

Monsieur Jean-Claude MORINIERE  
Commissaire enquêteur  
4 rue des Lilas  
49600 ANDREZE

Angers, le **17 AVR. 2018**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLUi, plusieurs habitants ont formulé des remarques sur le projet de modification du plan de hauteur d'une parcelle située à la rencontre de l'avenue Beaussier et de l'avenue Notre Dame du Lac, dans le quartier de Belle-Beille, à Angers. Pour votre parfaite information, je me permets donc de porter à votre appréciation quelques éléments de contexte concernant ce projet.

### **Opportunité du projet**

Cette modification est motivée par le projet de réaliser, sur ce site, un immeuble en bois de 9 étages, conçu dans le cadre d'une démarche innovante qu'il me paraît utile d'expliciter.

Le plan gouvernemental « Industries du futur » qui vise à développer l'emploi en renforçant l'armature industrielle du pays, comprend un volet « industrie du bois ». Sa stratégie repose sur un constat simple : la France dispose d'une très importante ressource naturelle et renouvelable, le bois (la couverture forestière de la France ne cesse de progresser), mais l'exploite peu, ou dans des filières de faible valeur ajoutée (bois de chauffage). La construction bois offre à la fois une solution écologique (stockage de carbone), de nombreux avantages (confort, isolation, design...) et est surtout créatrice d'emplois locaux. Il existe de nombreuses entreprises de la filière bois construction dans notre Région. Mais la construction bois se résume actuellement principalement à la maison individuelle. Pour accéder à une autre échelle de développement, l'Etat a donc lancé un appel à projet pour la réalisation d'immeubles « démonstrateurs » en bois, visant à permettre aux entreprises de développer des solutions techniques permettant la construction de logements collectifs.

La ville d'Angers a souhaité répondre à cet appel à projet, à la fois au titre de sa politique d'innovation environnementale et architecturale, mais aussi afin de participer activement au soutien de la filière bois et de ses emplois.

## Choix du site

Les élus d'Angers ont voulu que cet immeuble soit réalisé dans l'un des quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

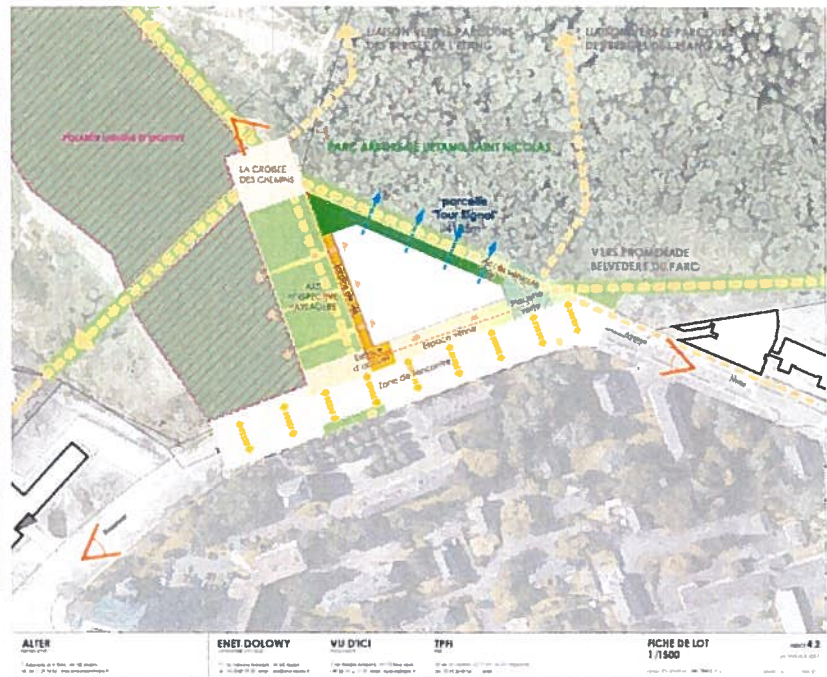
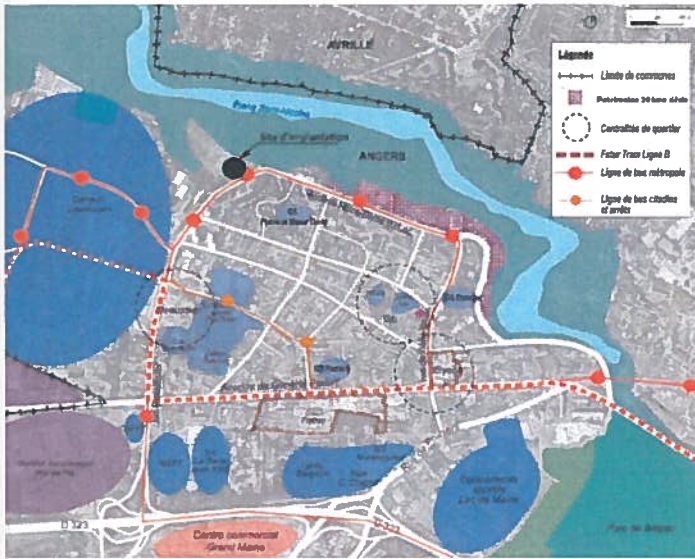
En effet, la ville poursuit aujourd'hui une politique active d'amélioration de la qualité urbaine et d'innovation architecturale (cf. Imagine Angers). L'un des enjeux est que les constructions emblématiques ne soient pas uniquement réalisées dans le centre-ville, mais aussi dans les quartiers. Cet appel à projet était une opportunité intéressante pour construire dans un quartier en renouvellement urbain, un immeuble exemplaire et innovant, de grande qualité environnementale et qui serait regardé comme un exemple au niveau national.

