Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20251215-6_2025delib135-DE
Reçu le 16/12/2025

MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉRÉON
Place Maréchal Foch
CS 30217
44156 Ancenis-Saint-Géréon Cedex
T 02 40 83 87 00
mairie@ancenis-saint-gereon.fr

ANCENIS
–SAINT–
GÉRÉON

ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

# DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-135
**Conseil municipal du 15 décembre 2025**

**Le Lundi Quinze Décembre Deux Mil Vingt Cinq à Dix Neuf Heures,** les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

**Présents :** Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL (Arrivée à 20h11), André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI et Nicolas RAYMOND conseillers municipaux.

**Absent(e)s :**

**Excusée(s) :**Fabrice CERISIER, Fanny LE JALLE, Johanna HALLER, Marine MOUTEL-COCHAIS, Katharina THOMAS, Nabil ZEROUAL

**Pouvoirs :** Fabrice CERISIER à Florent CAILLET, Fanny LE JALLE à André-Jean VIEAU, Johanna HALLER à Mireille LOIRAT, Marine MOUTEL-COCHAIS à Rémy ORHON

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33
Date de la convocation : 9 décembre 2025
Date de la publication : 16 décembre 2025

## 2025-135 URBANISME ET AMENAGEMENT – CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DU DOLMEN

**Rapporteur : Bruno DE KERGOMMEAUX**

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon a délibéré en date du 23 septembre 2019 sur la prise en considération d'un projet d'aménagement et sur l'instauration du périmètre d'études au sens de l'article L. 424-1 3° du Code de l'urbanisme.

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon a signé une convention de mandat d'études préalables avec la Société publique locale Loire Atlantique Développement le 26 novembre 2019.

L'ouverture de la concertation règlementaire, actée par délibération en date du 2 mai 2022, a permis d'interroger le public et de l'intégrer à la prise de décision, aussi bien sur la programmation proposée, que sur les scénarios envisagés pour la réalisation de ce nouveau quartier. Le Plan-

Guide ainsi que le bilan de cette première phase de concertation ont été délibérés et validés en conseil municipal le 12 février 2024.

Le 2 avril 2024, le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a validé l'opportunité d'engager la création d'une zone d'aménagement concertée sur la base du plan guide validé. Cette délibération a également permis de valider la mise en place d'une deuxième phase de concertation permettant d'associer les habitants, usagers, occupants du site ainsi que les autres personnes concernées, afin de recueillir leurs avis et de les informer sur les aménagements envisagés pour le quartier.

Le 7 juillet 2025, le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a validé le lancement d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), cette dernière s'étant tenue du 23 septembre au 24 octobre 2025 inclus.

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et suivants, et L311-1 et suivants ;

**VU** le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants ;

**VU** le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé par délibération de Communauté de Communes du Pays d'Ancenis du 28 février 2014 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis approuvé par délibération du conseil municipal le 28 avril 2014, modifié le 22 septembre 2014, le 28 septembre 2015, le 20 juin 2016, le 24 septembre 2018, le 24 février 2020, le 09 juin 2023 et le 19 novembre 2024, ayant fait l'objet d'une révision allégée le 20 juin 2016 et mis à jour le 20 mars 2017 ;

**VU** la délibération n°2024-024 du 12 février 2024 approuvant le Plan-Guide « Aménagement du nouveau quartier de la Gare » ainsi que le bilan de la concertation ;

**VU** la délibération n°2024-056 du 2 avril 2024 définissant les modalités de concertation préalable prévues dans le cadre de la création de la ZAC du Dolmen ;

**VU** l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) reçu le 12 juin 2025 et le mémoire en réponse transmis le 2 juillet 2025 ;

**VU** la délibération n°2025-087 du 7 juillet 2025 fixant les modalités de la participation du public par voie électronique (PPVE) préalable à la création de la ZAC du Dolmen ;

**VU** la synthèse de la participation du public par voie électronique approuvée par délibération n°2025-134 en date du 15 décembre 2025 ;

**VU** le dossier de création de la ZAC du Dolmen, comprenant notamment :

- le plan de situation
- le plan de délimitation
- le rapport de présentation
- le programme de construction
- l'étude d'optimisation de la densité des constructions
- le régime de la Taxe d'Aménagement
- l'étude d'impact, établie conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Pays de la Loire en date du 12 juin 2025
- le mémoire en réponse à cet avis en date du 12 juillet 2025

**CONSIDÉRANT** que le projet vise à reconvertir un vaste secteur de 10 hectares constitué en majorité de friches industrielles, situé entre la gare SNCF et la Loire, afin de créer un quartier mixte associant logements, activités tertiaires et artisanales, équipements publics et parc paysager ;

**CONSIDERANT** que la création de la ZAC constitue l'outil opérationnel permettant la mise en œuvre cohérente et progressive de ce projet d'aménagement ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 25 novembre.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**
Présents ou représentés : 33
Votants : 33
Abstentions : 0
Exprimés : 33
Pour : 33
Contre : 0

**APPROUVE** le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Dolmen, tel qu'annexé à la présente délibération.

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à la présente délibération, à mettre en œuvre les mesures de publicité réglementaires et à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à sa bonne exécution.

**POUR EXTRAIT,**

Le Maire,
**Rémy ORHON**

MAIRIE D'ANCENIS-SAINT-GEREON (LOIRE-ATLANTIQUE)

**Les secrétaires de séance,**
Carine MATHIEU

Camille FRESNEAU

Nicolas RAYMOND

MAIRIE D'ANCENIS-SAINT-GEREON (LOIRE-ATLANTIQUE)

Publication sur le site internet le : 16 DEC. 2025
Transmission au contrôle de légalité le :

*Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.*

# DOSSIER DE CREATION
# ZAC DU DOLMEN

*Ancenis-Saint-Géréon*

## ANNEXE
## ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS

# SOMMAIRE

**SOMMAIRE** 2

**CONTEXTE DE L'ETUDE** 3
Cadre législatif 4
Documents cadres 5
Localisation du projet et enjeux d'inscription urbaine 9
Description du site et enjeux spécifiques au secteur de projet 12

**L'OPTIMISATION DE LA DENSITE** 15
Principes d'optimisation de la densité 16
La méthode : une optimisation réalisée par itérations 18
Compatibilité avec les objectifs de densité des documents cadres 22

**CONCLUSIONS DE L'ETUDE ET DESCRIPTION DE LA FAÇON DONT IL EN EST TENU COMPTE** 24

# CONTEXTE DE L'ETUDE

La première section vise à préciser les enjeux de l'étude d'optimisation de la densité des constructions du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Pierre Couvretière à Ancenis-Saint-Géréon.

*Figure 1 Un site industriel entre le centre ancien, la gare et la Loire*

# *Cadre législatif*

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience », a introduit un objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser pour les opérations et actions d'aménagement visées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'article L300-1-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

*« Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :*

*[…]*

*2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. […]. »*

Par ailleurs, l'article R122-5 du Code de l'Environnement précise que :

*« […]*

*VII. - Pour les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend en outre :*

*1° Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;*

*2° Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.*

*[…] »*

La présente étude d'optimisation de la densité des constructions du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Dolmen repose sur l'élaboration préalable par la ville d'Ancenis d'un plan-guide entre 2021 et 2023, qui a notamment permis d'évaluer les capacités du secteur au regard des sensibilités environnementales et paysagères.

***Ce travail préparatoire a donné lieu à la production d'illustrations dont certaines étayent l'argumentaire du présent dossier de création de ZAC. Quelques vues présentent ainsi des exemples d'implantation et de gabarit, fournies à titre indicatif. Si elles ont permis d'ébaucher le dimensionnement du programme ainsi que les orientations permettant d'assurer l'optimisation de la densité des constructions, ces illustrations des principes de la ZAC ne préjugent pas des aménagements qui seront finalement réalisés. Ceux-ci seront cadrés par le futur dossier de réalisation de ZAC.***

# *Documents cadres*

## *Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis*

En application de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de ZAC doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014. Le SCoT est actuellement en cours de révision.

Par délibération du 19 décembre 2019, le conseil communautaire a prescrit la révision générale de ce document. Dans le contexte de rédaction du présent dossier de création, le projet de SCoT n'a pas été communiqué, au-delà de pièces provisoires (diagnostic et Projet d'Aménagement Stratégique). La révision n'étant pas assez mature, le document de référence reste le SCoT approuvé le 28 février 2014.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT énonce les objectifs suivants :

*« **MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR LE DEVELOPPEMENT URBAIN***

*REQUALIFIER ET DENSIFIER LES ESPACES RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES*

- *La définition d'objectifs en surface et en densité*

*Sur l'ensemble du Pays d'Ancenis, la densité moyenne observée pour le développement urbain résidentiel est estimée à 11 logements par hectare.*

*Le SCoT affiche pour objectif d'augmenter cette densité moyenne à 18 logements par hectare à l'échelle du SCOT, en adaptant cette densité moyenne à la vocation des différentes entités urbaines (pôles, bourgs…).*

***Une densité minimale de 12 logements par hectare devra être respectée par les communes.***

- *L'intensification urbaine autour des gares et des centralités*

*Les gares, au nombre de 4 sur le territoire (plus la gare d'Ingrandes située hors territoire mais en contact direct), bien que souvent concernées par des périmètres de prévention des risques d'inondation, présentent des enjeux majeurs en termes de développement urbain.* ***Les potentiels de développement, situés à proximité sans être directement contigus, doivent être optimisés (dents creuses, îlots mutables) grâce à la mise en place de densités urbaines de logements plus importantes que sur le reste des communes concernées. »***

Il définit une armature territoriale au sein de laquelle Ancenis-Saint-Géréon occupe le rôle de « pôle d'équilibre principal ».

Au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT projette les objectifs suivants :

« Le SCoT affirme le principe de l'implantation préférentielle des projets dans l'enveloppe urbaine. Aussi, pour l'habitat, il retient un objectif de renouvellement urbain de **35%**. […] Pour l'économie, compte tenu de la disparité des projets pouvant être accueillis et de l'hétérogénéité des disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine, l'objectif de renouvellement urbain est fixé à **30%**.[…]

Dans les opérations nouvelles d'habitat, qu'il s'agisse d'opération en extension ou en comblement de l'enveloppe urbaine, dès lors qu'elles revêtent une taille suffisante, le SCoT impose une densité minimale à respecter à l'échelle de l'ilot. »

Cette densité minimale est indiquée comme étant de 25 à **30 logements par hectare**.

*« Les densités des secteurs situés dans les centralités (telles que définies dans le Document d'Aménagement Commercial), où à proximité des réseaux de transports collectifs structurants (gare TER, arrêts LILA) devront être* ***plus élevées que sur le reste de la commune*** *(sous réserve de prise en compte des contraintes et des risques). »*

*« Les PLU des communes concernées par une desserte ferroviaire (notamment Ancenis) favoriseront la densification autour de leur gare et ménageront les possibilités de mutabilité des quartiers avoisinants le cas échéant en prenant en compte la gestion des risques (inondation notamment).*

*En cas de projet sur les secteurs situés à proximité des gares, la mixité urbaine devra systématiquement être recherchée (logements, activités, services, espace public…). »*

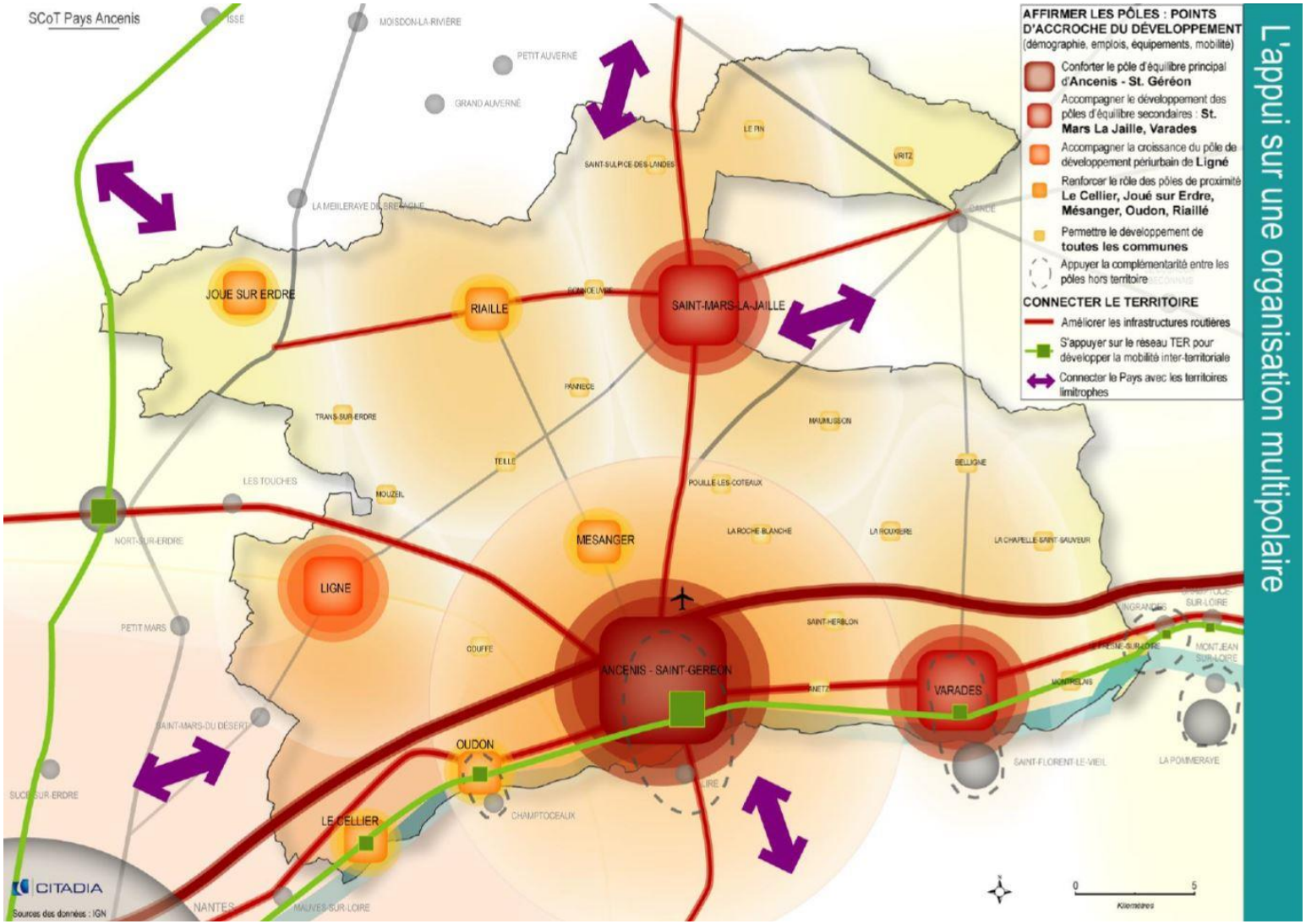



*Figure 2 Armature territoriale / Extrait du PADD du SCoT du Pays d'Ancenis*

## *Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes du Pays d'Ancenis*

Les ZAC n'ont pas d'obligation de compatibilité directe vis-à-vis des PLH.

Ce document décline les orientations du SCoT et précise les objectifs de production de logements sur une durée de six ans. En l'occurrence, il est attendu une production de près de 600 logements sur Ancenis-Saint-Géréon, soit près de 20% de la production du territoire intercommunal.

Au sein de cette programmation, une part de la programmation a pour objet l'atteinte d'objectifs de mixité sociale, qui contribueront à l'atteinte des objectifs du secteur centre.

**CHIFFRES CLÉS**
(Source : INSEE, Recensement de la population 2017 / CEREMA, synthèse communale la vacance 2020)

| | Ancenis-Saint-Géréon | | Secteur Centre | | COMPA | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Population** | **10802** | | **22405** | | **64242** | |
| Taux d'évolution annuel | 1,0% | | 0,9% | | 0,8% | |
| Indice de jeunesse | 0,90 | | 1,21 | | 1,36 | |
| **Nombre de logements** | **5400** | | **10099** | | **29996** | |
| Résidences principales | 4928 | 91% | 9309 | 92% | 26777 | 89% |
| Résidences secondaires | 131 | 2% | 210 | 2% | 895 | 3% |
| Logements vacants | 341 | 6% | 580 | 6% | 2325 | 8% |
| *dont logements vacants > 3 ans* | *119* | *2,1%* | *208* | *2,1%* | *928* | *4,3%* |
| **Statuts d'occupation** | | | | | | |
| Propriétaires | 2789 | 57% | 6274 | 68% | 19795 | 75% |
| Locataires du parc privé | 1142 | 23% | 1859 | 20% | 4814 | 18% |
| Locataires du parc social | 940 | 19% | 1090 | 12% | 1914 | 7% |

**OBJECTIFS DU PLH 2023-2029**

| | Ancenis-Saint-Géréon | Secteur Centre | | COMPA | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Production de logements sur 6 ans** | **600** | **1115** | | **3135** | |
| **Dont production de logements aidés** | Pas de déclinaison des logements aidés à l'échelle communale | **390** | **35%** | **1097** | **35%** |
| *Logements locatifs aidés* | | *279* | *25%* | *784* | *25%* |
| *Logements accession aidée* | | *112* | *10%* | *314* | *10%* |

*Figure 3 Objectifs de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon / Extrait du programme d'actions territorialisé du PLH de la communauté de communes du Pays d'Ancenis*

## *Plan Local d'Urbanisme*

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU énonce les objectifs suivants :

*« D'une façon générale sur le territoire Ancenien :*

*- favoriser en priorité le développement urbain au sein de l'enveloppe agglomérée (rocade),*

*- stopper l'étalement urbain, contenir strictement le développement de l'ensemble des hameaux, préserver les unités agricoles, plus particulièrement au Nord-Ouest en tant que coupure d'urbanisation avec Mésanger,*

*- identifier les secteurs le développement potentiels à long, voire très long terme, et préparer ainsi la reconquête des "anciennes places fortes industrielles (voir Titre 5.2). »*

*« Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité.*

*D'une façon générale, hors PPRi :*

*- rompre avec la logique exclusive d'étalement urbain : une densité moyenne minimale de 30 logements / ha (sur l'ensemble de la commune) pour répondre aux enjeux d'économie de l'espace.*

*- rechercher la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers à travers les programmes de logements et d'offres d'équipements et de services. »*

# *Localisation du projet et enjeux d'inscription urbaine*

*Les premières activités industrielles s'insérant sur le socle rocheux aux abords de la gare*

*La gare permettant une accroche avec les métropoles nantaise et angevine*

## *L'histoire industrielle d'un site en bord de Loire*

La ville d'Ancenis s'est installée initialement sur un promontoire rocheux formant une île face à la Loire et était entourée par une boire sur l'emplacement actuel du boulevard Léon Séché.
Le secteur d'étude s'insère alors historiquement sur le sol alluvionnaire du lit majeur de la Loire.
Avec la gare, positionnée sur le socle rocheux au nord du site d'étude depuis 1851, une activité industrielle s'est développée rapidement à proximité du centre-ville.

**Enjeux induits :**

- **Préservation de cette identité industrielle** (préservation d'activité industrielle existante (ex. usine Braud) et étude des potentiels de réhabilitation de bâtiment industriel existant (Bol d'Argent)
- **Reconnexion à la Loire**
  - Mise en scène du sol historique (dolmen de la Pierre Couvretière, …)
  - Amélioration de l'accès à la Loire

## *A la croisée de tous les flux (entre proche et lointain, entre centralité et périphérie)*

UN « QUARTIER DE LA GARE » ENTRE DEUX METROPOLES

Les axes entourant le quartier contribuent à la position stratégique de ce lieu, à la croisée d'espaces clés de la ville d'Ancenis quartier et de flux connectant la Ville au grand territoire. En étant desservi par le train, le secteur de projet se situe sur une position stratégique entre les métropoles de Nantes et d'Angers. En parallèle, le projet de RER métropolitain engendrera une augmentation de la fréquentation de la gare ainsi qu'une évolution des accès.

**Enjeux induits :**

- **Une programmation adaptée avec** :
  - la création de logements permettant l'accueil d'une population diversifiée (notamment les ménages avec des actifs travaillant sur les métropoles d'Angers et Nantes)
  - le confortement de la gare par de nouveaux bureaux et services à proximité,
- **L'aménagement de liaisons et d'espaces publics structurants se greffant à la gare**

## État initial : Niveau d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres - indicateur Lden (24h), à 2m de hauteur

LAD - Projet d'aménagement « Quartier Gare » - Étude Acoustique
commune d'Ancenis-Saint-Géréon (44)

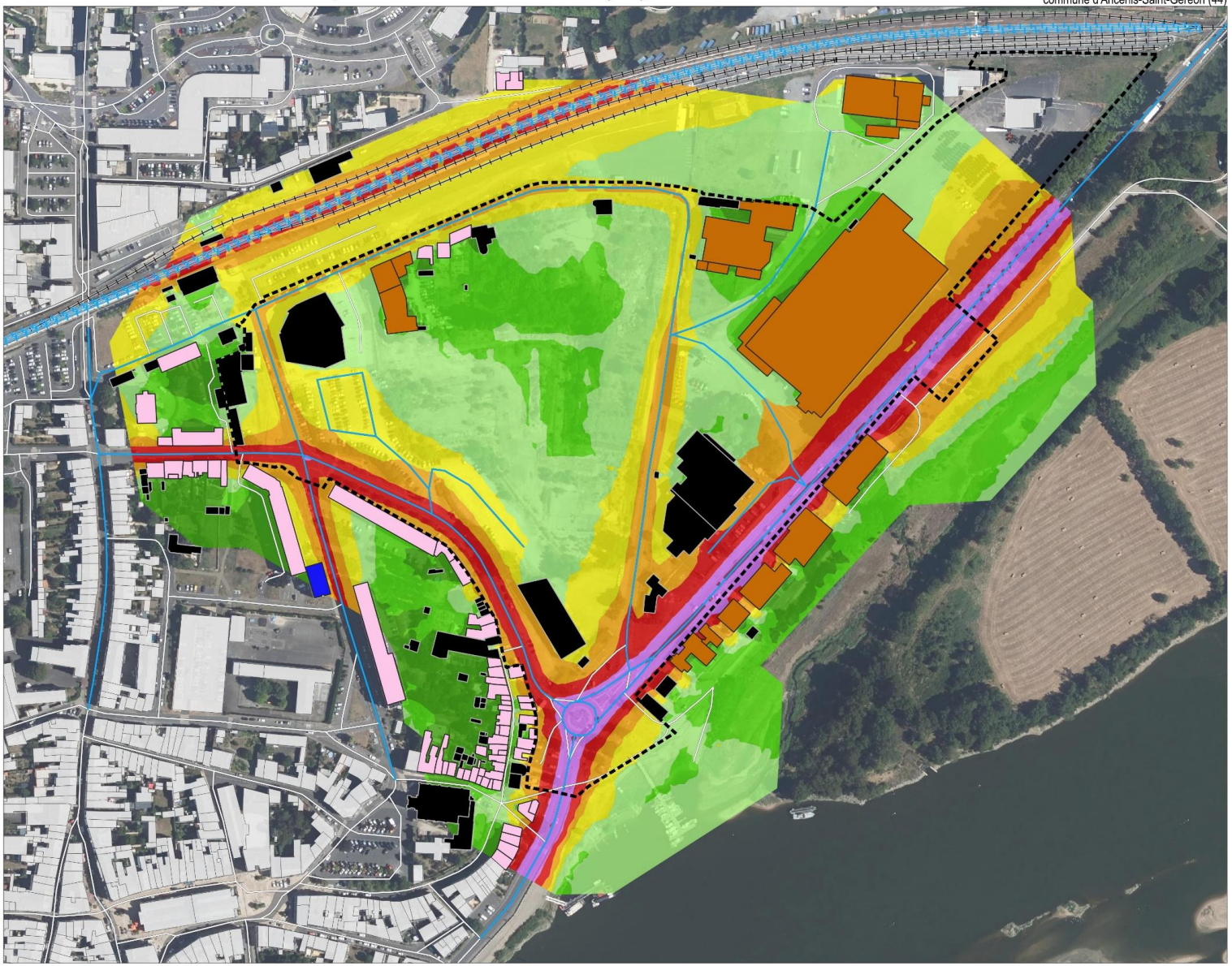
Zone d'étude
Routes existantes
Routes simulées
Voies ferrées existantes
Voies ferrées simulées

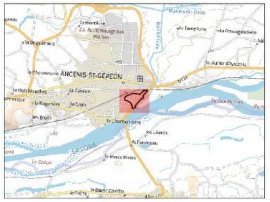
**Bâtiments existants**

Logement
Bureau
Bâtiment industriel ou agricole
Autre bâtiment
Bâti indifférencié

**Niveaux sonores Lden en dB(A)**

< 45
[45 - 50[
[50 - 55[
[55 - 60[
[60 - 65[
[65 - 70[
[70 - 75[
>= 75






Loire-Atlantique développement | sce | Auteur : ACE | Date : 08/04/2025 | 241171_Ancenis_acoustique.qgz | Sources : IGN - BD TOPO / BD ORTHO, SCE

1:2 500
Format A3

0 50 100 m

UNE CENTRALITE DE LA COMPA

Le secteur de projet s'insère le long d'axes routiers reconnectant le territoire au reste de la COMPA (notamment la RD923 se connectant avec la RD 723 et l'A11) et la commune d'Ancenis-Saint-Géréon constitue un pôle d'emplois important. Ancenis retient plus de la moitié de ses actifs, qui habitent et travaillent sur la même commune.

**Enjeux induits**

- Le dimensionnement des espaces publics pour répondre à cette situation de centralité,
- Une offre de logements adaptés aux actifs du bassin d'emploi d'Ancenis,
- Le confortement du pôle d'équipement existant autour du cinéma,
- La prise en compte des nuisances engendrés par les infrastructures voisines.

« TOUT CONTRE » LE CENTRE-ANCIEN

Avec le boulevard Léon Séché pour seule limite entre le centre ancien et la friche industrielle, les nombreuses vues sur le clocher rappellent la proximité immédiate avec le centre-ville. L'enjeu de retrouver des liens facilités avec le cœur actif historique est alors considérable.

**Enjeux induits :**

- La requalification de la couture (boulevard Léon Séché) entre le centre ancien et le quartier,
- La mise en scène de l'entrée de ville,
- La préservation des alignements d'arbres structurants,
- La requalification du boulevard des Alliés.

