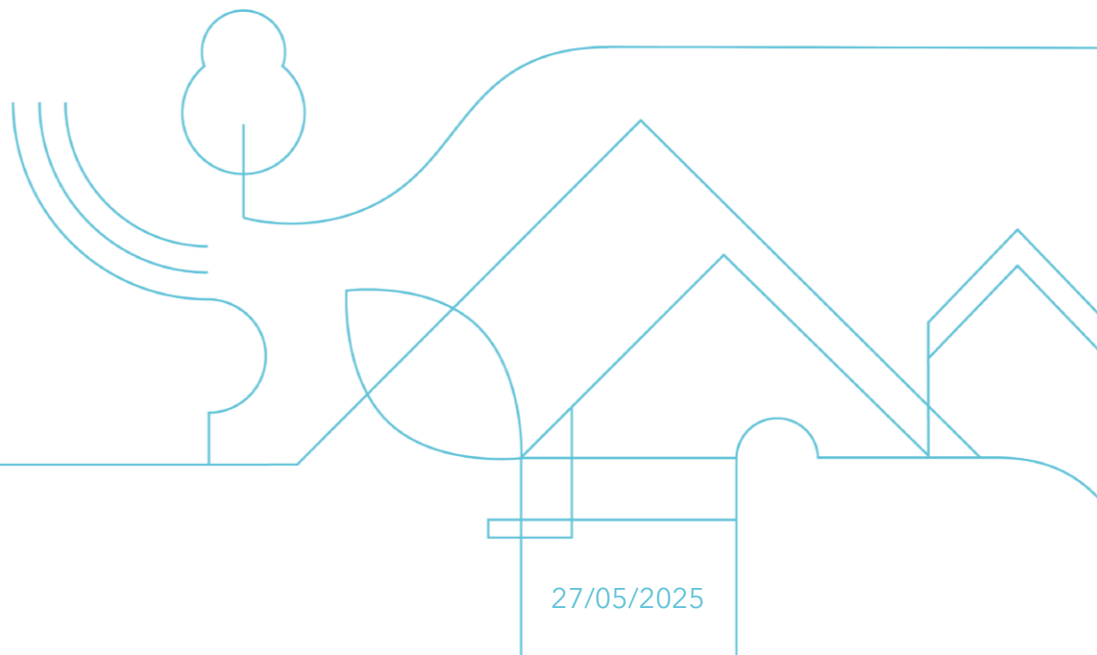


Création de la ZAC du Dolmen

Le futur quartier de la gare

Ancenis-Saint-Géréon

Réunion publique
27 mai 2025



27/05/2025

Sommaire



- 1 Introduction
- 2 Rappel de la démarche précédente : l'élaboration d'un plan-guide
- 3 Actualisation du plan-guide
- 4 Du plan-guide à la ZAC du Dolmen
- 5 Prochaines étapes
- 6 Temps d'échanges



1 Introduction



Introduction

Une réflexion sur le devenir de la friche aux abords de la gare

Porté par une volonté forte de **transformer durablement** la ville, ce projet de **renouvellement urbain** vise à redonner vie à un vaste site en grande partie occupé par d'anciennes **friches industrielles**.

Lancé depuis plusieurs années, il prévoit la création de **logements**, de **services**, d'**équipements** publics et d'**espaces verts**, pour faire émerger un **nouveau quartier** à vivre. Ce projet ambitieux s'inscrit dans une démarche de **redynamisation** d'un secteur stratégique, situé entre le **centre ancien**, la **gare** et les bords de **Loire**, au cœur d'un territoire en pleine évolution.





2 Rappel de l'étape précédente : l'élaboration d'un plan-guide

Rappel de la démarche précédente

Une équipe pluridisciplinaire mobilisée depuis 2020



- Maître d'ouvrage / Mandataire
- Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine (plan-guide, ESQ+, notice hydraulique, dossier de création de ZAC)
- Etudes environnementales (biodiversité, pollution, géotechniques, amiante)
- Dossier d'Etude d'Impact et études spécifiques (acoustique, stationnement et mobilités, chiroptères)
- Etude d'opportunité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR)
- Accompagnement juridique
- Partenaires





Rappel de la démarche précédente

Un plan-guide pour le "quartier de la gare"

