

# PHASE ORIENTATIONS

## LA GILARDERIE

Étude urbaine, paysagère et  
environnementale

RÉUNION PUBLIQUE du 8 septembre 2025



+ 53ter +





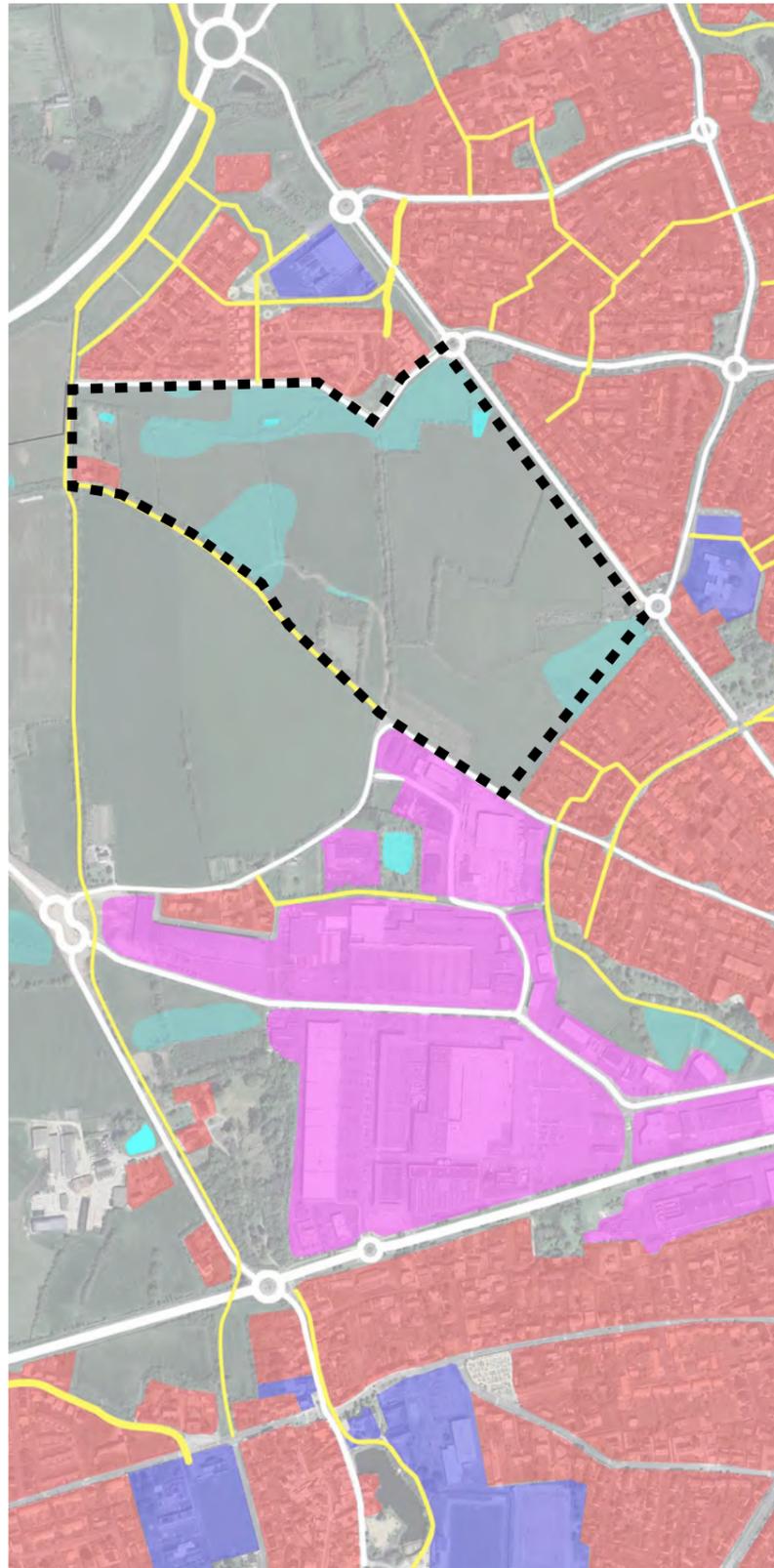
**1• LA COMMANDE**  
Le site et les objectifs





