

# Gennes-Val-de-Loire Site du Grand Moulin



22 octobre 2019



## 1) LE SITE

Le site constitue un enjeu majeur de la reconquête du bourg de la commune à travers des objectifs de :

- Renforcement de la centralité du centre-bourg de Gennes grâce à la vocation mixte du site : accueil de logements, commerces et services de proximité
- Mixité sociale et intergénérationnelle
- Conservation de la mémoire du site : bief, turbine, moulin, vergers et murets

L'îlot du Grand Moulin, au même titre que le projet de Centre-bourg et le projet des Dames Barrau, doit permettre d'apporter de la cohérence dans les aménagements publics et de valoriser les ambiances architecturales et paysagères propre à l'identité de la commune de Gennes Val de Loire.



Le périmètre d'aménagement du site du Grand Moulin, s'étend du carrefour de la rue de la Poste jusqu'à la place du Marché et recoupe d'autres périmètres de projets : le périmètre projet de requalification du Centre-bourg ainsi que le périmètre du projet de construction de la maison médicale, des commerces, et des logements sur la rue de la Poste.

Le site du Grand Moulin, dont la réalisation a été confiée à la SPL de l'Anjou, devenue Alter Public, par la Commune de Gennes, devenue Gennes-Val de Loire, par traité de concession d'aménagement en date du 23 mai 2011, est une opération de renouvellement urbain de centre-bourg, d'une superficie de 4 500 m<sup>2</sup> environ.

Le site doit son nom au Grand Moulin jadis implanté sur le site. Ce bâtiment faisait partie des derniers moulins construits sur la commune de Gennes Val de Loire.

Aujourd'hui, l'îlot urbain garde la marque de son identité passée par son vocabulaire de murets et sa petite rue identitaire, permettant les flux entre la rue de la Cohue et la rue de la Poste.

Le site du projet présente une topographie complexe avec des repères altimétriques allant de 26,90 m à 31,34 m sur une superficie d'environ 1820m<sup>2</sup>.

Un ruisseau dénommé Avort parcourt le centre-bourg. De ce ruisseau, une diffluence se crée et ce bras est appelé bief. Si le bief est découvert sur certains endroits de la commune, on le trouve couvert sur d'autres portions, notamment sur le site du Grand Moulin. La présence du bief justifie notamment l'existence de l'ancien Moulin sur l'îlot.

## 2) UN PROJET DE RENOUVELLEMENT

Le projet de renouvellement urbain est conçu sur le renforcement de la centralité et la conservation de la mémoire du site :

- Mise en valeur des qualités paysagères du lieu ainsi que son histoire
- Requalification de la rue du Grand Moulin en lui donnant un gabarit et un rôle structurant dans le développement du nouveau quartier
- Poursuite du maillage de liaisons douces existantes dans la ville en s'appuyant sur la présence de l'eau
- Accueil d'une maison de santé, de commerces et de nouveaux logements

Le programme de construction prévoit :

- Logements : 747 m<sup>2</sup> environ
- Commerces : 295 m<sup>2</sup> environ
- Maison médicale : 855 m<sup>2</sup> environ

## 1- Remise à jour du bief, aménagement paysager des pourtours et préservation de la mémoire du site

Le projet prévoit la remise à jour d'une portion du bief ainsi que l'aménagement d'une sente piétonne arborée de fruitiers dans un esprit de vergers tel qu'était composé le site autrefois. La sente piétonne traversera le bief grâce à des pontons et sera connectée aux axes de circulations périphériques afin de favoriser les liaisons inter-quartiers.

L'eau du bief s'écoulera dans plusieurs bassins et lavoirs existants et accueillera une chute d'eau recréée grâce au travail de topographie. Le troisième bassin, bassin existant conservé, permettra de recueillir l'eau s'écoulant de la zone haute du jardin. Le bief restera enterré comme à l'origine, jusqu'au carrefour de la rue de la Poste.

Le projet d'aménagement prévoit la création d'un espace public autour de la mise en valeur d'un bief historique sur l'emprise d'un ancien moulin.

Le projet s'attachera à conserver la mémoire du site à travers l'étude d'une réinstallation hydroélectrique (micro-turbine). Ainsi, la force de l'eau sera utilisée pour une production d'énergie. L'étude en cours consistera à installer une micro-turbine qui permettra d'alimenter en électricité l'éclairage public et/ou d'autres équipements publics grâce au système d'autoconsommation collective (dispositif nouvellement proposé par Enedis).

### Schéma de principe à titre illustratif



## 2- Requalification de la rue du Grand Moulin

La première zone aménagée dans le projet de requalification de la rue du Grand Moulin est le carrefour avec la rue de la Poste (1). Cette zone constitue le lien avec le projet du Centre-bourg actuellement en cours de travaux.

