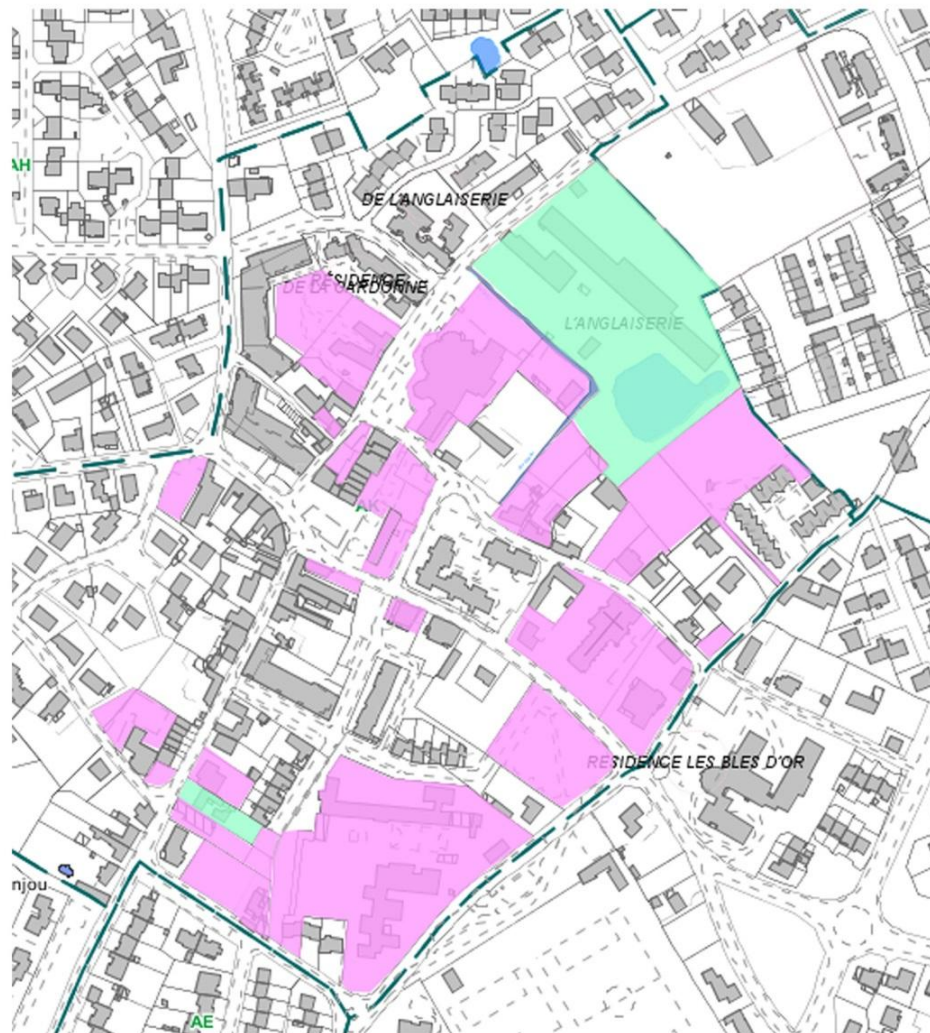
2006



Propriétés communales (ou aménageur)

Propriétés en cours de négociation

2017



Réalisation : Service Urbanisme Aménagement - KS - Octobre 2017

# *Notre méthodologie*



# Depuis 2002, du temps pour :

- Faciliter les **acquisitions** foncières (toutes à l'amiable)
- Permettre à la **population** d'appréhender le projet
- Lisser **financièrement** l'opération
- Mettre en évidence de nouvelles **opportunités** foncières,
- Et **adapter** le projet au marché et à la demande



# Se faire accompagner

- Une **équipe pluridisciplinaire** externe :
  - Un aménageur : ALTER
  - Un urbaniste : Agence GO-A
  - Un bureau d'études VRD : LIGEIS
- Un soutien interne au sein des services municipaux permettant la **pérennité du projet** dans le temps



# Se faire accompagner et tester



# Une communication au delà de la concertation

- **Expositions publiques** avant les étapes clés de travaux, avec questionnement sur certains choix (ex. mobilier urbain en 2014)



