

SAINT-SERGE

SECTEUR ACTIF

INTENTIONS STRATEGIQUES

Les enjeux principaux sont l'intensification, la diversification, la requalification de la zone d'activité Saint-Serge, il s'agit de créer les conditions d'une meilleure inscription, et de son expression, dans le fonctionnement de la ville.

Les orientations urbaines consistent essentiellement à :

- ➔ Clarifier le statut et la destination du secteur Saint-Serge et développer un marketing territorial / caractères spécifiques à préciser. questions : quel périmètre / quelle dénomination / quelle destination ?
- ➔ Encourager la diversité, la densité et la mixité des programmes bâtis à l'échelle de la parcelle ou du bâtiment / intégrer systématiquement une offre de bureau/activité favoriser l'implantation de services et d'aménités aux franges du site
- ➔ Impliquer les propriétaires et entreprises existants dans le process de re-investissement, la gouvernance et la valorisation du foncier en appliquant (et inventant) des procédures adaptées et en adaptant le droit des sols.
- ➔ Retrouver une accessibilité depuis la voie des Berges favoriser les relations inter-quartiers et encore avec les rives de Maine

INTENTIONS STRATEGIQUES

Les objectifs consistent essentiellement à :

- ➔ préserver durablement les activités existantes créatrices d'emplois
encourager le redéploiement et l'intensification

- ➔ favoriser une diversité de typologies d'activités :
 - production, transformation ou négoce,
 - logistique de proximité,
 - mixité de typologies immobilières de l'offre de bureaux, (pépinière / micro, etc.)
 - artisanat et métiers d'art,
 - valorisation de produits de l'agriculture régionale, et de la filière végétale,
 - écologie industrielle (recyclage, valorisation, synergies et mutualisation, etc.)

- et rechercher des réponses programmatiques plus adaptées aux potentiels et qualités du site

- ➔ améliorer la qualité architecturale des opérations et la qualité urbaine du site ainsi que la
qualité de vie (paysages, services, accessibilité, etc.), en ce sens développer des activités
« urbano-compatibles », moins consommatrices d'espaces et ouvertes sur la ville

INTENTIONS STRATEGIQUES

Les moyens à mettre en œuvre :

- ➔ Une OAP permettant de définir les orientations programmatiques et urbaines et la qualité attendue des espaces publics / préciser et adapter le PLU

Et des outils opérationnels :

- ➔ Définition d'une opération d'ensemble afin de satisfaire aux PPRI notamment ZAC sans acquisition par exemple
- ➔ Un cahier des charges et de prescriptions précisant la constructibilité et les exigences qualitatives des constructions
- ➔ La création d'une charte de qualité

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les principales orientations concernent :

accessibilité et maillage viaire

programmation urbaine

plafond constructible à 22m / jusque R+6

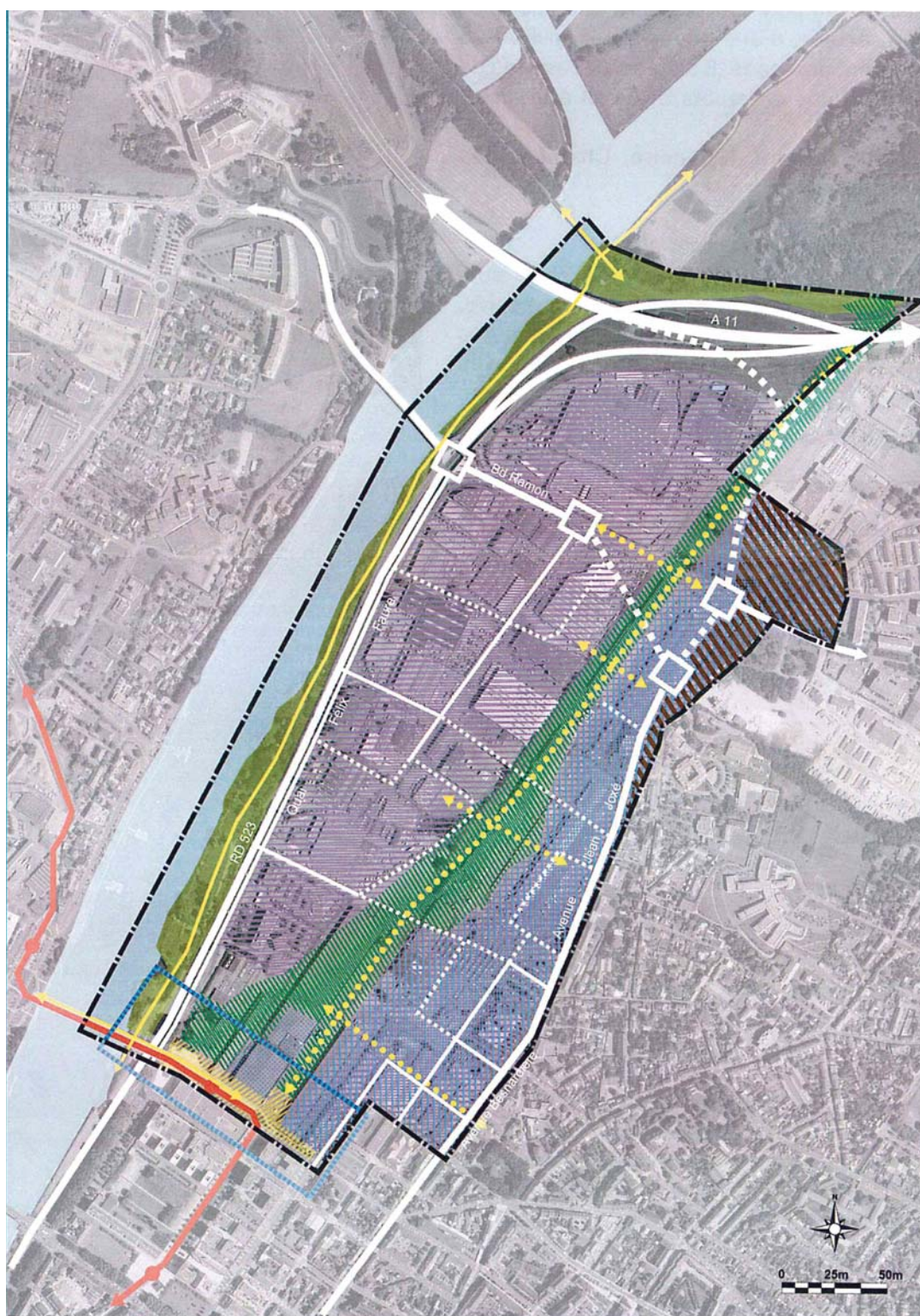
emprise au sol de 1 pour 1 à la parcelle (sous réserve d'une opération d'ensemble cf PPRI)

