



© OCDL GIBOIRE - Jacques Ferrier

g<sup>+</sup>

pôle gare plus

DURABLE, NOVATEUR ET VIVANT

→ DOSSIER DE PRESSE

[www.angers-gareplus.com](http://www.angers-gareplus.com)



**Jean-Claude Antonini,**  
Président d'Angers Loire  
Métropole.



**Frédéric BEATSE,**  
Maire d'Angers

Le renouvellement urbain permet de régénérer un quartier et d'offrir ainsi une ville plus durable à ses habitants et à ses usagers. Même si reconstruire la ville sur elle-même peut être bien plus complexe, et plus long à mettre en œuvre qu'il n'y paraît, la reconversion des friches urbaines autour de la gare Saint Laud constitue pourtant une véritable opportunité pour Angers et pour son agglomération.

Vivant, novateur, respectueux de ses habitants et de l'environnement : un nouvel écoquartier d'affaire est sur le point de naître en plein centre d'Angers. Gare + offre une formidable opportunité de développement pour notre agglomération et rayonnera bien au-delà de nos frontières.

Avec Gare +, notre ambition est d'inscrire Angers dans le concert des grandes métropoles de l'Ouest. En travaillant en réseau avec les agglomérations du pôle métropolitain Loire Bretagne (Nantes, Saint-Nazaire, Brest et Rennes), nous créons les conditions favorables à l'installation d'entreprises en profitant de la proximité de la gare et du pôle multimodal (trains, cars, bus, tramway). De ces synergies, naîtront entre 2 500 et 3 000 emplois pour les Angevins.

La Gare devient, comme dans toutes les villes d'Europe, un lieu de passage, un lieu d'affaires, un lieu de vie.

Avec la pose de la première pierre des programmes Linéo et Versant Sud, et l'inauguration du point info Gare + et de l'espace de vente GIBOIRE, Gare + devient aujourd'hui une réalité.

Jean-Claude ANTONINI  
Président d'Angers Loire Métropole

Frédéric BEATSE  
Maire d'Angers

## SOMMAIRE

### Un projet architectural d'envergure

P 3

- Situer le projet Gare +
  - Le pôle Gare + Nord
  - Le pôle Gare + Sud

### Gare + : un projet multidimensionnel

P 7

- Un nouvel espace de vie
- Un quartier durable et porteur d'emplois
- Un quartier au cœur de l'intermodalité
- Un projet participatif
- Angers Loire Métropole prépare son avenir

### Le chantier Gare +

P 8

- Les partenaires du projet
- Le calendrier de construction



pôle **gare plus**  
DURABLE, NOVATEUR ET VIVANT

### Contact presse

Angers Loire Métropole – Ville d'Angers  
Corine Busson-Benhammou  
02 41 05 40 3 3 – 06 12 52 64 98  
corine.busson-benhammou@ville.angers.fr

# UN PROJET ARCHITECTURAL D'ENVERGURE

Implanté en entrée de ville, Gare+ affiche un signe architectural fort, emblématique de la dynamique angevine. Grandeur, légèreté, dimension végétale sont recherchées et inscrivent l'ensemble dans l'identité du territoire angevin.

