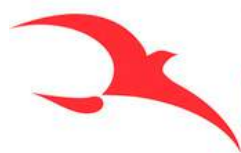


APPEL À PROJETS SAISON 1

LE MANS METROPOLE

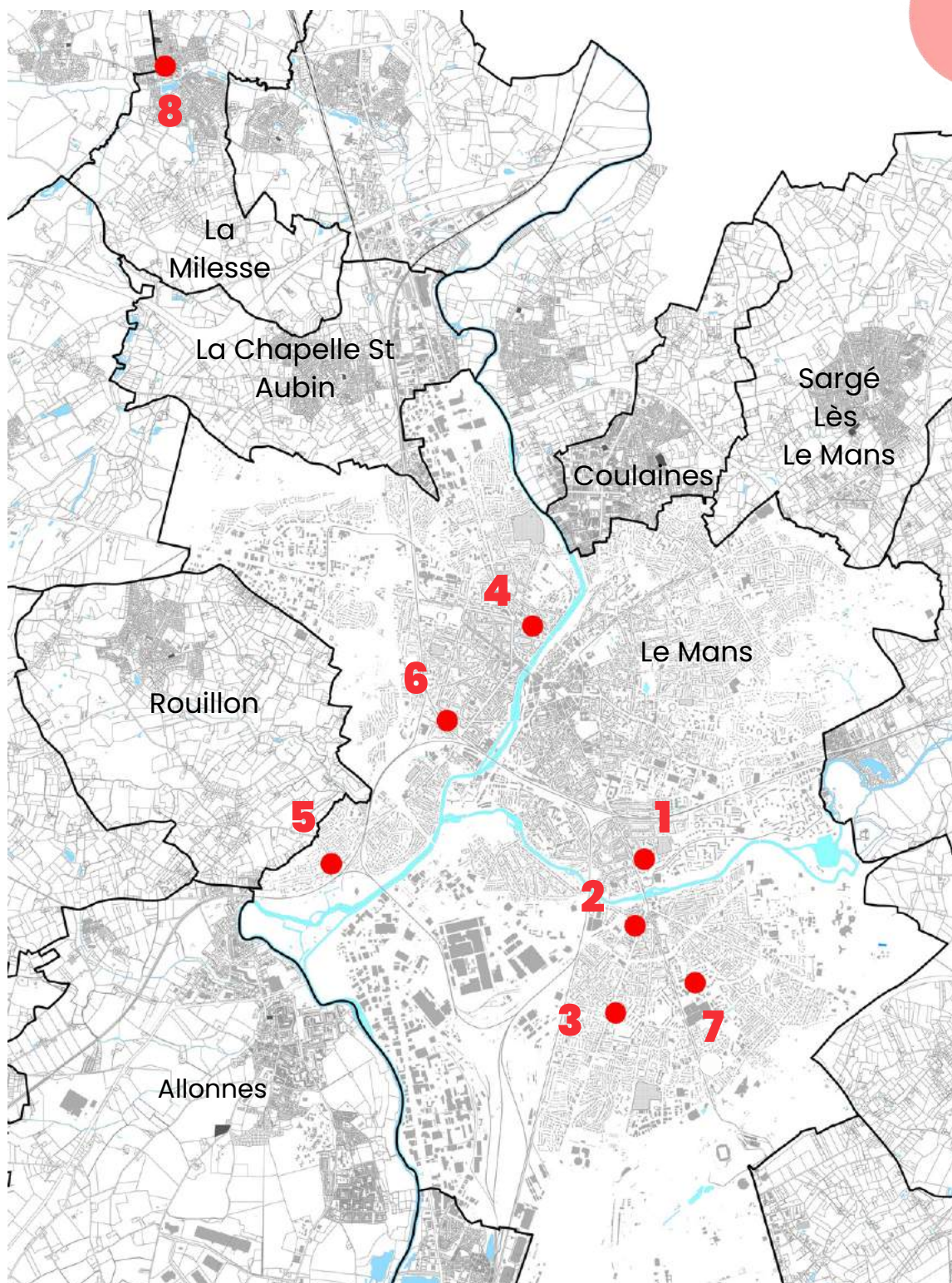
DESCRIPTION DES SITES



LE MANS
Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Les sites

- 1/ LE MANS : Rue Beauvils/ Rue des Sablons p4**
- 2/ LE MANS : Jacques Mauryp18**
- 3/ LE MANS : 289 avenue Felix Geneslay p30**
- 4/ LE MANS : Rue Voltaire p39**
- 5/ LE MANS : Presbytère St Georgesp49**
- 6/ LE MANS : Impasse du Pâtis St Lazarep60**
- 7/ LE MANS : Vauguyon/rue alfred Sisley.....p69**
- 8/LA MILESSSE : Ilot Dr Jean Pierre Mantey p78**



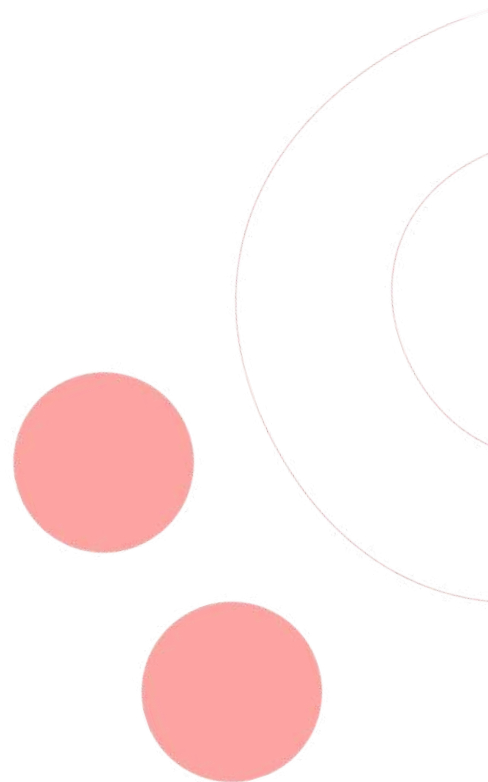
Rappels des invariants pour l'ensemble des sites (Voir règlement page 7)

L'ensemble des logements imaginés devront comprendre un espace extérieur et les logements devront être traversants ou a minima doublement orientés.

Pour les sites qui nécessitent une démolition, le ré-emploi des matériaux doit être étudié, à minima hors sit en faisant intervenir des acteurs de l'économie circulaire (diagnostic réemploi...).

Dans la cas où le projet prévoit la réalisation d'une partie du programme en logement locatifs sociaux, il est nécessaire que ce programme bénéficie à minima d'une entrée/cage d'escalier séparée du reste de l'opération.

L'ensemble des projets feront l'objet d'une concertation avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme dont les modalités seront discutées.



The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles stacked vertically. Below these, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red. The text is centered over the lower part of the hatched areas.

Rue des Sablons / Rue Beaufils

Présentation du site

Situation



Le site se situe dans le quartier des Sablons, au Sud du Mans, à proximité directe du Tramway, entre deux polarités de quartier l'avenue Jaurès et la lune de Pontlieue.

Ce quartier est encadré au Nord par la ligne de chemin de fer et au Sud par l'Huisne et la promenade Newton, poumon vert du quartier.

Cette promenade le long de la Sarthe mène à l'île au Sport et à l'Arche de la Nature.

Le site en lui-même est situé à proximité des transports en commun à 5 min à pied de l'arrêt de tram St martin et 5 min de l'arrêt Jaurès Pavillon. Cette ligne permet de relier le quartier au centre ville et au Sud du Mans.

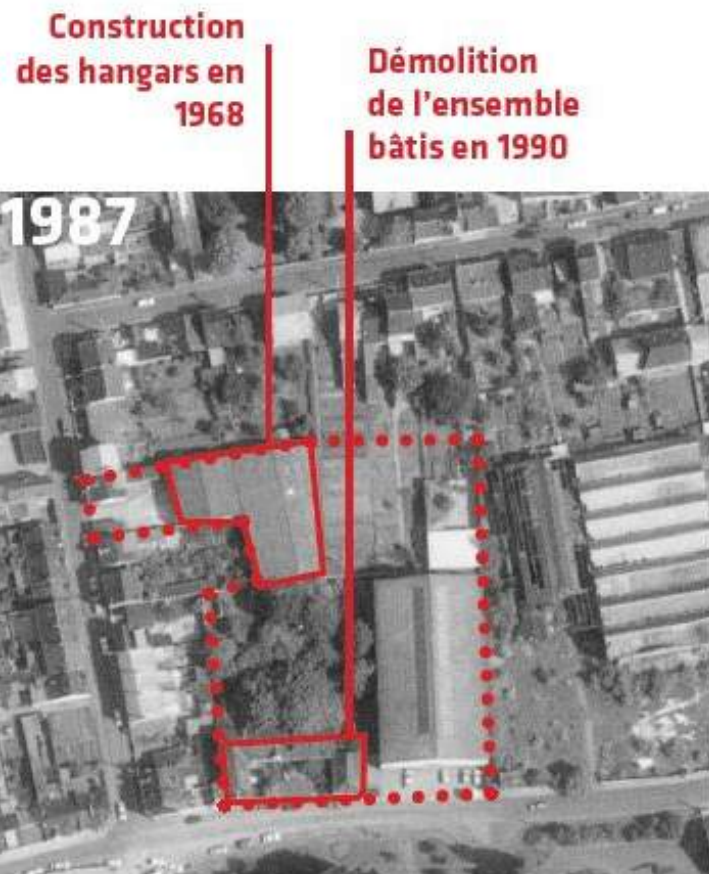


Les caractéristiques principales

Adresse	rue Beaufils , rue des Sablons
Surface de la parcelle	0,5ha
Surface Bâtie existante	environ 900m ²
Parcelles	EW 113,115,117,119,128,242,279,281
Proximité transport	5min à pied du tramway
Proximité centralité de quartier	Proximité directe des centralités Jaures et Pontlieue



L'histoire du site



Le site a connu de nombreuses transformations au cours des décennies.

Au départ ce tissu de faubourg était constitué de maisons individuelles avec jardin. Une usine (actuelle maison de retraite) ouxtait le site à l'Est.

Dans les années 60 le tissu individuel se développe et un gymnase vient s'y installer.

C'est également dans les années 60 que les hangars voient le jour sur la rue Beauvils avec l'installation d'une entreprise de fabrication de radio et téléviseur SOFRAMEL.

L'ensemble commence a muté dans les années 1990 avec la démolition de l'ensemble bâti au Sud du site et la démolition de l'usine à l'Est, libérant ainsi du foncier pour créer un parc public au Sud (jardin de l'ancienne maison) et un potentiel foncier à l'Est (cf photo aérienne ci-contre).

Ce n'est qu'au début des années 2000 que ce foncier est utilisé pour y construire la maison de retraite. Le gymnase quant à lui sera démolit en 2013 pour cause d'insalubrité et restera en friche.

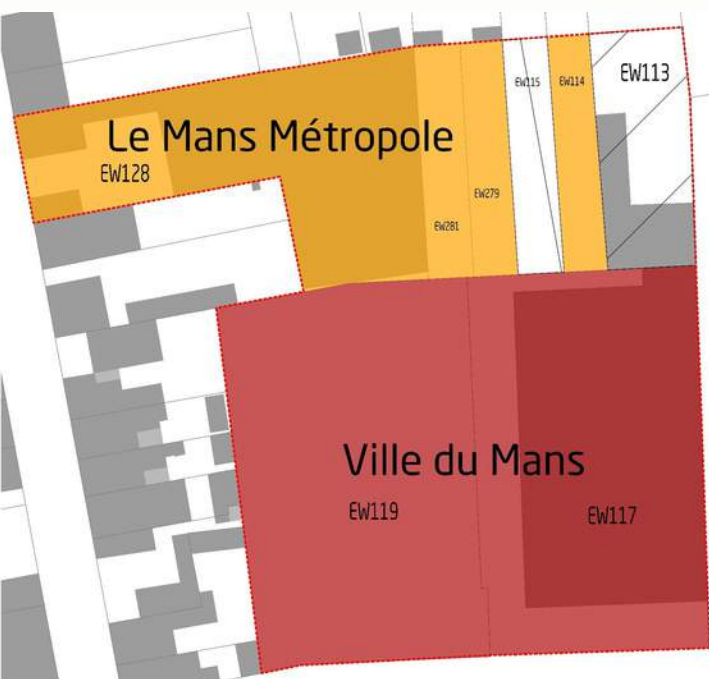
La maîtrise foncière

Le Mans Métropole est propriétaire des anciens locaux Inservet, et de 3 fonds de jardin.

La ville du Mans quand à elle est propriétaire de la friche de l'ancien gymnase et du square.

Certains fonciers ne sont pas propriétés de Le Mans Métropole. Quelques jardins/garages attenants aux maisons de la Traverse Beauvils sont inclus dans le périmètre de réflexion car à proximité directe des propriétés de Le Mans Métropole.

Il appartiendra au lauréat de se rendre propriétaire des fonciers n'appartenant pas à la ville du Mans ou à Le Mans Métropole si nécessaire.



L'occupation actuelle



Le site est composé de plusieurs espaces :

- 1/ les anciens locaux InserVet, constitués d'un hangar et de deux petites habitations donnant sur la rue Beaufils,
- 2/ un square rue des Sablons avec espaces de jeux et de grands arbres,
- 3/ une friche (ancien gymnase) et un espace vert clôturé,
- 4/ des fonds de jardins rachetés par la ville.

L'ensemble de ces espaces constituent un potentiel foncier de 5 800m² à proximité d'un axe structurant de transport en commun.



L'entrée de la partie ancien hangar



La maison située dans le périmètre du projet



Intérieur du hangar



Le hangar



Le square



Mur en pierre au Nord du square



La friche de l'ancien gymnase



Le parking situé devant la friche



Photo prise de la rue des Sablons vers le square



Le square et son terrain de jeu

La programmation

Au vu de l'emplacement du projet au cœur du quartier, la mise en œuvre de logements est nécessaire. Les typologies pourront être mixtes (maisons, petits collectifs, collectifs..).

Le taux de logements locatifs sociaux dans la quartier étant important, il n'est donc pas pertinent d'en implanter à cet emplacement.

Le site se situe en partie dans le périmètre de TVA réduite à 5,5.

Les enjeux urbains

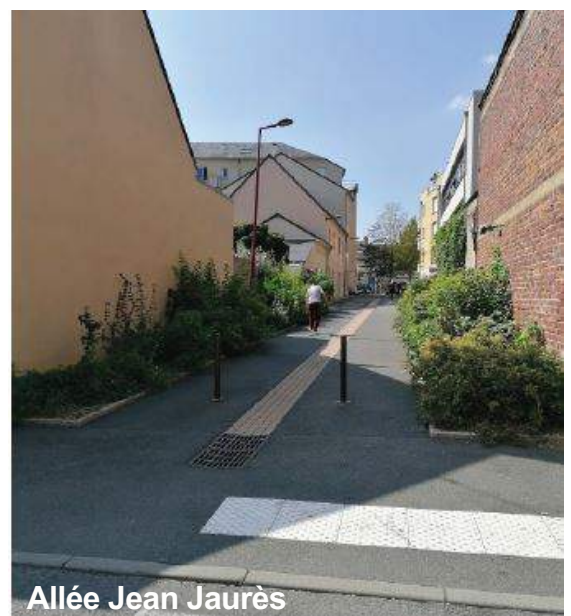
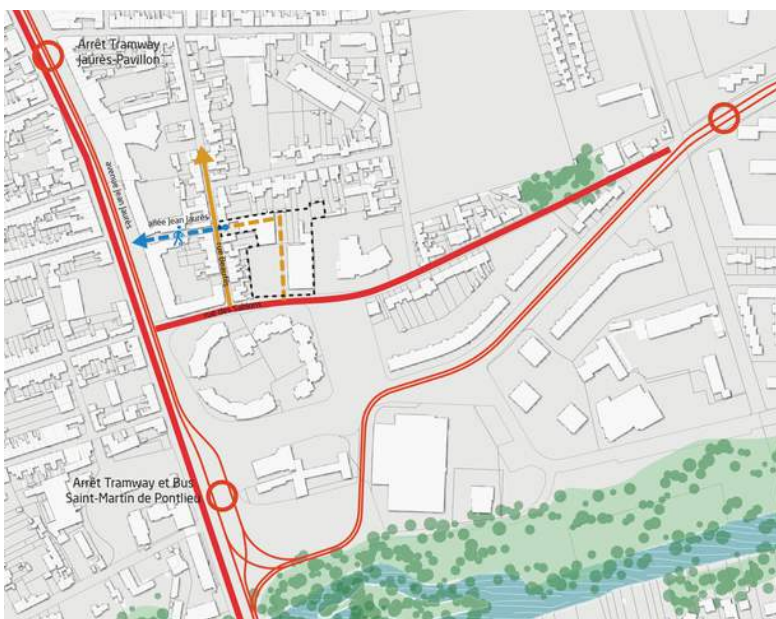
LES GABARITS

Le site se situe dans un tissu urbain constitué à la fois d'habitat pavillonnaire en bande et de grands ensembles sur la rue des Sablons, la gestion des gabarits est un enjeu fort auquel les riverains sont très attentifs. Il sera également nécessaire de traiter les limites avec les constructions existantes.



LA DESSERTE

Il sera nécessaire de créer une traversée de l'îlot. Pour cela il faudra travailler le débouché sur la rue Beauvils (très étroite). Il peut être intéressant de s'appuyer sur l'aménagement piétons existant de l'allée Jean Jaurès qui débouche sur la rue Beauvils.



