Etude d'optimisation de la densité des constructions dans le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la loi n°2021-1104 dite « loi Climat et Résilience » du 22 août 2021, qui a créé l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme. D'après cet article, devront faire l'objet d'une étude d'optimisation de la densité des constructions au même titre que l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, les actions ou opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale

I – Un paysage aujourd'hui marqué par une faible densité

Le secteur Saint Serge Faubourg Actif objet du présent dossier, est actuellement occupé par une zone d'activité économique composée 80 entreprises. L'attractivité de ce secteur, représentant près de 1 000 emplois est renforcée par les activités du centre-commercial Saint Serge, intégré au périmètre d'étude.

Le patrimoine architectural de Saint Serge Faubourg Actif est issu d'un modèle de zone d'activités ancien et de périphérie construit à partir de la fin des années 60. L'ensemble des locaux sont d'aspect extérieur vieillissant ou peu actuel, avec un réel besoin d'investissement de remise en état et une revalorisation des espaces ouverts. En effet, il s'agit de constructions à rez-de-chaussée de type hangars et entrepôts qui sont implantés de façon désordonnée soit autour de la rue Vaucanson ou en retrait de la contre-allée du boulevard de la Maine.

Ainsi, on constate un paysage urbain de faible densité avec des espaces économiques peu optimisés. Ce secteur de 21, 874 hectares, compte aujourd'hui une vingtaine d'ensembles immobiliers d'une emprise bâtie globale de 77 156m^2. La densité bâtie est estimée à 0,35, ce qui correspond à une faible densité surtout pour un secteur situé à proximité du centre-ville.

Une faible densité actuelle, Saint Serge faubourg Actif

II – La concession d'aménagement Saint Serge Faubourg Actif

Depuis 2017, le quartier Saint Serge a entamé sa métamorphose avec l'aménagement de Quai Saint Serge et la transformation in situ du Marché d'Intérêt National. Ce secteur de par sa situation géographique et son attractivité représente un potentiel de mutation important. En effet, le modèle est vieillissant dans sa forme mais pas dans son attractivité, favorisée par sa localisation en entrée de ville et comme extension du centre-ville.

Ainsi, cette zone d'activités à 10 min à pied du centre-ville et des monuments historiques nécessite une réelle requalification et valorisation d'un point de vue architectural, paysager, environnemental et économique.

L'ambition consiste à organiser la transformation progressive de cette zone d'activités en un quartier plus dense, plus mixte et plus résilient. L'enjeu est d'inventer une nouvelle forme de quartier d'activités, hybridation entre le tissu urbain du centre-ville et les zones d'activités de périphérie pour révéler le caractère et le potentiel de ce secteur d'activités. Cette nouvelle forme urbaine est à imaginer comme un nouveau faubourg métropolitain situé à la fois entre la ville constituée, la ville productive et le grand paysage. Egalement, d'améliorer le cadre et la qualité de vie des salariés et visiteurs.

Principe schématique des formes urbaines – Saint Serge Faubourg Actif- ATELIER GRETHER

1. Un programme de constructions ambitieux

Afin de permettre le renouvellement du secteur Saint Serge Faubourg actif un programme prévisionnel des constructions a été défini.

Outre les constructions existantes avant la mise en place de la concession d'aménagement, correspondant à une surface globale d'environ 120 000 m² de Surface De Plancher (SDP), il est envisagé la construction d'environ 150 000 m² SDP à usage d'activités soit une augmentation de 125%.

Cette évolution sera rendue possible par une densification en hauteur et une mutation des ensembles bâtis existants.

Modélisation 3D des préfigurations bâties de Saint Serge Faubourg Actif – ATELIER Grether

2. Une mixité affirmée comme levier de densification des constructions

Le projet Saint Serge Faubourg Actif a vocation à accueillir de nouvelles activités tout en renforçant les secteurs d'activités déjà présents comme le commerce de gros, le secteur du second œuvre et du BTP, le secteur de l'automobile ainsi que la petite logistique. La proposition programmatique est donc celle d'une mixité affirmée entre tous les types d'activités économiques allant du productif au tertiaire, avec l'accueil de nouveaux usages : artisanat, filière numérique, loisirs et culture.

