

# COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

## Plan Local d'Urbanisme d'ANCENIS



**3**

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION DOSSIER APPROUVÉ

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 Novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n°2	////////////////////	////////////////////	Le 24 Septembre 2018
Modification Simplifiée n°3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023
Modification n°4	Le 7 mars 2022	////////////////////	Le 19 novembre 2024

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### - préambule -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avec pour chacun de ces secteurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

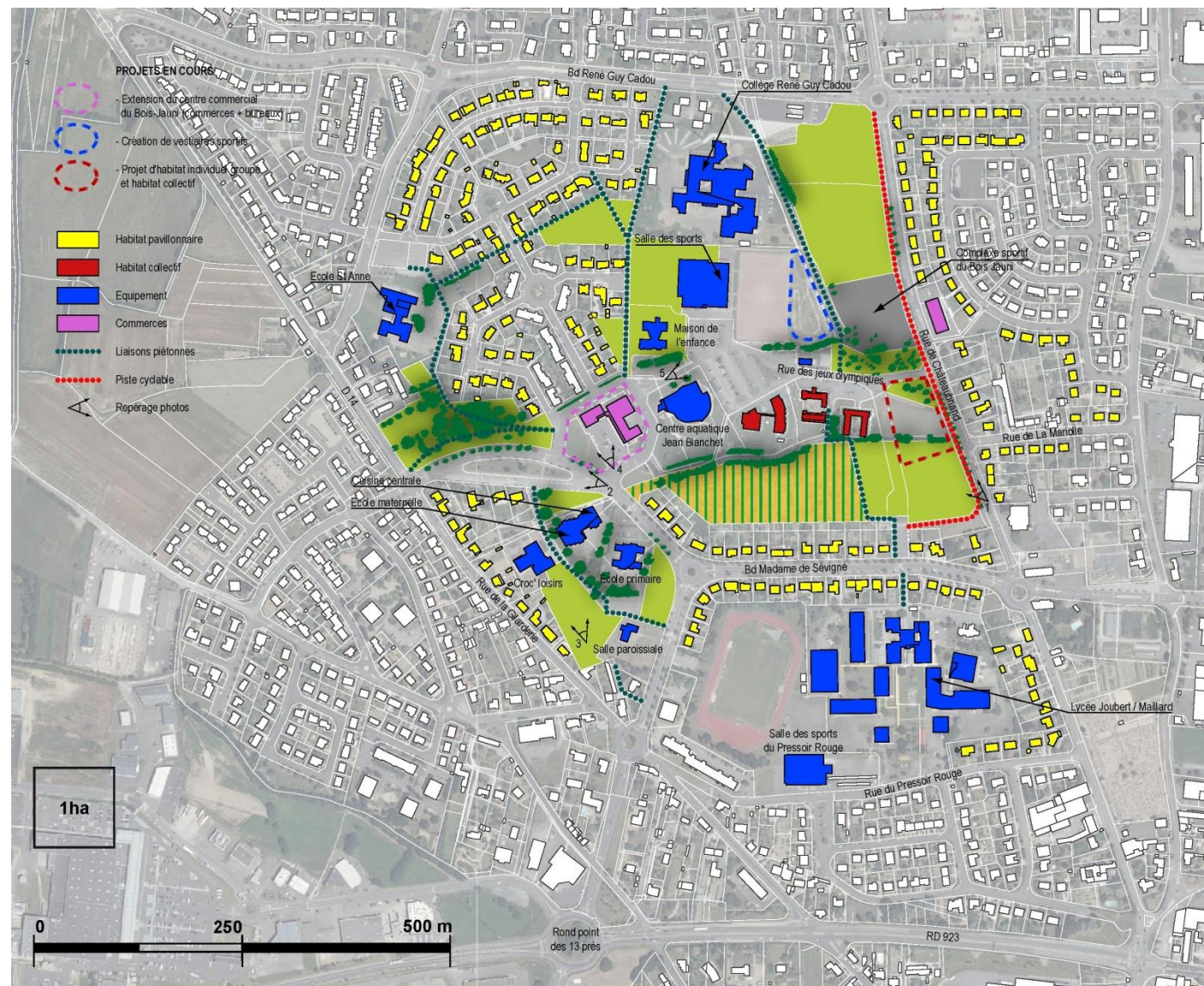
*Les cartographies d'état des lieux, les photographies, les approches de faisabilité, figurent à titre informatif et ne sont en aucun cas opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.*



Photos : Archidée - novembre 2010



## ETAT INITIAL (2012)



## 1. SECTEUR DU BOIS JAUNI

### 1.1. ETAT DES LIEUX / ENJEUX

Le quartier du Bois Jauni se situe en partie relativement centrale de l'agglomération. Il constitue le cœur de l'urbanisation récente de la commune (extensions urbaines depuis les années 60 situées au Nord de l'ancienne RN 23 (Bd de Bad Brückenau).

