



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-026 **Conseil municipal du douze février 2024**

Le Lundi Douze Février Deux Mil Vingt Quatre à Dix Neuf Heures, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Christine RAMIREZ, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Jean-Noël GRIFFISCH, Julie AUBRY, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Nabil ZEROUAL, Sarah ROUSSEAU et Camille FRESNEAU conseillers municipaux.

Absent(e)s :

Excusée(s) : Renan KERVADEC, Katharina THOMAS, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI

Pouvoirs : Renan KERVADEC à Arnaud BOUYER, Katharina THOMAS à Julie AUBRY, Nicolas RAYMOND à Olivier BINET, Cécile BERNARDONI à Séverine LENOBLE,

Ont été désignés secrétaires de séance : Mélanie COTTINEAU et Sarah ROUSSEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35
Date de la convocation : 6 février 2024
Date de la publication : 16 février 2024

2024-026 URBANISME - MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANCENIS : BILAN DE LA CONCERTATION

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis a été approuvé le 28 avril 2014. Celui-ci a été modifié le 22/09/2014, le 28/09/2015, le 20/06/2016, le 24/09/2018, le 24/02/2020 et le 09/06/2023, a fait l'objet d'une révision allégée le 20/06/2016 et a été mis à jour le 20/03/2017.

Le Conseil municipal a engagé précédemment la procédure de modification n°4 du PLU afin de faire évoluer le règlement (zonage et dispositions écrites), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que les annexes. Parallèlement, la commune a réalisé un Plan-guide d'aménagement (OPA) sur le quartier Moutel-Corderie, afin d'élaborer un document de référence dit « plan guide », qui a permis d'alimenter le contenu de la future Orientation de programmation et d'aménagement dite « Moutel-Corderie », principal objet de la présente modification.

Rappel des modalités de concertation mis en œuvre depuis le 11/03/2022

Moyens d'information proposés lors de la concertation :

- Affichage de la délibération d'engagement de la procédure de modification n°4 du PLU d'Ancenis et des modalités de concertation en mairie d'Ancenis-Saint-Géréon ;
- Mise en ligne sur le site internet de la ville d'un article spécifique présentant les enjeux de l'étude « plan guide Moutel-Corderie », objet principal du projet de modification n°4 du PLU à l'IRL suivant : <https://ancenis-saint-gereon.fr/quartier-moutel-corderie/> ;
- Diffusion d'articles dans le bulletin municipal (bulletin municipal n°31, p.8 et n°37 p5) ;
- Une mise à disposition d'une notice présentant les enjeux de l'étude « plan guide Moutel-Corderie », objet principal du projet de Modification n°4 du PLU, en mairie d'Ancenis-Saint-Géréon (version papier).

Collecte des observations retenus pour toute la durée de la concertation :

Les bailleurs sociaux présents sur le quartier Moutel Corderie Pasteur ont été conviés lors des comités techniques et des comités de pilotage du plan guide.

Des rencontres spécifiques avec les commerçants des Arcades ont été organisées afin d'intégrer au mieux les besoins de ces acteurs ressources pour le quartier.

Aucune observation « papier » en mairie, ou « numérique » via le site internet de la ville n'a été recueillie.

L'ensemble des modalités prévues ont été mises en œuvre et ont permis le bon déroulement de la concertation prévue.

Apports de la concertation

Pour le cadre réglementaire donné au plan guide Moutel-Corderie-Pasteur :

La concertation a permis de faire ressortir les points d'ancrage suivants pour dessiner le futur :

- Une nouvelle salle de la Corderie augmentée
- Un parc comme élément identitaire
- Une densification à modérer et progressive
- La présence de commerces et services comme levier pour transformer le quartier

Les réponses apportées par le plan guide et la traduction réglementaire dans le PLU sont les suivantes :

- Une nouvelle salle de la Corderie augmentée

L'OAP n°16 rappelle l'objectif d'intégrer cet équipement et programme le déplacement et la reconstruction de la salle de la Corderie au sein d'une opération mixte.

- Une densification à modérer et progressive et un parc comme élément identitaire

Les orientations de l'OAP n°16 prévoient de préserver, développer, connecter une trame paysagère comme armature du quartier. Pour répondre à cet objectif les futurs aménagements seront pensés en relation avec un principe de parc habité qui :

- o *Conforte et améliore les espaces de parc existant en mobilier, assise, jeux.*
- o *Réorganise le stationnement pour retrouver des espaces de végétation.*
- o *Permet de retrouver un square ludique à la place de la salle de la Corderie*

Les mutations éventuelles sont encadrées par l'OAP n°16 afin de prélever le tissu urbain de faubourg et ne pas sur-densifier celui des grands ensembles.

- La présence de commerces et services comme levier pour transformer le quartier

L'OAP n°16 encadre les secteurs pouvant muter afin de d'éviter la construction de projets qui seraient en contradiction avec les grands principes du plan guide tout en préservant de la souplesse pour envisager les différents possibles. A titre d'ensemble, les principes proposés dans l'OAP sur le secteur des Arcades ont été assouplis suite à la rencontre avec les commerçants pour répondre à la complexité d'évolution de cette galerie commerciale et permettre aux commerçants d'être acteurs dans l'amélioration de cette entrée de quartier.

Pour les autres motifs :

En dehors de la mise en place d'un barème des arbres, les autres objets de la modification n'ont pas fait l'objet de retours spécifiques.

En ce qui concerne le barème des arbres, certains participants ont témoigné, lors de la réunion publique, de leur scepticisme ou craintes quant à la mise en application de cet outil.

Il leur a été répondu qu'au-delà de l'aspect réglementaire permettant de donner une valeur quantifiable aux arbres, cet outil avait également une valeur pédagogique afin de construire la ville avec et autour du végétal.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis approuvé par délibération du conseil municipal le 28/04/2014, modifié le 22/09/2014, le 28/09/2015, le 20/06/2016, le 24/09/2018, le 24/02/2020 et le 09/06/2023, ayant fait l'objet d'une révision allégée le 20/06/2016 et mis à jour le 20/03/2017 ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 relatifs à la modification de droit commun d'un PLU ;

VU l'article 40 de la loi Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) modifiant les dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme relative à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme ;

CONSIDERANT la nécessité de procéder à la modification n°4 du PLU pour les motifs précédemment exposés ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications envisagées ne seront pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun soumise à enquête publique ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles

L. 132-7 et L. 132-9 avant ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville & affaires foncières en date du 30 janvier 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 35

Votants : 35

Abstentions : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

DECIDE de tirer le bilan de la concertation du projet de modification N°4 du Plan local d'urbanisme de la commune historique d'Ancenis.

APPROUVE le contenu du projet de modification N°4 du Plan local d'urbanisme de la commune historique d'Ancenis.

PRECISE que le projet de modification N°4 du Plan local d'urbanisme sera soumis à l'avis des personnes publiques associées.

PRECISE que le projet de modification N°4 du Plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique.

AUTORISE monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON

Les secrétaires de séance,
Mélanie COTTINEAU

Sarah ROUSSEAU



Publication sur le site internet le :
Transmission au contrôle de légalité le :

19 FEV. 2024



QUARTIER MOUTEL - CORDERIE RÉALISATION DU PLAN GUIDE

Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Plan Guide
Réunion publique - Modification n°4 PLU
02/10/23
Présentation OAP

masterplan

Maîtrise d'ouvrage
Ville d'Ancenis-Saint-Géréon

Urbaniste mandataire
masterplan

Paysagiste
MAP (paysagistes)

Démarche participative
53 TER + Carine MARI-LERAYS

VRD
A2i Infra

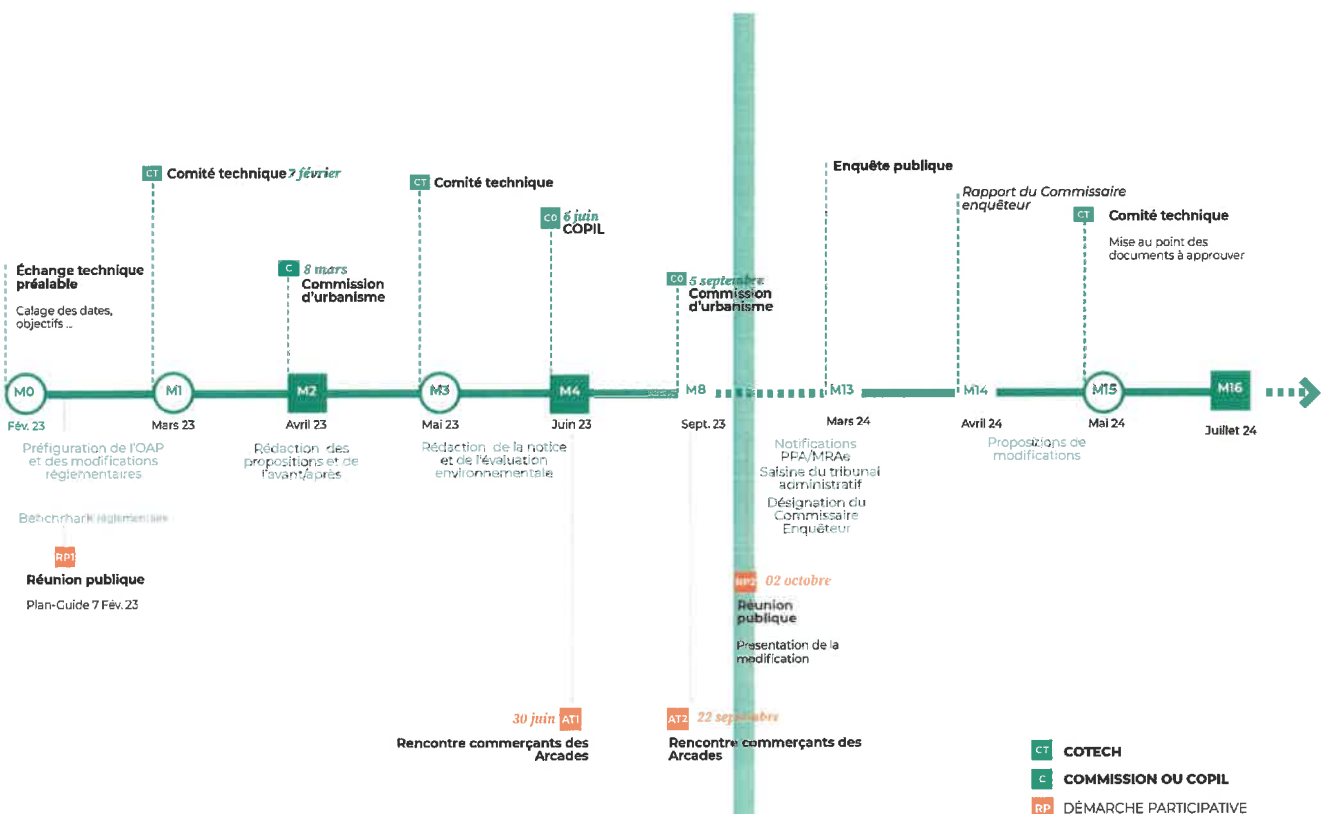
DOCUMENT DE TRAVAIL

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

- 1 RAPPEL DU PLANNING DE LA MODIFICATION N°4
- 2 DES MODIFICATIONS EN PLUS DE L'OAP MOUTEL-CORDERIE
- 3 MOUTEL-CORDERIE, UN PROJET DANS LE TEMPS LONG
- 4 DU PLAN GUIDE À L'OAP
- 5 OAP MOUTEL CORDERIE
- 6 SYNTHÈSE ET ÉCHANGES



RAPPEL DU PLANNING DE LA MODIFICATION N°4

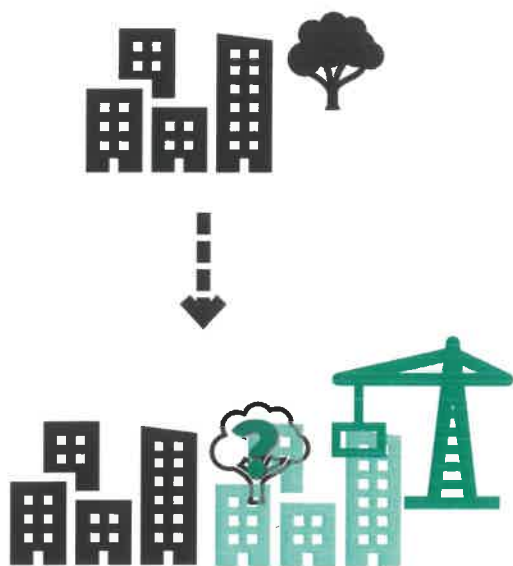




*des modifications en plus de
l'OAP*

DES MODIFICATIONS EN PLUS DE L'OAP LA MISE EN PLACE D'UN BARÈME DES ARBRES

Pourquoi cet outil ?



Comment protéger les arbres existants ?

*Quelles règles se donner en cas de remise
en question d'un arbre existant ?*

DES MODIFICATIONS EN PLUS DE L'OAP LA MISE EN PLACE D'UN BARÈME DES ARBRES

A quoi sert un barème des arbres ?

- Évaluation monétaire de la valeur d'un arbre.
- Calcule la dimension des zones de protection permettant de prévenir des dommages en cas de travaux/aménagements à proximité.
- En cas de dommage sur un arbre, quantification du préjudice subi et calcul d'un dédommagement.

RÈGLE DE CALCUL DE LA VALEUR DE L'ARBRE (VA)

$$(Va = iA \times iB \times iC \times iD):$$

iA – indice selon la situation
iB – indice selon la dimension
iC – indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire
iD – indice selon l'espèce et la variété

Mise en application

- Arbres maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette de projet
- Exceptions :
 - Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques topographiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
 - Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

EXEMPLE D'APPLICATION

Cas d'abattage d'un pin

Situation	Agglomération	iA= 08
Dimension	200	iB= 20
Saluer esthétique et état sanitaire	Sain, vigoureux, solitaire remarquable	iC= 10
Indice selon l'espèce et la variété	Hauteur 150 /155 - prix de vente 250 €	iD= 25

VALEUR RETENUE = 40 000 €
(= 08 x 20 x 10 x 25)

DES MODIFICATIONS EN PLUS DE L'OAP DES ÉVOLUTIONS À LA MARGE permettant de répondre à l'évolution des besoins d'Ancenis

A ADAPTER SUITE À ÉCHANGE
AVEC VILLE

- Suppression de la constructibilité sur l'emplacement du parc sur ***l'OAP du Bois Jaunis***
- Évolution des règles de recul sur le sous-secteur Ub1 Chauvinière
- Adaptation des ***règles de stationnement*** dans la zone Ua
- Mise en place de ***dispositions compensatoires de haies*** en secteur Uz1-b
- Évolution des ***règles de protection des vitrines commerciales*** en centre-ville



Moutel-Corderie, un projet dans le temps long

UN PROJET À PLANIFIER DANS LE TEMPS LONG PERMETTRE UNE REQUALIFICATION DU QUARTIER *Et s'inscrire dans un site occupé et actif*

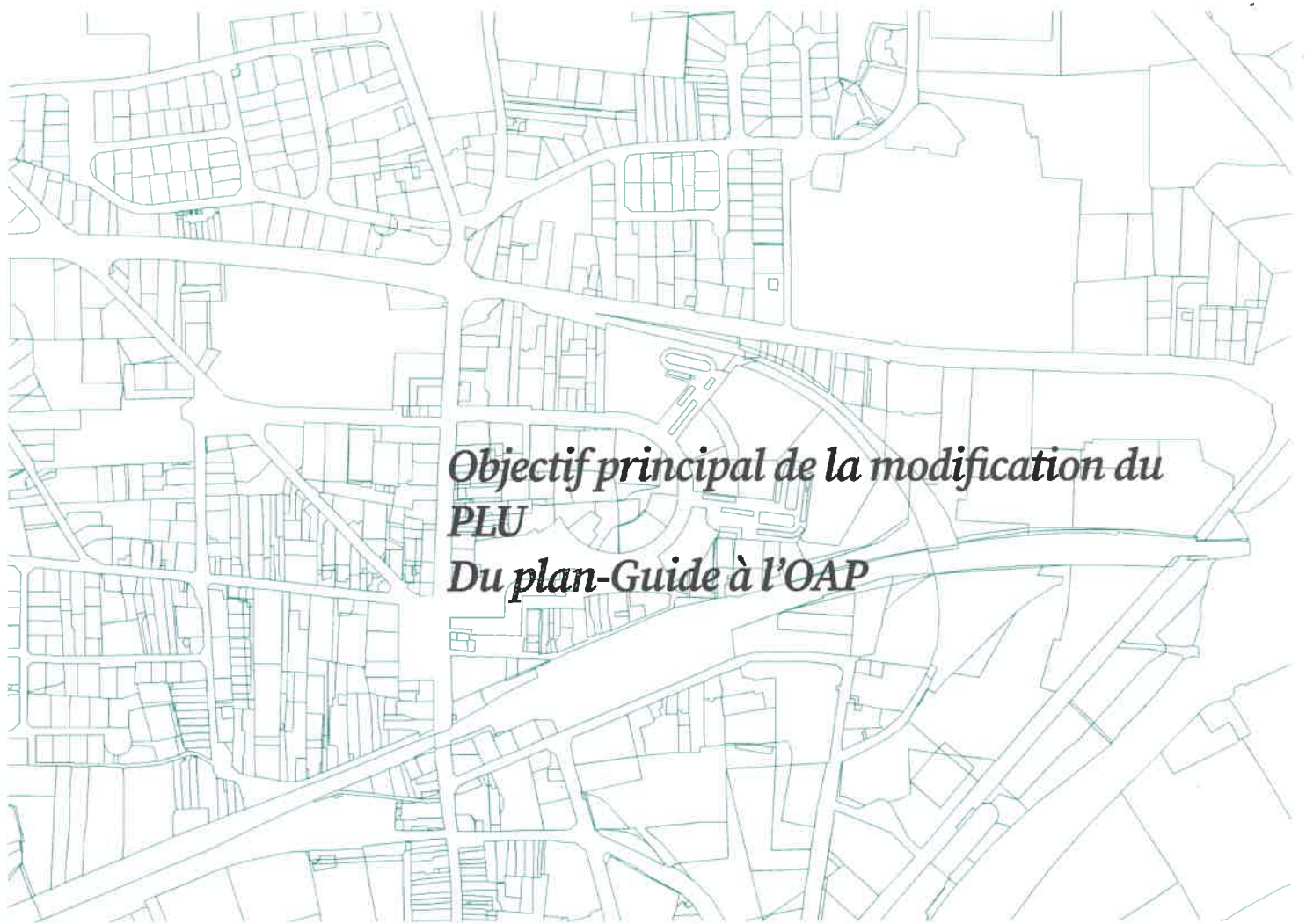


- ① Une nouvelle salle de la Corderie augmentée
- ② Un parc comme élément identitaire
- ③ Rencontrer les occupants de Corail pour étudier les possibilités d'évolution du rez-de-chaussée au profit d'une animation du parvis de la Gare
- ④ Adapter les principes d'aménagement sur le foncier public au projet d'évolution retenu pour les Arcades

EXTRAIT PLAN-GUIDE MOUTEL CORDERIE



Une flexibilité plus importante dans l'OAP par rapport au plan guide pour attendre la définition du projet des commerçants

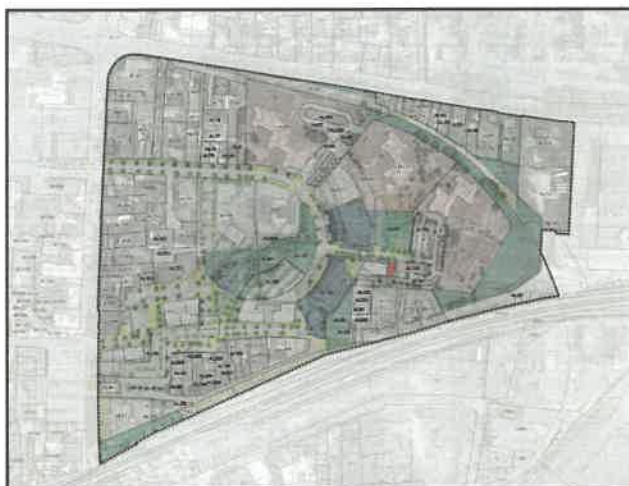







**Objectif principal de la modification du
PLU
Du plan-Guide à l'OAP**

OBJECTIF PRINCIPAL DE LA MODIFICATION DU PLU L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un outil approprié, ajusté à l'ensemble du quartier

PÉRIMÈTRE DE L'OAP



 Périamètre OAP
 Commune d'Ancenis-Saint-Géréon
 Département
 Habitat 44
 Logi Ouest



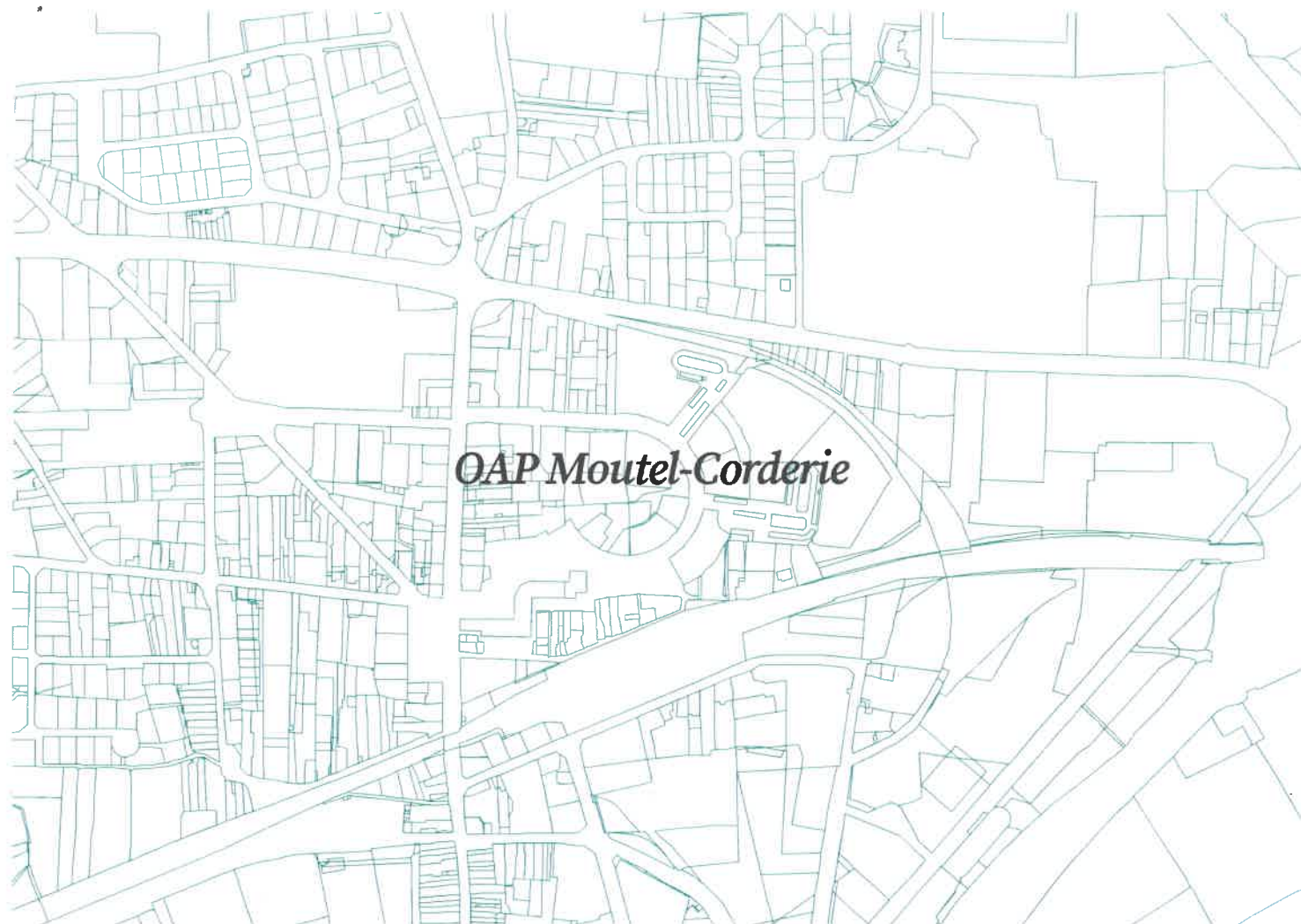
L'OAP, une instruction en «compatibilité», notamment quand le foncier n'est pas maîtrisé

- Une marge d'appréciation/négociation
- Une occasion d'urbanisme négocié (// charte)

Une écriture souple pour assumer les incertitudes liées notamment à :

la faisabilité de la trémie
les mutations des arcades
l'évolution du LIDL...

