ZAC DU DOLMEN
Ancenis-Saint-Géréon

Réunion publique
27 mai 2025

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Introduction
(M. le Maire)

Rappel du plan-guide élaboré en 2023

Présentation des évolutions du plan-guide

Objectifs de la ZAC
(urbanistes et paysagistes)

Temps d'échanges
(participants)

Mot de la fin
(M. Le Maire)

ANIMATION

LAD (agence départementale d'ingénierie)
masterplan (urbanistes)
MAP (paysagistes)

ENVIRON 50 HABITANTS

La réunion publique s'inscrit dans le cadre du dispositif de concertation préalable à la création de la ZAC du Dolmen. Il s'agit d'une des modalités de concertation prévues par les élus de la ville d'Ancenis-Saint-Géréon.

Un plan-guide avait été élaboré sur ce même secteur. Il s'agissait d'une étude préliminaire à la création de la ZAC, qui avait permis de discuter plusieurs scénarios et d'identifier les aménagements souhaitables pour le quartier de la gare. Cette étude avait fait l'objet d'une démarche de concertation en parallèle et les résultats avaient été présentés en novembre 2023. Le plan-guide résultant a été mis en ligne sur le site de la commune.

Depuis, le plan-guide a fait l'objet de retouches ne remettant pas en cause les grandes lignes du projet. Ces modifications ont été présentées le 27 mai 2025. L'équipe a également présenté les objectifs de la ZAC qui en découlent. Il s'agit ainsi de mettre en place un outil qui permettra d'inscrire dans la durée le plan-guide et de maîtriser la nature des futures constructions et des travaux d'espace public.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Après la présentation des évolutions du plan-guide de 2023 et des objectifs de la ZAC qui en découlent, un temps d'échanges a permis de répondre aux questions des personnes présentes.

Le support de la réunion publique est disponible en ligne sur le site de la commune.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'usine Braud va-t-elle être amenée à partir ? Le cas échéant, où vont passer les poids lourds devant accéder à l'usine BRAUD ?

– L'usine BRAUD n'est pas intégrée au périmètre de projet. La réflexion sur les abords de la gare tient compte de l'intérêt de conserver un tissu productif générant des emplois à proximité du centre-ville. Des locaux artisanaux sont ainsi envisagés dans le projet, face à la future usine d'eau et à l'établissement Braud.

– L'accès des poids lourds se fera via un nouveau carrefour sur le boulevard des Alliés (RD923). Le nouveau tronçon connectera le boulevard et l'avenue de la Libération. Il desservira ainsi la future usine d'eau potable qui sera relocalisée au nord-est du site, ainsi que l'usine Braud. Il n'est pas prévu que les poids lourds transitent au cœur du futur quartier.

Ne devrait-on pas conserver le garage existant, avenue de la Libération ?

– Des échanges ont eu lieu avec le garage. Peu de clients sont des usagers réguliers de la gare ; une relocalisation n'engendrerait pas de perte de clientèle selon l'établissement. La programmation de la ZAC est suffisamment souple pour permettre l'implantation d'une activité de services de ce type.

Est-il prévu des commerces, notamment des commerces alimentaires ?

– L'un des objectifs du quartier de la gare est de conforter le centre ancien et notamment ses commerces. De ce fait, afin de ne pas créer de concurrence avec les commerces en place, il n'est pas prévu d'installer de nouveaux commerces, y compris alimentaires, dans la future ZAC du Dolmen. Les futurs habitants du quartier pourront ainsi consommer dans les commerces voisins.

– La traversée de la voie SNCF, vers le pôle des Arcades, devrait être améliorée à terme.

LE STATIONNEMENT

Que deviendront les places de stationnement accessibles depuis le boulevard Léon Séché, pratiques pour les usagers de la gare ?

– Un stationnement provisoire est prévu à cinq minutes à pied. Cette solution complétera d'autres dispositifs de stationnement en cours de discussion. Les abords de la gare resteront accessibles aux véhicules pour permettre de déposer les passagers et leurs bagages.

LES RISQUES ET NUISANCES

Au regard des crues déjà observées sur la commune d'Ancenis, telle que celle de 1910, comment seront gérées les crues de la Loire et quels sont les risques pour le futur quartier ?

— Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est en cours de révision. Il tient compte des effets du réchauffement climatique et ne prévoit pas de risque notable sur le secteur.

Comment seront gérées les nuisances liées au bruit ?

— Un bureau d'études spécialisé a analysé l'état des nuisances et leur impact sur les futures constructions et espaces publics. L'esquisse a été retravaillé afin de tenir compte des préconisations et de limiter l'exposition des logements et la propagation du bruit.

LA SÉCURITÉ

Comment le sujet a-t-il été traité durant les études ?

— Un bureau d'études spécialisé sur le sujet de la sécurité a accompagné la réalisation du plan-guide.

Y aura-t-il une antenne de police ?

