

QUARTIER MOUTEL - CORDERIE RÉALISATION DU PLAN GUIDE

Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Plan Guide

Réunion publique 7 février 2023

masterplan

Maîtrise d'ouvrage

Ville d'Ancenis-Saint-Géréon

Urbaniste mandataire

masterplan

Paysagiste

MAP [paysagistes]

Démarche participative

53 TER + Carine MARI-LERAYS

VRD

A2i Infra

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

— 1

RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE

— 2

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN-GUIDE

— 3

ÉCHANGES ET SUITES DE L'ÉTUDE

1

RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE



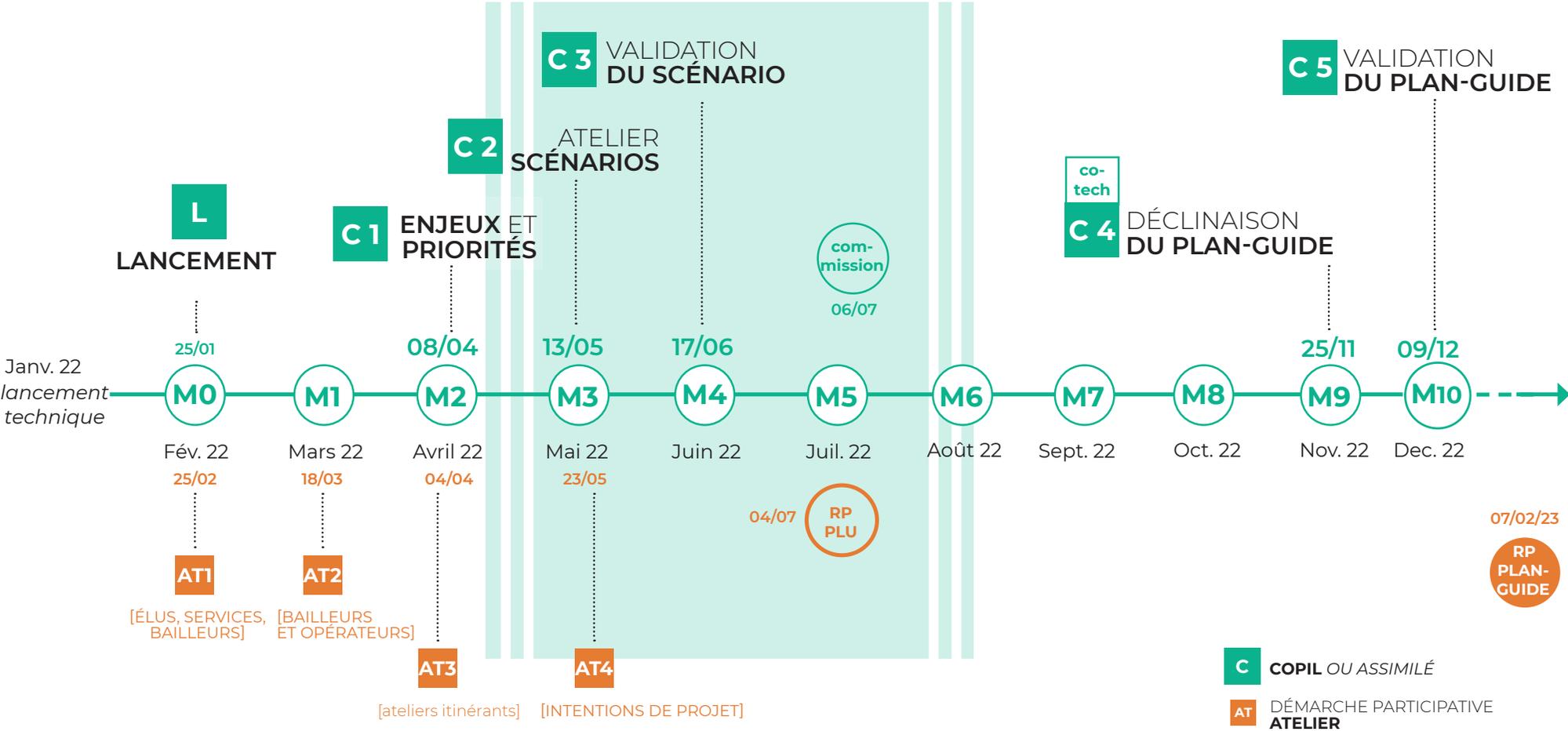
RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE

UN PROJET ÉLABORÉ À PARTIR D'UN DIAGNOSTIC ET DE SCÉNARIOS

DIAGNOSTIC

SCÉNARIOS

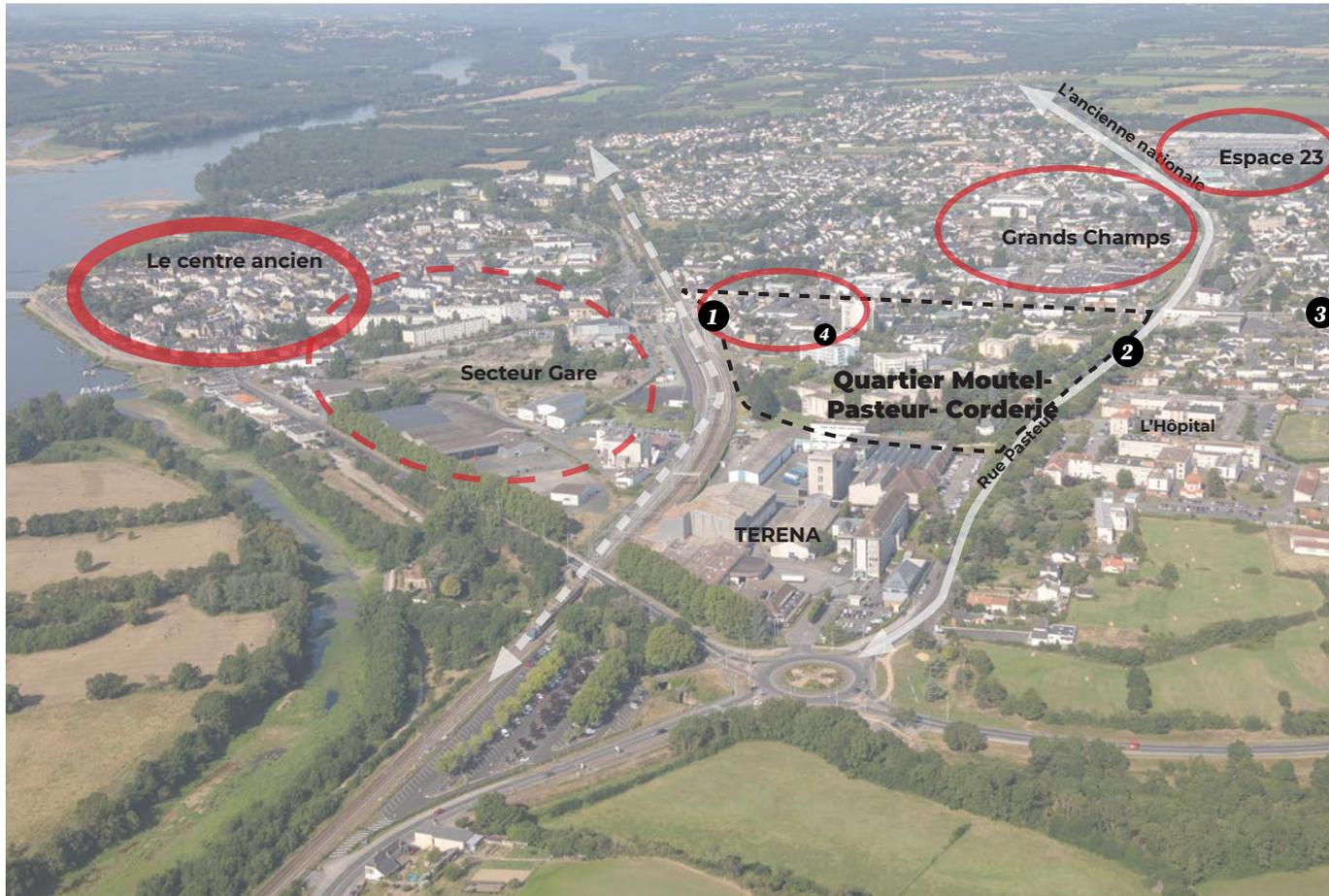
PLAN-GUIDE



RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE

UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE MAIS UN ENSEMBLE HABITÉ QU'ON OUBLIE