La volonté d'anticiper les évolutions lourdes du secteur mais permet aussi le maintien de l'existant



OAP MOUTEL-CORDERIE

UNE VISION GLOBALE

Les grands objectifs



- Retrouver la salle de la Corderie au centre des immeubles pasteur en lien avec des espaces extérieurs requalifiés
- Travailler une ambiance de parc et retrouver des continuités d'ambiances et d'usages
- Construire de nouveaux logements à proximité du centre d'Ancenis (sans «sur-densifier» l'est du quartier)
- Réduire l'impact visuel de la voiture dans le quartier
- Recqualifier les entrées de quartier (Arcades et Corail) et valoriser ses façades (urbaines et ferroviaires)
- Permettre l'évolution de la trémie pour retrouver des continuités douces nord / sud

OAP MOUTEL-CORDERIE UNE VISION GLOBALE

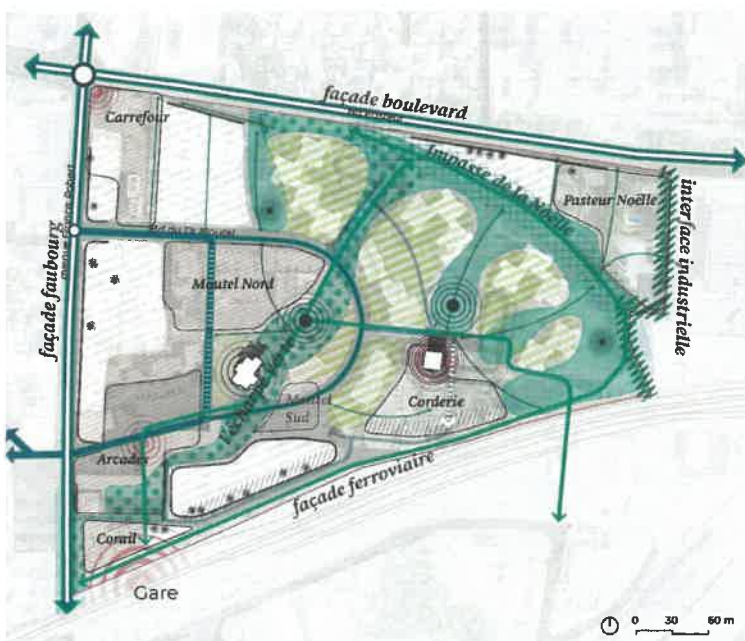
Entre respect de l'existant et mutation



- *Partir de la trame paysagère existante pour reconfigurer un ensemble paysager qualitatif vecteur de liens sociaux*
- *Créer des continuités piétonnes pour favoriser les déplacements doux à l'intérieur du quartier et au-delà avec la création d'un nouveau franchissement de la voie ferrée.*
- *Affirmer une réelle polarité et conforter le dynamisme des Arcades*
- *S'appuyer sur l'existant pour reconfigurer le quartier tant en termes de trames urbaines que de trames paysagères.*

OAP MOUTEL-CORDERIE UNE VISION GLOBALE

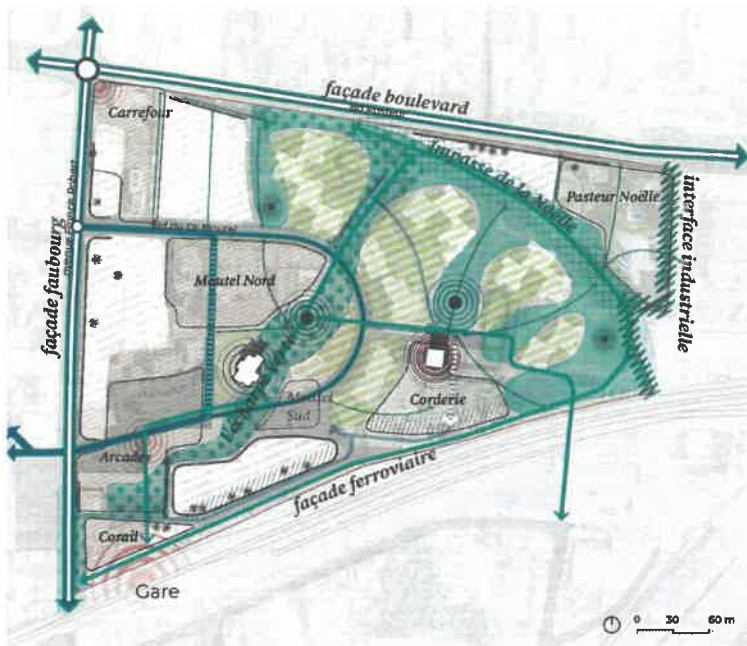
1- Retravailler les principales polarités du quartier



- Déplacer et reconstruire la salle de la Corderie au sein d'une opération mixte. et créer un square en substitution
- Adapter Corail et ses abords pour permettre l'amélioration de la traversée des voies et requalifier le rapport à la gare
- Faire évoluer le pôle des arcades pour requalifier l'entrée de quartier et renforcer l'attrait des commerces
- Structurer l'entrée de ville Nord au contact de l'avenue Francis Robert et du boulevard Pasteur

OAP MOUTEL-CORDERIE UNE VISION GLOBALE

2- Accompagner l'évolution des tissus urbains selon leur nature, leurs caractéristiques spatiales et leur rapport aux interfaces du quartier



Maisons de faubourg et arrières en maisons individuelles

- * Prendre en compte le bâti patrimonial (maisons, murs,...)
 - /// Garder un premier front bâti bas avec des volumétries caractéristiques du tissu de faubourg historique
 - ~ Préserver une façade urbaine plus basse aux abords de la voie ferrée dans la continuité de l'ambiance de faubourg existante
- Permettre l'évolution et les mutations en cohérence avec le règlement général du PLU

Activités

En cas de renouvellement urbain total avec un départ de l'activité : mettre en place les orientations définies notamment dans les secteurs détaillés ci-après

En cas de renforcement ou de besoins d'évolution de l'activité : encadrer l'évolution sans compromettre le projet global à plus long terme

Grands ensembles

Clarifier l'adressage et rendre lisible les parcours

Rechercher l'actualisation et l'amélioration des immeubles existants (avec par exemple la création d'espace extérieur et l'amélioration de l'accessibilité)

Requalifier / rationaliser / optimiser l'espace extérieur

Rechercher la désimperméabilisation (notamment pour le stationnement) et renforcer la présence du végétal

OAP MOUTEL-CORDERIE UNE VISION GLOBALE

3- Préserver, développer, connecter une trame paysagère comme armature du quartier



Écharpe verte

Qualifier et rendre évident les liens piétons pour les connexions du quartier avec l'agglomération

Équiper et relier les espaces de parcs existants, et les prolonger

Parc habité

Conforter et améliorer les espaces de parc existants en mobilier, assise, jeux.

Réorganiser le stationnement pour retrouver des espaces de végétation.

Retrouver un square ludique à la place de la salle de la Corderie

Révélation de l'impasse de la Noëlle

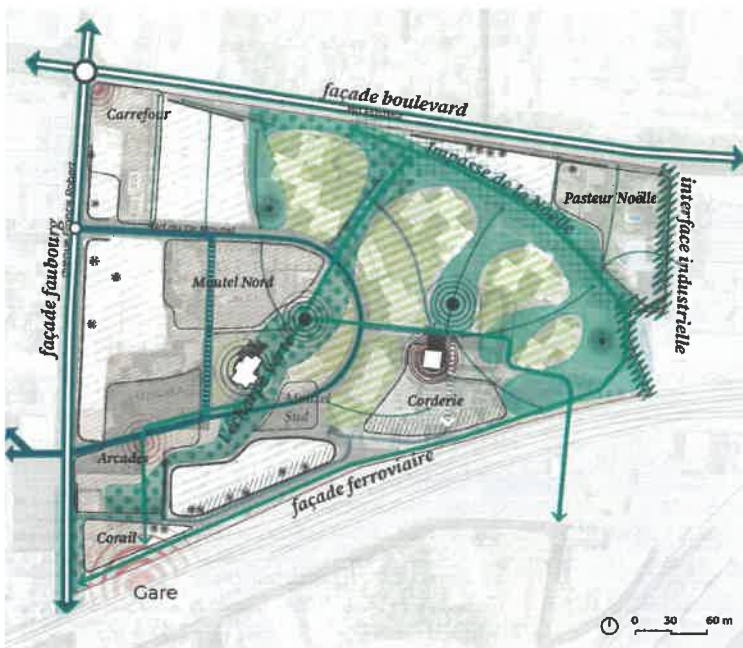
Préserver les arrières plans et les interstices jardinés

Conforter la présence végétale

Permettre la reconnexion avec le sud au-delà de la voie ferrée à plus long terme

OAP MOUTEL-CORDERIE UNE VISION GLOBALE

4- Évoluer vers un système de circulations plus apaisées en cœur de quartier



- ➡ **Rue inter quartier en frange de quartier**
Rechercher l'amélioration des déplacements doux sur des flux routiers importants
- **Rue structurante dans le quartier**
Repenser les dessertes avec des ambiances de rues paysagères et une présence affirmée du végétal
Permettre la lisibilité des adressages
Limiter le caractère routier pour favoriser les déplacements doux
- ||||| **Bouclage de rue à étudier**
- **Rue de desserte des différents programmes**
Préserver les ruelles serpentine dans le quartier en favorisant des rues apaisées et partagées
- ➡ **Maillage fin de déplacement doux**
Principe de liaison douce dans un environnement paysager avec une présence végétale importante

OAP MOUTEL-CORDERIE UNE VISION GLOBALE

5-Encadrer plus finement les secteurs de projet identifiés



SECTEUR PASTEUR-NOËLLE

Contexte
Secteur à l'interface de deux zones d'habitat collectif, le quartier Pasteur-Noëlle et le quartier Corderie. Le secteur est caractérisé par une forte présence de végétal et une architecture contemporaine.

Programme
Le secteur doit accueillir un programme mixte de logements sociaux et de logements privés. Il doit également intégrer des espaces publics et des équipements de proximité.

Principes
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.
- Intégrer des espaces verts et des équipements de proximité.
- Créer des rues apaisées et partagées.

SECTEUR CORDERIE

Contexte
Secteur à l'interface de deux zones d'habitat collectif, le quartier Pasteur-Noëlle et le quartier Corderie. Le secteur est caractérisé par une forte présence de végétal et une architecture contemporaine.

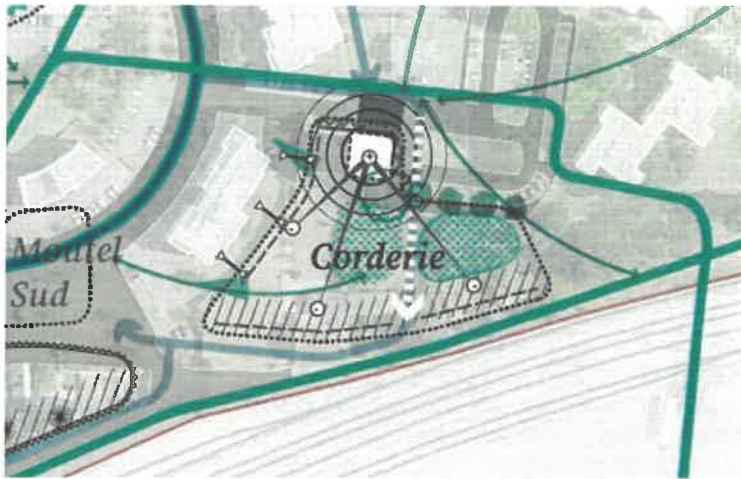
Programme
Le secteur doit accueillir un programme mixte de logements sociaux et de logements privés. Il doit également intégrer des espaces publics et des équipements de proximité.

Principes
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.
- Intégrer des espaces verts et des équipements de proximité.
- Créer des rues apaisées et partagées.

OAP MOUTEL-CORDERIE

UNE VISION GLOBALE

Et des zooms par secteur - Le secteur Corderie



Objectifs :

- Retrouver à minima une salle de la Corderie augmentée répondant aux besoins des habitants et associations et animant le parc urbain
- Offrir de nouveaux logements et diversifier les formes urbaines
- Qualifier la façade urbaine sud du quartier, entrée de ville perçue depuis le train en confortant l'identité de faubourg existante

Programme

- Un équipement
- Une quarantaine de logement

Principes

Conforter l'animation du quartier

- Principe d'implantation d'un programme mixte dont le front bâti structure la rue
- Principe de nouvelle émergence bâtie animant le parc et répondant à la tour Moutel, signalant la présence d'un équipement adressé vers le nord et animant le parc
- Principe d'implantation de nouvelles constructions...
 - ... composant une séquence esprit « maisons de faubourg » (volumétries plus basses) participant à qualifier le premier plan offert sur la façade ferroviaire
La composition architecturale doit permettre de garantir des ambiances plus apaisées orientées nord, côté cœur d'îlot, à distance des nuisances sonores liées aux voies ferrées
 - ... constituant des volumes de transition, entre le nord et le sud de l'îlot, limitant les vis-à-vis et ombres portées par rapport aux logements existants
- Espace public / cœur d'îlot paysager

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

- Principe de porosité s'intégrant dans le maillage général des déplacements
 - Voie de desserte existante
 - Voie de desserte à étudier
 - Liaison douce
- Principe de perméabilité visuelle vers le cœur paysager impliquant à minima une césure bâtie
- Masse arborée d'intérêt à prendre en compte
- Espaces dont la vocation végétale dominante doit être conservée à l'interface entre parc et cœur d'îlot paysager

OAP MOUTEL-CORDERIE

UNE VISION GLOBALE

Et des zooms par secteur - Le secteur Arcades



Objectifs :

- Requalifier l'entrée de quartier
- Préserver une offre commerciale

Programme :

- 3 cas possibles :
- Restructuration de l'existant
 - Démolition partielle
 - Démolition complète

Principes

- Requalifier le quartier dans un projet global
- Conforter l'animation du quartier**
 - Les rez-de-chaussée seront à dominante commerciale et veilleront à animer l'espace public (ouverture de vitrine, terrasses, ...)
 - Les espaces publics seront requalifiés pour favoriser une ambiance urbaine et réduire la présence visuelle de la voiture.
 - Garantir la lisibilité des capacités de stationnement public auprès des commerces et restructuration des espaces permettant de limiter l'impact visuel du stationnement
- Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale**
 - Principe de requalification du boulevard du Dr Moutel en rue urbaine traversant un plateau apaisé
 - Bouclage de voirie à étudier
 - Requalification du boulevard Moutel (son tracé se fera en cohérence avec le projet retenu pour la requalification des Arcades et permettra la lecture d'une rue se reconnectant avec l'est du quartier tout en préservant une constructibilité suffisante entre l'îlot de faubourg et le bâtiment occupé par le département (au moment de l'élaboration de l'OAP))
 - Voirie de desserte apaisée et partagée
 - Principes de hiérarchisation des circulations douces s'intégrant dans le maillage général des déplacements
 - Principe d'épannelage des hauteurs : les hauteurs s'organisent depuis le faubourg (bas) vers les hauteurs le cœur de quartier (haut)

OAP MOUTEL-CORDERIE

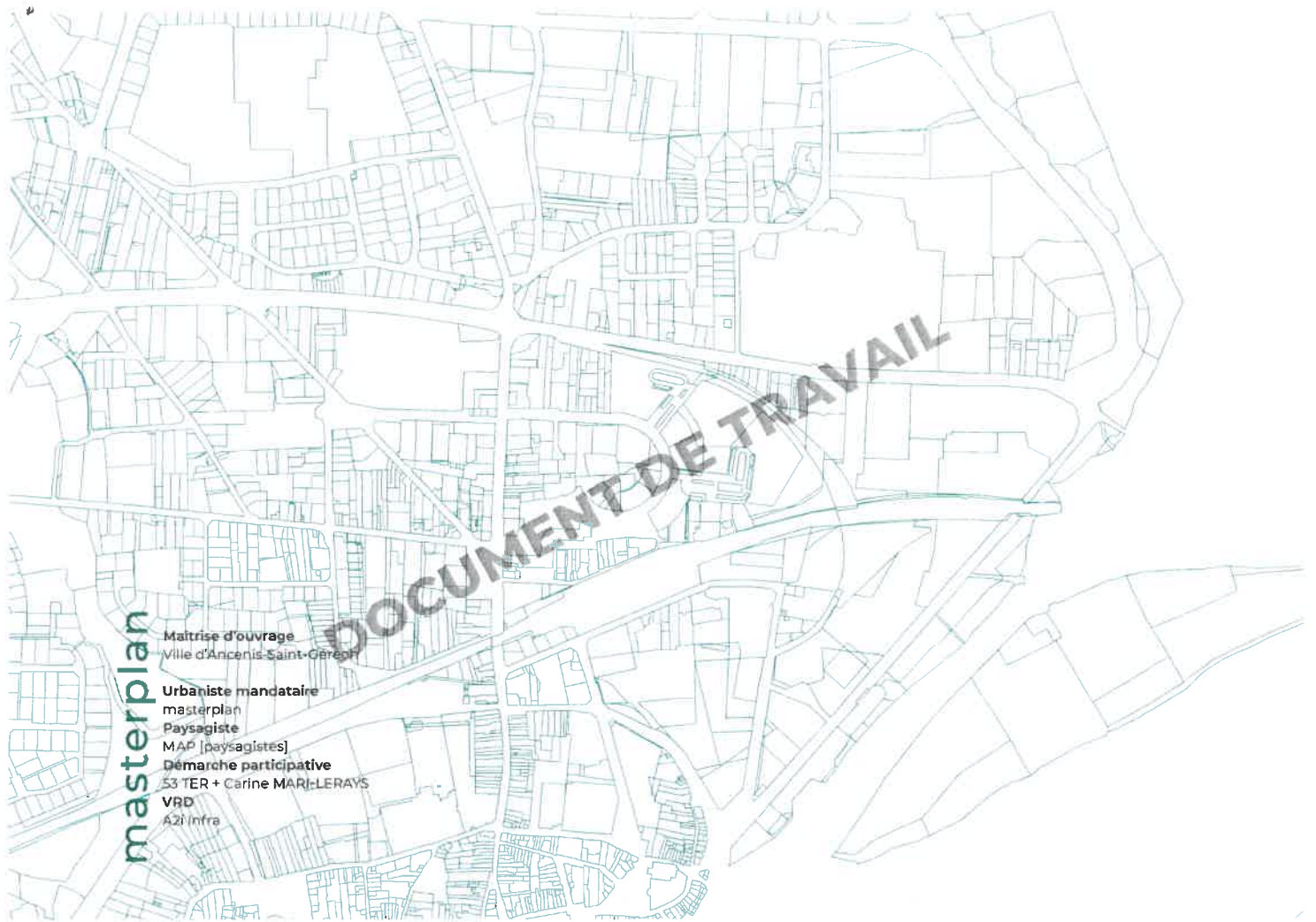
UNE MISE EN COHÉRENCE DU PLU

pour l'intégration des principes de l'OAP

- Refonte du **découpage en zone** du quartier Moutel Corderie pour préserver le tissu de faubourg et encadrer les mutations,
- Adaptation du **règlement écrit** en cohérence avec la refonte en zone
- Ajout d'un **emplacement réservé** au sud de l'usine Terena pour maîtriser le traitement de l'interface avec les voies ferrées et permettre à plus long terme le développement d'une liaison douce,
- Ajout d'**éléments de patrimoine repères**

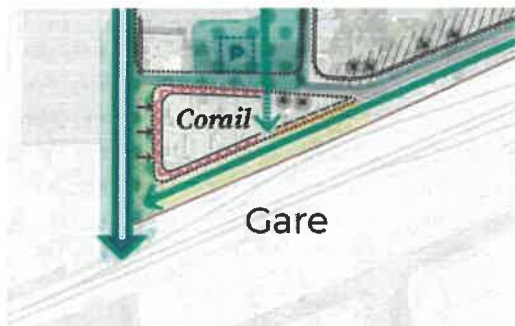
Synthèse et échanges





SECTEUR CORAIL

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Réalisation : masterplan



ENJEU : LA TRÉMIE
un passage souterrain vecteur de
discontinuités et ruptures



Objectifs

- Conforter les fonctions d'animation du secteur, adressées sur la gare et sur l'avenue Francis Robert
- Retravailler l'entrée nord de la gare (façades et espaces publics)
- Permettre un parcours piéton efficace vers la gare, tout en augmentant la perméabilité du quartier à ses interfaces
- Anticiper l'amélioration du franchissement de la voie ferrée et voirie

Programme

En fonction des confirmations par des études technique, l'hypothèse de la démolition partielle et réhabilitation du bâtiment dit Corail permettra de développer des commerces et services en rez-de-chaussée disposant d'un effet vitrine, à même d'animer le parcours piéton et la façade

Si les études techniques contredisent cette hypothèse, les réhabilitations / rénovations ou mutations veilleront à répondre tout de même à ces objectifs d'animation de l'espace public et du rapport à la gare tout en garantissant la possibilité d'élargissement de la trémie

Sous réserve de souscrire aux objectifs patrimoniaux, l'est de l'lot peut faire l'objet de programmes participant de ces mêmes objectifs d'animation sur la façade sud avec par exemple des services.

Ambiances


recherchées




Principes*

Conforter l'animation du quartier et l'interface avec la gare


 Principe de rez-de-chaussée commercial animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées, terrasses...)


 Principe de retrait des constructions permettant l'évolution à terme de la trémie (avec par exemple démolition partielle du bâtiment)

 Requalification d'espaces publics support d'usages en lien avec l'animation des rez-de-chaussée, permettant notamment de doter l'entrée nord de la gare d'une place de la gare conviviale

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

 Principe de liaison douce structurante à créer

 Permettre la mutation possible de l'est de l'lot vers des fonctions prolongeant l'animation de la façade nord de la gare (ouverture des jardins)

 Bâtiment avec une architecture à préserver

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

AUTOUR DES ARCADES

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



Principes*

Une requalification de l'entrée de quartier

Les projets de réhabilitations / rénovations ou mutations garantiront la requalification de l'entrée de quartier. En cas de déconstruction, partielle ou totale des Arcades, une vigilance particulière sera à apporter sur les possibilités de reconfiguration du boulevard.

Conforter l'animation du quartier

Les rez-de-chaussée seront à dominante commerciale et veilleront à animer l'espace public (ouverture de vitrine, terrasses, ...)

Les espaces publics seront requalifiés pour favoriser une ambiance urbaine et réduire la présence visuelle de la voiture.



Garantir la lisibilité des capacités de stationnement public auprès des commerces et restructuration des espaces permettant de limiter l'impact visuel du stationnement

ENJEU : L'ESPACE PUBLIC des espaces publics très routiers



Objectifs

- Conforter les fonctions d'animation de ce secteur qui constitue une ponctuation sur l'avenue Francis Robert, axe historique, et un seuil vers l'intérieur du quartier
- Retrouver des liens avec la place Charles de Gaulle, ses stationnements et ses commerces
- Optimiser l'occupation de l'espace en développant des programmes mixtes, intégrant des logements aux étages

Programme

Dans tous les cas.

Les projets seront menés dans une cohérence globale à l'échelle du secteur et ne compromettront pas l'évolution du quartier. Le passage doit permettre de garantir la continuité de l'activité des commerces existants, préférentiellement sur le secteur (voir secteur Corail).