alignement minimal sur les voies publiques 50% du linéaire de façade

aménagement qualitatif des espaces ouverts privés et publics (voiries, plantations, retraits, parkings)

prise en considération des exigences écologiques et durables (déblais / végétation / eaux pluviales, etc.)

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Voir légende générale

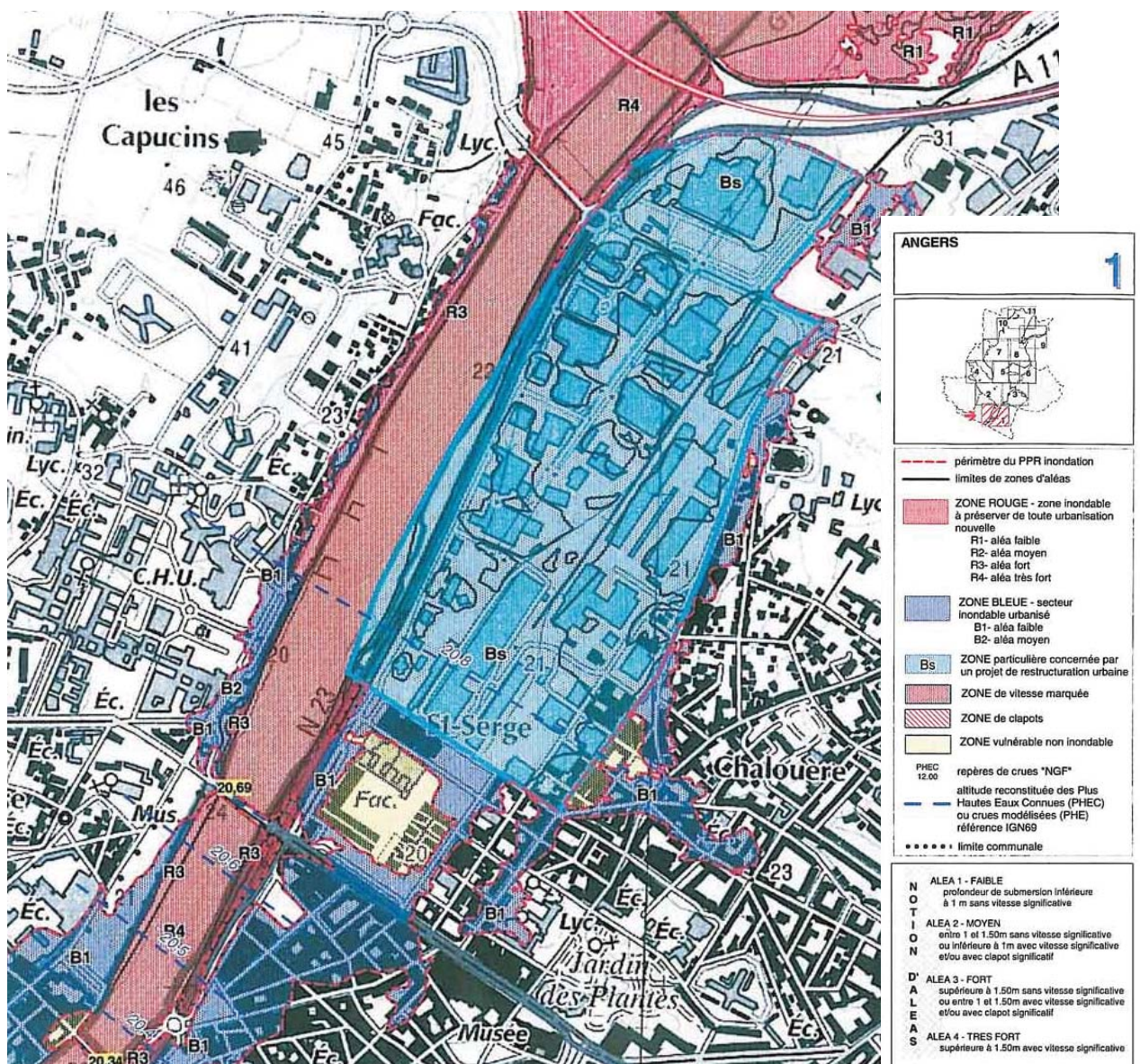
© ALM - Service DADT

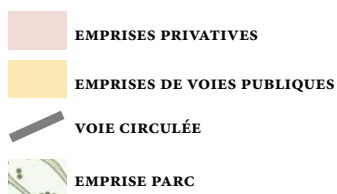
Opération d'ensemble et PPRI

Au regard du règlement du PPRI, il convient d'inscrire la démarche dans une opération d'ensemble afin de satisfaire globalement aux prescriptions et de garantir l'adéquation et la pérennité des dispositions et aménagements mis en oeuvre.

