



# AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

*Ancenis-St-Géréon*

## SCÉNARIO DE SYNTHÈSE

*Février 2023*

### Maîtrise d'ouvrage

Loire atlantique développement – SELA

Ville d'Ancenis-St-Géréon

Urbaniste mandataire  
masterplan

### Architecte + économiste

jba

### Paysagiste

MAP paysagistes

### VRD

A2i-Infra

### Sociologie urbaine

53ter

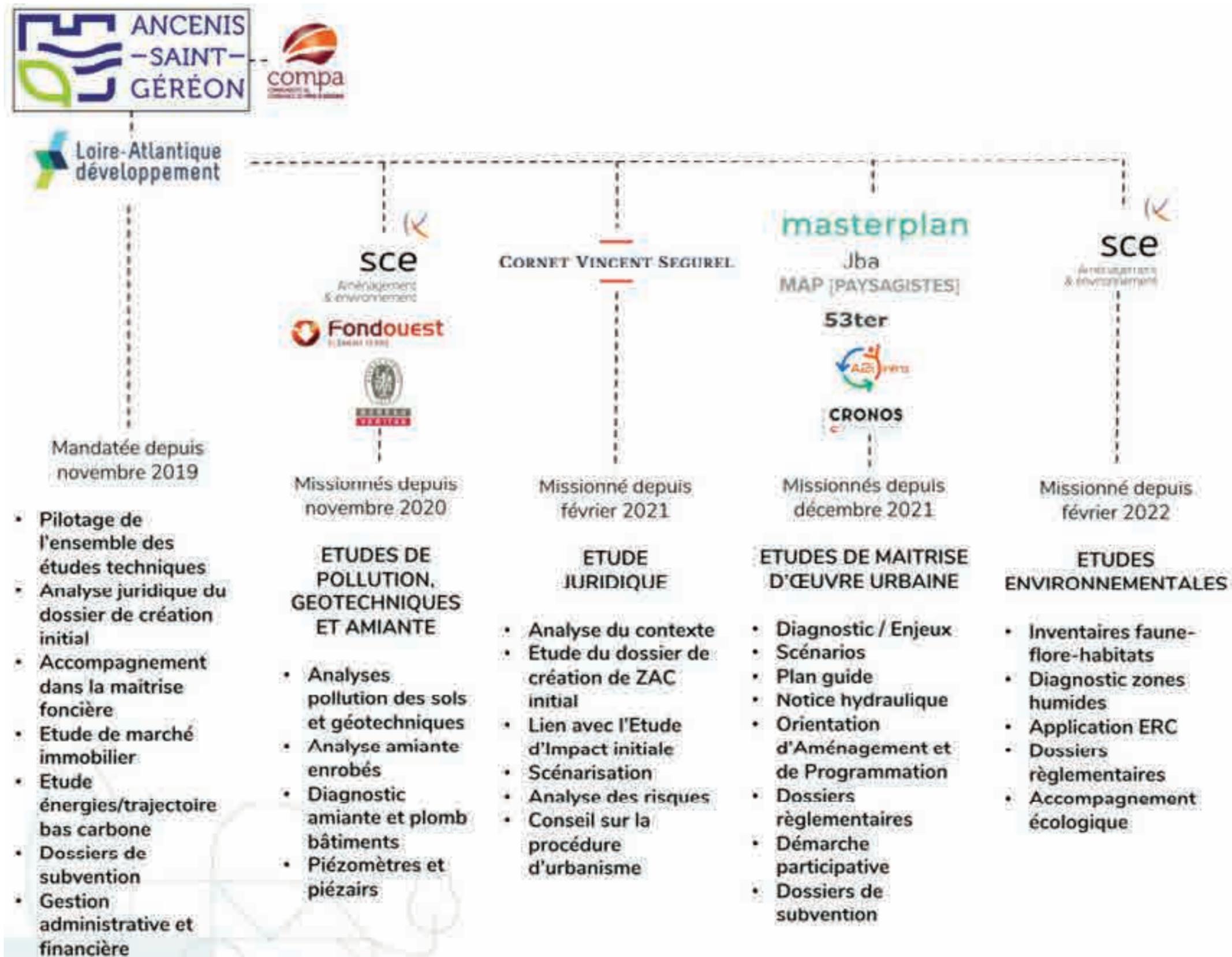
### Sureté urbaine

Cronos-conseil

masterplan

# INTRODUCTION

## INTERVENANTS ET MISSIONS

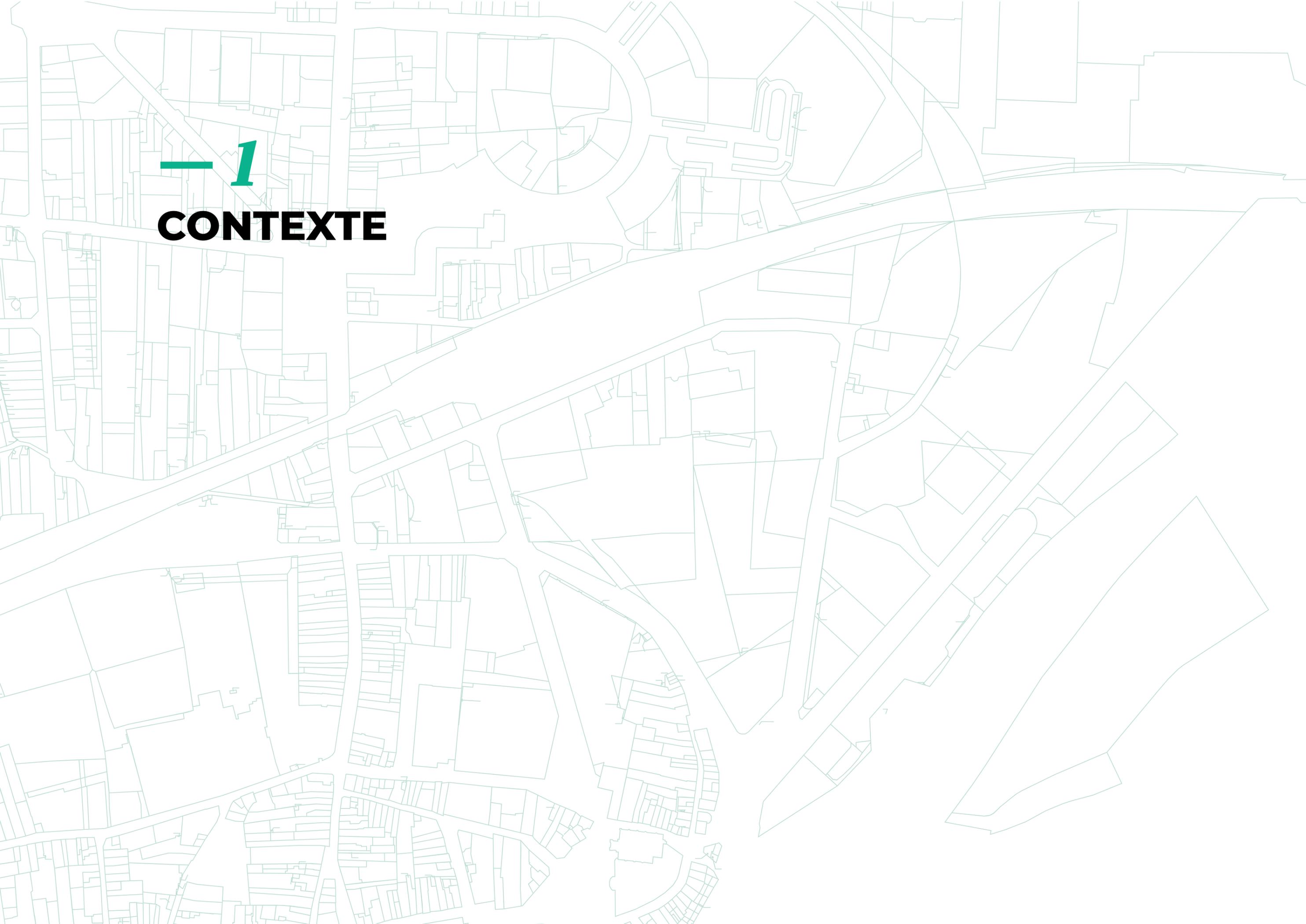


**— 1**  
**CONTEXTE**

**— 2**  
**ORIENTATIONS PRISES POUR LE SCÉNARIO DE SYNTHÈSE DU  
QUARTIER DE LA GARE ET DU QUARTIER MOUTEL-CORDERIE-  
PASTEUR**