Un quartier en impasse mais bordé par des axes historiques structurants



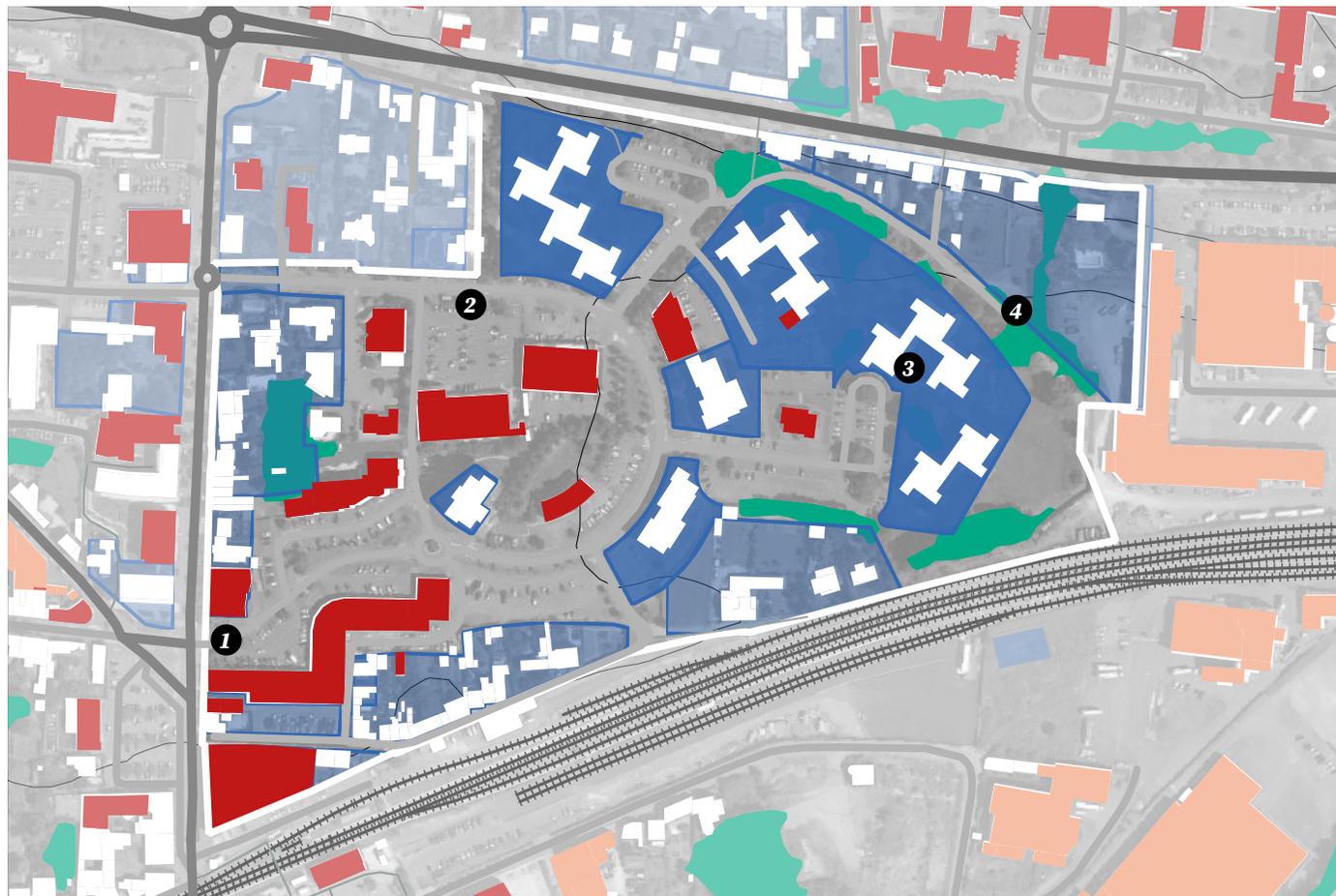
- Un **décentrement progressif** de la ville vers le Nord.
- Moutel-Corderie-Pasteur : une **nouvelle polarité**.
- Un quartier encadré par des **tissus de faubourg**,
- Un site bordé par des axes structurants :
 - Les **voies SNCF** créant une **«frontière»** avec le sud
 - La **rue Pasteur** reconnectant d'est en ouest l'agglomération mais avec peu de porosités avec le quartier,
 - L'**avenue Francis Robert** interagissant uniquement avec la frange ouest du quartier
- Le **boulevard Moutel** créant un **arrière plan** pour les immeubles Pasteurs.



RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE

UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE MAIS UN ENSEMBLE HABITÉ QU'ON OUBLIE

« *Un quartier qui n'en est pas tout à fait un* »



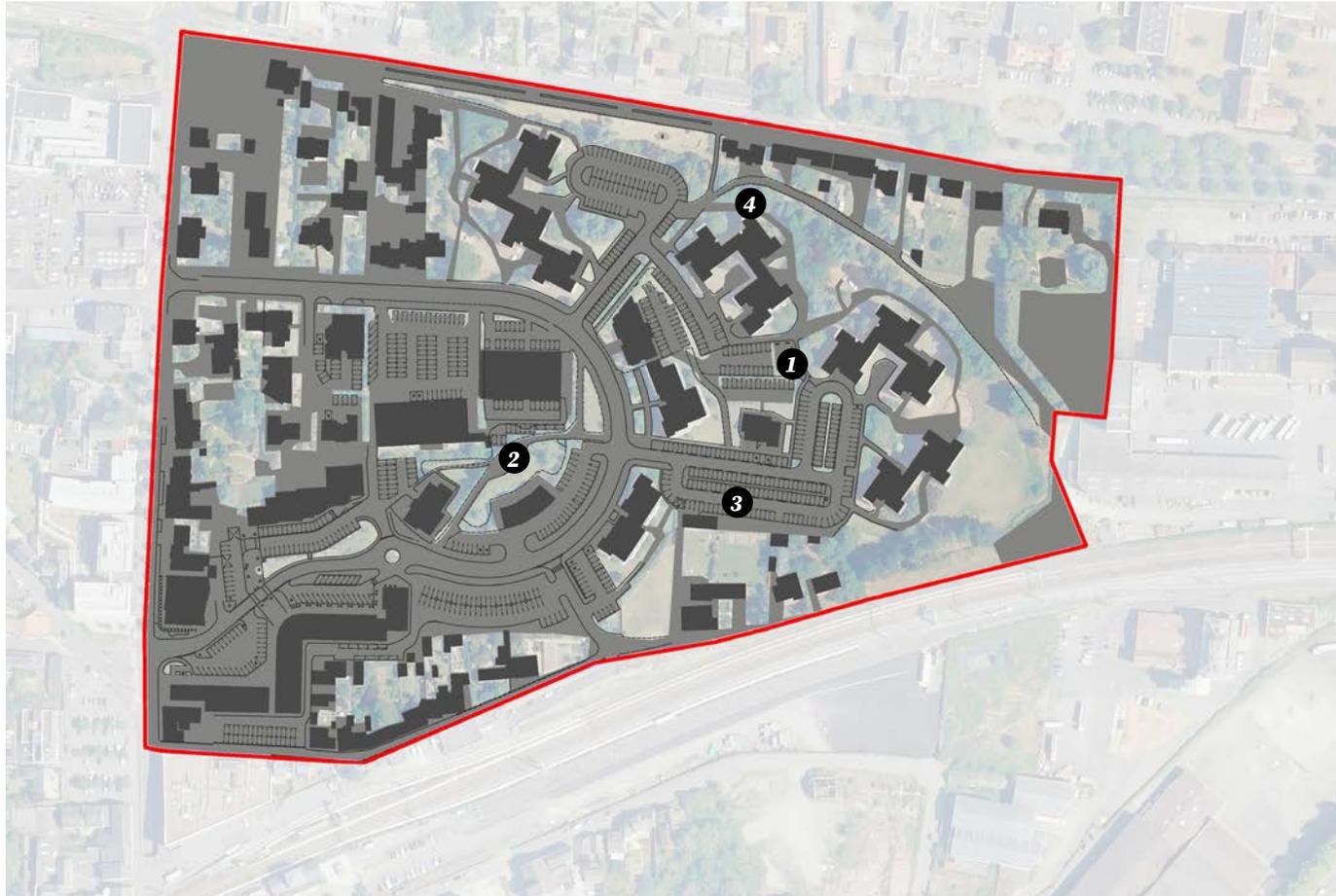
- De **multiples entités** se juxtaposant sans composition d'ensemble.
- Les **Arcades** : « **une nouvelle centralité** » ?
- Le **Lidl** répondant à un **besoin de proximité** .
- La **salle de la Corderie** , vétuste, accueillant des associations extérieures au quartier.
- Un quartier **socialement marqué** avec 360 logements sociaux locatifs (sur total de 400 logements).
- Un quartier **intergénérationnel** avec la tour Moutel avec des personnes âgées.
- Un quartier avec **peu de liens entre les habitants** .
- Une **problématique d'identification** : les Arcades, Pasteur, Moutel-Couderie.



RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE

UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE MAIS UN ENSEMBLE HABITÉ QU'ON OUBLIE

Des espaces extérieurs non valorisés



- Un **manque de qualification des usages** et fonctions.
- Le parking, un motif récurrent et des **espaces extérieurs dédiés à la voiture**, imperméabilisés, et ne créant pas de lien.
- Des **traversées piétonnes**, de qualités et utilisées.
- Des **domanialités complexes**.
- Des **équipements minimalistes** pour une gestion simplifiée.
- Les abords de l'impasse de la Noëlle avec un **patrimoine végétal identifiable**, avec une relation effective entre les habitants des tours et des maisons.



RETOUR SUR L'ÉLABORATION DU PLAN GUIDE

QUEL DEGRÉ D'INTERVENTION ?

Une recomposition globale ou une requalification en accompagnant les mutations

Scénario 1 _ Archipel



— *restructurer l'existant* —

Scénario 2 _ Ponctuation



— *s'insérer dans l'existant* —

*Dans quelle proportion fait-on avec l'existant ?
Dans quelle mesure le questionner et à quel prix ?*

— 2 —

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE



LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

UN SCHÉMA TEMPOREL METTANT EN RELATION (DANS L'ESPACE ET LE TEMPS) LES 6 GRANDS PRINCIPES

Un schéma de cohérence entre priorisation des actions et prérequis nécessaires



Le Plan-Guide n'est pas l'image figée d'un projet mais **un outil de planification évolutif**. Après avoir observé, écouté, identifié les problématiques et potentiels du site, repéré les contraintes, testé des hypothèses d'évolution, etc. l'équipe pluridisciplinaire livre un document qui **pose un cadre de référence, définit une stratégie à court, moyen et long terme, fixe des principes invariants pour le projet** mais qui laisse aussi **place à l'imprévisible**, une marge d'adaptation indispensable pour des transformations qui vont se faire sur du temps long.

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

UN SCHÉMA TEMPOREL METTANT EN RELATION (DANS L'ESPACE ET LE TEMPS) LES 6 GRANDS PRINCIPES

Un schéma de cohérence entre priorisation des actions et prérequis nécessaires



1- Retrouver la salle de la Corderie dans son écran vert avec de nouveaux logements

2- Conforter le pôle Gare

3- Renforcer «l'écharpe verte» comme lieu d'usages, de rencontres et de déplacements

4- Retravailler une entrée de quartier

5- Retravailler la circulation et le stationnement au profit des déplacements doux

6- Recréer l'offre de logement en préservant la qualité du tissu existant au regard des principes de la charte d'urbanisme



UNE NOUVELLE SALLE DE LA CORDERIE

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

UNE NOUVELLE SALLE DE LA CORDERIE

Au sein d'un nouvel îlot bâti



1- Retrouver la salle de la Corderie dans son écrin vert avec de nouveaux logements

Une salle rayonnant à l'échelle de l'agglomération et **recréant une centralité animée pour les logements** situés à l'arrière plan des axes historiques structurants

Un projet à construire en prenant en compte les maisons existantes

Proposition d'un bâti neuf ou faire avec l'existant

> Tendre vers des discussions avec les propriétaires

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

ILOT CORDERIE _ SALLE ASSOCIATIVE ET LOGEMENTS

+/- 40 logements



La salle de la Corderie, un îlot «manifeste» pour impulser une dynamique de montage opérationnel et programme ?

Quels montages privilégier pour favoriser le vivre ensemble et l'appropriation des communs ?

Fléchage pour de l'habitat participatif et/ou inclusif

articulation Programme logements/ programme équipements (salle+ jardins partagés,...)

Un bâtiment plus bas pour éviter les vis-à-vis et ombres portées avec les constructions existantes

Un accès à la salle depuis le parc et la rue

L'ambiance de l'impasse de la Noëlle pénétrant dans le quartier



Travailler un programme mixte avec un équipement dialogant avec le parc en rez-de-chaussée

Des espaces collectifs pour un programme de logements participatifs ? Des maisons à patio avec des espaces de vie mis à l'écart des nuisances ?



Des constructions adaptées à la proximité avec les nuisances sonores des voies ferrées

Des espaces collectifs extérieurs pour la salle associative avec une exposition optimale

Penser des logements avec des espaces extérieurs animant le cheminement piéton préservé.