**2• ETAT DES LIEUX & ENJEUX**  
Rappel du diagnostic

## ÉTAT DES LIEUX & ENJEUX rappel du diagnostic



### ➔ UN SITE AU COEUR DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DE LA COMPA, LE PROJET DE LA GILARDERIE S'INSCRIT DANS DIFFÉRENTES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

#### ➔ LE LOGEMENT :

**PARTICIPER À L'EFFORT DE PRODUCTION DE LOGEMENT**, c'est à dire produire 100 logements par an dans la commune (objectif du PLH 2023-2029), pour des publics diversifiés, en s'appuyant sur le renouvellement urbain du Bois Jauni avec des formes intégrées dans le contexte

#### ➔ L'AGRICULTURE :

**MAINTENIR LA VOCATION AGRICOLE DU PAYS D'ANCENIS** dans ses fonctions productives et vivières, pour défendre le caractère rural au contact de la ville

#### ➔ LES MOBILITÉS :

**APAISER LES ESPACES PUBLICS ET DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES** pour sécuriser les déplacements et favoriser les mobilités actives du quotidien

#### ➔ L'ÉCONOMIE :

**CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** en logeant les actifs et en permettant l'installation d'activités complémentaires et compatibles avec l'habitat

#### ➔ LE FONCIER :

**S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE DU «ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE»** en limitant la consommation des sols par des aménagements et des constructions sobres en foncier, au sein des 21 hectares maximum dédiés au logement pour la commune d'Ancenis - St-Géréon pour les 20 ans à venir

## ÉTAT DES LIEUX & ENJEUX rappel du diagnostic



### ➔ DES QUALITÉS RURALES & PAYSAGÈRES À RÉVÉLER

ACTUELLEMENT EXPLOITÉE EN AGRICULTURE, LA GILARDERIE POSSÈDE DES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES PRÉCIEUSES POUR LE PROJET

➔ **UNE TRAME BOCAGÈRE ALTÉRÉE :**  
**RECONSTITUER LE COMPLEXE HAIE / TALUS / FOSSÉ** pour lutter contre l'érosion des sols, agir sur le climat et le cycle de l'eau et tisser des liens entre le Bois Jauni, les espaces agricoles et les espaces naturels

➔ **DES TRACES D'HISTOIRE ET DE PATRIMOINE :**  
**VALORISER LES REPÈRES** en prenant en compte les tracés anciens, le bâti, les cours d'eau, les boisements...

➔ **LA TOPOGRAPHIE :**  
**S'APPUYER SUR LA PENTE ET LE CHEMIN DE L'EAU** pour mettre en relation la Gilarderie avec les quartiers voisins

### ➔ UNE FORTE SENSIBILITÉ ÉCOLOGIQUE À PROTÉGER

EN LISIÈRE DE VILLE, LE SITE APPARTIENT À LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

➔ **LES ZONES HUMIDES ET LES HAIES :**  
**SANCTUARISER LES MILIEUX POUR LA FAUNE ET LA FLORE** soit la moitié du site à protéger de l'artificialisation (13 hectares et non 5) pour maintenir le potentiel et les corridors écologiques

➔ **LA PRÉSENCE AGRICOLE :**  
**POURSUIVRE UNE GESTION RAISONNÉE** des terres de bonne qualité agronomique exploitées en bio



**3• RETOUR SUR L'ATELIER  
PARTICIPATIF DU 5 JUIN 2025**  
Des visions partagées

## RETOUR SUR L'ATELIER PARTICIPATIF DES VISIONS PARTAGÉES

**Compte-rendu de l'atelier «Cartes sur table» du 5 juin 2025 :**

- Une quinzaine de participants, habitants, agriculteurs, enseignants...
- 3 entrées thématiques transversales pour interroger les usages, leur cohabitation, les relations...

### → DES ESPACES DE VIE DE QUARTIER, DES SUPPORTS D'USAGES À DÉPLOYER

- Une transition des MOBILITÉS à opérer pour APAISER les déplacements
- Des espaces publics de PROXIMITÉ à activer et VÉGÉTALISER
- Un quartier adapté pour faire L'ÉCOLE DEHORS
- Des ressources ASSOCIATIVES ET INTERGÉNÉRATIONNELLES pour cultiver le lien social

