



— 4

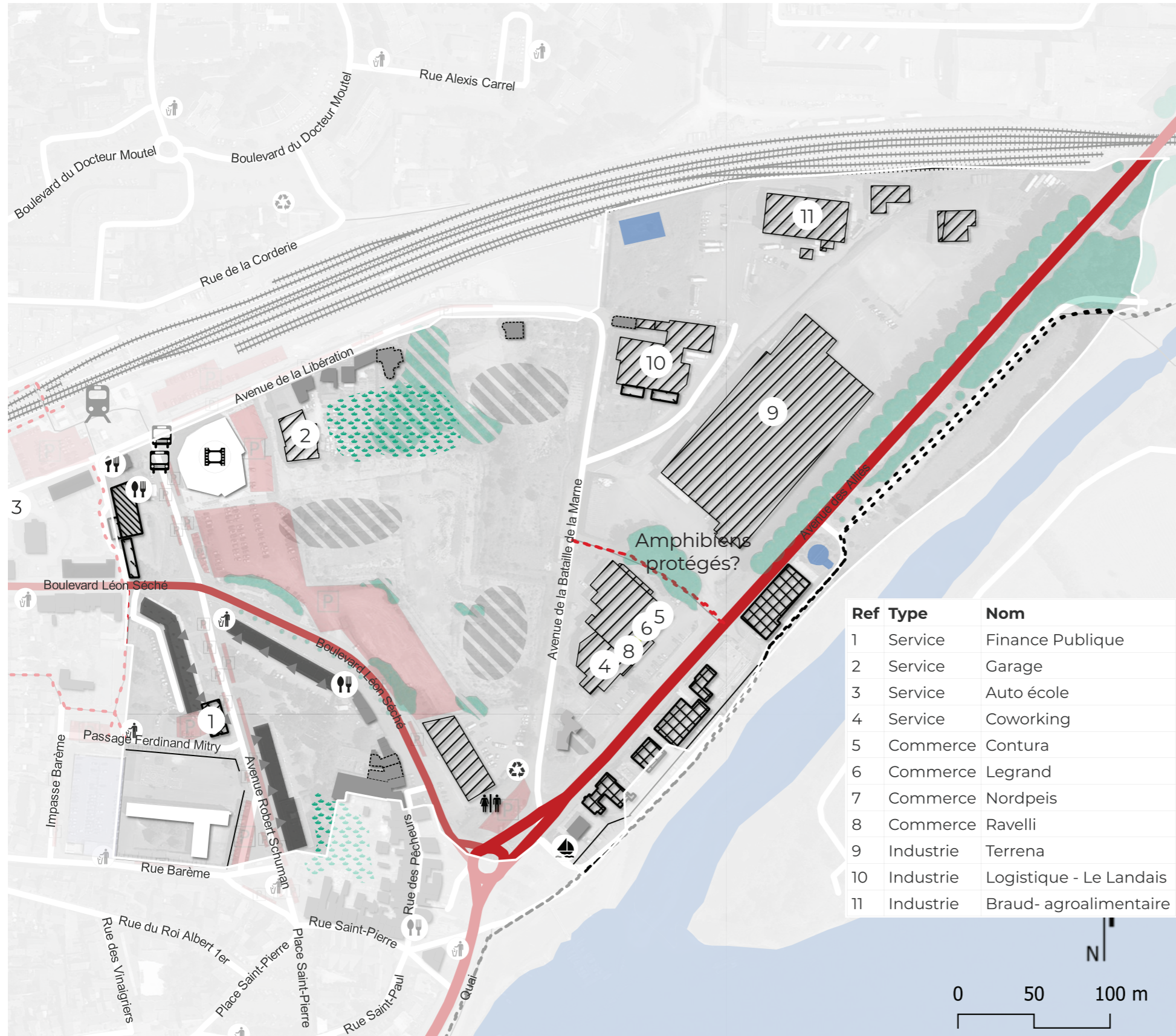
GRANULOMÉTRIE DES LIEUX

Un quartier où cohabitent petites et grandes dimensions

GRANULOMÉTRIE DES LIEUX

UNE MOSAÏQUE D'ENDROITS AUX CARACTÈRES CONTRASTÉS

Fonctions, taille, état, intensité, ambiances, ouverture, etc.



En raison de son histoire, de son positionnement sur différents flux le secteur de la gare est constitué d'une multitude d'entités aux échelles variées.

Des grandes entreprises industrielles avec leurs remblais et des hangars, le tissu du faubourg ancien avec des maisons mitoyennes et des jardinets reprenant le terrain naturel, les immeubles de logements collectifs, font état de formes urbaines variées où le rapport à l'espace public est diversifié.

Les niveaux d'occupations de chacun de ces lieux sont également hétéroclites avec des commerces animés tels que le restaurant de la gare, l'ancien Garage AD réutilisé pour du stockage, les fonciers de Manitou occupés par du stationnement, ...

Tous ces éléments impliqueront pour le projet des stratégies d'interventions particulières et adaptées à chaque contexte.