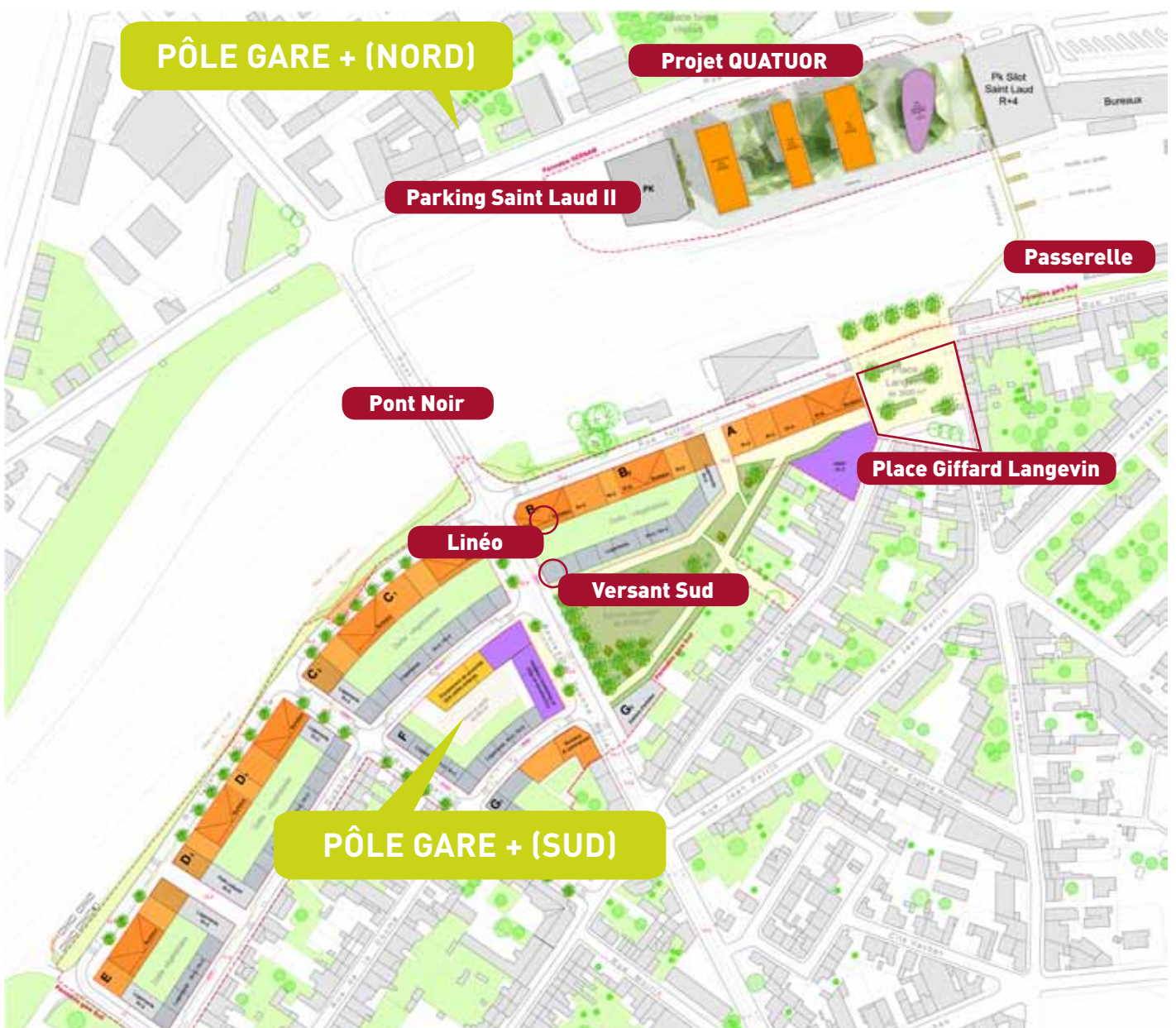
De part et d'autre de la voie ferrée, le projet Gare + se développe sur deux sites: le pôle Nord qui englobe le site QUATUOR (l'ex-îlot Ser-nam), le parking Saint Laud II, le Pont noir et la passerelle ferroviaire, et le pôle Sud, zone d'aménagement concertée avec les immeubles Versant Sud et Linéo et la place Giffard Langevin.

Angers Loire Métropole a retenu le projet du groupe GIBOIRE / Jacques Ferrier architectes et Urbanmakers pour l'aménagement du pôle situé au nord des voies ferrées. Le pôle Sud a, quant à lui, été dessiné par Nicolas Michelin. «Il s'agit d'un projet architectural ambitieux, léger et d'une grande transparence, se félicite Jean-Claude Antonini, président d'Angers Loire Métropole. Ces quatre immeubles de verre, dont le plus haut devrait s'élever à plus de 30 mètres de haut, seront un signal fort et marqueront de manière emblématique l'arrivée dans notre ville depuis l'Ouest.»