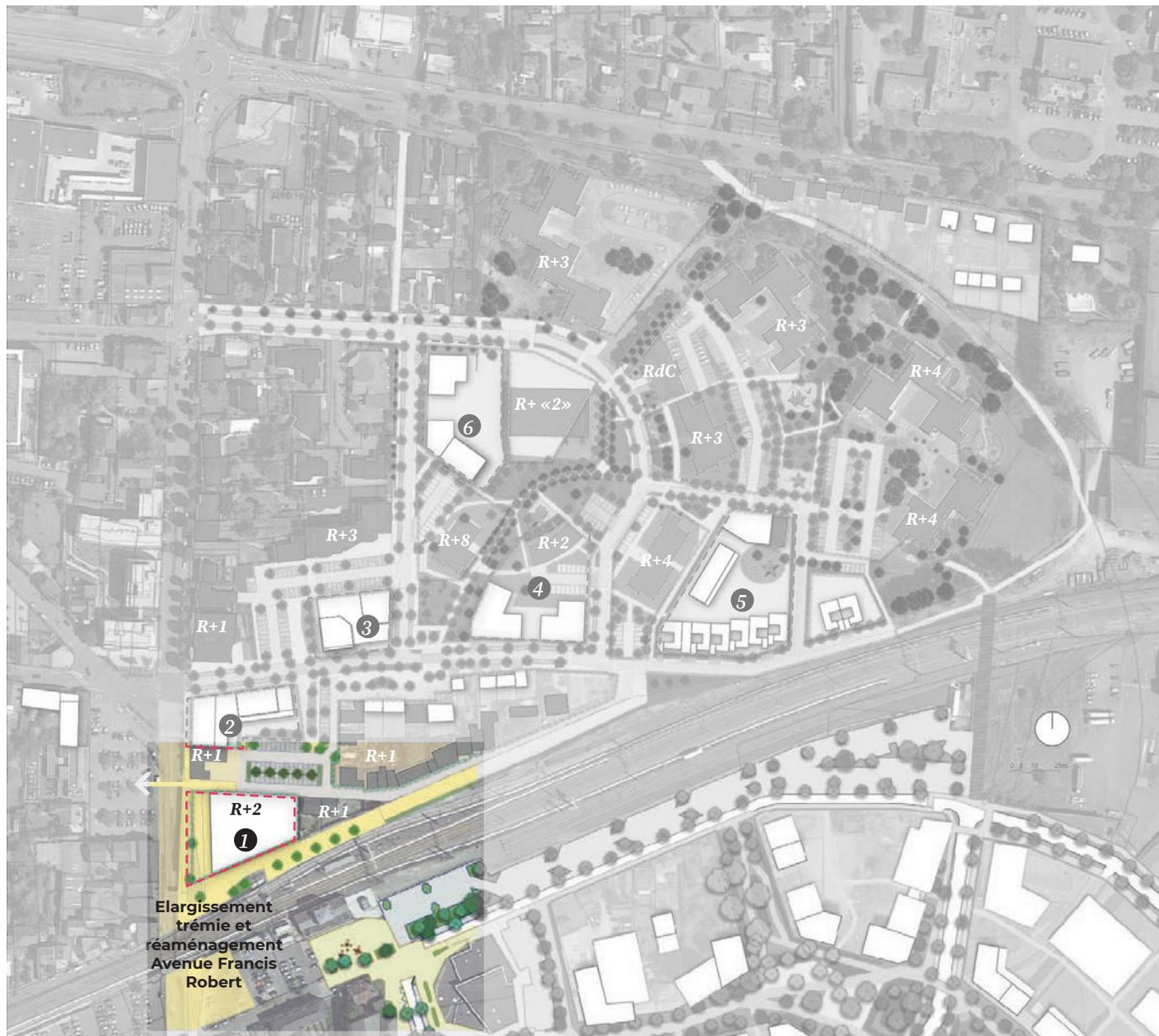


**RÉARTICULER LES DEUX CÔTÉS DE LA
VOIE FERRÉE**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

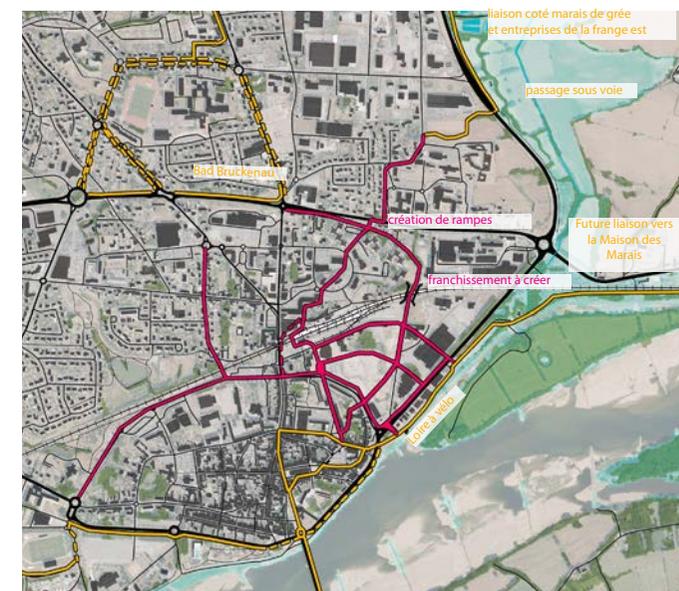
RÉARTICULER LES DEUX CÔTÉS DE LA VOIE FERRÉE

Prioriser sur l'amélioration de la trémie



2- Conforter le pôle Gare

Le passage sous les voies ferrées doit être amélioré pour **favoriser les liaisons douces**. Il s'inscrit dans **le prolongement du centre-ville**.



voies existantes
proposition voies plan guide

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

RÉARTICULER LES DEUX CÔTÉS DE LA VOIE FERRÉE

Ressortir du caractère routier

// REQUALIFIER UNE TRÉMIE

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES
ET AMBIANCES PAYSAGÈRES



*Passage sous
voie ferrée et
mise en scène
de la descente*

*Expérience pour la
traversée piétonne*

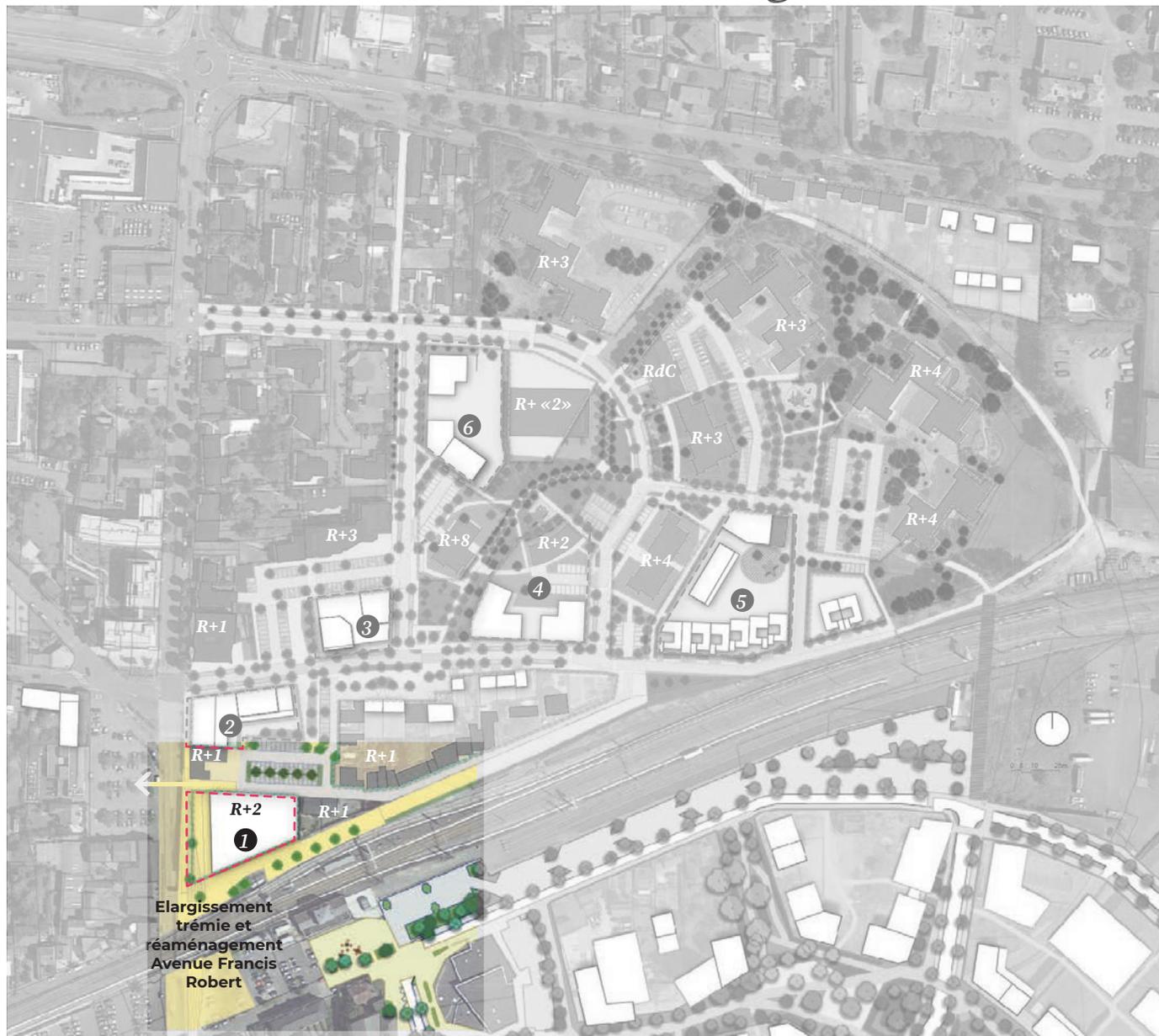


*Dégager la vue sur les
environs*

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

UN TRAVAIL NÉCESSAIRE SUR CORAIL

L'occasion de recréer une vitrine sur la gare ?



2- Conforter le pôle Gare

Le bâtiment de Corail reconfiguré pour permettre **l'élargissement de la trémie et la création d'un parvis avec terrasses** répondant à la gare

CORAIL

Questionnement sur la programmation

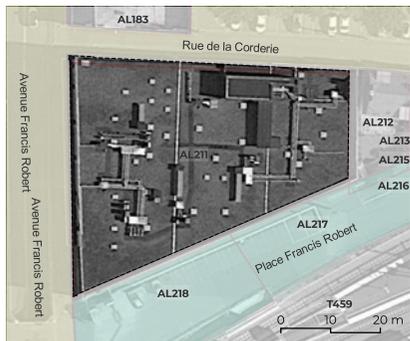
- Démolition / reconstruction : impossibilité de reconstruire à proximité des nuisances
- Réhabilitation du bâti existant, historiquement déjà réalisé

 **parti pris : intervenir sur la bâti actuel**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

RECONFIGURATION DE L'EXISTANT

// LES ABORDS DU BÂTI CORAIL



Des terrasses s'ouvrant sur la gare



Des ouvertures en rez-de-chaussée pour animer l'espace public

Création d'un passage couvert vers la rue de la Corderie (à travers Corail) pour se reconnecter au quartier de la gare



RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES
ET AMBIANCES PAYSAGÈRES



**RENFORCER « L'ÉCHARPE VERTE » DU
QUARTIER**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

RENFORCER L'ÉCHARPE VERTE DU QUARTIER

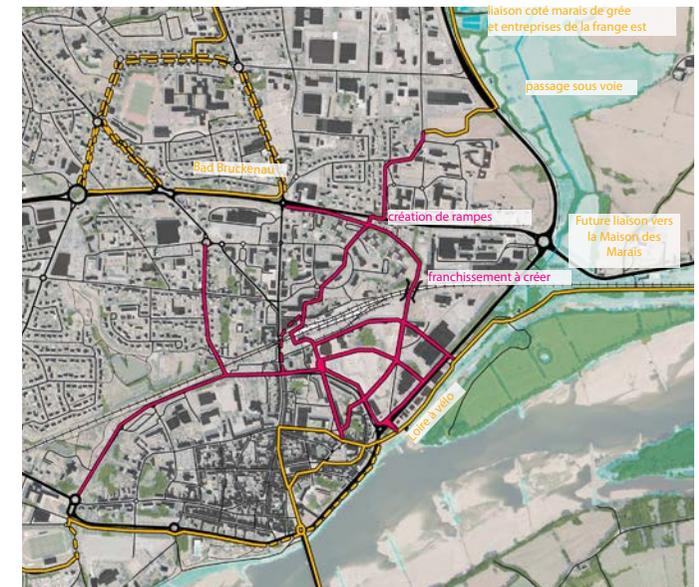
Une ambiance de parc habité



3- Renforcer «l'écharpe verte» comme lieu d'usages, de rencontres et de déplacements

Un quartier apaisé avec une **ambiance de parc habité** s'appuyant sur les singularités existantes et les **reconnectant à l'échelle de l'agglomération**

UN MAILLAGE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER / DES GRANDES LIAISONS À L'ÉCHELLE DE LA VILLE



voies existantes
proposition voies plan guide

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE UN QUARTIER APAISÉ

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES ET AMBIANCES PAYSAGÈRES

// AMÉNAGEMENT ESPACES PUBLICS



Développer les espaces publics en lien avec la salle corderie

Favoriser des lieux de rencontres pour l'ensemble des habitants

installer des massifs plantés pour créer de l'intimité avec les rez-de-chaussée habités



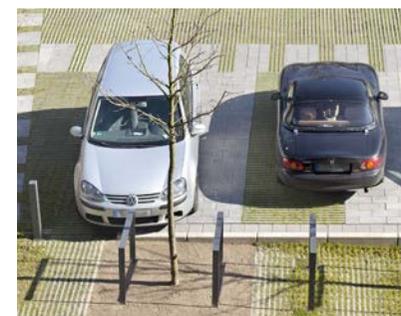
Se réappropriation les espaces libres et mettre en valeur les espaces végétalisés existants



Retrouver des aires de jeux ponctuant le parc habité en s'appuyant sur les usages existants



// STATIONNEMENT VÉGÉTALISÉ



Matériaux perméables sur les places de stationnement (pavés engazonnés)



Accompagner les stationnements de plantations de plantes vivaces et d'arbustes permettant une meilleure intégration visuelle, mais aussi d'arbres tiges apportant de l'ombrage



**REQUALIFIER PROGRESSIVEMENT
L'ENTRÉE DE QUARTIER**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

REQUALIFIER PROGRESSIVEMENT L'ENTRÉE DE QUARTIER

Un scénario à construire avec les commerçants et les habitants



4- Retravailler une entrée de quartier

Pas sur un plan guide figé, beaucoup de facteurs à prendre en compte (continuité des commerces, montage, etc)

Un scénario imaginé dans le plan guide, comme base de discussion

> un projet à construire avec les commerçants, premiers concernés, et plus globalement avec les habitants

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

REQUALIFIER PROGRESSIVEMENT L'ENTRÉE DE QUARTIER

PHASE 1 - *permettre les premières relocalisations de commerces*



① Le rez-de-chaussée de Corail, ouvert sur l'espace public et la gare pour permettre une relocalisation aux commerçants intéressés des Arcades.

② Une nouvelle rue initiée

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

VERS LA REQUALIFICATION D'UN QUARTIER

PHASE 2 - renouvellement partie est des arcades ?



- ① Une densification à modérer et progressive pour requalifier l'entrée de quartier et accueillir les derniers commerces des Arcades
- ② Si le Lidl se déplace, un projet de renouvellement à encadrer
- ③ Une ambiance apaisée confortée à l'est du quartier avec la création d'un nouveau bouclage plus à l'ouest

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE VERS LA REQUALIFICATION D'UN QUARTIER *PHASE 3 - renouvellement partie ouest des arcades ?*



- ① Une entrée de quartier requalifiée
- ② Un quartier reconnecté pour les déplacements doux



**UNE SUCCESSION DE PLACETTES
ANIMÉES**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

ANIMATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE EN LIEN AVEC L'ESPACE PUBLIC

// LES ABORDS DES ARCADES

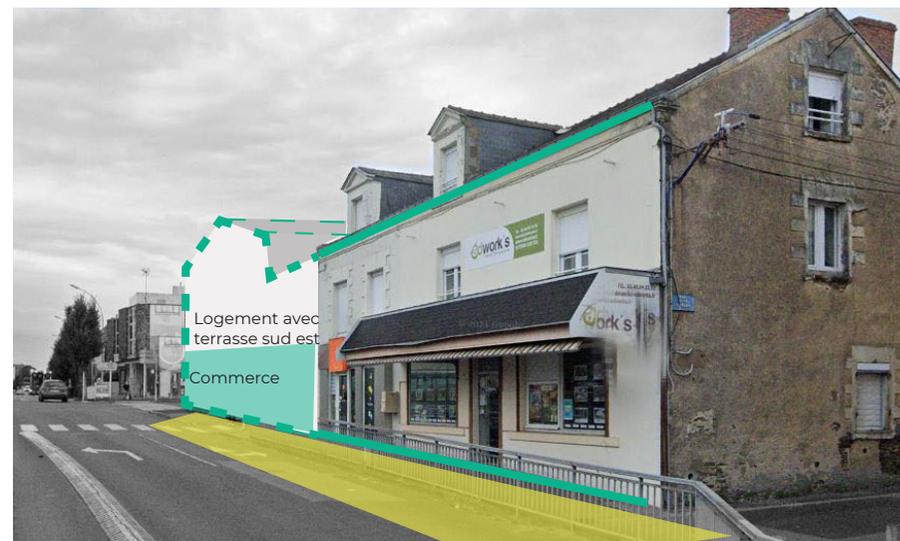


Une nouvelle placette avec des terrasses exposées au sud et des stationnements

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES
ET AMBIANCES PAYSAGÈRES



Des commerces en rez-de-chaussée animant l'espace public



Une modularité des hauteurs s'adaptant au contexte et un réaménagement de l'avenue Francis Robert

Un rez-de-chaussée animé pouvant accueillir des espaces collectifs ou des commerces en fonction des besoins