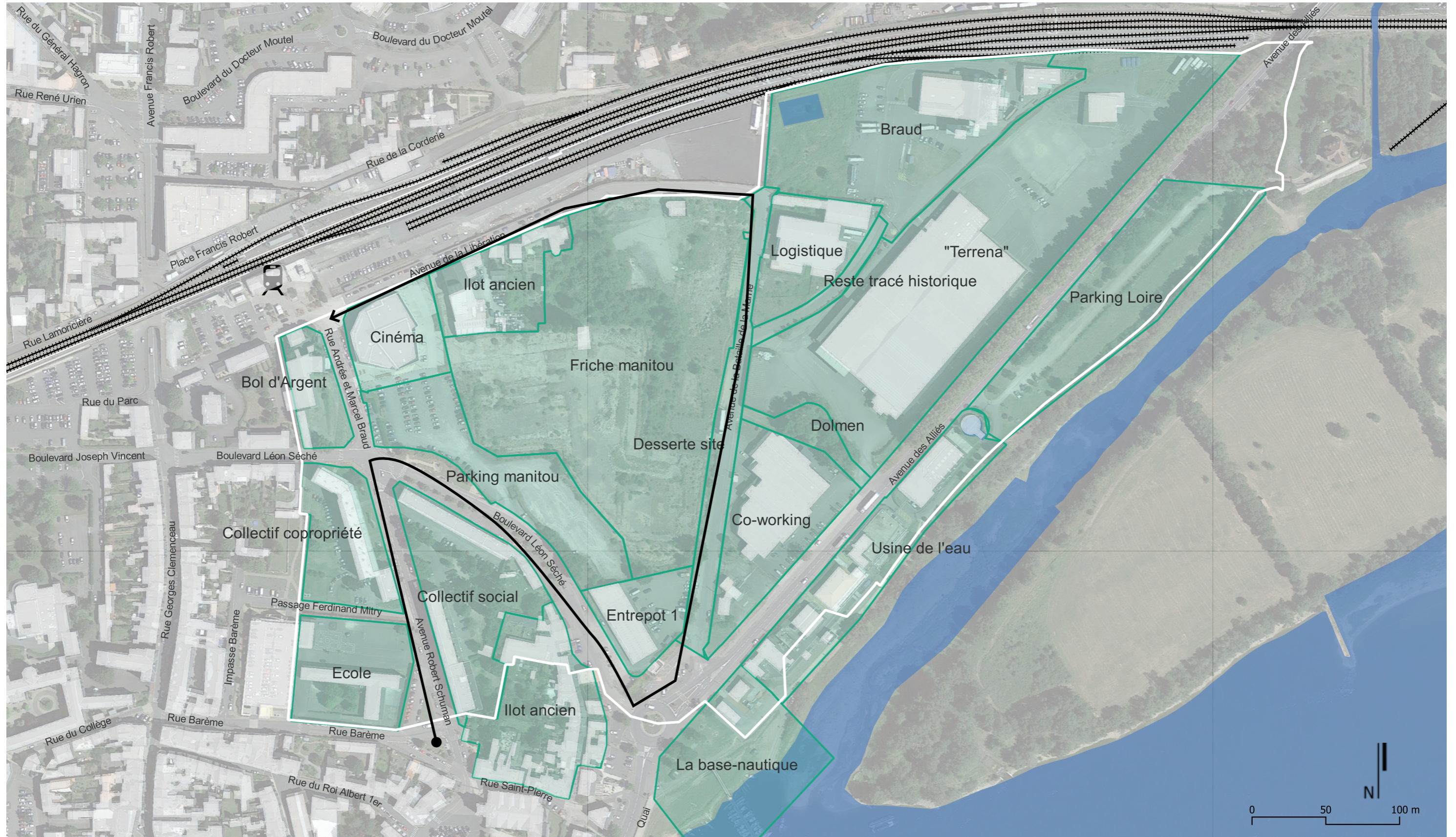
AnalyseSiteGare

- Toilettes
 - "Pavillon"
 - Bâti industriel patrimonial
 - Bâti tertiaire
 - Entrepôt
 - Equipement phare
 - Garage abandonné
 - Maison ancienne non occupée
 - Logement collectif
 - Maison ancienne
 - Equipement scolaire
 - Cinéma
 - Gare
 - Arrêt bus
 - Commerce -service -activité
 - Café restaurant
 - Rupture de pente
 - Masse boisée
 - Friche
 - Coeur vert
 - Accès piéton
 - RisquePollution
 - Cheminement doux
 - pdipr
 - Espace de stationnement
- ### Hiérarchisation des voies
- 1
 - 2
 - 3
 - Café restaurant
 - Base nautique
 - conteneurs enterrés
 - point apport volontaire