## Situer le projet Gare +

Le programme Gare + s'étend sur 6,5 hectares, il comprendra à terme :

- 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux environ
- 20 000 m<sup>2</sup> de logements environ
- 6 000 m<sup>2</sup> de services et commerces d'accompagnement
- La création de voies et espaces publics dont un espace vert
- La réhabilitation des accès Passerelle et Pont Noir



## PÔLE GARE + (NORD)

Angers Loire Métropole est devenu propriétaire du site SERNAM d'1,5 hectare après l'avoir racheté à la SNCF. Ce site accueillera les activités tertiaires et le parking Saint Laud II.

Le groupement GIBOIRE / Jacques Ferrier Architectes et Urbanmakers a été retenu en 2011.

**Le programme QUATUOR** prévoit la construction de quatre plots pour un total de 20 000 m<sup>2</sup>. Le plus à l'Est, situé à proximité du parc de stationnement Saint-Laud, accueillera un hôtel d'une centaine de chambres et 6 350 m<sup>2</sup> de bureaux.

Des activités commerciales pourront être hébergées au rez-de-chaussée des immeubles.

Les trois autres plots seront destinés à des activités tertiaires. Ils offriront une surface totale de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, soit une capacité d'accueil de 1 500 emplois.

« La hauteur des bâtiments projetés est relativement importante, le nouvel ensemble s'inscrit par conséquent dans la communauté des grands bâtiments emblématiques de la ville d'Angers.

Les vues seront exceptionnelles, à la fois sur le patrimoine remarquable et sur le vaste paysage naturel de la vallée de la Maine » décrit l'architecte de renommée internationale Jacques Ferrier, concepteur du programme en association avec l'agence d'architecture Urbanmakers.

Jacques Ferrier, qui a fait des immeubles de bureaux sa spécialité, est aussi le concepteur par exemple du pavillon de France à l'exposition universelle de Shanghai. Pour dessiner cette architecture emblématique, il s'est inspiré d'œuvres artistiques telles que la sculpture « Le Cube » de Giacometti en reproduisant des immeubles en forme de prisme. Le projet évoque aussi le travail de Christo et Jeanne-Claude, dont les œuvres consistent à « emballer » intégralement monuments et bâtiments à l'aide de grandes toiles tendues. Cet effet d'«emballage» est obtenu grâce à l'habillage des façades par une résille métallique. Il s'agit de panneaux d'aluminium perforés et fixés sur des coursives qui cheminent le long des façades. Au-delà des effets esthétiques, la résille permet de réduire le rayonnement solaire sur les vitrages, et les coursives permettent la maintenance des façades.

