

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- préambule -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avec pour chacun de ces secteurs :

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

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

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

Les 3 secteurs dit de Château Rouge (Aéropole - fonderie), de L'Aubinière - La Savinière et de l'Hermitage - La Planche font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui font office d'étude de projet urbain au sens du 5^{ème} 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.

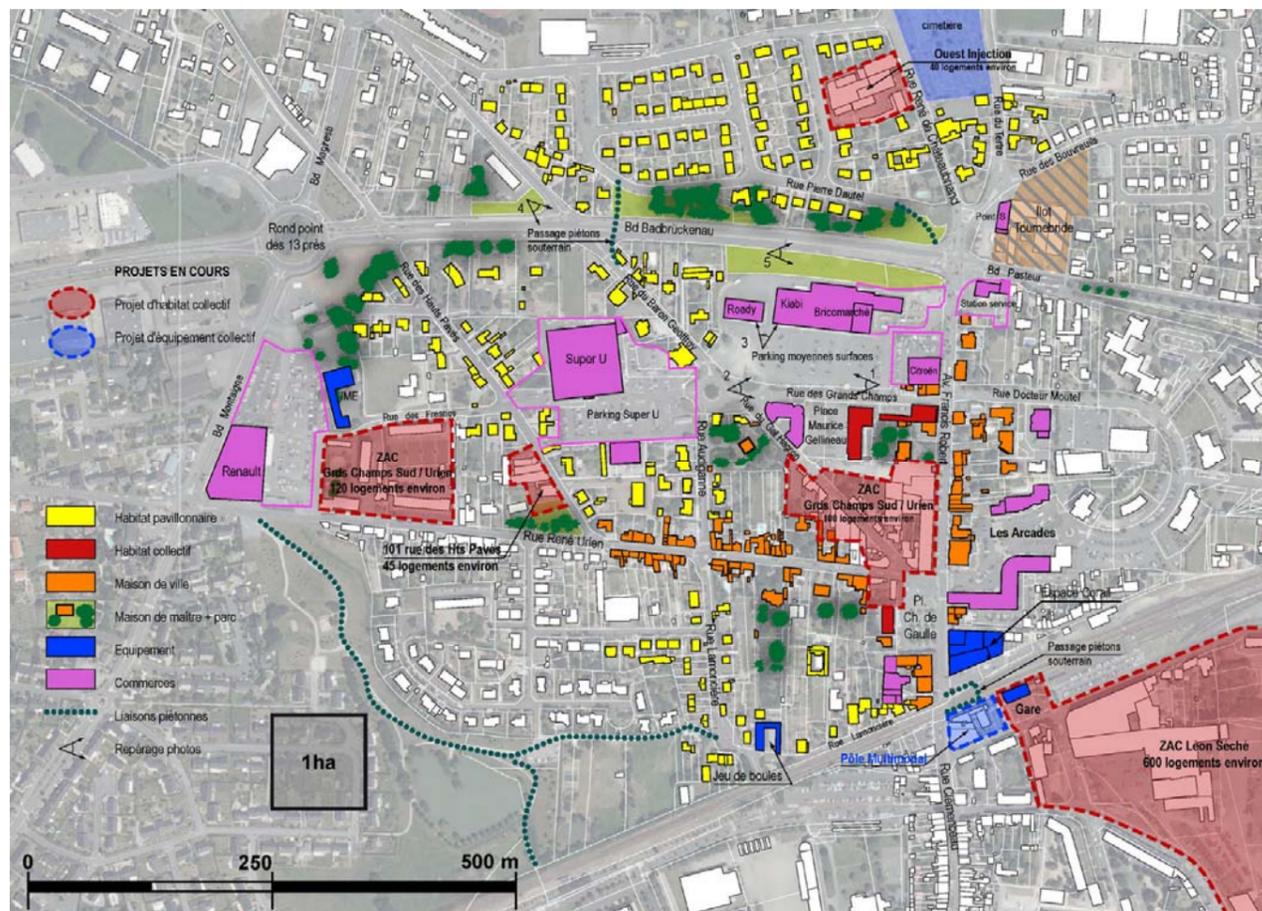
Les cartographies d'état des lieux, les photographies, les approches de faisabilité, figurent à titre informatif et ne sont en aucun cas opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.



