

AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

Ancenis-St-Géréon

PLAN GUIDE
Réunion publique - 8 novembre 2023

Maîtrise d'ouvrage

Loire atlantique développement – SPL

Ville d'Ancenis-St-Géréon

Urbaniste mandataire

masterplan

Architecte + économiste

jba

Paysagiste

MAP paysagistes

VRD

A2i-Infra

Sociologie urbaine

53ter

Sureté urbaine

Cronos-conseil

Le plan-guide, c'est quoi ?

Le plan-guide n'est pas l'image figée d'un projet mais un outil de planification évolutif. Après avoir observé, écouté, identifié les potentiels du site, repéré les contraintes, testé des hypothèses d'évolution, etc. l'équipe pluridisciplinaire a livré 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.

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

INTRODUCTION ET PLANNING

- 1 DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES
- 2 «NE PAS FAIRE QU’UN QUARTIER GARE»
- 3 RETOUR SUR LA CONCERTATION
- 4 RAPPEL DES GRANDS AXES DU PLAN GUIDE
- 5 ZOOMS SUR LES PROPOSITIONS D’AMÉNAGEMENT
- 6 RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

INTRODUCTION

CONTEXTE



Un *accompagnement des collectivités* par Loire-Atlantique Développement pour un *renouvellement urbain d'envergure*

Un *mandat d'étude* à l'agence Loire Atlantique Développement - SPL pour réaliser les *études préalables à l'aménagement* du nouveau quartier de la Gare, un vaste «morceau de ville» de 16ha

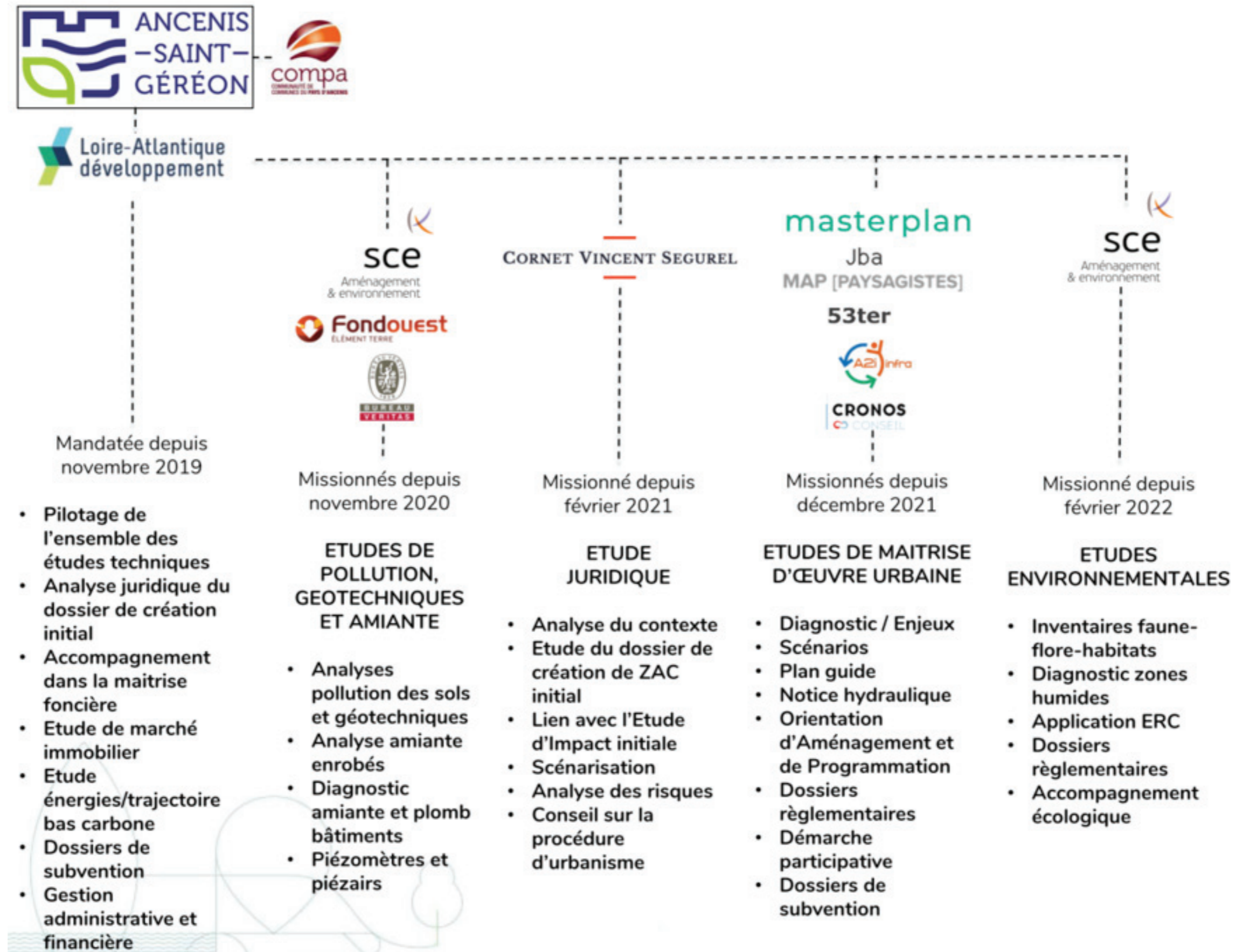
Une *Reconquête d'une friche industrielle* pour :

- La *protection de la biodiversité*,
- L'objectif de la *Zéro Artificialisation Nette* (loi Climat et résilience 2021)
- Amélioration du *cadre de vie et du bien-être des habitants*



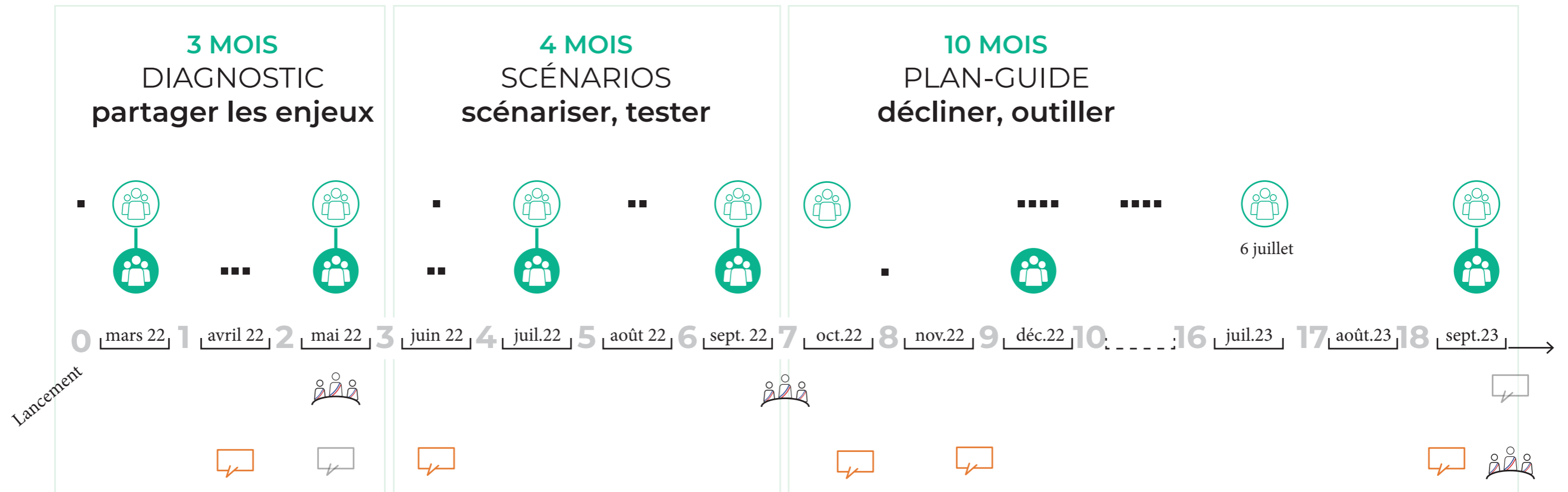
INTRODUCTION

LE CADRE INTERVENANTS ET MISSIONS



INTRODUCTION ET PLANNING

LE DÉROULÉ DE LA MISSION



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)



— 1

DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES FAUNE ET FLORE

Extrait de l'état initial de l'environnement réalisé par SCE



DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCENTRÉS ESSENTIELLEMENT SUR LES BORDS DE LOIRE

- Des oiseaux nichant sur la lisière est du site

DES IMPACTS RÉSIDUELS SUR LE PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL DE PROJET

- Un site d'alimentation pour le chardonneret élégant
- Un impact faible pour le lézard des murailles

UNE APPLICATION DES PRINCIPES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION OU COMPENSATION DANS L'ÉLABORATION DU PROJET

- Des aménagements favorisant la biodiversité ligérienne sur les bords de Loire et la préservation des espèces repérées
- Une mare préservée et confortée
- Des futurs aménagement qui seront favorables à l'habitat et au nourrissage des espèces protégées



DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES POLLUTION

Extrait du plan de gestion de la pollution réalisé par SCE



LES ACTIONS OBLIGATOIRES DEMANDÉES DANS LE PLAN DE GESTION :

- gestion des matériaux amiantés : évacuation en filière
- vérifier l'absence de dégazage : étude complémentaire
- Respect des CMA (Concentrations Maximales Admissibles) pour l'usage résidentiel (îlots d'habitation)

STRATÉGIE DE GESTION :

- évacuer le moins possible de matériaux, pour des raisons économiques et écologiques
- étudier la possibilité de réduire les volumes de terres à gérer en fonction de la nature de l'occupation des sols (sous les bâtiments, en fonction de la domanialité des cœurs d'îlots...)

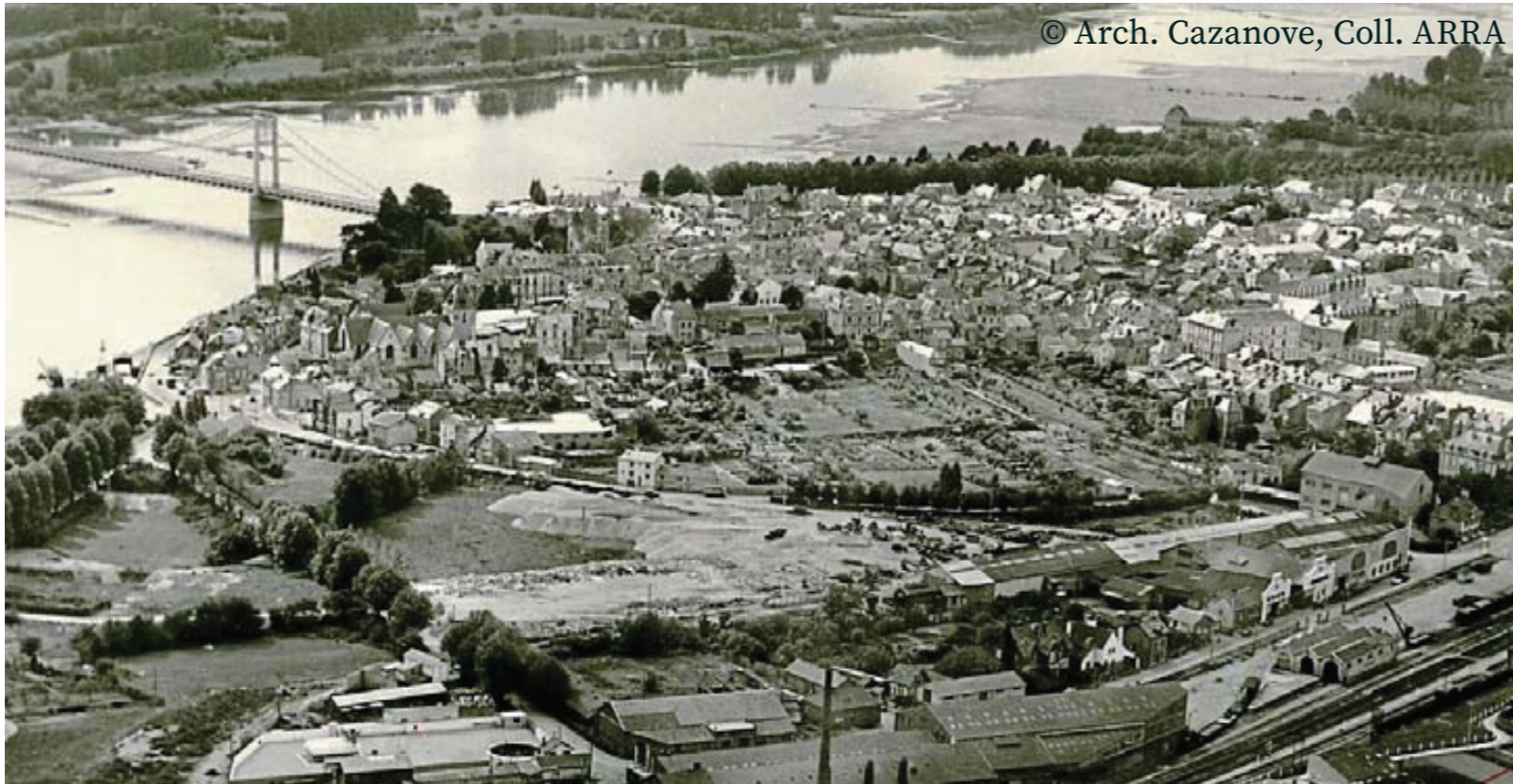
Figure 11 : Localisation des zones d'impacts à l'échelle du secteur d'étude



— 2

«NE PAS FAIRE QU'UN QUARTIER GARE»

«NE PAS FAIRE QU'UN QUARTIER GARE» DU LIT MAJEUR DE LA LOIRE AU QUARTIER ACTIF



TROIS STRATES SÉDIMENTAIRES
Une histoire industrielle de bord de Loire



A LA CROISÉE DE TOUS LES FLUX
Entre proche et lointain, entre centralités et périphéries

- Un quartier «de la gare» entre deux métropoles
 - Une centralité de la COMPA
 - «Tout contre» le centre ancien
- Une accroche sur les itinéraires ligériens

«NE PAS FAIRE QU'UN QUARTIER GARE» DU LIT MAJEUR DE LA LOIRE AU QUARTIER ACTIF



GRANULOMÉTRIE DES LIEUX
Un quartier où cohabitent petites et grandes dimensions

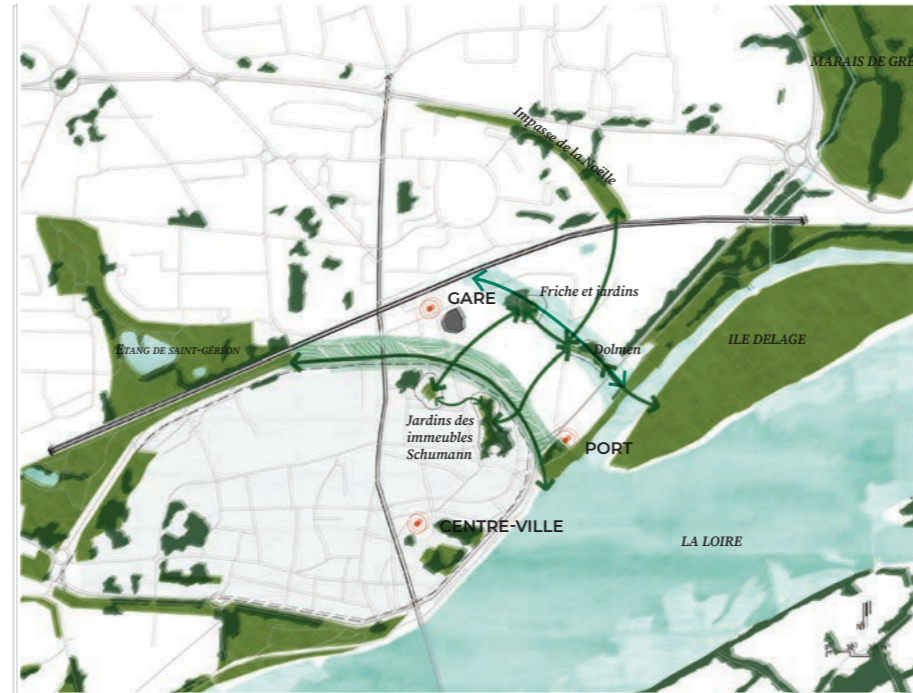
«NE PAS FAIRE QU'UN QUARTIER GARE» MAIS COMPOSER AVEC TACT

le renforcement du quartier de la gare d'Ancenis-Saint-Géréon



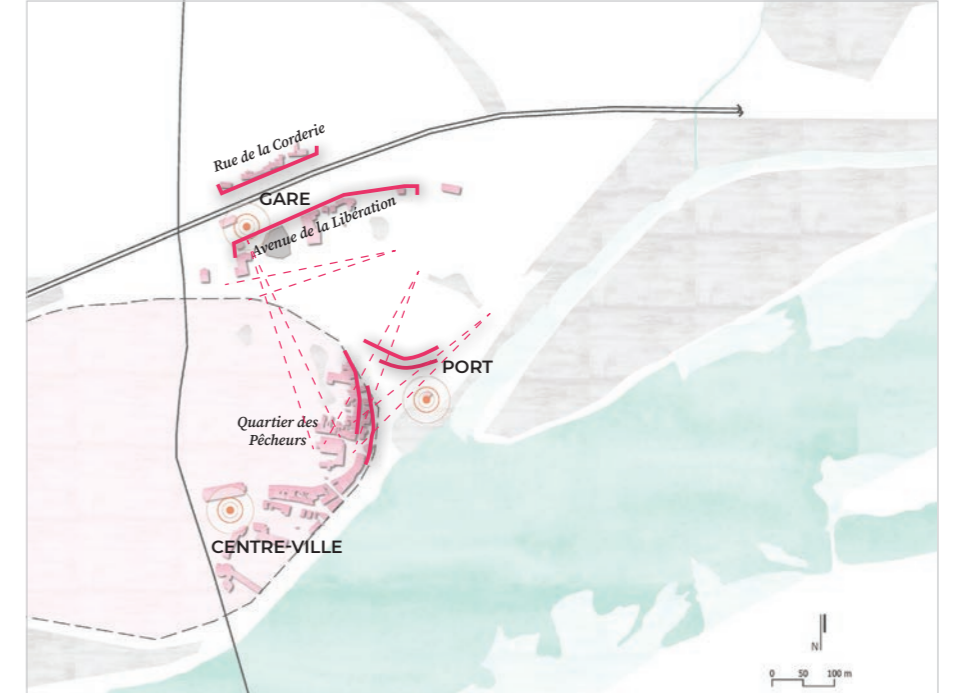
TROIS BORDS - TROIS PÔLES

*La Loire et la RD, les voies ferrées, le centre ancien
La gare, la base nautique, le château*