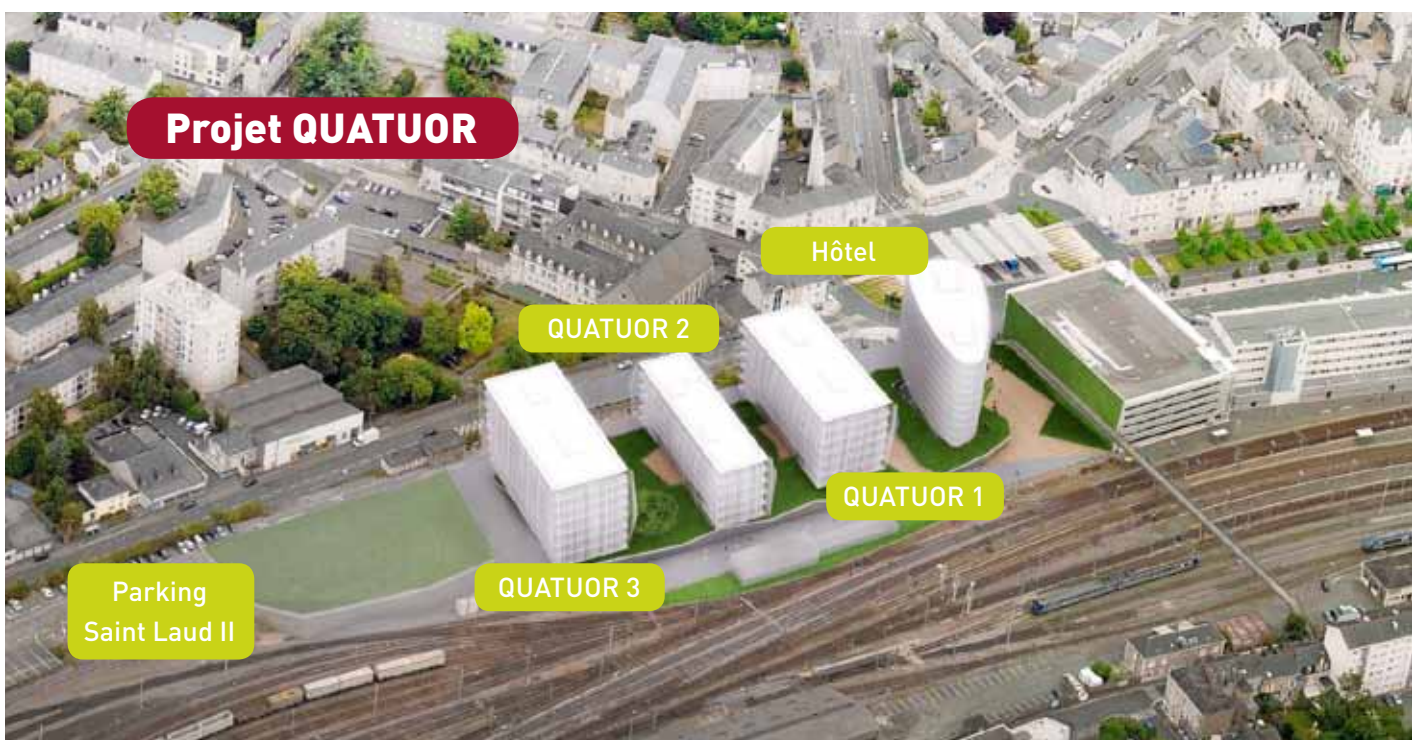


© OCOL GIBOIRE - Jacques Ferrier

Les trois plots de bureaux seront modulables, conçus aux standards des bureaux internationaux.

Deux d'entre eux pourront ainsi être reliés par une passerelle en cas d'occupant ayant des besoins de surface importants. À l'intérieur, les espaces pourront être redécoupés pour être agrandis ou réduits.

Les besoins de chauffage et de climatisation sur les locaux spécifiques, seront réduits au strict minimum. Le travail sur l'enveloppe et la recherche de solutions « passives », telles que protections solaires, ventilation et rafraîchissement nocturne naturels favoriseront les économies d'énergie. L'un des atouts de la proposition du promoteur nantais GIBOIRE est un lancement de l'opération sur fonds propres.



## Parking St-Laud II, 580 places à proximité de la gare

L'extrémité Ouest du site de l'îlot Sernam a été retenue pour accueillir un nouveau parc de stationnement en ouvrage.

L'objectif est d'offrir une capacité supplémentaire en stationnement pour les besoins du pôle Gare, les ouvrages existants (St Laud 1, Marengo...) étant arrivés à saturation. Le programme est de 580 places automobiles.

Avec la construction de ce nouveau parking, la Ville d'Angers renforce le pôle multimodal créé autour de la gare St-Laud. Sur huit niveaux, ce parking aérien partiellement couvert et largement ventilé, offrira 580 places supplémentaires.

Le projet du cabinet d'architecte AZEMA de Toulouse a été retenu suite à un concours sur esquisse.

Situé rue Auguste Gautier, son architecture viendra faire écho à celle des quatre plots du programme GIBOIRE mitoyen. Sur une structure mixte acier béton, les façades sont composées d'une résille ajourée en zinc et de fenêtre urbaines.

Les travaux démarreront au mois de novembre 2012, le parking devrait ouvrir au public à l'automne 2013.



© SARA/RFR



© SARA/RFR - Vue depuis la rue Auguste Gautier

## La passerelle et le Pont Noir

Le travail de maîtrise d'œuvre (Bureau d'étude RFR) pour la réhabilitation des accès du quartier est l'un des axes centraux du projet. Ce programme a été élaboré en concertation avec le Conseil consultatif de quartier.

