

# 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<sup>ème</sup> 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.*



Photos : Archidée - novembre 2010



Le Château et les quais - photo : Archidée - novembre 2010



Le quartier Saint Fiacre et la place République - photo : Archidée - novembre 2010

### 3. LE CENTRE VILLE HISTORIQUE

#### 3.1. ETAT DES LIEUX / ENJEUX

Le centre-ville élargi fait l'objet d'un vaste programme d'aménagement entamé depuis le début des années 2000 (voir aussi Rapport de Présentation du PLU) :

- le quartier Rohan achevé en 2012,
- la valorisation des rives et des îles de Loire (réalisé pour l'île Mouchet, en cours pour l'île Delage et en projet pour l'île Verte),
- la requalification des abords de la vieille ville en cours (plan vert partiellement réalisé, aménagements des quais),
- la dynamisation de l'hyper-centre en cours (place du Millénaire, abords du Château d'Ancenis, secteur halles- mairie, parking et place Barême, place Saint Pierre à plus long terme),
- le réaménagement du quartier de la gare engagé à travers la ZAC du même nom et le pôle multimodal (voir plus loin orientations d'aménagement spécifiques).

En complément de ces actions, 3 secteurs ont été particulièrement étudiés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation :

- Le quartier Saint Fiacre / République,
- Le Château.

##### 3.1.1. Le quartier Saint Fiacre / République

La place de la République : ancien champ de foire de la ville aujourd'hui en déficit d'animation,

Cinéma Eden obsolète : absence de confort, capacité insuffisante, absence de visibilité,

Un espace en attente d'aménagement : délaissés à l'angle de la rue Saint Fiacre et de la Place de La République.

Des murs de soutènement à valoriser au Sud du cinéma

Une maison de marinières et son parc à valoriser. Un mur de clôtures en pierres et un portail à préserver.

Le site des anciens abattoirs (maison des associations) enclavé.

Valorisation écologique et paysagère du vallon de la Davrays (à l'Ouest de l'îlot) en cours avec création d'un cheminement doux à partir de la rue St Fiacre (DUP).

##### 3.1.2. Le château d'Ancenis et ses abords

Des éléments patrimoniaux du Château (courtines, douves...) aujourd'hui disparus à revaloriser et à révéler

Une topographie remaniée à révéler

Un site fortement minéral (peu d'espaces végétalisés) néanmoins ouvert sur la Loire

Une prédominance de la voiture en opposition avec l'absence d'espace dédié aux piétons (flânerie et promenade)

Des liens visuels avec la Loire et ses grands paysages

Le château exclu des circuits quotidiens

Des entités "centre-ville" dissociées : histoire, commerces concentrés autour des halles, tourisme

**L'îlot Saint Fiacre et la Place de la République**

Le Bd Huchon

L'amorce de la rue St Fiacre et le bd Huchon à droite



Place de La République : devant la médiathèque

Perspective vers la rue de Charost



La rue du Château d'Eau

La rue du Gal Leclerc, la maison de marinières et son parc



Les anciens abattoirs

Le cinéma Eden



Délaissés à l'angle de la rue Saint Fiacre et de la Place de La République

**3.2. CENTRE VILLE HISTORIQUE : PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT****3.2.1. Rappel des orientations majeures du PADD**

Redynamiser et étendre le centre-ville : poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles (renouvellement urbain) susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services.

Privilégier le renouvellement urbain et rééquilibrer les fonctionnalités urbaines en particulier dans le centre-ville historique

Maintenir les équilibres commerciaux et notamment la complémentarité du centre-ville historique avec les 3 autres polarités commerciales (Grands Champs / Urien, Les Arcades, le Bois Jauni).

Poursuivre l'aménagement des lieux publics emblématiques de la ville historique : Ouvrir la ville sur le fleuve ("Le parc du château retrouvé"), reflet de la richesse identitaire.

Extension dense du centre-ville historique sur son éperon (vers l'Ouest) au-delà de la place de la République (affirmation de la silhouette historique sur l'axe Est / Ouest).