Il s'agit d'un quartier mixte, composé à la fois d'habitat très **essentiellement pavillonnaire**, d'un **pôle commercial** et d'**équipements d'échelle « ville »**.

Ce vaste quartier est bordé d'axes structurants à l'échelle du pays d'Ancenis :

- Route de Mésanger / rue de la Gilarderie à l'Ouest,
- Rue de Châteaubriand à l'Est.

Sa composition urbaine est très aérée, avec une impression globale de larges espaces et une certaine présence végétale, haies bocagères conservées (notamment la haie centrale qui borde les jardins familiaux et structure partiellement le quartier d'Est en Ouest), vastes pelouses. Le tissu bâti reste limité dans sa hauteur sans véritable point d'accroche architecturale. La densité en logements est somme toute très faible (n'excédant pas les 12 logements / ha pour les îlots résidentiels mis à part les opérations d'habitat social rue des Jeux Olympiques).

Malgré une offre fournie en équipements, un pôle commercial qui fonctionne bien, un cadre paysager existant, ce quartier souffre de certains dysfonctionnements :

- Difficultés d'identification et de perception de ce grand quartier en tant que tel.
- Absence de point fort ou de polarité réelle,
- Une trame végétale présente mais relativement segmentée,
- Une image de voiries largement dimensionnées,
- Des espaces vides ou sous-utilisés.