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*

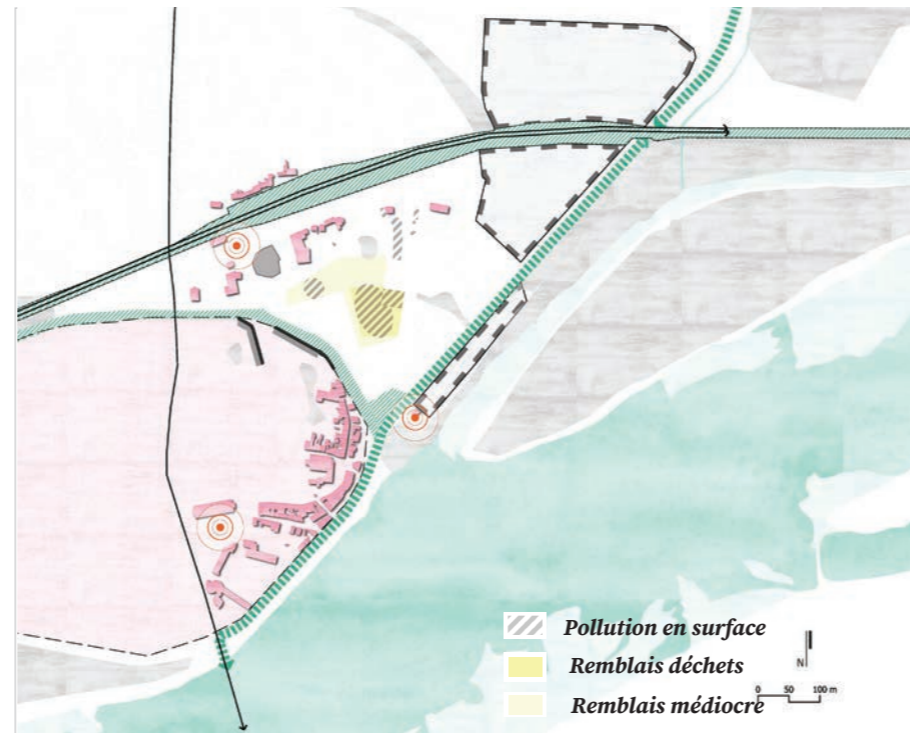
«NE PAS FAIRE QU'UN QUARTIER GARE» MAIS COMPOSER AVEC TACT

le renforcement du quartier de la gare d'Ancenis-Saint-Géréon



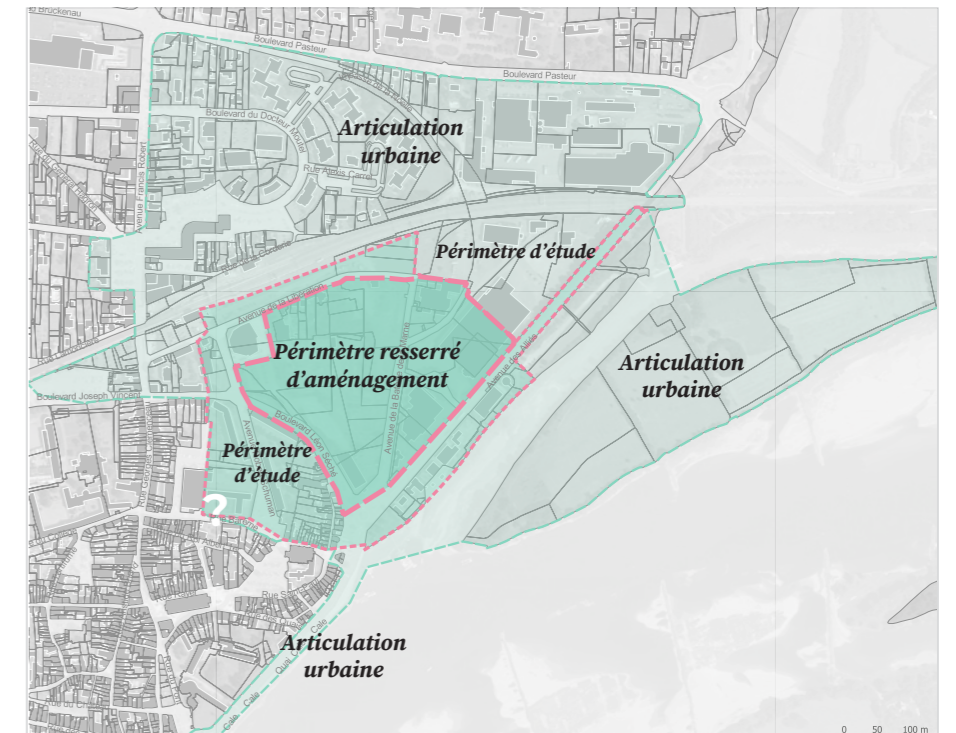
LES RUPTURES

*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...

*Un périmètre de réflexion dépassant le périmètre
opérationnel*



— 3

LA CONCERTATION
HABITER ET VIVRE LE QUARTIER,
RÉINVESTIR LES LIEUX

CONCERTATION MÉTHODE

Les objectifs et les modalités de la participation habitante pour l'élaboration du plan guide

RAPPEL DES OBJECTIFS

- > S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE ET LES OBJECTIFS DE LA NOUVELLE CHARTE D'URBANISME PARTAGÉ ET DURABLE
- > INITIER UN PROCESSUS PARTICIPATIF AU LONG COURS POUR ENRICHIR LE PROJET ET L'AJUSTER AU CONTEXTE
- > OUVRIR PROGRESSIVEMENT LE SITE (PRÉFIGURATION DES AMÉNAGEMENTS ET RÉAPPROPRIATION)

Phases d'élaboration du plan-guide

DIAGNOSTIC/ENJEUX

OBSERVATION DES USAGES SUR SITE

ENTRETIENS

Riverains (Café de la gare, Cinéma Eden, garage, Hacoona co-working, restaurant)

ARRA (Ass. Patrimoine)

CONSTITUTION D'UN GROUPE PROJET [GP]

**

BALADES SUR SITE

avec les élus et services
avec le groupe Projet (atelier 1)



ENJEUX/SCÉNARIOS

ATELIER 2 «CARTE SUR TABLE»

+ ECHANGES avec Atlantique Habitations et quelques locataires de la résidence R. Schuman (croisement des enjeux de projet)

SCÉNARIO/PLAN GUIDE

ATELIER 3 « SCÉNARIO DISCUTÉ ET MISES EN SITUATION »

URBANISME TRANSITOIRE

ATELIER GP 4 « PRÉFIGURATION DE L'OUVERTURE DE LA FRICHE »

VIVRE ET HABITER LE QUARTIER

CONFORMÉMENT À LA CHARTE D'URBANISME, ENCOURAGER LA CONCERTATION POUR CHAQUE PROJET

***Composition du groupe projet : 23 participants

dont 10 issus du Groupe témoin préalablement investis dans l'élaboration de la Charte d'urbanisme durable et partagé (2022) :

Jean Michel Lépinay (CLCV) Thérèse Le Charles (CLCV), Yves Courant (CLCV) Serge Chevillard (ICPA) Philippe Bellec (ICPA), Philippe Branchereau (Habitant), Mr et Mme Debierre (Habitants), Gilles Faton (Habitant), Jean-Luc Levant (Habitant)

autres membres :

Mr Perrouin (Habitant), Mr Justeau (L'ARRA), Mr Boquien (L'ARRA), Jacqueline Himsworth (Présidente du Conseil d'Administration Manitou), Mme Cottineau (Cinéma EDEN, bénévole ass. L Lumière), Patrice Goude (Cinéma EDEN, bénévole ass. L Lumière et conseiller municipal), Emilie Gaborieau (HACOONA - coworking (resp. du lieu), Martin Priarollo (HACOONA - coworking (architecte), Antoine Dolivet (Café de la gare), Monique Goiset (habitante), Catherine Derouineau (habitante), Joseph GINGUE (habitant, ancien DST ASG), Mme Perdriau (habitante)

CONCERTATION SYNTHÈSE

Lignes de forces issues des ateliers pour imaginer un nouveau quartier à l'usage de tous

Un habitat dense dans un cadre de vie privilégié.

Un quartier renaturé à parcourir par tous

Un quartier qui met en relations habitants, usagers et territoires

Un quartier animé et qui participe à la vie culturelle locale

*Un quartier à habiter et à vivre
mixité sociale et fonctionnelle*

*Faire des mobilités douces un «marqueur fort»
du quartier*

Une application des principes de la charte d'urbanisme

Attentes exprimées par le groupe concernant une réouverture progressive du site

>> préfigurer les aménagements définitifs.

> Avec un maillage cyclable qui relie le circuit de la Loire à vélo

> Permettre de se réappropriation les lieux à travers des petits aménagements attractifs, «aujourd'hui on n'ose pas y rentrer»

>> Montrer que cet endroit va être «un endroit à vivre». ne pas tomber dans la nostalgie mais s'inscrire dans une dynamique.

notions-clés

RÉAPPROPRIATION // PARCOURS // PROMENADE VERS LA LOIRE // PETIT PATRIMOINE // MÉMOIRE VIVE // AVENIR // INTERVENTIONS ARTISTIQUES // SOLS // PAYSAGES // CORRIDOR DE BIODIVERSITÉ // JARDINS // ATTRACTIONS // RESURGENCE DE L'EAU // DONNER ENVIE // TIERS LIEU // DYNAMIQUE ASSOCIATIVE // CULTURE // MUSIQUE // RESTAURATION // RÉSIDENCE D'ARTISTES // HÉBERGEMENT // VOIES CYCLABLES // JEUNESSES

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



Animation botanique à imaginer autour des plantes de la friche



5 mai 2022 9:38



AMÉNAGEMENT QUARTIER GARE - ANCENIS SAINT-GÉRÉON - LAD | masterplan - JBA - MAP [paysagistes] - 53 TER - Carine Mari-Lerays - A2i infra - Cronos-conseil | 1



— 4

RAPPEL DES GRANDS AXES DU PLAN GUIDE

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les évolutions par rapport au scénario de synthèse

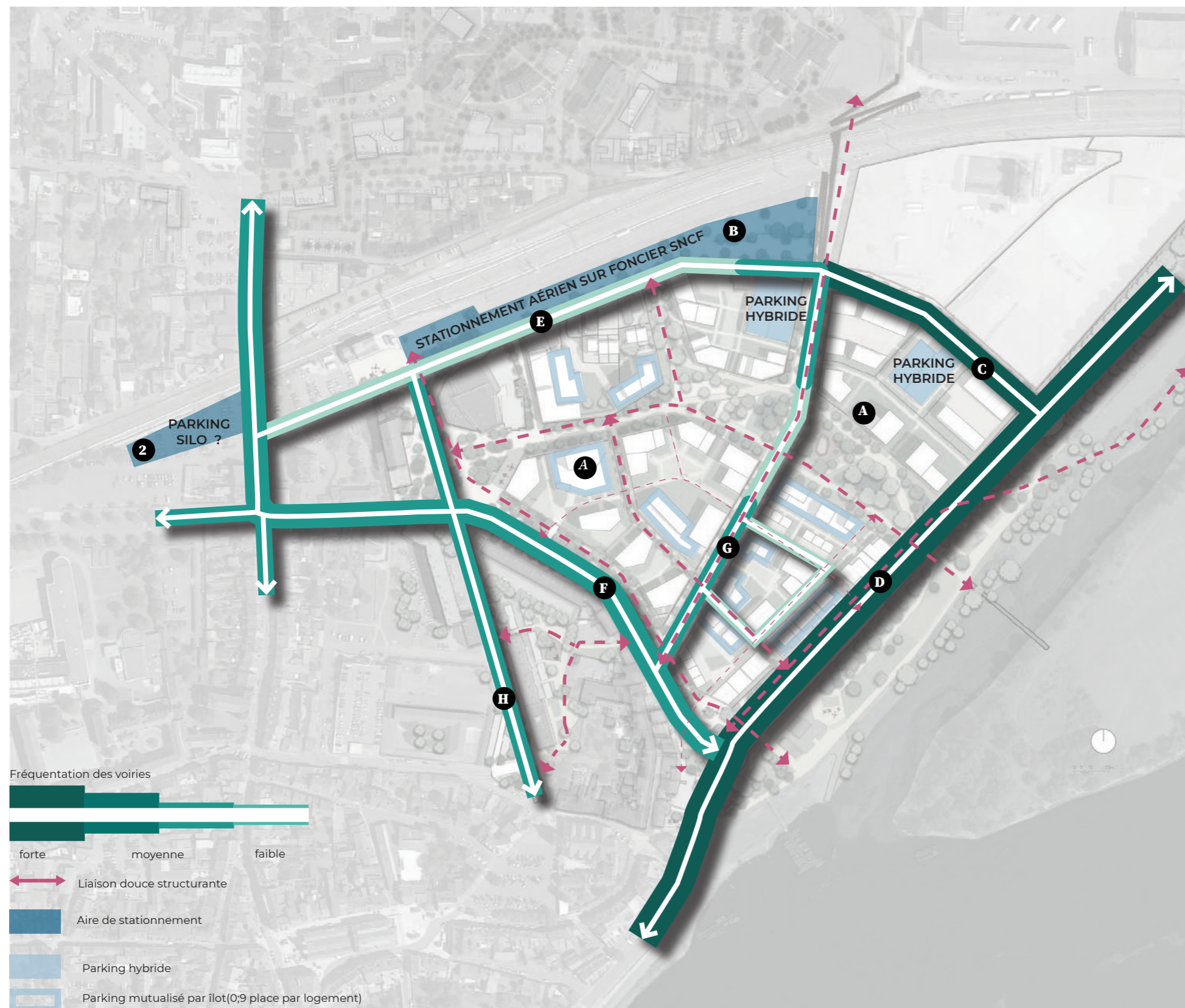


LES ÉVOLUTIONS

- A** Confortement d'un **espace de stationnement mutualisé** permettant une autonomie de l'îlot
- B** Précision de l'aménagement en s'inscrivant dans le **foncier et la topographie** existante
- C** Précision des îlots pour une amélioration de la **gestion du stationnement à l'échelle de chaque îlot**
- D** Précision de la faisabilité pour conforter la présence d'une **façade urbaine plus basse au nord** et renforcer la présence de logements, notamment au niveau du parc
- E** Précision de la faisabilité pour retrouver des **formes urbaines plus basses au contact de l'avenue de la Libération** avec un fonctionnement adapté à une programmation de cour artisanale
- F** Précision du principe d'aménagement du **cheminement piéton** en cohérence avec la topographie et des hypothèses de mutations à long terme

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE L'ARMATURE URBAINE

Les grands principes du fonctionnement viaire



A Une gestion du stationnement adaptée à un quartier bien desservi avec des places en déporté pour chaque logement (cf. page suivante)

B La prise en compte des besoins en stationnement de la gare en dehors du quartier (cf page suivante)

C Une nouvelle desserte du secteur industriel avec une reconnexion sur la départementale, les poids lourds sont déviés du quartier.

D L'avenue des Alliés, un boulevard tangentiel d'entrée de ville.

E L'avenue de la Libération, une rue pacifiée pour accéder à la gare et à son stationnement.

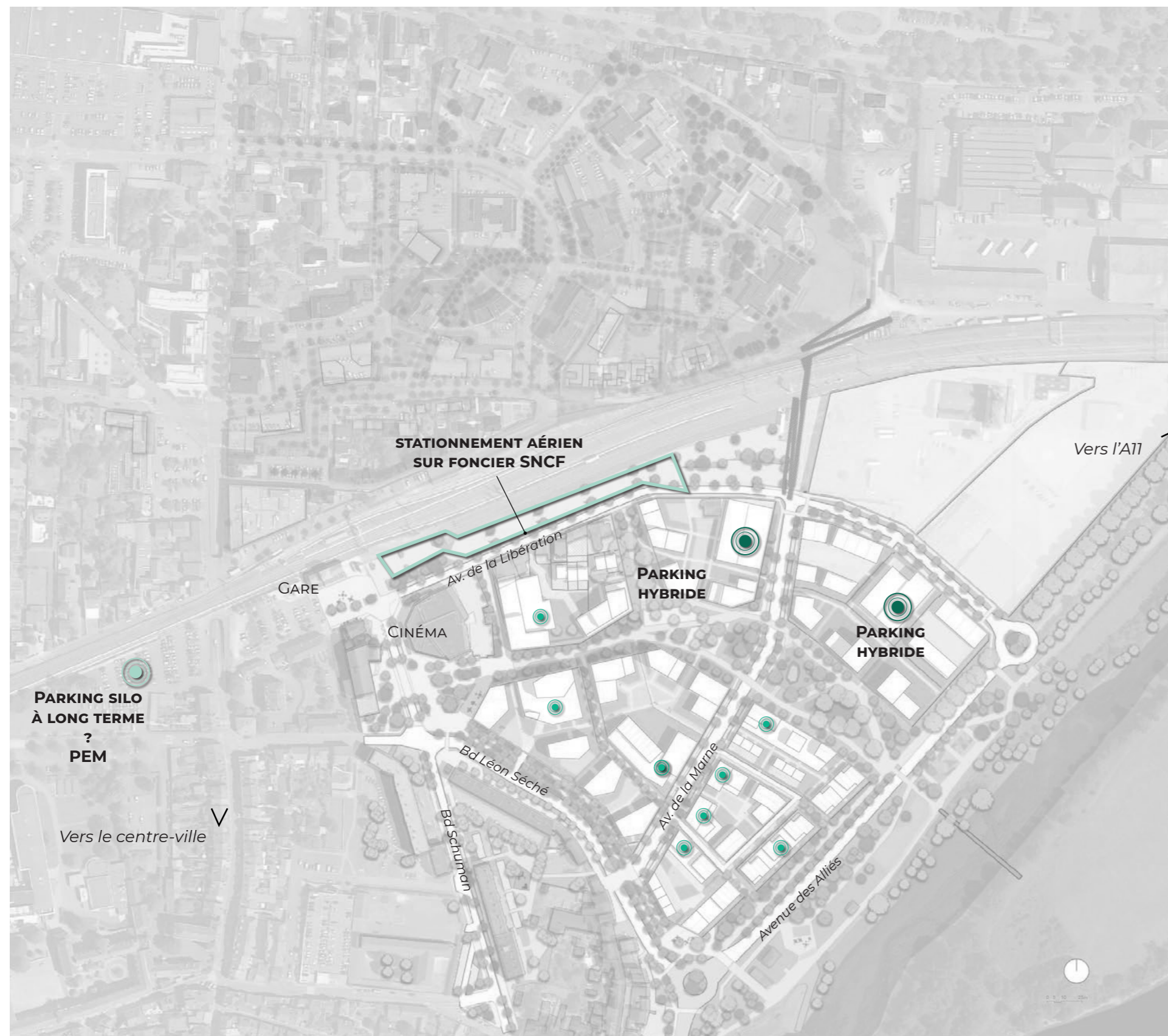
F La boire retrouvée sur le boulevard Léon Séché permettant les connexions interquartier

G L'avenue de la Marne désaxée avec une perspective sur le clocher de l'église et un lien retrouvé avec le nord de la ville.

