

Fiche technique :

20 / 30 / 44 Notre Dame du Lac, Belle Beille

(3 sites)



3 parcelles proposées (en rouge) – vue aérienne

Les sites des 20, 30 et 44 avenue Notre Dame du Lac se situent le long de l'avenue sur 300 mètres de distance. Leur proximité et des accès commun permettent des interactions (diversification de l'offre, partage de matériel et d'outils, échanges de pratiques, circularité, modèle économique cohérent, rotation des cultures...) et la surface totale des parcelles (environ 4000m²) est importante pour un projet en milieu urbain. Les candidatures sur les trois sites sont donc fortement encouragées, afin de proposer un projet complet et viable, apporter une cohérence et créer un parcours vert global dans le quartier de Belle Beille. Il est également possible de répondre sur un ou deux sites, mais le projet devra permettre des échanges, mutualisations, coopérations avec l(es) autres(s) site(s) non inclus.

Les trois sites surplombent l'étang Saint Nicolas, site classé zone sensible, et se situent à l'arrière des immeubles collectifs propriété d'Angers Loire Habitat. A proximité se trouvent une structure saisonnière pour les enfants du quartier (terrain d'aventure), ainsi que le restaurant d'insertion Resto Troc.

Les informations urbanistiques de chaque site se trouvent dans les tableaux ci-dessous.

Adresse SITE 1	20 avenue Notre Dame du Lac, 49000 Angers
Surface en pleine terre et débris	1 400m ² environ
Propriétaire (évolution à venir)	Angers Loire Habitat
Zonage PLUi	Udru
Références cadastrales	EX 0561 – 0559 – 0037 - 0568

Adresse SITE 2	30 avenue Notre Dame du Lac, 49000 Angers
Surface en pleine terre et débris	1400m ² environ
Propriétaire (évolution à venir)	Angers Loire Habitat
Zonage PLUi	Udru
Références cadastrales	EX 0517 - 0551

Adresse SITE 3	44 avenue Notre Dame du Lac, Belle Beille 49000 Angers
Surface en pleine terre et débris	1000m ² environ
Propriétaire	Ville d'Angers
Zonage PLUi	Udru
Références cadastrales	EX 0515 – 0514 – 0749 - 0017

1. Contexte, caractéristiques techniques, atouts et contraintes

- 20 avenue Notre Dame du Lac

Ce terrain se libère suite à la démolition de l'immeuble collectif et de deux garages en 2019. Il se situe à la fois sur un sol enherbé mais rocheux et des zones remblayées suite aux démolitions. Les aménagements futurs prévoient de larges espaces publics accessibles dont la création d'un chemin de crête piéton au nord de la parcelle, arboré et propice à la promenade, qui rendra le site visible aux promeneurs.

- Est de la parcelle (issue de démolition)

Un diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisée par GINGER BURGEAP à la demande de l'aménageur ALTER en 2021, au niveau de la zone démolie à l'est de la parcelle. Historiquement, aucune activité polluante n'a eu lieu sur ce site. Cependant, la démolition d'un l'immeuble et de garages a rendu nécessaire un diagnostic de pollution afin de caractériser la qualité du sol désormais en place. L'absence de remblais garantit une absence d'impact au niveau de la démolition. Les sols à proximité de la démolition présentent des pollutions ponctuelles à quelques métaux et métalloïdes. Il n'y a pas de pollution aux composés organiques. En cas d'excavation des sols, les matériaux situés au niveau du garage ouest devront faire l'objet d'une gestion spécifique.

Il est donc préconisé de construire un projet basé sur un mode de **culture hors-sol** pour s'affranchir des contraintes de gestion de terres excavées ou de risques sanitaires liés à la présence ponctuelle de métaux dans un sol de culture (ex bacs en bois, culture en lasagne, culture sur planche avec apport de terre végétale)

- Ouest de la parcelle (espace enherbé)

Une étude agronomique réalisée par la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire en 2021 révèle un sol pauvre, de faible qualité agronomique, et d'une réserve en eau faible. Cependant, le sol est sain et ne présente aucune pollution en métaux et métalloïdes, et des taux en HAPs caractéristiques des sols urbains.

Il est préconisé, en cas de culture en plein terre, d'implanter des **cultures peu exigeantes en éléments nutritifs et peu sensibles à un stress hydrique**. Il est recommandé d'installer un système d'irrigation à cause de la faible réserve en eau.

