

PHASE ORIENTATIONS

LA GILARDERIE

Étude urbaine, paysagère et
environnementale

RÉUNION PUBLIQUE du 8 septembre 2025



+



+

53ter +



1• LA COMMANDE
Le site et les objectifs

LA COMMANDE

le site et les objectifs

UN SITE STRATÉGIQUE POUR LA COMMUNE

LES DERNIÈRES «TERRES LIBRES» à l'intérieur du contournement

LA PROXIMITÉ DU QUARTIER DU BOIS JAUNI séparé du site par la rue de la Gilarderie

23 HECTARES dont 5 en zones humides d'intérêt écologique modéré

UNE PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE depuis 2017

OBJECTIFS : UNE OFFRE D'HABITAT DURABLE ET ABORDABLE

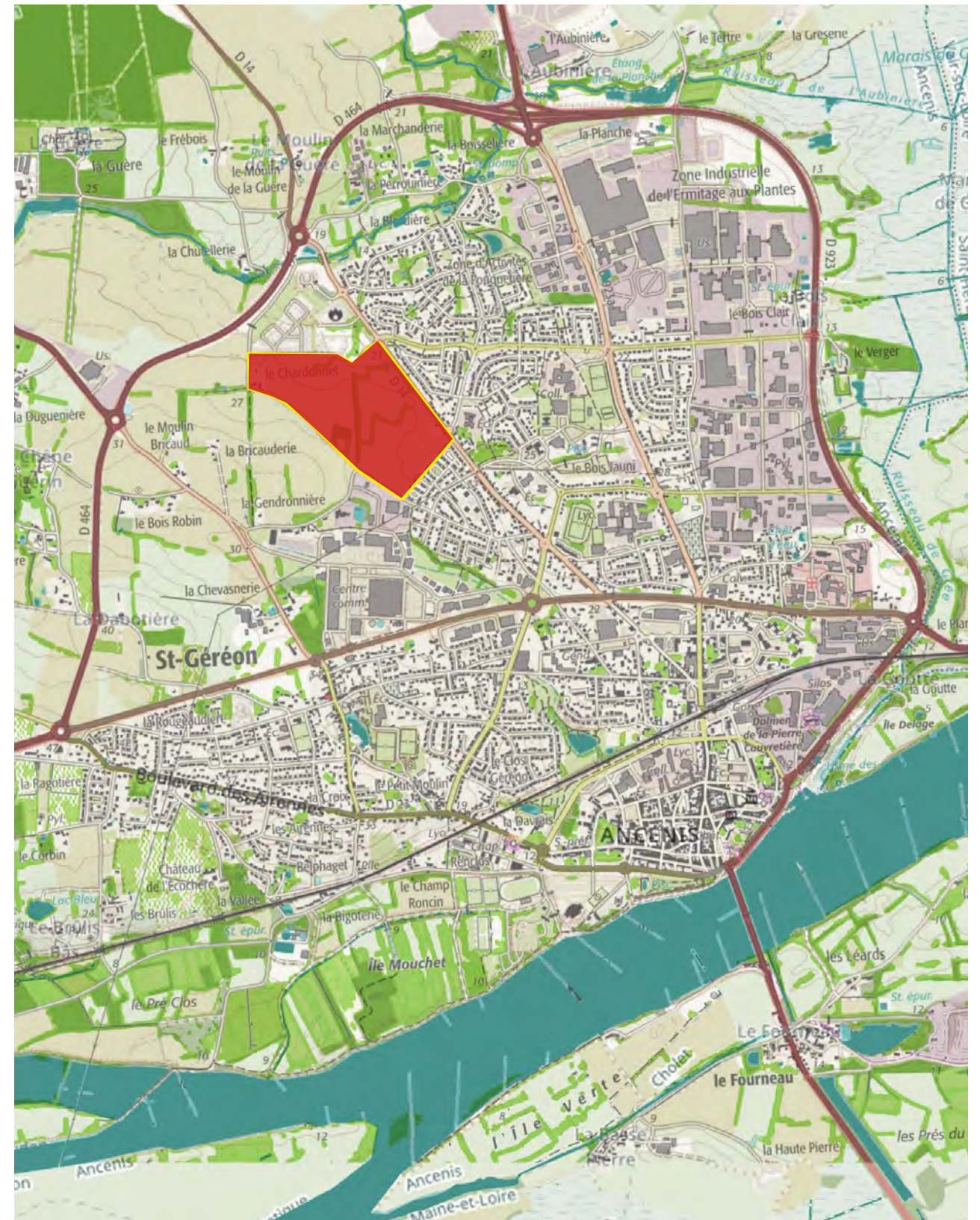
L'EXEMPLARITÉ ÉCOLOGIQUE par la préservation des zones humides et de la trame bocagère