Le quartier de Belle-Beille a pour caractéristique d'être structuré par la présence, au nord, de l'étang Saint Nicolas et de son parc au paysage exceptionnel. Il était donc tout indiqué pour accueillir une construction à ossature bois, non seulement en raison du caractère pédagogique et symbolique de construire en bois dans un environnement boisé, mais aussi parce que l'utilisation du bois en façade permet une intégration paysagère optimale, à la frontière du parc.

La ville a donc cherché, dans ce quartier, le site le plus adapté pour construire cet immeuble en bois. Après l'analyse de plusieurs hypothèses, le site du SUMPPS, à la rencontre de l'avenue Beaussier et de l'avenue Notre Dame du Lac, a été retenu, pour plusieurs raisons :

- C'est un terrain constructible de longue date dans les documents d'urbanisme (au PLUi en vigueur, au PLU centre précédent, et déjà au POS de 1976) ;
- Le terrain était disponible dans un calendrier qui permettait de s'inscrire dans le cadre de l'appel à projet national ;
- Ce n'est pas un terrain naturel : c'est un terrain déjà urbanisé de longue date et doté d'un bâtiment de faible qualité architecturale et de piètre performance énergétique (le SUMPPS), qui va être démolit. Le projet ne vient donc pas déséquilibrer un écosystème existant comme cela a pu être dit, mais renouveler très qualitativement une construction existante ;
- Il n'y a pas de construction à proximité immédiate (aucune mitoyenneté), donc pas de risque d'ombre portée, ni de vis-à-vis ;
- L'emprise de la nouvelle construction sera à peu près équivalente à celle de la construction (SUMPPS) et du parking existant. En revanche, l'immeuble en bois sera positionné différemment, de manière à « rendre à la nature » la partie ouest de l'emprise de l'actuel bâtiment, qui sera aménagée en perspective paysagère débouchant vers une nouvelle entrée du parc de l'étang Saint Nicolas ;
- Construire en bois à côté des arbres du Parc de l'étang Saint Nicolas, est apparu comme le meilleur gage d'intégration paysagère (les façades de l'immeubles seront recouvertes d'un bardage en bois pré-grisé qui se fond dans la couleur des boisements) ;
- L'immeuble en bois aura, à son point culminant, 9 étages. Il sera ainsi beaucoup moins élevé que certaines des tours du quartier de Belle-Beille, comme la tour Quémart de 16 étages, à proximité immédiate, la tour Gaubert de 13 étages, ou encore la Barre Montesquieu de 12 étages ;

- Le choix du site a été présenté à l'Architecte des Bâtiments de France, qui a donné son aval et a estimé que le projet de construire en bois était particulièrement opportun dans ce site.