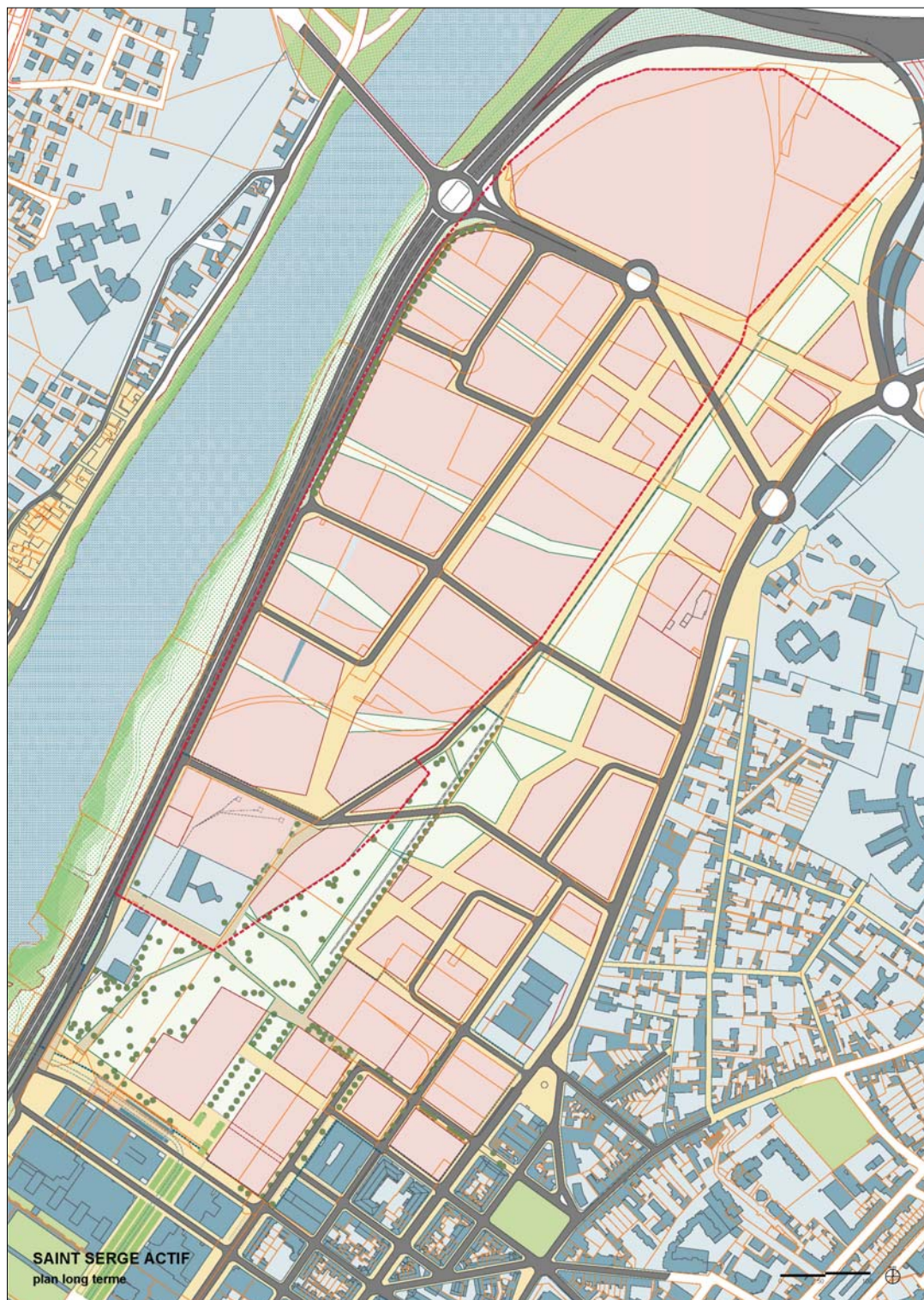
Il est à rappeler que ce secteur dans son ensemble est soumis à un risque de submersion lors des crues de la Maine ; lors de la crue de 1995, de nombreuses entreprises ont connu des dégâts importants par inondation des rez-de-chaussée.

CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA





PRINCIPE DE PLAN GUIDE SECTEUR SAINT-SERGE



Opération d'ensemble et PPRI

Le document ci-avant a pour principaux objectifs de définir dans les grandes lignes les principes pour répondre positivement aux exigences du PPRI et de définir le maillage viaire et les principes emprises privatives ou de voies publiques.

L'aménagement des 77 hectares du secteur Angers Saint Serge doit être conçu en respectant le Plan de Prévention des Risques d'Inondations Confluence Maine, approuvé le 16 novembre 2009, plus particulièrement la zone Bs dédiée à Saint Serge qui impose trois règles accompagner le renouvellement urbain de ce secteur : justifier pour tout aménagement d'un impact hydraulique positif ou nul ; ne pas dépasser 33% d'emprise au sol et respecter une concomitance de déblais et remblais.

D'une façon générale, l'objectif est de contenir à maxima l'aléa en augmentant et maîtrisant l'expansion de la crue dans un grand parc centrale inondable de près de 15Ha, et réduire le risque en imposant un premier niveau de plancher 50cm au dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues.

Ainsi, autour du parc central, la transformation de l'ancienne zone d'activités propose une importante extension du centre-ville à contrario des étalements urbains de périphérie. Les programmes bâtis à requalifier ou à accueillir visent une grande mixité des fonctions urbaines, associant un développement significatif des activités et des équipements de proximité et d'agglomération ; avec par exemple la réalisation d'une nouvelle patinoire.

Ce quartier doit répondre de manière exemplaire aux meilleures exigences de développement durable dans les domaines de la gestion des eaux, des déplacements, des économies d'énergie, de la biodiversité, etc. En considération des déblais créés par la création du parc et au regard des objectifs du PPRI, les constructions et les espaces publics sont situés à un nivellement qui permet de garantir leur accessibilité et fonctionnalité même en situation de crue.

Il est à noter que globalement le projet contribue à réduire l'imperméabilisation des sols, aujourd'hui plus de 90% de la surface de la zone Bs est constituée d'un revêtement imperméable (asphalte ou enrobé), à terme, le parc représente déjà près de 22% de surface perméable pour l'ensemble de la zone Bs, auxquels s'ajoutent les emprises de pleine terre des îlots privatifs ainsi que sur un grand nombre de voies des aménagements appropriés d'accompagnement tels que des noues, fossés et canaux.