L'objectif était de rendre le site plus agréable, plus accessible et plus sécurisé.

Ainsi, la passerelle assurera une connexion rapide, agréable, et sûre à la gare, et une accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le confort des piétons sera amélioré : un brisevent protégera leur passage au dessus des voies.

Au sud, les escaliers seront remplacés par une rampe qui viendra se fondre sur la rue Fulton.

Sous la rampe, les voyageurs trouveront des espaces de services et billetteries automatiques, automates délivrant les billets, écrans horaires, haut-parleurs diffusant les annonces aux voyageurs... leur permettant ainsi de rejoindre directement leur trains.

Au nord, la passerelle pourra être empruntée depuis la place Sémard.

Le Pont Noir de son côté sera retravaillé sur le plan fonctionnel afin d'instaurer une ambiance plus douce et conviviale au site. Les



© SARA

parois seront revêtues d'une céramique blanche (qui ne noircit pas au contact des gaz d'échappement) et le puits de lumière sera habillé de plantes vertes. Avec un nouveau profil de voie privilégiant l'accès sécurisé des piétons et des vélos, il viendra conforter le pôle multimodal. Les cyclistes et les piétons disposeront de chaque côté de la voie d'une bande surélevée dédiée. Un système d'éclairage dynamique qui s'active au passage de piétons et de cyclistes avertira les automobilistes de leur présence. Enfin, aux entrées, des carrefours à feux réguleront les flux.

## LE PÔLE GARE + SUD

### Versant Sud & Linéo

Le Groupe GIBOIRE construit le premier îlot du pôle Gare + Sud à l'angle du Boulevard Yvonne Poirel et de la Rue Fulton pour une surface totale de 8 750 m<sup>2</sup>. Cet îlot comprend :

- Un immeuble de bureaux, « Linéo », situé le long de la voie ferrée, qui s'élève sur sept niveaux pour une surface de 6 200 m<sup>2</sup>.
- Une petite résidence, « Versant Sud », composée de 39 logements, donnant sur le futur parc paysager.

Signée de l'Agence nantaise BARRE-LAMBOT, le projet Linéo & Versant Sud permet de réaliser une seule entité constituée de deux programmes complémentaires : bureaux et logements. Cette organisation s'appuie sur le cahier des recommandations architecturales et urbaines définies par l'Agence Michelin Architecte urbaniste en chef.

Le socle de verre qui constitue le rez-de-chaussée de Linéo accueille les futurs commerces ou activités. Les bureaux annoncent par le dessin de la toiture zinc le futur « skyline » du pôle Gare + Sud. Cet ensemble de bureaux est revêtu de grandes façades habillées de verre et d'aluminium, pour un rendu très lisse et moderne. Exposées Sud, elles sont constituées de « fenêtres respirantes » avec des stores brise-soleil intégrés, permettant le confort d'été et l'obtention d'un label « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) selon les prescriptions de la nouvelle réglementation thermique appliquée



Linéo © Architectes Barré-Lambot



Versant Sud © Architectes Barré-Lambot

par anticipation. Des loggias permettent, en offrant des vues, une relation avec le grand paysage. Revêtues de bois elles offrent à ces bureaux une dimension domestique en relation avec la vocation de l'immeuble de logements Versant Sud.

La mise en place de la venelle assure la transition d'échelle entre bureaux et logements. Celle-ci, accessible depuis le boulevard Yvonne Poirel, distribue les halls des logements d'une part et le jardin partagé au niveau 1 d'autre part. Cette venelle permettra également de créer un lien visuel avec l'îlot voisin.

L'immeuble de logements Versant Sud se développe le long du futur grand parc paysager prévu dans le cadre du réaménagement du quartier. Il est composé de logements traversants qui sont agrémentés de larges terrasses ouvertes au Sud. Ces terrasses scandent la façade et offrent une écriture architecturale élancée et rythmée en rapport avec l'échelle bâtie du quartier composé de petits immeubles et de maisons aux jardins en lanières.

Pour assurer les bonnes relations visuelles et la bonne cohabitation entre logements et bureaux, l'atelier Guillaume Sevin Paysages a dessiné une cinquième façade, c'est à dire un toit, composée de jardins sur dalle à différents niveaux.