# Une communication au delà de la concertation

- **Journal de projet régulier** (2-3 fois par an) pour présenter l'état d'avancement des réflexions, des programmes...
- **Flyers** d'informations en phase travaux
- Présence d'un « **Monsieur ou Madame Chantier** » pendant les travaux d'espaces publics





# *Partage de l'espace public*



# Esquisses Place de la Mairie

2010

2013-2014



# Place de la Mairie

- D'un projet avec une place totalement piétonne, sans voiture ⇒ à une place multi-usages, agréable pour l'utilisateur, et facilitant le commerce :
  - Des espaces de rencontres,
  - Un jardin de la biodiversité,
  - Un stationnement raisonné pour accéder aux commerces,
  - Des espaces de stationnement mutants le dimanche pour le marché





# *Le dynamisme commercial*



# Le dynamisme commercial

- Une zone de chalandise existante allant au delà du territoire communal
- Plusieurs études commerciales tout au long du projet
- Priorité aux commerçants en place pour relocalisation éventuelle
- Attention portée pour éviter de nouvelles concurrences
- Cellules pouvant être vacantes plusieurs mois (la Commune a acquis en 2017 une cellule commerciale)
- Des nouvelles cellules créées : 700 m<sup>2</sup> supplémentaires – 7 cellules nouvelles
- 2 relocalisations de commerçants déjà en place
- 5 nouveaux commerces non existants avant réaménagement du centre bourg
- De l'accession et de la location de locaux commerciaux
- A noter : 2 commerçants ont attendu la fin des travaux pour céder leurs commerces





un centre  
naturellement

# *Offre d'équipements et de logements pour tous*





# Du logements pour tous

- Une mixité de formes d'habitat : logements collectifs, intermédiaires et individuels
- Une mixité de type d'habitats : location sociale, accession sociale, accession privée, location privée
- Réflexion en cours sur de l'habitat à destination prioritairement des séniors



# Quelques chiffres

	Logts collectifs	Logts intermédiaires	Logts individuels	TOTAL
Locatif social	82			82
Accession sociale		8	4	12
Accession privée	46		5	51
<b>TOTAL</b>	<b>128</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>145</b>
A moyen terme	26		14	40



# Des équipements neufs ou réhabilités pendant le projet

## Créations

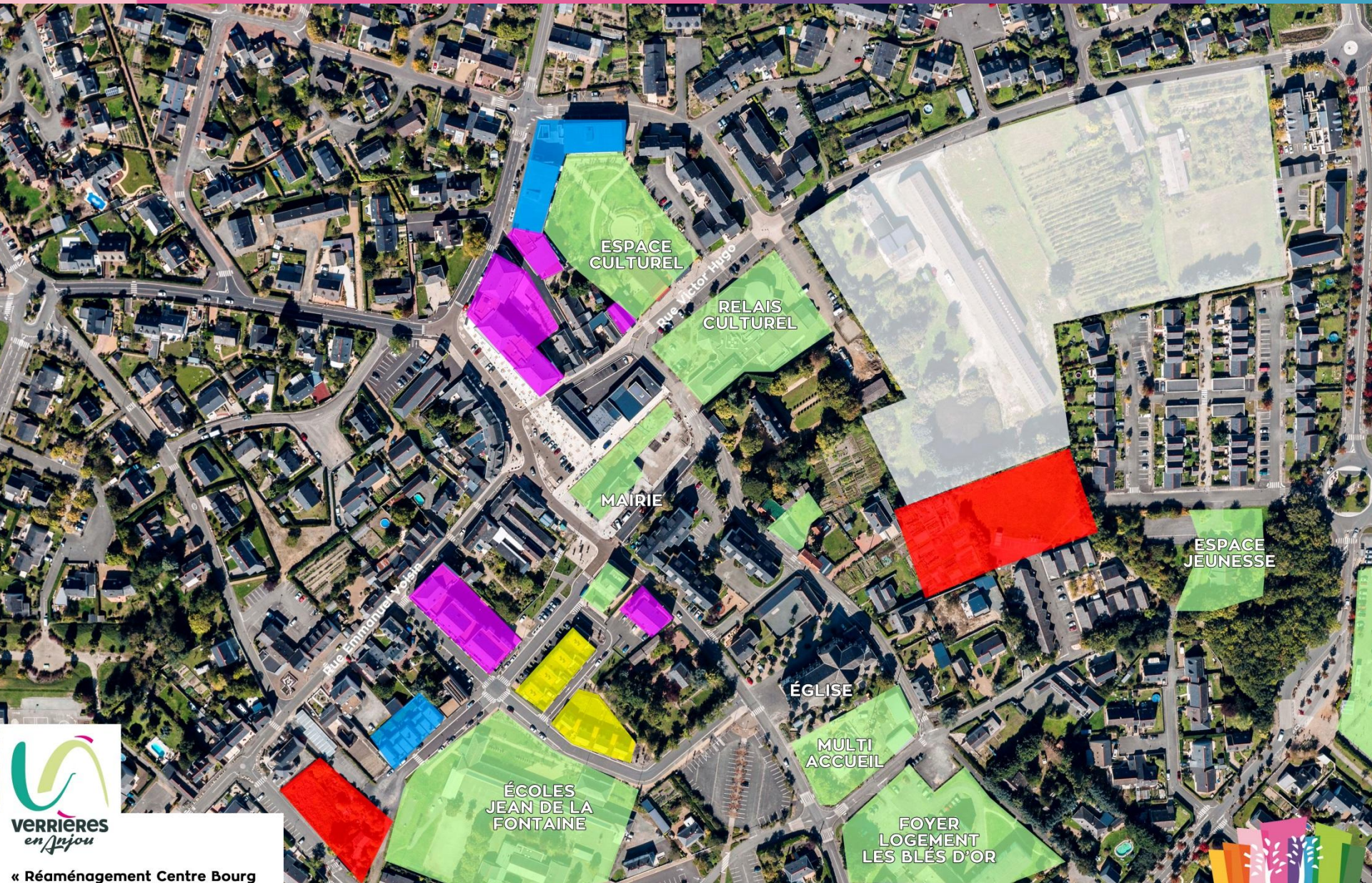
- Espace Culturel V. Hugo : Bibliothèque-Exposition
- Espace scénique au Relais Culturel
- Multi-accueil (reconstruction)
- CCAS



