

Association LE COLLECTIF DE SAUVEGARDE DES GRANDES PANNES
10 Square des Grandes Pannes
49100 Angers
@mail : collectifdesgrandespannes@gmail.com

Mairie d'ANGERS
Boulevard de la Résistance et de la Déportation
BP 80011
49 020 ANGERS Cedex 02

A l'attention de : **Monsieur Christophe BECHU**
Maire d'Angers

Angers, le 4 septembre 2025

Objet : information sur notre démarche pour sauvegarder le terrain de l'OAP Grandes Pannes menacé par le lotissement les Alezanes, et demande de rendez-vous pour vous présenter la réalité des enjeux de l'OAP Grandes Pannes et convenir avec vous de la révision des projets d'aménagement

Monsieur le Maire,

Lors de votre journée de visite du 24 avril dernier sur le quartier des Hauts de St Aubin, nous avons eu l'occasion de vous sensibiliser à la situation problématique du projet de Lotissement les Alezanes qui se situe au cœur du secteur des Grandes Pannes. Nous vous remercions vivement pour l'attention que vous y avez portée en particulier en soulignant le fait de l'absence d'espace vert public dans ce secteur et l'étroitesse des accès prévus au lotissement projeté. Vous aviez indiqué lors de la réunion publique que vous attendrez les résultats de la procédure en contentieux concernant le projet les Alezanes, et que vous étiez disposé à nous rencontrer ensuite. Vous nous avez confirmé cette volonté de concertation dans votre courrier du 15 juillet (vos ref : DADT_Grandes Pannes).

Fin juillet le jugement a été rendu par le Tribunal administratif de Nantes ; notre recours en contentieux contre le projet de lotissement les Alezanes a été rejeté. Malgré ce résultat, nous vous informons que les membres de notre association restent toujours fortement mobilisés pour empêcher la réalisation du projet de lotissement les Alezanes, et poursuivront si nécessaire toutes les démarches juridiques et médiatiques possibles compte tenu de l'incohérence que présente ce projet de lotissement face aux enjeux actuels du quartier et à toutes les recommandations en matière de politique urbaine qui encouragent la préservation de la nature en ville.

Dans le présent courrier, nous présenterons notre analyse de la situation actuelle en vous exposant de manière argumentée les points suivants :

1/ L'urbanisation des deux derniers espaces verts encore préservés d'un total de plus d'1,4 ha dans l'OAP Grandes Pannes va à l'encontre de toutes les priorités inscrites dans le projet de quartier des Hauts de Saint Aubin 2020-2026

2/ Le manque de concertation de la mairie avec les habitants du quartier concernant l'OAP Grandes Pannes est réel. Ce point a également été relevé par la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLUi d'ALM

3/ Une programmation d'urbanisation de l'OAP Grandes Pannes qui est contraire aux recommandations actuelles des politiques urbaines, et qui aggrave la situation inégalitaire d'accès aux espaces verts publics des habitants d'Angers

4/ La présentation de notre démarche de concertation avec vous, et des arguments qui motivent la révision de la programmation de l'OAP Grandes Pannes telle qu'elle a été initialement prévue

1/ L'urbanisation des deux derniers espaces verts encore préservés d'un total de plus d'1,4 ha dans l'OAP Grandes Pannes va à l'encontre de toutes les priorités inscrites dans le projet de quartier des Hauts de Saint Aubin 2020-2026

Dans les trois priorités du projet de quartier 2020-2026, nous avons relevé les points suivants :

- Dans sa priorité - Une identité et une vie de quartier en construction

Au 3^e sous-titre « Une identité qui fédère » est indiqué : rester fidèle aux marqueurs de l'identité du quartier, avec la « Préservation et valorisation de l'identité maraîchère et les potagers qui la composent ». La destruction des espaces verts encore totalement préservés de l'urbanisation pour les remplacer par des lotissements ne contribuent en rien à la préservation et à la valorisation de l'identité maraîchère du quartier.

