

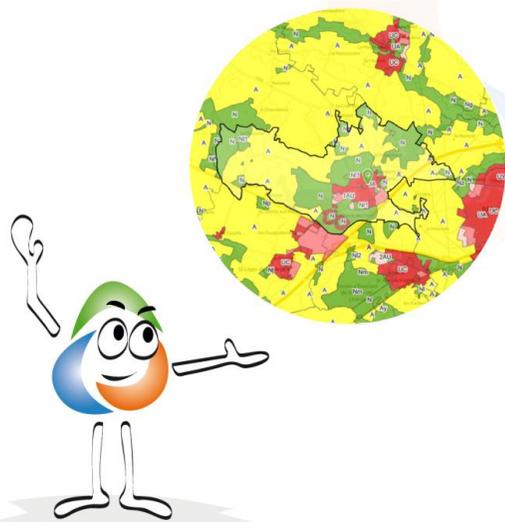
ETUDE URBAINE PROSPECTIVE

Saint-Lambert la Potherie 2040

Elaboration des schémas de développement
sur les 3 sites retenus

Réunion publique

24 Avril 2025



Le rappel de la commande



Une étude urbaine prospective au service d'une vision opérationnelle

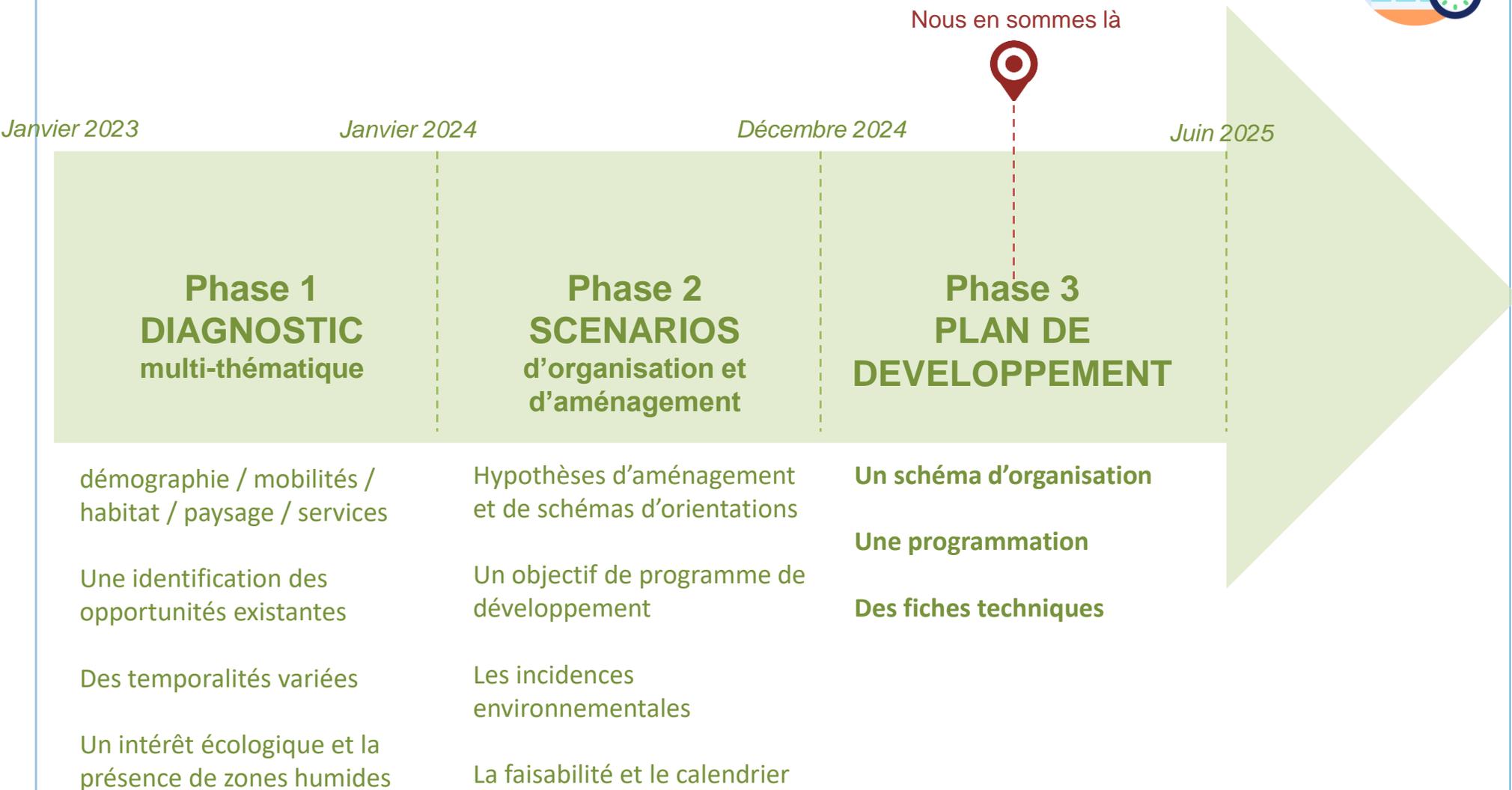
La commune de Saint-Lambert ressent une pression foncière reflétant un dynamisme local observé à l'échelle de l'agglomération.

Pour anticiper les risques d'une crise de croissance, les élus ont décidé de se projeter à l'horizon 2040 pour se doter des outils stratégiques et fonciers mis à leur disposition

Objectif : anticiper le développement démographique communal en identifiant les potentiels de développement

→ objectif de la phase 3 : étudier la faisabilité du scénario validé sur les sites de projets pour établir un schéma de développement cohérent, réaliste et adapté aux enjeux

Le phasage de l'étude



Le phasage de l'étude



Nous en sommes là



Janvier 2023

Décembre 2023

Avril 2025

Il s'agira de détailler la faisabilité du scénario retenu.

- Comment intégrer les nouveaux flux piétons, cycles, automobiles et transports en commun ?
- Comment accompagner le développement en matière d'espaces publics ?
- Comment aménager un secteur à urbaniser, avec quel programme ?
- Comment protéger et/ou valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers ?
- Comment faire face à la rétention foncière de certains tiers ?

