

# COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

## Plan Local d'Urbanisme d'ANCENIS



3

**ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION  
APRES MODIFICATION n°3  
DOSSIER APPROUVE**

*Vu pour être annexé à la décision  
en date du 09/06/2023*

*Le Maire*

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 Novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 201620 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n°2	////////////////////	////////////////////	Le 24 Septembre 2018
Modification Simplifiée n°3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### - préambule -

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»

(Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Les orientations d'aménagement doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

### → Des orientations d'aménagement qui répondent aux objectifs de rééquilibrage des fonctions urbaines

Le PADD met l'accent sur les objectifs de développement et d'équilibre des fonctions urbaines de la ville entre :

- Le centre-ville historique,
- Le secteur Gare / Arcades / Grands Champs, globalement compris entre le bd Bad Brückenau et la voie ferrée,
  - Le secteur du Bois Jauni,
  - Les opérations de reconquête des anciennes places fortes industrielles autour de la Gare (ZAC Gare),

avec pour chacun de ces secteurs :

- une intensification de l'habitat (renouvellement urbain et optimisation des espaces libres) avec une offre diversifiée en termes de typologie de logements.
- une réappropriation et requalification d'anciens axes routiers en voies urbaines de cœur d'agglomération, tant en terme de rives bâties que de reconfiguration et de traitement d'espaces publics (anciennes RD 723 et RD 923)
- le maintien des équilibres commerciaux et leur complémentarité sur la base des 4 pôles majeurs identifiés (centre-ville historique, Grands Champs / Urien, Arcades, Bois Jauni).
  - l'introduction et la valorisation du végétal dans la ville via l'aménagement des liaisons douces,
  - étant entendu que ces grandes thématiques communes doivent s'enrichir et se moduler suivant les spécificités urbaines et les potentialités de chaque quartier.

Logiquement ces 4 secteurs font l'objet d'une traduction sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, auxquels s'ajoutent le secteur des Bleuets / Vieilles Haies.

### → Des orientations d'aménagement qui tiennent lieu d'étude de projet urbain au sens de l'article L111.8 (ancien L111-1-4) du code de l'urbanisme

Les 3 secteurs dit de Château Rouge (Aéropole - fonderie), de L'Aubinière - La Savinière et de l'Hermitage - La Planche font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui font office d'étude de projet urbain au sens du 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans le POS approuvé en 2001 ces 3 secteurs étaient en effet soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme car situés à l'origine en dehors des espaces urbanisés et le long d'axes routiers à grande circulation :

- RD 923 pour les secteurs dits de Château Rouge (Aéropole - fonderie), et de L'Aubinière - La Savinière au Nord de la commune,
- nouvelle RD 723 (déviation Nord de l'agglomération d'Ancenis) pour le secteur dit de l'Hermitage - La Planche, à l'Est de la commune.

Bien que dorénavant urbanisés, les dispositions issues des projets urbains restent en grande partie d'actualité afin de pérenniser les règles de composition urbaine de ces nouveaux quartiers. Le PLU les reconduit donc sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation tout en effectuant les mises à jour et les adaptations nécessaires.

Comme prévu par le cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU fixe pour ces trois secteurs, des règles d'implantation spécifiques à l'appui d'une "étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

Par souci de cohérence et pour une meilleure compréhension du parti d'aménagement, ces études accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation propres à ces trois secteurs.

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

Cette orientation de programmation traduit l'objectif de maîtrise de l'habitat et des extensions urbaines dans le temps

*Nota : pour l'ensemble du document, seules les pages intitulées « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sont opposables au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.*

*Les cartographies d'état des lieux, les photographies, les approches de faisabilité, figurent à titre informatif et ne sont en aucun cas opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.*

## 10. ILOT OTTMAN - GILARDERIE

### 10.1. ETAT DES LIEUX - ENJEUX

Un cœur d'îlot situé sur l'axe d'entrée de ville Nord Ouest (route de Mésanger - rue de la Gilarderie).

Le site se situe aujourd'hui en rive du quartier du Bois Jauni. A terme, avec l'urbanisation future du secteur de la Gilarderie (DUP en cours en 2015), le secteur sera situé au sein des quartiers périphériques Nord Ouest de l'agglomération Ancenis - St Géréon.

Le site bénéficie d'une bonne situation :

- école Sévigné à 150 m à l'Est,
- centre commercial du Bois Jauni situé à 450 m,
- ensemble sportif et de loisirs du Bois Jauni (centre aquatique, plateau sportif, ...) à 700 m à l'Est.

