Zone d'Aménagement Concerté Saint-Serge Faubourg Actif ANGERS

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATION N°1

01_NOTICE DE PRÉSENTATION MODIFIEE

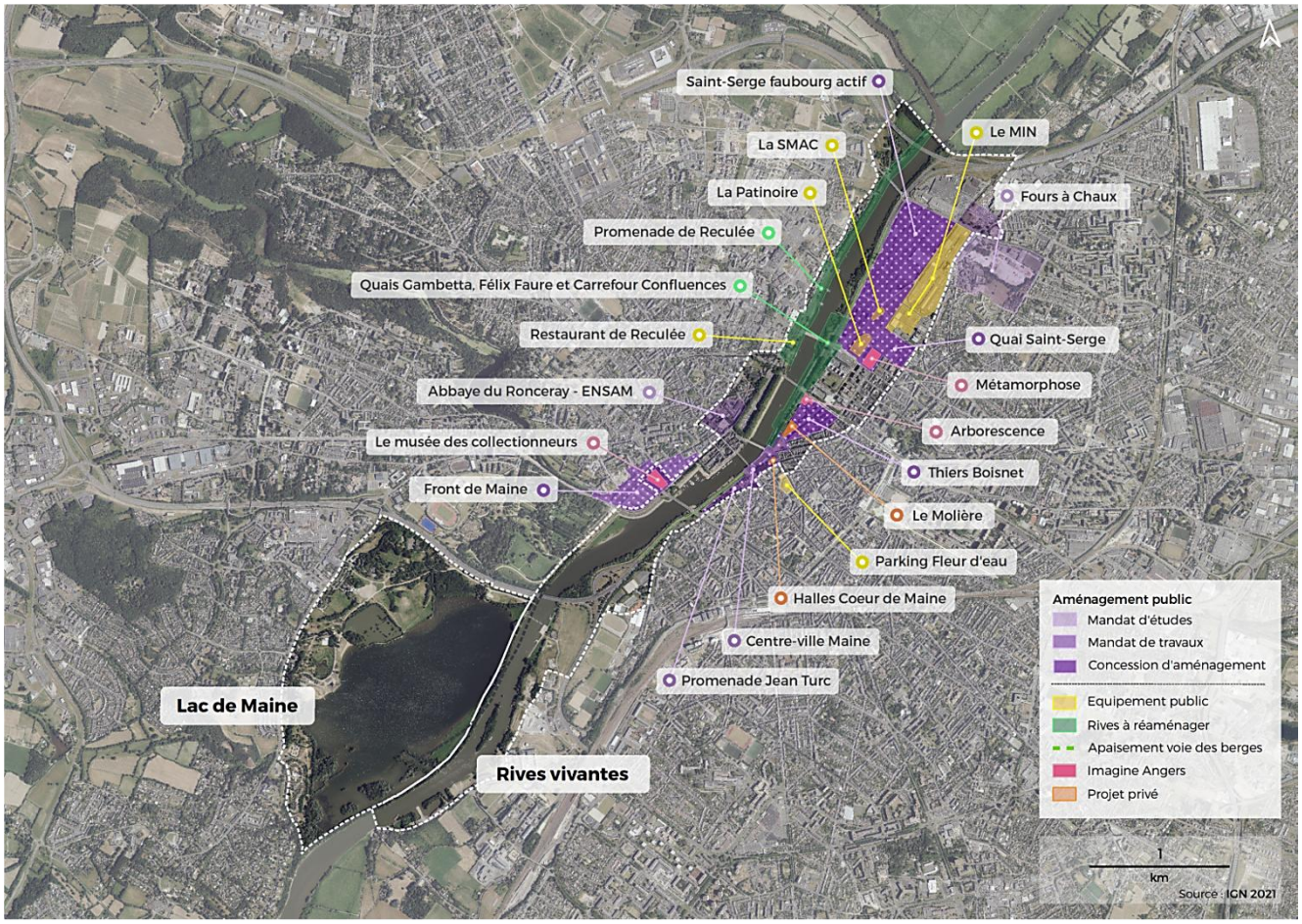
SOMMAIRE

1. Rappel du contexte et des objectifs de l'opération 3
2. Procédure de la Zone d'Aménagement Concerté et autorisations délivrées 13
3. Objet de la modification.....14

1. Rappel du contexte et des objectifs de l'opération

1.1 Préambule

L'aménagement du secteur « Saint-Serge » s'inscrit dans un cadre de projet portant sur un territoire plus vaste et lié à l'ambition de renforcement du cœur de l'agglomération angevine et de reconquête des berges de la Maine à Angers, dénommé « Angers Cœur de Maine ».



©ALTER

Parmi les sites prioritaires d'intervention permettant de mettre en œuvre ce projet urbain, figure le grand quartier de Saint-Serge, qui se situe aux portes d'Angers Nord, en rive gauche de la Maine et notamment le secteur Saint-Serge Faubourg Actif.

La Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération de Angers Loire Métropole en date du 10 octobre 2022, s'inscrit dans la continuité du développement du secteur Saint-Serge et vise à renouveler en profondeur la zone d'activités pour la transformer en un quartier économique dense, mixte et respectueux de l'environnement. Il ambitionne de créer un espace innovant et attractif, à la croisée entre centre-ville et zone d'activités, conciliant dynamisme économique, qualité de vie, mobilité durable, architecture contemporaine et intégration du végétal.

Le dossier de réalisation de ZAC, ainsi que le programme des équipements publics, ont été approuvés par délibérations du Conseil Communautaire d'Angers Loire Métropole en date du 10 octobre 2022.

Le grand quartier Saint-Serge couvre 77 hectares allant du pôle universitaire au sud jusqu'au centre commercial Saint-Serge au nord.
Afin d'organiser de façon cohérente l'ensemble de ce grand quartier, les réflexions ont été menées à deux échelles :

– Un plan d'aménagement du quartier Saint-Serge dans son ensemble.

Ce plan permet de disposer d'une vue d'ensemble sur le long terme et de proposer des modes d'aménagement respectueux du plan de prévention des risques inondations (PPRI Confluence de la Maine, Zonage BS) ;

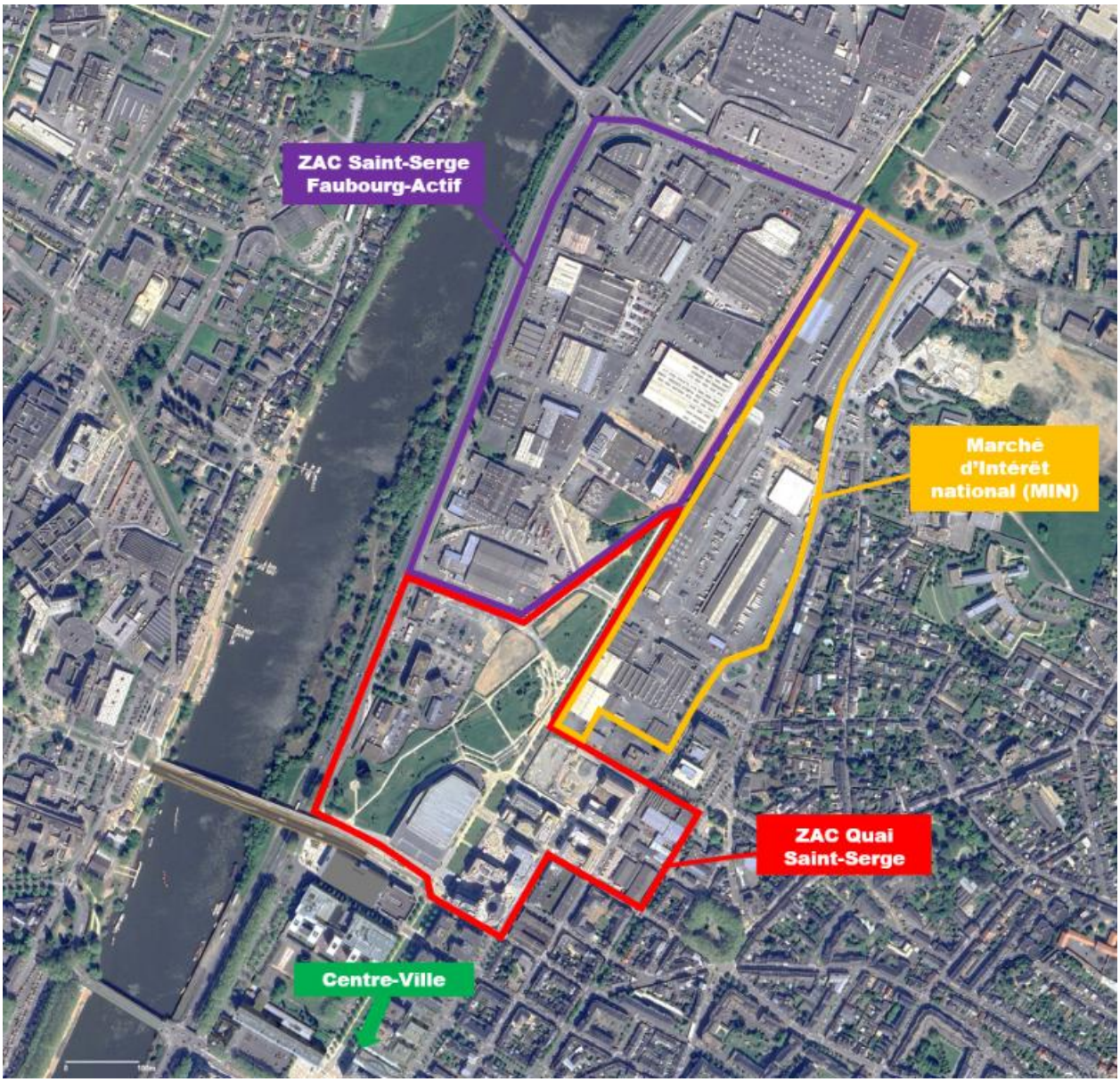
– Une déclinaison opérationnelle de ce plan général sur le secteur Saint-Serge Faubourg Actif, deuxième secteur à aménager objet de la présente modification du dossier de réalisation de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif. D'une superficie de 21,6 hectares, le périmètre de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif est ceinturé par le quai Félix Faure à l'ouest, la rue Edgar Pisani au sud, le mail des Présidents à l'est, et le boulevard Gaston Ramon au nord.