H Le boulevard Schuman requalifié afin de conforter la place des déplacements doux et donner à lire la proximité du centre-ville depuis la gare

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE 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 fonciers privés (étude en cours)
- 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 utilisée en mutualisation pour la gare, les visiteurs, les équipements, ...

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE L'ARMATURE URBAINE

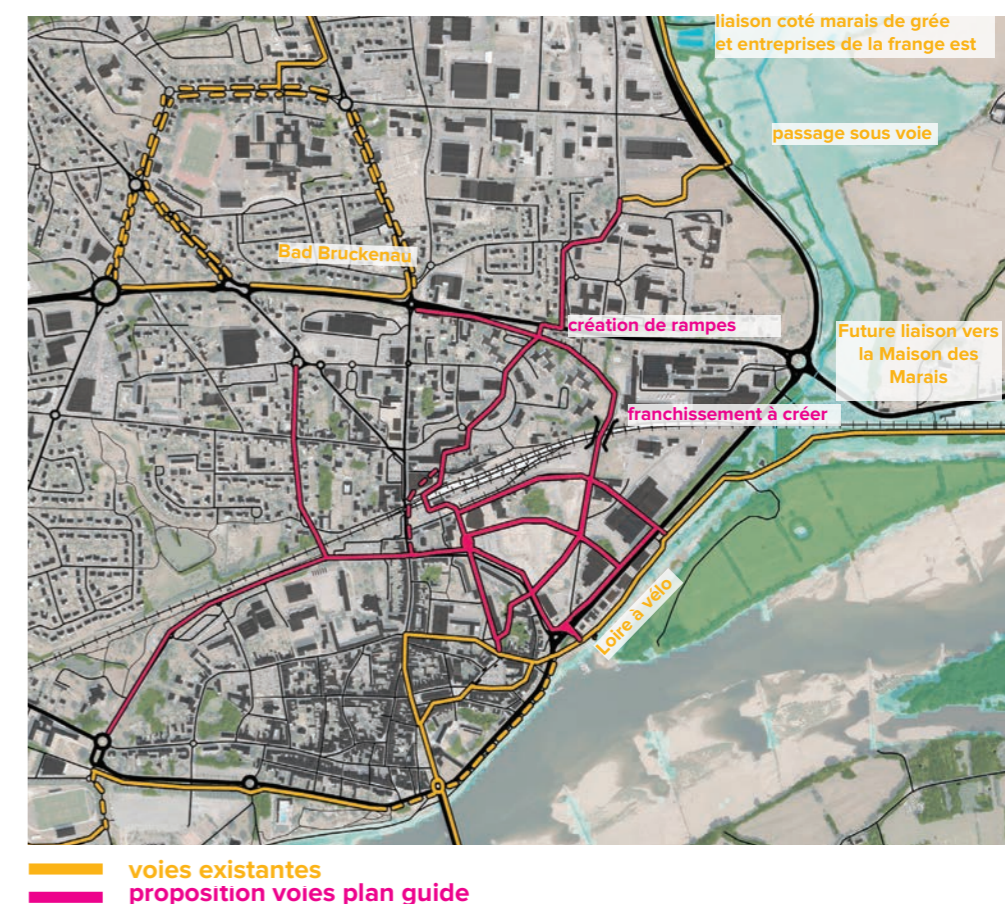
Les raccordements des différents quartiers d'Ancenis-Saint-Géréon



Du quartier «juste à côté» au quartier traversé

Faire le lien entre le centre-ancien, la gare, la Loire, le nord des voies ferrées

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



DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE RETROUVER LE LIEN À LA LOIRE

Au profit des déplacements doux, de la détente et du loisir



La boire retrouvée (ancienne douve) sur Léon Séché mettant en valeur l'insularité de la ville et reconnectant la gare à la Loire pour les modes doux et la voitures

Faire le lien entre le centre-ancien, la gare, la Loire, le nord des voies ferrées

Un parc linéaire de la boire reconnectant les fragments résiduels témoignant du socle de la prairie inondable de Saint-Pierre

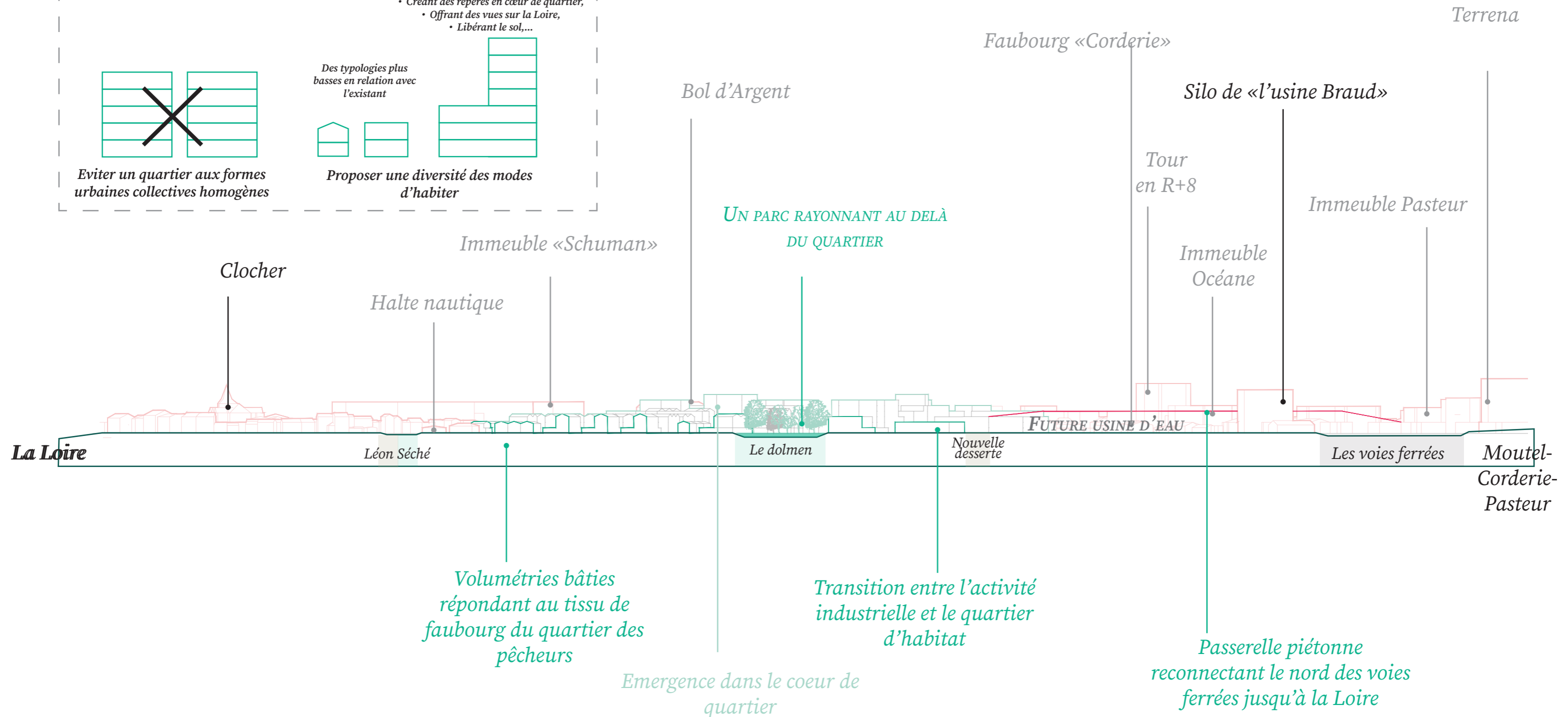
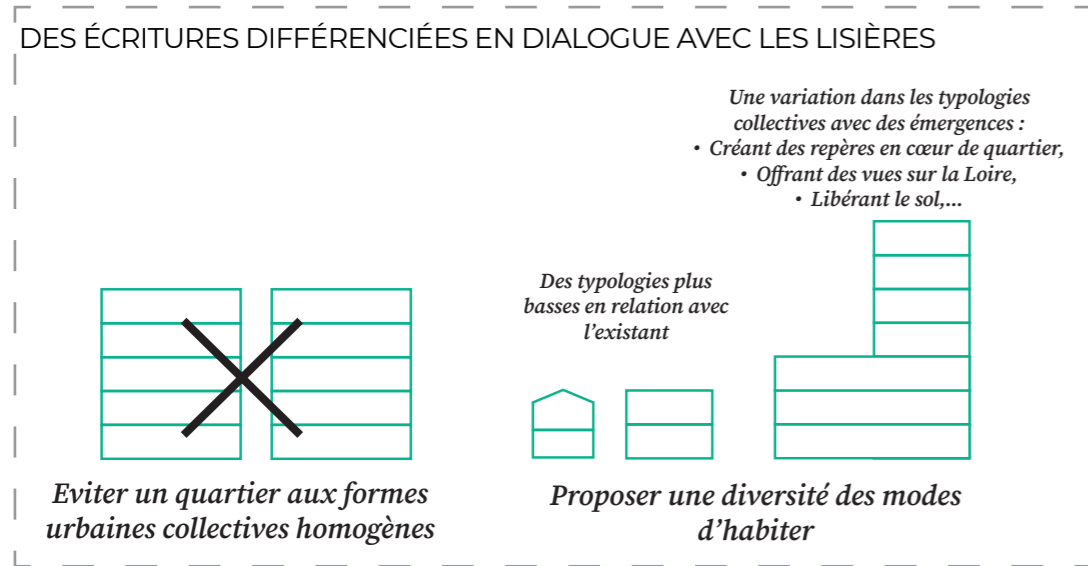
Le parc, un lieu de promenade et de loisirs rayonnant au delà du quartier

Le réaménagement des bords de Loire avec le caractère sensible du site

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE

DES HAUTEURS S'ADAPTANT AUX LISIÈRES DU SITE

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



DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE

IMAGES DE RÉFÉRENCE UTILISÉES POUR ILLUSTRER DES EXEMPLES D'AMBIANCES (CES VISUELS NE REPRÉSENTENT PAS LES FUTURS AMÉNAGEMENTS)

DES HAUTEURS S'ADAPTANT AUX LISIÈRES DU SITE *et des formes urbaines variées*



Stationnement mutualisé avec un équipement sur le côté et une place animée



Animer une place avec des volumétries bâties plus basses répondant au tissu de faubourg



Travail d'un premier, avec des maisons individuelles, et d'un second plan, avec des logements collectifs



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



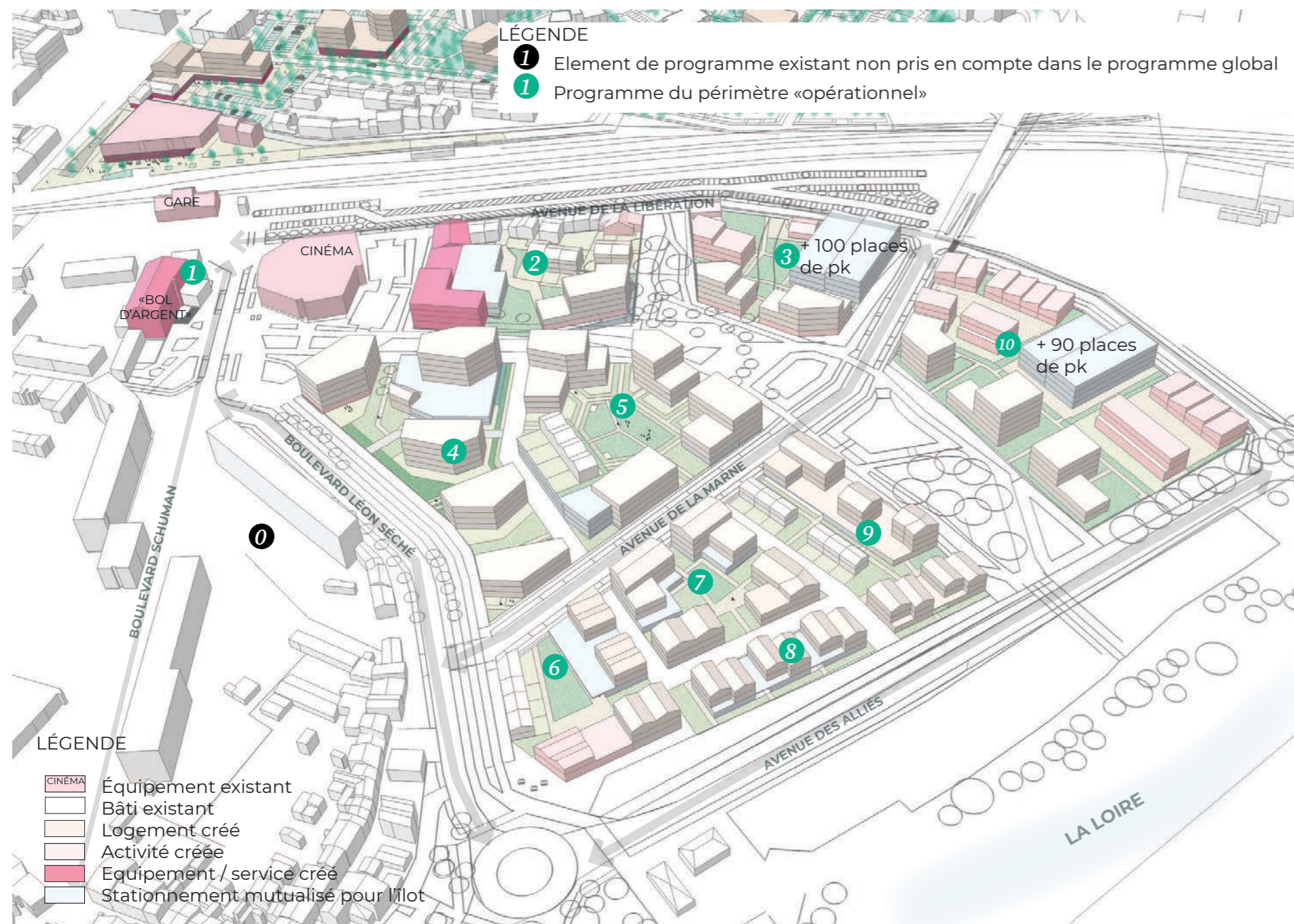
Proposer des formes urbaines répondant aux besoins d'activités compatibles avec la proximité du secteur industriel (par exemple une cour artisanale avec la mutuasation d'atelier, de salles de réunion, ...)



Habiter le socle et les émergences en dégagant des vues sur le parc et la Loire

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE ETOFFER LE CENTRE-VILLE

et retrouver un quartier avec une mixité fonctionnelle

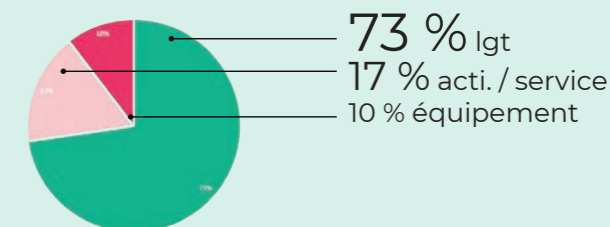


PROGRAMME GLOBAL EN SURFACE PLANCHER (HORS EXISTANT)

LOGEMENT : 26 400 M² SP (soit environ 420 logements)
ACTIVITÉ / SERVICE : 6000 M² SP
EQUIPEMENT : 3 400 M² SP
TOTAL : 35 800 M² SP

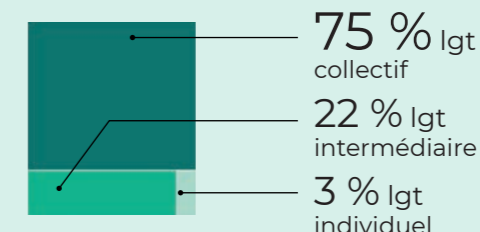
RÉPARTITION DES FONCTIONS CRÉÉES

(hors usine d'eau)



RÉPARTITIONS DES TYPOLOGIES

de logements créés



PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT (HORS GARE)

0.9 place par logement au cœur de l'ilot
 1 place pour 50m² de SP d'activité
 1 place pour 10m² de SP d'équipement
 190 places supplémentaires en déporté (0.4 place par logement)

DÉCLINAISON DU PLAN GUIDE

UNE ZAC COMME OUTIL DE MISE EN OEUVRE OPÉRATIONNELLE ?