démographie / mobilités /
habitat / paysage / services

Une identification des
opportunités existantes

Des temporalités variées

Un intérêt écologique et la
présence de zones humides

Hypothèses d'aménagement
et de schémas d'orientations

Un objectif de programme de
développement

Les incidences
environnementales

La faisabilité et le calendrier

Phase 3 PLAN DE DEVELOPPEMENT

Un schéma d'organisation

Une programmation

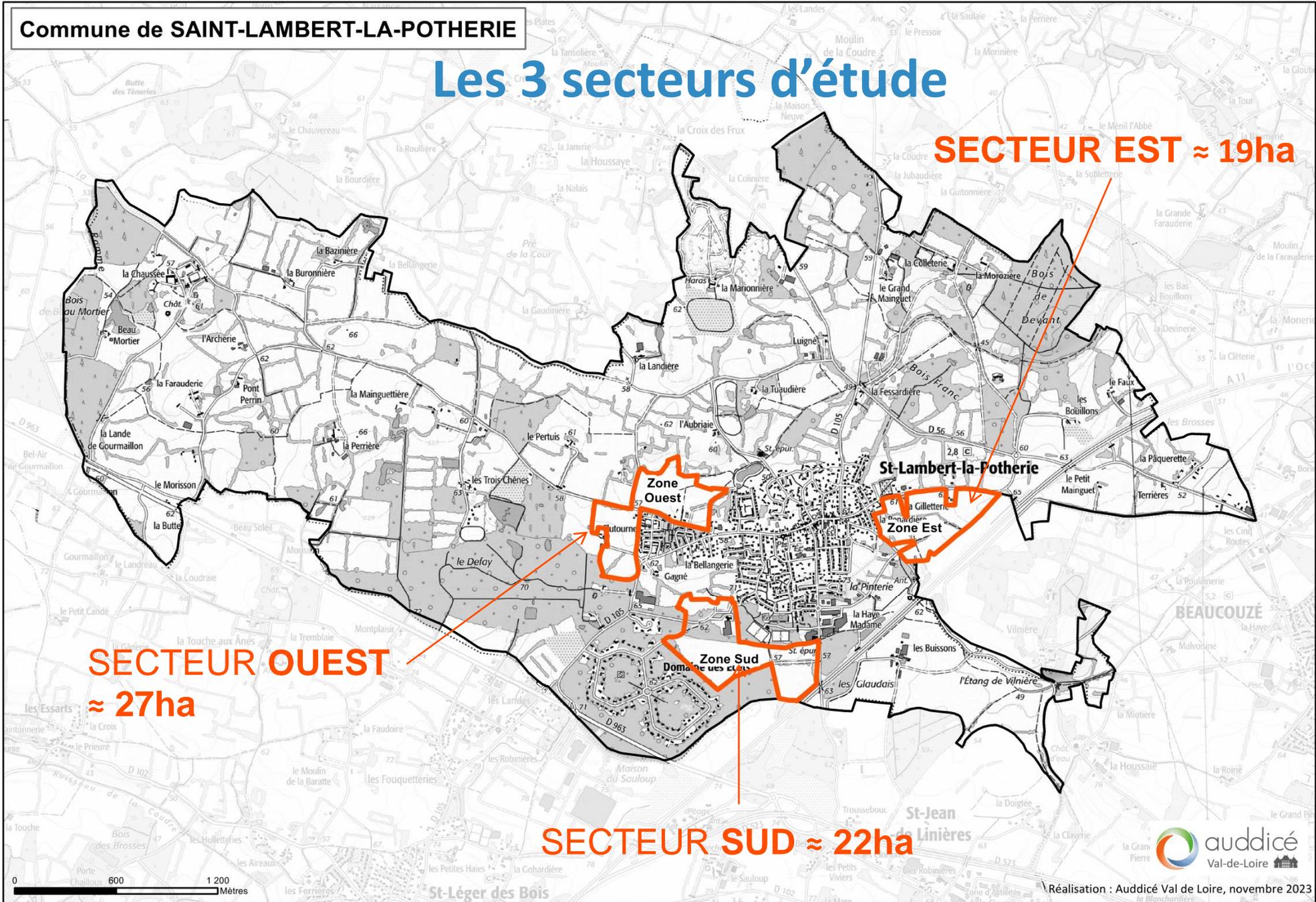
Des fiches techniques

Les 3 secteurs d'étude

SECTEUR EST ≈ 19ha

SECTEUR OUEST ≈ 27ha

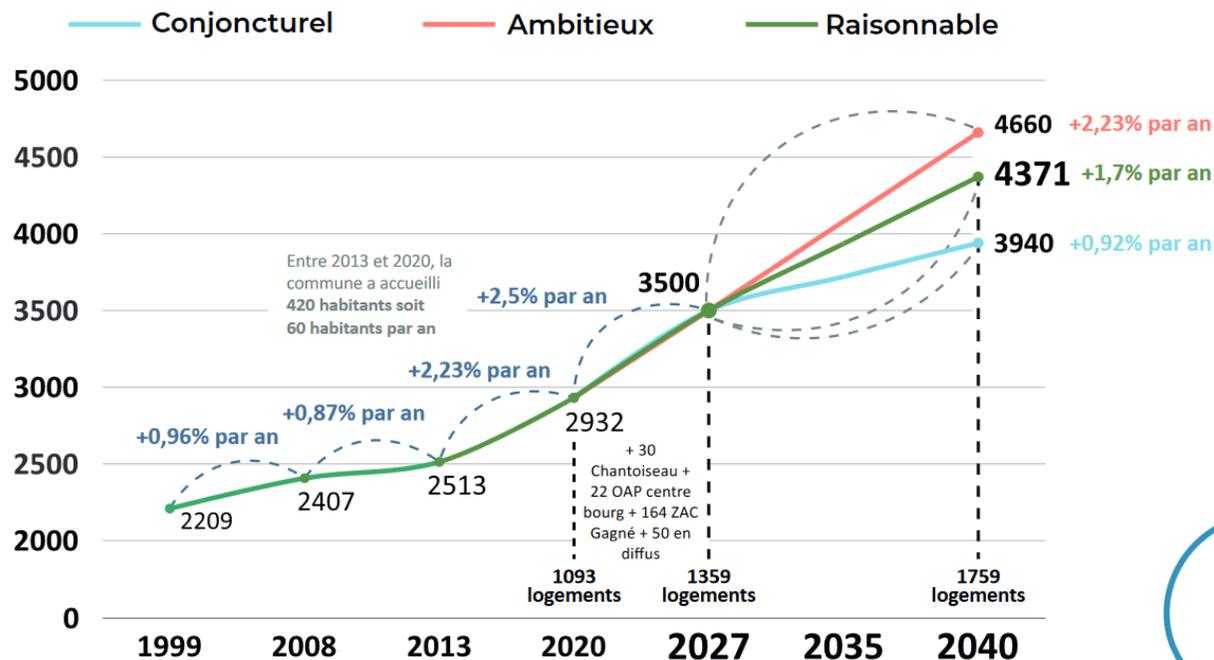
SECTEUR SUD ≈ 22ha



Rappel des constats et enjeux

- Une commune **très attractive** qui a vu sa population augmenter de 600 % depuis les années 60
- Une hausse due à un **solde migratoire important** dans les années 60 / 70 puis à une **solde naturel fort**
- La population jeune des années 60 est en train de vieillir ce qui devrait engendrer une hausse du taux de mortalité et donc un **solde naturel plus faible** (voire déficitaire)
- Un parc de logements **dominé par des résidences principales** (92%) et **très peu de logements collectifs** (7%, soit trois fois moins qu'à Beaucouzé)
- Le taux de vacance des logements est « anormalement faible » (2%), c'est le reflet d'un **marché du logement très tendu** (un logement trouve rapidement un nouvel occupant lorsqu'il est mis sur le marché de la vente ou de la location)
- Des **logements de grande taille adapté aux familles**, mais pas aux séniors ou aux jeunes couples,
- Des **prix de l'immobilier élevés**
- Un **parcours résidentiel difficile pour certains ménages** (conditions de ressources, jeunes couples démarrant dans la vie active, primo-accédants, séniors en quête d'un logement adapté au vieillissement)

Rappel du scénario retenu



1. Scénario ambitieux

correspond au rythme de la croissance démographique des 10 dernières années

2. Scénario conjoncturel

projection INSEE Maine-et-Loire (moyenne peu représentative de l'attractivité spécifique de la commune)

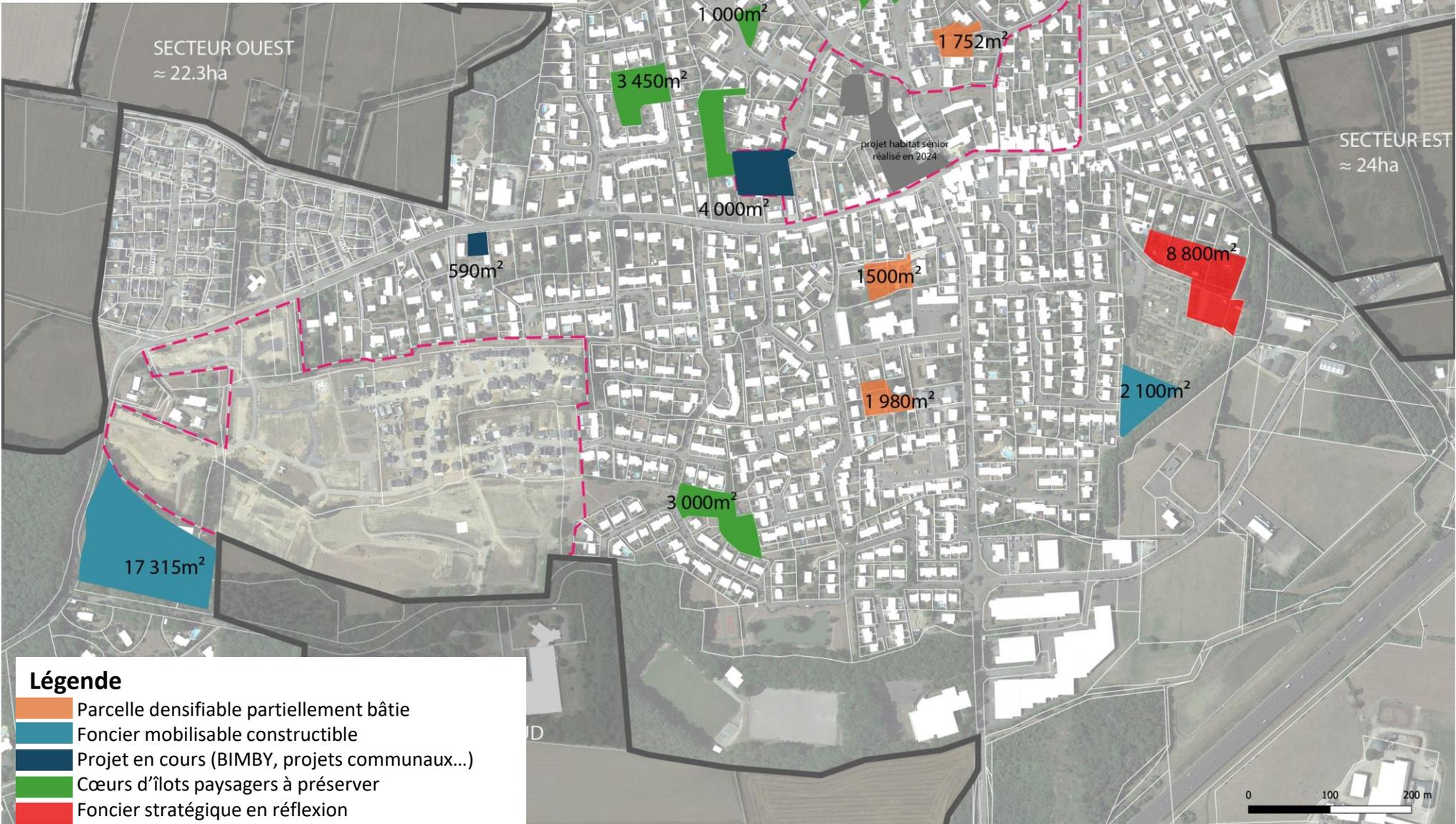
3. SCÉNARIO RAISONNABLE RETENU PAR LA COMMUNE

tient compte des capacités de la commune et de l'objectif du PLH (30 logements par an)

L'accueil démographique de 871 habitants implique de programmer 400 logements à horizon 2040

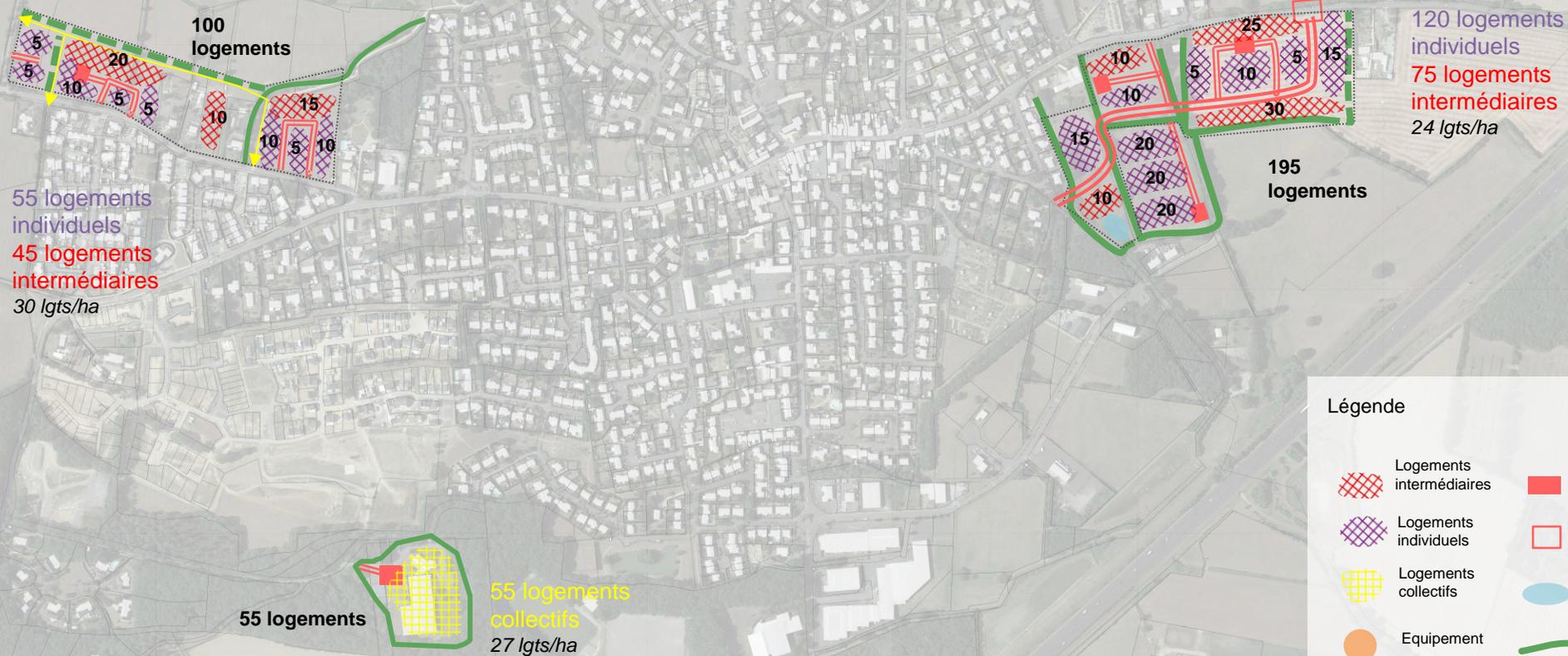
Quelle réceptivité du territoire en renouvellement urbain ?

Au total : **1,5ha** de parcelles densifiables et de foncier en renouvellement urbain : un potentiel de **40 logements** en densification entre 2027 et 2040



Scenario 1

Un développement qui renouvelle l'existant



Légende

- Logements intermédiaires
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Equipement
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Cheminement piéton
- Placette
- Carrefour à créer
- Bassin de rétention
- Trame bocagère à conserver
- Trame bocagère à créer

