

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.

13. ILOT RUES DU TERTRE / DES ALOUETTES

13.1. ETAT DES LIEUX - ENJEUX - OBJECTIFS

→ Etat des lieux et enjeux

L'îlot délimité par les rues du Tertre et des Alouettes est localisé dans la partie centrale de l'agglomération d'Ancenis - St Géréon. Il se situe à l'interface du tissu résidentiel et industriel, à environ 200 m au Nord de l'axe structurant constitué par les boulevards Pasteur et de Bad Brückenau,

Le contexte urbain environnant fait l'objet de diverses mutations, notamment initiées par l'étude du plan guide dit "de de Bad Brückenau - Grands Champs" réalisé en 2015.

Bien que relativement enclavé au regard de la trame viaire (passage obligé par la rue du Tertre qui s'étire sur l'axe Nord / Sud sur près de 400 m linéaire sans voie intermédiaire), il n'est éloigné que 200 m du pôle de Tournebride, nœud de circulation stratégique de l'agglomération au croisement des axes structurants Nord/ Sud et Est/ Ouest, et porte d'accès du centre de l'agglomération (quartier Grands Champs / Les Arcades). La gare est accessible en 10 à 12 minutes à pied (700 m).

Le site est également assez proche des structures scolaires (lycée Maillard à 300 m à vol d'oiseau à l'Ouest, et collège Cadou à 1km au Nord) et des équipements sportifs (plateau sportif du Bois Jauni à 600 m au Nord-Ouest). Le Marais de Grée est aussi rapidement accessible via la liaison douce qui traverse le jardin de l'An 2000 et le passage piétons sécurisé aménagé sous la RD 723 (800 m environ).

VUE AERIENNE (2013)



Le site :

L'îlot est principalement occupé par une activité industrielle (usine de cartonnage et d'emballage EM2) et un ensemble funéraire / pompes funèbres. **Sans véritables qualités intrinsèques** (absence de topographie, d'élément paysager marquant, ...), **l'îlot se caractérise par ses multiples contextes :**

- **au Nord :** la zone Industrielle de l'Hermitage,
- **à l'Ouest :** le cimetière, vaste entité foncière qui s'étire sur 150 m du Nord au Sud, longé par la rue du Tertre,
- **au Sud :** un habitat pavillonnaire en R+1, caractéristique des années 1950 - 60, le long de la rue des Bouvreuils,
- **à l'Est :** un habitat pavillonnaire, à dominante de maisons de plain-pied, desservi par la rue des Alouettes qui se termine en impasse.

Les enjeux :

L'ensemble des bâtiments d'activité, qu'il s'agisse de l'usine de cartonnage ou des locaux des pompes funèbres (notamment le magasin et les bureaux aménagés dans une petite maison de ville), se caractérise par leur vétusté et a été identifié comme espace mutable dès l'arrêt du PLU en 2012. La définition d'un périmètre d'attente et le classement en secteur Ub au règlement, confirmés lors de l'approbation du PLU en 2014, ont permis de geler la constructibilité du site jusqu'à la définition des présentes OAP en 2018, établie sur la base d'une étude de faisabilité urbaine.

Au regard des différents degrés de mutabilité des entités le constituant (industrie, funéraire, parcelles individuelles), l'évolution du futur quartier est envisagée à court, moyen et long terme.

→ Objectifs urbains et paysagers

- Offrir un cadre paysager propice à l'implantation de nouvelles habitations
- Ménager des cheminements doux au sein de l'îlot et, à moyen et long termes, à l'échelle de la Ville pour favoriser l'accès aux équipements proches tel que le Lycée Maillard et le Marais de Grée via le Jardin de l'An 2000
- Varier les typologies de bâti et les séquences paysagères afin d'assurer la liaison entre la "ville travaillée" et la "ville habitée" à travers trois tissus urbains spécifiques : un parc habité en rive Nord, un îlot dit urbain (opérations d'habitat collectif et intermédiaire) en partie médiane, et des « maisons de jardin » en rive Sud au contact du tissu pavillonnaire existant.

1.2. ILOT RUES DU TERTRE / RUE DES ALOUETTES : PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

Faisabilité (vue d'ensemble) Mise en évidence du potentiel - faisabilité non opposable

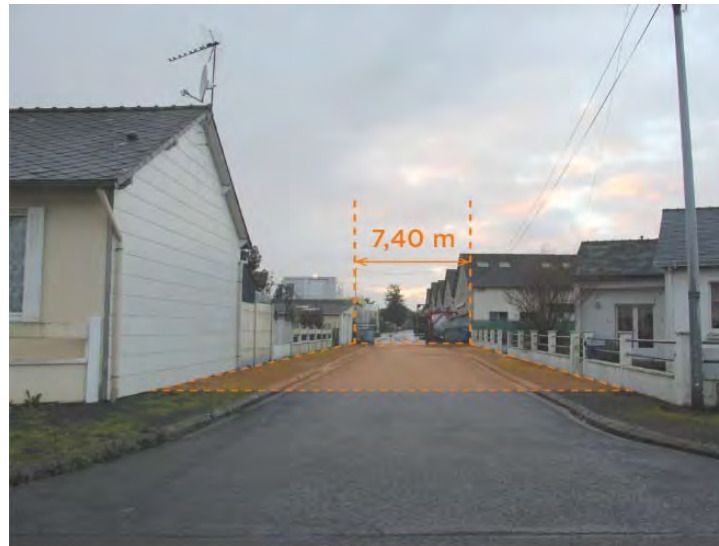


1 ACCÈS DEPUIS LA RUE DU TERTRE



2 bâtiment EM2

3 cimetière de l'autre côté de la rue du Tertre



4 ACCÈS DEPUIS LA RUE DES ALOUETTES



5 bâtiment de la toilerie au nord de la parcelle EM2

6 funérarium au sud de la parcelle EM2



Source : Etude de faisabilité urbaine - Agence TICA - mars 2018

13.3. ILOT RUE DU TERTRE / RUE DES ALOUETTES : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

→ Court terme :

