

COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

Plan Local d'Urbanisme d'ANCENIS



2

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES

*Vu pour être annexé à la décision
en date du 28 avril 2014*

Le Maire

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUEE
Elaboration du P.L.U. Modification simplifiée n° 1 Modification n° 1 Révision Allégée n° 1 Modification n° 2 Modification Simplifiée n° 2 Modification Simplifiée n° 3	Le 14 janvier 2008 Le 16 juin 2014 Le 16 juin 2014 Le 16 juin 2014 //////////////////// //////////////////// ////////////////////	Le 19 novembre 2012 //////////////////// //////////////////// //////////////////// Le 14 décembre 2015 //////////////////// ////////////////////	Le 28 avril 2014 Le 22 septembre 2014 Le 28 septembre 2015 Le 20 juin 2016 Le 20 juin 2016 Le 24 septembre 2018 Le 24 février 2020

Le PADD, document "charnière" du PLU, expose le projet urbain et le projet de territoire pour les années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune » (Article R.123-3 du code de l'urbanisme).

« Sa fonction exclusive est de présenter le projet communal. C'est avant tout un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Le PADD tient une place capitale dans le P.L.U. :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. ; les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, et règlement) doivent être cohérentes avec lui,
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision. »

(source : commentaires du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire - précisions ARCHIDEE suite à la loi 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement)

En d'autres termes le PADD et ses grands principes d'urbanisme et d'aménagement ne sont pas directement opposables aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Ces grands principes sont traduits dans les pièces réglementaires du dossier (orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui, elles, sont opposables au tiers.

La notion de développement durable se définit comme un développement fondé sur la solidarité avec les générations futures que l'on peut résumer par la formulation : « satisfaire à ses propres besoins sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le champ d'application du développement durable est large. Il s'applique à tous les domaines : cadre de vie, environnement, économie, déplacements, équipements, ... et nécessite une vision cohérente et transversale. Il suppose de réfléchir à court et long termes.

Le développement durable s'appuie sur trois piliers :

- une dimension économique à travers la recherche d'un objectif de croissance et d'efficacité économique en intégrant le souci de réduction des inégalités,
- une dimension sociale en recherchant l'amélioration du bien être humain, ce dernier étant déterminé aussi bien par des caractéristiques personnelles (éducation, santé, ...) que collectives (cohésion sociale, services et équipements, ...),
- une dimension environnementale pour contribuer à préserver, améliorer et valoriser l'environnement, et préserver les ressources à long terme.

Ces trois piliers peuvent se résumer par la formule des 3 E : Economie, Equité, Environnement.

Les 10 orientations stratégiques pour le territoire communal :

- 1. Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale pages 3 et 4
- 2. Des espaces naturels et agricoles à préserver page 5
- 3. Valoriser et aménager les paysages périurbains page 6
- 4. Un cadre de vie de qualité pages 7 et 8
- 5. Maîtriser le développement de l'habitat
 - dans un objectif de mixité intergénérationnelle page 9
 - dans un objectif d'urbanisme durable page 10
- 6. Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs page 11
- 7. Soutenir la dynamique économique page 12
- 8. Faciliter les déplacements
 - en favorisant tous les modes de transports motorisés pages 13, 14
 - en renforçant les circulations douces page 15
- 9. Optimiser les ressources naturelles
- 10. prévenir les risques page 16
- PADD : Cartographie générale page 17
- PADD : Cartographie zoom centre ville page 18

Nota : L'ordre des enjeux ne doit en aucun cas s'assimiler à une hiérarchisation des priorités.

1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale

Préserver les grandes unités territoriales :

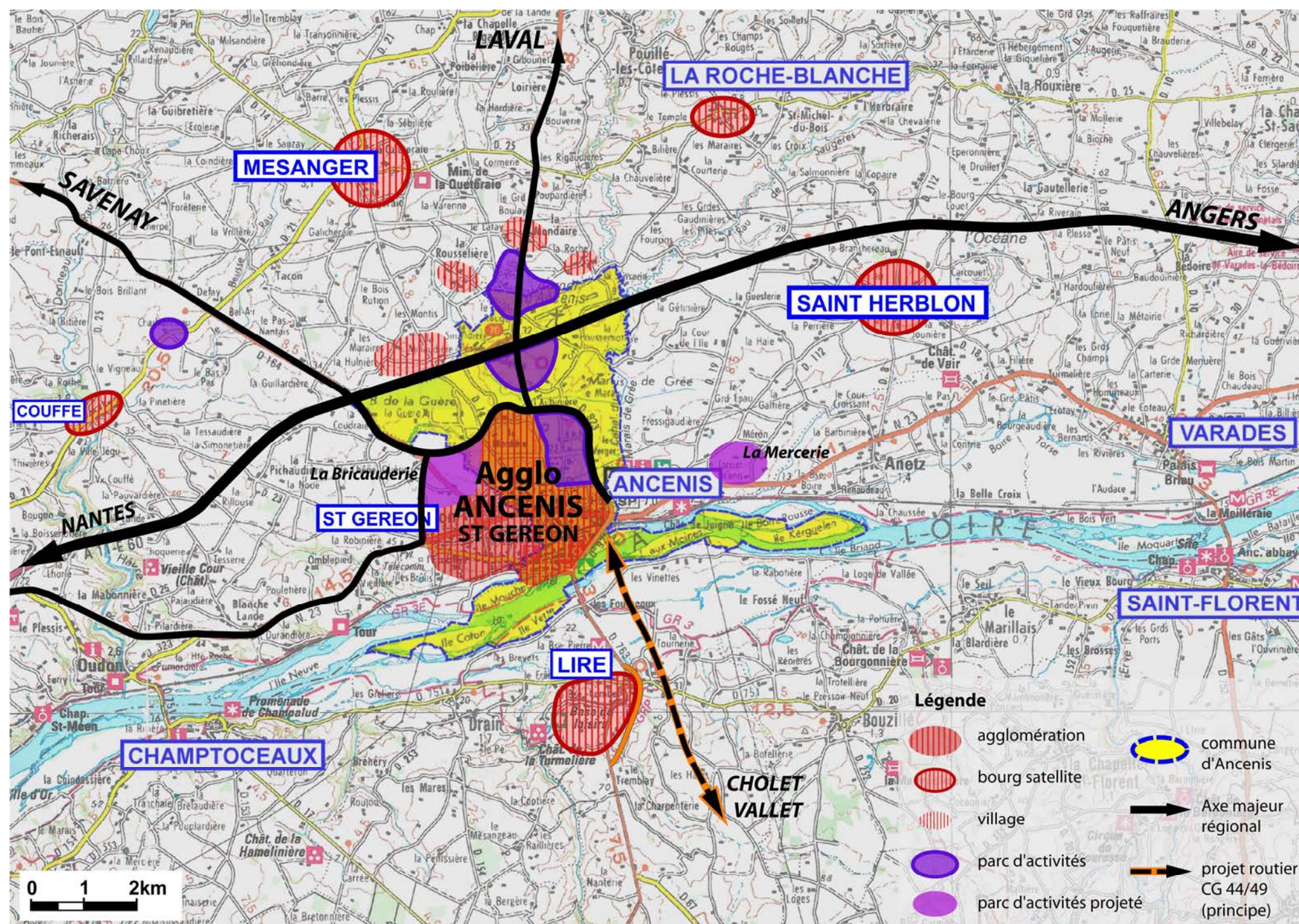
- intégrité des unités paysagères intercommunales (voir Titre 3)
- **corridors de biodiversité** (vallons naturels aux fonctions de corridor écologique),
- **grandes unités agricoles.**