Caractéristique	Commentaires
Agronomie	Ouest : Sol sablo-limoneux, brun, de faible profondeur (25 à 35cm). pH neutre, activité biologique correct. CEC optimale et bonne fourniture en phosphore. Réserve en eau utile faible → Qualité du sol faible.
Exposition	Ensoleillé
Accès	Piéton, vélo, véhicule
Locaux	Non

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Ensoleillé car en retrait des immeubles • Calme • Proximité de chemins de randonnée • Pas de pollution 	<ul style="list-style-type: none"> • Sol pauvre à l'Ouest, sol issu de la déconstruction à l'Est • Site classé pour la protection de l'environnement • L'excavation du sol nécessite une gestion spécifique

- 30 avenue Notre Dame du Lac

La parcelle située à l'arrière du 30 avenue Notre Dame du Lac est un ancien terrain de tennis sur dalle. Il se situe à l'Est d'un espace vert utilisé par les habitants du bâtiment comme lieu de promenade ou de détente.

Caractéristique	Commentaires
Agronomie	Pas de pollution ; dalle béton ne rendant la production végétale possible que par des techniques hors sol (bacs, lasagnes...)
Exposition	Ensoleillé
Accès	Piéton, vélo, véhicule
Locaux	Non

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Ensoleillé car exposition sud • Calme • Proximité de chemins de randonnée • Pas de pollution 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de terre végétale et présence d'une dalle – pas de production en pleine terre possible • Site classé pour la protection de l'environnement

- 44 avenue Notre Dame du Lac

Le terrain situé à l'arrière du 44 avenue Notre Dame du Lac présente à l'Est un ancien terrain de tennis sur dalle et à l'Ouest un sol issu de la déconstruction d'un bâtiment. Propriété de la ville d'Angers, il est utilisé par les habitants d'Angers Loire Habitat et Podeliha.

Un groupe de travail avec les habitants est en cours de constitution par le Pôle Territorial de Belle Beille. Un projet de logements en colocation étudiante solidaire est envisagé ("Kapseurs"), avec qui des interactions peuvent être envisagées (animation...).

Caractéristique	Commentaires
Agronomie	Dalle béton et sol issu de la déconstruction
Exposition	Ensoleillé
Accès	Piéton, vélo, véhicule
Locaux	Non

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Ensoleillé car exposition sud • Calme • Proximité de chemins de randonnée • Pas de pollution 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de production en pleine terre possible • Site classé pour la protection de l'environnement • Une partie du foncier issu de la déconstruction

2. Éléments incontournables du projet

Connection aux activités du quartier

- Des connections sont vivement recommandées avec les associations présentes à proximité (Resto Troc, CLCV, Arceau par exemple).
- Si le projet ne concerne pas les trois parcelles, il est impératif d'assurer une cohérence et des interactions avec les autres sites pour former un projet global et cohérent dans le quartier de Belle-Beille.

Aménagements

- Les installations devront faire l'objet d'une déclaration auprès de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) : le porteur de projet sera assisté par la collectivité pour constituer ce dossier.
- Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des équipements afin de ne pas altérer le cadre de vie des habitants et le paysage exceptionnel de ce site.
- Le terrain ne devra pas être entièrement clôturé afin de ne pas fermer l'espace.
- Aucun apport de terre végétale n'est envisagé pour le démarrage de l'activité, qui devra prendre en compte les caractéristiques du sol actuel (techniques hors sol si besoin).

Activités

- L'objectif est de faciliter l'accès pour les habitants du quartier à un espace d'expression et de pédagogie autour de la santé, l'alimentation, de pouvoir se rencontrer afin d'imaginer ensemble les aménagements de demain.
- Le projet devra être adapté aux souhaits des habitants des bâtiments attenants, et leur être destiné en priorité. Le projet sera finalisé avec les volontaires lors de temps de présentation.
- Les espaces de jeux informels devront être pris en compte.

3. Equipements sur la parcelle et préparation du site

Les aménagements réalisés par la collectivité concerneront :

- Un compteur d'eau
- Si nécessaire, un abri de stockage avec récupérateurs d'eau de pluie

4. Mise à disposition du foncier

Le candidat sélectionné se verra proposer la conclusion d'une convention d'occupation à titre gratuit, renouvelable annuellement par tacite reconduction. Les conditions seront négociées entre le candidat et le ou les propriétaire(s). (la propriété foncière est amenée à évoluer, ces espaces passant dans le domaine public à terme)

5. Visuels

- 20, Notre Dame du Lac



Destruction de la tour en 2019



Partie pleine terre (ouest)



Terrain d'aventure à l'est de la parcelle



Partie issue de démolition (est)

- 30, Notre Dame du Lac



anciens terrains de tennis



Vue depuis le futur chemin de crête (nord)

- 44, Notre Dame du Lac



Anciens terrains de tennis



Vue depuis le futur chemin de crête (nord)

ANNEXES

- Analyses de sol (N°20)
- Fiche de lot (évolutions urbaines du quartier)