UNE ACCROCHE SUR LES ITINERAIRES LIGERIENS

Avec sa proximité avec la Loire, le secteur de la Gare bénéficie d'une visibilité importante pour les flux touristiques bordant le sud du site. En plus d'offrir des liaisons pour les usagers du centre-ville, le secteur de la gare pourrait alors également constituer une halte pour ces voyageurs.

**Enjeux induits**

- La programmation de services répondant aux besoins des cyclotouristes,
- Le prolongement des liaisons douces au sein du quartier ainsi qu'entre la Loire et la gare.

## *Un quartier où cohabitent petites et grandes dimensions*

En raison de son histoire, de son positionnement à l'interface de différents flux, le secteur de la gare est constitué d'une multitude d'entités aux échelles variées :

- De grandes emprises industrielles avec leurs remblais et leurs locaux,
- Le tissu du faubourg ancien avec des maisons mitoyennes et des jardinets reprenant le terrain naturel,
- Des immeubles de logements collectifs, …

Le quartier de la ZAC devra donc constituer un canevas permettant de relier et retrouver une harmonie entre ces formes urbaines variées, au rapport différencié à l'espace public.

**Enjeux induits**

- La transition entre des formes urbaines et typologies d'habitat contrastées
- Un rapport à l'espace public diversifié.

*Le boulevard des Alliés entre le quartier et la Loire, une entrée de ville et de quartier*

*Des vues sur le centre ancien, des hangars et friches à proximité du dolmen de la Pierre Couvretière*

# *Description du site et enjeux spécifiques au secteur de projet*

*Un pôle d'équipement existant à conforter au contact de la gare*

## *Faire interagir la Loire, la Gare et le centre ancien*

La Loire, la Gare, le secteur industriel et le centre ancien sont proches les uns des autres mais ne communiquent pas. La friche et ses grandes dimensions ainsi que l'occupation industrielle dans le passé ont mis à distance ces différentes polarités. Afin de les reconnecter entre elles, le secteur de projet devra permettre aux « couleurs » de chacune de ces polarités d'infuser dans la future ZAC afin de les reconnecter et de proposer un quartier tirant profit de cette singularité pour créer de la mixité.

**Enjeux induits**

- La mise en scène des perspectives vers le centre ancien et la Loire
- L'aménagement de liaisons douces adaptées dans le quartier et sur les lisières
- La requalification des espaces publics en lisière (aménagement paysager, liaison douce)
- L'intégration des nuisances sonores (vis-à-vis des voies ferrées et du boulevard des Alliés) dans la programmation et les formes urbaines
- La mixité programmatique pour proposer un quartier vivant

*Le dolmen de la Pierre Couvretière, fragment des entités paysagères à reconnecter*

## *Reconnecter les entités paysagères et retrouver l'ambiance insulaire*

Suite à l'industrialisation du quartier, le site d'étude a été en grande partie minéralisé. En revanche, quelques entités « végétalisées » et déconnectées persistent.

**Enjeux induits**

- La réouverture d'un foncier actuellement en friche (continuités douces et paysagères)
- La mise en valeur de l'héritage du site (dolmen de la Pierre Couvretière, de l'ancienne douve sur l'emprise de l'actuel boulevard Léon Séché),
- Le confortement de la végétalisation
- La gestion intégrée des eaux pluviales sur les sols
- La désimperméabilisation des sols
- Le confortement de la biodiversité de bord de Loire (présence ténue sur site du fait de l'industrialisation et de l'imperméabilisation passée des sols)

## Enjeux

Aménagement du quartier de la gare
Commune de Ancenis-Saint-Géréon

Zone d'étude

**Faune**

**Mammifères**

- LG Lapin de garenne

**Oiseaux**

- CJ Cisticole des joncs*
- CE Chardonneret élégant*
- HF Hirondelle de fenêtre*
- SC Serin cini*

**Reptiles**

- LR Lézard à deux raies*
- LM Lézard des murailles*
- CH Couleuvre helvétique*
- CV Couleuvre vipérine*

**Amphibiens**

- TP Triton palmé*
- GV Grenouille verte*

**Habitats/Haies**

- Arbres à cavités
- Alignement d'arbres horticoles
- Haie arbustive haute
- Haie multi-strates

**Habitats**

- Eaux mésotrophes
- Pelouses à orpins
- Terrains en friche
- Fourrés médio-européens sur sol fertile

*espèces protégées

Ancenis-Saint-Géréon

Loire-Atlantique développement

sce

Auteur : MTR | Date : 26/03/2025 | 241171_ancenis_gare_projet.qgz | Sources : IGN BDORTHO, SCE, Masterplan

1:2 500
Format A3

0 50 100 m

## *Répondre au tissu du faubourg et se connecter au centre-ville par les vues*

Le quartier est bordé par des lieux classés au patrimoine français, le château, la douvelière, l'église Saint Pierre ou encore le dolmen de la Pierre Couvretière.

Des séquences de maisons de faubourg ou des bâtiments hérités du passé industriel sont encore présents sur le site.

**Enjeux induits :**

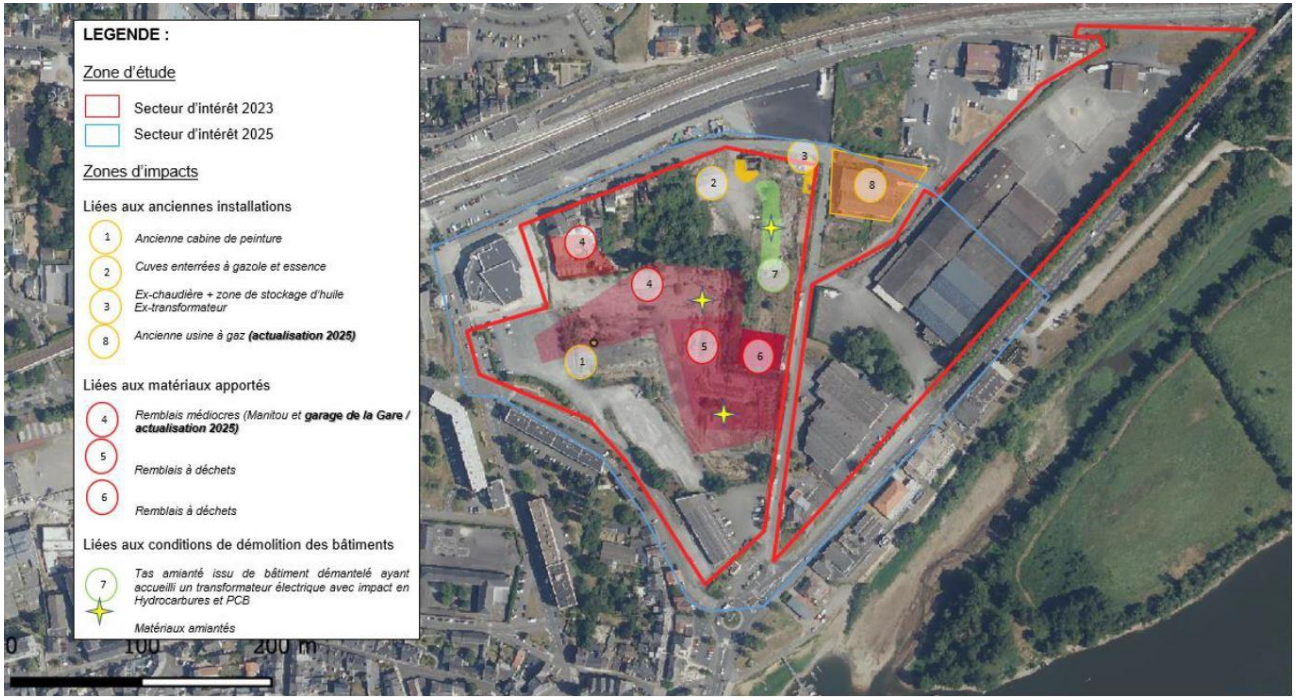
- La préservation des séquences de faubourg
- La préservation du petit patrimoine industriel (Bol d'argent, façade de l'ancienne usine Manitou, ...)
- La mise en scène des vues sur le bosquet de la Pierre Couvretière, sur le clocher de l'église, ...

## *Prendre en compte la nature du sol et la présence de pollution*

Pour répondre à l'extension des industries s'étant installées dans la deuxième moitié du XIXème siècle, les prairies inondables ont été comblées. Les remblais effectués ont été en partie réalisés avec du sable de la Loire mais également avec des remblais de mauvaise qualité (déchets,...). C'est sur ce sol nouveau que l'activité industrielle s'est poursuivie pendant plus d'un siècle et a participé au développement économique de la ville d'Ancenis.

Avec l'évolution de l'activité industrielle, les activités des usines ont progressivement quitté le site à la fin du XXème siècle. Leurs bâtiments ont, en grande partie, été déconstruits. Le sol connait ainsi des qualités hétérogènes :

- Des sables de Loire de bonne qualité le long du boulevard Léon Séché, enfouis sous des revêtements imperméables
- Des jardins et sols originels (not. aux abords de la Pierre Couvretière)
- Des dépôts amiantés et des pollutions ponctuelles concentrées à extraire et dépolluer
- Des remblais de mauvaise qualité en cœur de site, nécessitant d'adapter usages et gestion de l'eau




Le projet devra alors intégrer cette contrainte spécifique pour accueillir de nouvelles fonctions et améliorera la fonctionnalité écologique des sols

**Enjeux induits** :

- L'adaptation des modes de gestion de l'eau et des usages à la nature des sols,
- La dépollution des concentrations ponctuelles et des dépôts amiantés
- L'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols

# L'OPTIMISATION DE LA DENSITE

La première section a exposé les principaux enjeux du site et des abords. Dans une logique d'évitement, la faisabilité d'une opération a été étudiée afin de ne pas engendrer d'impact notable et d'engager une régénération du site au sol partiellement altéré par les anciennes occupations et évolutions du site.

La présente section précise la manière dont les objectifs de densité ont été conciliés avec les sensibilités du site étudié.

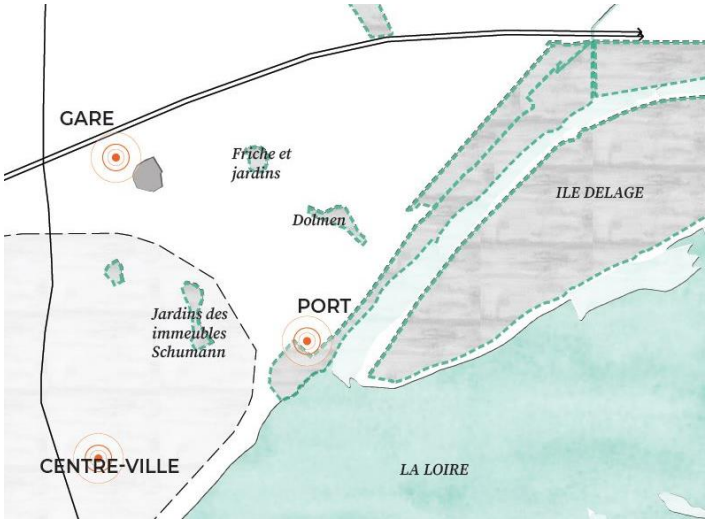
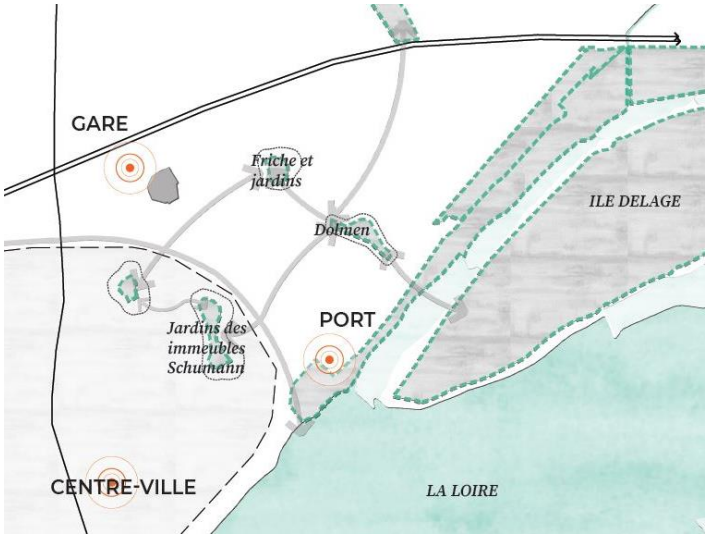



*Figure 4 Une continuité écologique à soigner par le projet*



# *Principes d'optimisation de la densité*

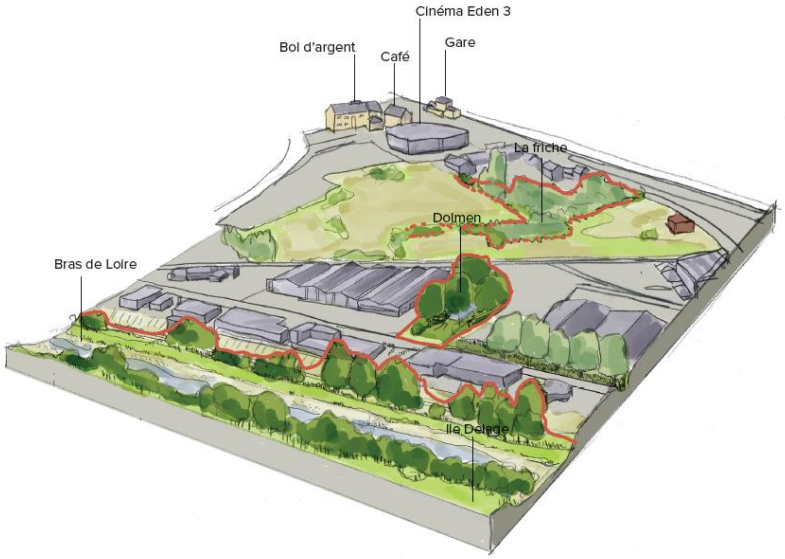
## *Eviter les impacts environnementaux pour tenir compte des enjeux de préservation de la biodiversité*

Après un travail d'inventaire et l'identification des sensibilités environnementales, l'assiette du projet a été dessinée en évitant les principaux espaces à enjeux. Aucune zone humide n'a été recensée mais les abords du dolmen de la Pierre Couvretière abrite des espèces protégées : le triton palmé et la grenouille verte. La friche présente des intérêts contrastés, liés à la présence de végétatation. Le projet s'appuie sur les espaces les plus « riches » du point de vue de la biodiversité et les fait entrer en résonance au moyen du généreux parc de la Boire.

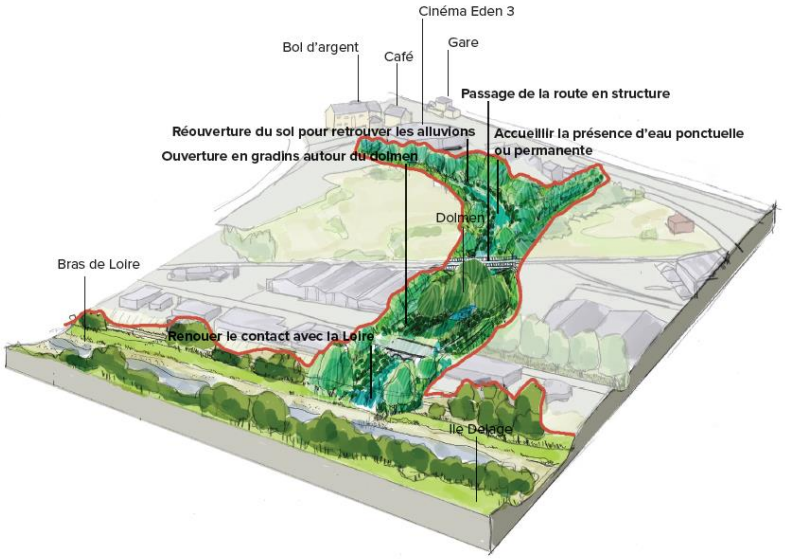
La désimperméabilisation des sols sains ainsi que la végétalisation du site permettra d'améliorer les fonctionnalités écologiques d'un sol altéré par les activités industrielles successives des dernières décennies. De même, du fait de la proximité de la Loire, de l'hétérogénéité de la qualité des sols, le projet cherche à mutualiser le stationnement en ouvrage en évitant les ouvrages souterrains, qui entraineraient d'importants déplacements de terre.

Afin de pouvoir ménager la biodiversité et d'améliorer de manière substantielle la qualité des sols par leur réouverture, la ZAC projette des espaces publics généreux et plantés : le parc de la Boire, des boulevards requalifiés mais aussi des cœurs d'îlot apaisés et végétalisés.

De ce fait, l'emprise des îlots est limitée et la recherche de densité doit être conciliée avec la qualité écologique attendue du projet.




**EXISTANT**
La friche, le dolmen, le bras de Loire, l'île Delage : des entités à remettre en lien




**EXEMPLE D'ANÉMAGEMENT**
Retrouver le sol alluvionnaire, donner de l'épaisseur autour du dolmen, trouver des continuités entre les entités

*Figure 5 Illustration d'un exemple de traduction des principes de la ZAC*

## *Dégager des espaces publics généreux en relation avec la gare, le centre ancien et la Loire*

En complément de la préservation des traces ténues de biodiversité sur site, la générosité des espaces publics s'explique également par la réponse à plusieurs enjeux :

- la reconnexion à la Loire,
- l'aménagement de liaisons et d'espaces publics structurants se greffant à la gare,
- le dimensionnement des espaces publics pour répondre à cette situation de centralité,
- le confortement du pôle d'équipement existant autour du cinéma,
- la prise en compte des nuisances engendrés par les infrastructures voisines,
- la mise en scène de l'entrée de ville,
- la préservation des alignements d'arbres structurants,
- la mise en scène des vues sur le bosquet du dolmen de la Pierre Couvretière, sur le clocher de l'église.

Le scénario retenu, baptisé « Ondes » repose ainsi sur une trame paysagère

- cadrant des vues sur le centre ancien (avenue de la Bataille de la Marne redressée, requalification du boulevard des Alliés)
- mettant en exergue des espaces publics structurants aux abords de la gare et du giratoire de la « Mouette »
- offrant un parc de grande envergure apaisé.

### *Réduire l'exposition aux nuisances générées par la proximité d'équipements structurants et d'un site industriel*

La proximité du boulevard des Alliés, axe de transit au sud du site, ainsi que des voies ferrées, engendre des nuisances acoustiques. Le dessin des îlots, par un recul minimal vis-à-vis de ces axes, permet de limiter l'exposition du projet au bruit.

De même, en lisière nord-est, le site industriel Braud et la future usine d'eau génèreront des nuisances de par leur activité et les circulations induites.

### *Mettre le collectif au cœur du projet tout en engageant la différenciation des typologies*

La volonté de libérer autant que possible le sol et de maîtriser l'emprise des constructions amène à questionner la mutualisation des accès, des locaux techniques, etc. La forme du collectif devient une réponse à cet enjeu de mutualisation. Le projet plébiscite ainsi cette typologie tout en enjoignant à l'adapter aux gabarits présents aux abords de chaque îlot.

Les constructions futures devront ainsi présenter une diversité de hauteurs et de gabarits, ajustés selon leur contexte spécifique d'implantation, afin de créer un rythme perceptible depuis l'espace public et travailler les transitions volumétriques avec l'existant. En particulier, la conservation de tissu de faubourg au nord du site, la proximité de l'habitat ancien de la rue des Pêcheurs au sud et de la longiligne résidence Schumann devront être pris en compte.

# *La méthode : une optimisation réalisée par itérations*

## *L'hypothèse de base : le scénario « Ondes »*

Les principes d'optimisation ont été discuté à travers différents scénarios. L'optique retenue a été celle du scénario « Ondes », décrit ici.

Les principes d'aménagement du quartier s'appuient sur des axes existants (l'avenue de la Libération et le boulevard Léon Séché) qui, à l'image d'ondes, se diffuseront dans le quartier. Ces deux « ondes-mères » sont réaménagées.

- Le boulevard Léon Séché est requalifié et constitue une première trame paysagère structurante pour le quartier. La rue est bordée d'un aménagement avec une forte présence végétale et des sols désimperméabilisés pour favoriser une gestion des eaux pluviales en surface.
- L'avenue de la Libération est prolongée pour reconnecter la gare au boulevard Léon Séché et, ouvrir des vues vers les bords de Loire.

Une troisième onde s'ajoute à ces deux premières. Il s'agit du parc linéaire de la Boire. Il offre une trame paysagère végétalisée reconnectant la gare, les abords du dolmen de la Pierre Couvretière et la Loire. Il devient également l'appui de liaisons douces apaisées et un aménagement préservant l'habitat d'espèces recensées.

Les façades actives du quartier se structurent en périphérie du site, aux abords des deux premières ondes et plus particulièrement le long de l'avenue de la Libération. L'habitat se recentre davantage sur le cœur apaisé du quartier. Les formes urbaines sont graduellement plus denses en se rapprochant de la gare.

Les stationnements sont majoritairement gérés en rez-de-chaussée des opérations.

Le boulevard des Alliés est requalifié (confortement du végétal et aménagement des liaisons douces). Il se reconnecte au quartier au niveau du boulevard Léon Séché et de l'avenue de la Libération prolongée. L'avenue de la Marne est dévoyée afin de simplifier le carrefour situé à proximité du quartier des Pêcheurs et d'ouvrir une perspective cadrant le centre ancien.

*Figure 6 Illustration des gabarits de la première hypothèse de travail éprouvée*

Sur un périmètre opérationnel de près de 8,4 ha (incluant tous les espaces publics au sein de l'opération), la densité était proche de 45 lgt / ha.

| | LOGEMENTS | | AUTRES SURFACES DE PLANCHER | |
|---|---|---|---|---|
| | Surface de plancher (m²) | Nombre(lgt) | Activités (m²) | Equipements (m²) |
| **Ondes V1** | 24 000 | 380 | 6 600 | 2 000 |

## *Première itération :*

Le travail du scénario a été affiné afin d'optimiser la densité tout en tenant compte des caractéristiques de son contexte :

- 1 : Davantage de porosité sur le boulevard Léon Séché

  Le rythme des constructions sur le boulevard a été retravaillé afin de réduire les vis-à-vis avec la résidence Schumann et améliorer la porosité de l'îlot. Ce travail a engendré une réduction de la densité sur ce linéaire, reportée sur les îlots alentours

- 2 : L'accueil d'un équipement administratif

  Aux abords de la gare, l'implantation d'un équipement administratif a été envisagée, amenant à considérer une hausse des besoins de surface à des fins d'équipement (hors équipement technique)

- 3 : Recherche de davantage de mutualisation du stationnement.

  Là où le scénario initial reposait sur un principe de rez-de-chaussée stationnés associés à un ouvrage déporté, commun à plusieurs îlots, l'itération ajoute un principe la mutualisation du stationnement sur plusieurs îlots, en complément d'une offre déportée. Cette évolution permet de réduire l'importance des rez-de-chaussée stationnés et d'augmenter la capacité d'accueil du site.

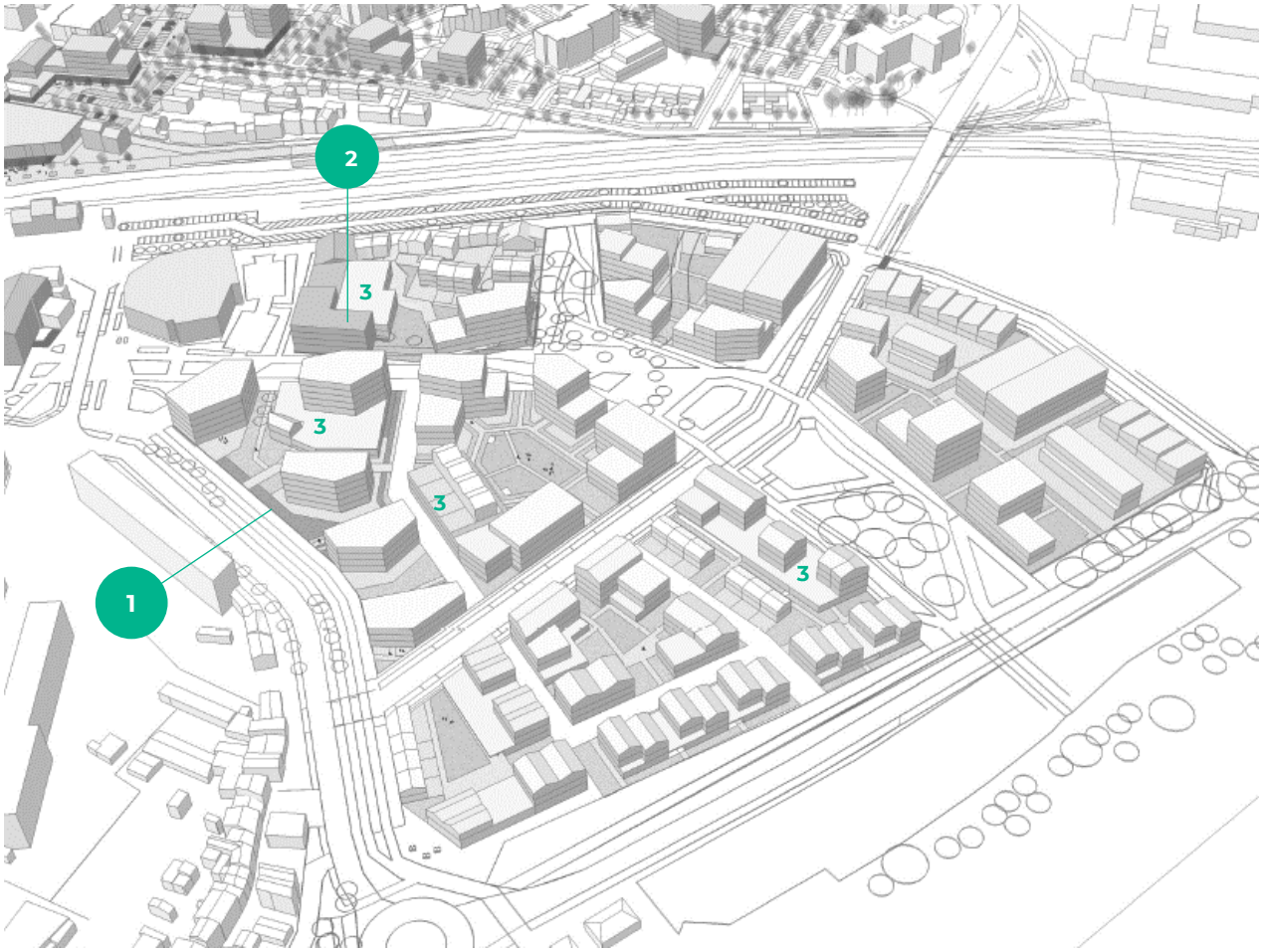



*Figure 7 Illustration des gabarits issus de la première itération*

Sur un périmètre opérationnel de près de 8,4 ha (incluant tous les espaces publics au sein de l'opération), la densité était proche de 50 lgt / ha.

| | LOGEMENTS | | AUTRES SURFACES DE PLANCHER | |
|---|---|---|---|---|
| | Surface de plancher ($m^2$) | Nombre(lgt) | Activités ($m^2$) | Equipements ($m^2$) |
| **Ondes V2** | 26 400 | 420 | 6 000 | 3 400 |

## *Seconde itération :*

Une seconde itération a permis d'agréger plusieurs évolutions de la conception des principes de la ZAC :

- 1 : Une offre tertiaire renforcée aux abords de la gare

  La volonté d'augmenter de manière significative la surface destinée à des activités tertiaires aux abords de la gare amène à considérer des gabarits élancés mutualisant le stationnement.