**— 3**  
**PROPOSITIONS POUR LE QUARTIER DE LA GARE**

**— 4**  
**SYNTHÈSE DES GRANDS PRINCIPES DU QUARTIER DE LA GARE**

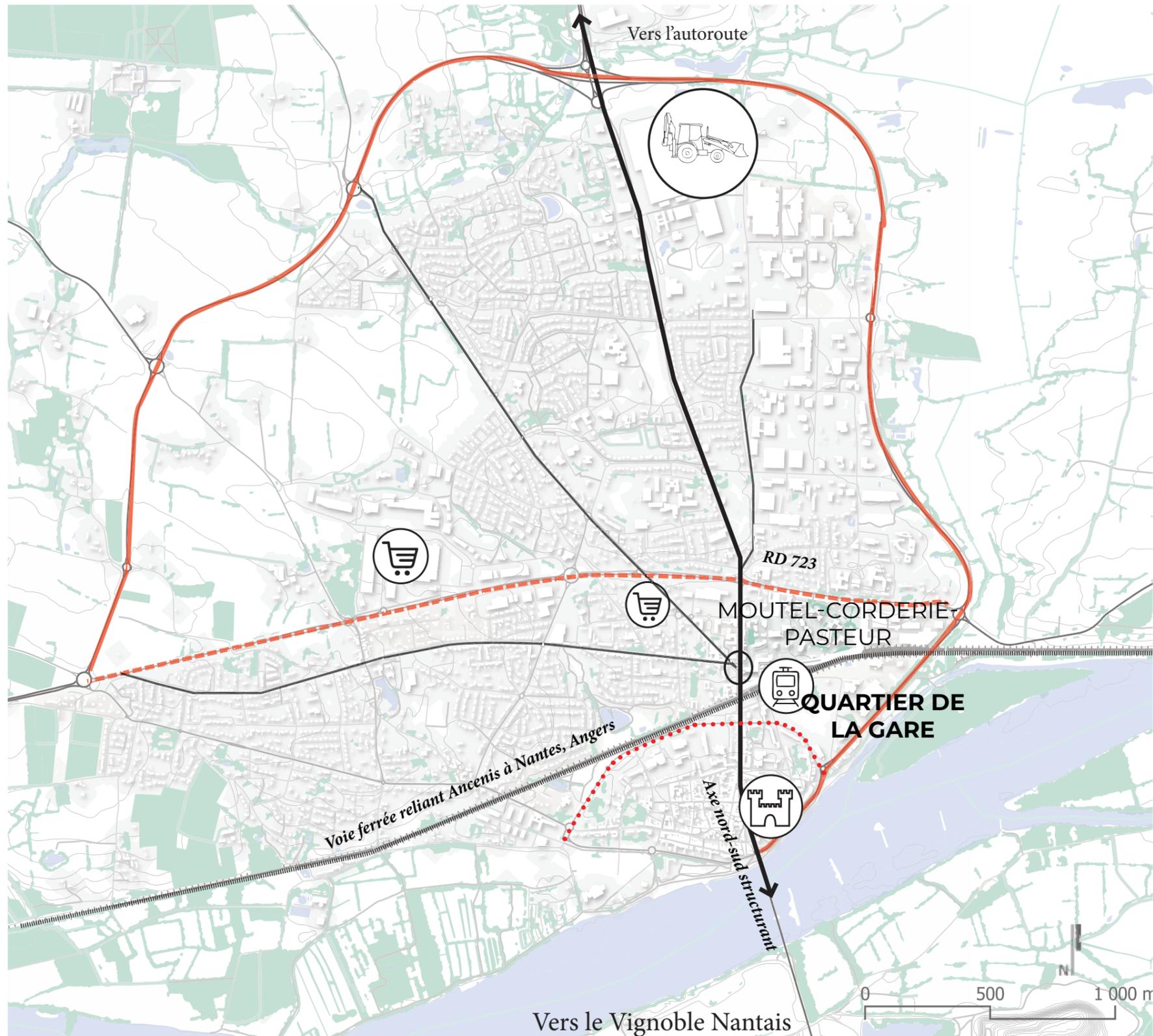


— 1

# CONTEXTE

# CONTEXTE

## UN SECTEUR BORDÉ PAR DES AXES HISTORIQUES STRUCTURANTS

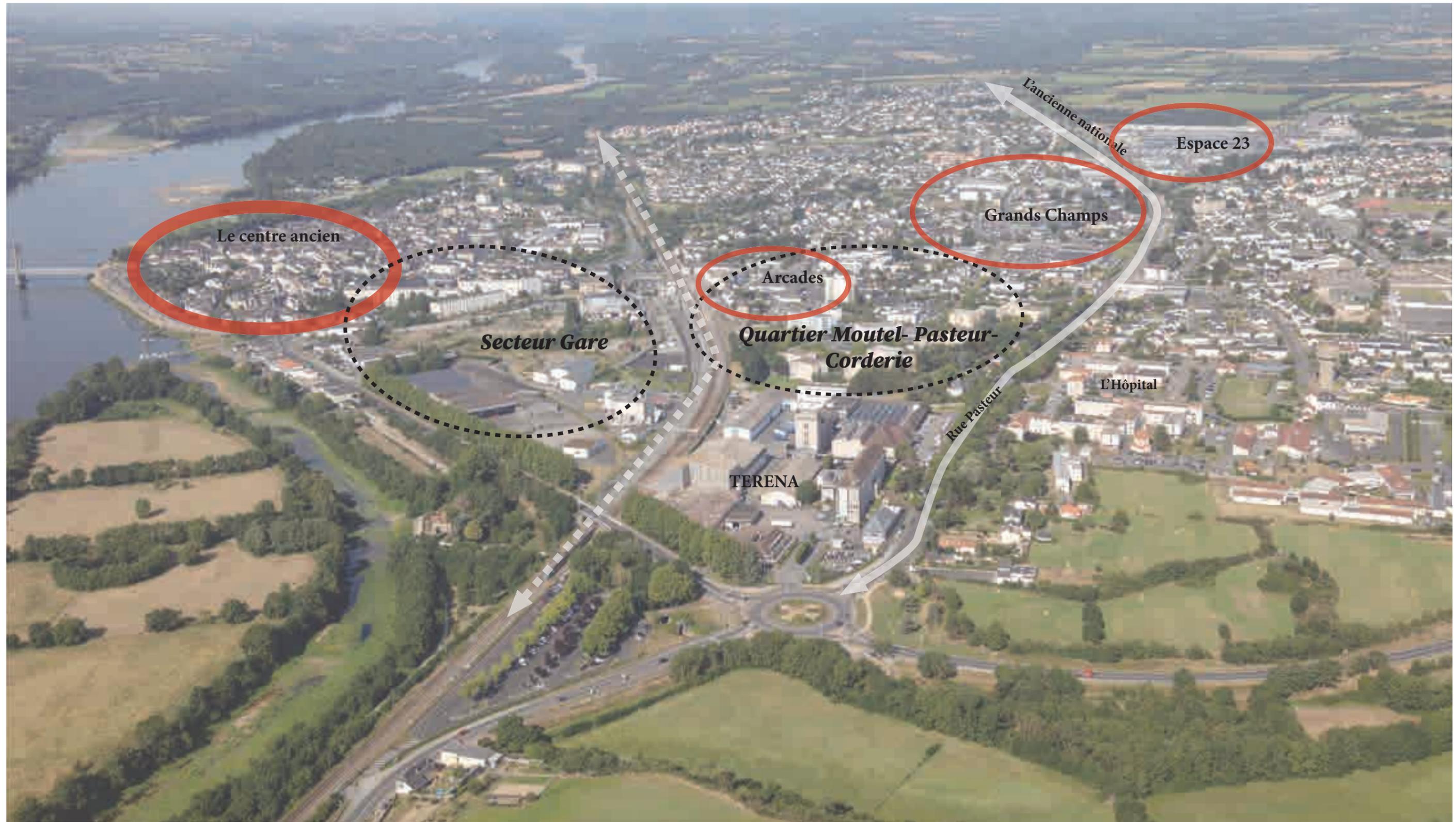


- *A chaque décentrement, la ville évolue.*
- *Les limites urbaines se décalent progressivement vers le nord.*
- *Bien que le centre préserve ses fonctions initiales, de nouvelles polarités se dessinent.*

# CONTEXTE

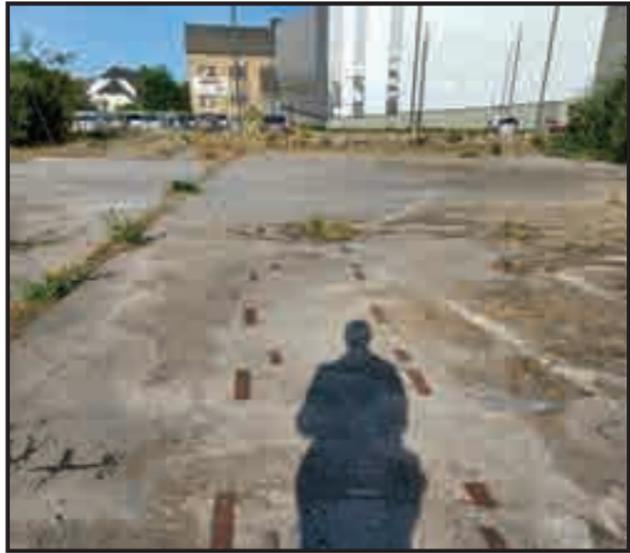
## UNE VILLE LIGÉRIENNE AU DÉVELOPPEMENT ORIENTÉ

*Développement urbain et éclatement des polarités commerciales*



# CONTEXTE

## QUARTIER DE LA GARE



A light green line-art map of a city street grid, showing various block shapes and street layouts. The map is centered on the page and serves as a background for the text.

— 2

# **ORIENTATIONS PRISES POUR LE SCÉNARIO DE SYNTHÈSE**

# ORIENTATIONS PRISES POUR LE SCÉNARIO DE SYNTHÈSE

## NE PAS FAIRE QU'UN «QUARTIER-GARE»

*Mais composer avec tact le renforcement du quartier de la gare d'Ancenis-Saint-Géréon*