Amorcer une dynamique entre le centre-ville historique et le centre bourg de St Géréon associée à la trame verte structurante via notamment la place de la République (vocation plutôt culturelle et pédagogique - confortation / restructuration du cinéma envisagée)

Limiter la présence visuelle de la voiture dans le centre-ville et dans les nouvelles opérations (habitat, activités), et poursuivre la politique de constructions de parkings collectifs en périphérie du centre :

- parking Barème engagé,
- requalification du parking de La Charbonnière en bords de Loire prévue à court-moyen terme,
- projet en lien avec le futur pôle multimodal gare (silo à confirmer),
- potentialités à étudier et à confirmer au niveau de la place Saint Pierre et du quartier République sous forme de parkings souterrains,

**3.2.2. Objectifs urbains et paysagers**

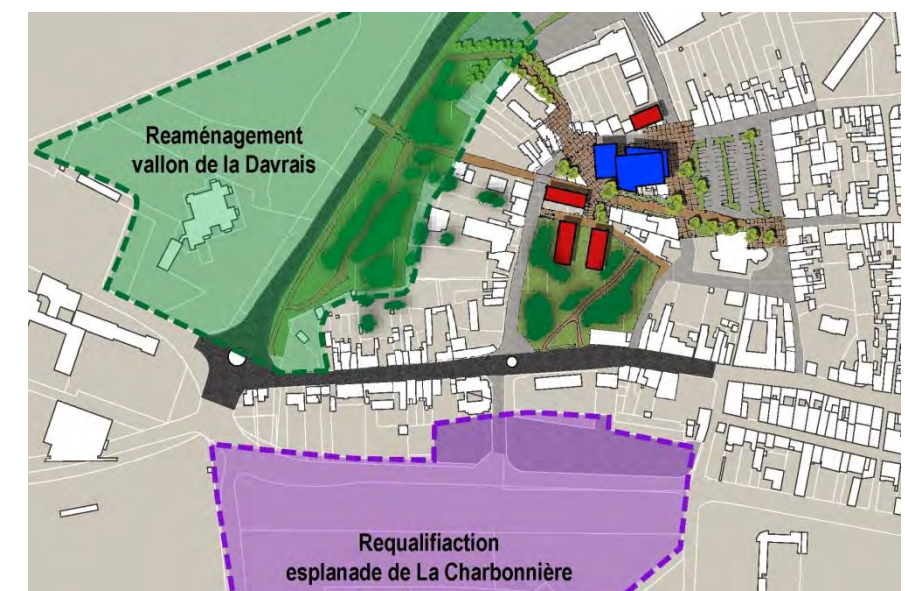
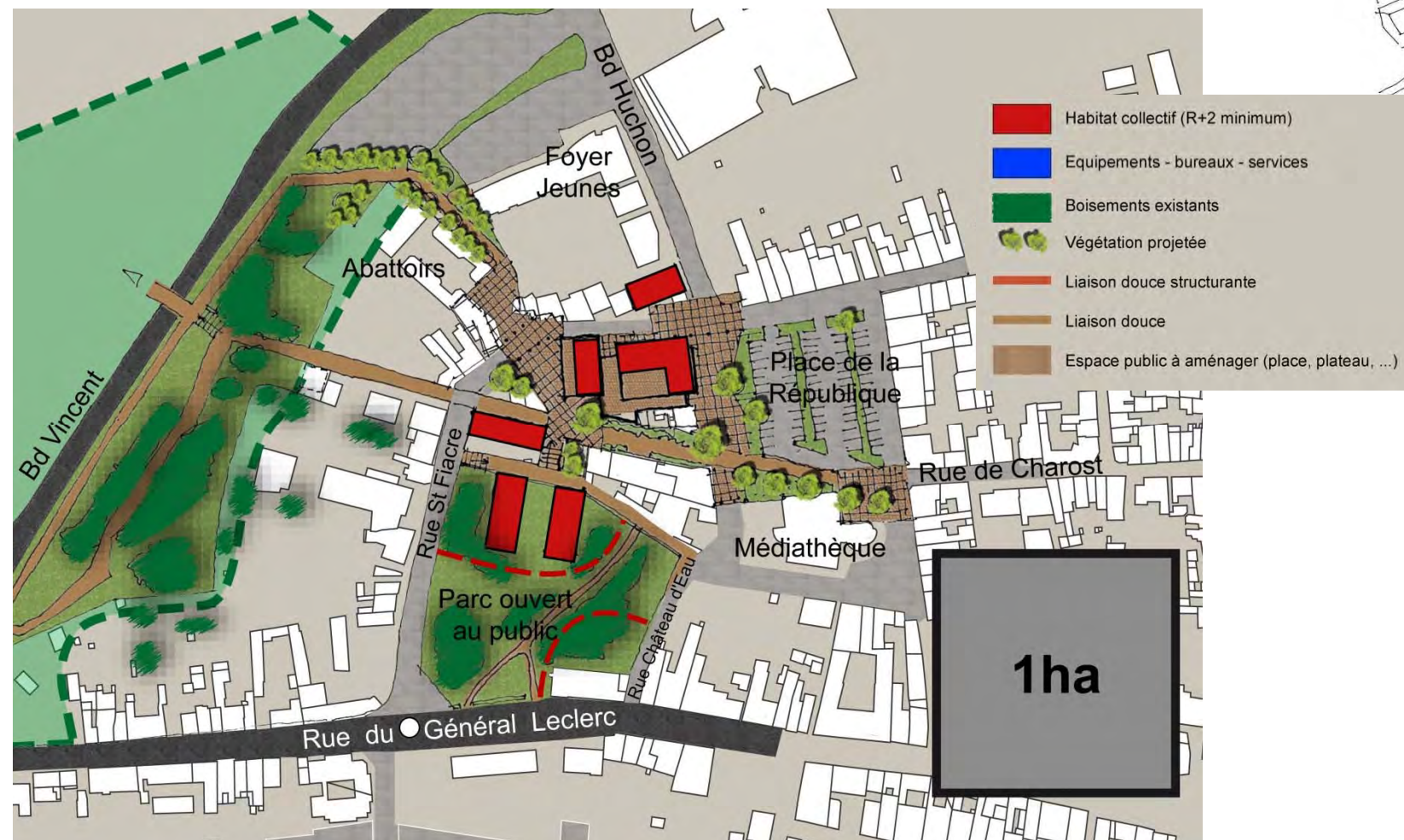
Plusieurs objectifs sont développés pour assurer le renouvellement et la recomposition du quartier :