- 2 : L'abandon du projet d'équipement administratif envisagé

  En parallèle, les besoins programmatiques ont évolué ; l'équipement administratif envisagé lors de la précédente itération a été finalement retiré de la programmation au profit de l'augmentation de l'offre résidentielle

- 3 : Meilleure prise en compte des générateurs de nuisances acoustiques

  Le long du boulevard des Alliés et le long de la voie ferrée, les implantations ont été retravaillées afin d'opposer des socles d'activités non sensibles (stationnement notamment) face aux sources de bruit et, ainsi, dégager des cœurs d'opération apaisés. De même, les nouvelles implantations permettent d'offrir une seconde orientation aux constructions bordant le boulevard des Alliés, vers le parc ou le cœur d'îlot planté.

- 4 : Meilleure connaissance des sols

  Ponctuellement, sur d'anciens remblais identifiés comme étant des sols de mauvaise qualité, les usages ont été adaptés de manière à mettre à distance les logements du sol, au moyen de rdc techniques (stationnement, locaux techniques).

- 5 : Davantage de vues ouvertes sur le parc et sur la Loire

  Conjointement à l'augmentation de la surface tertiaire aux abords de la gare, il a été choisi de conforter l' « onde » intermédiaire, à savoir le parc de la Boire. Ce confortement passe par une augmentation des hauteurs à ses abords, ce qui permet d'offrir davantage de vues sur le parc ainsi que sur la Loire.

- Une recherche de davantage de mutualisation

  L'augmentation des besoins de surfaces tertiaires combinée à la recherche d'augmentation de la densité a engendré la modification des typologies en confortant le rôle du logement collectif, permettant de mutualiser davantage les locaux accessoires des logements et de limiter ainsi l'emprise au sol du projet.

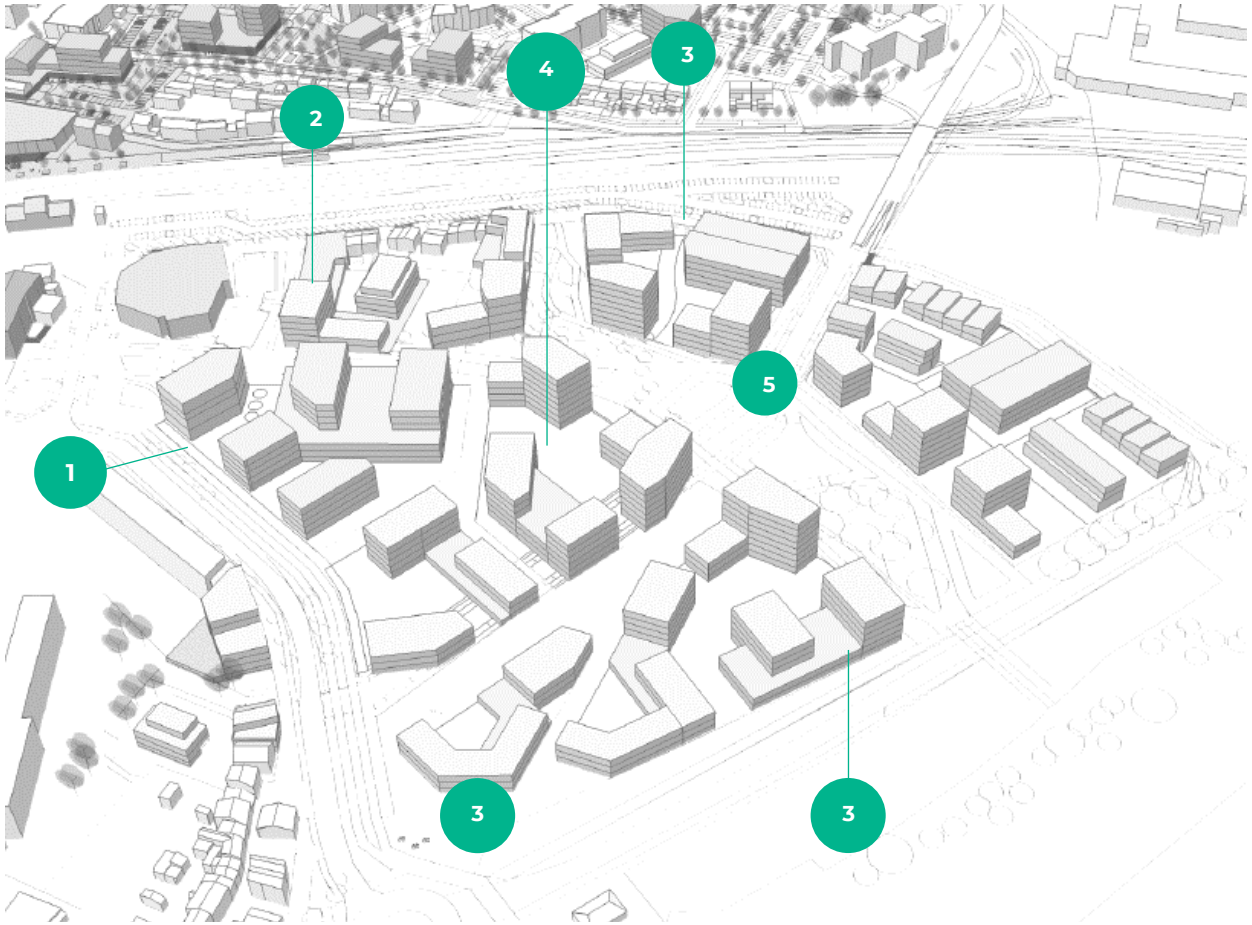


*Figure 8 Illustration des gabarits issus de la seconde itération*

Sur un périmètre opérationnel de près de 8,4 ha (incluant tous les espaces publics au sein de l'opération), la densité est proche de 60 lgt / ha.

| | LOGEMENTS | | AUTRES SURFACES DE PLANCHER | |
|---|---|---|---|---|
| | Surface de plancher ($m^2$) | Nombre(lgt) | Activités ($m^2$) | Equipements ($m^2$) |
| **Ondes V3** | 31 200 | 520 | 9 500 | 2 000 |

Le programme prévisionnel des constructions, déduit de l'étude d'optimisation des constructions, projette l'installation :

- de près de 300 – 350 logements en phase 1 et de près de 200 – 250 logements en phase 2,
- de près de 9 500 $m^2$ de surface de plancher à des fins d'activités,
- de près de 2 000 $m^2$ de surface de plancher à des fins d'équipement (hors équipements techniques).

## *Compatibilité avec les objectifs de densité des documents cadres*

Le SCoT propose une méthode pour calculer la densité d'une opération :

*« Cette méthode inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement de l'opération.*

*En revanche, cette méthode exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs) ainsi que les infrastructures et équipements répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération. »*

La traduction sur le périmètre de projet interroge la notion d'exclusivité des équipements et des espaces publics. Ainsi, le parc de la Boire est pressenti pour rayonner au-delà du secteur.

L'assiette totale du périmètre de ZAC est de 13 ha, comprenant la parcelle de la future usine d'eau.

Le programme prévisionnel des constructions, déduit de l'étude d'optimisation des constructions, projette l'installation de près de 300 – 350 logements en phase 1 et de près de 200 – 250 logements en phase 2.

L'assiette de calcul de la densité varie entre 5,4 ha et 8,4 ha selon l'appréciation qui est faite de la notion d'exclusivité des espaces publics et équipements projetés par l'opération d'aménagement. Sont exclus du calcul les constructions existantes (conservées) et le site de la future usine d'eau (équipement au caractère structurant évident).

L'incertitude concerne les emprises suivantes :

- Le parc de la Boire (espace naturel présentant ponctuellement un intérêt patrimonial et environnemental, notamment aux abords du dolmen de la Pierre Couvretière)
- Les pieds d'immeuble le long du Boulevard Léon Séché (espace public répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération)
- Les pieds d'immeuble le long du Boulevard des Alliés (espace public répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération)
- Le tronçon requalifié de l'avenue de la Bataille de la Marne (espace public existant mais utilisation comme voirie de desserte interne)
- La future connexion entre l'avenue de la Libération et le boulevard des Alliés (espace public répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération).

Il ressort de cette incertitude deux valeurs de surface différentes, selon l'interprétation qui est faite de la notion d'exclusivité. Les surfaces en jeu sont délimitées sur la page suivante.

Pour l'interprétation de la méthode proposée par le SCoT, il est ainsi proposé de calculer :

- Une estimation basse de la densité en logements, à partir de la fourchette basse estimée de la production de logements et de l'enveloppe maximale, intégrant les espaces publics incertains
- Une estimation haute de la densité en logements, à partir de la fourchette haute estimée de la production de logements et l'enveloppe minimale, n'intégrant pas les espaces publics incertains.

| | Phase 1 | Phase 2 | Total |
|---|---|---|---|
| Surface maximale (définition SCoT) | 4,9 ha | 3,5 ha | 8,4 ha |
| Estimation basse | 300 logements | 200 logements | 500 logements |
| Densité | 61 lgt / ha | 57 lgt / ha | 60 lgt / ha |

*Figure 10 Estimation basse de la densité en logements*

| | Phase 1 | Phase 2 | Total |
|---|---|---|---|
| Surface minimale (définition SCoT) | 3,5 ha | 1,9 ha | 5,4 ha |
| Estimation haute | 350 logements | 250 logements | 600 logements |
| Densité | 100 lgt / ha | 132 lgt / ha | 111 lgt / ha |

*Figure 11 Estimation haute de la densité*

Les valeurs de densité résultantes, sont supérieures aux 30 lgt / ha attendus par le SCoT et le PLU à l'échelle de la commune.

Elles permettent ainsi de justifier la compatibilité de la densité projetée vis-à-vis des orientations spécifiques du SCoT sur le sujet et la cohérence du projet de ZAC vis-à-vis du PADD du PLU de la communauté de communes. Elles permettent également d'attester d'un effort de densité substantiel, lié à la proximité de la gare et à l'implantation du site au cœur du pôle urbain principal du Pays d'Ancenis.

Cette densité doit permettre de faciliter l'atteinte des objectifs de densification de la commune, tant du point de vue des fonctions résidentielles que des activités économiques.

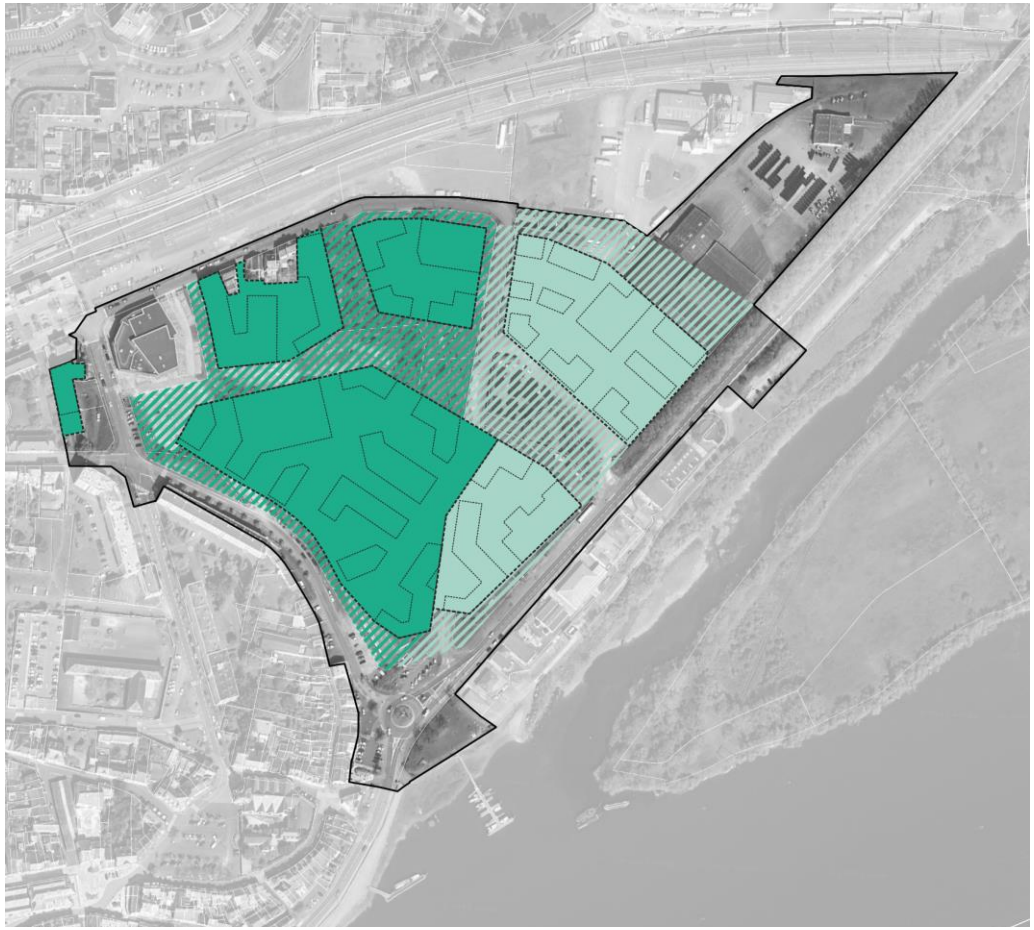


*Figure 9 Appréciation de la règle du SCoT pour la définition de l'assiette de calcul de la densité en logements*

Assiette maximale
Phase 1
Phase 2

Assiette minimale
Phase 1
Phase 2

# CONCLUSIONS DE L'ETUDE ET DESCRIPTION DE LA FAÇON DONT IL EN EST TENU COMPTE

En conclusion, les objectifs généraux poursuivis par la programmation sont les suivants :

- Atteindre les objectifs quantitatifs fixés par le DOO du SCoT et le PADD du PLU, en écho aux attentes de production de logements du PLH,
- Conforter le cœur de ville d'Ancenis-Saint-Géréon, pôle urbain principal de la communauté de communes,
- Implanter des logements et des activités à proximité de la gare, et contribuer à la densification de l'enveloppe urbaine,
- Conforter le pôle d'équipements aux abords de la gare.

Quant aux enjeux majeurs issus de l'étude d'optimisation, le projet cherche la conciliation de la programmation avec les sujets suivants :

- L'aménagement de liaisons et d'espaces publics structurants connectant la gare à la Loire,
- La préservation des sols originels et des habitats, notamment autour du dolmen de la Pierre Couvretière,
- L'amélioration de la fonctionnalité écologique du site, en particulier des sols,
- La prise en compte des nuisances engendrées par les infrastructures et installations voisines,
- La mise en scène des perspectives vers le centre ancien et la Loire,
- L'adaptation des usages et de la gestion de l'eau avec l'hétérogénéité de la nature des sols,
- La préservation des séquences de faubourg.

La programmation tient donc compte de l'offre de logements existante à proximité, de la sensibilité du site et des objectifs de production à travers :

- Une offre de logements majoritairement composée de collectifs, permettant de mutualiser les locaux accessoires aux logements et de limiter l'emprise au sol des constructions afin de permettre la régénération des sols,
- Des gabarits différenciés ajustés pour tenir compte des hauteurs et orientations des constructions voisines,
- Une densité d'au moins 60 lgt / ha (voire 110 selon l'appréciation du terrain d'assiette) sur l'ensemble de l'opération, supérieure à l'objectif communal de 30 lgt / ha,
- Une programmation permettant de valoriser la proximité de la gare, tant pour l'offre résidentielle que pour une offre d'activités.
- Des principes adaptés de délimitation et de programmation des futurs îlots :
    - Délimitation à l'écart des habitats écologiques d'intérêt,
    - Dégagement d'espaces publics généreux en relation avec la gare, le centre ancien et la Loire,
    - Mutualisation du stationnement ainsi que des locaux accessoires aux logements afin de limiter l'emprise au sol et l'impact sur ceux-ci,
    - Réduction de l'exposition aux nuisances générées par la proximité d'équipements structurants et d'un site industriel,
    - Prise en compte de l'hétérogénéité de la qualité des sols afin d'éviter la proximité de locaux sensibles avec des remblais de mauvaise qualité,

- Renforcement de l’offre tertiaire aux abords de la gare,
- Densification aux abords du parc pour une orientation généreuse des logements sur le parc et sur la Loire.

# DOSSIER DE CREATION
# ZAC DU DOLMEN

*Ancenis-Saint-Géréon*

## 01

## PLAN DE SITUATION

*Figure 1 Localisation du projet de ZAC au sein de la communauté de communes du Pays d'Ancenis*

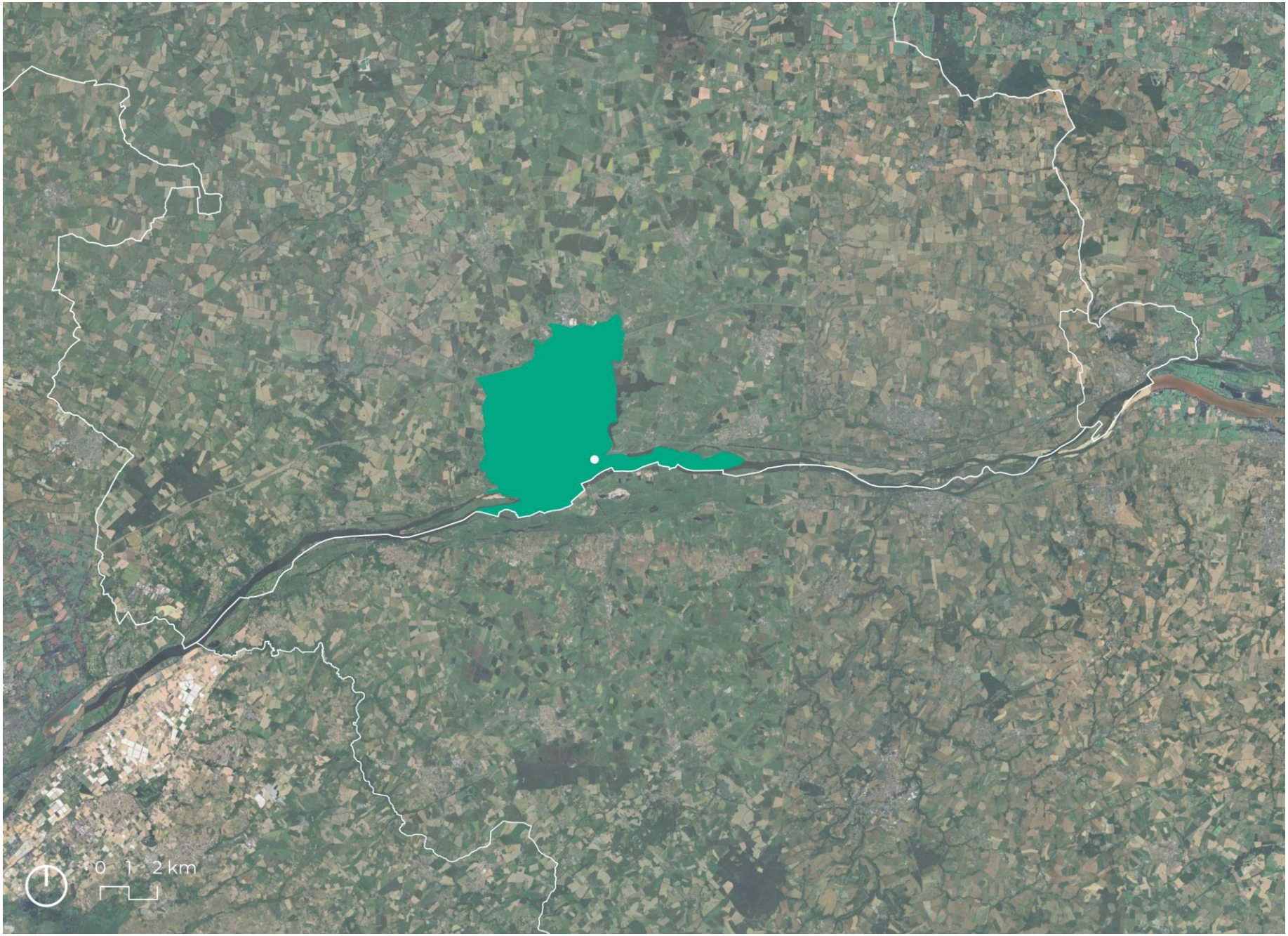



*Figure 2 Localisation de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon*

*Figure 3 Localisation du projet de ZAC au sein de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon*

# DOSSIER DE CREATION
# ZAC DU DOLMEN

*Ancenis-Saint-Géréon*

## 02

## PLAN DE DELIMITATION

*Figure 1 Périmètre du projet de ZAC (13 ha)*

Le périmètre retenu couvre une surface de près de 13 ha, comprenant des emprises non cadastrées et des parcelles ou portions de parcelles, dont la liste figure ci-dessous :

| Section cadastrale | Numéro de parcelle | Contenance (m²) |
|---|---|---|
| AI | 103* | 201 |
| AI | 110* | 1334 |
| AI | 115 | 1811 |
| AI | 116 | 2163 |
| AI | 119 | 123 |
| AI | 121 | 11 |
| AI | 15 | 985 |
| AI | 16 | 851 |
| AI | 17 | 180 |
| AI | 19 | 4000 |
| AI | 20 | 702 |
| AI | 21 | 171 |
| AI | 22 | 224 |
| AI | 23 | 1413 |
| AI | 24 | 337 |
| AI | 25 | 148 |
| AI | 26 | 268 |
| AI | 27 | 1001 |
| AI | 28 | 403 |
| AI | 29 | 941 |
| AI | 30 | 10316 |
| AI | 31 | 26539 |
| AI | 32 | 739 |
| AI | 89 | 3282 |
| AI | 90 | 1775 |
| AI | 91 | 6096 |
| AI | 92 | 2233 |
| AI | 93 | 30140 |
| AI | 94 | 1627 |
| AI | 95 | 27 |

*Figure 2 Parcelles inclues dans le périmètre du projet de ZAC*

** Parcelle partielle*

# DOSSIER DE CREATION
# ZAC DU DOLMEN

*Ancenis-Saint-Géréon*

## 03

## RAPPORT DE PRESENTATION

# SOMMAIRE


OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....5

HISTORIQUE DE LA REFLEXION 6

CONCERTATION PREALABLE 7
Phase 1 : Elaborer un plan guide avec les habitants..... 7
Phase 2 : Informer et consulter les habitants sur la création d'une ZAC 8

OBJECTIFS DE L'OPERATION 9

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 10

PERIMETRE RETENU 11
Une réflexion dézoomée.....12
Pour aboutir à un périmètre opérationnel plus resserré .....12

DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 14

LOCALISATION DU PROJET ET ENJEUX D'INSCRIPTION URBAINE 14
L'histoire industrielle d'un site en bords de Loire..... 14
A la croisée de tous les flux (entre proche et lointain, entre centralité et périphérie) 14
Un quartier où cohabitent petites et grandes dimensions.....15

DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR DE PROJET 16
Faire interagir la Loire, la Gare et le centre ancien .....16
Reconnecter les entités paysagères et retrouver l'ambiance insulaire 16

Répondre au tissu du faubourg et se connecter au centre-ville par les vues 17
Prendre en compte la nature du sol et la présence de pollution ...17

PROJETS EN COURS ET A VENIR AUX ABORDS DU SECTEUR 18

LE PROJET DE ZAC.....20

FAIRE RAYONNER LE CENTRE ANCIEN EN S'APPUYANT SUR LA PROXIMITE DE LA GARE ET DE LA LOIRE 21
« Epaissir » le centre ancien.....21
Structurer une polarité au sud de la Gare.....21
S'accrocher à la Loire.....24

UN SITE REOUVERT ET REGENERE, FACILITANT LE PARCOURS DE LA GARE A LA LOIRE 25
Le parc de la Boire, espace public rayonnant menant à la Loire....25
La boire retrouvée, écho de l'ancienne douve.....25
Une entrée de ville requalifiée.....26
Une régénération amorcée depuis les espaces publics.....26

RECONNECTER LE QUARTIER POUR LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS 28
Des axes différenciés.....28
Un maillage dévolu aux modes actifs.....28
Une recherche de mutualisation du stationnement.....30

DES ILOTS APAISES AUX AMBIANCES CONTRASTEES 31
Dialogue avec le bâti existant.....31
Dialogue avec le parc de la Boire.....31
Une relation apaisée vis-à-vis des équipements structurants et des activités voisines 31
Performance énergétique et environnementale.....32

PLANNING PREVISIONNEL 34

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE 35

CONTRIBUTION A LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS 36
Production de logements.....36
Production à vocation sociale.....36
Typologie.....36
Ouvrages dédiés au stationnement.....36

LOCAUX D'ACTIVITE ECONOMIQUE 37

EQUIPEMENTS 37

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....38

REPONSE AUX OBJECTIFS DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR 39
Schéma de Cohérence Territoriale.....39

Programme Local de l'Habitat ..... 44
Plan Local d'Urbanisme ..... 44

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN 50**
Eviter les impacts environnementaux pour tenir compte des enjeux de préservation de la biodiversité et améliorer la fonctionnalité écologique 50
Dégager des espaces publics généreux en relation avec la gare, le centre ancien et la Loire 51
Intégrer l'héritage bâti du site ..... 52
Un nouveau réseau de mobilités s'appuyant sur les axes existants 53
Mutualiser les ressources du site ..... 54
Réduire l'exposition aux nuisances générées par la proximité d'équipements structurants et d'un site industriel 55
Adapter les usages à la diversité des sols présents sur site ..... 55

# OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

# HISTORIQUE DE LA REFLEXION

Commune située dans le département de la Loire-Atlantique, à 40 km au nord-est de Nantes, Ancenis Saint-Géréon fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). La commune d'Ancenis-Saint-Géréon bénéficie d'une bonne accessibilité, étant seulement à 20 mn du périphérique nantais et directement connectée au nord de la ville par l'autoroute A11 Nantes-Paris. Elle se situe à 30 mn de la gare TGV de Nantes, à 40 mn de l'aéroport international de Nantes-Atlantique, à 45 mn d'Angers et à 50 mn de Cholet.

