

# 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.

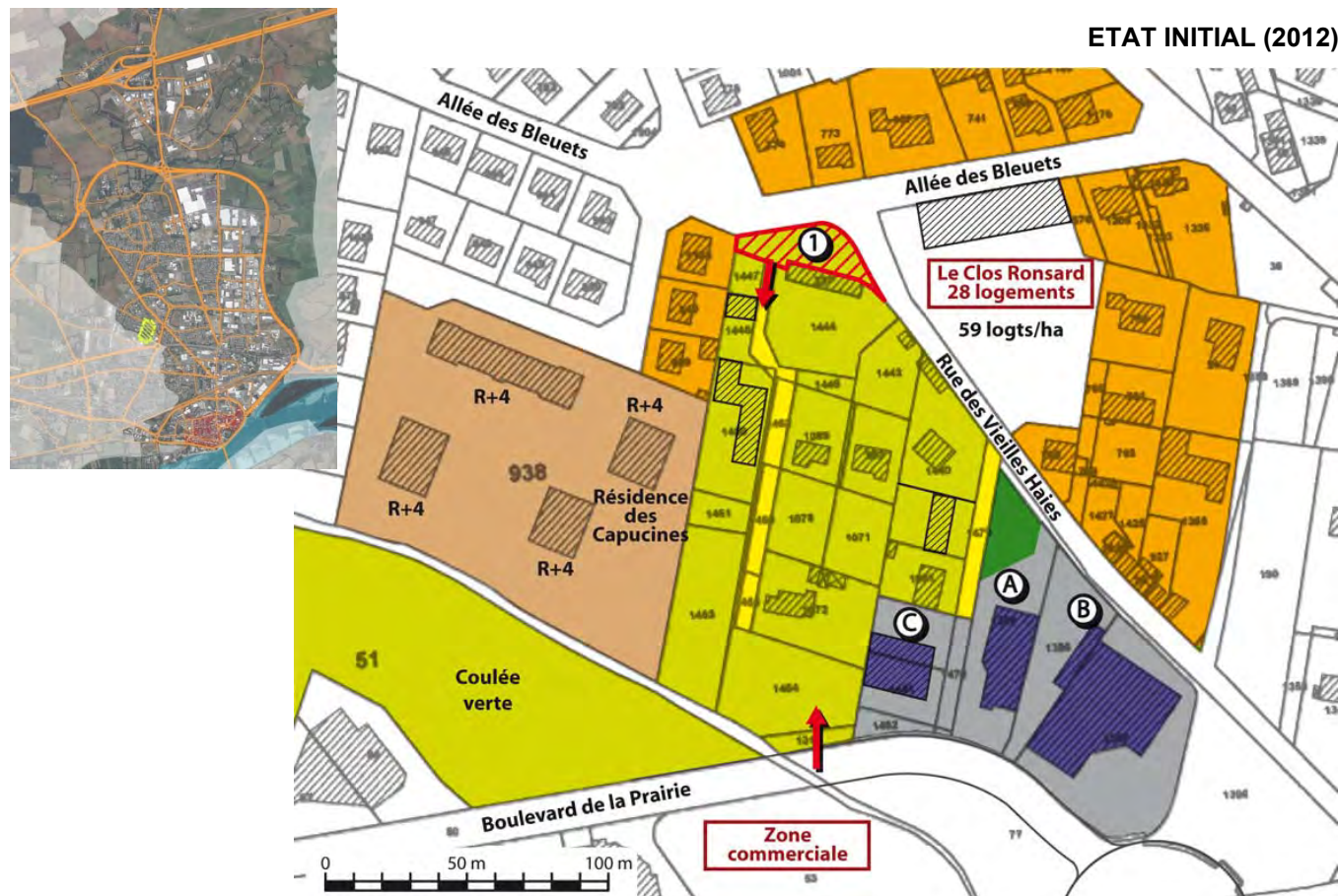
### → Un phasage dans le temps des extensions urbaines à dominante d'habitat

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.*





## 8. SECTEUR DES BLEUETS - VIEILLES HAIES

### 8.1. ETAT DES LIEUX

Un site marqué par la présence d'habitat individuel mais situé en périphérie d'un tissu urbain diversifié :

- au Sud Est : la zone commerciale avec une imprimerie (A) - un magasin discount (B) - un magasin de matériel médical (C),
- une coulée verte au Sud (sur la commune de St Géréon),
- une résidence d'habitat collectif R+4 borde le site à l'Ouest : la résidence des Capucines,
- une opération de densification est en cours au Nord Est, le Clos Ronsard avec 28 logements (59 logements / ha),
- un potentiel de densification possible par simple division de 6 à 8 logements qui pourrait porter le secteur à 17 logements à l'hectare à minima,
- une emprise publique liée à l'îlot au Nord : 1
- des divisions au coup par coup avec une voie d'emprise de 6 mètres sur 130 mètres de longueur
- un accès existant dangereux au Sud.