— La commune a obtenu l'installation d'une nouvelle gendarmerie. A ce stade, il n'est pas prévu d'implanter de nouveaux locaux pour la police municipale mais dans quelques années, un déplacement pourrait être envisagé sur la ZAC du Dolmen.

LA PLACE DES ENFANTS

Est-il prévu une école ou une crèche pour absorber les besoins engendrés par les futures familles résidentes ?

— Une réflexion prospective globale a été faite sur les effectifs scolaires. Il en ressort qu'un équipement scolaire n'est pas utile sur site. Le projet ne sera pas mis en œuvre en une seule fois, ce qui lissera l'arrivée de nouveaux enfants au sein du quartier.

— Une crèche ou l'accueil d'un autre mode de garde serait pertinent au sein de la future ZAC, à deux pas de la gare.

Des jeux pour les enfants en quantité suffisante sont-ils prévus dans le projet ?

— Le futur projet s'appuie sur un grand parc piéton de plus d'un hectare, au sein duquel des espaces de jeux sont envisagés. Ce grand espace planté facilitera la rencontre des enfants et incitera au jeu.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le projet conserve-t-il les maisons en brique avenue de la Libération ?

— Le projet cherche à préserver les caractéristiques du front de rue de l'avenue de la Libération. L'esquisse initiale (2023) prévoyait la conservation et la rénovation de ces bâtiments. Au regard de la détérioration progressive de ces édifices, leur conservation semble compromise, notamment depuis l'incendie de la maison en briques. Il est précisé que ces bâtiments sont des propriétés privées qui échappent au contrôle de la commune.

Les fonds de jardin des constructions situées avenue de la Libération seront-ils impactés ?

— Le projet prévoit la conservation des habitations, témoins de l'histoire du quartier. Une partie des fonds de jardin pourrait être aménagée. Le projet pourra s'adapter aux velléités des propriétaires, de manière à préserver leur cadre de vie. M. le Maire précise que le projet nécessitera plusieurs années avant que des projets ne soient construits, ce qui laisse aux propriétaires en place le temps de se projeter et d'échanger au besoin avec l'aménageur.

LES FUTURS LOGEMENTS

Les logements auront-ils des espaces extérieurs ?

— Le projet offrira des espaces extérieurs (balcons, loggias). Les cœurs des îlots seront accessibles mais pas à des fins privatives. Ils pourront prendre la forme d'espaces de rencontre plantés.

Quelle sera la part de logement individuel par rapport aux logements collectifs ?

— Le projet ne prévoit pas de maison. Le projet cherche à libérer le sol non à des fins individuelles mais pour mutualiser des espaces de rencontre collectifs, pour planter et aménager des espaces publics généreux, à l'image du futur parc de la Boire. Il s'agit également de s'inscrire dans une logique de densification.

Quel sera le public cible pour les logements ?

— L'étude de marché immobilier réalisée en 2022 par LAD en phase plan-guide à démontré qu'un panel assez large était identifié dans le cadre de la commercialisation des futurs logements. Le programme répondra aux besoins des couples avec ou sans enfant(s), des seniors, des jeunes « primo-accédants », des étudiants, etc.

LES ACCÈS ET LES RÉSEAUX

Comment sera géré l'aménagement du carrefour entre le boulevard Léon Séché et l'avenue Schuman ?

— Ce carrefour sera conforté pour laisser plus de place à la circulation sécurisée des piétons. Il s'agira davantage d'une placette partagée où la giration des véhicules sera plus confortable et sécurisée.

Au regard des problématiques de réseau téléphonique dans certaines zones de la commune, est-il prévu une antenne relai téléphonique au sein du quartier, et ce derniers bénéficiera-t-il de la fibre ?

— Les concessionnaires tels que ENEDIS, GRDF, TE44, etc. sont associés au projet en amont des phases travaux. En termes de réseau de télécommunication, la commune a délégué cette compétence à TE44 (Territoire d'Energies 44) qui assurera la viabilisation des îlots privés en fibre optique. TE44 fera le lien avec les opérateurs de télécommunication (ORANGE par exemple). Il n'est pas prévu d'antenne relais téléphonique au sein du quartier, mais la couverture réseau du futur quartier sera bien entendu assurée par les opérateurs.

SUITES

En complément de la réunion publique du 27 mai 2025, il existe d'autres moyens de se renseigner et de commenter le projet :

– un registre papier et une exposition sont visibles en mairie,

– un dossier de concertation est disponible à la mairie et sur le site de la commune.

Une phase de participation en ligne aura lieu à l'automne 2025, avant une validation de la procédure de création de ZAC en fin d'année 2025.

// LE PLAN-GUIDE DU QUARTIER DE LA GARE
// ACTUALISATION - MAI 2025

masterplan

Maîtrise d'ouvrage
LAD

Urbaniste mandataire
masterplan
Paysagiste
MAP
VRD/Mobilité
A2i infra