Photos : Archidée - novembre 2010



ETAT INITIAL (2012)



2. SECTEUR BD BAD BRÜCKENAU / VOIE FERREE

2.1. ETAT DES LIEUX / ENJEUX

Le secteur compris entre le boulevard Bad Brückenau et la voie ferrée correspond essentiellement aux extensions urbaines de la période fin XIX^{ème} / début XX^{ème}. Le tracé des voies s'affranchit des contraintes du site : c'est l'époque de rectification des alignements et des grandes percées. La rue Francis Robert et la rue Renée Urien témoignent de cette époque d'extension de la ville autour de nouveaux pôles de gravité (les axes majeurs, la gare,...).

En marge de ce tissu urbain (implantation à l'alignement, parcelles étroites sur rue, constructions jointives), l'urbanisation s'est ensuite poursuivie au cours de l'après guerre en saisissant les opportunités foncières pour implanter usines, ateliers, puis espaces commerciaux (Grands Champs, Les Arcades) exploitant les facilités d'accès depuis la RN 23. Malgré la richesse des fonctions présentes (commerces, habitat, services, ...) il en résulte aujourd'hui un tissu décousu, héritage de mutations successives, d'implantations plus ou moins contrôlées sans véritable souci d'organisation d'ensemble, qui altère l'image de la ville (dépôts, parkings, délaissés, ... côtoient maisons villes, moyennes surfaces commerciales spécialisées) depuis les 2 axes structurants majeurs de l'agglomération :

- le boulevard Bad Brückenau (ancienne route nationale 23) qui traverse l'agglomération d'Est en Ouest,
- l'avenue Francis Robert sur l'axe historique Nord / Sud, qui relie la rue René de Châteaubriand au Nord à la rue Clémenceau au Sud.

L'ensemble de ce quartier reste profondément impacté par le boulevard Bad Brückenau et la voie ferrée qui l'isolent fonctionnellement et visuellement du reste de la ville.

Les principaux dysfonctionnements sont les suivants :

- le carrefour à feux de Tournebride : un nœud stratégique à l'intersection du boulevard Bad Brückenau et de l'axe historique Nord / Sud sans aucune identité qui nuit à l'image de la commune.
- le boulevard Bad Brückenau :
 - un axe structurant au statut de voie express (2x2 voies, flot central, glissières de sécurité) désormais inapproprié, véritable césure urbaine (obstacle aux traversées de liaisons douces),
 - avec de larges délaissés enherbés en déblais qui accentuent l'effet de coupure.
- l'amorce de l'avenue Francis Robert en déficit d'identité : présence cumulée de la station-service, des aires de stockage de l'enseigne de bricolage, concessionnaire automobile.
- des espaces commerciaux dédiés exclusivement au stationnement : parking de Grands Champs, parking Super U.
- une place de Gaulle à requalifier : absence d'animation, forte présence visuelle de la trémie sous la voie ferrée et des caténaires ferroviaires en rive immédiate de la rue Lamoricière,
- nécessité d'intégrer les nuisances ferroviaires,
- d'assez vastes espaces non urbanisés (jardins, anciens ateliers, parcelles en friches, ...) au cœur de l'îlot Lamoricière,
- Une propriété de caractère isolée (îlot rues Audigane / général Hagron), enfermée (clôtures peu esthétiques) dans un parc de faible intérêt paysager.



1 - Rue de Grands Champs et Place Gellineau à gauche 2 - Rue de Grands Champs

3 - l'ouverture vers le Bd Badbrückenau 4 - le Bd Badbrückenau et la rue du Baron Geoffroy

5 - le Bd Badbrückenau et le carrefour à feux de Tournebride au fond

2.2. SECTEUR BD BAD BRÜCKENAU / VOIE FERREE : PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

2.2.1. Rappel des orientations majeures du PADD

Requalifier le boulevard Bad Brückenau 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 une affirmation identitaire urbaine aux principaux nœuds stratégiques avec des signaux architecturaux et / ou paysagers forts.
- valoriser les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée.