Dans le cas d'une restructuration de l'existant

Le projet de réhabilitation se fera de manière globale en veillant à conforter les interactions entre les rez-de-chaussée commerciaux et l'espace public. Une revalorisation des façades arrière (au sud) sera travaillée afin ressortir de l'ambiance technique et peu avenante existant entre la galerie et Corail ou l'îlot de faubourg de la Corderie. Le percement d'une rue dans le bâtiment au niveau du passage pourra être étudié. En cas d'extension des surfaces planchers sur le secteur des Arcades, l'extension veillera à respecter une harmonie d'ensemble permettant d'identifier le projet démontrera qu'il apporte une réponse adaptée aux besoins en stationnement.

Dans le cas d'une démolition partielle

Dans le cas d'un déplacement des commerces situés à l'est des Arcades, le développement d'un îlot accueillant des logements (+/- 30 logements) est à prévoir en l'accompagnant d'une reconfiguration du boulevard Moutel afin de gérer le stationnement des nouveaux logements en sous-terrain. Le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment structurera et animera le rapport à la nouvelle rue.

Le bâti préservé sera réhabilité pour améliorer son rapport à l'espace public et l'animer. La façade arrière sera requalifiée pour ressortir de l'ambiance technique et peu avenante existant entre la galerie et Corail.

Dans le cas d'une démolition complète

Dans le cas d'un projet d'ensemble, le développement d'au moins deux îlots-programmes mixtes permettant de développer des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements (+/- 55 logements) au nord et au sud d'un boulevard du Dr Moutel réaxé et requalifié en rue :

- au nord, nouvelle construction
- au sud démolition et reconstruction d'un programme mixte

Les implantations des projets structureront et animeront la nouvelle rue

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

Principe de requalification du boulevard du Dr Moutel en rue urbaine traversant un plateau apaisé



Bouclage de voirie à étudier



Requalification du boulevard Moutel (son tracé se fera en cohérence avec le projet retenu pour la requalification des Arcades et permettra la lecture d'une rue se reconnectant avec l'est du quartier tout en préservant une constructibilité suffisante entre l'îlot de faubourg et le bâtiment occupé par le département (au moment de l'élaboration de l'OAP)

Voirie de desserte apaisée et partagée



Principes de hiérarchisation des circulations douces s'intégrant dans le maillage général des déplacements



Principe d'épannelage des hauteurs (du - au +) : les hauteurs s'organisent depuis le faubourg vers les hauteurs les plus hautes situées en cœur d'îlot

DOCUMENT DE TRAVAIL

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME *historique de la commune d'Ancenis*

Département de Loire-Atlantique
Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

NOTICE
janvier 24

MAÎTRISE D'OUVRAGE
Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

URBANISTE MANDATAIRE
masterplan

PAYSAGE
(NAP payésites)

SOMMAIRE

PREAMBULE	3		
EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS APORTEES	6		
1. TRANSPOSITION DES ORIENTATIONS DU PLAN-GUIDE MOUTEL-CORDERIE A L'ECHELLE DU QUARTIER	7		
1.1 Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation	11		
// Exposé des motifs	11		
// Modification de la numérotation des OAP	14		
1.2 modifications apportées au règlement	15		
// Refonte du découpage en zone	15		
Exposé des motifs	15		
// Modifications apportées au règlement graphique	16		
Modifications apportées au document graphique du règlement	16		
Modifications apportées au document écrit du règlement	19		
// Ajout d'éléments de patrimoine repérés	29		
Exposé des motifs	30		
Modifications apportées au document graphique du règlement	33		
Modifications apportées au document écrit du règlement	34		
// Ajout d'un emplacement réservé	35		
Exposé des motifs	35		
Modification apportée à la liste des prescriptions sur jacques	35		
Modification apportée au règlement graphique	36		
2. CREATION D'UN BAREME DES ARBRES	37		
// Exposé des motifs	37		
3. CONFORTEMENT DU STATUT DE PARC HABITE DU SITE « BOIS JAUNI » ET DU SECTEUR COMMERCIAL	41		
// Exposé des motifs	41		
// Modifications apportées aux Orientations d'aménagement et de Programmation	41		
4. GESTION DES DESTINATIONS AUTORISEES EN ZONE UL	45		
// Exposé des motifs	45		
// Modifications apportées au règlement écrit	45		
5. MODIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	46		
// Exposé des motifs	46		
// Modifications apportées au règlement écrit	46		
6. MODIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT POUR LES EQUIPEMENTS	47		
// Exposé des motifs	47		
// Modifications apportées au règlement écrit	47		
7. ADAPTATION DES REGLES DE REcul DANS LE SOUS SECTEUR UB1	49		
// Exposé des motifs	49		
// Modifications apportées au règlement écrit	49		
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	50		
ANNEXE : OAP	76		

PREAMBULE

Contexte

La commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon a été créée le 1er janvier 2019. Elle est issue de la fusion des communes historiques d'Ancenis et de Saint-Géréon. Elle est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Deux PLU couvrent le territoire, l'un pour la commune déléguée d'Ancenis, l'autre pour la commune déléguée de Saint-Géréon.

Le PLU de la commune déléguée d'Ancenis a ainsi été approuvé initialement en 2014. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions sous la forme de différentes procédures (révision allégée, modification simplifiée, et modification de droit commun*).

date	procédure d'évolution
28 avril 2014	Approbation du PLU
22 septembre 2014	Modification simplifiée n°1
28 septembre 2015	Modification n°1
20 septembre 2016	Révision allégée n°1
20 juin 2016	Modification n°2
24 septembre 2018	Modification simplifiée n°2
24 février 2020	Modification simplifiée n°3
09 juin 2023	Modification n°3

Ainsi, la présente modification constitue la **modification de droit commun* n°4 du PLU historique de la commune d'Ancenis**.

*soumise à enquête publique

Objectifs

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon souhaite aujourd'hui faire évoluer le PLU d'Ancenis, afin d'ajuster certains éléments du règlement et d'ajouter une OAP pour les motifs suivants :

- donner un cadre réglementaire aux mutations éventuelles du quartier Moutel-Corderie-Pasteur en s'appuyant sur les orientations issues du plan guide réalisé en 2022,
- proposer un outil de protection des arbres existants
- conforter le parc du site du Bois Jauni et sa polarité commerciale
- préciser les sous-destinations possibles dans le secteur U1 en raison des projets d'accueil de la ligue de rugby et de celle du hand,
- adapter les règles de stationnements au contexte de renouvellement urbain et au taux de motorisation des logements locatifs sociaux,
- adapter les règles de stationnement pour réduire l'impact de la voiture dans le cadre des projets d'équipements .

La commune a engagé la présente modification de droit commun par la délibération 032-22 en date du 7 mars 2022.

Évolutions envisagées

Les évolutions envisagées impliquent la modification des documents suivants :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique (zonage),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La procédure

LA NATURE DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées n'entrent pas dans les cas de figure décrits à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. L'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme s'applique donc :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Par ailleurs, plusieurs évolutions entrent dans les cas de figure décrits à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La présente procédure est donc une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique.

Étant donné que le territoire communal contient plusieurs espaces sensibles relevant du réseau Natura 2000, cette procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.104-19 du Code de l'Urbanisme, le contenu de l'évaluation

environnementale est « proportionné » aux enjeux de la Modification.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ». Ses modalités en ont été déterminées au moyen de la délibération 032-22 du 7 mars 2022.

Les modifications prévues dans le cadre de la présente procédure ne portent pas atteintes aux orientations du PADD. Elles ne réduisent les EBC, zone A ou N ni les protections. Il n'y a pas de création d'OAP valant création de ZAC. Enfin, les modifications prévues de sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. La présente procédure d'évolution rentre donc bien dans le champ de la modification de droit commun et non dans le champ de la révision.

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Engagement de la procédure à l'initiative du Maire et définition des objectifs et modalités de la concertation.
[Article L153-37] + [L103-2 CU]

Notification du projet de Modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) :
[L153-40, L132-7, L132-9 CU]

Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
[R104-25 CU]

Enquête publique
[L123-9 CE]

Projet éventuellement modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport issu de l'enquête publique, en vue de l'Approbation en Conseil Municipal.
[L123-14 CE + L153-21 CU]

Contrôle de légalité

ZOOM sur... l'évaluation environnementale

Le dossier comprend :

1/ Les **délibérations** prises jusqu'à présent concernant la présente procédure.

2/ La présente **Notice de présentation** (qui sera intégrée au rapport de présentation, lorsque la procédure de modification sera approuvée), intégrant l'évaluation environnementale de la procédure

3/ Les pièces modifiées :

- La pièce **Règlement écrit**, après modification des règles
- La pièce **Règlement graphique**, après modification des dispositions graphiques associées au règlement écrit
- La pièce **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, après création de deux nouvelles OAP et modification de l'OAP du site « Bois Jauni »

ARTICLE R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

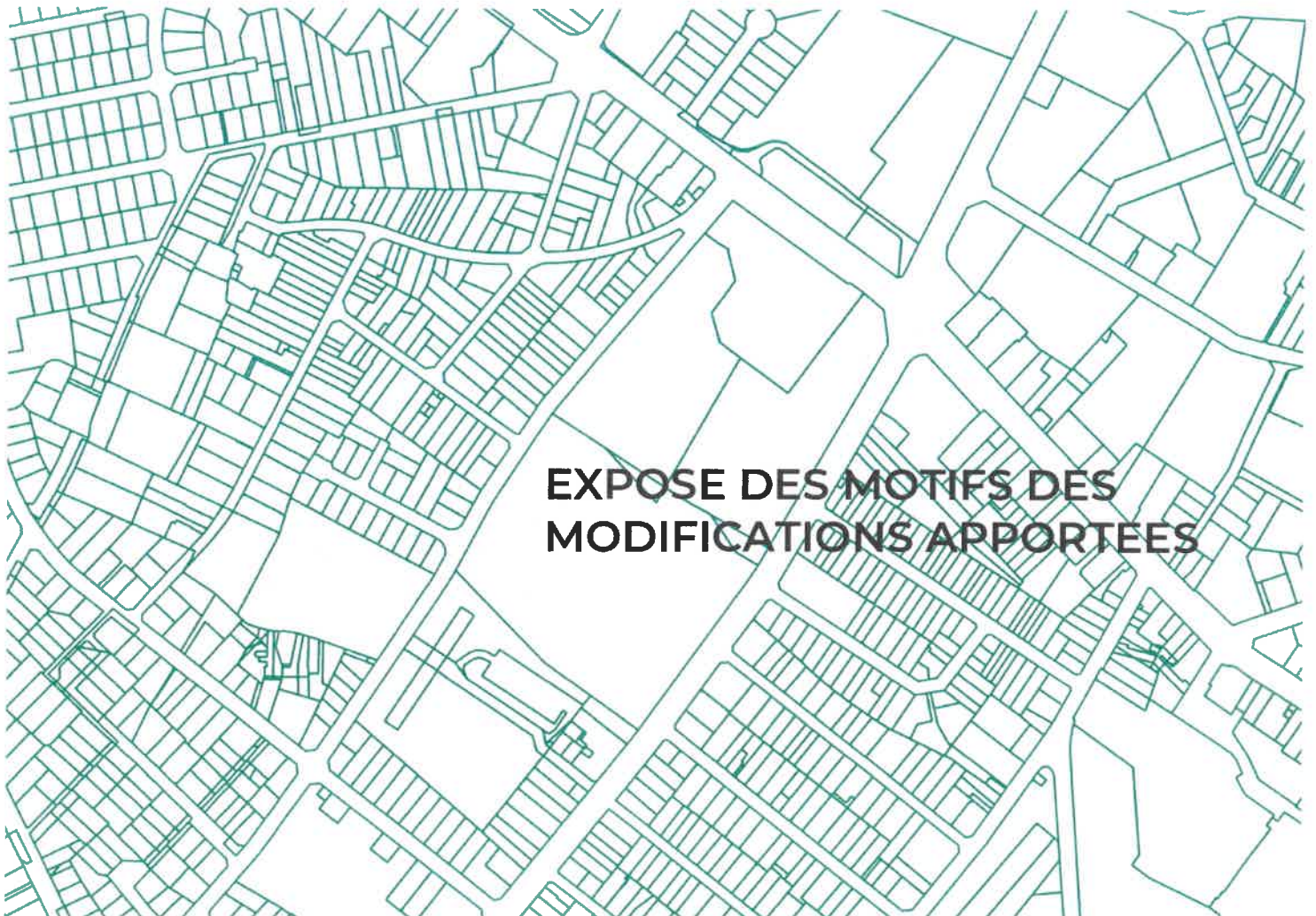
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.



1. TRANSPOSITION DES ORIENTATIONS DU PLAN-GUIDE MOUTEL-CORDERIE A L'ECHELLE DU QUARTIER

Des enjeux propres à ce quartier

Positionné dans la continuité du centre-ville d'Ancenis et du quartier de la gare, le quartier Moutel-Corderie est issu d'une vaste opération urbaine d'habitat social initiée au cours des années 70 et achevée une dizaine d'années plus tard. Il est bordé par des axes historiques structurants reconnectant Ancenis au grand territoire :

- Le boulevard Pasteur, ancienne nationale et césure avec le nord de l'agglomération. Peu de porosités est-ouest.
- L'avenue Francis Robert, dont le caractère routier ne favorise pas les liens vers l'ouest de la ville depuis le quartier.
- Les voies ferrées au sud, créant une « frontière » avec le sud et le futur quartier de la gare.

Seul quartier de la ville réellement caractérisé par l'habitat collectif, il se distingue principalement par :

- de petits immeubles (habitat et services) disposés en grappes, régulièrement espacés les uns des autres (en tout une quinzaine d'immeubles de 4 niveaux),
- la présence d'une tour de logements de 8 étages, située au cœur du quartier, signal urbain assez présent dans le paysage ancien,
- un relatif enclavement : le quartier est en effet desservi par un seul axe structurant en boucle (le boulevard Moutel) auquel se greffent 2 voies de desserte en impasse (les rues Alexis Carrel et Henri Dunant),
- de larges voies de circulation automobile associées à de très larges espaces de stationnement,
- des espaces verts sans véritable lieu central récréatif mis à part un terrain de jeu isolé à l'extrémité est du quartier,
- en périphérie un habitat individuel de maisons de ville de la première moitié du XXème siècle,
- la présence de la voie ferrée au Sud et du siège de Terrena à l'est qui constituent des césures fortes à la fois dans le paysage urbain et dans les usages (déplacements vers le centre-ville historique au Sud qui nécessitent d'emprunter la trémie au niveau de la gare),
- une très forte représentativité de l'habitat social avec plus de 360 logements locatifs (sur un total d'environ 400 logements) ; c'est à ce titre le principal quartier d'habitat social de l'agglomération qui concentre plus de 38 % de l'offre de la commune (sur un total de 940 logements HLM en 2017).

À la fois quartier commercial, quartier d'habitat collectif et quartier d'habitat individuel, les entités sont venues se juxtaposer sans créer une composition d'ensemble. Bien qu'une nouvelle polarité se soit dessinée (Arcades et services), le site souffre aujourd'hui d'un manque de relation entre ces différentes entités générant notamment une problématique de lisibilité des différents programmes et adressages. Dominés par des espaces dédiés à la voiture, les espaces publics sont difficilement créateurs de liens sociaux.

Toutes ces caractéristiques fonctionnelles, sociales, géographiques et structurelles, ont contribué à la création d'une identité complexe. Cela se ressent notamment dans les différentes appellations données au quartier les Arcades, Pasteur, Moutel-Corderie. L'enjeu de retrouver une cohérence d'ensemble et de faciliter les liens avec les autres quartiers apparaît alors comme essentiel.

UNE GENEROSITE D'ESPACES EXTERIEURS POUR AUTANT NON VALORISES

Si le quartier présente certaines qualités végétales liées à quelques bosquets, l'ambiance générale est marquée par l'omniprésence du parking qui constitue un motif récurrent. Ces espaces publics dédiés à la voiture, imperméabilisés, ne créent pas de lien et d'usages dans un quartier où les traversées piétonnes, quoique de qualités très différentes, existent et sont utilisées.

Les espaces extérieurs sont aujourd'hui caractérisés par un manque de qualification des fonctions et usages.

Les domanialités complexes entre acteurs publics et bailleurs ont pu participer à la création de franges délaissées et d'arrières mal exploités. Les équipements, minimalistes, répondent à une logique de gestion simplifiée qui prévient les risques au détriment des possibilités et du confort d'usage. Des espaces de potagers collectifs existent mais rencontrent une difficulté à maintenir une dynamique jardinière dans le temps. Le positionnement de ces espaces se questionne alors pour retrouver une attractivité renforcée.

Les abords de l'impasse de la Noëlle présentent un patrimoine végétal identifiable, qui cumulé à une topographie singulière, offre une transition entre les maisons et des immeubles. Cette disposition permet une relation effective entre les habitants de ces entités.

DES ESPACES BOISES AVEC DES ARBRES MAJEURS



SOUVENT CONFRONTES A DES ESPACES DEDIES A LA VOITURE



PLAN ET PERIMETRES



La réalisation d'un plan-guide en 2022

LA DÉMARCHE

La ville d'Ancenis-Saint-Géréon a lancé une étude avec pour la réalisation d'un plan guide sur le secteur Moutel-Corderie Pasteur afin de retenir un schéma d'aménagement d'ensemble sur le secteur.

Initiée en février 2022, cette étude du plan guide s'est réalisée en trois phases (diagnostic, scénarios, plan guide) avec une validation du plan guide en décembre 2022 et une présentation en réunion publique en février 2023.

LA CONCERTATION

Le projet de plan guide a été mené en itération avec des temps de travail en interne par l'équipe d'étude, des visites de terrain, des réunions techniques, des temps de concertation et des comités de pilotages aboutissant à des prises de décisions.

Ainsi suite à des entretiens sur site, des ateliers avec les services et bailleurs, deux ateliers ont été menés en phase diagnostic et scénarios et deux réunions publiques ont permis de présenter les orientations issues de la phase scénarios puis celles du plan guide.

En complément de ces temps de concertation ou de restitution ouverts à tous, une rencontre privilégiée avec les commerçants des Arcades a été réalisée le 23 janvier 2023 afin de recueillir leurs appréhensions et leurs besoins.

LES ORIENTATIONS

En ce sens et avec la volonté d'assurer la reconfiguration du quartier, ce projet repose sur 6 grands principes :

- Créer un espace à destination des habitants et des associations
- Conforter le pôle Gare en réadressant des usages vers le sud du quartier et en permettant l'évolution de la trémie (avec par exemple une reconfiguration de Corail)
- Renforcer « l'écharpe verte » comme lieu d'usages, de rencontres et de déplacements
- Retravailler une entrée de quartier en encadrant le renouvellement urbain pour favoriser la requalification des espaces publics.
- Retravailler la circulation et le stationnement au profit des déplacements doux
- Recréer une offre de logement en préservant la qualité du tissu existant au regard des principes de la charte d'urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLAN GUIDE

Réalisation masterplan



Transposer le plan-guide dans le PLU

DU PLAN-GUIDE, UN DOCUMENT SOUPLE ET SUR MESURE – NON OPPOSABLE...

Le plan-guide s'inscrit dans le champ des études urbaines. Document souvent utilisé par les maîtrises d'ouvrage pour disposer d'une vue d'ensemble sur un projet urbain, il n'est pas toujours rendu public et constitue un outil interne de gestion du projet.

Ainsi, quoique son format ne soit pas codifié, on admet généralement que le plan-guide...

- . constitue une feuille de route pré-opérationnelle, non figée, qui peut évoluer facilement pour s'adapter à une nouvelle actualité
- . est un outil de projection et de suivi (coûts, foncier, calendrier, phasage...)
- . donne une image possible du plan-masse à terme

Mais s'il donne une vision cohérente d'un projet urbain, il n'offre aucune garantie d'application s'il n'est pas traduit dans des documents réglementaires. En effet, il se distingue des pièces du PLU en ce qu'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

... AU PLU, OUTIL DE GESTION DU DROIT DES SOLS - OPPOSABLE

Le plan local d'urbanisme dispose d'un ensemble d'outils à la disposition des collectivités pour définir les règles et orientations à respecter par les porteurs de projet. Il permet ainsi à la collectivité à la fois de lui garantir un droit de regard mais aussi un dialogue avec les porteurs de projet (en instruisant les demandes d'autorisation d'urbanisme), mais aussi de maîtriser sur le temps long l'évolution des quartiers.

La mobilisation des outils du PLU obéit à des règles du jeu communes à tous les PLU codifiées dans le code de l'urbanisme.

DU PLAN-GUIDE A LA MODIFICATION DU PLU

Les réflexions menées dans le cadre du plan-guide ont conduit la collectivité à envisager sa transposition dans le PLU afin de garantir les conditions de sa réalisation et la cohérence des projets dans le quartier sur le long terme. Il s'agit d'éviter que des projets viennent proposer un parti pris contradictoire avec les grandes orientations formulées pour l'avenir du quartier.

Concrètement, il s'agit donc de la fois :

- . de s'assurer que les règles permettent bien la réalisation des intentions envisagées (ex : hauteurs, implantations...), impliquant donc **l'ajustement du règlement**
- . de traduire sans figer les objectifs et intentions urbaines, architecturales, programmatiques... travaillées dans le plan-guide, impliquant la **création d'une OAP**

Cette transposition s'appuie donc sur la complémentarité des outils offerts par le code de l'urbanisme et se traduit par les interventions suivantes :

- Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation : **OAP n°16**
- Modification du règlement graphique :
 - o Création d'un sous-secteur Ur2
 - o Création d'un sous-secteur Ua1
 - o Ajout de prescriptions graphiques patrimoniales
 - o Ajout d'un emplacement réservé
- Modification du règlement écrit
 - o Création d'un sous-secteur UR1
 - o Création d'un sous-secteur UB1



1.1 CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

// EXPOSE DES MOTIFS

PIÈCES MODIFIÉES

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) /
Création d'une OAP

Règlement graphique /
inscription du périmètre de l'OAP dans les prescriptions graphiques

Rappel

UNE PIÈCE QUE LES PROJETS DOIVENT RESPECTER...

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées par tous les projets situés dans leur périmètre d'application. Elles font partie, comme le règlement, des pièces dites opposables, c'est-à-dire que leurs dispositions peuvent être opposées à une demande d'autorisation d'urbanisme.

Concrètement, lors de l'instruction d'un projet, l'instructeur vérifie ainsi la conformité du projet au règlement et sa compatibilité à l'orientation d'aménagement et de programmation si le projet est aussi concerné par cet outil.

Leur contenu et champ d'application sont définis par le code de l'urbanisme. Elles peuvent « *comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

... MAIS UN OUTIL PLUS SOUPLE QUE LE RÈGLEMENT

Outil qui s'impose dans un rapport de compatibilité, à la différence du règlement qui s'impose dans un rapport de conformité aux demandes d'autorisation d'urbanisme, l'orientation d'aménagement et de programmation constitue un outil plus souple qui permet un

urbanisme négocié sur la base des orientations qu'elle définit, qui garantissent une marge d'appréciation. En effet, l'orientation indique une direction à suivre mais ne constitue pas une règle impérative à atteindre.

Exposé des motifs

CHOIX DE L'OUTIL

L'étude urbaine a permis de définir un plan-guide s'appuyant sur de grands principes. Mais le contexte particulier du quartier et de son évolution souhaitée va reposer sur une succession de projets dont le rythme et les délais de réalisation ne sont pas maîtrisés, la maîtrise foncière n'étant pas assurée par la collectivité. La transposition du plan-guide doit ainsi permettre de tenir la barre des grands objectifs tout en garantissant un outil souple, qui ne fige pas les choses, mais permette de donner de la lisibilité aux habitants, commerçants et usagers existants, ainsi qu'aux porteurs de projets.

Il s'agit en effet d'anticiper la mutation possible de certains sous-secteurs et de garantir que leur évolution aille dans un sens qui participe à remplir les objectifs d'évolution urbaine que la collectivité se fixe. Aussi, certains parti-pris affichés visent à anticiper et créer les conditions, sans lesquelles une réalisation ultérieure serait compromise. C'est le cas par exemple de la faisabilité de l'élargissement de la trémie ferroviaire (passage sous voie automobile au niveau de l'espace Corail), de la mutation du centre commercial des Arcades ou de l'évolution du site Lidl.

L'outil traduit ainsi la volonté d'anticiper les évolutions lourdes du secteur mais permet aussi le maintien de l'existant et ses évolutions mineures.