La population résidante à l'année est évaluée à 11 099 habitants en 2021 [1]et en constante progression. La commune compte près de 13 800 emplois, notamment grâce aux entreprises de l'industrie et de l'agroalimentaire telles que MANITOU, TOYOTA et TERRENA.

Dotée d'un patrimoine industriel et artisanal très fort, la Ville d'Ancenis-Saint-Géréon envisage depuis plusieurs années la reconquête des friches industrielles qui constituent aujourd'hui l'essentiel du secteur de projet.

Ainsi, par délibération en date du 18 mai 2009, la Ville d'Ancenis avait approuvé la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) au sud de la voie ferrée, délibération n'ayant fait l'objet par la suite d'aucune des formalités de publicité nécessaires à sa mise en œuvre opérationnelle.

Pour autant, ce projet de renouvellement urbain, inscrit au PLU, représente un enjeu fort du développement de la ville en permettant à la fois une redynamisation du centre-ville, l'accueil de nouvelles activités et d'équipements publics, et la construction de nouveaux logements.

Ce projet de renouvellement urbain répond pleinement aux objectifs fixés par le SCoT du Pays d'Ancenis, en limitant ainsi les extensions urbaines en proposant une mutation des usages tels que les friches industrielles.

Le site en question correspond à un ensemble de parcelles aux destinations et occupations diverses (habitat, activités, friches industrielles, etc.).

La ville d'Ancenis-Saint-Géréon a donc signé une convention de mandat d'études préalables avec la Société Publique Locale Loire-Atlantique Développement le 26 novembre 2019 et, dans ce cadre-là, l'équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale, paysagère, environnementale et en infrastructures, pilotée par Masterplan a été retenue le 20 décembre 2021 afin de réaliser un plan guide pour l'aménagement de ce secteur. Une phase de concertation a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2022, permettant d'interroger le public et de l'intégrer à la prise de décision, aussi bien sur la programmation proposée, que sur les scénarios envisagés pour la réalisation de ce nouveau quartier. Le glan-guide finalisé a été présenté et validé en comité de pilotage tenu en mairie le 5 octobre 2023, puis en commission plénière le 16 octobre 2023.Le 12 février 2024, le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a validé le contenu du plan-guide ainsi que le bilan de la concertation dont les apports ont été pris en considération.

Le 2 avril 2024, le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a validé l'opportunité d'engager la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur la base du plan-guide validé fin 2023. La ville d'Ancenis-Saint-Géréon a donc signé une convention de mandat d'études préalables à la création de la ZAC avec la Société Publique Locale Loire-Atlantique Développement le 6 septembre 2024.

[1] *D'après le RP 2021 de l'INSEE, https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44003#chiffre-cle-1*

# CONCERTATION PREALABLE

Deux phases de concertation ont été menées.

## *Phase 1 : Elaborer un plan guide avec les habitants*

Cette première phase s'est inscrite dans le même temps que l'élaboration du plan guide.

L'ouverture de la concertation règlementaire (délibération n°068-22) a permis d'interroger le public et de l'intégrer à la prise de décision, aussi bien sur la programmation proposée, que sur les scénarios envisagés pour la réalisation de ce nouveau quartier.

Des ateliers de concertation menés avec un groupe témoin ainsi que des réunions publiques ont permis de faire ressortir différentes lignes de forces pour le futur du quartier :

Un quartier renaturé à parcourir

- Une trame verte structurante : un parc traversant qui s'accroche aux ilots verts existants (jardins, friche boisée, dolmen de la Pierre Couvretière, Bords de Loire,etc.). Un lieu de promenade pour les anceniens.

Un quartier qui met en relations

- Un accès à la Loire plus évident à retrouver,
- Des liens avec le nord à (re)tisser,
- Un faisceau de liaisons douces à tisser avec le centre historique

Un quartier animé et qui participe à la vie culturelle locale

- Un petit patrimoine bâti à sauvegarder/révéler en lisière de quartier : attachements au Bol d'argent, aux petites maisons de la rue de la Libération. Des usages nouveaux, collectifs et mixtes à imaginer pour ces lieux de mémoire et d'avenir.
- Une polarité culturelle à développer autour du cinéma avec un espace public attenant (accueil événements) Mixité des fonctions (activités/habitat) en superposition et ou en gradation / environnement existant

Un quartier à habiter et à vivre (à concevoir sur les principes d'éco-quartier) :

- mixité des fonctions (activités/habitat) en superposition et ou en gradation / environnement existant - possibilité de prendre de la hauteur (ménager les sols, profiter des vues sur Loire)
- accueillir une population diversifiée (intergénérationnalité, familles, jeunes en formation…)
- associer aux logements des espaces partagés de nature,
- irriguer et connecter le quartier à son environnement par un maillage de voies douces,
- contenir la voiture

*// Differentes rencontres avec les habitats ont rythme l'elaboration du plan guide*

***Un diagnostic en marchant pour débuter le plan guide***

***Travailler les liens du quartier avec les autres quartiers d'Ancenis***

***Se projeter pour identifier les besoins et envies pour le futur du quartier***

***Aller sur site pour restituer le plan guide validé***

Le plan guide s'appuie sur ces grandes orientations travaillées en concertation et propose une application des principes de la charte d'urbanisme de la ville, notamment en respectant les principes suivants :

- **Un quartier mixte et dense dans un cadre de vie privilégié profitant de la proximité au centre-ville historique, à la gare et aux bords de Loire,**
- **Un parc urbain structurant qui relie les quartiers existants à la Loire (parc à destination de tous les Anceniens).**
- **Les déplacements doux favorisés dans un quartier donnant une place importante à la nature,**
- **La préservation et valorisation du petit patrimoine présent sur le site.**

Le bilan de cette première phase de concertation a été délibéré le 12 février 2024 (Délibération 2024-024).

## *Phase 2 : Informer et consulter les habitants sur la création d'une ZAC*

Au vu des principes d'aménagement définis à travers le plan guide validé, la procédure de ZAC a été retenue pour la mise en œuvre du projet. C'est dans ce cadre, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, qu'une concertation a été engagée par la délibération 2024-056 du 02/04/2024. Cette deuxième phase de concertation est menée pour associer, durant toute la durée du projet, les habitants, usagers, occupants du site ainsi que les autres personnes concernées, afin de recueillir leurs avis et de les informer sur les aménagements envisagés pour le quartier.

Les modalités de concertation retenues pour cette seconde phase de concertation sont les suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation en mairie et sur le site internet de la mairie ainsi que d'un registre papier à disposition du public,
- La mise en place d'une exposition en mairie,
- L'organisation d'une réunion publique.

# OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les objectifs poursuivis par la collectivité et annoncés au début des études sont les suivants :

- Redynamiser le centre-ville d'Ancenis avec la construction **de nouveaux logements** pour accueillir une population diversifiée, ainsi qu'avec **l'accueil de nouvelles activités, d'équipements publics** ;
- Penser la ville de demain avec des mutations des anciens secteurs industriels délaissés afin de limiter l'étalement urbain ;
- Créer un lieu de vie convivial, agréable et évolutif en respectant les valeurs patrimoniales et paysagères, qui contribue à renforcer le lien de la ville avec la Loire ;
- Favoriser les déplacements doux et développer l'utilisation de la gare ;
- Retrouver de la **nature en ville** dans un secteur ayant été fortement imperméabilisé.
-

Ces objectifs ont été confortés par le travail de plan guide et par la concertation.

# JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Différentes raisons ont conduit à retenir la procédure de ZAC pour la mise en œuvre du projet de renouvellement :

1. **Le rayonnement du quartier, un projet d'envergure avec un « intérêt collectif »**

Le quartier bénéficie d'un positionnement stratégique. En effet, comme expliqué dans le paragraphe sur la **Localisation du projet et enjeux d'inscription urbaine**, le site se positionne :

- Entre deux métropoles (Nantes et Angers) facilement accessibles en train,
- Dans une commune avec un pôle d'emploi important à l'échelle du territoire
- Le long d'axes structurants pour un lien avec la COMPA et le sud Loire
- Au contact du centre historique d'Ancenis avec ses services (équipements, commerces, …)
- Au bord de la Loire et de ses flux, …

2. **La volonté d'associer la population**

Le choix de cette procédure permet d'officialiser et de garantir l'association souhaitée des habitants pour l'aménagement du quartier.

3. **La maîtrise du développement urbain**

La complexité du projet (dureté foncière, pollution, …) pousse à avoir un outil constant dans le temps mais qui garantit tout de même une souplesse nécessaire pour s'adapter à l'évolution du contexte. Ainsi la procédure de ZAC est plus adaptée qu'un PA ou qu'un encadrement par le PLU.

Par ailleurs, la présence de pollution dans les sols nécessite une réflexion globale pour un plan de gestion à l'échelle du quartier afin de ne pas bloquer la réalisation des projets sur les secteurs les plus contraints par cette nature du sol.

Enfin la programmation prévoit la création de plus de 500 logements. Afin de s'assurer de la maîtrise du phasage, la réalisation par une personne publique ou une concession d'aménagement est nécessaire (maîtrise du nombre de logements créés en fonction de la capacité des équipements publics par exemple).

4. **Le cadre juridique et financier**

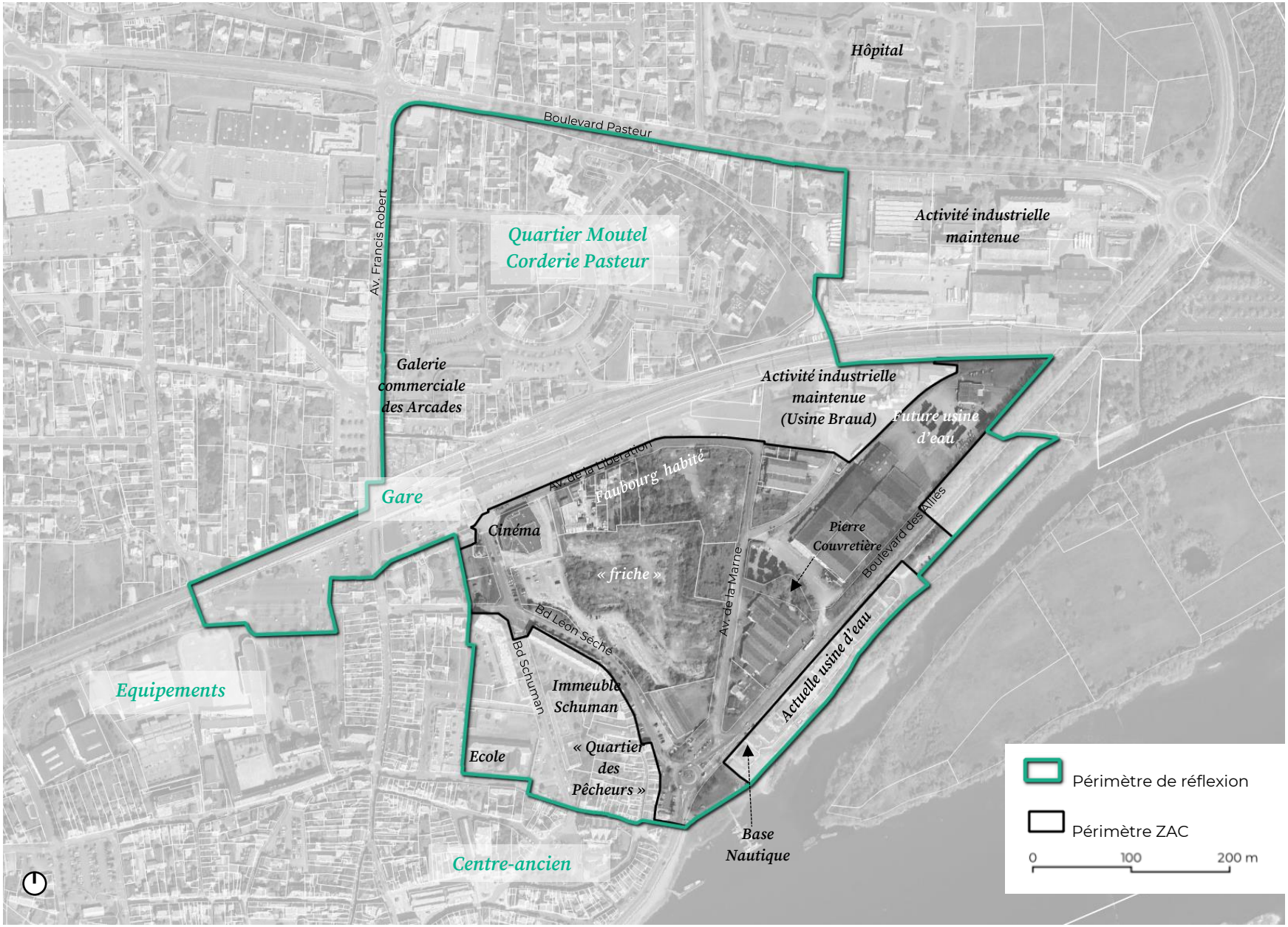
La procédure de ZAC a été choisie afin de clarifier la répartition des coûts entre les différents acteurs de l'aménagement du quartier et d'offrir un outil complémentaire à la zone de préemption pour aller vers une maîtrise foncière progressive. Par exemple, l'impact économique de la gestion de la pollution peut être envisagée à l'échelle du projet pour ne pas bloquer une opération dans un secteur qui serait stratégique.

5. **La mise en place d'équipements publics adaptés :**

Un parc d'envergure rayonnant au-delà du quartier est destiné à être accueilli dans la ZAC. La future usine qui alimentera tout le territoire d'Ancenis s'implantera dans le quartier. L'aménagement de places et la reprise de rue sur les lisières du périmètre du quartier ne seront pas destinés uniquement occupants du quartier mais également aux usagers de la gare, aux cyclistes de de la Loire à vélo, aux anceniens, …

Par ailleurs, afin de favoriser une meilleure gestion des ressources pour aller vers plus de sobriété énergétique, l'outil de la ZAC permettra de mutualiser les besoins et de proposer des solutions globales et innovantes à l'échelle du quartier.

# PERIMETRE RETENU



## *Une réflexion dézoomée*

Avant de retenir, le périmètre actuel de la ZAC, une réflexion a été menée sur un périmètre élargi afin d'étudier le futur de la « friche industrielle » comme un quartier étant intégré dans un contexte plus large avec :

1. Des activités industrielles maintenues,
2. Le quartier Moutel Corderie Pasteur destiné à évoluer pour être requalifié et accueillir de nouveaux logements ;
3. L'actuelle usine
4. Le quartier de la rue des Pêcheurs caractérisé par des maisons de faubourg
5. « Les immeubles Schuman » en cours de réhabilitation au moment de l'étude de Plan Guide
6. Les abords de la gare,
7. Les bords de Loire, …

Cette réflexion a permis d'offrir une approche globale en étudiant la complémentarité des différents secteurs. En effet, en parallèle du plan guide de la Gare, une étude était menée au nord des voies ferrées sur le quartier Moutel Corderie Pasteur.

Ainsi, et grâce à cette réflexion dézoomée, certaines orientations ont été prises. Par exemple, le secteur de la gare n'est pas destiné à accueillir des commerces ou activités qui pourraient créer de la concurrence pour la galerie commerciale des Arcades (située dans le quartier Moutel Corderie), des activités sont envisagées sur les franges de la future ZAC afin de créer une transition douce avec les activités industrielles maintenue et la future usine d'eau.

## *Pour aboutir à un périmètre opérationnel plus resserré*

Le périmètre de la ZAC s'est ensuite stabilisé sur un périmètre opérationnel plus resserré en se recentrant essentiellement sur les secteurs en friche (absence d'activité) ou sur ceux ayant une occupation temporaire ou une activité pouvant être facilement déplacée.

Ainsi, « l'usine Braud » préservée et les bords construits du centre ancien (immeuble Schuman et quartier des Pêcheurs) pourront évoluer indépendamment de la ZAC sans avoir recours aux équipements de cette dernière. C'est également le cas des abords de la gare et de la voie ferrée, dont les projets de stationnement ont tout de même fait l'objet d'échanges avec l'équipe d'étude du Plan Guide afin de retenir un aménagement compatible avec les futurs aménagements du projet.

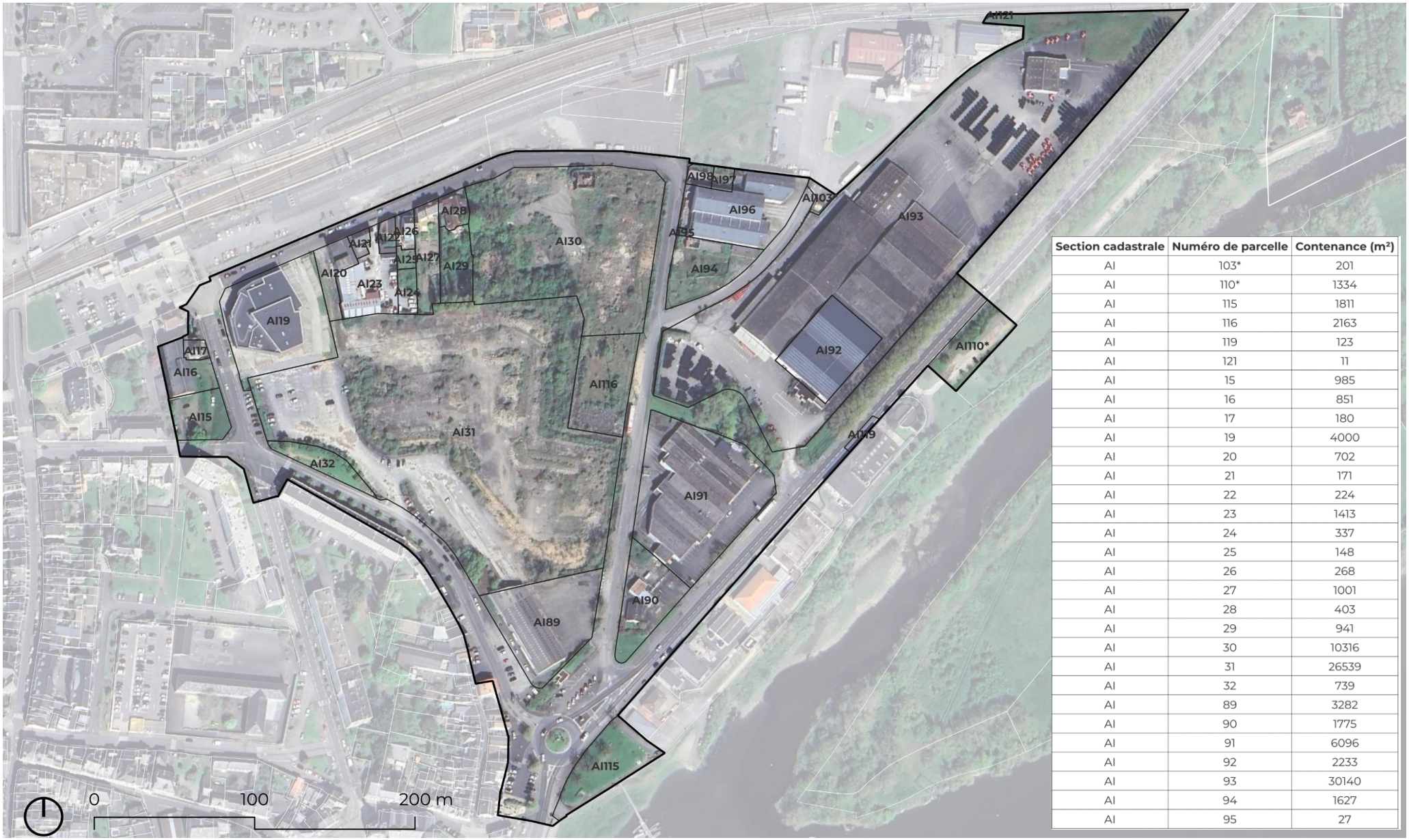
L'usine d'eau actuelle a été ressortie du périmètre car son départ n'impactera pas directement le programme de la ZAC. En revanche, la future usine d'eau a été intégrée au périmètre car ses réseaux devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics de la ZAC.

Par ailleurs, le secteur Moutel Corderie Pasteur disposant de ses propres problématiques a été écarté du projet de ZAC et a fait l'objet d'une modification du PLU avec la création d'une OAP pour encadrer les futures mutations de ce quartier.

Bien que les rues bordant les futurs îlots cessibles ne soient pas destinées à n'être utilisées que par les usagers de la gare, ces dernières ont été intégrées au périmètre. En effet, les aménagements de leurs abords permettront de répondre aux enjeux de trames paysagères développées dans le quartier et elles seront en partie impactées par la desserte de ce « nouveau » quartier. En particulier, la ZAC permettra de projeter la requalification du boulevard des Alliés, du boulevard Léon Séché et de l'avenue de la Libération.

En revanche, bien que la ZAC se concentrera sur un périmètre plus resserré, l'un des enjeux pour le quartier sera de rendre ses lisières plus poreuses pour favoriser les liens avec les autres quartiers d'Ancenis Saint Géréon.

Le périmètre retenu couvre une surface de près de 13 ha, comprenant des emprises non cadastrées et des parcelles ou portions de parcelles, dont la liste figure ci-dessous :




| Section cadastrale | Numéro de parcelle | Contenance (m²) |
|---|---|---|
| AI | 103* | 201 |
| AI | 110* | 1334 |
| AI | 115 | 1811 |
| AI | 116 | 2163 |
| AI | 119 | 123 |
| AI | 121 | 11 |
| AI | 15 | 985 |
| AI | 16 | 851 |
| AI | 17 | 180 |
| AI | 19 | 4000 |
| AI | 20 | 702 |
| AI | 21 | 171 |
| AI | 22 | 224 |
| AI | 23 | 1413 |
| AI | 24 | 337 |
| AI | 25 | 148 |
| AI | 26 | 268 |
| AI | 27 | 1001 |
| AI | 28 | 403 |
| AI | 29 | 941 |
| AI | 30 | 10316 |
| AI | 31 | 26539 |
| AI | 32 | 739 |
| AI | 89 | 3282 |
| AI | 90 | 1775 |
| AI | 91 | 6096 |
| AI | 92 | 2233 |
| AI | 93 | 30140 |
| AI | 94 | 1627 |
| AI | 95 | 27 |

*Les parcelles AI 103 et AI 110 ne sont pas intégrées entièrement dans le périmètre de la ZAC.

# DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

## LOCALISATION DU PROJET ET ENJEUX D'INSCRIPTION URBAINE

*Les premières activités industrielles s'insérant sur le socle rocheux aux abords de la gare*

*La gare permettant une accroche avec les métropoles nantaise et angevine*

### *L'histoire industrielle d'un site en bords de Loire*

La ville d'Ancenis s'est installée initialement sur un promontoire rocheux formant une île face à la Loire et était entourée par une boire sur l'emplacement actuel du boulevard Léon Séché.
Le secteur d'étude s'insère alors historiquement sur le sol alluvionnaire du lit majeur de la Loire.
Avec la gare, positionnée sur le socle rocheux au nord du site d'étude depuis 1851, une activité industrielle s'est développée rapidement à proximité du centre-ville.

**Enjeux induits :**

- **Préservation de cette identité industrielle** (préservation d'activité industrielle existante (ex. usine Braud) et étude des potentiels de réhabilitation de bâtiment industriel existant (Bol d'Argent)
- **Reconnexion à la Loire**
  - Mise en scène du sol historique (dolmen de la Pierre Couvretière, ...)
  - Amélioration de l'accès à la Loire

### *A la croisée de tous les flux (entre proche et lointain, entre centralité et périphérie)*

UN « QUARTIER DE LA GARE » ENTRE DEUX METROPOLES

Les axes entourant le quartier contribuent à la position stratégique de ce lieu, à la croisée d'espaces clés de la ville d'Ancenis quartier et de flux connectant la Ville au grand territoire. En étant desservi par le train, le secteur de projet se situe sur une position stratégique entre les métropoles de Nantes et d'Angers. En parallèle, le projet de RER métropolitain engendrera une augmentation de la fréquentation de la gare ainsi qu'une évolution des accès.

**Enjeux induits :**

- **Une programmation adaptée avec** :
  - la création de logements permettant l'accueil d'une population diversifiée (notamment les ménages avec des actifs travaillant sur les métropoles d'Angers et Nantes)
  - le confortement de la gare par de nouveaux bureaux et services à proximité,
- **L'aménagement de liaisons et d'espaces publics structurants se greffant à la gare**

UNE CENTRALITE DE LA COMPA

Le secteur de projet s'insère le long d'axes routiers reconnectant le territoire au reste de la COMPA (notamment la RD923 se connectant avec la RD 723 et l'A11) et la commune d'Ancenis-Saint-Géréon constitue un pôle d'emplois important. Ancenis retient plus de la moitié de ses actifs, qui habitent et travaillent sur la même commune.

**Enjeux induits**

- Le dimensionnement des espaces publics pour répondre à cette situation de centralité,
- Une offre de logements adaptés aux actifs du bassin d'emploi d'Ancenis,
- Le confortement du pôle d'équipement existant autour du cinéma,
- La prise en compte des nuisances engendrés par les infrastructures voisines.

« TOUT CONTRE » LE CENTRE-ANCIEN

Avec le boulevard Léon Séché pour seule limite entre le centre ancien et la friche industrielle du secteur étudié, les nombreuses vues sur le clocher rappellent la proximité immédiate avec le centre-ville. L'enjeu de retrouver des liens facilités avec le cœur actif historique est alors considérable.

