

B.OBJECTIFS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. ETUDE DE SCENARIOS POUR LE PADD

Aspect fondamental du P.A.D.D., la stratégie de développement doit permettre, dans une approche urbanistique cohérente, de répondre à l'ensemble des objectifs thématiques précédemment évoqués (voir tableaux Constats / Enjeux-Objectifs / Orientations). Cela concerne essentiellement les besoins inhérents à l'agglomération (démographie et habitat, activités économiques, équipements,...) mais aussi l'ensemble du territoire dans ses composantes agricoles et naturelles.

La stratégie de développement prend appui :





- tout d'abord sur les "invariants" et les enjeux "physiques" identifiés au cours de la phase diagnostic / enjeux,
- sur l'estimation théorique des besoins précédemment définie,
- puis sur des hypothèses préalables communes aux scénarios. Celles-ci intègrent notamment les réflexions et les éléments de projets connus à l'échelle intercommunale,
- enfin sur l'étude de scénarios, volontairement contrastés pour évaluer les forces et faiblesses de chacun, en vue de conduire au choix d'un scénario équilibré pour établir le PADD.

1.1. LES INVARIANTS






Appelés également **facteurs limitant**, ils sont directement issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Ceux - ci sont brièvement rappelés sur la carte et la légende (ci contre).

Pour une vue plus complète on pourra se reporter plus loin aux tableaux de synthèses Constats / Enjeux exprimés par thématique.






MILIEUX NATURELS / RISQUES

-  Milieux naturels d'intérêts majeurs (Natura 2000 : SIC + ZPS)
Fonctions de corridor écologique
-  Vallons naturels
Fonctions de corridor écologique
-  Secteurs inondables
Lit majeur de la Loire - marais de Grée
-  Boisement majeur



INFRASTRUCTURES

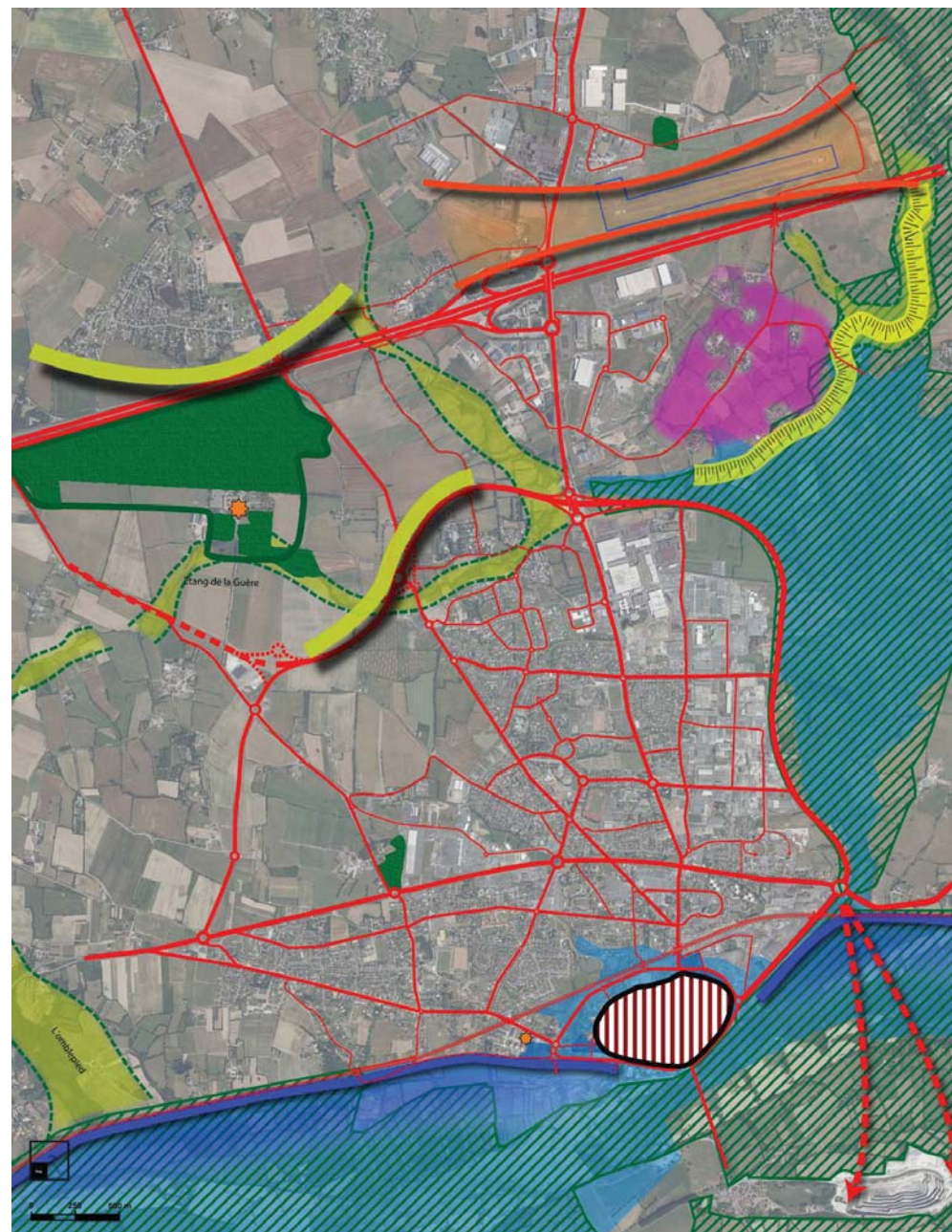
-  Réseau routier majeur existant
-  Réseau routier majeur projeté à moyen/long terme
-  Voie ferrée
-  Aérodrome
-  Coupure paysagère et fonctionnelle de l'aérodrome (zone de dégagement)

PAYSAGES

-  Grand paysage ligérien : Patrimoine paysager majeur perceptions lointaines et rapprochées depuis le Sud Loire
-  Paysage sensible de coteaux
-  Coupure d'urbanisation Ancenis / Mésanger
-  Boisement en point dominant - limites fortes
-  Secteurs de hameaux de La Chapelle Gauvin - Vallonnements et bocage de qualité - Transition paysagère identitaire entre le marais et le pôle d'activités de l'Aubinière / Savinière

ESPACES URBANISES / PATRIMOINE BATI

-  Centre ville historique - rapport de la ville au fleuve
-  Patrimoine bâti remarquable et identitaire (en dehors du centre ville)










1.2. LES ENJEUX PHYSIQUES





Ceux-ci émanent de la synthèse de l'approche croisée des thématiques et sont retranscrits sur la carte et la légende ci-contre et ci-dessous.

Pour une vue plus complète on pourra se reporter aux tableaux de synthèse Constats/Enjeux exprimés par thématique.










INFRASTRUCTURES / DEPLACEMENTS

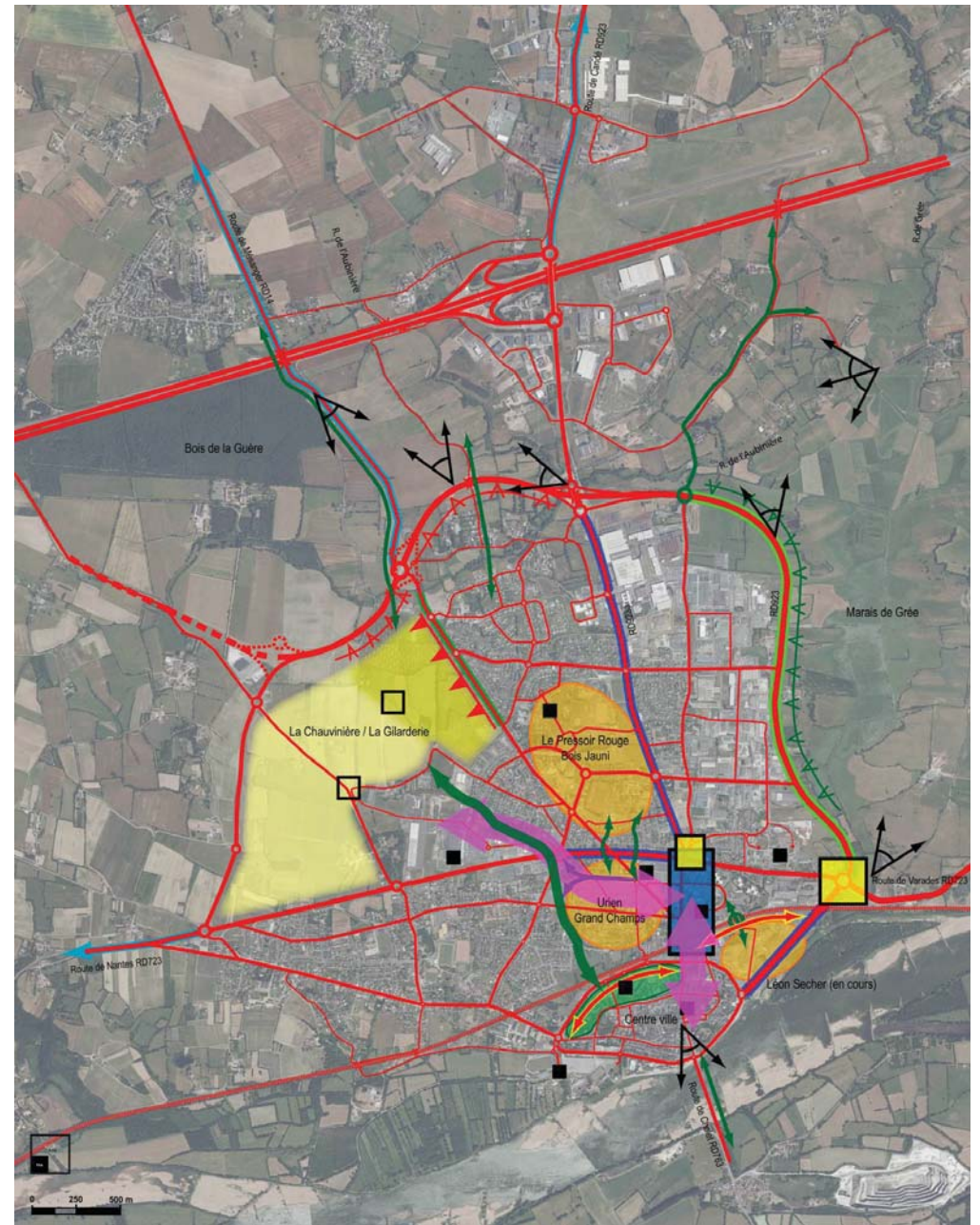
-  Amélioration des liaisons principales structurant le Pays d'Ancenis (SCOT)
-  Mise en 2x2 voies aux abords du marais de Grée
-  Requalification en séquences des axes majeurs de l'agglomération: RD 723 et RD 923a (rue de Châteaubriand)
-  Entrée de ville à aménager: RD 14
-  Continuité douce et verte à affirmer (lisibilité, présence du végétal dans la ville)
-  Liaison douce et point dur
-  Voie de desserte à rechercher

PAYSAGES

-  Préserver et améliorer la vitrine indentitaire du marais de Grée depuis la RD 923
-  Vitrines urbaines et paysagères depuis la nouvelle RD 164. Quelle image de l'agglomération ancienne depuis cet axe majeur?
-  Ouvertures visuelles qualitatives
-  Vitrine urbaine et paysagère en entrée d'agglomération

ESPACES URBANISES

-  Restructuration du Faubourg F.Robert. Axe historique début XX ème. Quelle identité? Quelles lignes de recomposition urbaine ?
-  Espaces publics stratégiques à requalifier associés aux entrées de ville
-  Continuité commerciale à affirmer
-  Centralité à affirmer. Secteurs d'intensification privilégiés de l'habitat
-  Centralité projetée à moyen / long termes
-  Qualification paysagère du Bd Vincent
-  Fronts urbains à valoriser, perception de la ville depuis la voie ferrée
-  Restructuration urbaine et paysagère
-  Extension urbaine majeure programmée



1.3. RAPPELS DES ESTIMATIONS THÉORIQUES DES BESOINS

Les besoins fonciers pour l'habitat et le développement économique ont été précédemment estimés (voir Titre - 2.7.5). Pour rappel ils prévoient :

- un besoin minimum d'environ 30 hectares à rechercher dans le PLU à l'horizon 2022 - 2025 pour le développement de l'habitat,
- de reconduire les potentiels d'accueil existants sur les zones d'activités de l'Aéropôle (ZAC), l'Aubinière - la Savinière (ZAC) et de l'Hermitage (13 ha environ),
- et pour le commerce, en lien avec la Charte commerciale, de développer l'offre en priorité en lien avec les polarités commerciales identifiées.

1.4. ETUDE DE SCENARIOS

1.4.1. PRINCIPES MAJEURS COMMUNS - HYPOTHÈSES PRÉALABLES

→ Inscrire le projet dans une dimension intercommunale, voire de pays :

- en premier lieu **en protégeant les corridors de biodiversité** (vallons naturels aux fonctions de corridor écologique identifiés comme facteurs limitants (voir précédemment les Invariants)).

- en **améliorant les conditions de déplacements** :

- projet multimodal de la gare,
- nouveau franchissement routier de la Loire,

et plus particulièrement en articulation étroite avec les **pôles ruraux satellites proches** :

- Mésanger et la cité des Etourneaux au Nord Ouest,
- St Herblon / La Roche Blanche au Nord Est,

identifiés pour les années à venir en tant que pôles relais du développement économique par la COMPA (zones d'activités de La Bricauderie (Mésanger) et de La Mercerie (St Herblon) et des Charbonneaux (Couffé)),

- auxquels s'ajoute Liré au Sud, rattachée au Pays des Mauges.

Vis-à-vis de ces "satellites", il s'agit à la fois :

- d'améliorer les conditions de circulation routière aussi bien sur les axes structurants que secondaires (petites routes rurales),
- de développer des liaisons douces directes et confortables (praticables toute l'année).

→ Contenir le développement urbain dans une enveloppe agglomérée cohérente (Ancenis - St Géréon)

- définie par :

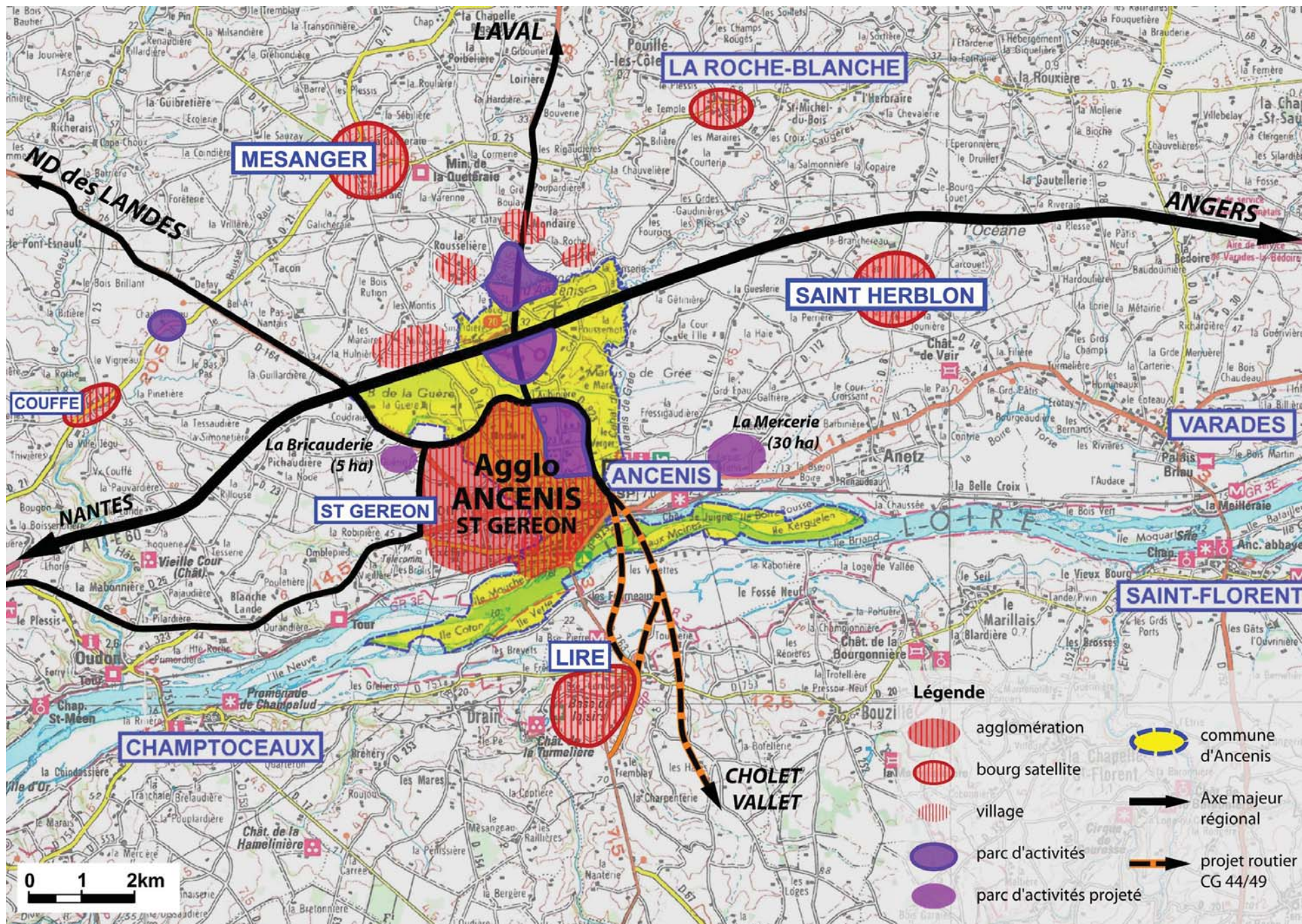
- l'armature routière de la rocade de contournement, ponctuellement accompagné par le vallon de l'Aubinière,
 - le marais de Grée à l'Est
 - et la vallée de la Loire au Sud,
- identifiées comme facteurs limitant (voir précédemment les Invariants),

- et qui suppose :

- le **maintien de la coupure d'urbanisation entre l'agglomération et la cité des Etourneaux** au Nord Ouest, à préserver pour son identité agricole dominante,
- en dehors de l'enveloppe agglomérée, de **contenir strictement le développement des hameaux** (pas d'extensions).

- **Affirmer plus particulièrement les synergies avec St Géréon** :

- affirmer un axe commercial entre Espace 23 et le pôle des Grands Champs,
- retraiter et requalifier le Boulevard Badbrückenau (ex RD 723) en tant que boulevard urbain de cœur d'agglomération : réduire les nuisances, rechercher une nouvelle identité urbaine,
- développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile entre les principales polarités existantes et en devenir.



