

Dossier de presse Quartier de la Gare • Segré




Quartier de la gare
Nature[s] à vivre !

OCTOBRE 2016

Quartier **novateur**, structurant et connecté au centre-ville de Segré, le quartier de la Gare accueille le pôle de santé du segréen, un pôle tertiaire et une offre d'habitat durable et diversifiée.

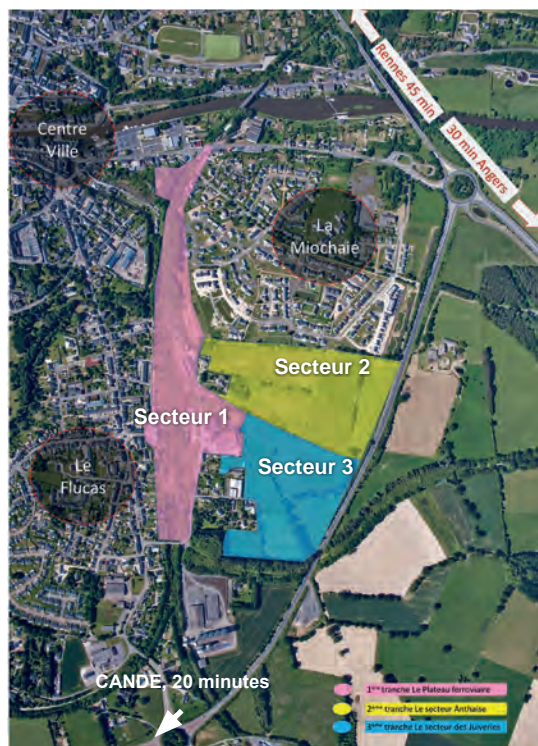
Quartier de la Gare : un projet d'aménagement structurant, mixte et durable

Sur **32 hectares**, à la porte d'entrée sud de l'agglomération, le site, essentiellement composé d'une ancienne friche ferroviaire et d'un vaste territoire agricole et bocager, offre un **fort potentiel de reconversion et de développement intra-rocade**.

En bénéficiant de la proximité immédiate d'équipements structurants (rocade, commerces, écoles, équipements publics, ...), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier de la Gare représente une **continuité dans le développement du pôle urbain Segré/Ste Gemmes d'Andigné**.

L'implantation du Pôle de Santé, équipement public majeur constitue le cœur du projet. Il sera accompagné d'un **pôle tertiaire (7 600 m²)** et d'une **offre d'habitat durable et diversifié (530 logements)**, pour répondre à l'ensemble des besoins de la population.

L'aménagement de ce quartier mixte a été confié à **Alter**, avec une répartition en 3 secteurs, pour un **coût global estimé à 16 M € HT et un développement sur 20 ans**.



Les trois secteurs (cf. plan)

1. Le secteur du plateau ferroviaire, découpé en deux phases dont la première est en cours de réalisation se compose d'un Pôle de Santé au Sud faisant face au Nord, à un pôle tertiaire regroupant des activités et services. Des îlots encadrent l'esplanade, espace public majeur, et forment la vitrine de l'opération.

Phase 1 : un pôle santé, un laboratoire médical, un immeuble de 40 logements à destination des seniors, 8 maisons et trois immeubles mixtes (commerces, bureaux, logements)

2. Le secteur Anthaise, au nord du Vallon, où seront mises en places des opérations de logements individuels

3. Le secteur des Juiveries, au Sud du Vallon, Aucun scénario d'aménagement n'a été retenu, à ce jour. Ce secteur sera destiné à recevoir des logements individuels

Quartier de la Gare : l'esplanade urbaine, élément de centralité

Les qualités paysagères du site tels que les coteaux rocheux, la vallée de l'Anthaise et les vues sur la ville et les monuments de Segré, servent « d'ossature » au projet urbain. Elles définissent une trame verte composée d'une esplanade centrale et de jardins publics reliés par de grands axes verts en périphérie de quartier, favorisant les circulations douces et faisant le lien entre les habitants actuels, futurs et leur environnement.

L'esplanade centrale piétonne et ombragée relie d'Est en Ouest le quartier à la vallée de l'Anthaise et à la Rue Denis Papin. Elle génère un véritable cœur de vie autour duquel seront installés les équipements et commerces principaux, dont un pôle santé à échelle intercommunale. A la fois espace de centralité, lieu d'évocation du passé ferroviaire et carrefour viaire sur sa périphérie, l'esplanade est le lieu vers lequel tout converge.



Un pôle de santé pour regrouper l'ensemble de la profession médicale

En réponse à la fois à l'obsolescence de l'actuel hôpital public face à une demande croissante de soins, et à la volonté des professionnels libéraux de se regrouper en un même lieu, le Centre Hospitalier du Haut Anjou et la Communauté de Communes du Canton de Segré se sont associés pour rendre possible l'implantation d'un **Pôle de Santé de 6 500 m² réunissant l'hôpital public et une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP)**.