### → UNE FONCTION AGRICOLE À MAINTENIR, UN ENVIRONNEMENT À PRÉSERVER

- Des acteurs professionnels MOBILISÉS et MOBILISABLES
- Des conditions à réunir pour une pratique viable AU CŒUR D'UN SITE HABITÉ
- L'agriculture comme OUTIL PÉDAGOGIQUE et ENVIRONNEMENTAL
- Des liens à tisser avec les habitants via LA CONSOMMATION

### → HABITAT ET ACTIVITÉ, DES RELATIONS À TISSER

- Un habitat INTERMÉDIAIRE pour accueillir et DIVERSIFIER LA POPULATION
- Des formes urbaines à concevoir pour créer du LIEN SOCIAL
- Une mise en relation avec les ÉQUIPEMENTS et COMMERCEs existants du Bois Jauni pour RENFORCER LA PROXIMITÉ



***Une séance qui a confirmé les enjeux du diagnostic validés par les élus***



**4• LES GRANDES LIGNES  
DU PROJET URBAIN**

**→ Composition urbaine et paysagère**

# LES GRANDES LIGNES maillage à grande échelle

## → UNE VOCATION D'INTERFACE ET DE CONNEXIONS

### LA GILARDERIE : UN RÔLE DE TRANSITION DANS LA VILLE DE DEMAIN

#### ENTRE HABITAT ET ACTIVITÉS

- Elle prolonge le quartier du Bois Jauni
- Elle ménage sa frange ouest au contact des zones d'activités existantes et projetées

#### ENTRE POLARITÉS URBAINES

- Elle accompagne le renouvellement et le développement des pôles existants
- Elle s'appuie sur l'offre d'équipements et de services existants et les complète selon les besoins