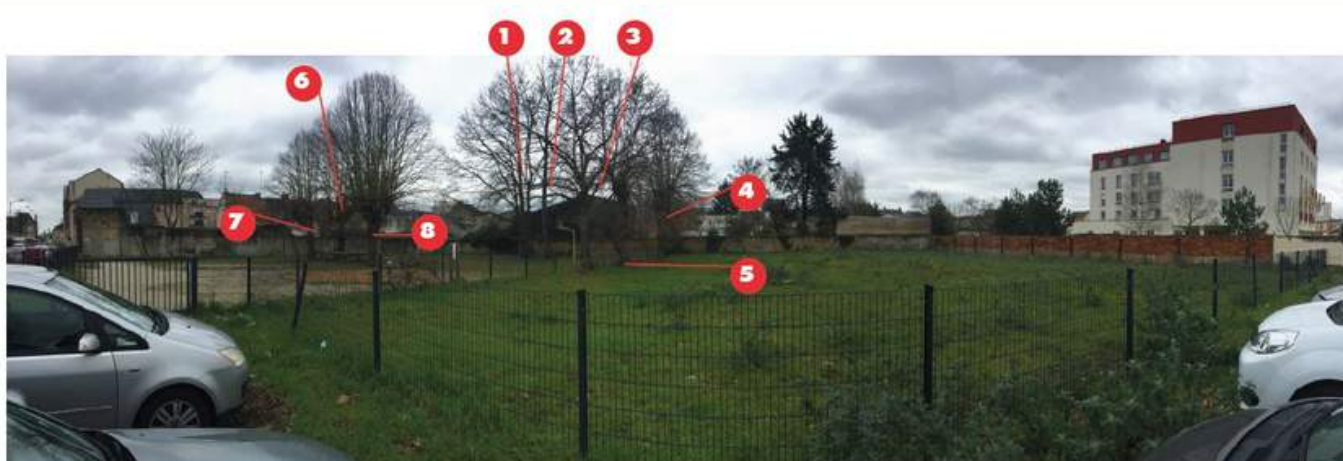
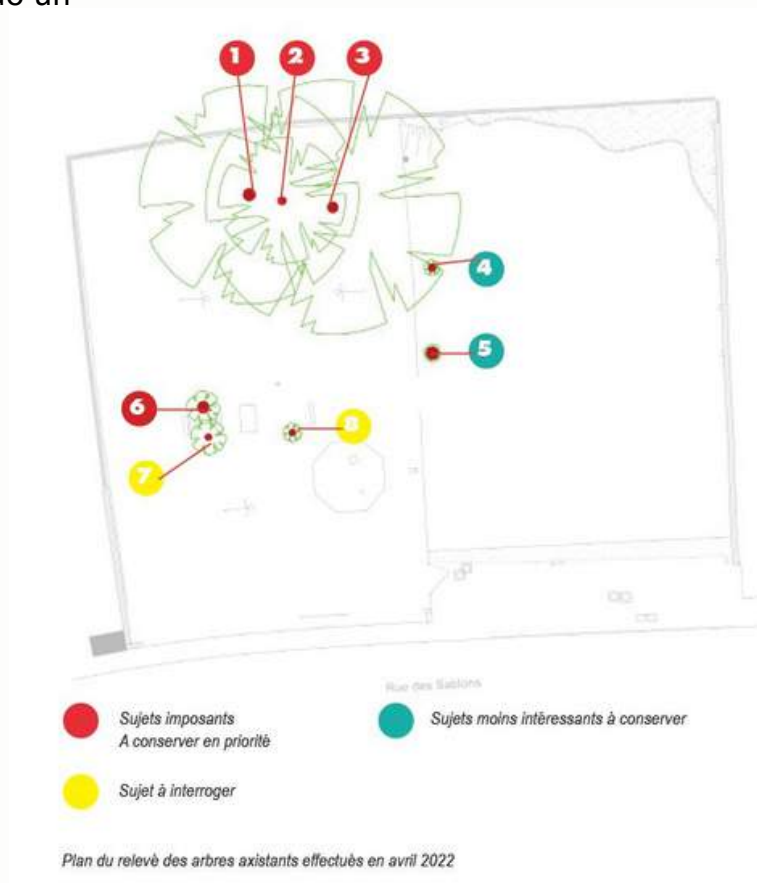
LES USAGES DU SQUARE ET SA VÉGÉTATION

Le square constitue un espace vert de proximité pour le quartier même si il reste aménagé de manière sommaire. Il est intéressant dans le cadre de l'appel à projets de requestionner son périmètre ainsi que ces usages existants et futurs. Il dispose de plusieurs sujets arborés intéressants dont notamment 3 chênes en fond de parcelle dont la conservation sera un atout majeur du projet.

Le service Nature en Ville a effectué un relevé des arbres existants.

Les sujets :

- 1,2,3 sont des chênes
- 4 à 8 sont des tilleuls



Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Prise en compte des riverains dans le processus de définition du projet

Compte tenu du contexte urbain et de l'occupation actuelle du site le projet, les formes urbaines, les usages et le programme devra être réfléchi en concertation avec les habitants. La proposition reposera plutôt sur une méthodologie de projet que sur un projet architectural défini.

Thème



Modes de conception expérimentaux

Critère n°2 :

Traitement des espaces extérieurs résidentiels

Les espaces extérieurs existants ainsi que les arbres en place doivent être un sujet de réflexion. Les candidats devront émettre des propositions pour la prise en compte du végétal à la fois en termes de protection mais également en termes d'usages.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Le contexte réglementaire

Zonage : U mixte 1

Hauteurs : 16m maximum sur la rue des Sablons et à 10m maximum sur la rue Beaufils.

Coefficient nature : 0,4 dont 0,2 de pleine terre

Etude du raccordement au réseau de chaleur obligatoire



Plan de zonage

U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale



Plan du coefficient nature

0,4 dont 0,2 en pleine terre



Plan des hauteurs

zone 10 mètres maximum

zone 16 mètres maximum

Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation

LE MANS - RUE DES SABLONS

Réinvestir des fonciers sous-occupés avec une opération d'habitat

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise sur des terrains libérés des activités précédentes entre la rue des Sablons et la rue Beaufils.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 22

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, de orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAI « Composition urbaine ».

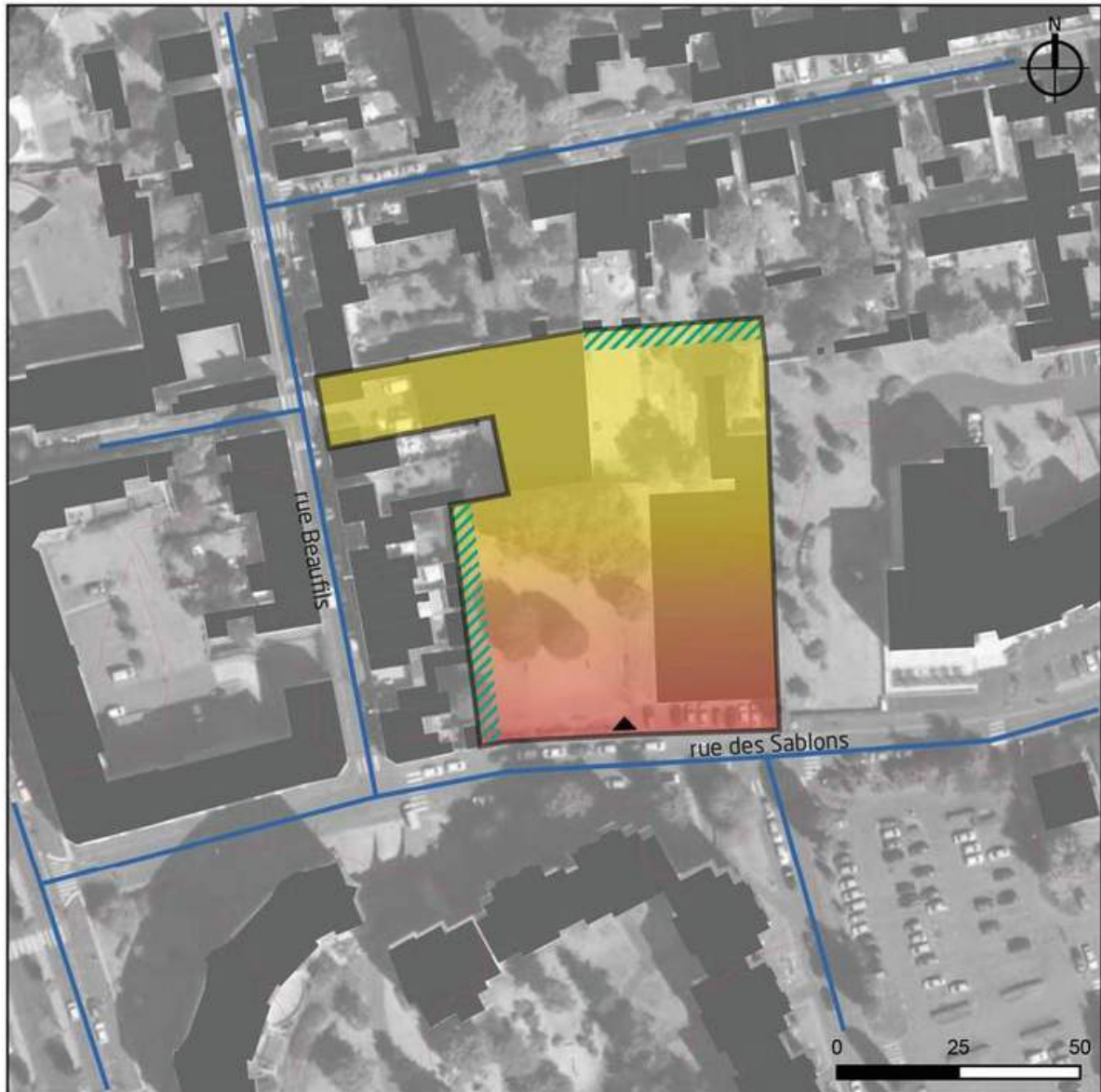
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis vacants rue Beaufils. Terrains nus de l'ancienne salle Léopold Gouloumès. Fonds de jardins adjacents.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve sur un axe secondaire de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Sans objet
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales à proximité.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue des Sablons et la rue Beaufils.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie à créer depuis la rue des Sablons. Un débouché de cette voie sur la rue Beaufils à l'Ouest sera à étudier.
- Le projet proposera une offre variée de logements : une densité plus forte sera à prévoir le long de la rue des Sablons ; de l'habitat individuel dense à l'intérieur du site afin de créer une transition cohérente avec le tissu bâti adjacent.
- Le projet situé sur un axe de la TVB urbaine veillera à préserver ou remplacer les arbres de haute tige présents.
- Un traitement végétal des limites Nord-Ouest sera à prévoir de manière à assurer une bonne insertion de futures constructions.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant à proximité (rue du Repos) sera à étudier.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et/ou collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Annexes techniques

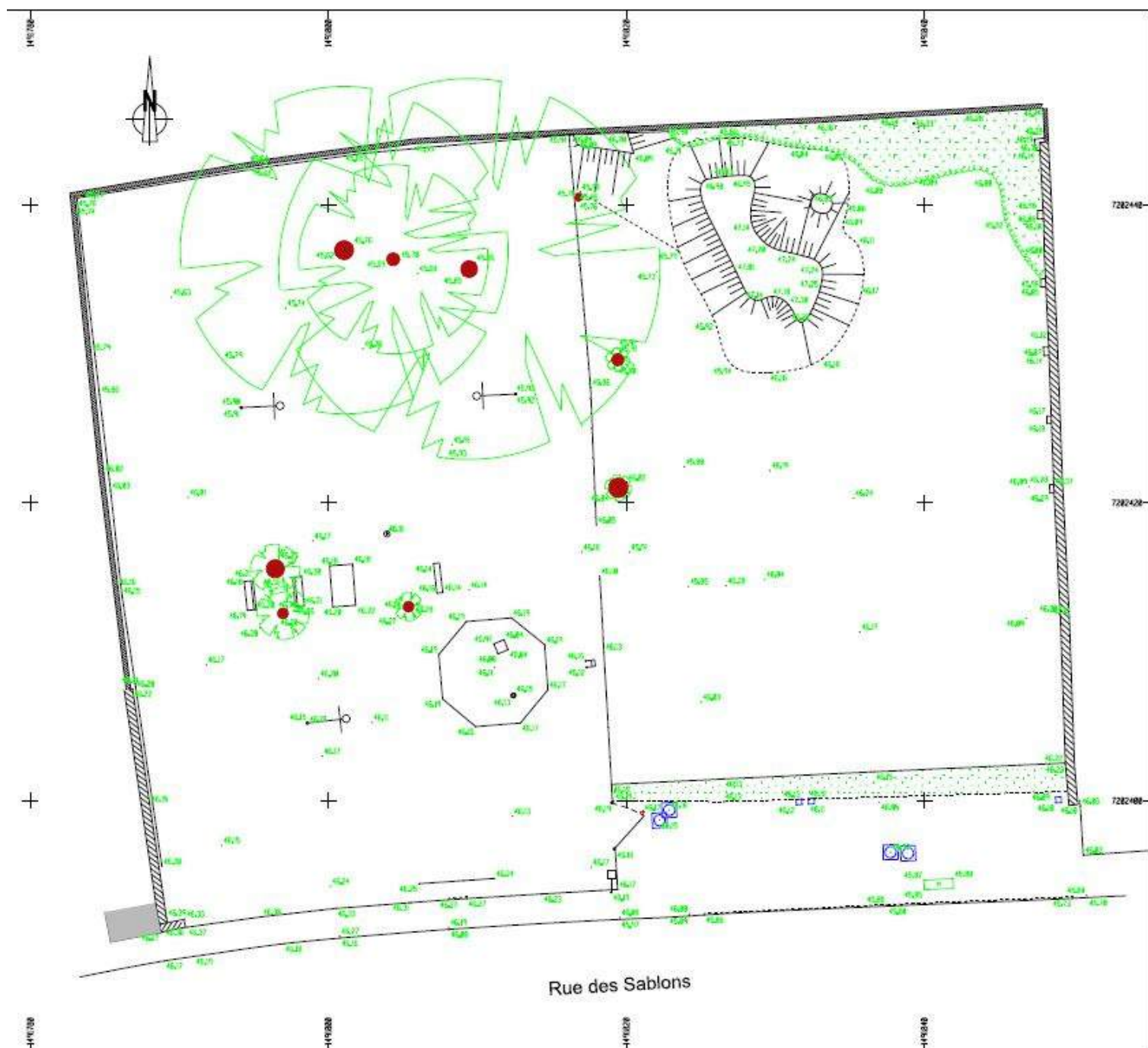
Les réseaux



Le site est situé dans le secteur d'étude obligatoire pour le raccordement au réseau de chaleur urbain

- Eaux usées
- Eaux pluviales
- Eaux vannes
- Eau potable
- Réseau de chaleur

Relevé topographique rue des Sablons

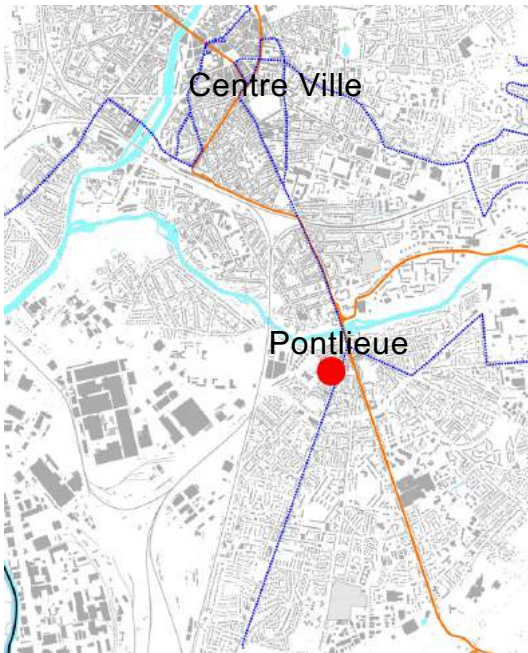


The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles arranged vertically. Below these, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red. The text is centered over the lower part of the hatched areas.

Jacques Maury / Felix Geneslay

Présentation du site

Situation



Le site se localise le long de l'avenue Jacques Maury dans le quartier de Pontlieue.

La lune de Pontlieue constitue le cœur marchand du quartier où se concentrent de nombreux commerces de proximité.

Le site bénéficie également de la proximité avec un arrêt de tramway à moins de 5 minutes à pied.