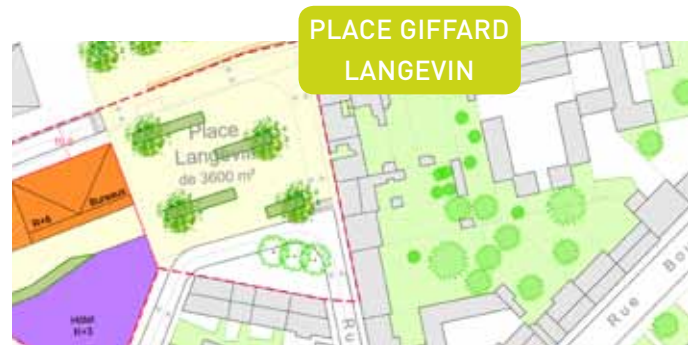
Le projet est l'occasion de travailler sur le lien entre bureaux et logements qui sont occupés à des moments différents de la journée et assure une vie de quartier permanente.

### La place Giffard Langevin et l'espace vert central

#### Des lieux de déambulation, de détente et d'animation

La place Giffard-Langevin sera agrandie, arborée et libérée des voitures. Un espace vert de 8 000 m<sup>2</sup> apparaît au milieu des nouvelles maisons. Il est dressé sur l'avenue Yvonne Poirel et débouche sur la place Giffard.

Via la passerelle, un accès sud à la gare SNCF du type dépose-minute est également envisagé.



# GARE + : UN PROJET MULTIDIMENSIONNEL

## Un nouvel espace de vie créateur de liens

Gare + est ambitieux dans sa conception en voulant créer un vrai quartier de vie.

Ainsi, la diversité y sera omniprésente entre habitations, bureaux, commerces et équipements publics. À portée du centre-ville, autour de la Gare TGV Saint Laud qui en marquera l'entrée, le nouveau quartier s'étendra en lieu et place des friches industrielles jusqu'à la caserne Eblé.

## Un quartier durable et porteur d'emplois

Gare + c'est avant tout un projet pour l'avenir, la concrétisation de la politique volontariste d'Angers Loire Métropole pour le soutien au développement économique de l'agglomération.

Pour cela, Gare + s'appuie sur les filières d'excellence angevines comme les secteurs du végétal et de la santé, mais aussi le secteur tertiaire qui fait le succès des zones d'activités sur la métropole (Arobase I, II et III, Saint Serge...) et tire la création d'emplois vers le haut.

Ce nouveau quartier d'affaires sera situé de façon stratégique en étant relié au pôle multimodal. L'objectif est d'accueillir entre 2 500 et 3 000 emplois nouveaux et de positionner fortement Angers et son Agglomération sur l'axe tertiaire Angers-Nantes-St Nazaire structuré autour de la desserte TGV et TER.

Ce projet traduit une ambition économique forte qui s'intègre ainsi dans la dynamique du Pôle métropolitain Loire Bretagne.

## Un quartier au cœur de l'intermodalité

Relié à tous les autres moyens de transport, le tramway est l'épine dorsale qui permet aux Angevins de se déplacer plus vite et plus facilement. Desservie par le tramway, la gare Saint-Laud joue le rôle de pôle multimodal, mettant en connexion les arrivées et les départs d'Angers (trains TER, grandes lignes) avec le grand réseau interne de l'agglomération (tram, bus, taxis), les cars départementaux (gare routière), des parkings (Marengo, Saint-Laud, Saint-Laud II), les vélos, et à plus long terme, le passage de la ligne du tramway B. Complémentaires, centralisés en un même lieu, tous les modes de déplacement existants sont à disposition des usagers.

## Un projet participatif

Saisi par Angers Loire Métropole sur les usages et fonctionnalités du Pont Noir et de la passerelle ferroviaire et sur les usages de l'espace vert paysager et de la place Giffard-Langevin, le Conseil consultatif de quartier a constitué deux groupes de travail qui ont rendu un ensemble de préconisations.