→ A propos des infrastructures routières, la stratégie de développement intègre :

- le **projet de grand contournement Nord de l'agglomération nantaise** (liaison Savenay - Ancenis via ND des Landes, Nort-sur-Erdre et la RD 164), principal projet routier sur le Pays d'Ancenis, qui doit permettre à terme d'optimiser les temps de parcours et la sécurité avec pour principal objectif de mieux desservir les pôles de centralité (équilibre ou économique) du département. Celui-ci induit à terme :
 - la possible mise en place de créneaux de dépassement en 2 x 2 voies,
 - la **réalisation d'échangeurs** (l'échangeur Nord avec l'axe des rues de Châteaubriand et de l'Aubinière (RD 923) entre dans ce dispositif),
 - mais aussi, la **suppression de certains carrefours** dont le carrefour du Tertre (dans le prolongement de la rue de l'Hermitage),
 - une nécessaire connexion avec l'axe Ancenis - Vallet - Clisson, via **un nouveau franchissement de la Loire** à l'Est du centre-ville historique, qui s'inscrit également dans la continuité de l'axe Cholet - Beaupréau - Ancenis - A 11.
- le **déclassement de la RD 723** (bd Badbrückenau) **vers le domaine communal** qui permet d'envisager la **requalification de cet axe majeur sous forme de boulevard urbain** afin de gommer l'effet de césure avec la partie Nord de l'agglomération ;
- et à un degré moindre **l'aménagement des liaisons structurantes à l'échelle du Pays d'Ancenis** :
 - la RD 923 (axe Ancenis - St-Mars-la-Jaille / Candé), également inscrit comme axe principal du futur réseau routier départemental,
 - la RD 14 (axe Ancenis - Mésanger).

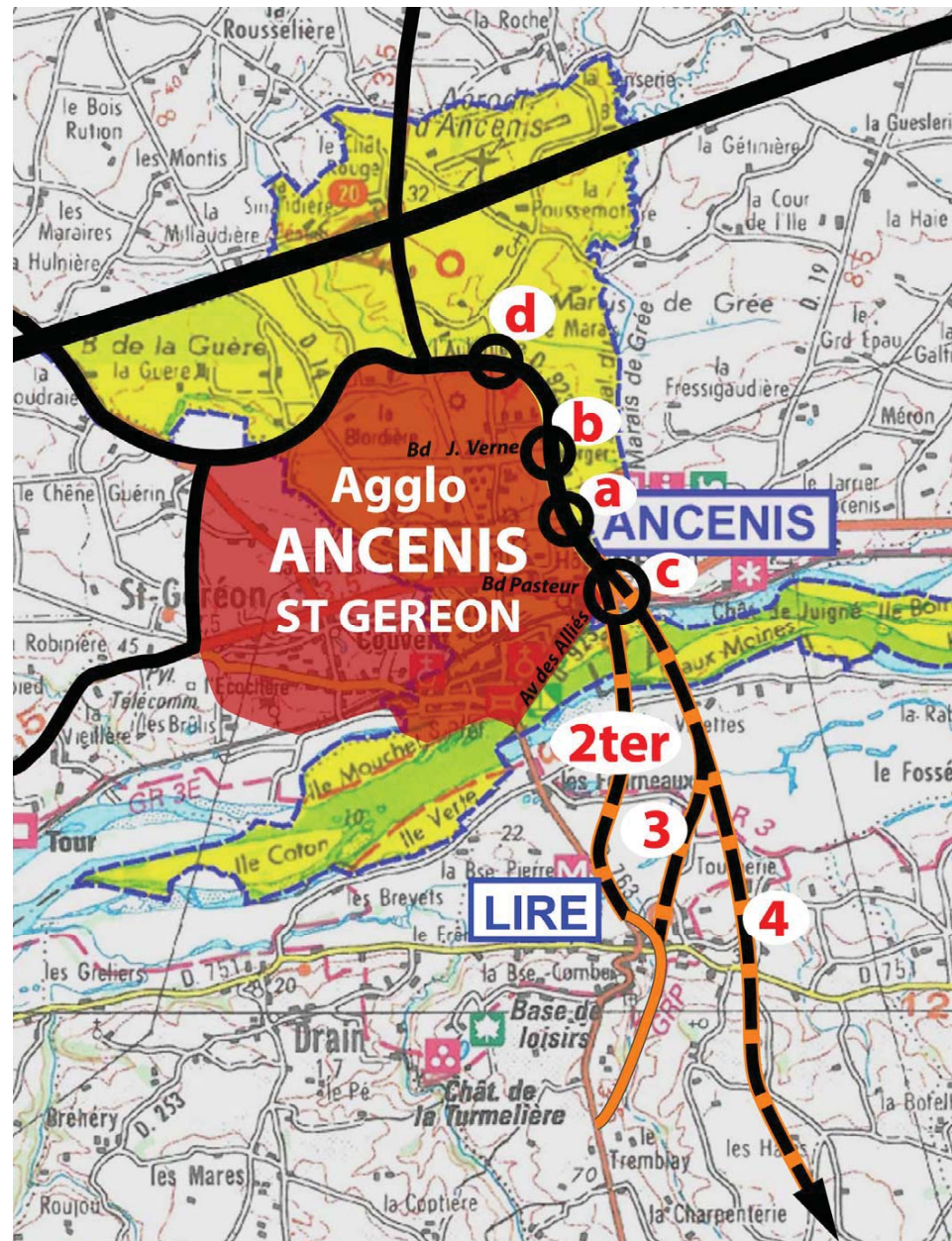
Dans cette perspective, la commune a pour objectif de **privilégier l'aménagement de l'itinéraire Savenay - Ancenis - St Philbert de Grand Lieu également en tant que contournement de l'agglomération ancennienne.**

A cet égard il doit permettre autant que faire se peu :

- une **desserte optimale et sécurisée des zones d'activités** en évitant la cohabitation de la desserte poids lourds au sein des quartiers d'habitat. Le respect de cet objectif implique le **maintien d'un système d'échange pluridirectionnel avec le boulevard Pierre et Marie Curie (voir a ci contre)** soit par l'aménagement d'un échangeur complet soit d'un giratoire, et d'une reconfiguration du carrefour avec le boulevard **Jules Verne (voir b ci contre)**, pour permettre une desserte directe de la zone industrielle de l'Hermitage ;
- **d'éloigner les nuisances sonores des principaux lieux d'habitat** et d'éviter la cohabitation des trafics de desserte et de transit. Le respect de cet objectif implique de **privilégier les variantes 2 ter, 3 et 4 (voir ci contre)** proposées par le Conseil Général pour le futur **franchissement de la Loire**, afin de bien cloisonner le trafic de transit de celui du futur quartier de la Gare (environ 600 logements prévus) dont l'avenue des Alliés constitue l'accès principal à terme. Ce parti permet également de préserver le caractère patrimonial de la ville historique ;
- **de contribuer à l'amélioration de la circulation en limitant notamment les ralentissements** de façon à optimiser les temps de parcours et à limiter l'émission des gaz à effet de serre. Le respect de cet objectif implique la réalisation d'un échangeur complet à l'entrée de ville Est pour connecter le boulevard Pasteur et la RD 723 (**voir c ci contre**).

Le futur contournement ne doit pas non plus hypothéquer les continuités des liaisons douces vers les pôles satellites que sont St Herblon / La Roche Blanche et Mésanger. Cela implique :

- l'aménagement d'un passage inférieur au niveau du carrefour du Tertre (**voir d ci contre**),
- le maintien des passages inférieurs existants au Nord de la Blordière et de La Chauvinière, et à l'Est du boulevard Curie.



➔ **Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité**

Hors PPRI :

- rompre avec la logique exclusive d'étalement urbain et poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services,
- anticiper et préparer le plus en amont possible les mutations urbaines (notamment industrielles),
- inscrire le développement urbain dans le respect du plan de circulation de 2003. Poursuivre dans ce cadre la requalification des axes structurants pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies.
- intensifier le développement urbain en accord avec les 10 polarités de quartiers identifiées (voir Titre A - 2.6.4),
- mieux identifier les entrées de ville y compris depuis les axes médians :
 - voie ferrée,
 - boulevard Badbrückenau (ex RD 723), et plus particulièrement en liaison avec l'axe historique N/S (carrefour dit Tournebride au carrefour avec l'Avenue F.Robert).
- rechercher la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers à travers les programmes de logements (déjà amorcée dans de nombreux programmes) et d'offres d'équipements et de services.

Dans le cadre du PPRI, réfléchir conjointement avec les services de l'État à l'optimisation du potentiel de renouvellement urbain en zones inondables :

- Conserver et valoriser le patrimoine bâti reconnu pour l'accueil de population dans le cadre d'une densification mesurée (ex : rue des Tonneliers),
- Réfléchir sur le devenir du secteur Léon Séché (destruction des bâtis non patrimoniaux, requalification vers des activités concevables avec le risque inondation, habitat non résidentiel, ...).

➔ **Prévoir des extensions urbaines mesurées :**

- pour renouveler l'offre et la variété des terrains constructibles pour l'habitat,
- en lien avec la ville et ses pôles de services.

➔ **Inciter de nouveaux comportements avec la promotion des déplacements doux :**

D'une façon générale :

- développer les relations piétonnes et cyclables entre l'ensemble des quartiers et en recherchant l'optimisation des temps de parcours,
- pour le centre et les nouvelles zones d'habitat : développer les espaces partagés (réduire la largeur des voiries, aménager des voies mixtes (sans trottoirs)),
- mettre en place une liaison douce entre la gare et les zones d'activités,
- limiter la présence « visuelle » de la voiture dans le centre et dans les nouvelles opérations d'habitat,
- encourager la pratique du vélo : aménager des parkings vélos couverts et des espaces fermés suffisamment dimensionnés, prévoir des emplacements « relais », location de vélos, ...

Introduire le végétal dans la ville en lien avec l'aménagement des liaisons douces sous la forme d'un plan vert :

- établi en priorité à partir de la gare avec :
 - requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte (mail planté pour modes doux en site propre),
 - prolongement de la ceinture verte du boulevard Vincent (caserne Rohan) :
 - au boulevard Léon Séché (vers l'Est et l'île Delage)
 - vers St Géréon bourg à l'Ouest,
 - affirmation d'un axe vert vers le centre ville historique via la place Barème,
 - construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée :
 - à l'Est entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel,
 - à l'Ouest entre le boulevard Huchon et la coulée verte de l'Etang (passage inférieur),
 - + un troisième à étudier à l'Ouest vers St Géréon au niveau de la résidence de La Davrays.

avec affirmation de la coulée verte de l'Etang (emprise et présence végétale) en tant que lien intercommunal fédérateur entre les quartiers, depuis le boulevard Huchon au Sud, aux nouveaux quartiers de la Chauvinière au Nord, via le carrefour des 13 Prés et l'Espace 23.

➔ **Promouvoir les déplacements alternatifs :**

A court - moyen terme :

- aménager des aires de covoiturage

A long terme :

- envisager un système de navettes avec les communes voisines (rapide et régulière),
- location de vélos.

➔ **Améliorer le cadre de vie :**

- poursuivre les actions de mise en valeur du centre ville historique :
 - reconduction et extension de la protection des éléments de patrimoine et des sites urbains,
 - favorisant la **reconquête de son identité insulaire notamment** dans les quartiers associés au boulevard Vincent (processus amorcé dans le quartier de la gare dans le cadre de la ZAC),
 - travailler les franges non bâties donnant sur les Bds Joubert et Sécher en lien avec sa requalification (transition à paysager),
- établir un plan vert sur l'ensemble de la ville (voir aussi ci-dessus),
- rechercher une plus grande unité d'aménagement autour du pôle commercial et de loisirs du Bois Jauni en développant une identité propre à ce lieu, et en conservant les jardins familiaux,
- rechercher un lien urbain plus fort entre le centre-ville, la gare et les Arcades,
- d'une façon générale, créer des espaces collectifs de qualité en liaison avec les densités.

➔ **Atténuer les nuisances :**

- construire en priorité des bâtis non résidentiels le long de la voie ferrée,
- réduire les nuisances dans le cadre de la requalification du boulevard Badbrückenau (ex RD 723),
- temporiser l'impact des nuisances sonores de la rocade (espaces tampons paysagés),
- compte tenu de l'empilement des nuisances et des risques, proscrire la densification en terme d'habitat résidentiel aux abords de la rocade Nord,
- proscrire les nouvelles activités génératrices de risque et de nuisance dans les secteurs d'habitat résidentiel

1.4.2. SCÉNARIO 1

Affirmer le processus de développement historique de la ville en strates successives de moins en moins denses, avec (du Sud vers le Nord) :

1. Le **centre-ville historique**, dense et minéral, entre Loire et voie ferrée ;
 2. La **ville active et diversifiée** du début du XX^{ème}, entre voie ferrée et le boulevard Badbrückenau (ex RD 723) ;
 3. Les **quartiers périurbains** structurés par les fonctions éducatives et de loisirs, entre le boulevard Badbrückenau (ex RD 723) et l'axe Cadou/Jules Verne ;
 4. La **transition douce** vers le monde rural, entre rocade et l'axe Cadou / Jules Verne.
- tout en rééquilibrant les centralités autour du Boulevard Badbrückenau.**



→ **Atténuer les effets de coupures des 3 axes majeurs Est/Ouest :**

▪ **Voie ferrée :**

Affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché, avec prolongement sous forme de liaisons douces vers St Géréon bourg et l'île Delage.

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).

▪ **Recentrer géographiquement les fonctionnalités urbaines en lien avec le boulevard Badbrückenau :**

Séquence centrale : séquence urbaine affirmée avec réappropriation et renouvellement urbain sur les rives (affirmation des constructions entre la rue Geoffroy et Tournebride) en développant les perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord), vers la rue des Grands Champs (côté Sud).

Traiter la séquence d'approche Ouest (Rond point des 13 Prés / Rue Baron Geoffroy) en séquence végétalisée (paysagement fort autour des constructions projetées).

Améliorer la séquence d'approche Est (Boulevard Pasteur en grande partie aménagé).

Projet architectural fort et emblématique à Tournebride : pôle de loisirs (de type cinéma / restauration par exemple ...) en lien avec ce carrefour historique.

▪ **Axe Cadou / Jules Verne :**

Requalification en boulevard urbain paysagé avec partage modal.

→ **Affirmation de la vocation commerciale du quartier Grands Champs / Arcades en lien avec la gare :**

- **Aménagement d'une promenade commerciale partagée** (voie mixte 30 à l'heure : autos + modes doux) reliant l'Espace 23 aux Arcades : rue des Hauts Pavés / rue des Grands Champs / Boulevard Moutel / place de Gaulle.
- **Intensification de l'offre commerciale sur 2 pôles en lien avec la promenade commerciale** (programmes mixtes : commerces services habitat) :
 - Grands Champs/Urien (supermarché) ;
 - Arcades / de Gaulle (+ constructions en dent creuse îlot Lamoricière).
dans le cadre d'un renouvellement urbain commercial encadré.
- Achèvement de cette boucle centrale dédiée en priorité aux modes doux avec requalification de la rue Urien entre la rue des Hauts Pavés et la place de Gaulle.

→ **Étendre le pôle hospitalier dans un écrin paysagé associé à l'entrée Est.**

→ **Réaménagement du pôle commercial et de loisirs du Bois Jauni en un véritable parc urbain à la fois :**

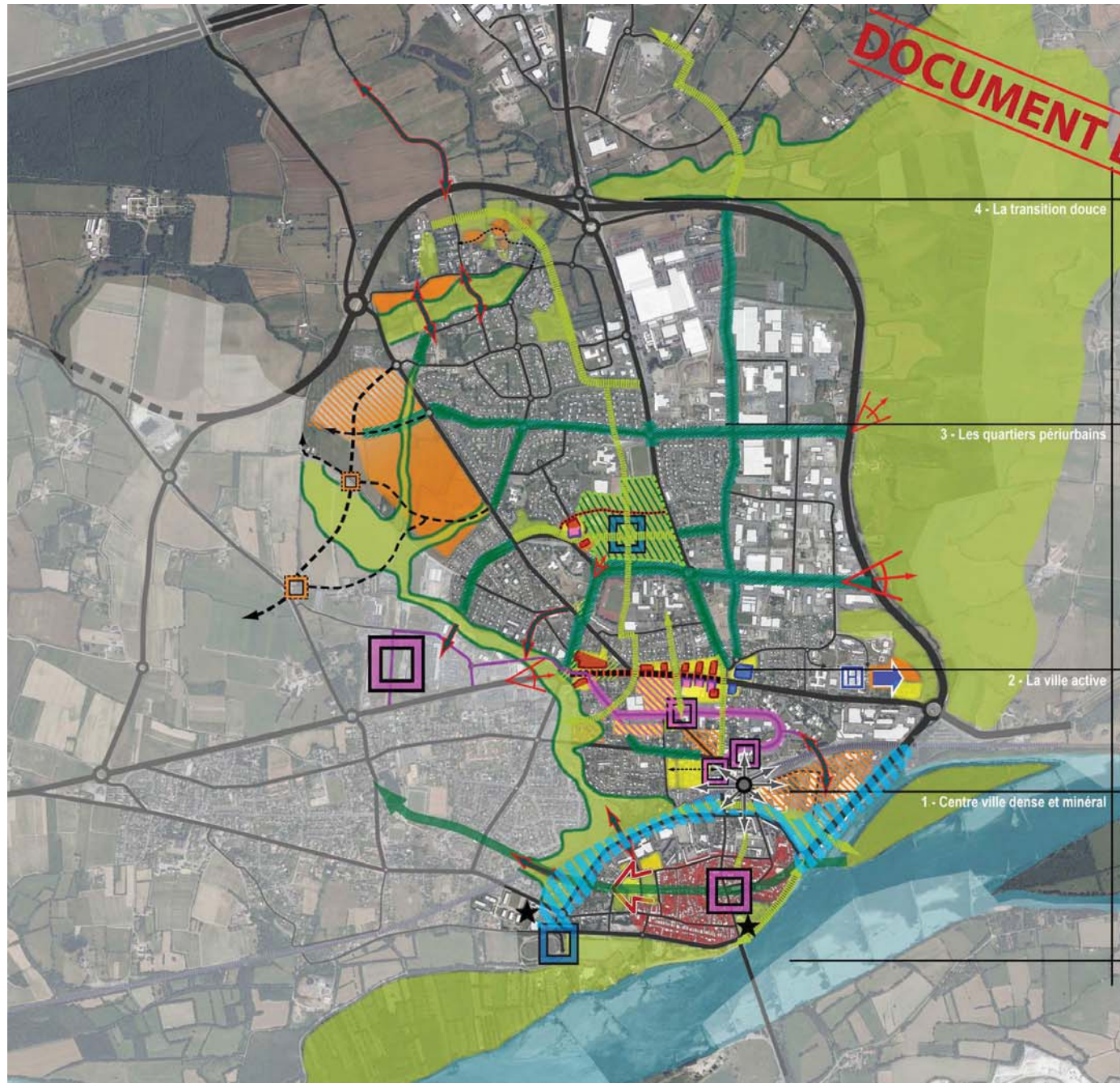
- Poumon vert de quartiers (les jardins familiaux sont ponctuellement recomposés dans l'esprit d'un parc),
- Centralité forte et relais de biodiversité entre les marais de Grée et le futur parc de la Gilarderie (projeté à terme en limite communale sur St Géréon),
- Intensifier l'habitat à proximité immédiate de ce cadre qualitatif en devenir (renouvellement urbain en lieu et place du centre commercial + constructions nouvelles au sein des espaces libres).