GRANULOMÉTRIE DES LIEUX

UNE MOSAÏQUE D'ENDROITS AUX CARACTÈRES CONTRASTÉS

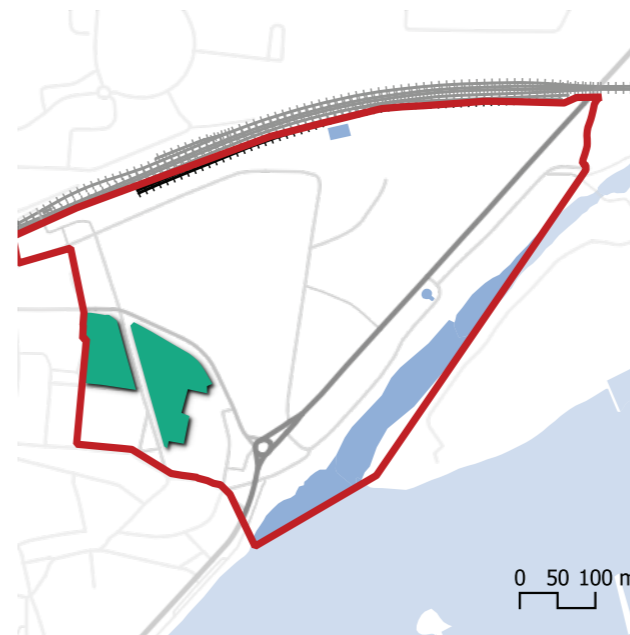
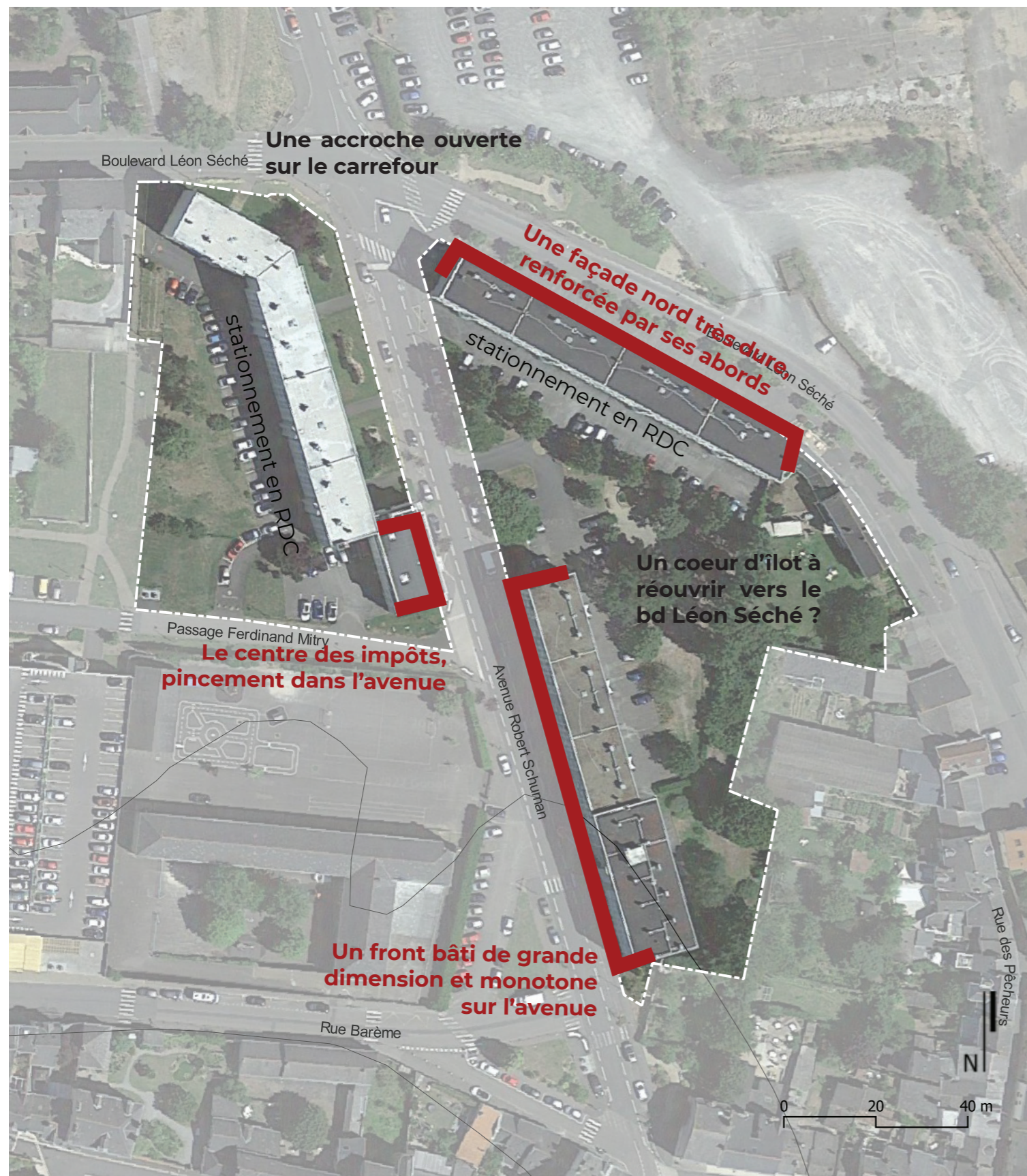
Des espaces à nommer et à qualifier



GRANULOMÉTRIE DES LIEUX

TROIS BARRES IMPOSANTES, INTERFACE COMPLIQUÉE AVEC LE CENTRE

Un point d'animation, mais aussi une enclave marquée par ses soutènements



Le boulevard Léon Séché reprend le tracé d'une ancienne boire de la Loire qui encadrait la ville ancienne d'Ancenis. De part leur implantation, les bâtiments de logements collectifs tournent le dos au quartier.

La barre d'immeuble à l'est faisait initialement partie du patrimoine d'Atlantique Habitation et a été revendu pour devenir maintenant une co-propriété.

Sur les deux autres barres, une opération de réhabilitation est prévue à court terme et pourrait constituer la première étape du projet du « secteur de la Gare ».



Des grands linéaires bâtis contraignant les porosités visuelles entre le secteur ancien et le quartier de la gare.