- Dans sa priorité - Réussir l'aménagement avec tous

Au 1^{er} sous-titre « La préservation d'un cadre de vie riche et diversifié en concertation avec les habitants » est indiqué l'objectif de « Préserver la place de la nature et la biodiversité » accompagné des actions suivantes : « Développement des actions de protection et de sensibilisation à l'environnement » et « Vigilance collective pour maintenir et développer des espaces verts et ludiques ». Conformément à ce dernier point, notre collectif d'habitants du quartier a tenté d'alerter la mairie d'Angers en vain : alors que la ferme du 18^e siècle et le terrain de 6500m² associé auraient pu servir de lieu pour développer des actions de protection et de sensibilisation à l'environnement, tout en maintenant des espaces verts et ludiques, le projet de lotissement va détruire le dernier potentiel dans ce secteur fortement urbanisé qui aurait permis à peu de frais et avec de réels atouts (présence de bâtiments de ferme et de puits) la création d'un lieu pour conduire de telles actions.

- Dans sa priorité - « Préparer l'avenir dans les Hauts-de-Saint-Aubin »

Les trois sous-titres sont : l'insertion socio-professionnelle des publics précaires, la lutte contre le réchauffement climatique, et la proximité des établissements scolaires et la relation entre les acteurs de l'éducation. Le projet d'urbanisation des deux parcelles ne contribue en rien à ces trois thèmes qui servent pourtant de guide pour l'avenir des Hauts-de-Saint-Aubin. A l'inverse un projet de création d'une ferme à vocation pédagogique permettra les réalisations détaillées suivantes inscrites clairement dans cette priorité du projet de quartier :

- L'insertion socio-professionnelle des publics précaires (par un chantier d'insertion permettant à la fois la formation et la préparation à une intégration professionnelle dans les activités agricoles très présentes autour d'Angers),
- Le renforcement du réseau et du partenariat des acteurs de l'insertion avec la poursuite et le renforcement des chantiers éducatifs et d'insertion, et l'accompagnement de la Régie de quartiers pour son intégration dans le territoire, à la suite de son installation dans ses nouveaux locaux (au 22 rue du Général Lizé),
- la lutte contre le réchauffement climatique,
- le soutien d'une alimentation locale associé au soutien aux circuits courts, la poursuite de l'augmentation continue de la part du local et du bio dans la restauration collective,

l'appui au développement de l'agriculture urbaine dans le quartier, l'accompagnement des nombreux jardins partagés du quartier dans leur développement

- La proximité des établissements scolaires et la relation entre acteurs de l'éducation

Malgré l'affichage de nombreuses ambitions positives inscrites dans le projet de quartier des Hauts de Saint Aubin 2020-2026, les membres de notre Collectif constatent à un an de la fin de sa programmation, que l'urbanisation galopante du quartier a été privilégiée avec les conséquences négatives déjà constatables ; le quartier des Hauts de Saint Aubin est-il condamné à connaître le même avenir que celui de la Roseraie ? C'est la crainte actuelle des habitants qui ont l'impression de ne pas être entendu et compris par la mairie d'Angers.

A titre d'exemple, nous vous signalons que les membres de notre collectif se sont fortement mobilisés depuis 2023 pour dénoncer les incohérences du projet de lotissement les Alezanes et proposer à la mairie une alternative à ce projet (cf Annexe 1 - Extrait du projet alternatif au projet de lotissement transmis à la mairie d'Angers mi-novembre 2023). Un grand nombre d'habitants se sont engagés bénévolement et financièrement pour conduire ces actions et soutenir le recours gracieux puis le recours en contentieux contre le permis de construire accordé par la mairie à Procivis.

Leur mobilisation bénévole et financière aurait été sans doute mieux employée pour soutenir un projet exemplaire pour Angers tel que la création d'une ferme à vocation pédagogique fonctionnant en chantier d'insertion, associant la préservation du patrimoine bâti ancien et d'espaces verts, une finalité sociale par formation et la création d'emploi, la lutte contre le réchauffement climatique, la sensibilisation à la protection de l'environnement...