Légende

- Éducation
- Santé
- Culture
- Équipement public
- Sport
- Culte
- Parking
- Linéaire commercial
- Linéaire TRAM / Setram
- Linéaire SNCF
- Linéaire BUS / Setram
- Parcs / Jardins
- Le Site de Jacques Maury



Les caractéristiques principales

Adresse	60 Avenue Felix Genesley/ rue Jacques Maury
Surface de la parcelle	environ 0,2 ha au total
Surface Bâtie existante	environ 440m ² au sol
Parcelles	IM320-327/368-370/374-390/599-/601-604/743/744
Proximité transport	5min à pied du tramway
Proximité centralité de quartier	Proximité directe de la centralité de Pontlieu

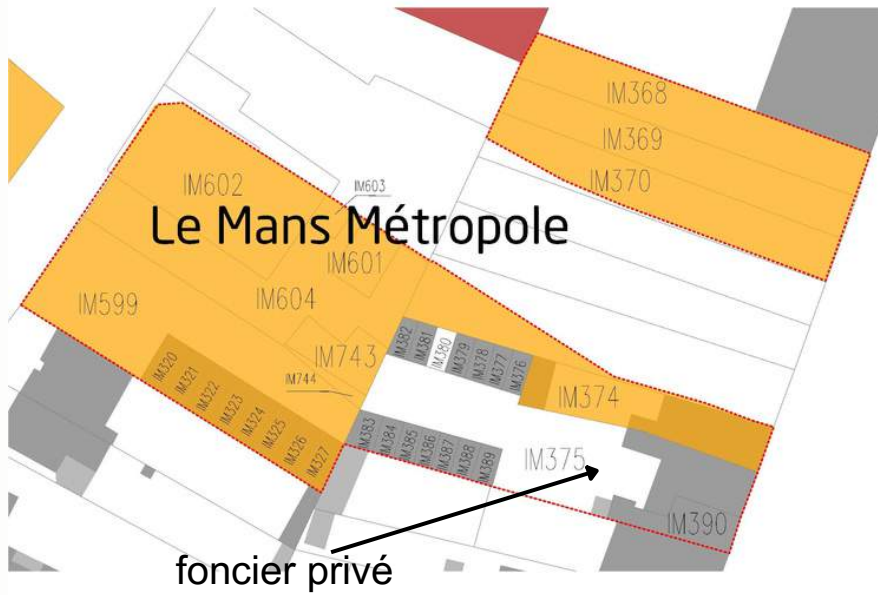


L'histoire du site



Le site est composé de deux délaissés de terrains dus à la création de la rue Jacques Maury. L'objectif était de désenclaver ce secteur pour faciliter l'accessibilité à un nouveau quartier développé sur l'emprise du site de l'ancien Parc à Fourage et de Pied Sec.

La maîtrise foncière



La partie Nord appartient entièrement à Le Mans Métropole. La première maison ainsi que les parkings situés au Sud appartiennent également à Le Mans métropole. Un foncier est intégré au périmètre de réflexion car situé à proximité, Ce foncier comprend deux habitations. Il appartiendra au lauréat de se rendre propriétaire des fonciers n'appartenant pas à Le Mans Métropole si nécessaire.

L'occupation actuelle



La partie Nord (1) est utilisée comme parking public temporaire. La partie Sud est occupée par des maisons individuelles avec pour une d'entre elles, un commerce en rez-de-chaussée sur l'avenue Félix-Geneslay (2). Sur la partie donnant sur le boulevard Jean Jacques Rousseau le terrain est également occupé par du parking public temporaire ainsi que des garages (3).

La partie Nord du site est marquée par le pignon de l'immeuble (R+7) de la parcelle voisine avec lequel le projet devra s'intégrer. La partie Sud se caractérise par un tissu beaucoup plus bas de petites maisons en R+1.



Le parking situé au Nord



Les deux maisons situées le long de l'avenue Felix Geneslay



Photo prise depuis l'avenue Felix Geneslay sur le parking situé au Nord



Le parking situé au Sud-Ouest



Vue depuis la rue Jacques Maury vers l'avenue Felix Geneslay

La programmation

La programmation pour ce site est ouverte : logements, bureaux, équipements, commerces... Le taux de logements sociaux sur ce quartier étant suffisant, il n'est pas prévu de développer une offre complémentaire. Le commerce actuellement présent sur le site (coiffeur, locataire de Le Mans Métropole de 60m²) devra être déplacé dans le projet, plutôt sur la partie Nord pour ne pas interrompre son exploitation.

Les enjeux urbains

LA COMPOSITION URBAINE

Le site se décompose en deux terrains qui encadrent la rue Jacques Maury. L'objectif est de recomposer un front bâti cohérent qui estompera le pignon imposant de l'immeuble chandelle situé sur l'avenue Felix Geneslay. La recomposition de la rue Jacques Maury avec l'aménagement de ces deux îlots permet différentes approches architecturales, le parti retenu devra être justifié du regard de son environnement.

LA PRISE EN COMPTE DES GABARITS

Il sera nécessaire de prendre en compte les différences de hauteur à proximité des deux sites. En effet, au Nord sont présents des gabarits en R+7 et au Sud du R+1. l'avenue est en cours de mutation, il sera nécessaire de composer entre ces gabarits.

LE DÉVELOPPEMENT DU VÉGÉTAL SUR UN FONCIER CONTRAINT

Le site se situe le long de l'avenue Felix Geneslay, avenue très minérale et à proximité du parc à fourrage. Il serait intéressant de créer une continuité verte le long de la rue Jacques Maury jusqu'au parc. Cette présence du végétal pourrait prendre plusieurs formes (habillage des façades, balcons plantés ou aménagement extérieurs).

LA PROGRAMMATION

Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Proposer une écriture architecturale de qualité

Le projet devra recomposer à la fois l'avenue Felix Geneslay mais également la rue Jacques Maury. Pour ce faire l'architecture de cet ensemble composé de deux immeubles devra être interrogée.

Thème



Conception
architecturale et
urbaine
exemplaire

Critère n°2 :

Traitement des espaces extérieurs résidentiels

Le projet devra créer une continuité verte avec le Parc à Fourrage. Cela peut passer par les matériaux de construction, la végétalisation des balcons ou encore des espaces extérieurs.

Thème



Conception
architecturale et
urbaine
exemplaire

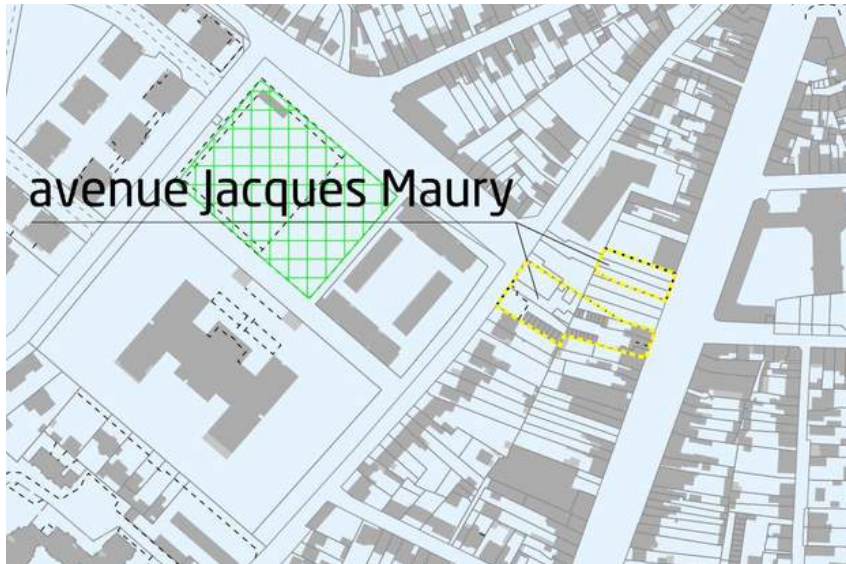
Le contexte réglementaire

Zonage : Umixte 1

Hauteurs : 16m avec une possibilité de montée à 22m maximum et 9m minimum le long de l'avenue

Coefficient nature : 0,3

Etude du raccordement au réseau de chaleur obligatoire



Plan de zonage

U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale



Plan du coefficient nature

0,3



Plan des hauteurs

16m maximum

voie à 22m maximum et 9m minimum pour les constructions nouvelles

Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation :

LE MANS - AVENUE JACQUES MAURY

Recréer un front bâti sur la nouvelle rue

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise le long de l'avenue Jacques Maury dans le quartier de Pontlieue.
- Superficie : 0,2 ha au total pour les deux sites (605 m² au Nord + 1 870 m² au Sud)
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 40

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

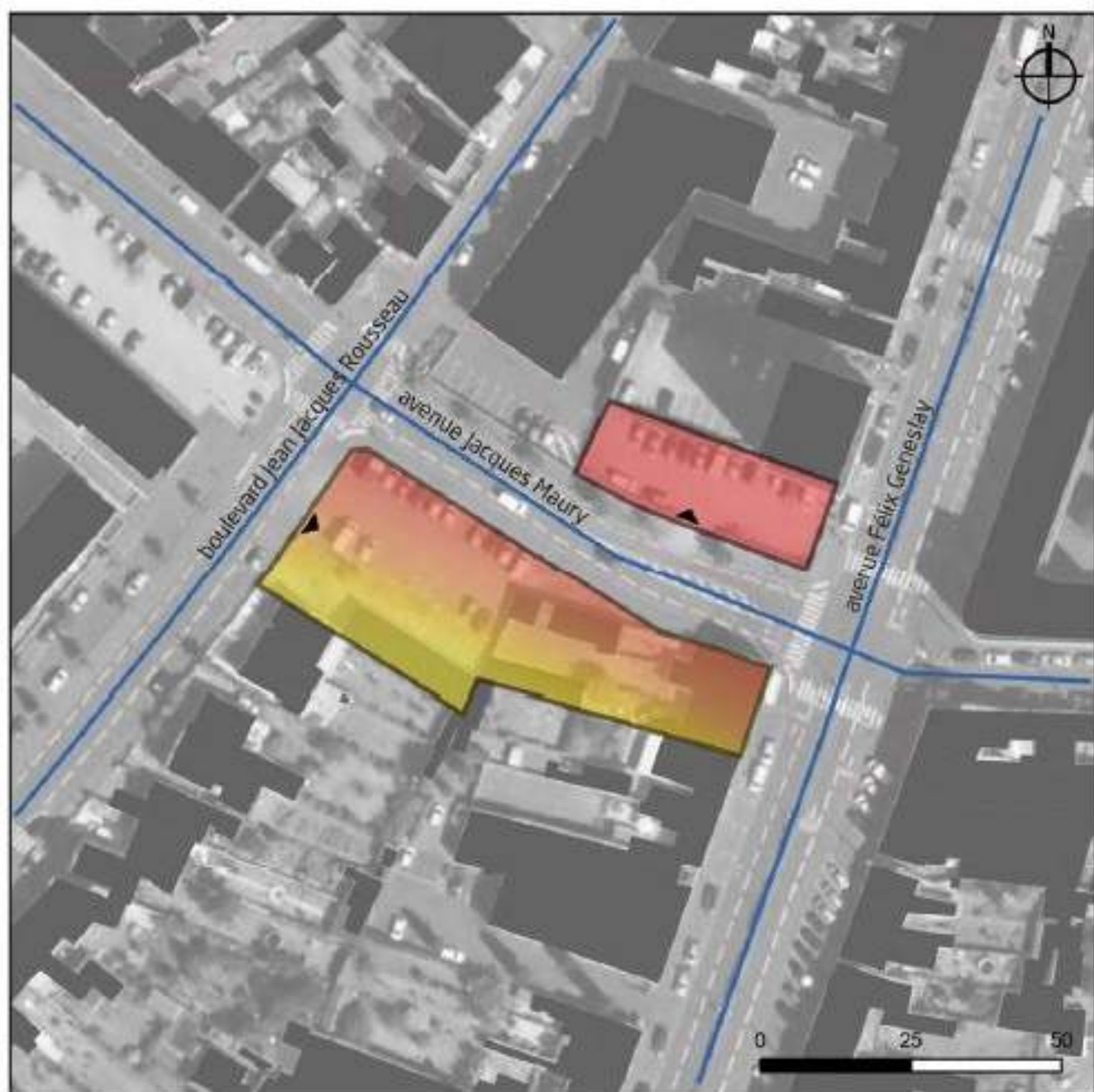
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis (habitat, commerce, garages). Terrains nus (suite aux démolitions pour aménagement de l'avenue) actuellement utilisés pour le stationnement.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées aux réseaux eaux unitaires les plus proches
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par l'avenue Jacques Maury et le boulevard Jean-Jacques Rousseau
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Les deux sites pourront être desservis par les accès existants. La réorganisation de ces secteurs devra assurer le maintien d'une partie des places de stationnement existantes.
- Au Nord de l'avenue Jacques Maury, le projet devra s'implanter à l'alignement pour créer une façade sur rue cohérente. La conception du bâtiment devra soigner l'accroche avec l'immeuble hors gabarit adjacent afin d'atténuer l'effet « chandelle » de ce dernier.
- Au Sud de l'avenue Jacques Maury, le projet devra traiter les deux angles de voie tout en maintenant l'alignement. A l'Ouest, une transition avec le tissu de maisons basses sera à étudier. A l'Est, un bâtiment du même gabarit que celui du secteur Nord sera à prévoir afin d'encadrer la voie.
- Les rez-de-chaussée des deux plots le long de l'avenue Félix Geneslay pourront accueillir des commerces.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant avenue Jacques Maury sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100%
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante.
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Annexes techniques

Le site est situé dans le secteur d'étude obligatoire pour le raccordement au réseau de chaleur urbain

Les réseaux



Réseaux Eau :

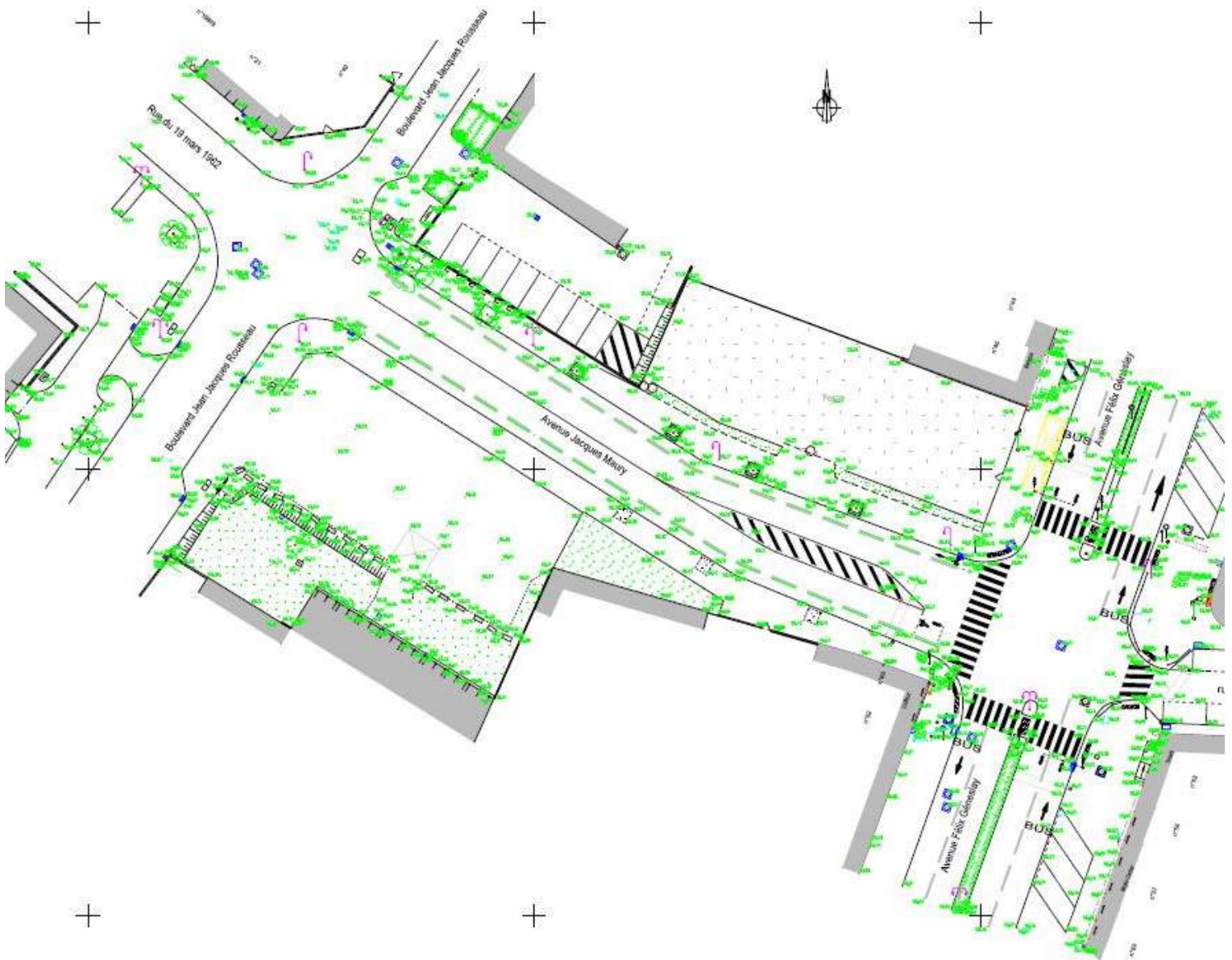
Conduite de distribution



Réseaux Assainissement :

Réseau Pluvial
Réseau Vanne
Réseau Unitaire

Relevé topographique

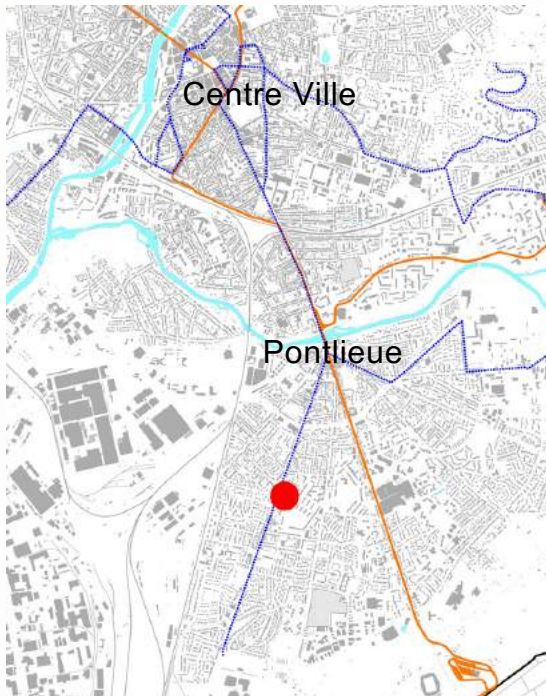


The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles stacked vertically. In the lower half, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red. The text is centered in the lower half, overlaid on the hatched areas.