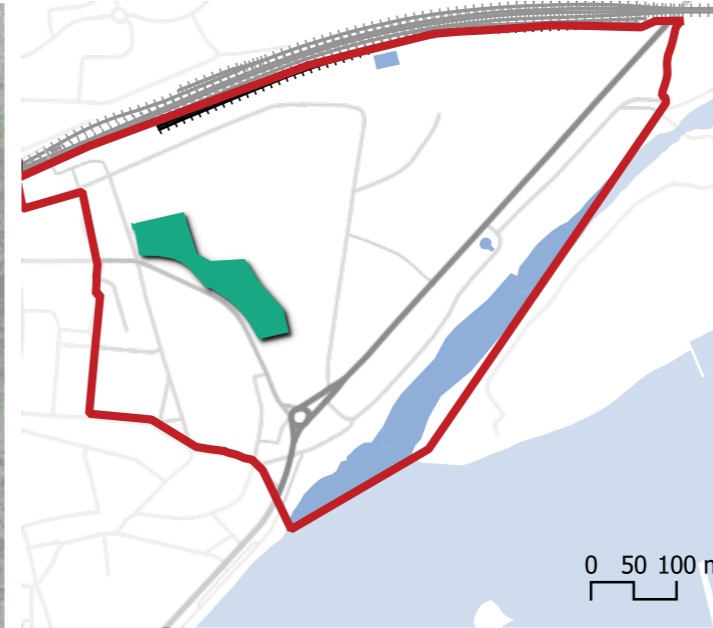
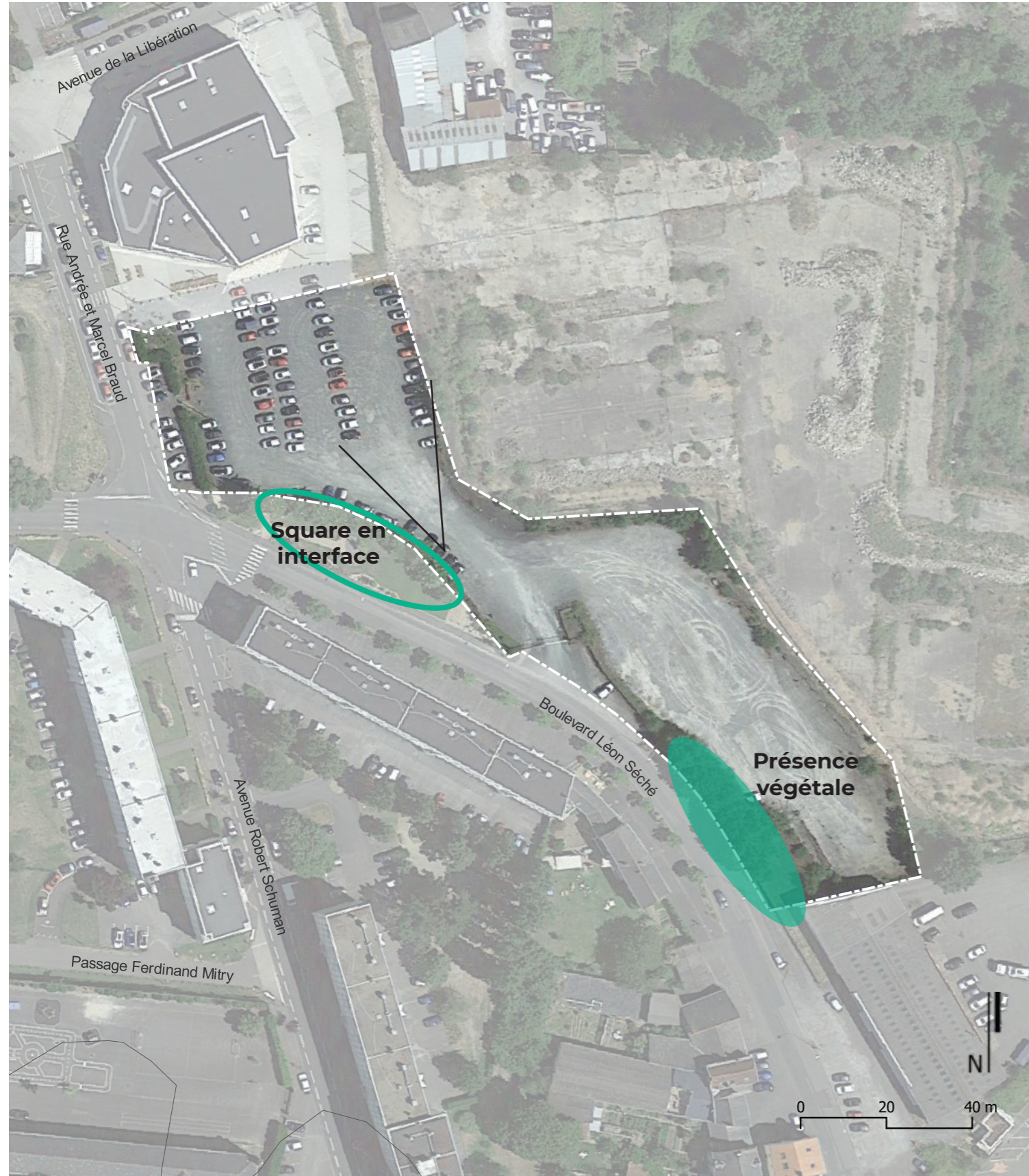


Un vocabulaire routier et des vastes emprises avec du stationnement latéral de part et d'autre de la voie

GRANULOMÉTRIE DES LIEUX

LES ESPACES LIBÉRÉS AU PROFIT DU STATIONNEMENT

Comment accompagner l'évolution d'un usage qui s'est installé...



Anciennement occupé par des bâtiments industriels, le sol naturel des terrains de « Manitou » était initialement en contrebas du boulevard Léon Séché.



Depuis les terrains de Manitou, des vues sur le quartier « Moutel » situé au nord des voies ferrées sont perceptibles. Au nord, les traces du passé historique côtoient les mutations récentes avec l'arrivée du cinéma.



Entre le stationnement et le caractère routier du boulevard Léon Séché, le square apparaît comme isolé.



— 5
ENJEUX

RETOURS DE TERRAIN

ce qui se raconte, se (re)découvre s'observe, questionne...

Entrée de ville - Polarité commerciale

« Il y a un problème de lien avec le quartier Moutel-Corderie »

« C'est une porte d'entrée sur la ville. Une vitrine. »
« 10000 visiteurs gare par semaine. »

Pôle culturel émergent

« C'est le cinéma qui fait vivre le lieu. Et le café de la gare qui a été repris récemment. »
« Ici, c'est un bon emplacement »
« Un quartier avec un potentiel énorme, car à proximité de la gare ET du centre ville »
« Ici, je trouve qu'on est dans le centre ville. »

devenir Bol d'argent ?

« Beaucoup d'Anceniens ont des parents qui ont travaillé ici. »
« Il faut affirmer le culturel ici. »
« L'Eden, c'est 3000 personnes par semaine. »
« Beaucoup de gens qui travaillent ailleurs laissent leur voiture ici. C'est gratuit, et prennent le train pour Nantes ou Angers. »
« Il y a un gros déficit de stationnement vélo. »

Greffe / couture

adressage ?
porosité ?

lien avec centre historique

« Des maisons basses qui donnent un caractère bord de Loire »

lien avec la Loire

point haut

parking silo ?

GDV

GDV

« Le train pour Chateaubriand a cessé de fonctionner avant guerre. Le passage au dessus des voies ferrées a servi ensuite de promenade. »

« Donner place au végétal. Importance d'une ville nature. »
« Il faut intégrer du vert. »

Liaison verte ?