→ **Développement "villageois" dans le secteur de la Marchanderie :**

- sous forme de hameaux en grappes au Nord
- plus dense (intermédiaire) en lien avec le vallon de La Blordière (faire profiter du cadre et de la vue à un maximum de logements).

→ **Aménager un axe vert entre la gare et la Savinière (ZA) via :**

- la requalification de la rue de l'Hermitage (partage modal + paysagements),
- prolongement direct vers l'Aubinière (débouché au Nord du Karting)



DOCUMENT DE TRAVAIL

ANCENIS
 ELABORATION DU PLU
 PADD : SCENARIO 1

LEGENDE

- Identité insulaire à affirmer (paysagements - traitement de l'espace public ...)
- Pommiers "verts" majeurs de l'agglomération coulée verte - parc urbain à valoriser
- Parc urbain / espace collectif à aménager
- Paysagements des voies et partage modal Affirmer la lisibilité des axes structurants
- Introduire le végétal dans la ville en lien avec les liaisons douces structurantes (mail vert en site propre)
- Vitrine agricole
- Point de vue à préserver ou à aménager
- Pôle multimodal
- Polarité
- Patrimoine bâti emblématique
- Centre ville historique
- Opération en cours
- Renouvellement urbain
- Renouvellement urbain commercial
- Extensions urbaines
- Extension de l'hôpital
- Signaux architecturaux :
 - dominante habitat
 - dominante commerciale ou activités
 - dominante équipements
- Requalification "lourde" de la voie
- Principe de voie nouvelle
- Axe commercial à aménager
- Liaison douce à aménager



Document d'étude : le 29 avril 2011

1.4.3. SCENARIO 2

Rééquilibrer géographiquement les fonctions urbaines et centrales selon l'axe Nord / Sud, en priorité sur l'axe René de Châteaubriand, trait d'union entre l'ensemble des quartiers, avec (du Nord vers le Sud) :

- 1 - L'aménagement d'une véritable porte d'entrée végétale en phase avec l'échangeur Nord.
- 2 - L'affirmation de la présence identitaire de Manitou (construction d'un emblème phare en lien avec le centre d'essais),
- 3 - Marquer l'axe Est / Ouest (Grée - La Gilarderie) avec un aménagement spécifique (équipement, ...),
- 4 - Création d'un nouveau pôle d'équipements de loisirs (de type cinéma / restauration, ...) avec mise en scène visuelle (et éventuel renouvellement urbain sur le relais transfo EDF),
- 5 - L'affirmation des fonctions commerciales autour du carrefour Tournebride à l'articulation des axes majeurs de la ville : porte d'entrée du centre ville,
- 6 - La réunion du pôle Gare avec les Arcades / de Gaulle par un projet majeur,
- 7 - Le centre-ville historique qui s'achève avec le parc du château retrouvé, ouvert sur le fleuve.

et d'une façon générale jalonner l'itinéraire par des signaux architecturaux et / ou paysagers forts.

Marquer les entrées de ville Est et Ouest.



→ Le centre-ville historique, point de rencontre de :

- L'axe majeur Nord / Sud (rue de Châteaubriand / Av F. Robert / rue Clémenceau / pont suspendu) épine dorsale de l'agglomération.
- La coulée verte de l'Étang (en limite avec St Géréon) : axe majeur en devenir des liaisons douces de l'agglomération, prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République et le futur parc St Fiacre (réaménagement + ouverture au public).

→ Réunir la gare et les Arcades au sein d'une seule et même polarité, fédérée par :

- Une requalification lourde des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière (renouvellement urbain + constructions en dent creuse),
- Une opération phare de renouvellement urbain sur les parkings actuels de la gare (jonction rue Clémenceau / boulevard Vincent) et le centre de formation, en vue :
 - De proposer une greffe urbaine satisfaisante au pied de la cité historique avec une signature architecturale identitaire
 - De valoriser la façade urbaine perçue depuis la voie ferrée (premier plan sur la silhouette urbaine de la ville historique),
 - Accentuer la mixité des fonctions (commerces, services, bureaux, logements) en lien direct avec la gare.

➔ **Aménager un axe vert entre la gare et l'Espace 23 via :**

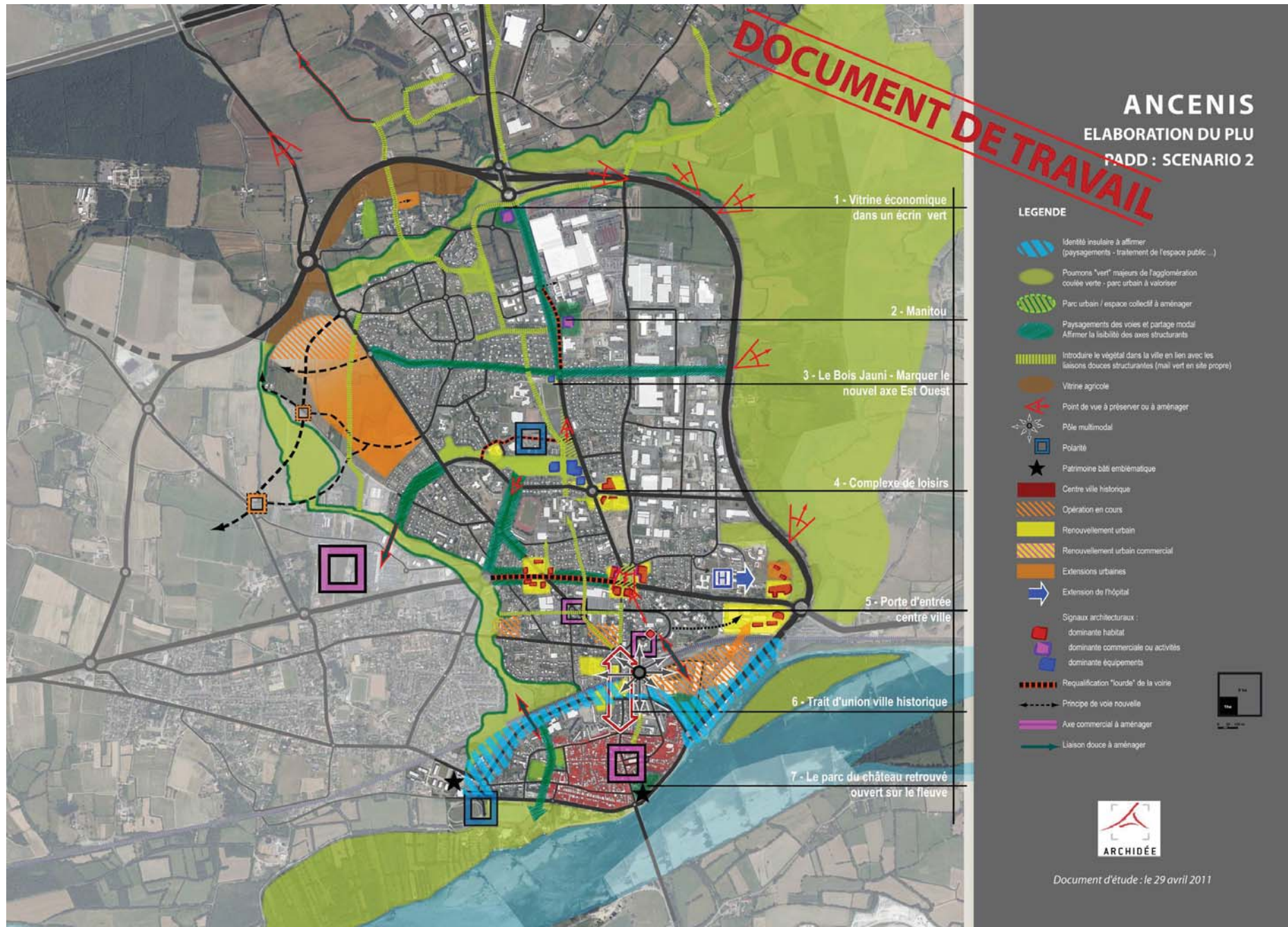
- Une **requalification de l'axe Hagron / Geoffroy** (possible dans le cadre de la ZAC ?),
 - La **réalisation d'un mail doux exclusif sur l'emprise de la rue des Fresnes** (+ prolongement devant le supermarché),
 - La **coulée verte de l'Étang**.
- **Rythmer le boulevard Badbrückenau** en alternant :
- les séquences végétalisées (effet de parc urbain avec circulations douces englobant les arrières des commerces),
 - et les séquences bâties denses aux nœuds d'échanges :
 - rue Geoffroy
 - Tournebride
 - Entrée Est.
- **Renouvellement urbain sur le pôle commercial du Bois Jauni pour affirmer la mixité** (commerces + habitat collectif) en conservant les jardins familiaux (mise en valeur).
- **Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec le nouvel échangeur Nord :**
- **Affirmer les liens fonctionnels et visuels entre les vallons de la Blordière et de l'Aubinière :**
 - Inscrire l'échangeur dans un écrin paysager (aménagements à valoriser en lien avec le CG 44).
 - Réserver la partie Nord de la zone d'activités de la Fouquetière pour des bâtiments d'activités à l'image qualifiante (reflet du dynamisme d'Ancenis) avec mise en scène végétale depuis l'échangeur,
 - Aménager un mail vert en rive Nord de la ZI de l'Hermitage, lien fonctionnel entre la Blordière, la Grèserie et le Chapelle Gauvin.
 - **Constituer une vitrine agricole entre la Marchanderie et la rocade**, visible également depuis la route de Mésanger, vitrine de l'identité rurale du pays d'Ancenis (mobilisable pour les circuits courts : maraîchages, vergers, ...).

➔ **Développement "villageois" limité dans le secteur de la Marchanderie :**

- Petite opération peu dense au Nord de la Perrouinière.

➔ **Requalifier l'ensemble de l'axe René de Châteaubriand pour les modes doux (jusqu'à l'aéroport) :**

- **partage modal + paysagements entre le bd Jules Verne et l'échangeur Nord,**
- **aménager un véritable mail vert en site propre en profitant des larges reculs existants notamment en rive Est de la RD 923.**



1.4.4. SCENARIO RETENU

Suite aux débats en comité de pilotage, ce scénario intermédiaire écarte et reprend en les précisant certains éléments issus des deux premiers scénarios dans l'optique de **privilégier l'émergence d'un projet communal au service de l'agglomération (Ancenis - St Géréon)**.

L'objectif de **recherche d'équilibres des fonctions urbaines** a conduit à identifier **3 polarités majeures** (à l'échelle de l'agglomération) existantes ou en devenir, permettant de rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :

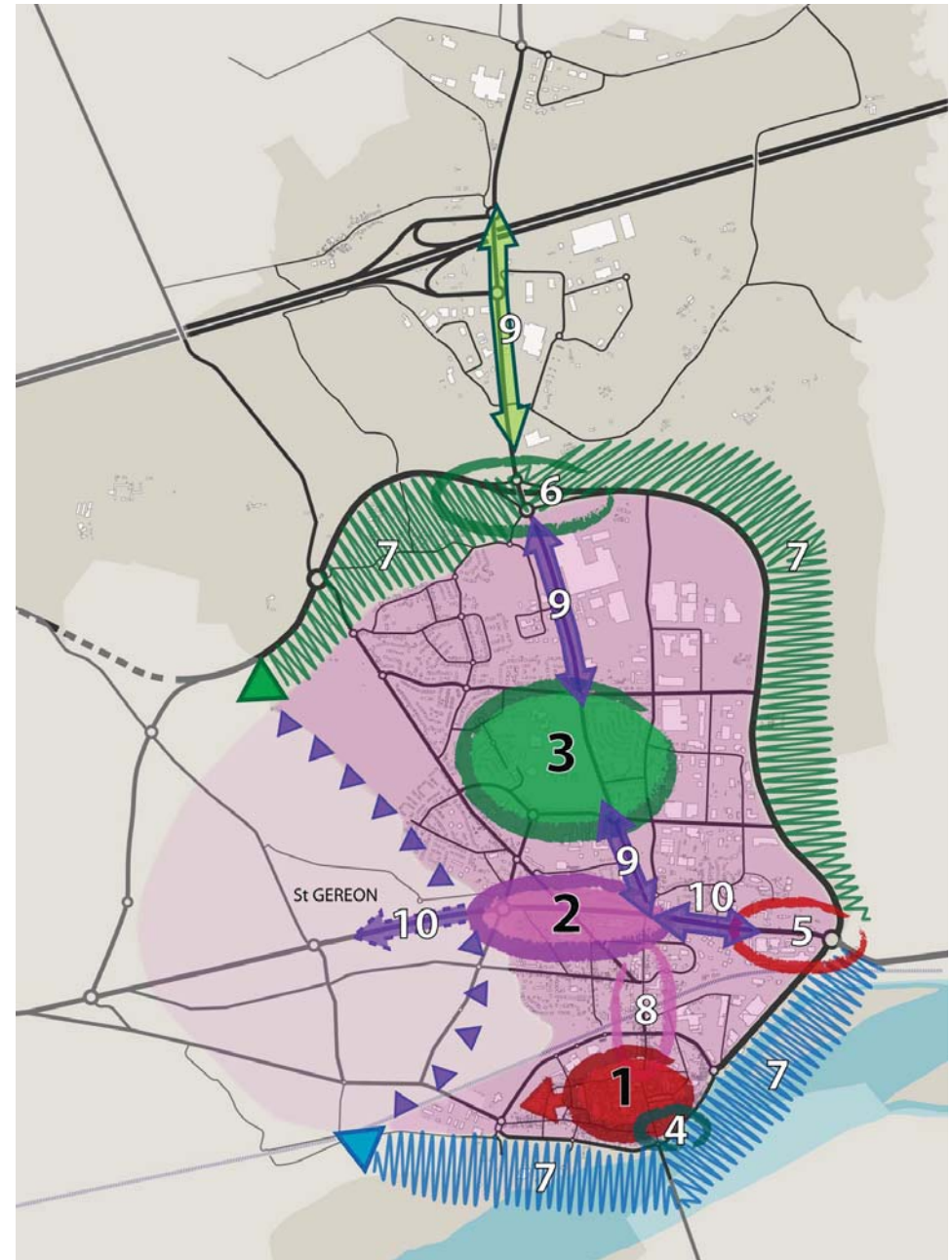
- 1 - **Le centre-ville historique à affirmer**, et surtout à mieux connecter au reste de la ville,
- 2 - **Le Boulevard BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération, véritable épine dorsale identitaire et urbaine** (trait d'union Ancenis - St Géréon),
- 3 - **Le nouveau parc du Bois Jauni, véritable parc urbain à la fois lieu de loisirs et lieu de vie**, qui sous entend l'affirmation et la mise en valeur des fonctions de loisirs et le développement des fonctions résidentielles (habitat, commerces, services),

relayées par **l'aménagement et la valorisation des entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire** de la commune :

- 4 - **Le parc du château retrouvé,**
- 5 - **Le renouvellement urbain du secteur "Terrena" (dans la continuité du futur quartier de la Gare (ZAC Gare - Léon Sécher engagée), et ainsi affirmer progressivement une nouvelle façade urbaine sur le promontoire en entrée Est de l'agglomération,**
- 6 - **L'aménagement d'une véritable porte d'entrée végétale en lien avec la rocade Nord et le vallon de la Blordière,**
- 7 - **La ceinture naturelle aux identités multiples** : fluviale, maraîchine et agricole,

et **l'affirmation des artères principales de la ville (lisibilité / identité)** par :

- 8 - **La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBrückenau et le centre-ville historique,**
- 9 - **La poursuite de la requalification de l'axe N/S (René de Chateaubriand / Aubinière / Aéroport) en continuité de l'axe F.Robert / Clemenceau,**
- 10 - **La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd BadBrückenau** : boulevard Pasteur, et ex RD 723 sur St Géréon).



→ **Affirmer 3 polarités majeures (à l'échelle de l'agglomération) et ainsi rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :**

- **Le centre-ville historique**, point de rencontre :
 - **de l'axe Nord / Sud** (rue de Châteaubriand / Av F. Robert / rue Clémenceau / pont suspendu), lien urbain principal entre les 3 polarités majeures,
 - **de la coulée verte de l'Étang** (en limite avec St Géréon) : axe majeur en devenir des liaisons douces de l'agglomération, **prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République et le futur parc St Fiacre** (réaménagement + ouverture au public),
 - **avec le quartier Rohan / Ursulines via l'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).

- **Le boulevard BadBrückenau** (ex RD 723) au **cœur de l'agglomération, véritable épine dorsale identitaire et urbaine** (trait d'union Ancenis - St Géréon), avec :

un traitement :

 - **selon une séquence urbaine affirmée** (séquence centrale 13 Prés - Tournebride) :
 - réappropriation et renouvellement urbain mixte (à destination résidentielle, commerciale et de loisirs) sur les rives (affirmation des constructions entre la rue du Baron Geoffroy et Tournebride)
 - développement des perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord), vers la rue des Grands Champs (côté Sud).
 - **selon une séquence à dominante paysagée** (séquence d'approche Ouest : rond point des 13 Prés / rue du Baron Geoffroy) : paysagements fort autour des constructions projetées.

et une affirmation identitaire urbaine aux principaux nœuds stratégiques avec des signaux architecturaux et / ou paysagers forts :

 - **point d'appel végétal fort autour du giratoire des 13 Prés** avec affirmation de la présence de la coulée verte de l'Étang (lisibilité, fonctionnalisés des traversées cycles et piétons),
 - **projet architectural fort et emblématique à Tournebride** : pôle de loisirs (de type cinéma / restauration par exemple ...) en lien avec ce carrefour historique.

- **Fédérer et étendre le pôle du Bois Jauni en parc urbain d'agglomération**, à la fois :
 - **Véritable poumon vert central** englobant notamment :
 - les structures scolaires,
 - les équipements de loisirs (centre aquatique, ...),
 - le centre commercial,
 - les jardins familiaux (ceux-ci sont conservés et recomposés dans l'esprit d'un parc),
 - et l'axe Cadou / Jules Verne (requalification en boulevard urbain paysagé avec partage modal).
 - **Centralité forte et relais de biodiversité** entre les marais de Grée et le futur parc de la Gilarderie (projeté à terme en limite communale sur St Géréon),
 - **Lieu d'intensification de l'habitat sous forme de parc habité** (renouvellement urbain au niveau du centre commercial + constructions nouvelles au sein des espaces libres).

→ **Aménager et valoriser les entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire :**

- **Le parc du château retrouvé**, ouvert sur la ville et le fleuve, en lien avec :
 - la valorisation des quais (rue des Tonneliers / Bd Joubert),
 - l'affirmation de l'identité insulaire (bds Vincent et Séché)
 - le souhait d'optimiser le potentiel de renouvellement urbain en secteurs inondables (PPRI).

- **Affirmation d'une nouvelle façade urbaine sur le promontoire d'entrée Est d'agglomération sous la forme d'un ambitieux ensemble architectural, fort et dominant**, constitué :
 - **côté Nord** : de l'extension du pôle hospitalier dans un écrin paysagé (paysagements sur la partie basse du site faisant office de transition / temporisation avec la rocade),
 - **côté Sud** : de l'amorce du renouvellement urbain sur l'espace industriel "Terrena".