1 - Façade du quartier sur la rue René de Châteaubriand



2 - Boulevard Mme de Sévigné



3 - Équipement de loisirs

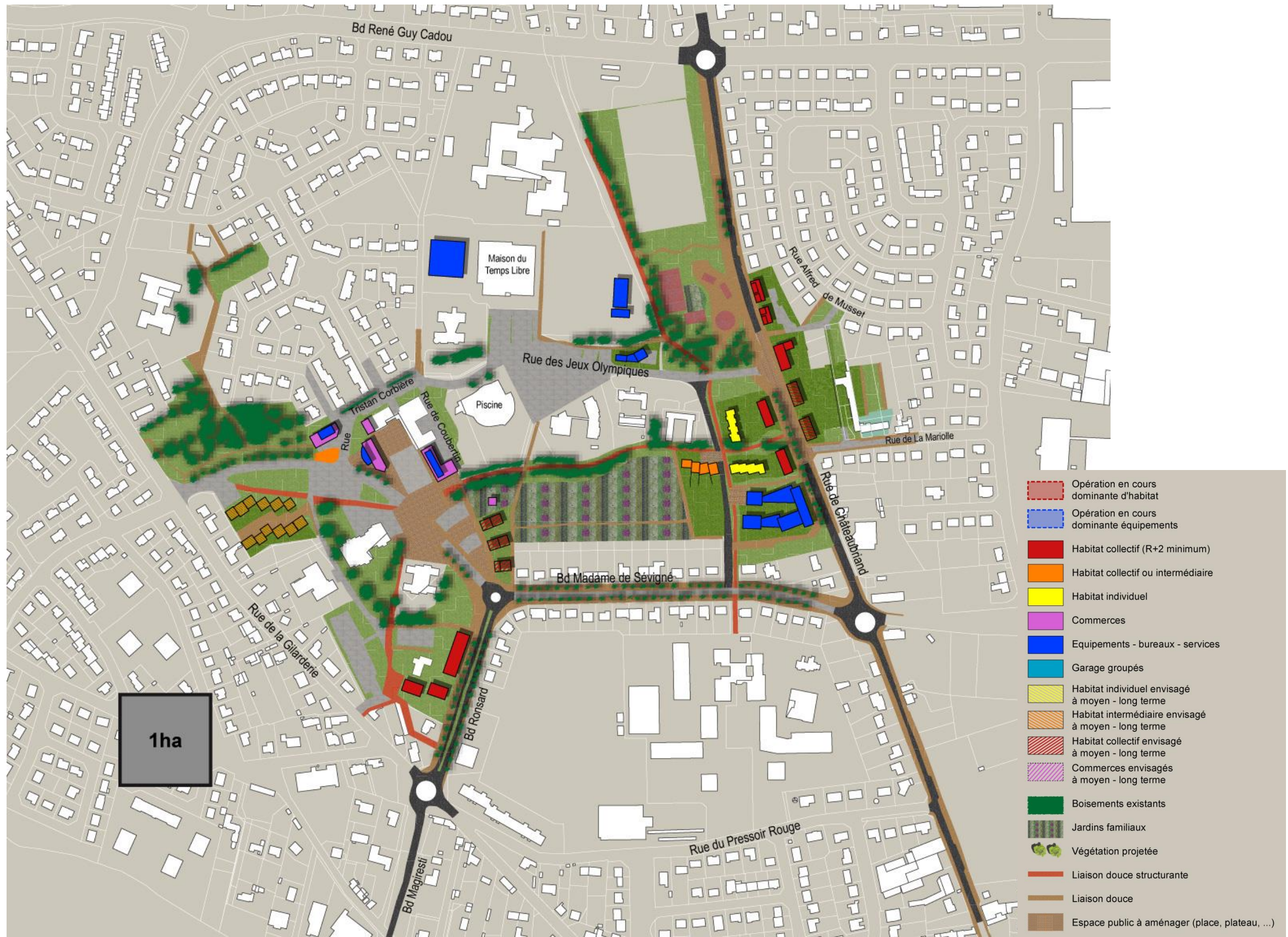


4 - Centre commercial du Bois Jauni



5 - Rue des Jeux Olympiques

**Le Bois Jauni - Faisabilité : vue d'ensemble (mise en évidence du potentiel - faisabilité non opposable)**



## 1.2. LE BOIS JAUNI : PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

### 1.2.1. Rappel des orientations majeures du PADD

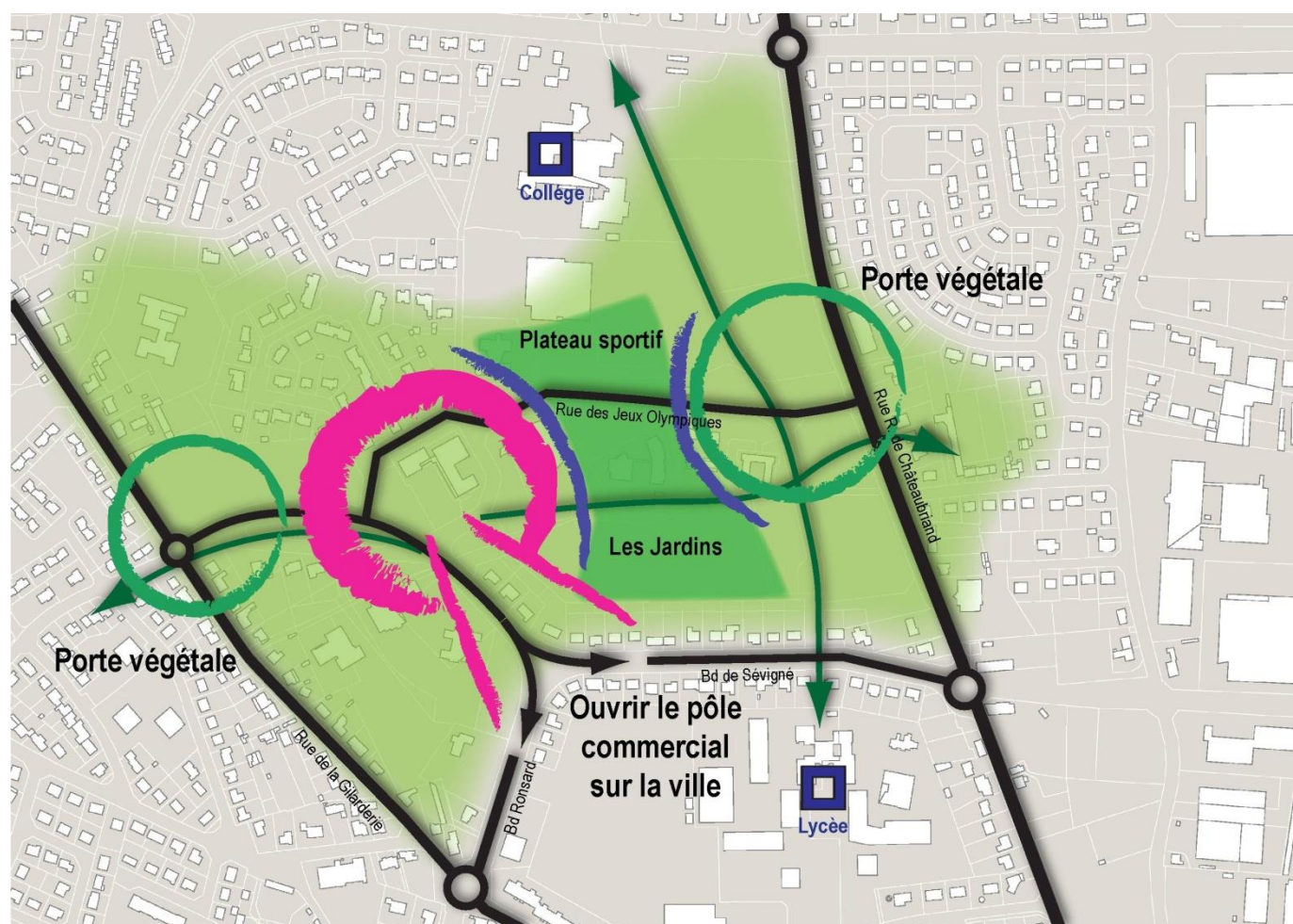
- Reconstituer une réelle unité de vie et identité de quartier sous forme de parc urbain « habité », à la fois lieu de loisirs et lieu de vie, constitue l'objectif principal pour ce quartier.
- Distinguer une polarité ou un « cœur » de quartier avec une identité propre autour du pôle commercial est également un objectif prioritaire pour affirmer son identification à l'échelle de la ville et par ailleurs propice à la dynamisation commerciale.