Scenario 3

Un développement
extensif en entrée de
ville Est

190 logements
individuels
125 logements
intermédiaires
20 lgts/ha

315
logements

35 logements
intermédiaires
23 lgts/ha

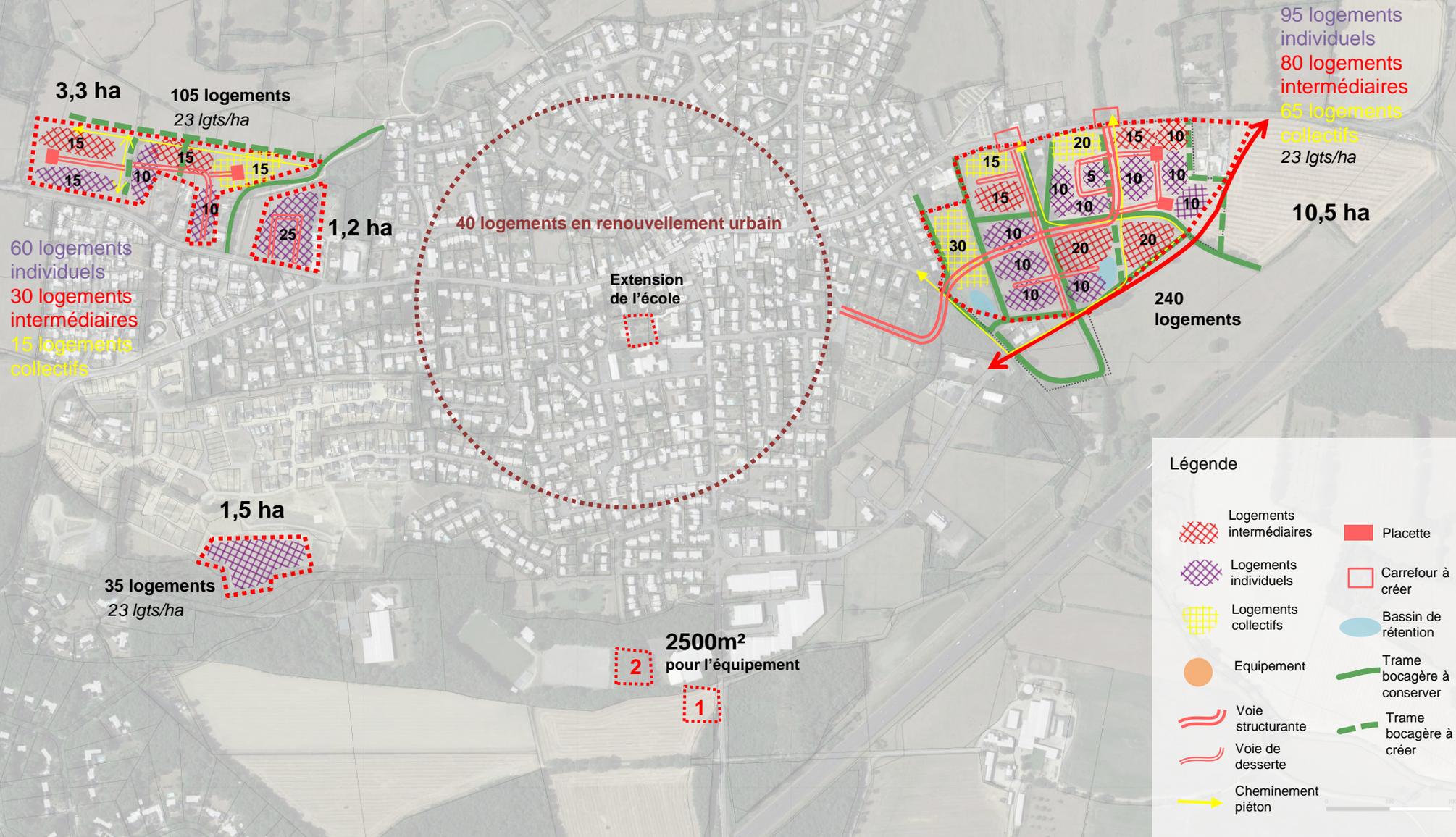
Légende

- Logements intermédiaires
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Equipement
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Cheminement piéton
- Placette
- Carrefour à créer
- Bassin de rétention
- Trame bocagère à conserver
- Trame bocagère à créer

Scenario retenu

Un développement équilibré

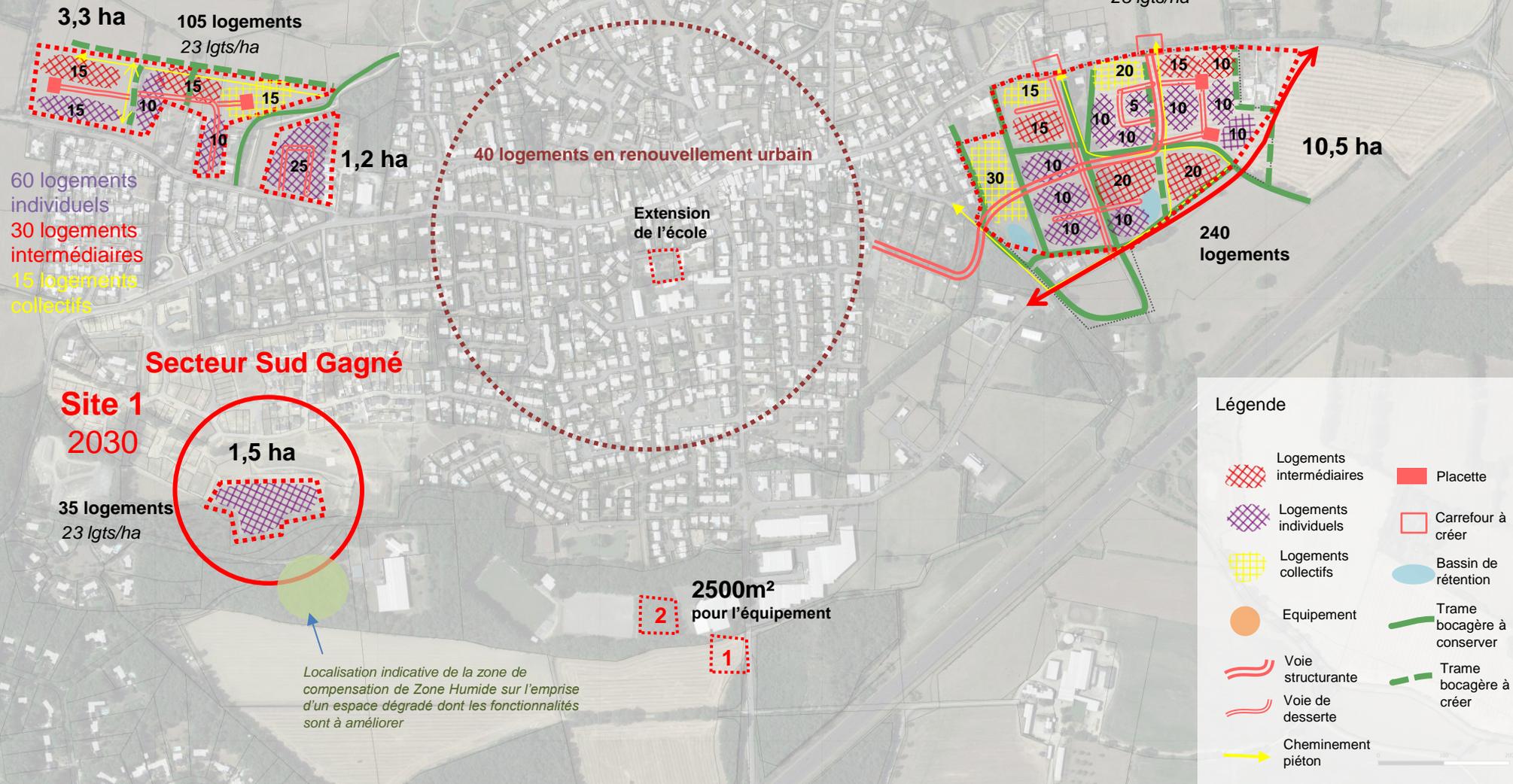
360 logements à programmer en continuité du tissu urbain existant.
Une densité de 23 logements/ha : un besoin foncier de 16ha



Scenario retenu

Un développement équilibré

total de 16,5ha



Légende

	Logements intermédiaires		Placette
	Logements individuels		Carrefour à créer
	Logements collectifs		Bassin de rétention
	Equipement		Trame bocagère à conserver
	Voie structurante		Trame bocagère à créer
	Voie de desserte		
	Cheminement piéton		

Objectif du projet :
**Accueillir une opération dans la
continuité du Sud de la ZAC de
Gagné et Chantoiseau, en limite
d'une frange boisée**



Vue sur le site de projet



Site SUD Gagné – Mars 2025

Objectif du projet :
Accueillir une opération dans la
continuité du Sud de la ZAC de
Gagné et Chantoiseau, en limite
d'une frange boisée