- **Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec la rocade Nord et inscrire l'échangeur dans un écrin paysager :**
 - **préserver le caractère naturel dans une large mesure aux abords de la rocade :**
 - **vallon de la Blordière protégé au Sud** (pas d'extension urbaine),
 - **vallon de l'Aubinière au Nord**,
 - **valoriser les abords immédiats de la rocade en lien avec le CG 44 :**
 - limiter fortement les effets de talus et de cloisonnements visuels pour mettre en valeur les points de vue depuis cet axe routier majeur,
 - mise en scène depuis l'échangeur des activités situées en rive Nord de la zone d'activités de la Fouquetière : architecture qualifiante + végétalisation des abords (reflet du dynamisme d'Ancenis),
 - **aménager un mail vert en rive Nord de la ZI de l'Hermitage**, lien fonctionnel entre la Blordière, la Grèserie et la Chapelle Gauvin (hameaux existants au NE de l'agglomération).

- **Aménager une ceinture naturelle aux identités multiples :**
 - **fluviale au Sud**, en lien avec les îles (Delage, Mouchet),
 - **marâchine à l'Est** : points de vue lointains sur le marais de Grée à valoriser depuis la rocade,
 - **vitrine agricole au Nord**, visible également depuis la route de Mésanger, vitrine de l'identité rurale du pays d'Ancenis (mobilisable pour les circuits courts : maraîchages, vergers, ...).

→ **Affirmer la lisibilité des artères principales de la ville, atténuer les effets de césures, à travers :**

- **La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBruckenau et le centre-ville historique, avec :**

au Nord de la voie ferrée :

- Une **requalification lourde des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière** (renouvellement urbain + constructions en dent creuse) (en continuité de la ZAC Grds Champs Urien),
- **Une intensification de l'offre commerciale sur 2 pôles** (programmes mixtes : commerces - services - habitat) :
 - Grands Champs / Urien (supermarché) ;
 - Arcades / de Gaulle (+ constructions en dent creuse îlot Lamoricière).

au Sud de la voie ferrée :

- Une **opération phare de renouvellement urbain sur les parkings actuels de la gare** (jonction rue Clémenceau / boulevard Vincent) et le centre de formation, en vue :
 - de proposer une **greffe urbaine satisfaisante au pied de la cité historique avec une signature architecturale identitaire**
 - de **valoriser la façade urbaine perçue depuis la voie ferrée** (premier plan sur la silhouette urbaine de la ville historique),
 - **d'accentuer la mixité des fonctions** (commerces, services, bureaux, logements) **en lien direct avec la gare.**

le tout fédéré par :

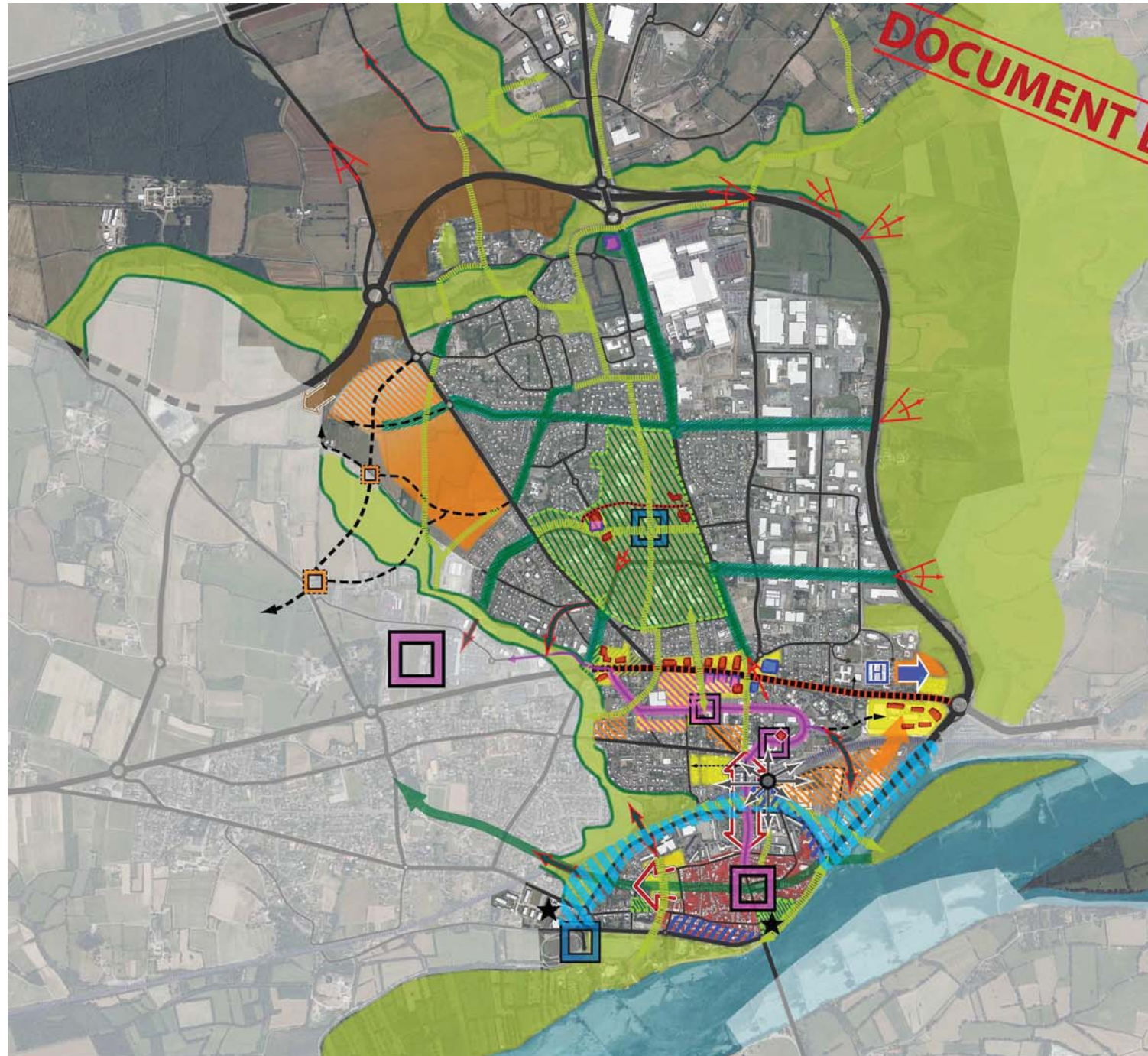
- **l'aménagement d'une promenade commerciale partagée** (voie mixte 30 à l'heure : autos + modes doux) reliant l'Espace 23 au centre ville historique via Les Arcades : rue des Hauts Pavés / rue des Grands Champs / Boulevard Moutel / place de Gaulle / Rue Clémenceau,
- **l'affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché**, avec prolongement sous forme de liaisons douces vers St Géréon bourg et l'Île Delage.

- **La requalification de l'axe N/S** (axe rues René de Chateaubriand, de l'Aubinière, RD 923) en contrepoids de l'axe F.Robert / Clémenceau :

- partage modal + paysagements entre le bd Jules Verne et l'échangeur Nord,
- partage modal + paysagements entre le bd Curie et le Bd BadBruckenau (+ point de vue sur la tour Moutel),
- aménager un véritable mail vert jusqu'à l'Aéropôle (au Nord de la rocade), en site propre en profitant des larges reculs existants notamment en rive Est de la RD 923.

- **La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd BadBrückenau :**



- **pour le boulevard Pasteur : valorisation du statut de boulevard urbain** avec notamment le désenclavement de l'hôpital (remise en service de l'accès historique en phase avec les aménagements de la rocade Nord Est)
- ex RD 723 sur St Géréon.



DOCUMENT DE TRAVAIL

ANCENIS
 ELABORATION DU PLU
 PADD : SCENARIO 3

LEGENDE

-  Identité insulaire à affirmer (paysagements - traitement de l'espace public...)
-  Poumons "vert" majeurs de l'agglomération coulée verte - parc urbain à valoriser
-  Parc urbain / espace collectif à aménager
-  Paysagements des voies et partage modal Affirmer la lisibilité des axes structurants
-  Introduire le végétal dans la ville en lien avec les liaisons douces structurantes (mail vert en site propre)
-  Vitrine agricole
-  Point de vue à préserver ou à aménager
-  Pôle multimodal
-  Polanté
-  Patrimoine bâti emblématique
-  Centre ville historique
-  Opération en cours
-  Renouvellement urbain
-  Renouvellement urbain commercial
-  Renouvellement urbain en zone urbanisée inondable
-  Extensions urbaines
-  Extension de l'hôpital
- Signaux architecturaux :
 -  dominante habitat
 -  dominante commerciale ou activités
 -  dominante équipements
-  Requalification "lourde" de la voirie
-  Principe de voie ou d'accès nouveau
-  Promenade commerciale partagée à aménager
-  Liaison douce à aménager



Document d'étude : le 19 mai 2011

2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale (Pays et agglomération)	<p>Un environnement territorial attractif</p> <p>dont l'essentiel du potentiel économique se concentre sur le pôle ancien (Ancenis - St Géréon - Mésanger -St Herblon) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une situation enviable : <ul style="list-style-type: none"> - en terme de desserte sur l'axe ligérien avec 3 axes majeurs Est Ouest (voie ferrée, A11, axe RD 164 / 723 (rocade Nord et Est) dans la continuité territoriale de la métropole Nantes - St Nazaire, - trait d'union avec le Sud Loire (Les Mauges - Le Choletais) ▪ cadre de vie relativement agréable avec un cadre d'exception au sein de la vallée de la Loire, ▪ un très bon niveau d'équipements avec le regroupement des fonctions administratives, des commodités économiques (emplois, commerces, services,...), ▪ un territoire avec de véritables sensibilités naturelles (voir ci-dessous) <p>contrasté par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des projets d'infrastructures qui peinent à s'affirmer et qui pèsent sur la rapidité d'adaptation du tissu économique : <ul style="list-style-type: none"> - cadencement voie ferrée, - future RD 164 et surtout prolongement vers le Sud Loire (franchissement de la Loire annoncé mais non programmé) ▪ un environnement ponctuellement banalisé qui ternit l'image générale du Pays d'Ancenis sur les axes stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> - coupures physiques des infrastructures, - banalisation des entrées Nord, Est et Ouest - médiocrité des espaces d'activités le long de la RD 923 (L'Hermitage), - médiocrité des espaces publics et des façades urbaines le long du boulevard Badbrückenau (ancienne route nationale 23). 	<p>Veiller à la compatibilité des orientations communales et des orientations inter et supra-communales</p> <p>Renforcer le rôle et la place du Pays d'Ancenis dans l'échiquier Départemental et Régional</p> <p>Renforcer l'identité d'Ancenis en tant que ville centre emblématique du Pays d'Ancenis, et asseoir son statut de pôle d'équilibre (DTA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer la continuité de développement sur l'axe ligérien, ▪ Affirmer les potentialités de développement sur l'axe N/S Châteaubriant / Cholet <p>Intensifier l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ logique commune d'agglomération avec St Géréon ▪ stratégie vis-à-vis des communes limitrophes : Mésanger (Cité des Etourneaux) et St Herbon, notamment au niveau économique. 	<p>Lever les freins induits par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les limites communales et affirmer les synergies avec : <ul style="list-style-type: none"> - St Géréon (logique d'agglomération) mais aussi avec les 3 satellites que sont : <ul style="list-style-type: none"> - Mésanger et St Herblon relais du développement économique à l'échelle du Pays (COMPA), - Liré au Sud (porte d'entrée des Mauges). ▪ Le franchissement de la Loire envisagé à moyen - long termes, et ouvrir le Pays vers les Mauges (amélioration de tous les modes de circulation - voir Titre 8), ▪ La voie ferrée, et placer le futur pôle multimodal au cœur de la stratégie de développement, en tant qu'élément moteur et central du projet urbain. <p>Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes et améliorer les conditions de déplacements avec l'extérieur (voir Titre 8.1)</p> <p>A l'échelle de l'agglomération</p> <p>Rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à travers 3 polarités majeures existantes ou en devenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 - Le centre-ville historique à affirmer, ▪ 2 - Le Bd BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération, véritable épine dorsale identitaire et urbaine, ▪ 3 - Le nouveau parc du Bois Jauni, véritable parc urbain à la fois lieu de loisirs et lieu de vie (voir Titres 4 et 6) <p>relayées par l'aménagement et la valorisation des entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire de la commune (voir aussi Titre 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 - Le parc du château retrouvé, ▪ 5 - Le renouvellement urbain du secteur "Terrena", et ainsi affirmer progressivement une nouvelle façade urbaine sur le promontoire en entrée Est de l'agglomération, ▪ 6 - L'aménagement d'une véritable porte d'entrée végétale en lien avec la rocade Nord et le vallon de la Blordière, ▪ 7 - La ceinture naturelle aux identités multiples : fluviale, maraîchère et agricole, <p>et l'affirmation des artères principales de la ville (lisibilité / identité) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 8 - La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBrückenau et le centre-ville historique, ▪ 9 - Poursuite de la requalification de l'axe N/S (René de Châteaubriant / Aubinière / Aéroport) en continuité de l'axe F.Robert / Clemenceau, ▪ 10 - La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd BadBrückenau : bd Pasteur, et ex RD 723 sur St Géréon).

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale (Pays et agglomération) - suite	<p>Des espaces naturels et agricoles qui structurent le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> la vallée de la Loire qui qualifie remarquablement l'entrée du Pays d'Ancenis coupure d'urbanisation à forte plus value écologique et paysagère Ancenis / St Herblon : marais de Grée coupure d'urbanisation Ancenis / Cité des Etourneaux (Mésanger) au niveau du bois de la Guère, dernière véritable vitrine agricole de la commune. <p>De fortes pressions urbaines sur les milieux agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> infrastructures routières en projet velléités d'extensions urbaines au sens large (besoins en foncier) 	<p>Une attention particulière à la préservation des éléments d'identité locale bâtis et naturels, et des paysages.</p> <p>Préserver l'identité agricole dominante de l'entrée NO de l'agglomération ancennienne (RD 14 route de Mésanger).</p>	<p>Préserver les grandes unités territoriales :</p> <ul style="list-style-type: none"> intégrités des unités paysagères intercommunales (voir Titre 3) corridors de biodiversité (vallons naturels aux fonctions de corridor écologique), grandes unités agricoles.
	<p>Une insertion des projets dans le Territoire du Pays d'Ancenis :</p> <ul style="list-style-type: none"> Charte de Territoire Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration 58 868 habitants en 2009 (données actualisées) Avec 7 543 habitants en 2009 la population ancennienne représente environ 13 % de la population du Pays Programme Local de l'Habitat <p>Une large aire d'attraction : l'agglomération et les Pays d'Ancenis et des Mauges</p>	<p>Les Objectifs communautaires :</p> <p>62 000 habitants environ à l'horizon 2018 (PLH) soit un rythme de progression moyen par année d'environ 600 habitants supplémentaires (+1,0 % / an environ), voir aussi Titre 5.1</p> <p>Maîtriser ce développement pour le faire cadrer avec le contexte :</p> <ul style="list-style-type: none"> physique : limites à l'urbanisation liées aux infrastructures primaires, à la configuration de l'agglomération, et à l'agriculture. foncier : certaine rareté en terrains libres sur l'agglomération qui nécessite d'élargir la réflexion à Mésanger et St Herblon. humain : maintenir la cohésion sociale en veillant à offrir un logement pour tous. 	<p>D'une façon générale sur le territoire Ancennien :</p> <ul style="list-style-type: none"> favoriser en priorité le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe agglomérée (rocade), stopper l'étalement urbain, contenir strictement le développement de l'ensemble des hameaux, préserver les unités agricoles, plus particulièrement au Nord Ouest en tant que coupure d'urbanisation avec Mésanger. identifier les secteurs le développement potentiels à long, voire très long terme, et préparer ainsi la reconquête des "anciennes places fortes industrielles (voir Titre 5.2)
	<ul style="list-style-type: none"> Schéma des zones d'activités (échelle COMPA) Charte commerciale 	<p>L'accueil de population nouvelle tel que prévu par le PLH nécessite la création d'environ 2 400 logements nouveaux entre 2012 et 2018.</p> <p>Permettre l'accueil des populations dans toutes leurs diversités :</p> <ul style="list-style-type: none"> 400 logements neufs par an dont 20 % de logements aidés à l'horizon 2018 sur l'ensemble du Pays (rythme retenu par le PLH) Une nécessaire solidarité entre ville centre et communes périphériques dans la mise en œuvre de la politique de logements pour proposer une gamme de logements adaptée à tous les niveaux de revenus locaux, à tous les stades du parcours résidentiel. <p>Voir Titres 6 et 7</p>	<p>Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans toutes ses composantes : habitat, activités, équipements, infrastructures en privilégiant les potentiels de développement recensés au sein de l'enveloppe urbaine, dans le temps et dans l'espace pour favoriser l'intégration des nouveaux quartiers, tendre vers un habitat plus compact tout en poursuivant une volonté qualitative (voir Titres 5 et 9), en fonction des modes de déplacements et du futur pôle multimodal.
			<p>Affirmer plus particulièrement les synergies avec St Gérard :</p> <ul style="list-style-type: none"> affirmer un axe commercial entre Espace 23, le pôle des Grands Champs et le centre ville historique, requalifier le Boulevard Badbrückenau (ex RD 723) en tant que boulevard urbain de cœur d'agglomération, développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles (voir aussi Titre 8.2) : <ul style="list-style-type: none"> affirmation et prolongement de la coulée verte de l'Etang, liaison centre ville historique / centre bourg de St Gérard à aménager. Planifier le développement économique selon la stratégie intercommunale : voir Titre 7 <p>Développement et mutualisation des équipements collectifs : voir Titre 6</p>

