

Fiche de présentation :

Ferme urbaine de Belle Beille

Adresse	Croisement avenue Notre Dame du Lac et boulevard Beaussier, 49000 Angers
Surface de la parcelle	10 000 m ²
Surface cultivable	6 000 m ² environ
Propriétaire	Ville d'Angers
Zonage PLUi	N et Udru (partie sud)
Références cadastrales	HT 0033



Vue aérienne du site, en rouge (délimitation approximative)

1. Contexte

Le site est situé au nord ouest de l'Avenue Notre Dame du Lac, à proximité immédiate du campus de Belle Beille, de l'ISTOM et Polytech. Il est aujourd'hui sans usage. Il accueillait un terrain de Rugby et dernièrement de façon temporaire des gens du voyage. Il se situe à proximité immédiate de l'étang St Nicolas, qu'il surplombe. Il présente des caractéristiques paysagères préservées et des perspectives uniques vers l'étang St Nicolas, qui ont pu échapper à toute urbanisation au cours des années passées : le projet futur devra prendre en compte ce cadre privilégié.

2. Caractéristiques techniques

Caractéristique	Commentaires
Agronomie	Peu de terre en surface, schistes affleurants Prévoir un chaulage pour remonter les taux de Ca ²⁺ et Mg ²⁺ Nord-ouest : bonne valeur agronomique Sud-est : irrigation nécessaire ; Apporter de la matière organique facilement assimilable
Pollution	pas de pollution en ETM, et valeurs de CTO et HAP sous les bruits de fond
Exposition	Ensoleillement important

Accès	Voilure, bus, vélos, piétons
Analyses conduites	Pollution, valeur agronomique
Analyses prévues	Hydrogéologique et ressource en eau

3. Atouts et contraintes

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Surface permettant une activité diversifiée • Pleine terre • Accès facile (à aménager) 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Sauveboeuf, de l'autre côté du boulevard, est en cours de déconstruction ; pas d'habitants avant plusieurs années, site plutôt isolé durant les travaux • Espace Naturel Sensible, site classé « Etang St Nicolas et ses rives » : autorisation à obtenir du Ministère de l'Ecologie en cas de construction (9 mois) • Intégration paysagère impérative : conserver les perspectives, limiter l'emprise au sol et penser réversibilité des installations • Prise en compte du projet résidentiel « Bois d'Angers » à l'est, et des futurs aménagements publics (mail piéton et coulée verte)

4. Éléments incontournables du projet

Se reporter à l'annexe "fiche de lot" pour plus de détails sur les principes généraux d'aménagement du quartier.

- **Intégration paysagère et préservation de l'environnement**

Articulation très étroite impérative entre le paysage et le projet.

La préservation et la bonne conservation du patrimoine arboré, ainsi que des plantes patrimoniales répertoriées (voir annexes) feront l'objet d'un plan d'actions détaillé par le candidat.

Le projet participera à la requalification de la « porte verte » vers l'étang St Nicolas, point de contact entre le quartier et le Parc (espace boisé classé).

- **Aménagements**

Le projet nécessite une autorisation du Ministère de l'Ecologie : un dossier sera déposé par le lauréat, en collaboration avec Angers Loire Métropole et son aménageur Alter. Il faut envisager un délai **minimum de 9 mois** avant de pouvoir démarrer les activités.

La partie bâtie éventuelle du projet aura une emprise au sol de 500m² maximum et se situera dans la zone Udru (superficie de 1500m²) ; elle ne dépassera pas 3m50 de hauteur. On conservera la vue sur le fond de la parcelle. Aucune construction ne sera possible en zone N.

Les installations devront être réversibles au maximum. :

- vigilance sur les choix des modes constructifs, les fondations, l'impact sur le sol, (notamment les effleurements rocheux et émergences de schiste),
- grande qualité de matériaux attendue (matériaux respectueux de l'environnement et réemploi, mise en œuvre ; polycarbonate à proscrire),
- les façades, les profondeurs, les perspectives seront maîtrisées et cadencées,

Le dossier présentera les **mesures proposées en fin de vie du projet**, afin de redonner au site son caractère naturel.

La partie cultivée occupera le fond de parcelle :

- les aménagements et plantations devront favoriser la mise en perspective visuelle des cadres de verdure exceptionnels,
- les plantations auront une hauteur limitée pour conserver la vue sur le fond de la parcelle.

- présenter les principes d'accès et de fonctionnement.

Informations complémentaires :

- Articles R. 341-10 et R. 341-12 du code de l'environnement
- http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/faire_une_demande_de_travaux_en_site_classé - DREAL Pays la Loire).
- **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**, et plus particulièrement les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation locales) disponibles sur le site internet d'Angers Loire Métropole : 4.3_oap_locales_rq1_appro_light.pdf (angersloiremetropole.fr).
- **Activités**
- **L'activité agricole ne pourra pas être l'activité principale.**

L'objectif est de faciliter les espaces d'expression et de pédagogie autour du jardinage et du vivant, d'être le support d'actions d'insertion professionnelle, de permettre l'instauration de circuits courts (de la graine à l'assiette), d'accessibilité sociale à des produits sains et locaux. Il faudra tenir compte de la **diversité des habitants actuelle et à venir** (étudiants, habitat privé) et du fait que le quartier est actuellement vidé de ses habitants, avec des démolitions et reconstructions qui s'échelonneront sur plusieurs années : proposer des activités adaptées à ce public mixte, communiquer et trouver les moyens de les intéresser au projet.

Le jury sera particulièrement attentif à la créativité dans les animations et activités proposées, afin de proposer un projet novateur aux habitants.

Suggestion de projet :

Lieu d'économie circulaire, de transformation, de vente et de consommation de la production sur place

Espace de petite restauration proposant des produits issus de la production.

Lieu de valorisation des biodéchets.

5. Equipements sur la parcelle et préparation du site

Aménagements réalisés par la collectivité :

- Sécurisation et clôture le long du domaine public, aménagement de l'accès,
- Raccordement eau assainissement,
- Etude de faisabilité pour un forage, et réalisation de ce dernier, si nécessaire,
- Raccordement électrique (puissance à déterminer en fonction de l'activité),
- Raccordement gaz (si nécessaire),
- Les abonnements et consommations de fluides seront à la charge du porteur de projet.

6. Mise à disposition du foncier

Le candidat sélectionné à l'issue de l'appel à projets se verra proposer la conclusion d'une convention d'occupation pour le site retenu, dont les conditions seront négociées entre la collectivité et le candidat. Une première période minimale de 3 ans sera prévue (voir détails dans le règlement de l'AAP).

Compte tenu de la vocation économique des projets attendus, l'exploitation du site est soumise au **paiement d'une redevance**. Son montant comprendra **une part fixe** (à titre indicatif 0.07 €/m²/an) et **une part variable**, assise sur un pourcentage du chiffre d'affaires annuel du candidat, par paliers (de l'ordre de 1% du chiffre d'affaires annuel).

En cas de conclusion d'un bail emphytéotique une analyse particulière du dossier sera menée pour déterminer la redevance, en fonction des investissements envisagés, et en accord avec la DIE (Direction Immobilière de l'Etat, ex France Domaine).

7. Visuels



Vue sur le boulevard



Vue depuis le boulevard



Fond de parcelle



Vue vers le boulevard depuis le centre

8. Annexes

- Analyses de sol réalisées et plantes patrimoniales répertoriées
- Fiche de Lot