« Le site : un noyau central du territoire. » (COMPA)

« Ça pousse vite la forêt. »

« C'est un aspect intéressant d'arriver dans le quartier par la Loire à vélo. »

« C'est un petit coin plein de poésie que j'aime bien. »

« Le bâtiment est vieillissant et le propriétaire ne veut pas faire de travaux, donc à terme il faudra que l'on trouve autre chose. »

« Une même problématique Bd Léon Séché et Schuman : un effet de couloir avec des façades aveugles. »

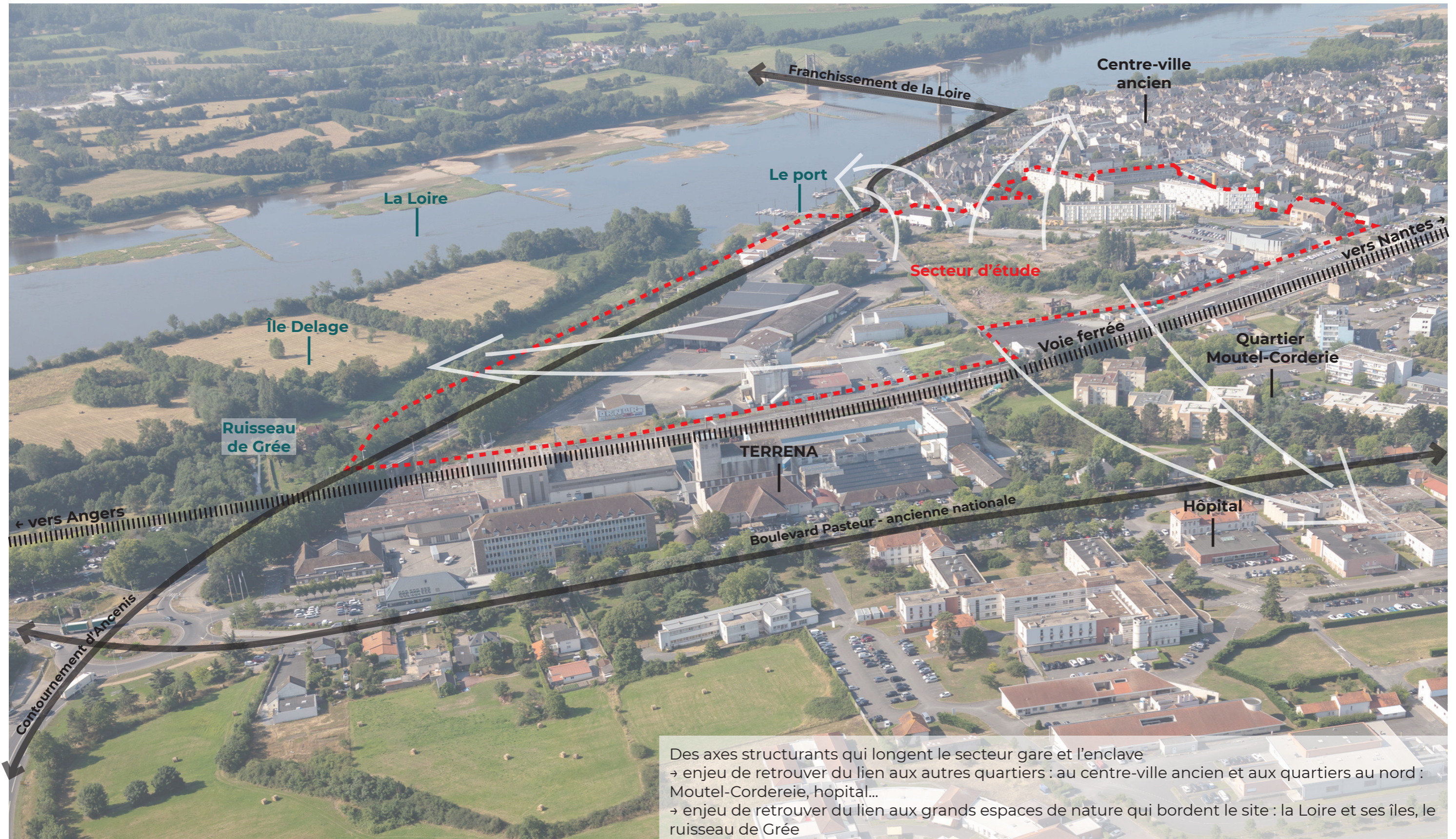
« Faire lien avec la Loire »

UN QUARTIER RELIÉ À L'ÉCHELLE DU GRAND TERRITOIRE MAIS EN RUPTURE AVEC SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