**UN TRAVAIL SUR LA CIRCULATION ET LE
STATIONNEMENT**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

UN TRAVAIL SUR LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

Un quartier favorable aux déplacements doux

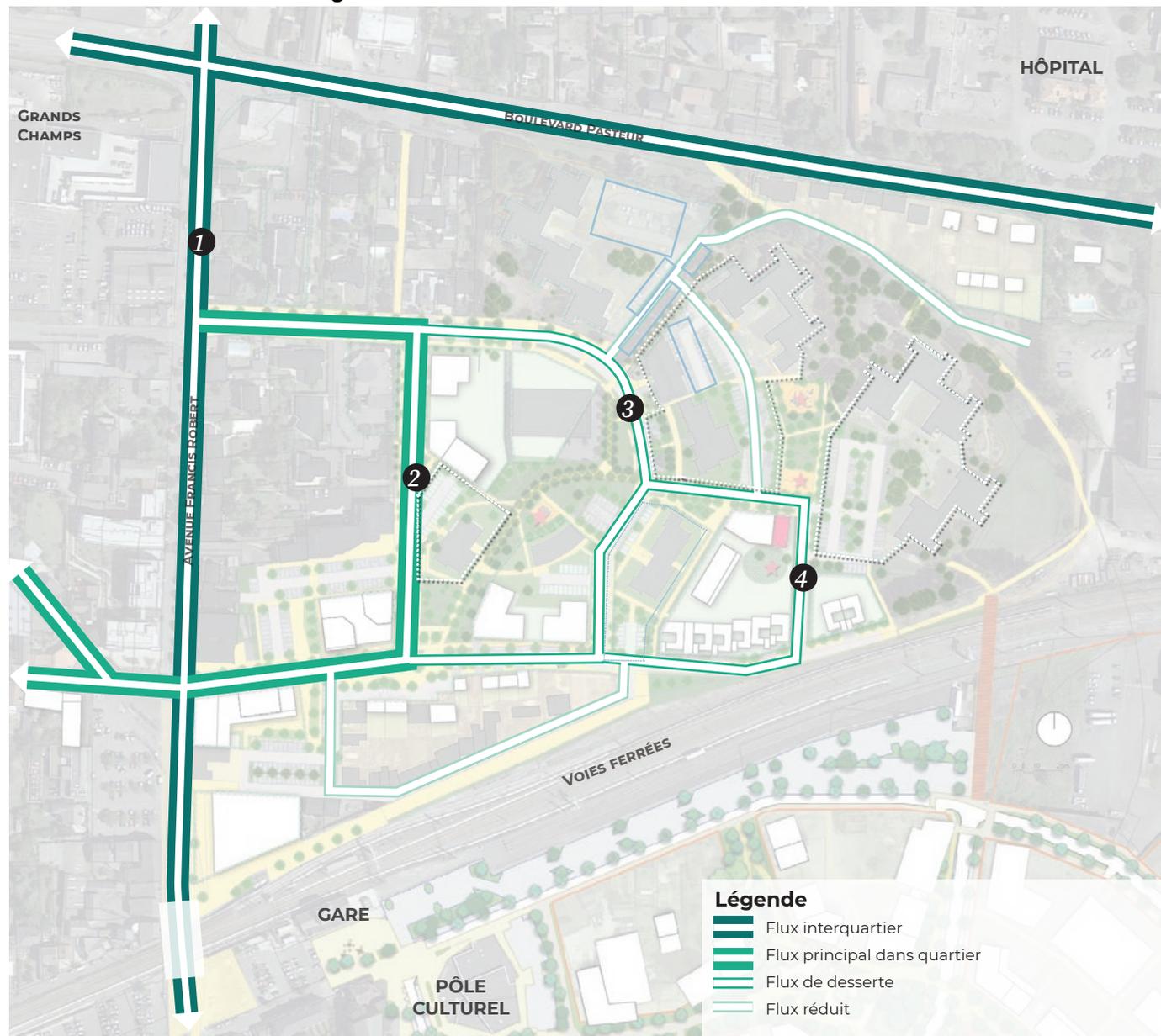


5- *Retravailler la circulation et le stationnement au profit des déplacements doux*

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

REQUALIFIER LA PLACE DE LA VOITURE

Une dilution des flux



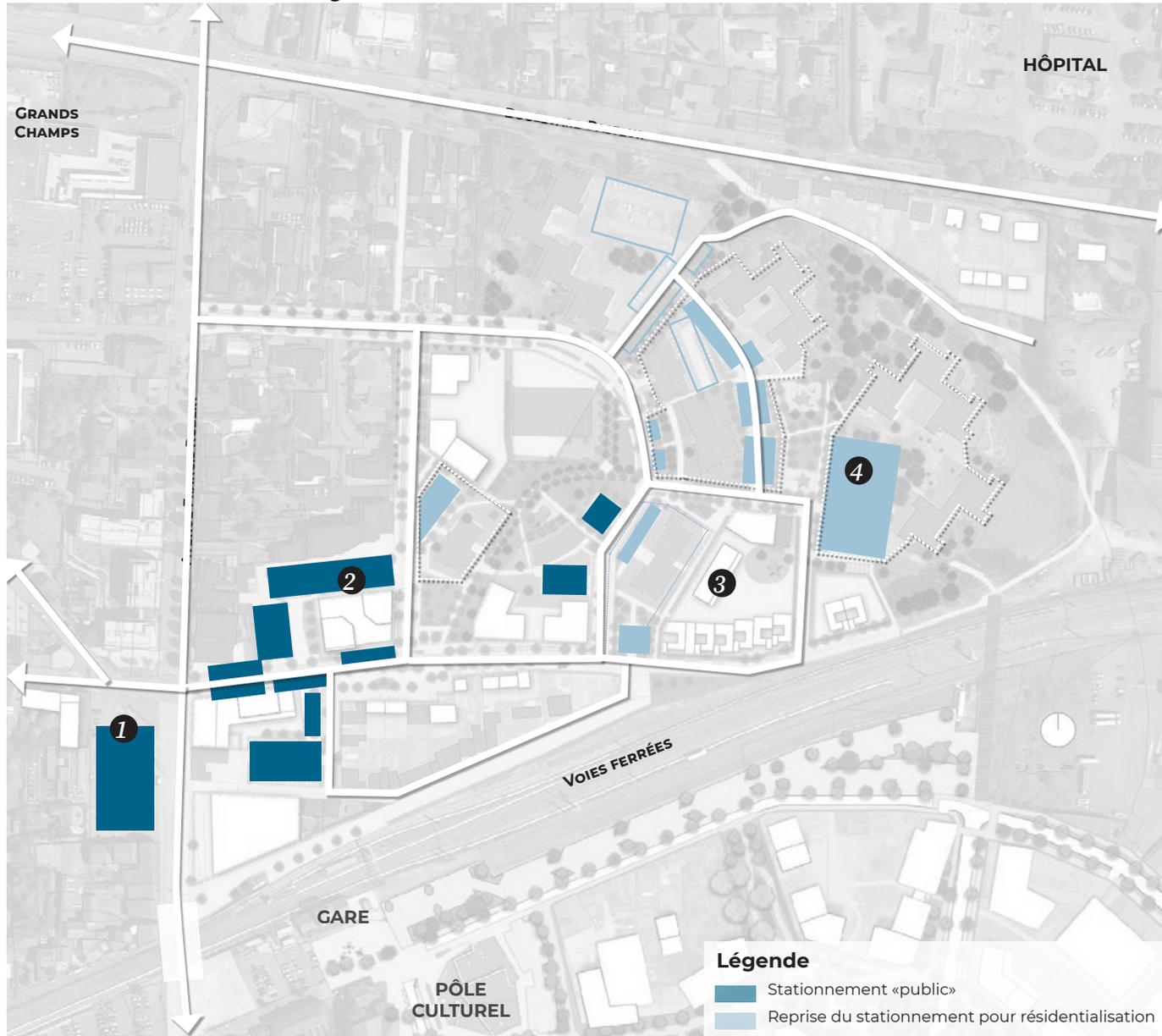
4 niveaux de hiérarchisation des axes de circulation :

- 1 des axes structurants inter-quartiers,
- 2 une boucle de fréquentation, à destination des services,
- 3 une nouvelle rues apaisée pour desservir les services et commerces,
- 4 une boucle plus résidentielle et apaisée

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

REQUALIFIER LA PLACE DE LA VOITURE

Une dilution des flux et un encadrement du stationnement



Différentes poches de stationnement :

1 « Parking - destination »

> Conserver une capacité de stationnement importante le long de l'avenue Francis Robert

2 « Stationnement minute »

> Des places situées autour des commerces basées sur un principe de stationnement minute

3 Stationnement résidentiel à proximité des logements

> Stationnement en sous-sol pour les habitants et commerçants

4 Stationnement nouvelles opérations

> Rationalisation et végétalisation des stationnements en préservant la proximité avec les logements existants (le coeur d'îlot)

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

REQUALIFIER LA PLACE DE LA VOITURE

Une rue apaisée et végétalisée



Principes généraux

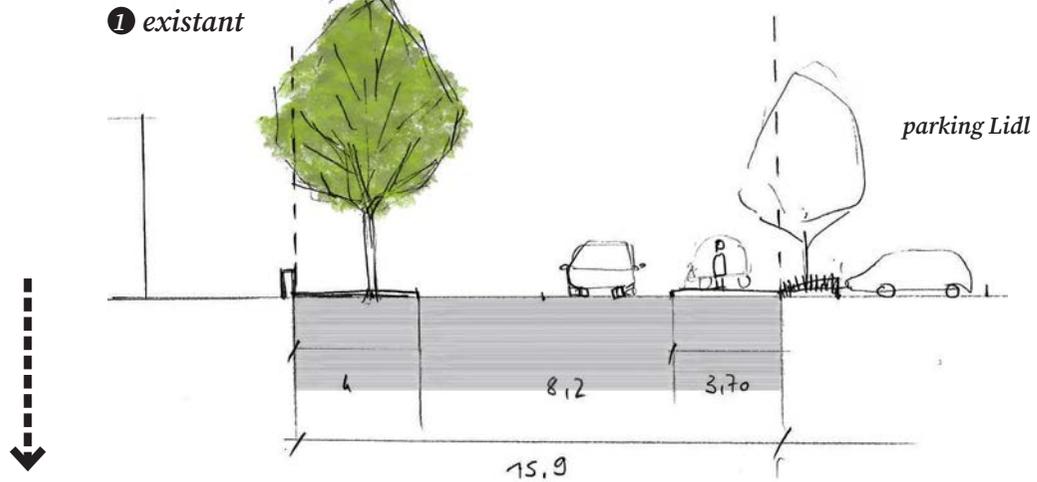
- > Désimperméabiliser les sols
- > Planter de nouveaux alignements d'arbres
- > Réduire l'emprise donnée à la voiture