Le choix a été fait de s'inscrire dans la continuité des matériaux utilisés dans le projet Centre-bourg afin de créer une cohérence d'ensemble. Une attention particulière a été portée à la sécurisation des flux piétons et à la traversée du carrefour. Pour cela, une sente piétonne sera créée (2). Elle longera le ruisseau d'Avort et offrira des vues en hauteur sur le bief. Dans un souci esthétique et technique, le muret de pierre existant en pignon sur le carrefour sera conservé.

De plus, le nouvel aménagement permettra le déplacement du transformateur électrique présent sur le carrefour qui sera replacé dans la partie construite de l'Îlot du Moulin.

La voie créée sera légèrement désaxée par rapport à la voie d'origine et permettra une circulation à double sens jusqu'au carrefour du cœur d'îlot. Afin de ne pas rendre l'espace plus complexe, les flux piétons seront reportés sur le sud du carrefour **3**.

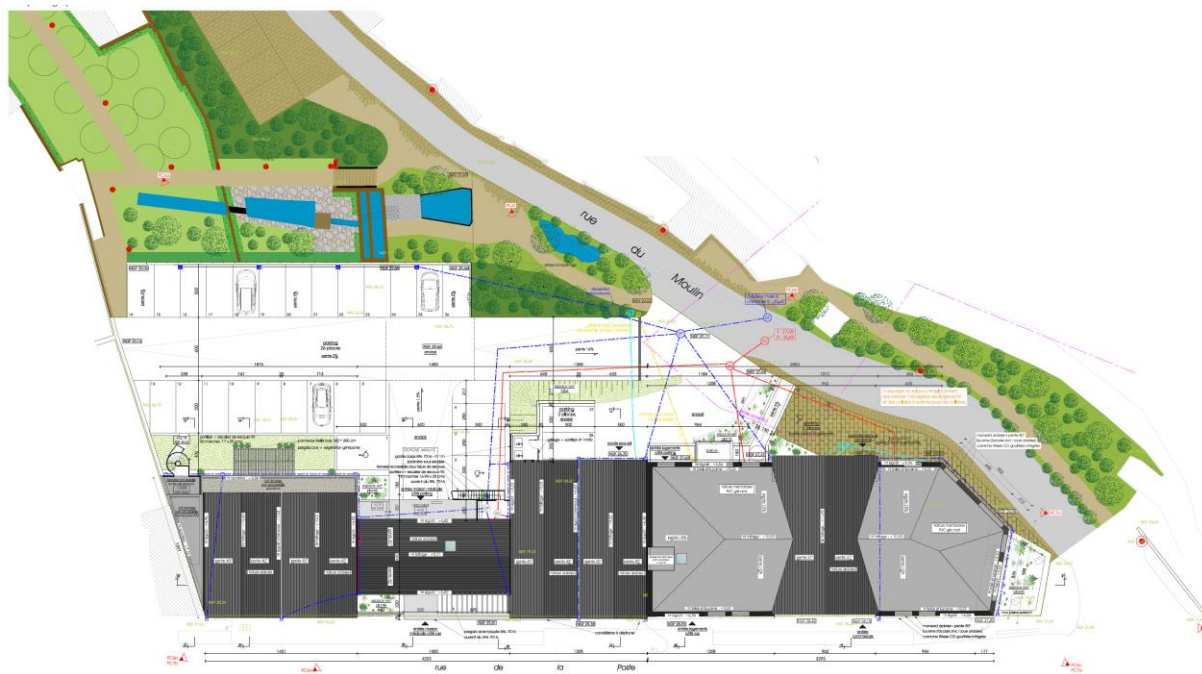
L'aménagement de la partie Sud de la rue du Moulin prévoit la conservation d'un sens unique montant depuis la place du Marché vers la rue de la Poste. La voirie sera accompagnée par des calades plantées côté maisons existantes, afin de recréer cette ambiance intime propre à la rue du Grand Moulin. Un espace paysager arboré en cohérence avec le projet de revalorisation du bief sera également réalisé. Une poche de stationnements sera créée en partie Sud de l'îlot afin d'offrir des places de stationnements complémentaires à l'offre de stationnement existante sur la place du marché **4**.

### 3- Une maison de santé, des commerces et de nouveaux logements

Sur la partie Est du site, un ensemble immobilier va voir le jour. Le projet consiste à construire deux bâtiments contigus : une maison médicale en partie haute et 12 logements collectifs avec deux cellules commerciales en RDC en partie basse du terrain.

Cet ensemble s'implante en limite côté rue de la Poste afin de créer un front urbain sur toute la longueur de la parcelle. La maison médicale aura un accès piéton rue de la Poste et un autre accès à l'arrière desservi par un parking. L'accès aux commerces situés à l'angle des deux rues, se fera par la rue de la Poste pour le public, et côté rue du Grand Moulin pour les livraisons.

Un niveau sera composé de 4 places de stationnement dédiées aux logements sera accessible via la rue du Grand Moulin. Afin de suivre la pente, il y aura 3 niveaux de planchers différents. Les hauteurs des bâtiments ne dépasseront pas les 15m pour le faîtage.