Hypothèse de périmètre projet



**UN PÉRIMÈTRE GLOBAL AVEC DIFFÉRENTES
PROCÉDURES OPÉRATIONNELLES
POSSIBLES**



— 5

ZOOM SUR LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

FOCUS

LES ESPACES PUBLICS



► A. LE PARC DE LA BOIRE

- Parc - partie nord : place de quartier, connexions vers la gare
- Parc - partie sud : mise en valeur du dolmen, aire de jeux

► B. LES GRANDS PRINCIPES DE MAILLAGE DU QUARTIER

- Retrouver une place pour le végétal et les modes doux sur les rues existantes
 - *Boulevard Léon Séché*
 - *Avenue des Alliés*
 - *Avenue de la Libération et sa connexion avec l'avenue des Alliés*
 - *Le boulevard Schuman*
- Recréer un nouveau maillage pour un quartier apaisé
 - *L'avenue de la bataille de la Marne*
 - *Cheminement doux dans le cœur de Schuman*
 - *Un maillage secondaire pour les ondes habitées*
 - *Cheminement doux entre l'îlot «gouttelettes» et l'îlot «entouré»*

► C. LES PLACES STRUCTURANTES

- Adresser les équipements du pôle culturel sur un espace public commun
 - *La place culturelle*
- Se tourner vers la Loire et retrouver du lien entre le futur quartier, la rue des Pêcheurs et la halte nautique
 - *La place des pêcheurs*

► D. LA RECONNEXION AVEC L'ENVIRONNEMENT PROCHE

- Retrouver un lien avec le nord des voies ferrées
 - *La trémie*
 - *La passerelle*
- Requalifier les lisières
 - *Parking sur le foncier SNCF*
 - *Bords de Loire*

FOCUS

A. LE PARC DE LA BOIRE

De la gare à la Loire

CONTEXTE

ÉTAT FONCIER
PARCELLES PRIVÉES

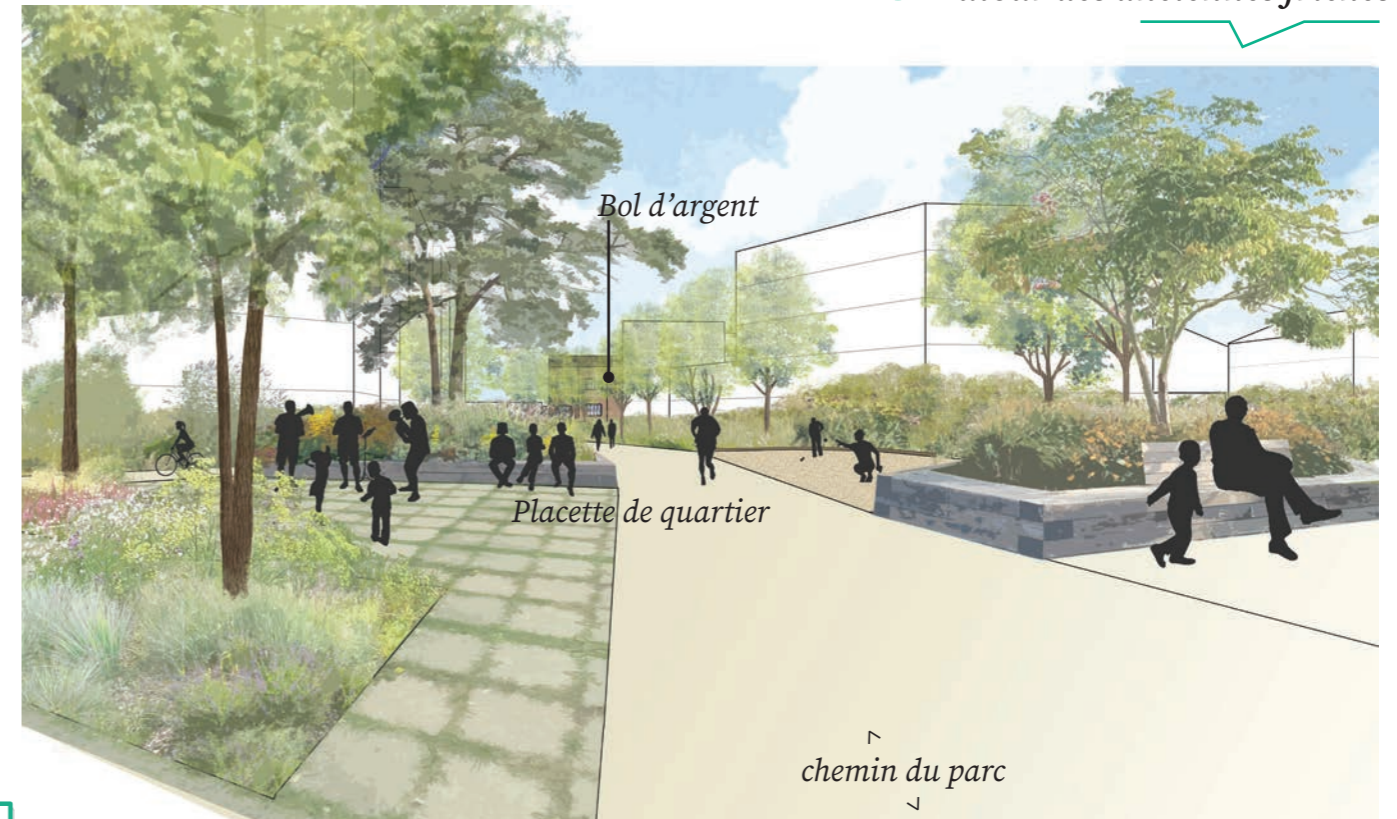
PROJET

SURFACE AMÉNAGEMENT
8 630 M²

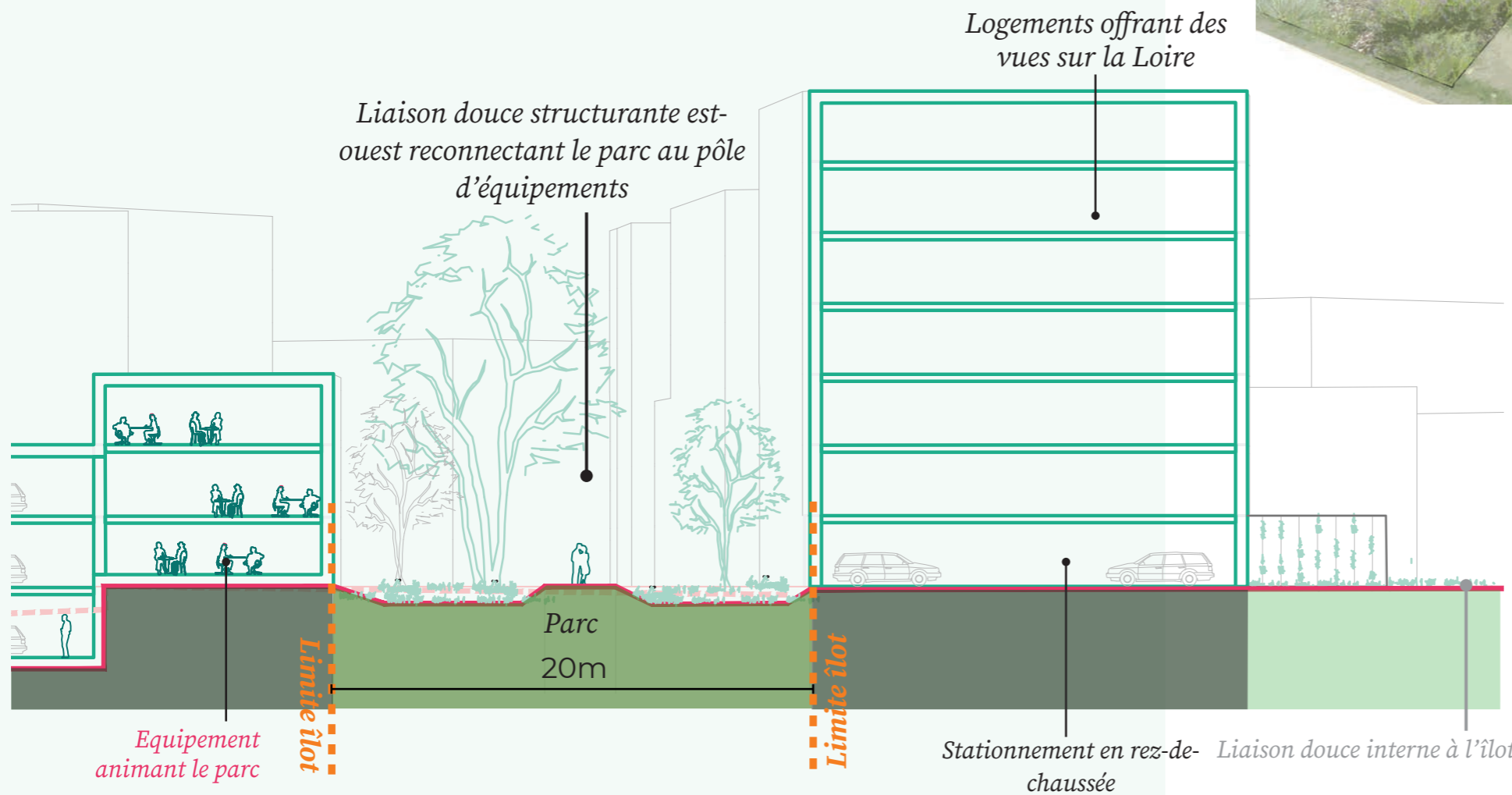


Plan de localisation

A Autour des anciennes friches



Croquis d'ambiance - Vue vers le Bol d'argent



Coupe de principe - 1 : 250e

Images de référence



Placette de quartier



Jardin en creux

FOCUS

A. LE PARC DE LA BOIRE

De la gare à la Loire

CONTEXTE

ÉTAT FONCIER

PARTIE PUBLIQUE AUTOUR DU DOLMEN, PUBLIQUE SOUS CONCESSION POUR L'USINE D'EAU, ET DEUX PARCELLES PRIVÉES

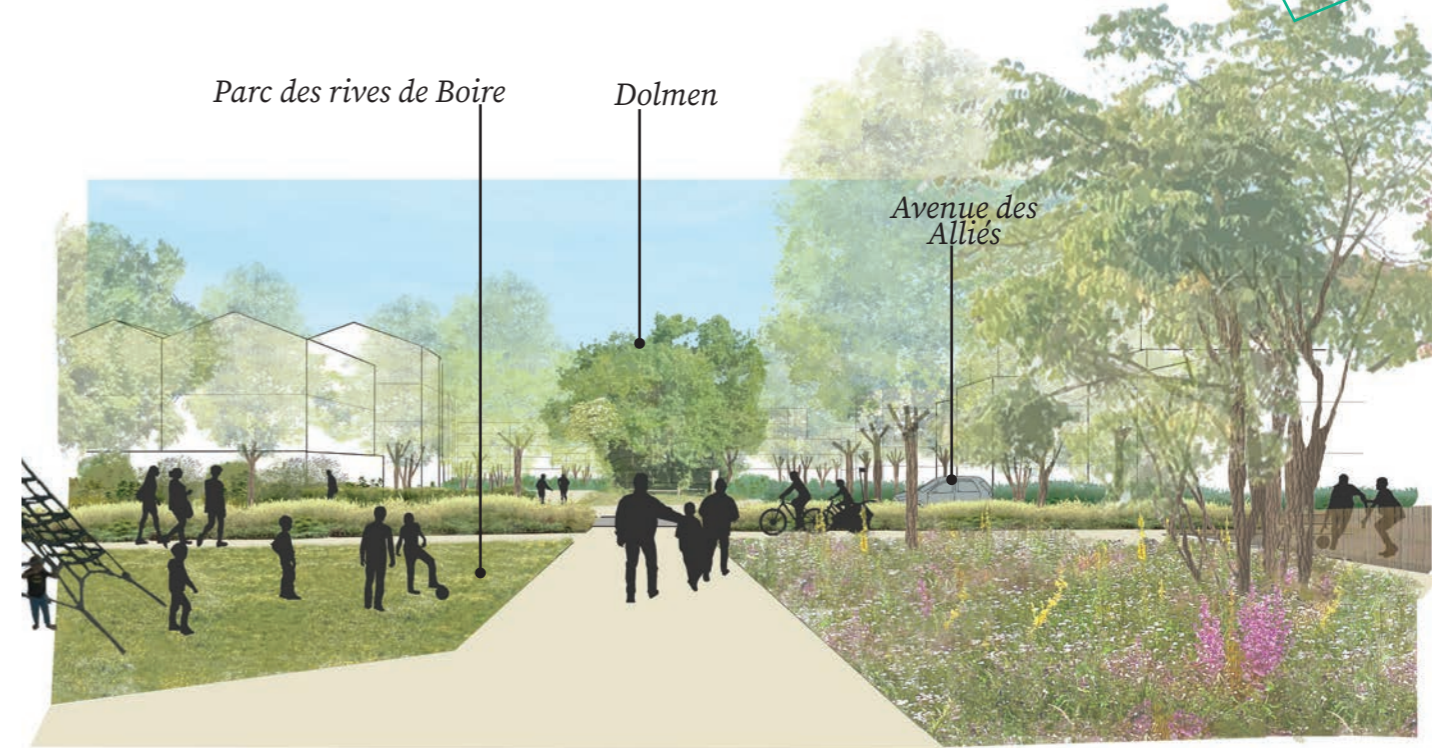
PROJET

SURFACE D'AMÉNAGEMENT
14 440 M²

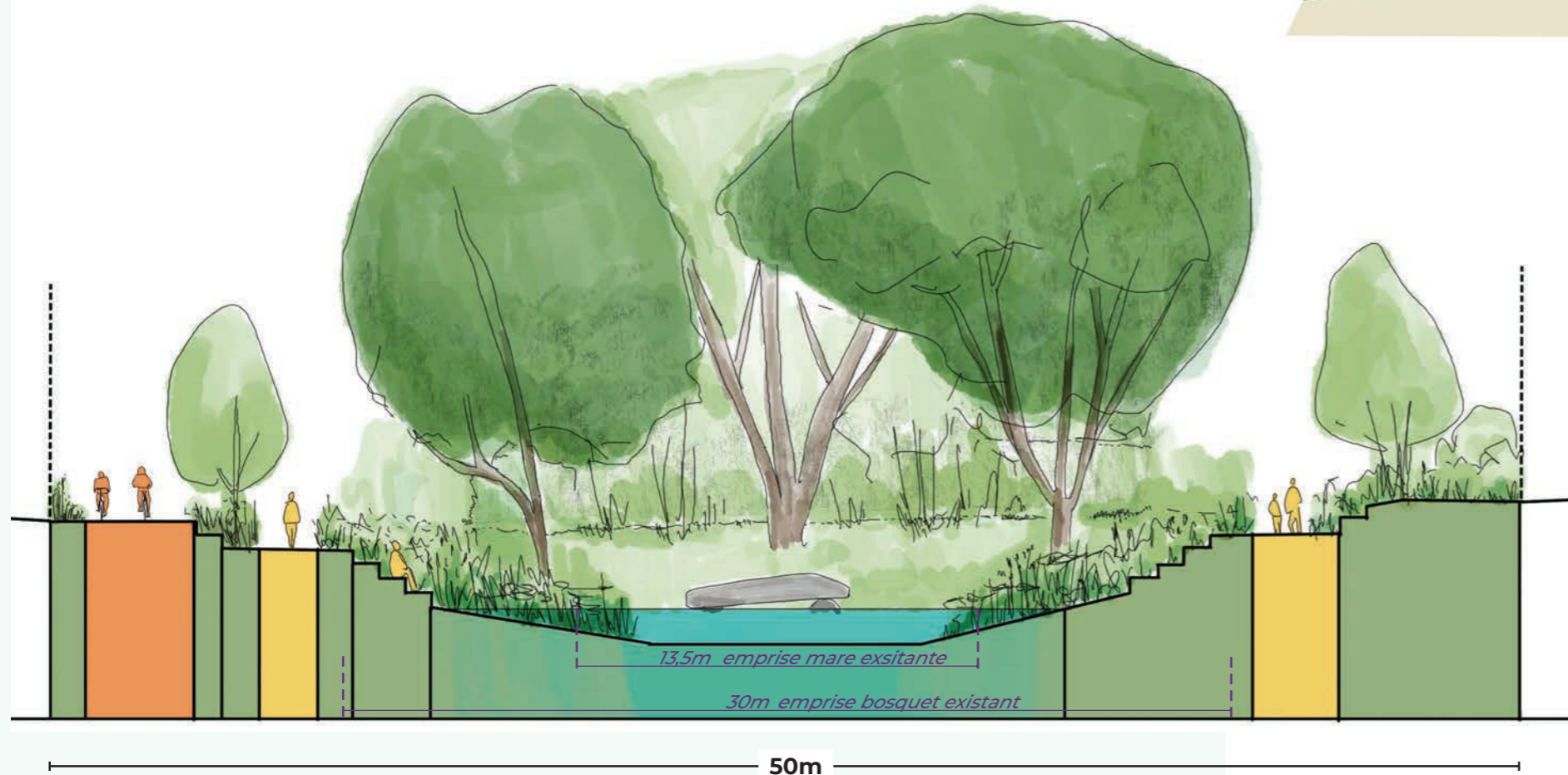


Plan de localisation ➔

B Autour du Dolmen



Croquis d'ambiance de l'accroche du parc depuis l'autre côté de l'avenue des Alliés