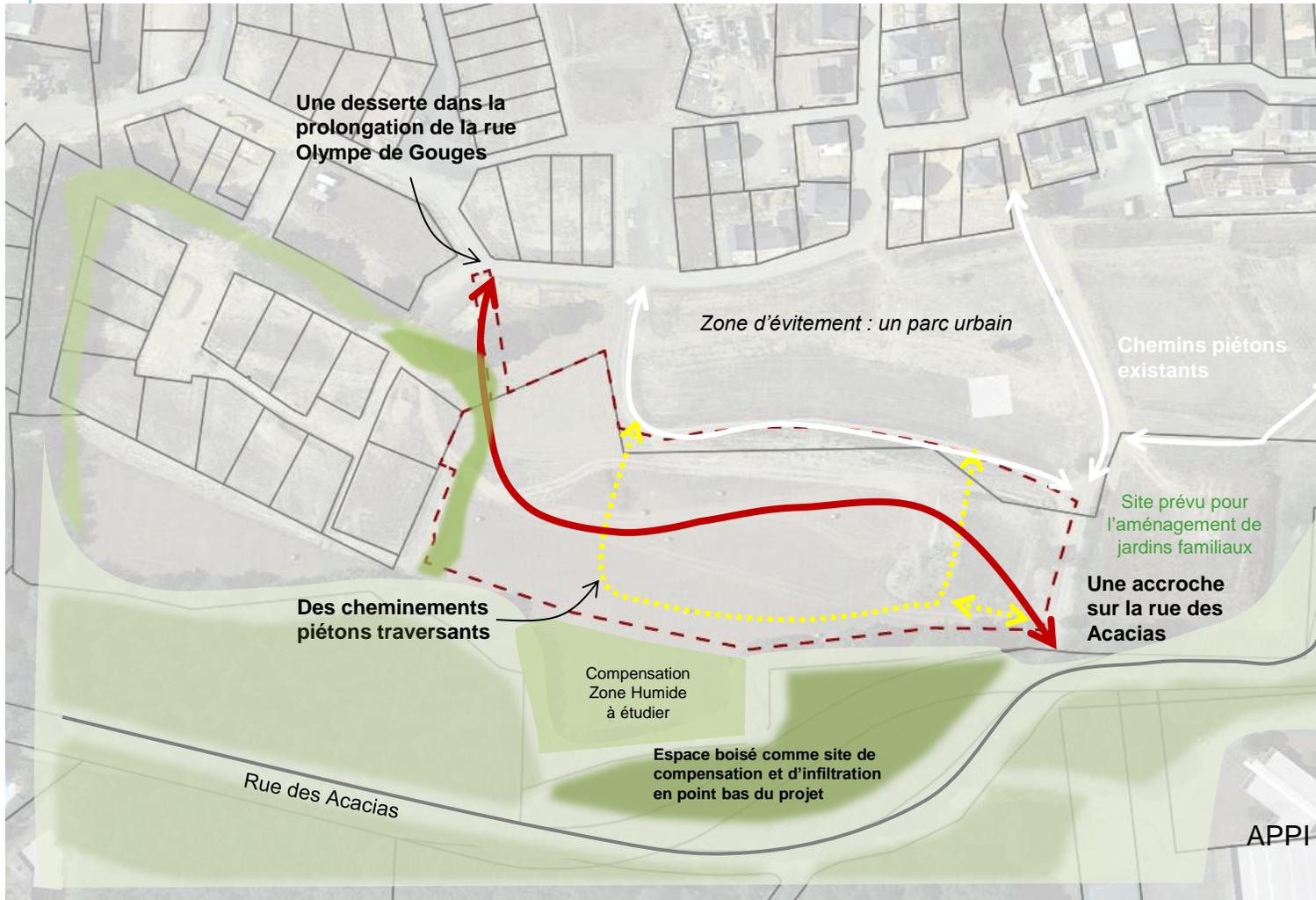
Vue sur le site de projet



Boisement conservé rue des Acacias

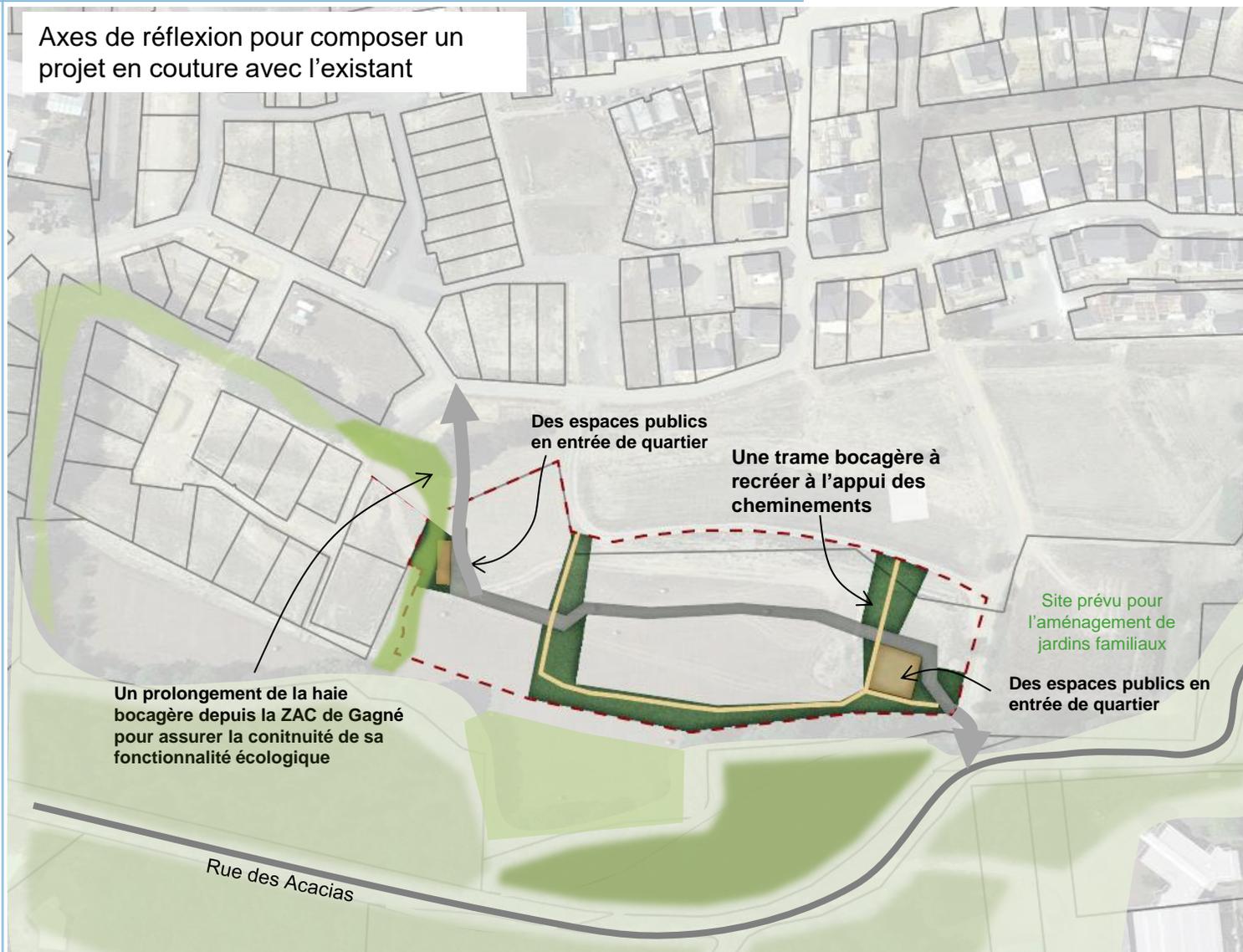
Site SUD Gagné principes d'aménagement

Axes de réflexion pour composer un projet en couture avec l'existant



Site SUD Gagné principes d'aménagement

Axes de réflexion pour composer un projet en couture avec l'existant



Site **SUD Gagné** Intentions de projet

Un quartier qui s'inscrit dans la géographie du site
30 logements
23 logts/ha



Références extérieure
écoquartier du Massado (13)



Site SUD Gagné

Un quartier qui s'inscrit dans la géographie du site
30 logements
23 logts/ha



Les principes d'aménagements

Destination et vocation

Programmation résidentielle

-   Densité croissante
-  Aménagement paysager à créer
-   Principe liaison douce existant à créer
-  Voie structurante à créer

Scenario retenu

Un développement équilibré

total de 16,5ha

**Secteur Ouest
2033**

95 logements
individuels
80 logements
intermédiaires
65 logements
collectifs
23 lgts/ha

3,3 ha
105 logements
23 lgts/ha

60 logements
individuels
30 logements
intermédiaires
15 logements
collectifs

1,2 ha

Extension
de l'école

10,5 ha
240 logements

1,5 ha

35 logements
23 lgts/ha

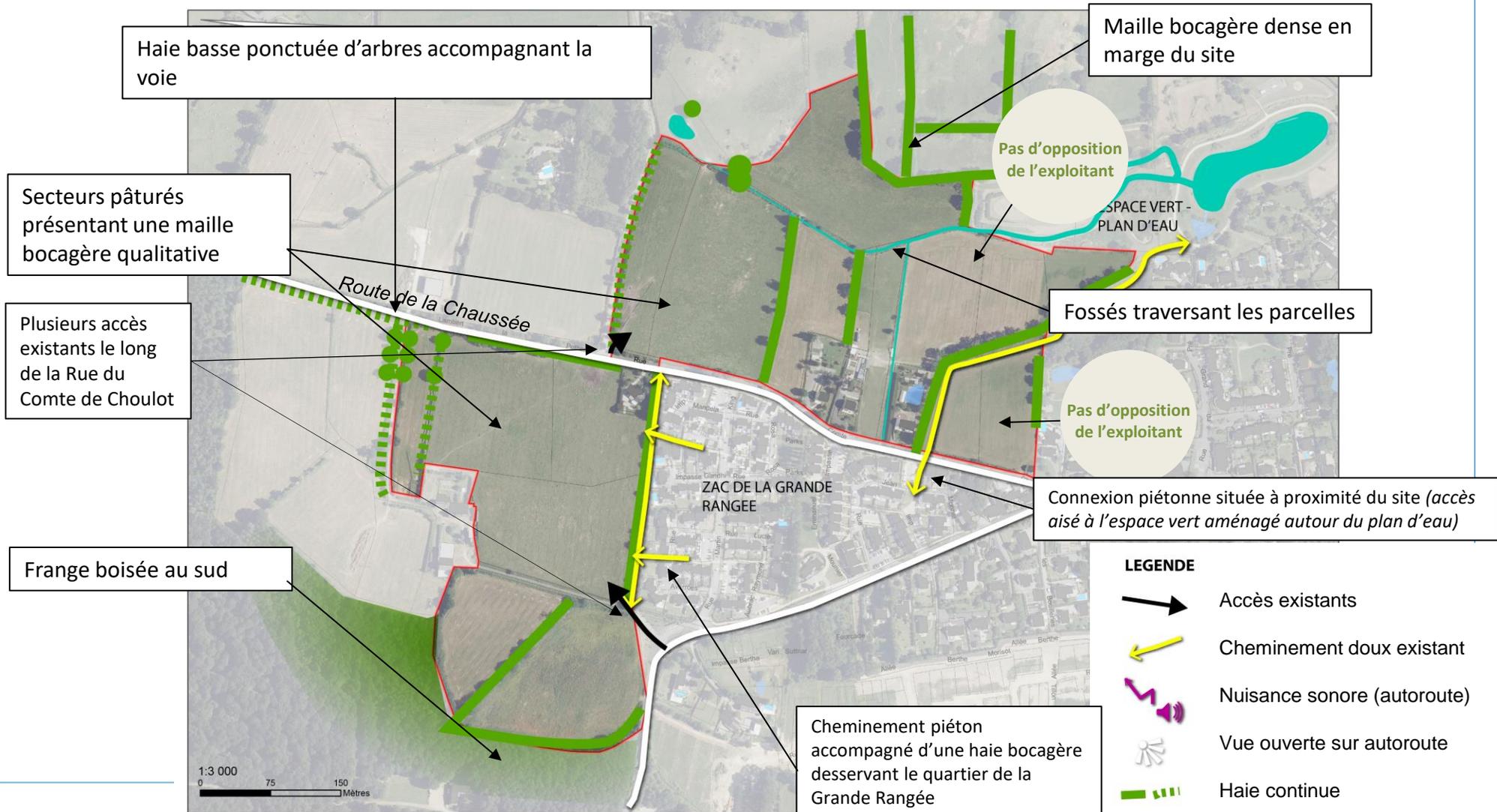
2500m²
pour l'équipement

2
1

Légende

	Logements intermédiaires		Placette
	Logements individuels		Carrefour à créer
	Logements collectifs		Bassin de rétention
	Equipement		Trame bocagère à conserver
	Voie structurante		Trame bocagère à créer
	Voie de desserte		
	Cheminement piéton		

ZOOM SUR LE SECTEUR OUEST

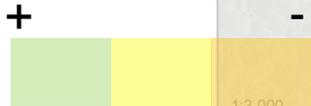


ZOOM SUR LE SECTEUR OUEST - Préconisations

- Secteur éloigné du centre-bourg
- Proximité des cheminements doux (*quartier de la Grande Rangée*)
- Maille bocagère structurante à préserver permettant une bonne intégration du bâti

→ une partie à l'Est du site en continuité de l'urbanisation qui limite les impacts sur les espaces naturels et agricoles et relié au centre-bourg

Priorité d'urbanisation
(critère paysager)



0 75 150 Mètres

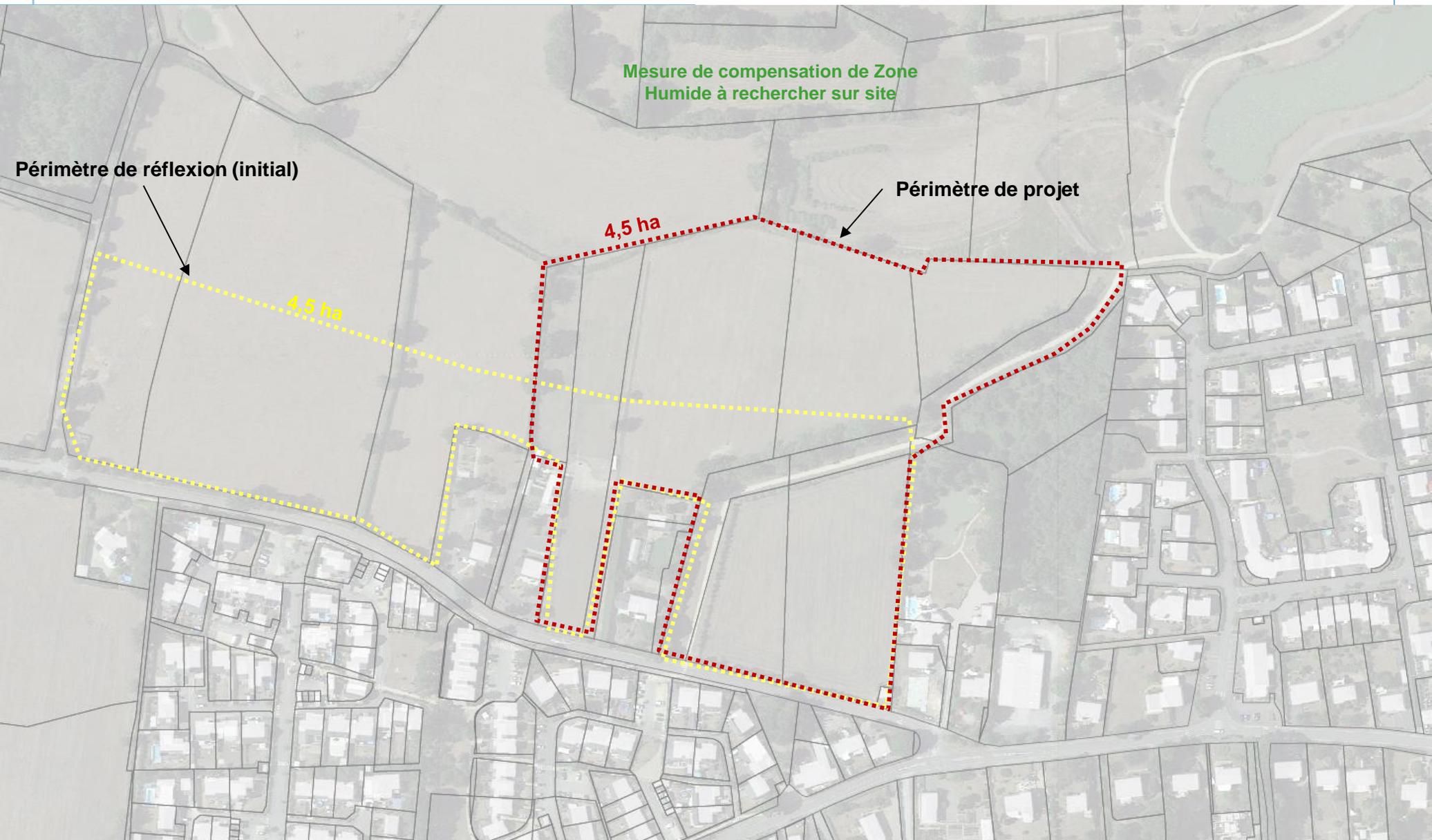
Zone Ouest

- Secteur proche du centre-bourg
- Proximité immédiate avec le cheminement piéton et le plan d'eau
- Proximité de la ligne de bus
- Urbanisation en continuité de l'existant

