

# 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.*



## ETAT INITIAL (2012)



Vue générale des ZAC de l'Aubinière et de La Savinière, en bas à gauche la ZA de l'Aufresne - photo : Archidée - juillet 2012



L'Echangeur autoroutier et la RD 923- photo : Archidée - novembre 2010  
L'Aufresne à gauche, l'Aubinière et la Savinière à droite

## 6. SECTEUR DE L'AUFRESNE - AUBINIÈRE / SAVINIÈRE - RD 923 / A 11

Situé initialement en dehors des espaces urbanisés et le long de l'autoroute A 11 et de la RD 923 (axe routier classé à grande circulation), ce secteur est soumis aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation faisant office d'**étude de projet urbain** au sens de l'article L111-8 (cinquième alinéa de l'ancien article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) et permettant d'échapper aux reculs imposés de 100 et 75 mètres par l'article L111-6.

Les éléments rapportés ici s'appuient sur l'étude annexée au POS (révision simplifiée approuvée en septembre 2005), actualisant les règles de composition élaborées à l'époque.

### 6.1. ETAT DES LIEUX / ENJEUX

#### → Localisation et contexte

Ce quartier d'activités est situé à environ 3 kms du centre-ville, au Nord de la commune. Globalement, il s'inscrit entre l'A11 au Nord, la déviation d'Ancenis (nouvelle RD 723 - rocade Est) et le vallon de La Blordière au Sud, la RD 923 traversant l'ensemble du quartier du Nord au Sud.

Plus au Nord, l'urbanisation se poursuit avec les quartiers d'activités de l'Aéropôle et de Château Rouge.

Au Sud, l'entrée d'agglomération coïncide avec le nouvel échangeur de l'Aubinière (échanges entre la RD 923 et la déviation (RD 723)).

Des activités de loisirs (karting, stand de tir en partie Sud) font partie intégrante du quartier.

La RD 923 est une route secondaire de très bonne viabilité qui connaît une circulation importante : son trafic est d'environ 13 000 véhicules/jours à hauteur de l'échangeur sur l'A11.

L'ensemble du site est aujourd'hui en grande partie urbanisé suite aux opérations de ZAC successives, réservées à l'industrie, aux services, d'artisanat et de commerce de gros :

- la ZAC de l'Aufresne clôturée le 27 juin 2005,
- la ZAC de l'Aubinière créée le 13 octobre 2000,
- et la ZAC de la Savinière, en extension de la précédente, créée le 14 mars 2004.

Au total, l'ensemble du site couvre près de 90 ha. Le périmètre s'étendant sur une profondeur d'environ 800 mètres et 400 mètres, respectivement à l'Est et à l'Ouest par rapport à la RD 923.

Une zone tampon à l'Est et au Sud en partie aménagée dans le cadre des opérations de ZAC cerne l'ensemble industriel.

A noter que les habitations anciennes du lieudit Le Pont de l'Aubinière ont été acquises dans le cadre de l'opération ; elles sont aujourd'hui désaffectées, ayant été reconstruites au titre des mesures compensatoires, au Sud de la zone tampon en bordure de la route de La Chapelle Gauvin.

#### → Voies de circulation et accessibilité

La RD 923 présente un large gabarit et un tracé rectiligne. L'ensemble de la section s'étire sur 900 mètres environ. Un terre-plein central sépare les deux chaussées de circulation. Une bande cyclable a été aménagée de part et d'autre.

La zone d'activités est directement accessible à partir de l'échangeur de l'A11 (rondpoint d'Angers) et plus au Sud par les rues Levasseur et Roberval (carrefour plan simple avec tourne à gauche).

Toutes les dessertes routières ont été réalisées (dans le cadre des ZAC). L'ensemble de la zone est ainsi desservi selon un bouclage interne à partir de 2 accès évoqués plus haut, permettant une mise en sécurité totale des accès et une lecture aisée de la desserte. Mise à part la station-service, située à mi-chemin de ces 2 carrefours, il n'existe plus aucun accès ni intersection sur la RD 923. A souligner toutefois, pour ce qui concerne la station-service, le positionnement de la station de lavage qui rend peu aisée la sortie des véhicules (insertion vers la bretelle).

