

COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

Plan Local d'Urbanisme d'ANCENIS



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION DOSSIER APPROUVÉ

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVE
Elaboration du P.L.U. Modification Simplifiée n°1 Modification n°1 Révision Allégée n° 1 Modification n° 2 Modification Simplifiée n°2 Modification Simplifiée n°3 Modification n° 3 Modification n°4	Le 14 janvier 2008 Le 16 juin 2014 Le 16 juin 2014 Le 16 juin 2014 //////////////////// //////////////////// //////////////////// //////////////////// Le 7 mars 2022	Le 19 Novembre 2012 //////////////////// //////////////////// Le 14 décembre 2015 //////////////////// //////////////////// //////////////////// //////////////////// ////////////////////	Le 28 avril 2014 Le 22 septembre 2014 Le 28 septembre 2015 Le 20 juin 2016 Le 20 juin 2016 Le 24 Septembre 2018 Le 24 février 2020 Le 09 juin 2023 Le 19 novembre 2024



SOMMAIRE

RAPPELS	4
<i>État des lieux / enjeux.....</i>	<i>4</i>
<i>Rappel des orientations majeures du PADD.....</i>	<i>6</i>
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
<i>Orientations à l'échelle du quartier</i>	<i>7</i>
<i>Approche par secteur</i>	<i>12</i>
Secteur Corderie.....	13
Autour des Arcades.....	14
Secteur Pasteur-Noëlle.....	15
Secteur Corail	16
Secteur Moutel nord	17
Secteur carrefour	18
<i>Carte de synthèse.....</i>	<i>19</i>

RAPPELS

ÉTAT DES LIEUX / ENJEUX

Positionné dans la continuité du centre-ville d'Ancenis et du quartier de la gare, le quartier Moutel - Corderie est issu d'une vaste opération urbaine d'habitat social initiée au cours des années 70 et achevée une dizaine d'années plus tard. Il est bordé par des axes historiques structurants reconnectant Ancenis au grand territoire :

- Le boulevard Pasteur, ancienne nationale et césure avec le nord de l'agglomération. Peu de porosités est-ouest.
- L'avenue Francis Robert, mais dont le caractère routier ne favorise pas les liens vers l'ouest de la ville depuis le quartier.
- Les voies ferrées au sud, créant une « frontière » avec le sud et le futur quartier de la gare.

Seul quartier de la ville réellement caractérisé par l'habitat collectif, il se distingue principalement par :

- de petits immeubles (habitat et services) disposés en grappes, régulièrement espacés les uns des autres (en tout une quinzaine d'immeubles de 4 niveaux),
- la présence d'une tour de logements de 8 étages, située au cœur du quartier, signal urbain assez présent dans le paysage ancenien,
- un relatif enclavement : le quartier est en effet desservi par un seul axe structurant en boucle (le boulevard Moutel) auquel se greffent 2 voies de desserte en impasse (les rues Alexis Carrel et Henri Dunant),
- de larges voies de circulation automobile associées à de très larges espaces de stationnement,
- des espaces verts sans véritable lieu central récréatif mis à part un terrain de jeu isolé à l'extrémité Est du quartier,
- en périphérie un habitat individuel de maisons de ville de la première moitié du XXème siècle,

- la présence de la voie ferrée au Sud et du siège de l'entreprise Terrena à l'Est qui constituent des césures fortes à la fois dans le paysage urbain et dans les usages (déplacements vers le centre-ville historique au Sud qui nécessitent d'emprunter la trémie au niveau de la gare),
- une très forte représentativité de l'habitat social avec plus de 360 logements locatifs (sur un total d'environ 400 logements) ; c'est à ce titre le principal quartier d'habitat social de l'agglomération qui concentre plus de 38 % de l'offre de la commune (sur un total de 940 logements HLM en 2017).

A la fois quartier commercial, quartier d'habitat collectif et quartier d'habitat individuel, les entités sont venues se juxtaposer sans créer une composition d'ensemble. Bien qu'une nouvelle polarité se soit dessinée (Arcades et services), le site souffre aujourd'hui d'un manque de relation entre ces différentes entités générant notamment une problématique de lisibilité des différents programmes et adressages. Dominés par des espaces dédiés à la voiture, les espaces publics sont difficilement créateurs de liens sociaux.

Toutes ces caractéristiques fonctionnelles, sociales, géographiques et structurelles, ont contribué à la création d'une identité complexe. Cela se ressent notamment dans les différentes appellations données au quartier les Arcades, Pasteur, Moutel-Corderie. L'enjeu de retrouver une cohérence d'ensemble et de faciliter les liens avec les autres quartiers apparaît alors comme essentiel.

En ce sens et avec la volonté d'assurer la reconfiguration du quartier, ce projet doit reposer sur 6 grands principes :

- Créer un espace à destination des habitants et des associations
- Conforter le pôle Gare en réadressant des usages vers le sud du quartier et en permettant l'évolution de la trémie (avec par exemple une reconfiguration de Corail)
- Renforcer « l'écharpe verte » comme lieu d'usages, de rencontres et de déplacements
- Retravailler une entrée de quartier pour requalifier des espaces publics.

- Retravailler la circulation et le stationnement au profit des déplacements doux
- Recréer une offre de logement en préservant la qualité du tissu existant au regard des principes de la charte d'urbanisme

Une générosité d'espaces extérieurs pour autant non valorisés

Si le quartier présente certaines qualités végétales liées à quelques bosquets, l'ambiance générale est marquée par l'omniprésence du parking qui constitue un motif récurrent. Ces espaces publics dédiés à la voiture, imperméabilisés, ne créent pas de lien et d'usages dans un quartier où les traversées piétonnes, quoique de qualités très différentes, existent et sont utilisées.

Les espaces extérieurs sont aujourd'hui caractérisés par un manque de qualification des fonctions et usages.