**289 avenue Felix
Geneslay**

Présentation du site

Situation



Le site se situe dans le quartier des Ronceray-Glonnières au 289 avenue Felix Geneslay.

Le site bénéficie de la proximité avec les équipements du coeur du quartier des Glonnières et de la centralité de quartier le long de l'avenue Felix Geneslay.

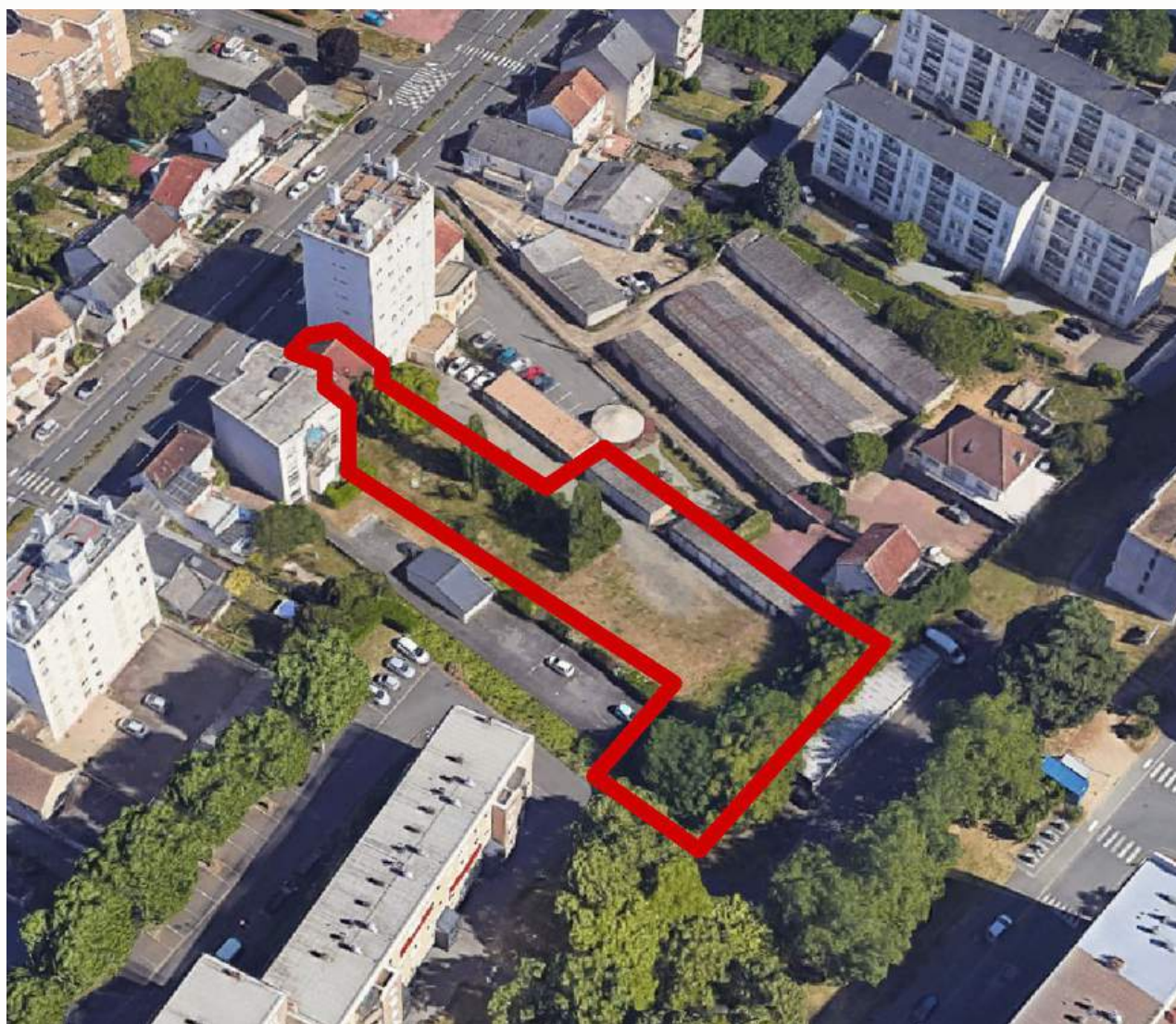
Légende

- Éducation
- Santé
- Culture
- Équipement public
- Sport
- Culte
- Parking
- Linéaire commercial
- Linéaire TRAM / Setram
- Linéaire SNCF
- Linéaire BUS / Setram
- Parcs / Jardins

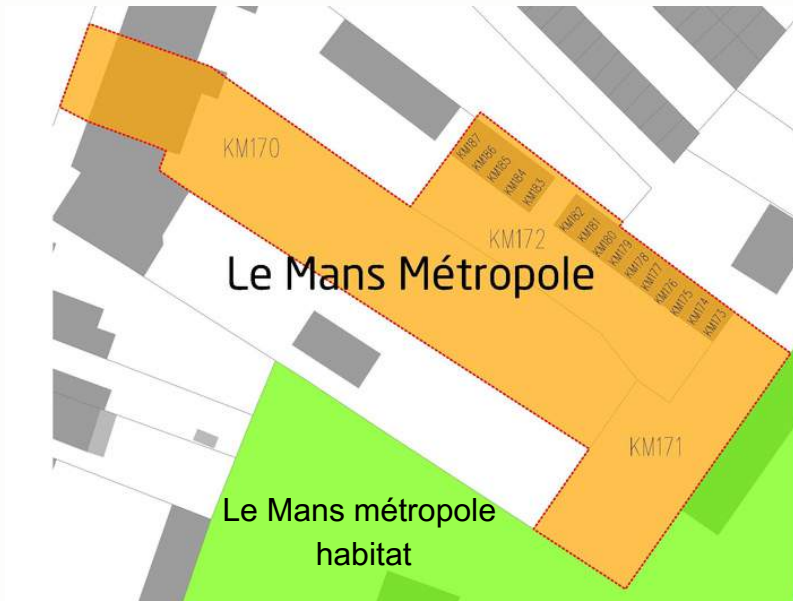


Les caractéristiques principales

Adresse	289 avenue Felix Geneslay
Surface de la parcelle	environ 2115 m ²
Surface Bâtie existante	environ 160m ² au sol
Parcelles	KM 170 à 187
Proximité transport	5min à pied de l'arrêt de bus Ronceray menant au centre ville
Proximité centralité de quartier	8 min des commerces situés sur l'avenue Felix Geneslay

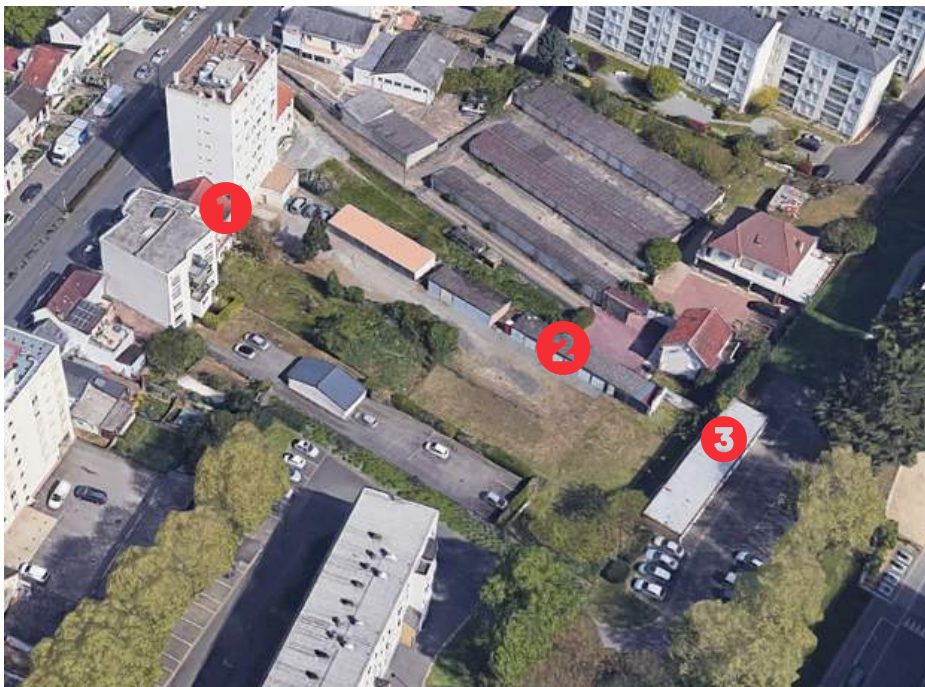


La maîtrise foncière



L'ensemble des parcelles sont propriétés de Le Mans Métropole. Les parcelles adjacentes situées au Sud sont propriétés de Le Mans Métropole Habitat, Le terrain est entouré par deux copropriétés.

L'occupation actuelle



Le site se compose d'une ancienne habitation (1) en RDC le long du boulevard encadré par deux immeubles de grandes hauteurs (R+6 maximum), du fond de jardin de la maison et de garages situés au Nord (2).

Le foncier est situé en contrebas de l'allée Maurice Ravel qui se termine sur une voie en impasse avec des garages (3) surplombants le terrain. Cette impasse débouche sur une coulée verte menant aux Glonnières.



Vue depuis l'avenue Felix Geneslay



Photo prise depuis l'allée Maurice Ravel



Vue depuis l'avenue Felix Geneslay



Photo prise depuis l'allée Maurice Ravel

La programmation

Au vu de l'implantation du bâtiment un programme résidentiel est à privilégier. Les typologies de logements pourront être mixtes (collectifs, individuelles..).

Afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants du quartier, il paraît intéressant de mettre en oeuvre pour partie, un programme en accession abordable à la propriété.

Les enjeux urbains

LA COMPOSITION URBAINE

Un des enjeux majeurs de ce site est de recomposer un front urbain cohérent tout en construisant à l'arrière des formes urbaines différentes qui peut profiter de la topographie marquée du site. Aux alentours, des maisons en second rideau sont déjà présentes.

QUESTIONNER LE PÉRIMÈTRE

Le projet peut interroger les limites du terrain et notamment la limite Sud appartenant à le Mans Métropole Habitat et son débouché sur l'allée Maurice Ravel. En effet, celle ci se situe en surplomb du terrain, le jeu de dénivelé peut être intéressant pour développer des formes urbaines différentes.

De plus, les copropriétés attenantes disposent également de fonciers sous occupés, il paraît intéressant de les questionner.

VÉGÉTALISER LE CŒUR D'ÎLOT

Les formes urbaines devront s'implanter dans un cœur d'îlot végétalisé. A l'heure actuelle une partie du terrain est complètement imperméabilisée.

Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Proposer une écriture architecturale de qualité

Le projet devra recomposer le front de rue mais également créer un cœur d'îlot animé. La qualité architecturale des bâtiments et leurs formes urbaines sont donc des enjeux importants.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Critère n°2 :

Accession abordable à la propriété

Afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants du quartier, il paraît intéressant de mettre en oeuvre un programme en accession sociale à la propriété.

Thème



Une programmation innovante

Le contexte réglementaire

Zone Umixte 1

Zone Hauteur : 16m maximum

Le long de l'avenue Hauteur : 22m maximum et 9m minimum

Coefficient nature : 0,3

Etude du raccordement au réseau de chaleur obligatoire

Plan de zonage

U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale



Plan du coefficient nature

0,3



Plan des hauteurs

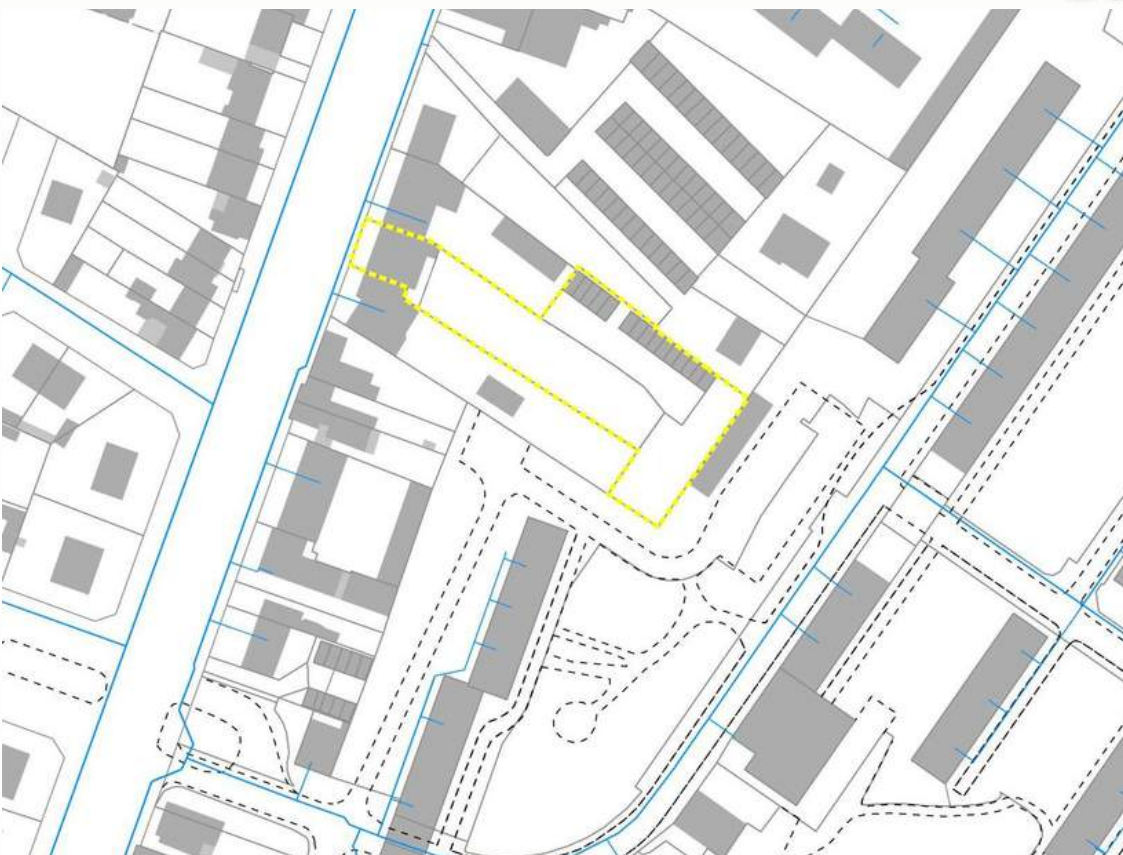
16m maximum
voie à 22m maximum et 9m minimum pour les constructions nouvelles



Annexes techniques

Le site est situé dans le secteur d'étude obligatoire pour le raccordement au réseau de chaleur urbain

Les réseaux



Réseaux Eau :

Conduite de distribution



Réseaux Assainissement :

Réseau Pluvial

Réseau Vanne

Réseau Unitaire

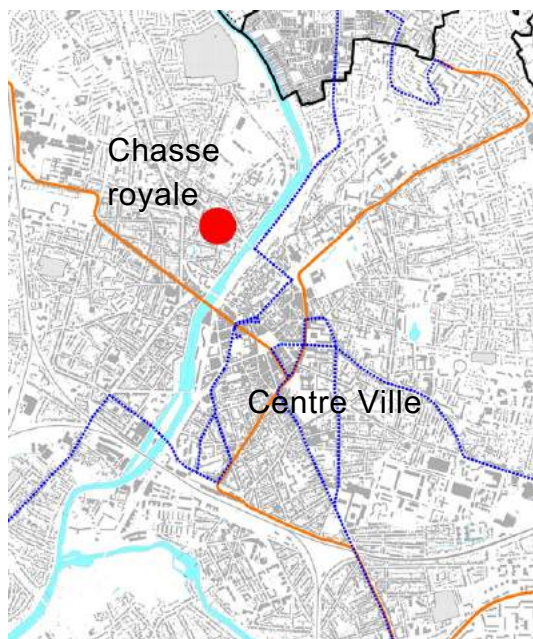
The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles stacked vertically. In the lower half, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red.