Saint-Serge Faubourg Actif et sa proximité avec le centre-ville, la Maine et les aménagements réalisés de la ZAC Quai Saint-Serge, @ALTER

En complément, deux autres secteurs organisent le développement de Saint-Serge :

– La Zone d'Aménagement Concerté Quai Saint-Serge de 15 ha, créée en 2015 ;

– Le Marché d'Intérêt National de 11 ha, dont la mutation est programmée à long terme afin d'accueillir de nouvelles activités ouvertes, sur la ville et complémentaires aux activités du MIN.



2024 ©ALTER

Le développement progressif du quartier Saint-Serge poursuit les objectifs suivants :

- une place prépondérante donnée à l'économie ;
- une place à affirmer pour faire de ce quartier un lieu de création, d'innovation et d'animation ;
- une forme urbaine résolument contemporaine associée à une présence structurante du végétal, tant pour les espaces publics que dans les îlots privés ;
- une accessibilité mieux organisée pour l'automobile et améliorée pour les autres modes ;

- une exigence environnementale qui permettra de faire de Saint-Serge un quartier agréable à vivre et capable de s'adapter aux changements climatiques.

Plus précisément, l'aménagement de Saint-Serge Faubourg Actif poursuit plusieurs objectifs :

- La volonté de maintenir un site d'activités au cœur de l'agglomération et aux portes d'Angers.

- La volonté de donner aux entreprises une image claire de ce que la puissance publique veut faire de ce secteur en proposant un plan d'aménagement détaillé de ce secteur ;

- La volonté d'impliquer les acteurs privés dans l'évolution des propriétés privées, avec des objectifs environnementaux et une prise en compte du facteur « transition écologique » ;

- La volonté de ne pas acheter tous les fonciers en limitant l'intervention de la puissance publique sur quelques fonciers stratégiques.

La ZAC Saint-Serge Faubourg Actif est aujourd'hui occupée par une zone d'activités. Ces activités sont historiquement tournées vers le commerce de gros notamment dans les domaines de l'équipement de la maison, du bâtiment et de l'automobile.

© ALTER, 2024

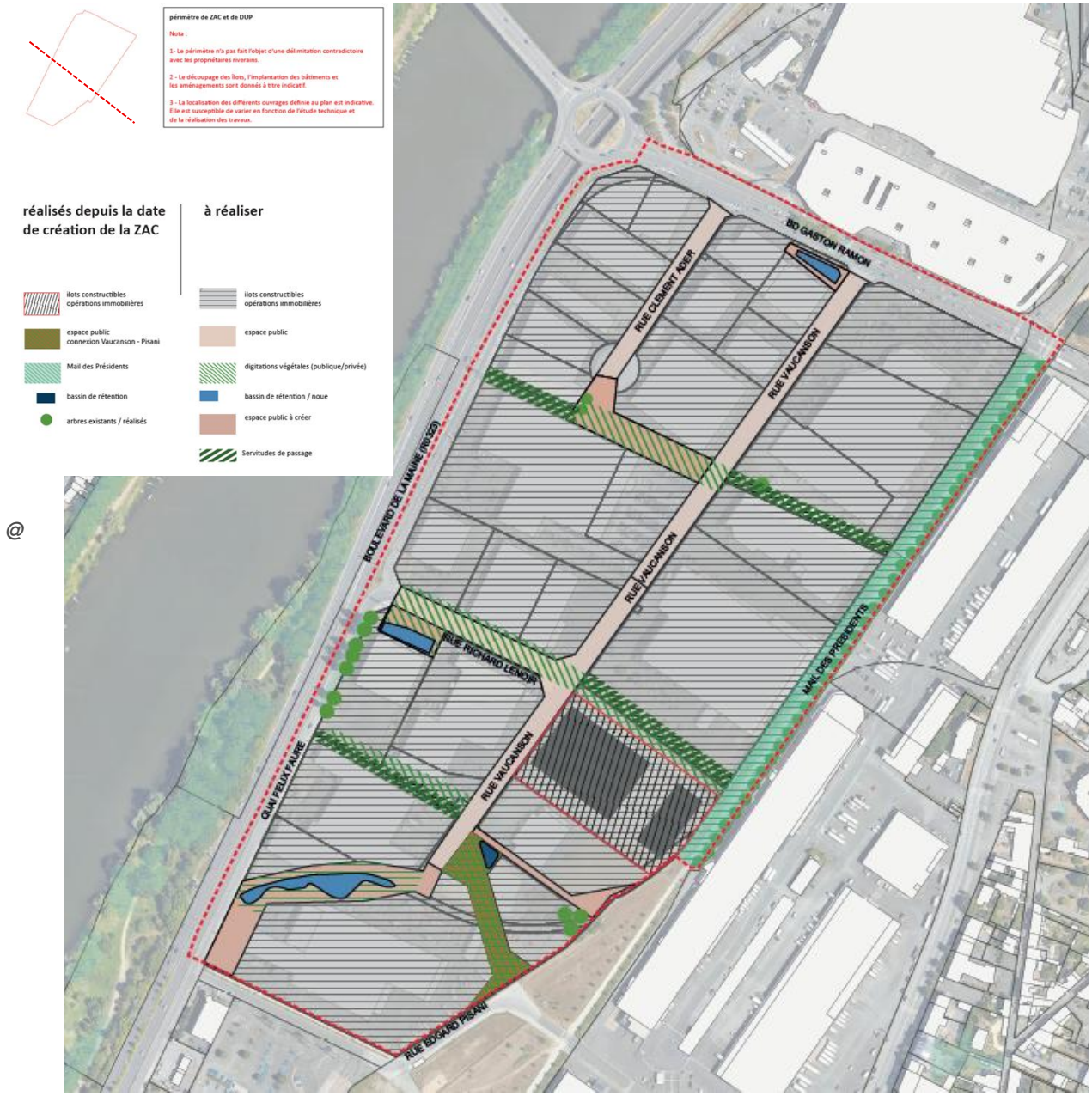
1.2 Les grands principes d'aménagement de Saint-Serge Faubourg Actif