Les domanialités complexes entre acteurs publics et bailleurs ont pu participer à la création de franges délaissées et d'arrières mal exploités. Les équipements , minimalistes, répondent à une logique de gestion simplifiée qui prévient les risques au détriment des possibilités et du confort d'usage. Des espaces de potagers collectifs existent mais rencontrent une difficulté à faire tenir une dynamique jardinière dans le temps. Le positionnement de ces espaces se questionnent alors pour retrouver une attractivité renforcée.

Les abords de l'impasse de la Noëlle présentent un patrimoine végétal identifiable, qui cumulé à une topographie singulière, offre une transition entre les maisons et des immeubles. Cette disposition permet une relation effective entre les habitants de ces entités.

RAPPEL DES ORIENTATIONS MAJEURES DU PADD

L'OAP du quartier Moutel-Corderie Pasteur répond à plusieurs objectifs du PADD, notamment :

Affirmer les artères principales de la ville par :

- La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique
- La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd Bad Brückenau : boulevard Pasteur

Affirmer le lien historique entre le pôle Gare / Arcades, le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique et « gommer » l'effet césure de la voie ferrée via :

- Une requalification de la place de Gaulle en lien avec l'îlot Lamoricière et l'avenue Francis Robert,
- Une mise en valeur des espaces situés à l'articulation de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent

Valoriser les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée

Introduire le végétal dans la ville en priorité en lien avec l'aménagement des liaisons douces :

- Requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte
- Construction d'au moins 2 nouveaux franchissements de la voie ferrée dont une à l'est entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel.

Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle : programmes variés dans la taille des logements proposés

Respecter les orientations de la charte commerciale :

- Maintenir les équilibres commerciaux sur 5 pôles majeurs dont les Arcades
- Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles dont Les Arcades/de Gaulle.

Développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile sous la forme du "Plan vert" avec notamment construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

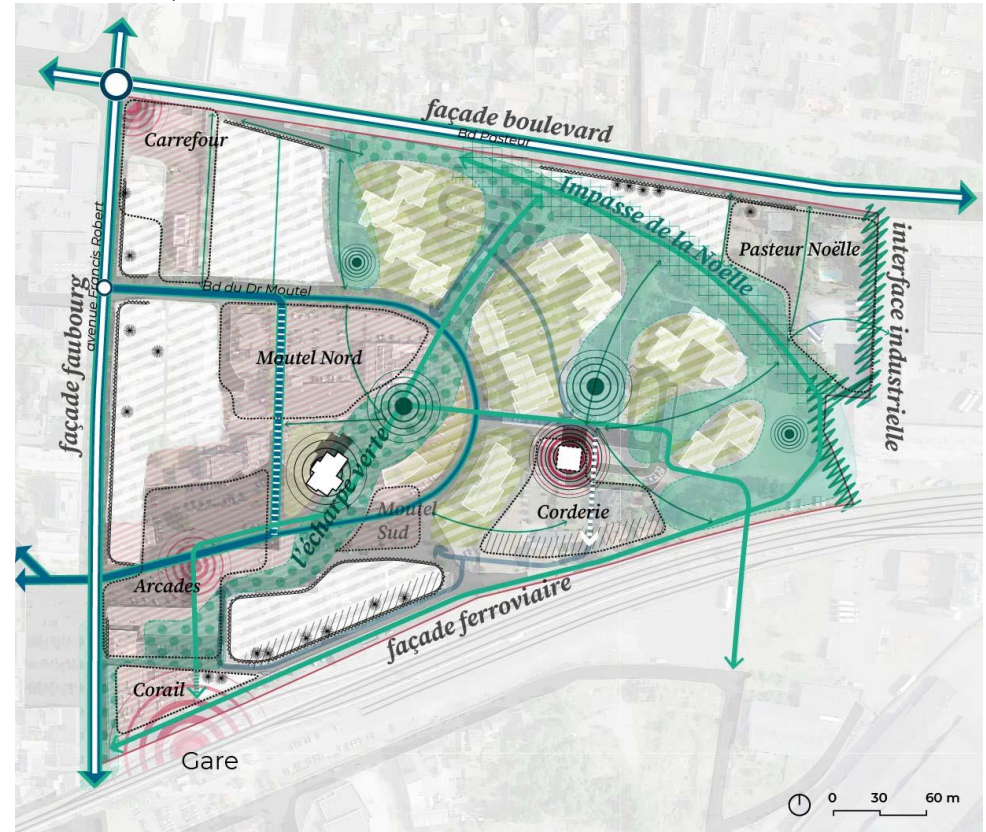
ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU QUARTIER

Objectifs urbains et paysagers

Plusieurs objectifs urbains et paysagers sont développés pour assurer la reconfiguration du quartier :


- Partir de la trame paysagère existante pour **reconfigurer un ensemble paysager qualitatif vecteur de liens sociaux**
- **Créer des continuités piétonnes** pour favoriser les déplacements doux à l'intérieur du quartier et au-delà avec la création d'un nouveau franchissement de la voie ferrée.
- **Affirmer une réelle polarité** et conforter le dynamisme des Arcades
- S'appuyer sur l'existant pour **reconfigurer le quartier tant en termes de trames urbaines que de trames paysagères**
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments, recourir aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés


TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Réalisation : masterplan



Voir légende ci-contre >

1- Retravailler les principales polarités du quartier

 Déplacer et reconstruire la salle de la Corderie au sein d'une opération mixte. et créer un square en substitution


 Adapter Corail et ses abords pour permettre l'amélioration de la traversée des voies et requalifier le rapport à la gare


Faire évoluer le pôle des arcades pour requalifier l'entrée de quartier et renforcer l'attrait des commerces


Structurer l'entrée de ville Nord au contact de l'avenue Francis Robert et du boulevard Pasteur

2- Accompagner l'évolution des tissus urbains selon leur nature, leurs caractéristiques spatiales et leur rapport aux interfaces du quartier

Maisons de faubourg et arrières en maisons individuelles

 Prendre en compte le bâti patrimonial (maisons, murs,...)