"Gommer" l'effet césure de la voie ferrée et affirmer le lien historique entre le pôle Gare / Arcades / le Bd Bad Brückenau et le centre-ville historique, 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 : restructuration des espaces publics, ou opération phare de renouvellement urbain, ou mix des deux (à préciser ultérieurement), en lien avec la ZAC Léon Séché.

Aménager une promenade commerciale partagée reliant l'Espace 23 au centre-ville historique via Les Arcades, transitant notamment par la rue du Baron Geoffroy, la rue des Grands Champs, la place de Gaulle et la rue Clémenceau.

Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles (programmes mixtes : commerces - services - habitat) : Grands Champs / Urien et Arcades / de Gaulle.

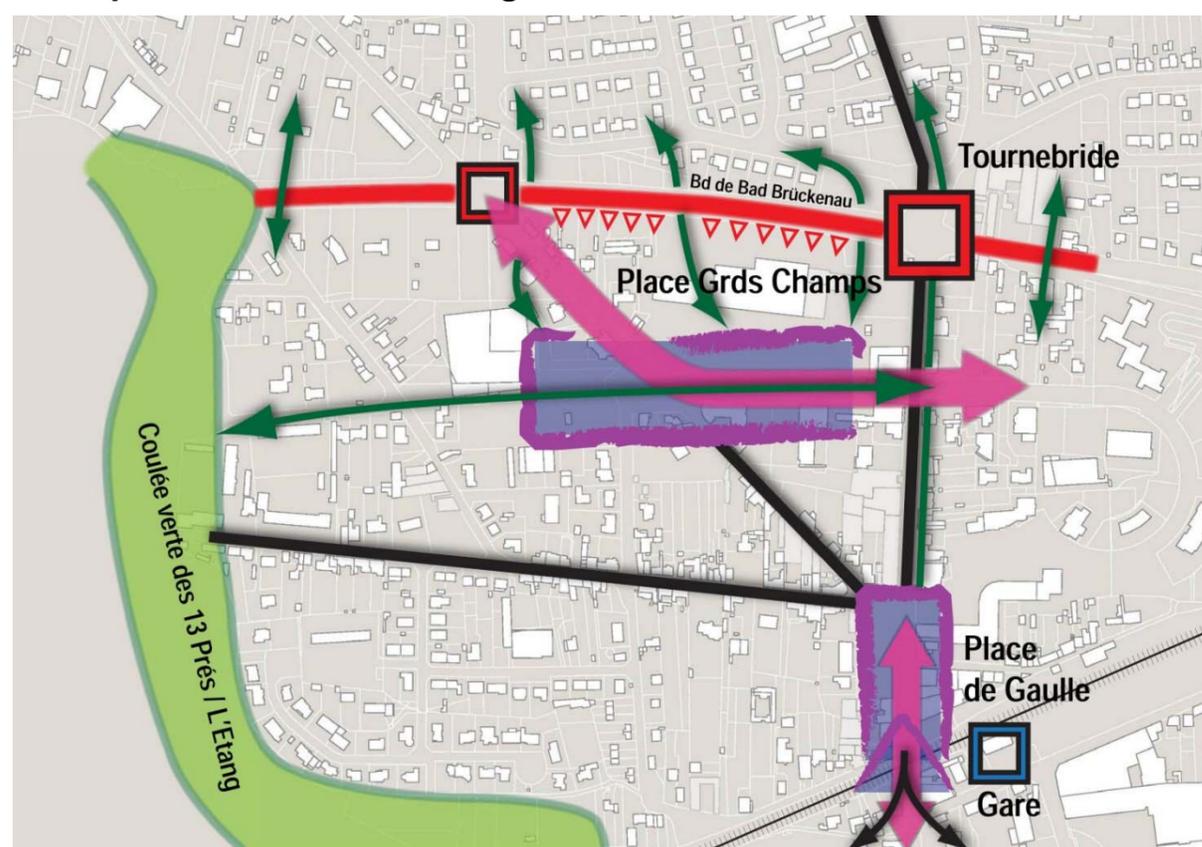
Limiter la présence visuelle de la voiture : dissimuler en partie le stationnement (souterrain, couverts, ...) dans les opérations d'envergure.