Validé par le Ministère de la Santé, l'Agence Régionale de Santé (ARS) ainsi que l'ensemble des institutions et partenaires, ce projet, au-delà des mutualisations de moyens qu'il propose, confirme la volonté d'**apporter une offre de soins conforme aux besoins de la population**, et démontre la volonté des professionnels de pratiquer une médecine différente et souple.

Elément moteur de la programmation urbaine du nouveau quartier de la Gare, l'établissement y occupe une place stratégique centrale, en entrée de site. Il est facilement accessible par la place et longe une esplanade, véritable respiration paysagère piétonne et stationnée, menant au parc du vallon.

Dessinés par les architectes nantais Rocheteau-Saillard, Hôpital et Maison de Santé, avec un hall d'entrée commun, forment une unité architecturale, tout en étant clairement chacun différencié dans l'espace.



La **Maison de Santé**, ayant obtenu le label «**Pôle d'Excellence Rurale**», accueille, sur 2 niveaux, **25 professionnels de santé** (médecins généralistes, infirmiers/infirmières, kinésithérapeute, ophtalmologiste, orthoptiste, sage-femme, podologues-pédicures), ainsi que le **cabinet médical de garde**, la **médecine du travail (SMIA)**, le **service de soins à domicile (SSIAD)**, le **centre local d'information et de coordination gérontologique (CLIC)** et **une partie du pôle de consultations de l'Hôpital**. Cette Maison de Santé a été pensée à la fois évolutive et conviviale, avec de petits patios donnant une lumière naturelle. La collectivité a, d'autre part, prévu **des locaux supplémentaires (125 m²)**, destinés à **accueillir d'autres professionnels de santé**.



Le bâtiment de l'**Hôpital** comprend, au rez-de-chaussée l'**administration**, l'**imagerie** et les **services de consultation de spécialistes** (orthopédie, gastro-entérologie, ORL, cardiologie, kinésithérapie, gynécologie obstétrique,...), et, au R+1, un **plateau d'hospitalisation de 50 lits**.

Les travaux ont débuté en juin 2014, avec une livraison progressive du Pôle de Santé : l'**ouverture de la Maison de Santé** avec le hall d'entrée commun s'est effectuée **le 2 novembre 2015**, avant un **transfert de l'établissement hospitalier** au cours du **3^{ème} trimestre 2016**.

L'**investissement immobilier est évalué à 13,6 M€ HT** dont 1/3 pour la Maison de Santé.



ARKHEA, un premier bâtiment tertiaire sur le quartier

Premier bâtiment tertiaire à voir le jour, ARKHEA est un immeuble important dans l'aménagement du quartier. En effet, sa position en accroche du nouveau quartier et en face du pôle de Santé du Segréen garantit un passage important de population et une attractivité économique forte. C'est le lieu idéal pour une implantation.

Immeuble moderne et ambitieux, ARKHEA se développe sur 3 étages avec des fonctions différentes par niveau. Le rez-de-chaussée a une vocation commerciale, les deux premiers niveaux ont une vocation tertiaire et le dernier niveau est réservé à de l'habitat.

Réalisé par Alter dans le cadre de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à l'ensemble des preneurs intéressés, ARKHEA deviendra entre autres, le lieu d'implantation de l'agence Alter de Segré comptant actuellement 4 personnes.

Quelques chiffres

Un bâtiment en R+3 de 1 177m² divisible composé :

- D'un rez-de-chaussée à vocation commerciale
- De deux étages composés de bureaux divisibles
- De 2 appartements de 95m² et de 107 m²

Ce bâtiment est accompagné d'un parking de 19 places et de deux garages.

Au 1^{er} octobre, il reste à vendre :

- Un espace commercial de 63m² en rez-de-chaussée
- Deux espaces divisibles de 119 m² et de 131m² au 1^{er} et au 2^{ème} étage
- Un appartement de 107 m²





Des maisons de ville à proximité du centre-ville de Segré

Avec la volonté de construire un quartier le plus harmonieux, agréable et le plus cohérent possible, Alter met en vente **8 terrains à bâtir** sur le secteur permettant de réaliser des maisons de ville à proximité du centre-ville de Segré s'ouvrant sur des jardins.

Les parcelles, d'une superficie de 360 à 679 m² se situent en frange Sud-Ouest du quartier de la Gare, à proximité de l'esplanade et de ses commerces. Le programme prévoit 8 logements libres, situés entre des jardins privatifs existants, et le pôle santé. **La rue Joseph Cugnot** dessert cette partie du quartier et relie les logements à l'esplanade, offrant une proximité immédiate de commerces et de services pour les futurs habitants.

L'architecte urbaniste du quartier gare sera à la disposition des particuliers et de leur maître d'oeuvre afin de leur apporter des conseils en matière d'architecture. L'aménagement de chaque parcelle doit participer à la création d'un cadre agréable pour tous, tout en offrant un confort de vie pour chacun. C'est pourquoi, les conseils de l'architecte viseront à permettre la construction de maisons durables avec des espaces de vie intimes entièrement préservés des vis-à-vis.