 Garder un premier front bâti bas avec des volumétries caractéristiques du tissu de faubourg historique

 Préserver une façade urbaine plus basse aux abords de la voie ferrée dans la continuité de l'ambiance de faubourg existante

Permettre l'évolution et les mutations en cohérence avec le règlement général du PLU

Activités

En cas de renouvellement urbain total avec un départ de l'activité : mettre en place les orientations définies notamment dans les secteurs détaillés ci-après

En cas de renforcement ou de besoins d'évolution de l'activité : encadrer l'évolution sans compromettre le projet global à plus long terme

Grands ensembles

Clarifier l'adressage et rendre lisible les parcours

Rechercher l'actualisation et l'amélioration des immeubles existants (avec par exemple la création d'espace extérieur et l'amélioration de l'accessibilité)

Requalifier / rationaliser / optimiser l'espace extérieur

Rechercher la désimperméabilisation (notamment pour le stationnement) et renforcer la présence du végétal

3- Préserver, développer, connecter une trame paysagère comme armature du quartier

Écharpe verte

Qualifier et rendre évident les liens piétons pour les connexions du quartier avec l'agglomération
Équiper et relier les espaces de parcs existants, et les prolonger

Parc habité

Conforter et améliorer les espaces de parc existants en mobilier, assise, jeux.
Réorganiser le stationnement pour retrouver des espaces de végétation.
Retrouver un square ludique à la place de la salle de la Corderie

Révélation de l'impasse de la Noëlle

Préserver les arrières plans et les interstices jardinés
Conforter la présence végétale
Permettre la reconnexion avec le sud au-delà de la voie ferrée à plus long terme

4- Évoluer vers un système de circulations plus apaisées en cœur de quartier

Rue inter quartier en frange de quartier

Rechercher l'amélioration des déplacements doux sur des flux routiers importants

Rue structurante dans le quartier

Repenser les dessertes avec des ambiances de rues paysagères et une présence affirmée du végétal
Permettre la lisibilité des adressages
Limiter le caractère routier pour favoriser les déplacements doux

Bouclage de voirie à étudier

Ce bouclage pourra être réalisé au moyen d'une liaison douce

Rue de desserte des différents programmes /

Préserver les ruelles serpentant dans le quartier en favorisant des rues apaisées et partagées

Maillage fin de déplacement doux

Principe de liaison douce dans un environnement paysager avec une présence végétale importante

5-Encadrer plus finement les secteurs de projet identifiés

Cf zoom sur les secteurs de projet en deuxième partie d'OAP

* Le secteur Moutel Sud veillera à s'inscrire dans la continuité des aménagements requalifiés d'entrée de quartier en confortant à l'ouest l'écharpe verte et en offrant de nouveaux logements avec des volumétries répondant à la proximité de l'îlot de faubourg préservé et des logements collectifs.

6-Favoriser la présence du végétal dans l'aménagement des espaces publics

Les espaces publics du quartier Moutel-Corderie-Pasteur doivent être requalifiés pour accueillir des espaces publics qualitatifs et des usages ludiques afin de favoriser les rencontres. L'accueil d'un équipement structurant sera relié aux espaces de parcs existants par des liaisons piétons visibles et accessibles.

Les projets publics et privés, les interventions sur les espaces bâtis et non bâtis existants, doivent être l'occasion de contribuer à cet objectif.

EXISTANT



Conserver et mettre en valeur le patrimoine arboré existant



Profiter du déplacement de la salle de la Corderie pour réorganiser les stationnements et libérer un espace de parc ouvert et continu

OAP Moutel-Corderie

RÉFÉRENCE D'AMBIANCE DU PARC TRAVERSÉ, SUPPORT D'USAGES : AIRE DE JEUX, ASSISES, JEUX DE PÉTANQUE ...



Un jardin de cœur d'îlot, exposé au sud, pour prolonger la salle associative et ses usages à l'extérieur



Un équipement reconfiguré, accueillant des logements dans les étages, et ouvert sur l'espace public

*Préserver les structures végétales existantes et adopter la règle
d'éviter / réduire / compenser pour les arbres*



L'ensemble des arbres du secteur est à considérer au regard du barème des arbres.

Si certains arbres sont impactés, leur compensation sera à privilégier au niveau de l'écharpe verte ou du parc habité.

Programme prévisionnel

Le renouvellement du quartier vise à accueillir de nouveaux logements pour retrouver une mixité plus importante et atténuer la dominante de logements sociaux.

L'ensemble des opérations immobilières avec des logements collectifs veillera à répondre à une densité minimale de 45 lgts/ha.

L'objectif global de logements à l'échelle de l'opération pourrait ne pas être réalisé à court terme en raison des complexités foncières et de la présence d'activités.

Le plan guide réalisé en 2022 envisageait la réalisation d'environ 170 logements.

En complément des logements, le confortement des commerces existants au niveau des Arcades est attendu ainsi que la création d'une salle collective, s'adressant notamment aux habitants du quartier en remplacement de la salle de la Corderie.

Le maintien des activités offrant des services aux habitants du quartier ainsi que plus largement à la population d'Ancenis est souhaité.