	CONSTATS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
2 - Des espaces naturels et agricoles à préserver	<p>L'agriculture :</p> <p>Une activité qui influe fortement sur l'environnement dans l'espace rural : création et entretien des paysages, qualité de l'eau notamment</p> <p>Une activité qui doit faire face à une pression urbaine de plus en plus importante.</p> <p>Des paysages agricoles ouverts au Nord et à l'Ouest de la ville et assez sensibles aux nouvelles implantations et constructions</p>	<p>Limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles pour l'urbanisation.</p> <p>Sécuriser le foncier nécessaire à une activité économique agricole pour les générations suivantes.</p> <p>Améliorer l'accessibilité aux parcelles agricoles.</p> <p>Veiller à réguler les espaces de « loisirs » handicapant l'agriculture.</p> <p>Faire coïncider au mieux les nécessités techniques et économiques liées à l'activité avec la nécessaire recherche de qualité environnementale et paysagère.</p> <p>Accorder l'enveloppe urbaine avec son paysage et les enjeux agricoles d'agglomération. Rechercher des transitions qualitatives avec l'espace à dominante rurale (Voir aussi Titre 3 paysages périurbains).</p>	<p>Mettre en place un territoire reconnu pour une agriculture périurbaine durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stopper tout étalement urbain au-delà de la rocade ▪ Préserver des unités foncières suffisantes dans les secteurs à forte valeur ajoutée agricole, ▪ Maintenir une bonne accessibilité aux terres cultivables, ▪ Limiter du mieux possible les impacts de l'urbanisation et des activités de « loisirs » sur l'activité agricole, ▪ Préserver la coupure d'urbanisation Ancenis / Cité des Etourneaux (logique territoriale avec Mésanger en cohérence avec les milieux naturels proches (corridors) et la présence de fermes importantes (La Sinandière, Le bois de la Guère) <p>Limiter la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans les secteurs de transition paysagères (secteur de hameaux associé au coteau de La Chapelle Gauvin).</p>
	<p>Exploitations :</p> <p>Réalisation d'un diagnostic agricole identifiant l'ensemble des sièges et des secteurs à enjeux ainsi que les besoins de ce secteur d'activités)</p> <p>Une agriculture en évolution (émergence de "circuits courts", d'activités complémentaires : méthanisation, production d'énergie solaire, recyclage de déchets agricoles, ...).</p>	<p>Limiter au mieux les risques de conflits d'usage</p> <p>Transmettre les outils agricoles présents dans leurs potentialités actuelles.</p> <p>Adapter l'activité agricole aux nouveaux comportements et aux nouvelles tendances. Tendre vers une nouvelle agriculture périurbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contenir strictement le développement de l'ensemble des hameaux. ▪ Construire une image locale pour valoriser certains produits agricoles (diversification possible en lien avec le lycée agricole de La Marchandière, potentiel de développement de la filière maraichère, des circuits courts à explorer, ...).
	<p>Milieus naturels</p> <p>Un patrimoine naturel exceptionnel représenté notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, ▪ Marais de Grée <p>qui font l'objet de nombreuses mesures d'inventaires et de protections (Natura 2000)</p>	<p>Protéger ce patrimoine à forts enjeux écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ urbanisation proche ou nouvelles infrastructures à éviter, ▪ qualité de l'eau à restaurer <p>Étendre les secteurs protégés jusqu'à des limites physiques claires.</p> <p>D'une manière générale, maintenir la diversité des milieux naturels.</p> <p>Prendre en compte le patrimoine naturel dans le développement de la commune (projets d'aménagement, d'infrastructures, ...)</p> <p>Elargir la réflexion sur la préservation des espaces naturels et des communications entre milieux aux communes limitrophes.</p>	<p>Protéger le patrimoine naturel à forts enjeux écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, ▪ Marais de Grée. <p>Maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs différentes composantes - :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zones humides, cours d'eau : voir aussi Titre 9 protection de la ressource en eau ▪ protection des boisements majeurs et du réseau bocager, ▪ coteaux ... <p>(voir aussi ci dessous : Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques)</p> <p>Faire entrer davantage de biodiversité dans la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché, avec prolongement sous forme de liaisons douces vers St Gérard bourg et l'Île Delage via les abords de la Gare (nouveau quartier Léon Sécher), ▪ Affirmation de la coulée verte des 13 Prés en tant que corridor naturel et liaison douce structurante, ▪ Avec le futur parc urbain habité du Bois Jauni, établir un relais de biodiversité entre les marais de Grée, le futur parc de la Gilarderie (projeté à terme en limite communale sur St Gérard) et le bois de la Guère.
	<p>Boisements et trame bocagère :</p> <p>Des milieux naturels (boisements, réseau bocager, vallons...) morcelés.</p> <p>Des espaces menacés par le développement de l'urbanisation et des infrastructures, ainsi que par l'évolution des pratiques agricoles.</p> <p>De même pour les corridors écologiques qui les relient (entre eux ou aux sites majeurs),</p> <p>Un boisement conséquent à La Guère (environ 80 ha) qui constitue une zone refuge pour la faune, pour partie déjà protégée par le POS (Espaces Boisés Classés EBC)</p>	<p>Protéger la maille boisée et bocagère qui participe aux continuités écologiques</p> <p>Développer le maillage bocager et créer des haies</p>	<p>Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la conservation et la reconstitution du maillage bocager, ▪ la préservation des fonds de vallée, ▪ protection des boisements majeurs : bois de la Guère.
	<p>En dehors de la Loire et du ruisseau de Grée, un réseau hydrographique secondaire peu développé et altéré, constitué</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de cours d'eau, ▪ et de petits émissaires (fossés à écoulement temporaire) <p>Zones humides : un inventaire exhaustif a été réalisé</p>	<p>Gérer la ressource en eau dans le cadre du SDAGE : Réduire et prévenir les pollutions, assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en eau (Voir 9 Ressources Naturelles).</p> <p>Limiter les nouveaux forages, ainsi que les activités polluantes (risque de pollution) à proximité des forages existants</p> <p>Préserver les zones humides et la biodiversité</p>	<p>Préserver la diversité des milieux naturels (voir ci-dessus)</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
3 - Valoriser et aménager les paysages périurbains	<p>Eléments clés du paysage :</p> <p>3 unités géologiques et topographiques bien marquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> le plateau Nord et Ouest (sur lequel s'inscrit l'agglomération ancenisienne), la vallée de la Loire au sud le marais de Grée à l'est <p>6 entités paysagères globalement homogènes :</p> <ul style="list-style-type: none"> grand paysage ligérien (dont coteaux), marais de Grée, plateau ouvert - rives de marais vallonnées (secteur de La Chapelle Gauvin) Plateau boisé et bocager (route de Mésanger) Plateau semi ouvert (interface avec St Géréon) <p>L'A11 et l'aérodrome : une césure paysagère et fonctionnelle forte avec le Pays au Nord</p> <p>Des limites urbaines très lisibles : une enveloppe agglomérée très cohérente qui s'appuie :</p> <ul style="list-style-type: none"> au Sud : sur la vallée de la Loire à l'Est : sur les marais de Grée et la RD 923 au Nord : sur les infrastructures routières (déviation : RD 723) <p><u>Une étude paysagère a été réalisée en 2003 (La Charbonnière) définissant notamment des principes pour la mise en valeur de l'interface ville / fleuve</u></p>	<p>Imposer comme préalable à la définition de tous projets la prise en compte de l'environnement et du paysage</p> <p>Reconduire la protection du grand paysage ligérien. Poursuivre les actions de mise en valeur et d'ouverture au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ile Mouchet (réalisé) Ile Delage (en cours) Ile Verte (fortement souhaité) <p>Protection paysagère stricte des marais de Grée</p> <p>Préserver les coupures d'urbanisation au Nord (voir aussi Titre 5.2)</p> <p>Une "vitrine naturelle" sur les marais de Grée à préserver et à renforcer (qui l'emporte sur la ZA).</p> <p>Des ouvertures visuelles qualitatives à préserver depuis la déviation : qualifier l'image d'Ancenis depuis la nouvelle entrée de ville Nord (RD 164), notamment dans la perspective de la confortation de la rocade Est.</p> <p>Mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve (Voir 4 Patrimoine)</p>	<p>Contenir le développement urbain dans une enveloppe agglomérée cohérente (Ancenis - St Géréon) :</p> <ul style="list-style-type: none"> vallée de la Loire au Sud le marais de Grée à l'Est, interface avec St Herblon et accorder la coupure d'urbanisation NO avec la vallon de la Blordière (et s'affranchir de la limite de la rocade comme limite d'agglomération) <p>Conforter la coupure d'urbanisation avec Mésanger (NO) comme "espace vitrine" de l'agriculture périurbaine associée à un paysage de qualité.</p> <p>Aménager une ceinture naturelle aux identités multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> fluviale au Sud, en lien avec les îles (Delage, Mouchet, ...) maraichine à l'Est : points de vue lointains sur les marais de Grée à valoriser depuis la rocade, vitrine agricole au Nord, visible également depuis la route de Mésanger, vitrine de l'identité rurale du pays d'Ancenis (mobilisable pour les circuits courts : maraichages, vergers, ...).
	<p>Des entrées d'agglomération très longues en déficit d'identité, très perceptibles pour l'automobiliste</p> <p>Bd Badbrückenau (ex D 723) :</p> <ul style="list-style-type: none"> une séquence Ouest médiocre et peu qualifiante vis-à-vis de l'image d'Ancenis, qui fait actuellement l'objet d'une étude de requalification à l'échelle de l'agglomération une séquence Est (Bd Pasteur) de faubourg à forte identité (boulevard urbain, hôpital, mail planté) <p>+ Entrée Est (Voir 4 Espaces Publics structurants)</p> <p>RD 923a (Rue de Châteaubriant) partiellement aménagée : des séquences hétérogènes et monotones au Nord de la voie ferrée. Les principes d'aménagement retenus dans l'étude de requalification de 1995 seront prochainement mis en pratique suite à l'ouverture de la rocade</p> <p>RD 14 : Une entrée partiellement urbanisée et aménagée</p> <p>La bande de temporisation entre la contournante Nord et le futur quartier de la Chauvinière est prévue d'être traitée dans le cadre de l'aménagement du quartier</p> <p>Entrée Sud de très grande qualité : découverte progressive de la ville historique, vues lointaines puis rapprochée, emblème du pont suspendu</p> <p>Des accès au centre ville depuis les axes majeurs tributaires de l'ex RD 723 et de la voie ferrée qui impactent sur l'image de la commune.</p>	<p>Requalifier progressivement le Bd Badbrückenau en véritable séquence urbaine de cœur d'agglomération.</p> <p>Requalifier / Aménager la RD 923a (Rue de Châteaubriant - Rte de Laval) en séquences selon les principes d'aménagement retenus dans l'étude de requalification de 1995</p> <p>Mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve (voir ci-après)</p> <p>Requalifier progressivement le Bd Badbrückenau (voir ci-dessus)</p> <p>Aménagements / mise en valeur des fronts urbains perçus depuis la voie ferrée (voir Titre 4)</p>	<p>Aménager et valoriser les entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire :</p> <p>Le parc du château retrouvé, ouvert sur la ville et le fleuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> valorisation des quais (rue des Tonneliers / Bd Joubert / quai de la Marine), affirmation de l'identité insulaire (aménagement des espaces publics associés aux bds Vincent et Séché). <p>Affirmation d'une nouvelle façade urbaine sur le promontoire d'entrée Est d'agglomération sous la forme d'un ambitieux ensemble architectural, fort et dominant, constitué :</p> <ul style="list-style-type: none"> côté Nord : de l'extension du pôle hospitalier dans un écrin paysagé (paysagements sur la partie basse du site faisant office de transition / temporisation avec la rocade), côté Sud : potentiel de reconquête de l'espace industriel "Terrena" (voir Titre 5.2). <p>Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec la rocade Nord et inscrire l'échangeur de l'Aubinière dans un écrin paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> préserver le caractère naturel dans une large mesure aux abords de la rocade (protection des vallons de la Blordière au Sud et de l'Aubinière au Nord) valoriser les abords immédiats de la rocade en lien avec le CG 44 : <ul style="list-style-type: none"> limiter fortement les effets de talus et de cloisonnements visuels pour mettre en valeur les points de vue depuis cet axe routier majeur, mise en scène depuis l'échangeur des activités situées en rive Nord de la zone d'activités de la Fouquetière (reflet du dynamisme d'Ancenis), aménager un mail vert en rive Nord de la ZI de l'Hermitage, lien fonctionnel entre la Blordière, le Tertre et la Chapelle Gauvin (hameaux existants au NE de l'agglomération).
	<p>Règlementation de la publicité : une étude diagnostique a été réalisée</p>	<p>Réglementer la publicité notamment en entrées d'agglomération</p>	

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
4 - Un cadre de vie de qualité	<p>Patrimoine bâti</p> <p>Un centre historique très dense à fort intérêt patrimonial :</p> <ul style="list-style-type: none"> site historique sur le fleuve : ancienne île, remparts et quais (5 monuments historiques inscrits ou classés) nombreux monuments : château, halles / mairie, église St Pierre, qualité et richesse du tissu urbain (îlots homogènes, alignements de façades, venelles, ...) <p>qui définissent un cadre de vie très qualitatif malgré des poches d'habitat très vétustes (voir plus loin)</p> <p>Mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve (dont le château): actions en cours (Place du Millénaire - mise en valeur du château). <u>Etude paysagère La Charbonnière réalisée en 2003</u></p> <p><u>Opération ravalement reconduite sur le centre historique depuis 1994</u></p> <p>Des inventaires et recensements du patrimoine bâti civil, reflets de l'image du Pays, ont permis d'évaluer et de hiérarchiser ces bâtiments en fonction de leur intérêt patrimonial.</p>	<p>Prendre en compte la richesse patrimoniale</p> <p>Mise en place d'une AMVAP (ex ZPPAUP) à moyen /long terme (en lien avec ABF)</p> <p>Améliorer à cet effet les perméabilités piétonnes entre quartiers (voir Titre 8 Déplacements).</p> <p>Poursuivre les actions de mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve :</p> <p>- décliner les principes Plan d'Urbanisme Vert réalisé en 2004) :</p> <ul style="list-style-type: none"> requalification de la vaste aire de stationnement de La Charbonnière jusqu'à la piscine, requalification de l'aire de stationnement de la sous préfecture, achever les aménagements paysagers du boulevard Vincent et du vallon associé de la Davrays (en continuité du Bd Vincent -voir aussi ci-dessous) <p>- et poursuivre l'opération ravalement.</p>	<p>Poursuivre les actions de mise en valeur et de requalification des quartiers et îlots les plus emblématiques de la ville historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Château et abords, Place des Halles et de la Mairie Place Saint Pierre, les quais, <p>... sans occulter la nécessaire adaptation aux objectifs de renouvellement urbain</p> <p>Et poursuivre les actions de mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> mise en valeur des "deux balcons verts" de la ville : l'île du Mouchet et l'île Delage, affirmation de la coulée verte de l'Etang, requalification de l'esplanade de La Charbonnière aménagements paysagers des boulevards Vincent et Séché, et notamment une prairie humide dans le cadre du nouveau quartier Gare (secteur Léon Séché - ZAC Gare) en lien avec le PPRI, <p>et promouvoir le potentiel de l'économie touristique</p> <p>Préserver le patrimoine d'intérêt patrimonial (L.123-1-5,7^{ème}) et encadrer son évolution</p>
	<p>Des Espaces publics structurants en cours de requalification</p> <p>Un centre ville ancien très minéral (absence de véritables espaces verts de respiration)</p> <p>... compensé par la présence de grands espaces à forte plus value paysagère au pied de la ville historique : îles et bords de Loire, marais de Grée, ...et dont la mise en valeur est engagée via le programme FISAC et le programme d'aménagement du centre ville</p> <p>Une image négative de la ville depuis la voie ferrée :</p> <ul style="list-style-type: none"> une façade urbaine en évolution sur le quartier gare en plein renouvellement (ZAC Léon Sécher, pôle multimodal) avec à terme l'émergence d'un nouveau lieu de centralité à l'échelle de la ville avec amélioration des liaisons douces autour de la gare et mise en valeur des points de vue vers le centre historique (valorisation du front urbain). Une façade urbaine peu qualitative depuis la voie ferrée sur le Bd Vincent. Des aménagements récents (paysagements du Bd, construction du Foyer de Jeunes Travailleurs) qui demandent à être poursuivis et amplifiés. <p>Le faubourg Francis Robert (du début XX^{ème}) situé au cœur de l'agglomération sur l'axe Nord Sud historique : un quartier hétérogène en perte d'identité ayant subi des mutations multiples pour lequel des opérations de restructuration sont déjà engagées (rive Ouest) dans le cadre de la ZAC Grands Champs.</p> <p>Carrefour Tournebride (ex RD 723 / RD 923a) en continuité de l'Avenue F. Robert : porte d'entrée Nord de la ville historique, pauvre et sans identité.</p> <p>Entrée Est en déliquescence, une identité néanmoins forte marquée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'amorce des marais de Grée la présence emblématique de Terrena (accentuée par l'effet de promontoire) en cours de mutation (suppression de la peupleraie Ile Delage, amélioration du silo Braud) 	<p>Requalifier les espaces publics stratégiques associés à l'image de la ville perçue depuis l'extérieur</p> <p>Offrir des espaces collectifs plus amples et conviviaux propices à la valorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> de l'identité du centre-ville ancien du petit commerce de qualité (réflexions amorcées et opérations en cours) <p>Poursuivre les aménagements urbains et les restructurations urbaines en liaison avec le Bd Vincent pour retrouver toute l'identité ligérienne dans ce quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> achever la ceinture verte du centre ville en corrélation avec cet ancien bras de la Loire (dont vallon en friche de la Davray) améliorer la transition urbaine avec les arrières de la rue Clémenceau, améliorer le front bâti perçu depuis la voie ferrée. <p>Renforcer la relation centre ville / faubourg F. Robert / quartiers au Nord de la RD 723 :</p> <p>Qualifier la porte d'entrée Nord de la ville historique et poursuivre la restructuration du faubourg F.Robert par une opération d'envergure englobant les rives Nord et Sud du carrefour Tournebride (image d'Ancenis depuis son axe N/S historique)</p> <p>Elargir les actions du type Plan d'Urbanisme Vert sur l'ensemble de la ville</p> <p>Entrée Est : poursuivre les aménagements d'accentuation du contraste entre densité bâtie ("Espace TERRENA") et la fenêtre visuelle sur les marais de Grée.</p> <p>Evolution du secteur industriel TERRENA à terme ? (mutation ? rénovation ?) voir aussi Titre 8.1</p>	<p>Identifier les entrées de ville par des projets innovants (démarche environnementale type HQE, signaux architecturaux et/ou paysagers identitaires, ...) y compris depuis les axes médians : voie ferrée et bd BadBrückenau.</p> <p>Pour le bd BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération :</p> <p>requalifier l'ancienne RD 723 en boulevard urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> selon un traitement différencié alternant séquences végétales et bâties: proposant des perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord) et le pôle des Grands Champs (côté Sud), <p>et affirmation identitaire urbaine aux principaux nœuds stratégiques avec des signaux architecturaux et / ou paysagers forts : giratoire des 13 Prés, carrefour Tournebride (en liaison avec l'axe historique N/S) pour les principaux.</p> <p>Valoriser ainsi les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée :</p> <p>Affirmer le lien historique entre le pôle Gare / Arcades, le Bd BadBrückenau et le centre-ville historique et "gommer" l'effet césure de la voie ferrée via :</p> <ul style="list-style-type: none"> une requalification de la place de Gaulle en lien avec l'îlot Lamoricière et l'avenue Francis Robert, une mise en valeur des espaces situés à l'articulation de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent : restructuration des espaces publics, ou opération phare de renouvellement urbain, ou mix des deux (à préciser ultérieurement), en lien avec la ZAC Léon Séché. <p>Affirmer la réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBrückenau et le centre-ville historique, via :</p> <ul style="list-style-type: none"> une requalification complète des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière, une mise en valeur des espaces situés à l'articulation de l'avenue de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent. <p>Préparer la reconquête des "anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
4 - Un cadre de vie de qualité (suite)	<p>Des extensions urbaines récentes (urbanisation des 40 dernières années au Nord du Bd Badbrückenau (ex RD 723) plutôt banales.</p> <p>Des respirations paysagères ponctuelles qui ne profitent pas réellement à l'animation des espaces publics (notamment le pôle scolaire et de loisirs du Bois Jauni en manque d'identité).</p>	<p>Faire "entrer le paysage dans la ville" : rechercher de véritables continuités paysagères reliant les quartiers entre eux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuité verte Espace 23 / Bd Vincent ▪ Continuité verte Bois Jauni / Pressoir Rouge / Bd Badbrückenau <p>Affirmer de véritables lieux centralité au sein des quartiers</p>	<p>Introduire le végétal dans la ville en priorité en lien avec l'aménagement des liaisons douces :</p> <p>Plan vert établi en priorité à partir de la gare avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte, ▪ prolongement de la ceinture verte du boulevard Vincent (caserne Rohan) : <ul style="list-style-type: none"> - au boulevard Léon Séché (vers l'Est et l'île Delage) - vers St Gérard bourg à l'Ouest, ▪ affirmation d'un axe vert vers le centre ville historique via la place Barème, ▪ construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée : <ul style="list-style-type: none"> - à l'Est entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel, - à l'Ouest entre le boulevard Huchon et la coulée verte de l'Etang (passage inférieur), - + un troisième éventuel à l'Ouest vers St Gérard au niveau de la résidence de La Davrays. ▪ affirmation de la coulée verte de l'Etang (voir Titre 8.2). <p>Le nouveau parc du Bois Jauni</p> <p>Reconstituer une réelle unité et identité de quartier sous forme de parc urbain "habité" à la fois lieu de loisirs et lieu de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ conforter les boisements et la végétation à partir des axes existants mais aussi en profondeur sur le foncier mobilisable, ▪ intégrer et mettre en valeur les différentes composantes végétales : jardins familiaux, parcs publics, jardins privés qui participent à cette ambiance, ... ▪ développer des perméabilités douces pour relier et fédérer les espaces, ▪ affirmer la mixité des fonctions en développant en priorité l'habitat et la mise en valeur des fonctions de loisirs existantes, ▪ composer le quartier non plus à partir des axes de circulation automobile mais à partir de la trame paysagère (implantation du bâti sous forme plus libre de parc habité) et affirmer une entité végétale forte en cœur de ville.
	<p>Le château de la Guère en dehors du bourg, un domaine relativement fermé</p>	<p>Favoriser l'entretien et leur préservation du patrimoine bâti</p> <p>Améliorer la relation avec l'agglomération</p>	<p>Donner une valeur d'usage aux bâtiments emblématiques recensés</p> <p>et permettre le développement d'activités culturelles et / ou touristiques dans le respect du site et du patrimoine (château de La Guère, château d'Ancenis).</p>
	<p>Un patrimoine archéologique très important (plus d'une cinquantaine d'entités recensée par le service régional de l'archéologie)</p> <p>Une dizaine de périmètres incluant des entités archéologiques sont protégés par la loi (Code du patrimoine), dont le dolmen dit de la Pierre Couvretière (avenue des Alliés au Nord Est du centre ville historique) classé monument historique</p> <p>Une dizaine de périmètres incluant des entités archéologiques protégés par la loi doivent être reportés sur les documents graphiques dans le cadre de l'article L.522-6 du Code du patrimoine</p>	<p>Respect des réglementations supra communales</p>	<p>Prendre en considération les sites archéologiques</p>