**Le site :**

- un cœur d'îlot d'environ 1 500 m<sup>2</sup> enclavé, occupé par des jardins,
- à l'Ouest la rue de la Gilarderie : une voie structurante d'entrée d'agglomération assez circulée,
- à l'Est le boulevard Ottman : un axe structurant à l'échelle du quartier, relativement emprunté aux heures d'entrée des écoles,
- un périmètre d'étude réparti entre 2 propriétaires,
- une division foncière réalisée il y a plusieurs années, peu opportune car ne permettant pas aux véhicules automobiles d'accéder (passage étroit inférieur à 3 m entre 2 bâtiments côté rue de la Gilarderie),
- un accès peu réaliste depuis la rue de le Bd Ottman car nécessitant une acquisition ou une convention de passage sur des propriétés bâties ;
- le réseau Eaux Usées (EU) dessert déjà le cœur d'îlot à partir du boulevard Ottman via une servitude sur terrain privé (parcelle K 578),
- le réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) passe rue de la Gilarderie et bd Ottman.

**Les enjeux :**

- un site qui s'inscrit dans un environnement résidentiel composé d'un d'habitat individuel peu dense (15 logements / ha environ),
- une petite opération de division foncière à organiser en cœur d'îlot, pour optimiser l'espace,
- un accès automobile à prévoir depuis la rue de la Gilarderie,
- un potentiel de liaison douce vers le Bd Ottman à envisager au moins à long terme ; celui-ci permettrait de rejoindre rapidement le pôle scolaire de Sévigné (sur le tracé de la servitude EU ?).

VUE AERIENNE (2010)



#### Objectifs urbains et paysagers

Maitriser le découpage foncier pour mutualiser les accès,

Prévoir, à partir de la rue de La Gilarderie, un chemin d'accès automobile privatif commun, en impasse.

Eviter la réalisation d'une placette de retournement en extrémité d'impasse qui consommerait trop d'espace. Prévoir des espaces de manœuvre pour voiture sur chaque entrée de parcelle

En conséquence opter pour une densification raisonnée (maisons individuelles) sur des terrains en cohérence avec les contraintes d'accès et la densité environnante (350 à 500 m<sup>2</sup> par logement).

Permettre au moins à moyen ou long terme la réalisation d'une liaison douce vers le bd Ottman.

Piquage sur le réseau d'assainissement collectif existant.

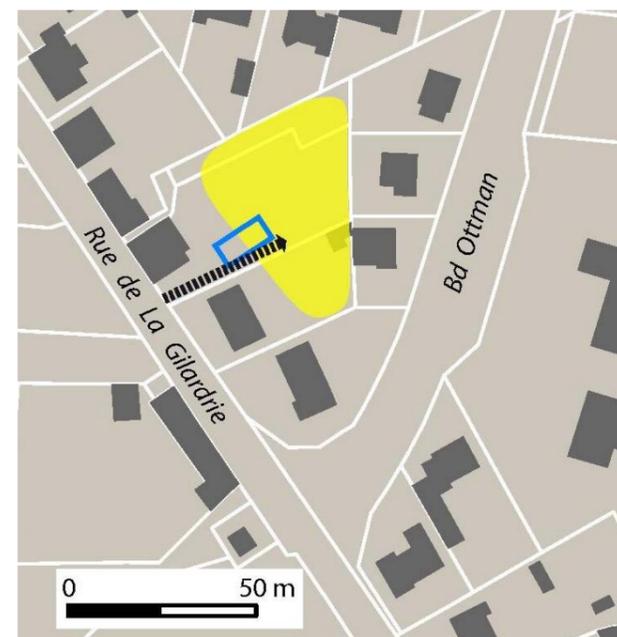
## 10.2. ILOT OTTMAN - GILARDERIE : PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

Faisabilité (vue d'ensemble)

Mise en évidence du potentiel - document non opposable



## 10.3. ILOT OTTMAN - GILARDERIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vocations dominantes des ilots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Ilôt à vocation dominante d'habitat individuel  
Densité moyenne minimale 20 lgts/ha

Déplacements :

-  Chemin d'accès privatif mutualisé

### → Optimiser le foncier

- Réaliser un chemin d'accès privatif d'une largeur minimale de l'ordre de 3,50 m à partir de la rue de La Gilarderie
- Prévoir des espaces de manœuvre pour voiture sur chaque entrée de parcelle.
- Optimiser le foncier en prévoyant à minima 8 logements sur l'ensemble du secteur.