2/ Le manque de concertation de la mairie avec les habitants du quartier concernant l'OAP Grandes Pannes est réel. Ce point a également été relevé par la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLUi d'ALM

Ce manque de concertation avait déjà été signalé de manière générale à la réunion de 18h du Conseil de Quartier lors de votre journée de visite du 24 avril dernier dans le quartier des Hauts de Saint Aubin ; plusieurs habitants de ce Conseil vous ont fait part de leur découragement face à la non prise en compte de leurs propositions pour le quartier. Il semble ainsi incohérent d'encourager les habitants du quartier à participer à la vie et l'avenir du quartier, mais ensuite de ne pas tenir compte de leur avis ni de leurs propositions.

Début aout, la commissaire enquêtrice a remis son rapport concernant l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi d'ALM (Cf Annexe 2 - Extrait concernant l'OAP des Grandes Pannes). Toutes nos observations motivant notre opposition au projet de lotissement sont bien résumées dans la présentation qu'elle a faite des avis collectés lors de l'enquête publique.

Mais cette enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi a mis aussi en évidence le manque de concertation entre la mairie et les habitants du quartier ; la commissaire enquêtrice conclue ainsi : « Je recommande que le lien de proximité avec les habitants soit retissé dans le cadre de la programmation sud du site et qu'un comité de citoyens soit mis en place par ALM ».

Nous souhaitons à nouveau ici vous sensibiliser sur le fait que sur les 2,5 ha de son périmètre, l'OAP actuelle n'a pas identifié de composantes végétales alors que ces composantes existent et ont été remarquablement préservées de l'urbanisation (et ce n'est pas parce qu'elles sont en zone constructible qu'elles doivent obligatoirement faire l'objet de construction). Elles couvrent 1,4 ha : 0,8 ha au sud de la rue des Grandes Pannes et 0,6 ha au nord. Ces composantes végétales représentent un réel atout pour répondre aux enjeux identifiés dans le Plan « Nature en ville » 2024-2030 qui portent sur la préservation de la biodiversité, sur l'habilité des espaces urbanisés et sur l'adaptation des villes au changement climatique.

Nous répondons positivement à la recommandation de la commissaire enquêtrice de rétablir une démarche de concertation avec la mairie d'Angers concernant l'OAP Grandes Pannes.

Nous souhaitons vivement poursuivre le dialogue constructif engagé avec vous le 24 avril dernier pour qu'une concertation soit menée entre toutes les parties concernées et qu'une solution d'ensemble sur l'OAP soit trouvée permettant à toutes les parties d'être gagnantes. En particulier nous souhaitons à la fois pour notre quartier et pour la ville d'Angers, la réalisation d'une action porteuse d'une image positive et exemplaire pour Angers, répondant aux enjeux actuels, associant protection de l'environnement, actions en faveur de l'emploi et de la cohésion sociale, et la lutte contre le réchauffement climatique.

3/ Une programmation d'urbanisation de l'OAP Grandes Pannes qui est contraire aux recommandations actuelles des politiques urbaines, et qui aggrave la situation inégalitaire d'accès aux espaces verts publics des habitants d'Angers

La récente étude de l'INSEE (parue le 16 avril 2025 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8558420>) intitulée « Un accès inégal aux espaces verts dans les grands centres urbains », fait apparaître qu'Angers, qui est souvent qualifiée de « ville la plus verte de France », est en définitive une de ces villes où ce constat d'inégalité est réel : malgré un taux de couverture en parc et jardin de 4,7% de sa surface, ce qui place Angers sur ce critère dans le trio de tête des 23 centres urbains de plus de 200 000 habitants (hors Paris), seule 50,9% de sa population a accès à un espace vert à moins de 300m. Cette situation fait qu'Angers se retrouve juste au-dessus de la moyenne des 23 villes pour ce qui concerne le critère de l'accessibilité aux espaces verts pour ses habitants.

L'enjeu pour l'OAP Grandes Pannes n'est donc pas la création d'une cinquantaine de logements dans un secteur déjà fortement urbanisé et aux voies de circulation étroites et déjà régulièrement encombrées ; l'enjeu pour l'OAP est l'identification des composantes végétales présentes sur le secteur et leur préservation comme espaces verts publics compte tenu de leur absence dans ce secteur densément urbanisé du sud des Hauts de St Aubin. L'enjeu doit être étendu à la préservation de la ferme du 18^e siècle dont l'identification est maintenant prévue dans le PLUi ; l'association de cette ferme à l'espace vert situé au nord de la rue des Grandes Pannes, leur garantira un développement d'activités communes et complémentaires, et leur assurera entretien et protection réciproque.

