



**DOSSIER DE CREATION
ZAC DU DOLMEN**

Ancenis-Saint-Géréon

**04
PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A
EDIFIER DANS LA ZONE**

CONTRIBUTION A LA REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le programme prévisionnel est majoritairement orienté vers la production de nouveaux logements. Il ébauche ainsi une production à terme d'environ 550 logements, répartie en deux phases, soit près de 33 000 m² de surface de plancher.

Cette programmation est pressentie pour être déclinée en plusieurs phases :

	LOGEMENTS	
	Surface de plancher (m ²)	Nombre
PHASE 1	18 000 – 21 000	300 – 350
PHASE 2	12 000 – 15 000	200 – 250
ZAC	~ 33 000	~ 550

PRODUCTION A VOCATION SOCIALE

La programmation a pour objectif de produire près de 25% de logements à vocation sociale (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale). La répartition entre locatifs sociaux et accession sociale pourra évoluer progressivement de manière à contribuer au sursaut de l'offre locative sociale, souhaité par le PLH actuel, dans un premier temps et favoriser ensuite la place de l'accession sociale à la propriété. A titre d'exemple, cette programmation pourrait être déclinée de la manière suivante

- Phase 1 (2028 – 2034) : ~ 25% de logements locatifs sociaux + 5 % de logements destinés à l'accession sociale
- Phase 1 (2034 – 2040) : ~ 15% de logements locatifs sociaux + 10 % de logements destinés à l'accession sociale
- Phase 2 (2040 – 2045) : ~ 10% de logements locatifs sociaux + 15 % de logements destinés à l'accession sociale

Ainsi, près de 25% de la programmation résidentielle aura une vocation sociale, que ce soit pour de l'accession aidée ou de la location. A noter qu'il s'agit ici d'une projection hypothétique de la programmation « sociale ». Le taux de production de logements sociaux sera défini parallèlement aux phases de commercialisation des îlots, tout en conservant l'objectif global de 25% pour l'ensemble du projet.

TYPLOGIE

L'ensemble de la programmation résidentielle est pressentie pour être réalisée sous la forme de logements collectifs de gabarits variés.

OUVRAGES DEDIES AU STATIONNEMENT

La réponse aux besoins de stationnement des futurs résidents de la ZAC est projetée comme suit :

- une offre prévue au sein de chaque îlot de la résidence
- une offre déportée et mutualisée au sein de deux parkings "hybrides".

Ces ouvrages dédiés au stationnement permettront de s'adapter à la diversité des besoins des ménages et des futurs usagers du site. A titre indicatif, il est envisagé de réaliser un ouvrage par phase. Ces ouvrages répondront aux besoins immédiats de l'îlot sur lequel ils seront implantés et offriront également des places utilisables à des fins diverses, que ce soit pour un stationnement résidentiel complémentaire, le stationnement des visiteurs ou bien le stationnement des usagers du train. Cette affectation sera précisée au gré des besoins et de la maturité des projets.

Les parkings hybrides permettront ainsi de mutualiser :

- environ 130 places en phase 1
- environ 90 places en phase 2.

LOCAUX D'ACTIVITE ECONOMIQUE

La production de locaux à vocation économique suit plusieurs objectifs :

- en premier lieu, développer une offre tertiaire à proximité de la gare
- permettre la relocalisation d'une partie des activités artisanales et de services déjà présentes sur site et soigner la transition avec les sites productifs présents ou programmés au nord-est du projet de ZAC
- permettre l'installation de services aux entreprises et usagers des espaces publics (gare, Loire à vélo, par exemple)

Il s'agit d'environ 9 500 m² de surface de plancher destinés aux activités économiques (tertiaires, de services, ou éventuellement artisanales), qui permettront de conforter cette polarité structurante d'Ancenis-Saint-Géréon en lien avec la gare tout en veillant à ne pas créer de concurrences aux polarités commerciales et de services existantes des quartiers alentours (centre-ville historique, secteur des Arcades, etc.).

EQUIPEMENTS

Afin d'accompagner l'aménagement de la ZAC, une part de la programmation vise la construction d'équipements à destination du public.

Elle permet ainsi la formation d'un pôle culturel aux abords du cinéma et de la gare. Elle représente environ 2 000 m² de surface de plancher.

Cette programmation ne comprend pas les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du quartier (chaufferie centrale, local pompe à chaleur, etc.)

Le périmètre de ZAC intègre également le site pressenti pour le déplacement de l'usine d'eau. La ZAC permettra la réalisation des équipements nécessaires à ce service public d'envergure, d'une capacité nominale pressentie de plus de 20 000 m³ d'eau par jour.

	ACTIVITES	EQUIPEMENT* (hors usine d'eau)	Usine d'eau**
	Surface de plancher (m ²)		
PHASE 1	8400	2000	5000
PHASE 2	1100	0	
ZAC	9500	2000	5000

* : hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif
 ** : la surface de plancher sera affinée par les études d'Atlantic'Eau, responsable du service public d'eau potable

