



angers Loire métropole

communauté d'agglomération



→ DOSSIER DE PRESSE

# Aux portes d'Angers Loire Métropole : un nouvel éco-parc d'activités commerciales

15 mai 2008

# Sommaire

- ➔ **L'ambition régionale d'un éco-parc commercial sur le territoire d'Angers Loire Métropole dédié à l'équipement de la maison** p. 2
  
- ➔ **Les principes retenus pour la réalisation du nouveau Parc d'Activités Commerciales de Beaucouzé (ZAC du Buisson)** p. 2
  
- ➔ **Calendrier** p. 3
  
- ➔ **Le projet retenu et soumis à concertation** p. 3
  - 1/ Richesse et diversité commerciales
  - 2/ Innovation architecturale pour une signature en porte d'agglomération

---

## Relations presse

Corine BUSSON-BENHAMMOU

corine.busson-benhammou@ville.angers.fr

83, rue du Mail – BP 80529 – 49105 Angers Cedex 02

Tél. : 00 33(0)2 41 05 40 33 - Fax : 00 33(0)2 41 05 39 29

---

*Présentation du projet retenu et soumis à concertation pour la création d'un nouveau Parc communautaire d'activités commerciales sur la commune de Beaucouzé, dit « Le Buisson ».*

## **➔ L'ambition régionale d'un éco-parc commercial sur le territoire d'Angers Loire Métropole dédié à l'équipement de la maison**

L'ambition d'Angers Loire Métropole en matière d'équipement commercial est portée par les objectifs suivants :

> Un rayonnement commercial au-delà de la zone de chalandise historique d'Angers (375 000 habitants) pour atteindre un rayonnement métropolitain sur plus de 550 000 habitants, c'est-à-dire une zone de chalandise élargie aux limites départementales.

> L'élargissement de l'attractivité commerciale d'Angers Loire Métropole s'appuie sur :

- ◆ Le renforcement de l'attractivité commerciale de l'hyper centre, 1<sup>er</sup> pôle commercial de l'agglomération.
- ◆ Une meilleure lisibilité de l'offre commerciale de périphérie, par une modernisation, une thématisation des pôles, et l'arrivée de nouveaux « acteurs-locomotives », non présents dans l'agglomération.
- ◆ L'amélioration de l'équipement commercial à l'intérieur de l'agglomération, dans le cadre d'une politique de polarités, en favorisant la diversité de l'offre (politique plus « qualitative » que « quantitative »).
- ◆ Renforcer notre offre commerciale sur des thèmes où nous sommes en concurrence avec d'autres territoires (Nantes, Rennes, Tours par exemple), et maîtriser l'expansion de l'offre commerciale excédentaire sur l'agglomération (alimentaire notamment)

## **➔ Les principes retenus pour la réalisation du nouveau Parc d'Activités Commerciales de Beaucouzé (ZAC du Buisson)**

> « Réorganiser » le pôle commercial de Beaucouzé.

> Thématiser ce pôle commercial sur l'équipement de la Maison, par transfert d'enseignes déjà présentes et l'arrivée de nouvelles locomotives. Réimplantation agrandissement – modernisation d'enseignes déjà présentes (55 %) et implantations de nouvelles enseignes (45 %).

- ◆ Exclusion de grandes et moyennes surfaces alimentaires.
- ◆ Une jauge minimale de 50 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux commerciaux.
- ◆ Un opérateur global qui assurera le portage patrimonial dans la durée, la gestion et la commercialisation du futur complexe commercial.

## → Calendrier

> L'appel à promoteurs a été lancé au début de l'année 2007. Une quarantaine de dossiers ont été retirés par des promoteurs.

> Une vingtaine de candidatures ont été réceptionnées en octobre 2007, date limite des candidatures.

> 6 candidatures ont été sélectionnées par la commission technique, puis 3 projets ont été retenus par la commission d'examen présidée par le Président d'Angers Loire Métropole.

> Objectif d'ouverture du complexe commercial : début 2012

## → Le projet retenu et soumis à concertation



### 1/ Richesse et diversité commerciales

Le projet proposé par la Compagnie de Phalsbourg, dénommé L'ATOLL, réunira sur la thématique équipement de la maison les meilleures enseignes au sein d'un projet architectural original et distinctif. Il permettra à l'agglomération de rayonner commercialement sur l'ensemble du département en présentant une alternative aux équipements et sites commerciaux des agglomérations voisines.