- Redonner de l'attrait au centre-ville et rendre la ville à son fleuve et à son Château :
  - remettre le château dans sa situation d'entrée de ville, en articulation entre le cœur de ville (halles / mairie) et la Loire,
  - conforter le dynamisme et la visibilité des activités touristiques aux abords du fleuve (cafés, restaurants, office du tourisme, boutiques, ...), et donner le sentiment que le fleuve reprend toute sa place et participe à l'animation de la ville.
- Libérer l'hyper centre de l'omniprésence de l'automobile :
  - aménager le centre-ville en priorité pour les modes doux (piétons et les cycles) et restreindre l'accessibilité automobile
  - requalifier la place du Millénaire,
  - aménager progressivement des pôles majeurs de stationnement en périphérie du centre accessibles en partage par les riverains et les usagers du centre-ville.
- Rendre la ville à son marché hebdomadaire et dynamiser l'attractivité touristique :
  - étendre l'emprise du marché en corrélation avec l'entrée du Château
  - permettre d'investir à terme les bords de Loire jusqu'à la place du Millénaire.
- Re dynamiser la place de la République en lien avec la médiathèque-:
  - affirmer une réelle polarité en contrepoids des Halles, et ainsi de dynamiser la rue de Charost (avec 1 pôle d'attractivité à chaque extrémité),
  - amorcer une liaison douce intercommunale et directe vers St Géréon en lien avec le vallon de la Davrays en cours de valorisation.