Afin de permettre le renouvellement du site Saint-Serge Faubourg Actif, un programme prévisionnel de travaux a été défini. Celui-ci prévoit l'aménagement des espaces publics de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif avec :

- Requalifier les rue Vaucanson, Clément Ader et Richard Lenoir,
- Prolonger les rues Vaucanson et Clément Ader,
- Prolonger le Mail des Présidents (voie verte),

- Créer une sente piétonne de la rue Vaucanson au Mail des Présidents (entre l'îlot C21 et C22),
- Créer 4 espaces de gestion des eaux pluviales :
    - Au Nord de la rue Vaucanson,
    - A l'angle de la rue Richard Lenoir au niveau du quai Félix Faure,
    - A l'angle de la rue Vaucanson et de la rue Edgar Pisani,
    - Sous la forme d'une noue paysagère au niveau de la connexion Vaucanson – Quai Félix Faure prochainement créée,
- Créer et renforcer les réseaux divers,
- Mettre en souterrain les trois lignes électriques de haute tension.

@

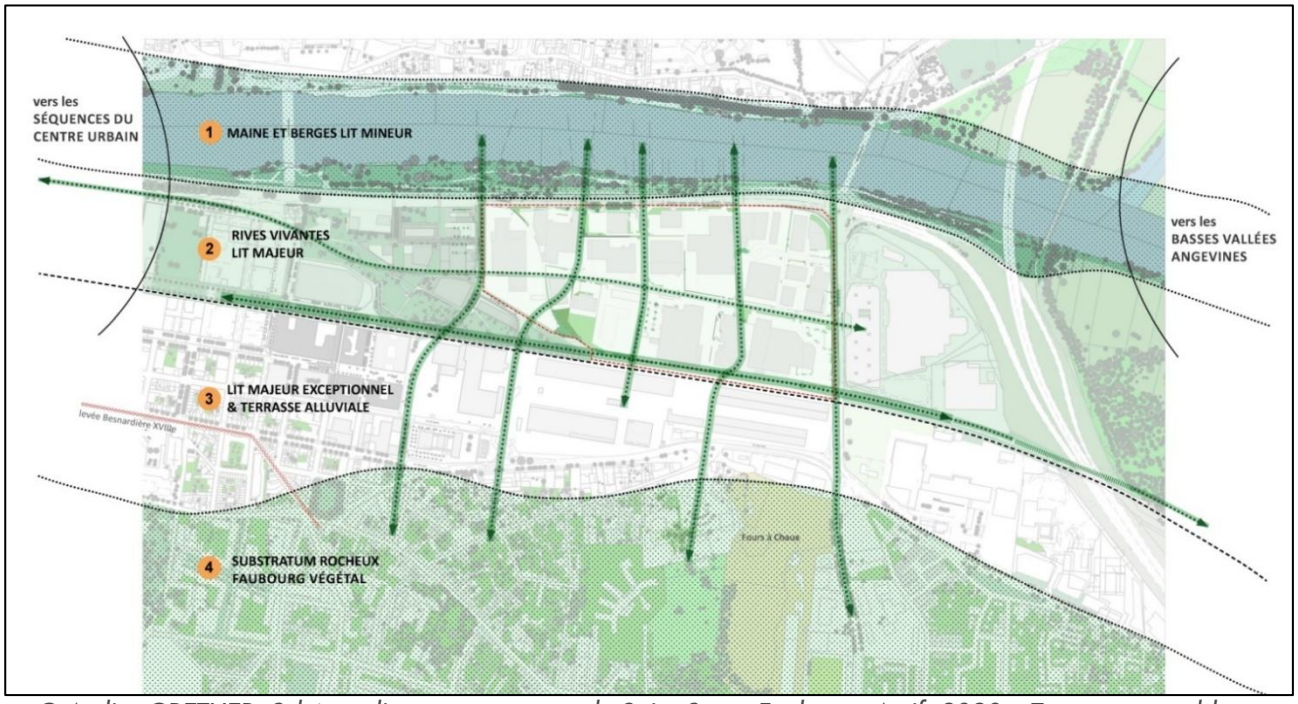


Atelier GRETHER – Plan général des travaux (2026)

Ces interventions ont pour objectif de désenclaver un quartier aujourd'hui introverti et de favoriser les déplacements tous modes. Le prolongement des voiries et du Mail des Présidents, transformé en voie verte

reliant le centre-ville à Saint-Serge, participe à cette ouverture. Le projet encourage les mobilités douces et la réduction des surfaces imperméabilisées grâce à la végétalisation des emprises publiques et privées.

Conformément au PPRI Confluence Maine, le projet respecte les exigences environnementales : impact hydraulique nul, limitation de l'emprise au sol à 33 % et gestion équilibrée des déblais et remblais. Il s'attache à faire du caractère inondable du site, un atout en renforçant la trame écologique, en désimperméabilisant les sols et en valorisant les abords de la Maine.



@ Atelier GRETHER, Schéma directeur paysager de Saint-Serge Faubourg Actif, 2020 – Trame verte et bleue

L'aménagement vise également une forte qualité architecturale et paysagère, avec une densité maîtrisée, la mise en valeur du patrimoine bâti et la mise en souterrain des lignes à haute tension pour améliorer la constructibilité et l'image d'entrée de ville.