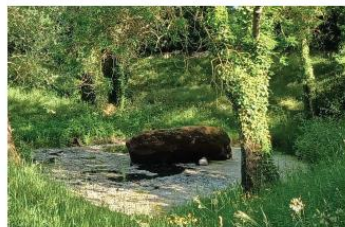
- Un travail de réflexion sur la transformation à long terme du site, se déclinant en 3 phases :
 - Diagnostic
 - Scénarios
 - Plan-Guide
- Des ateliers et réunions publiques en 2022 et 2023 dans le cadre de la démarche participative



« 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. »



Rappel de la démarche précédente

Un plan-guide pour le "quartier de la gare"

- Offrir de nouveaux logements, accueillir des activités et des équipements
- Programmation prévisionnelle initiale :
 - 420 logements pour 26 400 m² de surface plancher
 - Activités / services : 6 000 m² de surface plancher
 - Equipements : 3 400 m² de surface plancher
 - Stationnement géré à l'échelle de chaque îlot + 2 parkings « silos » offrant 190 places supplémentaires
 - Un réseau « généreux » d'espaces verts, dont un parc central de la gare à la Loire



Plan-guide 2023

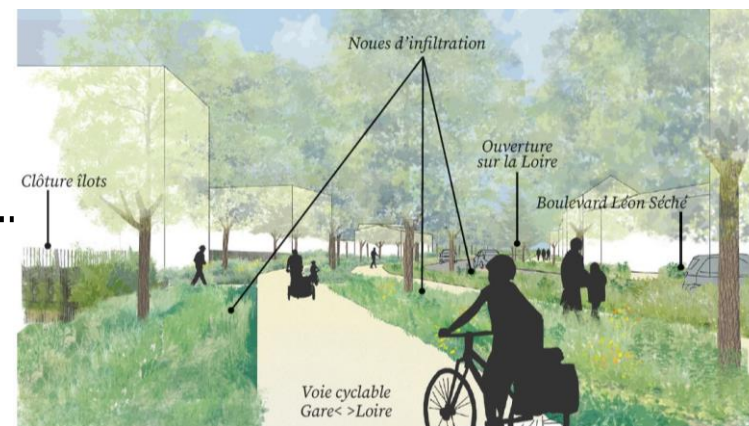
Rappel de la démarche précédente

Un plan-guide pour le "quartier de la gare"

- Une esquisse des espaces publics envisagés



Le parc de la Boire



Boulevard Léon Sèché



Rappel de la démarche précédente

Un plan-guide pour le "quartier de la gare"

- Une réunion publique conclusive le 8 novembre 2023
- Une approbation du plan-guide en Conseil Municipal du 12 février 2024
- Des résultats partagés en ligne



Une étude urbaine complexe

58 565 m² d'espaces à conquérir

- Un quartier stratégique pour le développement de la ville situé entre la gare et la Loire
- Des friches à réhabiliter pour la construction de logements, d'un parc paysager urbain, d'activités tertiaires, d'un pôle culturel
- Un plan guide réalisé par une équipe pluridisciplinaire : urbanistes, architectes, paysagistes, etc.
 - Evidence du lien entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel-Corderie
 - Importance d'un quartier mixte avec habitat, parc, activités économiques
 - Repenser la place de la voiture
- Des concertations organisées avec les habitants : ateliers, réunion publique, ...
- Création d'un outil opérationnel d'aménagement pour permettre les premières constructions

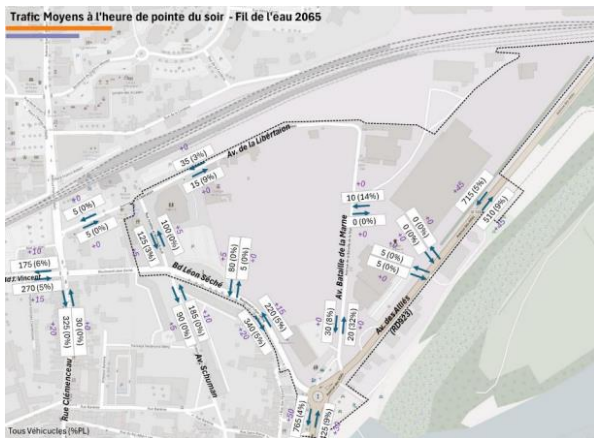




3 L'actualisation du plan-guide

De nouvelles données

- Prise en compte des études environnementales actualisées
- acoustique
 - augmentation des reculs et modification des implantations
- stationnement / mobilités
 - ajustement du nombre de places par logement
 - mise en place d'un stationnement provisoire en anticipation d'une offre hors site à venir
- pollution
 - prise en compte des pollutions ponctuelles et gestion des remblais de mauvaise qualité



