

LE FUTUR
QUARTIER
DE LA GARE

UN SITE EN CŒUR DE VILLE

DE LA LOIRE À LA GARE

UNE LONGUE HISTOIRE

La ville d'Ancenis-Saint-Géréon s'est installée sur un promontoire rocheux formant une île face à la Loire.

En **cœur de ville**, un secteur de renouvellement urbain a été identifié sur un site partiellement en friche. Il est délimité :

- à l'ouest : par le centre historique,
- au nord : par la gare et la voie ferrée,
- au sud et à l'est : par le boulevard des Alliés et la Loire.

En lisière du centre historique, le secteur s'insère dans l'ancien lit majeur du fleuve royal. Le niveau du sol originel a été modifié par des activités industrielles et par le développement de la ville. Aujourd'hui, ce sol est encore perceptible au niveau du **dolmen de la Pierre Couvrière**, témoin d'une présence humaine ancienne.

La démarche a été alimentée par des temps d'échanges dans le cadre d'une démarche de concertation.



« Autour de la gare et du cinéma, les usagers sont nombreux. »



« La gare me permet d'aller facilement à Nantes en train. »



« C'est un petit coin plein de poésie que j'aime bien. J'y viens pour faire des pauses depuis le co-working, ou pour manger le midi. »



« Le Bol d'Argent est un lieu à réinvestir. »



« Le secteur de la friche appartient au centre-ville. »



« La Loire est aussi une porte d'entrée sur le quartier et la ville. »



« C'est très difficile de traverser le rond-point. »



« On entre dans une nouvelle époque, plus tout à fait sur le tout-voiture. »



LE FUTUR
QUARTIER
DE LA GARE

UN PROJET DE RENOUVELLEMENT

FAIRE RAYONNER LE CENTRE-VILLE

EN S'APPUYANT SUR LA PROXIMITÉ DE LA GARE
ET DE LA LOIRE

L'intégration du futur quartier à la ville déjà constituée passe par la requalification des **espaces publics** existants à proximité : autour du cinéma et de la gare, et en bord de Loire, autour du quartier des pêcheurs.

Des **activités en rez-de-chaussée** animeront ces places.

L'installation de **bureaux** permettra de proposer une offre de locaux à proximité de la gare. Ce projet a également pour objectif de déplacer et moderniser l'**usine d'eau potable**.



- Un projet en appui au centre ancien
- Une programmation adaptée à la proximité de la gare et d'équipements
- Une nouvelle polarité tertiaire
- Un point d'accroche à la Loire
- Des espaces publics structurants et favorables à la rencontre
- Des rez-de-chaussée activant l'espace public
- Installation de la future usine d'eau

UN SITE RÉOUVERT ET RÉGÉNÉRÉ

FACILITANT LE PARCOURS DE LA GARE À LA LOIRE

Le projet compose le futur quartier autour de **grands espaces de ressourcement, plantés et désimperméabilisés**, qui émergeront des traces de l'ancienne prairie de bord de Loire. Les paysages ligériens pourront s'immiscer à nouveau sous la forme d'**un parc linéaire**, reliant la gare et la Loire et mettant en scène le **dolmen de la Pierre Couvretière**.



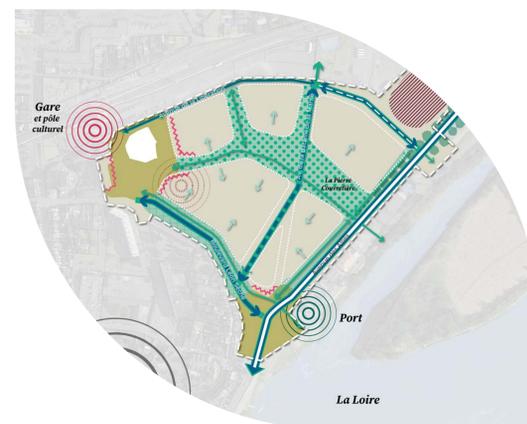
- Le parc de la Boire
- La boire retrouvée
- Une entrée de ville requalifiée
- Une désimperméabilisation amorcée depuis les espaces publics
- Des alignements d'arbres préservés
- Un maillage dévolu aux modes actifs menant à la Loire

RECONNECTER LE QUARTIER

POUR LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT

Les axes existants seront requalifiés pour assurer le **partage de l'espace public** pour les différents modes de déplacement : piéton, vélo, voiture, etc.

Leur réaménagement contribuera à la qualité paysagère du futur quartier.