Ces différents secteurs d'activités ont des besoins compatibles et complémentaires ce qui permet d'imaginer une cohabitation au sein d'un même ensemble immobilier et par niveaux pour densifier la hauteur des bâtiments. Par exemple, certaines activités sont à valoriser en rez-de-chaussée comme pour créer des espaces de showroom tandis que le tertiaire peut s'installer dans le reste du bâtiment.

Aussi, dans une démarche de recyclage de la ville sur elle-même et afin de rendre concret le principe de mixité, une réflexion est portée sur l'existant. Le programme doit prendre en compte les qualités du bâti et son potentiel, sans chercher à le contraindre trop fortement ou à en déformer sa nature. Au travers des réhabilitations, il s'agira de montrer la diversité des attitudes possibles et souhaitables, pour susciter de nouvelles initiatives et accompagner la densification du secteur.

II - Un contexte réglementaire favorable à la densification

1. Le SCoT Loire Angers

Tout d'abord, la densité souhaitée dans le projet Saint Serge Faubourg Actif est compatible avec les dispositions prévues dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Loire Angers, approuvé le 9 décembre 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT donne la priorité au renouvellement urbain dans les secteurs comme Saint Serge Faubourg Actif par différents moyens : réhabilitation, requalification, densification par découpage parcellaire, etc.

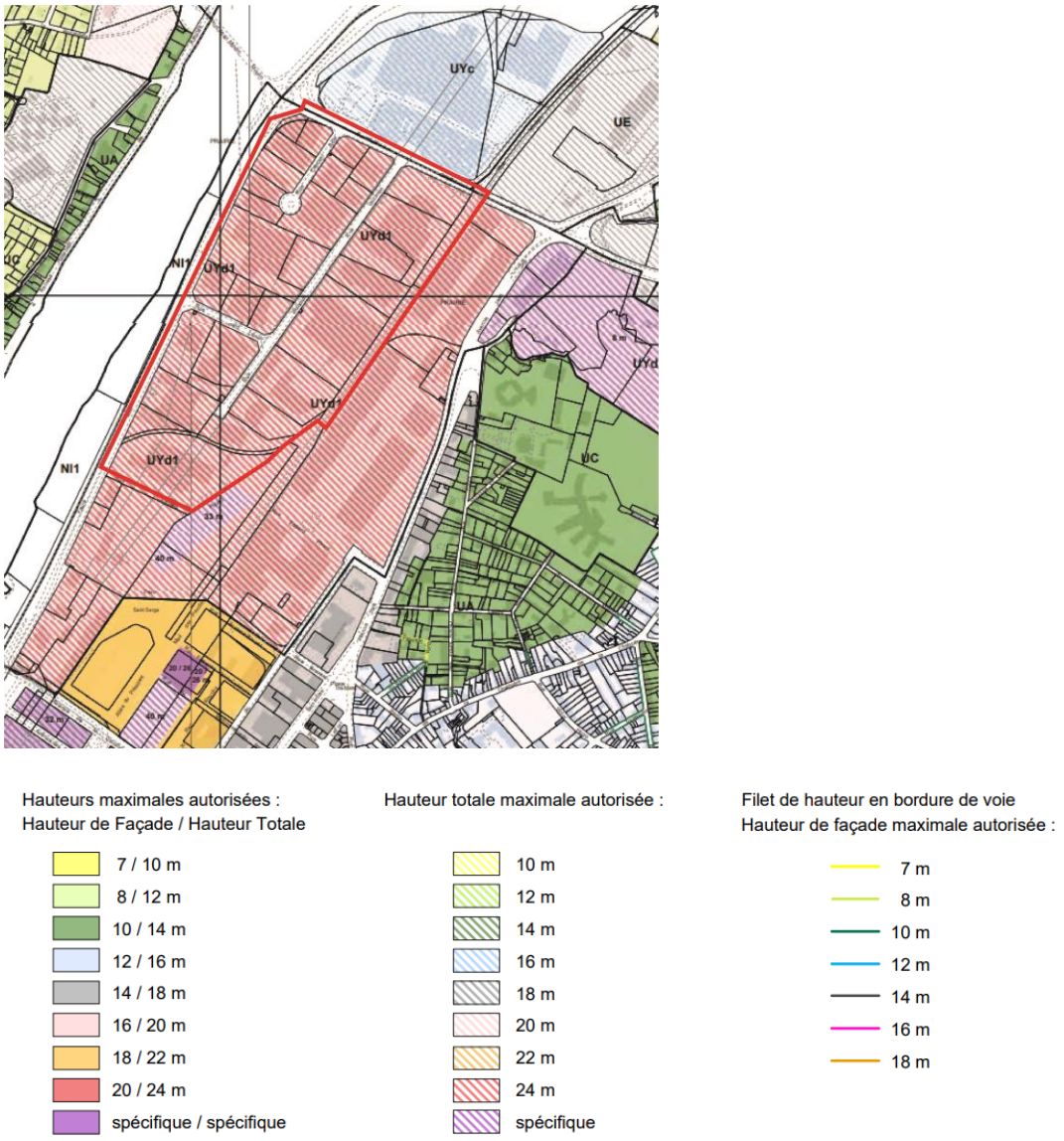
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, inscrit le secteur Saint Serge Faubourg Actif dans le périmètre du pôle centre qui correspond à l'espace aggloméré central. Pour le développement économique du pôle centre, l'implantation des activités notamment tertiaires privilégiera une densité renforcée (bâtiments mixtes ou permettant une certaine densité d'emplois). Egalement, afin de minimiser les extensions foncières, une part importante de ces constructions est réalisée en renouvellement dans le tissu urbain existant par des formes urbaines économes en foncier. C'est dans cette logique que le projet d'aménagement de Saint Serge Faubourg Actif s'inscrit.