Exemples illustrés des données techniques (mobilités, pollution, biodiversité, acoustique)



L'actualisation du plan-guide

De nouvelles données

- Tenir compte de l'évolution du contexte économique et des projets des collectivités
 - Pôle d'équipements
 - Usine d'eau potable
 - RER métropolitain
- Prendre en compte le contexte immobilier actuel et futur dans le cadre de la commercialisation des ilots
 - Principe de densification
 - Définition des besoins en activités tertiaires et de services



Développement d'un pôle d'équipements autour de la gare



Déplacement de l'usine d'eau

L'actualisation du plan-guide

Des hypothèses modifiées

PROGRAMMATION

- 1 Formation d'un pôle tertiaire à proximité de la gare suite à demande de la Ville
- 2 Réduction des besoins en équipement collectif de l'agglomération
- 3 Intégration du foncier de la future usine d'eau gérée par Atlantic'eau dans le périmètre de la ZAC

AMÉNAGEMENTS

- 1 Un axe décalé pour conserver des vues sur le clocher de l'église Saint-Pierre et la rue des Pêcheurs, tout en augmentant les surfaces des îlots réduits par le pôle tertiaire
- 2 Réduction de l'exposition aux axes émetteurs de nuisances sonores
- 3 Un cœur d'îlot paysager public en prolongement du parc de la Boire pour une meilleure gestion des sols





L'actualisation du plan-guide

Une programmation actualisée

- Programmation prévisionnelle actualisée :
 - Plus de 500 logements pour 33 000 m² de surface plancher
 - Activités / services : 9 500 m² de surface plancher
 - Equipements : 2 000 m² de surface plancher
 - 15 000 m² dédiés à l'implantation de la future usine d'eau potable
 - Stationnement géré à l'échelle de chaque îlot + 2 parkings « silos » offrant 250 places supplémentaires
 - Un réseau « généreux » d'espaces verts, dont un parc central de la gare à la Loire



Esquisse actualisée 2025

L'actualisation du plan-guide

Une mise en œuvre progressive

- Première phase
 - Logements proches de la gare
 - Pôle tertiaire
 - Amorce du parc et traitement du boulevard Léon Séché et de l'avenue de la Libération
 - Préparation de la phase 2 et stationnement provisoire
- Seconde phase
 - Logements en bords de Loire
 - Finalisation du parc raccordé à la Loire
 - Bâtiments tertiaires et implantation de la nouvelle usine d'eau potable



Phasage schématique de l'opération d'aménagement





4

Du plan-guide à la ZAC du Dolmen



Du plan-guide à la ZAC du Dolmen

Une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ?

- Un outil juridique et opérationnel d'aménagement permettant d'assurer la **cohérence** entre les futurs projets et les intentions de la commune
- Un **cadrage** opérationnel pour une **maîtrise publique** du projet à **long terme**
- Un périmètre de projet de **13ha** d'intérêt **collectif** au sein duquel les porteurs de projet contribueront au financement des aménagements et équipements publics



Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Dolmen

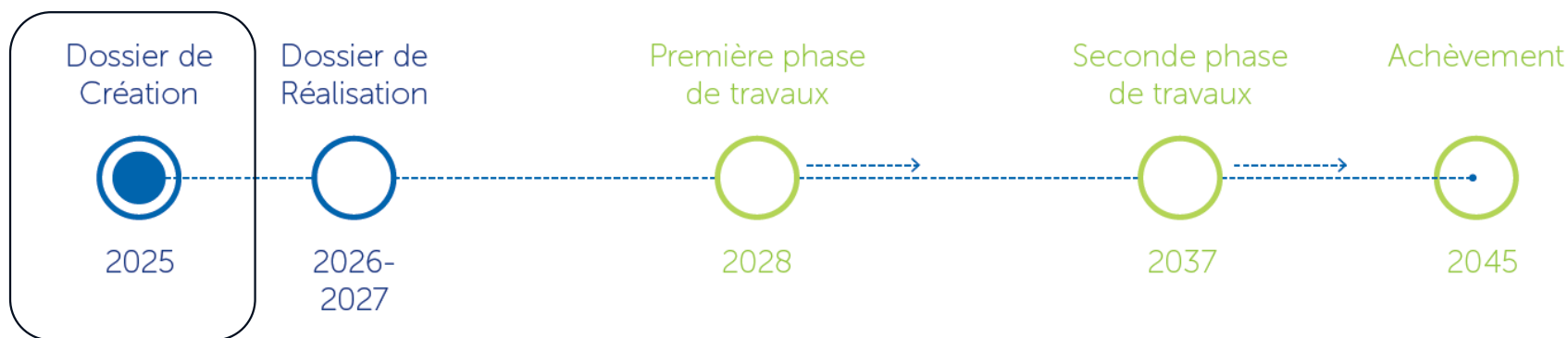




Du plan-guide à la ZAC du Dolmen

Première étape : le dossier de création

- La mise en œuvre d'un projet de ZAC suit plusieurs étapes, la première étant la validation d'un **dossier de création** comprenant :
 - la **délimitation d'un périmètre** de projet et sa localisation
 - les **objectifs** du projet et la nature des **constructions envisagées**
 - un dossier d'**Etude d'Impact** soumis à l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis



Les grandes phases de la future ZAC du Dolmen





Du plan-guide à la ZAC du Dolmen

Objectifs de la ZAC

- Faire rayonner le centre-ville en s'appuyant sur la proximité de la gare et de la Loire
- Bureaux et équipements
- Déplacement de l'usine d'eau potable



Périmètre de ZAC



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



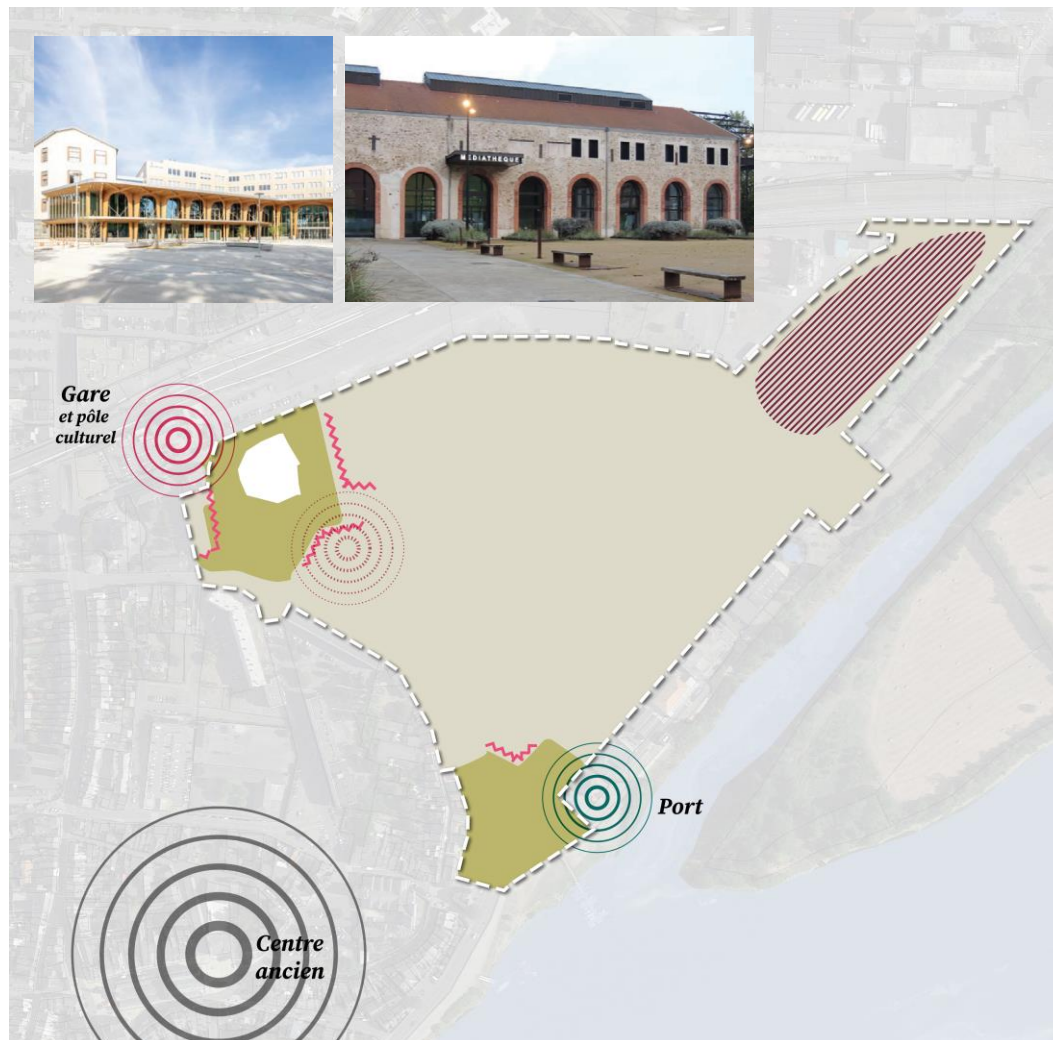
Des espaces publics structurants et favorables à la rencontre