## Communication et concertation

Dès lors que le choix du site a été arrêté, la ville a communiqué, par diverses voies, sur le projet :

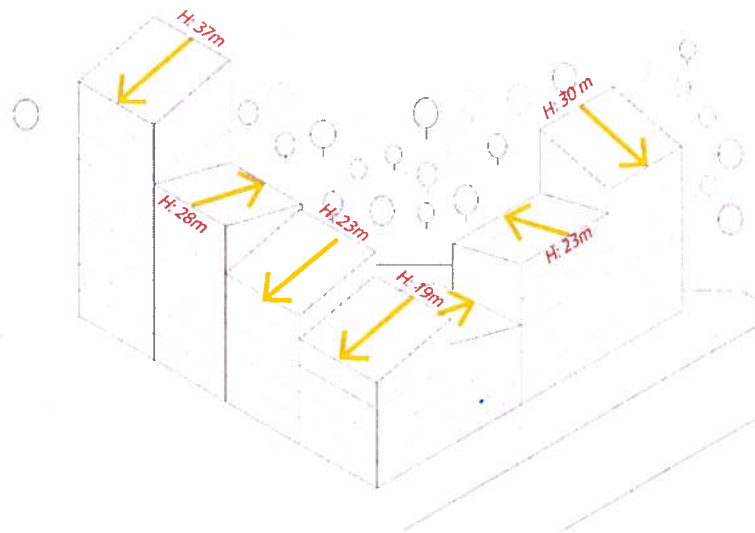
- Un article Ouest-France dès le 19 octobre 2016 annonce la candidature d'Angers à l'appel à projet, en citant sa construction avenue Notre Dame du Lac ;
- En Janvier 2017, 3 cubes d'information sur les projets envisagés dans le quartier sont positionnés dans différents lieux stratégiques de Belle-Beille (Farcy, Beaussier et placette rue de Belle-Beille/Patton). Ces cubes présentent d'ores et déjà le projet d'immeuble en bois en localisant très précisément la parcelle concernée par une photo aérienne figurant ses limites. Ces cubes sont toujours présents ;
- Le 15 septembre 2017, un article du Courrier de l'ouest présente les deux projets d'immeubles Lauréats à l'issue du concours national (« Le Bois d'Angers », « l'Etang d'Art »);
- Dès le mois de novembre, les deux projets lauréats sont exposés à la Maison des Projets de Belle-Beille et la responsable y recueille (de manière orale) les avis d'une centaine d'habitants, très majoritairement en faveur du projet du « Bois d'Angers ». En effet, l'autre projet offrait une image de tour beaucoup plus « massive », tandis que le « Bois d'Angers », avec son épannelage des hauteurs, était perçu par les habitants comme s'intégrant mieux dans son environnement. Fort de ce retour, qui vient conforter sa propre analyse, le promoteur, DUVAL, décide de retenir le projet d'immeuble « Les Bois d'Angers » ;
- Le 18 janvier, des articles paraissent dans Ouest France et le Courrier de l'Ouest pour présenter le projet retenu.

## Intégration du projet dans le site

Il convient tout d'abord de rappeler que la candidature à l'appel à projet national imposait la construction d'immeubles démonstrateurs d'au moins 10 niveaux. La ville d'Angers a souhaité, pour des raisons d'intégration paysagère, que le bâtiment ne dépasse pas ce seuil, contrairement à d'autres villes candidates (Le Havre : 14 étages, Paris : 15 étages).