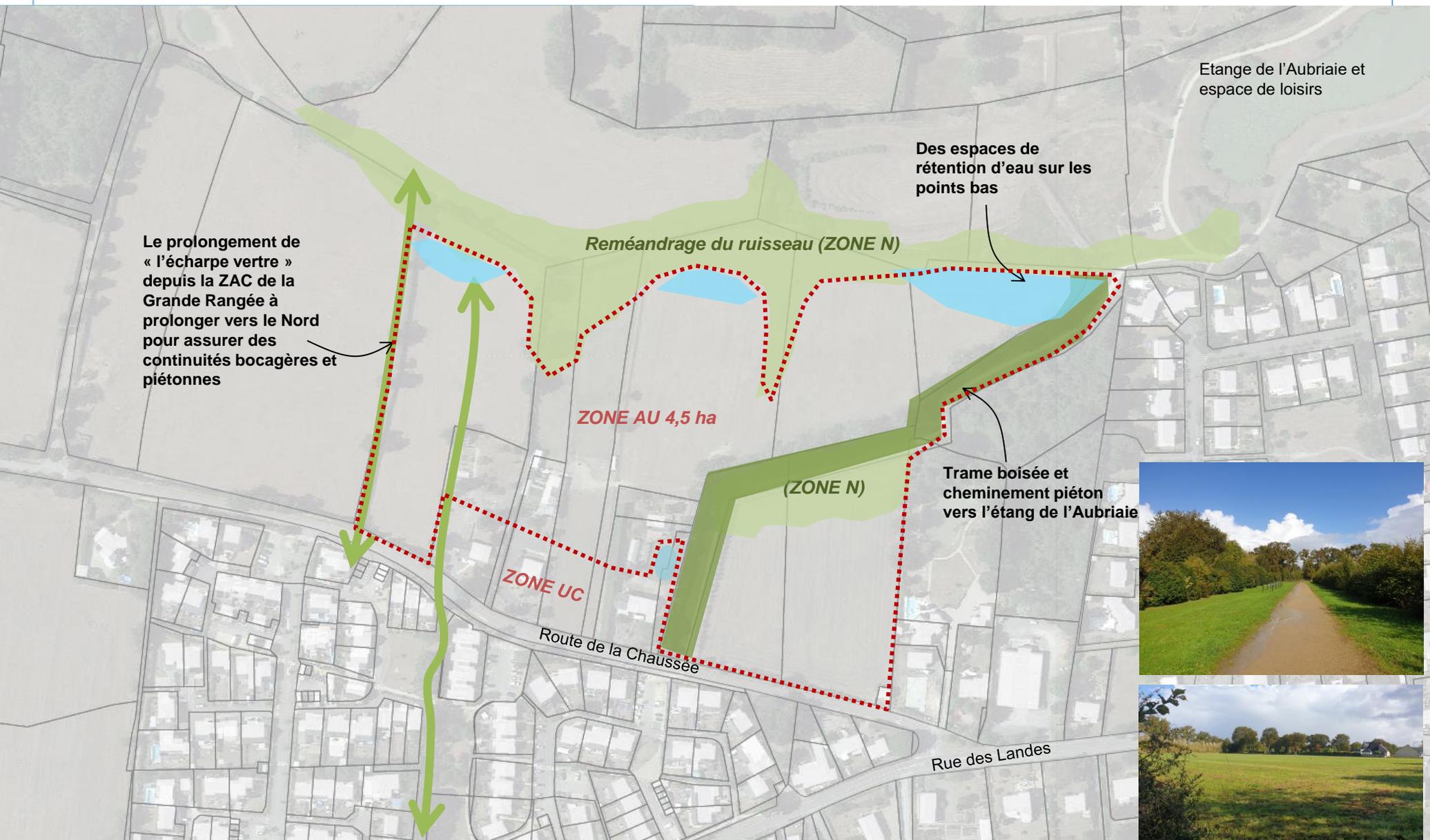
- Secteur très éloigné du cœur du bourg
- Urbanisation en continuité de l'existant

ZAC DE LA GRANDE RANGÉE

Site OUEST – proposition de périmètre **Décembre 2024**



Site OUEST – périmètre réajusté **Février 2025**



Etange de l'Aubriaie et espace de loisirs

Des espaces de rétention d'eau sur les points bas

Le prolongement de « l'écharpe verte » depuis la ZAC de la Grande Rangée à prolonger vers le Nord pour assurer des continuités bocagères et piétonnes

Reméandrage du ruisseau (ZONE N)

ZONE AU 4,5 ha

(ZONE N)

Trame boisée et cheminement piéton vers l'étang de l'Aubriaie

ZONE UC

Route de la Chaussée

Rue des Landes



Site OUEST – périmètre réajusté Mars 2025

Mesure de compensation de Zone Humide à rechercher sur site

Le prolongement de « l'écharpe verte » depuis la ZAC de la Grande Rangée à prolonger vers le Nord pour assurer des continuités bocagères et piétonnes

Reméandrage du ruisseau + 5000m² (ZONE N)

Des espaces de rétention d'eau sur les points bas

ZONE AU 4,5 ha

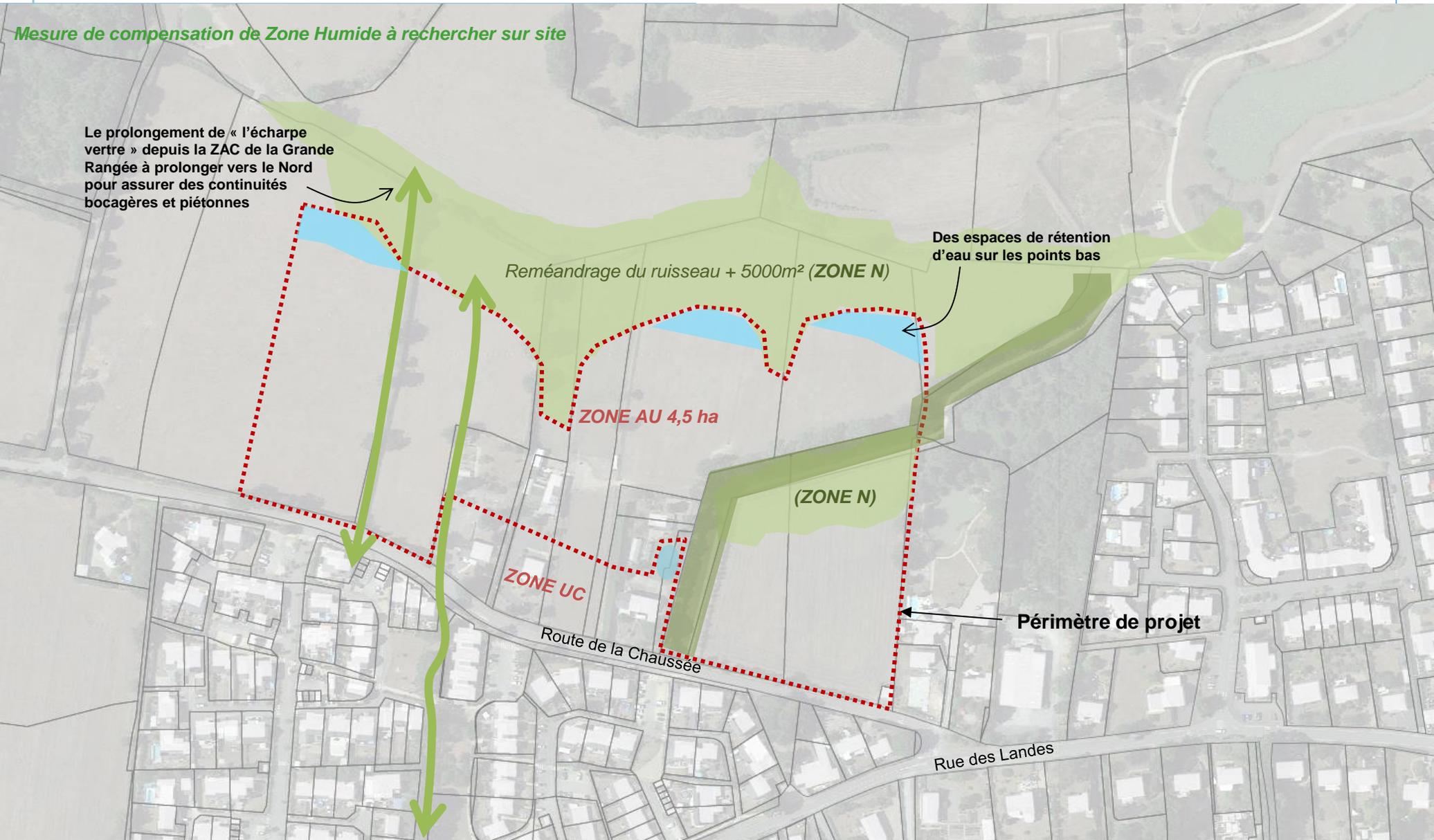
(ZONE N)

ZONE UC

Route de la Chaussée

Périmètre de projet

Rue des Landes



Un hameau dans le bocage : relations privilégiées entre habitat et nature, place de la voiture maîtrisée

Référence extérieure
Thouaré-sur-Loire (44)

Grand Pré

Ambiances à retrouver
Rue Rosa Parks, ZAC Grande Rangée

100 logements, 23 logts/ha

Rue Martin Luther King

Route de la Chaussée

Rue des Landes



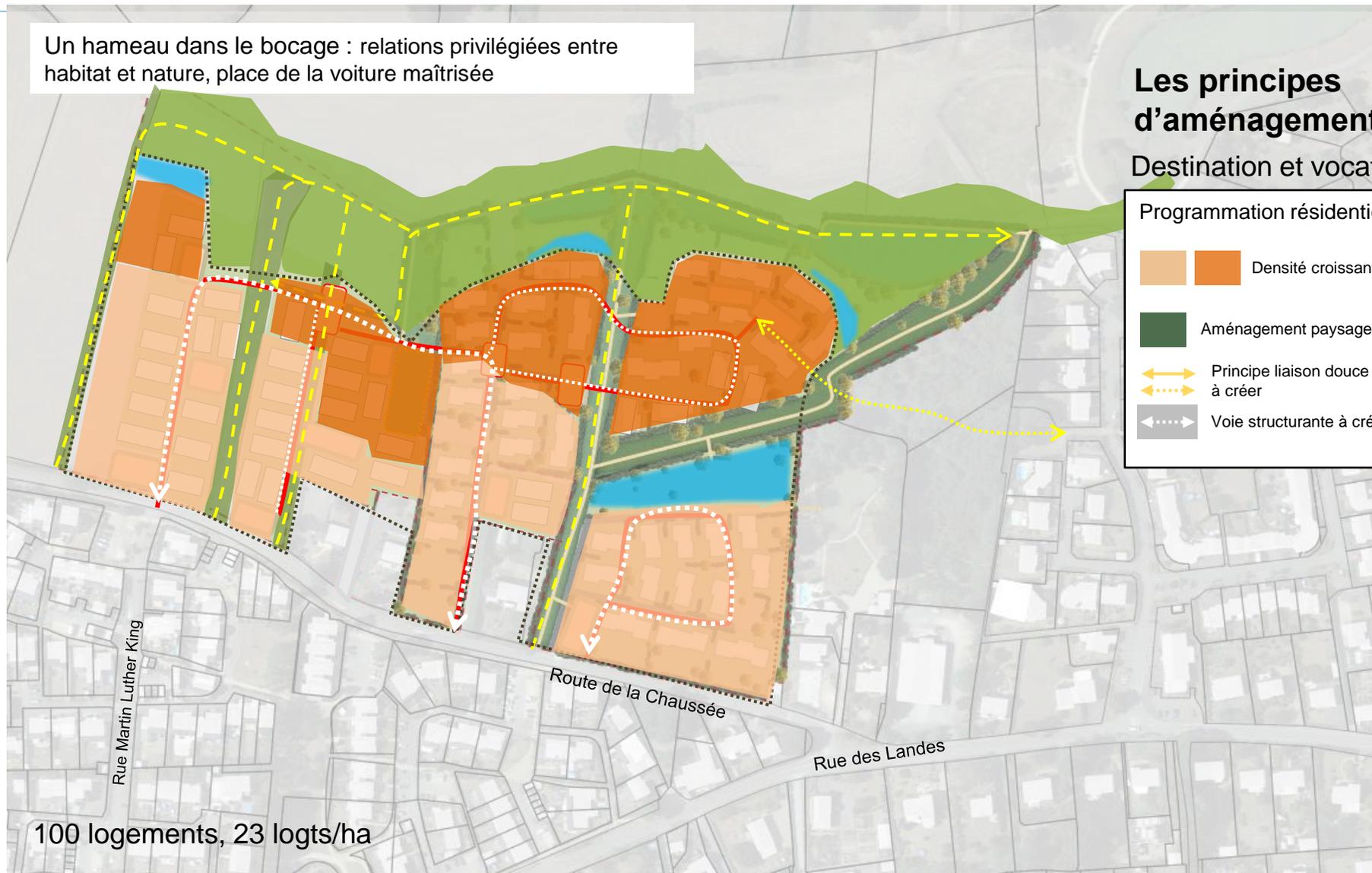
Un hameau dans le bocage : relations privilégiées entre habitat et nature, place de la voiture maîtrisée