Phasage prévisionnel

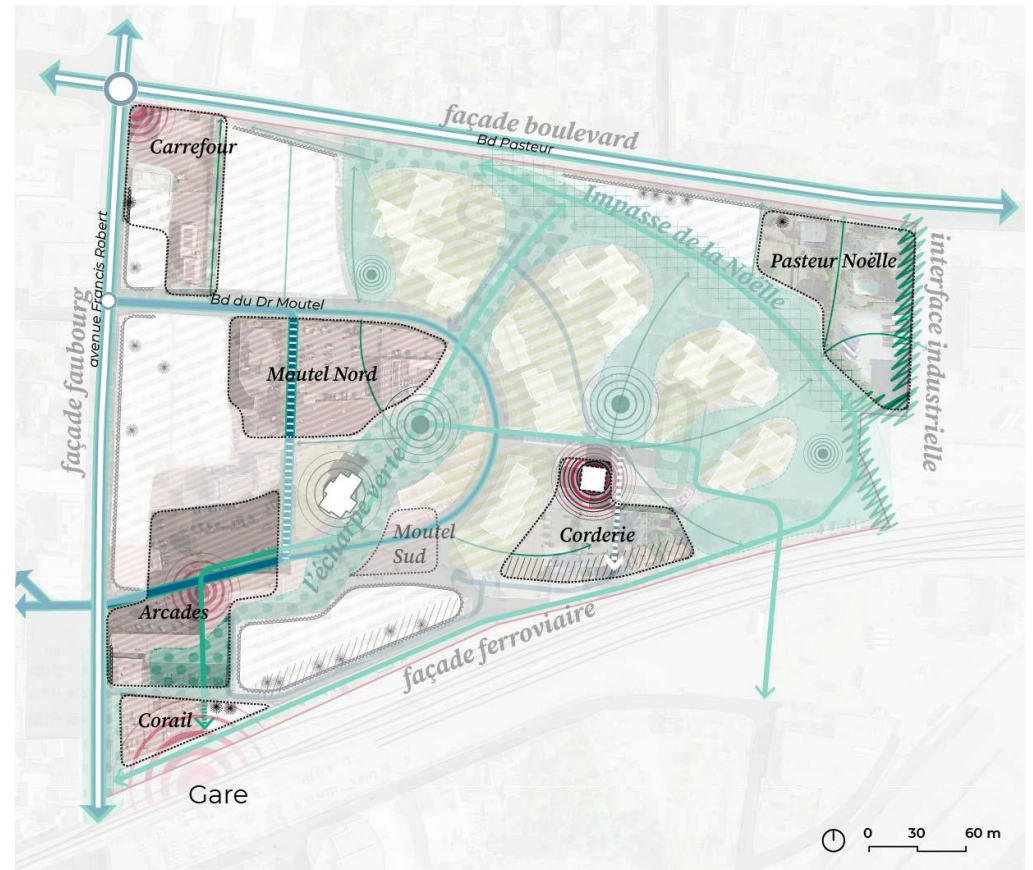
L'OAP encadre les mutations de l'ensemble du quartier pour lesquels les complexités foncières et de présence d'activités impacteront probablement le phasage.

La priorisation des actions est à porter en premier lieu sur la création d'une nouvelle salle collective en remplacement de la salle de la Corderie.

Le secteur des Arcades est en second lieu à faire évoluer pour permettre la restructuration du quartier autour d'une rue requalifier.

Enfin le secteur Pasteur-Noëlle n'est pas à faire évoluer en priorité.

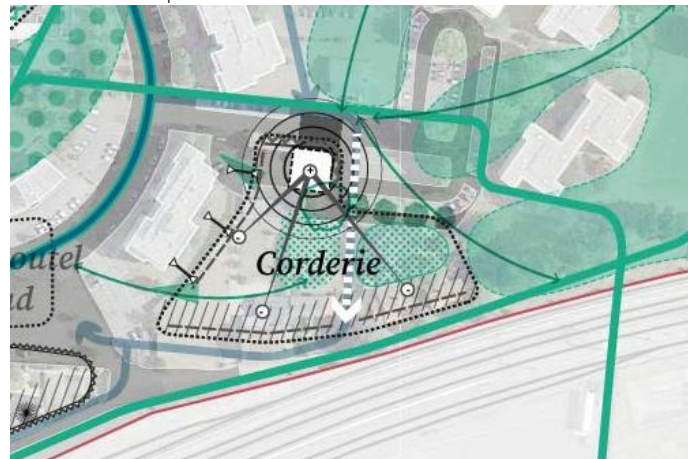
APPROCHE PAR SECTEUR



SECTEUR CORDERIE

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

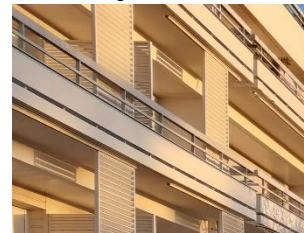
Réalisation : masterplan



ENJEU : l'adressage de l'équipement sur un espace public recomposé



ENJEU : la création d'un voisinage maîtrisé Le long de la résidence Océane



Principes*

Conforter l'animation du quartier

Principe d'**implantation d'un programme mixte** dont le front bâti structure la rue

Principe de nouvelle **émergence bâtie** animant le parc et répondant à la tour Moutel, signalant la présence d'un équipement adressé vers le nord et animant le parc

Principe d'**implantation de nouvelles constructions...**



... composant une **séquence esprit « maisons de faubourg »** (volumétries plus basses) participant à qualifier le premier plan offert sur la façade ferroviaire

La composition architecturale doit permettre de garantir des ambiances plus apaisées orientés nord, côté cœur d'îlot, à distance des nuisances sonores liées aux voies ferrées



... constituant des **volumes de transition**, entre le nord et le sud de l'îlot, limitant les vis-à-vis et ombres portées par rapport aux logements existants

Espace public / cœur d'îlot paysager

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

Principe de porosité s'intégrant dans le maillage général des déplacements

Voie de desserte existante
 Voie de desserte à étudier
 Liaison douce

Principe de **perméabilité visuelle vers le cœur paysager** impliquant a minima une césure bâtie

Masse arborée d'intérêt à prendre en compte

Espaces dont la vocation végétale dominante doit être conservée à l'interface entre parc et cœur d'îlot paysager

Objectifs

- Retrouver à minima une salle de la Corderie augmentée répondant aux besoins des habitants et associations et animant le parc urbain
- Offrir de nouveaux logements et diversifier les formes urbaines
- Qualifier la façade urbaine sud du quartier, entrée de ville perçue depuis le train en confortant l'identité de faubourg existante

Programme

Environ 40 logements sur la partie ouest du site répartis entre :

- au nord, un **programme mixte**, intégrant des surfaces d'équipements et des logements au sein d'un volume **pouvant constituer une émergence assumée (jusqu'à R+5)**
- au sud, des volumes relevant d'une **séquence urbaine de type maison de faubourg / maisons à patio (< R+2)**
- à l'ouest, des logements inscrits dans des **volumes de transition limitant les vis-à-vis et ombres portées** par rapport aux logements existants.