Références



Quartier Saint Fiacre / République Faisabilité : vue d'ensemble  
(mise en évidence du potentiel document non opposable)



### 3.3. LE CENTRE VILLE HISTORIQUE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.3.1. Le quartier Saint Fiacre / République (OAP)

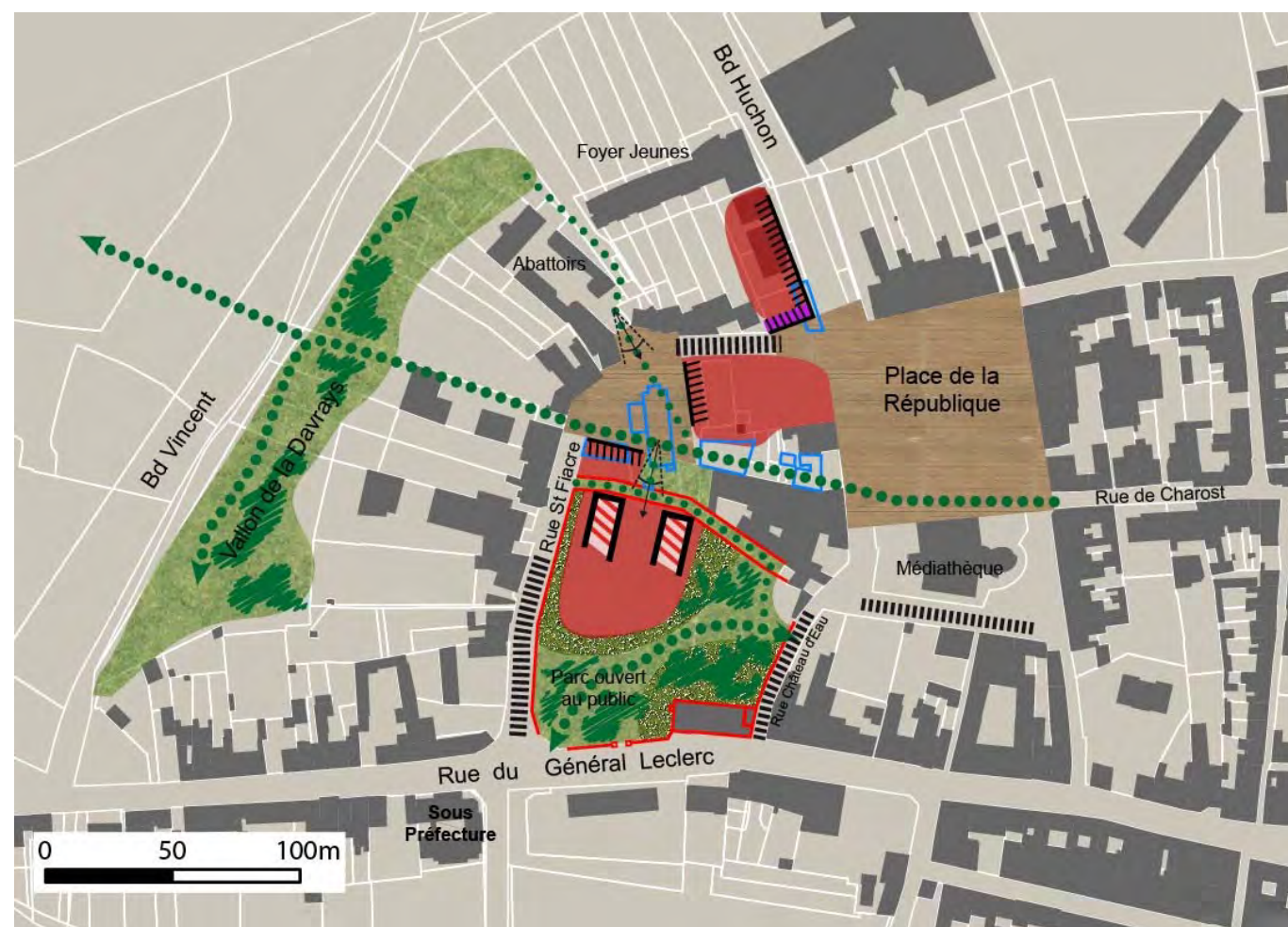
##### → Réaffirmer la Place de la République en tant que polarité majeure du centre-ville historique