Des rez-de-chaussée activant l'espace public



Installation de la future usine d'eau





Du plan-guide à la ZAC du Dolmen

Objectifs de la ZAC

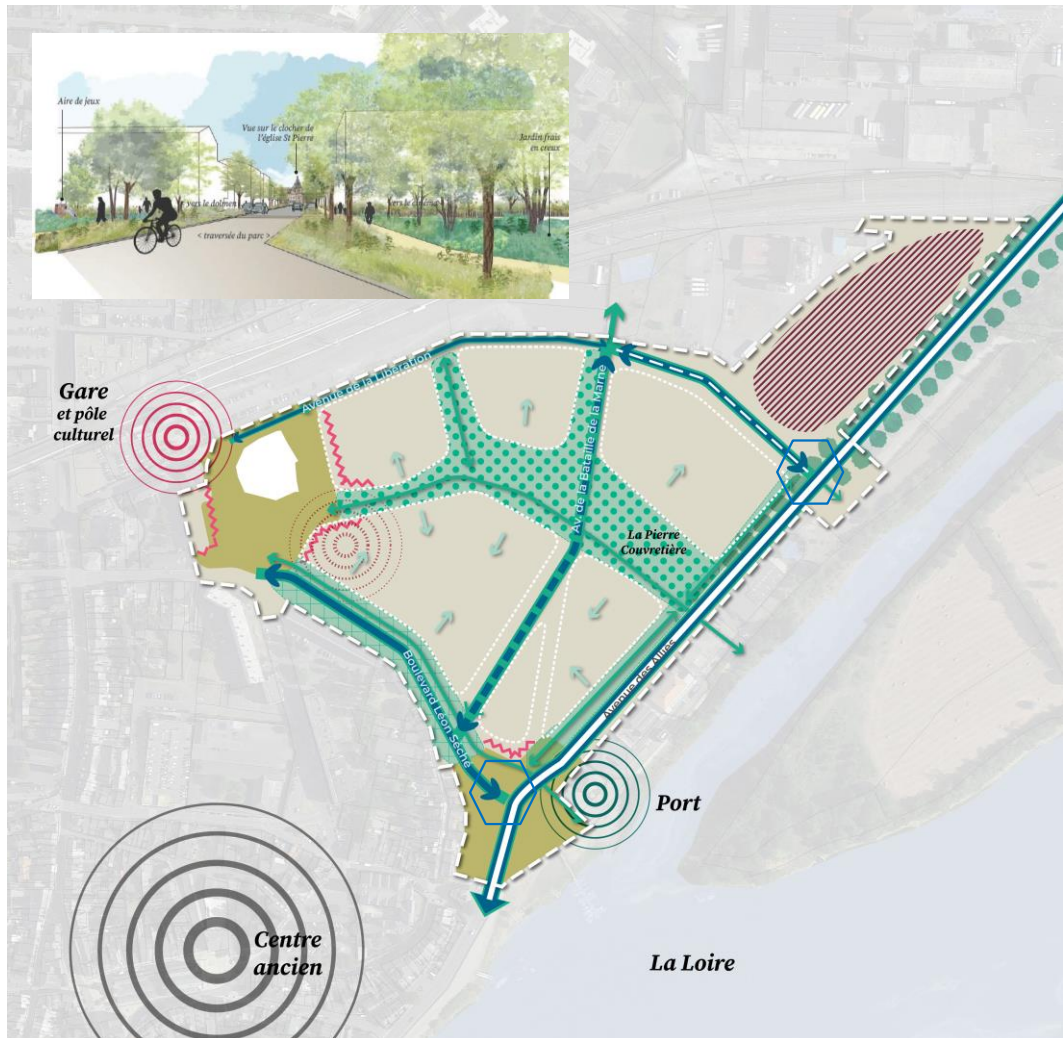
- Une friche renouvelée et réouverte au public
- De grands espaces de ressourcement