11 ANCENIS-SAINT-CERÉON | Modification n. 4 du PLO Ancenis | notice

PERIMETRE

Si le plan-guide a travaillé sur un périmètre plus restreint, le périmètre de l'OAP s'appuie sur les **limites topographiques** de ce grand quartier, dessiné entre :

- les voies ferrées et la gare au sud,
- le boulevard Pasteur au nord,
- l'avenue Francis Robert à l'ouest,
- et le site industriel à l'est.

Le périmètre de l'OAP couvre une **superficie de 14.3 ha**, dans un tissu urbain déjà constitué.

EXTRAIT DU PLAN-GUIDE ET PERIMETRE DE L'OAP



12 ANCENIS-SAINT-CERÉON | Modification n. 4 du PLO Ancenis | notice

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

L'OAP du quartier Moutel-Corderie Pasteur répond à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD, notamment :

Affirmer les artères principales de la ville par :

- La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique
- La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd Bad Brückenau : boulevard Pasteur

Affirmer le lien historique entre le pôle Gare / Arcades, le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique et « gommer » l'effet césure de la voie ferrée via :

- 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

Valoriser les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée

Introduire le végétal dans la ville en priorité en lien avec l'aménagement des liaisons douces :

- Requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte
- Construction d'au moins 2 nouveaux franchissements de la voie ferrée dont une à l'est entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel.

Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle : programmes variés dans la taille des logements proposés

Respecter les orientations de la charte commerciale :

- Maintenir les équilibres commerciaux sur 5 pôles majeurs dont les Arcades
- Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles dont Les Arcades/de Gaulle.

Développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile sous la forme du "Plan vert" avec notamment construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée.

EXTRAIT DU PADD
PLU approuvé



// MODIFICATION DE LA NUMEROTATION DES OAP

Pour la transposition réglementaire des orientations du plan guide Moutel-Corderie-Pasteur, une **nouvelle OAP, numérotée 16 et nommée « Moutel-Corderie »**, est ajoutée à la pièce n°3 - Orientations d'aménagement et de programmation du PLU. De fait, les OAP 16 et 17 – de portée plus générale – sont **renumérotées en 17 et 18**.

AVANT

1. Secteur du Bois Jauni
2. Secteur bd Bad Bruckenau / voie ferrée
3. Le centre-ville historique
4. Le nouveau quartier de la gare - secteur gare - Léon Séché
5. Secteur de Château rouge : aéroполе - Fonderie - Rd 923
6. Secteur de l'Aufresne - Aubinière / Savinière - rd 923 / a 11
7. Secteur de l'Hermitage - la planche - rd 723
8. Secteur des Bleuets - vieilles haies
9. Ilot Urien - Rieux
10. Ilot Ottman – Gilarderie
11. La Blordière
12. La Fouquetière
13. Ilot rues du tertre / des alouettes
14. Eriau-châteaubriand
15. Fresnes-Hauts pavés
16. Phasage dans le temps des extensions urbaines à dominante d'habitat
17. Prescriptions et préconisations environnementales

APRES

1. Secteur du Bois Jauni
2. Secteur bd Bad Bruckenau / voie ferrée
3. Le centre-ville historique
4. Le nouveau quartier de la gare - secteur gare - Léon Séché
5. Secteur de Château rouge : aéroполе - Fonderie - Rd 923
6. Secteur de l'Aufresne - Aubinière / Savinière - rd 923 / a 11
7. Secteur de l'Hermitage - la planche - rd 723
8. Secteur des Bleuets - vieilles haies
9. Ilot Urien - Rieux
10. Ilot Ottman – Gilarderie
11. La Blordière
12. La Fouquetière
13. Ilot rues du tertre / des alouettes
14. Eriau-châteaubriand
15. Fresnes-Hauts pavés
16. Moutel-Corderie
17. Phasage dans le temps des extensions urbaines à dominante d'habitat
18. Prescriptions et préconisations environnementales

La nouvelle OAP est annexée dans son intégralité avec les autres documents modifiés au présent dossier.

1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT



// REFONTE DU DECOUPAGE EN ZONE

Exposé des motifs

PIÈCES MODIFIÉES

Règlement graphique /
modification des limites de zones
et création de 2 sous-secteurs (Ub2
et Ur2)

Règlement écrit /
modification du paragraphe
introductif des zones Ua et Ur.

Jusqu'à présent le périmètre du quartier Moutel -Corderie était couvert par les secteurs et sous-secteurs suivants : Ua, Ub, Uc, Ur1 et Ue2b.

UN REDECOUPAGE POUR TRADUIRE DES OBJECTIFS DIFFERENCIES

La transposition des intentions du projet urbain pour le quartier implique une refonte de ce découpage en zones et le classement :

- en Ua des tissus de faubourg, avec...
 - la création d'un secteur Ua1 pour les séquences de faubourg traditionnel autrefois classées en Ua. L'objectif est notamment de maintenir une volumétrie de l'ordre de R+1+C, qui correspond à la volumétrie généralement observée sur cette séquence urbaine (alors que la zone UA permet d'atteindre une hauteur maximale des constructions de 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses, soit R+3+combles ou attique).
- en UR des secteurs où le renouvellement urbain est incité, avec la création d'un secteur UR2 pour des secteurs autrefois classés en UR1, Ue2b et UC. L'objectif est notamment de simplifier le zonage et d'y autoriser des hauteurs supérieures.

// MODIFICATIONS APPORTEE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

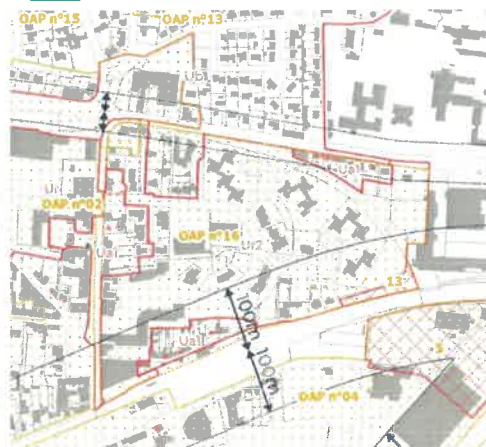
Au même titre que les autres OAP, le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement.

À noter que le secteur situé à l'angle nord-ouest au carrefour avec le boulevard Pasteur est couvert par deux périmètres d'OAP : celui de l'OAP n°2 et celui de la nouvelle OAP n°16. Ces deux OAP sont cohérentes entre elles.

AVANT



APRES



- Zonage
- Emplacement réservé
- OAP
- Muret de clôture d'intérêt patrimonial
- Patrimoine bâti emblématique

TABLEAU DE ZONE

Ces évolutions donnent lieu à une évolution à la marge du zonage, qui ne modifie pas l'équilibre du zonage entre zones U, AU, A et N.

Tableau surface - AVANT		
Secteur / sous-secteur	Superficie (ha)	Total secteur
Ua	22.97	22.97
Ua1-i	5.9	9.34
Ua2-i	3.44	
Ub	143.3	152.68
Ub1	9.38	
Uc	13.5	13.5
Uc1-i	1.9	2.6
Uc2-i	0.7	
Ue1-b	179.63	190.14
Ue2-b	6.63	
Ue3-f	3.88	
Uh	7.85	7.85
Ul	56.19	56.19
Ur	33.28	50.38
Ur1	16.9	
Uz1-a	0	188.47
Uz1-b	120.66	
Uz2-b Aub	34.81	
Uz2-b Sav	33	
UAUe-b	18.3	18.3
2AU	25.99	25.99
A	232.19	232.19
Na	335.9	996.41
Nh-i	660.51	
Nh	10.58	10.58
NL	1.99	28.71
NL-i	26.72	
Np1	1.96	6.72
Np2	4.76	
Total superficie commune	2012.8	

Tableau surface - APRES		
Secteur / sous-secteur	Superficie (ha)	Total secteur
Ua	39.37	22.04
Ua1-i	2.67	
Ua1-i	5.9	9.34
Ua2-i	3.44	
Ub	145	149.34
Ub1	9.38	
Uc	7.28	7.28
Uc1-i	1.9	2.6
Uc2-i	0.7	
Ue1-b	179.63	182.15
Ue2-b	1.68	
Ue3-f	1.84	
Uh	7.85	7.85
Ul	56.19	56.19
Ur	31.64	61.83
Ur1	16.04	
Ur2	15.6	
Uz1-a	0	188.47
Uz1-b	120.66	
Uz2-b Aub	34.81	
Uz2-b Sav	33	
UAUe-b	18.3	18.3
2AU	0	25.99
A	232.19	232.19
Na	335.9	996.41
Nh-i	660.51	
Nh	10.58	10.58
NL	1.99	28.71
NL-i	26.72	
Np1	1.96	6.72
Np2	4.76	
Total superficie commune	2012.8	

Modifications apportées au document graphique du règlement



- Zonage
- Emplacement réservé
- OAP
- Muret de clôture d'intérêt patrimonial
- ▲ Patrimoine bâti emblématique

Modifications apportées au document écrit du règlement

(extraits de la première page de chaque zone du règlement)

AVANT

ZONE	Caractère du secteur
Ua	Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

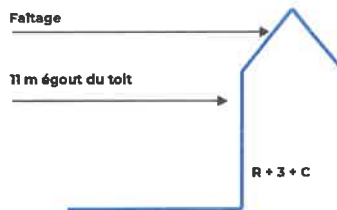
Article 10 _ hauteur maximale des constructions

Ua	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe). Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
-----------	--

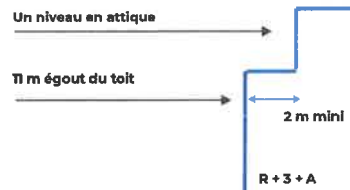
10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



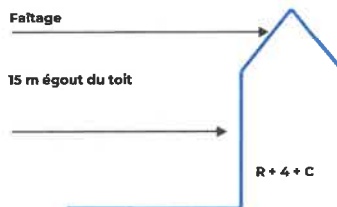
Cas de création d'une terrasse en toiture



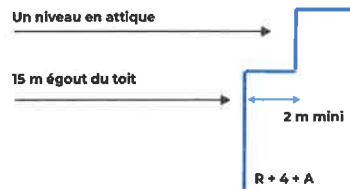
10.2. SECTEUR DE LA GARE

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



APRES

ZONE	Caractère du secteur
Ua	Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Le secteur Ua comprend un sous-secteur Ua1 correspondant aux séquences de maisons de faubourg aux franges du quartier Moulet-Cordière-Pasteur. Les hauteurs maximales sont réduites sur ce sous-secteur en cohérence avec la volonté de préserver les identités d'entrée de ville depuis le boulevard Pasteur, l'avenue Francis Robert ou encore les voies ferrées.

Article 10 _ hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

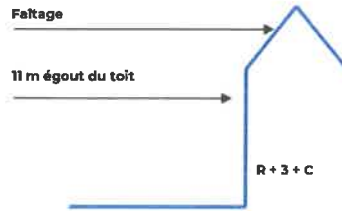
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

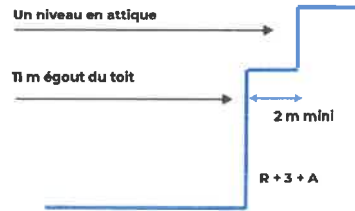
10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



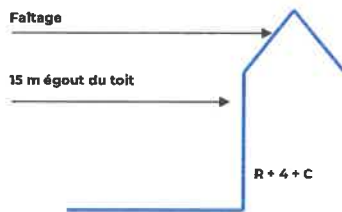
Cas de création d'une terrasse en toiture



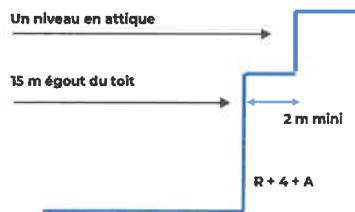
10.2. SECTEUR DE LA GARE

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



10.3 SOUS-SECTEUR UAI

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Toiture à deux pentes dans une cohérence avec le tissu de faubourg à préserver



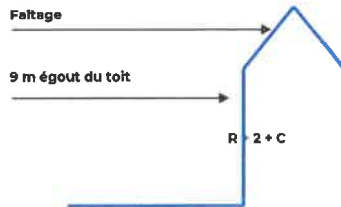
Zone	Caractère du secteur
Ur	<p>Le secteur Ur correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.</p> <p>C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation. La configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces espaces et à rechercher une cohérence d'ensemble. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et de renforcer les fonctions d'activités urbaines peu nuisantes : commerces, services, bureaux, équipements collectifs, ...</p> <p>Le secteur Ur comprend un sous-secteur Ur1, dans lequel les hauteurs maximales autorisées et les exigences de stationnement couvert sont plus élevées en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Le sous-secteur Ur1 comprend un îlot spécifique délimité par l'avenue F.Robert et la rue du Général Hagron dans lequel des règles de stationnement particulières sont définies.</p> <p>Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ur1 sont admises à condition de s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les localisations préférentielles des linéaires commerciaux, - les vocations d'îlot et densité moyenne minimales de logements affichées par îlots. <p>En application de l'article L123-1-5,10^{ème} du code de l'urbanisme, les autorisations de construction sont subordonnées à la démolition des bâtiments mentionnés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>[..]</p> <p>Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[..]</p> <p>6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES</p> <p>Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci. <p>[..]</p> <p>Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[..]</p> <p>7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)</p> <p>La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.</p> <p>Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.</p> <p>Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.</p> <p>[..]</p> <p>Article 10 - hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).</p> <p>Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :</p>

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

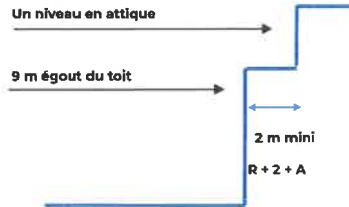
10.1. DANS LE SOUS SECTEUR Ur strict (A L'EXCLUSION DU SOUS SECTEURS Ur1)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



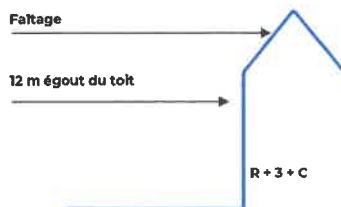
Cas de création d'une terrasse en toiture



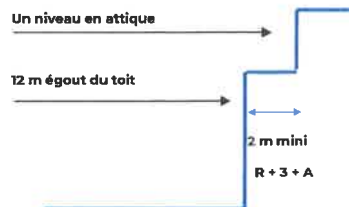
10.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ur1 (A L'EXCLUSION DU SOUS SECTEURS Ur strict)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Zone	Caractère du secteur
Ur	<p>Le secteur Ur correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.</p> <p>C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existents ou en cours de réalisation ou de programmation. La configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces espaces et à rechercher une cohérence d'ensemble. Il s'agit d'encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et de renforcer les fonctions d'activités urbaines peu nuisantes : commerces, services, bureaux, équipements collectifs, ...</p> <p>Le secteur Ur comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ur1, dans lequel les hauteurs maximales autorisées et les exigences de stationnement couvert sont plus élevées en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation. Le sous-secteur Ur1 comprend un îlot spécifique délimité par l'avenue F. Robert et la rue du Général Hagron dans lequel des règles de stationnement particulières sont définies. - Ur2, dans lequel <ul style="list-style-type: none"> o Les commerces sont autorisés sous réserve de compatibilité avec l'OAP n°16. o Les hauteurs maximales autorisées sont encadrées avec une hauteur moyenne dans l'objectif de favoriser l'insertion fine avec les tissus urbains plus bas des secteurs Ua1 et Ub (incluse d'enseignes et de volumes plus bas) o Les règles d'implantation vis-à-vis des liaisons douces sont assouplies pour favoriser une animation de l'espace public. o une distance minimale des futures constructions est imposée avec les limites de zones. <p><u>Le sous-secteur Ur2 se situe au nord de la gare d'Ancenis et des voies ferrées sur le quartier dit « Moutel-Corderie-Pasteur ».</u></p>

Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article U1 sont admises à condition de s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) et notamment :

- les localisations préférentielles des linéaires commerciaux,
- les vocations d'ilot et densité moyenne minimales de logements affichées par ilots.

En application de l'article L123-1-5,10^{ème} du code de l'urbanisme, les autorisations de construction sont subordonnées à la démolition des bâtiments mentionnés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le sous-secteur Ur2, les activités commerciales sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec l'OAP n°16.
[...]

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

Pour le secteur Ur2, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul.

[...]

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Pour le sous-secteur Ur2, en cohérence avec les orientations de l'OAP, une distance minimale de 5m doit être respectée vis-à-vis des fonds de terrain lorsque le terrain se situe à la lisière d'un autre secteur du PLU.

[...]

Article 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

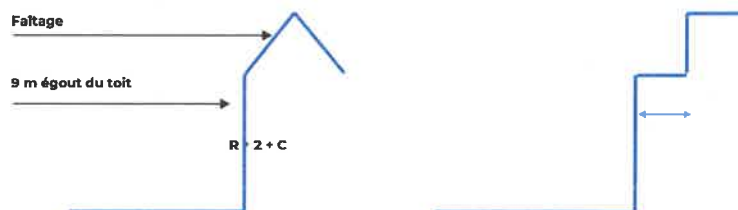
- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.1. DANS LE SOUS SECTEUR Ur strict (A L'EXCLUSION DES SOUS SECTEURS Ur1 et Ur2)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

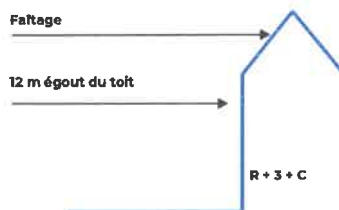
Cas de création d'une terrasse en toiture



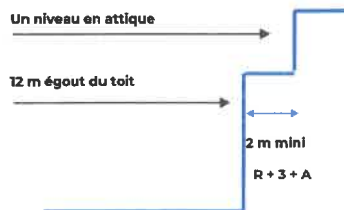
10.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR UR1 (A L'EXCLUSION DES SOUS SECTEURS UR strict et Ur 2)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture

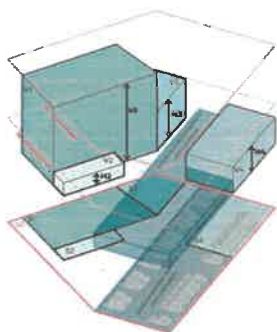


10.3 UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR UR2 (A L'EXCLUSION DES SOUS-SECTEURS UR STRICT ET UR1)

Les bâtiments doivent respecter une hauteur maximale de 20m et une hauteur moyenne maximale de 13m. Cette dernière est calculée comme suit :

Pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment présentant un épannelage différent, on multiplie sa hauteur par son emprise. La somme des résultats obtenus est ensuite divisée par l'emprise au sol totale des bâtiments compris dans l'assiette de projet, donnant la hauteur moyenne du projet.

Pour ce calcul sont pris en compte les bâtiments projetés et les bâtiments existants conservés. Les socles majoritairement dédiés aux stationnements ne sont pas pris en compte dans le calcul. Les variations d'épannelage de petites dimensions (ex : terrasses individuelles, halls saillants) sont à associer au volume dans lequel elles s'inscrivent afin de ne pas complexifier le calcul.



12.3. Règles générales de stationnement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- Dans les sous-secteurs Ur strict et Ur1 (à l'exclusion du sous-secteur Ur2) 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement.
- Dans le sous-secteur Ur2 (à l'exclusion des sous-secteur Ur strict et Ur1) 0,9 place de stationnement minimum par logement
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0,8 place par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - dans le sous secteur Ur strict (à l'exclusion des sous secteur Ur1 et Ur2) : au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - dans les sous secteurs Ur1 et Ur2 (à l'exclusion du sous secteur Ur strict) : au moins 70 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
 - dans le sous-secteur Ur strict et Ur1 (à l'exclusion du sous-secteur Ur2) il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

[..]

// AJOUT D'ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REPERES

Rappel

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE EN 2014

« Les constructions visées (demeures, façades, manoir, château, mais aussi les éléments de « petit » patrimoine) doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Elles sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-28.e du code de l'urbanisme. Les travaux de restauration et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments.

La liste des bâtiments et des éléments de petit patrimoine concernés est annexée au règlement (pièce 4.2.2 du dossier de PLU). Celle-ci reprend plusieurs éléments de patrimoine signalés par l'ARRA (Association pour la Recherche de la Région Ancennaise). Deux édifices particuliers signalés par l'ARRA ont également été intégrés : une motte féodale présumée au lieu-dit l'Hervertière (zone A) et le site de l'ancien port de La Charbonnière (secteur NL protégé). La maison de vigne recensée par l'ARRA au carrefour de l'ex route nationale 23 et de la route de Châteaubriant n'a pas été retenue. Celle-ci s'inscrit en effet au cœur d'un secteur identifié avec un fort enjeu de renouvellement urbain ; son maintien est apparu incompatible avec les potentialités mises en évidence dans les études de faisabilité qui ont servi de base à la définition des orientations d'aménagement.

L'article 11 des dispositions générales du règlement détaille les dispositions qui leurs sont applicables. »

29 ANCENIS-SAINT-GÉRÉON | Modification n° 4 au PLU, Ancenis | 10 page

Exposé des motifs

Il s'agit ainsi de **compléter la liste d'éléments de patrimoine**, avec trois éléments du patrimoine bâti situés en frange du quartier, dans un souci de cohérence avec les protections déjà établies.

En effet, la liste des éléments repérés (pièce 4.2.2 du PLU) a déjà repéré « **la maison et son jardin** » située au n°342 de la rue Francis Robert et **l'ensemble des maisons situées au sud du boulevard Pasteur**.

EXTRAIT DE LA PIÈCE 4.2.2 DU PLU
Source : Ville d'Ancenis Saint-Géréon



n°342 + jardin



523, 537, 543, 555

MUR DE CLOTURE AU 342 ET 384, AVENUE FRANCIS ROBERT

La propriété sise au 342 avenue Francis Robert constitue une maison de maître dont le jardin a fait l'objet de divisions et de densification. Ainsi, le mur de clôture, qui longe l'avenue, quoique adressé sur la propriété voisine, fait partie de cet ensemble patrimonial. Si la maison de maître est bien recensée dans l'inventaire du PLU, le mur quant à lui ne l'est pas.

Témoin du passé d'Ancenis, bien conservé, il donne à cette séquence une identité particulière et mérite à ce titre d'être conservé. Cette préservation ne s'oppose pas au renouvellement urbain sur la parcelle qui pourra se faire derrière le mur.

ELEMENT DE PATRIMOINE

Source : Streetview



Vers le centre-ville



Maison de maître au n°342



Vers le boulevard Pasteur

PHOTO AERIENNE HISTORIQUE (1947)

Source : IGN



MAISONS SISES AU 465, BOULEVARD PASTEUR

La frange sud du boulevard Pasteur est constituée de maisons anciennes qui donnent cette identité de faubourg historique à cette séquence du boulevard. Si les autres maisons (mitoyennes) sont bien recensées dans l'inventaire du PLU, ces deux maisons ne le sont pas.

Si individuellement, ces maisons ne présentent pas forcément les qualités architecturales comparables à d'autres éléments du patrimoine local, d'autant plus qu'elles ont été transformées (panneau publicitaire en pignon, menuiseries,...), leur implantation et volumétrie participent de cette séquence et méritent à ce titre d'être conservées. Cette préservation ne s'oppose pas au renouvellement urbain sur la parcelle qui pourra se faire s'il y a lieu en second rideau.