Lever les freins induits par :

- Les limites communales et **affirmer les synergies avec :**
 - **St Géréon (logique d'agglomération)**, (voir page suivante), **mais aussi avec les 3 pôles satellites que sont :**
 - Mésanger et St Herblon, **relais du développement économique** à l'échelle du Pays (COMPA),
 - **Liré au Sud (porte d'entrée des Mauges).**
 - Le franchissement de la Loire envisagé à moyen - long termes (sous réserve de faisabilité), et **ouvrir le Pays vers les Mauges** (amélioration de tous les modes de circulation - voir Titre 8),
- La voie ferrée, et **placer le futur pôle multimodal au cœur de la stratégie de développement**, en tant qu'élément moteur et central du projet urbain.

Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes et améliorer les conditions de déplacements avec l'extérieur

(voir Titre 8.1 dont cartographies)



1 - Un projet communal au service de l'agglomération (Ancenis - St Géréon)

D'une façon générale sur le territoire Ancenien :

- favoriser en priorité le développement urbain au sein de l'enveloppe agglomérée (rocade),
- stopper l'étalement urbain, contenir strictement le développement de l'ensemble des hameaux,
- préserver les unités agricoles, plus particulièrement au Nord Ouest en tant que coupure d'urbanisation avec Mésanger,
- identifier les secteurs le développement potentiels à long, voire très long terme, et **préparer ainsi la reconquête des "anciennes places fortes industrielles** (voir Titre 5.2).

Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation :

- dans toutes ses composantes : habitat, activités, équipements, infrastructures
- en privilégiant les potentiels de développement recensés au sein de l'enveloppe urbaine,
- dans le temps et dans l'espace pour favoriser l'intégration des nouveaux quartiers,
- tendre vers un habitat plus compact tout en poursuivant une volonté qualitative (voir Titres 5 et 9),
- en fonction des modes de déplacements et du futur pôle multimodal.

Et plus particulièrement à l'échelle de l'agglomération :

- **Rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à travers 3 polarités majeures** existantes ou en devenir :
 - 1 - **Le centre-ville historique à affirmer,**
 - 2 - **Le Boulevard BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération, véritable épine dorsale identitaire et urbaine,**
 - 3 - **Le nouveau parc du Bois Jauni, véritable parc urbain à la fois lieu de loisirs et lieu de vie** (voir Titres 4 et 6) ;

... **relayées par l'aménagement et la valorisation des entrées d'agglomération**, reflet de la richesse identitaire de la commune (voir aussi Titre 3) :

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

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

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

Affirmer les synergies avec St Géréon :

- **affirmer un axe commercial** entre Espace 23, le pôle des Grands Champs et le centre ville historique,
- requalifier le Boulevard Badbrückenau (voir ci dessus),
- **développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles** (voir aussi Titre 8.2) :
 - **affirmation et prolongement de la coulée verte de l'Etang,**
 - **liaison centre ville historique / centre bourg de St Géréon à aménager.**
- **Planifier le développement économique selon la stratégie intercommunale** (voir Titre 7).

2 - Des espaces naturels et agricoles à préserver

Protéger le patrimoine naturel à forts enjeux écologiques :

- la vallée de la Loire,
- le marais de Grée.

Mettre en place un territoire reconnu pour une agriculture périurbaine durable :

- Stopper tout étalement urbain au-delà de la rocade
- Préserver des unités foncières suffisantes dans les secteurs à forte valeur ajoutée agricole,
- Maintenir une bonne accessibilité aux terres cultivables,
- Limiter du mieux possible les impacts de l'urbanisation et des activités de « loisirs » sur l'activité agricole,
- Préserver la coupure d'urbanisation Ancenis / Cité des Etourneaux (logique territoriale avec Mésanger en cohérence avec les milieux naturels proches (corridors) et la présence de fermes importantes (La Sinandière, Le bois de la Guère),
- Limiter la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans les secteurs de transition paysagères (secteur de hameaux associé au coteau de La chapelle Gauvin).
- Contenir strictement le développement de l'ensemble des hameaux.
- Construire une image locale pour valoriser certains produits agricoles (diversification possible en lien avec le lycée agricole de La Marchanderie, potentiel de développement de la filière maraîchage, des circuits courts à explorer, ...).

