

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.

VUE AERIENNE (2010)



9. ILOT URIEN - RIEUX

9.1. ETAT DES LIEUX - ENJEUX

Un quartier d'habitat pavillonnaire au cœur de l'agglomération Ancenis / St Géréon qui bénéficie d'une excellente situation :

- pôle commercial Grands Champs avec le supermarché situé à 200 m par la rue des Hauts Pavés,
- pôle commercial de la place De Gaulle et des Arcades situé à 350 m à l'Est
- gare et futur pôle multimodal à 500 m.

Le site :

- un cœur d'îlot enclavé occupé par d'anciens hangars et ateliers d'artisans, et par des jardins plus ou moins entretenus,
- une superficie d'environ 3 100 m²,
- au Nord, la rue Urien : une voie structurante d'agglomération qui relie le centre bourg de St Géréon au pôle commercial de la place De Gaulle et des Arcades. C'est une voie modérément empruntée.
- La rue du Maréchal Rieux au Sud : une voie de desserte résidentielle au trafic limité (essentiellement lié aux déplacements des riverains)
- un périmètre d'étude réparti essentiellement entre 2 propriétaires qui correspondent aux 2 sites occupés par des anciennes activités artisanales (hangars et ateliers). A noter que l'atelier est en partie imbriqué dans la maison d'habitation orientée Rue Rieux (la façade la maison est en partie aveugle au Nord, seule 2 petites fenêtres à l'étage)
- un jardin de 320 m² dans la partie Nord Est du périmètre d'étude appartenant à un 3^e propriétaire. Ce jardin est rattaché à une maison de ville de la rue Urien mais permettrait d'optimiser et de rationaliser la forme de l'îlot.
- en rive Est du périmètre d'étude, une propriété traversante entre la rue Urien et la rue Rieux (maison de ville côté Urien, accès automobile côté Rieux), qui ne permet pas d'associer le foncier non bâti situé plus à l'Est,
- les réseaux EU et AEP desservent les voies Urien et Rieux.

Les enjeux :

- un site qui s'inscrit dans un environnement résidentiel composé d'un d'habitat individuel peu dense (15 logements / ha environ),
- une petite opération d'ensemble en cœur d'îlot à organiser, pour optimiser l'espace,
- un accès étroit au Nord sur la rue Urien et un débouché décalé par rapport à la rue des Hauts Pavés ; des conditions qui ne permettent pas d'envisager un bouclage automobile sur la rue Urien,
- un potentiel de connexion piétonne depuis la rue Rieux vers la rue des Hauts Pavés à exploiter,
- une orientation favorable avec pente régulière plein Sud,

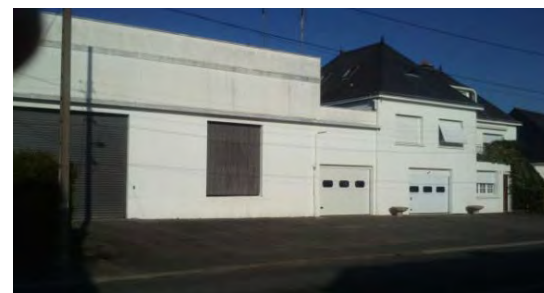
Des caractéristiques qui invitent à une densification modérée :

- un potentiel pour des maisons de ville groupées,
- voire un habitat intermédiaire de type maisons superposées
- ou un mixe des deux.

Photos (2014)



Anciens hangars



ancien ateliers imbriqué dans une maison d'habitation



Carrefour Rues Urien / Hauts Pavés



jardins en cœurs d'îlot

9.2. ILOT URIEN - RIEUX : 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.

Prévoir un accès automobile par la rue du Maréchal Rieux, avec un système d'impasse.

Envisager un maillage piétons et cycles ouvert au public entre les rues Urien et Rieux (logique de désenclavement).

Qualifier l'opération en regroupant le bâti et en encourageant les jeux de volumétrie (alignements ponctuels, variations des reculs, décrochés, ...)

Compte tenu de la configuration du terrain, privilégier des orientations Est / Ouest.