L'évolution de la partie est restera plus modeste du fait des intentions de préservation paysagère et des volumes bâtis limités.

Le **stationnement résidentiel** sera intégré au bâti afin de ne pas impacter la qualité des espaces extérieurs. Les accès automobiles seront gérés depuis le sud de l'îlot.

Les volumes s'organisent autour d'un **cœur d'îlot paysager** constituant un espace collectif, bien exposé, s'articulant notamment avec la programmation en équipements.

Ambiances recherchées



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

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

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

AUTOUR DES ARCADES

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



Principes*

Une requalification de l'entrée de quartier

Les projets de réhabilitations / rénovations ou mutations garantiront la requalification de l'entrée de quartier. En cas de déconstruction, partielle ou totale des Arcades, une vigilance particulière sera à apporter sur les possibilités de reconfiguration du boulevard.

Conforter l'animation du quartier

Les rez-de-chaussée seront à dominante commerciale et veilleront à animer l'espace public (ouverture de vitrine, terrasses, ...)

Les espaces publics seront requalifiés pour favoriser une ambiance urbaine et réduire la présence visuelle de la voiture.



Garantir la **lisibilité des capacités de stationnement** public auprès des commerces et restructuration des espaces permettant de limiter l'impact visuel du stationnement

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale



Principe de **requalification du boulevard du Dr Moutel** en rue urbaine traversant un plateau apaisé



Bouclage de voirie à étudier



Requalification du boulevard Moutel (son tracé se fera en cohérence avec le projet retenu pour la requalification des Arcades et permettra la lecture d'une rue se reconnectant avec l'est du quartier tout en préservant une constructibilité suffisante entre l'îlot de faubourg et le bâtiment occupé par le département (au moment de l'élaboration de l'OAP)



Voie de desserte apaisée et partagée



Principes de **hiérarchisation des circulations douces** s'intégrant dans le maillage général des déplacements



Principe d'**épannelage des hauteurs** : les hauteurs s'organisent depuis le faubourg (bas) vers les hauteurs le cœur de quartier (haut)

ENJEU : L'ESPACE PUBLIC des espaces publics très routiers



Objectifs

- Conforter les fonctions d'animation de ce secteur qui constitue une ponctuation sur l'avenue Francis Robert, axe historique, et un seuil vers l'intérieur du quartier
- Retrouver des liens avec la place Charles de Gaulle, ses stationnements et ses commerces
- Optimiser l'occupation de l'espace en développant des programmes mixtes, intégrant des logements aux étages

Programme

Dans tous les cas.

Les projets seront menés dans une cohérence globale à l'échelle du secteur et ne compromettront pas l'évolution du quartier. Le phasage doit permettre de garantir la continuité de l'activité des commerces existants, *préférentiellement sur le secteur (voire secteur Corail)*.

Dans le cas d'une restructuration de l'existant

Le projet de réhabilitation se fera de manière globale en veillant à conforter les interactions entre les rez-de-chaussée commerciaux et l'espace public. Une revalorisation des façades arrière (au sud) sera travaillée afin ressortir de l'ambiance technique et peu avenante existant entre la galerie et Corail ou l'îlot de faubourg de la Corderie. Le percement d'une rue dans le bâtiment au niveau du passage pourra être étudié. En cas d'extension des surfaces planchers sur le secteur des Arcades, l'extension veillera à respecter une harmonie d'ensemble permettant d'identifier Le projet démontrera qu'il apporte une réponse adaptée aux besoins en stationnement.

Dans le cas d'une démolition partielle

Dans le cas d'un déplacement des commerces situés à l'est des Arcades, le développement d'un îlot accueillant des logements (+/- 30 logements) est à prévoir en l'accompagnant d'une reconfiguration du boulevard Moutel afin de gérer le stationnement des nouveaux logements en sous-terrain. Le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment structurera et animera le rapport à la nouvelle rue.

Le bâti préservé sera réhabilité pour améliorer son rapport à l'espace public et l'animer. La façade arrière sera requalifiée pour ressortir de l'ambiance technique et peu avenante existant entre la galerie et Corail.

Dans le cas d'une démolition complète

Dans le cas d'un projet d'ensemble, le développement **d'au moins deux îlots-programmes mixtes** permettant de développer des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements (+/- 55 logements) au nord et au sud d'un boulevard du Dr Moutel réaxé et requalifié en rue :

- au nord, nouvelle construction
- au sud démolition et reconstruction d'un programme mixte

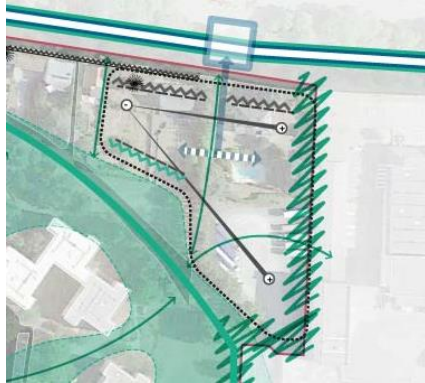
Les implantations des projets structureront et animeront la nouvelle rue.