ELEMENT DE PATRIMOINE

Source : Streetview



Toture à demi croupe, épi de toiture et jardinier de rue

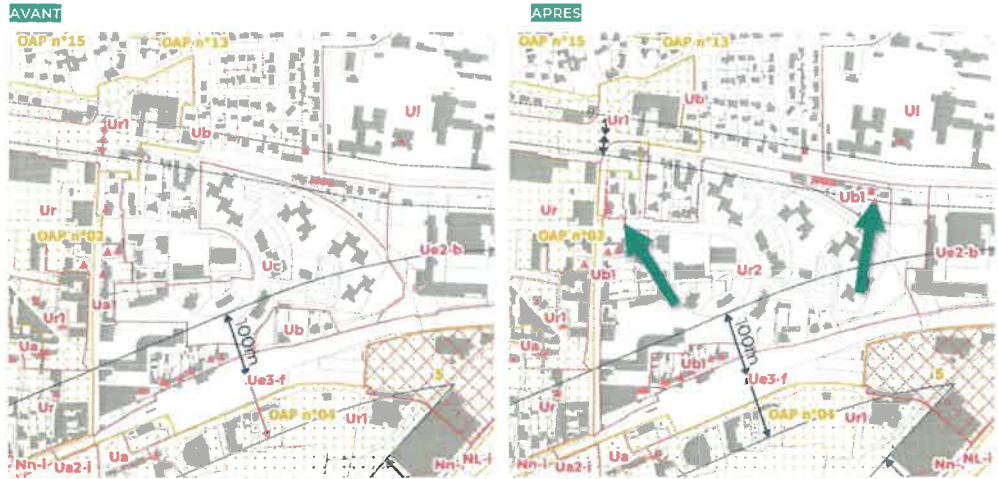
PHOTO AERIENNE HISTORIQUE (1947)

Source : IGN





Modifications apportées au document graphique du règlement



- Zonage
- Emplacement réservé
- OAP
- Muret de clôture d'intérêt patrimonial
- Patrimoine bâti emblématique



Modifications apportées au document écrit du règlement

La pièce 4.2.2 est complétée de la page suivante :

APRES



n°489



n°342 – le mur



// AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Exposé des motifs

Il s'agit ainsi de compléter les emplacements réservés avec la création d'un nouvel emplacement réservé ayant pour objet de créer une transition paysagère avec les voies ferrées.

Modification apportée à la liste des prescriptions surfaciques

Un nouvel emplacement réservé, numéroté 13, est ajouté à la liste des prescriptions surfaciques.

AVANT

COMMUNE HISTORIQUE D'ANCENIS - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
PLU - Modification simplifiée n°3 approuvée le 24 02 2020

N° opération	Désignation	Localisation	Collectivité, services ou organisme public bénéficiaire	Superficie approximative
1	supprimé par Modification n°2			
2	supprimé par Modification n°2			
3	Extension de l'hôpital	Centre ville Nord	Centre hospitalier Francis Robart	2 500 m²
4	Aménagements paysagers	Est agglomération	Commune d'Ancenis	7 400 m²
5	Future voirie des Eaux (impléger eau potable)	Est centre ville Avenue des Allées	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable	30 010 m²
	voirie occasionnelle (secteur de 15 mètres x 185 m linéaire)		Commune d'Ancenis	2 700 m²
6	Aménagement de réseaux et aménagements paysagers	Ouest agglomération	Commune d'Ancenis	6 480 m²
7	Aménagement liaison éolée rue de Charot / ruelle de La Denays	Centre ville Ouest	Commune d'Ancenis	430 m²
8	supprimé par Modification simplifiée n°3			
9	Liaison éolée	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	1 820 m²
10	Liaison éolée	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	200 m²
11	Liaison éolée	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	3 200 m²
12	Aménagement hydraulique, végétation des eaux pluviales	Est agglomération	Commune d'Ancenis	3 160 m²
13	Aménagement paysager avec des zones herbes	Nord centre-ville liaison voie ferrée	Commune d'Ancenis - Saint-Georges	2 380 m²

APRES

COMMUNE HISTORIQUE D'ANCENIS - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
PLU - Modification simplifiée n°4 approuvée le 20/02/2024

N° opération	Désignation	Localisation	Collectivité, services ou organisme public bénéficiaire	Superficie approximative
1	supprimé par Modification n°2			
2	supprimé par Modification n°2			
3	Extension de l'hôpital	Centre ville Nord	Centre hospitalier Francis Robart	2 500 m²
4	Aménagements paysagers	Est agglomération	Commune d'Ancenis	7 400 m²
5	Future voirie des Eaux (impléger eau potable)	Est centre ville Avenue des Allées	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable	30 010 m²
	voirie occasionnelle (secteur de 15 mètres x 185 m linéaire)		Commune d'Ancenis	2 700 m²
6	Aménagement de réseaux et aménagements paysagers	Ouest agglomération	Commune d'Ancenis	6 480 m²
7	Aménagement liaison éolée rue de Charot / ruelle de La Denays	Centre ville Ouest	Commune d'Ancenis	430 m²
8	supprimé par Modification simplifiée n°3			
9	Liaison éolée	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	1 820 m²
10	Liaison éolée	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	200 m²
11	Liaison éolée	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	3 200 m²
12	Aménagement hydraulique, végétation des eaux pluviales	Est agglomération	Commune d'Ancenis	3 160 m²
13	Aménagement paysager avec des zones herbes	Nord centre-ville liaison voie ferrée	Commune d'Ancenis - Saint-Georges	2 380 m²



Modification apportée au règlement graphique

Au même titre que les autres emplacements réservés, le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement.

AVANT



APRES



- Zonage
- Emplacement réservé
- OAP
- Muret de clôture d'intérêt patrimonial
- ▲ Patrimoine bâti emblématique

2. CREATION D'UN BAREME DES ARBRES

Rappel – autorisation d'urbanisme ou pas, le PLU s'impose

Les dispositions opposables du PLU inscrites dans le règlement (graphique, écrit) et dans les orientations d'aménagement et de programmation s'impose à tous travaux, constructions, aménagements, plantations, exhaussements et affouillements des sols.

Article L152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Ainsi, même si les travaux ou plantations en question ne rentrent pas dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, et ainsi ne feront pas l'objet d'une instruction par les services de la collectivité, ils doivent se conformer aux dispositions du PLU.

// EXPOSE DES MOTIFS

CONSTAT

À l'heure où l'action publique est interrogée sur sa contribution à l'adaptation au changement climatique, et face à l'observation d'un paysage urbain qui se simplifie, l'arbre disparaissant petit à petit du paysage, la commune souhaite poursuivre le renforcement des règles en faveur du maintien d'une strate arborée dans le paysage d'Ancenis. En effet, les modifications antérieures du PLU ont déjà contribué à aller plus loin, en repérant les arbres remarquables.

Aujourd'hui, le règlement prévoit déjà de manière complémentaire la disposition suivante inscrite à l'article 13 de chaque zone : « les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes ». Toutefois, rien dans le PLU ne permet d'objectiver cette valeur.

OBJECTIFS

Si la commune souhaite permettre la densification et le renouvellement urbain au sein des tissus constitués, elle souhaite aussi favoriser le maintien d'une strate arborée dans le paysage de la commune, qui participe autant du cadre de vie que de fonctions écologiques et paysagères.

Au-delà des arbres remarquables identifiés, il s'agit ainsi de favoriser le maintien ou le remplacement des autres arbres de haute tige.

Si le remplacement est autorisé, il s'inscrit comme une des solutions possibles dans une logique éviter, réduire, compenser. L'objectif est avant tout de préserver les arbres existants et de sensibiliser à leur valeur, les projets devant étudier un parti d'aménagement évitant de les impacter (par exemple en éloignant un nouveau bâtiment de l'arbre), ou réduisant leur impact (par exemple en s'implantant en dehors de l'emprise du houppier). Si aucune solution n'apparaît satisfaisante, l'abattage de l'arbre peut être admis sous réserve d'être compensée sur site ou à proximité.

PRINCIPES

L'instauration d'un barème des arbres va permettre de déterminer, sur la base de critères partagés et objectivés, la valeur de l'arbre et ainsi permettre l'évaluation de sa valeur "financière" pour estimer le préjudice, en euros, de sa perte. Ainsi, il s'agit alors de compenser directement la perte d'un arbre sur le site ou son environnement proche par la plantation d'un arbre de même valeur.

Cette valeur est établie sur la base de 4 critères précis limitant autant que possible les erreurs d'appréciation et fondés sur les retours d'expérience d'autres collectivités du Département pratiquant déjà ces règles. Ces critères sont ceux :

- **de la situation de l'arbre dans le milieu urbain** : en effet, l'arbre contribue à ponctuer les milieux urbanisés, à apporter du végétal dans un tissu largement bâti et souvent minéralisé. Ainsi, l'indice valorise les arbres situés dans les milieux les plus urbanisés, là où la densité des constructions rend d'autant plus extraordinaire la présence d'un arbre et son rôle dans l'écosystème.
- **de sa dimension** : en effet, la circonférence de l'arbre (liée à sa hauteur) traduit l'ancienneté du sujet, et ainsi sa fonction de témoin dans l'évolution du paysage local
- **de sa valeur esthétique et de son état sanitaire** : en effet, la conjugaison de ces deux critères permet de tenir compte de son état, tout autant que de l'impact de sa disparition. L'incidence esthétique de la disparition d'un arbre s'inscrivant dans un groupement d'arbres sera moindre que celle d'un arbre isolé dont l'abattage entraînera la disparition de tout élément végétal du paysage. De la même façon, la disparition d'un arbre malade sera moins impactante que celle d'un sujet en bonne santé que rien ne disposait a priori à disparaître.
- **de sa valeur commerciale** : en effet, l'indice prend en compte cette dimension pour donner une valeur financière qui serve à l'appréciation finale du barème.

EXEMPLE D'APPLICATION

CAS D'UN ABATTAGE D'UN PIN :

SITUATION	agglomération	IA =	08
DIMENSION	200	IB =	20
VALEUR ESTHÉTIQUE ET L'ÉTAT SANITAIRE	sain, vigoureux, solitaire remarquable	IC =	10
INDICE SELON L'ESPÈCE ET LA VARIÉTÉ	hauteur 150/175 : prix de vente 250 €	ID =	25
VALEUR RETENUE			= 40 000 € (=08x20x10x25)



// MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

DISPOSITIONS GENERALES

Une partie est ajoutée au TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES, dans le chapitre 13 ESPACES BOISES.

APRES

1. ESPACES BOISES CLASSES
[-]
2. TERRAINS BOISES NON CLASSES
[-]
3. BAREME DE L'ARBRE

La valeur des arbres est obtenue par le produit des quatre indices suivants (Va = IAXiBxiCxID):

IA - INDICE SELON LA SITUATION

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. Le développement se trouve perturbé dans les agglomérations en raison du milieu défavorable.

L'indice est de :

- 10 au centre-ville ;
- 08 en agglomération ;
- 06 en zone rurale.

IB - INDICE SELON LA DIMENSION

À partir de la dimension des arbres donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol, un indice correspondant est déterminé (cf. tableau ci-contre).

L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge, mais tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés.

IC - INDICE SELON LA VALEUR ESTHÉTIQUE ET L'ÉTAT SANITAIRE

La valeur de l'arbre est affectée d'un coefficient variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre.

- 10 : sain, vigoureux, solitaire remarquable ;
- 09 : sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5 arbres remarquables ;
- 08 : sain, vigoureux, en groupe ou en alignement ;
- 07 : sain, végétation moyenne, solitaire ;
- 06 : sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5 ;
- 05 : sain, végétation moyenne, en groupe ou en alignement ;
- 04 : peu vigoureux, âgé solitaire ;
- 03 : peu vigoureux, en groupe ou mal formé ;
- 02 : sans vigueur, malade ;
- 01 : sans vigueur.

ID - INDICE SELON L'ESPÈCE ET LA VARIÉTÉ

Cet indice est basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes des Pays de Loire pour l'année en cours.

La valeur retenue est égale au dixième du prix de vente à l'unité...

- ... d'un arbre feuillu en circonférence 10/12.
- ... d'un conifère en hauteur 150/175.

REFERENCE POUR L'APPLICATION DE L'INDICE B

Dimension circonférence (en cm)	Indice
10 à 14	0,5
15 à 22	0,8
23 à 30	1
40	1,4
50	2
60	2,8
70	3,8
80	5
90	6,4
100	8
110	9,5
120	11
130	12,5
140	14
150	15
160	16
170	17
180	18
190	19
200	20
220	21
240	22
260	23
280	24
300	25
320	26
340	27
360	28
380	29
400	30
420	31
440	32
460	33
480	34
500	35
600	40
700	45

39 ANCENIS-SAINT-GÉRÉON | Modifications n. 4 du PLU d'Ancenis | 11/2016



ARTICLE 13 DES ZONES UA, UB ET UH

Le paragraphe « Aspect qualitatif » de l'article 13 des zones Ua, Ub, Uh et Nh est ainsi modifié.

AVANT

(...)

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

(...)

APRES

(...)

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement - qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

(...)

ARTICLE 13 DES ZONES Ua-i, Uc-i, Ue, Ul, Ur, Uz1, Uz2, 1AUe-b, 2AU, A, Nn, Nh, Nl et Np

Le paragraphe « Aspect qualitatif » de l'article 13 des zones Ua-i, Uc-i, Ue, Ul, Ur, Uz1, Uz2, 1AUe-b, 2AU, A, Nn, Nl et Np est ainsi complété.

AVANT

Absence de référence aux arbres existants

APRES

Paragraphe rajouté en fin d'article :

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement - qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.
- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

40 ANCENIS-SAINT-GÉRÉON | Modifications n. 4 du PLU d'Ancenis | 11/2016



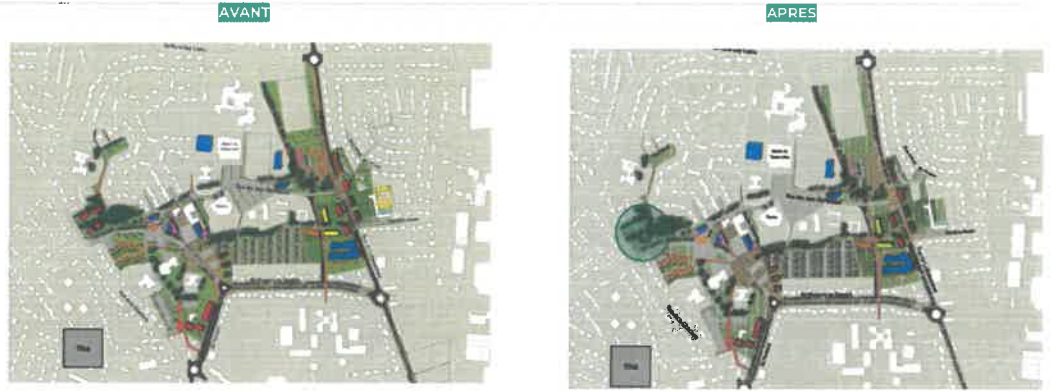
3. CONFORTEMENT DU STATUT DE PARC HABITE DU SITE « BOIS JAUNI » ET DU SECTEUR COMMERCIAL

// EXPOSE DES MOTIFS

Pour conforter le principe directeur de porte végétale sur la rue de la Gilarderie et préserver au maximum les arbres existants, le parc situé à l'ouest du secteur n'est plus destiné à recevoir de l'habitat. Pour conforter la polarité commerciale et faciliter une évolution de cette dernière, les contraintes sont assouplies.

// MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ADAPTATION DE LA FAISABILITE NON OPPOSABLE



41 ANCENIS-SAINT-GERON | Modification n° 4 du PLU, Ancenis | page 4

ADAPTATION DE LA PARTIE 1.3.2 VALORISATION DU POTENTIEL ARBORE ET DE L'ENTREE DE QUARTIER RUE DE LA GILARDERIE

AVANT

Orientation d'aménagement et de programmation - Parc

1.3.2 Valorisation du potentiel arboré et de l'entrée de quartier rue de la Gilarderie

Objectif :

Préconisations :

La Parc habité :

Le Parc commercial :

Le Parc d'habitat :

APRES

~~Suppression de la faisabilité et des images de références~~

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur commercial

1.3.2 Valorisation d'aménagement et de programmation (habitat)

Objectif :

Préconisations :

Le Parc habité :

Le Parc commercial :

Le Parc d'habitat :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

3.1.3 Valorisation du potentiel arboré et de l'entrée de quartier rue de la Gilarderie

Enjeux :

L'entrée de quartier rue de la Gilarderie bénéficie d'un potentiel arboré remarquable. Il s'agit de tirer parti de ce contexte paysager pour afficher une image annonçant la philosophie générale du parc habité.

Principes :

- Concilier Optimisation des espaces / renouvellement urbain et plus-value paysagère

Deux opérations sont prévues :

- Au Nord du boulevard De Sévigné : création de petits immeubles collectifs (R+2+attique) inscrits en "plan libre" au sein des clairières existantes dans le boisement. Ces espaces étaient d'ailleurs jadis en partie bâtis.
- Le stationnement est, pour l'essentiel, prévu :
 - soit en souterrain,
 - soit sous forme de RdC ouvert (immeuble tout ou partie sur pilotis) de façon à maintenir le maximum de surfaces « vertes » entre les immeubles et à limiter la présence visuelle de la voiture (identité de parc), (voir aussi plus loin Titre 1.2.4).
- Au Sud du boulevard De Sévigné : une opération d'habitat groupé (voire de petits collectifs) s'accompagnant d'une requalification de l'espace public (configuration routière à gommer) avec renforcement de la trame arborée pour affirmer une porte végétale en entrée du quartier : idée de traverser un parc.

Le Parc habité

Le futur quartier devra s'inscrire dans un ensemble paysagé arboré cohérent. Le respect et la combinaison des principes suivants sont les garants de la réussite de l'opération :

- Conserver, nettoyer et renforcer les principaux boisements existants, et notamment le parc au Nord du boulevard De Sévigné pour compenser d'éventuels suppressions liées au programme immobilier.
- Les espaces "parcs", les espaces verts ainsi que les espaces libres aux abords des constructions (hors accès, stationnement) doivent faire partie intégrante de la composition d'ensemble :
 - formes végétales souples : bouquets d'arbres tiges comprenant 4 à 5 arbres de hauts jets minimum,
 - éventuelles aires de stationnement perméables aménagées en revêtement sablé, dalles engazonnées, ...
 - limiter au strict minimum les surfaces imperméables (de type enrobé noir, bicouche, ...).
- Limiter au maximum les effets de fermeture et de cloisonnements (clôtures opaques, constructions fermées, ...) pour maintenir la cohérence globale du parc.
- Privilégier les formes urbaines souples pour l'habitat collectif (jeux de volumes, attiques, décrochements de façades, ...) et prévoir des espaces extérieurs privés pour la majorité des logements (balcons, terrasses, jardinettes, ...).

Des liaisons douces structurantes

- Aménager un cheminement doux structurant sous l'emprise de la ligne électrique haute tension (20 000 volts), prolongement du **chemin bocager central** (voir aussi Titre 1.2.4).
- Affirmer la liaison douce structurante vers l'école Sainte Anne au Nord.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

3.1.3 Valorisation du potentiel arboré et de l'entrée de quartier rue de la Gilarderie

Enjeux :

L'entrée de quartier rue de la Gilarderie bénéficie d'un potentiel arboré remarquable. Il s'agit de tirer parti de ce contexte paysager pour afficher une image annonçant la philosophie générale du parc habité pour renforcer la présence de la nature en ville.

Principes :

- Concilier Optimisation des espaces / renouvellement urbain et plus-value paysagère

Deux opérations sont prévues : Une opération est prévue :

- Au Nord du boulevard De Sévigné : création de petits immeubles collectifs (R+2+attique) inscrits en "plan libre" au sein des clairières existantes dans le boisement. Ces espaces étaient d'ailleurs jadis en partie bâtis.
- Le stationnement est, pour l'essentiel, prévu :
 - soit en souterrain,
 - soit sous forme de RdC ouvert (immeuble tout ou partie sur pilotis) de façon à maintenir le maximum de surfaces « vertes » entre les immeubles et à limiter la présence visuelle de la voiture (identité de parc), (voir aussi plus loin Titre 1.2.4).
- Au Sud du boulevard De Sévigné : une opération d'habitat groupé (voire de petits collectifs) s'accompagnant d'une requalification de l'espace public (configuration routière à gommer) avec renforcement de la trame arborée pour affirmer une porte végétale en entrée du quartier : idée de traverser un parc.

Le Parc habité

Le futur quartier devra s'inscrire dans un ensemble paysagé arboré cohérent. Le respect et la combinaison des principes suivants sont les garants de la réussite de l'opération :

- Conserver, nettoyer et renforcer les principaux boisements existants, et notamment le parc au Nord du boulevard De Sévigné pour compenser d'éventuels suppressions liées au programme immobilier.
- Les espaces "parcs", les espaces verts ainsi que les espaces libres aux abords des constructions (hors accès, stationnement) doivent faire partie intégrante de la composition d'ensemble :
 - formes végétales souples : bouquets d'arbres tiges comprenant 4 à 5 arbres de hauts jets minimum,
 - éventuelles aires de stationnement perméables aménagées en revêtement sablé, dalles engazonnées, ...
 - limiter au strict minimum les surfaces imperméables (de type enrobé noir, bicouche, ...).
- Limiter au maximum les effets de fermeture et de cloisonnements (clôtures opaques, constructions fermées, ...) pour maintenir la cohérence globale du parc.
- Privilégier les formes urbaines souples pour l'habitat collectif (jeux de volumes, attiques, décrochements de façades, ...) et prévoir des espaces extérieurs privés pour la majorité des logements (balcons, terrasses, jardinettes, ...).

Des liaisons douces structurantes

- Aménager un cheminement doux structurant sous l'emprise de la ligne électrique haute tension (20 000 volts), prolongement du **chemin bocager central** (voir aussi Titre 1.2.4).
- Affirmer la liaison douce structurante vers l'école Sainte Anne au Nord.

ADAPTATION DE LA PARTIE 1.3.3 UNE POLARITE DE QUARTIER S'APPUYANT SUR LE POLE COMMERCIAL (LE SCHEMA)

AVANT

APRES

Suppression de la faisabilité et des images de références

LE BORN JALOU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZOOM SECTEUR DE LA MANOELLE

LE BORN JALOU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZOOM SECTEUR DE LA MANOELLE

4. GESTION DES DESTINATIONS AUTORISEES EN ZONE UL

// EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre des projets ligues hand et rugby, des habitations de type internat / foyer pourront être envisagés pour répondre aux nouveaux besoins de ces équipements. Il s'agit ainsi d'autoriser clairement les logements des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations.

// MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

L'article 2 du secteur UL est ainsi modifié.

AVANT

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les activités qui y sont liées, notamment les constructions liées et nécessaires à l'activité du lycée agricole ;
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur (logement de fonction),
 - et que la surface de plancher à destination d'habitation n'exécède pas 100 m².
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus. Les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante dans l'unité foncière.
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les nuisances éventuelles,
- les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

APRES

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les activités qui y sont liées, notamment les constructions liées et nécessaires à l'activité du lycée agricole ;
- les constructions à destination d'habitation pour les logements directement liés au fonctionnement et à l'utilisation des équipements (logements de gardien, hébergements des sportifs lors des stages, etc...) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur (logement de fonction),
 - et que la surface de plancher à destination d'habitation n'exécède pas 100 m².
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus. Les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante dans l'unité foncière.
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les nuisances éventuelles,
- les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

5. MODIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

// EXPOSE DES MOTIFS

Afin de s'adapter au taux de motorisation des résidents des logements sociaux et limiter l'impact de la voiture sur l'artificialisation des sols, la norme de stationnement pour le logement social est revue à 0.8 places/logement pour les secteurs urbanisés.

// MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

L'article 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT des zones **Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Uh et Ur-** sont ainsi modifiés :

AVANT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques (..)
(..)

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les dispositions mentionnées à l'article 12.2 des Dispositions Générales s'appliquent.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- *(.. Variante d'exigence de place de stationnement par surface plancher en fonction des zones ..)*
- (..)

APRES

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques (..)
(..)

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les dispositions mentionnées à l'article 12.2 des Dispositions Générales s'appliquent.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- *(.. Variante d'exigence de place de stationnement par surface plancher en fonction des zones ..)*
- **Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.**
- (..)



6. MODIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT POUR LES EQUIPEMENTS

// EXPOSE DES MOTIFS

Afin de limiter l'impact de la voiture sur l'artificialisation des sols et encourager les modes de déplacements doux de type vélo ou marche, les obligations en matière de stationnement pour les services publics et intérêt collectif ont été adaptés.

// MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

L'article 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT des zones **Ua, Ua-1, Ub,Uc, Uc-1, Ue, Ur Uz1, Uz2, 1AUe-b, Nl** sont ainsi modifiés (suppression des exigences de stationnement pour les équipements)

AVANT	APRES
<p>(...)</p> <p>constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- équipement recevant du public > à 2 000 m² de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ; <p>un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré</p> <p>— équipement recevant du public > à 2 000 m² de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;</p> <p>un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.</p> <p>(...)</p>

L'article 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT de la zone Ue est ainsi modifié :

AVANT	APRES
<p>12.1. GENERALITES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</p> <p>Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.</p> <p>12.3. REGLES DE STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé à minima :</p> <p>constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- équipement recevant du public > à 2 000 m² de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ; <p>un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.</p> <ul style="list-style-type: none">- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m² de surface de plancher : aucune exigence. <p>12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</p> <p>constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.</p>	<p>12.1. GENERALITES</p> <p><u>Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les voitures. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</u></p> <p>12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</p> <p><u>Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.</u></p> <p>12.3. REGLES DE STATIONNEMENT</p> <p><u>Il est exigé à minima :</u></p> <p>constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none">— équipement recevant du public > à 2 000 m² de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ; <p>un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.</p> <ul style="list-style-type: none">— équipement recevant du public ≤ à 2 000 m² de surface de plancher : aucune exigence. <p>12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</p> <p>constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.</p>



7. ADAPTATION DES REGLES DE REcul DANS LE SOUS SECTEUR UBI

// EXPOSE DES MOTIFS

Afin de permettre l'aménagement des terrains avec des configurations de parcelle étroites et étant au contact de la zone N, les règle de recul sont adaptées.

// MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

L'article 7 du secteur Ub est ainsi modifié :

AVANT

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation dans la marge latérale est autorisée lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter en respectant la même implantation que celle du bâtiment existant.

Indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

APRES

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'exception du secteur Ubi La Chauvinière, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation dans la marge latérale est autorisée lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter en respectant la même implantation que celle du bâtiment existant.

Indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



1.	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	53
1.1	Cadrage : objectifs du plan et contenu	53
	<i>Cadre de l'évaluation environnementale</i>	53
	<i>les Objectifs de la modification</i>	53
	<i>analyse de l'état initial</i>	54
	<i>résumé des incidences</i>	54
	<i>articulation avec les objectifs supra communaux</i>	55
	<i>mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser</i>	56
	<i>critères et indicateurs</i>	57
	<i>conclusion</i>	57
2.	CADRAGE : OBJECTIFS DU PLAN ET CONTENU	58
2.1	Cadre de l'évaluation environnementale	58
2.2	les Objectifs de la modification	59
2.3	Le contenu du document	60
2.4	Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes	61
3.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	63
	// Milieu physique	64
	// Occupation du sol	65
	// Patrimoine	67
	// Paysage	68
	// Nuisances et pollutions	70
	// Risques naturels et technologiques	71
4.	EVALUATION	72
4.1	Incidences	72
4.2	Motifs	73
4.3	Mesures pour Éviter réduire compenser	74
5.	INDICATEURS	75

Rappel – le contenu de l'évaluation environnementale

ARTICLE R104-1B
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1. RESUME NON TECHNIQUE

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1.1 CADRAGE : OBJECTIFS DU PLAN ET CONTENU

CADRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune a engagé la présente modification de droit commun par la délibération 032-22 en date du 7 mars 2022.

La procédure de modification n°4 du PLU d'Ancenis relève du cas soulevé par l'article R104-12-1° du code de l'urbanisme, étant donné que **la commune d'Ancenis est concernée par un site Natura 2000 et la modification prévoit notamment la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un secteur situé à moins de 300 m du site.**

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

1° Une **présentation résumée des objectifs du document, de son contenu** et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon souhaite aujourd'hui faire évoluer le PLU d'Ancenis, afin d'ajuster certains éléments du règlement, d'une OAP et d'ajouter une OAP pour les motifs suivants :

- donner un cadre réglementaire aux mutations éventuelles du quartier Moutel-Corderie-Pasteur en s'appuyant sur les orientations issus du plan guide réalisé en 2022,
- proposer un outil de protection des arbres existants
- conforter le parc du site du Bois Jauni et sa polarité commerciale
- préciser les sous-destinations possibles dans le secteur UI en raison des projets d'accueil de la ligue de rugby et de celle du hand,
- adapter les règles de stationnements au contexte de renouvellement urbain et au taux de motorisation des logements locatifs sociaux,
- adapter les règles de stationnement pour réduire l'impact de la voiture dans le cadre des projets d'équipements,
- adapter les règles de recul dans le secteur de la Chauvinière, afin de permettre l'aménagement des fonds de terrain.

Cf détails p.58, les Objectifs de la modification

53 ANCENIS-SAINT-GÉREON | Modification n°4 du PLU d'Ancenis | Incelec

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

La zone susceptible d'être touchée de manière notable par les objets de la présente modification est essentiellement le secteur du quartier Moutel-Corderie-Pasteur avec la création d'une OAP. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé avec différentes périodes de constructions (maisons de faubourg, pavillons, grands ensembles, ...).

Cf. détails p.63 - état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

RESUME DES INCIDENCES

3° Une **analyse exposant** :

a) **Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement**, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

Les incidences environnementales de la présente modification pourraient être résumées ainsi :

THEMATIQUES	MOTIFS ISSUS DES OBJETS DE LA MODIFICATION	QUALIFICATION DES INCIDENCES
Sols / sous-sols	Réduction des possibilités d'imperméabilisation possible pour l'OAP Bois Jauni Mutations urbaines privilégiée sur des secteurs imperméabilisés et un encadrement de la requalification des espaces publics favorisant les matériaux perméables pour l'OAP n°16	Incidences positives
Milieux naturels et biodiversité	Mise en place d'un outil de protection des arbres et clarification des trames paysagères et arborées à préserver dans les OAP	Incidences nettement positives
Paysages et patrimoine	Clarification des trames paysagères et arborées à préserver dans les OAP et protections supplémentaires des tissus urbains de faubourg caractéristiques d'Ancenis	Incidences nettement positives
Cycle de l'eau	/	Absence d'incidence notable
Qualité de l'air	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	Incidences positives (mesurées)
Energie	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	Incidences positives (mesurées)
Déchets	/	Absence d'incidence notable
Emissions de GES	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	Incidences positives (mesurées)
Risques naturels	/	Absence d'incidence notable
Risques technologiques	/	Absence d'incidence notable
Bruit / calme	La mise en place d'un front construit plus bas avec une architecture et programmation adaptée le long des voies ferrées sur le secteur Moutel-Corderie Pasteur grâce à la nouvelle OAP participe à la création d'un dispositif de réduction des nuisances acoustiques	Incidences positives (très mesurées)

Cf détails p. 72 évaluation

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 474-4 du code de l'environnement pourraient être résumés ainsi.

De manière spécifique, **les incidences sur Natura 2000 peuvent être considérées comme non notables** : en effet, les principales évolutions qui pourraient avoir un impact sur Natura 2000 concernent l'OAP n°16 mise en place en favorisant une désimperméabilisation des sols et les autres évolutions se situent dans des espaces déjà anthropisés et n'impliquent pas de risques de pollution. L'OAP étant localisée au cœur même de l'agglomération, sur des espaces de renouvellement urbain et séparée de la zone Natura 2000 par des infrastructures, les incidences peuvent être considérées comme non notables à ce titre.

ARTICULATION AVEC LES OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

Les objets de la présente modification ne remettent pas en question le PADD, le SCOT, le SDAGE ni le SAGE.

Cf. détails p. 61 -Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

THEMATIQUES	MOTIFS ISSUS DES OBJETS DE LA MODIFICATION	EVITER / REDUIRE / COMPENSER
Sols / sous-sols	Réduction des possibilités d'imperméabilisation possible pour l'OAP Bois Jauni	Mesure d'évitement en favorisant les possibilités d'urbanisation sur des secteurs déjà imperméabilisés
	Mutations urbaines privilégiée sur des secteurs imperméabilisés et un encadrement de la requalification des espaces publics favorisant les matériaux perméables pour l'OAP n°16	
Milieux naturels et biodiversité	Mise en place d'un outil de protection des arbres et clarification des trames paysagères et arborées à préserver dans les OAP	Mesure d'évitement en favorisant les possibilités d'urbanisation sur des secteurs déjà imperméabilisés Clarification du statut des arbres facilitant le suivi, par les services instructeurs de la politique d'évitement / réduction / compensation pour les arbres existant
Paysages et patrimoine	Clarification des trames paysagères et arborées à préserver dans les OAP et protections supplémentaires des tissus urbains de faubourg caractéristiques d'Anenis	Clarification des trames paysagères existantes et à préserver dans les OAP créées ou modifiées facilitant la mise en œuvre de mesures d'évitement
	Cycle de l'eau	
Qualité de l'eau	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	Mesure d'évitement en favorisant les possibilités d'urbanisation sur des secteurs déjà imperméabilisés
Energie	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	/
Déchets	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	/
Emissions de GES	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP n°16	/
Risques naturels	/	/
Risques technologiques	/	/
Bruit / calme	Encadrement de la constructibilité aux abords des voies ferrées dans l'OAP n°16	Réduction des risques avec des formes urbaines adaptées

Les évolutions constituent majoritairement une amélioration des incidences du PLU sur l'environnement. En effet, les évolutions constituent en elles-mêmes une clarification des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour l'encadrement réglementaire des projets sur le territoire d'Anenis.

Cf. détails p. 74 Mesures pour Eviter réduire compenser

CRITERES ET INDICATEURS

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Au regard des objets de la présente Modification, les principaux enjeux se concentrent sur la préservation des arbres existant et sur l'encadrement des éventuelles futures mutations sur le secteur Moutel-Corderie-Pasteur. Il apparaît ainsi pertinent de définir des indicateurs en relation avec cet enjeu.

Tableau des Indicateurs

INDICATEUR	VALEUR	HORIZON
Construction de logements en renouvellement urbain sur le secteur Moutel Corderie Pasteur	40	6 ans
Surface désimperméabilisée dans le secteur Moutel Corderie Pasteur	1500m ²	6 ans
Mise en place d'une mesure compensatoire avec application du barème de l'arbre suite à la déclaration d'abattage d'un arbre (par exemple dans le cas d'une demande de Permis de construire)	10	9 ans

Cf. détails p. 75 Indicateurs

CONCLUSION

Au final, dans une logique d'incidences cumulées, les incidences des évolutions du PLU sur les thématiques environnementales s'avèrent ainsi clairement positives. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences ont été pleinement intégrées dans le cadre des réflexions, notamment concernant les secteurs d'OAP ou le barème des arbres. L'Evaluation environnementale peut donc se conclure à ce stade

2. CADRAGE : OBJECTIFS DU PLAN ET CONTENU

2.1 CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme, et prévoit que **certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent d'une procédure d'évaluation environnementale systématique.**

La procédure de modification n°4 du PLU d'Ancenis relève du cas soulevé par l'article R104-12-1° du code de l'urbanisme, étant donné que **la commune d'Ancenis est concernée par un site Natura 2000 et la modification prévoit notamment la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un secteur situé à moins de 300 m du site.**

—

ARTICLE R104-12
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Contexte

La Commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon a été créée le 1er janvier 2019. Elle est issue de la fusion des communes historiques d'Ancenis et de Saint-Géréon. Elle est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Deux PLU couvrent le territoire, l'un pour la commune historique d'Ancenis, l'autre pour la commune historique de Saint-Géréon.

Le PLU de la commune historique d'Ancenis a ainsi été approuvé initialement en 2014. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions sous la forme de différentes procédures (révision allégée, modification simplifiée, et modification de droit commun*).

date	procédure d'évolution
28 avril 2014	Approbation du PLU
22 septembre 2014	Modification simplifiée n°1
28 septembre 2015	Modification n°1
20 septembre 2016	Révision allégée n°1
20 juin 2016	Modification n°2
24 septembre 2018	Modification simplifiée n°2
24 février 2020	Modification simplifiée n°3
09 juin 2023	Modification n°3

Ainsi, la présente modification constituera la **modification de droit commun* n°4 du PLU historique de la commune d'Ancenis**.

**soumise à enquête publique*

Objectifs

La Commune d'Ancenis-Saint-Géréon souhaite aujourd'hui faire évoluer le PLU d'Ancenis, afin d'ajuster certains éléments du règlement, mais aussi intégrer les orientations travaillées dans le cadre de l'étude urbaine (Plan-Guide sur le quartier Moutel-Corderie).

Évolutions envisagées

Les évolutions envisagées impliquent la modification des documents suivants :

- le **règlement écrit** (création d'un barème des arbres, précision des règles d'implantations et de hauteurs pour le nouveau sous-secteur Ur2, réduction des obligations de

stationnement, adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1)

- le **règlement graphique** (refonte des zonage sur le secteur Moutel Corderie Pasteur avec la création d'un sous-secteur Ua1 pour préserver les tissus de faubourg et d'un sous-secteur Ur2 pour les secteurs pouvant muter, création d'un emplacement réservé, ajout d'un mur et d'une maison dans le patrimoine repéré, création d'une OAP, ...)

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (création de l'OAP n°16, adaptation de l'OAP du Bois Jauni).

2.3 LE CONTENU DU DOCUMENT

Le contenu de l'évaluation environnementale est défini par le code de l'urbanisme :

ARTICLE R104-18
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) **Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement**, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) **Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

2.4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

mentionnés à l'article L 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Analyse au regard du PADD

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU. En particulier :

Vis-à-vis de l'orientation n°1 (Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale)

> Affirmation des caractéristiques urbaines identitaires des axes historiques reconnectant le centre-ancien d'Ancenis avec un territoire plus large grâce à la création de l'OAP n°16 impliquant la préservation des tissus de faubourg le long des voies ferrées, sur l'avenue Francis Robert ou encore sur le boulevard Pasteur.

Vis-à-vis de l'orientation n°2 (Préserver des espaces naturels et agricoles) :

Incitation au renouvellement urbain sur des secteurs déjà urbanisés (notamment sur le secteur Moutel-Corderie-Pasteur) pour créer du logement à proximité des commerces et services existants et réduire la consommation de terre agricole.

Vis-à-vis de l'orientation n°4 (Un cadre de vie de qualité) :

Adaptation des règles de renouvellement urbain (cf OAP n°16 créée) pour s'adapter et s'insérer harmonieusement avec l'existant et création d'un outil réglementaire favorisant la protection des arbres afin de favoriser la présence de la nature en ville

Vis-à-vis de l'orientation n°5 (Maîtriser le développement de l'habitat) :

Réponse aux objectifs de production de logements et d'une urbanisation plus compacte et qualitative (cf. OAP visant à optimiser le foncier tout en veillant à l'insertion dans l'environnement existant);

Vis-à-vis de l'orientation n°9 (Optimiser les ressources naturelles)

Réduction de l'imperméabilisation des sols et incitation à la réhabilitation des logements existants (cf OAP n°16 créée)

Réduction des risques d'imperméabilisation avec la réduction du nombre de stationnement obligatoire pour les logements sociaux et les équipements

Articulation avec le SCOT du Pays d'Ancenis

Le SCOT du Pays d'Ancenis a été approuvé en février 2014. Il est actuellement en cours de Révision.

Le SCOT du Pays d'Ancenis promeut la maîtrise de l'urbanisation et la protection des espaces agricoles et naturels. A cet égard, la mise en place et la confortation d'OAP, notamment à vocation d'habitat, s'inscrit dans cette perspective en croisant les enjeux d'optimisation du foncier (limitant d'autant les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels pour un même nombre de logements) et de structuration des paysages urbains. La prise en compte de la nature en ville avec la création d'un barème de l'arbre dans la logique de renforcement et de mise en valeur de la Trame verte et bleue locale.

La présente procédure s'inscrit en pleine compatibilité avec le SCOT.

Articulation avec le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE Loire-Bretagne

Le territoire se trouve dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le SDAGE pour les années 2022 à 2027, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures associé. L'arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE 2022-2027 comprend 14 orientations fondamentales.

La création de l'OAP n°16 répond tout particulièrement à l'orientation n°3 (Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique), et plus spécifiquement à la disposition 3D- - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme, en favorisant une désimperméabilisation des sols favorisant une infiltration lorsque cela est possible.

Au niveau des autres évolutions envisagées, les points de contact avec le SDAGE sont nuls ou non significatifs.

Le SAGE Estuaire de la Loire

Le territoire se trouve dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Estuaire de la Loire, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 09 septembre 2009.

La révision du SAGE a été lancée en 2015. Le projet du SAGE révisé a été validé par la Commission locale de l'eau le 13 décembre 2022, il est actuellement en instruction par les services de l'Etat en vue de sa validation par arrêté inter préfectoral.

Comme pour le SDAGE, le principal sujet connexe entre le SAGE est la Modification du PLU qui concerne l'OAP n°16 (Moutel-Corderie-Pasteur) avec une incitation à la désimperméabilisation. Cette évolution du PLU qui s'inscrit en adéquation avec la disposition I3-2 (Elaborer ou actualiser les schémas directeurs de gestion des eaux pluviales) afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales dans ce secteur déjà urbanisé.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

ARTICLE R104-1B
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant : (...)

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

Au vu des objectifs et des enjeux de la présente modification, l'état initial de l'environnement et ses perspectives d'évolutions sont recentrées sur le secteur Moutel-Corderie qui est le seul à faire l'objet de modifications spatialisées appelant un complément à l'état initial proportionné aux modifications.

// MILIEU PHYSIQUE

Le secteur d'études s'inscrit sur un site d'interface topographique et géologique.

Topographie

Situé entre 15 et 20 m d'altitude il s'inscrit dans un environnement où les infrastructures ont notamment modifié le terrain naturel avec des talus.

Le relief le plus marqué se situe notamment sur la frange nord/est, avec un effet de contrebas perçu depuis l'intérieur du site, à l'arrière des jardins des maisons adressées sur le boulevard Pasteur.

Géologie

Le secteur d'études est concerné par deux types de complexes :

- le complexe grésopélitique frasnodynamien du synclinal d'Ancenis
- des alluvions modernes

Climat

Comme le reste de la commune, le secteur bénéficie d'un climat doux et tempéré, d'influence océanique.

Hydrographie

Quoique le site se situe à proximité de la Loire, et de son affluent la Grée, aucune zone humide ni aucun cours d'eau n'ont été repérés lors de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé au PLU.

Un espace de rétention pour la régulation des eaux pluviales est présent au sud est du quartier avec un exutoire traversant sous les voies ferrées.



TOPOGRAPHIE ET PROFILS ALTIMÉTRIQUES
Source : Géoportail (IGN)



GÉOLOGIE
Source : Géoportail (IGN/BRGM)

// OCCUPATION DU SOL

Le quartier Moutel-Corderie appartient au tissu déjà urbanisé de la commune. **Fortement anthropisé**, il est marqué par la présence :

- D'un tissu de faubourg associant maisons individuelles et jardins sur de petites parcelles plus ou moins jardinées,
- De bâtiments abritant des logements collectifs, ou équipements sis sur des espaces libres largement imperméabilisés (stationnement)
- D'infrastructures de transports structurantes aux franges du secteur (route départementale et voies ferrées)
- D'un couvert végétal plus ou moins dense s'appuyant sur une strate d'espaces enherbés, et d'arbres plus ou moins denses selon les secteurs.

OCCUPATION DU SOL
Source : Géoportail



- Zones bâties
- Zones non bâties
- Zones à matériaux minéraux
- Zones à autres matériaux composites
- Sols nus
- Surfaces d'eau
- Neiges et glaciers
- Peuplements de feuillus
- Peuplements de conifères
- Peuplements mixtes
- Formations arbustives, sous-arbustives
- Autres formations ligneuses
- Formations herbacées
- Autres formations non ligneuses

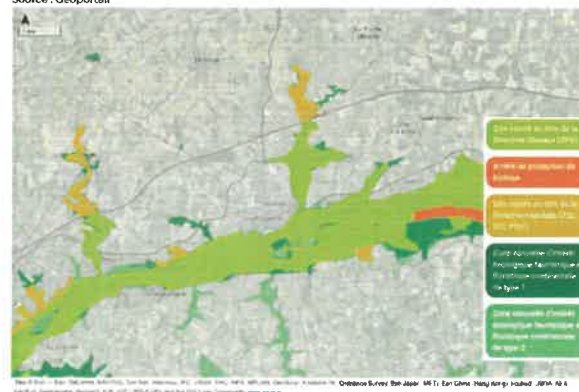
Mesures d'inventaire et de protection des espaces naturels

Le secteur d'études n'est concerné par aucune protection d'ordre réglementaire à l'intérieur de son périmètre.

Toutefois, compte-tenu de sa situation à proximité de deux vallées, dont l'une majeure, la Loire, le secteur d'études s'inscrit dans un environnement dense en protections écologiques. Plusieurs périmètres se situent dans un rayon de 5 km du secteur d'études. Quoique certains d'entre eux soient situés à moins de 500 mètres, ils n'entretiennent pas de liaisons écologiques fonctionnelles évidentes avec le secteur d'études, celui-ci étant déjà urbanisé et soumis à différentes nuisances sonores (routières ferroviaires et industrielles). En effet, le secteur d'étude est séparé de ces zones de protection par des espaces fortement urbanisés et par des infrastructures.

TYPE (en vert : Inventaires)	NOM	DISTANCE < 500 m	SUPERFICIE
Natura 2000 (directive Oiseaux)	FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	330 m	15 714 ha
Natura 2000 (directive Habitats)	FR5200622 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	330 m	16 522 ha
ZICO	Vallée de la Loire de Nantes à Montzorrois		12 033 ha
ZNIEFF de type 2	Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne	330 m	27 742 ha
ZNIEFF de type 1	Lit mineur, bords et îles de Loire entre les Ponts de Cé et Mauves-sur-Loire	330 m	4 388 ha
Arrêté de protection de biotope	Combes et clocher de l'église Saint- Pierre	410 m	0,09 ha
ZNIEFF de type 1	Corribes de l'église Saint-Pierre d'Ancenis	410 m	0,09 ha
ZNIEFF de type 1	Zone bocagère entre Champnois et Saint-Florent-le-Vieil		1 737 ha
ZNIEFF de type 1	Marais de Créte et marais de Meron et leurs abords		408,6 ha

OCCUPATION DU SOL
Source : Géoportail



// PATRIMOINE

Le secteur d'études ne comprend pas de monument historique. Sur le secteur, des maisons s'intégrant dans les tissus urbains de faubourg et participant à l'identité d'Ancenis font partie du patrimoine repéré (cf. p. 29 // Ajout d'éléments de patrimoine repérés)

De plus, toute une partie du secteur s'inscrit dans le périmètre de protection du Dolmen de la Pierre Couvretière, classé monument historique le 19/08/1926. Il n'y a pas de covisibilité entre le secteur et le dolmen de la Pierre Couvretière.

PROTECTIONS PATRIMONIALES

Source : Carto SigLoire



67 ANCENIS-SAINT-GÉRÉON : Modification n° 4 du PLU d'Ancenis (notée)

// PAYSAGE

Le secteur d'études s'inscrit dans l'unité paysagère dite des contreforts ligériens du pays d'Ancenis (Atlas des Paysages de Loire Atlantique), au sein de la partie agglomérée de la ville d'Ancenis qui constitue un pôle urbain structurant.

Le paysage du quartier se caractérise par une strate arbustive inexistante. La grande proportion de surfaces minérales et imperméables dans les aménagements n'a pas donné les conditions optimales de développement à certaines plantations.

En revanche, des plantations héritées du premier plan de composition et non perturbées par les mutations successives du quartier se sont développées et offrent actuellement des massifs boisés de qualité.