## Réhabilitations - rénovations

- Relais Culturel
- Écoles
- Mairie
- ....







« Réaménagement Centre Bourg Saint-Sylvain d'Anjou »

HABITAT - ÉQUIPEMENTS  
PROJETS RÉALISÉS ET EN COURS

 Accession privée  
 Location sociale

 Accession sociale  
 Projets logements accession «seniors»

 En réflexion  
 Équipements



Réalisation : Service Urbanisme Aménagement - KS - Mars

***Au final...***



# Les points d'attention à avoir

- **Stationnement** du logement social a un impact sur les aménagements publics en Centre Bourg = éviter le stationnement « ventouse » pour faciliter l'accès aux commerces d'où bornes, zones bleues, verbalisation ⇒ coût sur l'opération finale
- Être le plus réaliste possible en terme de **besoins commerciaux** pour éviter des cellules vides pendant plusieurs mois, et recherche préalable de prospects nouveaux tout en étant vigilant au risque de concurrence
- Toujours **informer la population**, même quand il ne se passe rien : la réflexion se poursuit toujours





# Réaménagement du Centre Bourg Saint-Sylvain d'Anjou

Atelier régional ÉcoQuartier  
DREAL Pays de la Loire  
Mardi 27 mars 2018







# Une histoire naturellement réinventée



# Verrières *en Anjou*

2008



## ILOT « HUGO »

### Ensemble Immobilier "Parc Hugo" (Architecte JG CAILLEAU)



36 logements collectifs en accession privée  
(Bouygues Immobilier)  
12 logements collectifs en location sociale (Maine et  
Loire Habitat)

Projet architectural de JG CAILLEAU pour BOUYGUES et  
Maine et Loire Habitat - Réalisation 2008-2009

2015



### Espace culturel Victor Hugo (Architecte X. MENARD)



Projet architectural de Xavier MENARD - Réalisation 2009

### Ensemble CCAS et Logements (Maine et Loire Habitat - Architecte Y. HUBERT)



2 logements en R+1 en location sociale  
(Maine et Loire Habitat) et bureaux du CCAS  
en rez-de-chaussée

Projet architectural de Yves HUBERT  
Réalisation 2014

# Verrières *en Anjou*

2008



## ILOT « BABIN »

Ensemble immobilier (Groupe PODELIHA - Architecte E. BAEZA)