Enfin, le projet réaffirme la vocation économique stratégique du site, propice au maintien d'activités déjà présentes et à l'accueil de nouvelles activités. Il favorise la mixité des fonctions – artisanat, logistique urbaine, commerce, numérique, culture et loisirs – tout en confortant l'attractivité du territoire angevin.

1.3 Les aménagements déjà réalisés de Saint-Serge Faubourg Actif

Aujourd'hui, le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté Saint-Serge Faubourg Actif est en cours de transformation avec des aménagements déjà engagés depuis la création de la ZAC comme :

- La mise en souterrain des lignes à haute tension, dans le but de permettre de nouvelles constructions utilisant le plafond de hauteur de 24 mètres prescrit par le PLUi d'Angers Loire Territoire (date : 2023)

- Le prolongement de la rue Vaucanson (création de la connexion Vaucanson-Pisani) dans le but de désenclaver le quartier (date : été 2024) ;

- L'aménagement du Mail des Présidents, réalisé en 2019 et 2024, afin de créer une grande artère piétonnière et cyclable qui relie Saint Serge Faubourg Actif au centre-ville mais également révéler une nouvelle façade et offrir des cheminements alternatifs.

Les dispositions environnementales seront exemplaires pour toutes les réalisations.

Dans la zone d'activités de Saint-Serge Faubourg Actif, la présence végétale reste limitée. La création de nouveaux espaces publics a permis d'introduire davantage de plantations, et les futurs aménagements renforceront encore cette dynamique à l'avenir. Un travail avec les propriétaires privés est en cours avec la stratégie Apuissance4, afin d'améliorer la situation sur les parcelles privées, majoritairement imperméabilisées.

Les futures constructions intègreront une place plus importante pour le végétal, favorisant ainsi la biodiversité et contribuant à la régulation climatique.

Dès la conception initiale des constructions, il convient de rechercher les meilleures dispositions bioclimatiques, et à ce stade, la stratégie énergétique se fonde essentiellement sur l'implantation, la compacité du bâti ainsi que les abords.

Pour les espaces publics, la gestion des eaux de pluie se caractérise par la création de 4 espaces de gestion des eaux pluviales. Cela permettra de diriger les eaux de ruissellement principalement à ciel ouvert vers les points identifiés.