2.2.2. Objectifs urbains et paysagers

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

- Requalification du bd Bad Brückenau en boulevard urbain par séquences :
 - séquence d'approche Ouest végétalisée (rond-point des 13 Prés / rue du Baron Geoffroy) avec un paysagement fort au contact du boulevard en profitant de la réduction d'emprise de la chaussée,
 - séquence urbaine affirmée entre la rue du Baron Geoffroy et Tournebride avec une réappropriation de la rive Sud par une opération bâtie emblématique en "vitrine", rythmées par des événements urbains (places, équipements structurants), facilitant les perméabilités douces Nord / Sud) et coïncidant avec des signaux forts :
 - point d'appel végétal fort autour du giratoire des 13 Prés avec affirmation de la présence de la coulée verte de l'Etang,
 - projets architecturaux emblématiques et qualifiants l'image d'Ancenis.
- Affirmer la réunion du pôle Gare et des Arcades via une requalification / ouverture de la place de Gaulle (renouvellement urbain + constructions en dents creuses en lien avec l'îlot Lamoricière et dans la continuité de la ZAC Grds Champs / Urien), et "gommer" la présence de la voie ferrée,
- Sur le pôle Grands Champs : aménager un véritable cœur de quartier en lien avec la promenade commerciale et fédérer les espaces commerciaux autour d'un espace public central structuré autour d'une liaison douce affirmée (lien coulée verte des 13 Prés / avenue Francis Robert dans l'axe formé par les rues des Grands Champs et des Fresnes).

Principes directeurs d'aménagement



2.3. BD BAD BRUCKENAU / VOIE FERREE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.3.1. En rive Nord du boulevard : affirmer des séquences urbaines identitaires en valorisant les espaces plantés

- Aménager une large liaison douce structurante en rive Nord du boulevard, support pour aménager un éventuel parc de loisirs urbains à moyen - long termes.

- **Carrefour Tournebride :**

Lieu stratégique au cœur de l'agglomération (axe historique Nord / Sud), cet espace fait l'objet d'une attention toute particulière. La composition bâtie doit cadrer un effet de place afin d'affirmer ce point d'entrée majeur du centre-ville:

- **Sur l'îlot dit de "Tournebride"** (angle bd Pasteur / rue de Châteaubriand) : prévoir une **opération architecturale majeure**, qualifiante et ambitieuse, caractérisée par un effet de proue, emblématique de la nouvelle identité ancenisienne et de son rayonnement intercommunal. Elle pourra cumuler des fonctions d'habitat, de bureaux - services, d'équipements. Il sera souhaitable de couvrir la majorité des places de stationnement liée au programme (souterrain, RdC, voire silos) avec la possibilité de mutualiser les parkings couverts entre salariés, clientèle et résidents.
- Supprimer le carrefour à feux et réaménager l'espace sous forme de carrefour urbain apaisé, avec partage des modes (automobiles et doux), facilitant les circulations douces Nord Sud
- Côté rue Pierre Dautel (angle Nord-Ouest) : prévoir une réponse architecturale qualifiante à l'îlot Tournebride pour cadrer la perspective vers l'avenue Francis Robert, et préserver l'essentiel de l'espace boisé existant en association avec une liaison douce à aménager vers le cœur commercial Grands Champs.