Les activités de loisirs (karting, stand de tir) sont accessibles par la rue Levasseur.

#### → Topographie et Hydrographie

Le site prend place au sein d'un vaste plateau qui s'élève doucement vers le Nord. Le relief est animé par une pente générale Ouest-Est.

L'écoulement intermittent se réalise vers le S-O et le S-E respectivement vers les ruisseaux de La Blordière et du ruisseau de Grée. Toutes les eaux pluviales du secteur ont pour exécutoire final le marais de Grée.



1 - La descente vers l'agglomération et l'échangeur de l'Aubinière. Les coteaux de la Loire et la silhouette de St Géréon à l'horizon



2 - Le nouvel échangeur de l'Aubinière



3 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage depuis Angers



5 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage depuis Angers



6 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage depuis Angers



7 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage en arrivant d'Angers

## → Paysages

En position dominante et dégagée, le site s'ouvre sur le paysage lointain de la vallée de la Loire. La trame végétale est relativement pauvre.

L'ensemble de l'agglomération d'Ancenis, ville et zones d'activités, se dessine à l'horizon, sur les légères pentes descendant jusqu'à la Loire. A l'approche de l'échangeur de l'Aubinière (déviation) les talus, pour partie boisés, qui accompagnent la RD 923, cadrent et referment progressivement la perspective.

Depuis la partie Est de la zone d'activités, ce paysage ouvert se prolonge à l'Est vers le coteau de La Chapelle Gauvin ; on devine la silhouette du coteau de Saint Herblon qui domine le marais de Grée. Ce paysage lointain n'est cependant pas perçu depuis la RD 923, occulté en grande partie par les silhouettes imposantes des bâtiments d'activités et des installations du stand de tir.

A l'Ouest le parc d'activités de l'Aufresne propose une façade urbaine relativement homogène, édifée en recul de la RD 923. Au Nord du rond-point d'Angers, le péage est entièrement dissimulé par les masses boisées. Au Sud Ouest la vue s'ouvre sur un paysage rural bocager (route de Mésanger).

En rives Est de la RD 923, une succession de bâtiments aux volumétries affirmées, précédées de larges espaces paysagés définissent une façade industrielle qualitative (hauteur et gabarits globalement homogènes excepté un restaurant (carrefour Levasseur) dont l'échelle et l'architecture dénotent).

Enfin depuis l'A11 la perception du site est :

- très fugitive dans le sens Nantes - Angers, le péage étant encaissé par rapport au niveau naturel (vue sur talus et la façade de l'usine Manitou en retrait). La silhouette des bâtiments du parc d'activités de l'Aufresne est visible à partir de la bretelle de sortie (sens Nantes - Ancenis). La parcelle ZH 199, qui constitue l'une des dernières disponibilités foncières de ce secteur, se dévoile à partir du moment où la bretelle s'infléchit vers le péage (environ 200 m après son amorce). De par la topographie qui verse naturellement vers le Nord, ce terrain bénéficie d'une réelle visibilité et constitue un enjeu en terme de paysage d'entrée de ville.
- limitée en venant d'Angers, l'autoroute s'encaissant progressivement à l'approche du péage. Le bâtiment Manitou existant cadre la perspective, qui se referme avec le bois associé au centre technique (côté Sud de l'A11).

Le secteur est donc en grande partie urbanisé et bénéficie des infrastructures nécessaires. Il accueille quasi exclusivement des activités économiques. Il est outre cadré par des ZAC approuvées. Même si le site se caractérise par une forte ambiance routière (succession de nœuds et carrefours importants, de terres pleines, trafic soutenu, ...), bâtiments et installations économiques sont globalement bien implantés dans l'environnement et définissent une vitrine plutôt qualitative.