**Enjeux induits :**

- La requalification de la couture (boulevard Léon Séché) entre le centre ancien et le quartier,
- La mise en scène de l'entrée de ville,
- La préservation des alignements d'arbres structurants,
- La requalification du boulevard des Alliés.

UNE ACCROCHE SUR LES ITINERAIRES LIGERIENS

Avec sa proximité avec la Loire, le secteur de la Gare bénéficie d'une visibilité importante pour les flux touristiques bordant le sud du site. En plus d'offrir des liaisons pour les usagers du centre-ville, le secteur de la gare pourrait alors également constituer une halte pour ces voyageurs.

**Enjeux induits**

- La programmation de services répondant aux besoins des cyclotouristes,
- Le prolongement des liaisons douces au sein du quartier ainsi qu'entre la Loire et la gare.

## *Un quartier où cohabitent petites et grandes dimensions*

En raison de son histoire, de son positionnement à l'interface de différents flux, le secteur de la gare est constitué d'une multitude d'entités aux échelles variées :

- De grandes emprises industrielles avec leurs remblais et leurs locaux,
- Le tissu du faubourg ancien avec des maisons mitoyennes et des jardinets reprenant le terrain naturel,
- Des immeubles de logements collectifs, …

Le projet de ZAC devra donc constituer un canevas permettant de relier et retrouver une harmonie entre ces formes urbaines variées, au rapport différencié à l'espace public.

**Enjeux induits**

- La transition entre des formes urbaines et typologies d'habitat contrastées
- Un rapport à l'espace public diversifié.

*Le boulevard des Alliés entre le quartier et la Loire, une entrée de ville et de quartier*

*Des vues sur le centre ancien, des hangars et friches à proximité du dolmen de la Pierre Couvretière*

# DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX SPECIFIQUES AU SECTEUR DE PROJET

*Un pôle d'équipement existant à conforter au contact de la gare*

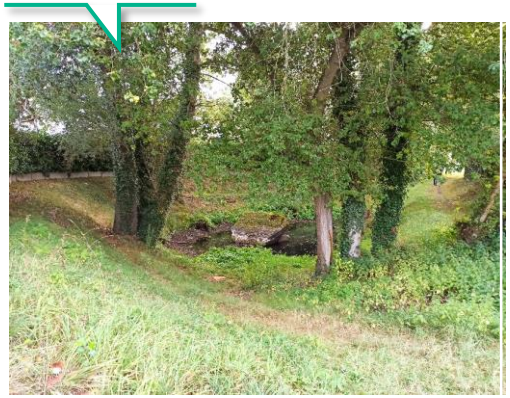
## *Faire interagir la Loire, la Gare et le centre ancien*

La Loire, la Gare, le secteur industriel et le centre ancien sont proches les uns des autres mais ne communiquent pas. La friche et ses grandes dimensions ainsi que l'occupation industrielle dans le passé ont mis à distance ces différentes polarités. Afin de les reconnecter entre elles, le projet devra permettre aux « couleurs » de chacune de ces polarités d'infuser dans la future ZAC afin de les reconnecter et de proposer un quartier tirant profit de cette singularité pour créer de la mixité.

**Enjeux induits**

- La mise en scène des perspectives vers le centre ancien et la Loire
- L'aménagement de liaisons douces adaptées dans le quartier et sur les lisières
- La requalification des espaces publics en lisière (aménagement paysager, liaison douce)
- L'intégration des nuisances sonores (vis-à-vis des voies ferrées et du boulevard des Alliés) dans la programmation et les formes urbaines
- La mixité programmatique pour proposer un quartier vivant

*Le dolmen de la Pierre Couvretière, fragment des entités paysagères à reconnecter*



## *Reconnecter les entités paysagères et retrouver l'ambiance insulaire*

Suite à l'industrialisation du quartier, le site d'étude a été en grande partie minéralisé. En revanche, quelques entités « végétalisées » et déconnectées persistent.

**Enjeux induits**

- La réouverture d'un foncier actuellement en friche (continuités douces et paysagères)
- La mise en valeur de l'héritage du site (dolmen de la Pierre Couvretière, de l'ancienne douve sur l'emprise de l'actuel boulevard Léon Séché),
- Le confortement de la végétalisation
- La gestion intégrée des eaux pluviales sur les sols
- La désimperméabilisation des sols
- Le confortement de la biodiversité de bord de Loire (présence ténue sur site du fait de l'industrialisation et de l'imperméabilisation passée des sols)

## *Répondre au tissu du faubourg et se connecter au centre-ville par les vues*

Le quartier est bordé par des lieux classés au patrimoine français, le château, la douvelière, l'église Saint Pierre ou encore le dolmen de la Pierre Couvretière.

Des séquences de maisons de faubourg ou des bâtiments hérités du passé industriel sont encore présents sur le site.

**Enjeux induits :**

- La préservation des séquences de faubourg
- La préservation du petit patrimoine industriel (Bol d'argent, façade de l'ancienne usine Manitou, ...)
- La mise en scène des vues sur le bosquet de la Pierre Couvretière, sur le clocher de l'église, ...

*Séquence de faubourg préservée dans la ZAC, une vitrine du quartier et de la ville depuis l'arrivée en gare d'Ancenis*

## *Prendre en compte la nature du sol et la présence de pollution*

Pour répondre à l'extension des industries s'étant installées dans la deuxième moitié du XIXème siècle, les prairies inondables ont été comblées. Les remblais effectués ont été en partie réalisés avec du sable de la Loire mais également avec des remblais de mauvaise qualité (déchets,...). C'est sur ce sol nouveau que l'activité industrielle s'est poursuivie pendant plus d'un siècle et a participé au développement économique de la ville d'Ancenis.

Avec l'évolution de l'activité industrielle, les activités des usines ont progressivement quitté le site à la fin du XXème siècle. Leurs bâtiments ont, en grande partie, été déconstruits. Le sol connait ainsi des qualités hétérogènes :

- Des sables de Loire de bonne qualité notamment le long du boulevard Léon Séché, enfouis sous des revêtements imperméables
- Des jardins et sols originels (not. aux abords du dolmen de la Pierre Couvretière)
- Des dépôts amiantés et des pollutions ponctuelles concentrées à extraire et dépolluer
- Des remblais de mauvaise qualité en cœur de site, nécessitant d'adapter usages et gestion de l'eau

Le projet devra alors intégrer cette hétérogénéité pour accueillir de nouvelles fonctions et améliorera la fonctionnalité écologique des sols

**Enjeux induits** :

- La désimperméabilisation au droit des sables de Loire
- L'adaptation des modes de gestion de l'eau et des usages à la nature des sols,
- La dépollution des concentrations ponctuelles et des dépôts amiantés
- L'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols

*Un sol « sédimenté » : un socle alluvionnaire remblayé pour accueillir des activités industrielles, puis progressivement abandonné et transformé en friche*

# PROJETS EN COURS ET A VENIR AUX ABORDS DU SECTEUR

Comme expliqué dans la partie sur le **Périmètre retenu,** différents projets jouxtent le secteur et pourront avoir un impact sur le projet de ZAC :

- L'OAP Moutel Corderie Pasteur,
- L'ancienne usine d'eau

**Usine d'eau**

L'usine d'eau existante est destinée à être déplacée (cf emplacement existant et futur sur la carte du périmètre de réflexion dans la partie **Périmètre retenu)**

La future usine d'eau est intégrée au périmètre de ZAC car ses réseaux seront à intégrer dans l'aménagement des espaces publics.

L'actuelle usine d'eau n'étant pas aussi dépendante du quartier, le foncier de cette dernière n'est pas intégré dans le périmètre. En revanche son départ facilitera la reconnexion du quartier avec la Loire.

*Figure 1 Actuelle usine d'eau*

**OAP Moutel Corderie Pasteur**

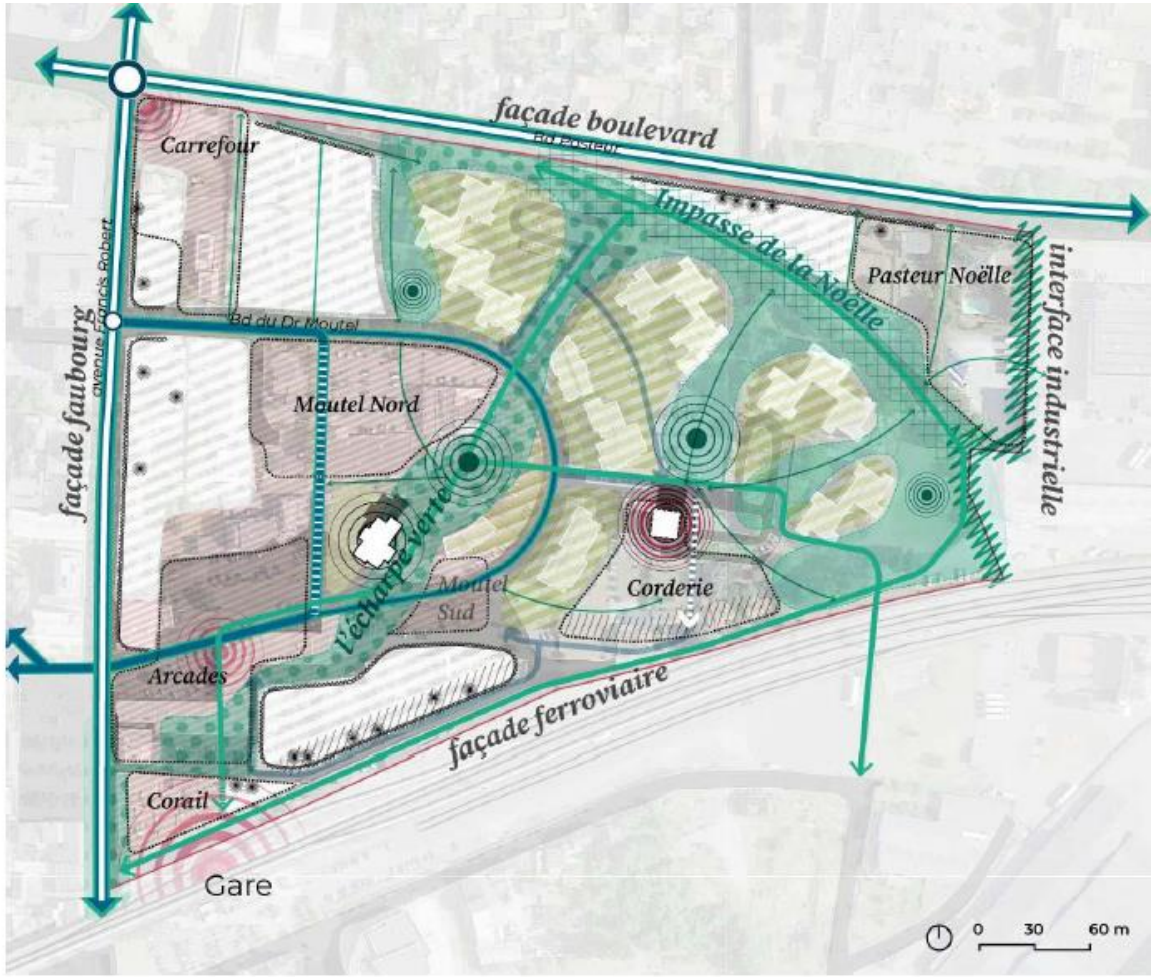
Le quartier Moutel Corderie Pasteur a fait l'objet d'un plan guide dans le même temps que celui du projet de ZAC. Pour donner un cadre réglementaire aux mutations éventuelles du quartier Moutel Corderie Pasteur, une OAP a été créée.

Les mutations envisagées permettraient la création d'environ 170 logements, le confortement des commerces des Arcades. La dureté foncière et le travail en site occupé ne permettent pas d'identifier la capacité de logements pouvant être créés à court terme. Une salle associative associée à un programme de logements (environ 40lgts) reste tout de même envisagé à court terme.

Les grandes orientations de cette OAP ont été pensées en complémentarité des aménagements envisagés pour le projet de ZAC. En effet, les continuités paysagères se répondent entre celles projetées dans ce projet et celles proposées dans l'OAP.

La galerie commerciale, rapidement accessible depuis la gare, a vocation à être confortée. Cela renforce, pour le projet de ZAC, l'intention de ne pas créer de commerce de proximité pouvant faire concurrence à ceux existants à Ancenis.

// Extrait de l'OAP 16 – Moutel Corderie Pasteur



# LE PROJET DE ZAC

# FAIRE RAYONNER LE CENTRE ANCIEN EN S'APPUYANT SUR LA PROXIMITE DE LA GARE ET DE LA LOIRE

L'intégration du futur quartier à la ville déjà constituée passe par la requalification des espaces publics existants en entrée de quartier : autour du cinéma et de la gare, et en bord de Loire autour du quartier des pêcheurs.

*Figure 2 Stationnement mutualisé avec un équipement sur le côté et une place animée*

## *« Epaissir » le centre ancien*

Le présent projet de ZAC a pour objectif de contribuer au rayonnement du cœur de ville d'Ancenis. Cette réponse s'organise autour de plusieurs principes :

- La production d'une offre de logements à proximité des aménités du centre ancien,
- Une mixité fonctionnelle étoffant l'offre d'activités et d'équipements sans concurrencer les polarités voisines, y compris les commerces et services présents dans le centre ancien,
- Un projet en « épaississement » du centre ancien, participant à l'amélioration des espaces publics bordant celui-ci.

## *Structurer une polarité au sud de la Gare*

L'une des particularités notables du contexte d'implantation du projet est sa proximité avec la gare d'Ancenis-Saint-Géréon, véritable porte d'entrée d'Ancenis et du projet. Autour de cet ouvrage, on retrouve plusieurs services et équipements (cinéma, restauration, équipement scolaire, stationnement public), formant les prémices d'un pôle d'équipement. Le projet de ZAC tient compte de cette proximité par les orientations suivantes :

- Le confortement du pôle d'équipements par l'accueil de nouveaux services (par exemple : activités culturelles, petite enfance, etc.) répondant aux besoins des futurs résidents et contribuant au rayonnement du cœur de ville,
- La création d'une nouvelle polarité tertiaire proche de la gare, permettant l'accueil de bureaux et d'activités bénéficiant aux usagers de la gare et aux résidents du futur projet,
- L'aménagement d'un espace public structurant propice à la rencontre, à l'interface entre le Bol d'Argent, le parvis de la gare, le cinéma existant et les îlots de la ZAC. Cette place est pressentie pour être bordée par des rez-de-chaussée actifs, participant à son animation et à la qualité de l'espace public,
- Une reconfiguration du Bol d'Argent, bordant l'ouest de la place, pressenti pour l'accueil d'activités culturelles,
- Une production de logements tenant compte des besoins des futurs résidents, dans une recherche de mixité sociale et de limitation des besoins en matière de stationnement.

*Figure 3 Exemple de place plantée*

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

*Figure 4 FAIRE RAYONNER LE CENTRE ANCIEN EN S'APPUYANT SUR LA PROXIMITE DE LA GARE ET DE LA LOIRE*

## *S’accrocher à la Loire*

La proximité de la Loire est un atout notable pour la qualité du projet. Actuellement, la relation du site aux rives est limitée par le traitement du boulevard des Alliés et par la présence de l’usine d’eau. L’amélioration de l’accroche à la Loire passera par les principes suivants :

- Le déplacement au sein du périmètre de la ZAC de l’actuelle usine d’eau, faisant front le long du bras de Loire au nord de l’île Delage,
- L’aménagement d’un espace public mettant en relation la rue des Pêcheurs et ses constructions de faubourg, la base nautique et la ZAC. Cet espace public structurant sera bordé par des rez-de-chaussée actifs qualifiant la séquence d’entrée de ville et offrant des locaux pour des services profitant aux futurs résidents et usagers de la Loire (par exemple, aux voyageurs suivant le tracé de la Loire à Vélo),
- La requalification du boulevard des Alliés,
- Des franchissements sécurisés facilitant l’accès aux bords de la Loire.

*Figure 5 Exemple d'espaces plantés généreux permettant d'atténuer la présence routière*

*Figure 6 Exemple d'aménagements permettant d'améliorer le rapport à la Loire*

# UN SITE REOUVERT ET REGENERE, FACILITANT LE PARCOURS DE LA GARE A LA LOIRE

Le projet propose de composer le futur quartier autour d'espaces de nature structurants, qui émergent des traces de l'ancienne prairie alluviale.

Les paysages ligériens pourront s'immiscer à nouveau dans ce lit majeur du fleuve, à travers un parc linéaire, reliant les fragments résiduels témoignant du socle de la prairie inondable de Saint Pierre, notamment autour du dolmen de la Pierre Couvretière et de la friche des anciens jardins.

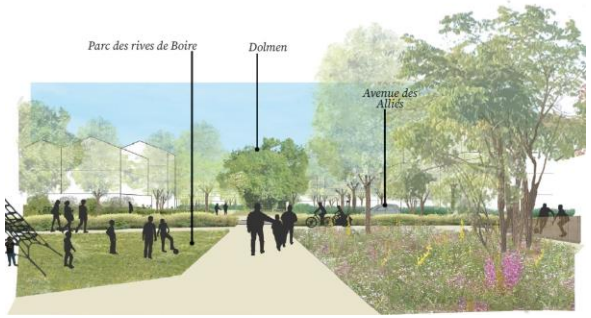



Figure 7 Exemple de traitement du parc aux abords du boulevard des Alliés

## *Le parc de la Boire, espace public rayonnant menant à la Loire*

Dans les réflexions du plan guide, la programmation d'un parc est rapidement apparue comme un élément incontournable du projet.

Le diagnostic élargi avait mis en évidence un manque d'espace public majeur (parc, aire de jeux, site sportif) sur la partie est de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, tant sur le quartier Moutel-Corderie que pour le futur quartier.

Le plan guide devait alors faire de cet élément de programme un élément structurant du dessin du projet, en le mettant en lien à grande échelle avec les quartiers environnants : Moutel-Corderie et aussi le centre-ville ancien, afin de faire de ce futur quartier un lieu de vie pour tous les Anceniens. D'autant que le projet de ZAC se situe à proximité de grands espaces de nature : la Loire et les marais de Grée qui bordent la ville. Autant d'ambiances et de fils à relier avec les espaces publics du futur quartier, et notamment son parc.

La localisation de cet équipement de parc a émergé de la trame paysagère ténue présente sur le site. Elle s'illustre en particulier autour du dolmen de la Pierre Couvretière, point bas du site accueillant un dolmen de la fin du Néolithique. Ce patrimoine atypique, entouré d'eau, est un témoin du niveau initial de la prairie inondable de Saint Pierre, qui fut largement remblayé au XIXe et XXe siècle.

Les jardins des quelques maisons de faubourg au bord de la voie ferrée forment un deuxième fragment paysager sur lequel s'appuyer pour la création du parc. Une partie est enfrichée avec quelques arbres intéressants à conserver et à valoriser par le projet. Ces jardins se trouvent eux aussi à l'altimétrie d'origine de la prairie, sous les deux mètres de remblais.

Le parc linéaire de la boire propose des liaisons douces vers la gare, vers la voie ferrée au nord, la Loire ainsi que vers une possible passerelle au nord-est.

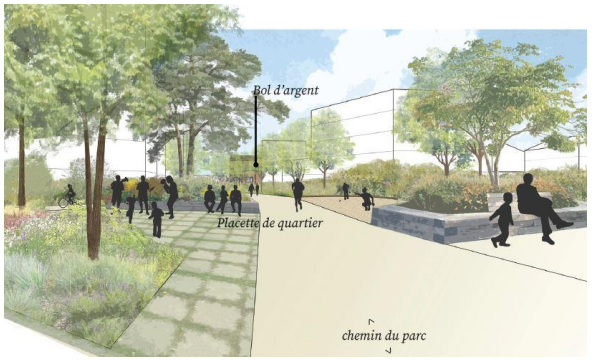



Figure 8 Exemple de traitement des

## *La boire retrouvée, écho de l'ancienne douve*

L'ancienne douve, qui borde la ville historique, est aménagée en une ceinture plantée qui met en valeur l'insularité de la ville perchée sur son rocher. Cette rive formée par l'ancienne douve se répète comme une onde dans le cœur du quartier, dans un vaste espace planté en creux, allant de la gare à la Loire.

Le Boulevard Léon Séché constitue la première « onde » du centre ancien, s'étendant sur le périmètre de ZAC. Situé sur l'ancien fossé délimitant le centre historique, le projet propose de le doubler d'un large mail planté accueillant les modes actifs, reliant l'itinéraire de la Loire à vélo à la gare. Les différentes circulations sont séparées par des noues recueillant les eaux pluviales.

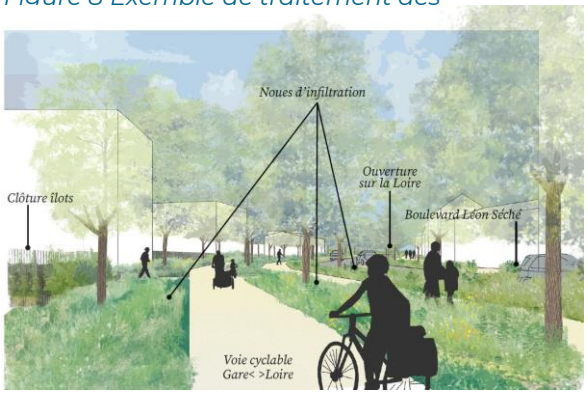



Figure 9 Exemple de traitement possible du boulevard Léon Séché

## *Une entrée de ville requalifiée*

La relation au centre ancien tient notamment dans des considérations paysagères. Le long du boulevard des Alliés, les platanes cadrent les vues vers l'accès au centre ancien. Le parcours le long de l'axe offre des vues sur le front bas de la rue des Pêcheurs et sur le clocher de l'église Saint-Pierre en arrière-plan. Le traitement des principaux axes de circulation répondra à ces principes :

- La préservation des alignements d'arbres structurants
- Une relation paysagère au centre ancien

*Figure 10 Exemple de cadrage du maillage avec le clocher de l'église Saint-Pierre en point de fuite*

## *Une régénération amorcée depuis les espaces publics*

Le sol présent sur le site connait des niveaux de pollution hétérogène. Par ailleurs, la présence d'activités industrielles a amené une imperméabilisation partielle du site et une faible fréquentation du site. Le projet de ZAC déclinera les intentions suivantes :

- La désimperméabilisation des anciens sites industriels au profit de la végétalisation du site
- Des usages, principes d'implantation et de gestion des eaux adaptés à la qualité des sols
- Une action de dépollution et de gestion des eaux permettant d'améliorer la fonctionnalité des sols
- Un maillage dévolu aux modes actifs permettant de réouvrir le site aux anceniens

*Figure 11 UN SITE REOUVERT ET REGENERE, FACILITANT LE PARCOURS DE LA GARE A LA LOIRE*

- 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 POUR LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS

## *Des axes différenciés*

Le quartier dispose d'une situation stratégique à l'échelle d'Ancenis. Les principes retenus pour l'organisation viaire visent à limiter la présence de la voiture dans le quartier afin de favoriser des itinéraires agréables et sécurisés pour les déplacements doux. La différenciation des axes empruntés par les véhicules répond ainsi à plusieurs principes :

- La requalification du boulevard tangentiel des Alliés, afin concilier la fréquentation de l'axe avec une approche sécurisée de la Loire pour les piétons/vélos et l'apaisement de la séquence d'entrée de ville,
- La reconfiguration « tous modes » du boulevard Léon Séché, permettant l'accès à la gare et au centre-ville,
- Une nouvelle desserte du site Braud et de la future usine d'eau via une accroche sur le Boulevard des Alliés, permettant de faire circuler les poids lourds en périphérie du quartier et de réaliser des travaux sur des réseaux d'eau structurants,
- Une avenue de la Libération « pacifiée » permettant l'accès à la gare et aux stationnements,
- Une avenue de la Bataille de la Marne désaxée de manière à ouvrir une perspective sur le clocher de l'église Saint-Pierre et servir d'accès privilégié aux futurs îlots.

La modification de la trame viaire impliquera la reconfiguration de carrefours, existants ou prévisibles, sur le boulevard des Alliés.

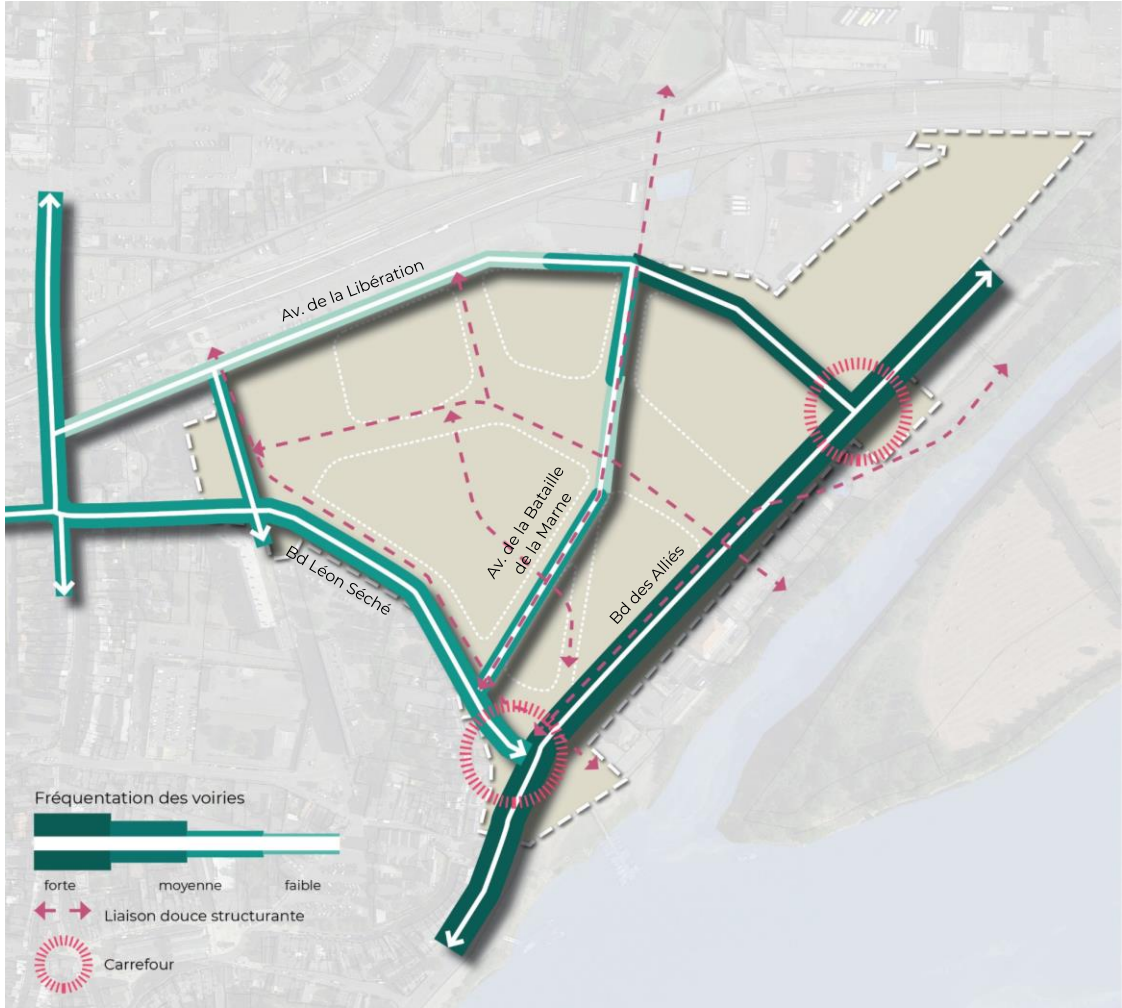



*Figure 12 Principes pressentis de l'organisation des circulations*

## *Un maillage dévolu aux modes actifs*

Un maillage resserré de cheminements permettra de retrouver un quartier à l'échelle du piéton, que ce soit à travers des liaisons douces structurantes ou au travers des îlots.