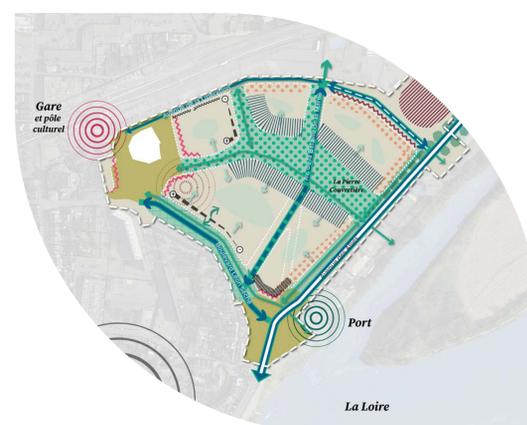
- Un boulevard tangentiel végétalisé mettant en perspective le centre-ancien
- Un boulevard doublé d'un ourlet végétal généreux et de liaisons douces
- Une avenue, deux séquences
- Des carrefours (re-)travaillés sur le boulevard des Alliés
- L'avenue de la Marne, ré-axée pour ouvrir de nouvelles perspectives sur le clocher de l'église Saint-Pierre
- Des solutions de stationnement mutualisées :
- à l'échelle des îlots
 - au moyen de parkings « hybrides »

UN CADRE DE VIE APAISÉ

AUX AMBIANCES CONTRASTÉES

Le futur quartier permettra l'implantation de **plus de 500 logements** : un projet majeur de **renouvellement urbain** pour la ville d'Ancenis-Saint-Géréon et son bassin de vie, soit plus de 80 000 habitants.

Les îlots accueilleront de manière différenciée des logements, des activités et/ou des équipements. L'aménagement des îlots tiendra compte des lisières spécifiques à chacun, leur conférant des **qualités particulières** selon leur orientation : vers le centre historique, vers la Loire, vers le parc, etc.



- Façades urbaines de faubourg préservées
- Cabarit bas en réponse aux typologies de faubourg du centre ancien
- Gradient de hauteurs pour répondre aux hauteurs existantes sur les bords du quartier
- Des épaulements plus élevés offrant des vues lointaines sur la Loire et le parc
- Façade active en réponse en vis-à-vis des fonciers économiques et équipements de l'autre côté de l'avenue de la Libération
- Aménagements adaptés à la proximité avec des nuisances sonores
- Coeurs d'opération apaisés
- Des implantations offrant des porosités sur le quartier en réponse au linéaire bâti existant

LE FUTUR
QUARTIER
DE LA GARE

UNE PROCÉDURE EN COURS

DONNEZ VOTRE AVIS SUR
LE PROJET

en flashant le code ou
sur ancenis.fr rubrique
« Infos et démarches / Projets
urbains »



LA ZAC DU DOLMEN

UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT

De par son ampleur, le projet implique une réflexion à **long terme**. Pour cadrer les prochaines études, les futurs projets de construction et assurer la cohérence des aménagements, la commune a fait le choix de recourir à une procédure : la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

L'outil « ZAC » délimite un périmètre de projet d'intérêt collectif au sein duquel les porteurs de projet contribueront au financement des aménagements et équipements publics.

PREMIÈRE ÉTAPE

LE DOSSIER DE CRÉATION

La réalisation d'un projet de ZAC suit plusieurs **étapes**. La première est la validation d'un dossier de création.

Celui-ci contient notamment :

- la délimitation d'un **périmètre** de projet et sa localisation
- un rapport présentant les **objectifs** du projet et la nature des **constructions** envisagées
- l'étude de son **impact** environnemental.

VOTRE AVIS

CONCERTATION

Phase 1 (terminée) : Elaboration d'un **plan guide** préalable, disponible sur le site internet de la ville

Cette première phase s'est inscrite dans le même temps que l'élaboration d'un **plan-guide préalable** à la constitution du dossier de création de ZAC.

Des ateliers de concertation menés avec un groupe témoin ainsi que des réunions publiques ont permis de faire ressortir différents objectifs pour le futur du quartier.

Phase 2 (en cours) : Information/consultation sur la **création de la ZAC**

Cette deuxième phase de concertation est menée pour associer, durant toute la durée du dossier, les habitants, usagers, occupants du site ainsi que les autres personnes concernées, afin de recueillir leurs avis et de les informer sur les aménagements envisagés pour le quartier.

Vous pouvez vous informer et donner votre avis sur le projet grâce aux modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation en mairie et sur le site internet de la ville ainsi que d'un registre papier à disposition du public,

- La présente exposition,

- Une réunion publique le 27 mai 2025 (19h, salle Loire de l'Espace Edouard Landrain).

En complément, une phase de participation en ligne aura lieu à l'automne 2025.

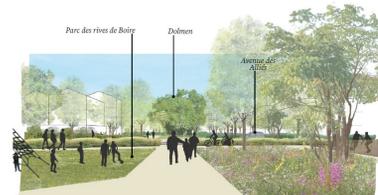
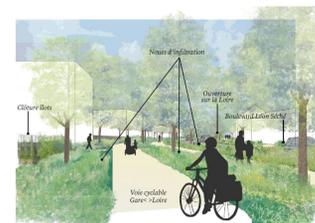


Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Dolmen

Les grandes étapes du projet de la ZAC du Dolmen



Illustrations extraites du plan-guide préalable au dossier de création



Balade dans la Friche (octobre 2023)



Travail sur table (juillet 2022)