Rue Voltaire

Ancienne imprimerie

Présentation du site

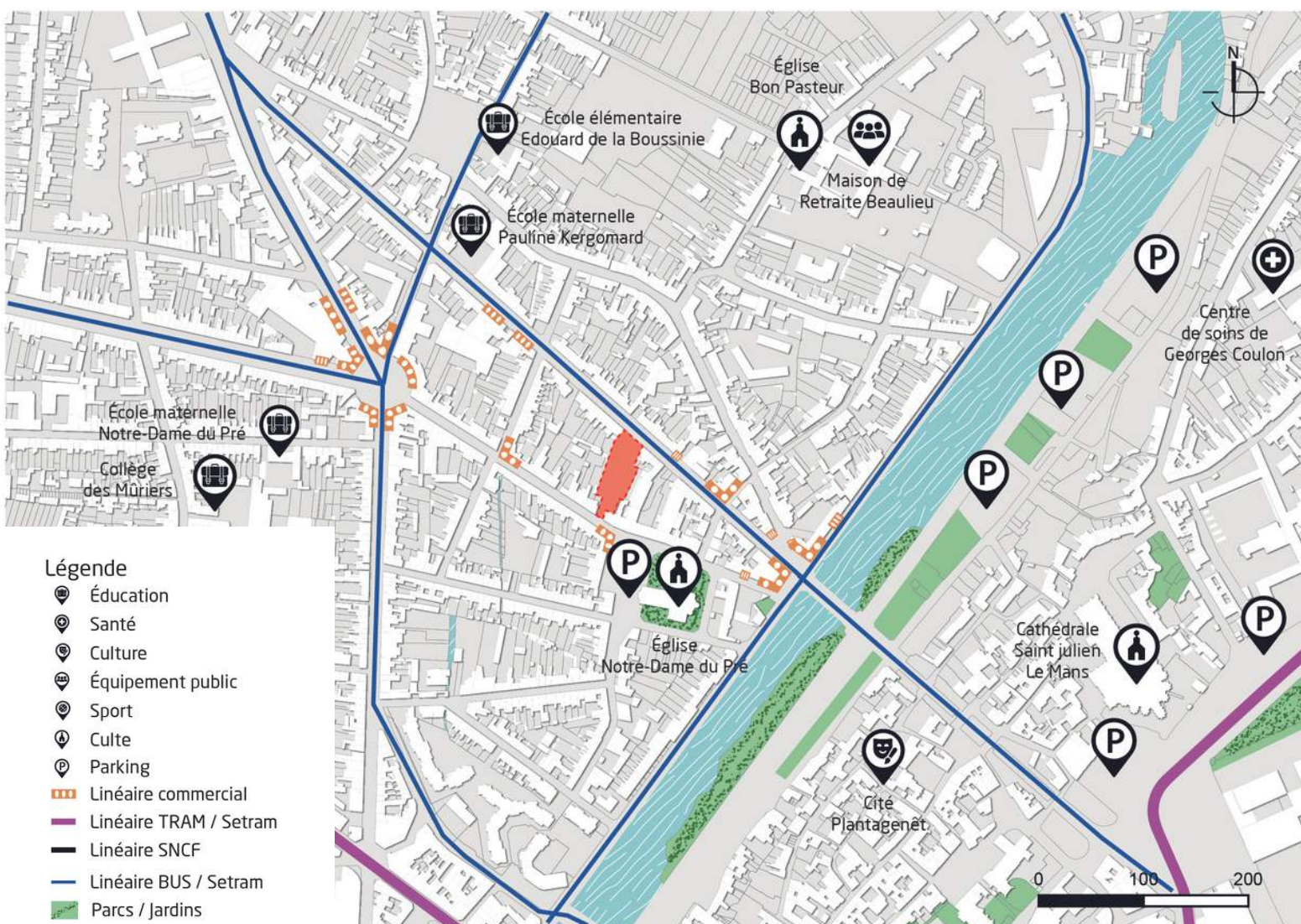
Situation



Le site se situe proche du centre ville. Il bénéficie de la proximité avec la centralité du quartier de la Chasse royale/rue du Cordelet.

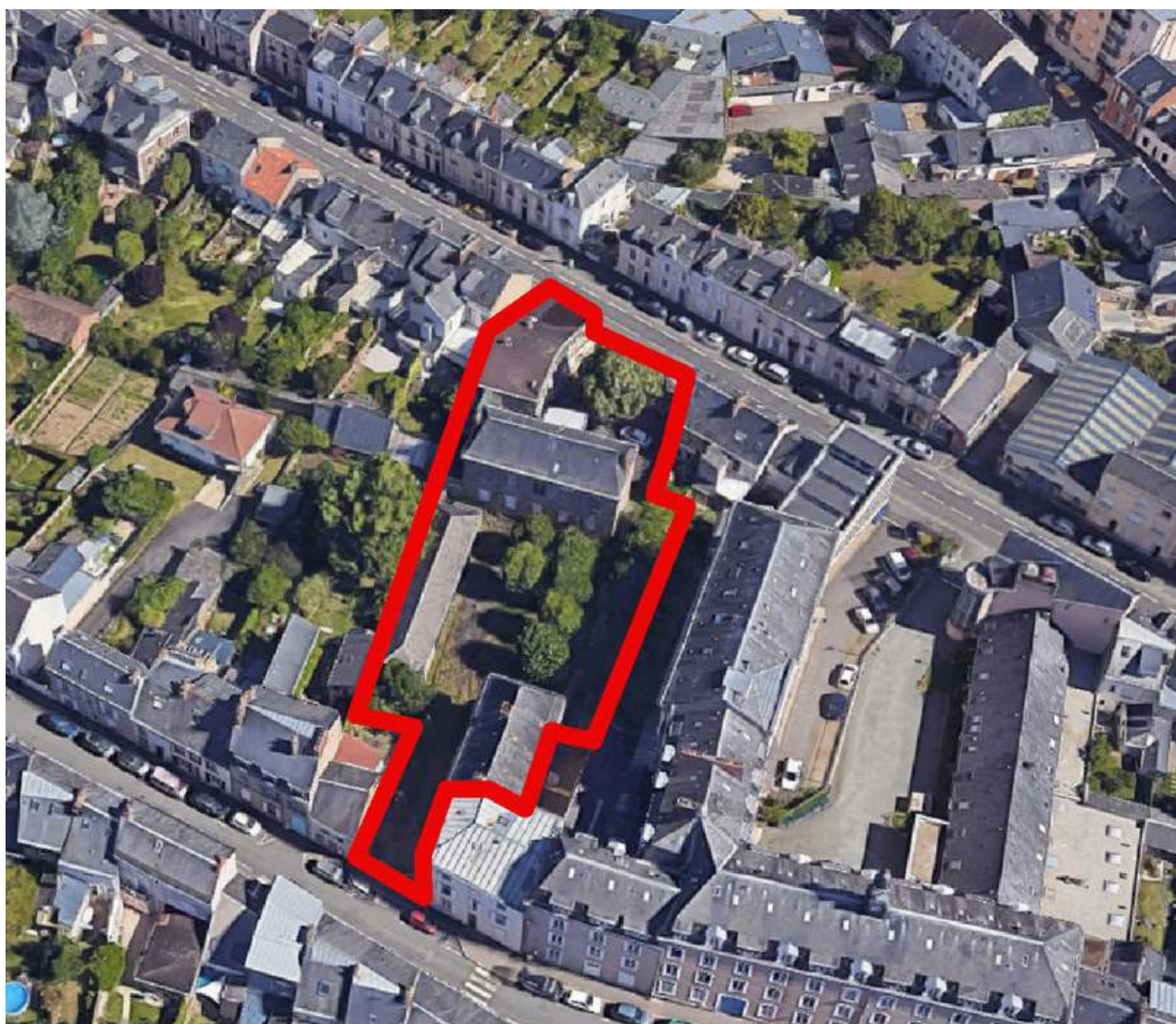
Le site donne à la fois sur la rue Voltaire (artère d'entrée de Ville) et la rue de Sieyès (rue résidentielle) grâce à deux entrées distinctes.

La rue Voltaire va entièrement être réaménagée.

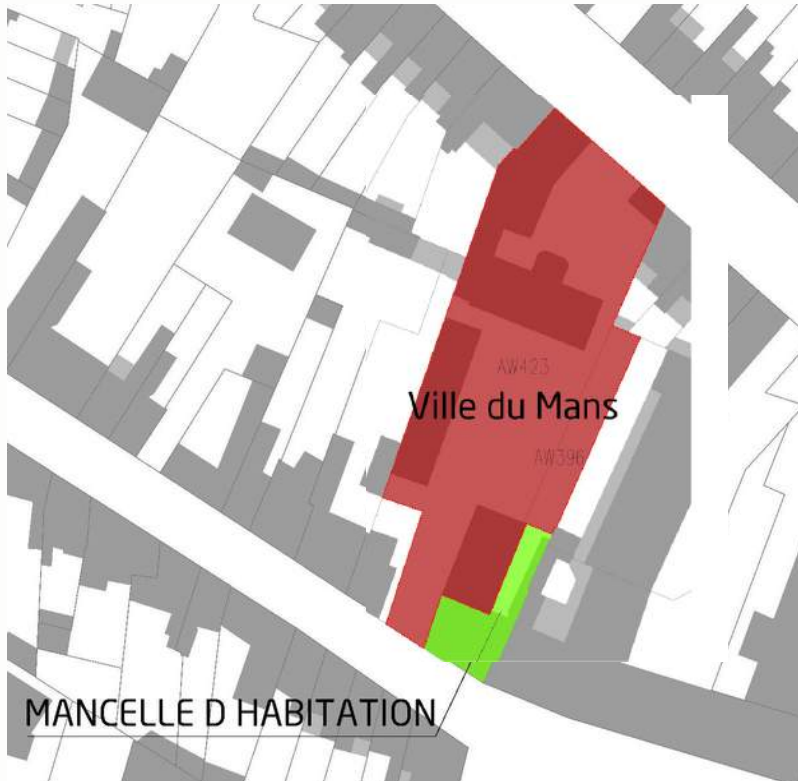


Les caractéristiques principales

Adresse	39b rue Voltaire
Surface de la parcelle	environ 1700m ²
Surface Bâtie existante	environ 630m ² au sol
Parcelles	AW396/423
Proximité transport	le site se situe à 5min du réseau de bus L7, 20 (Calandre), à 7min de la future chronoligne C4 (Louis Blanc), à 10min du tramway (place des Jacobins).
Proximité centralité de quartier	Le site se situe entre 2 centralités de quartier, celle du quai Ledru Rollin et celle de la Chasse royale, il est également situé à proximité directe de l'hypercentre ville du Mans.



La maîtrise foncière



L'ensemble de la parcelle est maîtrisée par la Ville du Mans. La parcelle est accolée à un immeuble appartenant à Mancelle d'Habitation.

L'occupation actuelle



Le site est en partie occupé par l'ancienne imprimerie communautaire quelques pièces sont encore occupées en RDC des bâtiments 1 et 2 mais l'imprimerie est vouée à entièrement déménager. L'ensemble se compose de bâtiments de plusieurs époques.

Le bâtiment du centre (2) est plus ancien que la partie donnant sur la rue Voltaire (1). Le site se compose également d'un bâtiment en bois (lieu de stockage pour les musées du Mans), (3) et d'un immeuble à l'arrière (4). Le site étant encore partiellement occupé, il sera nécessaire de prendre en compte le transfert des services dans le planning du projet.

De grands arbres se situent au centre de la parcelle et à l'avant.



Vue depuis la rue Voltaire



Vue du bâtiment principal



Photo prise depuis le bâtiment principal vers l'Est



Photo prise depuis la rue de Sieyès



Photo prise depuis l'arrière de la parcelle



Photo prise depuis l'arrière de la parcelle



Photo du bâtiment donnant sur la rue Voltaire

La programmation

A cet emplacement, proche de l'hyper-centre, une programmation mixte (logements/bureaux/équipements...) pourrait permettre de reconvertir les bâtiments existants.

Le quartier étant sous doté en logements sociaux, une part de la programmation pourra en proposer.

Les enjeux urbains

LA COMPOSITION URBAINE

Le projet devra démontrer une réflexion sur la reconversion des bâtiments existants. En effet, certains bâtiments peuvent présenter un intérêt architectural. Il serait intéressant de s'interroger sur leur réhabilitation, leur reconversion ou bien même leur surélévation ou extension.

Le site est composé d'une parcelle étroite qui se développe en longueur pour déboucher sur la rue Sieyes. Les habitations situées autour son majoritairement des logements en R+1+combles. La rue Voltaire se caractérise par des alignements de Mancelles. Le projet devra prendre en compte les vis à vis et l'ensoleillement par rapport aux constructions existantes.

Le site se situe dans le périmètre des 500m des Monuments Historiques. Le Mans Métropole enverra les recommandations de l'ABF sur se site au candidats retenus. Le Mans Métropole se charge de présenter les offres à l'Architecte des Bâtiments de France.

LA PRISE EN COMPTE DU VÉGÉTAL

La parcelle compte plusieurs arbres de hautes tiges au centre et au Nord du terrain, ces arbres sont un atout pour la parcelle, le projet devra les conserver au maximum.

L'ACCÈS

La parcelle étant traversante, Il sera nécessaire de gérer le débouché sur la rue de Siéyès, son accès étant étroit.

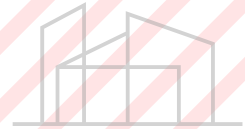
Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Qualité de la reconversion/réhabilitation

Plusieurs bâtiments sont intéressants d'un point de vue du patrimoine, Les propositions devront s'interroger sur la reconversion d'une partie de ces bâtiments (surélévation, réhabilitation...).

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Critère n°2 :

Une mixité programmatique

La parcelle étant située à proximité du centre ville et de la centralité de quartier, un programme mixte pourrait être intéressant et permettre de réhabiliter les bâtiments.

Thème



Une programmation innovante

Critère n°3 :

Traitement des espaces extérieurs résidentiels

Le site se compose de plusieurs sujets végétaux intéressants, le projet devra valoriser ce patrimoine.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Le contexte réglementaire

Hauteurs : 10m maximum

Zonage : U mixte 1

Coefficient nature : 0,3

Périmètre abords MH



Plan de zonage

- U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale
- Secteurs de risque «inondations» (PPRI)



Plan du coefficient nature

- 0,3



Plan des hauteurs

- zone 10 mètres maximum

Annexes techniques

Les réseaux



Réseaux Eau :

Conduite de distribution



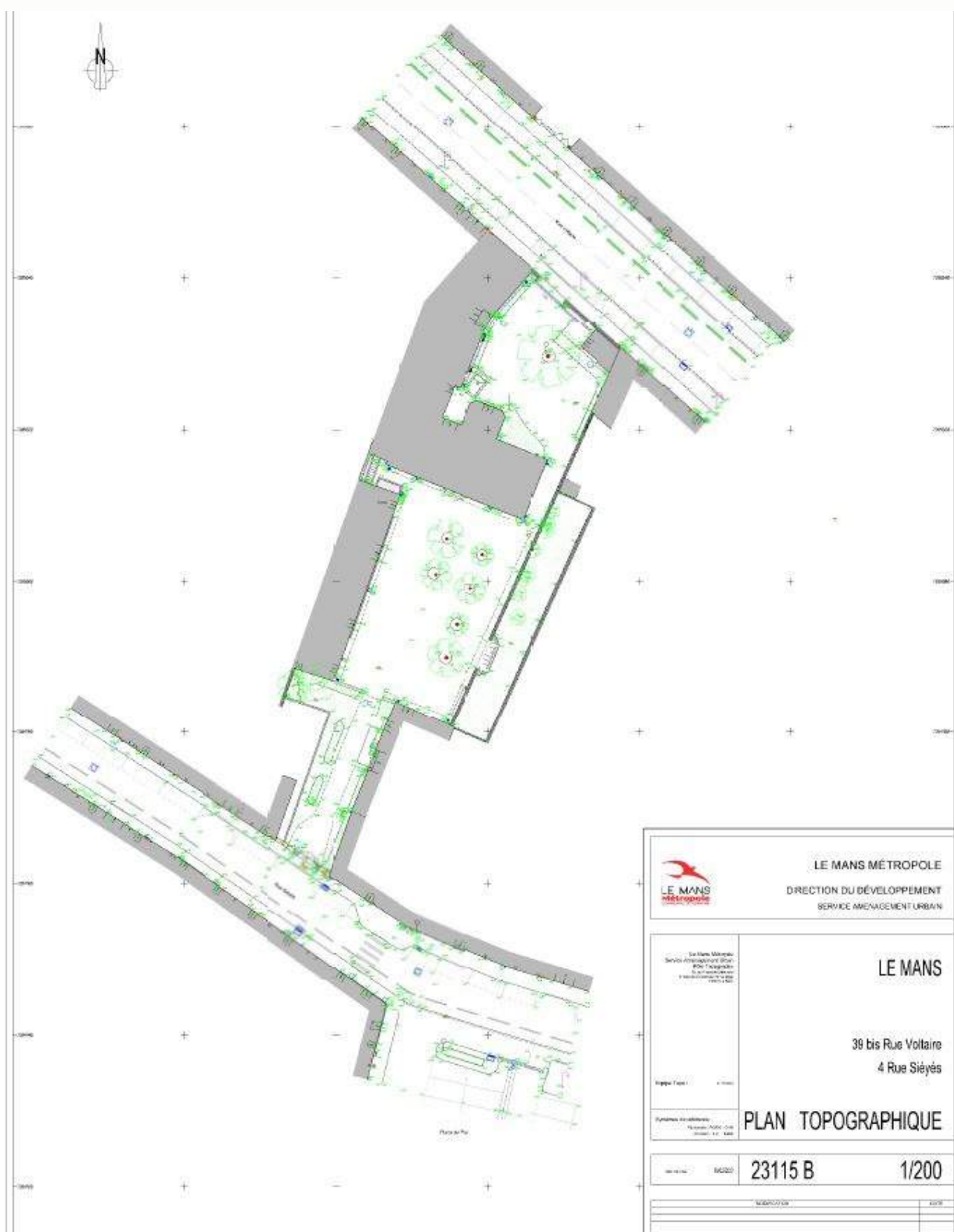
Réseaux Assainissement :

Réseau Pluvial
Réseau Vanne
Réseau Unitaire



Annexes techniques

La topographie

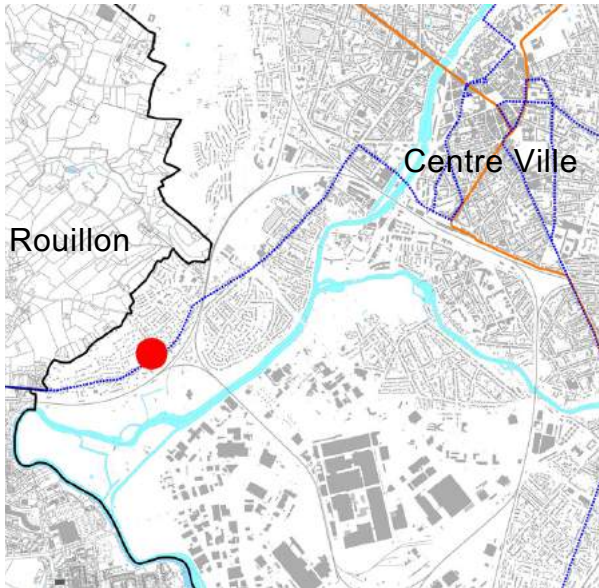


The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles stacked vertically. Below these, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red. The text is centered over the lower part of the hatched areas.