2. Le PLUi Angers Loire Métropole

Le secteur Saint Serge Faubourg Actif est réglementé par le PLUi Angers Loire Métropole révisé le 13 septembre 2021. Le site classé en zone UYd1, est destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage. Le secteur est également susceptible d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que de l'hébergement hôtelier et touristique et du bureau.

De plus, le projet Saint Serge Faubourg Actif s'inscrit dans l'OAP locale Saint Serge du PLUi d'Angers Loire Métropole qui fixe les orientations fondatrices pour le quartier Saint Serge. L'OAP porte sur les objectifs de développement urbain, de renforcement des dynamiques économiques tout en affichant des ambitions environnementales et écologiques. La mise en œuvre de l'OAP s'appuie sur le principe de recyclage de la ville sur elle-même avec un renouvellement profond de la zone d'activités tout en confirmant sa vocation économique.

Pour répondre à l'OAP et à la demande de l'aménageur, le PLUi autorise depuis la révision du 13 septembre 2021, une hauteur de construction maximale de 24 m dans ce secteur, contre 16 m auparavant. Cette augmentation des hauteurs de construction, permet la réalisation de bâtiments pouvant aller jusqu'au R+5 contre R+3 auparavant.



Règlement graphique - Plan des hauteurs – PLUi Angers Loire Métropole
périmètre ZAC Saint Serge Faubourg Actif en rouge

Par ailleurs, la réglementation en matière de stationnement permet d'optimiser le foncier pour plus de constructibilité et de densité. La révision du PLUi autorise le foisonnement et la mutualisation et donne la priorité aux places de stationnement intégrées directement dans le volume de la construction principale.

