

ETUDE PRÉALABLE À L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE D'ANCENIS- SAINT-GÉRÉON

Ancenis-St-Géréon

RÉUNION PUBLIQUE
28 juin 2022

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

— 0

INTRODUCTION

— 1

RETOUR SUR LE PLANNING ET ANIMATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

— 2

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

Une histoire industrielle de bord de Loire

— 3

A LA CROISÉE DE TOUS LES FLUX

Entre proche et lointain, entre centralités et périphéries

— 4

GRANULOMÉTRIE DES LIEUX

Un quartier où cohabitent petites et grandes dimensions

— 5

ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX

— 6

ECHANGES ET CONCLUSION

INTRODUCTION

CONTEXTE

A l'heure où la protection de la biodiversité et la sobriété foncière deviennent les principales préoccupations des acteurs de l'aménagement du territoire, et notamment depuis la Zéro Artificialisation Nette dessinée par la loi Climat et Résilience instaurée par l'Etat en 2021, les friches industrielles deviennent la cible n°1 des collectivités pour assurer la continuité du développement urbain en faveur du cadre de vie et du bien-être des habitants.

C'est en ce sens que Loire-Atlantique développement, en tant qu'agence des transitions, accompagne les collectivités dans ce projet de renouvellement urbain d'envergure.



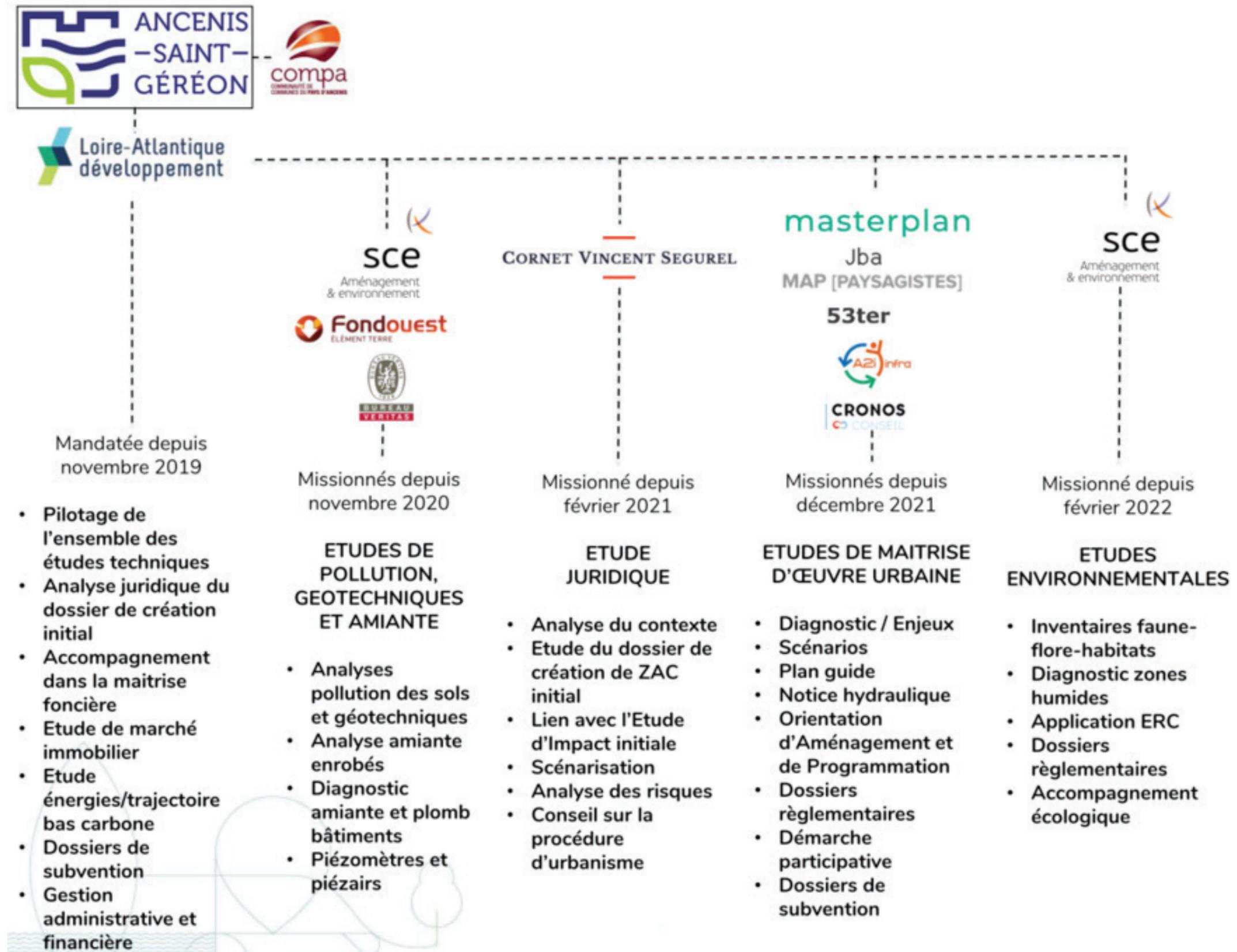
La ville d'Ancenis-Saint-Géréon a confié un mandat d'études à l'agence Loire-Atlantique développement – SPL pour piloter et réaliser des études préalables à l'aménagement du nouveau quartier de la gare, un vaste « morceau de ville » de 16 ha.

Aménageur historique du Département, l'agence intervient pour accompagner la Ville qui envisage depuis plusieurs années déjà la reconquête des friches industrielles qui constituent l'essentiel de ce quartier.



INTRODUCTION

INTERVENANTS ET MISSIONS



INTRODUCTION

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

-  Secteurs pouvant présenter un intérêt écologique majeur
-  Bâtiments pouvant présenter un intérêt écologique majeur

- Inventaire et diagnostic Faune / Flore / Habitats naturels
- Inventaire et diagnostic Zones Humides
- Evaluation des impacts
Accompagnement écologique et séquence Eviter Réduire Compenser (ERC)