Ancien Presbytère St Georges

Présentation du site

Situation



Le site se situe au 176 rue de Sablé au Mans. Il s'agit de l'ancien presbytère St Georges. La parcelle bénéficie de sa proximité avec la centralité de quartier de la rue Sablé à l'angle avec la rue Follerau, "le petit St George". Elle est constituée d'un bâtiment d'habitation et de jardins potagers.

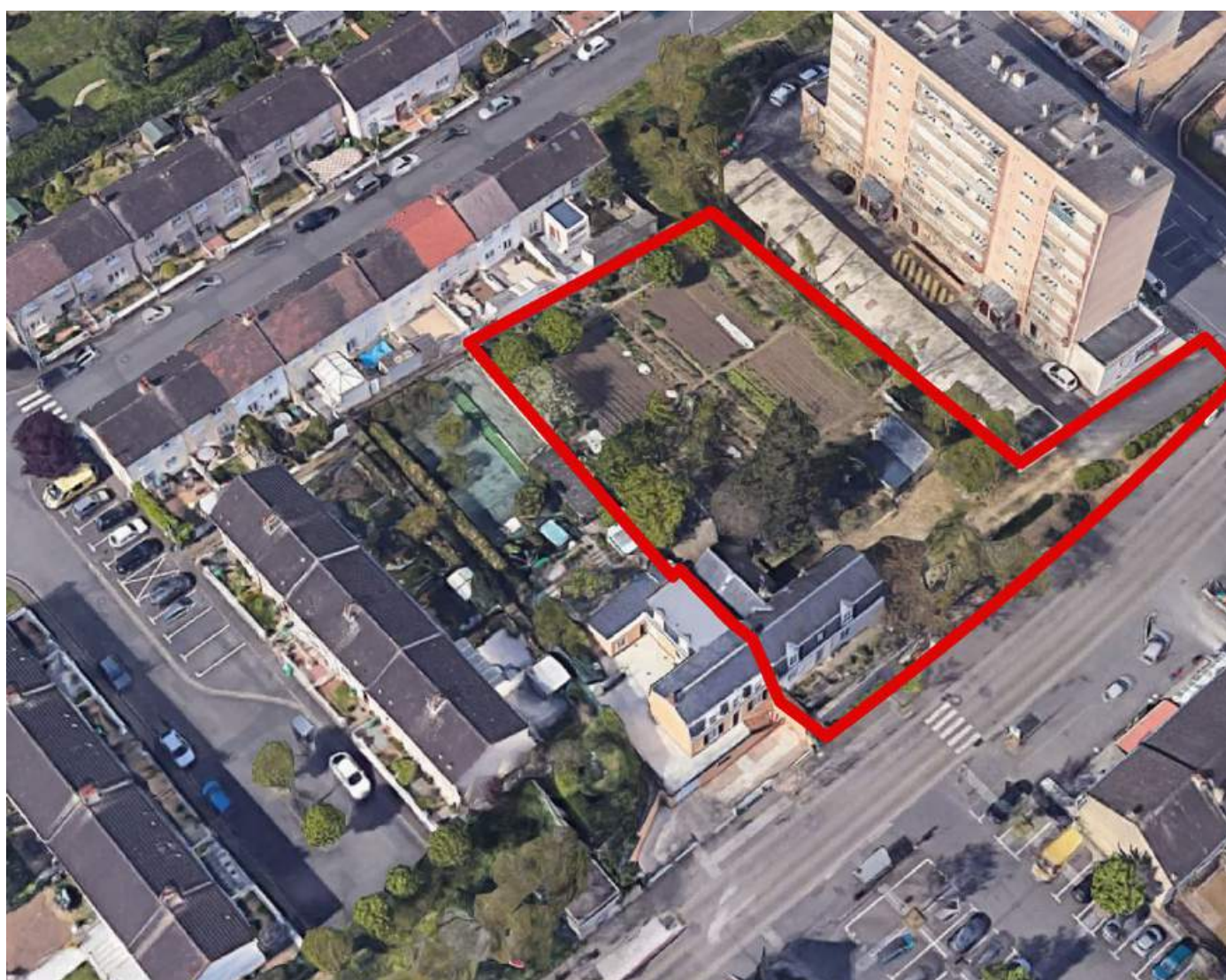
Légende

- Éducation
- Santé
- Culture
- Équipement public
- Sport
- Culte
- Parking
- Linéaire commercial
- Linéaire TRAM / Setram
- Linéaire SNCF
- Linéaire BUS / Setram
- Parcs / Jardins



Les caractéristiques principales

Adresse	176 rue de Sablé
Surface de la parcelle	environ 1700m ²
Surface Bâtie existante	environ 150m ² au sol
Parcelles	KZ863
Proximité transport	le site se situe en face de l'arrêt de bus Folleray (lignes 4, 32,34), à terme la Chronoligne C4 passera par la rue de Sablé.
Proximité centralité de quartier	Le site se situe à proximité directe de la centralité du quartier du Petit st Georges, à l'angle avec la rue Folleray..



La maîtrise foncière



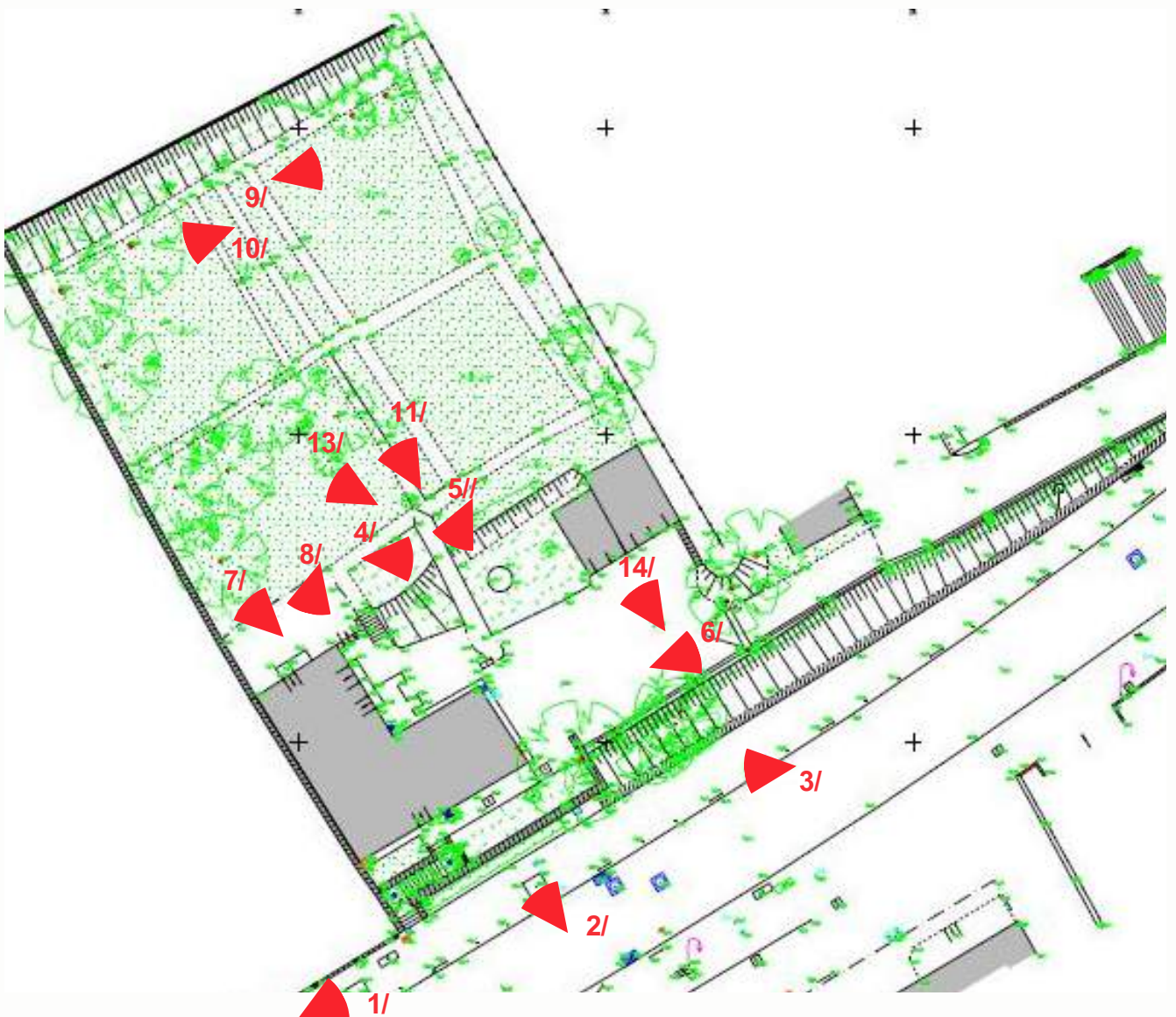
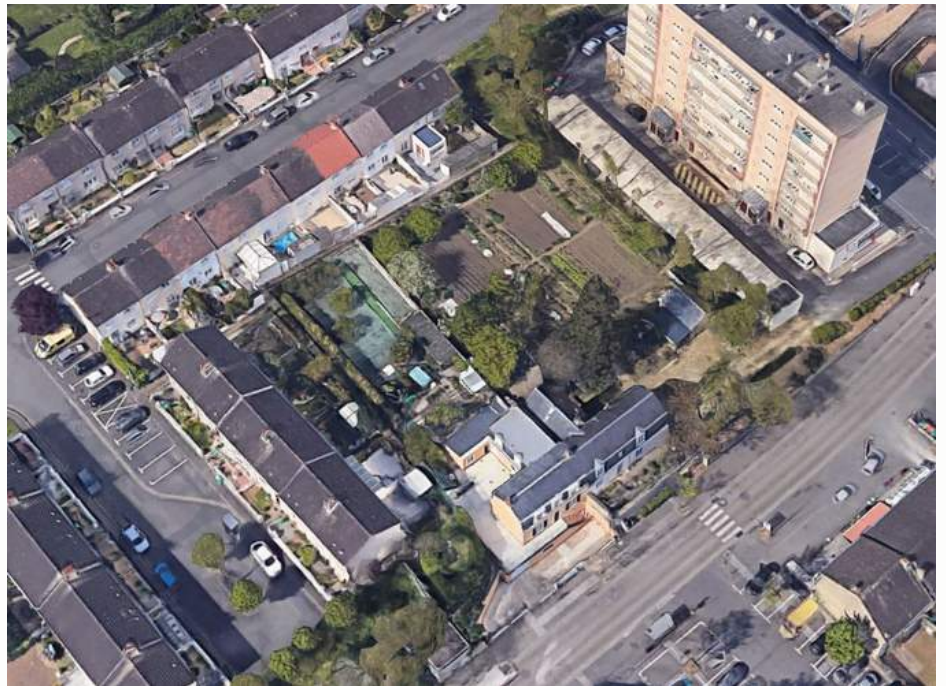
L'ensemble de la parcelle est maîtrisée par la Ville du Mans. La parcelle est accolée à une maison d'habitation appartenant à des propriétaires privés.

L'occupation actuelle



Le site est occupé par l'ancien presbytère St Georges aménagé comme une maison d'habitation sur un RDC+combles aménagés. L'arrière du terrain était jusqu'alors exploité en tant que jardins partagés par la paroisse.

Repérage photographique





1/Vue depuis la rue de Sablé



2/Vue Vue depuis la rue de Sablé



3/Vue depuis la rue de Sablé



11/vue du jardin



4/ Vue depuis le jardin



5/Arrière du Presbytère



6/entrée de la parcelle



7/



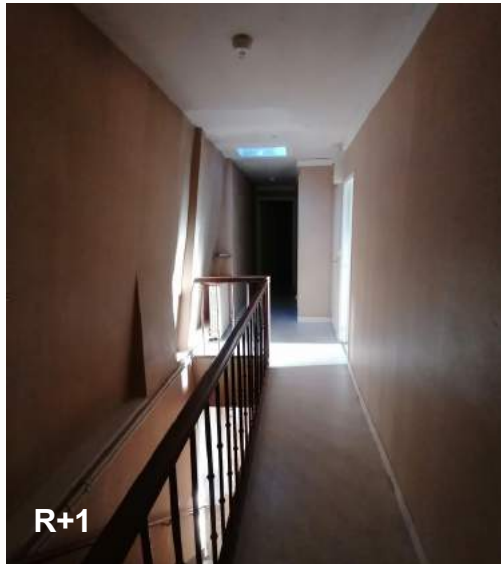
R+1



couloir RDC



8/



R+1



RDC



9/



10/



cuisine RDC



12/



13/



R+1

La programmation

Le site pourra accueillir des typologies de logements mixtes (petits collectifs, individuels, intermédiaires...). Afin de favoriser les parcours résidentiels dans le quartier, le projet pourra prévoir des logements en accession abordable à la propriété.

Les enjeux urbains

LA COMPOSITION URBAINE

Le presbytère se situe dans un tissu urbain mixte constitué à la fois d'immeubles de grande hauteur (copropriété située à l'Est) et de maisons individuelles. L'arrière de la parcelle débouche sur un cheminement privé qui donne sur l'arrière des habitations. Les limites avec les constructions voisines devront donc être étudiées finement.

Le presbytère est accolé à une maison d'habitation, la conservation du bâtiment est donc une solution à privilégier (surélévation possible). Les limites avec parcelles alentours (maison voisine, garages de la copropriété à l'Est) peuvent être interrogées pour une vision plus globale.

LA PRISE EN COMPTE DU VÉGÉTAL

La parcelle est constituée d'anciens jardins portagés. Plusieurs arbres sont présents en limite et au centre de la parcelle. Ils pourront être conservés pour limiter les vis à vis.

L'ACCÈS

La parcelle est desservie par un cheminement taluté depuis la rue de Folleray. Cet accès nécessite un vrai aménagement.

Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Qualité de la reconversion/réhabilitation

L'ancien presbytère pourra faire l'objet d'une réhabilitation/extension afin de respecter le tissu urbain existant.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Critère n°2 :

L'écriture architecturale et les formes urbaines

L'arrière du terrain est constructible. Les formes urbaines mises en oeuvre devront s'insérer dans le tissu urbain existant, à la fois vis à vis du presbytère existant, des immeubles de grande hauteur et des maisons voisines.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Critère n°3 :

Accession abordable à la propriété

Le quartier est peu doté en logements abordables, une programmation de ce type avec des typologies urbaines innovantes serait intéressante.

Thème



Une programmation innovante

Le contexte réglementaire

Zone Umixte 1

Zone Hauteur : 10m maximum

Hauteur le long de la voie : 16m maximum

Coefficient nature : 0,3



Plan de zonage

U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale



Plan du coefficient nature

0,3



Plan des hauteurs

zone 10 mètres maximum

voie 16 mètres maximum

Annexes techniques

Les réseaux

Le site est situé dans le secteur d'étude obligatoire pour le raccordement au réseau de chaleur urbain

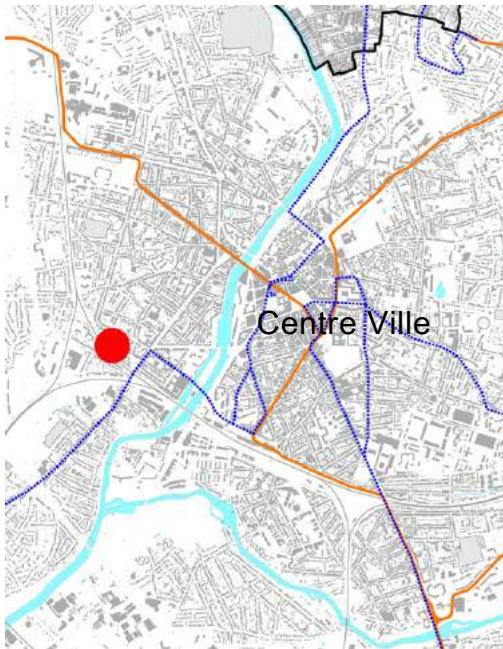


The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles stacked vertically. In the lower half, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red. The text is centered over the lower half of the page.

Impasse du Pâtis St Lazare

Présentation du site

Situation



Le site se situe dans le quartier du Pâtis à proximité des commerces présents le long de l'avenue de la Libération et à proximité de la place du Pâtis lieu du marché.

Le site est un ancien terrain de la société EDF. Il est encadré à l'Ouest par la voie SNCF et à l'Est par les fonds de jardins des mancelles du boulevard Carnot. Il se situe au bout d'une voie en impasse.