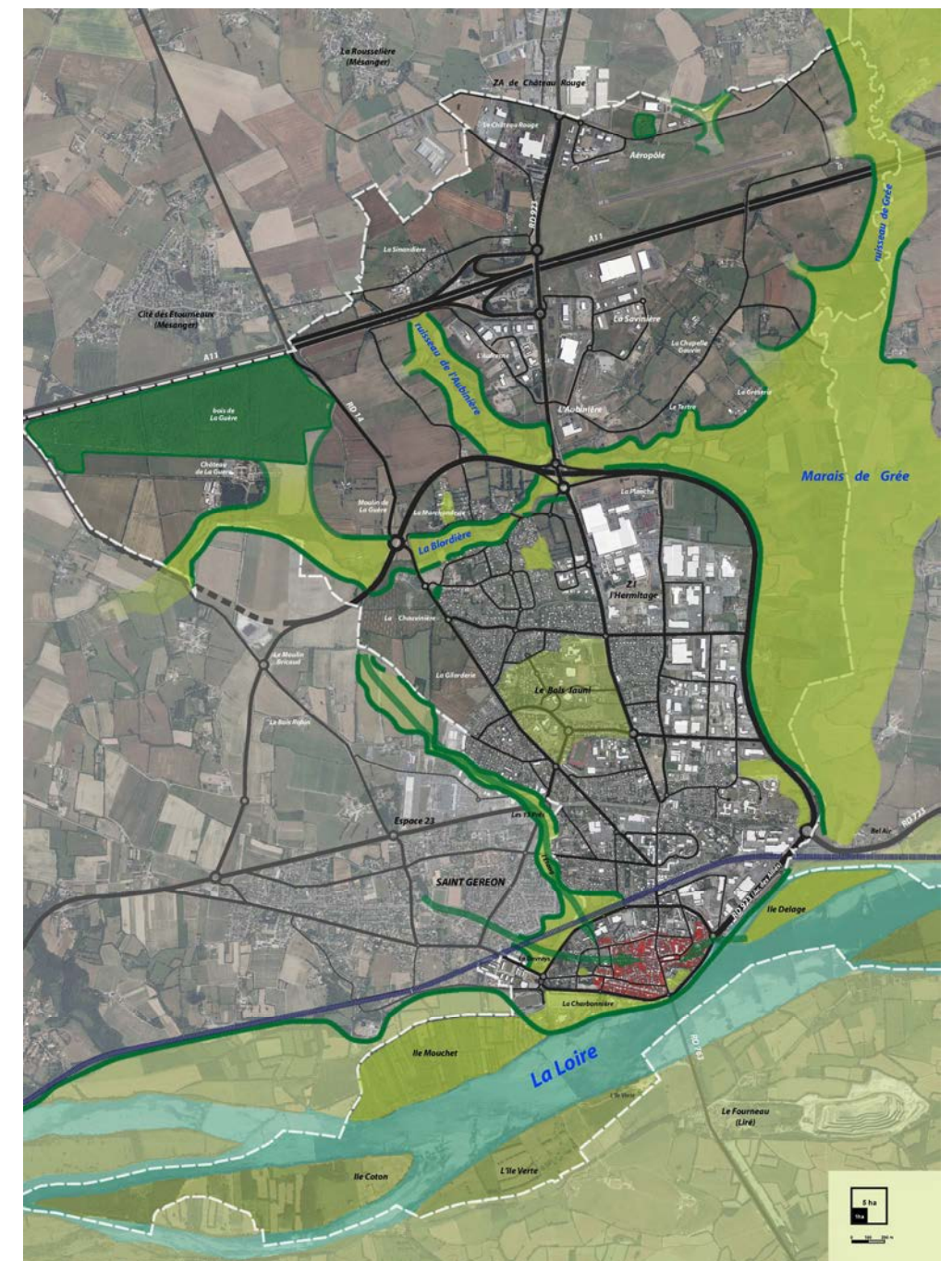
Faire entrer davantage de biodiversité dans la ville :

- **Affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Séché, avec prolongement sous forme de liaisons douces vers St Géréon bourg et l'île Delage** via les abords de la Gare (nouveau quartier Léon Sécher),
- **Affirmation de la coulée verte des 13 Prés** en tant que corridor naturel et liaison douce structurante,
- Avec le **futur parc urbain habité du Bois Jauni**, établir un **relais de biodiversité** entre les marais de Grée, le futur parc de la Gilarderie (sur St Géréon) et le bois de la Guère.

Maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs différentes composantes - Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques :

- zones humides, cours d'eau : voir aussi Titre 9 protection de la ressource en eau
- protection des boisements majeurs : bois de la Guère,
- conservation / reconstitution du maillage bocager,
- préservation des fonds de vallée,
- coteaux ...

Corridors écologiques



3 - Valoriser et aménager les paysages périurbains

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

- vallée de la Loire au Sud
- le marais de Grée à l'Est, interface avec St Herblon,
- et accorder la coupure d'urbanisation NO avec la vallon de la Blordière (et s'affranchir de la limite de la rocade comme limite d'agglomération)

Conforter la coupure d'urbanisation avec Mésanger (NO) comme "espace vitrine" de l'agriculture périurbaine associée à un paysage de qualité.

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

Le parc du château retrouvé, ouvert sur la ville et le fleuve :

- valorisation des quais (rue des Tonneliers / Bd Joubert / quai de la Marine),
- affirmation de l'identité insulaire (aménagement des espaces publics associés aux boulevards Vincent et Séché).

Affirmation d'une nouvelle façade urbaine sur le promontoire d'entrée Est d'agglomération sous la forme d'un ambitieux ensemble architectural, fort et dominant, constitué :

- **côté Nord** : de l'extension du pôle hospitalier dans un écrin paysagé (paysagements sur la partie basse du site faisant office de transition / temporisation avec la rocade),
- **côté Sud** : potentiel de reconquête de l'espace industriel "Terrena" (voir Titre 5.2).

Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec la rocade Nord et inscrire l'échangeur de l'Aubinière dans un écrin paysager :

- **préserver le caractère naturel dans une large mesure aux abords de la rocade** : protection des vallons de la Blordière au Sud et de l'Aubinière au Nord,
- **valoriser les abords immédiats de la rocade** :
 - limiter fortement les effets de talus et de cloisonnements visuels pour mettre en valeur les points de vue depuis cet axe routier majeur,
 - mise en scène depuis l'échangeur des activités situées en rive Nord de la zone d'activités de la Fouquetière (reflet du dynamisme d'Ancenis),
- **aménager un mail vert en rive Nord de la ZI de l'Hermitage**, lien fonctionnel entre La Blordière, Le Tertre et La Chapelle Gauvin.
- **aménager une ceinture naturelle aux identités multiples** :
 - **fluviale au Sud**, en lien avec les îles (Delage, Mouchet, ...)
 - **maraîchine à l'Est** : points de vue lointains sur le marais de Grée à valoriser depuis la rocade,
 - **vitrine agricole au Nord**, visible également depuis la route de Mésanger, vitrine de l'identité rurale du pays d'Ancenis (mobilisable pour les circuits courts : maraîchages, vergers, ...).

4- Un cadre de vie de qualité

Identifier les entrées de ville par des projets innovants

(démarche environnementale type HQE, signaux architecturaux et/ou paysagers identitaires, ...) y compris depuis les axes médians voie ferrée et bd BadBrückenau :

Pour le boulevard BadBrückenau au cœur de l'agglomération :

requalifier l'ancienne RD 723 en boulevard urbain :

- selon un traitement différencié alternant séquences végétales et bâties:
- proposant des perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord) et le pôle des Grands Champs (côté Sud),

et affirmation identitaire urbaine aux principaux nœuds stratégiques avec des signaux architecturaux et / ou paysagers forts : giratoire des 13 Prés, carrefour Tournebride (en liaison avec l'axe historique N/S) pour les principaux.