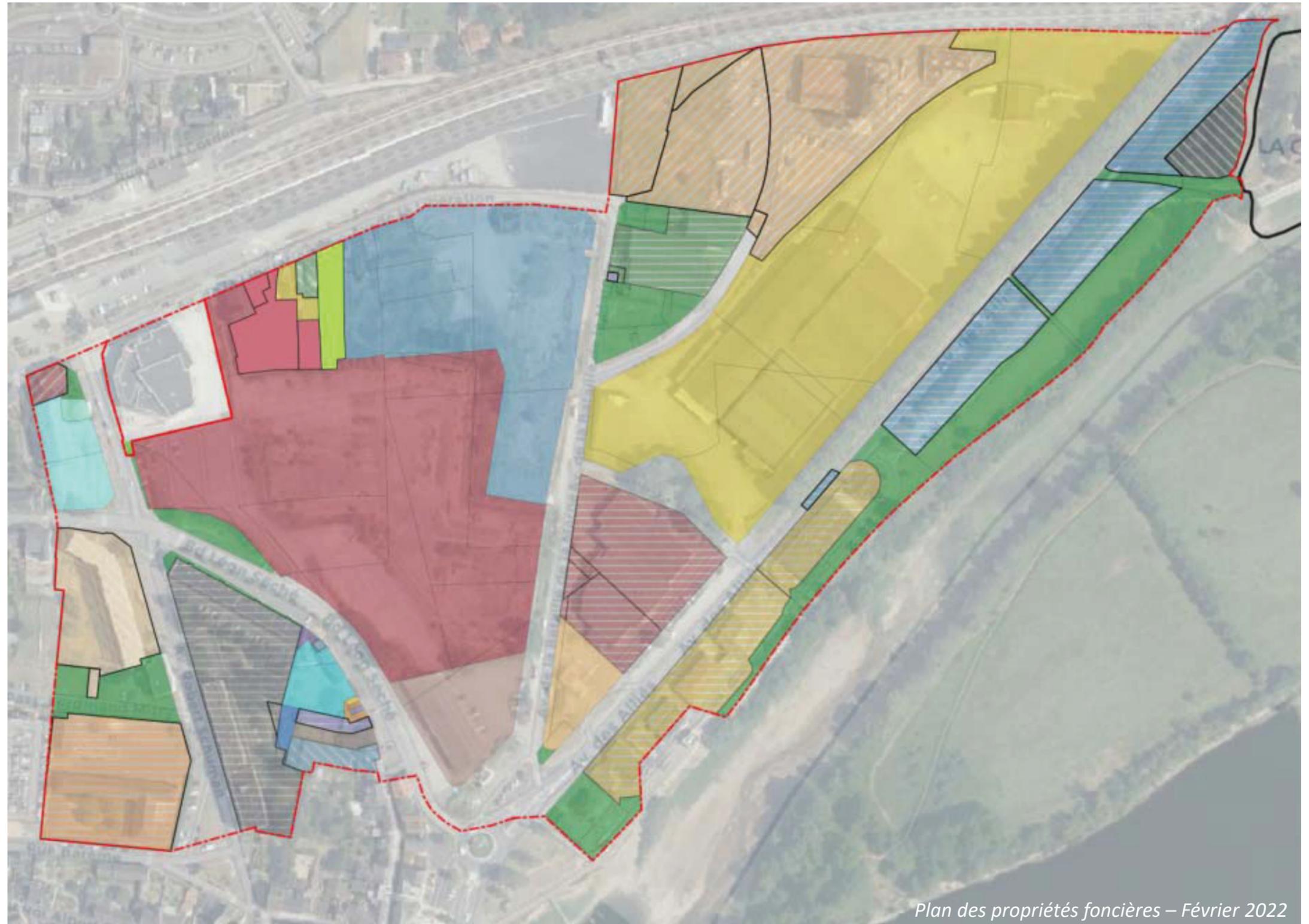


INTRODUCTION

CONTEXTE FONCIER

-  Périmètre d'étude
Environ 16 ha
-  Propriétés Ville d'Ancenis-Saint-Géréon
Environ 1,4 ha
-  Propriétés Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique
Environ 3,2 ha
-  Espaces publics
Environ 1,4 ha
-  Autres propriétés privées
Environ 10 ha

Contribution de l'EPFL 44 dans l'application des actions foncières



Plan des propriétés foncières – Février 2022



— 1

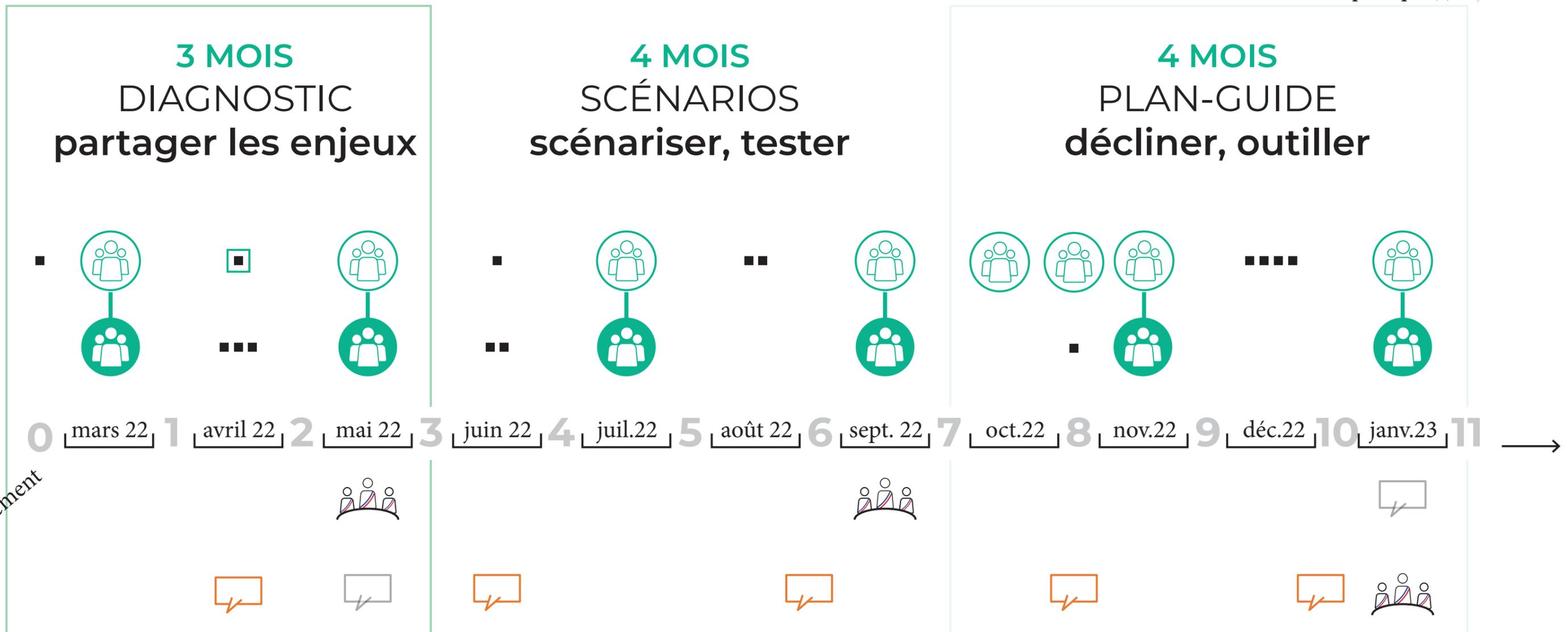
RETOUR SUR LE PLANNING ET ANIMATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

RETOUR SUR LE PLANNING

3 PHASES POUR DÉVELOPPER LE PROJET

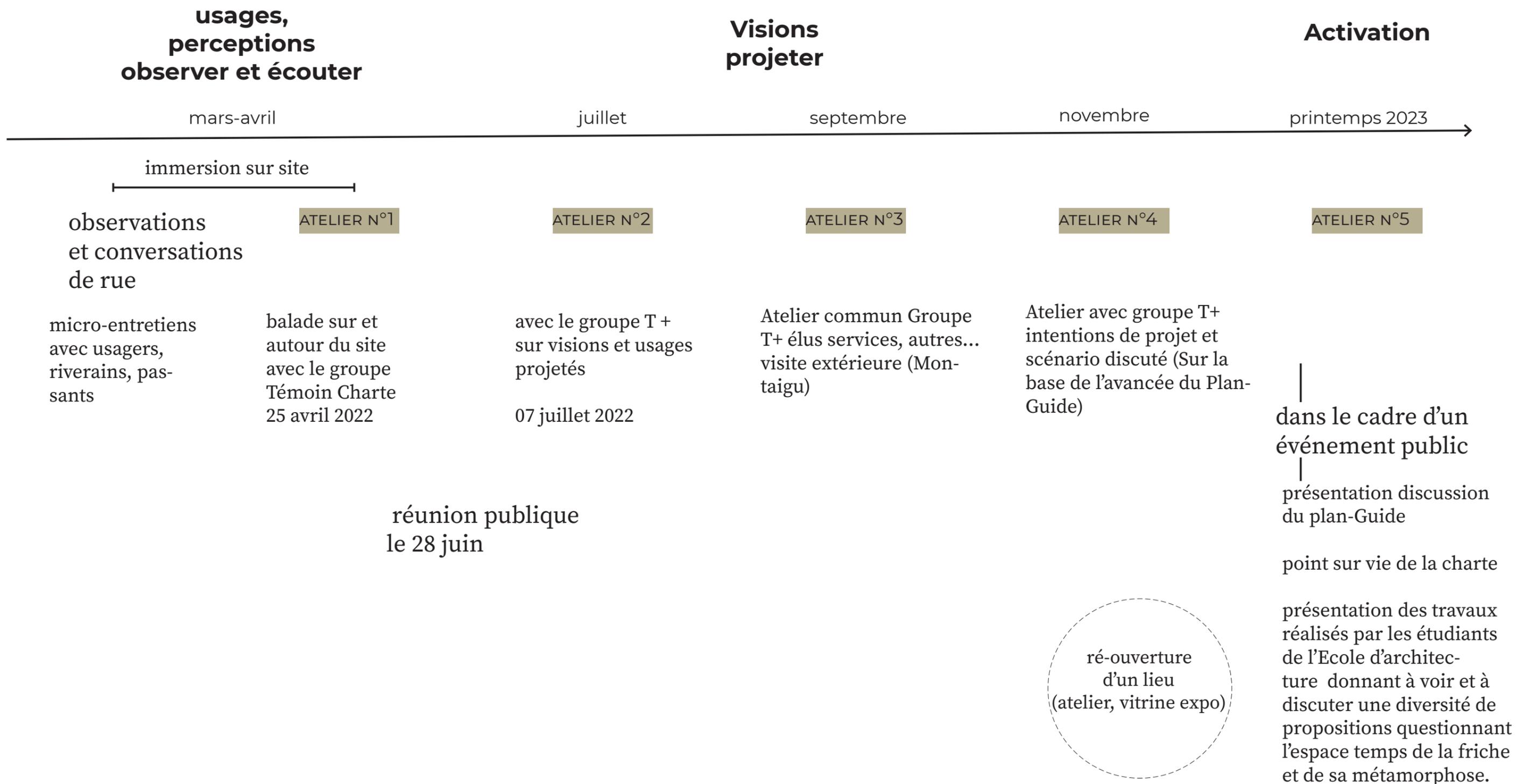
articulées aux autres études menées en parallèle