### 1.2.2. Objectifs urbains et paysagers

Plusieurs objectifs sont développés pour assurer le renouvellement et la recomposition du quartier :

- Mise en scène conjointe d'une façade de quartier et d'une entrée de ville rue René de Chateaubriand.
- Valorisation du potentiel arboré et de l'entrée de quartier, rue de la Gilarderie.
- Affirmation d'un cœur de quartier prenant appui sur le pôle commercial.
- L'implantation de l'Institut Médico Educatif (IME).
- Sa localisation en lien jardins familiaux, non loin des fonctions scolaires et de loisirs, s'inscrit dans cette dynamique, favorisant ainsi l'insertion sociale des enfants et adolescents en situation de handicap. La mixité des équipements présents constituant un réel avantage.
- Valorisation et renforcement de la trame végétale, en cohérence avec le bâti et en accompagnement de deux axes structurants de liaisons douces.
- Développement de l'habitat sous forme d'opérations de petits collectifs et de logements groupés ou intermédiaires, dans l'esprit **d'un parc habité** ;
- Prise en compte de la ligne électrique haute tension qui traverse le quartier d'Est en Ouest.

### Principes directeurs d'aménagement



# Le Bois Jauni - Faisabilité : Une façade de quartier et une entrée de ville rue de Châteaubriand (mise en évidence du potentiel - faisabilité non opposable)

## Références



Un bâti structurant donnant sur la rue



Formes urbaines souples de petits collectifs



### 1.3. LE BOIS JAUNI : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 1.3.1. Mise en scène conjointe d'une façade de quartier et d'une entrée de ville rue de Châteaubriand

##### → Enjeux :

La façade sur la rue René de Chateaubriand, axe majeur d'entrée de ville et de lisibilité du quartier constitue un des enjeux forts d'identification du quartier du Bois Jauni.

La composition bâtie et végétale, le traitement en façade d'un parc urbain associé au complexe sportif, la requalification de la rue de Chateaubriand en voie urbaine contribuent à donner un redimensionnement et une nouvelle perception du quartier.

##### → Principes

###### ► 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 haies existantes.
- S'appuyer sur les haies existantes comme éléments structurants de la composition des îlots bâtis.
- 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,
  - 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, ...) aussi bien pour les équipements (IME) que pour les immeubles d'habitations.

###### ► Les équipements sportifs dans un parc.

Il s'agit d'inscrire, dans un ensemble paysager arboré, les équipements sportifs existant en façade (terrains de rugby, ...). La végétation structure sans pour autant cacher.

Un parc urbain (à l'emplacement des plateformes d'entraînement) s'organise autour de jeux, placettes, city stade, jardins-découverte, aire multi sports, ...) et qualifie l'entrée du site.

Les vestiaires sont intégrés en bordure du parc, en association avec l'actuel terrain stabilisé.

La bande plantée qui accompagne la piste cyclable (rive Ouest de la rue R. de Châteaubriand) est allégée (suppression de la strate basse mais maintien des arbres tiges), les haies de conifères (mur végétal) sont supprimées et remplacées par des bouquets arborés pour permettre une ouverture visuelle sur le pôle sportif. La bande roulante est recalibrée au profit de trottoirs plus généreux. Les boisements présents côté Sud de la rue Jeux Olympiques au carrefour avec la rue R. de Châteaubriand sont préservés : ils prolongent ainsi le parc, affirmant une porte végétale Est (entrée du parc habité) en pendant de la porte végétale Ouest (rue de la Gilarderie).

Ce nouveau parc se présente ainsi à la fois comme :

- un espace public central de convivialité et de flânerie au sein du plateau sportif,
- la porte d'entrée végétale du quartier,

- une liaison affirmée avec le quartier de la Mariolle (côte Est de la rue R. de Châteaubriand).

###### ► Une séquence urbaine affirmée rue René de Châteaubriand

L'habitat est intensifié sous forme d'îlots, privilégiant habitat intermédiaire et petits immeubles collectifs avec de larges espaces de respirations et de perméabilités vers le cœur de quartier en coïncidence avec des haies structurantes à renforcer ou à planter (perception en profondeur des îlots, imbrication bâti et végétal). Des hauteurs de R+2 à R+2+attique sont préconisées pour le bâti prévu en bordure de la rue René de Châteaubriand de façon à caractériser une séquence urbaine d'entrée de ville. Ces îlots cadrent la voie :