En outre, l'évolution du contexte réglementaire contribue à la mise en œuvre de l'OAP locale Saint Serge et ainsi, à la densification et au renouvellement urbain de ce secteur. La densification des parcelles permettra de donner une plus grande qualité urbaine et architecturale, d'améliorer l'image d'entrée de ville et de marquer le paysage par des points plus hauts pour casser l'image de zone d'activités de périphérie.

III – Les outils pour passer de la zone d'activités au faubourg

1. La mise en souterrain des lignes HT au profit de la hauteur

augmentation des hauteurs du PLUi est rendue concrète par le projet de mise en souterrain des trois lignes à hautes tensions qui surplombent la zone d'activités.

D'ici fin 2023, les trois lignes à haute tension seront mises en souterrain sous le Mail des Présidents, voie verte qui longe la zone d'activités. Ce projet de Mise En Souterrain d'Initiative Locale (MESIL) à la demande d'ALTER Public et de la Collectivité et assuré par RTE permettra :

- De donner plus de constructibilité aux parcelles actuellement grevées de servitude, qui sont surplombées par les lignes électriques aérienne sur la rue Vaucanson et le Quai Félix Faure.
- D'améliorer l'image d'entrée de ville de périphérie
- De donner une plus grande qualité paysagère en dégageant la perspective de la rue Vaucanson de l'enfilade de pylônes électriques ;

2. L'identification des opportunités foncières

Le secteur ne présente pas de dents creuses ni de bâtiments totalement désaffectés mais le foncier est aujourd'hui faiblement optimisé. On peut noter des délaissés qu'il conviendra de retravailler pour optimiser le foncier : espaces sans usage, voiries surdimensionnées, bâtiments en recul, etc. En lien avec les propriétaires privés et usagers, ces espaces sont à dédier à d'autres usages ou à mutualiser pour augmenter la constructibilité des fonciers.

De plus, dans une démarche de renouvellement urbain, certains bâtiments sont identifiés comme des opportunités foncières. Différents scénarios prospectifs d'évolution de ces bâtiments sont présentés aux opérateurs privés afin d'engager la mutation du secteur.

Ensemble immobilier projeté - architecture existante à gauche, schéma de principe à droite

Ce schéma de principe fait figurer des élévations sur le bâtiment existant, aujourd'hui composé d'un hangar de faible hauteur. Ces élévations sur plusieurs niveaux permettent d'ajouter des activités notamment tertiaires pour densifier à la fois la forme urbaine et les usages et apporter plus de valeur au foncier.

3. Un premier projet immobilier à l'image des ambitions de Saint Serge Faubourg Actif

Le renouvellement urbain du secteur Saint Serge Faubourg Actif combine à la fois des propositions de requalification de bâtiments existants et des démolitions-reconstructions. C'est le cas notamment de la tête d'îlot au sud de la ZAC où deux bâtiments ont été démolis afin d'accueillir un programme immobilier dense, à l'image de ce qui est attendu sur le secteur.

En effet, ce premier projet immobilier privé est représentatif de la forme urbaine souhaitée et viendra marquer le renouveau du quartier. Le gabarit des constructions des deux bâtiments d'activités s'élève en R+3 et R+5 pour être conforme aux contraintes du PLUi, qui autorise une hauteur maximale de construction de 24,00m. Le projet est composé de deux bâtiments où se superposent des entrepôts, des bureaux et des espaces dédiés au commerce de gros.

Ainsi, le futur bâtiment propose un volume bâti important et les espaces libres sont notamment dédiés à la gestion de l'eau pluviale.

Avant la démolition, le bâtiment de type hangar en rez-de-chaussée, avait une emprise au sol de 1 522 m^2. Aujourd'hui, le futur bâtiment prévoit une emprise au sol de 3 703 m2 et une surface de plancher de 8 607 m2. Cette évolution est représentative de la densification souhaitée sur Saint Serge Faubourg Actif.

Suite à l'obtention du permis de construire, les travaux sont prévus pour avril 2022 et la livraison pour mi 2023.

Premier projet de l'opération – CAREMO – 9 rue Vaucanson