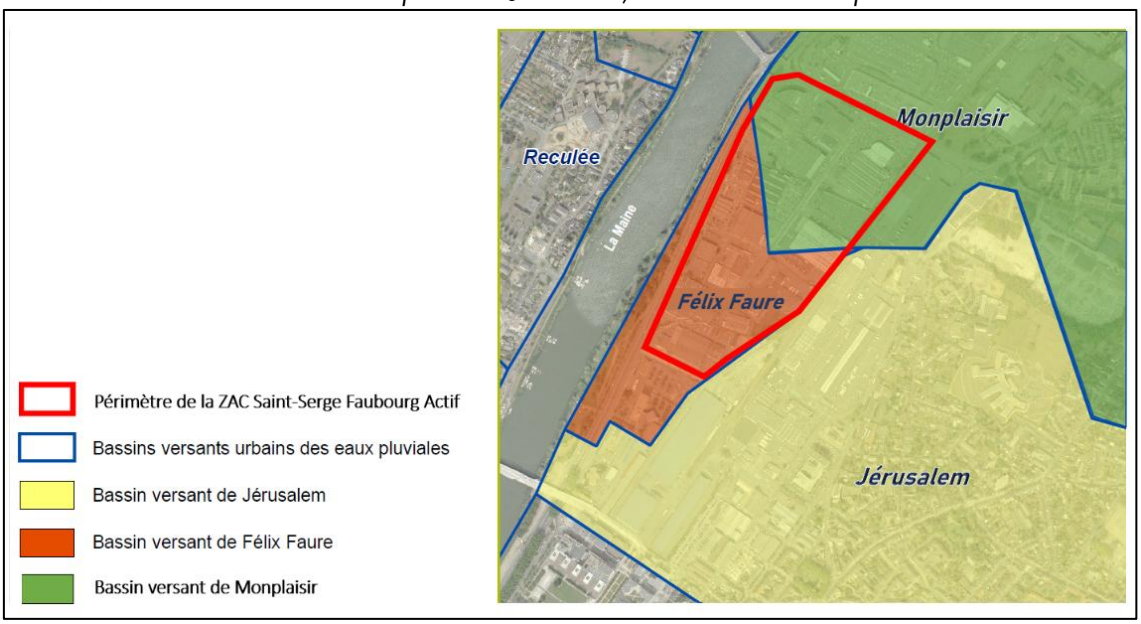
Pour les espaces privés, la gestion des eaux pluviales est gérée à la parcelle par des aménagements adaptés et cohérents.

1.4 Une structure paysagère s'appuyant sur la présence de l'eau

Le périmètre de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif situé dans le bassin versant de la Maine intercepte deux bassins versants :

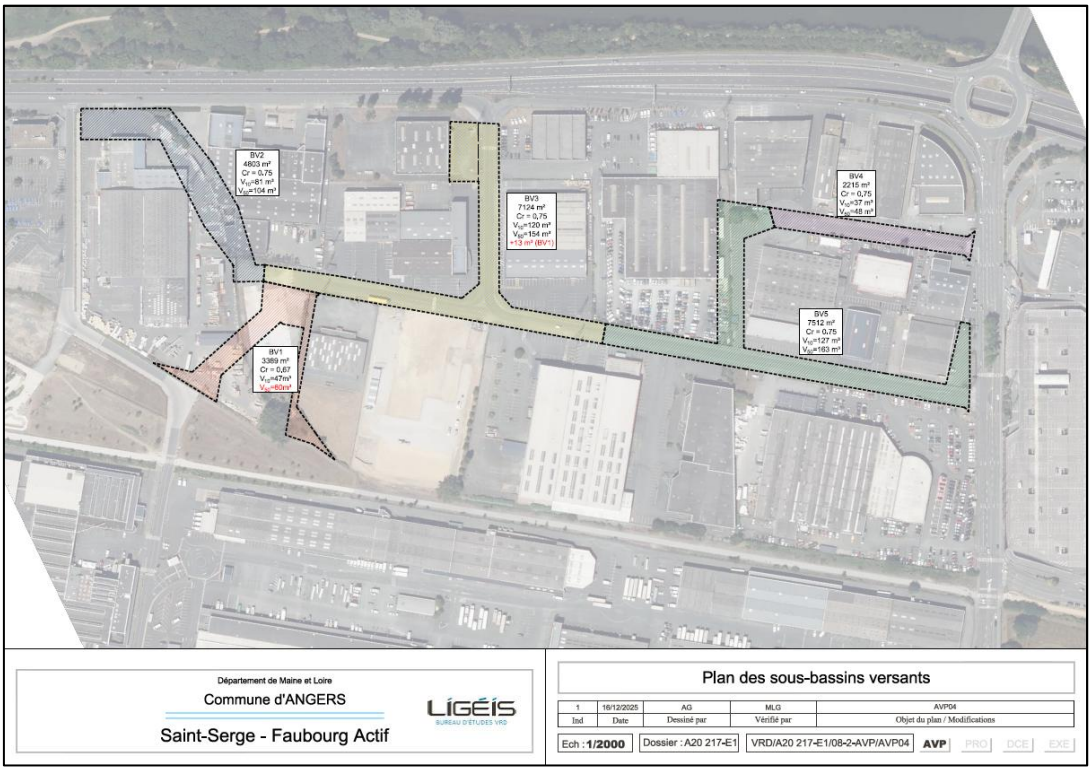
- Le bassin versant de Monplaisir,
- Le bassin versant de Félix Faure.