UN SITE QUI RACONTE LA TRANS-FORMATION DE LA VILLE DANS LE TEMPS LONG

ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX DES INTERACTIONS DIFFÉRENCIÉES À CRÉER OU RENFORCER

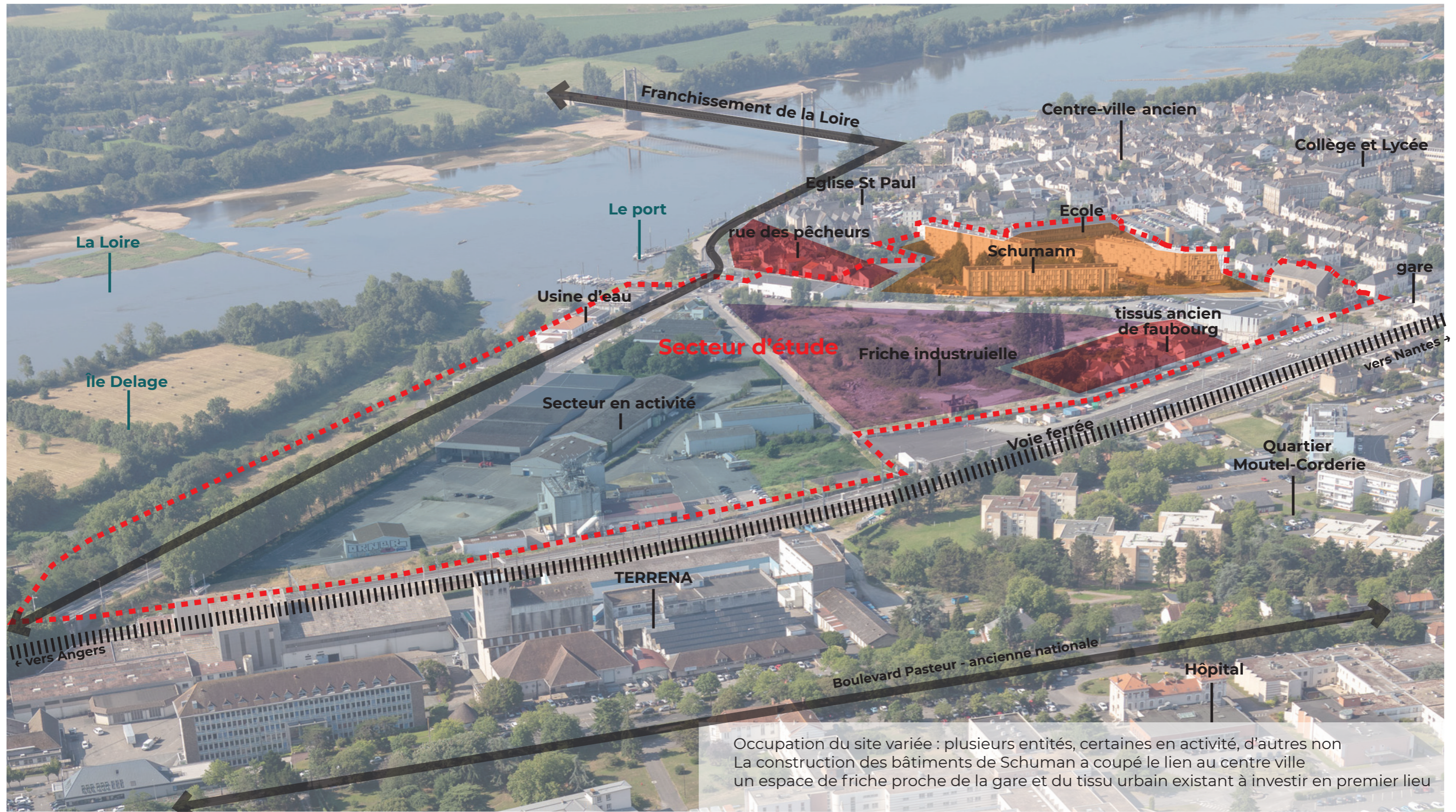
Avec l'extérieur



ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX

DES INTERACTIONS DIFFÉRENCIÉES À CRÉER OU RENFORCER

A l'intérieur du périmètre



ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX

L'ACCUEIL DE VOCATIONS FUTURES



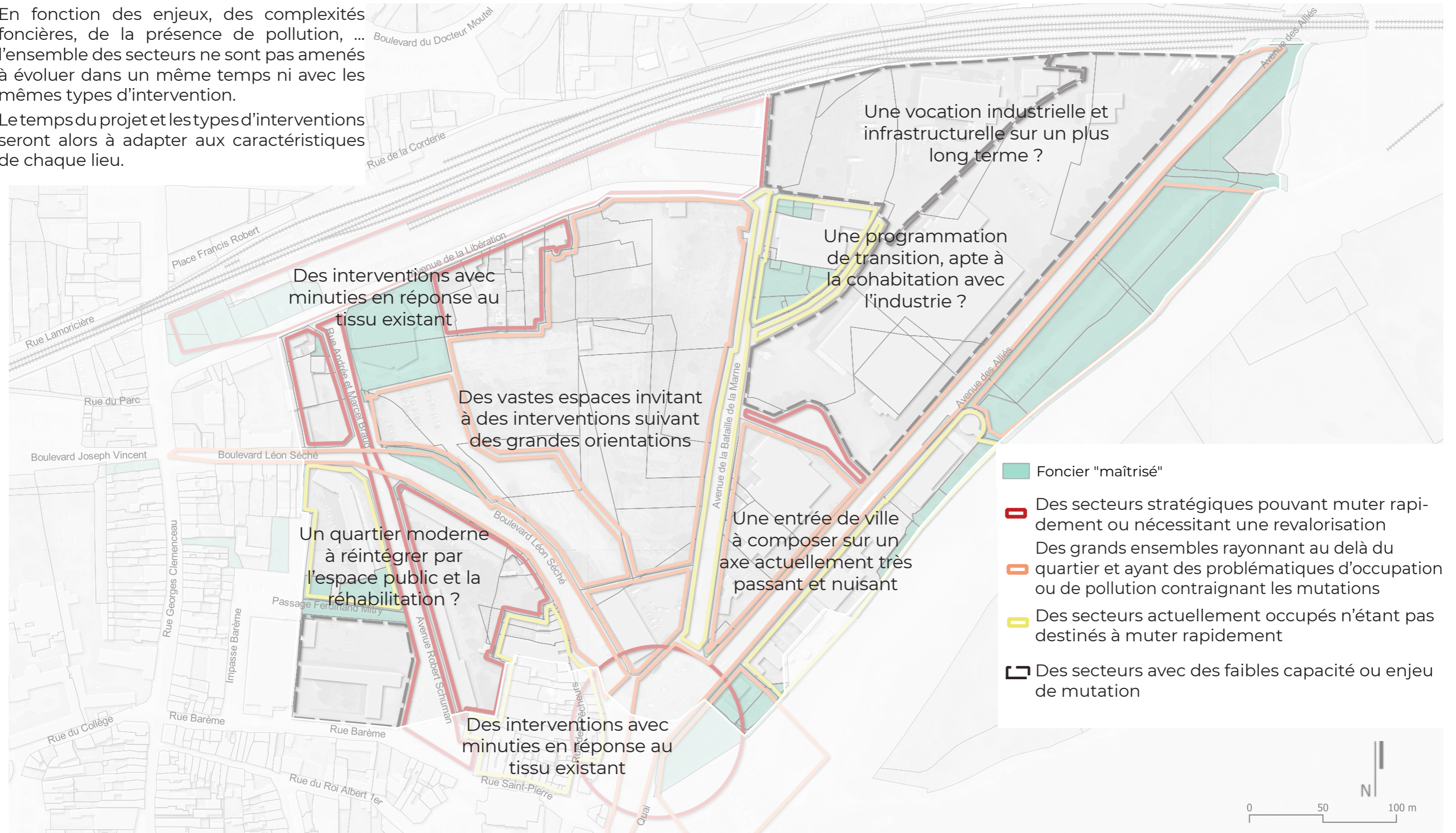
-  Profiter de la proximité de la gare pour favoriser des mixités de fonctions tout en prenant en compte les besoins de stationnement
-  Requalifier les entrées de villes.
-  Retrouver l'esprit du centre ancien d'Ancenis en préservant les vues existantes sur ce dernier et en offrant avec des typologies bâties adaptées.
-  Redonner de la place au végétal en faisant pénétrer l'ambiance de la Loire dans le quartier et reconnecter le quartier avec les trames vertes existantes.
-  Travailler avec les contraintes de pollutions existantes en offrant des aménagements adaptés.
-  Penser l'aménagement dans le temps et retrouver des fonctions urbaines pouvant cohabiter avec l'habitat en transition avec le secteur industriel.
-  Franchir les infrastructures
-  Trouver des porosités à travers le tissu ancien
-  Reconfigurer en boulevard urbain, apaisé, franchissable, et utilisable par les modes doux
-  Retrouver des liens d'espaces publics / parc entre les quartiers au nord du site : Moutel Corderie, l'hôpital, avec la Loire et l'île Delage
-  Affirmer une identité insulaire, notamment par le végétal et retrouver un caractère urbain et non routier sur le boulevard Léon Séché et l'avenue Schumann.

ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX DES TEMPORALITÉS À MÉNAGER

Un travail à différentes échelles

En fonction des enjeux, des complexités foncières, de la présence de pollution, ... l'ensemble des secteurs ne sont pas amenés à évoluer dans un même temps ni avec les mêmes types d'intervention.

Le temps du projet et les types d'interventions seront alors à adapter aux caractéristiques de chaque lieu.



ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX

QUEL PROGRAMME ACCUEILLIR ?

En prenant en compte la proximité avec le centre ancien et ses commerces, la gare, la présence d'entreprises toujours en activités, la programmation du quartier se questionne. Faut-il retrouver un quartier uniquement à vocation d'habitat ou accueillir d'autres fonctions complémentaires aux autres quartiers d'Ancenis-Saint-Géréon ?



PARC / PARCOURS

- Parc en lien avec le quartier Moutel-Pasteur-Corderie et la Loire ?



TOURISME

- Des programmes répondant aux besoins des cyclotouristes ?
- Hébergement temporaire ?



HABITAT Public ciblé ?

- Logements seniors ?
- Résidence intergénérationnelle ?
- Résidence jeunes actifs étudiants ?
(Extension de l'actuel FJT sur son site)
- Logements inclusifs ?
- Habitat participatif ?
- Pensions de familles ?

Typologies de logements ?

- Collectif / Intermédiaires / Individuels
- 35% T1 à T2bis
- 35% T3
- 30% T4 et +



STATIONNEMENT

- Silo ?
- Mutualisation possible ?



CULTURE

- Confortement du pôle culturel auprès du cinéma ?



TERTIAIRE

- Des espaces de bureaux à proximité de la gare ?



ECOLE / PETITE ENFANCE

- Déplacement de l'école Saint-Louis ?
- Crèche pour les travailleurs et habitants du quartier ?



ARTISANAT / INDUSTRIE

- Des activités compatibles avec l'habitat.
- Un quartier «témoin» dans les nouvelles formes de secteur d'activités (cour artisanale?)
- Préservation des activités existantes ?



SERVICES ET COMMERCES

- Structure médicale ?
- Repas de midi ?



FORMATION

- S'appuyer sur les savoirs faire des entreprises présentes à Ancenis ?
- Penser un partenariat avec l'université de Nantes ?

ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX DES TEMPORALITÉS À MÉNAGER

Quelle stratégie d'activation ?

Le quartier situé à proximité de la gare est attendu mais le temps de projet implique de l'attente.

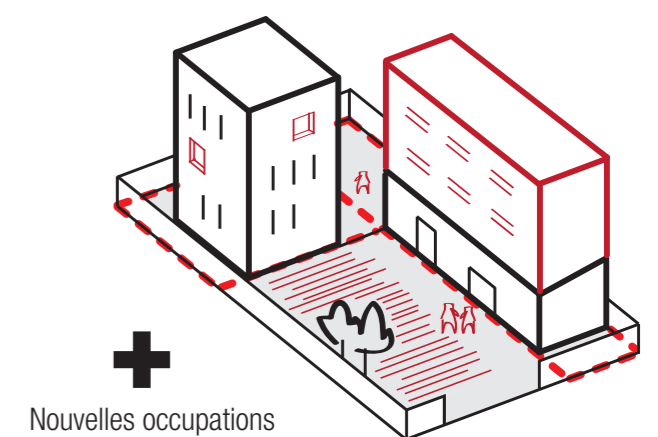
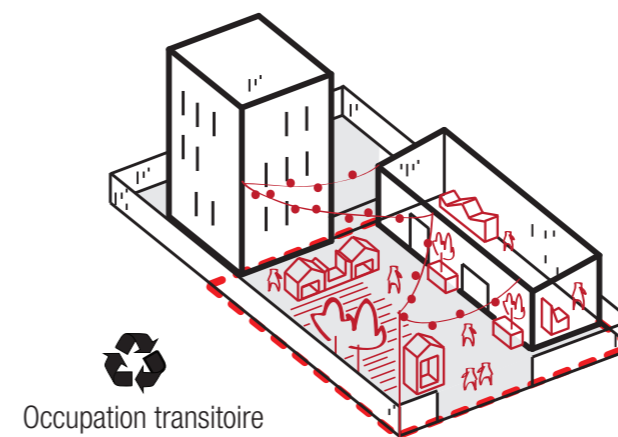
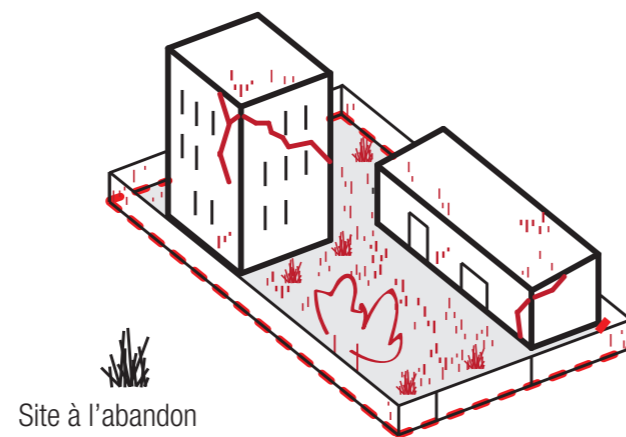
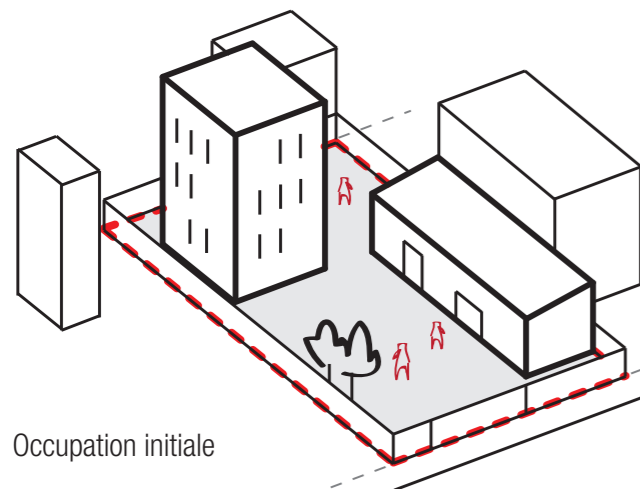
Afin de garder le secteur actif, différentes actions peuvent être mises en place afin de « faire patienter » et de participer au projet.