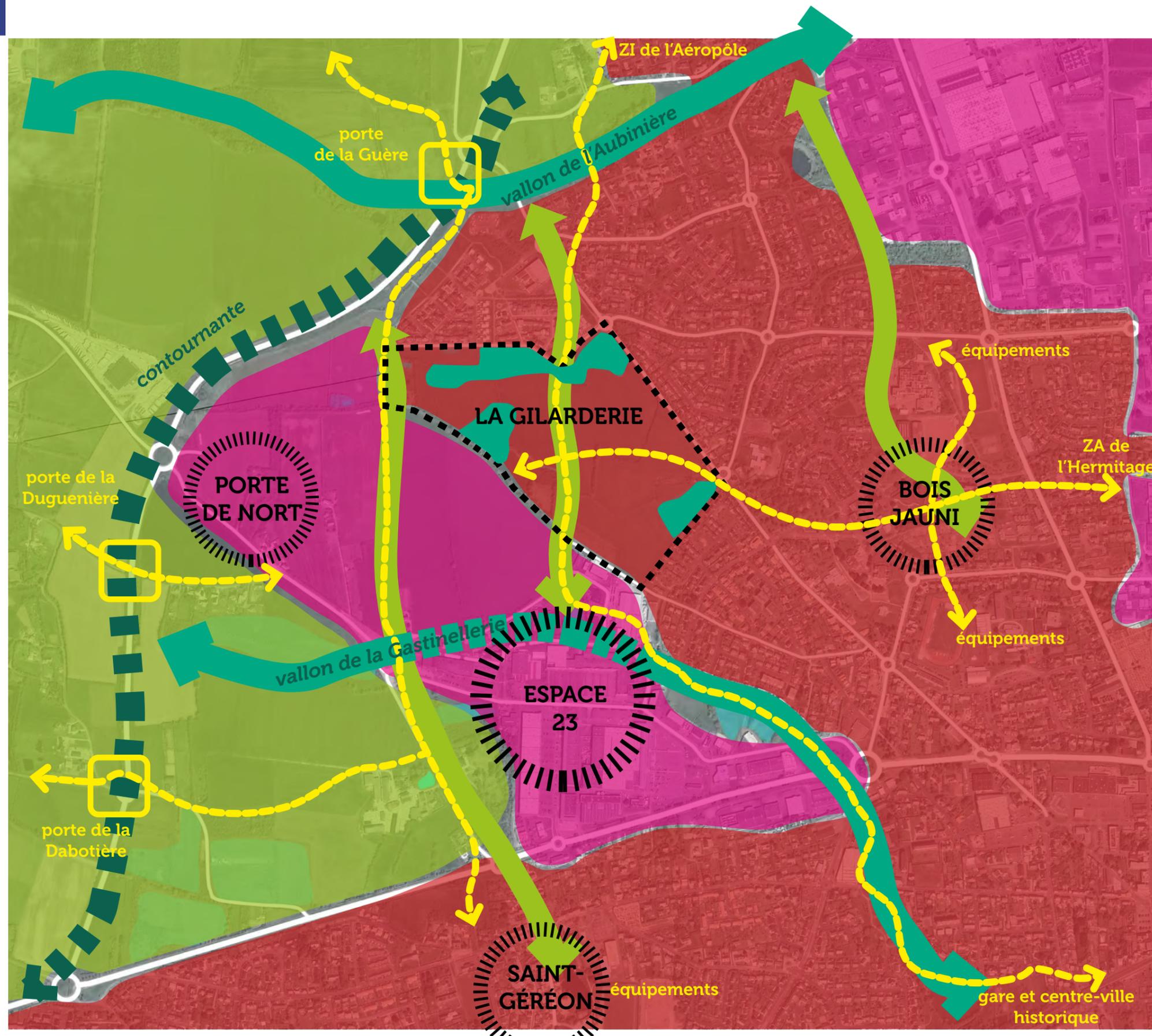
#### ENTRE GRANDE ÉCHELLE ET PROXIMITÉ

- Elle se connecte sur le réseau viare existant
- Elle porte les déplacements intra-urbains par de nouveaux aménagements cyclables
- Elle assure les liens de proximité pour les piétons

#### ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

- Elle intègre et prolonge la trame verte et bleue du territoire élargi
- Elle entretient et valorise les espaces naturels au sein de la ville via des pratiques agricoles

-  Liaisons viaries principales
-  Principes de liaisons actives majeures
-  Zones humides et trame bleue
-  Espaces agricoles et trame verte principale
-  Echarpe verte autour de la zone agglomérée
-  Espace à dominante d'habitat
-  Espace à dominante d'activités
-  Polarités existantes et projetées



## LES GRANDES LIGNES composition urbaine & paysagère

### DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES BOCAGÈRES SANCTUARISÉES

connectées entre elles et avec  
la périphérie pour préserver  
durablement les milieux et anticiper  
la conformité environnementale du  
futur projet d'aménagement

### DES SURFACES NON ARTIFICIALISÉES

classées en Espaces Naturels,  
Agricoles et Forestiers, qui  
respectent la trajectoire du ZAN en  
alliant sobriété foncière, maintien  
des sols et des ressources naturelles

### DES FRANCHISSEMENTS DE LA DORSALE NORD-SUD PROSCRITS

isolant ainsi l'Est et l'Ouest et  
sanctuarisant le chemin creux

### DES EMPRISES COMPATIBLES AVEC DES ACTIVITÉS AGRICOLES

via des partenariats de gestion du  
domaine public par les agriculteurs

### DES USAGES PUBLICS

comme l'école dehors, le jardinage...

-  Zones humides (5 hectares environ)
-  Espaces agricoles (11 ha env.)
-  Trame bocagère

## → UNE AGRICULTURE ET DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES COMME CADRE D'ACCUEIL DU PROJET



## LES GRANDES LIGNES

composition urbaine & paysagère

### UNE DENSITÉ GRADUÉE RÉPONDANT AUX ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT ET DU SCOT DU PAYS D'ANCENIS

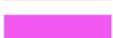
des formes compactes et intermédiaires entre le collectif et l'individuel favorisant le parcours résidentiel local et la primo-accession

### DES CONDITIONS PRÉALABLES POUR UN COÛT MAÎTRISÉ

avec des volumes d'opérations et des modes constructifs favorisant l'économie de projet

### DES FONCTIONS D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

telles que le service à la population (santé, petite enfance...) au contact du Bois Jauni, et la possibilité d'un équipement en face de la ZA de la Gendronnière

-  Zones humides
-  Espaces agricoles et trame bocagère
-  Dominante d'habitat
-  Dominante d'activités de service
-  Dominante d'artisanat ou d'équipement

## → UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE AMBITIEUSE, ABORDABLE ET COMPATIBLE AVEC LE SITE



# LES GRANDES LIGNES composition urbaine & paysagère

➔ UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE AMBITIEUSE, ABORDABLE  
ET COMPATIBLE AVEC LE SITE

## EXTRAIT DE LA CHARTE D'URBANISME DURABLE ET PARTAGÉE (2023) : *Vers une ville nature plus compacte et accueillante*

\* **Construire des logements accessibles** à tous pour répondre aux besoins de la population locale et à ceux des entreprises qui peinent de plus en plus à recruter une main d'œuvre extérieure du fait de la carence en logements.