La façade de la RD 923 étant en très grande partie urbanisée, l'enjeu essentiel en terme urbain et paysager porte donc sur l'angle Nord-Ouest face au centre technique autoroutier, c'est à dire la partie Nord de la ZAC de l'Aubinière (parcelle de plus de 4 ha disponible réservée par l'entreprise Manitou pour ses extensions ultérieures). Cette parcelle est particulièrement perçue depuis le rond-point de Nantes (voir photo 5).

La parcelle ZH 199, visible brièvement sur une centaine de mètres depuis la bretelle de sortie dans le sens Nantes - Ancenis, constitue également un enjeu paysager d'entrée de ville.

## 6.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prise en compte des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (ancien)

### → Nuisances

#### ► Constats - Diagnostic

Absence d'enjeux majeurs en terme de nuisances sonores compte tenu de l'éloignement des quartiers d'habitat. Pour rappel, les habitations pré existantes sur le site ont été démolies et reconstruites plus au Sud (dorénavant classé Nh route de La Chapelle Gauvin) dans le cadre des mesures compensatoires de l'opération de ZAC.

La zone d'activités constitue par ailleurs une source de production importante d'eaux pluviales : des bassins tampons ont été réalisés à cet effet dans le cadre des opérations de ZAC permettant de recueillir les eaux de ruissellement d'assurer par ailleurs la transition avec la zone agricole.

La zone d'activités est entièrement desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

### Prise en compte des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (ancien)



1 - La descente vers l'agglomération et l'échangeur de l'Aubinière. Les coteaux de la Loire et la silhouette de St Géréon à l'horizon



2 - Le nouvel échangeur de l'Aubinière



3 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage depuis Angers



5 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage depuis Angers



6 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage depuis Angers



7 - Vue depuis l'A11 : l'usine Manitou et le site de La Savinière à l'approche du péage en arrivant d'Angers

### ► **Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire**

La zone d'activités étant bordée au Nord, à l'Ouest et au Sud Est par des activités économiques ou de loisirs (karting - stand de tir) et au Sud-Ouest par un habitat dispersé, éloigné de plus de 100 m du périmètre, aucune prescription particulière n'est intégrée au projet urbain.

Zone tampon entre les habitations au Sud et la zone d'activités préservée par un zonage naturel inconstructible au PLU (zone N).

Par contre l'existence du champ de tir en limite Sud Est peut être source de nuisances ou de dangers (balles perdues). Le projet intègre donc la constitution d'un merlon planté pour assurer la protection des biens et des personnes par rapport aux "balles perdues".

Par ailleurs, le bruit émis par le karting est en partie pris en compte en réalisant un merlon de protection au Sud de la ZAC de la Savinière.

La pérennisation des bassins tampons est assurée (report sur les orientations graphiques) et pour les eaux usées, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

### → **Voirie / Accès / Déplacements / Sécurité**

#### ► **Constats - Diagnostic**

Trafic relativement fluide sur la nouvelle RD 923.

Une mise en sécurité totale des accès et une lecture aisée de la desserte de l'ensemble du site industriel sont d'ores et déjà assurés grâce aux aménagements réalisés dans le cadre des 3 ZAC.

#### ► **Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire**

Interdiction de création de nouveaux accès sur la RD 923 et l'A11 (article 3 des secteurs Ue et Uz2). Dans le cas des accès directs existants, obligation d'améliorer les conditions de sécurité dans le cadre d'éventuelles évolutions futures (suppression des installations gênantes situées dans la zone d'accès à la bretelle d'insertion). Tout accès interdit sur l'A11.

### → **Qualité de l'Architecture**

#### ► **Constats - Diagnostic**

Une perception frontale du site depuis la RD 923.

Des perceptions limitées depuis l'A11, l'autoroute s'encaissant progressivement à l'approche du péage en venant d'Angers, avec néanmoins, en partie Nord du parc d'activités de l'Aufresne, un enjeu ciblé sur la parcelle ZH 199, située en promontoire par rapport à la bretelle de sortie Nantes - Ancenis. Pour rappel ce terrain constitue (en 2018) l'une des dernières disponibilités foncières de ce secteur.