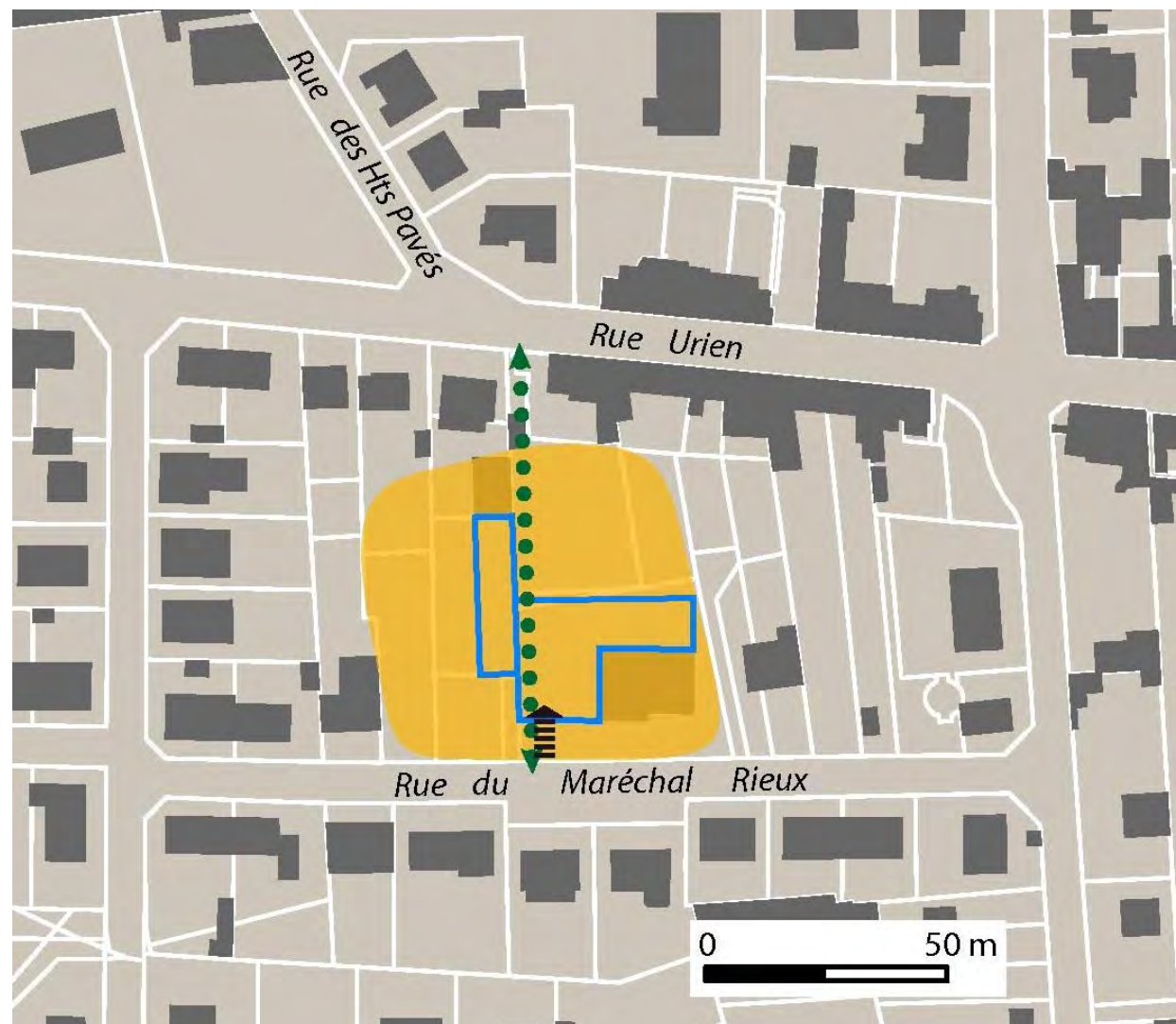
Raccordement au réseau d'assainissement collectif à assurer par le Sud vers la rue du Maréchal Rieux.

Limiter l'imperméabilisation des sols.

La faisabilité présentée ci-contre est orientée vers un habitat individuel.



A la faveur de la pente du terrain et compte tenu des faibles vis-à-vis, une opération immobilière sous forme d'habitat intermédiaire est également possible. Assimilable à un petit collectif en R+1 (voire R+1+ attique) chaque logement dispose d'une entrée extérieure individuelle (maisons superposées : simplex avec jardin en RdC + duplex avec terrasse. Outre une orientation plein Sud, ce scénario présente l'avantage d'être moins consommateur de voirie.

9.3. ILOT URIEN - RIEUX : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Légende

Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Îlot à vocation dominante d'habitat individuel ou intermédiaire
Densité moyenne minimale 25 lgts/ha

Déplacements :

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

→ Optimiser le foncier et développer la trame douce

Aménager une continuité douce à travers l'opération et proposer aux riverains de la rue du Maréchal Rieux un itinéraire plus direct et sécurisé vers le pôle commercial Grands Champs (via la rue des Hauts Pavés).

Prévoir d'introduire du végétal pour agrémenter l'itinéraire doux.

Optimiser le foncier en prévoyant à minima 8 logements sur l'ensemble de l'opération et à travers une opération d'ensemble réalisée en une seule et même phase (pas de découpage en tranches).

→ Qualifier la composition urbaine

Dans le cas d'une opération d'habitat individuel, aménager un espace public identitaire, à l'échelle du quartier :

- voie mixte apaisée, justement dimensionnée (emprise de chaussée de l'ordre de 4m), pour privilégier l'itinéraire doux,
- aménager une placette à dominante minérale associée aux fronts bâtis, permettant l'accès au stationnement sur parcellaire privé,
- privilégier une forme de placette irrégulière (trapèze) et des implantations bâties discontinues (jeux de volumes) pour animer la voie,
- harmonisation les clôtures éventuelles ; celles-ci ne sont pas souhaitables sur lorsque le bâti est proche de la voie (limiter les effets d'enfermement),
- la placette n'est pas obligatoirement dimensionnée pour le service réputation, qui pourra se limiter à un passage rue Rieux ; prévoir dans ce cas un espace spécifique (éventuellement abrité) pour rassembler les containers en bordure de la rue du Maréchal Rieux.