- **Côté Ouest** : prolongement du programme Logis-Ouest avec un équipement collectif (future IME pressentie) en veillant à conserver des trames végétales généreuses perpendiculaires, notamment dans le prolongement du **chemin bocager central** où le **maintien d'un espace libre de 25 mètres minimum est exigé entre les immeubles**.
- **Côté Est** : Îlot de la Mariolle, opération de renouvellement urbain ; pour celle-ci il est prévu un phasage en 2 temps :
  - 1<sup>er</sup> temps : Renouvellement urbain vers de l'habitat collectif (R+2) sur l'emprise du magasin de cycles et de la maison immédiatement au Sud avec accès par la rue A. de Musset pour limiter les tournes à gauches et aménager un trottoir généreux en pied d'immeubles. Paysagement d'accompagnement assez fort pour prolonger l'effet de parc habité.
  - 2<sup>ème</sup> temps : Renouvellement urbain sur les 4 pavillons au Sud (R+2+a face au programme Logis Ouest)
- **Ancienne tenue maraîchère (rue de La Mariolle)**, optimisation du cœur d'îlot avec :
  - regroupement bâti autour d'un espace collectif central (placette) : définition de lignes et de bandes d'accroche obligatoire des constructions à cet effet. Le linéaire de clôture sera de fait réduit par les implantations à proximité de la voie et les entrées de chaque lot. Les clôtures seront réduites au maximum autour de la placette.
  - une volumétrie en R+1 (sur la totalité ou en émergence) afin de renforcer l'encadrement de la placette et garder un maximum de jardin.
  - mise en valeur des murs en pierres apparentes existants avec définition de zones d'implantation obligatoire des constructions en retrait des murs ; des structures légères d'emprise limitée (une trentaine de m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum), telles que pergola, car port, pourront s'appuyer ponctuellement sur les murs dans la mesure où ceux-ci restent visibles,
  - principe de division parcellaire selon un plan régulier et une morphologie parcellaire proche du carré en cohérence avec l'esprit de l'ancienne tenue maraichère (clos de murs),
  - une densification mesurée (12 logements / ha minimum) pour cet espace singulier, en cohérence avec l'échelle du site (espace confiné), le patrimoine bâti (murs d'enceinte, ancien logis), et afin de limiter le trafic motorisé et le nombre de voitures.

Concernant l'écriture architecturale, les constructions sobres et compactes sont à privilégier en évitant les effets de modénature rapportée. Pour chaque construction, un matériau / colorimétrie dominant sera défini (effet monolithe - monomatériaux). Ce matériau principal pourra être rehaussé avec des expressions ponctuelles de matériaux secondaires autres.

Au niveau du stationnement, les garages doubles, visibles depuis la placette, sont interdits. Dans la mesure du possible, si garage il y a, celui-ci sera intégré sans distinction d'écriture architecturale (même aspect extérieur que les façades perçues depuis la placette). Afin de limiter la présence visuelle de la voiture, le stationnement extérieur sera organisé de préférence en file indienne.

Paysages : une végétalisation devra être initiée dès l'entrée de l'impasse jusqu'à la placette. L'espace disponible étant limité, une végétation grimpante sera privilégiée. Outre les dispositions règlementaires applicables (secteur Ub), et afin de contribuer au principe directeur de "bois habité" de l'OAP, l'aménagement devra prévoir au moins 2 arbres de haute tige par logement.

En outre un aménagement distinctif (pavés, dalles béton, végétalisation pieds de murs, ...) est préconisé pour qualifier la placette.



## ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

**1.3.2. 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 renforcer la présence de la nature en ville.

**→ Principes :****► Concilier Optimisation des espaces / renouvellement urbain et plus-value paysagère**

Une opération est prévue :

- 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.

**► 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)

### 1.3.3. Une polarité de quartier s'appuyant sur le pôle commercial

#### → Enjeux :

Lieu privilégié de diversification des fonctions urbaines (commerces, services, équipements, habitat) **la polarité présente autour du centre commercial doit s'affirmer en tant que véritable cœur de quartier**, en relation avec le reste de l'agglomération et notamment l'axe Bd Ronsard / Bd Magiresti qui "plonge" vers le giratoire des 13 Prés et le boulevard Bad Brückenau.

#### → Principes :

##### ▪ Valorisation / aménagement d'une véritable place urbaine commerciale :

S'appuyer sur la dynamique actuelle du centre commercial pour développer (de façon mesurée) des commerces ou services supplémentaires (en sus de l'opération en cours en 2012). Des prolongements bâtis de la structure actuelle sont envisagés associant les commerces en rez-de-chaussée et bureaux (voire logements au(x) niveau(x) supérieur(s)), l'ensemble s'ouvrant sur une place urbaine.

**Lieu central des fonctions urbaines** elle constitue un espace public de qualité, permettant :

- la mise en relation de l'espace commercial et de l'ensemble scolaire / Croq Loisirs,
- de gommer l'aspect routier du boulevard de Sévigné,
- la mise en évidence des continuités piétonnes structurantes.

La place s'ouvre sur la ville au bénéfice de son élargissement et son articulation avec les écoles et la cuisine centrale.

Le bouclage par la rue Pierre de Coubertin est supprimé (celle-ci est néanmoins conservée en impasse de service). L'axe Tristan Corbière (dans la continuité de la rue des Jeux Olympiques) est affirmé.