#### ► **Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire**

Rechercher une cohérence architecturale. La simplicité et les proportions des volumes des bâtiments, la qualité des matériaux, l'harmonisation des couleurs doit constituer un élément préalable de composition architecturale.

Façades principales des bâtiments projetés disposées face à la RD 923 et à l'A11, y compris sur la bretelle de sortie dans le sens Nantes - Ancenis où un bâtiment "signal" permettrait de qualifier l'entrée de la ville (principe de façade à valoriser sur les 150 m de linéaire visibles depuis ladite bretelle).



Aspect des constructions :

- cohérence des matériaux et des couleurs,
- toitures terrasses avec possibilité d'acrotère de forme arrondie pour traiter le sommet des façades et le raccord avec la toiture,
- couleurs vives uniquement sur de petites surfaces, menuiseries et logos types,
- incitation à employer des matériaux qualitatifs (bois, verre, aluminium, métal poli, ...).








## L'AUFRESNE - AUBINIÈRE / SAVINIÈRE - RD 923 / A 11 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prise en compte des dispositions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (ancien article L111-1-4)



### Vocation dominante de l'îlot :

-  Îlot à vocation d'activités économiques
-  Îlot à vocation dominante d'équipement collectif









### Composition urbaine :

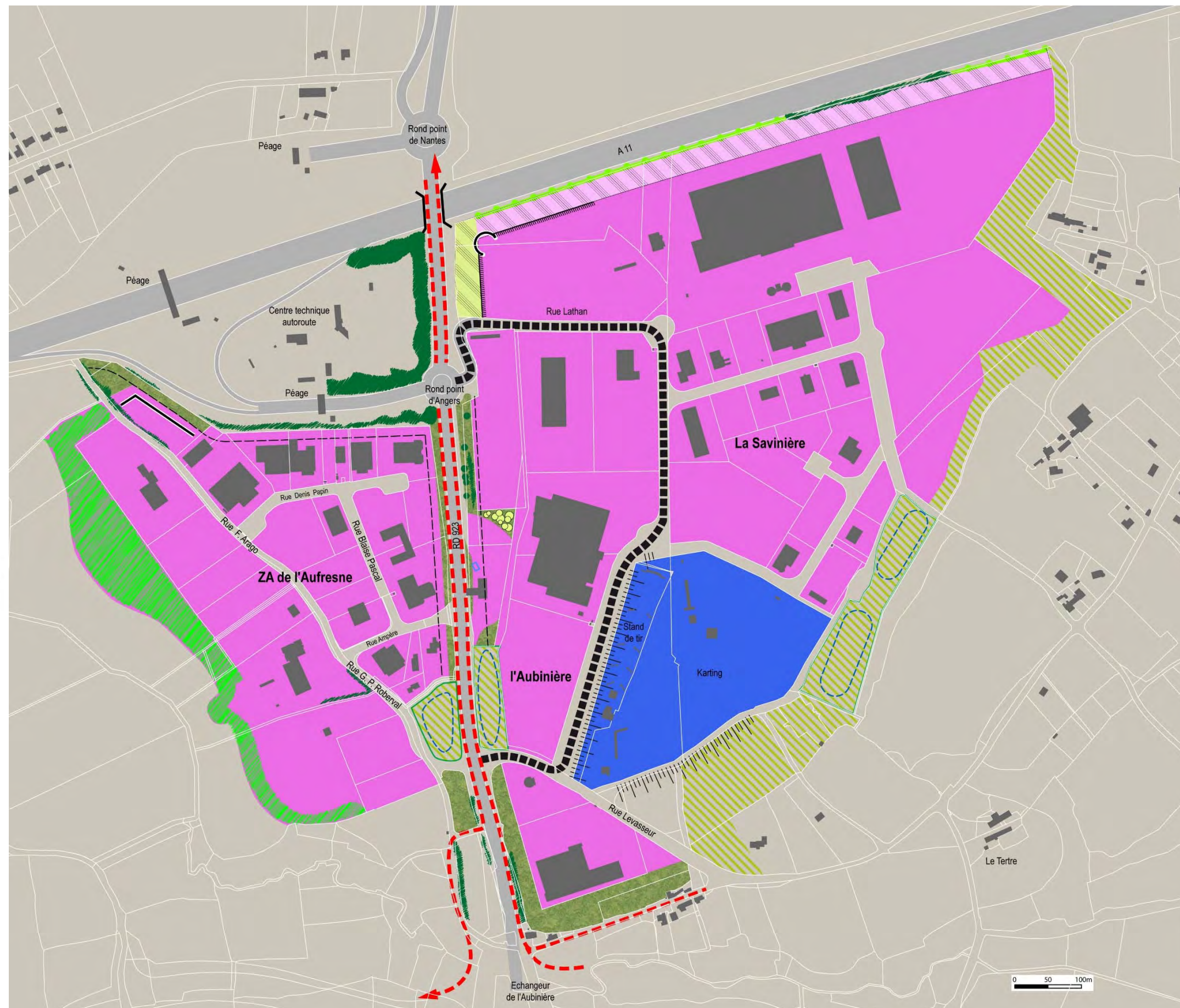
-  Bâtiment et / ou installation à démolir
-  Ligne d'accroche des façades principales pour au moins 60% de la façade
-  Ligne de recul minimal des constructions nouvelles / axe RD 923 et bretelle Sud de l'A11 (voir règlement qui fait foi)
-  Traitement d'angle architectural soigné
-  Façades à valoriser
-  Zone non aedificandi : accueil limité aux infrastructures et installations légères (bâtiments et superstructures interdits)
-  Zone non aedificandi : accueil limité aux infrastructures perméables (revêtements drainants et végétalisés)