Les principes d'aménagements

Destination et vocation

Programmation résidentielle

-   Densité croissante
-  Aménagement paysager à créer
-   Principe liaison douce existant à créer
-  Voie structurante à créer



Scenario retenu

Un développement équilibré

total de 16,5ha



60 logements individuels
30 logements intermédiaires
15 logements collectifs

1,5 ha

35 logements
23 lgt/ha

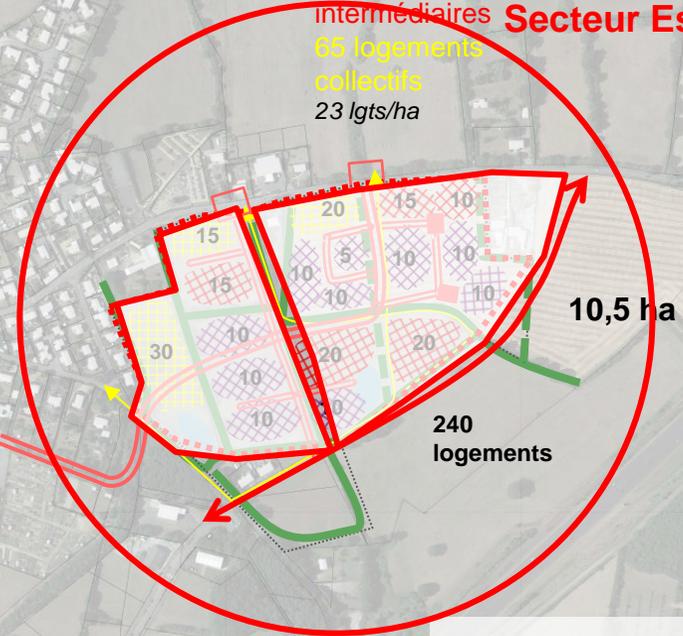
Extension de l'école

2500m²
pour l'équipement

2
1

95 logements individuels
80 logements intermédiaires
65 logements collectifs
23 lgt/ha

Secteur Est

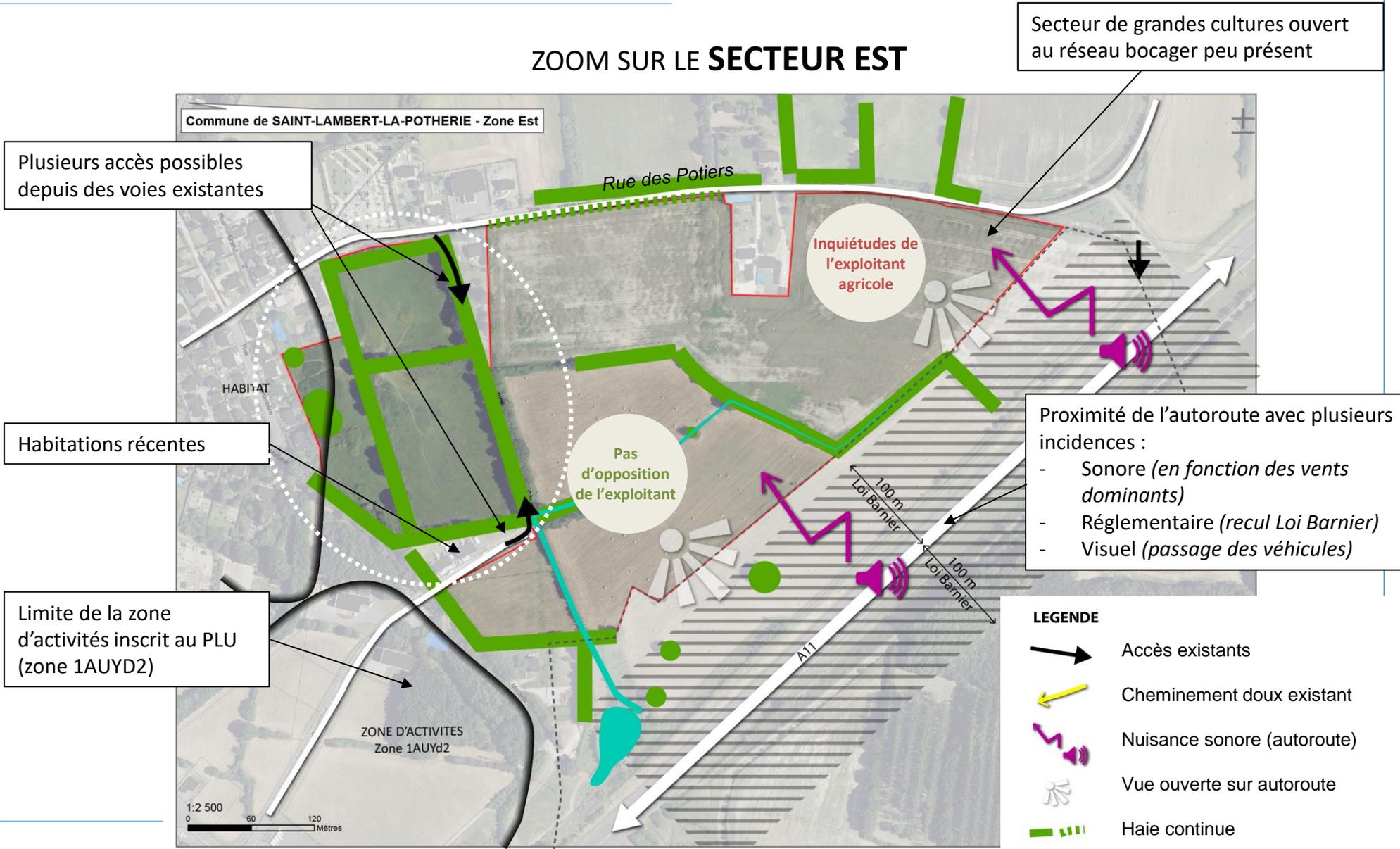


Légende

- Logements intermédiaires
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Equipement
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Cheminement piéton
- Placette
- Carrefour à créer
- Bassin de rétention
- Trame bocagère à conserver
- Trame bocagère à créer

Rappel Synthèse du diagnostic à l'échelle des sites

ZOOM SUR LE SECTEUR EST



Rappel Synthèse du diagnostic à l'échelle des sites

ZOOM SUR LE SECTEUR EST - Préconisations

- Maille bocagère dense (à **préserv**) permettant la bonne intégration d'une extension
- Urbanisation dans la continuité du bourg

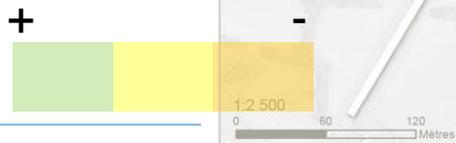
- Urbanisation cadrée par l'habitation de la Gilletterie et le bourg
- Eloignement de l'autoroute
- Proximité de la voie et de la ligne de bus

- Proximité de l'autoroute
- Pas de trame bocagère permettant une insertion qualitative

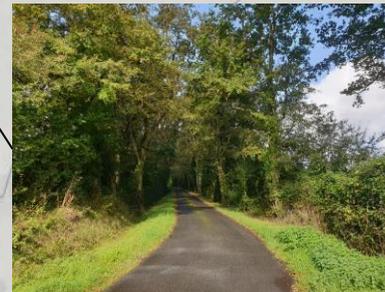
→ une partie à l'Ouest du site en continuité de l'urbanisation qui limite les impacts sur les espaces naturels et agricoles et relié au centre-bourg



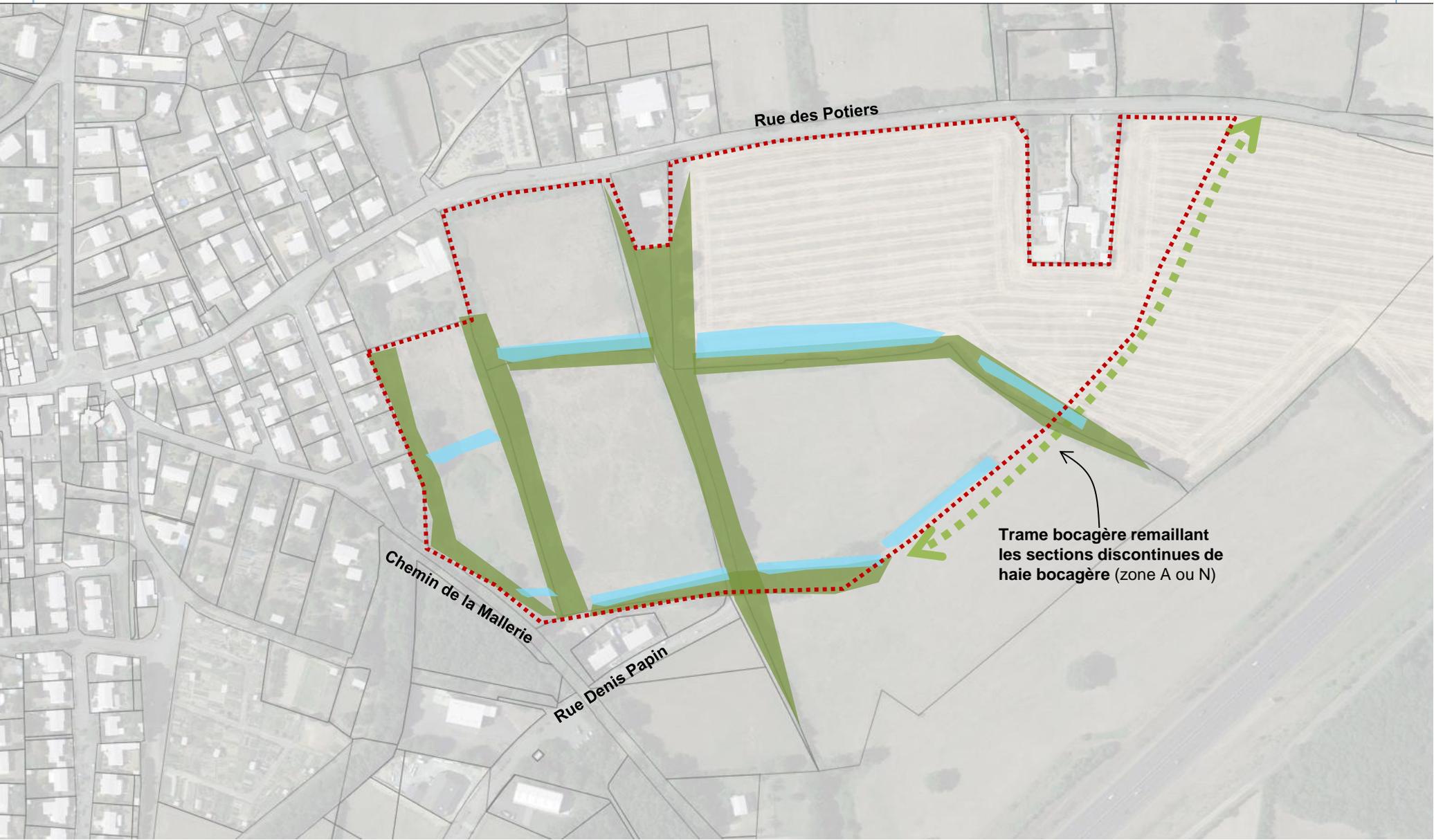
Priorité d'urbanisation
(critère paysager)