Opération d'ensemble et PPRI

Pour la ZAC Quai Saint-Serge, les eaux de voirie après transit dans un réseau collectif feront l'objet d'une régulation avant de rejoindre la rivière ; le débit de fuite et la période de retour de référence seront définis en application des prescriptions de la disposition 3D-2 du SDAGE Loire-Bretagne et en étroite concertation avec le service en charge de la police d'eau afin de tenir compte notamment d'éventuelles contraintes techniques (débit de fuite proposé de 2l/Ha/s). Pour ce qui concerne les emprises privatives des autres sous-secteur, une régulation à la parcelle sera imposée ; les hypothèses à prendre en compte seront définies notamment en fonction de contraintes techniques toutefois le respect de ce débit de fuite de

PLAN GUIDE ZAC QUAI SAINT-SERGE



Un cahier des charges et de prescriptions précisant la constructibilité et les exigences qualitatives des constructions et notamment la volumétrie et l'expression architecturale, les clôtures et les abords du bâtiment ainsi que les enseignes.

en conformité avec le PLU :

Les prescriptions s'appliquant à la parcelle :

l'implantation des bâtiments et leur emprise au sol

la hauteur des constructions

les parkings privés

l'environnement et la qualité des espaces libres : végétalisation, stockage, accès, gestion des eaux de pluie, etc.

Les prescriptions architecturales :

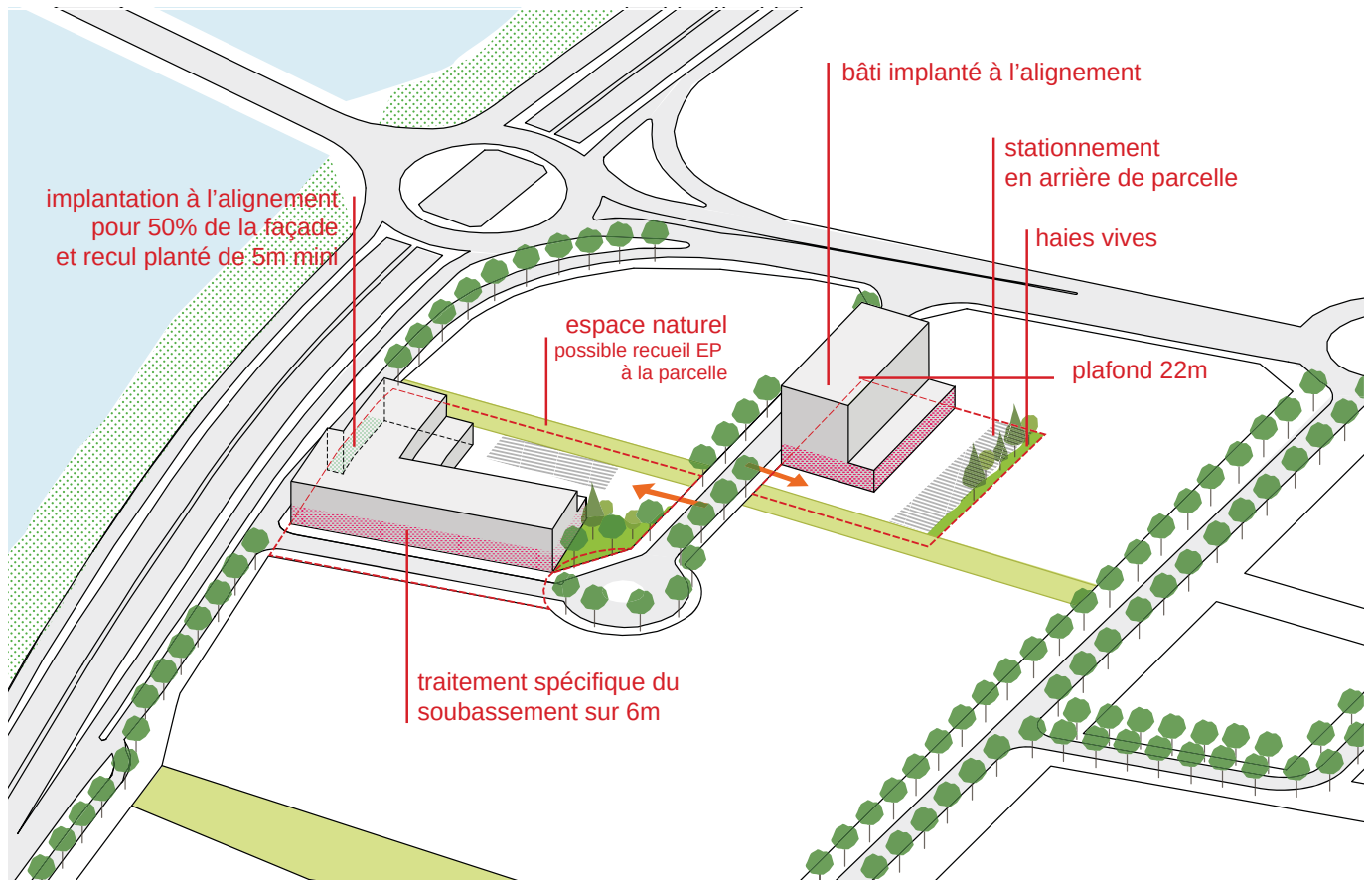
la volumétrie et l'expression architecturale

les matériaux et couleurs

le traitement des clôtures et limites

les enseignes et l'intégration des boîtiers techniques

PRINCIPALES PRESCRIPTIONS



Cahier des charges

exemple des parcelles 72, 79 et 202



Vue de la rue Clément Ader
De part et d'autre de la rue les parcelles étudiées, propriétés d'Angers Loire Métropole