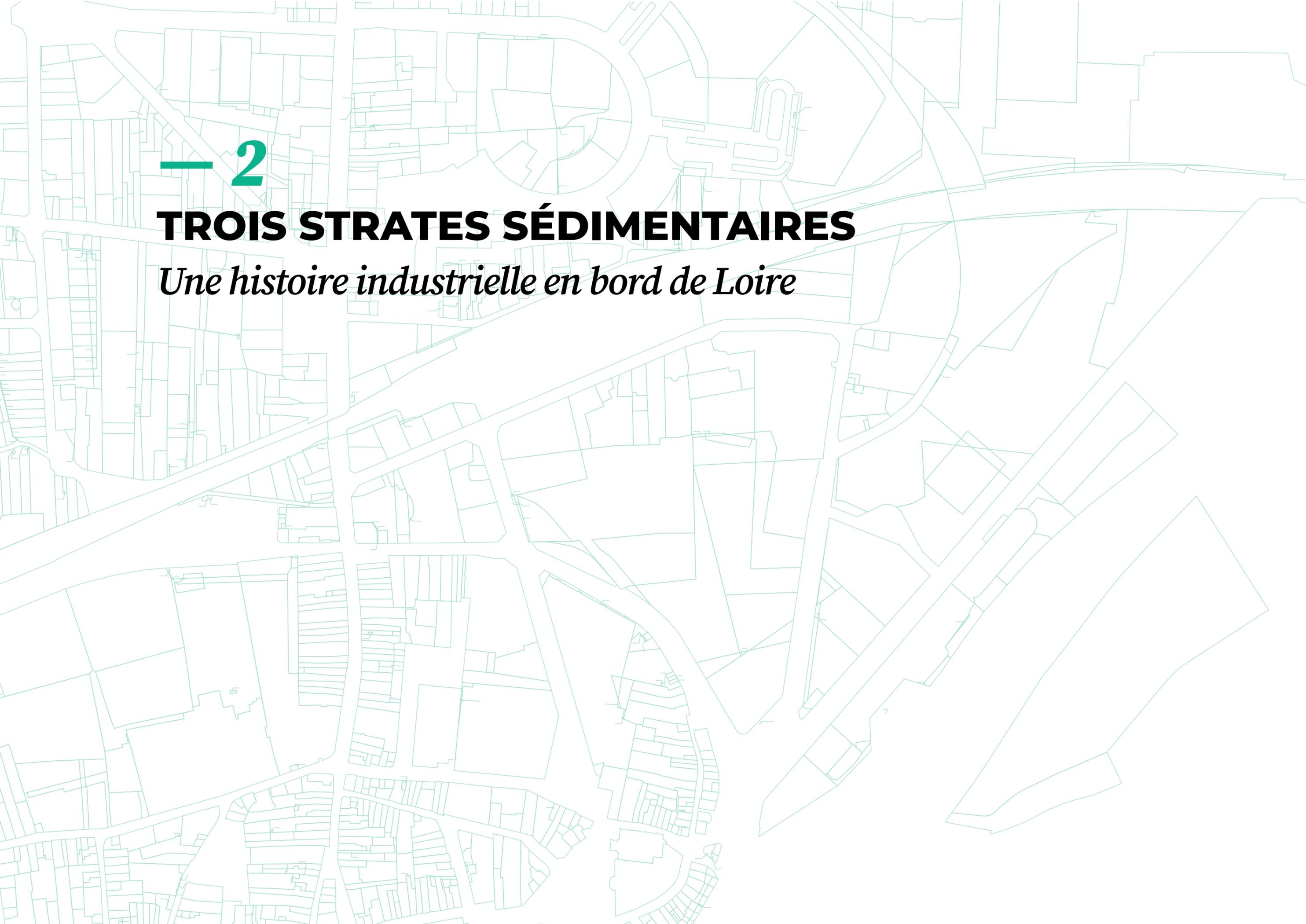
- TECHNICIENS
- 15 réunions techniques ■
- ÉLUS ET TECHNICIENS
- 7 CoTech 
- 5 CoPil 
- ÉLUS
- format municipal (3, opt.) 
- ACTEURS ET GRAND PUBLIC
- atelier participatif (5) 
- réunion publique (2) 



ANIMATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

- > s'inscrire dans la dynamique de la Charte, «faire mieux ensemble»
- > initier un processus participatif au long cours
- > ouvrir progressivement le site





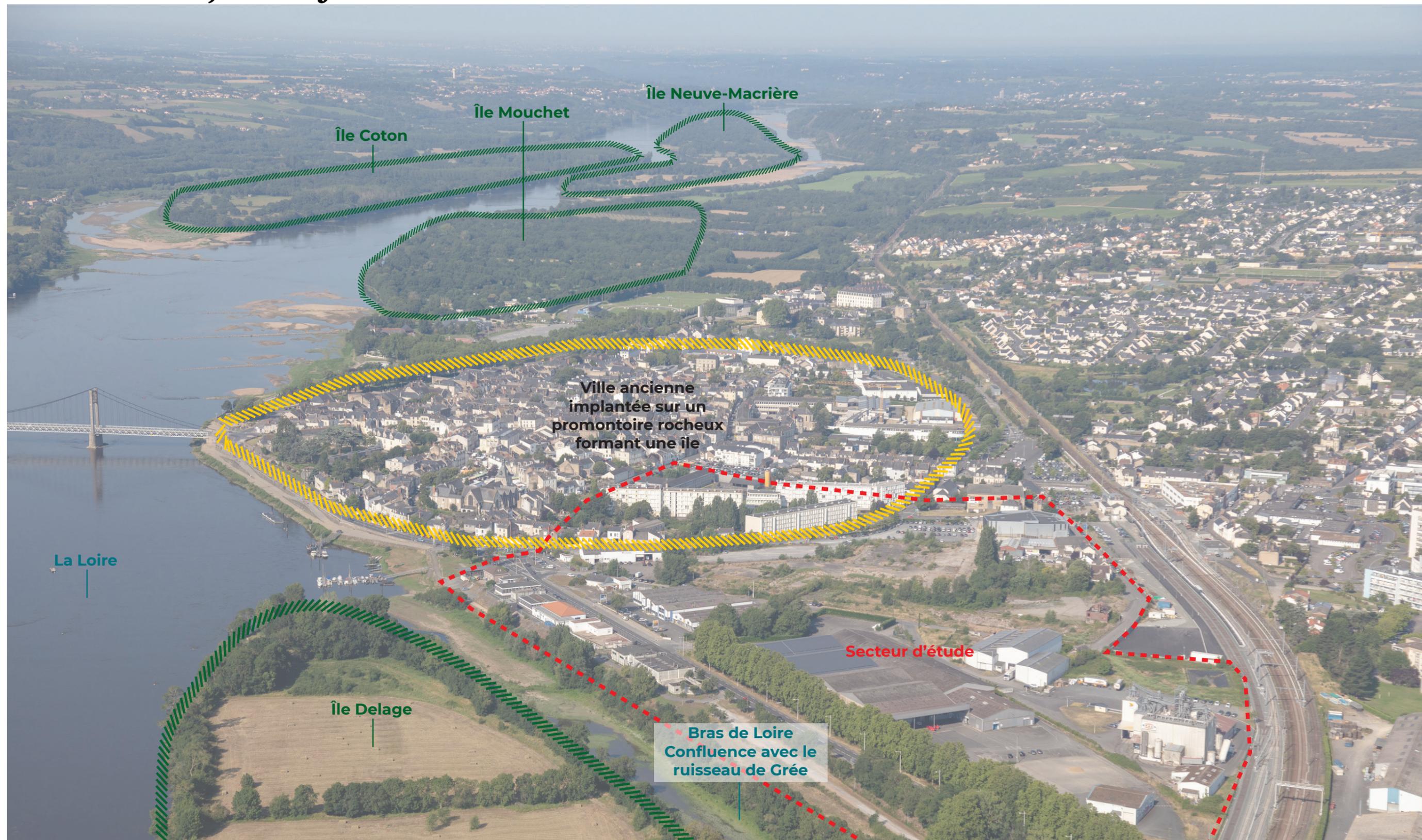
— 2

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

Une histoire industrielle en bord de Loire

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES UN SITE EN BORD DE LOIRE

Dans le lit majeur du fleuve



TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES UN SITE EN BORD DE LOIRE