Partage équilibré de la rue

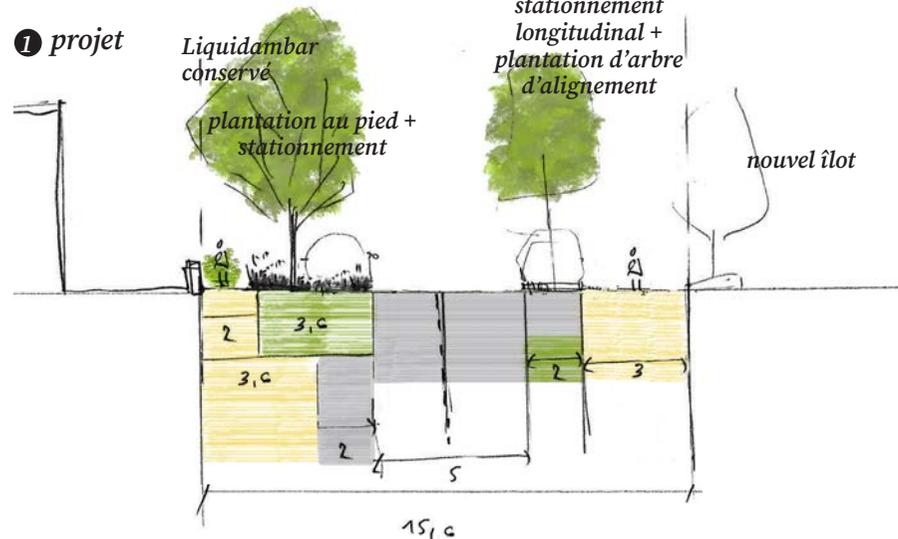
COUPE 1 - BD DU DR MOUTEL

UNE EMPRISE IMPORTANTE DE L'ENROBÉE DU STATIONNEMENT SAUVAGE SUR LE TROTTOIR



COUPE 1 - BD DU DR MOUTEL

UN PARTAGE ÉQUILIBRÉ DE LA RUE ET UNE PRÉSENCE DU VÉGÉTAL CONFORTÉE



LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

REQUALIFIER LA PLACE DE LA VOITURE

Une rue apaisée et végétalisée



Principes généraux

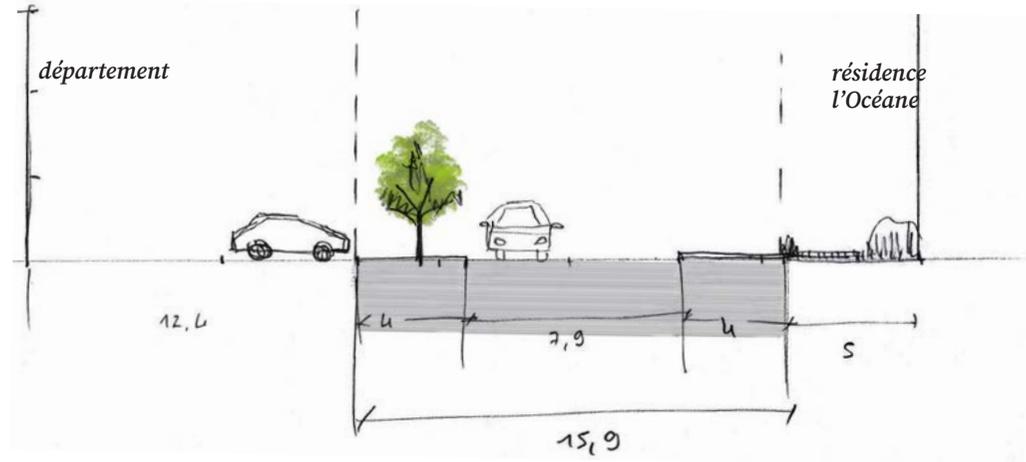
- > Désimperméabiliser les sols
- > Planter de nouveaux alignements d'arbres
- > Réduire l'emprise donnée à la voiture



COUPE 2 - OCÉANE

UN CARACTÈRE ROUTIER ET MINÉRAL

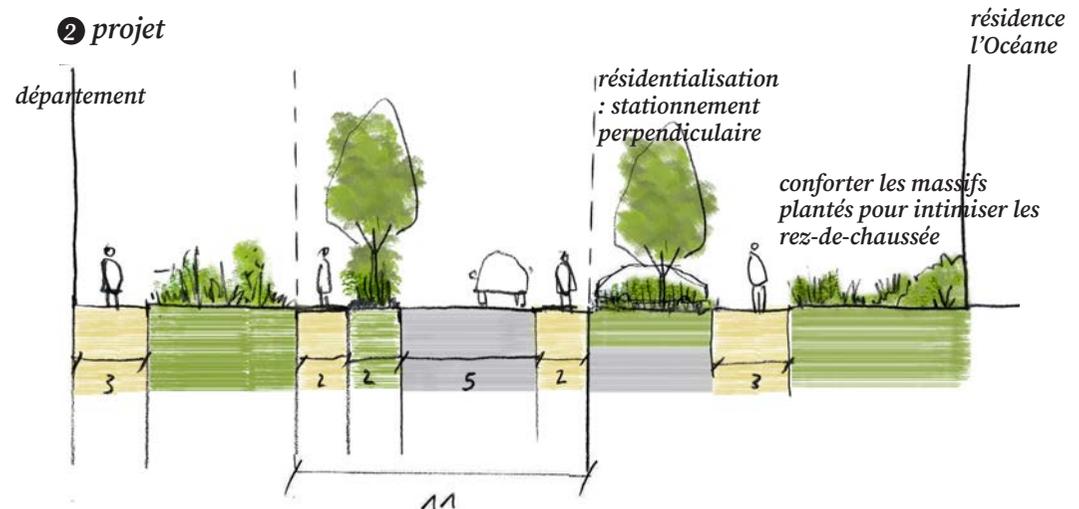
② existant



COUPE 2 - OCÉANE

UNE PRÉSENCE VÉGÉTALE RENFORCÉE ET DES DÉPLACEMENTS DOUX CONFORTÉS

② projet





**AGIR SUR L'OFFRE DE LOGEMENT ET
LEURS ABORDS**

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

AGIR SUR L'OFFRE DE LOGEMENT ET LEURS ABORDS

Les principes d'aménagement



6- Recréer l'offre de logement en préservant la qualité du tissu existant au regard des principes de la charte d'urbanisme

- Une végétalisation des espaces extérieurs et
- Une désimperméabilisation des sols,
- Des adressages de bâtiments clarifiés,
- Une requalification de la place de la voiture,
- Des logements à minima bi-orientés, ...