Valoriser ainsi les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée :

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

- **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 l'avenue de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent.**

Poursuivre les actions de mise en valeur et de requalification des quartiers et îlots les plus emblématiques de la ville historique :

Poursuivre l'aménagement des lieux publics emblématiques :

- Château et abords, Place des Halles et de la Mairie, Place Saint Pierre, les quais ... (voir aussi Titre 3)

... sans occulter la nécessaire adaptation aux objectifs de renouvellement urbain

Conforter le centre historique dans son écrin vert et poursuivre les actions de mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve :

- Mise en valeur des "deux balcons verts" de la ville : l'île du Mouchet et l'île Delage,
- Affirmation de la coulée verte de l'Etang,
- requalification de l'esplanade de La Charbonnière
- aménagements paysagers des boulevards Vincent et Séché, et notamment une prairie humide dans le cadre du nouveau quartier Gare (secteur Léon Séché - ZAC Gare) en lien avec le PPRI,

et promouvoir le potentiel de l'économie touristique

Préparer la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)

4- Un cadre de vie de qualité (suite)

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

Plan vert établi en priorité à partir de la gare avec :

- requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte,
- prolongement de la ceinture verte du boulevard Vincent (caserne Rohan) :
 - au boulevard Léon Séché (vers l'Est et l'île Delage)
 - vers St Géréon bourg à l'Ouest,
- affirmation d'un axe vert vers le centre ville historique via la place Barême,
- construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée :
 - à l'Est entre le quartier de la Gare et le quartier Moutel,
 - à l'Ouest entre le boulevard Huchon et la coulée verte de l'Etang (passage inférieur),
 - + un troisième éventuel à l'Ouest vers St Géréon (au niveau de la résidence de La Davrays).
- affirmation de la coulée verte de l'Etang (voir Titre 8.2).

Le nouveau parc du Bois Jauni

Reconstituer une réelle unité et identité de quartier sous forme de parc urbain "habité", à la fois lieu de loisirs et lieu de vie :

- conforter les boisements et la végétation à partir des axes existants mais aussi en profondeur sur le foncier mobilisable,
- intégrer et mettre en valeur les différentes composantes végétales : jardins familiaux, parcs publics, jardins privés qui participent à cette ambiance, ...
- développer des perméabilités douces pour relier et fédérer les espaces,
- affirmer la mixité des fonctions en développant en priorité l'habitat, et la mise en valeur des fonctions de loisirs existantes,
- composer le quartier non plus à partir des axes de circulation automobile mais à partir de la trame paysagère (implantation du bâti sous forme plus libre de parc habité) et affirmer une entité végétale forte en cœur de ville.

Donner une valeur d'usage aux bâtiments emblématiques recensés

et permettre le développement d'activités culturelles et / ou touristiques dans le respect du site et du patrimoine (château de La Guère, château d'Ancenis).

Prendre en considération les sites archéologiques

5 - Maîtriser le développement de l'habitat ...

5.1 ... dans un objectif de mixité intergénérationnelle

9 000 habitants environ à l'horizon 2022-2025

Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, un objectif minimal de croissance démographique d'environ 150 habitants supplémentaires par an en moyenne, qui permettrait à la commune d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2022-2025.

Une hypothèse basse de création d'environ 700 logements, soit 70 logements par an minimum en moyenne.

Pour une mixité et une diversité de l'habitat :

Tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers :

- logement social réparti dans l'ensemble des quartiers,
- des programmes variés dans la taille des logements proposés, adaptés à l'ensemble des parcours résidentiels, pour :
 - continuer à accueillir et à loger des populations diverses (jeunes travailleurs, jeunes ménages, personnes âgées, ...),
 - anticiper sur les besoins issus du vieillissement de la population.

Selon la typologie de logements, produire de l'ordre de :

- 25 % de l'offre sous forme de petits immeubles collectifs (R+1 à R+3),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat intermédiaire (logement collectif sans hall collectif),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé,
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel pur ,

Maintenir et améliorer l'offre en habitat social : produire 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux (respect du PLH).

Résorber les poches d'habitat vétustes identifiées dans le centre ville.

5 - Maîtriser le développement de l'habitat ...

5.2 ... dans un objectif d'urbanisme durable

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

D'une façon générale, hors PPRi :

- rompre avec la logique exclusive d'étalement urbain : **une densité moyenne minimale de 30 logements / ha** (sur l'ensemble de la commune) pour répondre aux enjeux d'économie de l'espace.
- rechercher la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers à travers les programmes de logements et d'offres d'équipements et de services.

et rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :

- **dans le centre-ville historique, point de rencontre :**
 - **de l'axe Nord / Sud** (lien urbain principal entre les 3 polarités majeures),
 - **de la coulée verte de l'Étang** (voir Titre 8.2) : axe majeur des liaisons douces de l'agglomération, prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République et le futur parc St Fiacre,
 - **avec le quartier Rohan / Ursulines via l'extension dense du centre ville historique sur son éperon** (vers l'Ouest) **au delà de la place de la République** (affirmation de la silhouette historique sur l'axe Est / Ouest).
- **en lien avec le bd BadBrückenau** (ex RD 723) : voir Titre 4
- **en lien avec le quartier du Bois Jauni, lieu d'intensification de l'habitat sous forme de parc habité** (renouvellement urbain, notamment au niveau du centre commercial + constructions nouvelles au sein des espaces libres) : voir aussi Titre 4
- **dans la cadre des opérations de reconquêtes des anciennes "places fortes industrielles" situées au sein de la ville** (voir ci contre)

Dans le PPRi : voir Titre 10

Une urbanisation plus compacte et plus qualitative, et une répartition spatiale cohérente des différents « modes d'habiter » :

Renouvellement urbain et optimisation des espaces libres dans et en lien avec le centre ville historique :

- place de la République et abords,
- îlots à l'articulation de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent,
- îlots Lamoricière / Place de Gaulle.

Achever l'extension urbaine au Nord Ouest de l'agglomération en cohérence avec St Géréon (La Chauvinière /La Gilarderie) en optimisant davantage le potentiel (nouvelles formes d'habitat compact, mixité de l'habitat dans le statut et dans la forme).

Intensifier l'habitat dans le quartier du Bois Jauni sous forme de parc urbain habité :

- Engager dès que possible **un verdissement** selon un plan paysager en vue de constituer à la fois :
 - un paysage de qualité dans l'esprit d'un véritable parc urbain,
 - un cadre de vie privilégié pour le développement de l'habitat, la pratique des loisirs, la dynamisation du commerce.
- Poursuivre **l'urbanisation sous forme dominante de petits immeubles collectifs** (R+2+attique) étroitement associés à de larges espaces de respiration.

Boulevard Badbrückenau :

- réappropriation et renouvellement urbain des rives bâties, favorable à la mixité (habitat, services, commerces sur les points de centralité (Tournebride notamment) (voir aussi Titre 4).

Préparer sur le moyen long termes la reconquête des "anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville - renouvellement urbain :

- Nouveau quartier de la Gare - Secteur Léon Séché (ZAC),
 - Secteur de La Noëlle (Terrena),
- favorables à la mixité (habitat, bureaux, services, ...).

6 - Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs

Fédérer et étendre le pôle du Bois Jauni en parc urbain habité, véritable poumon vert central englobant notamment :

- les structures scolaires,
- les équipements de loisirs (centre aquatique, ...),
- le centre commercial,
- les jardins familiaux (ceux-ci sont conservés et recomposés dans l'esprit d'un parc),
- et l'axe Cadou / Jules Verne (requalification en boulevard urbain paysagé avec partage modal).

