

COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

Plan Local d'Urbanisme d'ANCENIS



3

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION APRES MODIFICATION n°3 DOSSIER APPROUVE

*Vu pour être annexé à la décision
en date du 09/06/2023*

Le Maire

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 Novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 201620 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n°2	////////////////////	////////////////////	Le 24 Septembre 2018
Modification Simplifiée n°3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- préambule -

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»

(Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Les orientations d'aménagement doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

→ Des orientations d'aménagement qui répondent aux objectifs de rééquilibrage des fonctions urbaines

Le PADD met l'accent sur les objectifs de développement et d'équilibre des fonctions urbaines de la ville entre :

- Le centre-ville historique,
- Le secteur Gare / Arcades / Grands Champs, globalement compris entre le bd Bad Brückenau et la voie ferrée,
 - Le secteur du Bois Jauni,
 - Les opérations de reconquête des anciennes places fortes industrielles autour de la Gare (ZAC Gare),

avec pour chacun de ces secteurs :

- une intensification de l'habitat (renouvellement urbain et optimisation des espaces libres) avec une offre diversifiée en termes de typologie de logements.
- une réappropriation et requalification d'anciens axes routiers en voies urbaines de cœur d'agglomération, tant en terme de rives bâties que de reconfiguration et de traitement d'espaces publics (anciennes RD 723 et RD 923)
- le maintien des équilibres commerciaux et leur complémentarité sur la base des 4 pôles majeurs identifiés (centre-ville historique, Grands Champs / Urien, Arcades, Bois Jauni).
 - l'introduction et la valorisation du végétal dans la ville via l'aménagement des liaisons douces,
 - étant entendu que ces grandes thématiques communes doivent s'enrichir et se moduler suivant les spécificités urbaines et les potentialités de chaque quartier.

Logiquement ces 4 secteurs font l'objet d'une traduction sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, auxquels s'ajoutent le secteur des Bleuets / Vieilles Haies.

→ Des orientations d'aménagement qui tiennent lieu d'étude de projet urbain au sens de l'article L111.8 (ancien L111-1-4) du code de l'urbanisme

Les 3 secteurs dit de Château Rouge (Aéropole - fonderie), de L'Aubinière - La Savinière et de l'Hermitage - La Planche font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui font office d'étude de projet urbain au sens du 5^{ème} alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans le POS approuvé en 2001 ces 3 secteurs étaient en effet soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme car situés à l'origine en dehors des espaces urbanisés et le long d'axes routiers à grande circulation :

- RD 923 pour les secteurs dits de Château Rouge (Aéropole - fonderie), et de L'Aubinière - La Savinière au Nord de la commune,
- nouvelle RD 723 (déviation Nord de l'agglomération d'Ancenis) pour le secteur dit de l'Hermitage - La Planche, à l'Est de la commune.

Bien que dorénavant urbanisés, les dispositions issues des projets urbains restent en grande partie d'actualité afin de pérenniser les règles de composition urbaine de ces nouveaux quartiers. Le PLU les reconduit donc sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation tout en effectuant les mises à jour et les adaptations nécessaires.

Comme prévu par le cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU fixe pour ces trois secteurs, des règles d'implantation spécifiques à l'appui d'une "étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

Par souci de cohérence et pour une meilleure compréhension du parti d'aménagement, ces études accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation propres à ces trois secteurs.

→ Un phasage dans le temps des extensions urbaines à dominante d'habitat

Cette orientation de programmation traduit l'objectif de maîtrise de l'habitat et des extensions urbaines dans le temps

Nota : pour l'ensemble du document, seules les pages intitulées « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sont opposables au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les cartographies d'état des lieux, les photographies, les approches de faisabilité, figurent à titre informatif et ne sont en aucun cas opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

12. LA FOUQUETIERE

VUES AERIENNES (2017)



Le parc d'activités de la Fouquetière qui s'étire du sud au nord le long de la rue de l'Aubinière (le siège de Manitou au 1er plan)



L'échangeur de l'Aubinière et le parc d'activités de la Fouquetière au premier plan, les ZAC de l'Aubinière et de la Savinière au second plan, et l'autoroute A11 à l'arrière-plan.