LE CONFORTEMENT DES PÔLES EXISTANTS par l'apport d'habitants et de services complémentaires

LA GREFFE AVEC LES QUARTIERS VOISINS prioritairement par les mobilités douces

LA CONVIVIALITÉ au sein d'espaces publics animés et appropriables

LE LOGEMENT POUR TOUS à travers un habitat innovant, engagé et solidaire, pour une mixité des publics anceniens, jeunes ménages, seniors, itinérants...

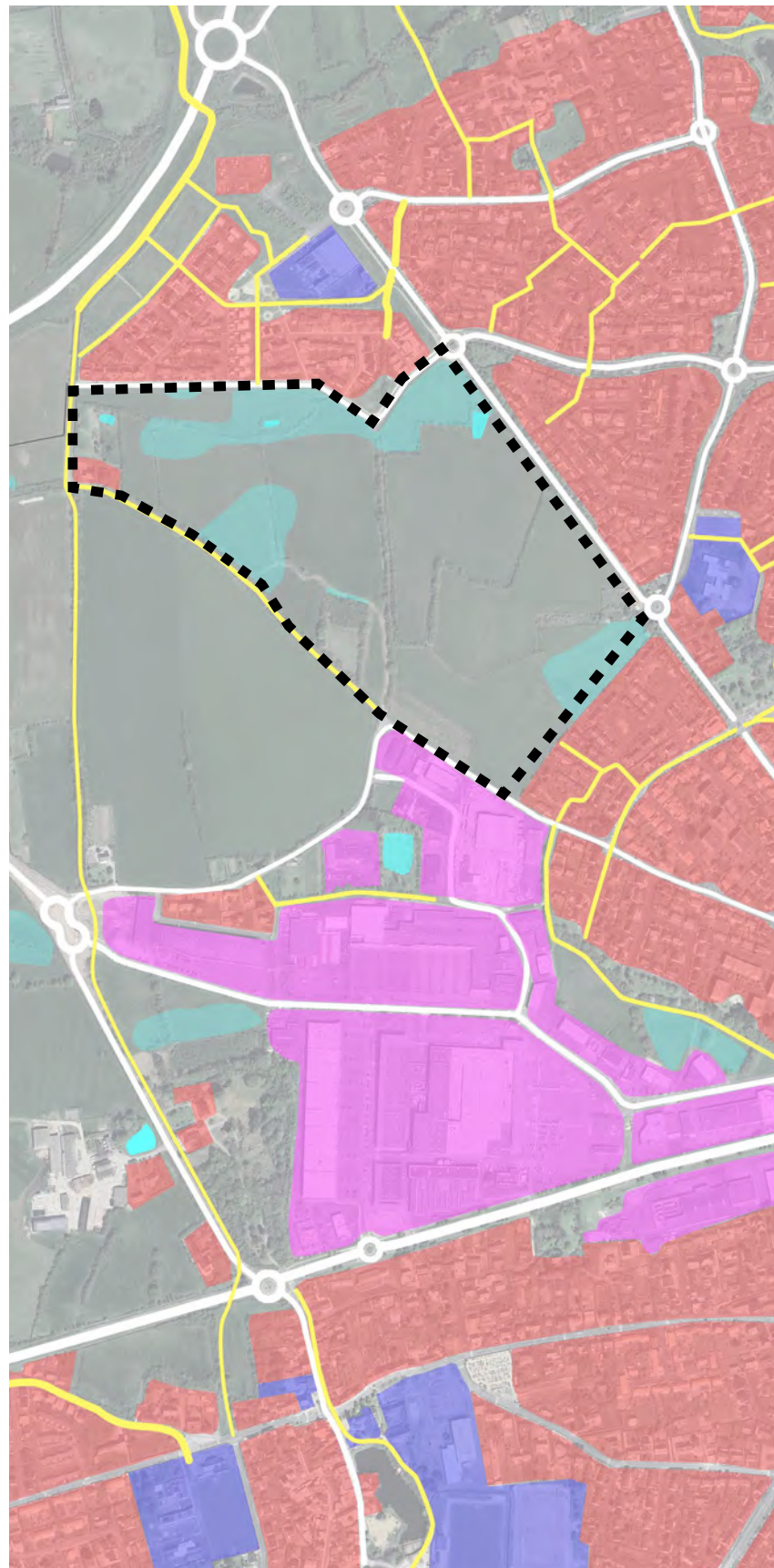




2• ETAT DES LIEUX & ENJEUX