Une mutualisation des équipements collectifs à renforcer avec St Géréon :

Amorcer une dynamique entre le centre ville historique et le centre bourg de St Géréon associée à la trame verte structurante :

- Place de la République : vocation plutôt culturelle et pédagogique (pôle scolaire) et confortation / restructuration du cinéma envisagée,
- Les Ursulines / La Davrays (Boulevard Vincent Ouest) : orientations plutôt festive et de loisirs,
- Coulée verte de l'Etang propice à recevoir des équipements de quartiers en marge.

Développer les équipements de proximité :

- **Pôle d'équipements collectifs et d'habitat de La Chauvinière / La Gilarderie** (en cohérence avec le futur quartier du Moulin Bricaud / le Bois Robin prévu sur St Géréon),
- **Dans le cadre du nouveau quartier de la gare** (ZAC du secteur Léon Séché - gare), renforcement des équipements structurants à l'articulation du centre ville historique et des Arcades du type crèche, maison de quartier voire de loisirs (éventuel plan d'eau qui permettrait de diversifier l'offre de loisir nautique),
- **Pôle de services aux salariés en lien avec les espaces d'activités au Nord de la commune** (Aéropôle, Savinière, ...).

Permettre le développement des équipements collectifs de santé en liaison avec les superstructures existantes

Eviter ainsi la dispersion géographique des équipements par rapport aux superstructures existantes (meilleure unité de fonctionnement) et tirer parti de la proximité de la rocade (rapidité d'accès).

Préparer le passage au très haut débit

(prendre en compte le schéma directeur d'aménagement numérique de la Loire Atlantique) :

Faciliter le déploiement du très haut débit à l'échelle intercommunale, et réaliser des infrastructures adaptées dans les opérations d'aménagement (fourreaux de réservation), pour permettre le raccordement futur en fibre optique des logements et locaux professionnels.

7 - Soutenir la dynamique économique

Redynamiser et étendre le centre ville en liaison avec le futur pôle multimodal et le futur quartier Léon Séché :

Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité renforcée par le développement d'activités à dominante tertiaire.

Aménager une promenade commerciale partagée reliant l'Espace 23 (sur St Géréon) **au centre ville historique via Les Arcades** : rue du Baron Geoffroy / rue des Grands Champs / Boulevard Moutel / place de Gaulle / Rue Clémenceau.

Poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles (renouvellement urbain) susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services.

Planifier le développement économique selon la stratégie établie à l'échelle intercommunale (COMPA) :

Etendre les capacités d'accueil économique en relation avec St Géréon et les pôles satellites, avec à moyen long termes des pôles relais du développement prévus aux portes de la commune :

- La Bricauderie à St Géréon,
- L'Aéropôle (ZAC) / Château Rouge à Mésanger
- et La Mercerie à St Herblon.

Respecter les orientations de la charte commerciale

Maintenir les équilibres commerciaux et leur complémentarité sur la base des 5 pôles majeurs identifiés :

- centre ville historique,
- Grands Champs / Urien,
- Les Arcades,
- le Bois Jauni
- et Espace 23 sur la commune de St Géréon.

Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles (programmes mixtes : commerces - services - habitat) :

- Grands Champs / Urien ;
- Arcades / de Gaulle

Rechercher une plus grande unité d'aménagement et une identité propre autour du pôle commercial et de loisirs du Bois Jauni, propice à la dynamisation commerciale (voir aussi Titre 4)

Poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles (renouvellement urbain) **susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services.**

Promouvoir le potentiel de l'économie touristique :

- Valorisation du patrimoine historique du centre ville (voir Titre 4)
- Poursuivre l'aménagement des îles de Loire (île Delage),

et contribuer à la valorisation d'Ancenis en tant que **ville étape sur l'itinéraire cyclable « La Loire à Vélo »**.

8 - Faciliter les déplacements

8.1 - en favorisant tous les modes de transports motorisés

Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes :

en relation avec les axes majeurs :

- **Projet d'aménagement de l'itinéraire routier Savenay / Ancenis / St Philbert de Grd Lieu** (en partie RD 164), avec au niveau local :
 - aménagement routier 2 x 1 voie de l'ensemble de la rocade, avec possibilité de créneaux de dépassement en 2 x 2 voies à terme,
 - réalisation d'échangeurs et suppression de certains carrefours :
 - a : reconfiguration du carrefour avec le Boulevard Pierre et Marie Curie avec limitation aux seuls mouvements de "tourne-à-droite", à court - moyen terme,
 - b : aménagement d'un carrefour giratoire avec le Boulevard Jules Verne, à court - moyen terme ;
 - c : réalisation d'un échangeur complet à l'entrée de ville Est (rond-point Émile Raguin) à long terme ;
 - d : reconfiguration du carrefour du Tertre (dans le prolongement de la rue de l'Hermitage) avec limitation aux seuls mouvements de "tourne-à-droite", à court terme ; suppression du carrefour du Tertre (dans le prolongement de la rue de l'Hermitage) et aménagement d'une liaison douce en passage inférieur à moyen terme.
 - maintien des passages doux inférieurs existants au Nord de la Blordière et de La Chauvinière, et à l'Est du boulevard Curie.
 - connexion avec l'axe Ancenis - Vallet - Clisson, via **un nouveau franchissement de la Loire** à long terme selon la série d'alternatives envisagée par le Conseil Général de Loire Atlantique.
- Sans hypothéquer la réalisation de l'une ou l'autre des alternatives (le choix définitif sera opéré en fonction des résultats de l'étude d'impact propre au projet), la commune affirme sa préférence par les variantes **2 ter, 3 et 4** (voir ci contre) afin :
- d'éloigner les nuisances sonores des principaux lieux d'habitat,
 - de préserver le caractère patrimonial de la ville historique,
 - d'éviter la cohabitation des trafics de desserte et de transit sur l'Avenue des Alliés, et ainsi cloisonner le trafic de transit de celui du futur quartier de la Gare dont l'avenue des Alliés constitue l'accès principal à terme.