\* **Participer à la transition écologique** : prendre en compte les enjeux environnementaux, s'adapter aux changements climatiques, stopper l'artificialisation des sols, favoriser la biodiversité en donnant place à la nature en ville, favoriser une gestion raisonnée des ressources

LA CHARTE DE  
L'URBANISME



d'Ancenis-Saint-Géréon

### PERMETTRE À CHACUN DE BIEN SE LOGER EN VILLE

maitriser les coûts  
pour s'ajuster  
aux budgets  
des ménages

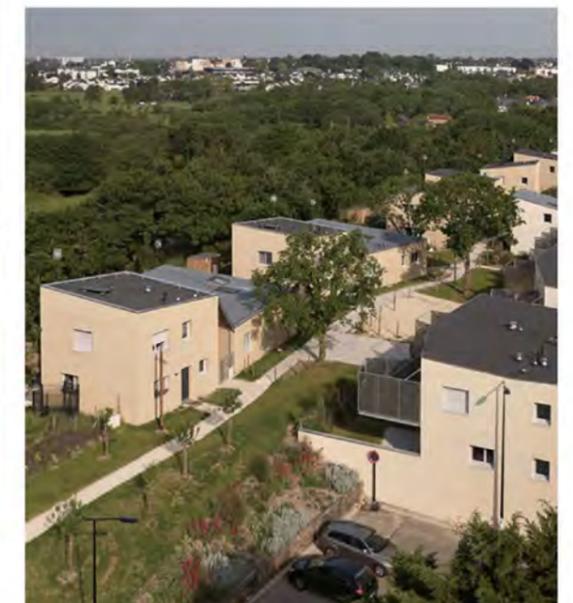
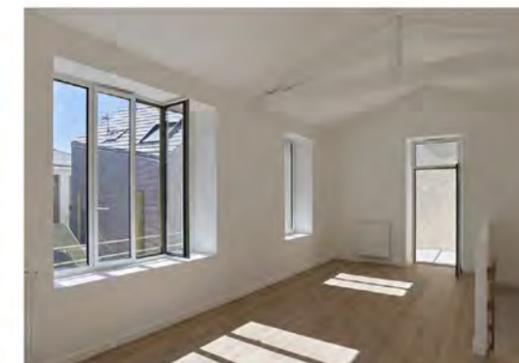
engagement N°1

diversifier  
les programmes  
de logements pour  
répondre à des  
besoins différents et  
évolutifs

engagement N°2

favoriser l'accès  
des nouvelles  
opérations aux  
jeunes actifs et  
primo-accédants

engagement N°3



# LES GRANDES LIGNES composition urbaine & paysagère

➔ DES AMBIANCES PAYSAGÈRES MULTIPLES QUI ENTRETIENNENT  
LES LIENS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

- A. LES PRAIRIES HUMIDES
- B. LA DORSALE NORD-SUD
- C. LE PARVIS, LE CLOS, LA MARE ET LE BOIS
- D. L'OURLET BOISÉ ET LA LISIÈRE
- E. LE HAUT BOIS
- F. LE VERGER
- G. L'ALCÔVE MARAÎCHÈRE
- H. LA PETITE VIGNE
- I. LE CHEMIN DU CHARDONNERET
- J. L'ENCLOS

-  Desserte viaire des stationnements
-  Voies de service partagées
-  Liaisons actives piétons - cycles
-  Zones humides
-  Espaces agricoles et trame bocagère
-  Dominante d'habitat
-  Dominante d'activités de service
-  Dominante d'artisanat ou d'équipement



# LES GRANDES LIGNES composition urbaine & paysagère

## → DES AMBIANCES PAYSAGÈRES MULTIPLES QUI ENTRETIENNENT LES LIENS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

### A. Les Prairies humides



- Biodiversité et qualité des sols
- Promenade pédagogique, observation du milieu
- Gestion agricole