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 vivrières, 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 :**
POURUIVRE 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

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

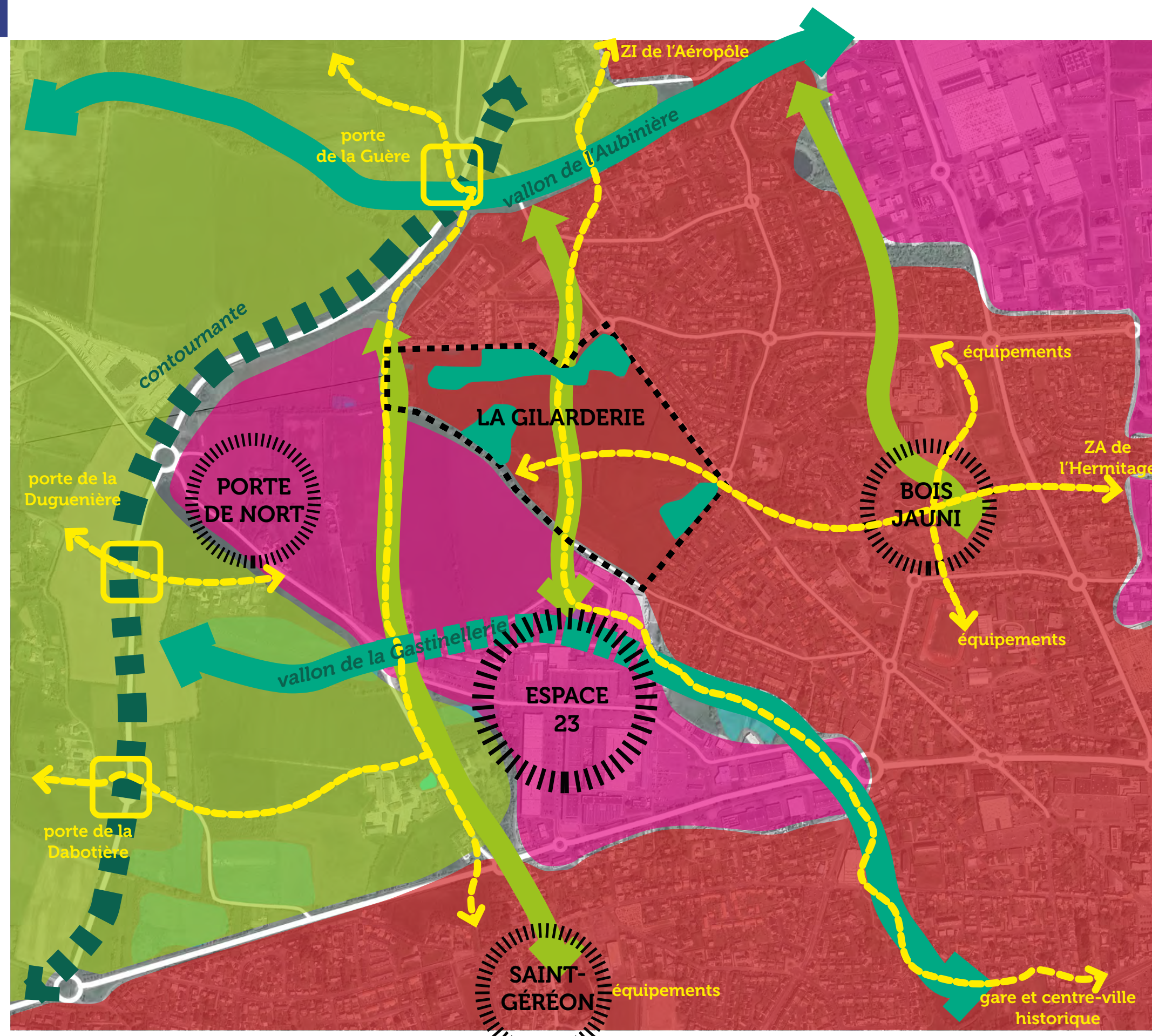
- Elle se connecte sur le réseau viaire existant
- Elle porte les déplacements intra-urbains par de nouveaux aménagements cyclables
- Elle assure les liens de proximité pour les piétons