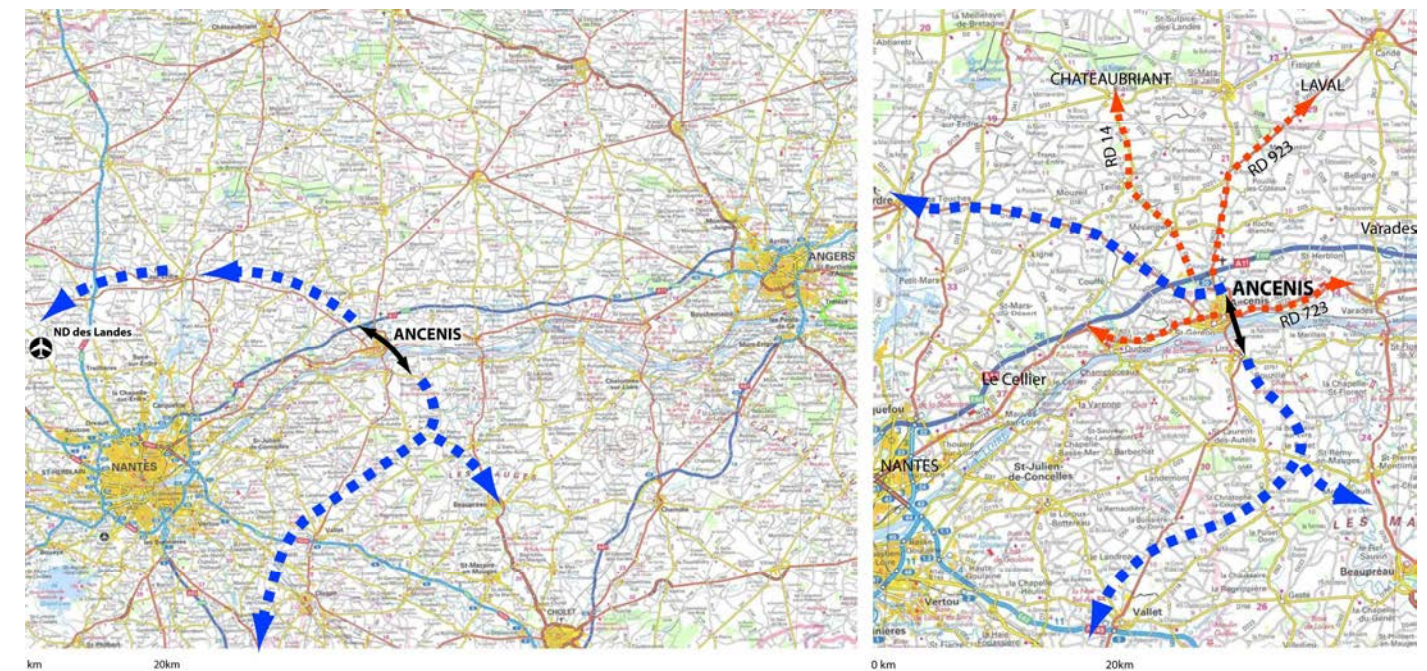
- **Requalification du bd Babrückenau sous forme de boulevard urbain (ex RD 723).**

sur les axes secondaires :

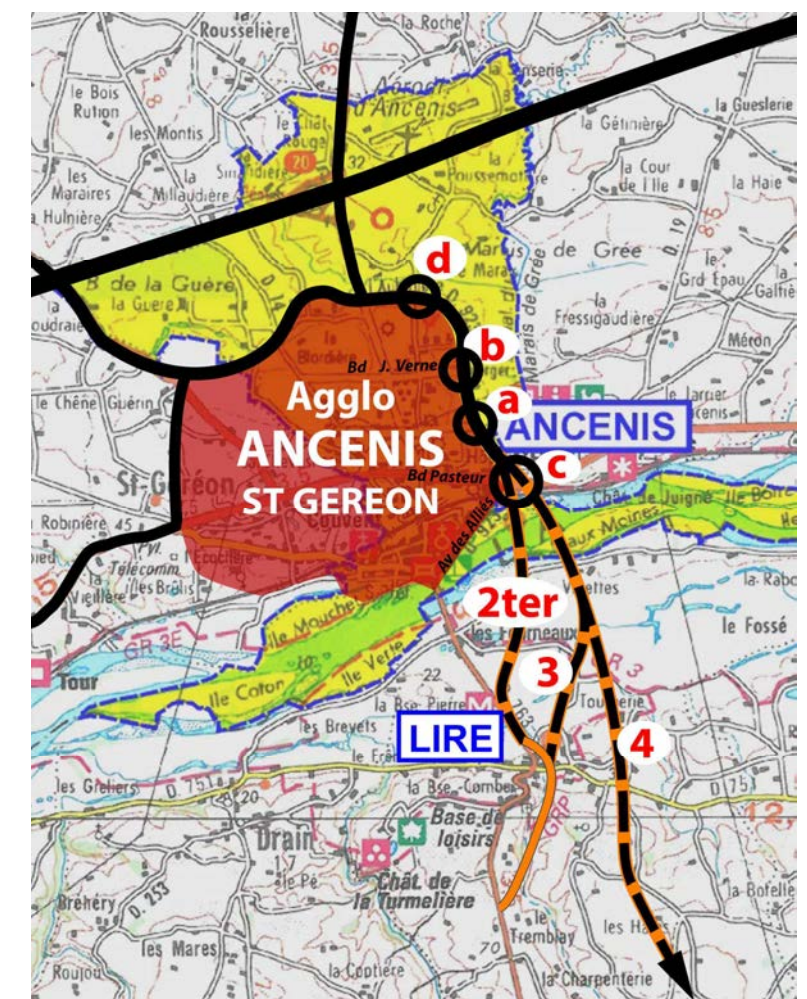
- **Aménagement des liaisons structurantes à l'échelle du Pays d'Ancenis :**
 - la RD 923 (axe Ancenis - St-Mars-la-Jaille / Candé) dans sa section Nord (jusqu'à l'échangeur de l'Aubinière),
 - la RD 14 (axe Ancenis - Mésanger).
- **Aménagement des petites routes rurales, en articulation étroite avec les pôles ruraux satellites proches : routes de St Herblon / La Roche Blanche.**

... et réserver les emprises et les espaces de dégagement nécessaires pour leur réalisation.

PRINCIPES DU GRAND CONTOURNEMENT NORD DE L'AGGLOMERATION NANTAISE UNE MEILLEURE DESERTE ROUTIERE DES POLES DE CENTRALITE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT LIES AU NOUVEAU FRANCHISSEMENT DE LA LOIRE



Améliorer les conditions d'accessibilité au futur pôle multimodal de la gare :

- Prolongement de l'Avenue de la Libération jusqu'à l'Avenue des Alliés (ZAC Gare Léon Séché),
- Développement des liaisons douces avec les quartiers environnants (passerelles ou passages inférieurs sous la voie ferrée) et aménagement,
- Réorganisation et extension de l'offre de stationnement (autos, 2 roues),
- Covoiturage (voir Titre 8.2).