5-1 - Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
	<p>Démographie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7 543 habitants recensés en 2009 : un rebond démographique (+ 0,76 %/an entre 1999 et 2009 - insee) qui fait suite à deux décennies de léthargie. ▪ Une forte attractivité (plus d'arrivées que de départs). Diminution des départs des ménages vers les communes environnantes. ▪ Un vieillissement en partie contenu par le regain de la croissance démographique et l'arrivée de ménages actifs. ▪ Une augmentation rapide des seniors corolaire du statut de centralité urbaine (services commodités). ▪ Des prix du foncier de plus en plus élevés, synonymes de segmentation sociale (hausse des professions dites "supérieures" qui tend à déséquilibrer le profil socioprofessionnel) et qui impacte les ménages les plus modestes (difficulté à se loger). La commune attire en effet une population plus aisée que par le passé, à la recherche d'un cadre de vie attrayant, proche des moyens de communication. Concomitamment la population d'ouvriers baisse rapidement. L'augmentation annoncée du cadencement des liaisons ferroviaires avec Nantes et Angers peut à terme accentuer ce phénomène avec un risque de surenchère sur le foncier et le logement. ▪ des petits ménages de plus en plus nombreux à l'échelle de la commune (2,11 personnes par ménage en 2009 pour Ancenis - insee). ▪ A l'échelle du Pays d'Ancenis, 40% de la population éligible au logement très social (type PLA-I pour des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM) et 80% était éligible au logement social (58 % pour Ancenis). <p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 708 logements en 2009 dont 3 469 résidences principales (93,5 %). ▪ 45 nouveaux logements neufs par an en moyenne entre 2000 et 2009 avec un ralentissement depuis 2005 (39 nouveaux logements neufs par an entre 2005 et 2009). Un infléchissement plus net que les bassins de vie environnants. Un rythme insuffisant au regard du PLH. ▪ Une prédominance de propriétaires occupants (47,1 % des résidences principales en 2009) ; qui s'équilibre toutefois avec l'ensemble des logements locatifs (26,5 % de locataires privés et 24,5 % de locataires HLM). ▪ Un parc de logements équilibré entre maison individuelle (53,8 % des résidences principales) et habitat collectif (44,6 % des résidences principales) ; peu de logements intermédiaires. ▪ Une superficie moyenne de terrain consommée par logement globalement modérée (466 m² par logement) mais qui demeure très élevée pour les logements individuels purs (1 022 m²) ; tendance persistante à l'étalement urbain. ▪ Avec 2,11 personnes par ménage, une commune qui a perdu son profil familial. ▪ Des tailles de logements globalement adaptées à la composition des ménages : <ul style="list-style-type: none"> - 58,7 % des logements de 4 pièces et plus, - 20,2 % de 3 pièces, 21,0 % de 1 et 2 pièces, à mettre en perspective avec les 69,5 % de ménages composés d'1 ou 2 personnes. ▪ Un parc de logement social significatif : 827 logements en 2009 ; 24,5 % des R.P. mais relativement ancien. A noter que ce taux répond aux obligations de la loi SRU. ▪ Une intensification de la demande locative sociale : 43 demandes pour 1 000 habitants en 2010 contre 38 en 2005 sur la seule commune d'Ancenis. ▪ Une part de logements vacants acceptable en 2009 (5,4 %) : présence de poches d'habitats vétustes (centre-ville) sur lesquelles une étude diagnostique a été réalisée. ▪ Une offre de logements désormais insuffisante sur le Pays pour faire face aux besoins de desserrement et de développement de la population. ▪ Une montée des prix immobiliers et fonciers, qui compromet le développement de l'accession sociale à la propriété. 	<p>Favoriser la mixité sociale : diversité d'habitat, d'habitants et de fonctions</p> <p>Une croissance démographique raisonnée cadrée par le PLH</p> <p>Poursuivre la politique active d'accueil des jeunes ménages.</p> <p>Maintenir l'équilibre entre fonctions résidentielles et fonctions productives : proposer davantage de logements à proximité des pôles d'emplois.</p> <p>Maintenir une répartition socioprofessionnelle équilibrée et proposer une gamme de logements adaptée aux niveaux de revenus locaux à tous les stades du parcours résidentiel, au service d'une meilleure mixité.</p> <p>Rechercher une meilleure mixité intergénérationnelle (brassage des toutes les catégories de population dans l'ensemble des quartiers).</p> <p>S'appuyer sur le futur PLH (calendrier de révision concomitant de l'élaboration du PLU) pour définir un objectif démographique chiffré. Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et de l'objectif prioritaire de renforcement du pôle ancien, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années semble réaliste, soit 120 à 150 habitants supplémentaires par an en moyenne.</p> <p>Des objectifs cadrés par le PLH</p> <p>Des efforts importants pour rénover et développer et renouveler le parc de logements : locatifs, moyens logements, loyers abordables</p> <p>Fixer les jeunes ménages, les primo accédants et la population aux revenus plus modestes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ proposer des logements en rapport avec leur capacité financière, ▪ maîtriser le foncier (voir Titre 5.2) et produire du foncier adapté (terrains plus petits), ▪ accroître la proportion de logements moyens voire grands dans le centre, ▪ développer l'offre en logement intermédiaires, ▪ faire progresser la part de logements locatifs sociaux, et la part globale du locatif, en veillant à des loyers abordables, <p>le tout y compris dans les opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Pour rappel, le Plan Départemental de l'Habitat propose de consacrer sur la production neuve totale 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux (type PLUS ou PLA i).</p> <p>Poursuivre la production de logements sociaux neufs sur la commune, sur la zone d'emplois, de commerces et de services principale de la COMPA (PLH).</p> <p>Organiser de nouvelles façons d'habiter en phase avec le souhait d'intensifier l'urbanisation (voir aussi Titre 9).</p> <p>Favoriser les opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat à thématique sociale : OPAH.</p> <p>Prévoir des actions pour résorber les poches d'habitat vétustes identifiées</p> <p>Renforcer l'offre à destination des personnes âgées sur l'ensemble de la ville (logements adaptés, résidences services, notamment à proximité des pôles commerciaux et de services).</p> <p>Gens du voyage : voir Titre 6</p>	<p>Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires par, qui permettrait à la commune d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2022-2025.</p> <p>Une hypothèse basse de création d'environ 700 logements, soit 70 logements par an minimum en moyenne</p> <p>Pour une mixité et une diversité de l'habitat:</p> <p>Tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ logement social réparti dans l'ensemble des quartiers, ▪ des programmes variés dans la taille des logements proposés, adaptés à l'ensemble des parcours résidentiels. <p>pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ continuer à accueillir et à loger des populations diverses (jeunes travailleurs, jeunes ménages, personnes âgées, ...), ▪ anticiper sur les besoins issus du vieillissement de la population. <p>Typologie de logements à produire de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25 % de l'offre sous forme de petits immeubles collectifs (R+1 à R+3), ▪ 25 % de l'offre sous forme d'habitat intermédiaire (logement collectif sans hall collectif), ▪ 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé, ▪ 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel pur. <p>Maintenir et améliorer l'offre en habitat social : produire 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux.</p> <p>Résorber les poches d'habitat vétustes identifiées dans le centre ville.</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
5-2 - Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif d'urbanisme durable	<p>Morphologies urbaines</p> <p>Sur la partie Nord de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> des quartiers périphériques standardisés dominés par le modèle pavillonnaire consommateur d'espaces et plutôt banalisés au niveau esthétique et architectural, quelques récentes opérations d'habitat groupé et intermédiaire, orientées vers la recherche de mixité et de diversité urbaine, <p>... mais globalement des expériences encore trop timorées au regard des enjeux du PLH</p>	<p>Accorder l'enveloppe urbaine avec son paysage et les enjeux agricoles d'agglomération</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Intensifier le développement urbain au sein de l'enveloppe agglomérée (voir ci-dessous)</p>	<p>Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité.</p> <p>D'une façon générale, hors PPRI :</p> <ul style="list-style-type: none"> rompre avec la logique exclusive d'étalement urbain : une densité moyenne minimale de 30 logements / ha, (sur l'ensemble de la commune) pour répondre aux enjeux d'économie de l'espace. rechercher la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers à travers les programmes de logements et d'offres d'équipements et de services. <p>et rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans le centre-ville historique, point de rencontre : <ul style="list-style-type: none"> de l'axe Nord / Sud (lien urbain principal entre les 3 polarités majeures), de la coulée verte de l'Étang (voir Titre 8.2) : axe majeur des liaisons douces de l'agglomération, prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République et le futur parc St Fiacre (réaménagement + ouverture au public), avec le quartier Rohan / Ursulines via l'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). en lien avec le bd BadBrückenau (ex RD 723) : voir Titre 4 en lien avec le quartier du Bois Jauni, lieu d'intensification de l'habitat sous forme de parc habité (renouvellement urbain, notamment au niveau du centre commercial + constructions nouvelles au sein des espaces libres) : voir aussi Titre 4 dans la cadre des opérations de reconquêtes des anciennes "places fortes industrielles" situées au sein de la ville (voir ci dessous). <p>Dans le PPRI : voir Titre 10</p>
	<p>Des potentialités foncières « confortables »</p> <p><u>Recenser les friches immobilières et les dents creuses (étude en cours premiers résultats fin 1er trimestre 2011, restitution : 2^{ème} trimestre 2011)</u></p> <p>Dans le centre ville ancien, des potentialités de développement assez conséquentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> îlots Gare / Léon sécher (procédure ZAC en cours : renouvellement urbain et optimisation des espaces libres), auxquels peut s'ajouter, côté Est, le secteur de La Noëlle (Braud / Terrena) en activité. îlots potentiels en tissu urbain constitué : 4,2 ha <p>En périphérie Nord Ouest de l'agglomération, des disponibilités foncières " confortables " inscrites au POS pour l'extension à dominante résidentielle (plus de 26 ha en zone NA à La Chauvinière)</p> <p>8 polarités majeures (équipements et services diversifiées), génératrices de déplacements, identifiées sur l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> dont 7 sur Ancenis : Centre Ville, Bd Vincent, La Davrays, Les Arcades, Grds Champs, Hôpital, Le Bois Jauni. et 1 proche : Espace 23 à St Géréon 	<p>Valoriser le foncier</p> <p>Poursuivre les actions de maîtrise foncière en amont sur la base d'une réflexion prospective sur le très long terme ...</p> <p>... enjeu d'autant plus crucial dans un contexte de croissance démographique soutenue.</p> <p>Maîtriser l'offre foncière de périphérie à destination du commerce (charte commerciale 2008 applicable)</p> <p>Au sein des espaces urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Explorer et exploiter toutes les possibilités de renouvellement urbain tant dans une perspective opérationnelle publique que privée Optimiser les espaces libres <p>Économiser l'espace tout en tenant compte des différentes morphologies :</p> <p>Achever l'extension au sein de l'enveloppe urbanisable (NO de l'agglomération) (prévue au POS de 1999) en optimisant davantage le potentiel.</p> <p>Une attention particulière à l'architecture à la conception urbaine et paysagère dans les futures opérations</p> <p>Privilégier le développement d'opérations d'ensemble</p> <p>Préparer des conditions favorables à l'intensification du développement urbain en accord avec les 7 polarités de quartiers identifiés.</p>	<p>Une urbanisation plus compacte et plus qualitative, et une répartition spatiale cohérente des différentes « modes d'habiter » :</p> <p>Renouvellement urbain et optimisation des espaces libres dans et en lien avec le centre ville historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> place de la République et abords, îlots à l'articulation de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent îlots Lamoricrière / Place de Gaulle <p>Achever l'extension urbaine au Nord Ouest de l'agglomération en cohérence avec St Géréon (La Chauvinière /La Gilarderie) en optimisant davantage le potentiel (nouvelles formes d'habitat compact, mixité de l'habitat dans le statut et dans la forme).</p> <p>Intensifier l'habitat dans le quartier du Bois Jauni sous forme de parc urbain habité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Engager dès que possible un verdissement selon un plan paysager d'ensemble en vue de constituer à la fois : <ul style="list-style-type: none"> un paysage de qualité dans l'esprit d'un véritable parc urbain, un cadre de vie privilégié pour le développement de l'habitat, la pratique des loisirs, la dynamisation du commerce. Poursuivre l'urbanisation sous forme dominante de petits immeubles collectifs (R+2+attique) associés à de larges espaces de respiration (parking dans la mesure du possible enterrés). <p>Boulevard Badbrückenau :</p> <ul style="list-style-type: none"> réappropriation et renouvellement urbain des rives bâties, favorable à la mixité (habitat, services, commerces sur les points de centralité (Tournebride notamment) (voir aussi Titre 4). <p>Préparer sur le moyen long termes la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville - renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAC Léon Séché, Secteur de La Noëlle (Terrena).