Photos : Ville d'Ancenis - août 2017

12.1. ETAT DES LIEUX - ENJEUX - OBJECTIFS

→ Etat des lieux et enjeux

Le parc d'activités de la Fouquetière bénéficie d'une situation privilégiée en limite de l'enveloppe urbaine Ancenis Saint-Géréon. Il est en effet situé à l'intersection de l'axe historique Nord-Sud d'accès au centre-ville (RD 923 Ancenis Candé), et de la RD 723 qui contourne l'agglomération depuis 2011. Il profite de surcroît de sa position sur l'échangeur de l'Aubinière qui supporte un trafic en augmentation (+ 10 % entre 2014 et 2016).

Profitant de la qualité de cette desserte routière, le parc de La Fouquetière accueille majoritairement des PMI / PME tournées vers l'industrie et l'artisanat. Le foncier reste en effet de taille mesurée (parcelles comprises essentiellement entre 1 500 et 3 000 m²). Il bénéficie d'un cadre propice à la mise en scène des enseignes : effet vitrine sur un linéaire de 400 mètres sur la rue de l'Aubinière et depuis l'échangeur (vue large et dégagée à la faveur de la topographie qui s'incline en pente régulière vers le Nord).

Réalisée en deux tranches, dont la dernière en 2008 dans le cadre d'une opération de lotissement (maîtrise d'ouvrage COMPA), l'urbanisation s'est appuyée sur des principes de composition urbaine et paysagère relativement simples, mais dont la mise en œuvre rigoureuse a permis de réélèver cette entrée de ville (recul des façades homogène précédé d'un premier plan paysager ouvert, architecture de relative bonne facture pour des bâtiments d'activité).

Fort de cette situation en interface entre quartiers résidentiels et sièges d'activités anceniennes historiques (Manitou, Laïta), à mi-chemin entre le péage de l'A11 et de l'offre commerciale et de service du pôle Grands Champs / Les Arcades (éloignés tous deux de seulement 1 200 m), le quartier est soumis depuis plusieurs années à une demande d'évolution et de diversification vers le commerce.

Mises à part quelques réserves foncières privées, il ne reste plus aujourd'hui de disponibilité dans ce quartier. On observe toutefois des velléités de mutation avec le déplacement de certaines entreprises désormais trop à l'étroit, vers d'autres pôles d'activités du territoire.

→ Objectifs urbains et paysagers

Suite à l'extinction des règles du lotissement, préserver dans le temps la composition urbaine :

- maintenir la qualité paysagère perçue depuis les espaces publics structurants : échangeur et rue de l'Aubinière,
- reconduire les principes de recul des constructions et d'aménagement des premiers plans paysager,
- poursuivre les aménagements cyclables et favoriser des liaisons douces sécurisées vers le centre-ville (rue de l'Aubinière),
- reconduire les exigences architecturales sur les îlots situés en façade des axes structurants.

Dans un objectif de développement durable et d'économie de l'espace :

- optimiser le foncier en réduisant les délaissés existants au nord du quartier,
- permettre une évolution raisonnée du commerce de détail en veillant à ne pas nuire au dynamisme des pôles commerciaux de l'agglomération (Grands Champs / Les Arcades, centre-ville historique).