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

SECTEUR PASTEUR-NOËLLE

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



ENJEU : URBAIN
Préserver l'ambiance apaisée



Objectifs

Anticiper la mutation possible de ces emprises dans l'esprit des orientations portées à l'échelle générale du quartier Moutel-Corderie-Pasteur et la charte d'urbanisme, à savoir notamment :

- Accompagner la mutation du paysage urbain autour du boulevard Pasteur, **en conservant une séquence urbaine cohérente en rive nord du quartier**
- **Anticiper l'interface et la connexion entre cette partie du quartier et le site de renouvellement urbain à long terme** à vocation d'habitat située plus à l'est (site industriel)
- Saisir les **opportunités de renforcer l'offre en nouveaux logements dans ce quartier à proximité de la gare, des commerces et du centre-ville** en veillant à conserver une échelle bâtie en phase avec le contexte du quartier et les séquences urbaines dans lesquelles les projets s'intègrent

Programme

Ce secteur peut évoluer en confortant la vocation résidentielle existante.

Compte-tenu de l'environnement immédiat, caractérisé notamment par des séquences existantes de tissu de faubourg, le ou les programmes respecteront ces ambiances existantes...

- soit en **s'insérant dans le respect des volumétries et motifs de la séquence (volumétries basses)**
- soit en **travaillant des transitions volumétriques et en portant attention au dialogue architectural** (dessin de façade, matérialités) quand il s'agit de programme en rives de ces séquences de faubourg existantes

L'accès au(x) nouveau(x) programme(s) s'organisera en **recherchant une mutualisation des accès sur la contre allée existante, et/ou en aménageant une entrée au nord**, boulevard Pasteur, veillant à la sécurité des aménagements.


Phasage


L'évolution du secteur peut se faire **sous la forme d'un projet d'ensemble à l'échelle de ce sous-secteur ou par plusieurs opérations successives**, sous réserve de s'inscrire dans le respect des conditions de fonctionnement et de paysage urbain décrites ci-contre selon les cas.

Principes*


Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale


Dans tous les cas


 **Principe de traitement paysager de la frange** en cohérence avec les nuisances de l'actuel site industriel

 **Garantir des possibilités de desserte automobile** à long terme vers l'est et l'ouest

Dans le cas d'un projet d'ensemble

 **Principe d'implantation de nouveaux programmes** dont le front bâti prolonge la séquence urbaine de faubourg


 *S'il y a lieu, principe de transition volumétrique* des hauteurs les plus basses (-) vers les volumes les plus hauts (+)


 **Principe d'accès automobile mutualisé** et sécurisation de l'accès sur le bd Pasteur (aménagement à réaliser)...



Principe de porosité piétonne à créer s'intégrant dans le maillage général des déplacements qui permettent notamment une reconnexion avec un projet de renouvellement urbain sur l'actuel site industriel à plus long terme (à l'est)

Dans les autres cas

 **Conservation du tissu de faubourg existant**

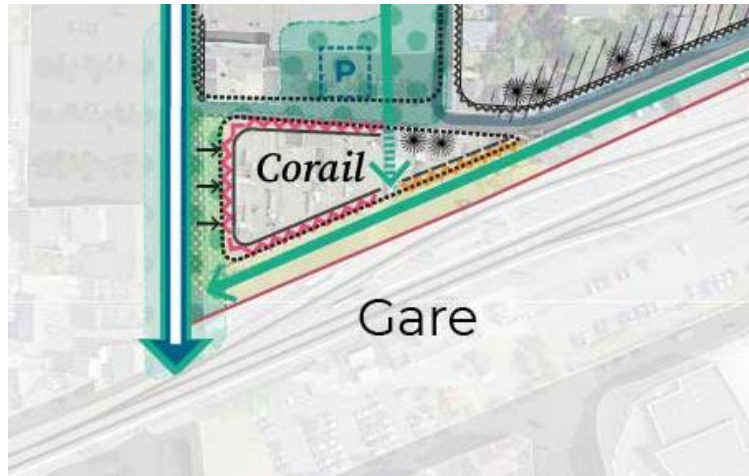
 **Principe d'implantation de volumétries basses**, dialoguant avec le parc avec au maximum un logement supplémentaire par unité foncière sous réserve que les réseaux existants le permettent

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

SECTEUR CORAIL

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



ENJEU : LA TRÉMIE
un passage souterrain vecteur de discontinuités et ruptures



Objectifs

- Conforter les fonctions d'animation du secteur, adressées sur la gare et sur l'avenue Francis Robert
- Retravailler l'entrée nord de la gare (façades et espaces publics)
- Permettre un parcours piéton efficace vers la gare, tout en augmentant la perméabilité du quartier à ses interfaces
- Anticiper l'amélioration du franchissement de la voie ferrée et voirie

Programme


En fonction des confirmations par des études technique, l'hypothèse de la démolition partielle et réhabilitation du bâtiment dit Corail permettra de développer des commerces et services en rez-de-chaussée disposant d'un effet vitrine, à même d'animer le parcours piéton et la façade


Si les études techniques contredisent cette hypothèse, les réhabilitations / rénovations ou mutations veilleront à répondre tout de même à ces objectifs d'animation de l'espace public et du rapport à la gare tout en garantissant la possibilité d'élargissement de la trémie.


Sous réserve de souscrire aux objectifs patrimoniaux, l'est de l'îlot peut faire l'objet de programmes participant de ces mêmes objectifs d'animation sur la façade sud avec par exemple des services.

Principes*


Conforter l'animation du quartier et l'interface avec la gare


 Principe de **rez-de-chaussée commercial** animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées, terrasses...)

 Principe de **retrait des constructions** permettant l'évolution à terme de la trémie (avec par exemple démolition partielle du bâtiment)

 **Requalification d'espaces publics** support d'usages en lien avec l'animation des rez-de-chaussée, permettant notamment de doter l'entrée nord de la gare d'une place de la gare conviviale

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

 Principe de **liaison douce structurante à créer**

 Permettre la **mutation possible de l'îlot** vers des fonctions prolongeant l'animation de la façade nord de la gare (ouverture des jardins)

 Bâtiment avec une architecture à préserver

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

Ambiances



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

recherchées



Des terrasses s'ouvrant sur la gare



Mise en scène de la descente

SECTEUR MOUTEL NORD

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



Principes*

Dans le cas d'une évolution des sites d'activités existantes sur site

Le projet préservera un gabarit bâti ne créant pas de rupture d'échelle avec le tissu urbain environnant.