- Amorcer un lien direct vers le bourg Saint-Géréon et vers le quartier Rohan dans l'esprit de la liaison structurante figurant au PADD :
  - aménager une liaison douce structurante à travers l'îlot et relier directement la rue de Charost au vallon de La Davrays (emplacement réservé au règlement),
  - aménager une seconde liaison à travers le parc au Sud, et rejoindre la rue du G<sup>al</sup> Leclerc (en direction de la Charbonnière et du Théâtre),
- Requalifier la place République (espaces publics et abords) :
  - réorganiser le stationnement et libérer un parvis en coïncidence avec le futur cinéma,
  - modification / mise en scène du cheminement doux existant au Nord de la médiathèque pour rattraper l'axe doux structurant projeté vers le vallon de La Davrays (meilleure lisibilité dans la continuité de la rue de Charost),
  - envisager la démolition de la maison d'angle (Bd Huchon/ rue St Fiacre), et la reconstruction d'un ensemble immobilier en cohérence avec la nouvelle composition bâtie ; prévoir de petits box commerciaux en RdC.
- Conserver et valoriser le parc associé à la maison de marinière, en tant que poumon vert du quartier et en l'intégrant au cadre de vie des riverains :
  - envisager sa restructuration pour une ouverture au public : création d'un lien fonctionnel et qualitatif entre la place de La République, La Charbonnière et le Théâtre.
  - quart Sud Est maintenu en parc privé avec la maison de marinière existante.
- Recomposer l'îlot "cinéma" en fonction du nouvel axe doux structurant :
  - recomposition de l'îlot cinéma en articulation avec la place de La République : mise en scène de la façade côté place de la République et participation à la recomposition / requalification de l'ancien champs de foire.
  - mutation de l'arrière de l'office notarial (remise en cause possible des hangars récemment rénovés)
  - renouvellement urbain sur l'emprise des 2 maisons dans le virage de la rue St Fiacre : implantation d'un nouvel immeuble collectif pour cadrer une nouvelle placette face aux anciens abattoirs. Officialiser ainsi la relation avec les anciens abattoirs.
  - liaison douce E-O, exploitant la partie supérieure du parc, entre les murs de soutènement existants.
  - créer des perméabilités entre les espaces publics et privés :
    - ouverture visuelle depuis la place projetée devant les abattoirs (effet balcon),
    - 2 immeubles collectifs en R+2+attique dans le quart N-O du parc orientés en proue sur le parc.




##### → Multiplier les relations vers les quartiers riverains de la Place de la République

- Mutualisation des parkings cars scolaires (Bd Vincent / Bd Huchon) ;
- Valorisation (aménagements paysagers, signalétique) des parkings Sous-Préfecture et Bd Kirkham pour alimenter à la fois les besoins inhérents au cinéma et au théâtre
- Dans le cadre de la mise en œuvre des liaisons douces structurantes définies au PADD, aménager des espaces spécifiques pour les parcours piétons et les 2 roues (trottoirs larges et confortables, voie partagée, rue piétonne, ...) :
  - le long du Bd Huchon : affirmer la lisibilité du cheminement doux vers la place de la République,
  - rues du Château d'Eau et St Fiacre aménagées en voie mixte partagée (cet itinéraire s'inscrit dans le prolongement de la coulée verte de l'Etang et des 13 Prés).






### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Îlot à vocation dominante d'habitat collectif  
Densité moyenne minimale 120 lgts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'équipement collectif






#### Composition urbaine - Espaces publics :

-  Place urbaine accessible au public  
Circulations douces prioritaires
-  Effet de continuité visuelle des façades  
Façades à valoriser
-  Vue sur le cœur d'îlot et le parc
-  Principe de composition en peigne
-  Linéaire commercial