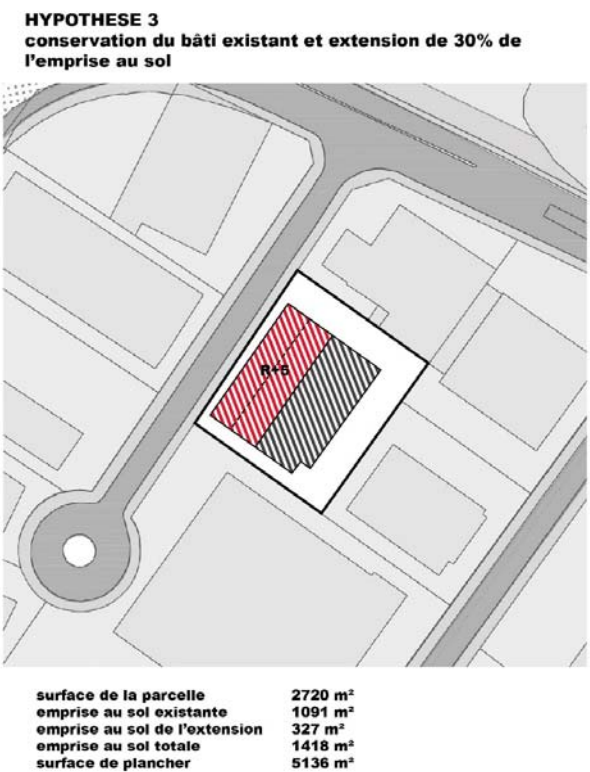
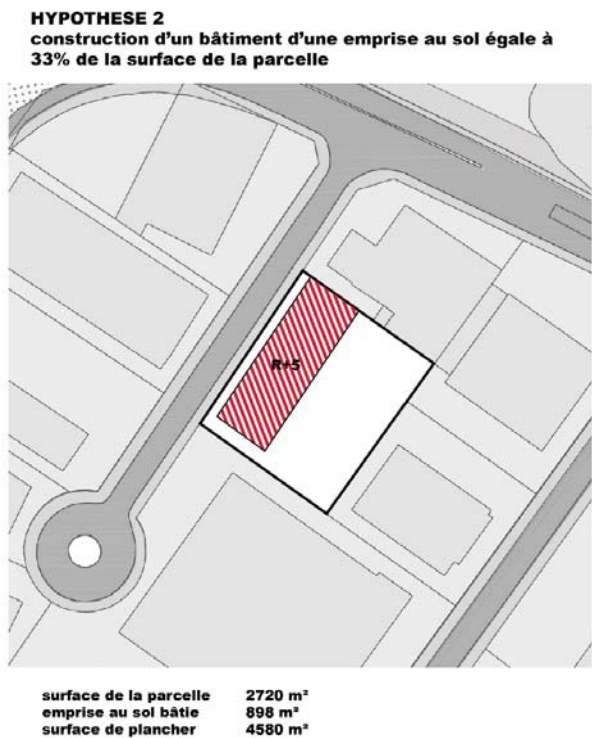
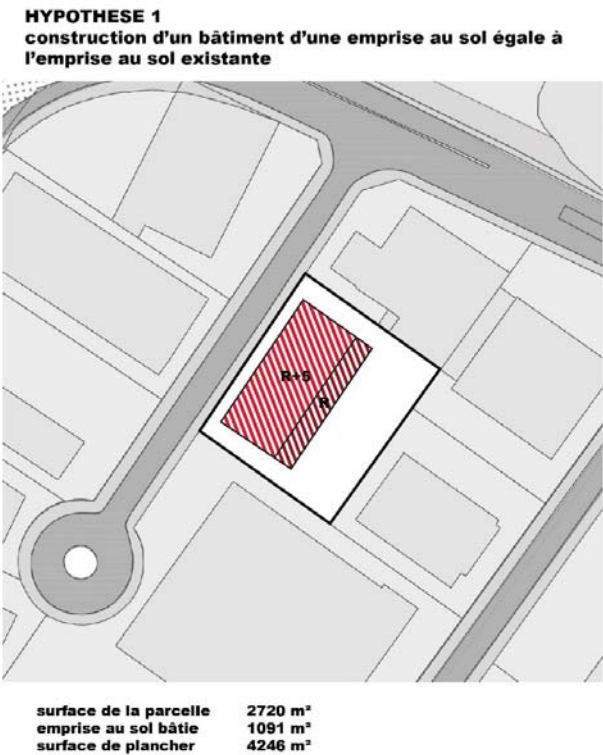
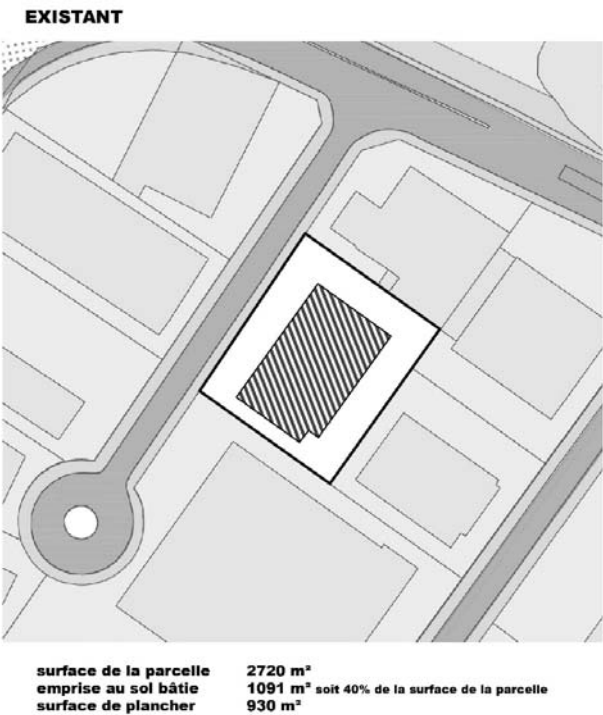


Vue de la rue Voucaisson
Parcelle Dasher, propriété d'Angers Loire Métropole



Cahier des charges

exemple des parcelles 72, 79 et 202



Cahier des charges

Principales prescriptions urbaines :

implantation à l'alignement de 50% de la façade
pour le bâti en retrait un recul planté de 5m mini par rapport au quai Félix Faure

délimitation des emprises privées par haies vives et portails en serrurerie

stationnement dans la profondeur de la parcelle et plantation d'arbres de haute tige pour les stationnements, 1 arbre pour 100m²

traitement particulier du soubassement sur une hauteur de 6m
hauteur inférieure ou égale $\leq 22m$

nombre de stationnement pour les construction à destination de bureaux :
stationnement : 1 place pour 60 m² (maxi) à 100 m² (mini)