Cette évolution répondrait à la recommandation suivante de l'OMS : « les espaces verts publics d'une taille d'au moins 0,5 ha devraient être accessibles à tous les citoyens à moins de cinq minutes de marche de leur domicile ». (cf étude INSEE citée ci-dessus). Elle répondrait également aux enjeux identifiés dans le Plan « Nature en ville » 2024-2030 qui porte sur la préservation de la biodiversité, sur l'habilité des espaces urbanisés et sur l'adaptation des villes au changement climatique. (cf <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/plan-nature-en-ville>)

Tous les parcs et jardins existants dans Angers ont pu être préservés de leur artificialisation par une volonté politique à un moment donné qui a surmonté les intérêts financiers d'une urbanisation à outrance. Les parcs et jardins existants aujourd'hui et qui font la fierté d'Angers sont-ils considérés aujourd'hui comme des « dents creuses » comme sont qualifiés péjorativement ces espaces verts ?

Non, ils sont considérés comme des espaces à préserver car contribuant au bien-être des habitants, et ces espaces sont maintenant qualifiés de poumon vert ou d'îlot de fraîcheur. Personne ne les remettra en cause en disant qu'il faut construire dessus pour loger des habitants.

Ce courage politique qui allait très souvent à l'encontre d'intérêt financier immédiat, fait aujourd'hui la fierté d'Angers qualifiée de « la ville la plus verte de France ».

Il y a donc une réelle opportunité à saisir pour protéger ces derniers espaces verts et répondre ainsi aux enjeux forts mis en avant dans leurs politiques d'aménagement, par le quartier des Hauts de St Aubin, la ville d'Angers et le gouvernement dans sa politique de transition écologique qu'il soutient.

4/ La présentation de notre démarche de concertation avec vous, et des arguments qui motivent la révision de la programmation de l'OAP Grandes Pannes telle qu'elle a été initialement prévue

Notre démarche de concertation a pour objectif de permettre une redéfinition de la programmation de l'OAP Grandes Pannes en vue d'optimiser la réponse aux enjeux actuels des politiques urbaines en s'appuyant sur le potentiel existant constitué des deux espaces verts et de la ferme du 18^e siècle.

L'action de notre collectif ne cherche pas à bloquer toute urbanisation mais à trouver une solution d'aménagement équilibré qui dynamise le quartier et lui donne une image forte et positive en lien avec son histoire maraîchère et avec les enjeux sociétaux actuels. L'ensemble des acteurs concernés doit trouver dans cette solution une réponse bénéficiant de manière équilibrée à chacun.

Dans les arguments justifiant cette révision de la programmation de l'OAP Grandes Pannes, nous vous signalons les nombreuses erreurs et omissions concernant la présentation de cette OAP que l'on a pu relever à l'occasion de la modification n°3 du PLUi. Elles montrent la faiblesse de l'analyse initiale de la situation environnementale réelle de ce secteur et de son potentiel. Il est indiqué :

- Un secteur (les Grandes Pannes) situé sur un autre quartier que les Hauts de Saint Aubin,
- L'absence de composantes végétales alors qu'elles sont réelles et visibles,
- Le fait d'indiquer qu'un terrain de tennis et un terrain de boule situés sur le terrain du nord de 6500 m2 représentent déjà une urbanisation et que cela justifie que ce terrain soit urbanisé,
- L'absence d'indication concernant le fait que le terrain situé au nord était un espace vert pour les résidents des deux immeubles situés au début de la rue des Grandes Pannes,
- Le fait d'indiquer une voie privée pour argumenter la possibilité de mobilité douce...
- Une gestion des eaux pluviales négligée qui n'a pas semble-t-il, pris en compte le fait que l'ensemble des secteurs nord et sud de l'OAP est concerné par la présence d'eau à faible profondeur ; des puits sont présents sur les 2 secteurs. Le propriétaire historique de ces puits indiquait encore début 2025 qu'ils ne se trouvaient jamais à sec : ceci confirme que cette zone est relativement humide et propice à un déversement superficiel important des eaux pluviales. Ce constat est observable lors de période de forte pluie au cours desquelles apparaissent sur la parcelle nord des étendues d'eau qui mettent parfois plusieurs jours à se résorber. Des inondations du parking souterrain d'un immeuble de la rue des Grandes Pannes ainsi que des caves des maisons riveraines ont été aussi constatées. (Cf Annexe 3 : Photos du terrain inondé du nord sur lequel est prévu le lotissement les Alezanes)