- Permettre la restructuration du funéraire in situ, et le renouvellement urbain, en rendant possible une mixité bureaux-habitations dans le cadre d'une nouvelle opération.

→ Moyen terme :




- Permettre d'amorcer les séquences îlots "urbain" et "maisons de jardin" avec la construction de maisons individuelles et de logements collectifs et/ou intermédiaires sur le quart Sud-Ouest du périmètre. Des espaces plantés et traversés par un cheminement doux seront recherchés entre les habitations (voir faisabilité ci-avant).

→ Long terme (départ de l'usine EM2) :



- Valoriser l'axe Est - Ouest existant**, support de la desserte du quartier entre la rue du Tertre et la rue des Alouettes pour irriguer la partie Est de l'îlot urbain et les habitations collectives d'un parc habité au Nord du périmètre.
- Sur la rive Sud de cette voie structurante**, implanter les façades à proximité immédiate de la voie sous forme d'un front bâti majoritairement continu afin d'affirmer la constitution d'un front de rue. Cette composition doit par ailleurs favoriser les orientations Sud des pièces à vivre des logements, sur jardins ou cœur d'îlots paysagers. La densité globalement plus faible au Sud (hauteur du bâti limitée sur l'îlot "urbain" à R+1 ou R+1+attique, et à R+1 des "maisons de jardin") permet de composer une transition cohérente avec le tissu pavillonnaire en place au Sud (rive Nord de la rue des Bouvreuils).
- Au Nord de cette voie structurante, dans l'îlot "parc habité" :**
 - composer un large îlot ouvert, en transition avec la ville "active" (tissu artisanal et industriel de la ZI de l'Hermitage),
 - aménager des espaces verts généreux, planté d'arbres de haute tige, dans lesquels seront disposés des petits immeubles de logements sous forme d'habitat collectif et/ou intermédiaires (concept de parc habité).
 - privilégier des formes urbaines verticales et compactes pour libérer le maximum d'emprise au sol et affirmer le caractère paysager,
 - limiter la présence visuelle de la voiture et localiser, de préférence, les stationnements en RdC des immeubles.
 - aménager une interface paysagée plantée, de largeur variable, avec des surépaisseurs composées d'une dominante d'arbres de haute tige.
- Par anticipation d'une éventuelle mutation sur le plus long terme des parcelles situées au Nord (secteur Ue) : préserver la trame végétale existante, ainsi que l'emprise de la desserte viaire Nord / Sud existante (accès au cœur d'îlot à partir du boulevard Pierre et Marie Curie) pour envisager une éventuelle connexion ultérieure vers le futur quartier (permettre un bouclage viaire entre la future voie interne structurante et boulevard Pierre et Marie Curie).
- Création d'une liaison douce structurante Est-Ouest à travers le parc habité, et prolongement vers le jardin de l'An 2000 et le marais de Grée à l'Est. Le développement des liaisons douces pourra également s'envisager au sein du quartier, à plus long terme, à travers le cimetière pour rejoindre la rue du Pressoir Rouge et le lycée à l'Ouest.






Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Îlot "parc habité". Dominante d'habitat collectif ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 50 lgts/ha
-  Îlot "urbain". Dominante d'habitat collectif ou intermédiaire, et/ou activités urbaines. Densité moyenne minimale 30 lgts/ha
-  Îlot "maisons de jardin". Habitat individuel groupé ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 20 lgts/ha




Patrimoine bâti et végétal :

-  Boisements et parcs à préserver
-  Interface paysagée plantée, de largeur variable, avec des surépaisseurs composées d'une dominante d'arbres de haute tige

Déplacements :

-  Voie résidentielle structurante
-  Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire circulation automobile à vitesse réduite
-  Liaison douce structurante

Composition urbaine - Espaces publics :

-  Bâti à démolir
-  Bande d'ancrage des constructions principales
-  Place urbaine, modes partagés

Ilot Tertre / Alouettes

PROJETS DE RÉFÉRENCE

1/ PARC HABITÉ



MAP Paysagistes - Trignac

MAP Paysagistes - Trignac

Guinée Potin - Saint Nazaire

Clément Gillet - Sainte-Luce-sur-Loire

2/ ÎLOT INTERMÉDIAIRE-COLLECTIF



Marc Dauber - Chalon-sur-Saône

Tony Fretton - Molenplein

Bourbouze & Graindorge - Montoir de Bretagne

Tony Fretton - Molenplein

3/ MAISONS DE JARDIN



MVRDV - La Hague

Marc Dauber - Chalon-sur-Saône

Garo Boixel - Saint-Nazaire

Détroit Architectes - Saint-Nazaire