L'adressage du commerce cherchera à animer l'espace public. La reconfiguration des espaces de stationnement permettra une requalification des espaces extérieurs.

Dans les autres cas

Conforter l'animation du quartier

--- Principe d'implantation d'un programme de logements...

~ ~ ~ ... dont le front bâti structure la rue, pouvant accueillir dans le socle des activités ou équipements compatibles avec la vocation résidentielle du quartier

~ ~ ~ ... dont le front bâti côté parc participe à l'animation de celui-ci, travaillant le rapport intérieur/extérieur, notamment au niveau de la programmation du socle.

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

⊗ Principe de cœur d'îlot paysager (privé ou public) participant à la désimperméabilisation du secteur

◀ Principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot (césure bâtiminaire a minima)

↔ Principe de porosité piétonne s'intégrant dans le maillage général des déplacements

↑ ↑ Principe de retrait permettant d'intégrer un espace public paysager confortable pour les piétons au-devant de la construction (arbres d'alignement existant, plantations complémentaires, ...)

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

ENJEU : la transition volumétrique vers la tour Moutel



ENJEU : le maintien possible d'activités existantes compatibles avec l'habitat tout en anticipant la mutation possible de ces sites



Objectifs

Anticiper la mutation possible de ces emprises dans l'esprit des orientations portées à l'échelle générale du quartier Moutel-Corderie-Pasteur et la charte d'urbanisme, à savoir notamment :

- Contribuer à la mutation du paysage urbain autour du boulevard Moutel, vers une ambiance de rue structurée par des façades
- Conserver une animation et la possibilité d'activités au sein du quartier, compatibles avec sa vocation habitée
- Offrir de nouveaux logements en conservant une échelle bâtie en phase avec le contexte du quartier
- Valoriser le parc urbain affirmé en cœur de quartier par des façades « sur parc » qualifiantes voire des socles animés

Programme

Développement d'un ou plusieurs programmes permettant en cas de nouveaux projets de développer a minima une cinquantaine de logements tout en respectant un principe de modularité des hauteurs qui favorise une transition volumétrique entre les maisons situées au nord du boulevard et à l'ouest de l'impasse du Dr Moutel, et la tour Moutel.

Le stationnement résidentiel sera, au maximum, intégré au bâti afin de ne pas impacter la qualité des espaces extérieurs.

Ce(s) programme(s) peuvent développer des activités compatibles avec l'habitat ou salles d'équipements publics dans leur socle tout en veillant à leur adresse selon les cas, respectivement plutôt à la rue ou plutôt sur le parc.

Dans tous les cas, les aménagements doivent veiller à permettre la création d'un cheminement piéton ouvert au public à travers le cœur d'îlot, reliant le parc aux liaisons existantes au nord du boulevard Moutel.

Ambiances recherchées



Animer le rez-de-chaussée et proposer des locaux collectifs au contact du cœur vert



Des logements pensés avec des espaces extérieurs généreux



Proposer des constructions avec une modularité des hauteurs en fonction du contexte

SECTEUR CARREFOUR

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



ENJEU : structurer un carrefour d'entrée de ville



ENJEU : respecter l'ambiance de faubourg de la rue



Objectifs

Anticiper la mutation possible de ces emprises dans l'esprit des orientations portées à l'échelle générale du quartier Moutel-Corderie-Pasteur et la charte d'urbanisme, à savoir notamment :

- **Valoriser l'entrée vers le centre-ville depuis l'avenue Francis Robert** par des façades qualifiantes et un socle animé répondant à l'animation de commerces et services répartis autour de ce carrefour positionnée en entrée vers le centre-ville depuis l'avenue Francis Robert
- Accompagner la mutation du paysage urbain autour du boulevard Pasteur, **en valorisant cet emplacement attractif compte-tenu de son effet vitrine...**
- ... tout **en saisissant les opportunités de renforcer l'offre en nouveaux logements dans ce quartier à proximité de la gare, des commerces et du centre-ville** en veillant à conserver une échelle bâtie en phase avec le contexte du quartier et les séquences urbaines dans lesquelles les projets s'intègrent

Programme

Ce secteur peut évoluer en accueillant **logements, équipements, activités compatibles avec la proximité directe de l'habitat, notamment commerces (non concurrentiels avec ceux du centre-ville et des Arcades) et services** qui seront adressés de manière privilégiée sur le boulevard Pasteur et l'avenue Francis Robert.

Compte-tenu de l'environnement immédiat, caractérisé notamment par des séquences existantes de tissu de faubourg, le ou les programmes respecteront ces ambiances existantes...

- soit en **s'insérant dans le respect des volumétries et motifs de la séquence**
- soit en **travaillant des transitions volumétriques et en portant attention au dialogue architectural** (dessin de façade, matérialités) quand il s'agit de programme en rives de ces séquences de faubourg existantes

L'accès au(x) nouveau(x) programme(s) s'organisera à distance du carrefour, en recherchant une mutualisation, notamment par une entrée au sud, boulevard du Dr Moutel, ou par les accès existants.