##### ▪ Affirmer une façade urbaine sur le Bd Ronsard

Composer un véritable îlot urbain par intensification urbaine (verticalité affirmée à minima en R+2) permettant :

- de refermer l'espace depuis le Bd Ronsard,
- de caractériser l'îlot depuis le Bd Ronsard et constituer une façade urbaine à l'échelle du quartier (progression urbaine vers le centre commercial du Bois Jauni).

Envisager à terme un renouvellement urbain sur le centre paroissial. La construction d'un nouveau local polyvalent, pour l'accueil de salles, bureaux, ... à disposition des associations (parmi lesquelles les activités paroissiales pourraient retrouver un lieu approprié) pourrait être envisagé en lien avec le programme immobilier.

Aménager un parking mutualisé (personnel des écoles, de la cantine, de Croq Loisirs, du centre paroissial, immeuble d'habitat), en cœur d'îlot afin de limiter la présence visuelle de la voiture, de privilégier l'aménagement d'espaces verts en pied d'immeubles et de réserver le stationnement sur la place aux usages commerciaux (voir plus loin).

##### ▪ Opération d'habitat en rive des jardins familiaux :

3 petits immeubles collectifs (R+2 ou R+1+a), voire intermédiaires, prévus en perspective des Bd de Magiresti / Ronsard viennent cadrer et redimensionner la place urbaine.

Une implantation en recul du boulevard de Sévigné permet d'affirmer un lien visuel entre le rond-point de Mme de Sévigné et la place

Implantés en peigne ils offrent des transparences et des perméabilités visuelles sur le cœur vert « jardins familiaux ».

#### ► 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 autour des équipements collectifs.
- Préserver la cour d'école paysagée qui s'ouvre sur le boulevard De Sévigné et qui permet de véritablement inscrire la vie scolaire dans le quartier
- 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, ...) aussi bien pour les écoles que pour les immeubles d'habitations.

##### ▪ Limiter la présence de la voiture sur la place urbaine (centre commercial) :

A cet effet le stationnement est réorganisé au sein de l'espace public en poches différenciées et intégrées :

- Parkings déposés devant l'école en lien avec le plateau piétonnier et l'espace commercial. Déplacement possible de l'arrêt de car devant l'école (refuge latéral à aménager + arrêt minute parents d'élèves) ;
- Paysagement / végétalisation de l'actuel parking (sous la ligne HT) par atténuer la minéralité et "casser" l'emprise omniprésente du Bd de Sévigné.
- Parking d'appoint en cœur d'îlot pour l'ensemble des salariés du site (professeurs des écoles, cuisine, Croq loisirs, ...), accessible par la rue de la Gilarderie. Volontairement l'accès à ce parking est impossible depuis le Bd de Sévigné pour limiter les flux de véhicules en cœur d'îlot.

Ce nouveau parking remet en cause le bois des écoliers planté récemment : les arbres pourront être transplantés à court ou moyen terme en fonction des échéances sur un site qui reste à déterminer, si possible au sein du quartier du Bois Jauni pour ainsi contribuer à l'identité de bois habité recherché.

Une desserte de service via la rue Pierre de Coubertin pour le poste de garde de la pharmacie doit être conservée. Les évolutions aux abords de la pharmacie doivent tenir compte des normes d'accessibilité et des places de stationnement PMR répondant aux besoins de la pharmacie.

##### ▪ Repositionner le jardin public au Sud des écoles et de Croq Loisirs en cœur d'îlot :

en plus de limiter visuellement la présence de la voiture, ce parti d'aménagement permet de repositionner le jardin public en cœur d'îlot (en intégrant le terrain de basket) et de favoriser ainsi une mutualisation de cet espace (écoles / Croq loisirs / habitations alentours) en tant qu'espace de rencontres.

## Références

Dissimuler la présence de la voiture



Limiter l'imperméabilisation des sols



## 1.3.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR L'ENSEMBLE DU QUARTIER

En marge de ces 3 secteurs d'intervention prioritaires :