Les enjeux :

- Un projet de division pour des maisons individuelles sur l'entité foncière n° 1 (souhait du propriétaire de créer 2 logements locatifs à partir de la maison existante),
- Une densification en cœur d'îlot à organiser,
- Une emprise publique importante en entrée de site avec un espace public peu valorisant et sans intérêt particulier à l'échelle du quartier,
- Une orientation favorable (pente régulière plein Sud),
- Un principe de circulation à repenser :
  - accès automobile à supprimer à terme au Sud pour déconnecter le quartier du trafic inhérent à Espace 23,
  - bouclage automobile possible avec la résidence des Capucines, qui faciliterait la desserte réputation,
  - un potentiel de connexion piétonne avec la coulée verte à exploiter.



Un bâti d'entrée de site de qualité moyenne



Une allée intérieure de bonne qualité



Une entrée élargie avec un espace commun



Un projet de densification proche



Un quartier diversifié : Habitat pavillonnaire



Commerces

Opération le Clos Ronsard en cours  
lien visuel de composition urbaine



Un espace public lié à l'îlot, distendu peu aménagé et d'intérêt secondaire compte tenu d'un autre espace public proche

## 8.2. SECTEUR DES BLEUETS - VIEILLES HAIES : PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

Faisabilité (vue d'ensemble)

Mise en évidence du potentiel - document non opposable



### Objectifs urbains et paysagers

Maitriser l'aménagement et sa densification raisonnée sur les emprises privées.

Supprimer l'accès au Sud,

Envisager un bouclage avec la résidence des Capucines (logique de désenclavement).

Qualifier la placette à l'extrémité Sud en privilégiant un traitement différencié, en regroupant le bâti et en encourageant les jeux de volumétrie (alignements ponctuels, variations des reculs, décrochés, ...)

Orienter les façades au Sud pour tirer parti des apports solaires et garantir le confort des logements.




Des conditions d'assainissement collectif à assurer par le Sud vers les réseaux de St Géréon.

Limiter l'imperméabilisation des sols.




### 8.3. SECTEUR DES BLEUETS - VIEILLES HAIES : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Îlot à vocation dominante d'habitat individuel  
Densité moyenne minimale 35 lgts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'habitat individuel  
Densité moyenne minimale 20 lgts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'habitat individuel  
Densité moyenne minimale 17 lgts/ha

#### Déplacements :



-  Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire  
circulation automobile à vitesse réduite
-  Voie mixte et apaisée possible  
(optionnelle)
-  Liaison douce

#### Composition urbaine - Espaces publics :

-  Placette urbaine accessible au public  
Circulations douces prioritaires
-  Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
-  Espaces verts privés sur fonds de parcelles

#### Pour informations :

(commune voisine de St Géréon - dispositions non opposables)

-  Liaison douce structurante existante
-  coulée verte existante

#### → Maîtriser la composition urbaine

Aménager une continuité douce à travers l'opération et proposer aux riverains du Bois Jauni un itinéraire plus direct et sécurisé vers le centre commercial Espace 23.

Préserver un espace tampon au Sud constitué de jardins privés, pour amplifier l'effet de coulée verte.

Aménager un espace public identitaire, à l'échelle du quartier :

- Voie mixte et apaisée justement dimensionnée pour ne pas troubler la vie du quartier (emprise de chaussée de l'ordre de 4m pour dissuader les vitesses excessives des véhicules et partagée par tous les modes), associée le cas échéant à un fossé ou une noue (voir eaux pluviales ci-dessous),
- A l'extrémité Sud, aménager une placette à dominante minérale associée aux fronts bâtis, n'excluant pas la présence du végétal (arbres signal(s), haies sur les fonds de parcelles, jardinets en pas de porte, ...) ; la circulation automobile sera limitée exclusivement aux riverains,
- Harmonisation des clôtures ; celles-ci ne sont pas souhaitables sur les rives Sud de la placette.

Orienter les façades au Sud pour favoriser les apports solaires et le confort des logements ; le long de la voie d'accès principale privilégier les implantations discontinues en pignons sur rue.

Offrir en option la possibilité de réaliser un bouclage viaire avec la résidence des Capucines.

Dans le cas contraire le service de répurcation ne pourra accéder au quartier, des espaces containers devront donc être réalisés à l'entrée Nord du quartier (côté allée des Bleuets) ; un second espace container étant également réalisable au Sud, associé au Boulevard de la Prairie et accessible par la liaison douce.

#### → Réseaux

Associer le passage des réseaux (servitudes) à l'emprise de la liaison douce (connexion EU côté St Géréon).

Limiter l'imperméabilisation et assurer pour l'ensemble du quartier un système de rétention à la parcelle ; (nota : un système de trop plein sera sans doute nécessaire, à coupler dans ce cas avec une noue ou un fossé associé à la voie de desserte principale).