Coupe de principe

Images de référence



Aire de jeux en creux



Gradins enherbés

FOCUS

A. LE PARC DE LA BOIRE

De la gare à la Loire

CONTEXTE

ÉTAT FONCIER

PARTIE PUBLIQUE AUTOUR
DU DOLMEN, PUBLIQUE SOUS
CONCESSION POUR L'USINE D'EAU, ET
DEUX PARCELLES PRIVÉES

PROJET

SURFACE D'AMÉNAGEMENT
14 440 M²



Plan de localisation ➔

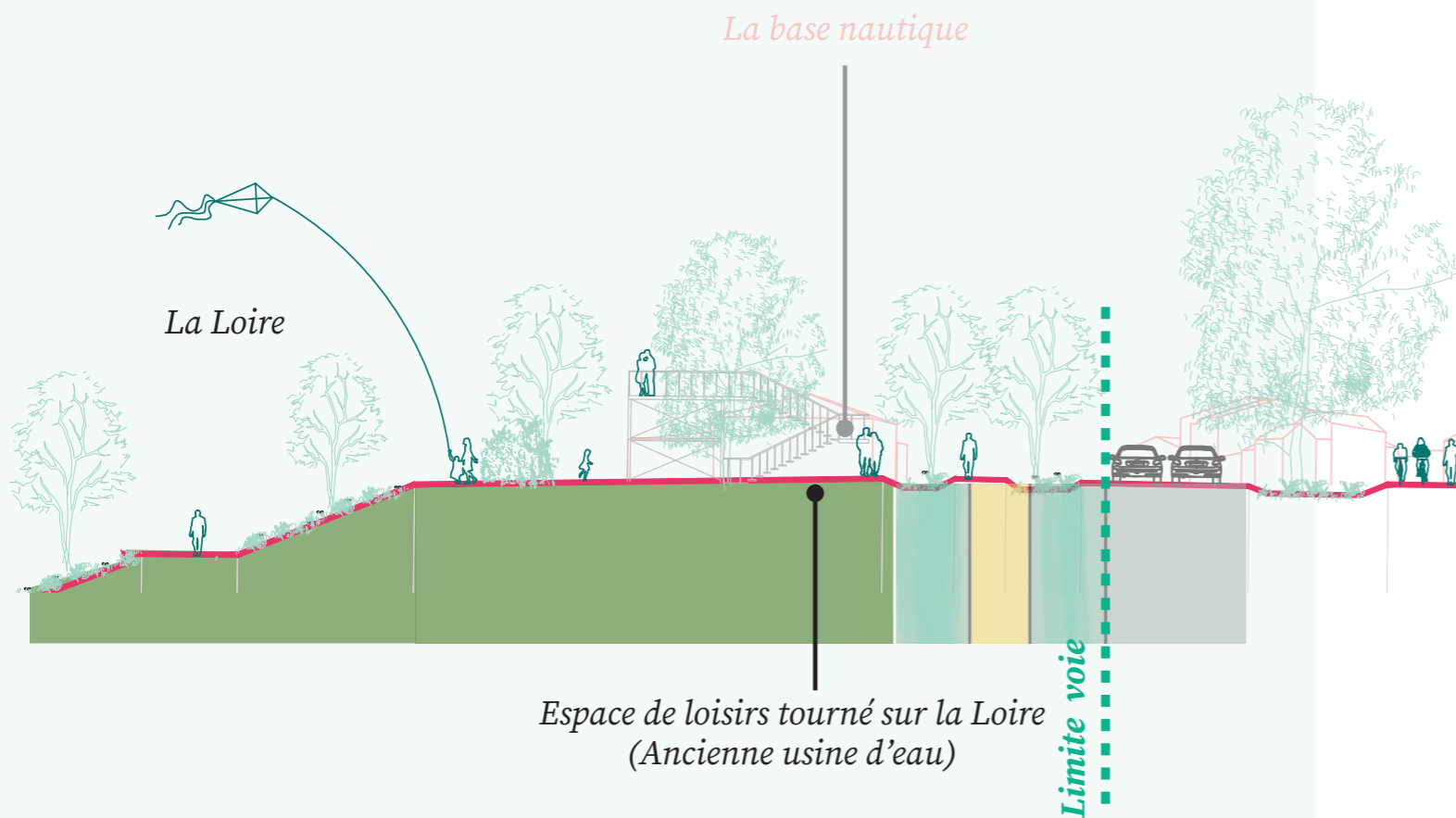
Photos de l'existant



C Rive de Boire



Photo du site - des paysages de fleuve à révéler, un profil de digue à adoucir



Coupe de principe

Images de référence



assises dans la pente



gestion différenciée



Aire de jeux dans la pente



parcours en rondins



grande aire de jeux avec tyrolienne

B. LE MAILLAGE DU QUARTIER

Reprise de l'existant

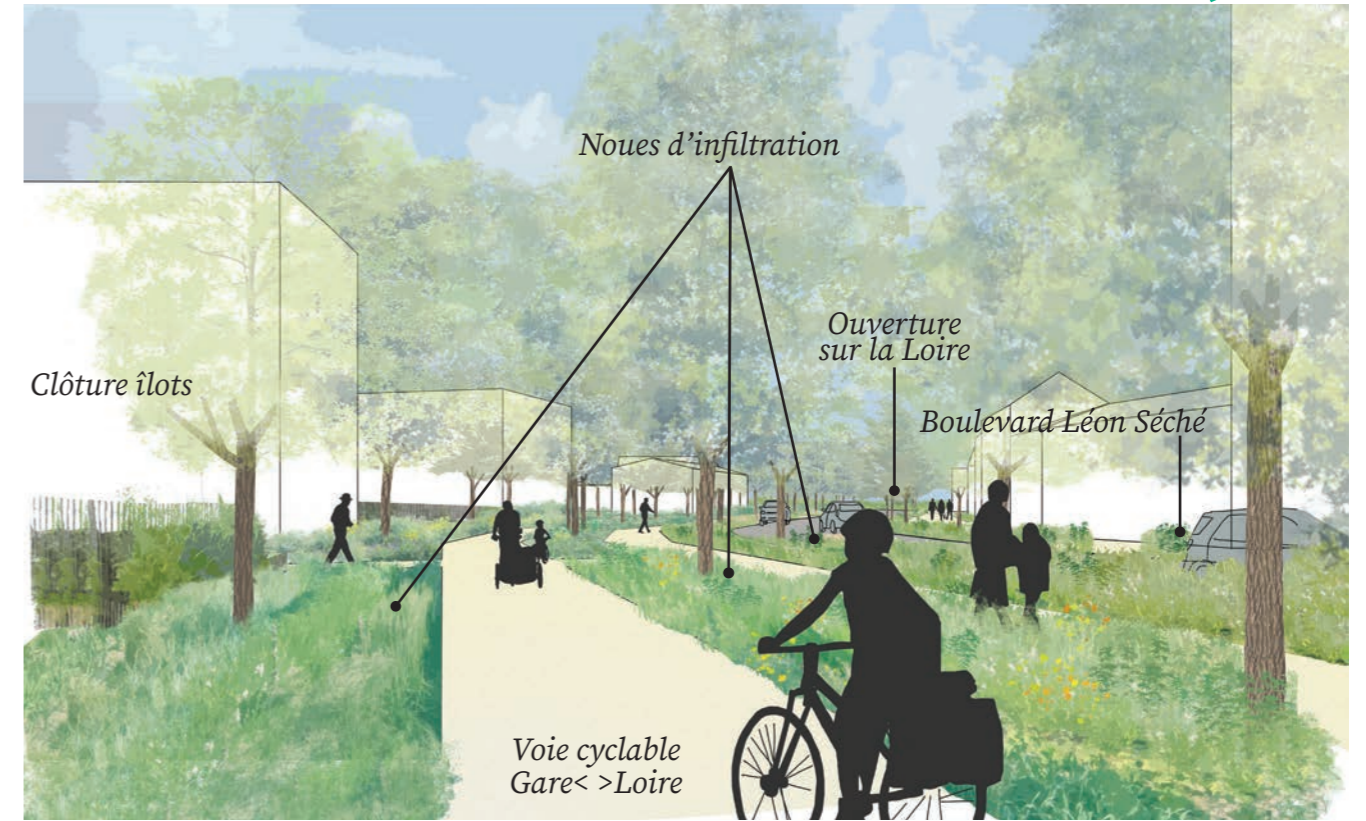
A Le boulevard Léon Séché

CONTEXTE

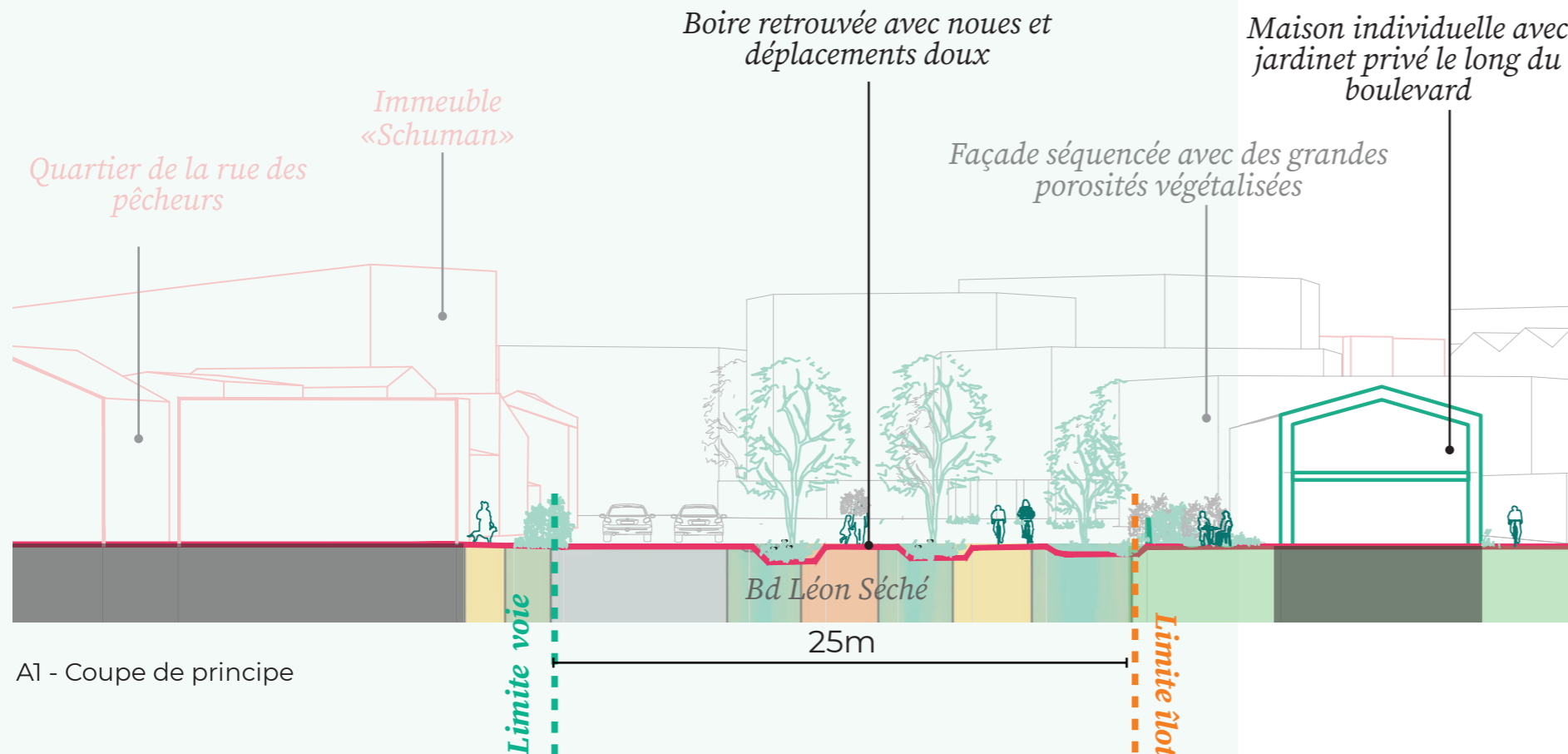
ETAT FONCIER
PARCELLES PUBLIQUES

PROJET

BOULEVARD LÉON SÉCHÉ
6 850 M²



A2 - Croquis d'ambiance



A1 - Coupe de principe



Noue accompagnant les cheminements



Magnolias existants conservés devant l'immeuble Schuman

B. LE MAILLAGE DU QUARTIER

Recréer un nouveau maillage pour un quartier apaisé

CONTEXTE

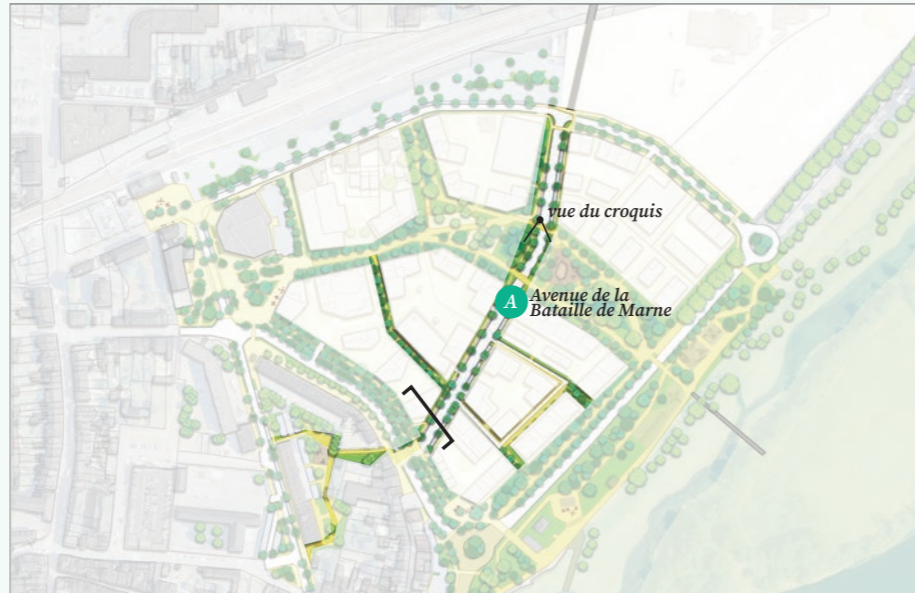
ETAT FONCIER

Parcelles publiques et parcelles privées

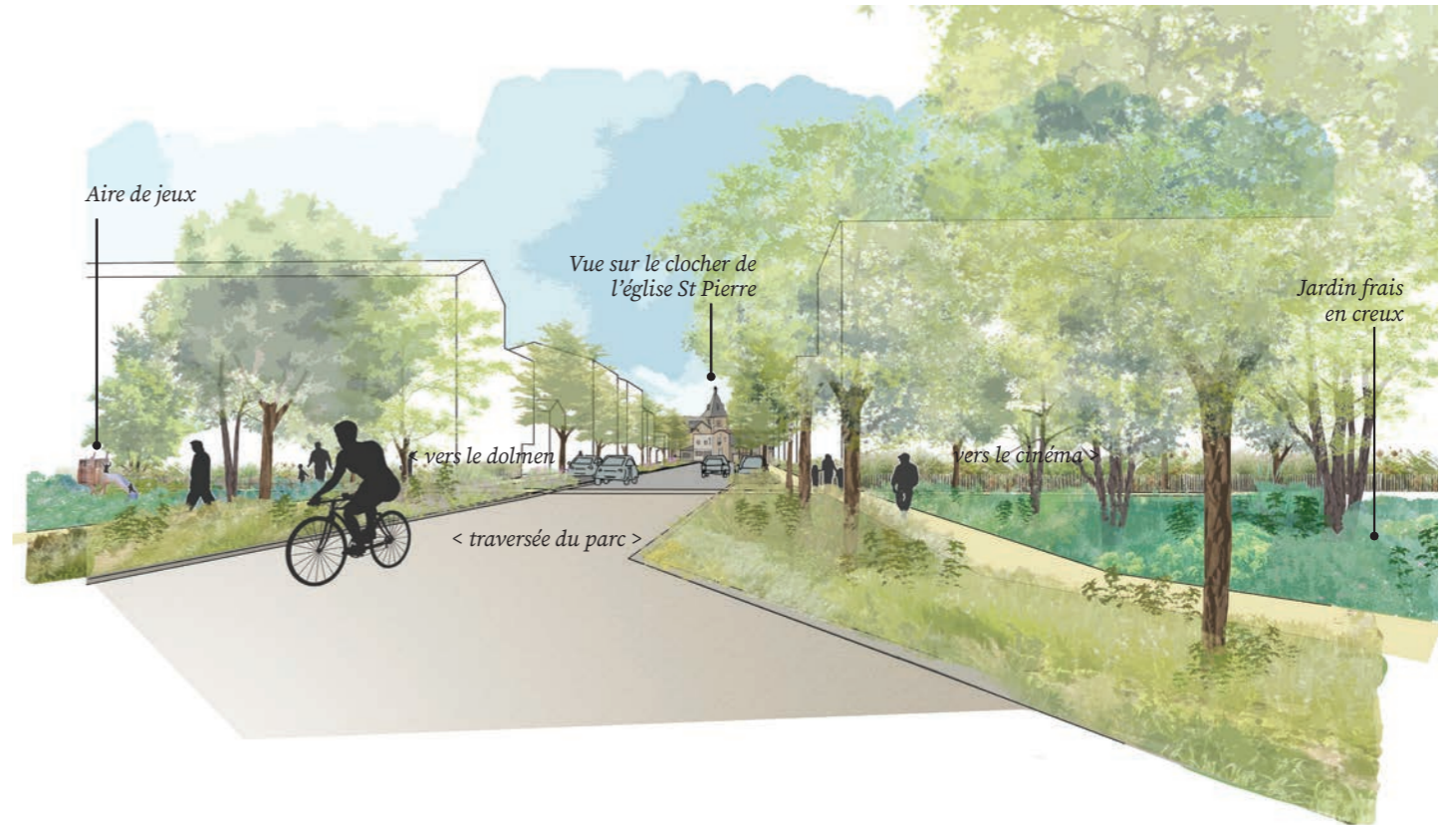
PROJET

AVENUE DE LA BATAILLE DE MARNE
5080 M²

Plan de localisation ➔



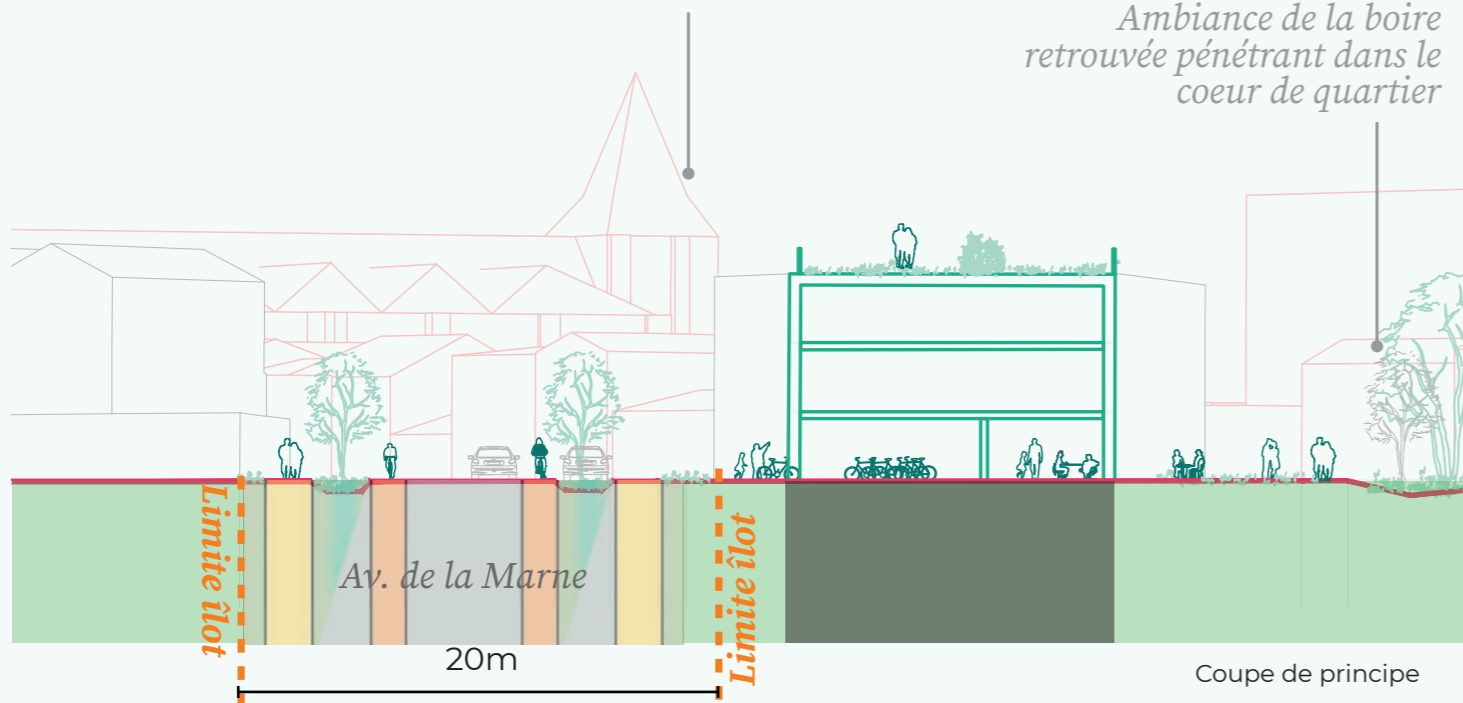
A Avenue de la Bataille de la Marne



Croquis d'ambiance

Perspective sur le clocher remis en scène

Ambiance de la boire retrouvée pénétrant dans le coeur de quartier



Coupe de principe

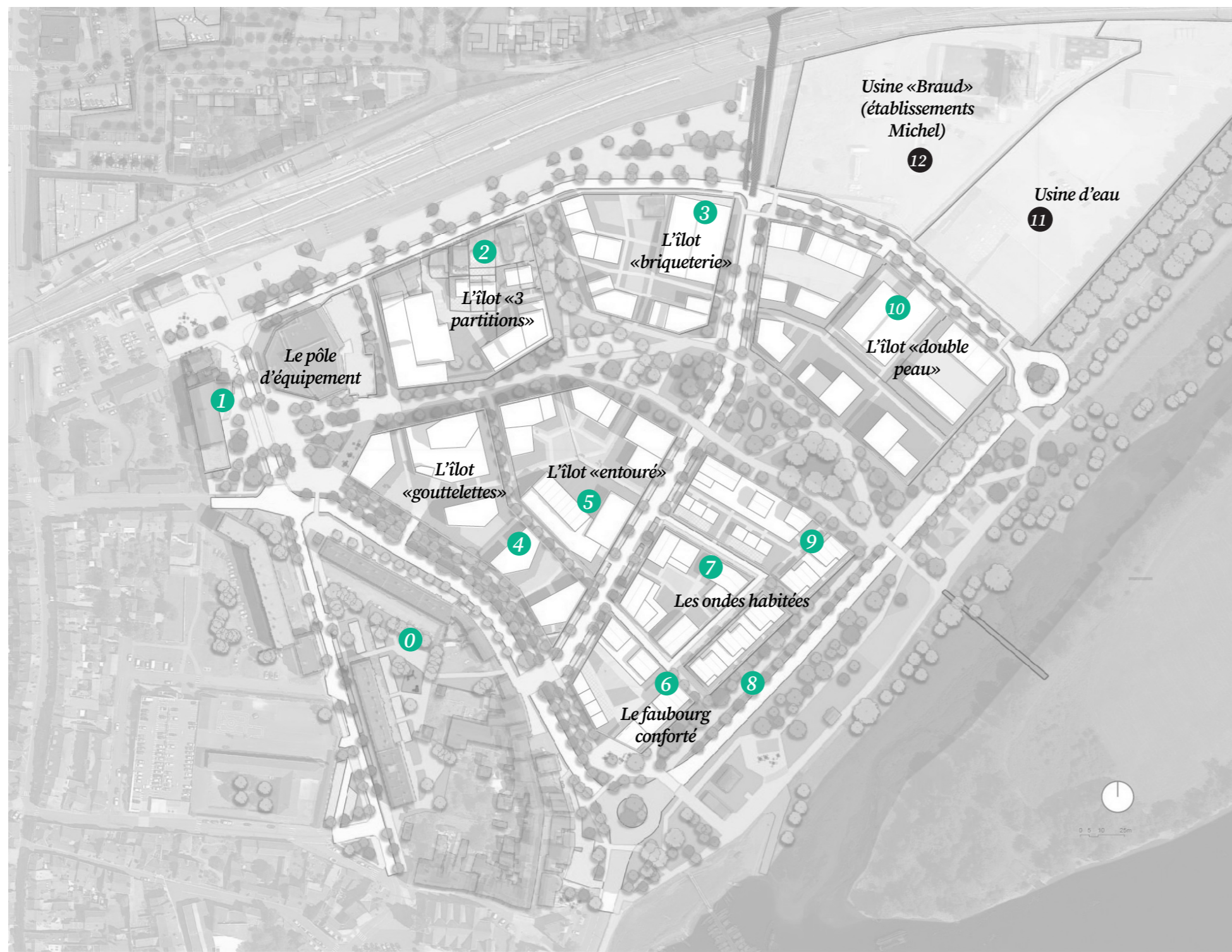


traversée de voie entre deux espaces piétons



stationnements en pavés drainants

FOCUS LES ÎLOTS BÂTIS



0 LA RÉSIDENCE SCHUMAN ET LE QUARTIER DES PÊCHEURS

Préserver les logements collectifs existants et les reconnecter au quartier
Encadrer les éventuelles mutations du tissu de faubourg

1 LE PÔLE D'ÉQUIPEMENT

Conforter le pôle d'équipement existant et mettre en lien le futur quartier avec la gare

2 L'ÎLOT «3 PARTITIONS»

Faire cohabiter le faubourg existant et le futur quartier.

3 L'ÎLOT «BRIQUETERIE»

Retrouver une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot et se mettre à distance des nuisances des voies ferrées

4 L'ÎLOT «GOUTTELETTES»

Etendre le centre urbain d'Ancenis-Saint-Géréon au delà du boulevard Léon Siché

5 L'ÎLOT «ENTOURÉ»

Habiter le cœur de quartier

6 à 9 LE FAUBOURG CONFORTÉ ET LES ONDES HABITÉES

Répondre au faubourg existant et se réadresser sur la Loire
Retrouver des typologies de logements variées

10 L'ÎLOT «DOUBLE PEAU»

Favoriser une mixité fonctionnelle et redonner de la place à l'artisanat dans la ville en mettant à distance les logements des nuisances de l'industrie (usine Braud, usine de l'eau, ...)

11 USINE D'EAU

Intégrer un équipement structurant pour la gestion de l'eau potable dans un environnement urbain

12 USINE «BRAUD» (ÉTABLISSEMENTS MICHEL)

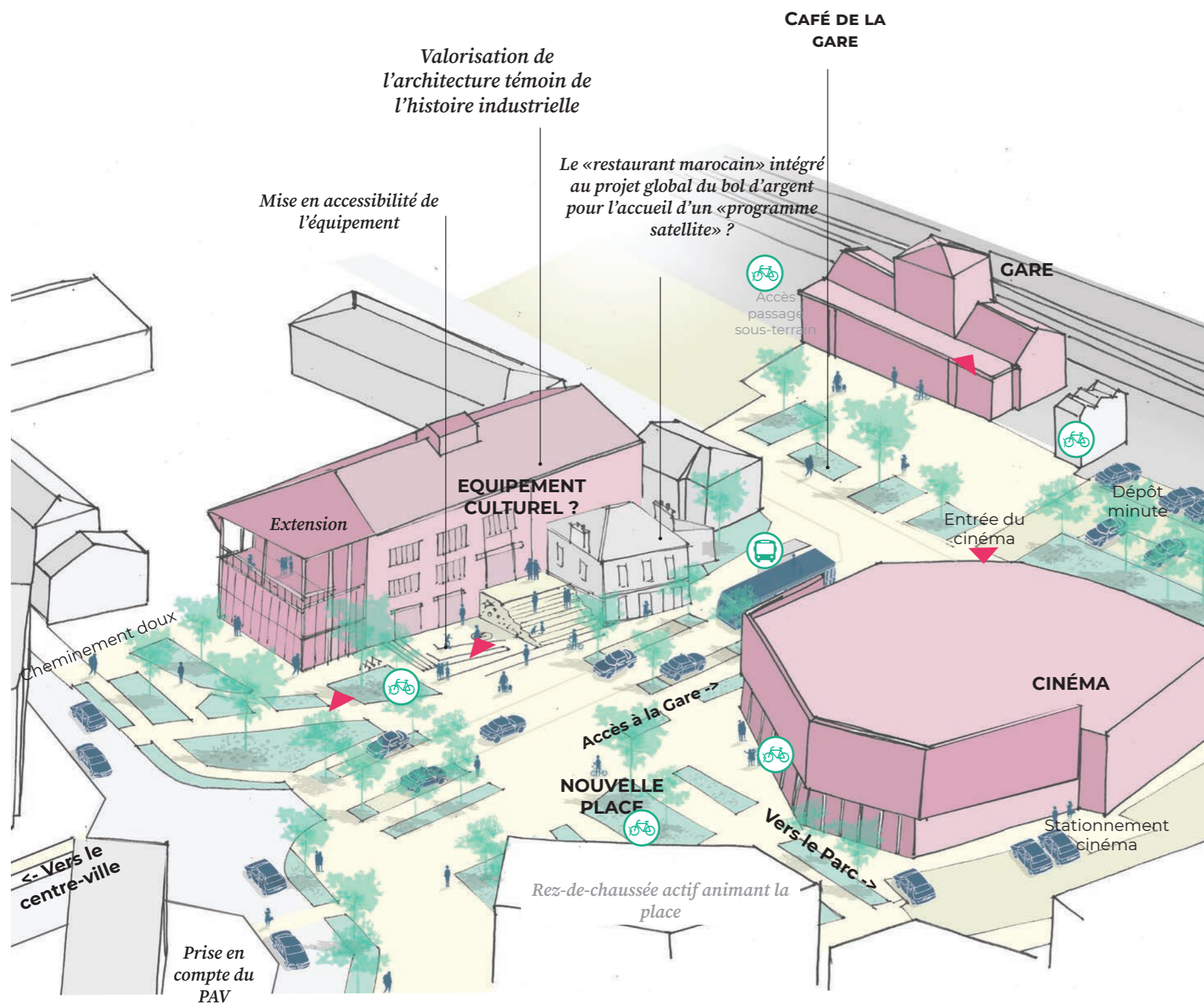
Préserver et intégrer l'activité industrielle existante

Proposer un traitement paysager de la lisière (avec du végétal ?)