Des études sur les attentes des consommateurs de la zone de chalandise angevine font ressortir :

- ◆ un niveau de consommation retenu pour l'équipement de la Maison qui ne traduit pas la réalité des besoins de consommations,
- ◆ une érosion forte en direction de Nantes, Cholet, Tours, Le Mans,
- ◆ une demande d'espace architectural moderne avec des enseignes fortes, en phase avec les réalisations et les engagements d'Angers Loire Métropole en matière d'environnement et de développement durable.

Le programme prévoit, à ce jour, notamment des enseignes leaders dans le meuble et la décoration (Alinéa nouvelle enseigne), le bricolage, l'électro-ménager associées à des enseignes attractives et réparties en plusieurs « pôles d'offre commerciale » ciblés : équipement de la Maison Moyen – Haut de gamme, clientèle jeunesse bricolage nouvelle génération, achats – plaisirs.





## 2/ Innovation architecturale pour une signature en porte d'agglomération

Le projet de « Retail Park » représentant une typologie de commerces clairement plébiscitée par les consommateurs, lieu de vie accueillant et agréable, **complémentaire et non concurrent de l'offre commerciale du centre ville** donnera par son architecture, une signature forte à l'entrée ouest de l'agglomération angevine. Un bâtiment en forme d'ellipse comprenant en son centre-jardin une partie de l'offre de stationnement semi enterrée (par ailleurs le projet offre une capacité de stationnement en sous-sol), percé d'immenses portes d'entrées, recouvert dans son ensemble d'une résille perforée de couleur blanche nacrée.



La nature est omniprésente dans le projet (au cœur de L'ATOLL, en toiture, en limites de l'ellipse traitées en prairies ondulantes), qui décline par ailleurs 27 actions significatives d'une conception basée sur le développement durable : Optimiser les déplacements et favoriser les transports les moins polluants ; prise en compte du bruit (une galerie périphérique réservée aux livraisons à l'arrière de la « peau extérieure » protège l'environnement extérieur) ; gestion des eaux pluviales (en noues extérieures et en toitures végétalisées, drainage) ; approche bioclimatique du bâtiment (double enveloppe extérieure, auvents protégeant les murs rideaux), chauffage – ventilation – conditionnement d'air économes en énergie ; production d'électricité photovoltaïque (pour l'eau chaude sanitaire), gestion des déchets d'activité...



La Compagnie de Phalsbourg est une société d'investissement spécialisée dans le commerce des entrées de ville et la restructuration des zones d'activités commerciales. Chaque projet est conçu dans l'optique d'être exemplaire en terme de développement durable et est travaillé autour de quatre axes fondamentaux : le visuel, le sonore, l'air et les sols, dans le but de réduire toute forme de pollution et de nuisance. L'ATOLL sera projet pilote pour la norme HQE® adaptée au commerce de périphérie.

L'ATOLL bénéficiera d'un positionnement attractif au carrefour de plusieurs routes nationales et départementales, à proximité des nouveaux échangeurs : ces infrastructures routières garantissant la visibilité et l'accessibilité du parc d'activité du Buisson devraient générer d'importants flux commerciaux en provenance de l'ensemble du Maine et Loire.

Une étude spécifique de trafic prenant en compte l'attractivité de L'ATOLL a conduit à retenir un fonctionnement avec une entrée au niveau du giratoire Ouest complétée de deux entrées sur giratoires (centre et nord) et la répartition des trafics en sorties au niveau uniquement des giratoires Nord et Ouest.

Le projet L'ATOLL représentant une surface d'environ 70 000 m<sup>2</sup> de SHON sur 21,4 hectares sera réalisé par la Compagnie de Phalsbourg et sera géré par une filiale du groupe.



La Compagnie de Phalsbourg a constitué pour ce projet une équipe composée notamment de :

- AAVP architecture : A. VIRGA et V. PARREIRA
- CERA Bureau d'études
- COMEBAT SAS – économiste
- ATELIER PAUL ARENE Paysagiste
- CD VIA trafic et circulation
- THEMA Environnement

L'investissement projeté est de l'ordre de 170 millions d'euros, pour une ouverture prévue en début 2012.