Inscrire le développement urbain dans le respect des principes majeurs du plan de circulation de 2003 :

- **Affirmation des points d'entrée vers le cœur de l'agglomération depuis les axes structurants** (déviation et A 11) :
 - **Axe Est / Ouest à partir du rond point Emile Raguin** (bd Babrückenau / Pasteur),
 - **Axes Nord Sud à partir :**
 - **de l'échangeur de l'Aubinière** (route de Candé (RD 923) / rue René de Chateaubriand),
 - **du rond point du Moulin de la Guère** (route de Mésanger (RD14) / rue de la Gilarderie),
 - **de la place de la Résistance** (rue du Pont / / pont d'Ancenis (RD 763).
 en lien avec des aires de covoiturage à aménager (voir Titre 8.2).
- **Poursuivre la requalification des axes structurants** pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies :
 - en tenant compte de la fonction majeure de transit du pont existant et de la RD 923 entre le pont et le giratoire Emile Raguin (quai de la Marine / Avenue des Alliés) dans l'attente de la réalisation du nouveau franchissement,
 - en renforçant la place des déplacements doux (voir Titre 8.2).
- En corrélation avec les aménagements routiers envisagés à l'avenir (nouveau franchissement de la Loire envisagé à moyen long termes (sous réserve de faisabilité), restructuration de la déviation Nord Est (entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond point Emile Raguin), **envisager d'adapter les flux poids lourds** en particulier pour l'accès à la zone industrielle de l'Hermitage

Limiter la présence visuelle de la voiture :

- En périphérie du centre ville, poursuivre la politique de constructions de parkings collectifs :
 - parking couvert de la place Barême engagé,
 - requalification du parking de La Charbonnière
 - projet en lien avec le futur pôle multimodal gare,
 - potentialités à étudier et à confirmer au niveau de la place Saint Pierre et du quartier République. et étudier les possibilités d'utilisation partagée entre riverains et usagers du centre ville.
- Dans le quartier du Bois Jauni, en ayant à une réflexion à l'échelle de l'ensemble du futur parc habité.
- Dans l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat, dissimuler en partie le stationnement (souterrain, couverts, ...) dans les opérations d'envergure.

8 - Faciliter les déplacements

8.2 - en renforçant les circulations douces

Développer des liaisons douces avec les pôles "satellites", relais du développement économique :

Des liaisons douces directes et confortables, praticables toute l'année, avec :

- Mésanger, St Herblon,
- Liré au Sud (rattachée au Pays des Mauges).

Développer des liaisons douces au sein de l'agglomération :

- Développer des liaisons douces **structurantes et fonctionnelles avec St Géréon** :
 - affirmation et prolongement de la coulée verte de l'Etang, axe majeur en devenir des liaisons douces de l'agglomération, prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République,
 - liaison centre ville historique / centre bourg de St Géréon (via la rue de Charost, la place de la République, cheminement en cours de réalisation entre la rue St Fiacre et le vallon de la Davrays, puis un axe à créer recoupant / le Bd Vincent, la voie ferrée (par un passage inférieur à créer).
- Favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements sur les axes structurants :
 - convergeant vers le pôle multimodal :
 - Requalification de l'axe N/S (axe rues René de Chateaubriand, de l'Aubinière, RD 923) : partage modal + mise en valeur paysagère,
 - Aménagement d'un véritable mail vert jusqu'à l'Aéropôle (au Nord de la rocade), en site propre en profitant des larges reculs existants notamment en rive Est de la RD 923.
 - sur l'axe E/O (ex RD 723) :
 - Boulevard BadBrückenau : voir Titre 4
 - boulevard Pasteur : valorisation du statut de boulevard urbain avec notamment le désenclavement de l'hôpital,
 - ainsi que sur la "promenade commerciale partagée".

Développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile sous la forme du "Plan vert" (voir Titre 4)

avec notamment construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée

Promouvoir les déplacements alternatifs et Encourager la pratique du vélo :

A court - moyen terme :

- étudier la faisabilité d'aires de covoiturage en lien avec :
 - l'A11 au niveau du péage et / ou de l'Aéropôle,
 - la déviation Nord (nouvelle RD 723) au niveau de l'échangeur de l'Aubinière et / ou de la RD 14 (route de Mésanger),
 - la déviation Est (nouvelle RD 723) au niveau du rond point Emile Raguin et / ou du secteur de La Noëlle dans le cadre du renouvellement urbain envisagé (voir Titre 5.2),
 - la RD 763 au niveau de l'île Verte ou sur le territoire de Liré (en concertation avec la commune voisine),
 - la Gare.
- limiter la présence « visuelle » de la voiture dans le centre et dans les nouvelles opérations (habitat, activités),
- prévoir des emplacements et des parkings « relais » suffisamment nombreux lors de l'aménagement des espaces publics (voir Titre 7),
- aménager des parkings vélos couverts et des espaces fermés suffisamment dimensionnés dans les nouvelles opérations (habitat, activités).

A long terme :

- envisager un système de navettes avec les communes voisines,
- envisager un service public de location de vélos.

Mettre en œuvre le Plan d'Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

9 - Optimiser les ressources naturelles

Promouvoir un urbanisme durable

Un urbanisme plus compact :

- Rechercher des densités plus fortes et rompre avec la surconsommation foncière observée jusqu'à présent (limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles),
- Optimiser la forme urbaine.

Un urbanisme plus qualitatif :

- Privilégier la qualité de la forme urbaine (composition parcellaire et bâtie),
- Favorisant une insertion satisfaisante des constructions nouvelles au sein de la trame bâtie.

Promouvoir un habitat durable :

- **parcellaire adéquat** / découpage foncier, **expositions favorables**, ...
- **maitriser la consommation d'énergie** et encourager la conception des bâtiments intégrant le recours aux énergies renouvelables (récupération des eaux de pluie, recours au solaire, performance thermique, ...)

Protéger la ressource en eau

Appuyer le projet communal sur les éléments identitaires : la Loire et le ruisseau de Grée, mais aussi le réseau secondaire :

- protection et valorisation de ces milieux,
- urbanisation proche à éviter,
- découverte à favoriser en contrôlant la fréquentation de ces espaces.

Protéger les zones humides et les cours d'eau (voir Titre 2)

Promouvoir un Urbanisme Durable :

- pour la récupération des eaux de pluie dans l'habitat,
- limiter l'imperméabilisation des sols,

Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'économie de la ressource en eau

- Limiter la canalisation systématique pour le recueil des eaux pluviales et encourager la gestion différenciée (noues, ...),
- Des bassins de retenues intégrés aux sites, ...
- Limiter l'imperméabilisation des sols à la parcelle,...
- Raccordement obligatoire au réseau collectif d'eaux usées pour l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune,
- Pour les secteurs d'habitat isolé et de hameaux : exigence d'un procédé d'assainissement autonome adapté ou raccordement obligatoire au réseau collectif en cohérence avec le schéma d'assainissement.

10 - Prévenir les risques

Mieux prendre en compte les risques inondations :

- **Dans les zones non urbanisées : intégrer les prescriptions relatives aux risques inondables**
- **Dans les zones urbaines inondables : Optimiser le potentiel de renouvellement urbain :**
 - Conserver et valoriser le patrimoine bâti reconnu pour l'accueil de population dans le cadre d'une densification mesurée (ex : rue des Tonneliers) ?
 - Réfléchir sur le devenir du secteur Léon Séché (destruction des bâtis non patrimoniaux, requalification vers des activités concevables avec le risque inondation, habitat non résidentiel, ...).