Titre : Bassins Versants urbains des eaux pluviales Jérusalem, Felix Faure et Monplaisir

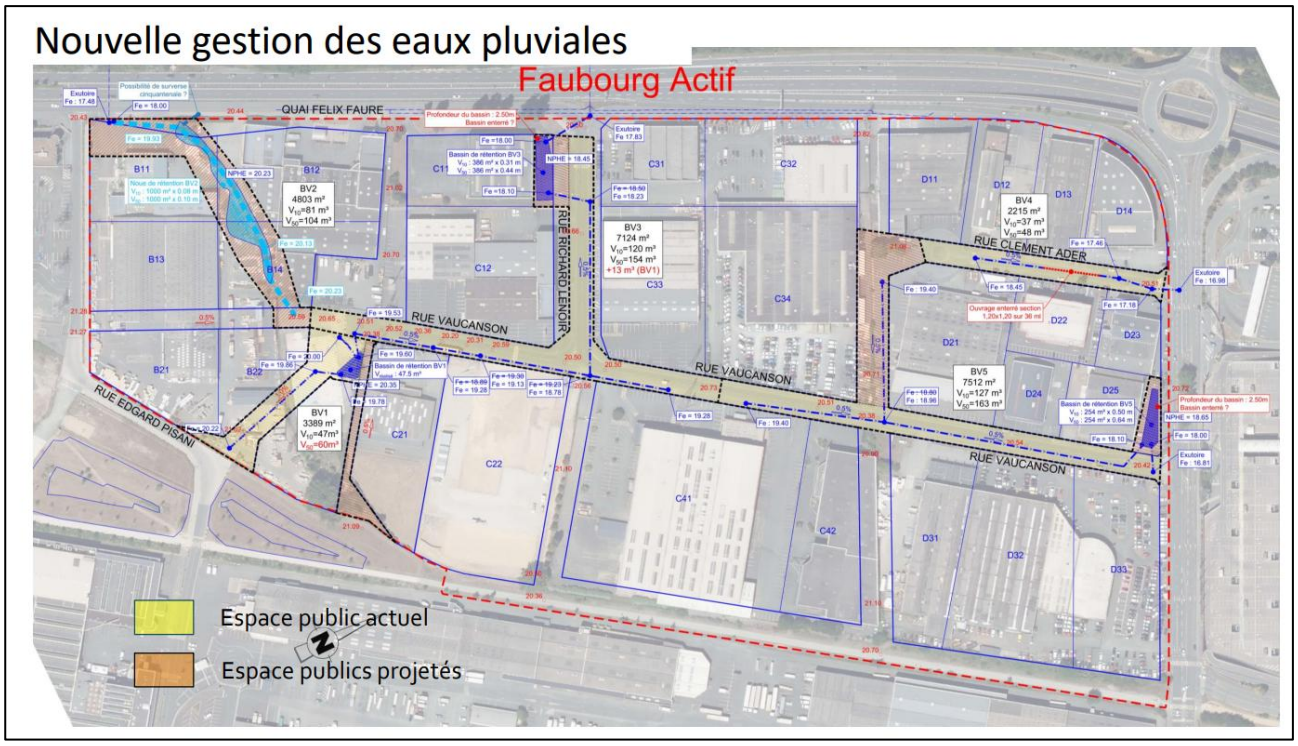


@ ALTER - 2025

Cinq sous-bassins versants sont identifiés.



Le projet vise à créer et renforcer les réseaux notamment par une gestion aérienne des eaux pluviales via 4 espaces dédiés à cela ainsi qu'une augmentation des surfaces perméables.



Les travaux d'aménagement permettront également de réguler les débits de ruissellements et de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, l'aménagement prévoit la création d'un dispositif de gestion des eaux pluviales et la prise en compte des règles du Plan de Prévention des Risques Inondation pour maintenir les activités en sécurité et la maîtrise des risques d'accidents ou de catastrophes.

Ce principe de gestion des eaux pluviales est applicable à l'ensemble des îlots privés dans l'emprise du périmètre autorisé de la ZAC.

Les aménagements projetés sur les espaces publics permettront une désimperméabilisation des sols et la création d'aires favorables à l'infiltration. La rétention à la parcelle sera étudiée avec débit de fuite régulé vers les bassins.

La ZAC « Saint-Serge Faubourg Actif » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral DIDDD-BPEF-2022 n°377 portant modification de l'accusé de réception de déclaration d'existence valant autorisation du 13 mai 2016 (Réf n°2016-00053) et autorisant la réalisation du projet d'aménagement « Saint-Serge Faubourg Actif » situé à Angers.