ABSENCE DE STRATE ARBUSTIVE

Réalisation : MAP



1. Une promenade plantée d'un double alignement de tilleuls : espace central à valoriser, qui pourrait être support d'usages
2. Liaison douce plantée de petits arbres et arbustes
3. Végétation des jardins privés qui participent à la présence de nature dans le quartier
4. Talus densément planté d'arbustes



5. Le paysage s'exprime surtout sur les franges, espaces résiduels en arrière du quartier

6. Arbres isolés en bord de stationnement : peu poussant, mauvaises conditions de plantations ? À accompagner de plantes vivaces et d'arbustes

7. et 8. La strate arborée et assez présente et bien installée, surtout à l'est du quartier, mais la strate arbustive est très peu existante, on trouve surtout de grands espaces enherbés

68 ANCENIS-SAINT-GÉRÉON : Modification n° 4 du PLU d'Ancenis (notée)

DES ALIGNEMENTS DE GRANDS ARBRES TRÈS PRÉSENTS
Réalisation : MAP



DES BOSQUETS ANCIENS BIEN INSTALLÉS
Réalisation : MAP



UN DOUBLE ALIGNEMENT POUR ACCOMPAGNER LA LIAISON PIÉTONNE
Réalisation : MAP



DES ARBRES DE GRANDE ENVERGURE EN BOSQUET
Réalisation : MAP



// NUISANCES ET POLLUTIONS

Bruit

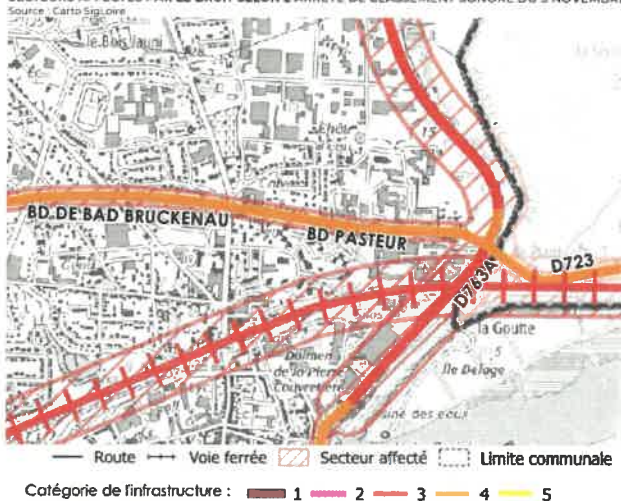
Bordé par la voie ferrée au sud et au nord par le boulevard Pasteur, ancienne route de Paris, le quartier Moutel-Corderie s'inscrit dans un environnement traversé par des infrastructures ferroviaires et routières structurantes.

La ligne ferroviaire est empruntée en moyenne par plus d'une centaine de trains voyageurs par jour (TGV, Intercités, TER).

Le boulevard Pasteur constitue par ailleurs un axe structurant qui constitue une entrée vers la ville depuis la rocade est. Se prolongeant via le boulevard de Bad Bruckenau, il constitue le principal axe est-ouest sur lequel se greffent zones d'activités, zones commerciales et grands équipements (hôpital) et constitue une des limites nord du centre-ville.

À noter que quoique non distinguée par le classement des infrastructures sonores, l'avenue Francis Robert constitue quant à elle l'axe principal d'entrée vers le centre-ville et la gare depuis le nord de la commune et accueille à ce titre un trafic automobile dense mais aussi piétons et vélos.

SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT SELON L'ARRÊTE DE CLASSEMENT SONORE DU 5 NOVEMBRE 2020



Qualité de l'air

Il n'y a pas de données spécifiques disponibles sur le secteur d'étude.

Les principales sources d'émission de polluants affectant la qualité de l'air dans le secteur d'études sont liées à la présence de circulation routière dans l'environnement du secteur d'études et sur le site, de rejets industriels (entreprises dans l'environnement du secteur d'études dont une entreprise enregistrée au registre des émissions polluantes au sud de la voie ferrée), d'émissions provenant des secteurs résidentiel et tertiaire (chauffage, climatisation, production d'eau chaude).

// RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Risques naturels

Le secteur d'études n'est pas soumis à des risques naturels majeurs.

INONDATION	La commune d'Ancenis est soumise à un risque d'inondation déjà pris en compte par un plan de prévention des risques d'inondation de la Loire amont. Le secteur d'études n'est toutefois ni concerné par le PPRI applicable ni par les cartes d'aléas du PPRI en projet.
RADON	Risque faible (zone de concentration 1) comme le reste de la commune
RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	Aléa faible comme le reste de la commune
SEISME	Aléa faible (zone de sismicité 2) comme le reste de la commune

Risques technologiques

Le secteur d'études n'est pas soumis à des risques technologiques majeurs.

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	1 entreprise SEVESO seuil bas à moins de 1.5km du secteur d'études / LAITERIE DU VAL D'ANCENIS Et 4 autres entreprises manipulant des substances et mélanges dangereux situées elles-aussi au nord de la commune.
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	Le secteur est desservi en gaz.
ANCIENS SITES INDUSTRIELS	deux anciennes activités sont recensées par la base de données basias. l'un d'eux a déjà été réaménagé. le site de la station essence située à l'angle du boulevard pasteur et de l'avenue Francis Robert (pal4400307) reste à aménager.

4. EVALUATION

3° Une analyse exposant :

4.1 INCIDENCES

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

EVOLUTION ENVISAGEE (lien hypertexte vers les éléments de contexte)	PIECE(S) DU PLU CONCERNÉE(S)	INCIDENCE SUR ENVIRONNEMENT
1. Transposition des orientations du plan-guide Moutel-Corderie à l'échelle du quartier Page 7 du présent document	OAP Règlement écrit Règlement graphique	Sols / sous-sols : incidence positive avec des mutations urbaines privilégiée sur des secteurs imperméabilisés et un encadrement de la requalification des espaces publics favorisant les matériaux perméables Milieu naturel et biodiversité : incidence positive des secteurs boisés avec des orientations favorisant les continuités vertes Paysage et patrimoine : incidence positive avec la protection de tissu urbain ancien caractéristique d'Ancenis et ajout de protection sur un mur et une maison Energie et émissions de gaz à effet de serre : incidence positive mesurée grâce à l'intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans l'OAP Risque Santé / bruit : réduction des risques avec une prise en compte de la nuisance sonore engendrée par la proximité avec les voies ferrées (forme urbaine adaptée et moins ou pas de logements)
2. Création d'un barème des arbres Page 37 du présent document	Règlement écrit	Milieu naturel et biodiversité : incidence nettement positive grâce à la mise en place d'un outil permettant une évaluation monétaire de la valeur d'un arbre afin de maintenir ou si nécessaire remplacer un arbre Paysage et patrimoine : incidence nettement positive pour les mêmes raisons
3. Confortement du statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial Page 41 du présent document	OAP	Milieu naturel et biodiversité : incidence positive grâce à la préservation d'un espace boisé dans sa totalité en évitant d'y envisager des constructions qui pourraient compromettre la végétation existante Paysage et patrimoine : incidence positive pour les mêmes raisons
4. Gestion des destinations autorisées en zone UI Page 45 du présent document	Règlement écrit	Sols / sous-sols et milieu naturel et biodiversité : incidence négative mesurée avec la possibilité de construction d'habitation de type intermat ayant un faible impact par rapport au PLU actuel car le secteur était déjà urbanisable
5. Modifications de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social	Règlement écrit	Sols / sous-sols et milieu naturel et biodiversité : incidence positive mesurée grâce à la diminution des obligations d'emprise aménagée pour accueillir les besoins en stationnement

5 Modifications de la prise en compte du stationnement pour les équipements

Règlement écrit

Sois / sous-sois et milieu naturel et biodiversité : les enjeux de la mesure 3 grâce à la diminution des obligations d'emprise aménagée pour accueillir les besoins en stationnement**7 Adaptation des règles de recul dans le sous secteur UB1**

Règlement écrit

Absence d'incidences notables sur l'environnement

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

De manière spécifique, les incidences sur Natura 2000 peuvent être considérées comme non notables : en effet, les principales évolutions qui pourraient avoir un impact sur Natura 2000 concernent les OAP mises en place et les autres évolutions se situent dans des espaces déjà anthropisés et n'impliquent pas de risques de pollution. Par ailleurs, les OAP étant localisées au cœur même de l'agglomération, sur des espaces de renouvellement urbain, les incidences peuvent être considérées comme non notables à ce titre.

4.2 MOTIFS

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

La présente procédure s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

Cf. détails p. 61 Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes

4.3 MESURES POUR EVITER REDUIRE COMPENSER

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

De manière générale, les modifications ne présentent pas de conséquences dommageables de la mise en œuvre du document.

Au contraire, la création de l'OAP n°16 (Quartier Moutel-Corderie-Pasteur) ou l'adaptation de l'OAP du Bois Jauni visent à encadrer les éventuelles futures mutations pour éviter les espaces boisés qui seraient susceptibles d'accueillir de la biodiversité protégée. De plus, la mise en place d'un barème de l'arbre permet d'offrir une protection supplémentaire pour la végétation existante. Enfin, l'adaptation des règles de stationnement permet également de réduire indirectement l'imperméabilisation des sols pour les futures opérations.

EVOLUTION ENVISAGEE (lien hypertexte vers les éléments de contexte)	PIECE(S) DU PLU CONCERNEE(S)	MESURES MISE EN PLACE
1. Transposition des orientations du plan-guide Moutel-Corderie à l'échelle du quartier Page 7 du présent document	OAP Règlement écrit Règlement graphique	Eviter - Préservation et confortement des structures paysagères existantes Réduire - Possibilités de renouvellement urbain concentrée au maximum sur les secteurs déjà imperméabilisés Compenser - Application du barème de l'arbre en cas d'impact sur un arbre existant
2 Création d'un barème des arbres Page 37 du présent document	Règlement écrit	Eviter - Volonté de préservation des arbres existants affichée dans le règlement avec une valeur déterminée par le barème de l'arbre Réduire - En cas de remplacement d'un arbre, une plantation équivalente sera imposée au maximum sur l'assiette du projet afin d'impacter au minimum les corridors écologiques existant Compenser
3. Confortement du statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial Page 41 du présent document	OAP	Eviter - Suppression des possibilités de construction sur un espace boisé existant en entrée de quartier Réduire / Compenser - Absence de mesure de réduction ou compensation en raison d'une forte mesure d'évitement.
4. Gestion des destinations autorisées en zone UI Page 45 du présent document	Règlement écrit	Eviter / réduire / compenser - Application du barème de l'arbre en cas de projet
5. Modifications de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social Page 46 du présent document	Règlement écrit	Eviter / réduire / compenser - Réduction des obligations de stationnement pour les voitures permettant une réduction des surfaces imperméabilisées pour chaque projet

5 Modifications de la prise en compte du stationnement pour les équipements

Page 47 du présent document

7 Adaptation des règles de recul dans le sous secteur Ubi

Page 49 du présent document

Règlement écrit

Eviter / réduire / compenser

- Réduction des obligations de stationnement pour les voitures permettant une réduction des surfaces imperméabilisées pour chaque projet

Eviter / réduire / compenser

- Application du barème de l'arbre en cas de projet

5. INDICATEURS

6° La définition des critères, Indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Au regard des objets de la présente Modification, les principaux enjeux se concentrent sur la préservation des arbres existant et sur l'encadrement des éventuelles futures mutations sur le secteur Moutel-Corderie-Pasteur. Il apparaît ainsi pertinent de définir des indicateurs en relation avec cet enjeu.

Ces indicateurs portent sur le respect des principes des OAP Bois Jauni et OAP Moutel-Corderie-Pasteur et du barème de l'arbre en cas de projet, et plus précisément :

- La reconnaissance du paysage et patrimoine caractéristique d'Ancenis : respect des règles du nouveau sous-secteur Ua1, et des principes de l'OAP n°16 avec une frange basse au contact des voies ferrées
- La préservation et le renforcement de la nature en ville :
 - o S'assurer que les arbres existants sont pris en compte dans les demandes d'autorisation d'urbanisme,
 - o S'assurer que les continuités paysagères sont respectées dans les OAP.

Tableau des indicateurs

INDICATEUR	VALEUR	HORIZON
Construction de logements en renouvellement urbain sur le secteur Moutel Corderie Pasteur	40	6 ans
Surface désimperméabilisée dans le secteur Moutel Corderie Pasteur	1 500m ²	6 ans
Mise en place d'une mesure compensatoire avec application du barème de l'arbre suite à la déclaration d'abattage d'un arbre (par exemple dans le cas d'une demande de Permis de construire)	10	9 ans



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

16. QUARTIER MOUTEL- CORDERIE-PASTEUR

Projet d'OAP :31/01/2024



SOMMAIRE

RAPPELS	4
<i>État des lieux / enjeux</i>	4
<i>Rappel des orientations majeures du PADD</i>	6
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
<i>Orientations à l'échelle du quartier</i>	7
<i>Approche par secteur</i>	12
<i>Secteur Corderie</i>	13
<i>Autour des Arcades</i>	14
<i>Secteur Pasteur-Noëlle</i>	15
<i>Secteur Corail</i>	16
<i>Secteur Moutel nord</i>	17
<i>Secteur carrefour</i>	18
<i>Carte de synthèse</i>	19

RAPPELS

ÉTAT DES LIEUX / ENJEUX

Positionné dans la continuité du centre-ville d'Ancenis et du quartier de la gare, le quartier Moutel - Corderie est issu d'une vaste opération urbaine d'habitat social initiée au cours des années 70 et achevée une dizaine d'années plus tard. Il est bordé par des axes historiques structurants reconnectant Ancenis au grand territoire :

- Le boulevard Pasteur, ancienne nationale et césure avec le nord de l'agglomération. Peu de porosités est-ouest.
- L'avenue Francis Robert, mais dont le caractère routier ne favorise pas les liens vers l'ouest de la ville depuis le quartier.
- Les voies ferrées au sud, créant une « frontrière » avec le sud et le futur quartier de la gare.

Seul quartier de la ville réellement caractérisé par l'habitat collectif, il se distingue principalement par :

- de petits immeubles (habitat et services) disposés en grappes, régulièrement espacés les uns des autres (en tout une quinzaine d'immeubles de 4 niveaux),
- la présence d'une tour de logements de 8 étages, située au cœur du quartier, signal urbain assez présent dans le paysage ancien,
- un relatif enclavement : le quartier est en effet desservi par un seul axe structurant en boucle (le boulevard Moutel) auquel se greffent 2 voies de desserte en impasse (les rues Alexis Carrel et Henri Dunant),
- de larges voies de circulation automobile associées à de très larges espaces de stationnement,
- des espaces verts sans véritable lieu central récréatif mis à part un terrain de jeu isolé à l'extrémité Est du quartier,
- en périphérie un habitat individuel de maisons de ville de la première moitié du XX^{ème} siècle,

- la présence de la voie ferrée au Sud et du siège de l'entreprise Terrena à l'Est qui constituent des césures fortes à la fois dans le paysage urbain et dans les usages (déplacements vers le centre-ville historique au Sud qui nécessitent d'emprunter la trémie au niveau de la gare),
- une très forte représentativité de l'habitat social avec plus de 360 logements locatifs (sur un total d'environ 400 logements) ; c'est à ce titre le principal quartier d'habitat social de l'agglomération qui concentre plus de 38 % de l'offre de la commune (sur un total de 940 logements HLM en 2017).

A la fois quartier commercial, quartier d'habitat collectif et quartier d'habitat individuel, les entités sont venues se juxtaposer sans créer une composition d'ensemble. Bien qu'une nouvelle polarité se soit dessinée (Arcades et services), le site souffre aujourd'hui d'un manque de relation entre ces différentes entités générant notamment une problématique de lisibilité des différents programmes et adressages. Dominés par des espaces dédiés à la voiture, les espaces publics sont difficilement créateurs de liens sociaux.

Toutes ces caractéristiques fonctionnelles, sociales, géographiques et structurelles, ont contribué à la création d'une identité complexe. Cela se ressent notamment dans les différentes appellations données au quartier les Arcades, Pasteur, Moutel-Corderie. L'enjeu de retrouver une cohérence d'ensemble et de faciliter les liens avec les autres quartiers apparaît alors comme essentiel.

En ce sens et avec la volonté d'assurer la reconfiguration du quartier, ce projet doit reposer sur 6 grands principes :

- Créer un espace à destination des habitants et des associations
- Conforter le pôle Gare en réadressant des usages vers le sud du quartier et en permettant l'évolution de la trémie (avec par exemple une reconfiguration de Corail)
- Renforcer « l'écharpe verte » comme lieu d'usages, de rencontres et de déplacements
- Retravailler une entrée de quartier pour requalifier des espaces publics.

- Retravailler la circulation et le stationnement au profit des déplacements doux
- Recréer une offre de logement en préservant la qualité du tissu existant au regard des principes de la charte d'urbanisme

Une générosité d'espaces extérieurs pour autant non valorisés

Si le quartier présente certaines qualités végétales liées à quelques bosquets, l'ambiance générale est marquée par l'omniprésence du parking qui constitue un motif récurrent. Ces espaces publics dédiés à la voiture, imperméabilisés, ne créent pas de lien et d'usages dans un quartier où les traversées piétonnes, quoique de qualités très différentes, existent et sont utilisées.

Les espaces extérieurs sont aujourd'hui caractérisés par un manque de qualification des fonctions et usages.

Les domanialités complexes entre acteurs publics et bailleurs ont pu participer à la création de franges délaissées et d'arrière-maisons mal exploitées. Les équipements, minimalistes, répondent à une logique de gestion simplifiée qui prévient les risques au détriment des possibilités et du confort d'usage. Des espaces de potagers collectifs existent mais rencontrent une difficulté à faire tenir une dynamique jardinière dans le temps. Le positionnement de ces espaces se questionnent alors pour retrouver une attractivité renforcée.

Les abords de l'impasse de la Noëlle présentent un patrimoine végétal identifiable, qui cumulé à une topographie singulière, offre une transition entre les maisons et des immeubles. Cette disposition permet une relation effective entre les habitants de ces entités.

RAPPEL DES ORIENTATIONS MAJEURES DU PADD

L'OAP du quartier Moutel-Corderie Pasteur répond à plusieurs objectifs du PADD, notamment :

Affirmer les artères principales de la ville par :

- La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique
- La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd Bad Brückenau : boulevard Pasteur

Affirmer le lien historique entre le pôle Gare / Arcades, le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique et « gommer » l'effet césure de la voie ferrée via :

- 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

Valoriser les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée

Introduire le végétal dans la ville en priorité en lien avec l'aménagement des liaisons douces :

- Requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte
- Construction d'au moins 2 nouveaux franchissements de la voie ferrée dont une à l'est entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel.

Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle : programmes variés dans la taille des logements proposés

Respecter les orientations de la charte commerciale :

- Maintenir les équilibres commerciaux sur 5 pôles majeurs dont les Arcades
- Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles dont Les Arcades/de Gaulle.

Développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile sous la forme du "Plan vert" avec notamment construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

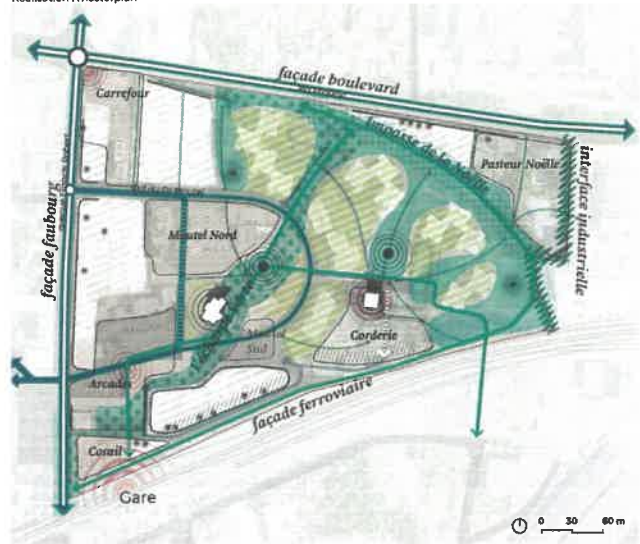
ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU QUARTIER

Objectifs urbains et paysagers

Plusieurs objectifs urbains et paysagers sont développés pour assurer la reconfiguration du quartier :

- Partir de la trame paysagère existante pour **reconfigurer un ensemble paysager qualitatif vecteur de liens sociaux**
- **Créer des continuités piétonnes** pour favoriser les déplacements doux à l'intérieur du quartier et au-delà avec la création d'un nouveau franchissement de la voie ferrée.
- **Affirmer une réelle polarité** et conforter le dynamisme des Arcades
- S'appuyer sur l'existant pour **reconfigurer le quartier tant en termes de trames urbaines que de trames paysagères**.

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Réalisation : masterplan



Voir légende ci-contre >

1- Retravailler les principales polarités du quartier

- Déplacer et reconstruire la salle de la Corderie au sein d'une opération mixte, et créer un square en substitution
- Adapter Corail et ses abords pour permettre l'amélioration de la traversée des voies et requalifier le rapport à la gare
- Faire évoluer le pôle des arcades pour requalifier l'entrée de quartier et renforcer l'attrait des commerces
- Structurer l'entrée de ville Nord au contact de l'avenue Francis Robert et du boulevard Pasteur

2- Accompagner l'évolution des tissus urbains selon leur nature, leurs caractéristiques spatiales et leur rapport aux interfaces du quartier

Maisons de faubourg et arrières en maisons individuelles

- Prendre en compte le bâti patrimonial (maisons, murs...)
- Garder un premier front bâti bas avec des volumétries caractéristiques du tissu de faubourg historique
- |||| Préserver une façade urbaine plus basse aux abords de la voie ferrée dans la continuité de l'ambiance de faubourg existante

Permettre l'évolution et les mutations en cohérence avec le règlement général du PLU

Activités

En cas de renouvellement urbain total avec un départ de l'activité : mettre en place les orientations définies notamment dans les secteurs détaillés ci-après

En cas de renforcement ou de besoins d'évolution de l'activité : encadrer l'évolution sans compromettre le projet global à plus long terme

Grands ensembles

- Clarifier l'adressage et rendre lisible les parcours
- Rechercher l'actualisation et l'amélioration des immeubles existants (avec par exemple la création d'espace extérieur et l'amélioration de l'accessibilité)
- Requalifier / rationaliser / optimiser l'espace extérieur
- Rechercher la désimperméabilisation (notamment pour le stationnement) et renforcer la présence du végétal

3- Préserver, développer, connecter une trame paysagère comme armature du quartier

Écharpe verte

Qualifier et rendre évident les liens piétons pour les connexions du quartier avec l'agglomération. Equiper et relier les espaces de parcs existants, et les prolonger

Parc habité

Conforter et améliorer les espaces de parc existants en mobilier, assise, jeux. Réorganiser le stationnement pour retrouver des espaces de végétation. Retrouver un square ludique à la place de la salle de la Corderie

Révélation de l'impasse de la Noëlle

Préserver les arrières plans et les interstices jardinés. Conforter la présence végétale. Permettre la reconnexion avec le sud au-delà de la voie ferrée à plus long terme

4- Évoluer vers un système de circulations plus apaisées en cœur de quartier

Rue inter quartier en frange de quartier

Rechercher l'amélioration des déplacements doux sur des flux routiers importants

Rue structurante dans le quartier

Repenser les dessertes avec des ambiances de rues paysagères et une présence affirmée du végétal. Permettre la lisibilité des adressages. Limiter le caractère routier pour favoriser les déplacements doux

Bouclage de voirie à étudier

Rue de desserte des différents programmes /

Préserver les ruelles serpentant dans le quartier en favorisant des rues apaisées et partagées

Maillage fin de déplacement doux

Principe de liaison douce dans un environnement paysager avec une présence végétale importante

5- Encadrer plus finement les secteurs de projet identifiés

Cf. axes sur les secteurs de projet en deuxième partie d'OAP

* Le secteur Moutel Sud veillera à s'inscrire dans la continuité des aménagements requalifiés d'entrée de quartier en confortant à l'ouest l'écharpe verte et en offrant de nouveaux logements avec des volumétries répondant à la proximité de l'ilot de faubourg préservé et des logements collectifs.

6-Favoriser la présence du végétal dans l'aménagement des espaces publics

Les espaces publics du quartier Moutel-Corderie-Pasteur doivent être requalifiés pour accueillir des espaces publics qualitatifs et des usages ludiques afin de favoriser les rencontres. L'accueil d'un équipement structurant sera relié aux espaces de parcs existants par des liaisons piétons visibles et accessibles.

Les projets publics et privés, les interventions sur les espaces bâtis et non bâtis existants, doivent être l'occasion de contribuer à cet objectif.