En complément de ces déplacements internes au quartier, les liaisons avec les itinéraires existants ont été pensées afin d'effacer les ruptures ressenties avec l'environnement immédiat (Loire, centre-ville, etc.)

Au nord, le maillage piéton préfigurera une connexion vers une possible traversée des voies ferrées (hors périmètre ZAC), dont les modalités restent à définir, en partenariat avec la SNCF. Ce franchissement, non acté, doit néanmoins être intégré dans le dessin du maillage.

*Figure 13 RECONNECTER LE QUARTIER POUR LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS*

- Un boulevard tangentiel végétalisé mettant en perspective le centre-ancien
- Un boulevard doublé d'un ourlet végétal généreux et de liaisons douces
- Une avenue, deux séquences
- Des carrefours (re-)travaillés sur le boulevard des Alliés
- L'avenue de la Marne, ré-axée pour ouvrir de nouvelles perspectives sur le clocher de l'église Saint-Pierre
- Des solutions de stationnement mutualisées :
  - à l'échelle des îlots
  - au moyen de parkings « hybrides »

## *Une recherche de mutualisation du stationnement*

La gestion du stationnement doit répondre à la diversité des besoins des futurs résidents. Au regard de la difficulté à projeter à horizon 2045 ces besoins futurs, le projet pose comme invariant une réponse multiforme sur ce sujet :

- Une capacité de stationnement à proximité directe (au sein de chaque îlot) :
    - Des places réservées pour les logements
    - Des places réservées aux activités
- Une capacité de stationnement déportée permettant la mutualisation des besoins de plusieurs îlots
    - Des places au bénéfice des logements d'une même phase d'aménagement
    - Une souplesse dans le montage permettant une revente / location à d'autres fins, pour tenir compte de l'évolution des besoins des résidents et d'éventuels besoins endogènes ou exogènes.

Le stationnement des usagers de la gare implique une réflexion dépassant l'échelle du présent projet. Au stade de la rédaction du dossier de création, la réponse à ces besoins est envisagée :

- Le long des voies SNCF (projet en cours hors ZAC sur un foncier SNCF)
- Par la réalisation à long terme d'un parking silo (hypothèse non confirmée, en dehors du périmètre de la ZAC)
- Par la mise en place de navettes reliant la gare à de futurs parkings-relais en périphérie d'Ancenis (hypothèse hors ZAC, discutée dans le cadre du projet de RER métropolitain).

Au sein du périmètre de la ZAC, la mise en œuvre du projet d'aménagement impliquera la suppression d'un stationnement informel important. Afin de temporiser la mise en place d'une réponse aux besoins des usagers de la gare à plus grande échelle, il est envisagé de réserver une surface au sein d'un futur îlot à des fins de stationnement provisoire.

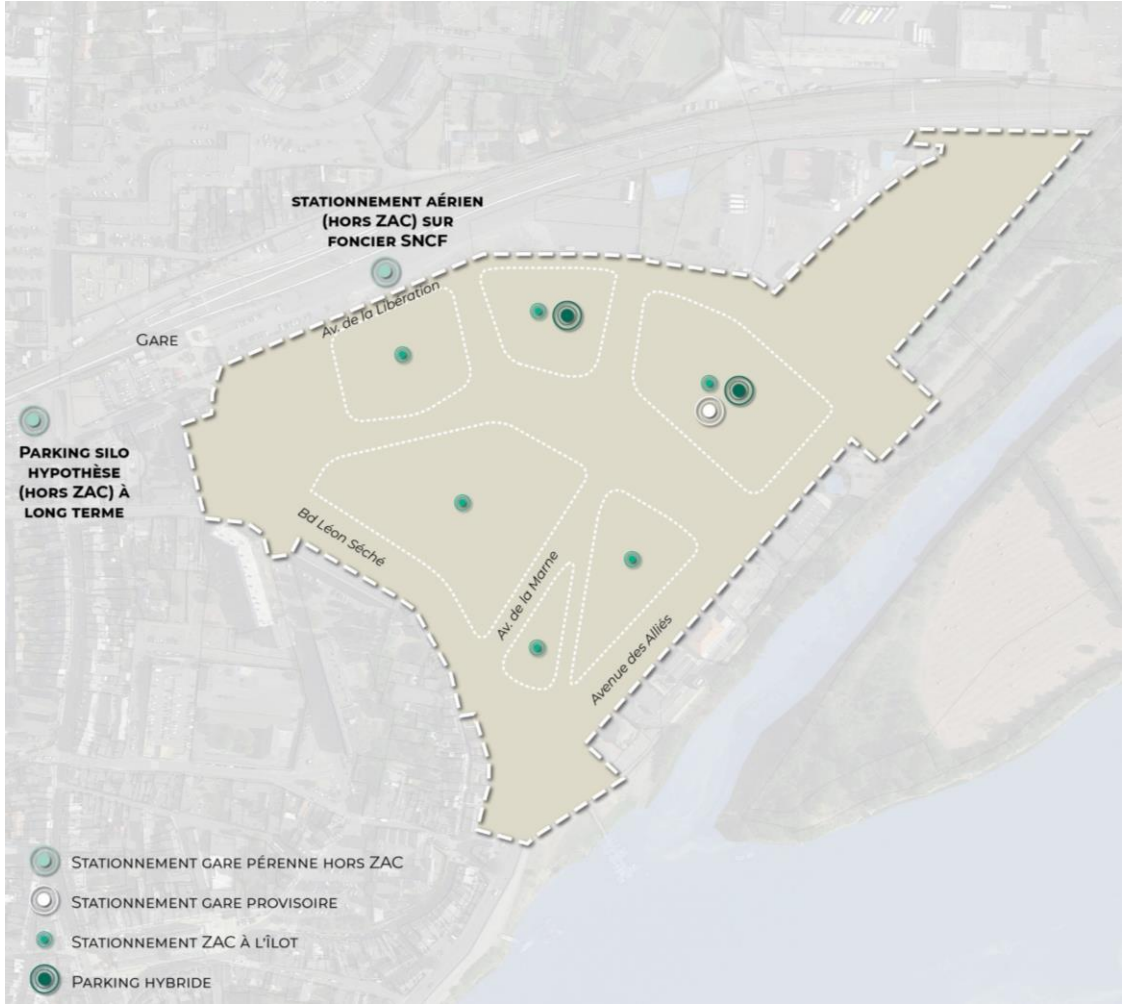



*Figure 14 Principes pressentis pour le stationnement des résidents au sein de la ZAC*

# DES ILOTS APAISES AUX AMBIANCES CONTRASTEES

Les îlots de la ZAC accueilleront de manière différenciée des logements, des activités et/ou des équipements. L'aménagement des îlots tiendra compte des lisières spécifiques à chacun.

## *Dialogue avec le bâti existant*

Aux abords du site, la résidence Schumann adresse une longue façade en R+4 sur le boulevard Léon Séché. En réponse à cette caractéristique, les implantations en vis-à-vis créeront des porosités depuis le boulevard.

Le long de l'avenue de la Libération ainsi qu'aux abords de la rue des Pêcheurs, des constructions anciennes, plus basses, bordent le périmètre. Les gabarits des futurs îlots chercheront à tenir compte de ces constructions de faubourg par :

- Une gradation des épannelages allant « chercher » les hauteurs plus basses des constructions de faubourg et du bâti ancien,
- La préservation des linéaires de façades de faubourg existants,
- Des hauteurs plus basses aux abords de la place des Pêcheurs, en réponse aux hauteurs du bâti ancien.

## *Dialogue avec le parc de la Boire*

L'envergure du parc de la Boire permet d'y adosser des constructions plus hautes, offrant ainsi des vues généreuses sur le parc mais aussi vers la Loire. De ce fait, les lisières du parc de la Boire pourront offrir des épannelages plus importants.

Les gabarits et le travail du sol généreront des alternances de hauteur afin de rythmer les façades bordant le parc.

## *Une relation apaisée vis-à-vis des équipements structurants et des activités voisines*

Le périmètre a pour bordures les voies SNCF et le boulevard des Alliés, infrastructures émettrices de bruit. A proximité du site, l'usine industrielle Braud génère également des nuisances, de par son activité et la circulation de poids lourds.

Afin de limiter l'exposition à ces nuisances générées aux franges du périmètre de ZAC, les logements se recentreront essentiellement dans le cœur du quartier. L'exposition aux nuisances sera limitée par les choix d'implantation des locaux sensibles :

- Performance de l'isolation des constructions
- Des choix d'implantation des constructions formant filtre acoustique pour les constructions et espaces extérieurs en arrière-plan
- L'implantation d'activités/de fonctions moins sensibles aux abords des axes
- La recherche d'une double orientation des logements offrant une façade sur ces axes
- La formation de cœurs d'opérations apaisés profitant aux résidents.

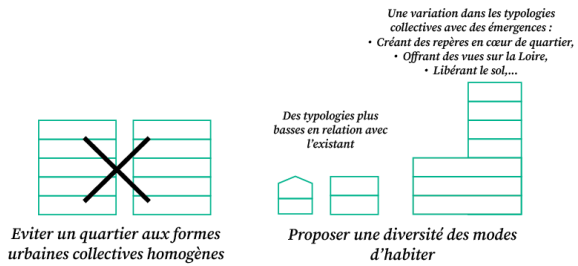



*Figure 15 Illustration du principe de diversité des gabarits*

*Figure 16 Exemple de volumétries plus basses répondant au tissu de faubourg*

*Figure 17 Proposer des formes urbaines répondant aux besoins d'activités compatibles avec la proximité des sites industriels*

Le segment du périmètre faisant face à l'usine Braud et à la future usine d'eau accueillera préférentiellement des activités ou des fonctions moins sensibles afin de préserver les logements des nuisances de ces occupations. Les principes ci-dessus seront également repris pour cette lisière.

## *Performance énergétique et environnementale*

L'aménagement des îlots suivra une logique de sobriété énergétique et de moindre impact environnemental.

Le choix de régénérer un site industriel au profit d'une intensification de la ville est en soi un choix fort, à deux pas d'une gare structurante à l'échelle départementale. Ce projet global permettra de mutualiser différents sujets (stationnement, gestion sur site des terres, production d'énergie, etc.) de manière à éviter un cumul d'incidences par îlot.

La réflexion sur le sol est un point clé de la performance environnementale, permettant l'amélioration des fonctionnalités écologiques par la désimperméabilisation des sols de bonne qualité et par la plantation. Une gestion adaptée des usages et de l'eau sera privilégiée pour répondre de manière sobre à l'hétérogénéité des qualités du sol, limitant les mouvements de terres.

Les îlots s'intégreront dans un réseau privilégiant une production d'énergie renouvelable (cf. par ailleurs, l'étude ENR jointe à l'étude d'impact).

*Figure 18 Des émergences en dégageant des vues sur le parc et la Loire*

*Figure 19 DES ILOTS APAISES AUX AMBIANCES CONTRASTEES*

# PLANNING PREVISIONNEL

Du fait de son envergure, la mise en œuvre de la ZAC se fera en plusieurs temps. Les futurs îlots pourront être réalisés de manière désynchronisée tout en respectant un phasage global, en cohérence avec l'évolution pressentie des espaces publics.

Ainsi, la phase 1 se concentre sur l'aménagement d'îlots à l'ouest de l'actuelle avenue de la Bataille de la Marne.

Elle est pressentie pour être livrée à l'horizon 2040.

La seconde phase envisagera la formation d'îlots situés entre l'actuelle avenue de la Bataille de la Marne et le boulevard des Alliés.

Cette seconde phase est pressentie pour être livrée à l'horizon 2045.

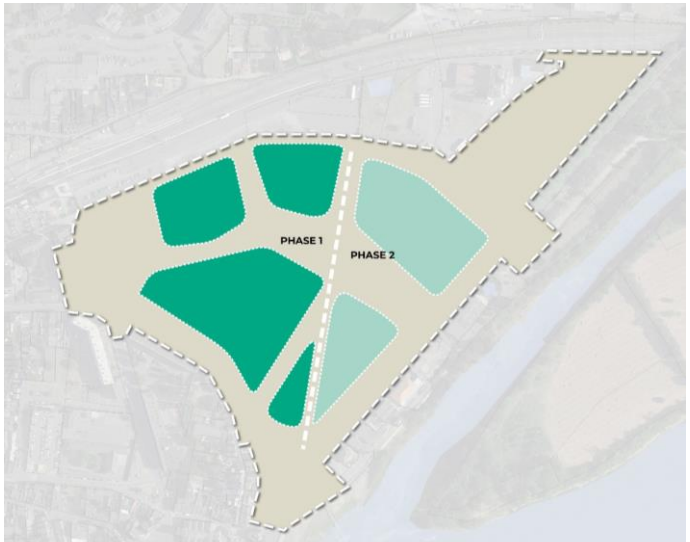



*Figure 20 Principe de phasage de l'opération d'aménagement*

Îlot Phase 1

Îlot Phase 2

# PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

# CONTRIBUTION A LA REPONSE AUX BESOINS 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 (m²) | Nombre |
| PHASE 1 | 18 000 – 21 000 | 300 – 350 |
| PHASE 2 | 12 000 – 15 000 | 200 – 250 |
| ZAC | ~ 33 000 | ~ 550 |

## *Production à 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 ilots, tout en conservant l'objectif global de 25% pour l'ensemble du projet.

## *Typologie*

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

## *Ouvrages dédiés au stationnement*

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

- une offre prévue au sein de l'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 permettraient 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 (m²) | | |
| 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*

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

# REPONSE AUX OBJECTIFS DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

## *Schéma de Cohérence Territoriale*

Les objectifs du SCOT sont fixés par l'article L.141-1 et suivants et R.141-1 et suivants du Code de l'urbanisme : déterminer les orientations générales de l'organisation et de la restructuration de l'espace et déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains (et à urbaniser) et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SCOT succède au schéma directeur (SD). Il constitue un outil de la politique urbaine et territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Il définit notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Il détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation. Les orientations permettant l'évolution du territoire sont définies par les élus dans le respect des objectifs d'un développement durable.

Le SCOT est soumis à enquête publique avant approbation et fait l'objet d'un examen périodique par le Syndicat mixte en charge de son élaboration et de son suivi. Il est composé de trois documents : le rapport de présentation, le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs).

La commune d'Ancenis s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays d'Ancenis. La communauté de communes s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 28 février 2014. Les objectifs et orientations du SCoT sont répartis selon les thématiques suivantes :

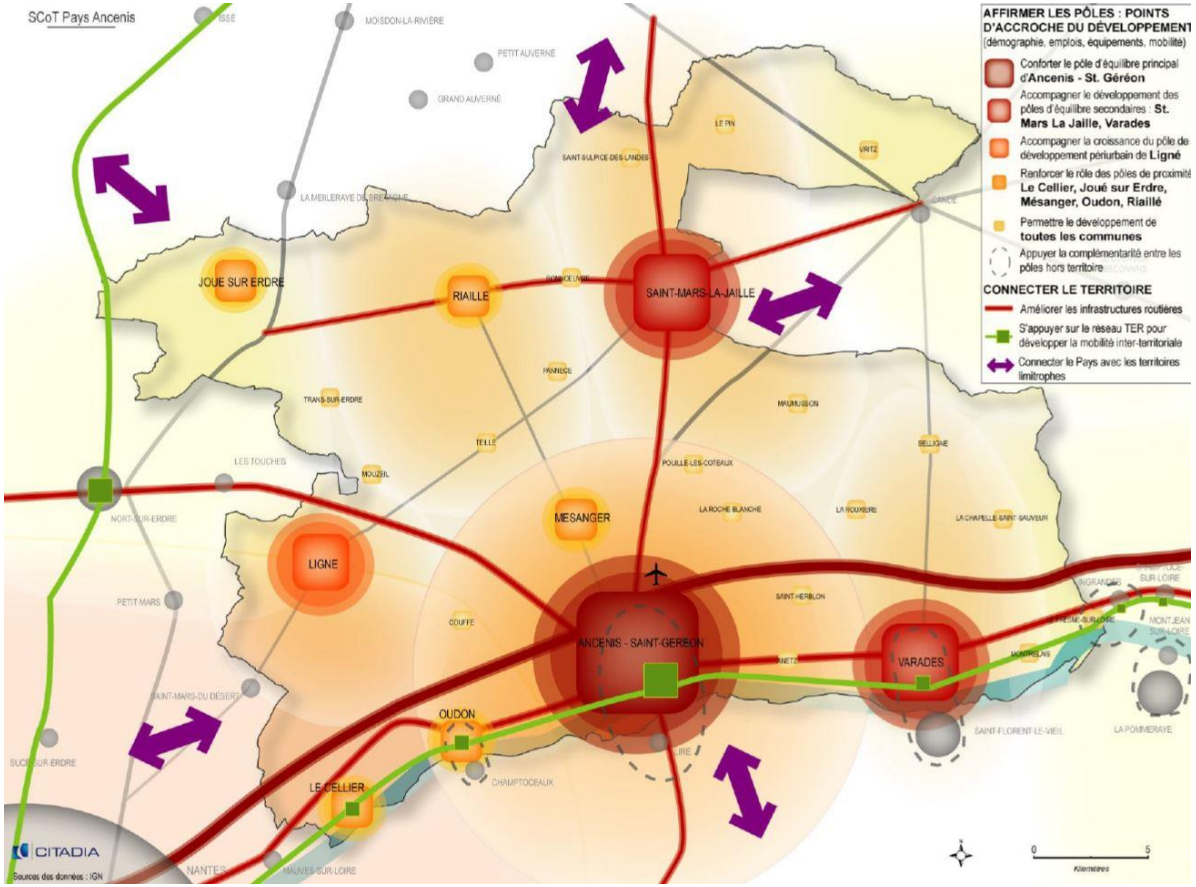



*Figure 21 Armature territoriale / Extrait du PADD du SCoT*

### *Un pays rayonnant et équilibré :*

- S'appuyer sur une organisation multipolaire :

Le projet s'inscrit au sein de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et cherche à conforter son statut de pôle d'équilibre principal, à travers une programmation en écho au statut de ces espaces privilégiés du développement résidentiel et économique.

L'inscription du projet au cœur de l'enveloppe urbaine d'Ancenis, sur un site partiellement en friche, présente comme intérêt de renouveler le tissu urbain ancenien et de contribuer à la maîtrise de la consommation d'espaces en évitant de reporter cette programmation sur des espaces périphériques.

Le développement des services et activités tertiaires (environ 9500 m$^2$) fait également écho au statut de pôle d'équilibre principal.

Par la programmation de près de 2000 m$^2$ d'équipement (pressenti à des fins culturelles ou de service à la petite enfance), ainsi que par l'installation d'une

usine d'eau, le projet participe au confortement des fonctions de centralité du pôle d'équilibre principal.

Le travail d'espaces publics structurants et le souci de soin des interfaces avec la Loire, le centre ancien et la gare, répond au souci de prévoir des aménagements qualitatifs profitant à des usagers dépassant les seuls riverains et habitants du futur quartier.

- Habiter et vivre en Pays d'Ancenis :

La programmation cible une part de logements aidés, à des fins d'accession ou de location. Le projet flèche la production d'environ 25% de la programmation résidentielle vers une vocation sociale, que ce soit à des fins d'accession sociale ou de location sociale, dépassant ainsi les 12,5% attendus à des fins de location sociale (en moyenne à l'échelle du Pays) par le SCoT.

La ZAC projette également des typologies de logements diversifiées, incluant une part notable de petits logements. De ce fait, l'estimation des besoins en stationnement ont été minorés par rapport aux attentes actuelles du PLU (1,3 place / logement + 0,3 place / logement pour les visiteurs) afin d'approcher 1 place par logement stationnée sur l'îlot de résidence, complétée par une offre de places mutualisées au sein d'un autre îlot, représentant 0,4 place / logement pour l'ensemble du projet de ZAC.

Par son offre de logements, le projet de ZAC cible la production de près de 550 logements à horizon 2045, contribuant ainsi au confortement d'Ancenis-Saint-Géréon. En tablant sur une livraison des logements sur une période de quinze ans, cela représente environ 35 logements par an pour la commune, soit plus de 40 % de la production annuelle projetée par le SCoT (dans son écriture actuelle). Cette capacité importante en cœur de ville d'Ancenis-Saint-Géréon confère au présent projet de ZAC un rôle majeur en vue de l'atteinte des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles du territoire. En ciblant ce secteur pour partie constitué d'une friche industrielle, la collectivité évite le report des besoins fonciers en extension de son enveloppe urbaine.

Le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté confère à la puissance publique des outils d'urbanisme et de fiscalité lui permettant de cadrer les futurs projets et de garantir ainsi la qualité des projets résidentiels.

Enfin, tout en projetant une offre de logements importante, le projet cherche également à anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectifs, par une surface de près de 2000 m² à des fins pressenties d'activités culturelles, de services à la petite enfance, etc. Le déplacement de l'usine d'eau, actuellement installée face au projet, de l'autre côté du boulevard des Alliés, permettra également de contribuer à la modernisation du réseau d'eau.

- Connecter et mettre en réseau le territoire :

Le projet prend acte du rôle structurant du boulevard des Alliés, axe de transit vers les territoires voisins et de la voie SNCF. Il s'appuie sur ces axes en requalifiant leurs abords, soulignant ainsi leur importance. Le projet cherche à faciliter l'accès à la gare en connectant le boulevard des Alliés à l'avenue de la Libération. Cette porte d'entrée sur le projet permettra d'éviter de concentrer les accès et sorties du quartier sur le giratoire de la Mouette.

La modification des infrastructures existantes permettra de moderniser les différents réseaux et de passer dans le domaine public les emprises utilisées par des réseaux publics structurants.

La présence de la gare motive l'ambition de la programmation du projet :

- Près de 550 logements
- Environ 9500 m² de surface économique, portée en grande partie par un pôle tertiaire à proximité de la gare
- Environ 2000 m² d'équipements structurants.

L'aménagement des espaces publics permettra par ailleurs de mettre en valeur la gare. La requalification des axes existants permettra de sécuriser la place du piéton et du vélo dans l'espace public. Ainsi, les profils projetés sur le boulevard Léon Séché, sur le boulevard des Alliés, permettront d'améliorer la place des modes actifs sur ces axes de transit. De nouveaux axes cyclables et piétons connecteront les futurs îlots et conforteront la place des modes actifs au sein du projet et plus largement, de la gare à la Loire. Le choix du périmètre de cette ZAC contribuera également à augmenter les circulations piétonnes au sein de la ville, vers le centre ancien, la gare ou encore la Loire.

Le principe de mutualisation du stationnement à l'échelle de plusieurs îlots permettra également de considérer les possibilités ouvertes par le choix de gestion collective via la revente ou location de places, l'autopartage, etc.

- Développer activités et emplois :

Le projet, intégrant quelque 9500 m² de surface à vocation économique, contribuera au développement de l'offre de l'emploi de la commune, déjà en net progrès depuis plusieurs années. Cette offre sera avant tout dirigée vers les usagers de la gare, profitant de la proximité de cet équipement structurant, rayonnant bien au-delà des seules limites communales. Par cette densité d'emplois à proximité de la gare, en centre-ville, le projet évite un report de surfaces actives en périphérie, contribuant à la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Bien que le secteur tertiaire soit la principale cible de cette programmation d'activités économiques, les futures installations devront être cadrées de manière à ne pas créer de concurrence avec les commerces du centre ancien, ainsi que des polarités voisines. Au-delà d'activités de bureaux, le site pourra accueillir des activités de services sous réserve qu'elles profitent aux futurs usagers du site, de la gare ou des voyageurs itinérants empruntant le tracé de la Loire à Vélo.

La formation d'une offre commerciale sur site n'est pas recherchée.

## *La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources*

- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain :

Le périmètre retenu pour le présent projet de ZAC recouvre des espaces urbanisés historiquement utilisés par l'activité économique, en friche ou ponctuellement encore en activité. Le secteur est bordé :

- au nord, par le foncier de la SNCF ainsi que des activités industrielles,
- à l'ouest, par le boulevard Léon Séché, limitant le centre ancien d'Ancenis,
- au sud et à l'est par le boulevard des Alliés et les berges de Loire.

Par le choix de requalifier une friche de près de 13 ha en cœur de ville, la collectivité met en œuvre sa stratégie de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, et s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, du fait de la renaturation partielle du site et à l'évitement de nouvelles artificialisations.