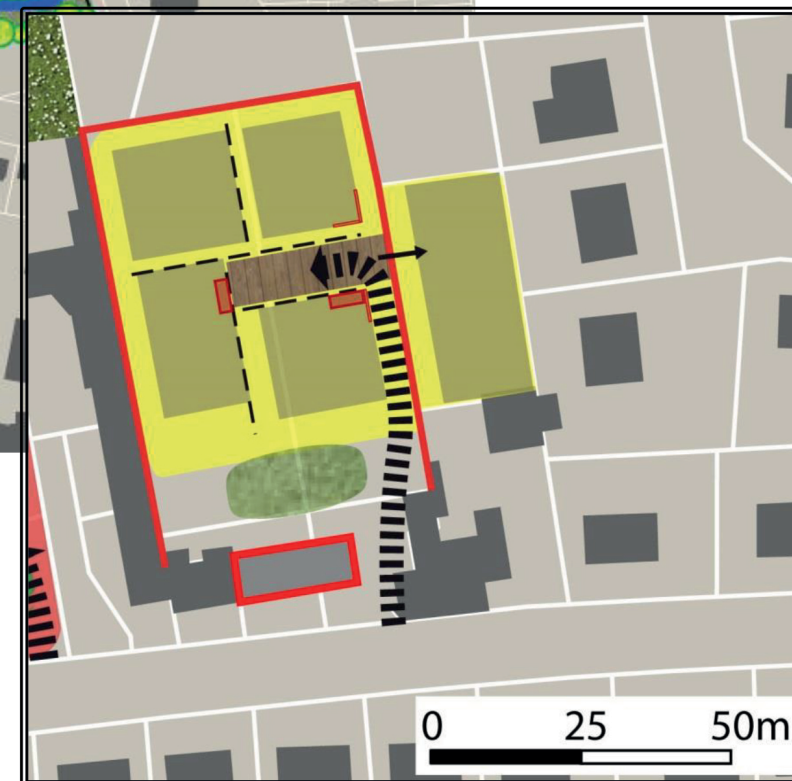
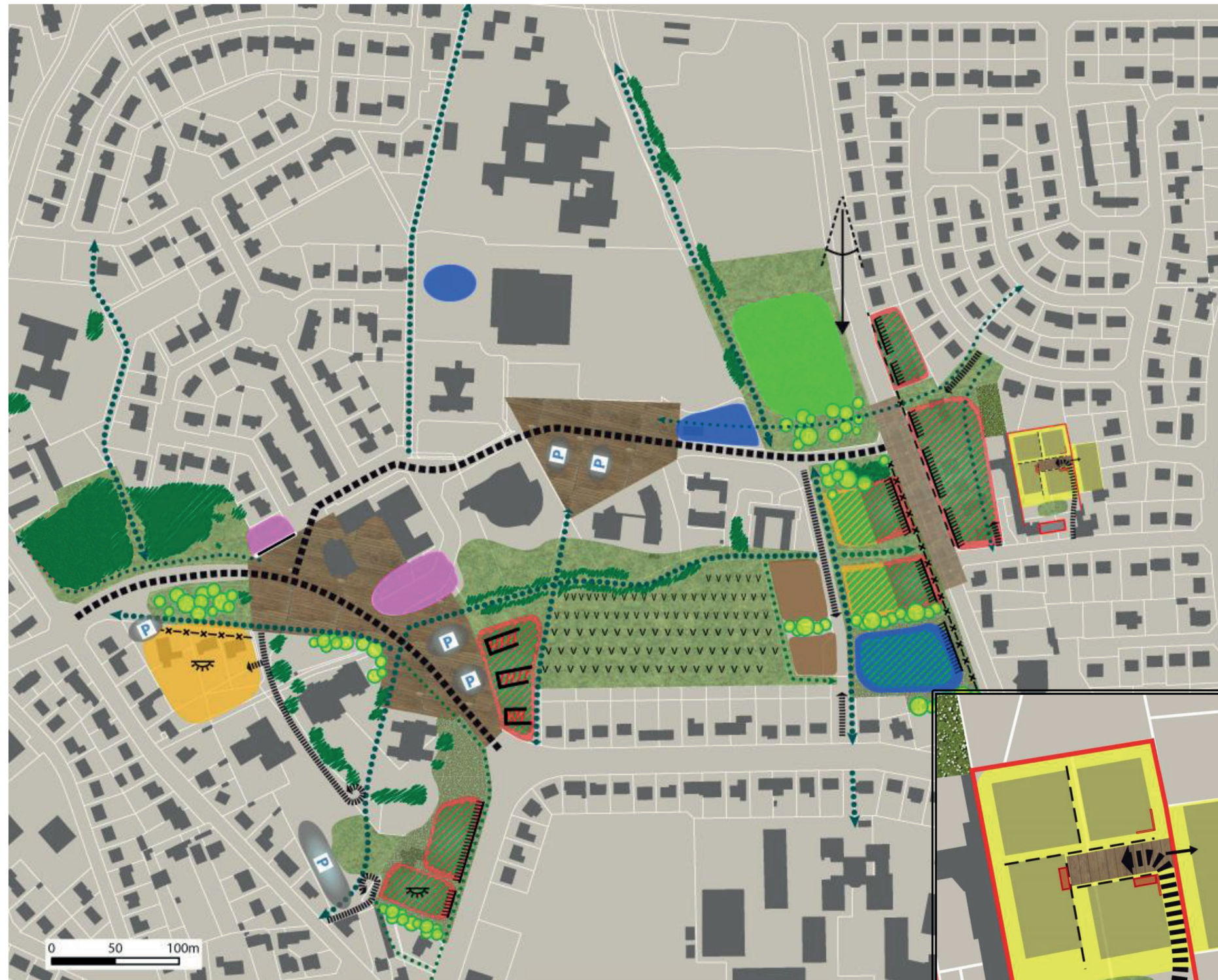
- Conserver et protéger l'essentiel des jardins familiaux en tant qu'entité constituante du parc habité.
    - Ceux-ci sont réduits sur une petite emprise (1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> environ) à l'Ouest de façon à permettre une **opération d'habitat sous forme de petits immeubles collectifs** (R+2 ou R+1+a) participant à la recomposition de la place urbaine (voir précédemment Titre 1.2.3).
    - Pour ouvrir davantage les jardins (espaces clôturés) en relation avec la place urbaine et le centre commercial, un espace de rencontre est suggéré à l'entrée Ouest des jardins à proximité des collectifs projetés : des serres collectives, un square, ... pourraient y trouver place.
    - Il s'agira aussi de recomposer les jardins familiaux et notamment d'ouvrir davantage le site : promenade Est / Ouest suggérée en rive Sud.
  - **Affirmer le chemin bocager central** (Est Ouest) comme armature de composition centrale du parc habité. A cet effet protéger :
    - les haies bocagères et les renforcer dans la section Est,
    - conserver un espace généreux entre les immeubles collectifs projetés de part et d'autre (25 m minimum) pour affirmer sa présence depuis la rue René de Châteaubriand.
  - **Requalifier la rue des Jeux Olympiques** et paysager les parkings à l'Est du centre aquatique pour atténuer l'effet de "nappe bitumée".
  - Réserver les terrains libres aux abords de La Maison du Temps Libre pour accueillir, en fonction des besoins, de futurs équipements collectifs (salle de sports ou autre ...). Son positionnement est en effet idéal dans la continuité du plateau sportif et à proximité immédiate du parking central,
  - Envisager l'implantation d'un lieu de culte musulman sur le site de l'actuel club house directement en lien avec le futur parc urbain projeté côté rue René de Châteaubriand, à proximité immédiate du parking central,
  - Requalifier progressivement les espaces publics selon un plan paysager d'ensemble ;
- D'une façon générale :**
- Dissimuler la présence visuelle de la voiture **sur l'ensemble du quartier** :
    - en ayant recours à des parkings couverts (souterrains, RdC ouverts, abris, ...)
    - aires de stationnement public plutôt en cœur d'îlot, et ainsi promouvoir concrètement le concept de parc habité depuis les espaces publics,
    - par la reconfiguration / paysagement du parking d'appoint du lycée (usage confirmé, parking à conserver) sous forme de poches intégrés au parc habité.
  - Les giratoires qui se succèdent rue René de Châteaubriand sont réaménagés avec un caractère urbain affirmé (traitement à prédominance minérale permettant notamment de maintenir les effets de perspective). Des principes de petits ronds-points franchissables sont suggérés.
  - Privilégier les formes urbaines souples pour l'habitat collectif (jeu de volumes, attiques, décrochements de façades, ...) et prévoir des espaces extérieurs privatifs pour la majorité des logements (balcons, terrasses, jardinets, ...).
  - Pour chaque opération, concevoir les espaces libres extérieurs dans un tout, comme partie prenante de l'ensemble du quartier : identité de jardins et de bois habités à affirmer, et limiter au maximum les effets de fermeture et de cloisonnements (clôtures opaques, constructions fermées, ...) aussi bien pour les équipements collectifs que pour les îlots d'habitations.