Charte de Qualité

En complément du cahier des charges, il est à envisager une démarche de qualité environnementale et eco-responsable qui peut se traduire sous la forme d'une Charte de Qualité visant à :

Garantir la qualité architecturale et les objectifs de gestion de l'eau / maîtrise de l'énergie

Densifier dans le respect des contraintes du PPRI, et la sécurité des biens et des personnes

Encourager le développement d'activités de loisirs, de sports et toutes activités événementielles notamment dans le parc central

Retrouver un véritable maillage viaire, améliorer la desserte en TC / favoriser le covoiturage, les déplacements doux et l'offre de mobilités alternatives

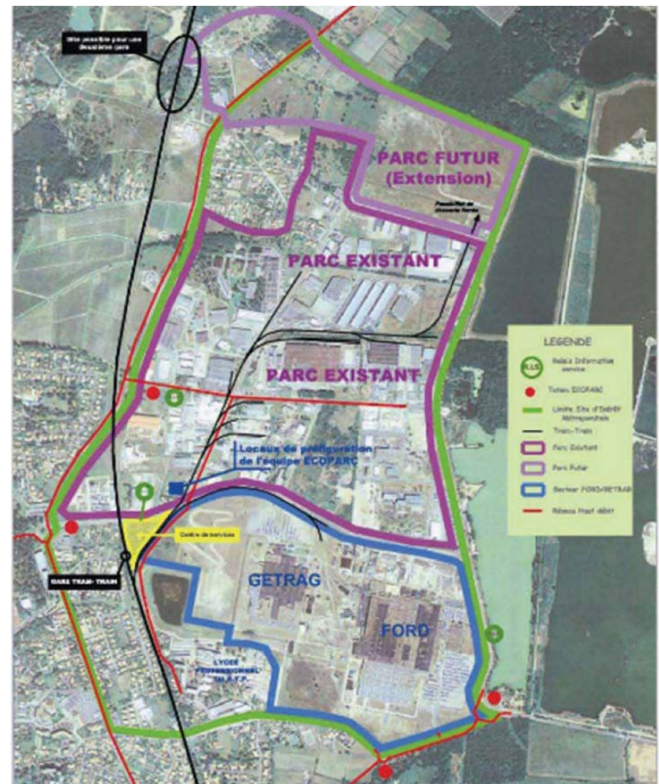
Améliorer la qualité paysagère du site (espaces publics et privés) / requalification des voiries, bandes vertes, entretien des espaces publics, accès aux berges, au parc central, (charte paysagère ?), etc.

Les différents articles de la Charte de Qualité Chaque intéressent :

- les enjeux et les objectifs, ainsi que les indicateurs, liés au thème traité ;
- à l'échelle du secteur : exigences et recommandations concernant l'aménagement et/ou l'éventuel gestionnaire (cf OAP) ;
- à l'échelle des parcelles : exigences et recommandations concernant l'entreprise et/ou le promoteur (cf Cahier des Charges) ;
- les services aux entreprises.

ECOPARC / Bordeaux Technowest

350 Ha de surfaces dédiées aux éco-activités et aux échos-technologies
50 Ha de domaines disponible
215 entreprises sous-traitantes
5 200 emplois



Surfaces

350 hectares
50 hectares disponibles
Immobilier disponible à la location : 10 000 m²

Services sur le parc

Réseau fibre optique très haut débit
Centre de Services de la Technopole Bordeaux Technowest comprenant une pépinière et un centre d'affaires
Pôle hôtelier (1 000 chambres), parc des expositions et palais des congrès : 5 mn
Maison de l'Industrie et Maison du BTP abritant la FFB et la CAPEB : 5 mn

Aides et prix

Niveaux de prix : nous consulter
Aides à finalité régionale : oui

Urbanisme réglementaire

Zonage PLU : UE activités économiques diversifiées
Emprise au sol : 60 %
Coefficient d'occupation du sol : non réglementé
Hauteur maximale autorisée : 25 m

Desserte et accès

Accès direct à la rocade : 2 km
Transports en commun : TER cadencé (20 trains par jour), Bus (lignes 29, 56 et 57)
Aéroport International de Bordeaux-Mérignac : 20 mn
Gare TGV et quartier International Euratlantique : 25 mn
Embranchement fer

Calendrier et projets à court terme

Tramway : l'Ecoparc à 20 minutes des Quinconces en 2015
Liaison logistique Terminal portuaire de Grattequina en 2015.

Centre de Services

Pépinière d'entreprise et centre d'affaires

Location de bureaux de 18 m² à 70 m²
Accompagnement à la création et au développement (recherche de partenaires, de financements)
Formations spécialisées
Equipements des bureaux « plug&play », réseau et fibre
Ateliers et boxes de stockage...
Salles de réunion
Services mutualisés : photocopieuses, abonnements presse, dispatching du courrier, service d'audioconférence...



PARIS VAL D'EUROPE / Bailly/Serris

180 Ha

660 000 m² de bureaux et locaux d'activités

Parti architectural : faire de ce parc d'activités, la "vitrine" économique du Val d'Europe, dans un environnement paysager exceptionnel.

Concepteur : société australienne

Arlington, premier concepteur de parcs d'entreprises. Repris par la société Goodman en 2007.