Dans le lit majeur du fleuve



TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

UN SITE EN BORD DE LOIRE

Sur sol alluvionnaire

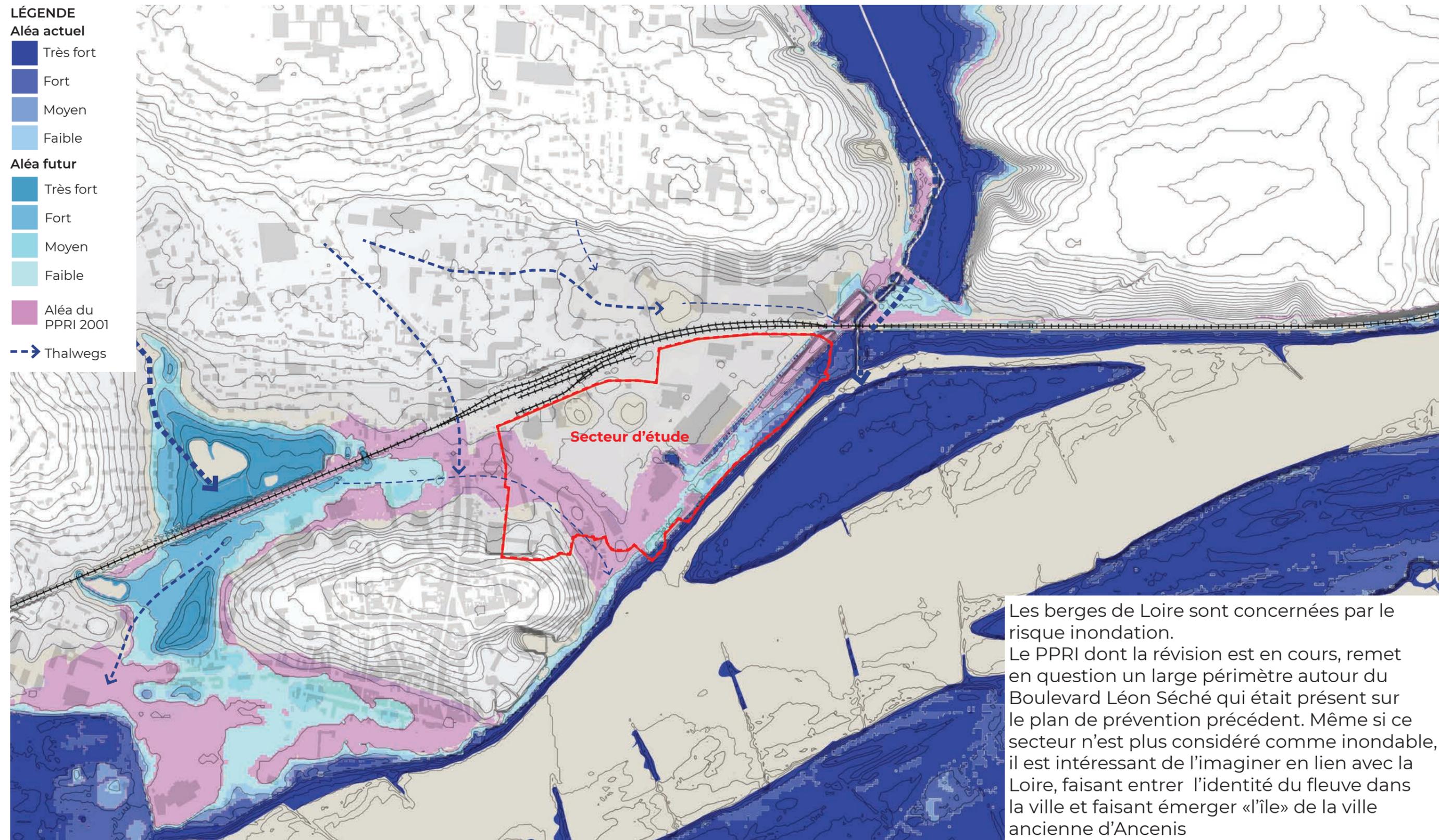


Le socle alluvionnaire qui constitue une large partie du site est encore perceptible autour du Dolmen, qui laisse imaginer la hauteur à laquelle se trouvaient les prairies inondables.

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

UN SITE EN BORD DE LOIRE

Soumis, en marge, aux inondations du fleuve



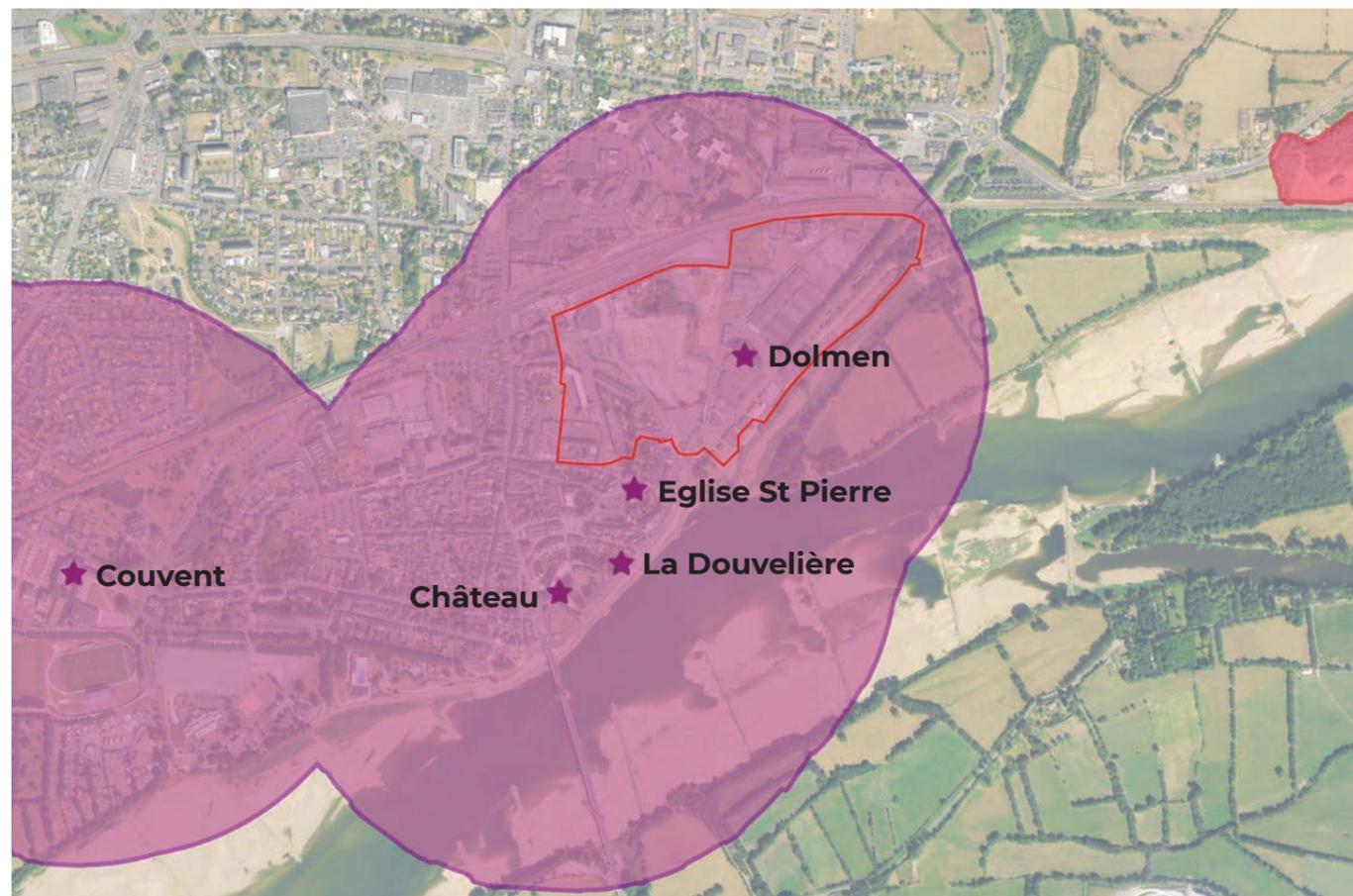
Les berges de Loire sont concernées par le risque inondation. Le PPRI dont la révision est en cours, remet en question un large périmètre autour du Boulevard Léon Séché qui était présent sur le plan de prévention précédent. Même si ce secteur n'est plus considéré comme inondable, il est intéressant de l'imaginer en lien avec la Loire, faisant entrer l'identité du fleuve dans la ville et faisant émerger «l'île» de la ville ancienne d'Ancenis