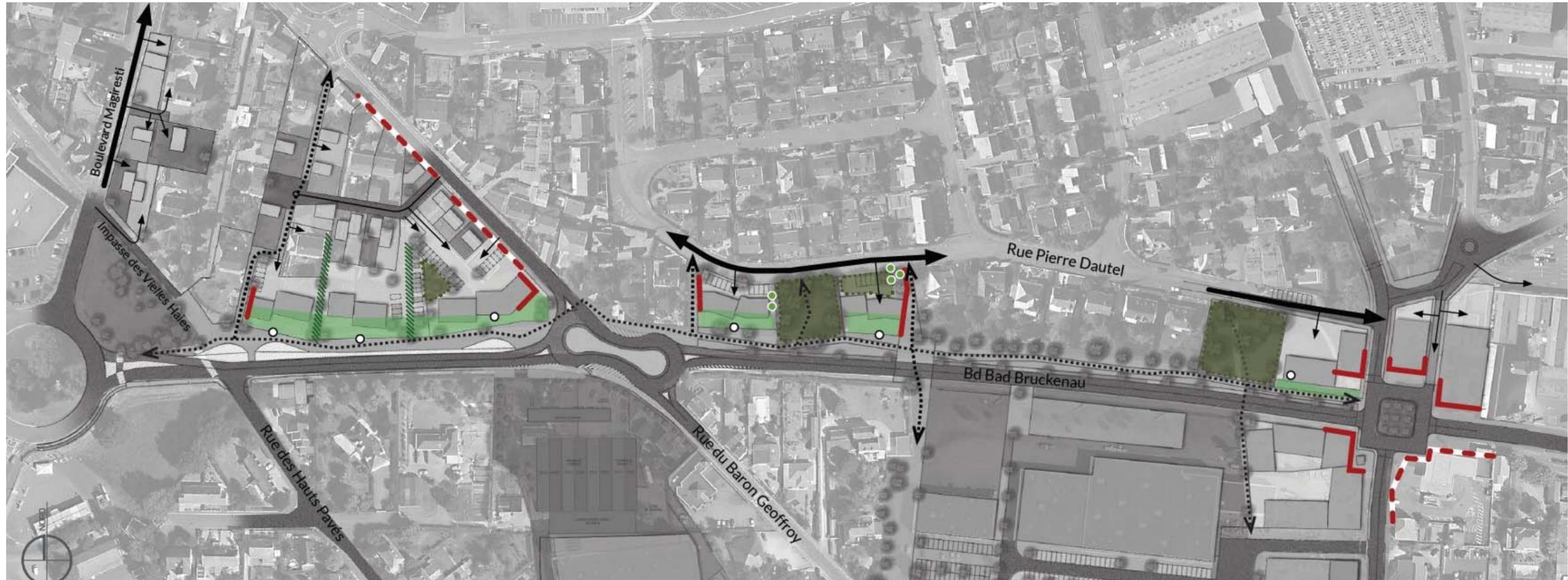
- **Section médiane :**

- Au niveau de la rue du Baron Geoffroy :
 - aménagement du carrefour en privilégiant la mixité des modes,
 - condamnation du passage souterrain et marquage de la liaison douce structurante vers le lycée.
- En rive Nord : réorganisation des espaces au niveau du square et des jardins existants à l'Est du passage souterrain (îlot Dautel / Bad Brückenau) :
 - valoriser les espaces plantés existants entre 2 nouveaux îlots constructibles propices à de l'habitat intermédiaire ou à des petits collectifs,
 - cadrer les liaisons douces par le bâti projeté.

- **Affirmer une séquence végétale entre le giratoire des 13 Prés et la rue du Baron Geoffroy :**

- Sur l'îlot Magiresti / Baron Geoffroy : optimiser les espaces libres en prenant en compte le tissu pavillonnaire existant :
 - habitat individuel groupé en cœur d'îlot, voire intermédiaire,
 - habitat intermédiaire ou petits collectifs en regard du boulevard,
 - organiser la desserte viaire d'Est en Ouest de façon à interdire tout accès véhicule depuis le bd Bad Brückenau,
 - principes de perméabilités visuelles et douces (piétons / vélos) Nord / Sud.
- Paysager l'ensemble de cette séquence d'approche Ouest (entre le rond-point des 13 Prés / rue du Baron Geoffroy) :
 - paysagements forts autour des constructions projetées en rive Nord,
 - maintien d'une enveloppe verte aux abords du giratoire des 13 Prés, pour affirmer la lisibilité transversale de la coulée verte de l'Etang (axe Nord / Sud) (voir aussi pages suivantes).