Pour alimenter ces réflexions, l'apport d'expériences extérieures n'a pas été inutile.

Le groupe « voie d'accès » s'est rendu à La Roche-sur-Yon pour visiter et échanger sur l'aménagement d'une passerelle ferroviaire. Concernant l'aménagement de l'espace vert central, c'est le parc urbain du quartier Desjardins et l'échange avec Vincent Dulong, adjoint au maire en charge des questions de mobilité et de déplacements, qui ont été choisis comme référence.

Ainsi, il est notamment ressorti de leurs réflexions :

- » L'importance du lien interquartier vers le centre-ville offert par la passerelle et sur laquelle le cheminement doit pouvoir être fluide et sécurisé. Au pied de l'accès sud, parkings vélos et équipements SNCF pourront faciliter l'accès aux trains par les voyageurs.
- » La nécessité de protéger les déplacements doux sous le pont noir, de travailler sur la qualité de l'air et le confort des piétons et cyclistes.
- » Un espace vert central destiné principalement aux riverains et salariés pouvant permettre la cohabitation de tous types de fonctions : cheminement, détente, jeux.  
Vivement attendu dans le quartier, le souhait que cet espace figure parmi les premiers aménagements a fait l'unanimité.
- » La place Giffard-Langevin, conviviale, dotée de commerces, libérée des voitures pourrait être le lieu de manifestations ponctuelles.

Le Conseil de quartier a ensuite travaillé de concert avec Frédéric Fourreau, paysagiste du cabinet Phytolab, pour la conception de la place Giffard-Langevin et de l'espace vert central.

## Angers Loire Métropole prépare son avenir

Au cœur des marchés du Grand Ouest et de ses 11 millions d'habitants et à seulement 90 minutes des centres de décision parisiens, Angers Loire Métropole bénéficie d'une position stratégique et d'une accessibilité optimale (Gare+, Angers Loire aéroport) pour le développement des entreprises.

Avec plus de 270 000 habitants, Angers Loire Métropole est la 2ème agglomération de la région des Pays de la Loire et la 3ème agglomération de l'Ouest de la France. Son aire urbaine concentre plus de 350 000 habitants et a gagné plus de 13 000 habitants depuis 1999.

À l'interface de quatre régions (Bretagne, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, Centre), Angers Loire Métropole est composée de 33 communes, l'agglomération angevine concentre 35% de la population départementale.

Après la mise en service de la première ligne de tramway en juin 2011, la Ville d'Angers et l'agglomération angevine poursuivent leur politique de grands projets urbains structurants. Aux côtés de Gare+, l'écoquartier Mayenne-Capucins se structure, un nouveau centre des congrès voit le jour et les Berges de Maine se remodelent.

# LE CHANTIER GARE +

## Les partenaires du projet

Aux côtés d'Angers Loire Métropole, des partenaires engagés.

### L'aménageur : La SARA

Angers Loire Métropole a confié à la Société d'Aménagement de la Région d'Angers (SARA), le soin d'urbaniser la partie sud de Gare+, secteur stratégique de 6,3 hectares.

La Société d'Economie Mixte a été créée par la Ville d'Angers en 1981 pour être un outil privilégié au service de son développement urbain, social et économique.

La SARA aménage de nombreux secteurs pour le compte de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole. Quelques exemples : les Parcs d'activités communautaires d'Angers Saint-Serge, d'Angers Saint-Léger, l'Eco Parc du Buisson, les ZAC d'habitats aux Justices, à Saint-Léonard, sur le plateau des Capucins ...

Elle apporte une sensibilité particulière à la gestion sociale des projets et une implication constante dans les actions de concertation.

En tant qu'aménageur de Gare +, la SARA :

- Mène les études opérationnelles,
- Acquiert les biens immobiliers,
- Démolit les bâtiments existants,
- Equipe et aménage les terrains (réseaux, voiries...)
- Réalise le parc de stationnement et les espaces publics,
- Cède les terrains aménagés pour la réalisation des différents programmes de l'opération et assure l'ensemble des tâches de conduite de gestion de ce projet.

### L'urbaniste : l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA)

L'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) accompagne Angers Loire Métropole dans la conception de Gare +.