Les caractéristiques principales

Adresse	18 impasse du Pâtis St Lazare
Surface de la parcelle	6902 m ²
Surface Bâtie existante	environ 700m ² au sol
Parcelles	LV190
Proximité transport	le site se situe à proximité de l'avenue de la Libération où passera à terme la chronoligne C4. Actuellement, l'arrêt St Lazare accueille la ligne 4 du bus.
Proximité centralité de quartier	Le site se situe à proximité directe de la centralité du Pâtis et notamment de la place du marché.



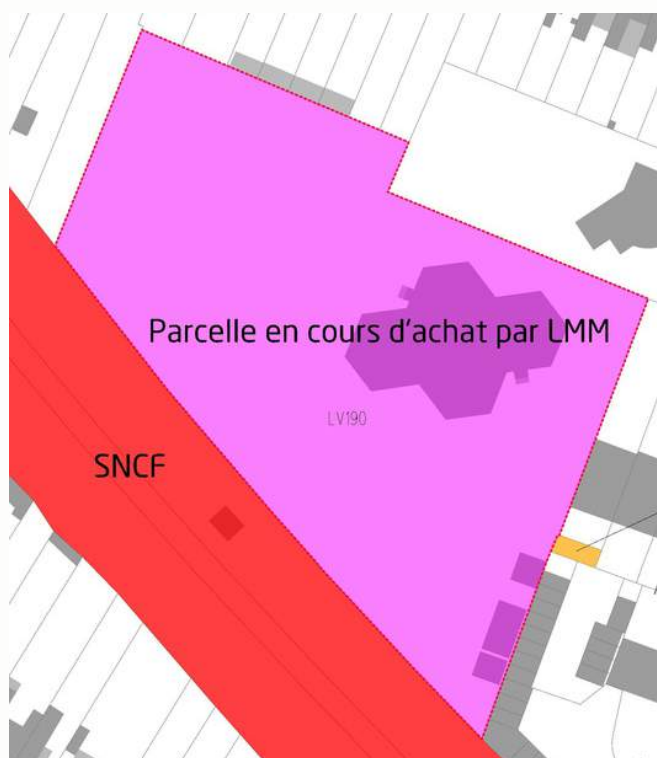
L'histoire du site



Le site était occupé par EDF. Jusqu'en 1970 des cuves étaient installées sur la parcelle, le bâtiment existant sera construit par la suite.

La maîtrise foncière

L'ensemble de la parcelle est en cours d'acquisition par Le Mans Métropole.



L'occupation actuelle



Le site se compose d'un bâtiment de bureau (1) et d'un espace de stationnement (2) situé au Nord du site. Le site est arboré, la limite avec la voie SNCF est talutée et doublée d'une haie. Le site se situe au bout d'une voie en impasse, l'accès est donc peu visible.



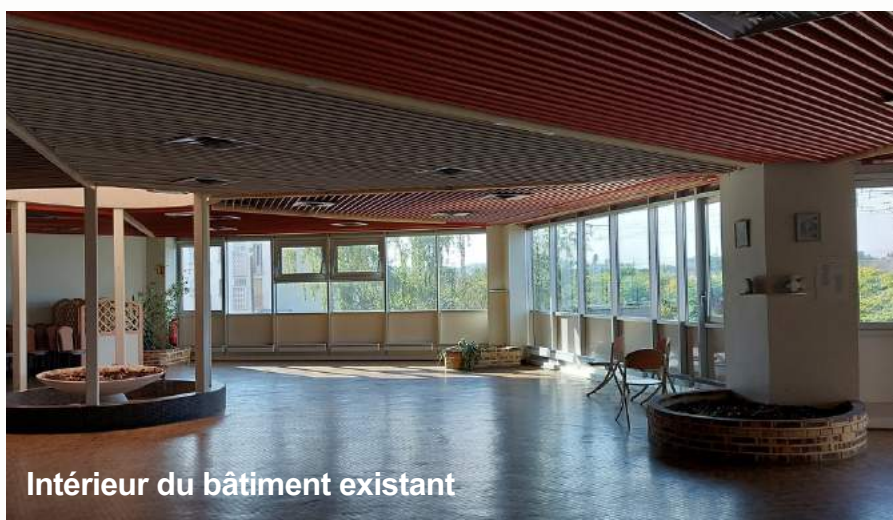
Vue du bâtiment de bureau existant



Vue depuis l'impasse



Parking existant au Nord du site



Intérieur du bâtiment existant

Le programme

Le site pourra accueillir des typologies de logements mixtes (collectifs, individuels, intermédiaire...). Le quartier étant peu doté en logements sociaux, un minimum de 20% sera demandé conformément au PLH.

Les enjeux urbains

LA COMPOSITION URBAINE

La parcelle est enclavée d'une part par la voie de chemin de fer et de l'autre par les fonds de jardins des parcelles voisines. La question du traitement des limites et des gabarits est donc prépondérante. Il s'agira à la fois de garantir l'intimité des parcelles voisines mais aussi de préserver les futures habitations des nuisances de la voie ferrée située à proximité.

LA PRISE EN COMPTE DU VÉGÉTAL

La parcelle est en partie végétalisée. La limite Sud est longée par une haie en talu par rapport à la voie ferrée. Le centre de la parcelle présente de grands sujets qu'il serait intéressant de conserver.

L'ACCÈS

La parcelle est desservie par une voie en impasse peu large. Le projet devra prendre en compte cette accessibilité difficile.

Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Prise en compte des riverains dans le processus de définition du projet

Compte tenu du contexte urbain enclavé et de la proximité des jardins privés , le projet devra être réfléchi en concertation avec les habitants. La proposition reposera plus sur une méthodologie de projet que sur un projet architectural défini.

Thème



Modes de conception expérimentaux

Critère n°2 :

L'écriture architecturale et les formes urbaines

Les formes urbaines mises en oeuvre devront s'insérer dans le tissu urbain existant. A la fois vis à vis des jardins existants mais également vis à vis des nuisances de la voie ferrée.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Le contexte réglementaire

Zone Umixte 1

Zone Hauteur : 10m maximum

Coefficient nature : 0,3

Servitude T1 liée aux abords des voies ferrées



Plan de zonage

U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale



Plan du coefficient nature

0,3



Plan des hauteurs

zone 10 mètres maximum

Annexes techniques

Les réseaux



Réseaux Eau :

Conduite de distribution



Réseaux Assainissement :

Réseau Pluvial
Réseau Vanne
Réseau Unitaire

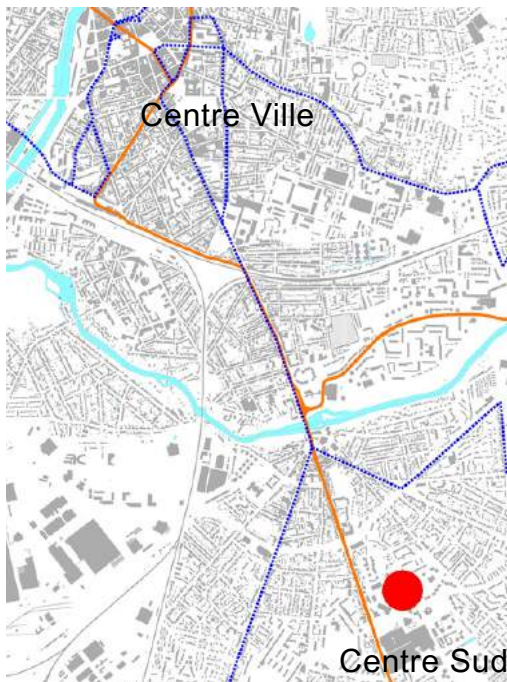


The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles arranged vertically. Below these, there is a large, irregular shape filled with diagonal white hatching lines. The text is centered over this hatched area.

Vauguyon/ rue Alfred Sisley

Présentation du site

Situation



Le site se situe au Sud du Mans dans le quartier Vauguyon à proximité du Carrefour Centre Sud et de l'arrêt de tramway Goya.

Il s'agit d'un terrain déjà bâti le long de la rue Alfred Sisley, entre le centre commercial et les résidences situées rue des Bigarreux.

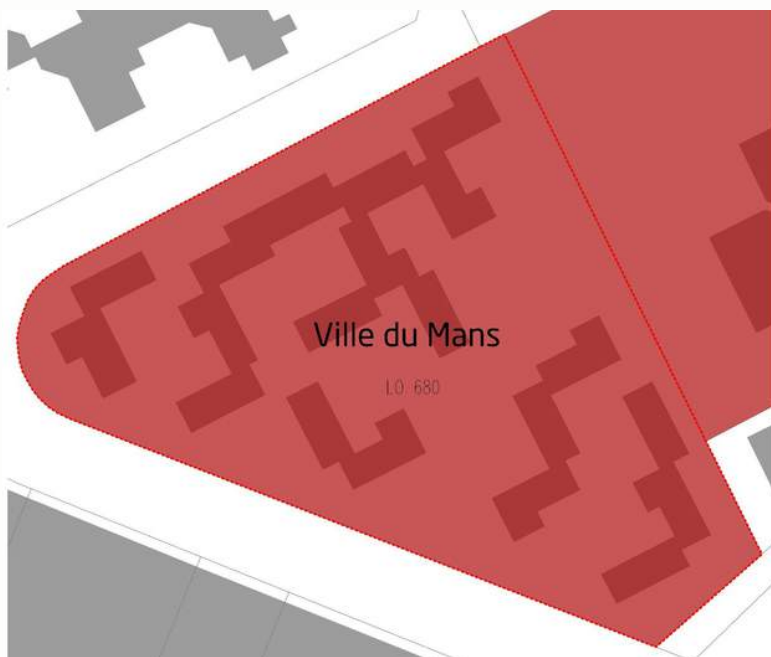


Les caractéristiques principales

Adresse	99 rue des Bigarreux
Surface de la parcelle	environ 7600m ²
Surface Bâtie existante	environ 2000m ² au sol
Parcelles	IO690
Proximité transport	le site se situe près de l'arrêt de tramway Goya de la ligne 1
Proximité centralité de quartier	Le site se situe à proximité directe de la centralité du quartier du centre Sud.



La maîtrise foncière



L'ensemble de la parcelle est maîtrisée par la Ville du Mans.

L'occupation actuelle



Le site est actuellement occupé par un ensemble de maisons individuelles peu denses gérées par Le Mans Métropole Habitat. Quelques arbres sont également présents sur la parcelle.



Angle de la rue des Bigarreux et de la rue Alfred Sisley

Alée Suzanne Valadon



Rue des Bigarreux



Rue Robert Collet

La programmation

Le site pourra accueillir un programme mixte (activités, commerces, logements...) avec des typologies de logements diversifiées, petits collectifs, intermédiaires et individuels. Le projet devra prévoir 30% de logements PLS en partenariat avec Le Mans Métropole Habitat réparties comme suit : 45% de T2, 25% de T3, 25% de T4, 5% de T5. Les logements en PLS individuels devront bénéficier d'un garage.

Les enjeux urbains

LA COMPOSITION URBAINE

Le projet s'inscrit dans un contexte urbain de grands ensembles avec des immeubles agencés selon un plan libre. Une place importante est donc laissée aux espaces extérieurs végétalisés.

Le projet devra s'inscrire dans ce contexte en privilégiant l'implantation des ensembles plus denses sur la rue des Bigarreaux où les hauteurs sont plus importantes et en limitant les vis à vis vers le cœur d'îlot. Le projet pourra s'appuyer sur l'orientation Nord Sud de la parcelle.

LA PRISE EN COMPTE DU VÉGÉTAL

Le projet devra créer un cœur d'îlot végétalisé en rationalisant les espaces dédiés au parking. La parcelle compte plusieurs arbres de hautes tiges, ces arbres sont un atout pour le site, le projet devra donc les conserver au maximum.

L'ACCÈS

Le projet devra se connecter aux allées existantes au Nord- Sud et Est Ouest.

Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

La qualité architecturale et les formes urbaines

Les formes urbaines mises en oeuvre devront s'insérer dans le tissu urbain existant. Les gabarits et les typologies proposés devront permettre de créer des bâtiments ouverts sur l'extérieur et vers les espaces végétalisés du cœur d'îlot.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Critère n°2 :

Traitement des espaces extérieurs résidentiels

Le site se compose de plusieurs sujets végétaux intéressants, le projet devra valoriser ce patrimoine et développer des espaces extérieurs végétalisés pour ses futurs habitants.

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Le contexte réglementaire

Hauteurs : 16m maximum

Zonage : U mixte 1

Coefficient nature : 0,3

Etude du raccordement au réseau de chaleur obligatoire



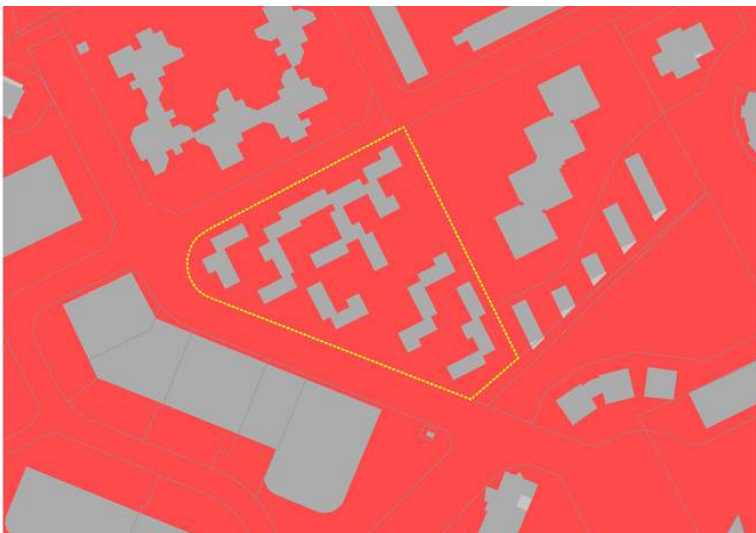
Plan de zonage

U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale



Plan du coefficient nature

0,3



Plan des hauteurs

zone 16 mètres maximum

Annexes techniques

Les réseaux



Réseaux Eau :

 Conduite de distribution



Réseaux Assainissement :

 Réseau Pluvial

 Réseau Vanne

 Réseau Unitaire

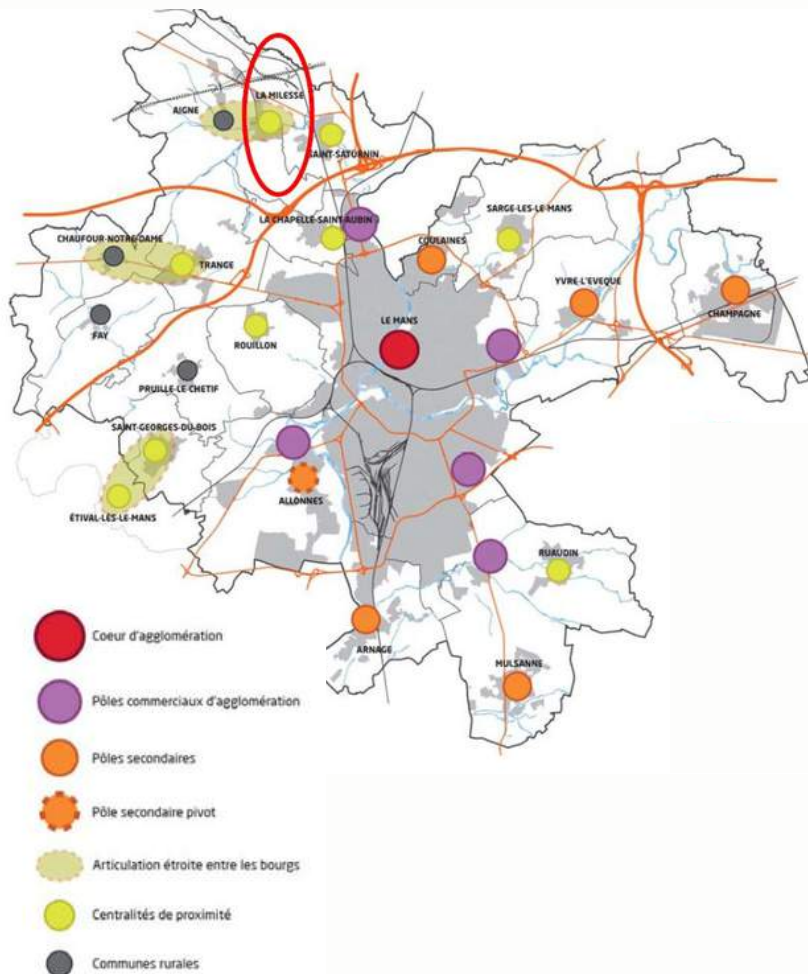


The background is a solid red color. In the upper right, there are two concentric white circles. In the center, there are two solid light-red circles stacked vertically. Below these, there are two large, overlapping circular areas filled with a diagonal hatched pattern in a slightly darker shade of red. The text is centered over the lower part of the hatched areas.

La Milesse /Ilot Dr Jean Piere Mantey

Présentation du site

Situation



La Milesse est une commune de seconde couronne située au Nord Ouest de l'agglomération mancelle.

L'ilot Docteur Jean Pierre Mantey se localise en plein cœur du bourg, à proximité immédiate des commerces et des équipements publics (mairie, écoles, centre socio-culturel,...).

En continuité de la place de l'Europe, place commerçante du village, le site est bordé d'un côté par la rue de Sillé, l'axe principal du bourg, et la rue de la Gare. Un arrêt de bus situé à 150 mètres permet de relier le bourg de La Milesse au centre-ville du Mans.