### TROIS BORDS - TROIS PÔLES

*La Loire et la RD, les voies ferrées, le centre ancien*



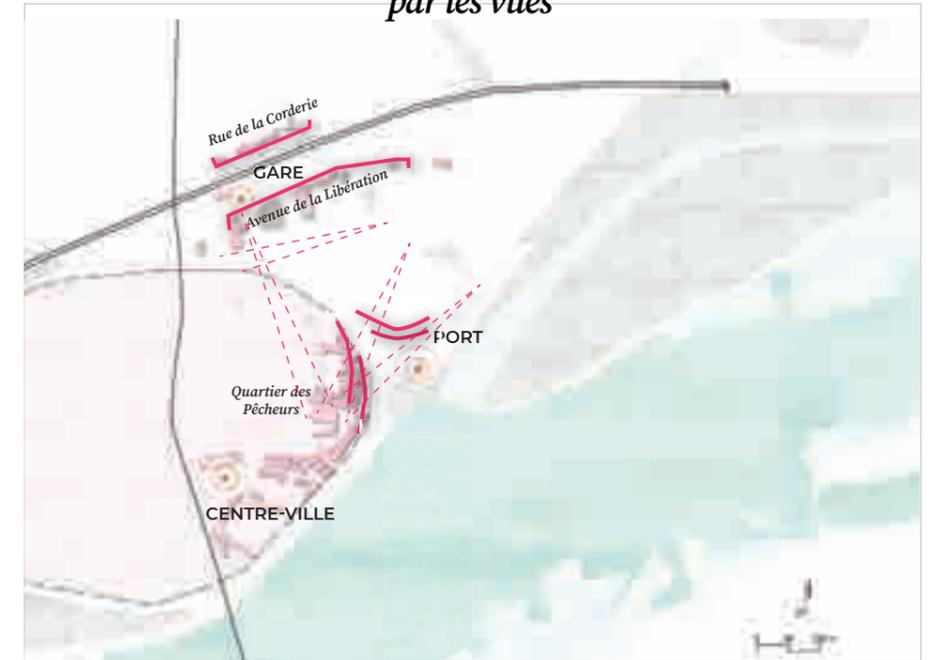
### TRAME PAYSAGÈRE

*Des entités fortes encadrant le site \_ retrouver l'insularité*



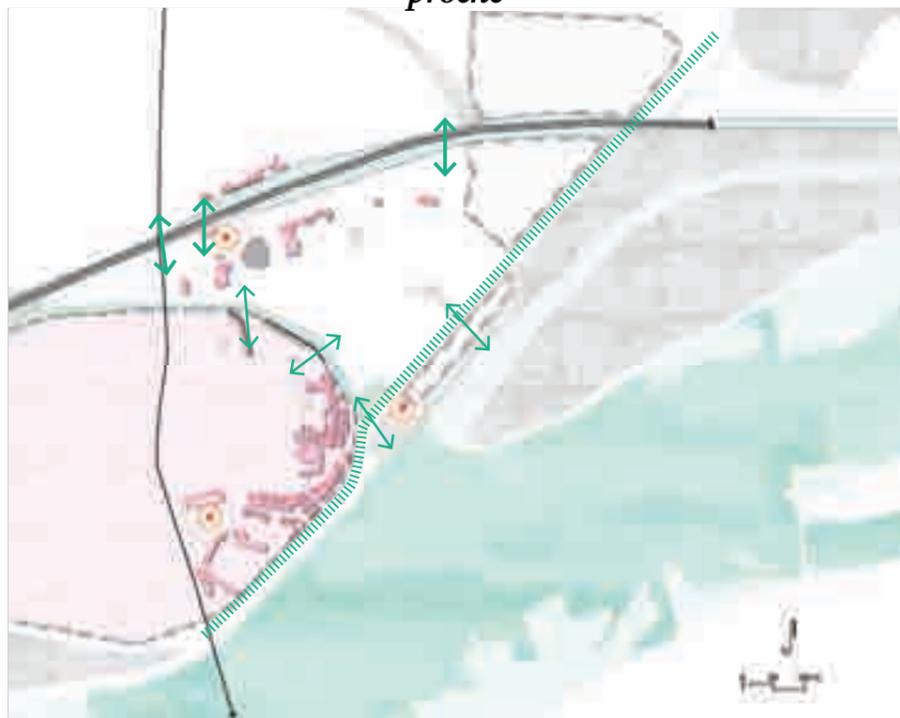
### GRAND ET PETIT PATRIMOINE

*Répondre au tissu du faubourg \_ se connecter au centre-ville par les vues*



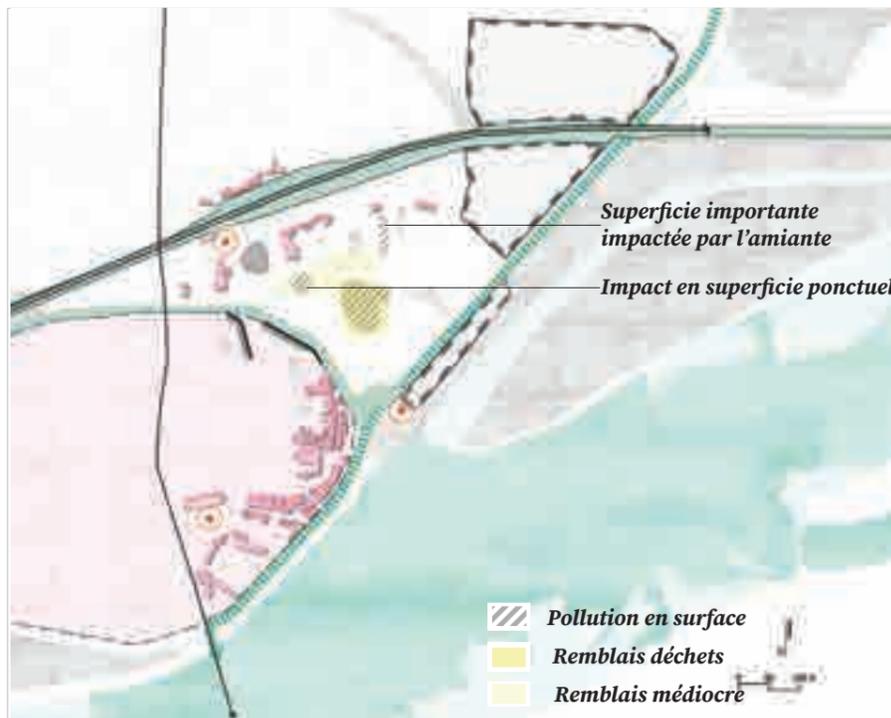
### LES RUPTURES

*Aller au delà des bords \_ se reconnecter à l'environnement proche*



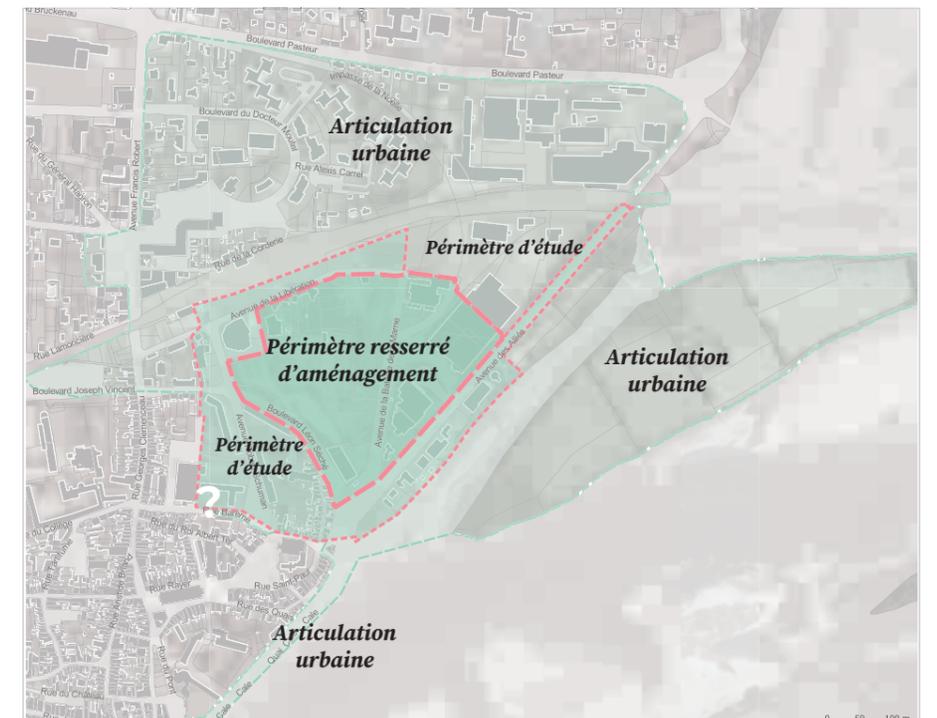
### POLLUTION

*Une prise en compte de la nature du sol dans le projet*



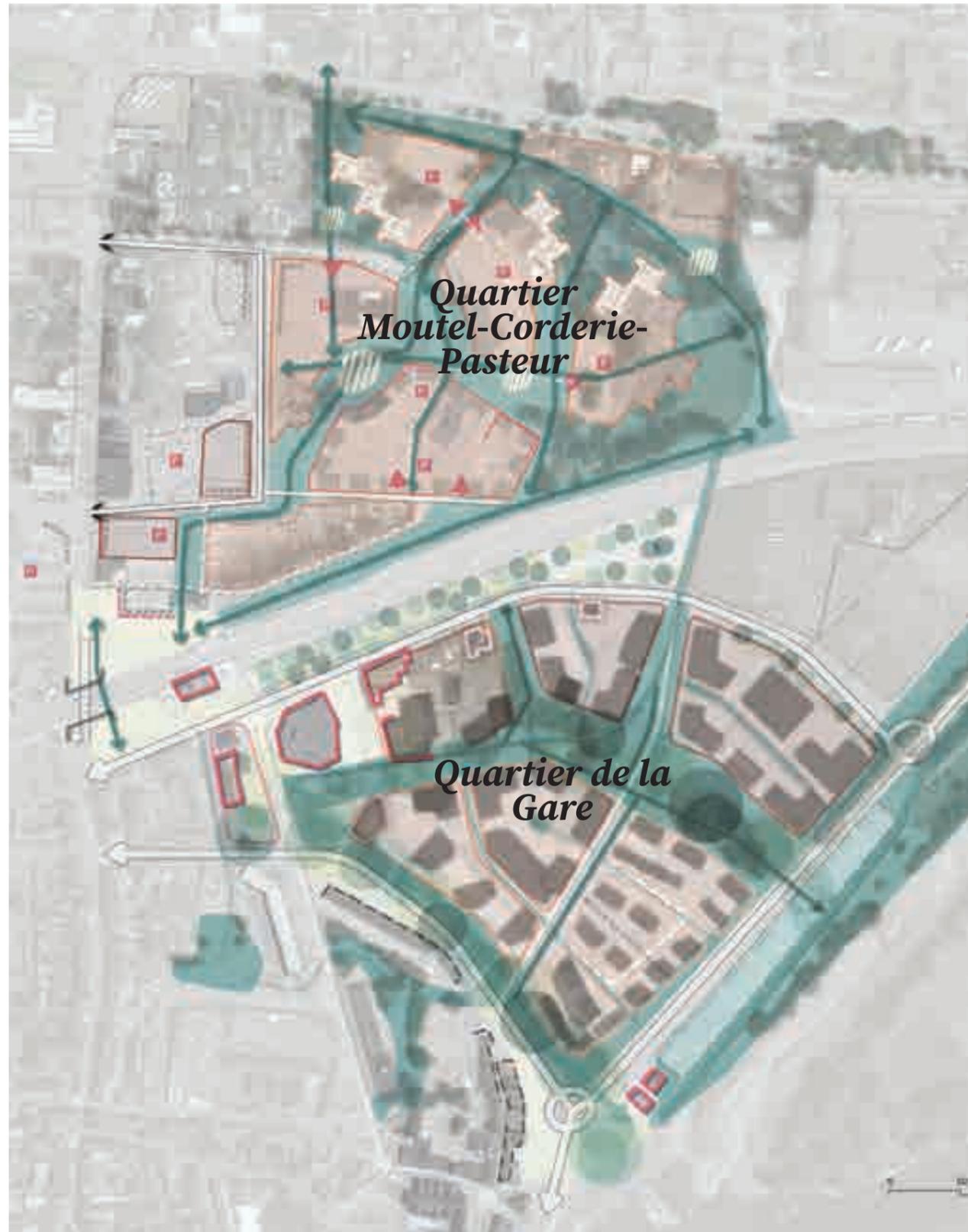
### PLUSIEURS PÉRIMÈTRES DE PROJET...