Fondée par Nicolas Michelin avec Michel Delplace et Cyril Tré-tout, l'agence ANMA regroupe une cinquantaine de personnes et travaille dans tous les domaines de la maîtrise d'oeuvre architecturale, conception de bâtiments, reconversion d'édifices, constructions mobiles, structures légères. Elle réalise également des logements, des bureaux et des bâtiments industriels. Les recherches menées lors des dernières réalisations ont permis de mettre en application des solutions originales pour réaliser des économies d'énergie dans un souci de développement durable.

L'agence s'investit depuis plusieurs années dans l'urbanisme tant

dans le domaine du projet que dans celui du suivi d'opération.

ANMA a remporté, dès sa création, sept projets, dont la Halle aux farines de Paris Rive Gauche transformée en université. Dix projets sont en gestation : une ZAC de 1 000 logements près du centre de Metz, des vastes opérations de renouvellement urbain à Mulhouse et au sud de Lille, le pôle culturel de Châtenay-Malabry, des bureaux à Bordeaux, de l'habitat à Nantes, Dunkerque, Tours, mais aussi Bucarest.

Architecte et urbaniste, fondateur de l'agence ANMA, Nicolas Michelin est également directeur de l'Ecole nationale d'architecture de Versailles.

### Le premier promoteur : le groupe GIBOIRE

Le Groupe GIBOIRE est un promoteur régional et familial. Fondé à Rennes entre les 2 guerres, le Groupe s'est peu à peu développé dans tout l'Ouest de la France : Nantes, Saint-Malo, La Baule, Vannes, Lorient, Saint-Nazaire, Angers, La Roche sur Yon...

Le Groupe exerce plusieurs métiers :

- l'administration de biens : avec plus de 6 000 biens gérés, le Groupe dispose d'une forte expertise de la gestion,
- la transaction immobilière dans l'immobilier neuf et ancien, à travers un réseau d'agences à Rennes et dans les environs,
- la commercialisation d'immobilier d'entreprise,
- l'aménagement foncier à travers la concession de ZAC ou la création de lotissements.

L'activité principale du Groupe GIBOIRE en Pays-de-la-Loire, est la promotion-construction d'immeubles de logements et de bureaux :

- En logements, le Groupe construit de 500 à 800 logements par an : résidences principales et secondaires, principalement collectifs, et orientées vers le haut de gamme,
- En bureaux, le Groupe a développé une très forte expertise, s'appuyant sur une stratégie patrimoniale. Par ailleurs, depuis quelques années, le Groupe axe son développement sur l'immobilier tertiaire de gare. Il est l'acteur le plus actif, dans l'Ouest, des « pôles gare » de Rennes, de Nantes, de Saint-Nazaire, de la Roche-sur-Yon... et désormais d'Angers.

Dirigé par Michel GIBOIRE, le Groupe se caractérise par des processus de décision courts et par sa volonté de construire des immeubles à l'architecture soignée et marquante.

## Calendrier du projet

Gare + c'est un grand projet qui va progressivement changer le visage du quartier au fur et à mesure des déconstructions, des aménagements et implantations. Aujourd'hui, le chantier suit son cours, les premières démolitions ont eu lieu et laissent aujourd'hui place à des terrains prêts à accueillir les entreprises de demain.

### 2009

- Validation du Plan Guide élaboré par Nicolas Michelin (ANMA)

### 2010

- Déconstructions, dépollutions du site
- Diagnostic archéologique
- Appel à promoteurs
- Appel à concessionnaires pour la construction et l'exploitation du parking

### 2011

- Choix des promoteurs et des projets

### 2012

#### Octobre :

- Lancement de la construction de Linéo et de Versant Sud

#### Novembre :

- Lancement de la construction du parking St-Laud II

### 2013

#### Janvier :

- Démarrage des travaux d'aménagement du Pont Noir

#### Juin :

- Démarrage de QUATUOR 3

#### Octobre :

- Ouverture du parking Saint Laud II

### 2014

- Livraison de Linéo et Versant Sud

### 2015

- Livraison de QUATUOR 3