Caractéristiques des lots

| Lot | Superficie | Prix TTC |
|-----|--------------------|----------|
| 1 | 558 m ² | 61 380 € |
| 2 | 424 m ² | 46 640 € |
| 3 | 390 m ² | 42 900 € |
| 4 | 371 m ² | 40 810 € |
| 5 | 360 m ² | 39 600 € |
| 6 | 412 m ² | 45 320 € |
| 7 | 628 m ² | 69 080 € |
| 8 | 679 m ² | 74 690 € |

Les lots sont vendus à 110 € du m².
Certains sont déjà optionnés



Des Projets à l'étude

Un laboratoire en entrée de site, une résidence services seniors

D'autres projets sont aujourd'hui à l'étude sur cette première tranche du secteur ferroviaire. Ainsi, un permis de construire pour un **laboratoire d'analyses** a été déposé.

Actuellement installée rue Jules Ferry, la **société ANDEBIO va en effet transférer son activité** au plus près du futur hôpital. Cette société qui compte de nombreux laboratoires sur le département emploiera sur place une dizaine de personnes. Le bâtiment conçu par le maître d'œuvre LOIRE SERVICES RENOVATION s'étendra sur une surface de 275 m² et occupera une parcelle de 853 m².

L'arrivée de ce laboratoire d'analyse viendra compléter le caractère médical et paramédical du quartier (SP ORTHOPEDIE sur l'immeuble ARKHEA, hôpital, maison de santé) faisant de celui-ci le véritable pôle médical de l'agglomération segréenne.



Le démarrage des travaux est prévu pour la fin de l'année.



En face de ce laboratoire (îlot 9.0), un projet immobilier porté par un investisseur privé est à l'étude. Le projet est ambitieux. Le programme sera mixte avec des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et des logements aux étages.

Parallèlement à ce projet, une résidence services seniors est à l'étude. Cette résidence située dans le prolongement sud de l'hôpital pourrait accueillir 35 à 40 logements. Destinée à des personnes âgées non dépendantes, la résidence offrira l'ensemble des services nécessaires aux personnes âgées.



Enfin, les études se poursuivent sur l'îlot 1.22 du secteur ferroviaire. cet îlot devrait accueillir des programmes mixtes mêlant commerces en rez-de-chaussée (destinés à du médical, opticien...) et aux étages des logements en location et des bureaux (activités tertiaires).

Afin d'être au plus près des souhaits des investisseurs, l'agence Alter à Segré se met à la disposition des personnes intéressées par un logement, des bureaux... et des éventuels autres investisseurs.

L'îlot 7 est également disponible à la vente et pourrait accueillir un immeuble de logements ou d'activités.

Un site qui se transforme

Depuis la mise en service du pôle de santé et avec l'ouverture de l'hôpital, le site du quartier de la gare connaît une complète transformation. Les travaux en cours sur l'esplanade viendront compléter cette restructuration.

Ces travaux seront suivis de la démolition de la CAM, et la dépollution des cuves à goudron. Ces travaux très importants pour le futur quartier ont fait l'objet d'un principe d'attribution de subvention par le fonds de soutien public à l'investissement local, rendant possible cette restructuration.

Une fois ces travaux réalisés, l'ensemble du site sera restructuré.



Calendrier

Secteur 1 - Plateau ferroviaire (A partir de 2014) : 200 logements de prévus

| | |
|---|---|
| Juin 2014 : | Démarrage des travaux pour le Pôle de Santé |
| Novembre 2014 : | Début des travaux d'aménagement du plateau ferroviaire |
| Été 2015 : | Déménagement de la CAM |
| Novembre 2015 : | Emménagement des premiers médecins dans le Pôle de Santé |
| Janvier 2016 : | Livraison de la maison de santé |
| Février 2016 : | Dépôt du Permis de construire du premier immeuble du pôle tertiaire ARKHEA et signature des premiers contrats de réservation VEFA |
| Mars 2016 : | Engagement des premiers lots libres de constructeurs |
| 2^{ème} trimestre 2016 : | Démarrage des travaux du premier immeuble du pôle tertiaire (ARKHEA) |
| Juillet 2016 : | Livraison du pôle de santé |
| Septembre 2016 : | Ouverture au public de l'hôpital |
| 4^{ème} trimestre 2016 : | Démarrage des travaux du laboratoire |
| 4^{ème} trimestre 2016 : | Dépôt du permis de construire de l'immeuble rue de la gare (îlot 9.0) |
| Mars 2017 : | fin des travaux sur l'esplanade de la gare |
| 2^{ème} trimestre 2017 : | Livraison des locaux ARKHEA |
| 4^{ème} trimestre 2017 : | Livraison du laboratoire |