-  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
- Partage de l'espace public pour tous les modes de déplacement

- Reconnecter le quartier
- Partage de l'espace public pour tous les modes de déplacement



Gare et pôle culturel



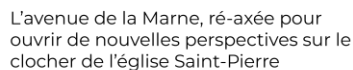
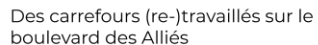
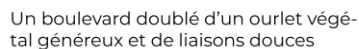
rne

*La Pierre
Couvretière*

Port

La Loire

**Centre
ancien**



Des solutions de stationnement mutualisées :





Du plan-guide à la ZAC du Dolmen

Objectifs de la ZAC

- Un futur cadre de vie aux ambiances contrastées
- Plus de 500 logements
- Un projet majeur intéressant le bassin de vie ancien

- ~~~~~ Façades urbaines de faubourg préservées
- ▨ Gabarit bas en réponse aux typologies de faubourg du centre ancien
- ⊕---⊖ Gradient de hauteurs pour répondre aux hauteurs existantes sur les bords du quartier
- ||||| Des épannelages 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





5

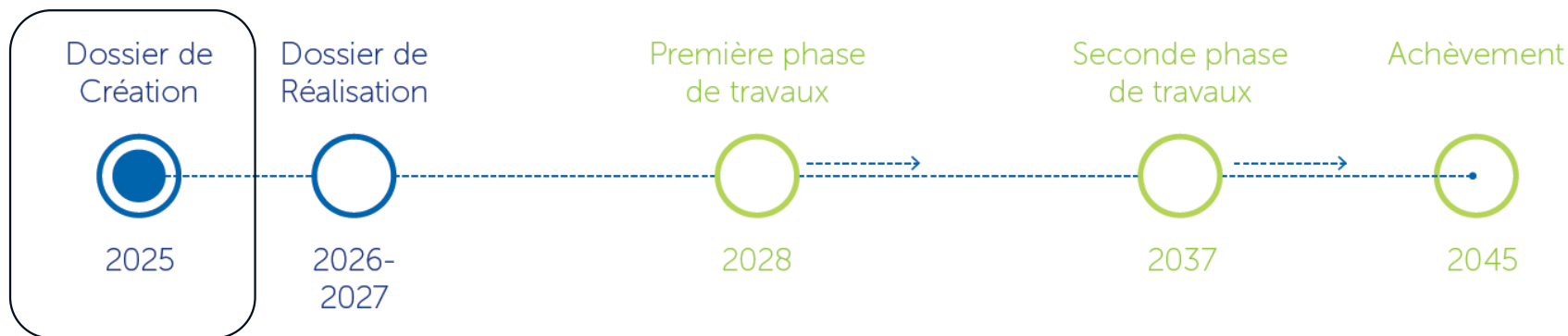
Prochaines étapes



Prochaines étapes

Concertation et validation du dossier de création

- Mise à disposition d'un **dossier de concertation** en mairie et sur le site internet de la ville