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

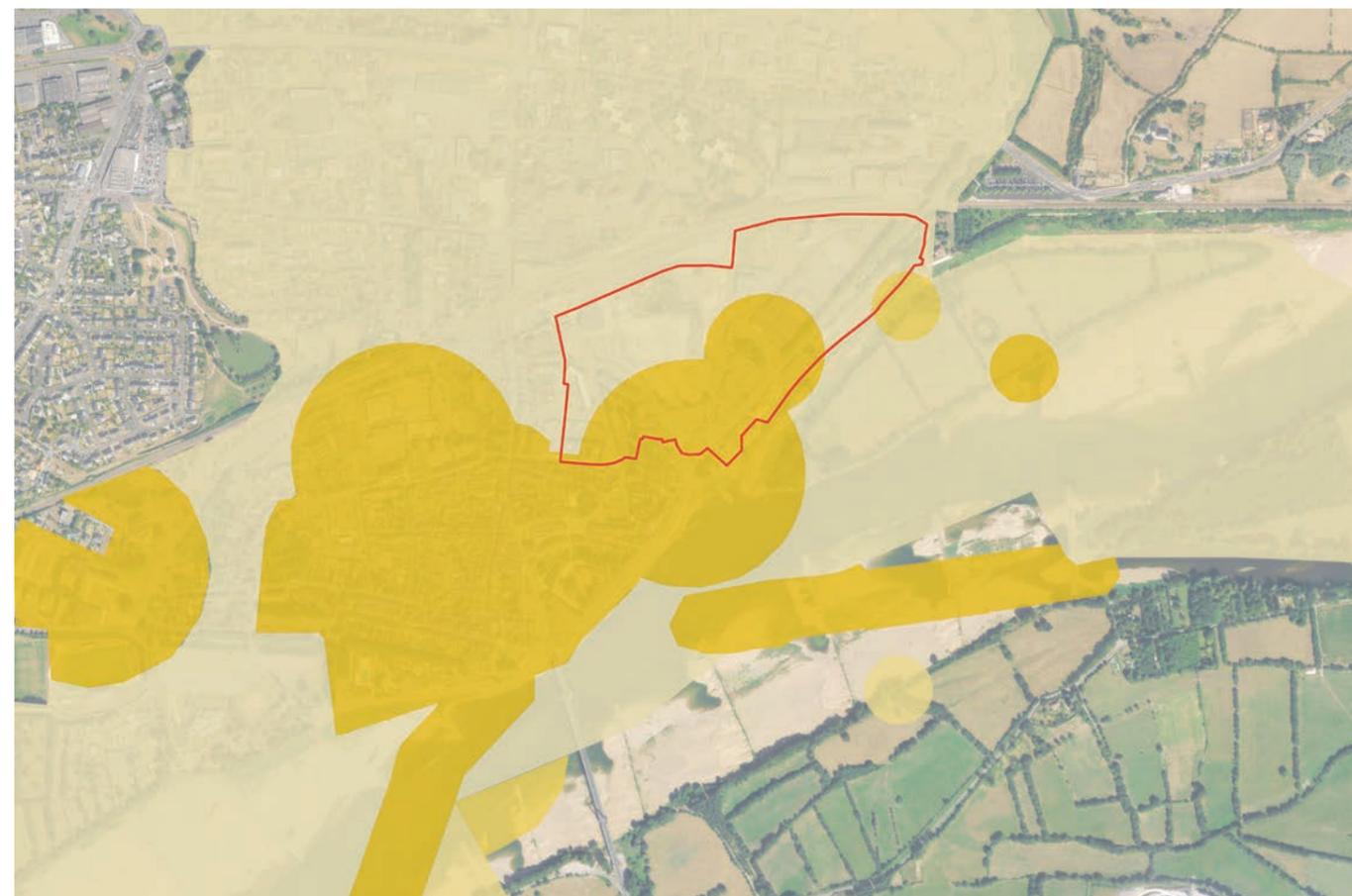
MÉMOIRE DU SITE

Protections des monuments et archéologie

Monuments historiques et périmètres de protection



Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)



★ Dolmen de la Pierre Couvretière, témoigne du niveau de l'ancienne prairie inondable



★ Eglise St Pierre, située sur un point haut, visible à de nombreux endroits du site

-  seuil à 100m²
-  seuil à 3 000m²
-  seuil à 10 000m²

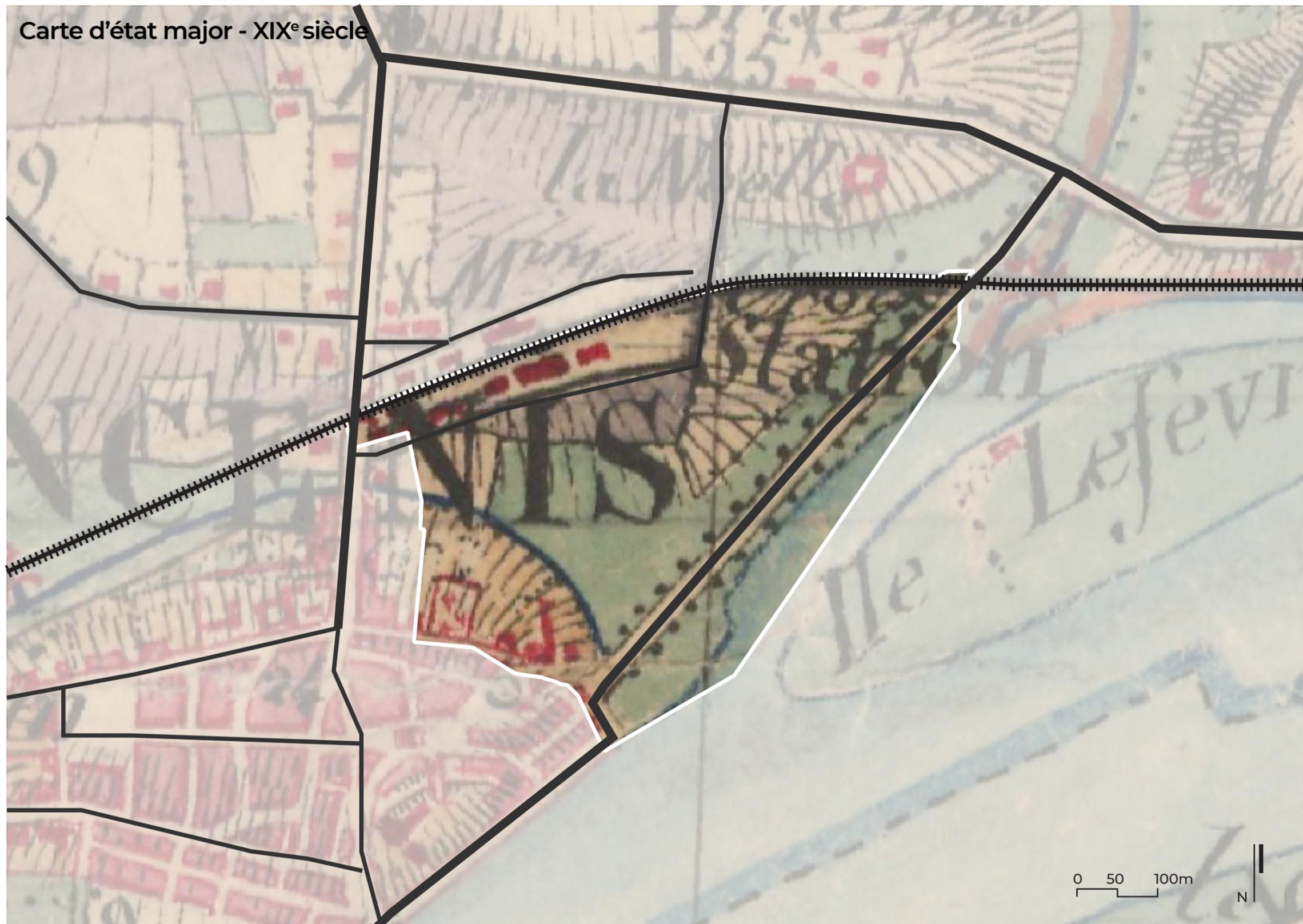
Le secteur s'inscrit dans des périmètres de protection patrimoniale avec la présence de la Pierre Couvretière sur le site et la proximité de l'église Saint-Pierre. Des rencontres avec les architectes de bâtiments de France seront donc à prévoir afin de respecter les enjeux patrimoniaux du secteur.