pour réduire l'impact visuel et les nuisances de ces activités depuis le quartier, les voies ferrées ou la Loire

EXEMPLE D'ÎLOT

1. LE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS

Réinvestissement d'un ancien bâtiment industriel



GRANDES INTENTIONS

Retrouver une accessibilité

En habillant le pignon aveugle du bâtiment et en favorisant les liens avec l'espace public

Remettre en scène l'architecture existante

En s'appuyant sur la composition de façade existante

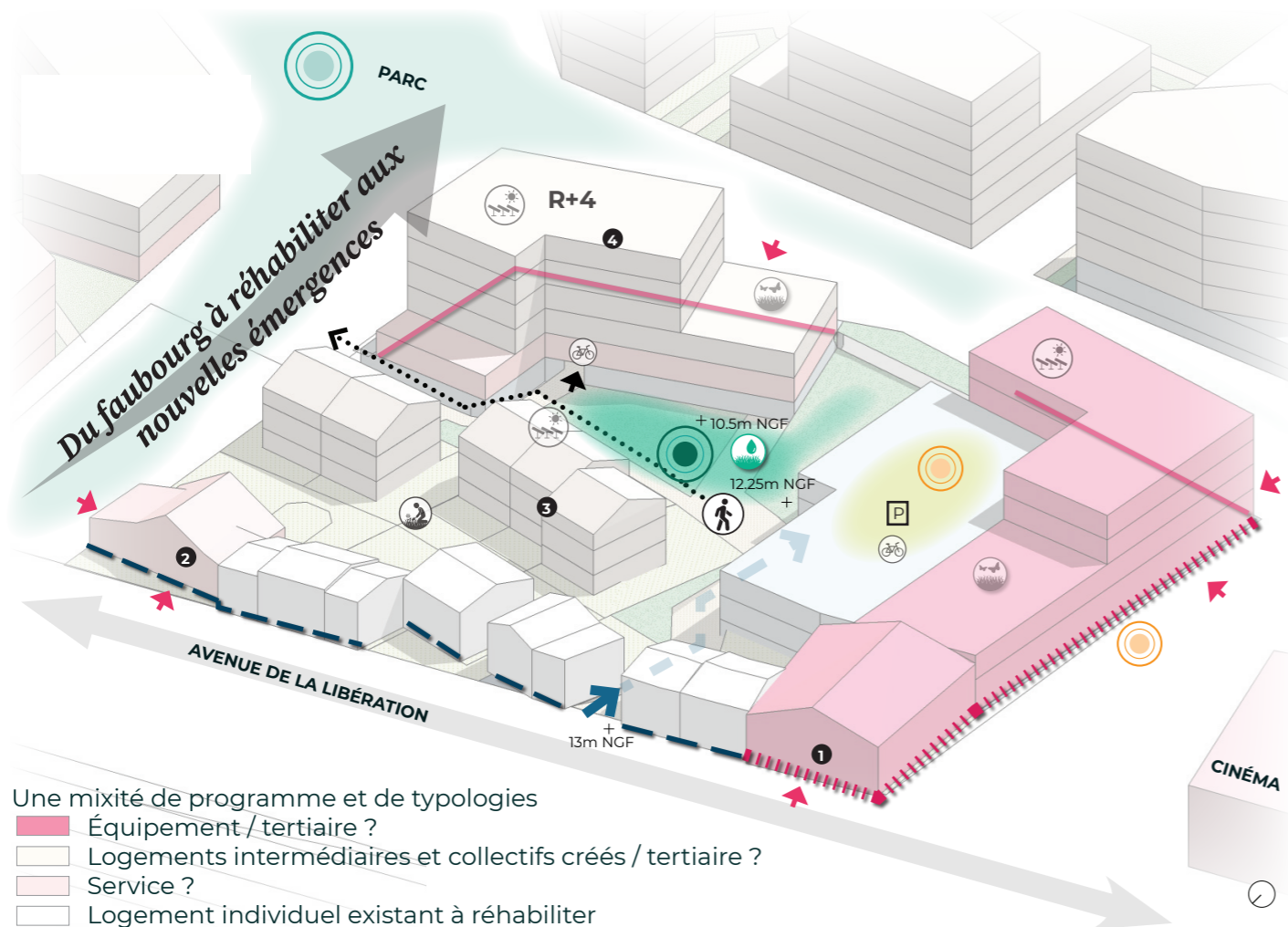
Réorganiser les espaces intérieurs

En envisageant une valorisation des hauteurs en cohérence avec les principes structurels du bâtiment et en retrouvant des éclairages adaptés aux futures fonctions accueillies

EXEMPLE D'ÎLOT

2. L'ÎLOT 3 PARTITIONS

S'inscrire à l'arrière du faubourg avec de la mixité



Une mixité de programme et de typologies

- Équipement / tertiaire ?
- Logements intermédiaires et collectifs créés / tertiaire ?
- Service ?
- Logement individuel existant à réhabiliter

INTENTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

TYOLOGIE ET ORGANISATION DES ESPACES

- Implantations en relation avec le parc
- Préservant l'existant

ACCÈS ET DESSERTE

- Desserte unique par l'avenue de la Libération
- Stationnement mutualisé (avec vélo également)

ESPACES EXTÉRIEURS ET TRAITEMENT DES LIMITES

- Animation de l'espace public
- Rez-de-chaussée actif
- Accès

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE

- Production d'énergie en toitures ?
- Toitures végétalisées ou accessibles sur les volumes bas

GRANDS PRINCIPES

Retrouver des usages sur la toiture du stationnement silo ?

Proposer un stationnement mutualisé «habité»

Proposer une gradation dans les hauteurs bâties depuis le tissu de faubourg existant jusqu'aux immeubles projetés

PROGRAMME

- Logements : $\approx 30-35$ ($\approx 2000\text{m}^2$ SP)
- Équipement : ≈ 2000 m^2 SP
- Service : ≈ 200 m^2 SP
- Total SP : $\approx 4\ 200\text{m}^2$ SP
- Stationnement : ≈ 60
- Densité d'habitat à l'îlot : $\approx 48\text{lgts/ha}$ (surface îlot : 6820m^2)

2. L'ÎLOT 3 PARTITIONS

5. ILOT ENTOURÉ

Aménagement d'un îlot collectif au cœur de l'actuelle friche

INTENTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

TIPOLOGIE ET ORGANISATION DES ESPACES

Orientations optimales des logements

R+5 Socles et émergences

Implantations structurant le rapport à l'espace public avec des rez-de-chaussée animés

ACCÈS ET DESSERTE

Accès VL

Stationnements mutualisés

Liaison douce

ESPACES EXTÉRIEURS ET TRAITEMENT DES LIMITES

Cœur d'îlot collectif

Adressage des bâtiments animant le cœur d'îlot

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE

Production d'énergie en toitures ?

Toitures végétalisées ou accessibles sur les volumes bas

Gestion de l'eau intégrée au projet

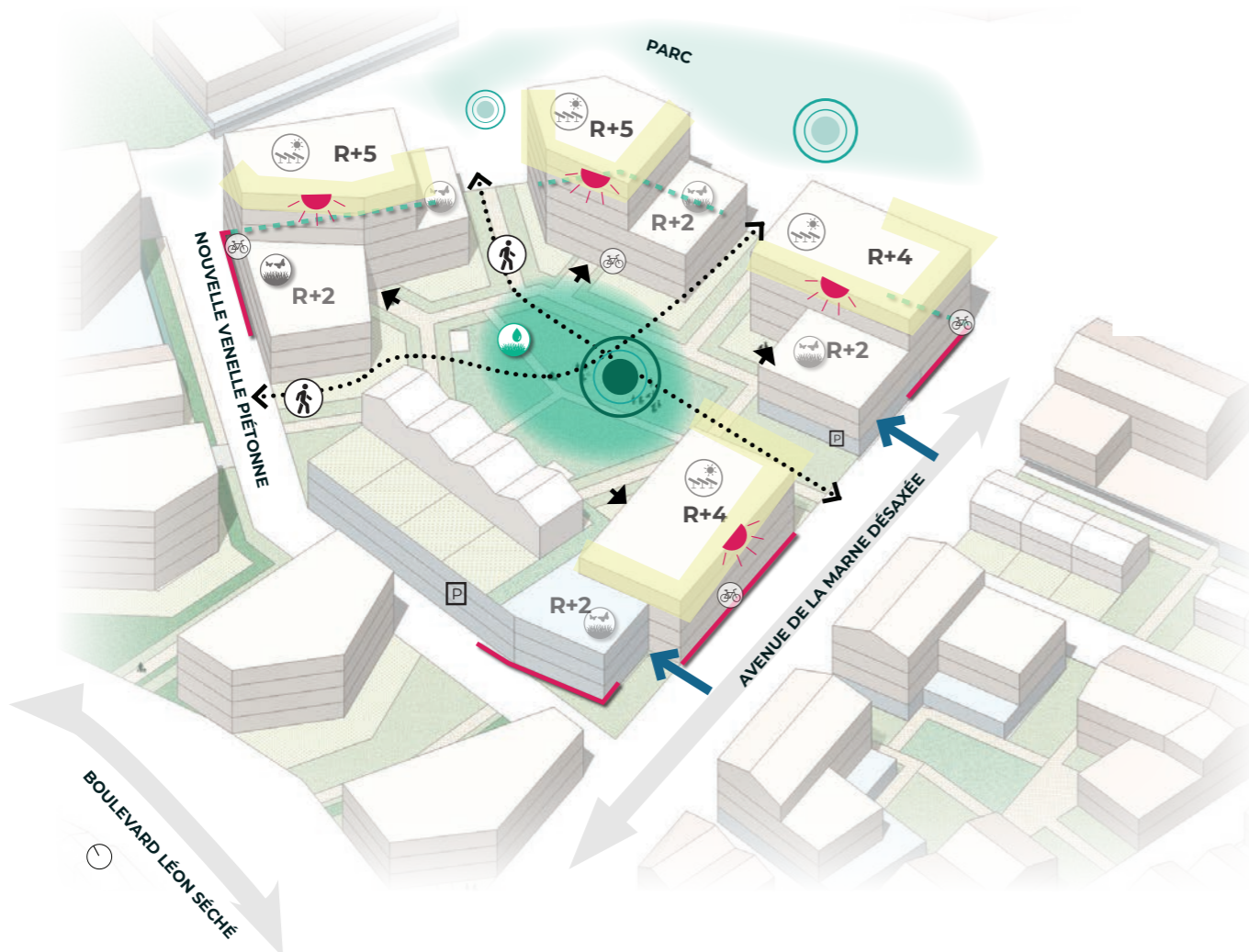
GRANDS PRINCIPES

Travailler des socles avec des émergences

Combiner stationnement mutualisé et habitat

Proposer des espaces extérieurs généreux et intimes pour les logements

Favoriser la rencontre et l'appropriation des cœurs d'îlots



PROGRAMME

Logements : ≈ 100 ($\approx 6\,050\text{m}^2$)