### B. La Dorsale nord-sud



- Structure arborée protégée et sanctuarisée
- Traversée paysagère du quartier

### C. Le Parvis, le clos, la mare et le bois



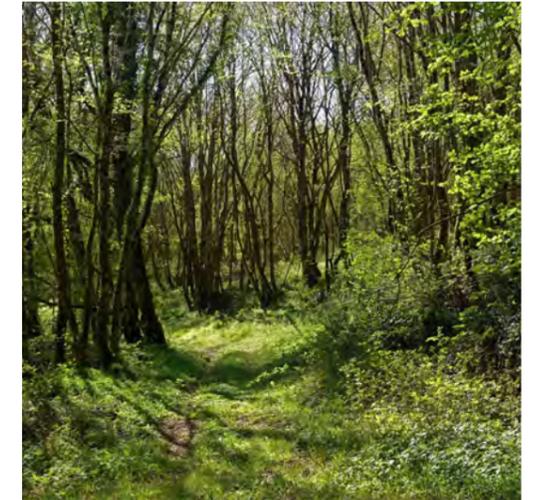
- Ancien jardin clos de murs aux milieux diversifiés, adapté pour faire «l'école dehors»
- Rotule avec le Bois Jauni

### D. le Bosquet



- Lanière boisée en interface avec les jardins de lotissement
- Adossé à une prairie ouverte

### • E. Le Haut Bois



- Boisement d'avenir avec des espèces locales
- Mise en réseau des haies bocagère aux usages «nature»

### F. Le verger



- Espace de cueillette et de culture arboricole

### G. L'Alcôve Maraîchère



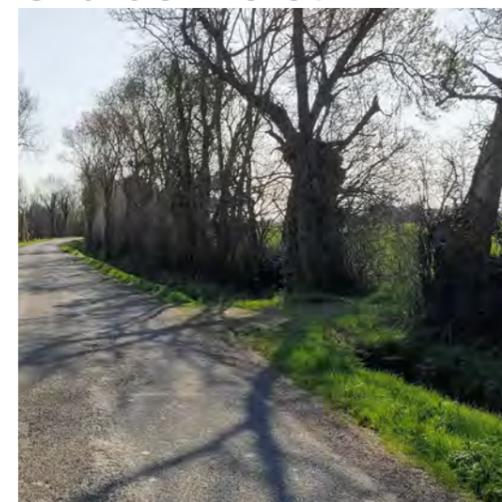
- Espace de maraîchage agro-écologique
- Ceinture de protection en haies bocagères

### H. La Petite vigne



- Espace de culture de vignes à vocation expérimentale
- Frange interface avec la zone artisanale

### I. Le chemin du Chardonneret



- Chemin rural à préserver
- Circulation automobile réduite (sens unique...)
- Haies renforcées

### J. L'enclos



- Parcelle «repère» avec abri et eau pour animaux
- Adossement à un bosquet en devenir

## LES GRANDES LIGNES composition urbaine & paysagère

### UN ÉQUILIBRE ENTRE FONCIER BÂTI, NATURE ET AGRICULTURE

- environ 50% de la surface du site dédiée à l'urbanisation / artificialisation (non ENAF)
- environ 50% de la surface conservable en espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) dont les zones humides

### ENTRE 400 ET 550 LOGEMENTS

- avec une densité nette de 45 - 50 logements par hectare répondant aux objectifs fixés par le SCOT du Pays d'Ancenis pour la ville centre

### UN POTENTIEL DE 5000 M<sup>2</sup> D'ACTIVITÉS POUR ACCOMPAGNER L'URBANISATION

- des activités de service à l'entrée du site pour étoffer l'offre du Bois Jauni (médico-social, petite enfance, services de proximité...)
- une possibilité d'implanter un équipement en îlot tampon, à l'interface entre logements et ZA

### UNE PRIORITÉ AUX NOUVELLES MOBILITÉS

- des liaisons actives multiples et sécurisées
- une réflexion pro-active sur les mobilités alternatives à l'automobile : pedibus, auto-partage, cycle...
- des stationnements gérés à l'échelle du site, et relatifs aux besoins : 1 place par logement, une 2<sup>ème</sup> pour les grands logements familiaux et des locaux cycles

### DES EMPRISES NATURELLES À VOCATIONS VARIÉES

- prairies à usage agricole (objectif 5ha)
- activité maraîchère (obj. 1,5ha)
- boisement en coeur de quartier (obj. 3ha)
- espaces intersticiels à vocations multiples (2ha)

## → SYNTHÈSE / GRANDES MASSES PROGRAMMATIQUES





**5• QUESTIONS / RÉPONSES**  
Echanges avec le public