Des zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) recouvrent également le secteur. Le temps du projet pourra alors être impacté par des temps de fouille archéologique. Une rencontre avec la DREAL est alors à prévoir.

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

EVOLUTION DU SITE

Des prés et vignes au bord de la ville



Au XIX^eme siècle, la boire encadrant le « rocher » de la ville ancienne est encore clairement identifiable. Des constructions s'insèrent le long de la voie ferrée et sur le socle rocheux de la ville.

Des prés occupent la majorité du site et le coteau nord en lien avec le faubourg de la gare, la présence de vignes se dessine.

L'avenue des alliés est déjà tracée et encadrée par un double alignement d'arbres.

LÉGENDE

- Prés
- Vignes, installées sur un léger coteau
- Des maisons de faubourgs sont présentes le long de la voie ferrée
- Il semble y avoir un passage au dessus de la voie ferrée
- L'avenue des alliés est plantée d'un double alignement

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

EVOLUTION DU SITE

Début de l'industrialisation, encore de nombreuses prairies, en partie inondables



En 1949, le tracé du tramway Châteaubriand-Erbray / Ancenis est clairement identifiable et marque la limite sud de l'urbanisation encadrant la gare. Les premières activités industrielles se sont insérées dans le nord du quartier.

Le tissu de faubourg s'insère sur le long de l'actuel boulevard Léon Séché et dans le cœur de l'îlot, des jardins potagers sont préservés.

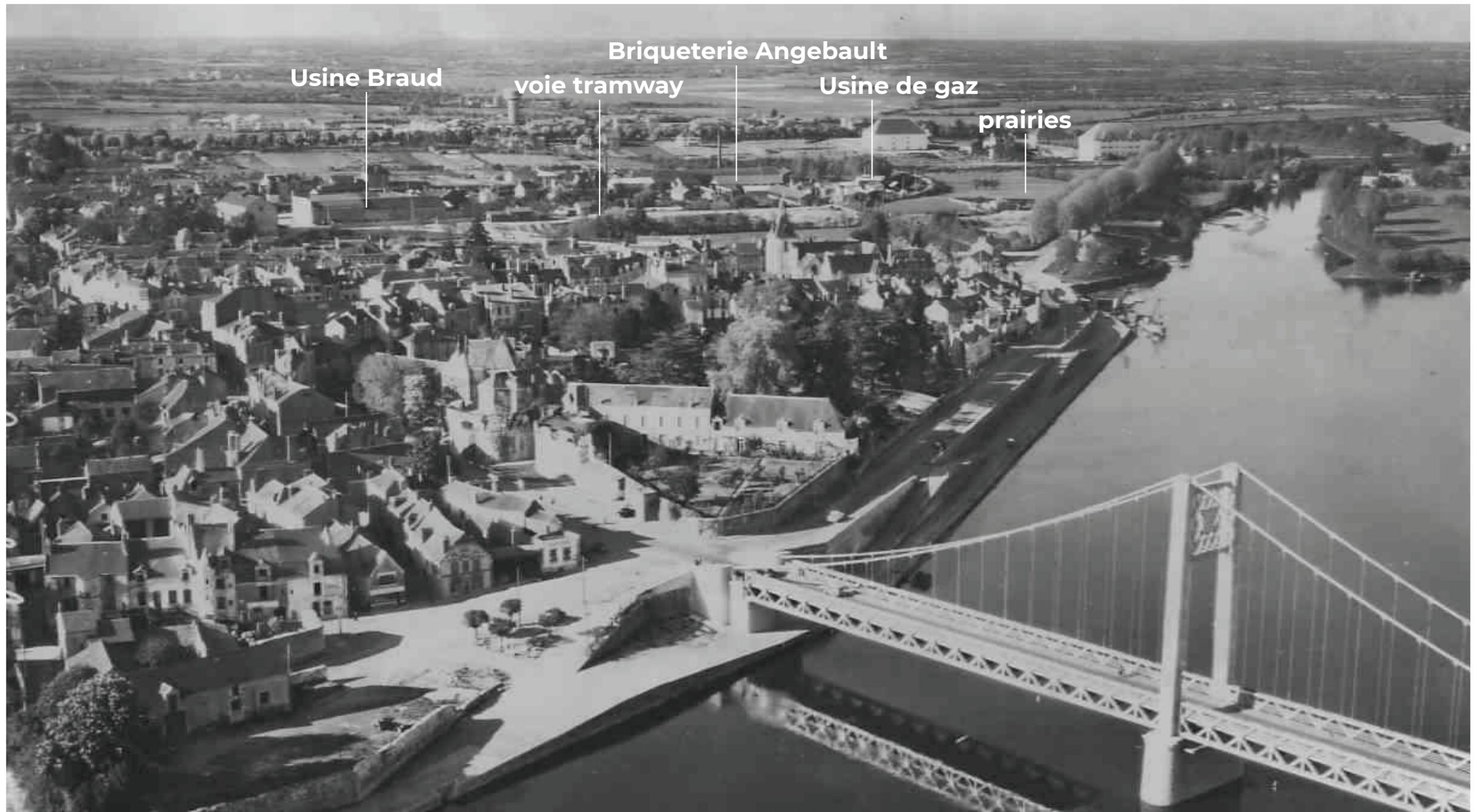
L'avenue de la Marne est créée et bordée d'alignement d'arbres.

Les prés inondés repérés sur une image aérienne de 1947 rappellent l'influence de la Loire sur ce quartier initialement situé en point bas.

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

EVOLUTION DU SITE

Début de l'industrialisation, encore de nombreuses prairies, en partie inondables



TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

150 ANS D'HISTOIRE INDUSTRIELLE

Un patrimoine industriel racontant une grande étape du développement d'Ancenis :

En lien avec le **développement ferroviaire**, les **premières implantations industrielles** arrivent dès les années 1850 avec notamment la **briqueterie Angelbault**.

L'usine de gaz créée pour l'**éclairage urbain** arrive en 1868.

En 1913, la **ligne Chateaubriant-Erbray est prolongée** jusqu'à Ancenis au sein du site.

La **première usine Braud, ancêtre du groupe Manitou**, arrive à la fin des années 1930.

Le bâtiment du **Bol d'Argent** est un autre témoignage de cette première phase d'industrialisation, accompagnant l'entrée d'Ancenis dans la modernité.

>>> Une composante importante de l'histoire du site, encore liée à l'activité économique actuelle de la Ville.



Publicité pour l'usine Marcel Braud (Manitou)



La maison de brique, témoin de l'activité de l'ancienne briqueterie



Le Bol d'Argent rappelant la présence historique de la CANA (actuellement Terrena) sur le site.

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

EVOLUTION DU SITE

Comblement des prairies inondables sur la majeure partie du site



En 1949, la topographie du site a considérablement évolué avec de nombreux remblais ayant permis au caractère industriel du secteur de se renforcer. Le double alignement d'arbre à l'ouest de l'avenue de Alliés a disparu. L'emprise de l'usine d'eau potable s'est agrandie. Les constructions à vocations industrielles se sont confortées malgré la déconstruction de l'usine à gaz. Une nouvelle percée dans l'îlot situé au sud du Boulevard Léon Séché et de nouvelles formes urbaines se dessinent avec les logements collectifs et l'école.