Rive Nord Bd Bad Brückenau - Faisabilité et principes d'aménagement (mise en évidence du potentiel - document non opposable)



- ↔ Principe de desserte viaire
- ↔... Principe de liaison douce, piétonne
- Principe d'accès véhicule aux terrains constructibles
- Principe d'accès piétons, vélos aux terrains constructibles
- //// Principe perméabilité visuelle / discontinuité batie
- - - Principe d'orientation principale des façades / alignement bâti ou clôture /
- Principe d'accroche des construction
- Principe de recul de 4 à 8 mètres / accès véhicule interdit
- Patrimoine végétal à prendre en compte
- Cèdres à Conserver

Source : Magnum - Etude Plan Guide Bad Brückenau - octobre 2015

BD BADBRUCKENAU / VOIE FERREE - SECTEUR NORD : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AFFIRMER DES SEQUENCES URBAINES IDENTITAIRES EN VALORISANT LES ESPACES PLANTES



Vocations dominantes des îlots - Densité :

- Bâti à démolir
- 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 25 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante de bureaux de commerces ou d'équipements

Déplacements :

- Voie structurante à requalifier en boulevard urbain
- Voie résidentielle
- Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire
circulation automobile à vitesse réduite
- Liaison douce structurante
- ▶ Liaison douce
- Accès piétons et vélos aux terrains constructibles
Accès automobile interdit

Composition urbaine - Espaces publics :

- Ligne d'orientation principale des façades et des faitages
- Bande d'ancrage des constructions
- Place urbaine, modes partagés
- Carrefour urbain apaisé
- ☺ Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud

Patrimoine bâti et végétal :

- ▶ Perméabilité visuelle / discontinuité bâtie
- ▨ Boisements et parcs à préserver
- Espace vert accessible au public

Secteur central - Faisabilité :
Aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs
 (mise en évidence du potentiel - document non opposable)

Faisabilité à moyen terme (source Magnum octobre 2015)



Références



Supermarché et station-service
St Jacques Nantes

Zoom sur l'îlot central



Faisabilité et principes d'aménagement à long terme (source Magnum octobre 2015)



Nantes, archi : Tetrarc



Quartier Botanica
St Nazaire



Brétignolles, archi : Magnum A & U.

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

2.3.2. Secteur central : Aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs

- **Aménager une promenade commerciale :**
 - Affirmation de l'axe rue Grands Champs en jalonnement commercial les linéaires commerciaux (vitrines) seront en priorité orientés vers cet axe.
 - Reconfiguration / aménagements du parking Kiabi / Bricomarché avec création de petits îlots bâtis en rive Sud pour tendre vers un véritable registre de Rue sur le linéaire de la rue Grands Champs,
 - Aménager un **large "ruban vert fédérateur"** dans l'axe de la rue Grands Champs et rejoindre le supermarché ; proposer ainsi une véritable promenade commerciale qualifiante et fonctionnelle, permettant de circuler facilement à pied sur l'ensemble du site, et gommer l'impact visuel des vastes parkings bitumés,
 - Requalifier à terme le carrefour des rues Baron Geoffroy / Grands Champs / G^{al} Hagron / Audigane en plateau partagé (priorité piétons et 2 roues), et dégager la perspective pour affirmer la lisibilité de l'axe historique Nord / Sud (Baron Geoffroy / G^{al} Hagron).
 - Paysager les parkings (Super U, Kiabi / Bricomarché) : plantations d'arbres pour tendre vers un esprit de place urbaine,
- **Requalification de la rue des Fresnes en voie partagée** (priorité modes doux), dans le **prolongement du ruban vert de la rue Grands Champs** ; rejoindre ainsi rapidement et confortablement le corridor des 13 Prés / et de l'Etang.
- Permettre **une extension sous conditions du supermarché** :
 - extension possible des réserves du supermarché vers le Nord,
 - vitrines et accès principaux doivent néanmoins impérativement demeurer côté Sud pour participer pleinement à l'animation commerciale du pôle Grands Champs. Le hall d'accès principal devra être tourné vers la rue Grands Champs afin de contribuer à la dynamique de la place.
 - en lien avec le bd Badbrückenau : déplacement de la station-service du supermarché : appel visuel du pôle Grands Champs ; une réponse architecturale qualifiante est attendue pour l'ensemble des constructions bordant ce carrefour urbain. La station-service doit être traitée dans l'esprit d'un équipement de centre-ville (voir référence page ci-contre).
- **Désenclaver le cœur d'îlot rues Audigane / G^{al} Hagron :**
 - Création d'une voie nouvelle de cœur d'îlot permettant, côté Sud, la desserte d'une petite opération d'habitat collectif d'une vingtaine de logements (parkings souterrains).
 - Des logements adaptés aux seniors pourraient également idéalement trouver place dans cette opération, à mi-chemin du pôle commercial Grands Champs et du pôle Arcades / de Gaulle.
 - Poursuivre l'aménagement de la place Gellineau jusqu'en débord sur la rue du G^{al} Hagron : affirmation de l'ouverture (perspective) vers l'espace commercial Grands Champs et composition bâtie de la rive Est de la place Gellineau à poursuivre vers le Sud (dans le cadre de la ZAC Grands Champs Sud / Urien).
- **Favoriser l'affirmation d'un véritable pôle urbain de proximité sur l'îlot Bad Brückenau / Grands Champs** (rive Sud du boulevard de Badbrückenau (actuelle emprise commerciale Action / Bricomarché), Une mutation urbaine possible en 2 étapes :
 - **A moyen terme (voir schéma spécifique page suivante) :**
 - maintien des locaux de type moyenne surface : reconfiguration et extension mesurée du bâti possibles, conditionnées à qualification architecturale des façades ; déplacement et recomposition parcellaire de la cour matériaux ; reconfiguration des accès livraisons ; en façade de la rue des Grands Champs, aménagement de parkings sans superstructure, ni servitude réseaux en sous-sol, pour ne pas obérer le renouvellement urbain envisagé à moyen long termes.
 - En façade Nord (côté bd Bad Brückenau) : privilégier une composition urbaine qualifiante incluant des variations volumiques (autant pour le bâti que pour les clôtures et le végétal) pour animer cette façade urbaine.
 - Dissimuler la présence des espaces de service / livraisons / cour matériaux en privilégiant l'encaissement et réaliser une structure spécifique de type haute clôture architecturée voire une couverture (totale ou partielle).