Absence d'équipement

Absence d'activité

Total SP : $\approx 6\,050\text{m}^2$ SP

Stationnement : ≈ 90

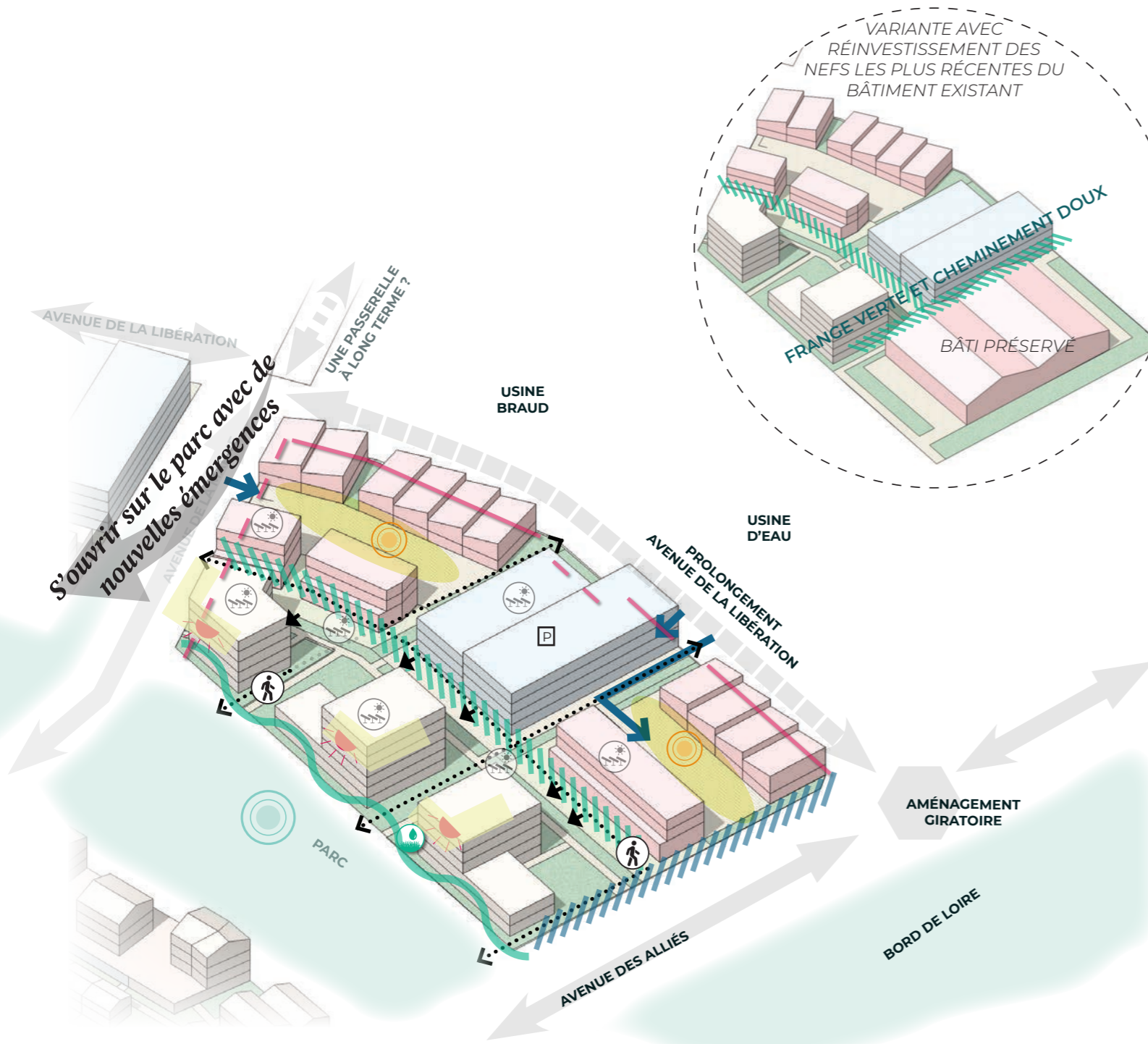
Densité d'habitat à l'îlot : $\approx 157\text{lgts/ha}$

(surface îlot : $6\,335\text{m}^2$)

EXEMPLE D'ÎLOT

10. L'ÎLOT DOUBLE PEAU

Aménagement d'un îlot mixte



INTENTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

TIPOLOGIE ET ORGANISATION DES ESPACES

Orientation optimale pour les logements

Frange verte

Séquencement des façades et animation de la rue

ACCÈS ET DESSERTE

Desserte VL et utilitaires

Stationnement mutualisé

Liaison douce

ESPACES EXTÉRIEURS ET TRAITEMENT DES LIMITES

Mise à distance des nuisances de l'avenue des Alliés

Ouverture sur le parc

Principe de « courette » artisanale
PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE

Production d'énergie en toitures ?

Toitures végétalisées ou accessibles sur les volumes bas

Gestion de l'eau intégrée au projet

GRANDS PRINCIPES

Locaux adaptés à différents types d'activités et mettant à distance l'habitat par rapport au nuisance de l'usine Braud

Préservation d'une partie des bâtiments ?

Ambiance du parc dans le coeur de l'îlot

Stationnement silo pour l'îlot et les usagers quartier

PROGRAMME

- Logements : ≈ 65 (≈3 900m² SP)
- Absence d'équipement
- Activité à dominante artisanale : ≈ 2200 m² SP
- Total SP : ≈ 6 200m² SP
- Stationnement : ≈ 210
- Densité d'habitat à l'îlot : ≈ 67lgts/ha (surface îlot : 11 800m²)

10. L'ÎLOT DOUBLE PEAU

The background of the page is a detailed, light green architectural floor plan of a city block. It shows a complex network of streets, building footprints, and courtyards. The lines are thin and consistent in color, creating a technical drawing aesthetic.

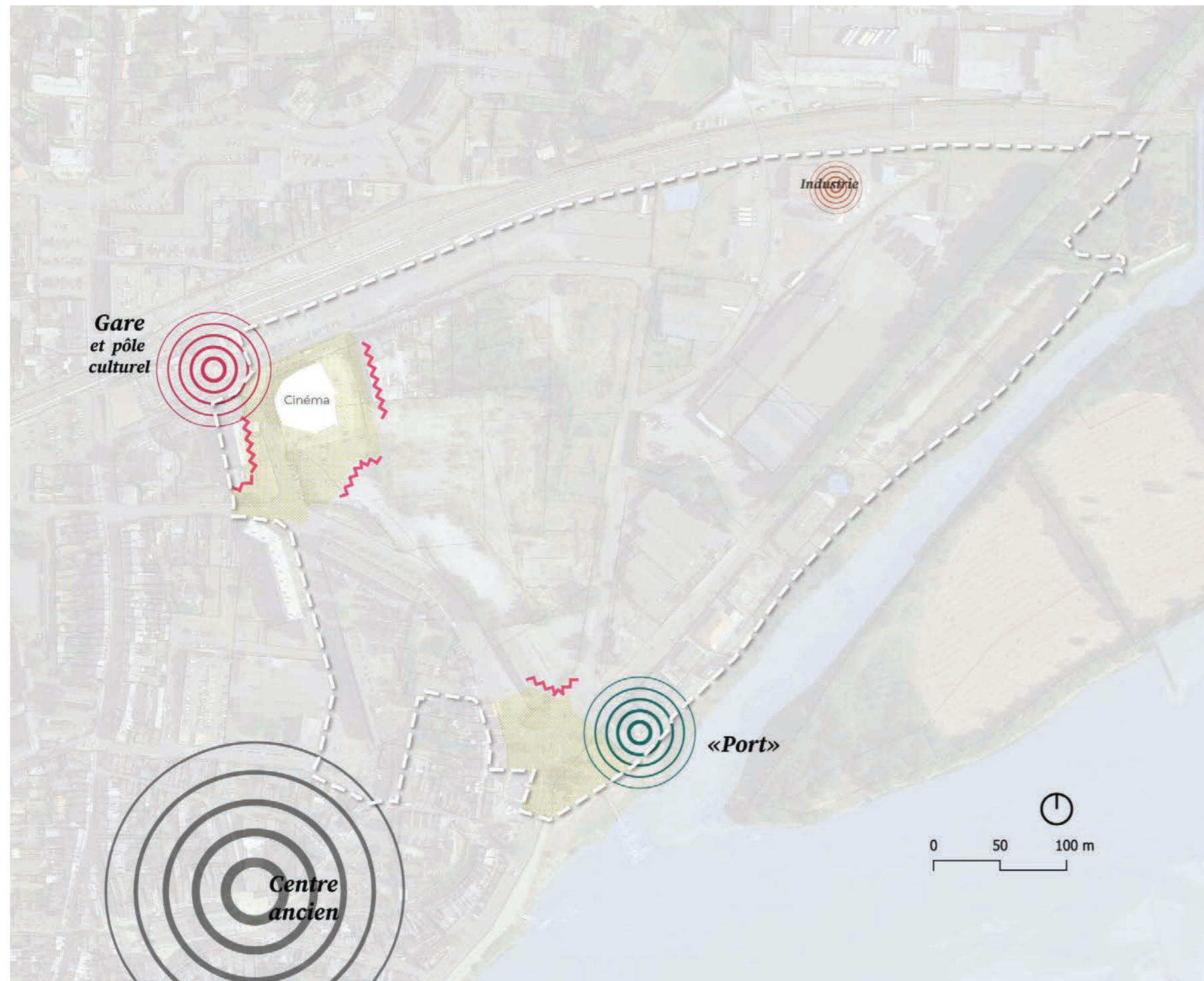
— 6

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

UNE ADAPTATION DU PLU À PRÉVOIR

Une traduction des grands principes du plan guide en OAP



S'appuyer sur la complémentarité des polarités existantes

- La Gare et le pôle d'équipement
- Le centre-ancien
- La base nautique
- Le secteur industriel
- Proposer des espaces publics structurants et favorables à la rencontre
- Animer ces polarités avec des rez-de-chaussée actifs

Proposer un quartier renaturé pour tous, favorisant les déplacements alternatifs à la voiture et les espaces de rencontres

- La boire retrouvée
- Le parc linéaire de la boire sauvage
- Les bords de Loire
- En préservant les alignements d'arbres existants
- Avec des cheminements doux agréables, confortables et sécurisés

Reconnecter le quartier pour les différents modes de déplacements

- Une reconnexion au grand territoire (Av. des Alliés, Voies ferrées, Loire, ...)
- Des rues structurantes inter-quartier avec des carrefours réaménagés
- Des rues de desserte du quartier
- Une gestion adaptée du stationnement**
 - Stationnement réversible à proximité de la gare
 - Stationnement mutualisé à l'échelle des îlots
 - Offrir une place supplémentaire déportée

Construire un nouveau quartier dense avec une mixité fonctionnelle

- Destination et programme s'adaptant au contexte
- Secteur résidentiel de logements collectifs à requalifier

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

UNE ADAPTATION DU PLU À PRÉVOIR

Une traduction des grands principes du plan guide en OAP



S'appuyer sur la complémentarité des polarités existantes

- La Gare et le pôle d'équipement
- Le centre-ancien
- La base nautique
- Le secteur industriel
- Proposer des espaces publics structurants et favorables à la rencontre
- Animer ces polarités avec des rez-de-chaussée actifs

Proposer un quartier renaturé pour tous, favorisant les déplacements alternatifs à la voiture et les espaces de rencontres

- La boire retrouvée
- Le parc linéaire de la boire sauvage
- Les bords de Loire
- En préservant les alignements d'arbres existants
- Avec des cheminements doux agréables, confortables et sécurisés

Reconnecter le quartier pour les différents modes de déplacements

- Une reconnexion au grand territoire (Av. des Alliés, Voies ferrées, Loire, ...)
- Des rues structurantes inter-quartier avec des carrefours réaménagés
- Des rues de desserte du quartier
- Une gestion adaptée du stationnement**
 - Stationnement réversible à proximité de la gare
 - Stationnement mutualisé à l'échelle des îlots
 - Offrir une place supplémentaire déportée

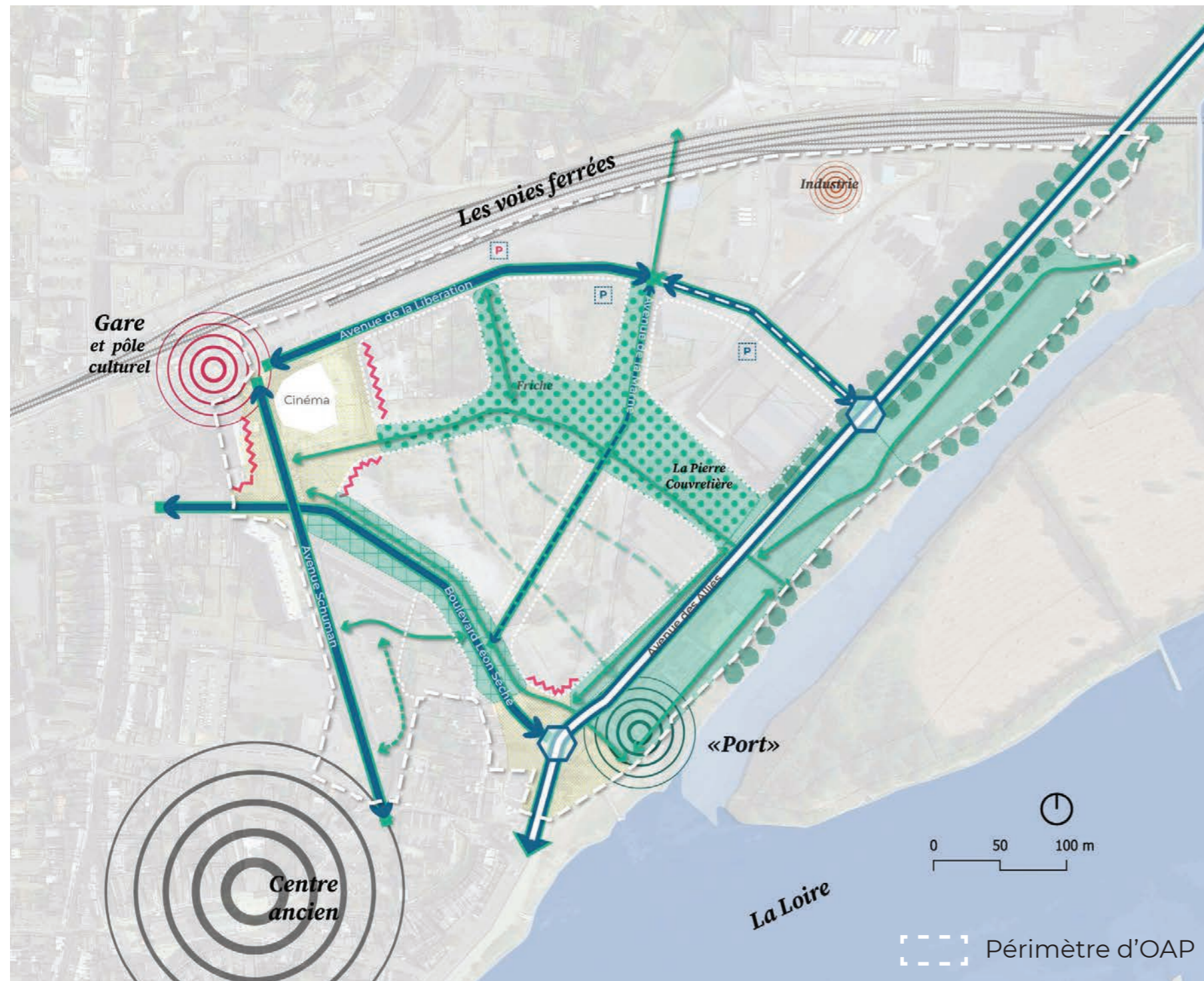
Construire un nouveau quartier dense avec une mixité fonctionnelle

- Destination et programme s'adaptant au contexte
- Secteur résidentiel de logements collectifs à requalifier

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

UNE ADAPTATION DU PLU À PRÉVOIR

Une traduction des grands principes du plan guide en OAP



S'appuyer sur la complémentarité des polarités existantes

- La Gare et le pôle d'équipement
- Le centre-ancien
- La base nautique
- Le secteur industriel
- Proposer des espaces publics structurants et favorables à la rencontre
- Animer ces polarités avec des rez-de-chaussée actifs

Proposer un quartier renaturé pour tous, favorisant les déplacements alternatifs à la voiture et les espaces de rencontres

- La boire retrouvée
- Le parc linéaire de la boire sauvage
- Les bords de Loire
- En préservant les alignements d'arbres existants
- Avec des cheminements doux agréables, confortables et sécurisés

Reconnecter le quartier pour les différents modes de déplacements

- Une reconnexion au grand territoire (Av. des Alliés, Voies ferrées, Loire, ...)
- Des rues structurantes inter-quartier avec des carrefours réaménagés
- Des rues de desserte du quartier
- Une gestion adaptée du stationnement
 - Stationnement réversible à proximité de la gare
 - Stationnement mutualisé à l'échelle des îlots
 - Offrir une place supplémentaire déportée