Toutes ces erreurs et omissions permettent de justifier faussement l'urbanisation prévue dans l'OAP.

En conséquence, notre collectif souhaite échanger avec vous pour étudier les possibilités de révision de l'urbanisation prévue dans l'OAP Grandes Pannes. Les membres de notre collectif sont prêts à s'engager bénévolement et financièrement si nécessaire dans tout projet qui répondra à cette solution équilibrée entre tous les acteurs (Mairie, propriétaires fonciers, promoteurs, habitants du quartier).

Nous avons bien noté votre remarque concernant le terrain situé au nord (cf Annexe 4) qui du fait de son enclavement ne répond pas aux critères de création d'un parc public. Mais cet enclavement peut, pour un autre projet, présenter un réel atout. De même la ferme du 18^e siècle dont l'avenir est menacé si elle se retrouve totalement privée de ses terrains historiques, présente par ses bâtiments anciens un potentiel remarquable pour accueillir une petite activité agricole à vocation pédagogique.

Ainsi notre collectif souhaite vous soumettre le projet suivant : en remplacement du projet actuel de lotissement, la création sur cet ensemble constitué de la ferme et de ce terrain, d'une ferme à vocation pédagogique fonctionnant en chantier d'insertion et s'autofinçant par des productions maraîchères et diverses activités de visite et d'accueil pédagogique. Un tel projet de ferme à vocation pédagogique transforme en atout la situation actuelle de la ferme et du terrain sur lequel elle s'ouvre :

- Cette ferme et ses bâtiments pourront être entretenus et valorisés dans leur vocation d'origine,

- L'enclavement de la parcelle permettra une protection naturelle aux activités de productions maraichères, de petits élevages et offrira un cadre paisible et rural propice à l'accueil de visites pédagogiques, aux actions de sensibilisation à la protection de l'environnement...
- La présence d'eau à faible profondeur attestée par les deux puits qui s'y trouvent, permet une production maraichère abondante à faible coût.

Cette ferme sera un lieu de cohésion sociale par un fonctionnement en chantier d'insertion pour des publics éloignés de l'emploi, par les rencontres de personnes de tout âge et de toute origine qu'il permettra, et un lieu de sensibilisation et d'éducation à la protection de l'environnement. Un exemple de ce type de ferme à vocation pédagogique est la ferme Saint Lazare à Grigny qui propose sur une surface similaire « un parcours de remobilisation professionnelle par l'agriculture », « des actions d'éducation à l'environnement vers un développement durable », et un « lieu d'échanges et de rencontre pour tous, pour découvrir ou redécouvrir les animaux de la ferme, le plaisir du jardinage... »

<https://lafermesaintlazare.etudesetchantiers.org/>

Ainsi nous sollicitons un rendez-vous pour vous présenter la réalité des enjeux de l'OAP Grandes Pannes, et convenir avec vous de la révision des projets d'aménagement.

En vous remerciant vivement par avance de l'attention et du soutien que vous pourrez porter à notre démarche, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de notre haute considération.

Madame Elise BOUTHRY
Présidente

ANNEXE 1 : Extrait du projet alternatif au projet de lotissement élaboré par le Collectif de sauvegarde des Grandes Pannes transmis à la mairie d'Angers mi-novembre 2023

Dans notre document de présentation de ce projet alternatif, était fait le constat suivant :

« Tous les parcs et jardins existants dans Angers ont pu être préservé de leur artificialisation par une volonté politique à un moment donné qui a surmonté les intérêts financiers d'une urbanisation à outrance. Les parcs et jardins existants aujourd'hui et qui font la fierté d'Angers sont-ils considérés aujourd'hui comme des « dents creuses » comme est qualifié péjorativement cet espace vert ? Non ils sont considérés comme des espaces à préserver car contribuant au bien-être des habitants, et ces espaces sont maintenant qualifiés de poumon vert ou d'îlot de fraîcheur. Personne ne les remettra en cause en disant qu'il faut construire dessus pour loger des habitants.