*Encore en réflexion*



# ORIENTATIONS PRISES POUR LE SCÉNARIO DE SYNTHÈSE DES PROJETS SE RÉPONDANT DE PART ET D'AUTRE DES VOIES

*Faire avec l'existant et se projeter à long terme*



## QUARTIER DE LA GARE

- *Un parc linéaire donnant à lire l'histoire, se connectant à la Loire et rayonnant au-delà du quartier*
- *Un quartier apaisé et des liens retrouvés avec nord de l'agglomération, la gare, la Loire et le centre ancien*
- *Un «puzzle» fonctionnel reconstitué : un fragment de ville complémentaire au centre*
- *Un sol réapproprié dans le quartier habité*

## QUARTIER DE MOUTEL-CORDERIE-PASTEUR

- *Une situation stratégique : un quartier fréquenté, habité et travaillé*
- *Les bords : un quartier avec des singularités urbaines à préserver*
- *L'écharpe verte : un quartier apaisé avec une ambiance de parc habité conforté*



# — 3

## **PROPOSITIONS POUR LE QUARTIER DE LA GARE**

*Les planches suivantes montrent l'état des réflexions sur le quartier de la gare à l'issue de la phase de scénarios. Elles proposent des estimations du potentiel d'accueil de logements et d'activités ainsi que des principes d'organisation des îlots (avec notamment le stationnement) qui seront revérifiées et affinées lors de la phase plan guide au regard des précisions techniques et économiques.*

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

*Un centre qui s'épaissit vers la gare et la Loire avec quartier mixte*



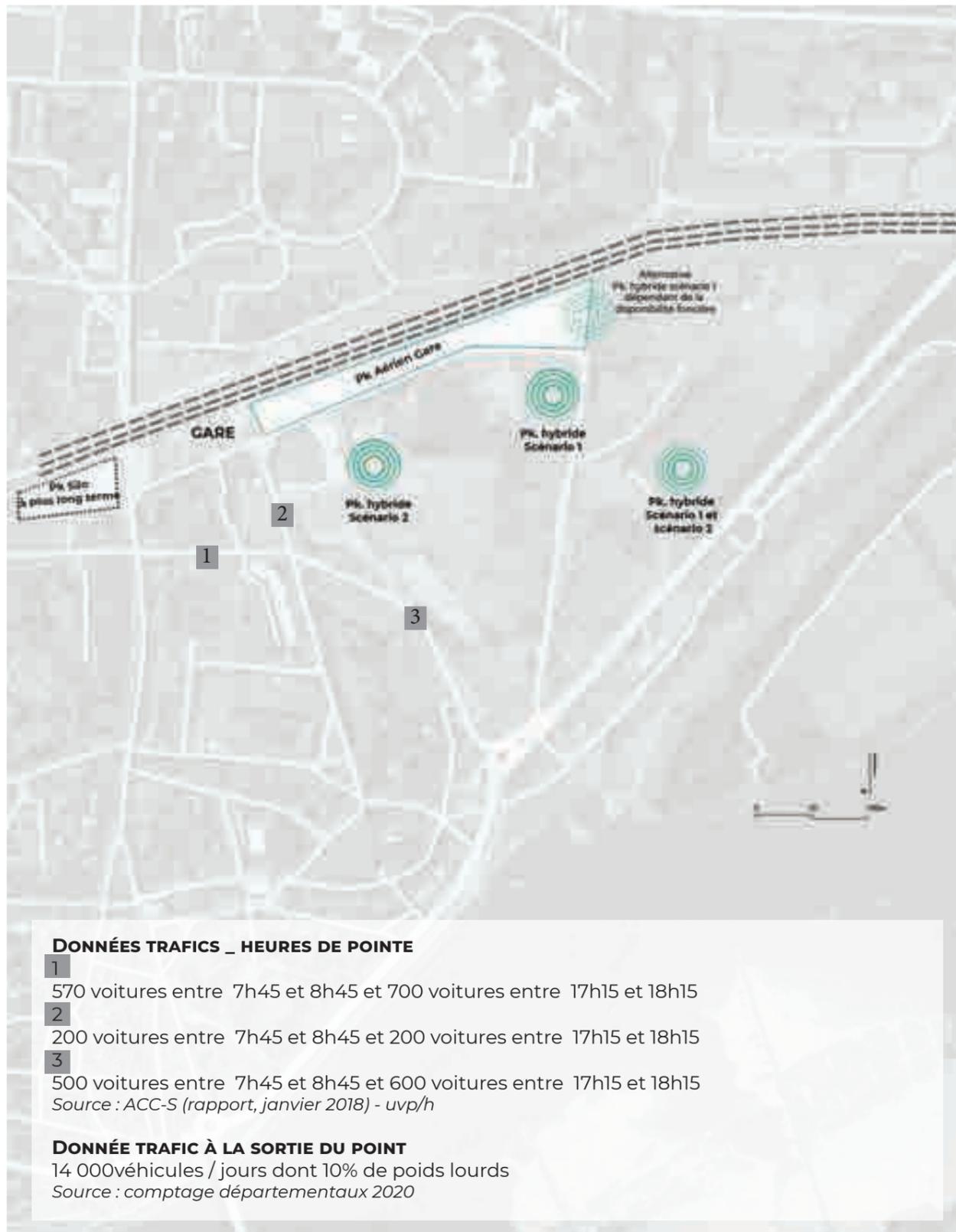
### HYPOTHÈSE DE PROGRAMMATION

- 1 L'îlot «3 partitions»**  
Préserver le tissu de faubourg et apporter des nouvelles constructions plus hautes en second rideau par rapport à la Gare?
- 2 L'îlot «briquetterie»**  
S'appuyer sur l'architecture singulière existante (maison en brique) et développer des programmes compatibles avec la proximité de l'usine Braud et des voies ferrées
- 3 L'îlot «gouttelettes»**  
Offrir des porosités sur le boulevard Léon Séché en réponse au front bâti continu des immeubles Schuman.
- 4 L'îlot «entouré»**  
Proposer du stationnement mutualisé et retrouver des émergences créant des vues sur la Loire et interagissant avec le parc.
- 5 à 8 Les ondes habitées sur la Loire**  
Affirmer une nouvelle entrée de ville urbaine et faire pénétrer l'ambiance de la Loire dans le quartier et proposer des typologies bâties diversifiées répondant au tissu de faubourg de la rue des Pêcheurs.
- 9 L'îlot «double peau»**  
Accompagner la nouvelle desserte de programmes compatibles avec la proximité de l'habitat et des secteurs «industriels» pour apaiser le sud de l'îlot au contact du parc et y proposer des logements.



# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL L'ARMATURE URBAINE

*Une gestion du stationnement adaptée au besoin du quartier et de la gare.*



- **STATIONNEMENT «GARE» À L'EXTÉRIEUR DU QUARTIER RÉSIDENTIEL**

- Aménagement d'un stationnement aérien sur le foncier SNCF en remplacement du stationnement existant sur «les terrains manitous» (250 places)
- Un parking silo à plus long terme si les capacités de stationnement doivent être renforcées (400places)

- **STATIONNEMENT À PROXIMITÉ DIRECT DES LOGEMENTS ET DES ACTIVITÉS**

- 0.9 place par logement à proximité direct des logements
- Places réservées aux activités

- **STATIONNEMENT HYBRIDE DANS LE QUARTIER RÉSIDENTIEL**

- 0.4 place par logement pouvant être utilisé pour la gare, les visiteurs, les équipements, ...

## PREMIÈRES RECOMMANDATIONS SÉCURITÉ URBAINE

- Dégager les vues vers les accès piétons et véhicules du parking silo.
- Sécuriser les entrées et faciliter les interventions éventuelles des forces de l'ordre
- Dimensionner une offre pour les stationnements de cycles
- Proposer une mutualisation des usages
- Clarifier les modalités d'accès au parking silo

# UN QUARTIER MIXTE ET ACCUEILLANT

*Des pôles d'équipements et d'activités confortés*



## **Hypothèse de programme (SP)**

**Logements** : 25 500m<sup>2</sup> ( soit environ 400 logements)

Soit une densité d'environ 50 lgts/ha sur un périmètre de 8ha

**Activités - services** : 6 900 m<sup>2</sup>

**Equipements** (hors gare et cinéma) : 3100m<sup>2</sup>

**Total : 35 500m<sup>2</sup> SP**

## **Stationnement (hors gare):**

0.9 place par logements

1 place pour 50m<sup>2</sup> SP activités - 1 pour 100m<sup>2</sup> SP équipement

200 places de stationnement supplémentaires

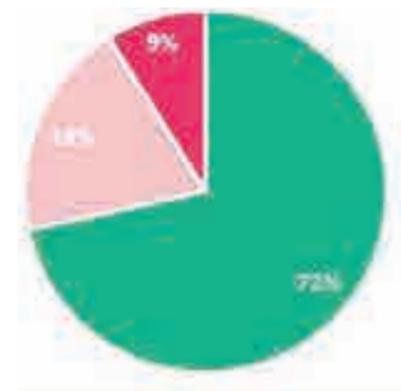
Soit environ 0.4places supplémentaires par logements

+ Stationnement gare sur emprise foncier SNCF

+ parking silo (St Jo)

## **Légende**

-  Logements
-  Activités / services
-  Equipements
-  Equipement existant
-  Stationnement



# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## UN RENOUVELLEMENT DE L'HISTOIRE ÉCONOMIQUE

*Une mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier avec des activités aux formes variées*



Ref: Solilab \_ Nantes

*Des formes d'activités adaptées aux différentes façon de travailler*



*Des espaces de co-working intégrés dans les bâtiments de logements*



Ref: Belle de jour \_ Nantes

*Des services et un lieu de convivialité s'intégrant dans des maisons existantes*



Ref: Ecopôle \_ Sénart

*Une cour artisanale pour une gestion économe de l'espace et l'accueil d'activités artisanales*



*Des activités économiques ou lieu de formation en transition entre le quartier d'habitat et les nuisances liées aux voies ferrées*

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU SOL AU CIEL, DES SUPERPOSITIONS D'USAGES

*Une optimisation de l'occupation des sols*

Ref: Urban Maker \_ Villejean Rennes



*Des maisons sur le toit d'un stationnement mutualisé*



*Un parking offrant d'autres usages que le stationnement*

Ref: JBA \_ Nantes



*Un stationnement mutualisé (arrière plan de l'image) reconnecté aux logements avec des cheminements doux s'insérant dans un environnement végétalisé*