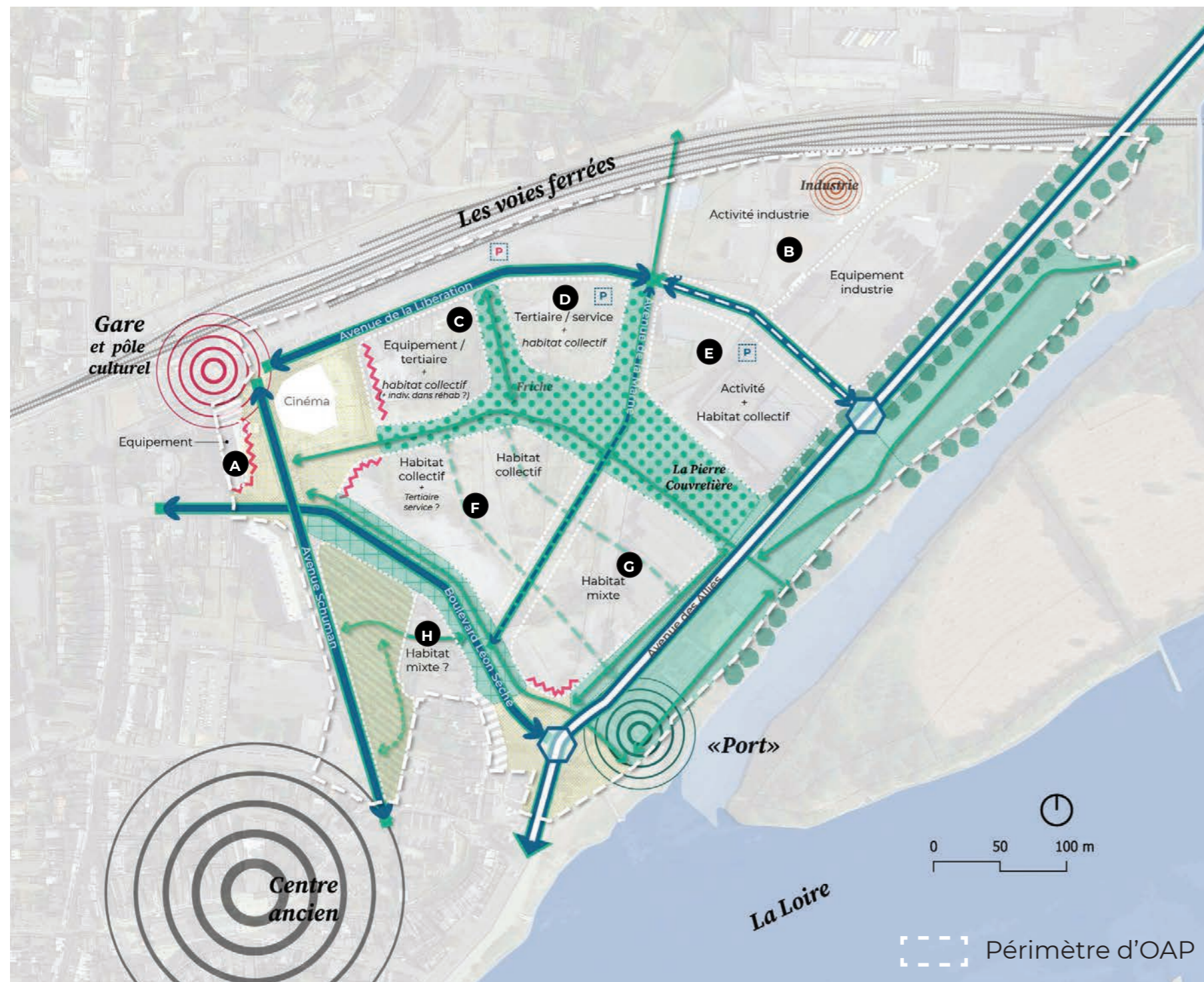
Construire un nouveau quartier dense avec une mixité fonctionnelle

- Destination et programme s'adaptant au contexte
- Secteur résidentiel de logements collectifs à requalifier

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

UNE ADAPTATION DU PLU À PRÉVOIR

Une traduction des grands principes du plan guide en OAP



S'appuyer sur la complémentarité des polarités existantes

- La Gare et le pôle d'équipement
- Le centre-ancien
- La base nautique
- Le secteur industriel
- Proposer des espaces publics structurants et favorables à la rencontre
- Animer ces polarités avec des rez-de-chaussée actifs

Proposer un quartier renaturé pour tous, favorisant les déplacements alternatifs à la voiture et les espaces de rencontres

- La boire retrouvée
- Le parc linéaire de la boire sauvage
- Les bords de Loire
- En préservant les alignements d'arbres existants
- Avec des cheminements doux agréables, confortables et sécurisés

Reconnecter le quartier pour les différents modes de déplacements

- Une reconnexion au grand territoire (Av. des Alliés, Voies ferrées, Loire, ...)
- Des rues structurantes inter-quartier avec des carrefours réaménagés
- Des rues de desserte du quartier
- Une gestion adaptée du stationnement
- Stationnement réversible à proximité de la gare
- Stationnement mutualisé à l'échelle des îlots
- Offrir une place supplémentaire déportée

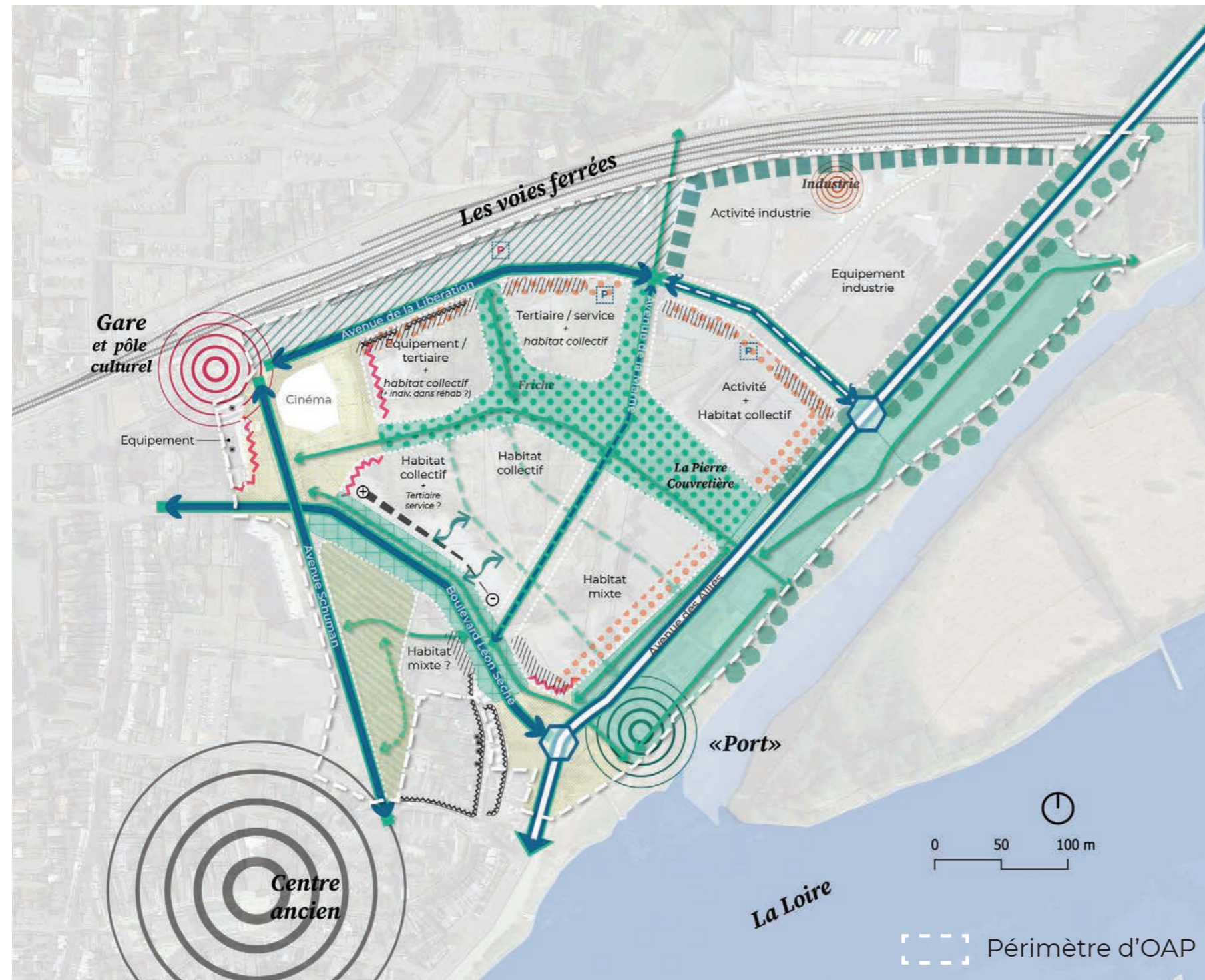
Construire un nouveau quartier dense avec une mixité fonctionnelle

- Destination et programme s'adaptant au contexte
- Secteur résidentiel de logements collectifs à requalifier









RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

UNE ADAPTATION DU PLU À PRÉVOIR

Une traduction des grands principes du plan guide en OAP



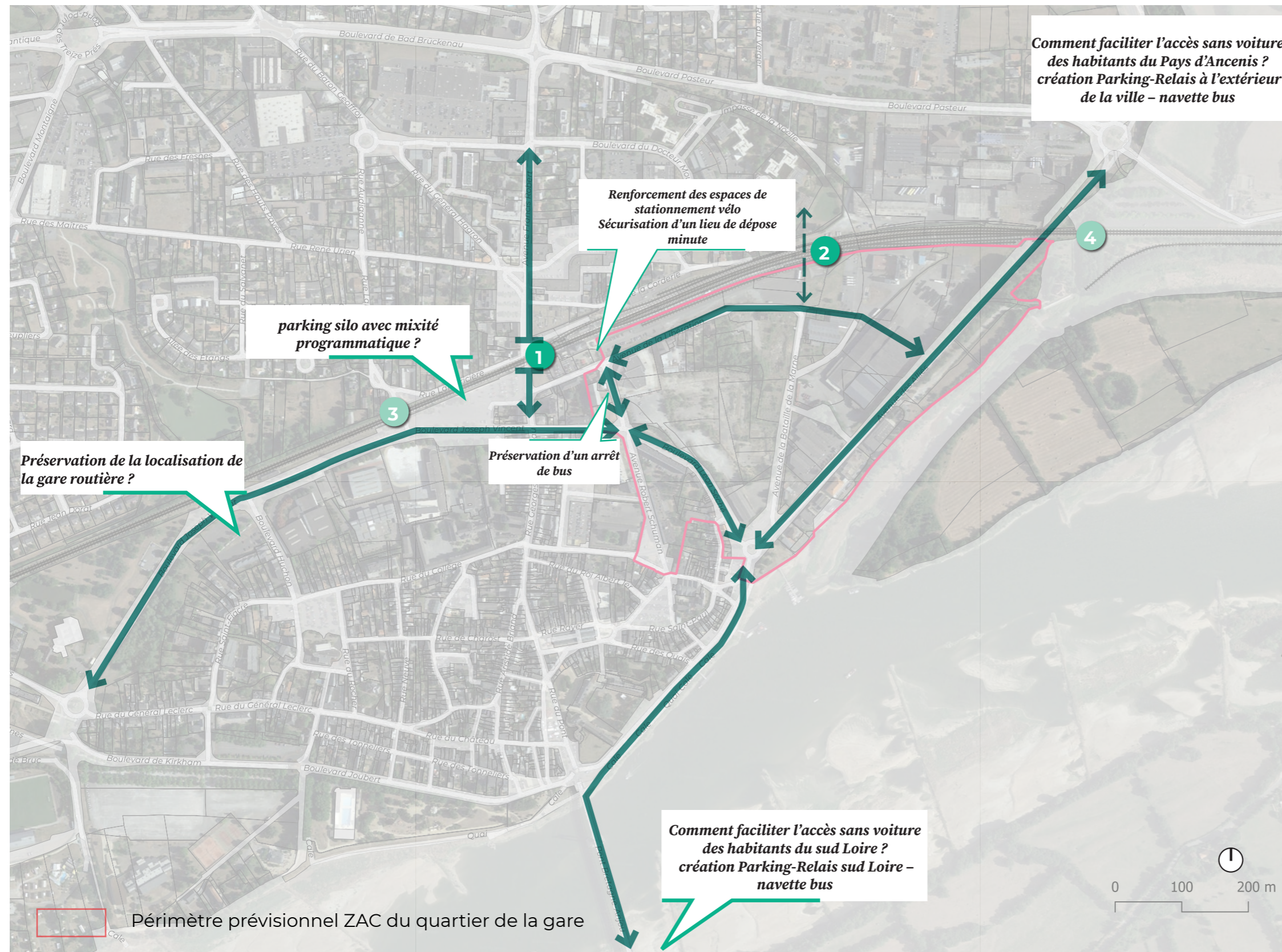
Dialoguer avec les lisières

-  les tissus de faubourg préservé
-  les façades urbaines de faubourg préservées
-  le confortement d'une lisière plus basse pour une transition douce vers les émergences du quartier
-  des variations dans les hauteurs pour répondre aux hauteurs existantes sur les bords du quartier
-  des implantations offrant des porosités sur le quartier en réponse au linéaire bâti existant
- une vitrine ferroviaire requalifiée
-  un traitement paysager et végétalisé des abords des activités
-  un stationnement paysager pour les besoins des usagers de la gare
-  une façade urbaine construite avec des formes architecturales et / ou programmes adaptées à la proximité avec des nuisances sonores

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

DES RÉFLEXIONS À POURSUIVRE POUR LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL

Le quartier de la Gare avec l'arrivée du RER métropolitain



Intégrer l'arrivée du RER métropolitain



Sécuriser des traversées des voies

- 1 Un élargissement de la trémie ?
- 2 La création d'une passerelle ?
Étude de faisabilité à réaliser (structure, compatibilité avec trafic, ...)
- 3 Préservation du changement de priorité pour favoriser les vélos.
Étudier la complémentarité avec la trémie proche gare (1) en cas d'impossibilité d'élargissement
- 4 Mise en valeur de la future liaison vers la maison des Marais

RÉFLEXIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

LES PROCHAINES ÉTAPES

FIN 2023

Finalisation PLAN GUIDE

- **Bilan de la concertation**
- Présentation du Plan-Guide en **Conseil Municipal**

DÉBUT 2024

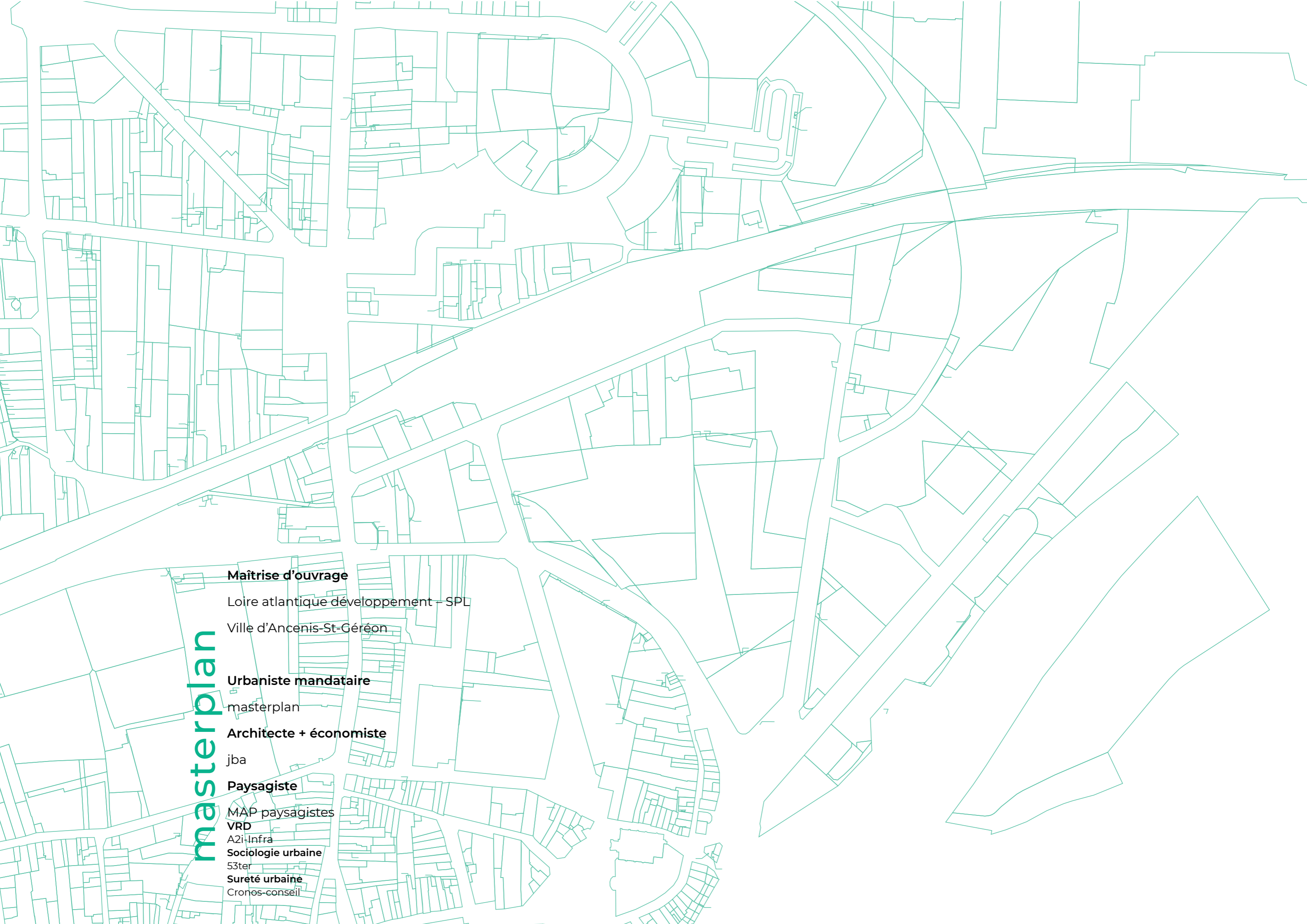
Préparation PHASE OPÉRATIONNELLE

- Présentation du Plan-Guide auprès des **partenaires économiques liés au projet**
- **Arrêt de la programmation**
- **Arrêt des modalités financières**
- Choix de la **procédure d'urbanisme** pour la phase opérationnelle
- Choix du **mode opératoire pour le pilotage** de la phase opérationnelle

2024-2025

Mise en oeuvre PHASE OPÉRATIONNELLE

- Désignation des **prestataires techniques** (Maîtrise d'œuvre urbaine, BET environnement, géomètre, etc.)
- Etudes de conception / **dossiers réglementaires**
- OAP / DUP avec **mise en compatibilité du PLU**
- **Concertation**
- Mise en œuvre du projet



Maîtrise d'ouvrage

Loire atlantique développement – SPL

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