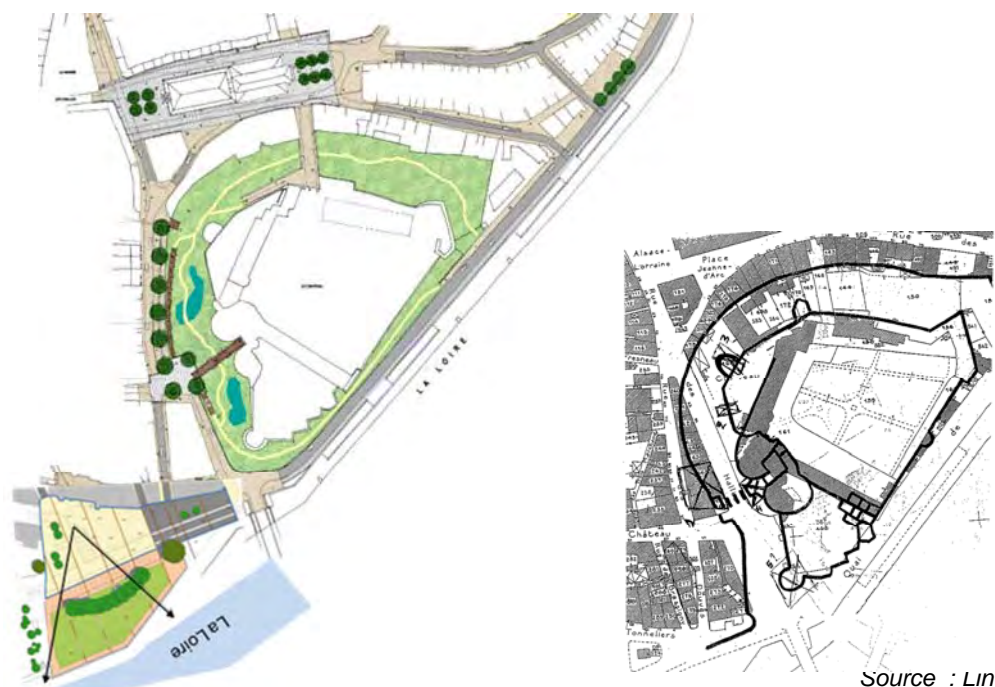
#### Déplacements :

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

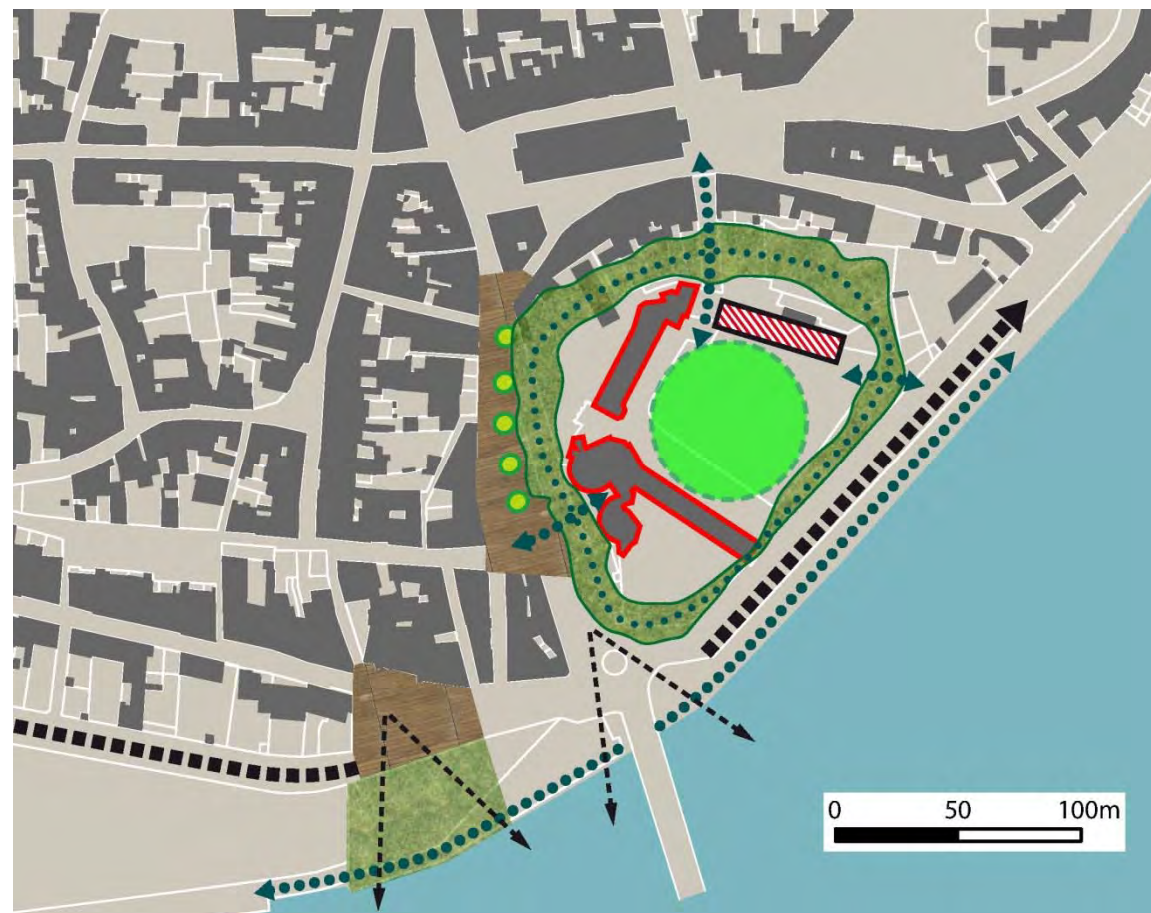
#### Patrimoine bâti et végétal :