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
6 - Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs	<p>Un très bon niveau d'équipements collectifs en général :</p> <p>Globalement, un niveau d'équipements collectifs très confortable qui répond aux besoins et aux demandes de la population actuelle</p> <p>Des équipements collectifs en nombre et qualité permettant un assez large accueil de population supplémentaire.</p> <p>Une bonne répartition des équipements structurants au sein de la ville</p> <p>Une salle des fêtes récemment rénovée adaptée aux événements importants (stationnement confortable)</p> <p>La Davrays / L'île Mouchet : un site remarquable et particulièrement vaste, diversifié (sports, culture, santé) mais contraint par les risques inondations.</p>	<p>Maintien et optimisation de l'offre en équipements collectifs, en phase avec l'essor démographique</p> <p>Une démarche prospective à long terme nécessaire pour anticiper les futurs besoins d'une agglomération de 12 000 habitants en termes d'espaces et de fonctionnalité</p> <p>Optimiser l'utilisation des équipements par l'accueil de populations nouvelles</p> <p>Poursuivre la mise en valeur du site "stade de la Davrays/Charbonnière / Ile Mouchet" en permettant une diversification des activités (contraintes inondables)</p>	<p>Une mutualisation des équipements collectifs à renforcer avec St Géréon :</p> <p>Amorcer une dynamique entre le centre ville historique et le centre bourg de St Géréon associée à la trame verte structurante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Place de la République : vocation plutôt culturelle et pédagogique (pôle scolaire) et confortation / restructuration du cinéma envisagée, ▪ Les Ursulines / La Davrays (Boulevard Vincent Ouest) : orientations plutôt festive et de loisirs ▪ Coulée verte de l'Etang propice à recevoir des équipements de quartiers en marge.
	<p><u>Schéma de services et d'équipements en cours à l'échelle de la COMPA ?</u></p> <p>Une diversification de l'offre néanmoins possible avec davantage d'émulation au niveau intercommunal</p>	<p>Une dynamique intercommunale à mieux exploiter pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rentabiliser les équipements, ▪ minimiser les frais de fonctionnement, ▪ étendre et diversifier l'offre (complémentarité des sites) <p>Reconvertir les abords du pôle d'équipements/commerces du Bois Jauni pour envisager une diversification de l'habitat, confortation du commerce (voir aussi Titre 5.2)</p>	<p>Fédérer et étendre le pôle du Bois Jauni en parc urbain habité, véritable poumon vert central englobant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les structures scolaires, ▪ les équipements de loisirs (centre aquatique, ...), ▪ le centre commercial, ▪ les jardins familiaux (ceux-ci sont conservés et recomposés dans l'esprit d'un parc), ▪ et l'axe Cadou / Jules Verne (requalification en boulevard urbain paysagé avec partage modal).
	<p>Rareté de l'offre de services aux employés des zones d'activités situées au Nord de la commune</p>	<p>Développer les services dans les zones d'activités (crèche, restauration, ... ?)</p>	<p>Développer les équipements de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pôle d'équipements collectifs et d'habitat de La Chauvinière / La Gilarderie (en cohérence avec le futur quartier du Moulin Bricaud / le Bois Robin prévu sur St Géréon), ▪ Dans le cadre du nouveau quartier de la gare (ZAC du secteur Léon Séché - gare), renforcement des équipements structurants à l'articulation du centre ville historique et des Arcades du type crèche, maison de quartier voire de loisirs (éventuel plan d'eau qui permettrait de diversifier l'offre de loisir nautique), ▪ Pôle de services aux salariés en lien avec les espaces d'activités au Nord de la commune (Aéropôle, Savinière, ...).
	<p>Equipements scolaires :</p> <p>Structures scolaires confortables avec halte garderie, multi accueil</p> <p>Restructuration / modernisation de l'école Camus livrée en 2012</p> <p>Foncier suffisant pour extensions éventuelles à moyen long termes à proximité de l'école Sévigné et St Anne (privé)</p>	<p>Poursuivre la rénovation et l'optimisation des équipements.</p>	
	<p>Des activités de santé prédominantes sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre hospitalier d'Ancenis difficilement accessible depuis le bd Pasteur. Réserve foncière d'1,5 ha prévue au POS (ER) ▪ Maison de retraite de la Davrays ▪ maison médicale. 	<p>Développer l'offre de services de santé axé sur le centre hospitalier</p> <p>Répondre aux besoins d'extensions manifestés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ par l'hôpital (schéma directeur propre), reconduire les réserves foncières pour extension à terme ▪ autres ? 	<p>Permettre le développement des équipements collectifs de santé en liaison avec les superstructures existantes</p> <p>Eviter ainsi la dispersion géographique des équipements structurants par rapport aux superstructures existantes (meilleure unité de fonctionnement) et tirer parti de la proximité de la rocade (rapidité d'accès).</p>
	<p>Accueil des gens du voyage</p> <p>Dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2010-2016, existent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aire d'accueil d'Ancenis d'une vingtaine de places réalisée ▪ Terrain de Grand Passage (rassemblements de 50 à 200 caravanes environ) sur l'Aéropôle (partie située sur la commune de Mésanger). 	<p>Poursuivre la réflexion sur l'aménagement de parcelles pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser.</p>	
	<p>Infrastructures numériques</p> <p>Desserte numérique d'assez bonne qualité : service Haut Débit pour la plupart des particuliers (ADSL), service Très Haut Débit pour les professionnels et les principaux services publics. Couverture mobile à haut débit (3G) moyenne du fait de la faible densité de maillage des antennes relais.</p>	<p>Prendre en compte le schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN 44) et préparer d'ores et déjà le passage au très haut débit.</p>	<p>Préparer le passage au très haut débit</p> <p>Faciliter le déploiement du très haut débit à l'échelle intercommunale, et réaliser des infrastructures adaptées dans les opérations d'aménagement (fourreaux de réservation), pour permettre le raccordement futur en fibre optique des logements et locaux professionnels.</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
7 - Soutenir la dynamique économique	<p>Un dynamisme économique endogène : nombreuses locomotives "historiques", socle du développement économique.</p> <p>Près de 10 000 emplois en 2007 sur la seule commune d'Ancenis</p> <p>Un tissu industriel et artisanal particulièrement riche, néanmoins fortement dépendant des secteurs de l'agroalimentaire et de la mécanique.</p> <p>Des réserves foncières limitées sur la commune aux secteurs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'Aéropôle (15 ha environ disponibles à court moyen terme en ZAC), ▪ L'Hermitage / La Planche déjà réservés pour l'extension à moyen long termes des groupes Manitou et Terrena présents en périphérie immédiate. 	<p>Mettre en œuvre la politique économique définie à l'échelle de la COMPA à travers le Schéma des zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ achever en priorité l'aménagement des zones engagées dont l'Aéropôle (ZAC) à Ancenis, ▪ développer les zones d'activités économiques en marge de l'agglomération et en lien avec les principaux axes de communication : <ul style="list-style-type: none"> - La Bricauderie (St Géréon) : 150 ha - Château Rouge (Mésanger) : 6 ha, - La Mercerie (St Herblon) : 25 ha. ▪ Hiérarchiser les espaces d'accueil et qualifier l'image de l'agglomération d'Anceniset du Pays depuis les axes majeurs de déplacements. <p>Permettre l'accueil d'activités locales notamment dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le cadre de délocalisation et / ou d'extension des entreprises, ▪ l'optique du renouvellement urbain : reconquête des anciennes places fortes industrielles dorénavant au sein de la ville, en particulier les secteurs Gare - Léon Sécher (ZAC créée) et de la Noëlle (Terrena en entrée de ville Est), ▪ le cadre du projet de pôle multimodal Gare. <p>Veiller à la prise en compte des sources de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat.</p> <p>Pas de nouvelle implantation d'activités nuisantes hors zone d'accueil spécialisée.</p>	<p>Étendre les capacités d'accueil économique en relation avec St Géréon et les pôles satellites, avec à moyen long termes des pôles relais du développement prévus aux portes de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Bricauderie (St Géréon) ▪ Aéropôle (ZAC) / Château Rouge (Mésanger) et La Mercerie (St Herblon). <p>Redynamiser et étendre le centre ville en liaison avec le futur pôle multimodal et le futur quartier Léon Séché :</p> <p>favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité renforcée par le développement d'activités à dominante tertiaire.</p> <p>Préparer la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>
	<p>Commerce</p> <p>Une forte attractivité commerciale sur les bassins de vie des Pays d'Ancenis et des Mauges</p> <p>Charte commerciale en application</p> <p>Ancenis/St Géréon pôle d'attraction intercommunale identifié par le Schéma Départemental d'Équipement Commercial.</p> <p>En 2006 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 117 points de vente, ▪ 29 codes NAF différents, ▪ 38 168 m² de surface de vente de + de 300 m². <p>Un seul pôle commercial au Nord de la RD 723 (Le Bois Jauni) qui fonctionne cependant très bien</p> <p>Etude chalandise recommandée par La Charte commerciale, réalisée par étude FISAC.</p> <p>Espace 23 à St Géréon: une gamme d'enseignes commerciales et de services à la population qui concurrence le centre ville ancien</p>	<p>Maintien et optimisation (voire extension) de l'appareil commercial en phase avec l'essor démographique</p> <p>Afficher clairement les espaces à vocation commerciale</p> <p>Les enjeux identifiés par la Charte commerciale concernant le pôle d'Ancenis :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres 2 - Concilier développement commercial et développement durable 3 - Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants <p>Dynamiser l'offre commerciale de proximité (de première nécessité) sur les pôles de centralité identifiés (pôles de quartiers), notamment sur celui du Bois Jauni, pour limiter les déplacements abusifs.</p> <p>Équilibrer les actions sur les 4 pôles commerciaux : Centre ville, Grands Champs / Urien, Les Arcades / Charles de Gaulle, Le Bois Jauni</p> <p>Affirmer la lisibilité commerciale sur l'axe Centre ville, Les Arcades, Grands Champs, Espace 23</p>	<p>Respecter les orientations de La Charte commerciale en maintenant les équilibres commerciaux et la complémentarité sur la base des 4 pôles majeurs identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ centre ville historique, ▪ Grands Champs / Urien, ▪ Les Arcades, ▪ le Bois Jauni <p>Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles (programmes mixtes : commerces - services - habitat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grands Champs / Urien (supermarché), ▪ Arcades / de Gaulle. <p>Rechercher une plus grande unité d'aménagement et une identité propre autour du pôle commercial et de loisirs du Bois Jauni, propice à la dynamisation commerciale (voir aussi Titre 4).</p> <p>Aménager une promenade commerciale partagée reliant l'Espace 23 (sur St Géréon) au centre ville historique via Les Arcades : rue du Baron Geoffroy / rue des Grands Champs / Boulevard Moutel / place de Gaulle / Rue Clémenceau.</p>
	<p>Dans le centre ville historique et le faubourg F Robert</p> <p>Un tissu commercial qui peine pour s'exercer pleinement ...</p> <p>... adaptation en cours dans le cadre du programme FISAC</p>	<p>Renforcer la qualité des fonctions urbaines pour accroître l'attractivité du centre ville</p> <p>Affirmer des lieux publics de convivialité dans le centre ville ancien, propices à la fréquentation et au développement du petit commerce en lien avec le programme FISAC</p> <p>Prévoir d'étendre la capacité de stationnement sur le moyen / long termes dans une démarche prospective de développement urbain du commerce de proximité.</p> <p>Maîtriser les changements de destination des locaux commerciaux en habitat sur les quartiers stratégiques (centre-ville, faubourg F. Robert)</p>	<p>Poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles (renouvellement urbain) susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services.</p>
	<p>Tourisme</p> <p>Des atouts majeurs : La Loire en sens large, le château, le marais de Grée, le domaine de Lys, route du Vignoble, Loire à vélo.</p> <p>Une offre d'hébergements assez restreinte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Camping, château de la Guère ▪ 1 seul hôtel en dehors du centre historique (quartier Arcades) auxquels s'ajoutent quelques meublés de tourisme et gîtes. 	<p>Encourager le développement touristique communal en s'appuyant sur les atouts naturels et de la ville historique.</p> <p>Permettre une mise en valeur du patrimoine bâti par la possibilité de créer des hébergements liés à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti "civil".</p> <p>Renforcer l'offre hôtelière.</p>	<p>Promouvoir le potentiel de l'économie touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorisation du patrimoine historique du centre ville (voir Titre 4), ▪ Poursuivre l'aménagement des îles de Loire (île Delage), <p>et contribuer à la valorisation d'Ancenis en tant que ville étape sur l'itinéraire cyclable « La Loire à Vélo ».</p>
	<p>Agriculture : voir Titre 2</p>	<p>voir Titre 2</p>	

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés	<p>Une desserte routière assez remarquable</p> <p>Un ensemble d'infrastructures existants ou en projets, atout stratégique pour le développement de l'agglomération et le renforcement de son attractivité, ...</p> <p>... contrasté par une hausse importante de la fréquentation.</p> <p>Des dysfonctionnements (ralentissements) sur plusieurs points d'entrée de l'agglomération</p> <p>Des projets dont la réalisation se fait attendre qui tendent à transformer cet atout en handicap.</p> <p>Une organisation territoriale qui s'appuie avant tout sur la voiture.</p>	<p>Affirmer et améliorer les liaisons routières avec l'agglomération et avec l'extérieur</p> <p>Achever la mise à niveau des axes majeurs régionaux (fluidifier le trafic, optimiser le temps de parcours, soulager le trafic PL sur le pont) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser à moyen terme le nouveau franchissement sur la Loire dans le cadre de l'aménagement de l'itinéraire Savenay / Ancenis / St Philbert de Grd Lieu ▪ Finaliser le contournement d'Ancenis à moyen terme. <p>et intégrer les impacts environnementaux notamment dans la perspective de la confortation de la rocade Est en limite du marais de Grée.</p> <p>Améliorer les axes majeurs de desserte de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer l'axe Ancenis/Châteaubriant (RD14) ▪ Améliorer l'axe Ancenis/Laval (RD973) ▪ Requalifier le Bd Badbrückenau (ex RD 723) en tant qu'axe urbain structurant (perméabilités N/S) ▪ Mise en place d'itinéraires de délestage <p>et les axes intercommunaux secondaires : voies partagées modes doux vers St Herblon & La Roche Blanche</p> <p>Diversifier et exploiter tous les modes de transports :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour une meilleure qualité de l'air (limitation des rejets carbone), ▪ pour fluidifier la circulation et améliorer le cadre de vie ▪ étendre le système de navette 	<p>Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes :</p> <p>en relation avec les axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet d'aménagement de l'itinéraire routier Savenay / Ancenis / St Philbert de Grd Lieu (en partie RD 164), avec au niveau local : <ul style="list-style-type: none"> - aménagement routier 2 x 1 voie de l'ensemble de la rocade, avec possibilité de créneaux de dépassement en 2 x 2 voies à terme, - réalisation d'échangeurs et suppression de certains carrefours : <ul style="list-style-type: none"> - reconfiguration du carrefour avec le boulevard Curie avec limitation aux seuls mouvements de « tourne à droite », - aménagement du carrefour giratoire avec le boulevard Jules Verne, - réalisation d'un échangeur complet à l'entrée de ville Est (rond point Emile Raguin), - reconfiguration du carrefour du Tertre avec limitation aux seuls mouvements de "tourne-à-droite", à court terme ; suppression du carrefour du Tertre (dans le prolongement de la rue de l'Hermitage) et aménagement d'une liaison douce en passage inférieur à moyen terme, maintien des passages doux inférieurs existants au Nord de la Blordière et de La Chauvinière, et à l'Est du bd Curie, - connexion avec l'axe Ancenis - Vallet - Clisson, via un nouveau franchissement de la Loire selon les variantes 2 ter, 3 et 4. <p>Sans hypothéquer la réalisation de l'une ou l'autre des alternatives (le choix définitif sera opéré en fonction des résultats de l'étude d'impact propre au projet), la commune affirme sa préférence par les variantes 2 ter, 3 et 4 afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'éloigner les nuisances sonores des principaux lieux d'habitat, - de préserver le caractère patrimonial de la ville historique, - d'éviter la cohabitation des trafics de desserte et de transit sur l'Avenue des Alliés, et ainsi cloisonner le trafic de transit de celui du futur quartier de la Gare dont l'avenue des Alliés constitue l'accès principal à terme. <ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification du bd Babrückenau sous forme de boulevard urbain (ex RD 723), ▪ pôle multimodal de la gare (voir ci dessous) <p>sur les axes secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement des liaisons structurantes à l'échelle du Pays d'Ancenis : RD 14, RD 923 dans sa section Nord (jusqu'à l'Aubinière), ▪ A ménagement des petites routes rurales, en articulation étroite avec les pôles ruraux satellites proches : routes de St Herblon / La Roche Blanche. <p>... et réserver les emprises et les espaces de dégagement nécessaires pour leur réalisation.</p>
	<p>Trame viaire - niveau agglomération</p> <p>Un schéma de circulation élaboré dès 2003, toujours d'actualité, et qui porte ses fruits</p> <p>Des secteurs d'activités en prise directe avec le domaine ferrée à l'Est de la gare (Terrena au Nord, Braud au Sud)</p>	<p>Identifier et hiérarchiser les voies pour tous les types de déplacements dans la logique du schéma de circulation défini en 2003</p> <p>Schéma de circulation à reconsidérer ponctuellement dans une vision prospective à moyen / long termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ meilleure identification de la ville et du Pays : davantage de fluidité, sécurité aux abords du Bd Badbrückenau (ex RD 723), ▪ meilleure accessibilité à Espace 23 (notamment modes doux). <p>Des opportunités à saisir à terme (dans le cadre de mutation industrielle éventuelle à terme - espace TERRENA) pour améliorer l'accessibilité du pôle multimodal</p>	<p>Inscrire le développement urbain dans le respect des principes majeurs du plan de circulation de 2003 (qui restent une base solide de référence pour poursuivre les actions d'aménagement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmation des points d'entrée vers le cœur de l'agglomération depuis les axes structurants (déviation et A 11) : <ul style="list-style-type: none"> - Axe Est / Ouest à partir du rond point Emile Raguin (bd Babrückenau / Pasteur), - Axes Nord Sud à parti : <ul style="list-style-type: none"> - de l'échangeur de l'Aubinière (route de Candé (RD 923) / rue René de Chateaubriant), - du rond point du Moulin de la Guère (route de Mésanger (RD14) / rue de la Gilarderie), - de la place de la Résistance (rue du Pont / / pont d'Ancenis (RD 763).. en lien avec des aires de covoiturage à aménager (voir Titre 8.2). ▪ Poursuivre la requalification des axes structurants pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies : <ul style="list-style-type: none"> - en tenant compte de la fonction majeure de transit du pont existant et de la RD 923 entre le pont et le giratoire Emile Raguin (quai de la Marine / Avenue des Alliés), - en renforçant la place des déplacements doux (voir Titre 8.2). ▪ En corrélation avec les aménagements routiers envisagés à l'avenir (nouveau franchissement de la Loire envisagé à moyen long termes, restructuration de la déviation Nord Est (entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond point Emile Raguin), envisager d'adapter les flux poids lourds en particulier pour l'accès à la zone industrielle de l'Hermitage. <p>Préparer la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>
	<p>Stationnement</p> <p>Une offre de stationnements globalement satisfaisante</p> <p>Complémentarité centre-ville/champs de Foire les jours de marché (fonctionnement bien partagé avec les riverains du centre ville historique).</p>	<p>Aménagements des espaces publics en cours</p> <p>Améliorer ponctuellement l'offre de stationnement sur le secteur central (centre historique inclus) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans l'optique de meilleures continuités piétonnes et d'un espace public requalifié. ▪ pour anticiper les besoins inhérents au renouvellement urbain annoncé, ▪ pour favoriser le commerce en centre-ville (charte commerciale). 	<p>En périphérie du centre ville, poursuivre la politique de constructions de parkings collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parking couvert de la place Barème engagé, ▪ requalification du parking de La Charbonnière ▪ projet en lien avec le future pôle multimodal gare, ▪ potentialités à étudier et à confirmer au niveau de la place Saint Pierre et du quartier République, <p>et étudier les possibilités d'utilisation partagée entre riverains et usagers du centre ville.</p> <p>Dans le quartier du Bois Jauni, en ayant à une réflexion à l'échelle de l'ensemble du futur parc habité.</p> <p>Dans l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat, dissimuler en partie le stationnement (souterrain, couverts, ...) dans les opérations d'envergure.</p>

8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés (suite)	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
	<p>Transport ferroviaire bonne desserte inhérente à son statut de principal pôle économique et d'équipements à l'échelle du Pays d'Ancenis, mais aussi à sa situation sur un axe de transit important</p> <p>2 lignes TER :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Paris - Nantes : environ 15 allers-retours quotidien en semaine ▪ Nantes - Tours : environ 6 allers-retours quotidien en semaine <p>1 liaison autocar Nantes - Laval qui dessert l'Aéropole puis Candé, Segré et Sablé</p> <p>Pôle gare : projet de plateforme multimodal en cours (échéance 2020 dans sa configuration définitive)</p> <p>Desserte de la gare à partir de l'avenue des Alliés prévue dans le cadre de la ZAC gare/ Léon Sécher.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la desserte TER vers Nantes (cadencements) pour soulager le trafic routier ▪ Développer les parkings relais à proximité de la gare, notamment côté Sud ▪ Améliorer l'accessibilité routière de la gare: <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement de voie d'accès notamment sur l'avenue des Alliés - Améliorer la signalétique - Développer le maillage de liaisons douces (passerelles, passages souterrains,...) - Développer l'offre en parking relais sur l'île Verte 	<p>Améliorer les conditions d'accessibilité au futur pôle multimodal de la gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prolongement de l'Avenue de la Libération jusqu'à l'Avenue des Alliés (ZAC Gare Léon Séché), ▪ Développement des liaisons douces avec les quartiers environnants (passerelles ou passages inférieurs sous la voie ferrée) et aménagement, ▪ Réorganisation et extension de l'offre de stationnement (autos, 2 roues), ▪ Covoiturage (voir Titre 8.2).
	<p>Transports collectifs routiers :</p> <p>Une offre de transport limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de réseau LILA (CG 44) ▪ 5 lignes Anjou Bus : Varades, St Laurent, Le Puiset, le Fullet, Le Mesnil en Vallée <p>1 Navette Gare / Zones d'activités : 2 allers-retours par jour</p> <p>Service Lila à la demande (ex-Abeille) Transport à la demande</p> <p>Des circuits scolaires adaptés (COMPA)° desservant l'ensemble des pôles d'habitat.</p>	<p>Renforcer à terme les liaisons (itinéraires, cadencements) : rive Sud de La Loire / gare / zones d'activités Nord</p> <p>Revoir la localisation des arrêts des transports en commun en accord avec les futurs lieux de vie structurants</p> <p>Définir en lien avec le réseau LILA, un plan de déplacements collectifs</p>	
<p>Transport aérien</p> <p>Aérodrome, propriété de la COMPA, avec délégation de service public au groupe Vinci jusqu'en 2018</p>	<p>Affirmer le statut de l'aérodrome dans l'agglomération</p>		