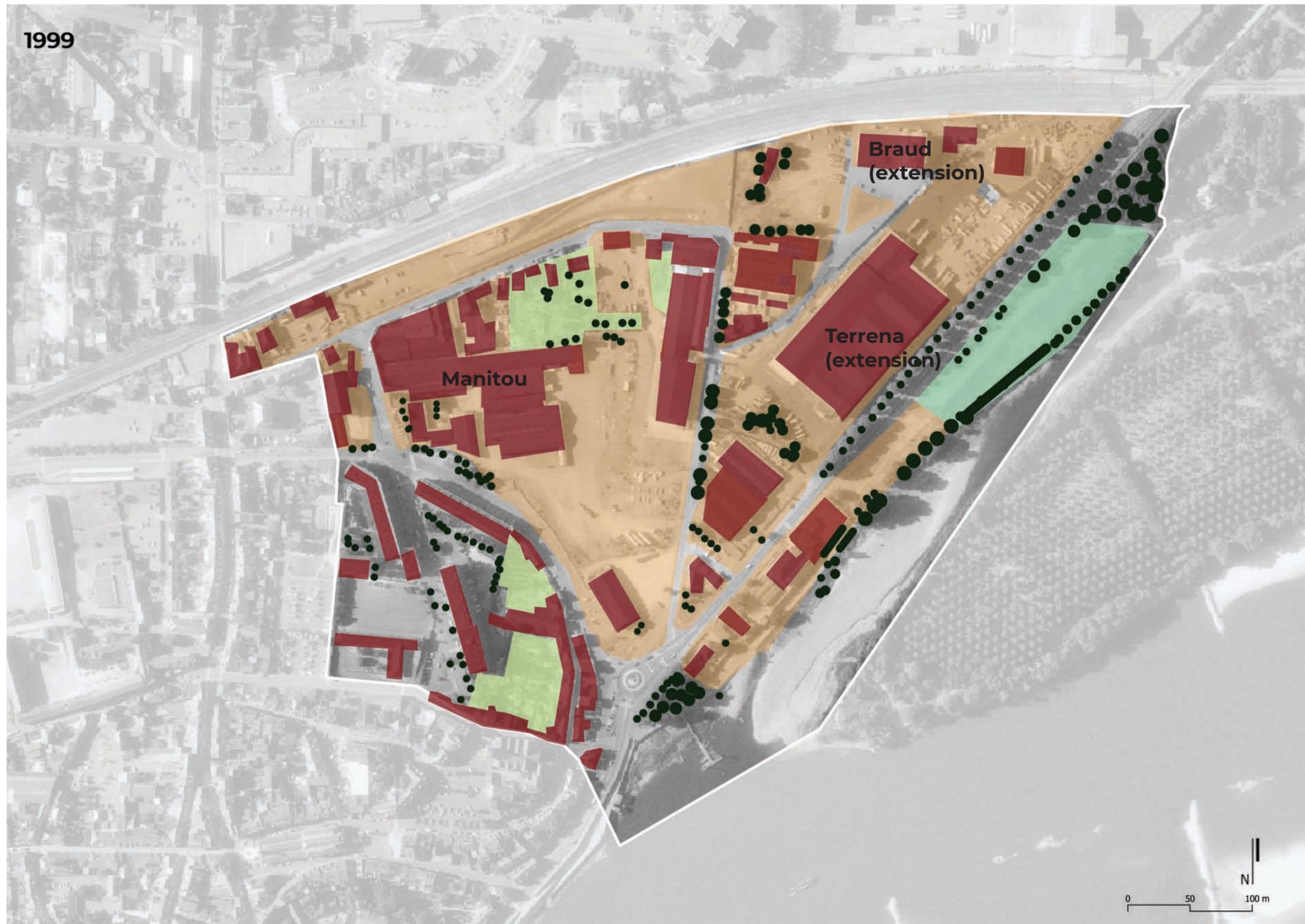
LÉGENDE

- Prés : résiduels
- Jardins potagers : résiduels
- Industrie, comblement des nombreuses prairies humides notamment pour des aires de stockage
- Bâtiments : construction du quartier Schuman et de l'école, nouveaux bâtiments industriels et extensions
- Disparition des haies, réduction des alignements le long des voies. Plantation sur le talus de l'avenue au nord est

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

EVOLUTION DU SITE

Continuité de l'activité industrielle



La briqueterie est déconstruite. L'activité de l'usine Braud et Terrena s'est confortée

L'usine Manitou, qui a ouvert un nouveau site au nord d'Ancenis, est sur le départ.

L'usine d'eau potable s'est étendue avec de nouveaux bâtiments.

Le boisement encadrant la Pierre Couvretière prend de l'ampleur.

LÉGENDE

- Prés : résiduels en bord de Loire
- Jardins potagers : encore réduits au nord
- Industrie : majorité des surfaces du site
- Bâtiments : encore quelques extensions, démolition des bâtiments le long de la voie ferrée
- Installation des arbres, notamment autour de la pierre couvretière

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

EVOLUTION DU SITE

Une friche en lisière de la ville



Le quartier subit de grandes mutations, Manitou et l'usine de contreplaqué, ont été déconstruites. Une nouvelle strate se dessine, celle de l'après industrialisation avec comme héritage, des remblais et une topographie modelée par l'homme.

Le quartier s'ouvre également davantage avec l'arrivée du cinéma créant une nouvelle attractivité pour le quartier.

LÉGENDE

- Prés : Pas d'évolution
- Jardins potagers : enrichissement d'une partie
- Industrie : arrêt de l'activité de manitou
- Friche industrielle
- Bâtiments : encore quelques extensions (usine d'eau) démolition de nombreux bâtiments industriels, construction du cinéma
- Patrimoine arboré : peu d'évolution

TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

REMBLAIS, POLLUTIONS, RÉSEAUX...

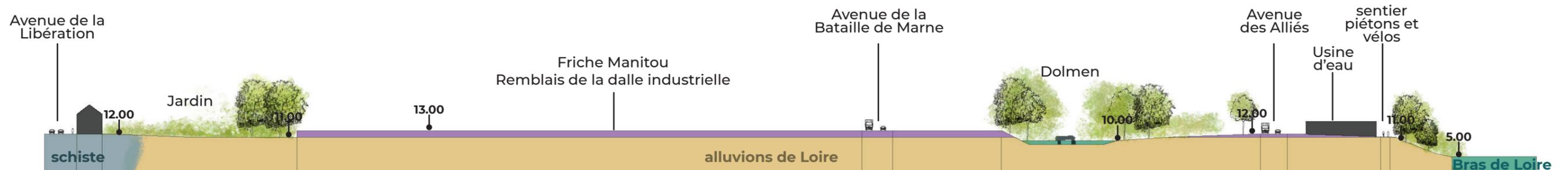
Traces de l'occupation industrielle avec lesquelles le projet devra composer



Plateforme remblayée de l'ancienne entreprise Manitou. On devine le rapport aux jardins à droite en contre-bas de 2m.