-  Patrimoine bâti à préserver
-  Murs et portail à préserver
-  Boissements et parcs à préserver
-  Espace vert accessible au public
-  Espace vert

### Le château et ses abords - Faisabilité : vue d'ensemble (mise en évidence du potentiel - document non opposable)



### LE CHATEAU : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### 3.3.2. Le Château d'Ancenis et ses abords (OAP)

#### → Retrouver le fleuve

- Requalifier les quais et les axes de ceinture (bd Joubert et quai de la Marine) en boulevards urbains : rétrécissement des voies de circulation et ralentissement de la vitesse (pour le quai de la Marine après la réalisation du nouveau franchissement de la Loire pour dévier les PL)
- Aménager des continuités piétonnes et cycles aménagées tout du long du fleuve.
- Aménager la place du Millénaire sous forme d'esplanade :
  - dégager la perspective visuelle sur le fleuve,
  - mise en valeur du patrimoine bâti,
  - aménager une aire de stationnement d'appoint, à proximité de la rue des Douves et du tissu commercial,
  - aménager des espaces publics extérieurs adaptés aux activités : terrasses de restaurants, halte touristique
  - aménagement paysager du Jardin du Petit Eperon.

#### → Mettre en valeur le site du Château

- Requalification de la rue des Douves vers un usage mixte et "modulable" :
  - aménagement en voie mixte partagée en lien avec la rue des Halles et la place du Château,
  - un espace "appropriable" par le marché et autres manifestations extérieures jusqu'au parvis Sud (et intérieur du Château) : largeur suffisante de part et d'autre de la voie pour l'installation de camions commerçants.
- Mise en valeur de l'entrée et de l'accueil du Château. Remise en situation du site et du monument au cœur de la ville :
  - tours dégagées,
  - douves recreusées et paysagées,
  - aménagement du parvis en lien avec le pont levis,
  - plantation d'arbres tiges pour souligner les bastions,
  - aménagement de l'ensemble du site pour l'accueil du public, de manifestations festives et culturelles.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LEGENDE

Déplacements :		Patrimoine bâti et végétal :	
■ ■ ■	Requalifier les quais et les boulevards de ceinture		Patrimoine bâti à préserver
● ● ● ●	Liaison douce structurante		Creusement et paysagement des douves
● ● ●	Liaison douce		Parc paysager accessible au public (voir documents graphiques du règlement)
	Place urbaine accessible au public Circulations douces prioritaires		Espace vert accessible au public
	Mise en scène des perspectives sur la Loire		Arbres tiges à planter
	Emprise indicative pour de futurs bâtiments en cohérence avec la composition bâtie originelle et les espaces naturels extérieurs (voir documents graphiques du règlement)		