Il est notamment suggéré (cf page suivante), une déambulation traversant le site et permettant d'exposer l'histoire du site tout en se projetant dans le projet.

Des occupations temporaires de certains bâtiments peuvent également être envisagées.

LES OBJECTIFS

- Accompagner la **gestion d'attente** sur le temps long du renouvellement urbain pour :
 - Répondre aux **besoins urgents**,
 - Maintenir une dynamique de projet
 - Tester des **solutions réversibles**
- Changer **l'image et l'attractivité** du quartier,
- Offrir de nouvelles possibilités de **co-construction** du projet urbain



Extrait du carnet pratique n°9 de l'urbanisme provisoire _ © IAU îdF, 2018

ENJEUX ET RETOUR SUR L'ACTIVATION DES LIEUX

UNE PREMIERE ANIMATION DU SITE

Ouvrir le site, traverser la friche

Friche existante sur le site de Manitou, vue sur l'église St Pierre



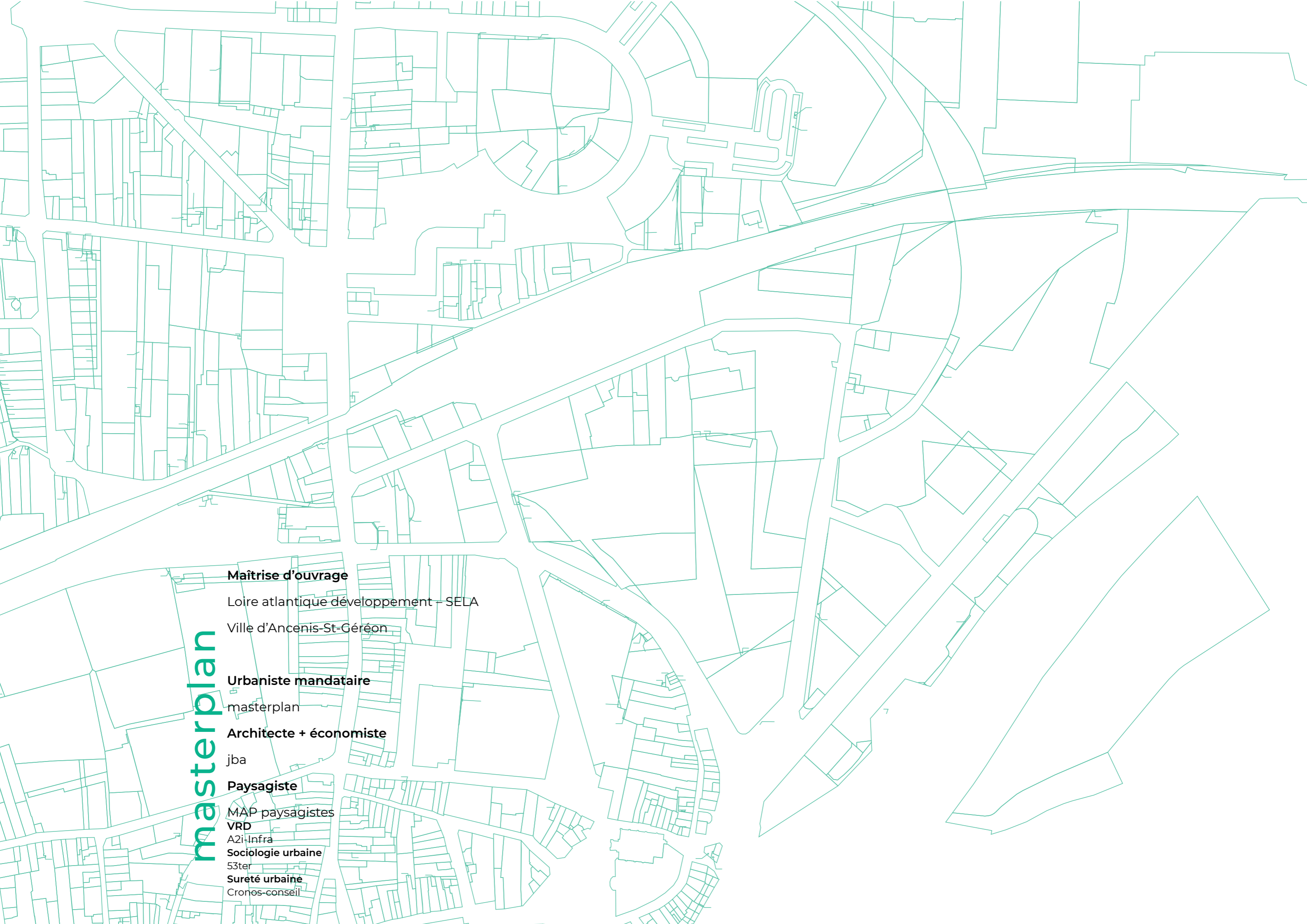
Animation botanique à imaginer autour des plantes de la friche





— 6

ECHANGES ET CONCLUSION



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