Ref: JBA \_ Nantes



*Stationnement mutualisé avec du logement sur le côté et une place animée*



*Des toitures utilisées pour la production d'énergie*



*Toiture utilisée pour des événements collectifs et culturels*

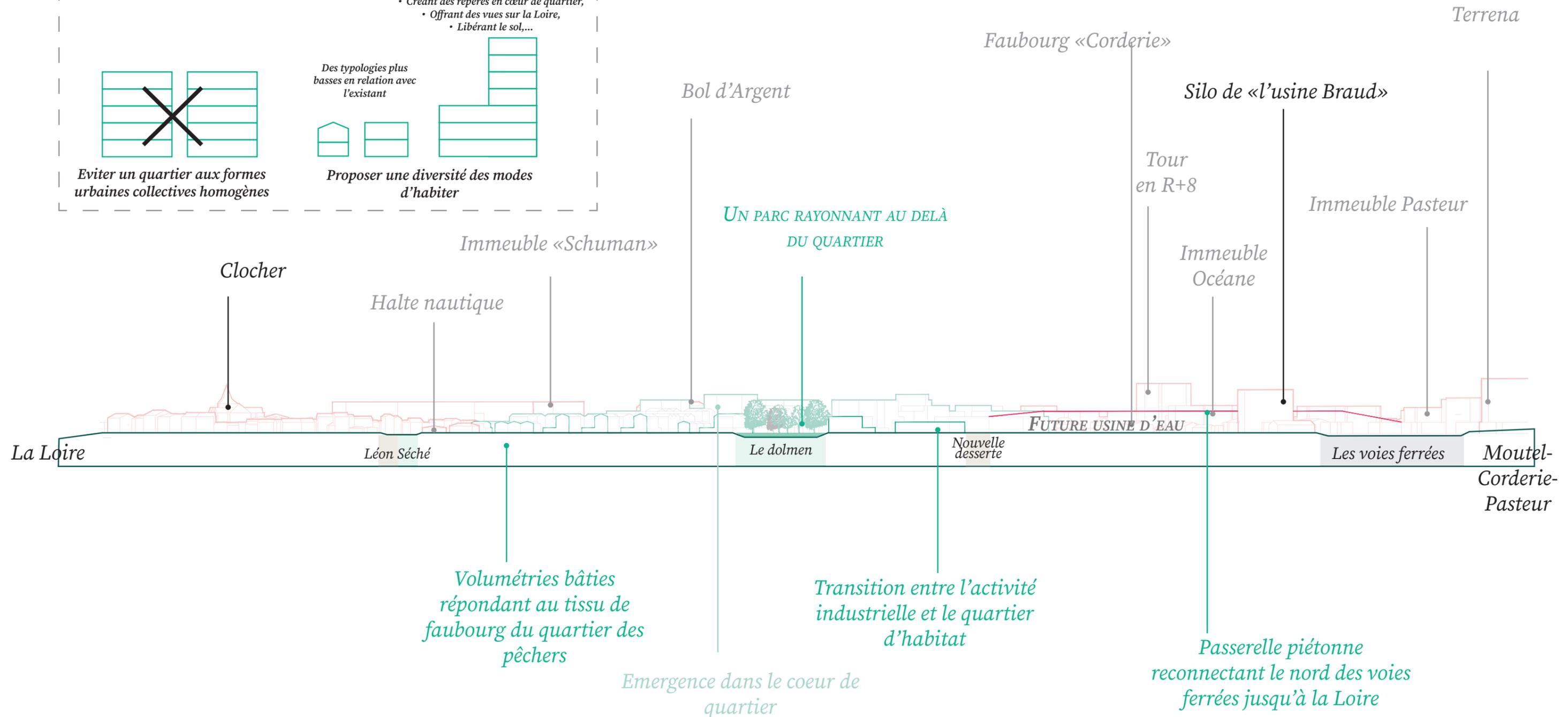
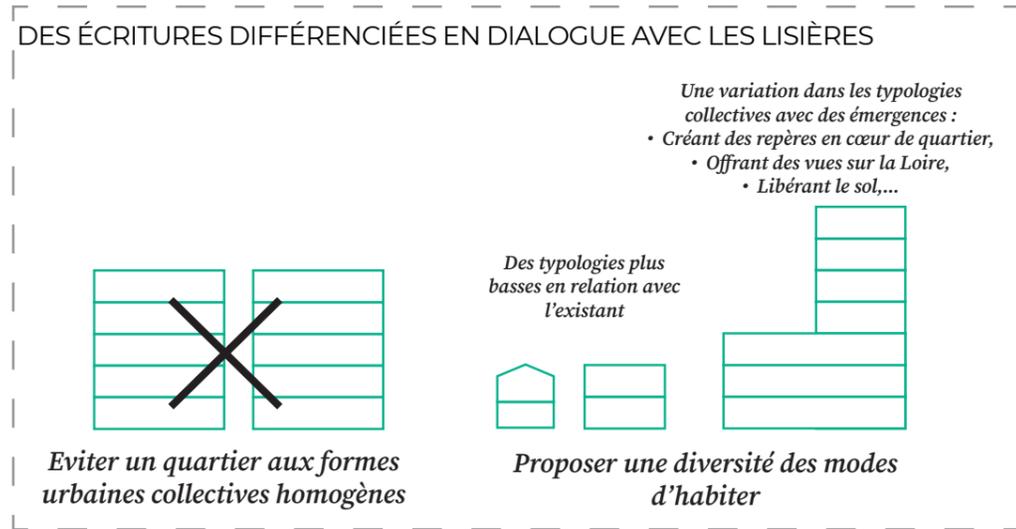


*Toiture proposant une continuité de l'espace public du sol*

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## DES HAUTEURS ET DENSITÉ S'ADAPTANT AUX LISIÈRES DU SITE

*Des émergences dans le cœur du quartier et des hauteurs adaptées en lien avec les tissus de faubourg*



# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## DES HAUTEURS ET DENSITÉ S'ADAPTANT AUX LISIÈRES DU SITE

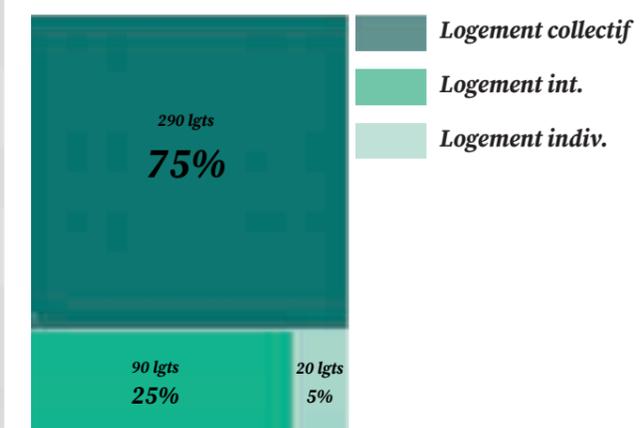
*Des émergences dans le cœur du quartier et des hauteurs adaptées en lien avec les tissus de faubourg*



### Légende

- Logements
- Activités / services
- Equipements
- Equipement existant
- Stationnement

### RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## LES FORMES URBAINES

*Des écritures différenciées en dialogue avec les lisières*



*Des maisons individuelles groupées sur des venelles en lien avec la Loire*



*Des logements intermédiaires en transition entre les maisons individuelles groupées et les logements collectifs*



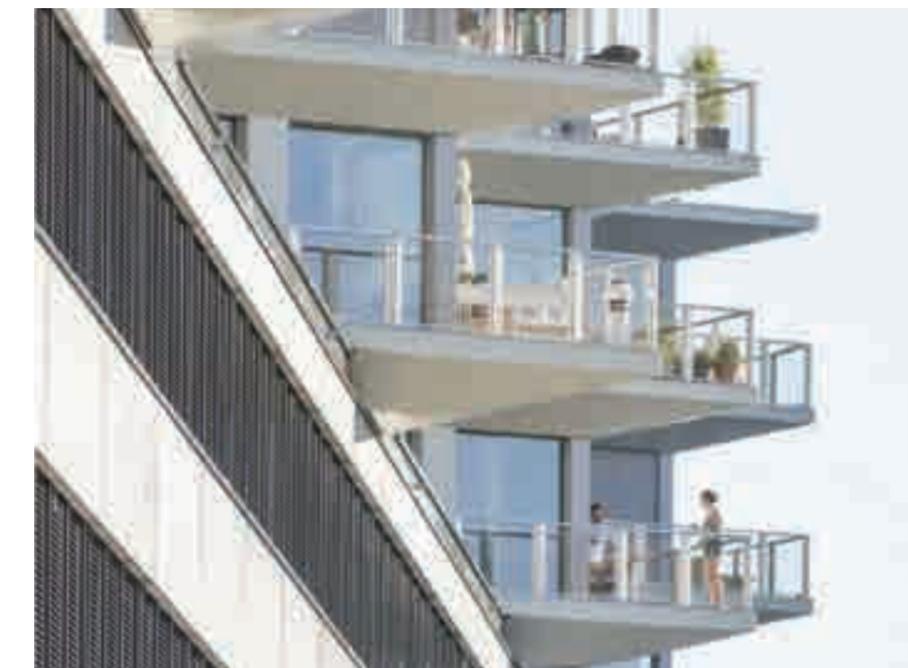
*Travail d'un premier, avec des maisons individuelles, et d'un second plan, avec des logements intermédiaires, au contact des tissus de faubourg*