Services annexe : hôtel de 3 *, « Forum du parc » (4300 m² avec showrooms professionnels, crèche, restaurant d'entreprises, salle de fitness, etc.) et services (nettoyage, surveillance, etc.) par Arlington Business Park



CITÉ ARTISANALE BARTHELÉMY BEAULIEU / Valbonne Sophia Antipolis

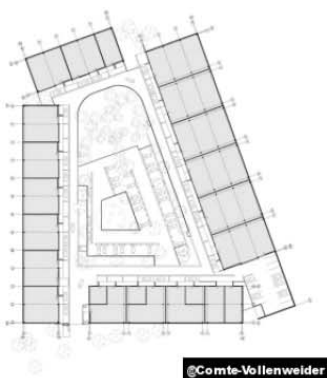
MOA : Sophia Antipolis

MOE : Pierre-André Comte et Stéphane Vollenweider

Livraison : 2007

Initiative : Volonté municipale d'avoir une « zone artisanale » afin de permettre aux artisans de disposer de locaux modernes adaptés à leurs besoins. Densités et formes urbaines : 4200 m² (hors surfaces mezzanines) de locaux d'activités permettant d'accueillir une vingtaine d'artisans au sein de locaux modulables allant de 50 à 600 m². Consommation économe du foncier : sur 17 700 m², 9500 m² sont utilisés dont 4500 m² de surfaces bâties, 5000 m² restant paysagers et boisés.

Coût des travaux : 3,582 M € HT



IMMEUBLE DE BUREAUX ALBERTO MOZO, Santiago, Chili

Programme / concept :

Construction d'un immeuble de bureaux de 630 m² sur un terrain destiné à accueillir un grand projet immobilier de tours de plus de 12 étages

Anticipation d'une forte probabilité de rachat dans les années à venir

Développement d'une structure pouvant être démontée et remontée

Construction à partir de bois laminé, taillé aux mêmes dimensions, facilitant la conception et également le transport

Date de construction : 2007



PÉPINIÈRE ET HÔTEL D'ENTREPRISES INITIO, Tulle, France

Programme / concept :

Bâtiment multi-fonctionnel composé de 47 bureaux, 6 ateliers, 5 ateliers et d'équipements mutualisés

Deux formules d'hébergement permettant d'accompagner le développement des entreprises : hébergement en pépinière (prix modéré, services mutualisés, suivi personnalité, etc.) pour les entreprises de moins de 23 mois et en hôtel (accompagnement de projets) pour les entreprises de plus de 23 mois

Offre de services complète : accueil, service courrier, standard et permanence téléphonie, service de téléphonie et télécopie, accès internet

Equipements mutualisés : espaces d'accueil et d'attente, espace bureautique, salles de réunion, bureaux en location ponctuelle, espace de documentation et de presse, espace détente

MOA : Communauté d'agglomération de Tulle



MODUL'AIR, (projet) Choisy-le-Roy

11 à 15 000 m² sdv

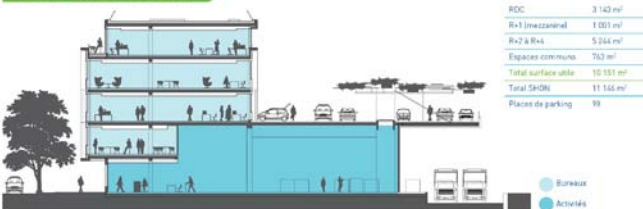
Programme / concept :

Futur immeuble mixte d'activités et de bureaux à l'entrée du Quartier du Port à Choisy-le-Roi (94), Modul'Air offre de 11 000 à 15 900 m² SHON suivant les variantes. Sadev 94 propose l'immeuble sur mesure ou clé en main. Le permis de construire a été obtenu sur un projet architectural de l'agence Reichen et Robert & associés, offrant une très grande modularité.

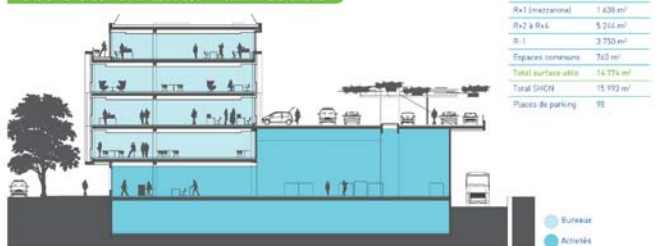
Le socle abrite une grande halle de 6 mètres de hauteur pouvant intégrer des bureaux en mezzanine (R+1). Une partie de la halle peut être aménagée en cafétéria généreusement vitrée sur l'avenue. Les deux autres volumes accueillent chacun trois niveaux de bureaux (R+2 à R+4), dont un en attique. Le programme, au permis de construire délivré, peut être optimisé pour répondre aux besoins des utilisateurs, notamment en ajoutant des capacités de stockage ou de stationnement.

Modul'air, UN IMMEUBLE QUI S'ADAPTE À VOS BESOINS QUELQUES EXEMPLES DE COMBINAISONS

VERSION 1 - PERMIS DE CONSTRUIRE



VERSION 3 - STOCKAGE EN SOUS-SOL + MEZZANINE ÉTENDUE



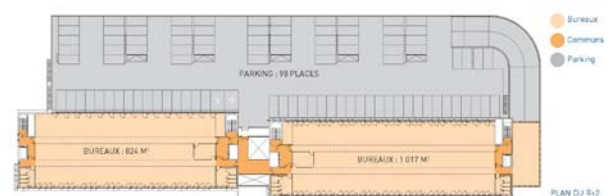
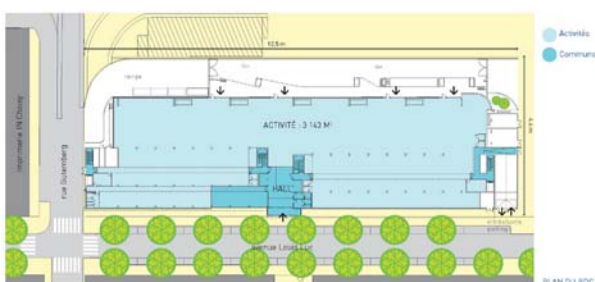
VERSION 2 - STOCKAGE EN SOUS-SOL



VERSION 4 - PARKING EN SOUS-SOL



PLANS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET D'UN ÉTAGE COURANT



HÔTEL INDUSTRIEL JEAN-BAPTISTE BERLIER, Paris

Programme / concept :
15 000 m² de bureaux industriels
répartis sur 10 niveaux

Restaurant d'entreprise et d'un parking de 4000 m²

Mutualisation des services : gardiennage, chauffage
Mise en place d'une politique tarifaire avantageuse, compte tenu du milieu dense, accompagnée par des outils de contrôle de l'utilisation des surfaces immobilières pour éviter tous détournements d'usages

MOA : Ville de Paris et SAGI
Livraison : 1990



Parkings mutables de l'écoquartier de la Cartoucherie (Toulouse) et de l'île de Nantes : travail sur les hauteurs sous plafond et les structures démontables

ZONE COMMERCIALE NORD / Strasbourg

La «zone commerciale Nord» s'étend sur une centaine d'hectares répartie sur quatre communes. De par sa taille, c'est l'une des plus grandes zones commerciales de France.