## Références



Traitement des espaces extérieurs (publics ou non) dans l'esprit de jardins et de bois habités

# LE BOIS JAUNI : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### Vocations dominantes des îlots - Densité :

- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif  
Densité moyenne minimale 75 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire  
Densité moyenne minimale 60 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat individuel groupé ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 12 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'équipement collectif
- Îlot à vocation indéterminée
- Îlot à vocation commerciale
- Parc paysager accessible au public

### Déplacements :

- ■ ■ Voie structurante
- ||||| Voie résidentielle
- ||||| Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire  
circulation automobile à vitesse réduite
- ● ● Liaison douce structurante
- ● ● Liaison douce
- x-x- Accès automobile interdit
- - - Accès automobile limités et regroupés
- Accès automobile mutualisé possible  
(frangement mur à préserver sur emprise limitée)
- P Parking paysager à aménager

### Composition urbaine - Espaces publics :

- ||||| Urbanisation sous forme de parc habité
- Place urbaine accessible au public  
Circulations douces prioritaires
- Zone d'implantation obligatoire des constructions principales dont garages
- | Implantation à l'alignement  
Façades à valoriser
- ||||| Effet de continuité visuelle des façades  
Façades à valoriser
- | Ligne d'accroche obligatoire des constructions
- | Bande d'accroche obligatoire des constructions
- | Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
- | Mise en scène du parc paysager depuis la rue R de Châteaubriant
- | Principe de composition en peigne  
Pignon sur rue à valoriser
- + Principe de division parcellaire selon plan régulier (proche du carré)

### Patrimoine bâti et végétal :

- Patrimoine bâti à préserver
- - - Murs et portail à préserver
- ||||| Boisements et parcs à préserver
- v v v Jardins familiaux, agriculture citadine à créer et à préserver
- Espace vert
- ● ● Boisements, arbres tiges, haies structurantes à planter

ZOOM SECTEUR DE LA MARIOLLE