- **A moyen long termes (voir schéma spécifique page suivante) :**
 - Renouvellement urbain des locaux de type moyenne surface en associant un socle commercial en RdC à des logements ou bureaux en étages ; cette mixité programmatique permettra de dynamiser le quartier en proposant les conditions d'accueil des fonctions d'un véritable pôle de proximité.
 - En termes de formes urbaines des logements intermédiaires ou collectifs peuvent s'implanter au Nord de l'îlot (rive Sud du boulevard), et tirer parti de la déclivité du terrain pour s'élever sur un socle de parking semi enterrés. Pour affirmer le statut urbain du boulevard, il s'agira de privilégier la verticalité ainsi qu'une façade urbaine discontinue. L'aménagement des espaces libres sous forme de jardins ou d'espaces verts collectifs suspendus côté Sud (jardins sur dalles, en gradins, ...) sont également suggérés.
 - Multiplier les jeux de volumes pour éviter un front urbain massif.
 - Exploiter les apports solaires de l'orientation plein Sud.
 - Dissimuler les éventuelles allées de service / livraisons en privilégiant l'encaissement ou une couverture avec une structure spécifique.
 - Aménager une circulation douce en pieds d'immeubles le long du boulevard.

Dans tous les cas les linéaires commerciaux sont interdits en rive du boulevard de Bad Brückenau pour ne pas porter atteinte à la dynamique commerciale de la place Grands Champs,

- **Restructurer l'interface Grands Champs / Avenue Francis Robert :**
 - En lien avec l'éventuelle Phase 1 prévue sur l'îlot Badbrückenau / Grands Champs (voir ci-dessus) : maintien / requalification des locaux de type moyenne surface : réorganisation des locaux / recomposition parcellaire des parties réserves et magasins ainsi que de la cour matériaux,
 - privilégier une réorientation de l'offre commerciale vers des activités spécialisées de taille modérée, moins consommatrice d'espace, compatibles avec l'échelle urbaine souhaitée, fonctionnant à la fois avec la voiture et les modes doux (ex : actuelle jardinerie de la place de Gaulle, magasin de cycles de la rue de Châteaubriant, ...).