**Vocation dominante de l'îlot :**

- Îlot à vocation d'activités économiques
- Îlot à vocation d'activités économiques, diversification commerciale admise dans la limite du règlement écrit

Déplacements :

- Voie structurante
- Bande cyclable
- Accès automobile interdit
- Accès automobile éventuel possible

Composition urbaine :

- Ligne de recul minimal des constructions / axe de la rue de l'Aubinière
- Façades à valoriser
- Implantation des constructions possible à l'alignement ou en recul minimal de 1,5 m de la rue Marc Seguin
- Implantation des constructions possible en limites séparatives ou en retrait minimal de 4 m

Patrimoine végétal :

- Espace paysager ouvert à aménager et à préserver
- Boisement et haies à préserver
- Zone tampon paysagée

12.2. LA FOUQUETIERE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

→ Optimiser le foncier :

- à l'entrée Nord du quartier (îlot défini par les rues Séguin et de l'Aubinière), extension de l'emprise constructible vers le nord en préservant la végétation en place.
Pour rappel, en application des dispositions générales du règlement, des coupes ponctuelles des haies existantes sont admises pour permettre d'aménager des accès d'emprise limitée.
- implantation des constructions possible en mitoyenneté en veillant à la cohérence architecturale (hauteur, couleurs, ...) avec les constructions riveraines. Dans le cas d'implantation de constructions nouvelles en appui sur des bâtiments voisins, on veillera particulièrement à harmoniser les hauteurs en évitant les ruptures et les décalages importants.
- implantation des constructions possible à l'alignement de la rue Marc Seguin, ou en recul de 1,5 mètre minimum.
- implantation des constructions possible sur la périphérie Ouest du quartier (fonds de parcelle sur la limite commune aux secteurs Ue / Ub) compte tenu de la présence de la zone tampon paysagée (d'une largeur de l'ordre d'une quarantaine de mètres à minima).

→ Diversifier les activités en cohérence avec l'environnement urbain (quartiers à vocation généraliste proches) :

- pour rappel, le commerce de détail est limité, au règlement (article Ue 2), à 10 % maximum de la surface de plancher des bâtiments d'activité.
- une majoration jusqu'à 25 % maximum de la surface de plancher des bâtiments d'activité implantés sur l'unité foncière est admise pour les activités situées dans les îlots délimités par les rues Branly et Lesseps et la rue de l'Aubinière (façades Est du parc d'activités), ainsi que sur l'îlot Nord délimité par les rues Séguin et de l'Aubinière.

→ Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère :

- espace paysager ouvert en entrée nord du parc d'activité (pointe délimitée par les rues Seguin et de l'Aubinière) ; ces espaces sont à préserver, pour l'essentiel sous forme de prairies naturelles ou de pelouses. Des massifs et des petits bosquets peuvent y être ponctuellement aménagés.
- obligation d'implantation du bâti avec un recul d'environ 25 m de l'axe de la rue de l'Aubinière. Pour rappel ces façades devront être traitées comme des façades principales (voir principes de composition architecturale ci-après).
- au niveau de l'îlot défini par les rues de l'Aubinière et Edouard Branly, espace paysager ouvert sur une profondeur minimale de 25 m par rapport à l'axe de la rue de l'Aubinière. Entre la rue de l'Aubinière et les façades des constructions, le recul existant sur fonds privés pourra être aménagé sous forme d'espaces de stationnements perméables (alvéoles, green vlock, pavés enherbés...) sur une profondeur de l'ordre de 6 mètres à partir des façades des constructions.
- façades orientées vers les rues de l'Aubinière et Séguin, et vers l'échangeur à valoriser. Ces façades devront bénéficier d'un traitement architectural soigné et ne pourront en aucun cas être assimilées à des façades secondaires. On s'efforcera d'animer ces façades :
 - d'une part, par la présence d'ouvertures ou de parois assimilables à des percements
 - et, d'autre part, par des jeux de volumes et / ou de couleurs. Sauf contraintes techniques justifiées, les variations de hauteur sur une même façade doivent correspondre à une variation en volume (décrochés de façades).
- zone tampon paysagée à maintenir et à préserver à l'Ouest et au Sud, en interface avec les quartiers résidentiels de La Métairie et du Grand Clos pour limiter les nuisances.

→ Garantir la sécurité routière :

- interdiction d'accès directs aux lots depuis la rue de l'Aubinière, y compris dans le cadre d'éventuelles divisions ultérieures des lots,
- possibilité de créer un accès supplémentaire sur la rue Marc Séguin à une vingtaine de mètres au Sud de l'accès à la gare routière.