Légende

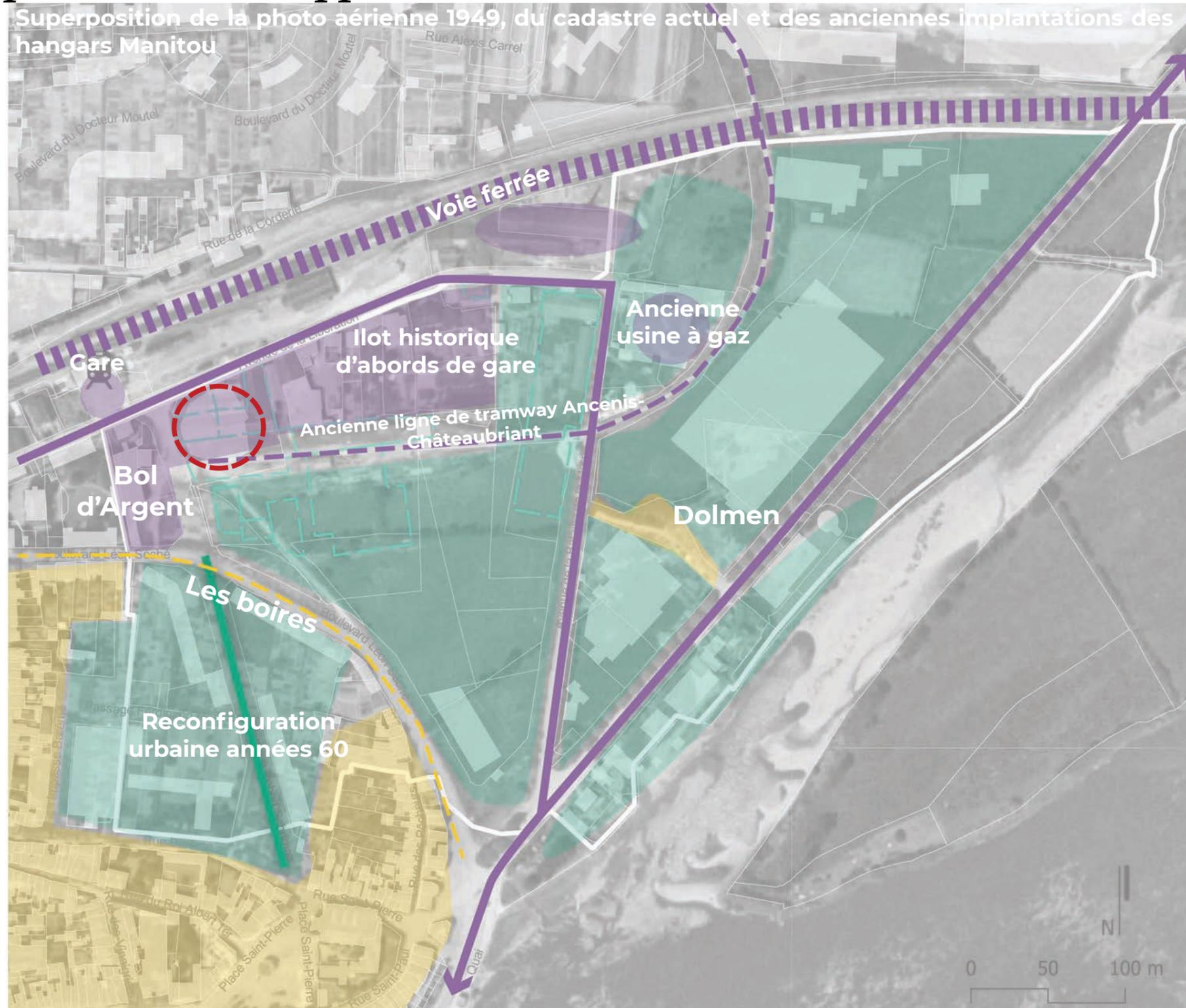
- Surface de remblais, comblement des prairies inondables pour les activités industrielles
- Secteurs potentiels de pollution



TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES

UNE NOUVELLE STRATE QUI REMET EN VALEUR LES 3 AUTRES ?

Une attention à porter dans le futur projet aux traces et lignes de force héritées des différentes phases du développement du site



Depuis les prairies inondables d'où dépassait la Pierre Couvretière, le site a évolué avec 150 ans d'histoire industrielle ayant participé au développement d'Ancenis et à la modification de la nature du sol.

Suite à cette période d'intense activité, le quartier se tourne actuellement vers une nouvelle histoire tout en gardant les traces de ce passé.



-  Les premières occupations avant l'arrivée de la ligne de chemin de fer en 1851
-  Les premières traces de l'industrie de 1850 à 1950
-  L'occupation du socle alluvionnaire avec des remblais de 1950 à 2015 (déconstruction des bâtiments Manitou)
-  Une première mutation après l'histoire industrielle : l'arrivée du cinéma

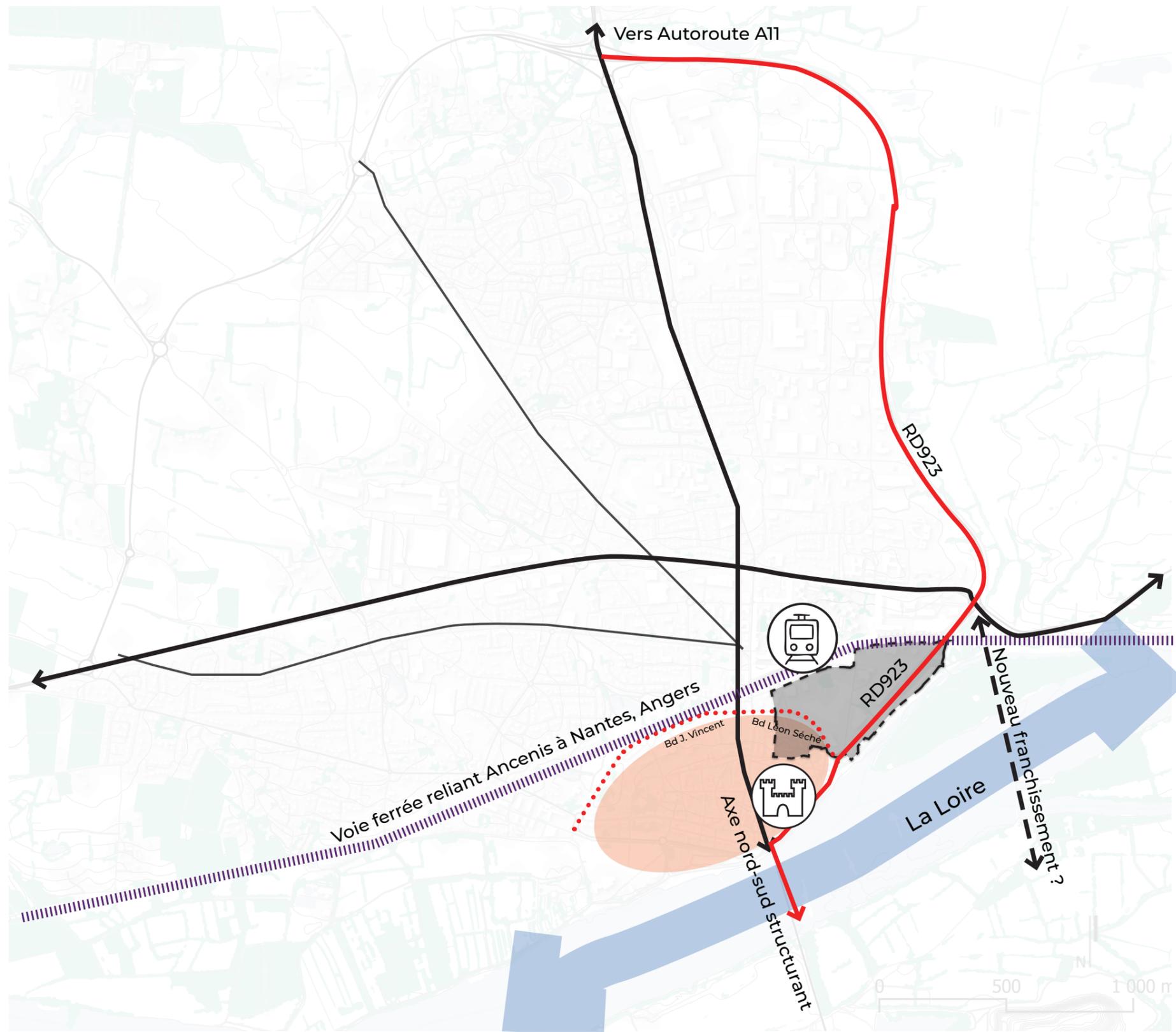


— 3

A LA CROISÉE DE TOUS LES FLUX

Entre proche et lointain, entre centralités et périphéries

A LA CROISÉE DE TOUS LES FLUX UNE JONCTION ENTRE PROCHE ET LOINTAIN, ENTRE CENTRALITÉS ET PÉRIPHÉRIES



Disposant d'une situation stratégique en s'insérant à la croisée de plusieurs flux, le site peut être analysé en l'abordant par plusieurs aspects :

UN « QUARTIER DE LA GARE » ENTRE DEUX MÉTROPOLIS

UNE CENTRALITÉ POUR LA COMPA

TOUT CONTRE LE CENTRE ANCIEN

SUR UN ITINÉRAIRE TOURISTIQUE EN LIEN AVEC LA LOIRE