La recherche d'une densité optimisée (cf. par ailleurs le document ad hoc en annexe de l'étude d'impact) est une autre réponse à l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces. Ainsi le projet vise la réalisation de près de 550 logements sur une surface pour partie déjà aménagée. La densité serait ainsi largement supérieure aux 30 lgt / ha ciblés par le SCoT et le PADD du PLU, s'approchant de 60 lgt / ha (voire près de 110 lgt / ha si l'on considère que les espaces publics de l'opération ne serviront pas exclusivement aux futurs habitants). Cette importante densité est proportionnée aux enjeux de production d'une offre de logements à proximité de la gare et du centre ancien, offrant des alternatives à la voiture.

En produisant plus de 40% des objectifs annuels en logement (ref. SCoT) au sein du projet, la commune répond à l'objectif de renouvellement des tissus urbanisés du SCoT, demandant à ce qu'au moins 35% de la production de logements soit réalisée au sein de l'enveloppe urbaine.

Au sein des futurs îlots, les constructions proposeront des gabarits ajustés vis-à-vis des édifices environnant (boulevard Léon Séché, rue des Pêcheurs, faubourg de l'avenue de la Libération).

De même, le choix d'implanter près de 9 500 m² d'activités économiques atteste d'une volonté de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins économiques.

Le cadre de la ZAC facilite la mise en commun des ressources et des besoins, notamment énergétiques. Cette mutualisation

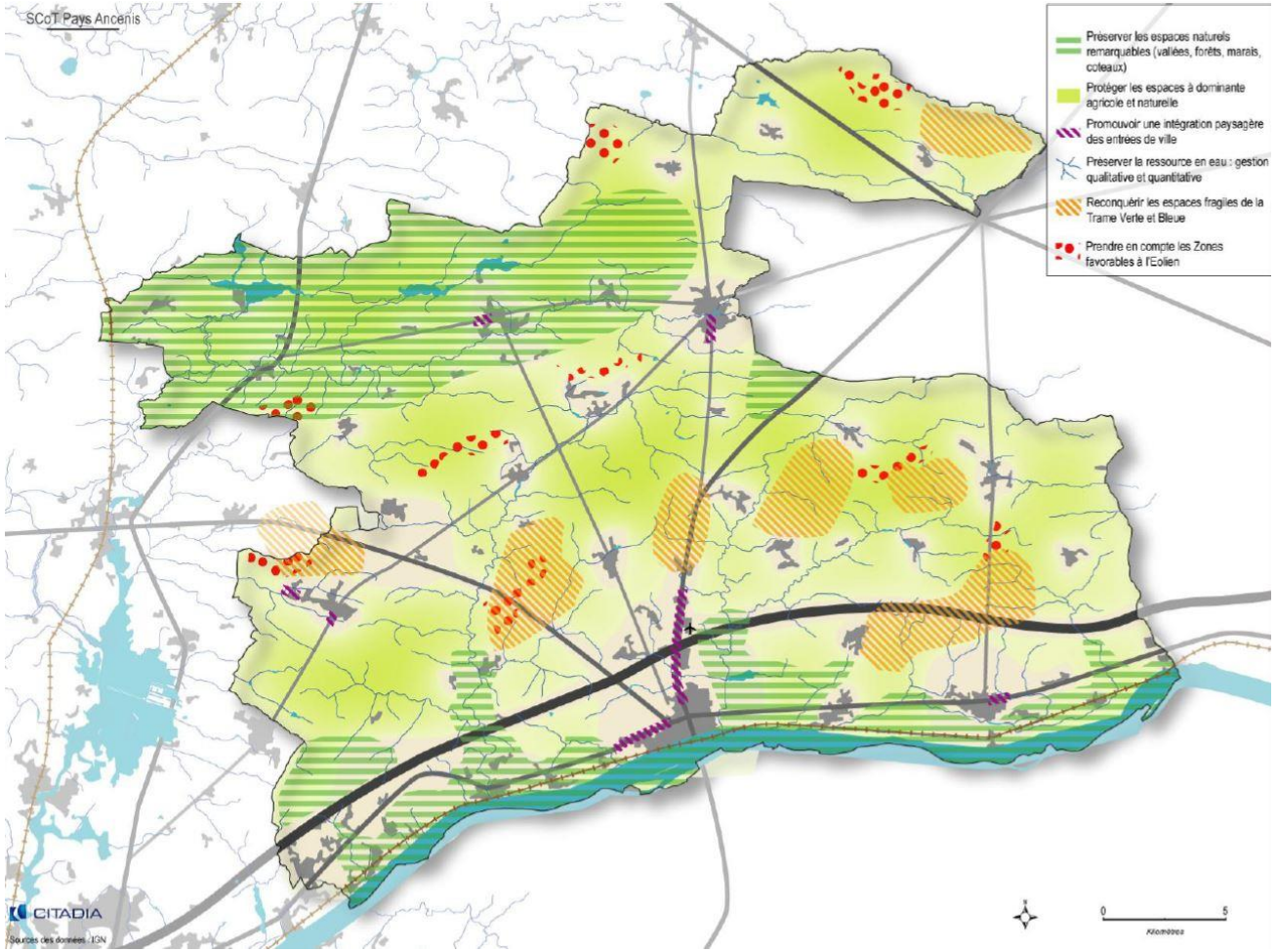



*Figure 22 Espaces naturels et ressources - Extrait du PADD du SCoT*

permettra d'envisager une production d'origine renouvelable et de mutualiser la gestion des terres, les besoins de chaleur, par exemple.

Le projet de ZAC s'appuie sur les qualités existantes du site :

- reprise et requalification du réseau viaire existant
- relation paysagère confortée avec le centre ancien, la gare et la Loire
- préservation des logements existants sur site, reconversion du site du Bol d'Argent, etc.

- Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local :

Le projet présenté repose sur une trame paysagère :

- cadrant des vues sur le centre ancien (avenue de la Bataille de la Marne redressée, requalification du boulevard des Alliés)

- mettant en lumière des espaces publics structurants aux abords de la gare et du giratoire de la « Mouette »

- offrant un parc de grande envergure apaisé.

Aux abords du site, les axes existants seront requalifiés, en particulier le boulevard des Alliés, afin d'améliorer une séquence d'entrée de ville actuellement « routière ».

Par ses espaces publics, le projet cherche à améliorer la relation de la ville à la Loire : par des traversées sécurisées, un boulevard des Alliés à l'ambiance retravaillée, ainsi que par des ouvertures visuelles généreuses depuis les futurs logements.

La réhabilitation des constructions existantes sera privilégiée, à l'image du Bol d'Argent, de la façade de l'ancien site Braud (à l'angle du cinéma et de l'avenue de la Libération), des constructions de faubourg le long de l'avenue de la Libération.

- Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue :

Après un travail d'inventaire et l'identification des sensibilités environnementales, l'assiette du projet a été dessinée en évitant les principaux espaces à enjeux. Aucune zone humide n'a été recensée mais les abords du dolmen de la Pierre Couvretière abrite des espèces protégées : le triton palmé et la grenouille verte. La friche présente des intérêts contrastés, liés à la présence de végétation. Le projet s'appuie sur les espaces les plus « riches » du point de vue de la biodiversité et les fait entrer en résonance au moyen du généreux parc de la Boire.

La désimperméabilisation des sols sains ainsi que la végétalisation du site permettra d'améliorer les fonctionnalités écologiques d'un sol altéré par les activités industrielles successives des dernières décennies. De même, du fait de la proximité de la Loire, de l'hétérogénéité de la qualité des sols, le projet cherche à mutualiser le stationnement en ouvrage en évitant les ouvrages souterrains, qui entraineraient d'importants déplacements de terre.

Afin de pouvoir ménager la biodiversité et d'améliorer de manière substantielle la qualité des sols par leur réouverture, la ZAC projette des espaces publics généreux et plantés : le parc de la Boire, des boulevards requalifiés mais aussi des cœurs d'îlot apaisés et végétalisés. Les espèces végétales dites invasives seront tempérées.

De ce fait, l'emprise des îlots est limitée et la recherche de densité doit être conciliée avec la qualité écologique attendue du projet.

Par conséquent, le projet améliorera la porosité entre un site d'activités aux fonctionnalités altérées et le réservoir de biodiversité ligérien. Les aménagements permettront d'améliorer la fonctionnalité des milieux existants et de faciliter la mobilité des espèces au sein du futur quartier.

- Préserver et valoriser les ressources :

Par le choix de privilégier le collectif et le format de la ZAC, le projet facilite la mutualisation des besoins en eau et plus généralement, en ressources.

Implanté sur des terres à la qualité hétérogène, le projet cherche à améliorer la fonctionnalité écologique des sols. Pour ce faire, il évacue et traite hors site les dépôts amiantés et pollutions ponctuelles concentrées. Sur les remblais de mauvaise qualité, le projet cherche à améliorer la fonctionnalité du sol et à éviter l'impact sur la ressource en eau. Cela passe par la désimperméabilisation des sols sains, par la plantation d'arbres et l'évitement de l'infiltration des eaux pluviales au droit des sols de moindre qualité.

Conformément au Plan National de Gestion Durable des Eaux Pluviales (2022 – 2024), l'approche globale de ce projet s'oriente vers une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Cette approche vertueuse de la gestion des eaux pluviales est activement promue par les différentes Agences de l'Eau. D'un point de vue global, l'objectif principal est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au sein des espaces verts créés dans le cadre du projet, afin d'apporter un traitement qualitatif des eaux pluviales des espaces publics. Au sein des futurs îlots, les règles appliquées seront identiques à celles des espaces publics, avec un objectif de « zéro rejet » au réseau et en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales (Méthode GIEP). Quand la nature des sols n'est pas propice à l'infiltration, l'aménagement permettra la collecte des eaux pluviales et leur rejet au réseau public, moyennant un débit régulé.

La production d'énergie renouvelable est envisagée. A ce stade, ainsi que le précise l'étude ENR jointe à l'étude d'impact, plusieurs possibilités permettraient de produire de l'électricité (aérothermie, photovoltaïque, etc.) ainsi que de répondre aux besoins de chauffage (réseau de chaleur alimenté par la biomasse, par exemple).

S'agissant du risque d'inondation, il est à noter que le PPRI actuellement en vigueur est en cours de révision. La précision des modélisations des aléas ayant été affinée, le projet de ZAC anticipe la révision à partir des éléments présentés en réunion publique le 2 mars 2023.

# *Programme Local de l'Habitat*

Les ZAC n'ont pas d'obligation de compatibilité directe vis-à-vis des PLH.

Ce document décline les orientations du SCoT et précise les objectifs de production de logements sur une durée de six ans. En l'occurrence, il est attendu une production de près de 600 logements sur Ancenis-Saint-Géréon entre 2023 et 2029, soit près de 20% de la production du territoire intercommunal et près de 100 logements par an sur la commune. Par sa programmation, le projet de ZAC permet de répondre de manière notable à cet objectif de production, par une moyenne de près de 30-35 logements par an entre 2028 et 2045.

Au sein de cette programmation, une part de la programmation a pour objet l'atteinte d'objectifs de mixité sociale, qui contribueront à l'atteinte des objectifs du secteur centre.

# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Une programmation et des aménagements en écho aux orientations du PADD*

Le Projet d'aménagement et développement durable (PADD) contient les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Document approuvé le 19 novembre 2014 avec l'ensemble du PLU, il devra faire l'objet d'une évolution, notamment en cohérence avec la révision du PPRi. En compatibilité avec le SCoT (cf. plus haut), la commune d'Ancenis-Saint-Géréon a défini dix orientations stratégiques :

1. Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale

En complément des justifications vis-à-vis du SCoT, le projet de ZAC répond à l'objectif de reconquérir les « anciennes places fortes industrielles » et de s'inscrire en complément du centre ancien, participant à son confortement par une offre de logements à ses abords. Il contribue également à requalification des entrées d'agglomération et d'artères principales pour la ville, notamment celles dirigées vers la gare.

2. Des espaces naturels et agricoles à préserver

En plus des précédentes justifications, le projet cherche à augmenter la place de la biodiversité en ville, en soignant les abords d'un réservoir de biodiversité identifié par la commune, le long de la Loire. Cela passe notamment par la plantation et la désimperméabilisation du boulevard Léon Séché mais aussi par l'aménagement d'un parc généreux menant à la Loire.

3. Valoriser et aménager les paysages périurbains

Le projet requalifie les entrées de ville et soigne les covisibilités entre centre ancien et futurs espaces publics.

4. Un cadre de vie de qualité

Le Parc de la Boire, de par son ampleur et les hautes constructions qui le borderont, permettront d'identifier l'entrée de ville est, par le boulevard des Alliés. De même, la requalification du boulevard des Alliés et la place des Pêcheurs (giratoire de la Mouette) jalonneront cette séquence d'entrée de ville.

La préservation du tissu de faubourg avenue de la Libération, l'émergence de constructions en second plan permettront d'animer la façade urbaine perceptible depuis les voies. Le projet permet de développer une démarche déjà entamée avec l'installation du cinéma et le traitement de son parvis.

Depuis la gare, la requalification du boulevard Léon Séché, associée à l'ouverture du parc permettant de déployer des liaisons douces plantées. Le projet considère également un projet de franchissement de la voie SCNF. Cette hypothèse, hors périmètre, a été travaillée de manière à mener des liaisons douces au pied d'un possible franchissement.

5. Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle et dans un objectif d'urbanisme durable

Le PADD ébauche un objectif de production annuelle de 70 logements. Sur une période d'une quinzaine d'années entre 2030 et 2045, les 550 logements de la ZAC représenteraient la moitié de cette objectif, actant l'engagement de la commune en vue de la modération de sa consommation d'espaces naturels et agricoles et le renouvellement des espaces déjà urbanisés.

Le projet, de par sa production importante de logements collectifs, contribuera à la diversité des formes urbaines sur la commune.

La production de près de 25% de logements à vocation sociale (dont 20% de locatifs sociaux sur les premières opérations) s'inscrit dans le PADD, qui cible entre 20 et 30% la part de la programmation communale dévolue à la production de logements locatifs sociaux.

La densité pressentie (entre 60 et 110 lgt / ha, selon l'interprétation de la densité SCoT) est supérieure aux objectifs de la commune, en cohérence avec la proximité de la gare.

6. Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs

L'offre de 2000 $m^2$ à vocation d'équipement permettra de développer les équipements de proximité, comme proposé par le PADD du PLU.

7. Soutenir la dynamique économique

Le projet participe pleinement à la dynamisation du centre-ville, par une offre généreuse à dominante tertiaire. Situé hors du centre historique, il évite de proposer des activités commerciales qui feraient concurrence à la polarité voisine. L'importante production de logements en renouvellement d'un site à deux pas de la gare et du centre ancien permet également de consolider les aires de chalandise des commerces existants. Les services proposés pourront toutefois bénéficier aux usagers de la Loire à Vélo.

8. Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés et en renforçant les circulations douces

Le projet améliore les conditions d'accessibilité au futur pôle multimodal de la gare par le prolongement de l'Avenue de la Libération jusqu'à l'Avenue des Alliés, par la requalification du boulevard Léon Séché, par le développement de liaisons douces avec les quartiers environnants. La gestion du stationnement gare fait l'objet de réflexions dans d'autres projets, envisageant une réponse par un ouvrage en silo (hors périmètre ZAC) ou par la mise en place de navettes donnant accès à de futurs parkings-relais au sud de la Loire.

Au sein du quartier, la place de la voiture est réduite par la requalification des axes existants, l'intégration du stationnement en ouvrage.

9. Optimiser les ressources naturelles

Comme évoqué plus haut, le projet cherche à mutualiser les besoins des futurs îlots. Il optimise sa densité (cf étude annexée par ailleurs)

10. Prévenir les risques

Le PPRI étant en cours de révision, le projet s'appuie sur les nouvelles modélisations communiquées au public. Les principes de la ZAC visent à réduire l'exposition aux nuisances acoustiques, liées à la proximité d'infrastructures structurantes. Il s'agit également d'éviter l'exposition aux sols de mauvaise qualité.

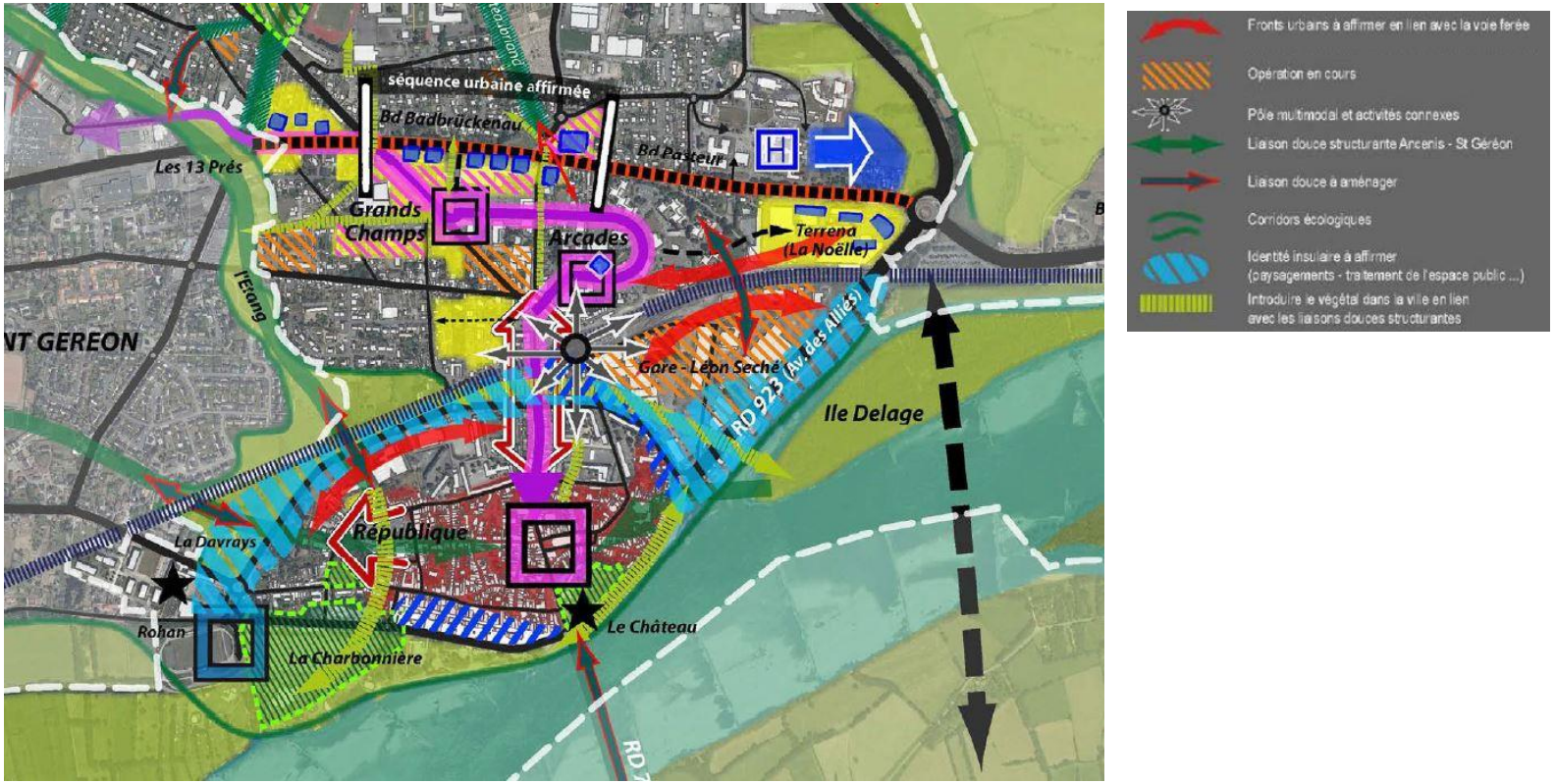



*Figure 23 Objectifs spatialisés du PADD du PLU*

## *Un secteur déjà urbanisé*

Le secteur d'étude se situe au droit de plusieurs zonages :

- Zonage UR1 : Correspondant aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres. Au sein du secteur UR1, les hauteurs maximales autorisées et les exigences de stationnement couvert sont plus élevées en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation. Le sous-secteur Ur1 comprend un îlot spécifique délimité par l'avenue F.Robert et la rue du Général Hagron dans lequel des règles de stationnement particulières sont définies.
- Zonage UE3-f : Correspondant aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques. Le sous-secteur UE3-f correspond au domaine ferré lié à la gare.
- Zonage Ua2-i : C'est un secteur déjà urbanisé inondable, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Le sous-secteur Ua2-i renvoi à la notion de zone urbanisée inondable au PPRi soumise à aléa moyen.
- Zonage Nn-i : Le secteur Nn comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Dans le sous-secteur Nn-i, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU

D'autres éléments du règlement graphique concernent le secteur :

- Zone humide (mare du dolmen de la Pierre Couvretière)
- Marge de recul de 100m par rapport à l'axe de la RD923

### *Des évolutions pressenties pour tenir compte de l'évolution du PPRi et de l'optimisation de la densité, tenant compte des sensibilités du site*

PPRI

Le PPRi est amené à évoluer, au regard des derniers documents connus (cf. ci-contre). Il intègrera ainsi le creusement du lit de la Loire, ainsi que les effets du changement climatique, au moyen de données et d'outils plus performants. Les aléas ont fait l'objet d'une actualisation, le projet de ZAC se trouve hors des périmètres d'aléas moyen ou fort, ne connaissant qu'un léger recouvrement d'un aléa faible le long du boulevard des Alliés. Cette évolution amène à reconsidérer la sensibilité des secteurs Ua2-i et Nn-i.

De ce fait, le projet de ZAC pourra appuyer la mise en compatibilité du zonage du PLU existant avec ces nouvelles données, intégrées par le projet de ZAC.

CONDUITE DU PROJET

Le projet constitue une opération d'aménagement nécessitant des outils fonciers adaptés pour l'atteinte des objectifs des politiques publiques. De ce fait, le présent projet de création de ZAC permettra de renforcer la maîtrise foncière au sein du périmètre à travers le droit de délaissement et le sursis à statuer.

- Le PLU pourra évoluer pour mettre à jour le périmètre du droit de préemption urbain renforcé, en lien avec les évolutions de zonage
- Il précisera la programmation attendue sur le secteur afin de cadrer les projets futurs

*Figure 24 Carte d'aléas présentée par l'Etat en réunion publique le 2 mars 2023*

OAP

Le site est actuellement couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Le nouveau quartier de la gare – Secteur gare – Léon Séché »). Celles-ci doivent être reprise pour tenir compte de l'évolution du PPRi et tenir compte de l'étude d'optimisation de la densité des constructions afin de border les interventions futures :

- ambiances : stratégie acoustique et qualité de l'air, (re)qualification des espaces publics

- sol : adaptation des densités en fonction de la qualité des sols, des enjeux de renaturation

- trame verte et bleue : nouvelles continuités écologiques, performance environnementale et plantation des îlots

- etc.

Au cours de l'étude, la connaissance environnementale a été enrichie par un travail d'inventaire sur site. La programmation a été affinée pour préciser les typologies de logements et les formes qu'elles pouvaient prendre. Enfin, un travail de conception des espaces publics a été mené afin de guider les prochaines étapes de mise en œuvre du projet de ZAC.

De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme doit évoluer pour permettre la mise en œuvre de cette opération et mieux cadrer les interventions à venir.

REGLEMENT GRAPHIQUE

En plus de la prise en compte de l'évolution du PPRi, l'évolution du document d'urbanisme permettra d'intégrer de nouvelles protections patrimoniales et paysagères, ainsi que la possibilité d'ajouter d'ajouter, de modifier des emplacements réservés.

Il s'agira également, en cohérence avec les principes de la ZAC et en tenant compte de la requalification du boulevard des Alliés, de modifier les règles de recul vis-à-vis de la RD 923.

REGLEMENT ECRIT

L'évolution du PLU intègrera l'évolution des règles d'accès, de stationnement et les possibilités de mutualisation. Elle accordera les destinations admissibles et non admises en cohérence avec les principes de la ZAC. Elle permettra d'ajuster les règles de gabarit en cohérence avec l'étude d'optimisation de la densité des constructions, notamment pour tenir compte de la spécificité des îlots.

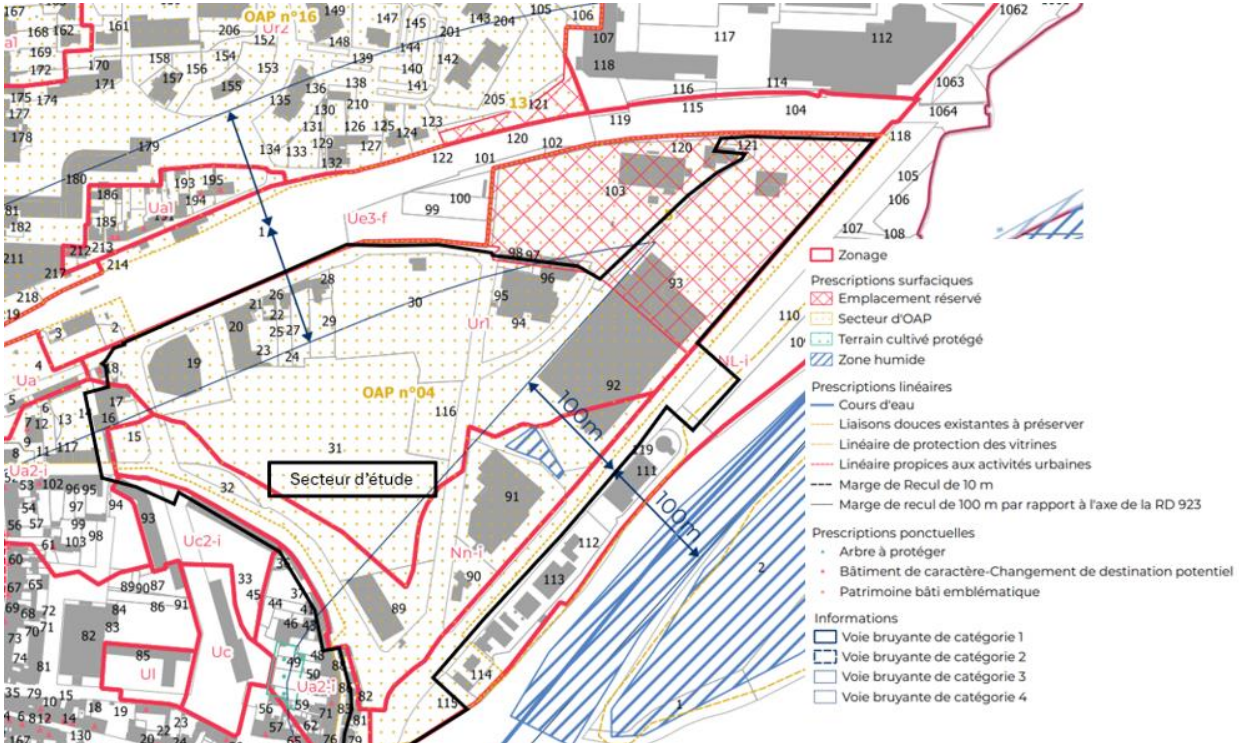


*Figure 25 Règlement graphique du PLU d'Ancenis*

# INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

## *Eviter les impacts environnementaux pour tenir compte des enjeux de préservation de la biodiversité et améliorer la fonctionnalité écologique*

Après un travail d'inventaire et l'identification des sensibilités environnementales, l'assiette du projet a été dessinée en évitant les principaux espaces à enjeux. Des inventaires ont été réalisés pour évaluer les sensibilités environnementales du site. Aucune zone humide n'a été recensée mais il ressort des inventaires menés que les abords du dolmen de la Pierre Couvretière abritent des espèces protégées : le triton palmé et la grenouille verte. La friche est ponctuellement espace d'alimentation d'oiseaux nichant en rive de Loire. Néanmoins, la fonctionnalité écologique est altérée par l'hétérogénéité des sols et la fragmentation des espaces perméables. Le projet s'appuie donc sur les espaces les plus « riches » (boisement, abords de la mare du dolmen de la Pierre Couvretière) du point de vue de la biodiversité et les connecte au moyen du généreux parc de la Boire.