### Déplacements :

-  Voie structurante
-  Bande cyclable

### Patrimoine végétal :

-  Bassin tampon paysager
-  Merlon planté
-  Espace paysager ouvert
-  Boisements et haies existants à préserver
-  Zone tampon paysagée
-  Espaces plantés à réaliser et à préserver (arbres de hautes tiges dominants)
-  Espaces plantés à réaliser et à préserver
-  Clôture doublée d'un accompagnement paysager (arbres de hautes tiges + massifs arbustifs)



## ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

### → Qualité des paysages

#### ► Constats - Diagnostic

Un fort enjeu d'identité urbaine sur un axe d'entrée de ville emprunté (RD 923), en grande partie maîtrisé par les aménagements paysagers réalisés dans le cadre des opérations de ZAC. Reste la section Nord (ZAC de l'Aubinière) pour laquelle il convient de reprendre les prescriptions paysagères prévues par le POS et de les adapter sous forme d'orientations d'aménagement.

Un enjeu d'identité urbaine plus localisé, mais néanmoins important, en rive Nord du parc d'activités de l'Aufresne (A11 au niveau de la bretelle de sortie dans le sens Nantes - Ancenis) qui demande des dispositions paysagères pour accompagner le bâti futur.

Une trame bocagère relativement pauvre.

#### ► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Concernant les abords de la RD 923 (bandes de recul), ceux-ci sont en grande partie aménagés.

Le projet paysager est composé de plusieurs paramètres structurants :