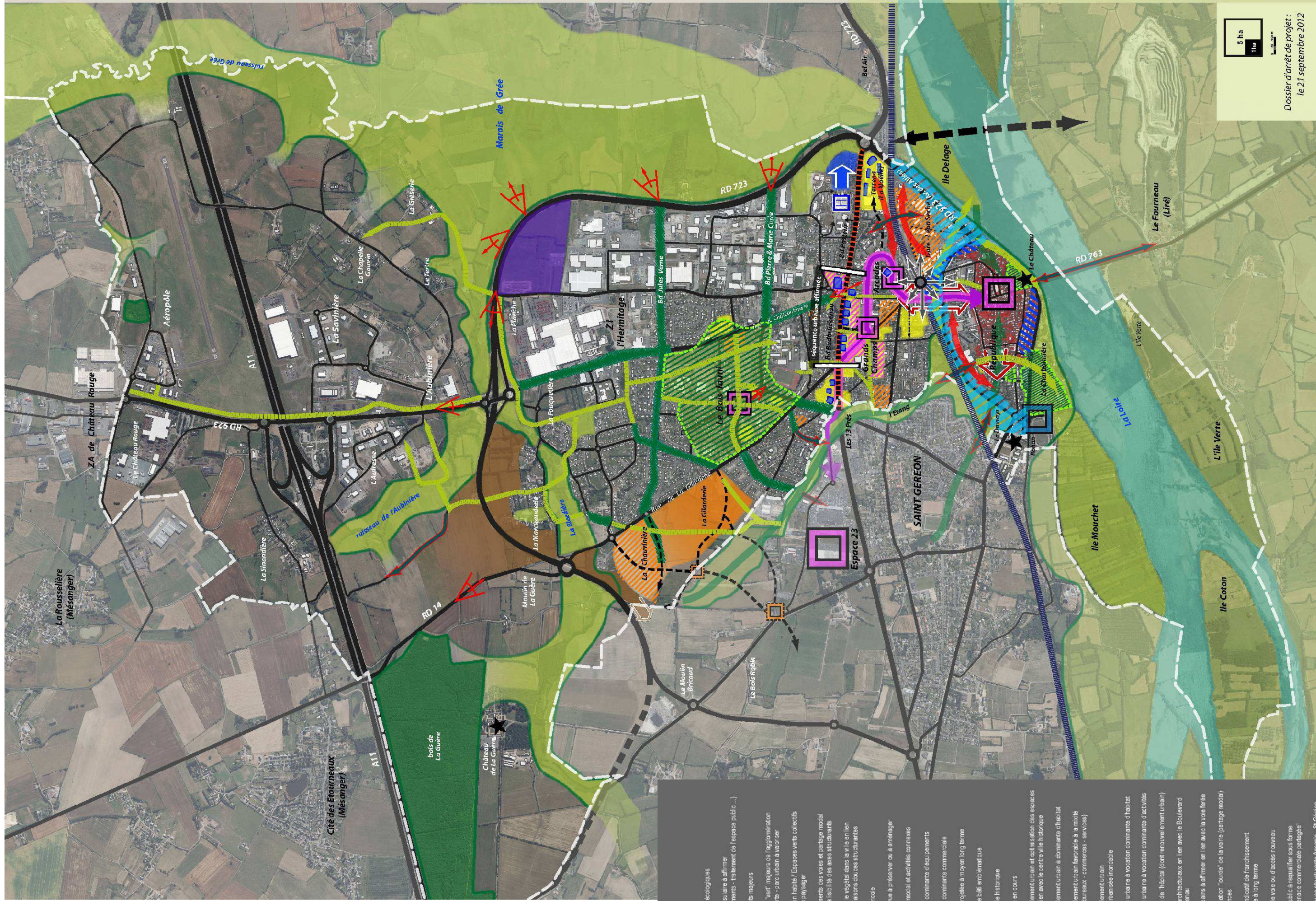
Prendre en compte les risques et nuisances liés aux infrastructures de transport et aux zones d'activités :

- Dans la mesure du possible, éloigner le futur franchissement de la Loire du centre ville (voir Titre 8.1),
- Normes acoustiques imposées pour les nouvelles constructions dans les secteurs urbanisés exposés (zone de dégagement de l'aérodrome, A 11).
- Construire en priorité des bâtis non résidentiels le long de la voie ferrée,
- Réduire les nuisances dans le cadre de la requalification du boulevard Badbrückenau (ex RD 723),
- Temporiser l'impact des nuisances sonores de la rocade (recul de l'urbanisation, espaces tampons paysagés),

Prendre en compte les risques dans les projets de constructions, en respectant des règles de conception adaptées :

- au retrait gonflement des argiles (aléa moyen sur l'ensemble de la commune),
- aux normes sismiques (zone à risque de niveau 2 sur une échelle de 1 (très faible) à 5 (forte)).

Soutenir une gestion durable des déchets



Dossier d'arrêt de projet :
le 21 septembre 2012

LEGENDE

-  Corridors écologiques
-  Identité insulaire à affirmer (paysagements - traitement de l'espace public...)
-  Boissements majeurs
-  Poursuite vert majeure de l'agglomération couverte verte - parc urbain à valoriser
-  Parc urbain - îlots / Espaces verts collectifs majeurs à paysager
-  Paysagements des voies et partage modal
-  Affirmer la visibilité des axes structurants
-  Introduire la végétation dans la ville en lien avec les liaisons d'axes structurants
-  Vignette agricole
-  Pont de vue à préserver ou à aménager
-  Pôle multimodal et activités connexes
-  Points à dominante d'équipements
-  Points à dominante commerciale
-  Points projetés à moyen long terme
-  Patrimoine bâti emblématique
-  Centre ville historique
-  Opération en cours
-  Renouvellement urbain et cohabitation des espaces libres en lien avec le centre ville historique
-  Renouvellement urbain à dominante d'habitat
-  Renouvellement urbain favorable à la mixité (habitat - bureaux - commerces - services)
-  Renouvellement urbain en zone urbaine résidentielle
-  Extension urbaine à vocation dominants d'habitat
-  Extension urbaine à vocation dominants d'activités
-  Extension de l'hôpital (dont renouvellement urbain)
- Signaux architecturaux en lien avec le Boulevard Baudouin
- Fronts urbains à affirmer en lien avec la voie ferrée
- Requalification "douce" de la voirie (partage modal) en séquences
- Principe indicatif de franchissement de la Lora à long terme
- Principe de voie ou d'accès nouveau
- Espace public à requalifier sous forme de "promenade commerciale partagée"
- Liaison douce structurante Arcant - St Géréon
- Liaison douce à aménager

CARTOGRAPHIE : ZOOM CENTRE VILLE