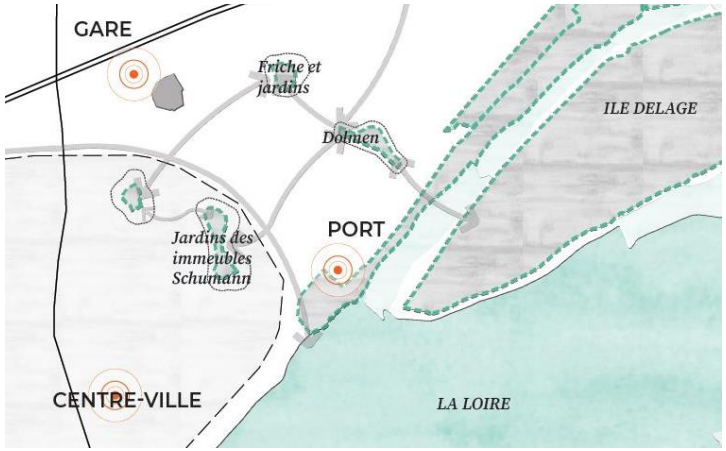
Un maillage planté vient irriguer l'ensemble du secteur, se greffant sur le parc de la Boire.

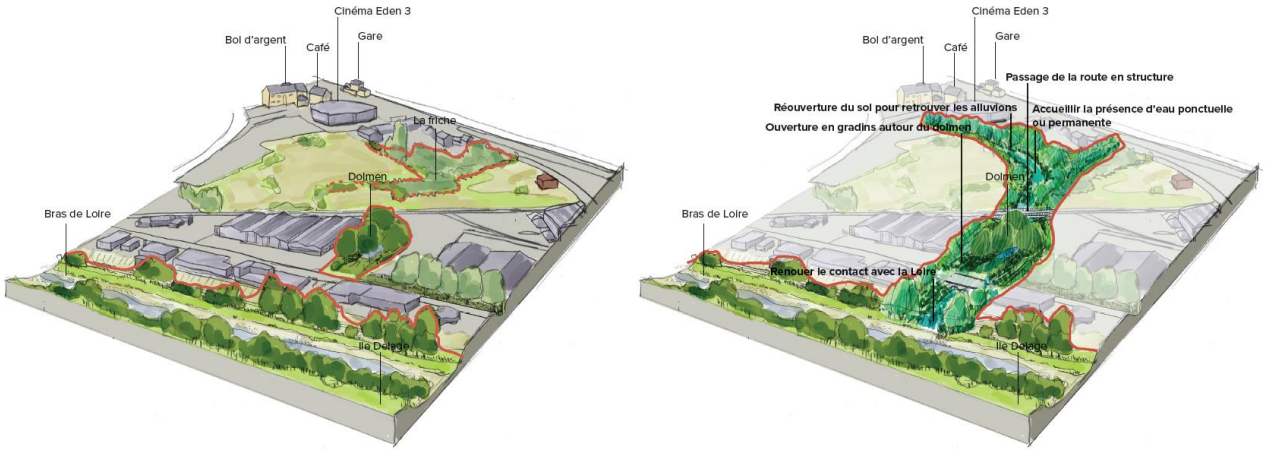
La désimperméabilisation des sols sains ainsi que la végétalisation du site permettront par ailleurs d'améliorer les fonctionnalités écologiques d'un sol altéré par les activités industrielles successives des dernières décennies. Pour ce faire, les abords du boulevard Léon Séché et du boulevard des Alliés seront désimperméabilisés, des cœurs d'îlots en pleine terre seront constitués au sein des futures opérations, en lieu et place des surfaces imperméables héritées de l'occupation industrielle.

*Figure 26 Les berges de la Loire et l'île Delage, séparées du périmètre de ZAC par le boulevard des Alliés*

*Figure 27 Une friche alternant nappes imperméabilisées, remblais divers et sols originels*

*Figure 28 Un projet de ZAC améliorant la continuité écologique en s'appuyant sur les reliquats d'un site impacté par la présence industrielle*




**EXISTANT**
La friche, le dolmen, le bras de Loire, l'île Delage : des entités à remettre en lien

**EXEMPLE D'ANÉMAGEMENT**
Retrouver le sol alluvionnaire, donner de l'épaisseur autour du dolmen, trouver des continuités entre les entités

*Figure 29 Illustration d'un exemple de traduction du principe de création d'un parc connectant la gare à la Loire*

Pour limiter les mouvements de terre, les impacts sur la nappe de la Loire et la manipulation des sols ponctuellement de mauvaise qualité, le projet évite les ouvrages de stationnement souterrain, qui entraineraient d'importants déplacements de terre.

Afin de ménager la biodiversité et d'améliorer de manière substantielle la qualité des sols par leur réouverture, la ZAC projette des espaces publics généreux et plantés : le parc de la Boire, des boulevards requalifiés mais aussi des cœurs d'îlot apaisés et végétalisés, connectées par des venelles plantées.

De ce fait, l'emprise des îlots et des constructions est limitée et la recherche de densité est conciliée avec la qualité écologique attendue du projet.

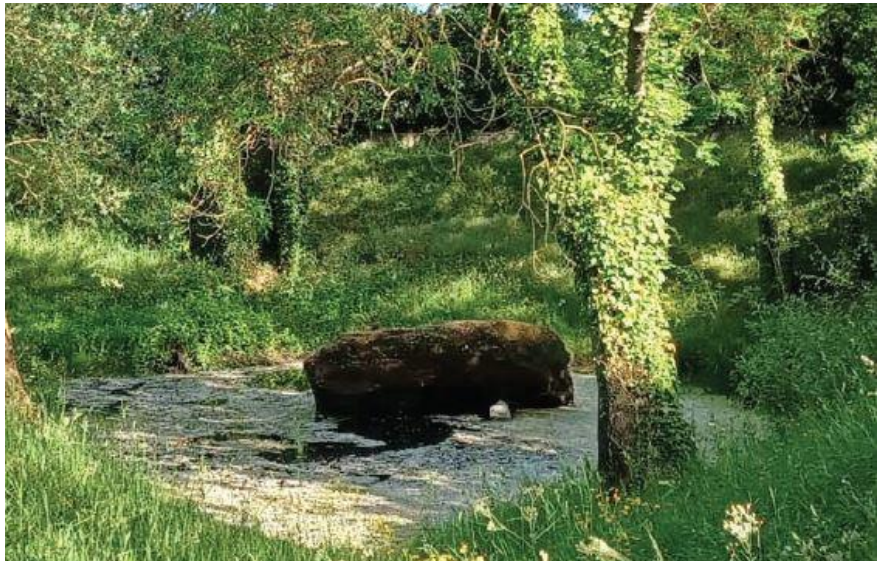


*Figure 30 Le dolmen de la Pierre Couvretière*

## *Dégager des espaces publics généreux en relation avec la gare, le centre ancien et la Loire*

En complément de la préservation des traces ténues de biodiversité sur site, la générosité des espaces publics s'explique également par la réponse à plusieurs enjeux :

- la reconnexion à la Loire,
- l'aménagement de liaisons et d'espaces publics structurants se greffant à la gare,
- le dimensionnement des espaces publics pour répondre à cette situation de centralité,
- le confortement du pôle d'équipement existant autour du cinéma,
- la prise en compte des nuisances engendrés par les infrastructures voisines,
- la mise en scène de l'entrée de ville,
- la préservation des alignements d'arbres structurants,
- la mise en scène des vues sur le bosquet de la Pierre Couvretière, sur le clocher de l'église.

Le scénario retenu repose ainsi sur une trame paysagère

- cadrant des vues sur le centre ancien (avenue de la Bataille de la Marne redressée, requalification du boulevard des Alliés)
- mettant en exergue des espaces publics structurants aux abords de la gare et du giratoire de la « Mouette »
- offrant un parc de grande envergure apaisé.

## *Intégrer l'héritage bâti du site*

Les activités industrielles ont transformé le site originel, occasionnant imperméabilisation et modification de la structure des sols. La remédiation du site ne doit pas amener l'effacement de l'histoire du site. Des repères bâtis présents sur le site témoignent de ce passé. Il est ainsi proposé d'envisager :

- la reconfiguration du site du Bol d'Argent en envisageant la réhabilitation du site
- la préservation du faubourg de l'avenue de la Libération, marquée par d'anciennes façades actives
- le dialogue avec les façades du centre ancien, notamment aux abords de la rue des Pêcheurs.

*Figure 31 Le Bol d'Argent, figure de l'héritage du site (en arrière-plan)*

# *Un nouveau réseau de mobilités s'appuyant sur les axes existants*

Le projet jouxte des infrastructures notables : la RD923 au sud du site et la voie SNCF.

L'accès aux îlots du site ne se fera pas directement depuis le boulevard des Alliés : une voie de desserte interne (l'avenue de la Bataille de la Marne) permettra de desservir les îlots et éviter ainsi la multiplication des entrées-sorties sur le boulevard des Alliés.

Un nouveau carrefour, dans le prolongement de l'avenue de la Libération, permettra d'éviter de dégrader le fonctionnement de l'actuel giratoire de la « Mouette », à l'intersection du boulevard des Alliés et du boulevard Léon Séché. La localisation de ce nouvel ouvrage, situé entre les giratoire de la Mouette et Emile Raguin, facilitera les accès à la gare et évitera les concentrations sur le giratoire actuel.

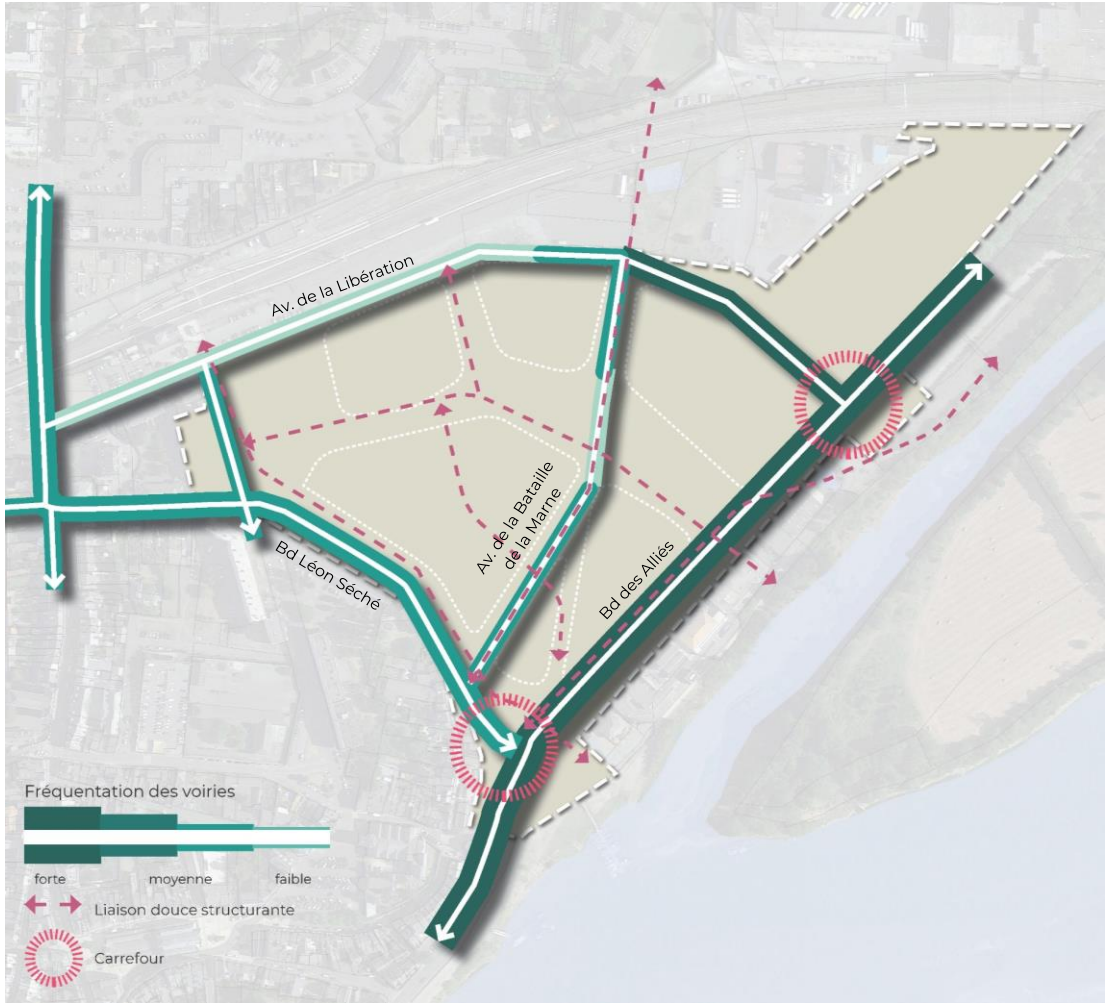



*Figure 33 Principes pressentis de l'organisation des circulations*

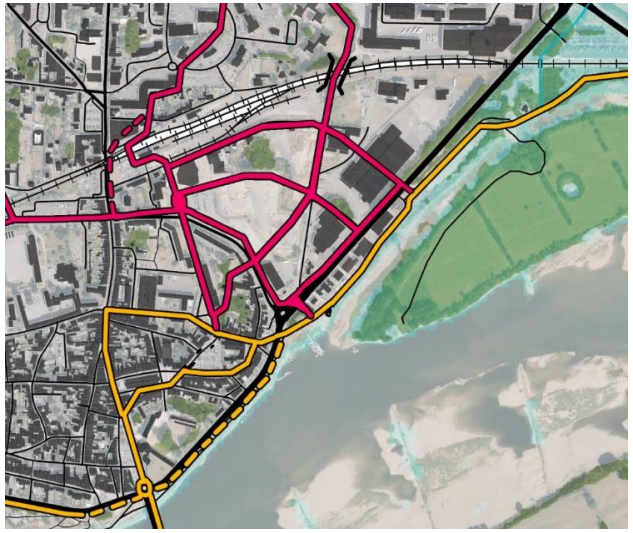


*Figure 32 Principes de connexion aux liaisons douces existantes*

Afin de limiter la place de la voiture sur site, le stationnement à l'îlot a été limité par rapport aux attentes actuelles (1 place par logement plutôt qu'une 1,6 comme actuellement). Toutefois, une offre déportée permettra de mutualiser les éventuels besoins supplémentaires au sein de deux îlots s'adossant à l'avenue de la Libération, de sorte qu'ils soient facilement accessibles depuis le futur giratoire.

*Figure 34 Des bords de Loire actuellement peu accessibles*

Le projet crée une trame duale, offrant un maillage de liaisons douces connectant les différents îlots entre eux et avec les

secteurs alentours et les rives de Loire. De par l'implantation du secteur de projet, il s'agit d'encourager au parcours piéton et cycliste de la ville d'Ancenis.

Le quartier dispose d'une situation stratégique à l'échelle d'Ancenis. Les principes retenus pour l'organisation viaire / stationnement visent à limiter la présence de la voiture dans le quartier afin de favoriser des itinéraires agréables et sécurisés pour les déplacements doux. Ainsi un maillage resserré de cheminements permet de retrouver un quartier à l'échelle du piéton.

En complément de ces déplacements internes au quartier les liaisons avec les itinéraires existants ont été pensées afin d'effacer les ruptures ressenties avec l'environnement immédiat (Loire, centre-ville, Arcades, ...)

Au nord, la traversée des voies ferrées reste un point critique à traiter dépendant d'acteurs autres que la ville d'Ancenis-Saint-Géréon (SNCF, ...). Pour retrouver des itinéraires cohérents à grande échelle, des actions sont envisagées au niveau du passage sous les voies pour la trémie ou encore, à plus long terme, avec la création d'une passerelle dans la continuité de l'avenue de la Marne.

*Figure 35 Actuel stationnement informel sur le site de la ZAC*

Le dimensionnement de l'offre de stationnement tiendra compte de la proximité de la gare et de la taille des logements afin de limiter la place de la voiture au sein du futur quartier.

Les pratiques actuelles de stationnement sur le site étant pour l'essentiel liées à l'accès à la gare, une offre de stationnement temporaire sera proposée sur site. Elle permettra de temporiser la mise en place d'une réponse à plus long terme, discutée en parallèle de ce projet, en lien avec le projet de RER métropolitain.

## *Mutualiser les ressources du site*

Les principes de la ZAC ont été testées de manière à limiter l'incidence sur les réseaux. Le choix préférentiel de typologies collectives permettra de projeter une gestion collective des différents réseaux.

L'outil ZAC facilitera la coordination de la gestion des ressources à l'échelle de plusieurs îlots, par exemple en stockant sur site des terres qui nécessiteraient d'être déplacées afin de les réutiliser sur d'autres îlots.

La production d'énergie est envisagée à l'échelle de l'ensemble du site ou par groupements d'îlots. Si la thalassothermie et la géothermie ne sont pas plébiscitées, la production de chaleur pourrait toutefois être réalisée sur site et mutualisée à l'échelle du site ou par sous-secteurs.

La gestion de l'eau pluviale sera intégrée au dessin des espaces extérieurs, en privilégiant l'infiltration autant que possible, au sein des cœurs d'îlot ou dans l'espace public.

## *Réduire l'exposition aux nuisances générées par la proximité d'équipements structurants et d'un site industriel*

La proximité du boulevard des Alliés, axe de transit au sud du site, ainsi que des voies ferrées, engendrent des nuisances acoustiques. Le dessin des îlots, par un recul minimal vis-à-vis de ces axes, permet de limiter l'exposition du projet au bruit.

De même, en lisière nord-est, le site industriel Braud et la future usine d'eau génèreront des nuisances de par leur activité et les circulations induites. Là encore, le recul et l'exposition d'activités moins sensibles (activités artisanales pressenties) permettront de prendre en compte ces nuisances.

*Figure 36 Un site sous influence de la voie SNCF*

## *Adapter les usages à la diversité des sols présents sur site*

Le sol connait des qualités hétérogènes :

- Des sables de Loire de bonne qualité notamment le long du boulevard Léon Séché, enfouis sous des revêtements imperméables
- Des jardins et sols originels (not. autour du dolmen de la Pierre Couvretière)
- Des dépôts amiantés et des pollutions ponctuelles concentrées
- Des remblais de mauvaise qualité en cœur de site

Le projet améliore la fonctionnalité des sols existants tout en évitant l'exposition des futurs usagers aux sols pollués. Pour ce faire, les sites pollués par l'amiante ou étant caractérisés par de fortes concentrations ponctuelles seront dépollués hors site.

Les remblais de mauvaise qualité appellent une prise en compte ajustée plutôt qu'un traitement global coûteux, tant du point de vue environnemental qu'économique. Ainsi, il est envisagé de :

- Ne pas infiltrer les eaux pluviales au droit des remblais de mauvaise qualité, pour éviter tout éventuel transfert dans la nappe superficielle et la Loire. La voie de transfert de migration en profondeur des composés vers les eaux souterraines en est ainsi maitrisée. La plantation et le recouvrement par des terres saines permettront de sécuriser le fonctionnement actuel, bien que les études indiquent une absence de transfert entre les remblais et les masses d'eau alentours.
- Recouvrir les remblais par un revêtement minéral, ou par une épaisseur de terres saines au sein des espaces publics fréquentés. La voie de transfert de migration en profondeur des composés vers les eaux souterraines et envol de poussières en est ainsi maitrisée.
- Ventiler les aménagements en surface, au droit des remblais de mauvaise qualité : exclusion des bâtiments résidentiels de plain-pied (ou mise en place de mesures constructives : vide sanitaire), aménagement par un parking / hall ventilé ce qui permettra de bénéficier d'une ventilation naturelle et donc un abattement des polluants volatils. La voie de transfert de volatilisation des composés dans l'air intérieur en est ainsi maitrisée.

*Figure 37 Un site aux sols remaniés par l'histoire industrielle du site*

- Aménager les canalisations d'amenée d'eau potable dans des remblais sains, ou des canalisations anti-perméation. La voie de transfert de perméation des composés dans l'eau du robinet en est ainsi maitrisée.
- Conserver la mémoire des sols dans le temps, par la domanialité ou bien la mise en œuvre de restrictions d'usage, de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et/ou d'un Secteur d'Information sur les Sols. De cette manière, il s'agit de garantir l'absence d'usages sensibles sur le long terme au droit de ces zones.

En synthèse, les principes de l'aménagement au droit des remblais de mauvaise qualité sont les suivants :

- Adaptation des altimétries du projet pour éviter au maximum d'avoir recours aux excavations et à la gestion sur ou hors site de ces matériaux,
- Maitrise des voies de transfert des polluants par l'adaptation des usages et des constructions,
- Recouvrement des remblais plutôt que substitution quand cela est possible,
- Réemploi des déblais sains des aménagements au droit des espaces sensibles du projet, en alternative à l'amenée de matériaux externes au site.

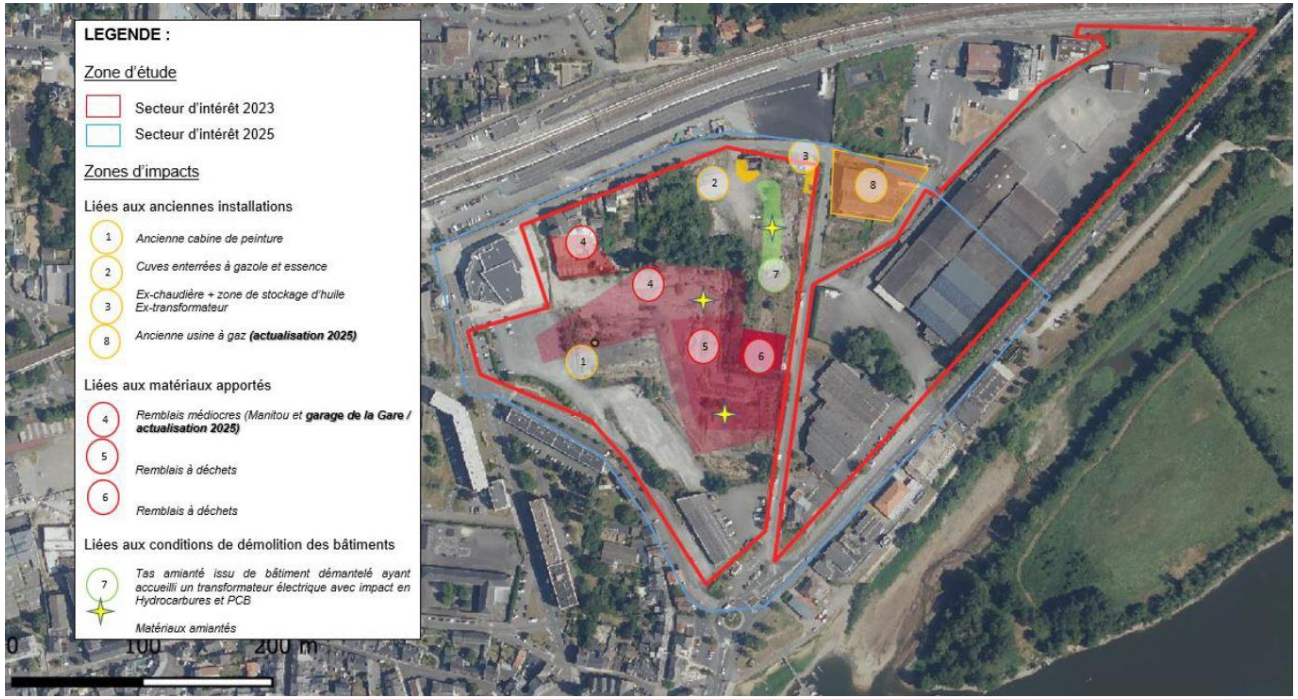


*Figure 38 Sols de mauvaise qualité*

Ces principes de précaution permettront de concilier l'évolution du site et la prise en compte de l'hétérogénéité des sols par une réponse sobre d'un point de vue économique et environnemental (plutôt qu'un traitement lourd hors site).

# 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 (m²) | 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 ilots, tout en conservant l'objectif global de 25% pour l'ensemble du projet.

## TYPOLOGIE

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 (m²) | | |
| 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*

# DOSSIER DE CREATION
# ZAC DU DOLMEN

*Ancenis-Saint-Géréon*

## 05

## REGIME DE LA  ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

# EXIGIBILITE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article R*311-2 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de création précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

La part intercommunale de la taxe d'aménagement n'est pas exigible dans la zone.

Tant que l'aménageur ne dispose pas de la maîtrise foncière de la totalité des terrains, les propriétaires constructeurs participent à la réalisation des aménagements au moyen d'une convention conclue entre la personne publique à l'initiative de la ZAC et le constructeur, signée par l'aménageur, précisant les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone.  Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20251215-6_2025delib135-DE
Reçu le 16/12/2025