- une bande paysagée est instituée en corrélation avec la zone non aedificandi pour garantir le traitement végétal de la bande de recul le long de l'A11 et de la RD 923 ; des massifs arbustifs seront plantés et aménagés en accompagnement des éventuelles infrastructures perméables,
- dans les secteurs de l'Aubinière et de la Savinière, un accompagnement paysager des clôtures situées en limite du domaine autoroutier (A11) en ayant recours à des plantations d'essences variées et en mixant des arbres de haute tige et des massifs arbustifs. En conformité avec le règlement écrit, il conviendra de privilégier des essences bocagères locales (voir art. 13.5 du secteur Uz2),
- une bande paysagée est également définie en accompagnement de la rive Sud de la bretelle de sortie de l'A11 (sens Nantes - Ancenis), au Nord du parc de l'Aufresne ; celle-ci permettra d'assurer un traitement végétal de la marge de recul entre le domaine autoroutier et les façades des constructions et ainsi participer à la mise en scène du bâti futur,
- ensemble de boisements à préserver associés à l'entrée de la zone à l'Ouest du rond-point d'Angers (fond végétal perçu depuis l'autoroute),
- une plantation d'alignement d'arbres (haute futaie) et des boisements à renforcer et à préserver au Sud Est du rond-point d'Angers,
- traitement des premiers plans paysagers de la zone d'activités depuis la RD 923 (y compris le rebord de coteau de La Blordière au Sud Ouest de la ZAC de la Savinière), constitués d'espaces paysagers ouverts et de bassins tampons paysagers,
- bassins tampons paysagers au Sud Est de la zone et au Sud de l'Aufresne,
- un merlon planté de 3 à 5 mètres de hauteur le long du champ de tir,
- une zone tampon en périphérie Est et Sud du site d'activités, transition avec l'espace agricole et naturel,
- un merlon planté au Sud du karting.
- espaces plantés à réaliser et à planter, en corrélation avec les dispositions figurant au règlement graphique.

### → Qualité de l'Urbanisme

#### ► Constats - Diagnostic

Un périmètre d'étude qui s'étire le long de l'A 11 et de la RD 923 avec un effet vitrine conséquent, surtout depuis la RD 923.

La façade sur l'autoroute A11 représente un linéaire de 800 mètres sur les 2 ZAC confondues (300 m sur celle de l'Aubinière et 500 m à l'Est sur celle de la Savinière). A noter que l'ensemble est réservé à une seule entreprise (Manitou). S'y ajoute la façade Nord-Ouest du parc d'activités de l'Aufresne, dont environ 150 m en visibilité depuis la bretelle de sortie de l'A11 (sens Nantes - Ancenis), le reste du linéaire étant dissimulé par un talus boisé.

La façade sur la RD 923 représente un linéaire de 950 mètres sur les 3 ZAC confondues (800 m sur celle de l'Aubinière, 150 m au Sud sur celle de la Savinière et 550 m à l'Ouest sur celle de l'Aufresne).

#### ► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

La qualité urbaine du site est affirmée par :

- l'obligation d'implantation du bâti à 60 m de l'axe de l'A11 avec préservation d'une zone non aedificandi (infrastructures et installations légères admises). Les façades des bâtiments éventuels devront être alignées pour 60 % dans les lignes d'accroche imposées.
- le long de la bretelle de sortie Nantes - Ancenis : l'obligation d'implantation du bâti avec un minimum de 10 m en recul de la limite du domaine autoroutier (soit au plus défavorable plus de 30 m de l'axe de la bretelle de sortie Nantes - Ancenis) avec obligation d'aménager, à minima, un espace paysager ouvert d'une dizaine de mètres de profondeur associé au linéaire de façade à valoriser. Pour rappel, les façades devront être traitées comme des façades principales en application de l'article Ue 11.5 du règlement.
- en rive Ouest de la RD 923, un recul minimal des constructions correspondant à environ 35 m / axe en cohérence avec les constructions existantes, avec préservation d'un premier plan paysager ouvert.
- en rive Est de la RD 923, un recul minimal des nouvelles constructions de 35 m / axe,
- dans la partie Nord Ouest de la ZAC de l'Aubinière (îlot délimité par la rue Hubert Lathan et l'A11), l'obligation d'implantation du bâti à 50 m minimum de l'axe de la RD 923 avec préservation d'une zone verte non aedificandi d'environ 40 m d'emprise entre la façade projetée et l'alignement de la voie.
- l'obligation de création d'un traitement d'angle pour le bâti projeté au Nord Ouest du site à l'angle de croisement de l'autoroute et de la RD 923.
- préservation, sur chaque rive, des espaces paysagers ouverts (déjà aménagés) sur une largeur variable en accompagnement de la RD 923. Seules des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention ...) et aux voies de desserte technique sont admises,
- la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 15 m en secteurs Uz.
-