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 viaires 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

→ UNE VOCATION D'INTERFACE ET DE CONNEXIONS



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
-  Potentiel 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

PERMETTRE À CHACUN DE BIEN SE LOGER EN VILLE

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

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

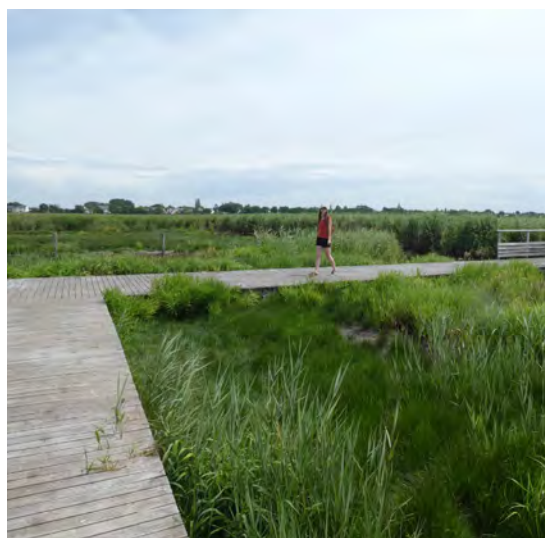
- ↔ Desserte viaire des stationnements
- ↔ Voies de service partagées
- ↔ Liaisons actives piétons - cycles
- ▭ Zones humides
- ▭ Espaces agricoles et trame bocagère
- ▭ Dominante d'habitat
- ▭ Dominante d'activités de service
- ▭ Potentiel équipement



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



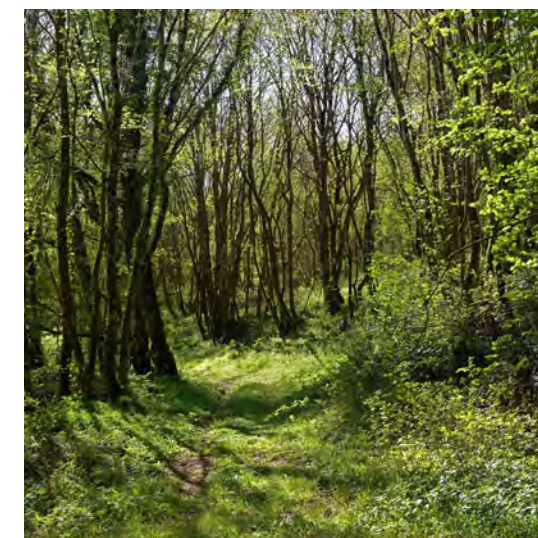
- Ancien jardin clos de murs aux milieux diversifiés, adapté pour faire «l'école dehors»
- Rotule avec le Bois Jauni

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



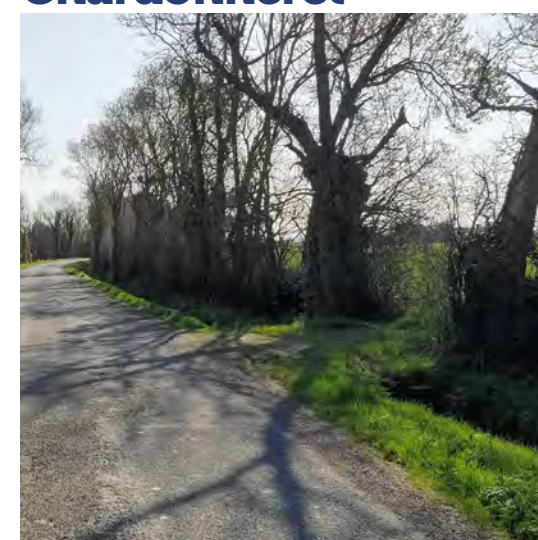
- Espace de maraîchage agro-écologique
- Ceinture de protection en haies bocagères

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 M² 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^{ème} 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