- Un **registre papier** à disposition du public
- Une **exposition** en mairie
- Une phase de **participation en ligne** aura lieu à l'automne 2025
- Une **validation** de cette procédure de création prévue en fin d'année 2025



Les grandes phases de la future ZAC du Dolmen

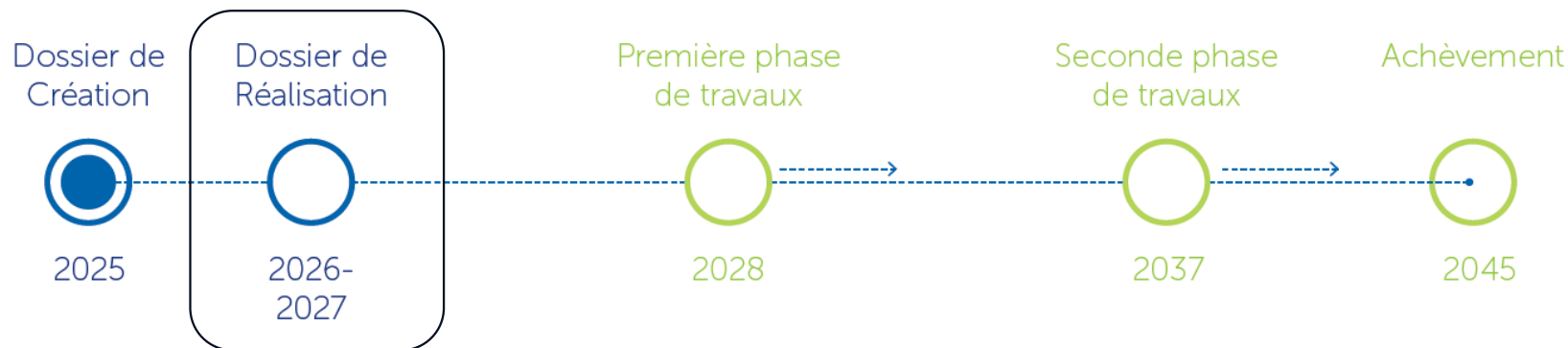




Prochaines étapes

Poursuite de la phase réglementaire

- Poursuite des **études de conception**
- **Sécurisation financière** du projet
- Mise en **comptabilité du PLU** (Plan Local d'Urbanisme)
- Un **dossier Loi sur l'Eau** portant l'Autorisation environnementale
- Un **dossier de réalisation** et sa **validation** permettant l'engagement de la phase opérationnelle



Les grandes phases de la future ZAC du Dolmen

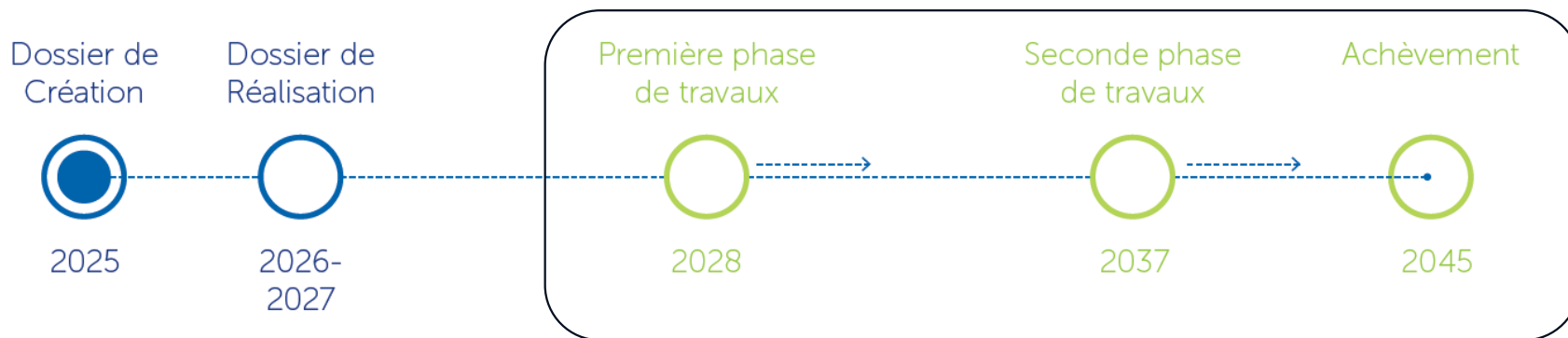




Prochaines étapes

Phase opérationnelle

- Poursuite des **acquisitions foncières**
- Travaux de **gestion de la pollution**
- Travaux de **viabilisation** et **aménagement** des espaces publics
- **Commercialisation** des îlots auprès d'opérateurs immobiliers



Les grandes phases de la future ZAC du Dolmen





6 Temps d'échanges