Le développement de la zone commerciale Nord n'a pas bénéficié d'une planification d'ensemble, créant ainsi un problème de lisibilité majeur. L'ensemble des caractéristiques urbaines du site, la superposition fonctionnelle des espaces et l'inadaptation du réseau de circulation entraînent des difficultés importantes de fonctionnement. À cela, s'ajoute une répartition des activités économiques en petites unités fonctionnelles (petites surfaces commerciales) qui se sont implantées sans cohérence d'ensemble au gré des disponibilités foncières. Cependant le site bénéficie de nombreux atouts, ce qui conduit l'Eurométropole de Strasbourg à envisager un projet de restructuration et d'urbanisation sur ce secteur :

- il bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce à une accessibilité routière optimale : entre autoroute et centre-ville
- son emprise foncière lui permet d'accueillir un nombre important de commerces et d'activités
- l'ensemble des activités et commerces réalisent un chiffre d'affaires supérieur aux autres zones commerciales présentes dans l'Eurométropole de Strasbourg – en effet, ce site révèle un potentiel à l'échelle locale mais également à l'échelle régionale puisque sa zone de chalandise s'étend bien au-delà de l'agglomération strasbourgeoise
- il possède des atouts paysagers sous-exploités, notamment grâce à la présence du canal



Les objectifs :

- améliorer sa desserte en transports en commun
- améliorer le trafic automobile de transit et d'accès à la zone
- développer une stratégie commerciale aidant à la reconversion et la revalorisation de certains secteurs tout en favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes, d'artisans-commerçants couplés à de l'habitat
- valoriser la berge du canal de la Marne au Rhin
- développer une mixité sociale et fonctionnelle
- créer des espaces publics de qualité favorisant le lien social et les déplacements actifs
- améliorer l'insertion de cette urbanisation dans l'environnement et le paysage

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, le conseil communautaire a décidé de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur la zone par délibération du 20 décembre 2013.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2013, les sociétés Frey Aménagement et promotion et SCI Forum ont été désignées pour mener à bien l'opération d'aménagement sous le contrôle de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg confie à Frey le plus vaste réaménagement commercial périphérique jamais lancé
article publié sur le site <http://www.lsa-conso.fr/> le 07/01/2014

Quelques 215 millions d'euros seront investis, à partir de 2016, sur une aire de 150 hectares, dotée de plus de 165.000 m² de surfaces commerciales, incluant le premier hypermarché Cora de France, au nord de l'agglomération strasbourgeoise.

Au terme d'un concours lancé depuis 9 mois, la Communauté d'Agglomération de Strasbourg a choisi Frey pour mener «la plus grande opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France pour une zone commerciale de périphérie» souligne le communiqué de la foncière.

Enjeux urbanistiques de demain

Frey avait déjà été mandaté, pour le réaménagement en 2013, de la zone commerciale de Troyes – Saint Parres aux Tertres. Une première en la matière, puisqu'auparavant aucune opération de requalification urbaine n'avait ainsi été confiée à un opérateur privé en France. «Cette décision témoigne de la confiance portée dans la foncière pour réaliser ce type de projets complexes, témoigne Frey. Les zones commerciales des années 80-90 sont aujourd'hui rattrapées par la ville et l'acte d'achat y a souvent été complètement déshumanisé. La requalification et le réaménagement urbain de ces pôles économiques d'entrée de villes sont devenus des évidences afin de les adapter aux modes de consommation modernes. Ces réflexions, menées en concertation avec les collectivités locales, sont de plus en plus nombreuses en France et visent à donner un nouvel élan et inscrire le succès commercial de ces sites dans la durée.»

En route pour la nouvelle Zone Commerciale Nord

Le nouveau champ d'opération(s) de Frey se situe au nord de l'agglomération strasbourgeoise, sur les communes de Vendenheim, Lampertheim et Mundolsheim. Où est installé le pôle commercial le plus important de la région: 150 hectares, plus de 165.000 m² de surfaces commerciales. Avec en prime le premier hypermarché Cora de France (142 M€ de CA en 2012). Ce projet, dont le chantier démarre courant 2016, permettra «d'ouvrir la Zone Commerciale Nord sur son environnement. Cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sera restructurée autour d'un espace vert et naturel, dont le paysage sera complètement repensé. Une réorganisation des déplacements favorisera la fluidité de la circulation, notamment grâce aux modes de transport doux qui seront mis en avant, et la création de nouveaux accès à cette zone». Pour cautionner l'exemplarité environnementale recherchée par Frey, à l'instar de ses autres programmes, une certification HQE Aménagement® va être engagée.

Équipement mixte

Dans un souci de mixité, le projet prévoit également la création de bureaux et d'habitations. Cette vaste opération de renouvellement urbain et commercial portée par Frey représente un investissement global d'environ 215 millions d'euros, dont un budget d'aménagement de 65 millions d'euros consacré aux équipements publics. Antoine Frey, PDG de Frey, de conclure: «Nous sommes fiers d'avoir été choisis par la Communauté Urbaine de Strasbourg pour mener ce chantier historique en France. Fort de notre expérience unique en matière d'aménagement de zones commerciales d'entrées de ville et de notre engagement en matière de responsabilité sociétale et environnementale, notre groupe souhaite apporter le renouveau urbain nécessaire pour confirmer et amplifier le succès économique de cette zone leader dans la région.»

<http://www.lsa-conso.fr/strasbourg-confie-a-frey-le-plus-vaste-reamenagement-commercial-periphe-rique-jamais-lance,158752>