Ce courage politique qui allait très souvent à l'encontre d'intérêt financier immédiat, fait aujourd'hui la fierté d'Angers qualifiée de « la ville la plus verte de France ».

On peut remarquer que la très grande majorité des parcs et jardins de petite taille, se situe du côté sud de La Maine et quasi aucun du côté nord, et dans le quartier des Hauts de Saint Aubin. L'espace vert actuel des Grandes Pannes à protéger et préserver, est situé dans la partie fortement urbanisée du quartier qui ne dispose de parc ou de jardin public accessible à pied.

Il y a donc une réelle opportunité à saisir pour faire de cet espace vert un parc paysager ouvert à tous les habitants, qui répondra aux enjeux forts mis en avant dans leurs politiques d'aménagement par le Quartier, la Ville et le Gouvernement dans sa politique de Transition écologique qu'il soutient. »

A la fin de ce document, nous faisons un comparatif entre les bénéfices apportés par le projet de lotissement et ceux apportés par le projet alternatif d'un parc paysager, éducatif et ludique :

« D'un côté un projet pour une soixantaine d'habitants ; de l'autre, un parc paysager éducatif et ludique, ouvert à tous les habitants, et protégé de l'urbanisation.

- D'un côté une artificialisation d'un espace vert ; de l'autre la création d'un parc accueillant et préservant la biodiversité.

- D'un côté un projet de sur-densification de l'habitat (maisons avec terrain de 180 à 250 m²) avec tous les inconvénients que cela provoque pour ceux qui y habitent (nombreux vis-à-vis, manque d'intimité) ; de l'autre la préservation d'un des derniers espaces verts du quartier avec des perspectives visuelles.

- D'un côté une urbanisation enclavée, avec des habitants éloignés des centres commerciaux et des services, qui sont éloignés de la ligne de tram ; de l'autre un parc dans un environnement calme, préservé et accessible à pied aux habitants d'une grande partie du quartier.

- D'un côté un projet issu d'une optimisation informatique d'urbanisation ne prenant en compte que des contraintes techniques réglementaires avec pour objectif l'optimisation de la valorisation financière d'un terrain quelconque ; de l'autre un projet de valorisation de la Nature sur un terrain exceptionnel accompagnant l'épanouissement de la vie des habitants du quartier et la préservation de l'environnement, projet répondant aux enjeux humains et environnementaux actuels.

- D'un côté un projet de construction pour une durée de vie limitée ; de l'autre un projet d'aménagement d'une durée de vie illimitée.

- D'un côté un projet ne contribuant en rien à la cohésion sociale, au cadre de vie, à l'accès à l'emploi et à l'éducation ; de l'autre un lieu de vie favorisant la rencontre et les échanges, le ressourcement et les activités ludiques et sportives, des emplois verts et d'animation, des opportunités de sensibilisation et de formation à la préservation de l'environnement.

Pour conclure, ce projet de lotissement est un projet du passé, dans la même ligne que ces projets qui ont conduit des quartiers et des villes aujourd'hui à faire machine arrière et à rechercher une renaturation de leurs espaces. »

ANNEXE 2 : Conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice - Extrait concernant l'OAP Grandes Pannes

PARTIE II CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole (Enquête publique du 19 mai 2025 au 17 juin 2025)