Site EST



Site EST



Rue des Potiers

Chemin de la Mallerie

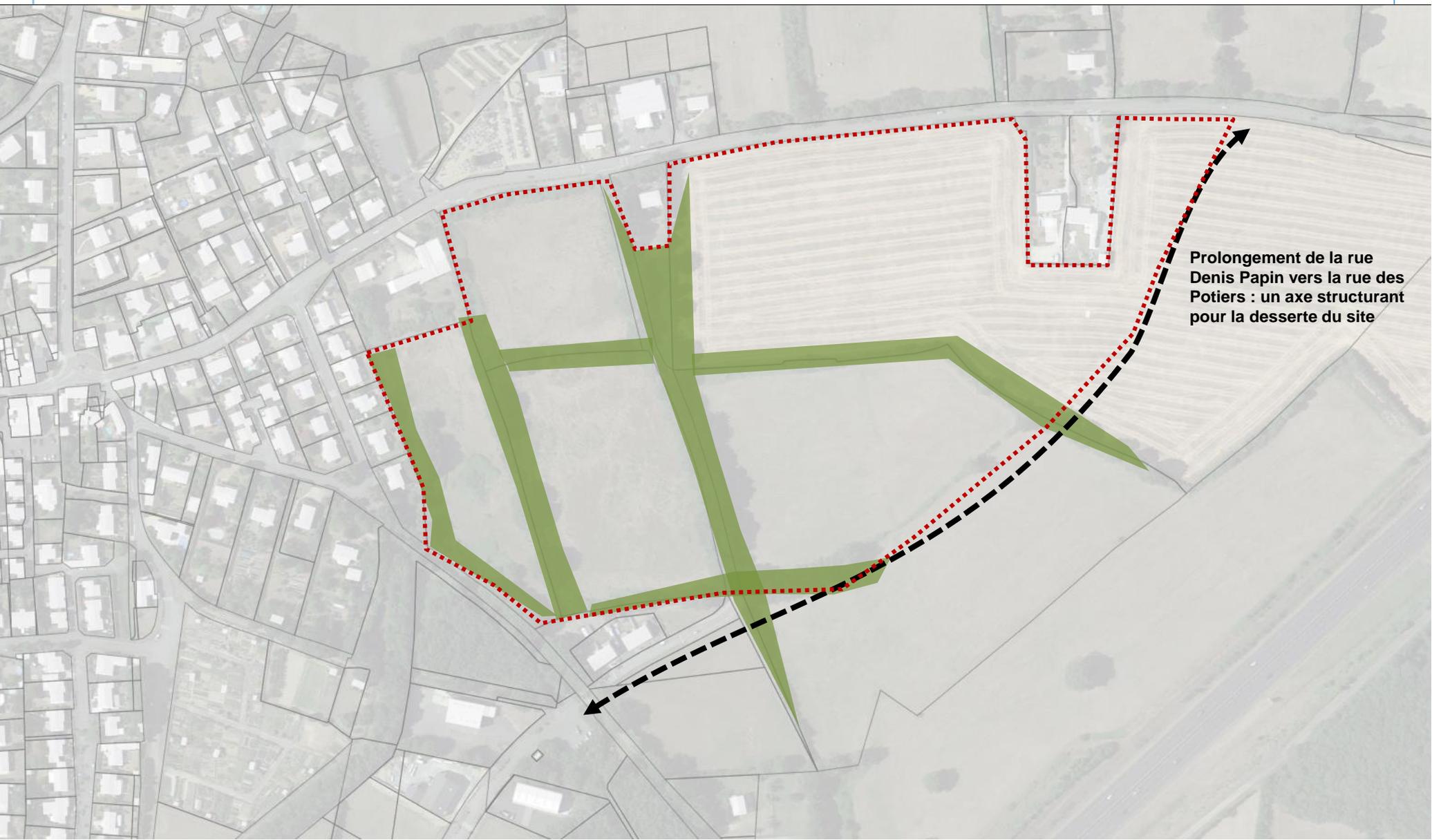
Rue Denis Papin

Trame bocagère remaillant
les sections discontinues de
haie bocagère (zone A ou N)



SAINT-LAMBERT
LA-POThERIE ■ ■ ■

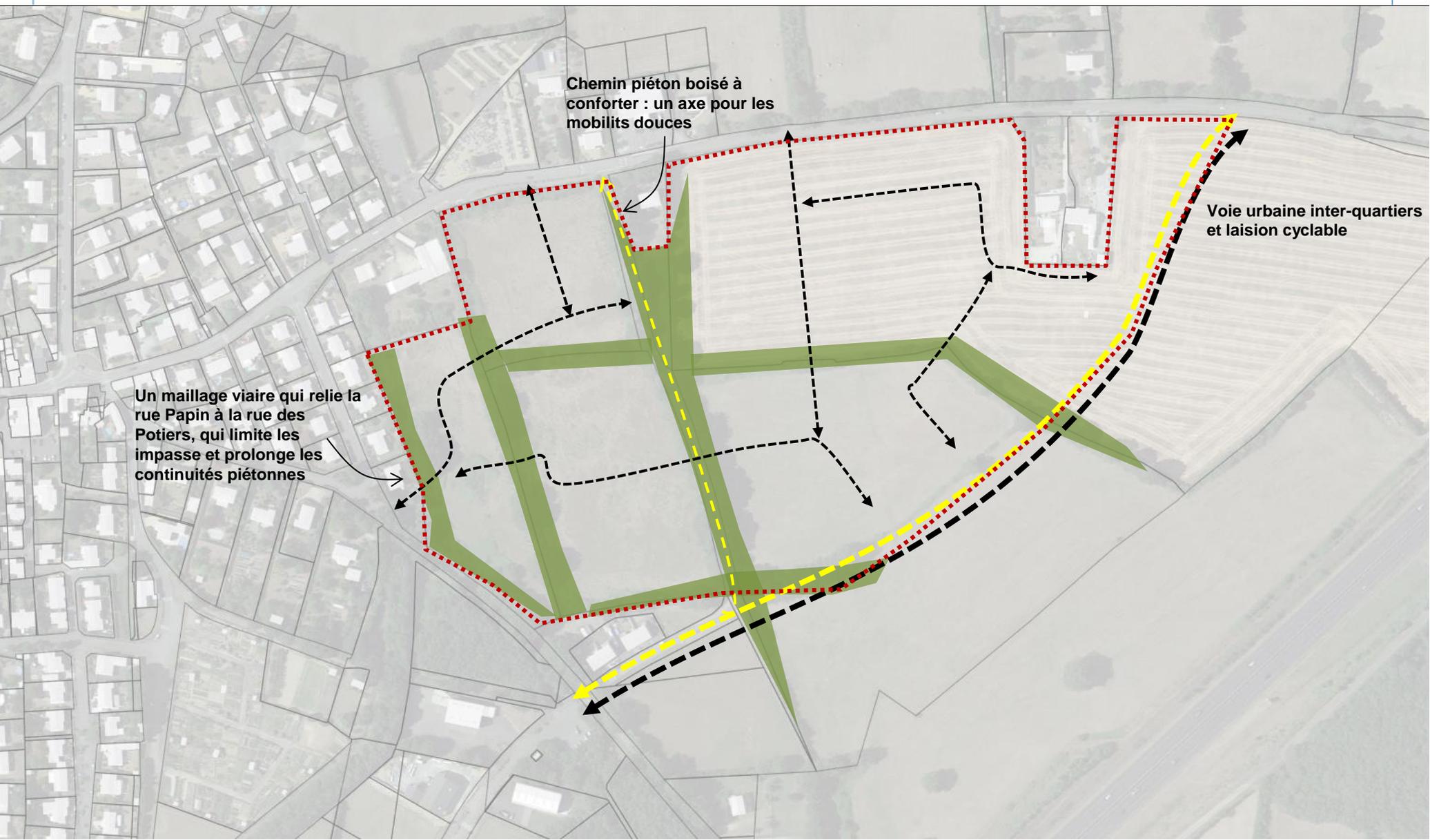
Site EST



Prolongement de la rue
Denis Papin vers la rue des
Potiers : un axe structurant
pour la desserte du site



Site EST

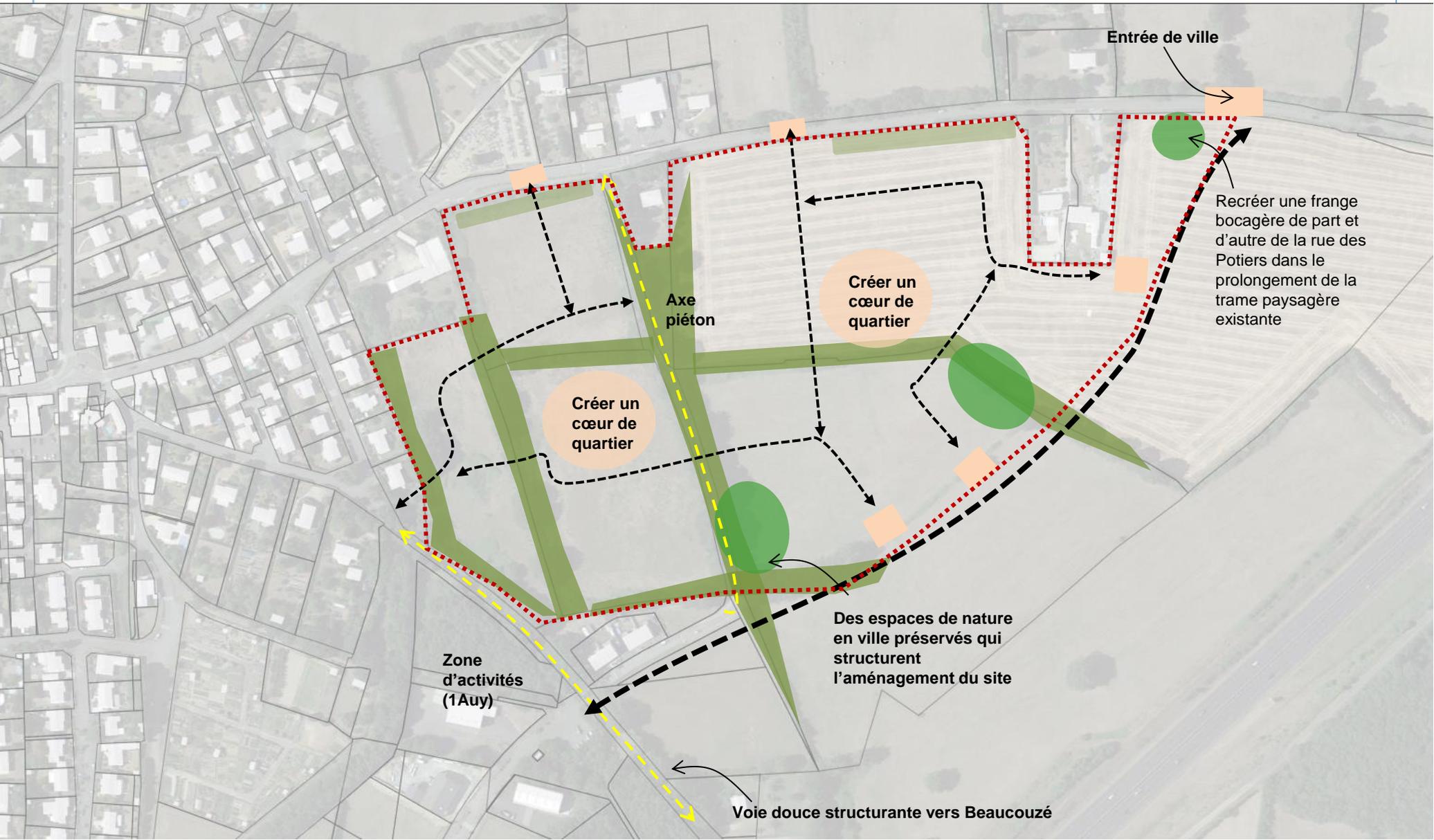


Chemin piéton boisé à conforter : un axe pour les mobilités douces

Voie urbaine inter-quartiers et liaison cyclable

Un maillage viaire qui relie la rue Papin à la rue des Potiers, qui limite les impasse et prolonge les continuités piétonnes