Les caractéristiques principales

Adresse	angle de la rue de Sillé et de la rue de la gare, La Milesse
Surface de la parcelle	3115 m ²
Surface Bâtie existante	environ 550m2
Parcelles	AA18-23/35-40
Proximité transport	le site se situe le long de la ligne 20 du réseau Sétram
Proximité centralité de quartier	Le site se situe dans le bourg de la commune.



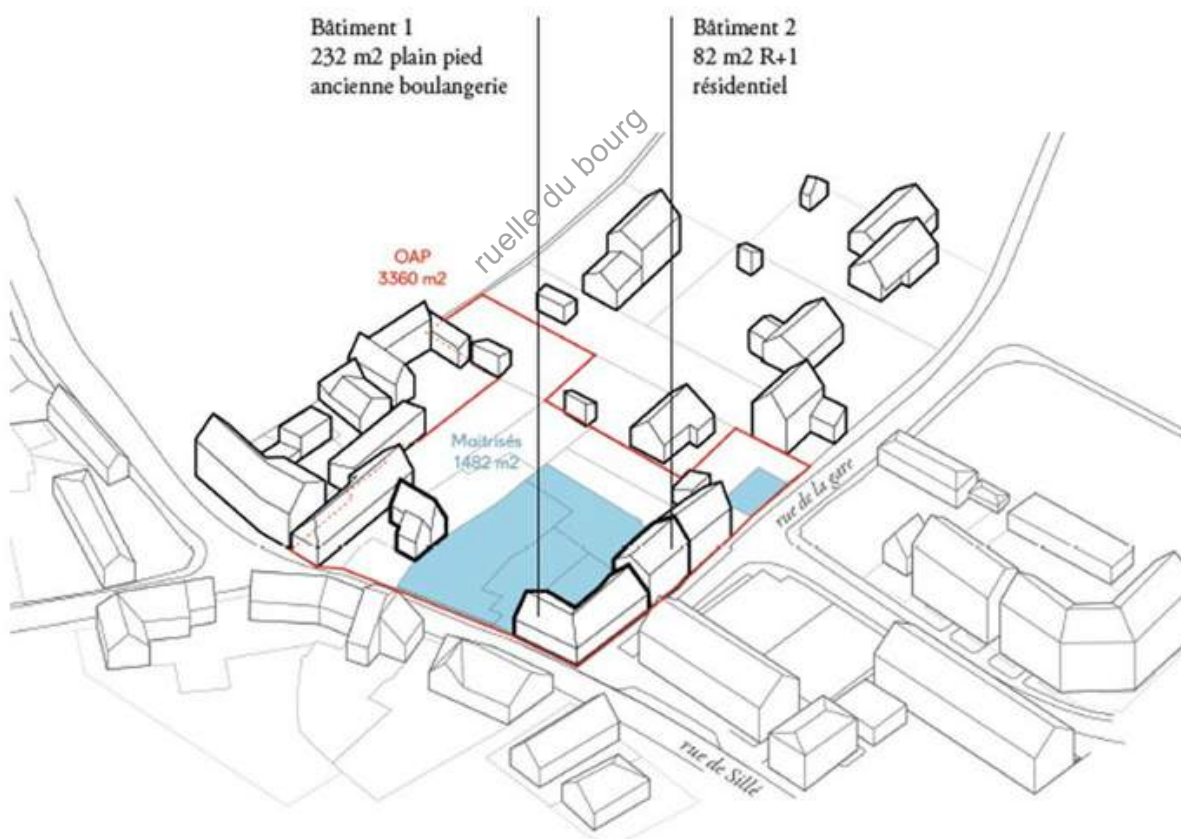
L'occupation actuelle



Le site se compose aujourd'hui de :

- bâtiments implantés à l'alignement, dont plusieurs maisons d'habitation (1), un bâtiment à l'angle qui accueillait autrefois la boulangerie du village (2), et une longère (3),
- un cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes.

Les terrains de l'îlot sont peu exploités, mais certains sont encore habités.





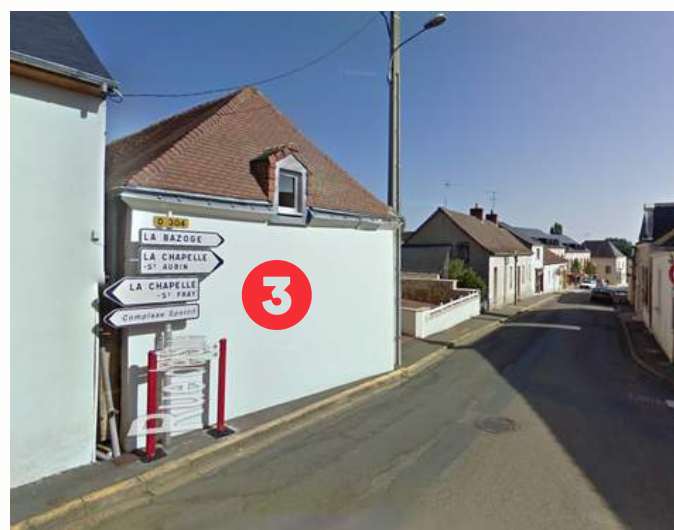
Vue depuis la ruelle du bourg



Débouché de la ruelle du bourg



rue de la Gare



La longère au 24 rue de Sillé



Vue de l'ancienne Boulangerie, rue de Sillé

La programmation

L'enjeu principal de ce secteur est de conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte. Cette opération devra comprendre une partie de locaux tertiaires répondant à une offre de soin.

Cette offre s'étend sur une surface d'environ 250m² et devra être accessible au rez-de-chaussée depuis la rue de la gare et la rue de Sillé.

Concernant les logements, ils devront majoritairement être des T2 ou des T3 (duplexe possible) pour permettre à la commune d'attirer de jeunes couples ou d'accompagner les personnes âgées milessoises dans leur parcours résidentiel. Les logements pourront être en accession ou locatif.

Les enjeux urbains

ALIGNEMENTS ET IMPLANTATIONS

Le long de la rue de Sillé, un retrait du bâtiment devra être prévu de façon à élargir l'espace public à cet endroit, et permettre un aménagement de celui-ci, qui soit notamment plus sécurisé pour les circulations routières et piétonnes.

Dans le même temps, le retrait sera minimisé au droit du pignon de l'Ancienne Boulangerie pour maintenir l'héritage morphologique du village rue. Pour les mêmes raisons, les habitations situées sur les parcelles AA 37 et 38 pourront être éventuellement conservées et intégrées au projet architectural.

GABARITS ET VOLUMES

Le site s'intègre à un tissu urbain composé à la fois :

- de maisons individuelles témoignant de l'histoire du village-rue le long de la rue de Sillé au Sud et à l'Ouest,
- de maisons de type pavillonnaire au Nord,
- et d'un ensemble mixte d'immeubles collectifs R+2 à l'Est.

Les bâtiments construits sur cet ilot devront s'intégrer à ce tissu en proposant une densité adaptée à sa situation en cœur de bourg mais aussi à la perception des gabarits par les riverains. La prise en compte de la topographie dans cette perception est importante.

Les logements pourront être dans des volumes suffisamment fins pour permettre de proposer des logements traversants Nord-Sud et Est-Ouest.

PHASAGE ET PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le projet devra s'adapter à une réalisation en plusieurs phases selon l'avancée des acquisitions et des opportunités foncières du secteur.

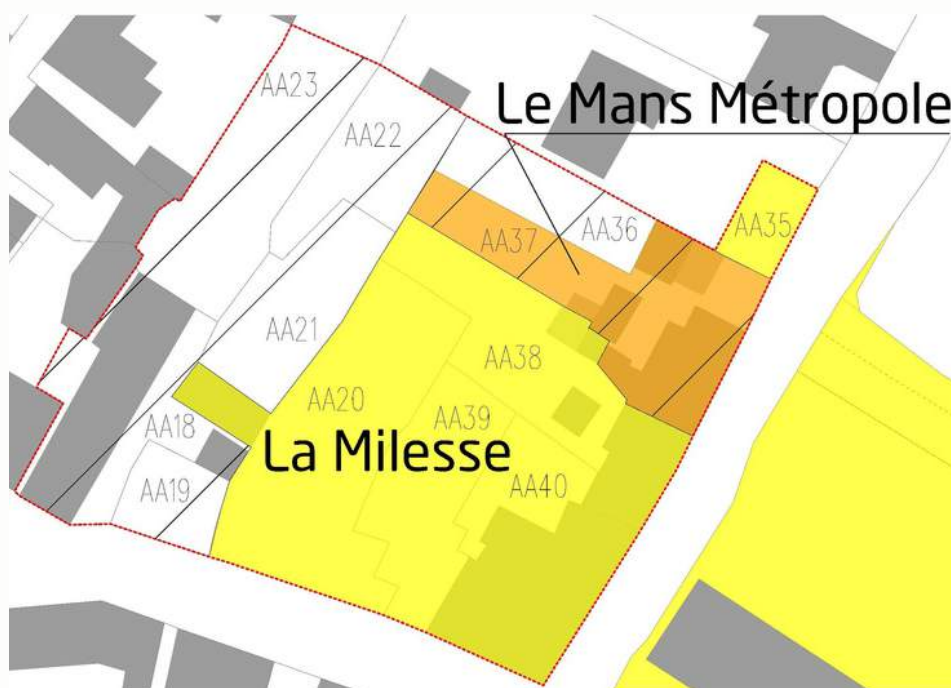
La première phase correspond aux terrains propriétés de la Mairie et de Le Mans Métropole. Les terrains restants pourront être acquis sur le long terme et faire l'objet d'une deuxième phase, charge au lauréat de se rendre propriétaire de ces foncières si nécessaire.

DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès se fera par la rue de la Gare, avec un stationnement en cœur d'îlot permettant de préserver les façades sur rue.

La disposition des places de stationnement pourra être envisagée en RDC semi-enterré du bâtiment en cœur d'îlot en utilisant la topographie du site, Cela permettra que les véhicules soient peu visibles depuis l'espace public et les logements, et que le cœur d'îlot soit vécu comme un parc largement planté.

La maîtrise foncière



La commune de La Miliesse est propriétaire d'une grande partie des terrains 1400m². La parcelle AA 37 370m² est en cours d'acquisition par Le Mans Métropole. Des parcelles privées sont intégrées au périmètre de réflexion car situées à proximité des parcelles publiques.

Les critères de sélection pour ce site

Critère n°1 :

Programmation mixte

Le projet devra intégrer des locaux tertiaires afin d'installer une offre de soin (250m²). Cette programmation devra s'accompagner de la mise en oeuvre de logements. Ces logements devront permettre d'accompagner le parcours résidentiel des seniors habitants les pavillons de la commune ainsi que les familles.

Thème



Une programmation innovante

Critère n°2 :

L'écriture architecturale et les matériaux de construction

L'architecture devra s'intégrer au tissu urbain du centre bourg en permettant, sur une partie de l'opération, la mise en oeuvre de matériaux bio-sourcés ou locaux (labélisation envisagée)

Thème



Conception architecturale et urbaine exemplaire

Le contexte réglementaire

Zonage : Umixte 1 et Umixte 2a
Hauteurs : 10m maximum.
Coefficient nature : 0,2

Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation



Plan de zonage

- U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale
- U mixte 2a - Zone urbaine mixte de centralité, cœur marchand



Plan du coefficient nature

- 0,2



Plan des hauteurs

- zone 10 mètres maximum

Conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte logements Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte

- Le site se localise en plein cœur de bourg le long de la route départementale 304 vers Sillé-le-Guillaume et en continuité des aménagements de la place de l'Europe.
- Superficie : 3 115 m²
- Zonage : U mixte 1, U mixte 2
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

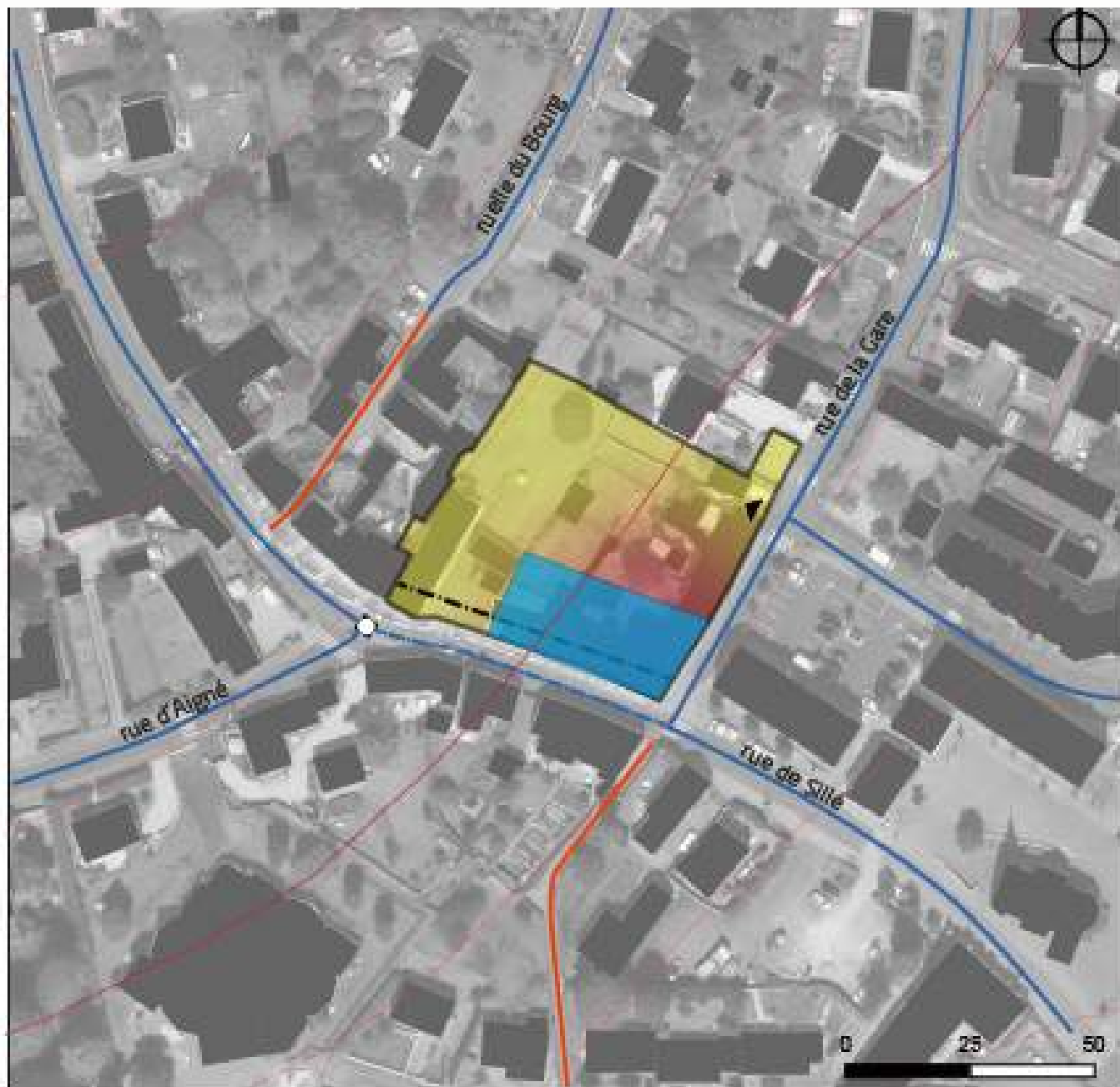
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maisons individuelles implantées à l'alignement et cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes. La mise en œuvre d'une opération mixte logements / locaux d'activités sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Secteur situé sur les coteaux qui descendent vers le ruisseau de L'Antonnière : topographie marquée et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Sillé-le-Guillaume et de la Gare. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rues de Sillé et de la Gare, ruelle du bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'opération de renouvellement urbain sur ce secteur permettra de conforter la centralité de bourg avec une opération mixte de logements et de locaux pour l'accueil de professions médicales.
- Le programme de logements devra permettre d'attirer de jeunes couples ou d'accompagner les personnes âgées milesséennes dans leur parcours résidentiel.
- Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain en proposant une densité adaptée à la situation en cœur de bourg mais aussi à la perception des gabarits par les riverains en tenant compte de la topographie. Cette insertion pourra également s'appuyer sur l'aménagement d'un parc planté en cœur d'îlot.
- La reconfiguration de cet îlot devra permettre la poursuite des aménagements de voirie, réalisés à partir de la place de l'Europe, jusqu'au croisement de la rue de Sillé-le-Guillaume avec la rue d'Aigné. Un retrait des constructions favorisant ces aménagements pourra être imposé le long de la rue de Sillé. En revanche, le retrait sera minimisé au droit du pignon de l'Ancienne Boulangerie pour maintenir l'héritage morphologique du village rue.
- L'accès véhicule se fera par la rue de la gare avec un stationnement en cœur d'îlot permettant de préserver les façades sur rue. Ce stationnement devra être intégré aux bâtiments.
- Le pôle médical sera adressé sur la rue de Sillé et la rue de la Gare en continuité de la centralité de bourg.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sillé-le-Guillaume et rue de la Gare. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec des locaux destinés aux professions de santé au rez-de-chaussée de la rue de Sillé.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- . - . Principe de voie à créer
- = Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (rue, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- | Retrait des constructions
- ! Vues à maintenir
- ⊙ Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Annexes techniques

Les réseaux



- Eaux usées
- Eaux pluviales
- Eaux vannes