Principes*

Conforter l'animation du quartier

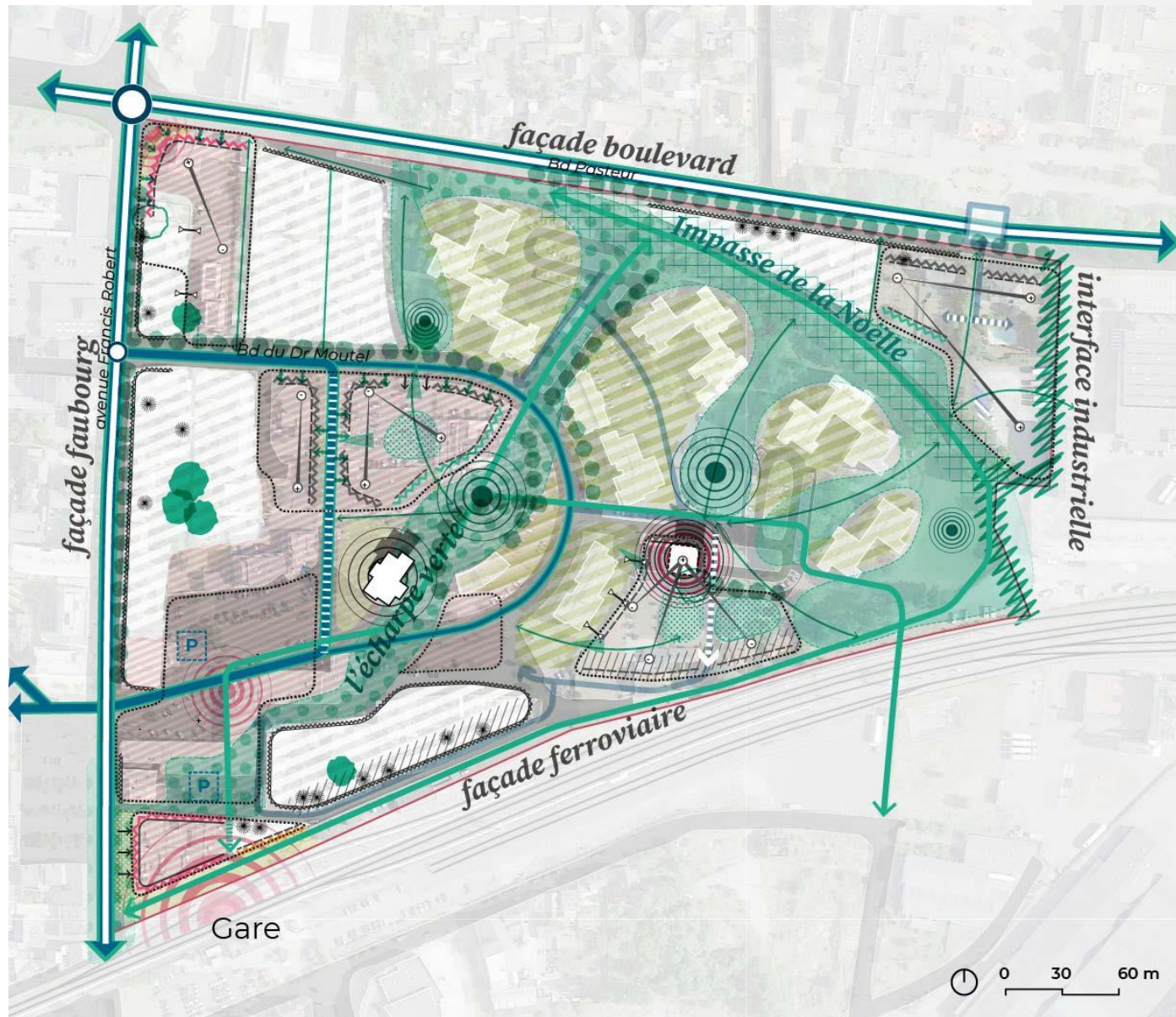
- Principe d'**implantation de nouveaux programmes** mixtes immobiliers dont les fronts bâtis structurent les axes et le carrefour, et prolongent les séquences urbaines de faubourg
- ~~~ Principe de **rez-de-chaussée commercial ou de services** animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées,...)
- Principe de traitement d'espaces publics **qualifiant la façade urbaine du carrefour et annonçant l'entrée de ville**

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

- ⊕ ⊖ Principe de **transition volumétrique** des hauteurs les plus basses (-) vers les volumes les plus hauts (+)
- ⊕ ⊖ Principe d'**implantation et gestion des vues** limitant les vis-à-vis
- ↑ ↑ Principe de **retrait** permettant d'intégrer un espace public paysager confortable pour les piétons au-devant de la construction (arbres d'alignement existant, plantations complémentaires, placette ou parvis...)
- ↔ Principe de **porosité piétonne** à créer s'intégrant dans le maillage général des déplacements
- ☀ **Mur en pierre à préserver...**
- ⊕ **Ponctuation arborée** à prendre en compte...
Ces deux éléments participant à qualifier la séquence urbaine.

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

CARTE DE SYNTHÈSE



Conforter l'animation du quartier et le traitement de ses interfaces



Principe de **rez-de-chaussée commercial** animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées, terrasses...)



Principe de **retrait des constructions** permettant l'évolution à terme de la trémie (avec par exemple une démolition partielle du bâtiment)



Requalification d'espaces publics support d'usages en lien avec l'animation des rez-de-chaussée, permettant notamment de doter l'entrée nord de la gare d'une place de la gare conviviale



Principe d'**implantation d'un programme mixte** dont le front bâti structure la rue



Principe de nouvelle **émergence bâtie** animant le parc et répondant à la tour Moutel, signalant la présence d'un équipement adressé vers le nord et animant le parc



S'il y a lieu, **principe de transition volumétrique** des hauteurs les plus basses (-) vers les volumes les plus hauts (+)

Principe d'**implantation de nouvelles constructions...**



... composant une **séquence esprit « maisons de faubourg »** (volumétries plus basses) participant à qualifier le premier plan offert sur la façade ferroviaire



Principe de traitement paysager de la frange en cohérence avec les usages de l'actuel site industriel



... constituant des **volumes de transition**, entre le nord et le sud de l'îlot, limitant les vis-à-vis et ombres portées par rapport aux logements existants



Principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot (césure bâtiminaire a minima)



Principe de porosité piétonne s'intégrant dans le maillage général des déplacements



Principe d'aménagement paysager prolongeant le parc, participant à la désimperméabilisation du secteur et pouvant gérer du stationnement public