2015

25 + 9 logements collectifs en location sociale  
8 logements intermédiaires en accession sociale  
4 maisons en accession sociale

Ensemble immobilier (Maisons Abordables - Bernard JAMBERT)



5 maisons en accession privée  
1 lot libre (maison bois)

2008



Ensemble immobilier (Angers Loire Habitat -

Architecte Crespy-Aumont)

36 logements collectifs en  
location sociale  
535 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux



2015



Aménagements urbains  
et paysagers de la Place  
de la Mairie



2017

Mairie en travaux



2015  
2016

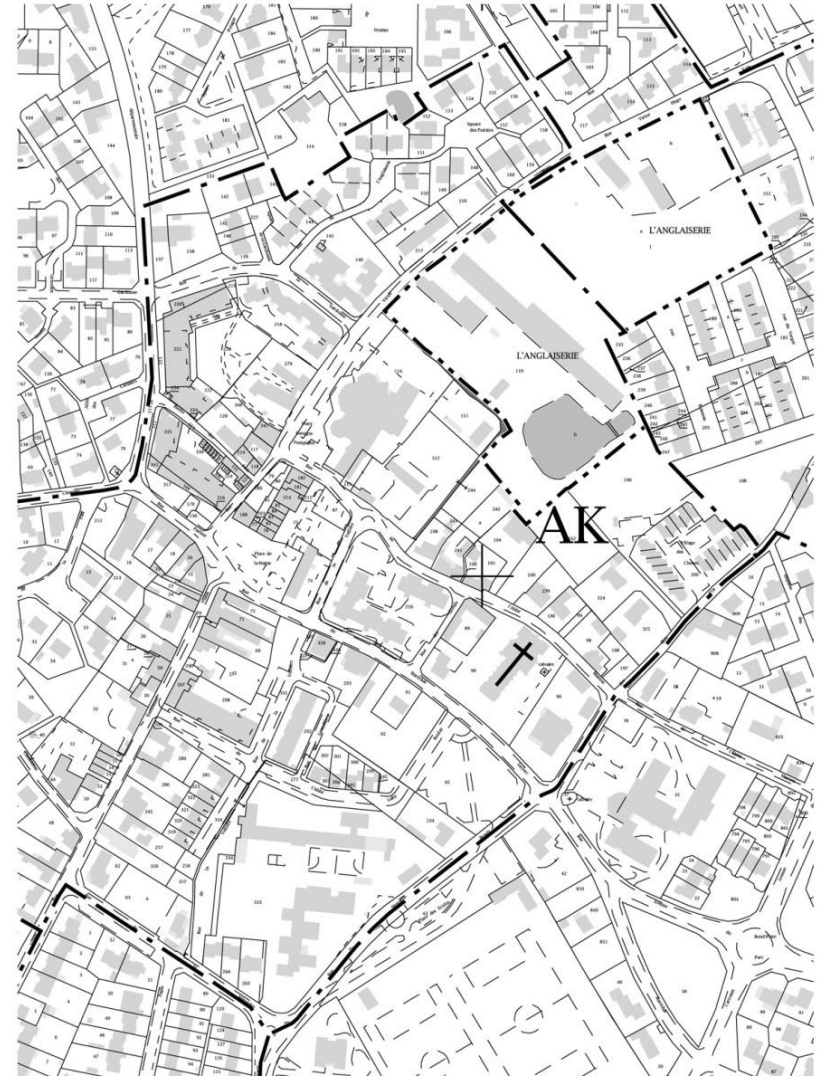


# Évolution du parcellaire cadastral

2006



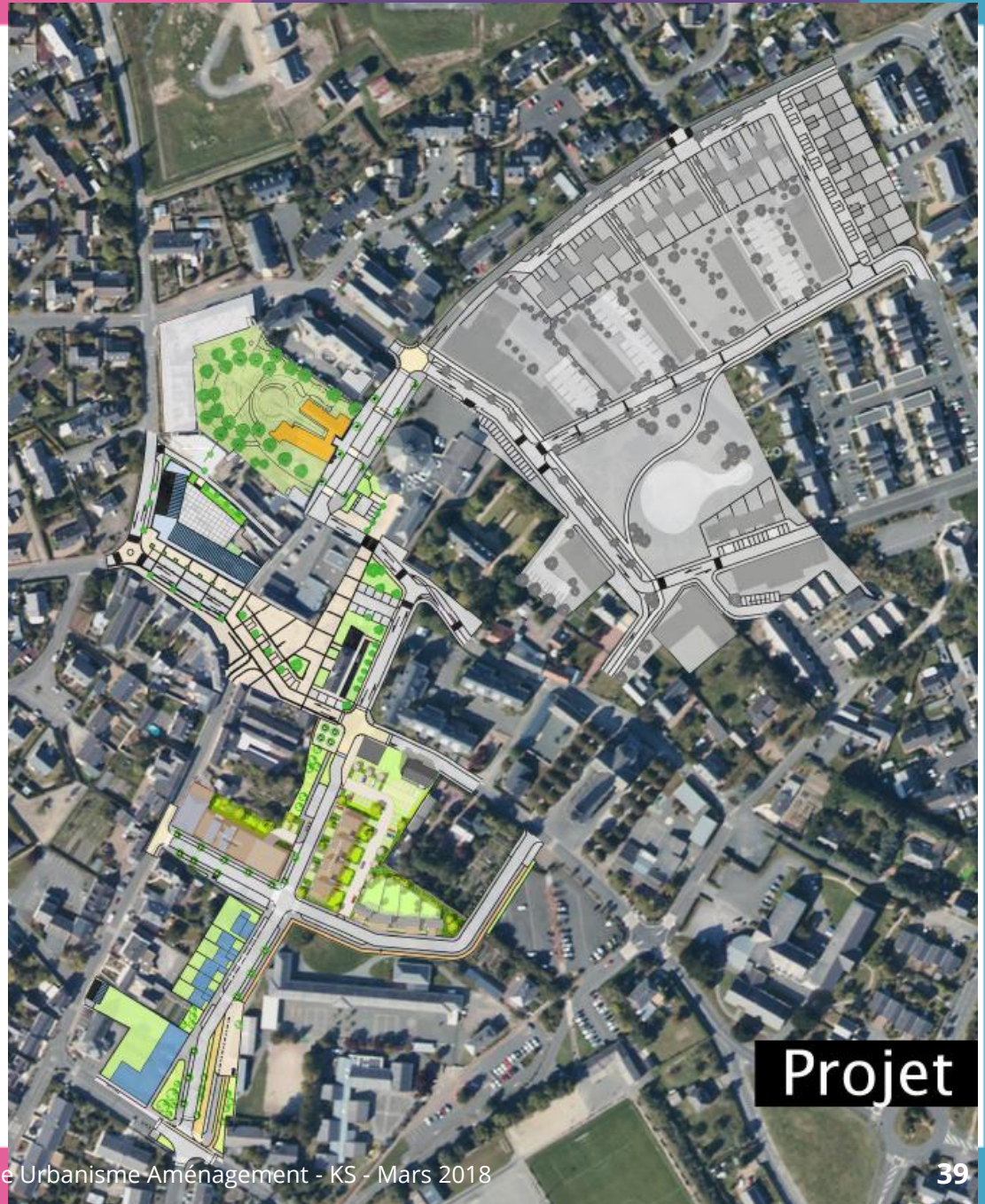
2016



# Un schéma directeur

Depuis 2005, le plan d'aménagement général est structurellement quasiment identique (voirie, espaces publics, linéaires commerciaux, îlots constructibles).

A chaque étape de l'opération globale, le schéma est questionné et s'adapte aux évolutions de la société, aux besoins (habitats, stationnements...),



Projet

# Faire évoluer : l'Anglaiserie

2005



2014

*Toujours en cours de réflexion*





# *Le label ÉcoQuartier*



# Un ÉcoQuartier

- Sollicitations régulières depuis **2012** des services de l'État
- Signature de la Charte en **janvier 2016**
- Candidat à la labellisation en **2016** :
  - Expliquer comment notre projet répond aux engagements du label
  - Présenter l'opération
  - Faire l'évaluation, le bilan « intermédiaire » de notre opération

# Et si c'était à refaire ?

- **Nouveau projet** de renouvellement urbain
  - Un site différent, une histoire différente, donc pas de copier/coller
  - Se reposer les mêmes questions : quels enjeux, quels services, quels habitats...
  - Travailler en plan guide et fiches actions
- Maintenir la **cohérence** du nouveau territoire (commune nouvelle)
- Se **réinterroger** à chaque étape (besoins, usages, projection future...)