Dans le cadre de la première phase d'aménagement de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif (Mail des Présidents et prolongement de la rue Vaucanson), les principes de gestion des eaux pluviales issus du dossier de modification des déclarations d'existence des bassins versants de Monplaisir et Félix-Faure, sur lesquels repose l'arrêté préfectoral susvisé, n'ont pas pu être appliqués comme prévu pour des raisons opérationnelles.

Des modifications non substantielles sont apportées au schéma initial de gestion des eaux pluviales.

Ces modifications ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation DCPAAT-2026 n°212 portant modification de l'arrêté DIDD-BPEF-2022 n°377 autorisant la réalisation du projet d'aménagement « Saint-Serge Faubourg Actif » situé sur la commune d'Angers au bénéfice d'Angers Loire-Métropole.

2. Procédure de la Zone d'Aménagement Concerté et autorisations délivrées

La présente opération dite « Saint-Serge Faubourg Actif » fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La ZAC Saint-Serge Faubourg Actif a été créée par délibération du Conseil de Communauté d'Angers Loire Métropole du 10 octobre 2022.

Le dossier de réalisation de ZAC, ainsi que le programme des équipements publics, ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire d'Angers Loire Métropole en date du 10 octobre 2022.

Le présent dossier de modification s'inscrit en comptabilité avec les dispositions du SCOT Loire Angers et du PLUi d'Angers Loire Métropole.

Le présent dossier de modification de ZAC comprend :

- La présente notice de présentation modifiée ;
- Le projet des programmes des équipements publics modifié ;
- Le projet de programme global des constructions modifié ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps modifiées ;
- L'Etude d'impact actualisée.

Rappel est ici fait que l'autorité environnementale a rendu un avis sur le dossier de création et de réalisation de ZAC Saint-Serge Faubourg Actif en date du 29 mars 2022.

La ZAC « Saint-Serge Faubourg Actif » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral DIDDD-BPEF-2022 n°377 portant modification de l'accusé de réception de déclaration d'existence valant autorisation du 13 mai 2016 (Réf n°2016-00053) et autorisant la réalisation du projet d'aménagement « Saint-Serge Faubourg Actif » situé à Angers.

Ce dernier a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation DCPAAT-2026 n°212 portant modification de l'arrêté susvisé autorisant la réalisation du projet d'aménagement « Saint-Serge Faubourg Actif » situé sur la commune d'Angers au bénéfice d'Angers Loire-Métropole.

3. Objet de la modification

3.1 Contexte de la modification

Tous les éléments du projet d'aménagement n'étant pas connus au moment de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, il est prévu de procéder à l'actualisation de l'étude d'impact conformément aux dispositions du code de l'environnement.

La présente modification a pour objet principal d'entériner des évolutions non substantielles du projet initial tenant :

- à l'augmentation de la surface de plancher (de 105 000 m² à 161 000 m²), résultant de l'augmentation de la hauteur maximale autorisée par le PLUi, passée de 16 mètres à 24 mètres, cela pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et de densification des centres urbains, ce qui entraine la modification de l'enveloppe budgétaire avec une augmentation tant en dépenses qu'en recettes,
- à la modification du programme des équipements publics due à la modification du schéma de gestion des eaux pluviales,

Les ajustements présentés ne remettent pas en cause la cohérence globale du projet.

Il est précisé que ces modifications de la ZAC ont nécessité d'actualiser l'étude d'impact initiale.

3.2 Modification du programme global des constructions

À l'échelle de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif dans son ensemble, une capacité constructive globale d'environ 161 000 m² de surfaces de plancher est programmée, 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.

3.3 Modification du programme des équipements publics

Le projet comprend plusieurs interventions sur des voiries existantes (requalification et prolongement), ainsi que des aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales :

- Requalifier les rues Vaucanson, Clément Ader et Richard Lenoir,
- Prolonger les rues Vaucanson (réalisé en 2024) et Clément Ader,
- Créer et prolonger le Mail des Présidents - voie verte (réalisé entre 2019 et 2024)
- Créer une sente piétonne de la rue Vaucanson au Mail des Présidents (entre l'îlot C21 et C22),
- Créer 4 espaces de gestion des eaux pluviales :
    - Au Nord de la rue Vaucanson,
    - A l'angle de la rue Richard Lenoir au niveau du quai Félix Faure,

- A l'angle de la rue Vaucanson et de la rue Edgar Pisani (réalisé en 2024)
- Sous la forme d'une noue paysagère au niveau de la connexion Vaucanson – Quai Félix Faure prochainement créée,

©ALTER (2026)

3.4 Modification des modalités prévisionnelles de financement

L'ensemble des dépenses et des recettes d'investissement liées à la ZAC s'équilibrent avec une participation pour remise d'ouvrage d'Angers Loire Territoire inchangée par rapport au précédent bilan.