LES PROJETS DE LOGEMENTS

1 L'îlot «Corail»

- Une réouverture sur le sud des voies ferrées un réaménagement de la trémie reconnectant le parvis de la gare avec Corail.
- Une reconfiguration de l'existant

2 L'îlot «Arcades Sud»

- Une réouverture du quartier sur l'avenue Francis Robert et la place Charles de Gaulle.
- Un point de liaison l'axe historique et le cœur de quartier

3 L'îlot «Arcades Nord»

- Une transition avec la tour Moutel
- Une réappropriation de l'espace public

4 L'îlot «département»

- Un nouveau rapport à la rue et au cœur d'îlot vert.
- Des espaces de stationnement en second rideau

5 L'îlot «Salle de la Corderie»

- Une nouvelle centralité de quartier dans un écrin vert.
- Un nouveau rapport aux voies ferrées

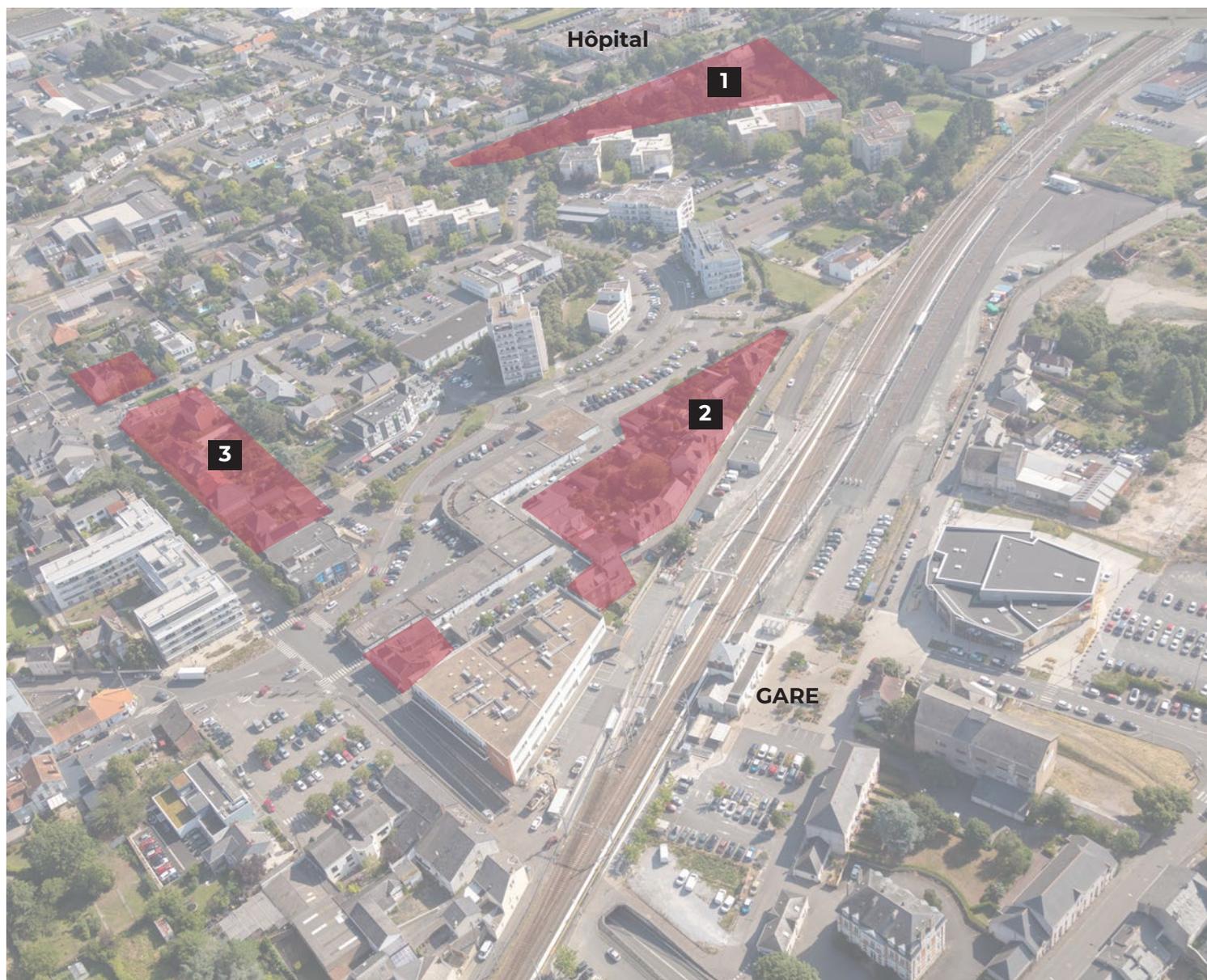
6 L'îlot «Lidl»

- Un îlot tourné vers le cœur vert et apportant un nouveau rapport urbain aux rues

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE

PRÉSERVER LES SÉQUENCES HISTORIQUES ET LES TISSUS DE FAUBOURG

Ne pas démolir les maisons et construire des typologies adaptées



- 1** Préservation du tissu de faubourg sur le boulevard Pasteur.
> Éviter l'arrivée de nouvelles voitures sur l'impasse de la Noëlle



- 2** Préservation de l'îlot de la Corderie
> Mutations possibles : des maisons individuelles groupées ne dénaturant pas le caractère de l'îlot



- 3** Préservation de la séquence de maisons anciennes sur l'avenue Francis Robert
> Mutations possibles : extension des maisons existantes.



LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE



— 3

ECHANGES ET SUITES DE L'ÉTUDE

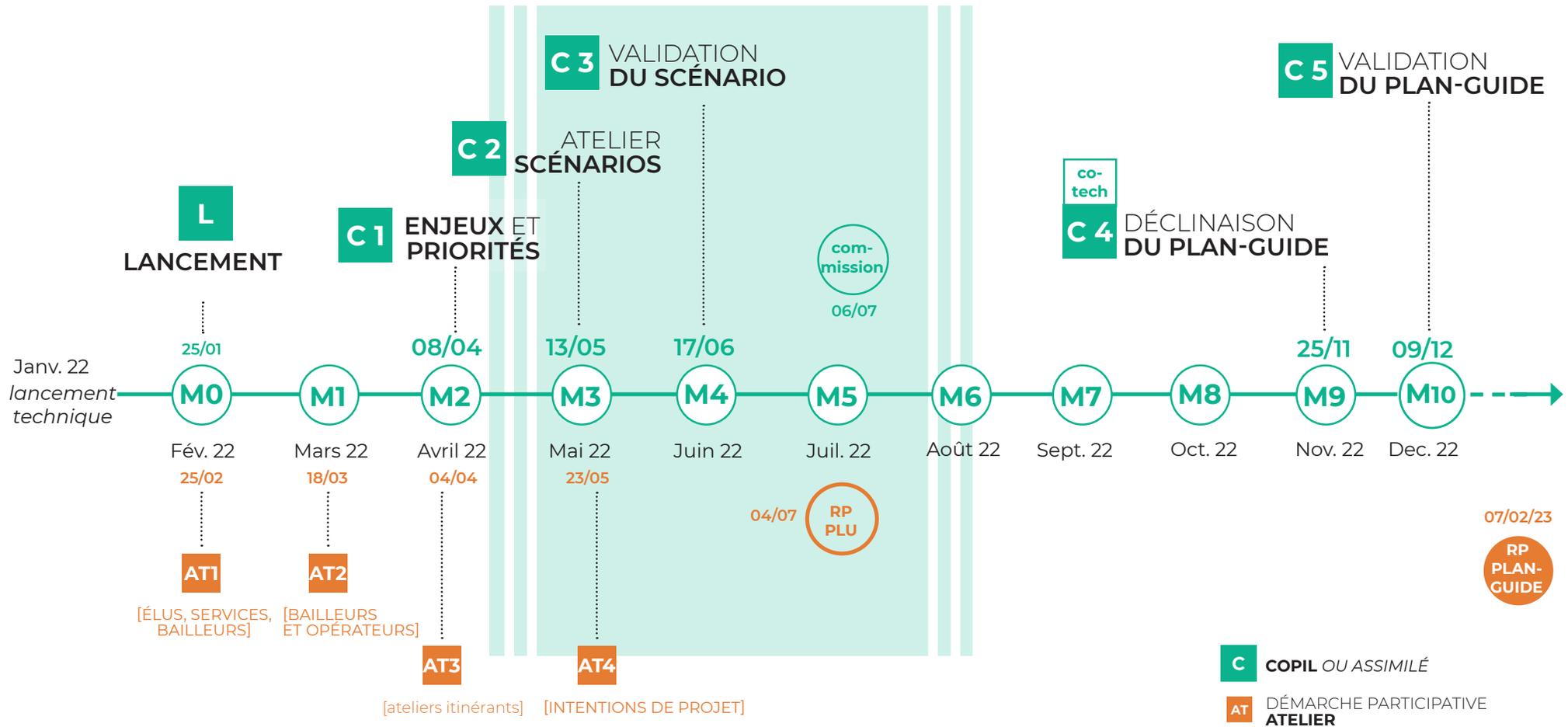


ÉCHANGES ET SUITE DE L'ÉTUDE

DIAGNOSTIC

SCÉNARIOS

PLAN-GUIDE



ÉCHANGES ET SUITE DE L'ÉTUDE





masterplan

Maitrise d'ouvrage

Ville d'Ancenis-Saint-Céréon

Urbaniste mandataire

masterplan

Paysagiste

MAP [paysagistes]

Démarche participative

53 TER + Carine MARI-LERAYS

VRD

A2i Infra