### 3) LE PLANNING DE L'OPERATION- TRAVAUX DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Après une phase d'études, les premiers travaux ont été engagés. Ainsi, des travaux de démolition du Moulin, ses dépendances ainsi que la dépendance de la propriété bâtie ont été réalisés. Ils ont été complétés par la démolition de la maison à l'angle de la rue du Grand Moulin et de la rue de la Poste.

Suite à la réalisation d'un diagnostic archéologique sur la propriété de l'ancien moulin, des fouilles archéologiques ont également été prescrites.

Depuis le 16 septembre, une équipe de l'Inrap (Institut national de recherches archéologiques préventives) fouille, à l'angle de la rue de la Poste et de la rue du Grand Moulin à Gennes – Val de Loire, les vestiges d'une tannerie en usage depuis au moins le XVI<sup>ème</sup> siècle et jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Prescrite par l'Etat (DRAC Pays de la Loire, service régional de l'Archéologie) suite à un diagnostic réalisé en 2016, cette fouille s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement mené par l'entreprise publique locale Alter Public, pour le compte de la collectivité. L'étude des traces matérielles complètera les connaissances de ce site mentionné dans les textes anciens. Plus largement, les résultats de la fouille enrichiront les connaissances sur cette activité autrefois très répandue dans le bassin de la Loire.

#### **Deux tanneries**

Les archéologues ont révélé les fondations de deux grands bâtiments associés à des cuves. Au total, réparties autant à l'extérieur qu'à l'intérieur des tanneries, douze cuves ont été mises au jour, avec dans certaines des niveaux de chaux dans leur comblement. Le traitement des peaux se faisait généralement à base de chaux, d'orge, d'eau et de tan pour les débarrasser des corps étrangers. Des vestiges d'aménagements hydrauliques à proximité renseignent sur la gestion et l'apport d'eau, nécessaire en quantités importantes. Les restes d'un vase de stockage pris dans une maçonnerie montrent que les produits de l'activité étaient également stockés sur place. Enfin, les deux tanneries étaient situées à proximité de deux moulins et un lavoir, connus par les sources historiques mais situés en dehors de la zone de fouilles.

#### **De nombreuses données**

A la mi-novembre, les archéologues quitteront le chantier de fouilles et poursuivront, en centre de recherches, l'étude des nombreux indices prélevés. Les outils découverts (notamment des grattoirs en pierre et une truelle) seront étudiés ainsi que les nombreux restes osseux d'animaux qui renseigneront à la fois sur l'élevage aux alentours mais aussi les circuits d'approvisionnement. Des analyses seront menées sur les prélèvements des pollens, parasites et même phosphates permis par la fouille.

Ces études, rares pour ce type de site, seront consignées dans un rapport final d'opération. Cette fouille offre l'opportunité de mieux appréhender cet artisanat et son mode opératoire complexe. Plus largement, elle permettra aussi de répondre à certaines questions, telles que la cohabitation avec les autres activités artisanales dont le moulin et l'abattoir et l'implantation de l'habitat autour de cette activité générant de nombreuses contraintes.

## 4) LES ACTEURS DU PROJET

### **La ville**

Dans le cadre de ses compétences, la ville organise l'évolution, le développement et le maintien des services offerts à la population (logement, bibliothèque, déplacements, crèche...) et des activités (commerces, entreprises...). Ainsi, dans le cadre de sa politique de la ville, la municipalité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagements permettant l'accueil de nouveaux habitants. Pour ce faire, la commune s'aide d'un aménageur capable de conduire le projet sous sa direction.

### **Alter Public**

Aménageur de la collectivité, Alter Public est le partenaire désigné par la commune pour concrétiser de manière opérationnelle les décisions politiques en matière d'urbanisme. Son rôle est de coordonner les études (technique, juridique, financière...) nécessaires à la viabilisation du projet d'aménagement. Par la suite, il orchestre, sous maîtrise d'ouvrage concédée par la commune, toutes les étapes jusqu'à la commercialisation des îlots et des lots. Au final, il aménage les espaces publics puis les remet à la commune une fois les travaux terminés.

### **L'INRAP**

Avec plus de 2 000 collaborateurs et chercheurs, l'Inrap est la plus importante structure de recherche archéologique française et l'une des toutes premières en Europe. Institut national de recherche, il réalise la majorité des diagnostics archéologiques et des fouilles en partenariat avec les aménageurs privés et publics : soit près de 2 000 chantiers par an, en France métropolitaine et dans les Dom. Ses missions s'étendent à l'exploitation scientifique des résultats et à la diffusion de la connaissance archéologique au public.

### **L'Agence Talpa – Arnaud Delacroix**

Suite au concours départemental Habiter Autrement pour un urbanisme Durable, l'agence Talpa – Arnaud Delacroix a été désignée pour assurer la conception des espaces publics. L'agence GOA Architectes, nouvellement dénommée Johanne San est venue compléter l'équipe pour la partie architecte et urbanisme. Le cabinet Onillon-Duret assure la maîtrise d'œuvre voirie-assainissement et le SIEMML la maîtrise d'œuvre réseaux souples.