Site EST



Entrée de ville

Recréer une frange bocagère de part et d'autre de la rue des Potiers dans le prolongement de la trame paysagère existante

Créer un cœur de quartier

Créer un cœur de quartier

Axe piéton

Des espaces de nature en ville préservés qui structurent l'aménagement du site

Zone d'activités (1Auy)

Voie douce structurante vers Beaucouzé



SAINT-LAMBERT
LA-POThERIE ■ ■ ■

Site EST

230 logements, 23 logts/ha



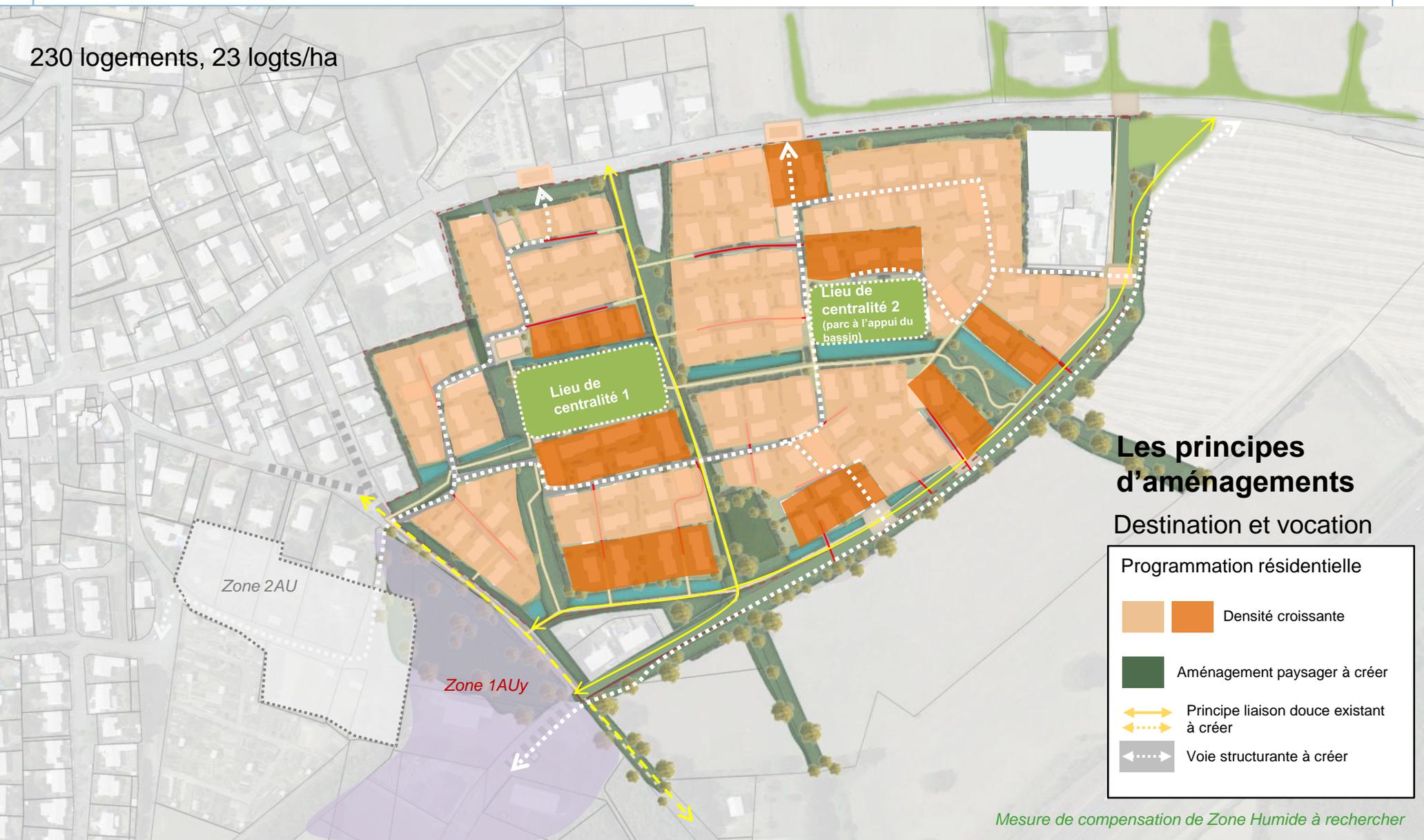
Mesure de compensation de Zone Humide à rechercher



SAINT-LAMBERT
LA-POThERIE ■ ■ ■

Site EST

230 logements, 23 logts/ha



Les principes d'aménagements

Destination et vocation

Programmation résidentielle

-   Densité croissante
-  Aménagement paysager à créer
-  Principe liaison douce existant à créer
-  Voie structurante à créer

Mesure de compensation de Zone Humide à rechercher



Références

logements groupés ou intermédiaires avec jardins



Références

logements groupés ou intermédiaires avec placettes



Fondettes



Rezé



Avrillé



Angers



Charleville-Mézières

Références

logements groupés ou intermédiaires avec placettes



Site Ouest
4,5 ha
100 logements

Site SUD
2030
1,5 ha
30 logements

Site Est 1
4,2 ha
96 logements

Site Est 2
6,3 ha
145 logements

Dans les prochaines années, une friche qui pourrait être reconvertie en lieu de loisirs ?

Site dédié à l'équipement
3000m²
(zonage futur : NL)

Saint
Lambert
la
Potherie

Les secteurs de projet

Impact des sites sur les zones humides

Extrait des résultats de terrain – version provisoire – élément 5 - Juin 2023

Expertise ZH auctidéé Novembre 2023

4,5 ha

10,5 ha

dont 8ha zones
humides

1,5 ha

2500m²
pour l'équipement



Exemple de livrable

Un schéma directeur au format A1

Superficie opérationnelle proposée : environ 42 000 m²

Éléments de programme :

- Une densité imposée par le SCoT de 17 logements/hectare soit 71 logements
- Un programme sénior de type Béguinage d'une capacité de 15 logements
- Un programme de logements individuels (lots libres voire maisons groupées)

Les invariants du projet issus des enjeux urbains et paysagers du site :

Valorisation foncière des fonds de jardin des parcelles bâties, peu d'accès possibles depuis les voies existantes en périphérie, impression de calme au sein d'un grand jardin cultivé, deux exutoires possibles pour les réseaux gravitaires, transformation lourde donc nécessairement coûteuse du site des anciennes tanneries...

Scénario privilégié

... quelques points de vigilance pour concrétiser l'opération

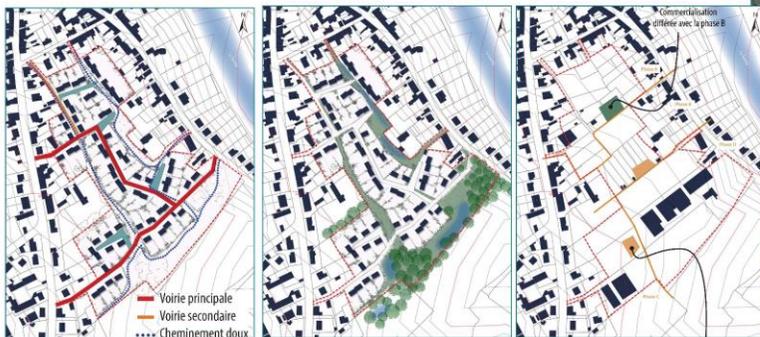
... les premières intentions de projet

- un site unique, attachant, mais fragile pour le faire évoluer en nouveau quartier résidentiel du fait de son encerclement par de nombreuses habitations et plusieurs constructions d'activités dévalorisantes (anciennes tanneries, hangars, serres agricoles) ;
- une opération qui nécessite d'être pensée dans sa globalité pour assurer, demain, une cohérence de quartier et une continuité d'espaces publics propices à la déambulation et à la rencontre ;
- un périmètre opérationnel qui mérite d'être confirmé, pour apprécier précisément la bonne profondeur des fonds de jardin à intégrer à l'opération ;
- un phasage possible de l'opération malgré trois niveaux de contraintes : les accès depuis les voies adjacentes, la situation foncière très morcelée, le raccordement des réseaux gravitaires. Quatre phases peuvent être envisagées ; les phases A et C peuvent être réalisées indépendamment, la phase B est tributaire de la réalisation de la phase A ou de la phase D, la phase D – la plus délicate car positionnée sur les anciennes tanneries – constitue néanmoins le maillon essentiel à l'échelle du site et celui qui ouvre les perspectives sur les atouts paysagers de la commune (la rivière et le bocage). Le contour de cette phase D s'appuie sur une unité foncière qui comprend les bâtis industriels, les habitations et la grande parcelle (ancien parking ?) par laquelle la série de jardins potagers présents au cœur du site a aujourd'hui accès ;
- l'opportunité d'offrir aux Suzerains des vues, publiques, inédites sur la Sarthe au nord-est et sur le talweg agricole et bocager au sud-est. En mémoire du site et pour proposer une alternative aux jardins, un programme de jardins potagers pourrait s'implanter le long de la frange sud-est de l'opération ;
- un programme de Béguinage au plus près du centre-ville, qui se déploie le long d'un long jardin public, favorisant ainsi les échanges intergénérationnels ;
- des voies au gabarit restreint, sans trottoir, et au profil sinuose, pour limiter la vitesse et privilégier un partage de l'espace public. Localement, des cours urbaines en impasse créent des petites unités de voisinage ;
- deux longues coulees vertes traversant le site, qui s'envisagent comme des espaces de découverte et de sociabilité à l'appui desquels des continuités douces sécurisées guident les habitants en direction du centre-ville ;
- une gestion des eaux pluviales mixte, combinant très probablement une gestion à la parcelle et une gestion aérienne des eaux des espaces publics sous forme de longue ou large noues de rétention qui suivent les courbes de niveau. Sous réserve d'études techniques restant à mener, le point de rejet de l'ouvrage de la phase A se situerait rue d'Angleterre, celui de la phase B rue des Vergers via une emprise foncière à acquérir sur un des deux chemins d'accès à une habitation récente (1^{er} sur le plan de composition), celui de la phase C sur la rue de Foulletourte avec la contrainte de réaliser un poste de refoulement (à moins d'une liaison gravitaire possible jusqu'à la rue de la Morandière plus au sud ou à moins d'une urbanisation préalable de la phase D), celui de la phase D rue des Vergers.

Emprise ciblée environ : 28 000m², soit une moyenne de 370 m² par logement (béguinage compris)



Trame viaire Trame paysagère et principe de trame hydraulique Proposition de phasage de l'opération



Placette provisoire de retournement



IMAGES DE RÉFÉRENCE



Le phasage de l'étude



Octobre Novembre Janvier Février Mars Avril Mai

PHASE 3 - Élaboration d'un schéma de développement urbain

06 Octobre
Lancement de
la phase 3,
partage de la
méthodologie

**Jeudi 16
Janvier 2025 à
9h30**
Echanges sur
l'élaboration
des schémas de
développement
sur 3 sites
- *Livrable
intermédiaire*

**Jeudi 6 Mars 2025 à
9h30**
Validation du
schéma de principe
sur les sites validés

**31 Mars 2025 à
18h30**
Présentation du
schéma de
principe en CM

**24 Avril 2025 à
18h30**
Présentation en
réunion
publique

Mai 2025
Validation des
schémas de principe

ETUDE URBAINE PROSPECTIVE

Saint-Lambert la Potherie 2040

Merci de votre attention

Baptiste VELSCH
Manon Maudit
Ludovic Chuzeville