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
8.2 - Faciliter les déplacements en renforçant les déplacements doux	<p>Déplacements doux intercommunaux</p> <p>Une accessibilité parfois difficile aux principaux lieux de vie.</p> <p>Un Plan vélo en cours de mise en œuvre (COMPA mars 2011), orienté vers :</p> <ul style="list-style-type: none"> la rapidité des liaisons intercommunales notamment d'Ouest en Est, la discontinuité d'itinéraire avec les communes voisines 	<p>Développer les continuités douces (notamment 2 roues). Desservir non seulement les pôles d'intérêt patrimonial mais aussi les lieux de vie et les équipements (Plan vélo à optimiser) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sécuriser les traversées des infrastructures routières Améliorer la signalétique (plan de jalonnement) <p>Faciliter les liaisons avec les communes voisines : Mésanger La Roche Blanche St Herblon Liré (en collaboration avec ces communes) en liaisons avec la déclinaison de la trame verte et bleue</p> <p>Surlargeur à terme sur le pont suspendu(ou approche spécifique avec le CG sur le nouveau) ?</p>	<p>Développer des liaisons douces avec les pôles "satellites", relais du développement économique :</p> <p>Des liaisons douces directes et confortables, praticables toute l'année, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mésanger, St Herblon, Liré au Sud (rattachée au Pays des Mauges). <p>Développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles avec St Géréon (voir aussi Titre 1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> affirmation et prolongement de la coulée verte de l'Etang (en limite avec St Géréon) : axe majeur en devenir des liaisons douces de l'agglomération, prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République, liaison centre ville historique / centre bourg de St Géréon (via la rue de Charost, la place de la République, cheminement en cours de réalisation entre la rue St Fiacre et le vallon de la Davrays, puis un axe à créer recoupant / le Bd Vincent, la voie ferrée (par un passage inférieur à créer).
	<p>Dans l'agglomération : un réseau de liaisons douces à améliorer en terme de continuités et de lisibilité</p> <p>Des itinéraires piétons trop souvent associés aux voies de circulation automobile, (<i>passage obligé par</i>).</p> <p>Des césures fortes : voie ferrée, ex RD 723, ... qui peuvent générer une insécurité.</p> <p>Absence de véritables aires de covoiturage sur la commune. Les parkings existants aux postes de péage de l'A11 sont largement utilisés et mériteraient notamment d'être étendus et signalés.</p>	<p>Donner une vraie place aux cycles et aux piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> limiter l'usage de la voiture Faciliter les déplacements pour tous les modes au sein de l'agglomération, entre chaque polarité (connexions vers les pôles d'animation), développer les espaces partagés Améliorer les perméabilités piétonnes entre les quartiers Multiplier les possibilités d'itinéraires doux dans une réelle démarche d'optimisation des temps de parcours (plus court chemin) <p>Favoriser le développement des zones d'habitat à proximité des équipements et des services</p> <p>Rechercher de nouveaux franchissements piétonnier et cyclable des infrastructures (voie ferrée, ex RD 723)</p> <p>Développer les liaisons sécurisées, ou en site propre, sur les axes stratégiques</p> <p>Sensibiliser la population aux déplacements alternatifs</p>	<p>Favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements sur les axes structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> convergeant vers le pôle multimodal : <ul style="list-style-type: none"> Requalification de l'axe N/S (axe rues René de Chateaubriand, de l'Aubinière, RD 923) : partage modal + mise en valeur paysagère , Aménagement d'un véritable mail vert jusqu'à l'Aéropôle (au Nord de la rocade), en site propre en profitant des larges reculs existants notamment en rive Est de la RD 923 = liaison gare / zones d'activités sur l'axe E/O (ex RD 723) : <ul style="list-style-type: none"> Bd BadBrückenau : voir Titre 4 bd Pasteur : valorisation du statut de boulevard urbain avec notamment le désenclavement de l'hôpital ainsi que sur la "promenade commerciale partagée". <p>Développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile sous la forme du "Plan vert" (voir Titre 4) avec notamment construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée.</p> <p>Promouvoir les déplacements alternatifs et Encourager la pratique du vélo :</p> <p>à court - moyen terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> étudier la faisabilité d'aires de covoiturage en lien avec : <ul style="list-style-type: none"> l'A11 au niveau du péage et / ou de l'Aéropôle, la déviation Nord au niveau de l'échangeur de l'Aubinière et / ou de la RD 14 (route de Mésanger), la déviation Est (RD 923) au niveau du rond point Emile Raguin, et / ou du secteur Braud / Terrena dans le cadre du renouvellement urbain envisagé (voir Titre 5.2) la RD 763 au niveau de l'Île Verte ou sur le territoire de Liré (en concertation avec la commune voisine), la Gare. limiter la présence « visuelle » de la voiture dans le centre et dans les nouvelles opérations (habitat, activités), prévoir des emplacements et des parkings « relais » suffisamment nombreux lors de l'aménagement des espaces publics (voir Titre 7), aménager des parkings vélos couverts et des espaces fermés suffisamment dimensionnés dans les nouvelles opérations (habitat, activités). <p>à long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> envisager un système de navettes avec les communes voisines, envisager un service public de location de vélos.
	<p>Schéma d'accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Volet transports collectifs réalisé, diagnostic d'accessibilité de la voirie et des espaces publics en cours 	<p><u>Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics en cours</u></p> <ul style="list-style-type: none"> pour favoriser la "commercialité" du centre-ville <p>Rendre accessible l'ensemble du réseau de transports en commun d'ici 2015</p>	<p>Mettre en œuvre le Plan d'Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
9 - Optimiser les ressources naturelles	<p>Un climat doux et tempéré :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un paysage très épuré ouvert aux vents dominants, ▪ une pluviométrie assez élevée, ▪ un ensoleillement optimal <p>4 sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables localement : la géothermie, le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien</p> <p>Des énergies renouvelables actuellement peu exploitées dans le secteur privé (solaire essentiellement), et respect RT 2005 (lotissement du Pâtis).</p> <p>Plusieurs initiatives publiques diversifiées (bois déchiqueté, école CAMUS, récupération eaux de pluie, ...)</p>	<p>Sensibiliser, promouvoir les nouvelles formes urbaines et les économies d'énergie</p> <p>Étudier les filières potentielles en matière d'énergie renouvelable</p> <p>Prendre en compte les éléments naturels et la préservation des ressources (vents dominants, exposition, économie des ressources, ...) dans tout projet de construction</p> <p>Promouvoir le développement des énergies renouvelables : équipements communaux, accompagnement de projets individuels.</p> <p>Un urbanisme plus compact et plus qualitatif</p> <p>Promouvoir un habitat durable</p> <p>Maitriser la consommation d'énergie et encourager la conception des bâtiments, ainsi que la rénovation des bâtiments anciens, intégrant le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Inciter la réflexion sur le choix des matériaux</p> <p>Poursuivre l'effort sur les opérations publiques (exemplarité)</p>	<p>Promouvoir un urbanisme durable</p> <p>Un urbanisme plus compact :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechercher des densités plus fortes et rompre avec la surconsommation foncière observée jusqu'à présent (limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles), ▪ Optimiser la forme urbaine. ▪ <p>Un urbanisme plus qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la qualité de la forme urbaine (composition parcellaire et bâtie), ▪ Favorisant une insertion satisfaisante des constructions nouvelles au sein de la trame bâtie. <p>Promouvoir un habitat durable : parcellaire adéquat/ découpage foncier, expositions favorables,...</p> <p>Maitriser la consommation d'énergie et encourager la conception des bâtiments intégrant le recours aux énergies renouvelables (récupération des eaux de pluie, recours au solaire, performance thermique, ...)</p>
	<p>Eaux</p> <p>Des eaux souterraines alimentées principalement par la Loire et secondairement par les coteaux adjacents.</p> <p>Une soixantaine de forages</p> <p>Qualité des eaux superficielles bonne à mauvaise (Loire), voir médiocres (Grée) selon les paramètres.</p> <p>Gestion de l'eau encadrée par le SDAGE Loire Bretagne (révisé en 2010) et le SAGE Estuaire de la Loire.</p> <p>De la Directive cadre CEE sur l'Eau (2015)</p> <p>Eau Potable</p> <p>Captage d'eau potable de l'Île Delage à forte vulnérabilité aux pollutions .</p> <p>Exploitation des eaux de la nappe alluviale de la Loire - capacité nominale : 21 000 m3/jour - avec filière de potabilisation complète</p> <p>Eau distribuée est de bonne qualité</p> <p>Besoins en eau potable à l'horizon 2020 inférieurs à la ressource en année sèche</p>	<p>Gérer la ressource en eau</p> <p>Préserver la ressource en eau potable sur le plan qualitatif (protection des captages) et quantitatifs (imitation de la consommation)</p> <p>Préserver la ressource en eau souterraine (connaissance et protection des forages existants)</p> <p>Protéger l'ensemble du réseau hydraulique majeur et superficiel en termes de diversité, de qualité, et de lutte contre le ruissellement.</p> <p>Réduire la consommation en eau potable</p> <p>Favoriser l'économie de la ressource en eau</p> <p>Adapter les réseaux d'AEP en fonction des populations futures raccordées</p>	<p>Protéger la ressource en eau :</p> <p>Appuyer le projet communal sur les éléments identitaires: la Loire et le ruisseau de Grée, mais aussi le réseau secondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ protection et valorisation de ces milieux, ▪ urbanisation proche à éviter, ▪ découverte à favoriser en contrôlant la fréquentation de ces espaces. <p>Protéger les zones humides et les cours d'eau (voir Titre 2)</p> <p>Promouvoir un Urbanisme Durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour la récupération et le stockage des eaux de pluie dans l'habitat, ▪ limiter l'imperméabilisation des sols,

9 - Optimiser les ressources naturelles (suite)	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
	<p>Eaux pluviales Un réseau d'assainissement majoritairement séparatif, avec une partie unitaire en centre-ville. Qualité des eaux pluviales (ZI de l'Hermitage) Schéma directeur de gestion des eaux pluviales prévu à court moyen terme (2013 - 2015) De récentes initiatives sur l'habitat en matière de récupération des eaux pluviales dans l'habitat</p>	<p>Maîtriser la qualité des eaux pluviales (rejets communaux) Réduire le ruissellement des eaux pluviales Limiter l'imperméabilisation des sols Intégrer les prescriptions du Schéma de gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'urbanisation Communiquer, échanger avec les territoires voisins pour gérer les eaux pluviales à l'échelle des bassins versants</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'économie de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter la canalisation systématique pour le recueil des eaux pluviales et encourager la gestion différenciée (noues, ...) ▪ Des bassins de retenues intégrés aux sites, ... ▪ Limiter l'imperméabilisation des sols à la parcelle,... ▪ Raccordement obligatoire au réseau collectif d'eaux usées pour l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, ▪ Pour les secteurs d'habitat isolé et de hameaux : exigence d'un procédé d'assainissement autonome adapté ou raccordement obligatoire au réseau collectif en cohérence avec le schéma d'assainissement.
	<p>Un réseau d'assainissement eaux usées bientôt performant : La station d'épuration de la Bigoterie (EH: 60 800 habitants) avec la construction d'une unité de pré traitement des effluents industriels projetée à l'horizon 2014 -15 sur le site d'exploitation de la laiterie de l'Hermitage. Cet équipement permettra d'abattre de façon significative la pollution envoyée vers la station d'épuration de La Bigoterie. Assainissement non collectif de compétence COMPA SPANC effectué en régie</p>	<p>Préserver et promouvoir tous les dispositifs naturels d'épuration des eaux</p> <p>Respect du SPANC Prendre en compte l'aptitude des terrains à l'assainissement autonome dans les zones futures d'habitats (zones AU, densification de hameau) non raccordées au collectif</p>	
<p>Gestion des déchets Un système de recyclage des déchets plutôt bien développé pour les particuliers (déchetterie, tri sélectif, composteurs, ...), Déchetterie à Mésanger</p>	<p>Poursuivre les actions en faveur de la réduction des déchets ménagers (recyclage, compostage...), Prévoir des moyens adaptés dans les opérations d'urbanisme</p>	<p>Soutenir une gestion durable des déchets</p>	

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
10 - Prévenir les risques	<p>Deux risques naturels et technologiques majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inondations ▪ transport de matières dangereuses <p>+ un certain nombre de risques d'importance plus ou moins marquée</p> <p>Risques inondations</p> <p>Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations de la Loire approuvé le 12 Mars 2001 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Champs d'expansion des crues - Zones urbaines inondables, avec leviers topographiques spécifiques, qui toutefois ne permet pas les opérations de renouvellement urbain (secteurs des bd Joubert et Léon Sécher notamment). 	<p>Maîtriser le développement de l'urbanisation aux abords des secteurs de risques inondations.</p> <p>Dans le cadre du PPRI, réfléchir conjointement avec les services de l'Etat à l'optimisation du potentiel de renouvellement urbain en zones inondables (centre ville historique)</p> <p>déjà recensés dans les aménagements des secteurs sensibles</p>	<p>Mieux prendre en compte les risques inondations</p> <p>Dans les zones non urbanisées : intégrer les prescriptions relatives aux risques inondables</p> <p>Dans les zones urbaines inondables : optimiser le potentiel de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver et valoriser le patrimoine bâti reconnu pour l'accueil de population dans le cadre d'une densification mesurée (ex : rue des Tonneliers), ▪ Réfléchir sur le devenir du secteur Léon Séché (destruction des bâtis non patrimoniaux, requalification vers des activités concevables avec le risque inondation, habitat non résidentiel, ...).
	<p>Des nuisances sonores liées essentiellement aux infrastructures de transport, qui grèvent une grande partie du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voie ferrée (exigence d'isolation acoustique dans une bande de 300 mètres) ▪ Axes routiers structurants : <ul style="list-style-type: none"> - A11 (exigence isolation acoustique dans une bande de 300 mètres), - RD 923 (exigence d'isolation acoustique dans une bande de 100 mètres) - RD 723 (exigence d'isolation acoustique dans une bande de 30 mètres) - Nuisances sonores le long de la nouvelle RD 723 (rocade) (100 mètres) ▪ Aéroport (catégorie D), ▪ certaines activités industrielles 	<p>Limitier le développement de l'habitat à proximité des secteurs de nuisances avérées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastructures de transport génératrices de fortes nuisances sonores ▪ certaines activités industrielles <p>Implantation les nouveaux équipements sources potentielles de nuisances ou de risques à l'écart des secteurs sensibles (habitat, établissements de santé, d'enseignement, ...),</p>	<p>Prendre en compte les risques et nuisances liés aux infrastructures de transport et aux zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la mesure du possible, éloigner le futur franchissement de la Loire du centre ville (voir Titre 8.1), ▪ Normes acoustiques imposées pour les nouvelles constructions dans les secteurs urbanisés exposés (zone de dégagement de l'aéroport, A 11). ▪ Construire en priorité des bâtis non résidentiels le long de la voie ferrée, ▪ Réduire les nuisances dans le cadre de la requalification du boulevard Badbrückenau (ex RD 723), ▪ Temporiser l'impact des nuisances sonores de la rocade (recul de l'urbanisation, espaces tampons paysagés).
	<p>Risques transport de matières dangereuses, associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux infrastructures routières : A11, RD723, ▪ à la voie ferrée Angers Nantes, ▪ à la canalisation de transport de gaz qui longe la rocade est 	<p>Une nécessaire prise en compte des risques et nuisances dans les aménagements futurs et des mesures de prévention des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ éviter autant que possible la proximité immédiate habitat, équipement public / source de risque, ▪ améliorer la connaissance des sites pollués sur les zones d'urbanisation future (études spécifiques) 	
	<p>Risques industriels et Sites pollués :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une soixantaine d'Installations Classées dont 8 soumises à autorisation ▪ Une soixantaine de secteurs susceptibles d'être pollués, dont environ la moitié encore en activité. 		

CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
<p>Risques de remontée de la nappe phréatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur le marais de Grée et tout autour de l'agglomération, ▪ avec un risque fort à très fort le long des ruisseaux de l'Aubinière, de la Guère et également sur tout le Nord-Est de la commune au droit des zones d'activités de l'Aufresne, de l'Aéropole et de la Savinière 	<p>Eviter la construction dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires</p> <p>Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles</p> <p>Ne pas prévoir d'aménagements collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc...) dans ces secteurs.</p>	<p>Voir Titre 2 : protection du patrimoine naturel à forts enjeux écologiques</p>
<p>Retrait et gonflement des argiles</p> <p>Un territoire communal situé en zone d'aléa faible pour les risques</p> <p>Aucun sinistre n'y a été recensé.</p>	<p>Des risques à rappeler en permanence</p>	<p>Prendre en compte les risques dans les projets de constructions, en respectant des règles de conception adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ au retrait gonflement des argiles (aléa moyen sur l'ensemble de la commune), ▪ aux normes sismiques (zone à risque de niveau 2 sur une échelle de 1 (très faible) à 5 (forte)).
<p>Risques sismiques</p> <p>la commune d'Ancenis est classée en aléa faible (entrée en vigueur mai 2011)</p>	<p>Informez largement les pétitionnaires</p>	
<p>Air</p> <p>Absence de stations de mesures dans le secteur d'Ancenis</p> <p>Des émissions "carbone" attribuées pour l'essentiel aux véhicules légers, mais aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux rejets industriels, ▪ aux secteurs résidentiel et tertiaire, ▪ au secteur agricole 	<p>Maîtriser de la qualité de l'air par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une meilleure gestion des déplacements (Voir Titre 8) : <ul style="list-style-type: none"> - encourager l'utilisation des transports en commun, - limiter le recours systématique à la voiture et les encombrements ▪ le développement des énergies renouvelables (maîtrise des émissions des gaz à effet de serre) (Voir Titre 9) ▪ la lutte contre l'étalement urbain (Voir Titre 5) 	