EXISTANT



Conserver et mettre en valeur le patrimoine arboré existant



RÉFÉRENCE D'AMBIANCE DU PARC TRAVERSÉ, SUPPORT D'USAGES: AIRE DE JEUX, ASSISES, JEUX DE PÉTANQUE ...



Profiter du déplacement de la salle de la Corderie pour réorganiser les stationnements et libérer un espace de parc ouvert et continu

OAP Moutel-Corderie - projet de modification n°X du PLU d'Anzémis-Saint-Géréon



Un jardin de cœur d'îlot, exposé au sud, pour prolonger la salle associative et ses usages à l'extérieur



Un équipement reconfiguré, accueillant des logements dans les étages, et ouvert sur l'espace public

9

Préserver les structures végétales existantes et adopter la règle d'éviter / réduire / compenser pour les arbres



L'ensemble des arbres du secteur est à considérer au regard du barème des arbres.

Si certains arbres sont impactés, leur compensation sera à privilégier au niveau de l'écharpe verte ou du parc habité.

Programme prévisionnel

Le renouvellement du quartier vise à accueillir de nouveaux logements pour retrouver une mixité plus importante et atténuer la dominante de logements sociaux.

L'ensemble des opérations immobilières avec des logements collectifs veillera à répondre à une densité minimale de 40 lgts/ha.

L'objectif global de logements à l'échelle de l'opération pourrait ne pas être réalisé à court terme en raison des complexités foncières et de la présence d'activités.

Le plan guide réalisé en 2022 envisageait la réalisation d'environ 170 logements.

En complément des logements, le confortement des commerces existants au niveau des Arcades est attendu ainsi que la création d'une salle collective, s'adressant notamment aux habitants du quartier en remplacement de la salle de la Corderie.

Le maintien des activités offrant des services aux habitants du quartier ainsi que plus largement à la population d'Ancenis est souhaité.

Phasage prévisionnel

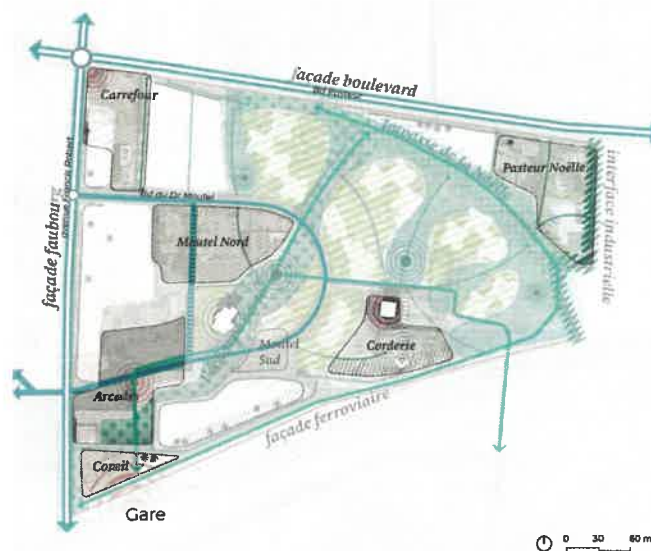
L'OAP encadre les mutations de l'ensemble du quartier pour lesquels les complexités foncières et de présence d'activités impacteront probablement le phasage.

La priorisation des actions est à porter en premier lieu sur la création d'une nouvelle salle collective en remplacement de la salle de la Corderie.

Le secteur des Arcades est en second lieu à faire évoluer pour permettre la restructuration du quartier autour d'une rue requalifier.

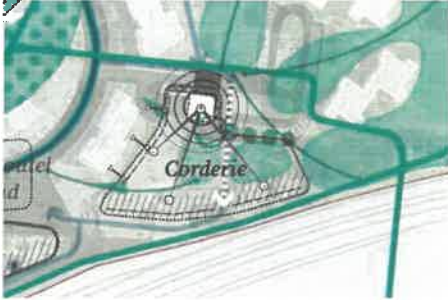
Enfin le secteur Pasteur-Noëlle n'est pas à faire évoluer en priorité.

APPROCHE PAR SECTEUR



SECTEUR CORDERIE

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Réalisation : masterplan



Principes*

Conforter l'animation du quartier

Principe d'implantation d'un **programme mixte** dont le front bâti structure la rue

Principe de nouvelle **émergence bâtie** animant le parc et répondant à la tour Moutel, signalant la présence d'un équipement adressé vers le nord et animant le parc

Principe d'implantation de nouvelles constructions...



... composant une **séquence esprit « maisons de faubourg »** (volumétries plus basses) participant à qualifier le premier plan offert sur la façade ferroviaire

La composition architecturale doit permettre de garantir des ombiances plus apaisées orientées nord, côté cœur d'îlot, à distance des nuisances sonores liées aux voies ferrées



... constituant des **volumes de transition**, entre le nord et le sud de l'îlot, limitant les vis-à-vis et ombres portées par rapport aux logements existants

Espace public / cœur d'îlot paysager

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

Principe de porosité s'intégrant dans le maillage général des déplacements

Voie de desserte existante
Voie de desserte à étudier
Liaison douce

Principe de **perméabilité visuelle** vers le cœur paysager impliquant a minima une césure bâtie

Masse arborée d'intérêt à prendre en compte

Espaces dont la vocation végétale dominante doit être conservée à l'interface entre parc et cœur d'îlot paysager

ENJEU : l'adressage de l'équipement sur un espace public recomposé



ENJEU : la création d'un voisinage maîtrisé Le long de la résidence Océane



Objectifs

- Retrouver à minima une salle de la Corderie augmentée répondant aux besoins des habitants et associations et animant le parc urbain
- Offrir de nouveaux logements et diversifier les formes urbaines
- Qualifier la façade urbaine sud du quartier, entrée de ville perçue depuis le train en confortant l'identité de faubourg existante

Programme

Environ 40 logements sur la partie ouest du site répartis entre :

- au nord, un **programme mixte**, intégrant des surfaces d'équipements et des logements au sein d'un volume pouvant constituer une **émergence assumée (jusqu'à R+5)**
- au sud, des volumes relevant d'une **séquence urbaine de type maison de faubourg / maisons à patio (-R+2)**
- à l'ouest, des logements inscrits dans des **volumes de transition limitant les vis-à-vis et ombres portées** par rapport aux logements existants.

L'évolution de la partie est restera plus modeste du fait des intentions de préservation paysagère et des volumes bâtis limités.

Le **stationnement résidentiel** sera intégré au bâti afin de ne pas impacter la qualité des espaces extérieurs. Les accès automobiles seront gérés depuis le sud de l'îlot.

Les volumes s'organisent autour d'un **cœur d'îlot paysager** constituant un espace collectif, bien exposé, s'articulant notamment avec la programmation en équipements.

Ambiances recherchées



Travailler un programme mixte avec un équipement dialoguant avec le parc en rez-de-chaussée



Proposer des constructions adaptées à la proximité avec les nuisances sonores des voies ferrées

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

OAP Moutel-Corderie - projet de modification n°X du PLU d'Anceis-Saint-Géréon

13

AUTOUR DES ARCADES

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



Principes*

Une requalification de l'entrée de quartier

Les projets de réhabilitations / rénovations ou mutations garantiront la requalification de l'entrée de quartier. En cas de déconstruction, partielle ou totale des Arcades, une vigilance particulière sera à apporter sur les possibilités de reconfiguration du boulevard.

Conforter l'animation du quartier

Les rez-de-chaussée seront à dominante commerciale et veilleront à animer l'espace public (ouverture de vitrine, terrasses, ...)

Les espaces publics seront requalifiés pour favoriser une ambiance urbaine et réduire la présence visuelle de la voiture.

Garantir la lisibilité des capacités de stationnement public auprès des commerces et restructuration des espaces permettant de limiter l'impact visuel du stationnement

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

Principe de **requalification du boulevard du Dr Moutel** en rue urbaine traversant un plateau apaisé

Bouclage de voirie à étudier

Requalification du boulevard Moutel (son tracé se fera en cohérence avec le projet retenu pour la requalification des Arcades et permettra la lecture d'une rue se reconnectant avec l'est du quartier tout en préservant une constructibilité suffisante entre Filot de faubourg et le bâtiment occupé par le département (au moment de l'élaboration de l'OAP)

Voie de desserte apaisée et partagée

Principes de hiérarchisation des circulations douces s'intégrant dans le maillage général des déplacements

Principe d'épannelage des hauteurs : les hauteurs s'organisent depuis le faubourg (bas) vers les hauteurs le cœur de quartier (haut)

ENJEU : L'ESPACE PUBLIC des espaces publics très routiers



Objectifs

- Conforter les fonctions d'animation de ce secteur qui constitue une ponctuation sur l'avenue Francis Robert, axe historique, et un seuil vers l'intérieur du quartier
- Retrouver des liens avec la place Charles de Gaulle, ses stationnements et ses commerces
- Optimiser l'occupation de l'espace en développant des programmes mixtes, intégrant des logements aux étages

Programme

Dans tous les cas,

Les projets seront menés dans une cohérence globale à l'échelle du secteur et ne compromettront pas l'évolution du quartier. Le phasage doit permettre de garantir la continuité de l'activité des commerces existants, préférentiellement sur le secteur (voire secteur Corail).

Dans le cas d'une restructuration de l'existant

Le projet de réhabilitation se fera de manière globale en veillant à conforter les interactions entre les rez-de-chaussée commerciaux et l'espace public. Une revalorisation des façades arrière (au sud) sera travaillée afin ressortir de l'ambiance technique et peu avenante existant entre la galerie et Corail ou Filot de faubourg de la Corderie. Le percement d'une rue dans le bâtiment au niveau du passage pourra être étudié. En cas d'extension des surfaces planchers sur le secteur des Arcades, l'extension veillera à respecter une harmonie d'ensemble permettant d'identifier le projet démontrera qu'il apporte une réponse adaptée aux besoins en stationnement.

Dans le cas d'une démolition partielle

Dans le cas d'un déplacement des commerces situés à l'est des Arcades, le développement d'un îlot accueillant des logements (+/- 30 logements) est à prévoir en l'accompagnant d'une reconfiguration du boulevard Moutel afin de gérer le stationnement des nouveaux logements en sous-terrain. Le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment structurera et animera le rapport à la nouvelle rue. Le bâti préservé sera réhabilité pour améliorer son rapport à l'espace public et l'animer. La façade arrière sera requalifiée pour ressortir de l'ambiance technique et peu avenante existant entre la galerie et Corail.

Dans le cas d'une démolition complète

Dans le cas d'un projet d'ensemble, le développement d'au moins deux îlots-programmes mixtes permettant de développer des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements (+/- 55 logements) au nord et au sud d'un boulevard du Dr Moutel réaxé et requalifié en rue :

- au nord, nouvelle construction
 - au sud démolition et reconstruction d'un programme mixte
- Les implantations des projets structureront et animeront la nouvelle rue.

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

OAP Moutel-Corderie - projet de modification n°X du PLU d'Anceis-Saint-Géréon

14

SECTEUR PASTEUR-NOËLLE

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Réalisation : masterplan



ENJEU : URBAIN
Préserver l'ambiance apaisée



Principes*

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale
Dans tous les cas

Principe de traitement paysager de la frange en cohérence avec les nuisances de l'actuel site industriel

Garantir des possibilités de desserte automobile à long terme vers l'est et l'ouest

Dans le cas d'un projet d'ensemble

Principe d'implantation de nouveaux programmes dont le front bâti prolonge la séquence urbaine de faubourg

S'il y a lieu, principe de transition volumétrique des hauteurs les plus basses (-) vers les volumes les plus hauts (+)

Principe d'accès automobile mutualisé et sécurisation de l'accès sur le bd Pasteur (aménagement à réaliser)...

Principe de porosité piétonne à créer s'intégrant dans le maillage général des déplacements qui permettent notamment une reconnexion avec un projet de renouvellement urbain sur l'actuel site industriel à plus long terme (à l'est)

Dans les autres cas

Conservation du tissu de faubourg existant

Principe d'implantation de volumétries basses, dialoguant avec le parc avec au maximum un logement supplémentaire par unité foncière sous réserve que les réseaux existants le permettent

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

Objectifs

Anticiper la mutation possible de ces emprises dans l'esprit des orientations portées à l'échelle générale du quartier Moutel-Corderie-Pasteur et la charte d'urbanisme, à savoir notamment :

- Accompagner la mutation du paysage urbain autour du boulevard Pasteur, en conservant une séquence urbaine cohérente en rive nord du quartier
- Anticiper l'interface et la connexion entre cette partie du quartier et le site de renouvellement urbain à long terme à vocation d'habitat située plus à l'est (site Industriel)
- Saisir les opportunités de renforcer l'offre en nouveaux logements dans ce quartier à proximité de la gare, des commerces et du centre-ville en veillant à conserver une échelle bâtie en phase avec le contexte du quartier et les séquences urbaines dans lesquelles les projets s'intègrent

Programme

Ce secteur peut évoluer en confortant la vocation résidentielle existante à l'échelle de ce sous-secteur ou par plusieurs opérations successives, sous réserve de s'inscrire dans le respect des conditions de fonctionnement et de paysage urbain décrites ci-contre selon les cas.

Compte-tenu de l'environnement immédiat, caractérisé notamment par des séquences existantes de tissu de faubourg, le ou les programmes respecteront ces ambiances existantes...

- soit en s'insérant dans le respect des volumétries et motifs de la séquence (volumétries basses)
- soit en travaillant des transitions volumétriques et en portant attention au dialogue architectural (dessin de façade, matérialités) quand il s'agit de programme en rives de ces séquences de faubourg existantes

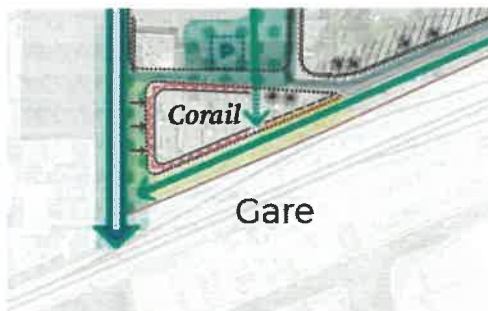
L'accès au(x) nouveau(x) programme(s) s'organisera en recherchant une mutualisation des accès sur la contre allée existante, et/ou en aménageant une entrée au nord, boulevard Pasteur, veillant à la sécurité des aménagements.

Phasage

L'évolution du secteur peut se faire sous la forme d'un projet d'ensemble à l'échelle de ce sous-secteur ou par plusieurs opérations successives, sous réserve de s'inscrire dans le respect des conditions de fonctionnement et de paysage urbain décrites ci-contre selon les cas.

SECTEUR CORAIL

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Réalisation : masterplan



ENJEU : LA TRÉMIE
un passage souterrain vecteur de discontinuités et ruptures



Principes*

Conforter l'animation du quartier et l'interface avec la gare

Principe de rez-de-chaussée commercial animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées, terrasses...)

Principe de retrait des constructions permettant l'évolution à terme de la trémie (avec par exemple démolition partielle du bâtiment)

Requalification d'espaces publics support d'usages en lien avec l'animation des rez-de-chaussée, permettant notamment de doter l'entrée nord de la gare d'une place de la gare conviviale

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

Principe de liaison douce structurante à créer

Permettre la mutation possible de l'est de l'îlot vers des fonctions prolongeant l'animation de la façade nord de la gare (ouverture des jardins)

Bâtiment avec une architecture à préserver

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

Objectifs

- Conforter les fonctions d'animation du secteur, adressées sur la gare et sur l'avenue Francis Robert
- Retravailler l'entrée nord de la gare (façades et espaces publics)
- Permettre un parcours piéton efficace vers la gare, tout en augmentant la perméabilité du quartier à ses interfaces
- Anticiper l'amélioration du franchissement de la voie ferrée et voirie

Programme

En fonction des confirmations par des études technique, l'hypothèse de la démolition partielle et réhabilitation du bâtiment dit Corail permettra de développer des commerces et services en rez-de-chaussée d'impact d'un effet vitrine, à même d'animer le parcours piéton et la façade

Si les études techniques contredisent cette hypothèse, les réhabilitations / rénovations ou mutations veilleront à répondre tout de même à ces objectifs d'animation de l'espace public et du rapport à la gare tout en garantissant la possibilité d'élargissement de la trémie

Sous réserve de souscrire aux objectifs patrimoniaux, l'est de l'îlot peut faire l'objet de programmes participant de ces mêmes objectifs d'animation sur la façade sud avec par exemple des services.

Ambiances

recherchées



Des ouvertures en rez-de-chaussée pour animer l'espace public

Mise en scène de la descente

SECTEUR MOUTEL NORD

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



ENJEU : la transition volumétrique vers la tour Moutel



ENJEU : le maintien possible d'activités existantes compatibles avec l'habitat tout en anticipant la mutation possible de ces sites



Principes*

Dans le cas d'une évolution des sites d'activités existantes sur site

Le projet préservera un gabarit bâti ne créant pas de rupture d'échelle avec le tissu urbain environnant. L'adressage du commerce cherchera à animer l'espace public. La reconfiguration des espaces de stationnement permettra une requalification des espaces extérieurs.

Dans les autres cas

Conforter l'animation du quartier

- Principe d'implantation d'un programme de logements...
- ~ dont le front bâti structure la rue, pouvant accueillir dans le socle des activités ou équipements compatibles avec la vocation résidentielle du quartier
- ~ dont le front bâti côté parc participe à l'animation de celui-ci, travaillant le rapport intérieur/extérieur, notamment au niveau de la programmation du socle.

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

- Principe de cœur d'îlot paysager (privé ou public) participant à la désimperméabilisation du secteur
- Principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot (césure bâtiminaire à minima)
- Principe de porosité piétonne s'intégrant dans le maillage général des déplacements
- Principe de retrait permettant d'intégrer un espace public paysager confortable pour les piétons au-devant de la construction (arbres d'alignement existant, plantations complémentaires, ...)

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

Objectifs

Anticiper la mutation possible de ces emprises dans l'esprit des orientations portées à l'échelle générale du quartier Moutel-Corderie-Pasteur et la charte d'urbanisme, à savoir notamment :

- Contribuer à la mutation du paysage urbain autour du boulevard Moutel, vers une ambiance de rue structurée par des façades
- Conserver une animation et la possibilité d'activités au sein du quartier, compatibles avec sa vocation habitée
- Offrir de nouveaux logements en conservant une échelle bâtie en phase avec le contexte du quartier
- Valoriser le parc urbain affirmé en cœur de quartier par des façades « sur parc » qualifiantes voire des socles animés

Programme

Développement d'un ou plusieurs programmes permettant en cas de nouveaux projets de développer à minima une cinquantaine de logements tout en respectant un principe de modularité des hauteurs qui favorise une transition volumétrique entre les maisons situées au nord du boulevard et à l'ouest de l'impasse du Dr Moutel, et la tour Moutel.

Le stationnement résidentiel sera, au maximum, intégré au bâti afin de ne pas impacter la qualité des espaces extérieurs.

Ces programme(s) peuvent développer des activités compatibles avec l'habitat ou salles d'équipements publics dans leur socle tout en veillant à leur adresse selon les cas, respectivement plutôt à la rue ou plutôt sur le parc.

Dans tous les cas, les aménagements doivent veiller à permettre la création d'un cheminement piéton ouvert au public à travers le cœur d'îlot, reliant le parc aux liaisons existantes au nord du boulevard Moutel.

Ambiances recherchées



Animer le rez-de-chaussée et proposer des locaux collectifs au contact du cœur vert



Des logements privés avec des espaces extérieurs généreux



Proposer des constructions avec une modularité des hauteurs en fonction du contexte

SECTEUR CARREFOUR

TRADUCTION SPATIALE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Réalisation : masterplan



ENJEU : structurer un carrefour d'entrée de ville



ENJEU : respecter l'ambiance de faubourg de la rue



Principes*

Conforter l'animation du quartier

- Principe d'implantation de nouveaux programmes mixtes immobiliers dont les fronts bâtis structurent les axes et le carrefour, et prolongent les séquences urbaines de faubourg
- ~ Principe de rez-de-chaussée commercial ou de services animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées, ...)
- ~ Principe de traitement d'espaces publics qualifiant la façade urbaine du carrefour et annonçant l'entrée de ville

Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

- Principe de transition volumétrique des hauteurs les plus basses (-) vers les volumes les plus hauts (+)
- Principe d'implantation et gestion des vues limitant les vis-à-vis
- Principe de retrait permettant d'intégrer un espace public paysager confortable pour les piétons au-devant de la construction (arbres d'alignement existant, plantations complémentaires, placette ou parvis, ...)
- Principe de porosité piétonne à créer s'intégrant dans le maillage général des déplacements
- Mur en pierre à préserver...
- Ponctuation arborée à prendre en compte...

Ces deux éléments participant à qualifier la séquence urbaine

* Les éléments de légende générale s'appliquent en sus des principes ci-dessus.

Objectifs

Anticiper la mutation possible de ces emprises dans l'esprit des orientations portées à l'échelle générale du quartier Moutel-Corderie-Pasteur et la charte d'urbanisme, à savoir notamment :

- Valoriser l'entrée vers le centre-ville depuis l'avenue Francis Robert par des façades qualifiantes et un socle animé répondant à l'animation de commerces et services répartis autour de ce carrefour positionnée en entrée vers le centre-ville depuis l'avenue Francis Robert
- Accompagner la mutation du paysage urbain autour du boulevard Pasteur, en valorisant cet emplacement attractif compte-tenu de son effet vitrine...
- ... tout en saisissant les opportunités de renforcer l'offre en nouveaux logements dans ce quartier à proximité de la gare, des commerces et du centre-ville en veillant à conserver une échelle bâtie en phase avec le contexte du quartier et les séquences urbaines dans lesquelles les projets s'intègrent

Programme

Ce secteur peut évoluer en accueillant logements, équipements, activités compatibles avec la proximité directe de l'habitat, notamment commerces (non concurrentiels avec ceux du centre-ville et des Arcades) et services qui seront adressés de manière privilégiée sur le boulevard Pasteur et l'avenue Francis Robert

Compte-tenu de l'environnement immédiat, caractérisé notamment par des séquences existantes de tissu de faubourg, le ou les programmes respecteront ces ambiances existantes.












- soit en s'insérant dans le respect des volumétries et motifs de la séquence
- soit en travaillant des transitions volumétriques et en portant attention au dialogue architectural (dessin de façade, matérialités) quand il s'agit de programme en rives de ces séquences de faubourg existantes

L'accès au(x) nouveau(x) programme(s) s'organisera à distance du carrefour, en recherchant une mutualisation, notamment par une entrée au sud, boulevard du Dr Moutel, ou par les accès existants.

CARTE DE SYNTHESE



Conforter l'animation du quartier et le traitement de ses interfaces

- 
Principe de rez-de-chaussée commercial animant l'espace public (ouvertures de vitrines, entrées, terrasses...)
- 
Principe de retrait des constructions permettant l'évolution à terme de la trémie (avec par exemple une démolition partielle du bâtiment)
- 
Requalification d'espaces publics support d'usages en lien avec l'animation des rez-de-chaussée, permettant notamment de doter l'entrée nord de la gare d'une place de la gare conviviale
- 
Principe d'implantation d'un programme mixte dont le front bâti structure la rue
- 
Principe de nouvelle émergence bâtie animant le parc et répondant à la tour Moutel, signalant la présence d'un équipement adressé vers le nord et animant le parc
- 
S'il y a lieu, principe de transition volumétrique des hauteurs les plus basses (-) vers les volumes les plus hauts (+)
- 
Principe d'implantation de nouvelles constructions...
 - ... composant une séquence esprit « maisons de faubourg » (volumétriques plus basses) participant à qualifier le premier plan offert sur la façade ferroviaire
- 
Principe de traitement paysager gérant de la frange de transition entre le tissu résidentiel de l'actuel site industriel et le tissu résidentiel de la zone d'habitat
- 
... constituant des volumes de transition, entre le nord et le sud de l'îlot, limitant les vis-à-vis et ombres portées par rapport aux logements existants
- 
Principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot (césure bâtiminaire à minima)
- 
Principe de porosité piétonne s'intégrant dans le maillage général des déplacements
- 
Principe d'aménagement paysager prolongeant le parc, participant à la désimperméabilisation du secteur et pouvant gérer du stationnement public