4.3.1 la modification de l'OAP Grandes Pannes dans le quartier Les Hauts de-Saint-Aubin à Angers : Le collectif de Sauvegarde des Grandes Pannes (O34), appuyé par plus de 30 autres contributions individuelles, dénonce avec force la modification n°3 du PLUi concernant ce quartier d'Angers. Il s'insurge contre la destruction de 1,4 ha d'espaces verts historiquement agricoles et non urbanisés, la densification déjà très importante du quartier voisin des Hauts de Saint Aubin, la perte d'un îlot de fraîcheur et de biodiversité au sein d'un quartier sous-doté en espaces publics, les impacts anticipés sur la circulation, le stationnement, la tranquillité du quartier et la disparition de son esprit village et l'absence de prise en compte d'une ferme du 18ème siècle identifiée comme élément patrimonial à conserver mais isolée de ses terrains d'origine. Le projet d'aménagement du quartier est aussi perçu comme aggravant les risques de ruissellement et d'inondation, les problèmes de circulation et de stationnement et de pollution urbaine. Les contributeurs formulent plusieurs propositions alternatives, notamment la protection des espaces verts concernés, leur reclassement en zone naturelle et l'intégration et la reconversion d'une ferme du XVIIIème siècle située à proximité, en un lieu collectif à vocation pédagogique ou sociale. Le Collectif reproche à ALM l'absence de concertation préalable, un zonage inadapté face aux enjeux écologiques et sociaux du quartier et un traitement fragmenté du site (nord/sud), empêchant une lecture globale de son devenir. Il demande une révision complète de l'OAP, fondée sur les besoins des habitants et les enjeux environnementaux.

Dans sa réponse, ALM rappelle que l'ensemble du périmètre de l'OAP est déjà en zone UC ou UD) donc constructible depuis très longtemps. La modification n°3 ne crée pas de nouvelles zones urbanisables, n'augmente pas le nombre de logements ni ne supprime d'espaces verts mais ne fait qu'ajuster certains éléments (servitude de localisation d'équipement public au sud, suppression de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, identification de la ferme aux annexes patrimoniales, régularisation d'une voie piétonne). 50 logements sont prévus au total sur l'ensemble du périmètre dont 19 au nord déjà autorisés (projet Alézannes) et environ 30 au sud avec la création d'un espace vert public. Les projets sont portés par des opérateurs privés, ALM n'en maîtrise pas le foncier. Concernant la ferme, elle reste propriété privée habitée et aucun projet alternatif l'intégrant au périmètre de l'OAP ne peut être imposé. ALM ajoute qu'un diagnostic écologique a bien été réalisé indiquant un enjeu « faune/flore » faible à modéré et que la suppression de la liaison piétonne constitue la correction d'une erreur, s'agissant d'une voie privée et demandée par ses co-propriétaires.

Je considère que la réponse d'ALM clarifie qu'il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation de ce secteur et que l'ajout d'une servitude pour un espace vert public constitue une avancée notable, répondant en partie aux remarques sur la fraîcheur urbaine et le manque d'espaces verts. Quant à l'inscription de la ferme du 61 rue Prédali au patrimoine, elle représente une préservation minimale, bien que non projetée dans un usage collectif et montre la place qu'ALM souhaite la voir conserver dans les caractéristiques du quartier. Cependant, malgré un traitement technique sérieux des lieux par la collectivité, la perception locale reste celle d'un recul de la qualité de vie, lié à la densification d'un quartier d'Angers déjà très urbanisé. En dépit des temps d'information qui ont été organisés, notamment en février 2023 puis en octobre 2024, les inquiétudes soulevées par les habitants restent nombreuses et structurées, ce qui fait penser à un déficit de concertation qui fragilise la légitimité du projet d'aménagement. Je recommande que le lien de proximité avec les habitants soit retissé dans le cadre de la programmation sud du site et qu'un comité de citoyens soit mis en place par ALM.

ANNEXE 3 : Terrain inondé du nord de l'OAP sur lequel est prévu le lotissement Les Alezanes



ANNEXE 4 : Terrain d'assiette sur lequel est projeté le lotissement Les Alezanes (vue prise par Google Earth)

Cet espace vert de plus de 6000 m2 est enclavé, bordé par des constructions individuelles et des immeubles. Avec la ferme des Grandes Pannes encore existante donnant sur la rue Jean Prédali, ce terrain constituait la même unité foncière à l'origine.

Rue des Petites Pannes

Rue Jean Prédali (sur le côté en descendant)



Rue des Grandes Pannes

ANNEXE 4 (suite)

FERME DES GRANDES PANNES (Photos prises depuis la rue Jean Prédali)