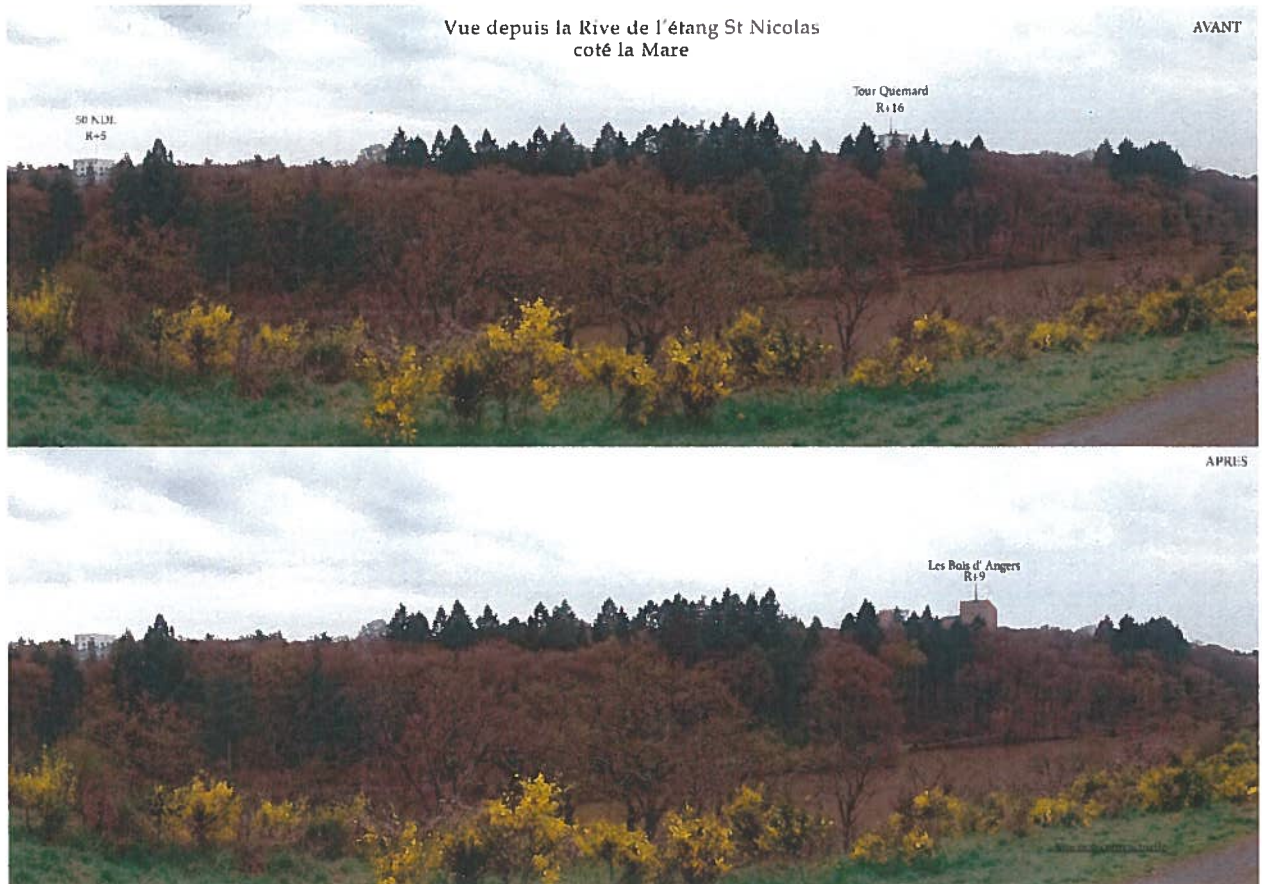
Par ailleurs, la ville, dans ses échanges avec le promoteur et les architectes, a demandé que le projet soit conçu dans l'optique d'une intégration paysagère exemplaire dans le site retenu. Le projet des « Bois d'Angers » a été conçu spécifiquement pour ce site en tenant compte de toutes ses caractéristiques, et en veillant à atténuer l'impression de hauteur par divers dispositifs :

- L'implantation des bâtiments a été conçue de telle sorte que la partie la plus haute est positionnée à l'endroit le plus éloigné de la rue. Ainsi, le piéton ou l'automobiliste qui emprunte le boulevard Beaussier n'a que des vues lointaines vers la partie la plus élevée, ce qui atténue fortement la perception de la hauteur ;
- Le projet n'est pas une « tour », mais un ensemble de bâtiment dont la hauteur progresse en escalier. Cet épannelage, qui permet de passer de l'échelle de la maison (2 étages) à celle de l'immeuble, atténue l'effet de hauteur et facilite l'intégration dans le site ;
- Le choix de recouvrir l'immeuble d'un bardage en bois pré-grisé, permet son intégration dans l'environnement boisé : les couleurs de la façade se fondent dans celle du bois avoisinant.





- Le traitement des toitures (masquées derrière des bardages à claire-voie en bois) permet de cacher les éléments techniques qui émergent habituellement des immeubles (cages d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc....) ;
- Enfin, pour faire suite à votre demande, des perspectives montrant l'intégration du bâtiment depuis l'étang Saint Nicolas ont été réalisées par les architectes. Il s'avère que :
  - o Depuis le bord de l'étang Saint Nicolas, le bâtiment ne sera pas visible ;
  - o Depuis le haut de la rive opposée, le bâtiment émergera légèrement. Sa teinte de bois pré-grisé le rendra cependant moins perceptible que d'autres bâtiments plus bas, en béton, traités dans des teintes claires (voir image).