*Des émergences libérant le sol et offrant des vues sur la Loire*



*Habiter le socle et les émergences*

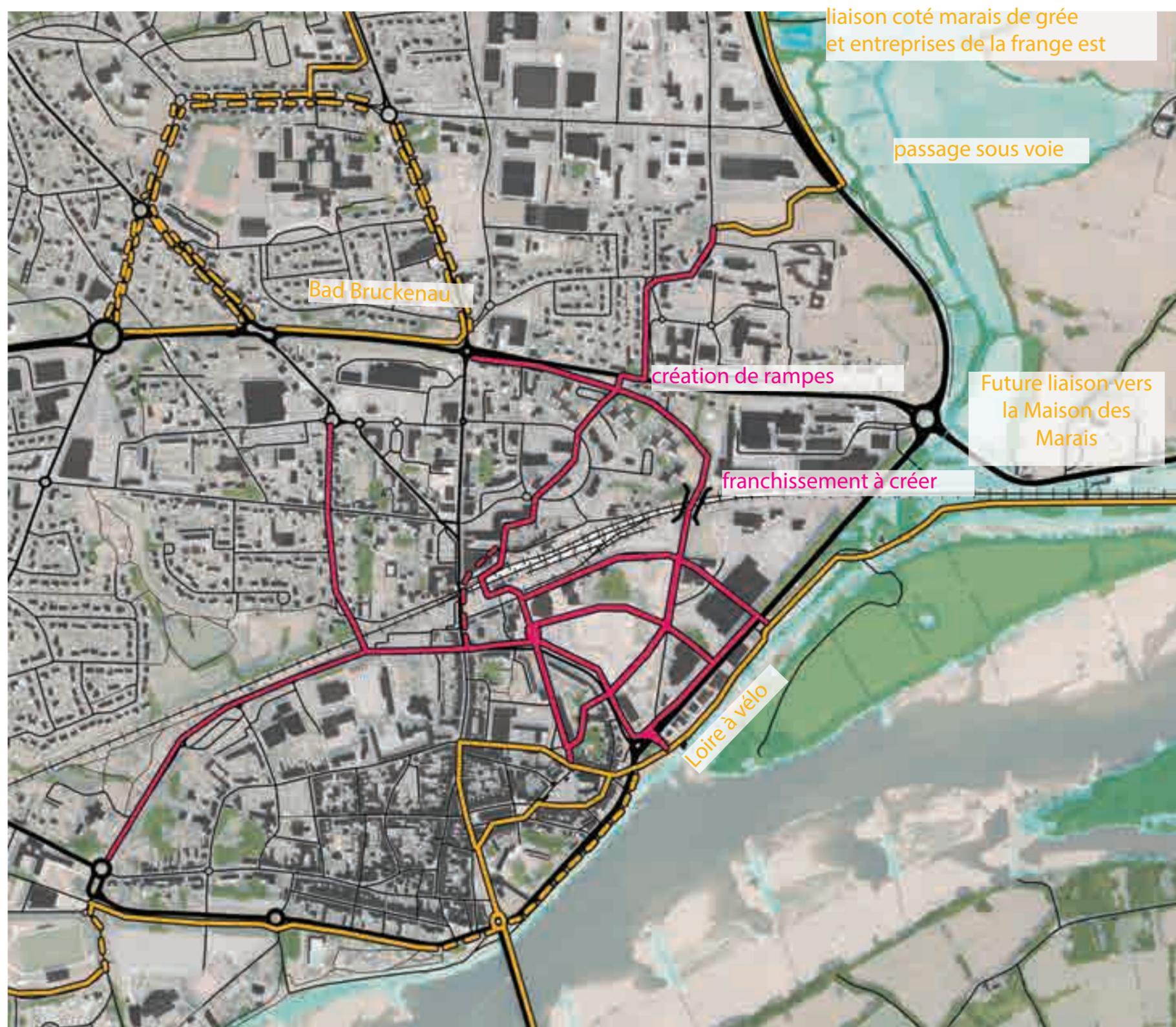


*Des espaces extérieurs offrant des vues sur la vallée de la Loire*

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## LES DÉPLACEMENTS DOUX

*Un maillage à l'échelle du quartier / des grandes liaisons à l'échelle de la ville*

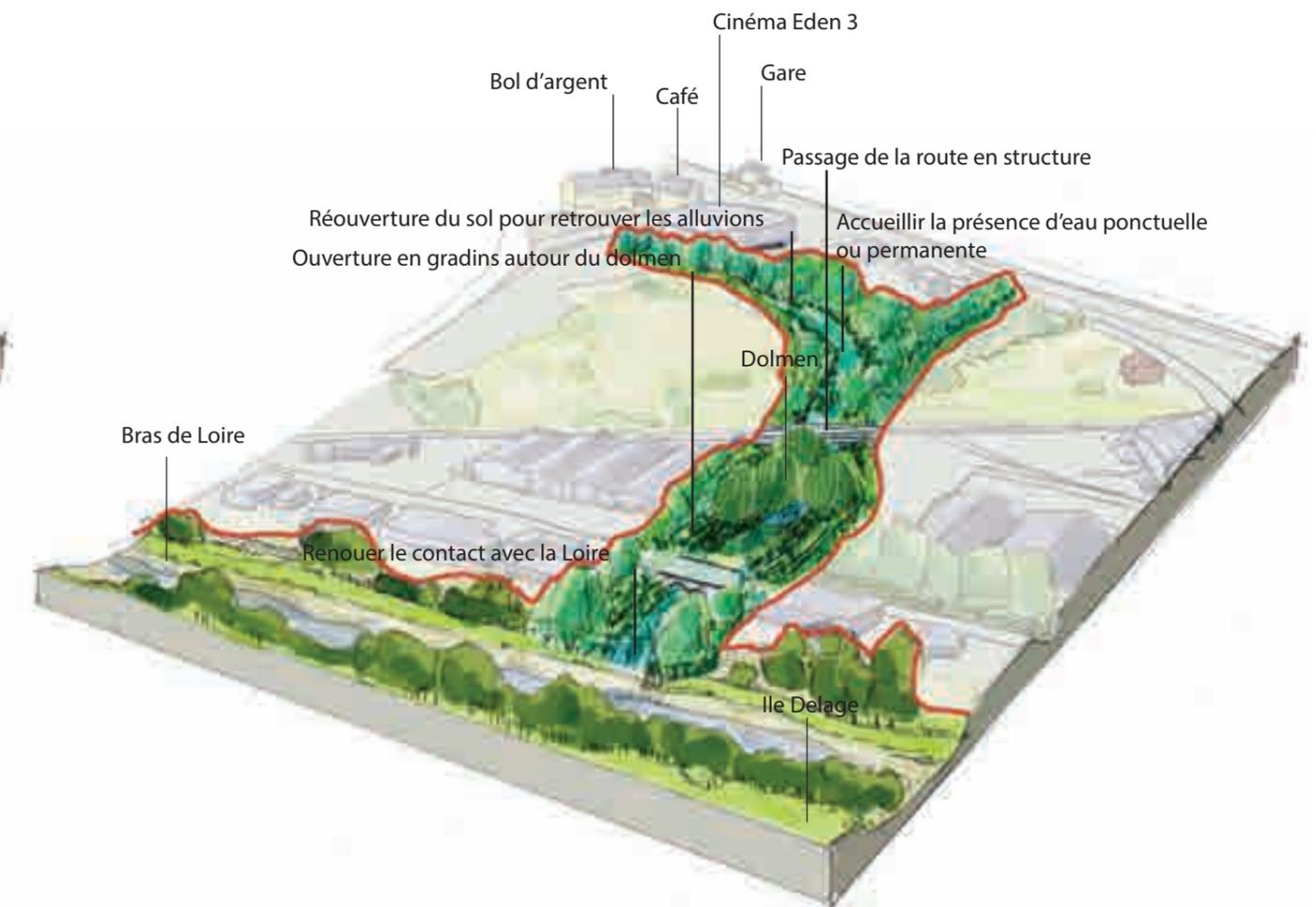
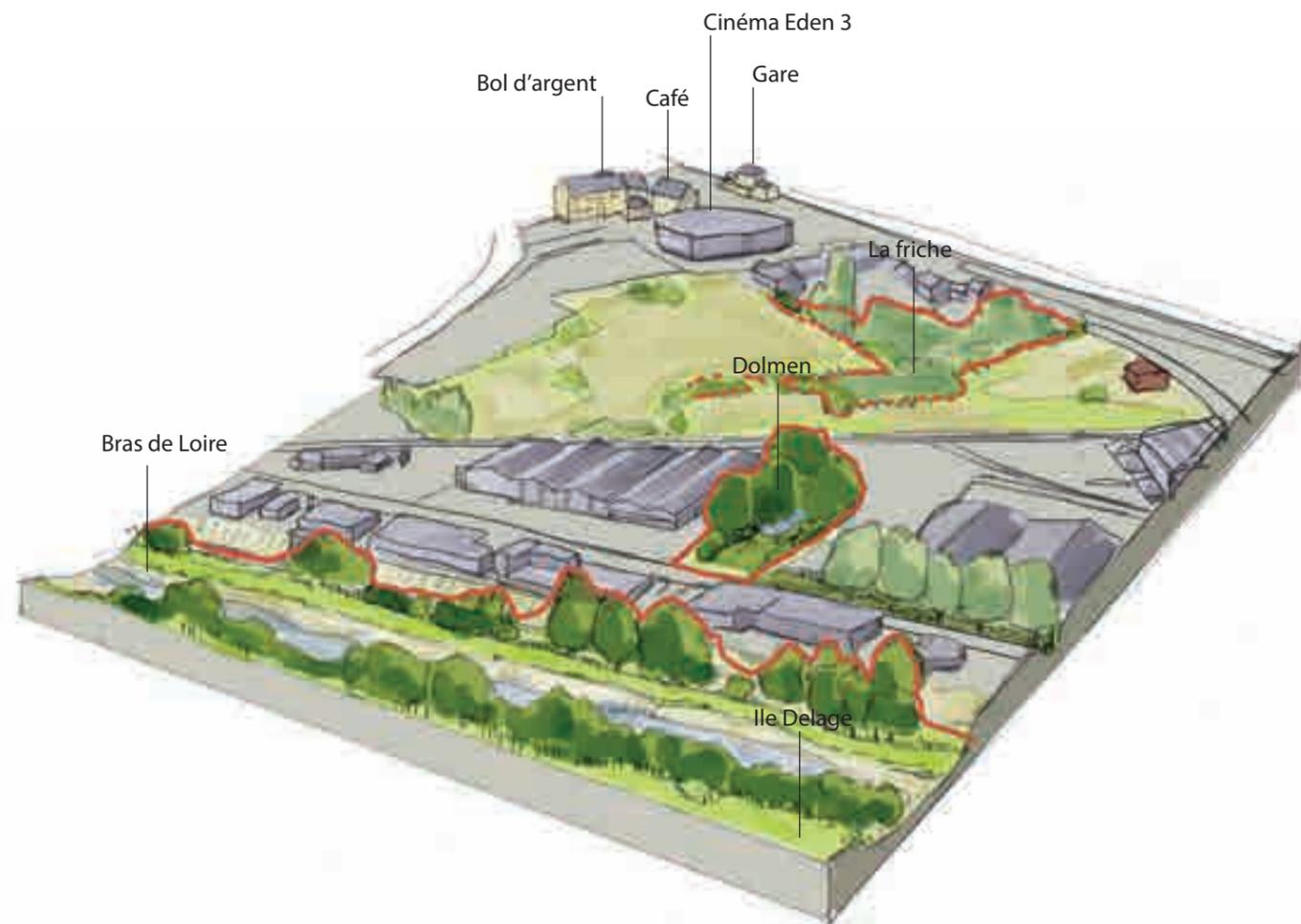


# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## LE PARC LINÉAIRE DE LA BOIRE SAUVAGE

*Relier la gare à la Loire*

*Un parc s'épaississant jusque la Loire*



### EXISTANT

La friche, le dolmen, le bras de Loire, l'île Delage : des entités à remettre en lien

### EXEMPLE D'ANÉAGEMENT

Retrouver le sol alluvionnaire, donner de l'épaisseur autour du dolmen, trouver des continuités entre les entités

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## LE PARC LINÉAIRE DE LA BOIRE SAUVAGE

*Succession de jardins en creux pour accueillir une diversité d'usages*

ambiance de promenade boisée



placette de quartier



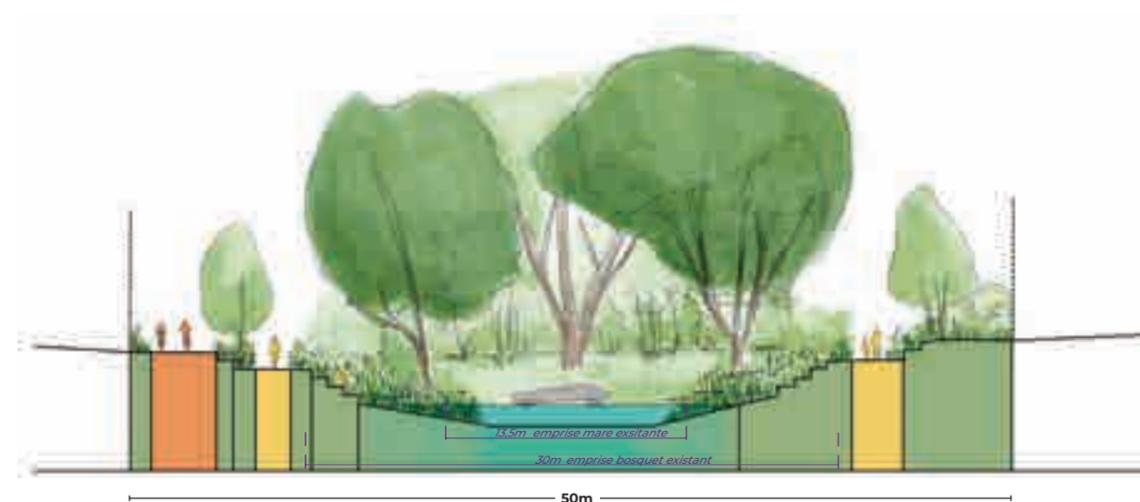
jardin en creux



aire de jeux en creux, matériaux naturels



mise en scène avec des gradins de la descente vers le dolmen



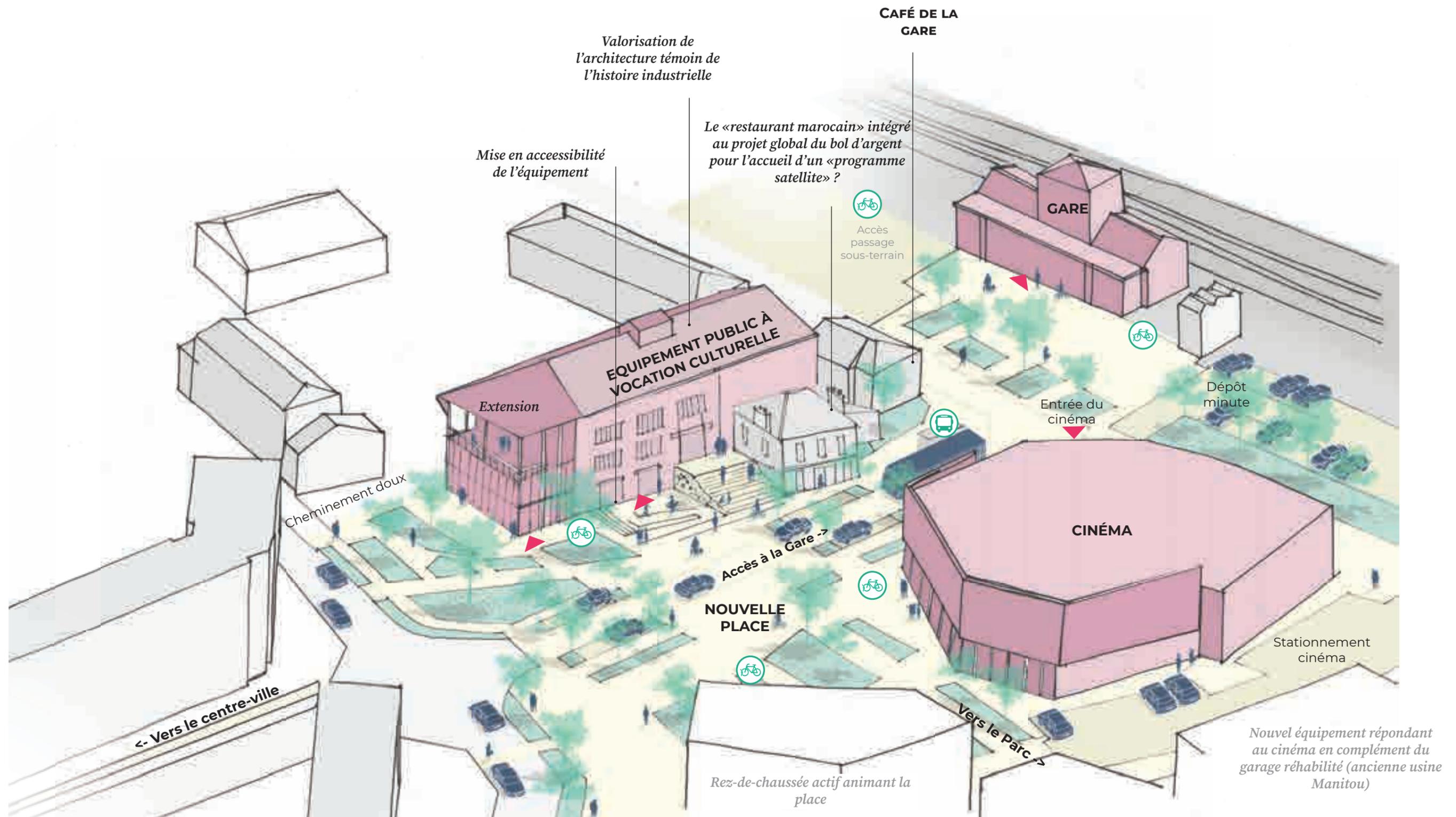
### PREMIÈRES RECOMMANDATIONS SÉCURITÉ URBAINE

- Développer des usages au cœur du parc
- Permettre l'accessibilité des patrouilles de la Gendarmerie et de la Police Municipale
- Assurer une visibilité sur l'ensemble du parc depuis les différentes voies circulées.
- Veiller à la sécurisation du parc de la Boire en période nocturne

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## INTENSIFICATION D'UNE POLARITÉ CULTURELLE

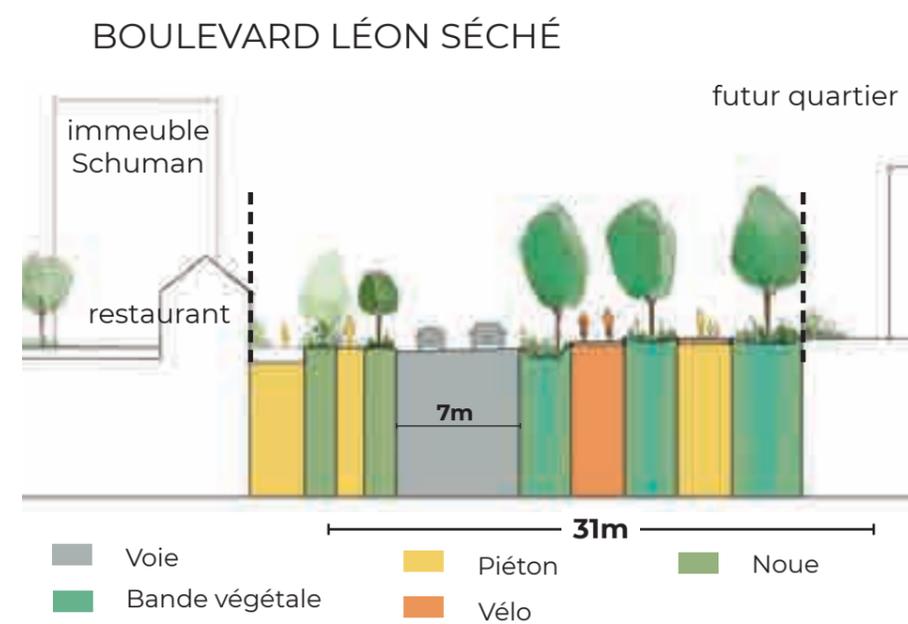
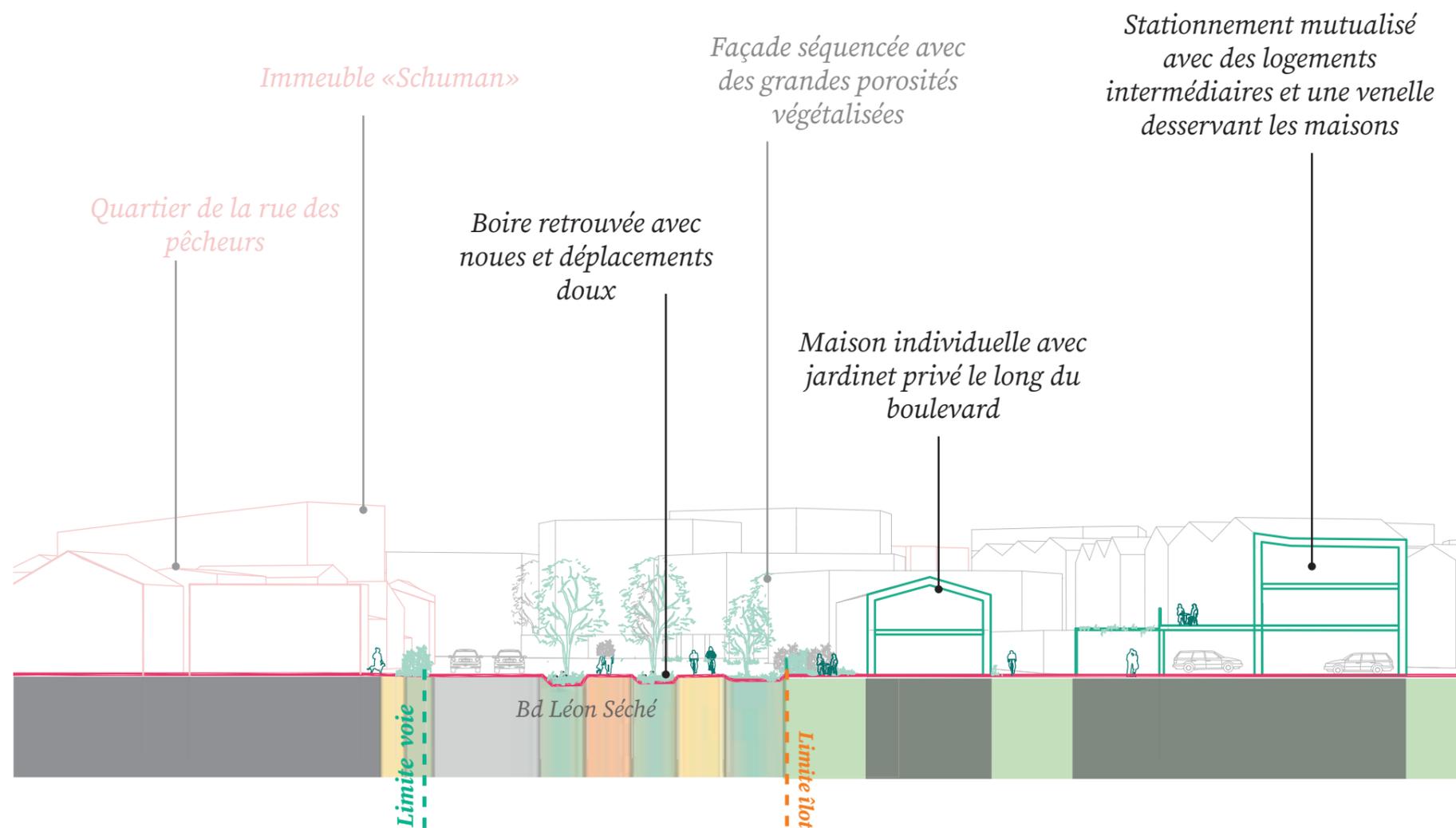
*Le Bol d'Argent, un potentiel à révéler ?*



# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

## LA BOIRE RETROUVÉE SUR LE BOULEVARD LÉON SÉCHÉ

*Entre le centre ancien et le quartier de la gare, une ambiance apaisée de la Loire à la Gare*



→ La boire retrouvée avec un boulevard étendu à l'est pour intégrer une piste cyclable, une circulation douce et des espaces de noues (gestion eaux pluviales à l'échelle du quartier)



— 4

# **SYNTHÈSE DES GRANDS PRINCIPES DU QUARTIER DE LA GARE**

# SYNTHÈSE DES GRANDS PRINCIPES DU QUARTIER DE LA GARE

## UN DIMENSIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS EN COHÉRENCE AVEC LES AMBITIONS DU QUARTIER



**ESPACES PUBLICS : 58 565m<sup>2</sup>**  
(y compris voiries)

**Interface avec la ville : 35 500m<sup>2</sup>**

Place du cinéma : 6 770m<sup>2</sup>  
Place des Pêcheurs : 6 460m<sup>2</sup>  
Av. de la Libération : 7 035m<sup>2</sup>  
Bd. Léon Séché : 6 960m<sup>2</sup>  
Av. des Alliés : 8 275m<sup>2</sup>  
Av Schuman

46%

**Parc : 15 240m<sup>2</sup>**

Parc de la Boire - nord : 8 590m<sup>2</sup>  
Parc de la Boire - sud : 6 650m<sup>2</sup>

**Espace public interne au quartier : 7825m<sup>2</sup>**

Av. de la Bataille de Marne : 5 085m<sup>2</sup>  
Venelles : 2 740m<sup>2</sup>

**ILOTS : 69 025m<sup>2</sup>**

1- L'îlot «3 partitions» : 6 900m<sup>2</sup>  
2- L'îlot «Briquetterie» : 6 000m<sup>2</sup>  
3- L'îlot «Gouttelettes» : 6 540m<sup>2</sup>  
4- L'îlot «entouré» : 6 335m<sup>2</sup>  
5- Le faubourg conforté : 3 015m<sup>2</sup>  
6- Les ondes habitées : 3 140m<sup>2</sup>  
7- Vues sur Loire : 1 545m<sup>2</sup>  
8- Entre parc et Loire : 3 720m<sup>2</sup>  
9- L'îlot «double peau» : 11 115m<sup>2</sup>  
Bol d'Argent : 845 m<sup>2</sup>  
Usine d'eau : 17 115m<sup>2</sup>  
Cinéma : 2 755m<sup>2</sup>

54%



# SYNTHÈSE DES GRANDS PRINCIPES DU QUARTIER DE LA GARE

## UN CENTRE QUI S'ÉPAISSIT

*Vers la gare et la Loire avec quartier mixte*



**1 L'îlot «3 partitions»**  
Préserver le tissu de faubourg et apporter des nouvelles constructions plus hautes en second rideau par rapport à la Gare?

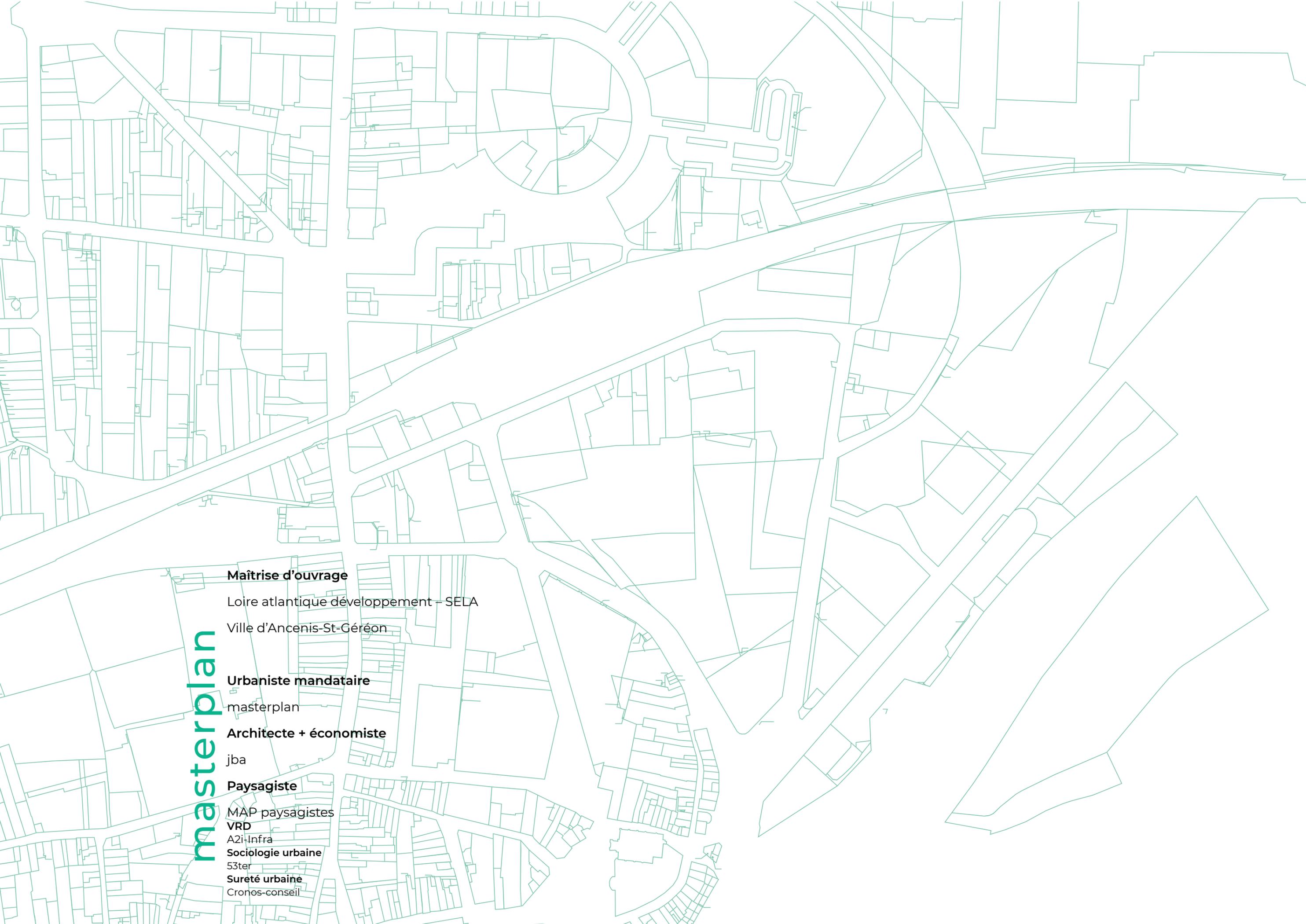
**2 L'îlot «briquetterie»**  
S'appuyer sur l'architecture singulière existante (maison en brique) et développer des programmes compatibles avec la proximité de l'usine Braud et des voies ferrées

**3 L'îlot «gouttelettes»**  
Offrir des porosités sur le boulevard Léon Séché en réponse au front bâti continu des immeubles Schuman.

**4 L'îlot «entouré»**  
Proposer du stationnement mutualisé et retrouver des émergences créant des vues sur la Loire et interagissant avec le parc.

**5 à 8 Les ondes habitées sur la Loire**  
Affirmer une nouvelle entrée de ville urbaine et faire pénétrer l'ambiance de la Loire dans le quartier et proposer des typologies bâties diversifiées répondant au tissu de faubourg de la rue des Pêcheurs.

**9 L'îlot «double peau»**  
Accompagner la nouvelle desserte de programmes compatibles avec la proximité de l'habitat et des secteurs «industriels» pour apaiser le sud de l'îlot au contact du parc et y proposer des logements.



**masterplan**

**Maîtrise d'ouvrage**

Loire atlantique développement – SELA

Ville d'Ancenis-St-Géréon

**Urbaniste mandataire**

masterplan

**Architecte + économiste**

jba

**Paysagiste**

MAP paysagistes

VRD

A2i-Infra

**Sociologie urbaine**

53ter

**Sureté urbaine**

Cronos-conseil