### La modification du PLUi

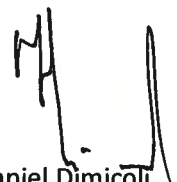
La réalisation de ce projet emblématique, qui participera à faire évoluer positivement le quartier de Belle-Beille, requiert la modification du PLUi. Celle-ci ne vise pas à rendre constructible le terrain (qui l'est déjà), mais à modifier la hauteur de construction. En effet, ce n'est qu'après l'arrêt de projet du PLUi (le 14 décembre 2015) que l'Etat a lancé l'appel à projet sur les immeubles en bois et que l'opportunité d'y répondre s'est présentée.

A la lecture du registre de concertation, il apparaît que certains habitants n'ont pas disposé de l'ensemble des informations leur permettant d'apprécier, et l'opportunité de ce site, et le travail d'insertion architecturale et paysagère du projet, qui en feront une construction emblématique pour Belle-Beille. Je constate que les efforts de communication de nous avons fait à travers la presse, les cubes d'information, la maison du projet, n'ont pas permis de lever toutes les questions qui se posent sur ce projet. C'est pourquoi nous avons souhaité qu'une réunion de présentation détaillée du projet ait lieu le 17 Avril 2018 à la salle Chabrol. Monsieur le Maire aura l'occasion d'animer ce temps d'échanges en présence de Madame Sophie LEBEAUPIN, adjointe des quartiers Belle Beille et Lac de

Maine, du promoteur DUVAL, de l'architecte du cabinet CALQ et d'un représentant de l'association ATLANBOIS. Pour permettre la plus large diffusion possible de cette information, nous avons distribué près de 6000 invitations dans les boîtes aux lettres du quartier.

Dans cette attente, je reste bien entendu à votre disposition pour toute précision sur ce dossier,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.



Daniel Dimicoli  
Vice-Président chargé de l'Habitat,  
du Logement et de l'Aménagement  
du territoire





## IMPLANTATION DE L'ISTOM

Des septembre 2018, 500 étudiants feront leur rentrée à l'Istom. Cette Ecole d'ingénieur agro-développement international s'implante sur le campus Belle-Beille, face à l'école de commerce l'Esca.

L'Istom forme des ingénieurs spécialistes des filières agricoles. Elle a fait le choix stratégique de s'installer au cœur d'une région qui excelle dans les domaines de l'innovation végétale et numérique.

Cet ambitieux projet comprendra la construction d'un bâtiment propre à l'école (4 500 m<sup>2</sup>) et la création de partenariats avec les institutions locales : Université, ESA, Esca, Agro Campus Ouest, Inra.



L'entrée de l'Istom fera face à l'Esca. A

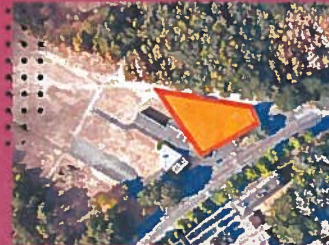


## UN IMMEUBLE EN BOIS

Le quartier Belle-Beille fait partie des 24 sites français qui accueilleront bientôt un grand immeuble en bois. Le terrain situé avenue Notre-Dame-du-Lac, près d'Angers Technopôle, a été retenu dans le cadre d'un appel à projets lancé au niveau national pour valoriser la filière bois.

Financé par un promoteur privé, ce projet sera encadré par la Ville, qui donnera ses prescriptions. L'immeuble pourra être réalisé pour 2018.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la rénovation verte du Grand Belle-Beille. Il constituera, avec la construction du bâtiment de l'Istom (lire ci-dessus) et la réhabilitation d'environ 150 logements publics, l'une des premières opérations de rénovation du quartier.



L'immeuble en bois prendra place entre le quartier de l'Esca et le quartier universitaire.







Biosites  
Laboratoire Patton

Siège Administratif  
Soins Santé

Mélody de la fermeture

Rue Louis Doilbeau

Rue de Belle Beille

Rue de Belle Beille

Welcome Services Copy

Sauvage Cather

Avenue du General Patton

Cabi