Dans les deux cas :

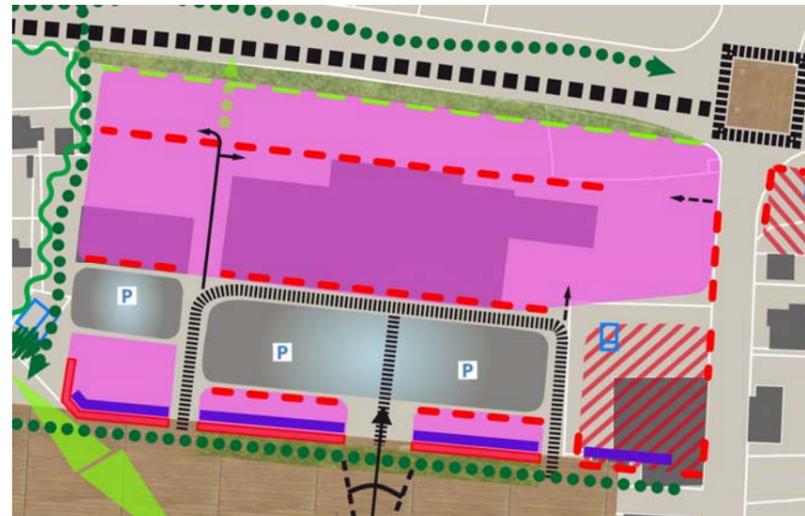
- réalisation d'un programme immobilier à vocation dominante d'habitat collectif, n'excluant pas une mixité, pour recomposer le front bâti orienté vers l'avenue Francis Robert,
 - création d'une voie intermédiaire à moyen long termes pour désenclaver la partie Nord de la place Grands Champs,
 - renouvellement urbain à moyen long termes sur l'actuel concessionnaire automobile pour recomposer un îlot urbain en façade sur l'avenue F. Robert (collectif avec habitat prédominant).
- **Requalifier toute l'entame de l'avenue Francis Robert :**
 - mise en place d'un **véritable mail doux** (suggéré plutôt en rive Est) ; poursuivre à terme celui-ci jusqu'à la place de Gaulle.
 - Sur l'emprise de la station-service (amorçe de l'avenue Francis Robert) : réaliser un programme résidentiel dense pour cadrer le plateau urbain en réponse à l'îlot Tournebride ; comme pour celui-ci une réponse architecturale qualifiante et ambitieuse est attendue pour ainsi requalifier l'entrée de ville historique.

- **Engager l'affirmation de la coulée des 13 Prés / de l'Etang sur le territoire d'Ancenis :**
 - **entamer la valorisation / reconquête du corridor écologique** des 13 Prés / de l'Etang en aménageant (dans le cadre de la ZAC Grands Champs Sud / Urien) un espace vert, sur une emprise minimale de l'ordre de 10 à 15 m de large ;
 - l'emprise de cet espace pourrait s'étendre à terme dans le cadre du déplacement du garage Renault (ce dernier situé sur le territoire de St Géréon),
 - Maintien d'une enveloppe verte aux abords du giratoire des 13 Prés (voir Titre 2.3.1)
 - Maintien des prairies naturelles aux abords de la voie ferrée.

**BOULEVARD DE BADBRÜCKENAU / VOIE FERREE
SECTEUR CENTRAL : ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

**AMENAGEMENT D'UNE PROMENADE COMMERCIALE POUR
STRUCTURER LE QUARTIER DES GRANDS CHAMPS**

ILOT BAD BRÜCKENAU / GRANDS CHAMPS - PHASE MOYEN TERME
(possible maintien des locaux de type moyenne surface avec extension mesurée)



ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
VUE D'ENSEMBLE (y compris pour l'îlot Bad Brückenau / Grands Champs phase de renouvellement urbain à moyen long termes)



Vocations dominantes des îlots - Densité :

- Bâti à démolir
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif, ou mixte
Densité moyenne minimale 90 lgts/ha
- 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 commerciale, ou mixte
- Îlot à vocation dominante commerciale

Déplacements :

- Voie structurante à requalifier en boulevard urbain
- Voie résidentielle
- Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire
circulation automobile à vitesse réduite
- Voie d'accès possible
- Voie d'accès alternative
- Liaison douce
- Liaison douce possible
- Parking paysager à aménager
- Accès piétons et vélos aux terrains constructibles

Composition urbaine - Espaces publics :

- Place urbaine, modes partagés
- Carrefour urbain apaisé
- Bande d'ancrage des constructions
- Orientation principale de façades / front bâti
/ façades soignées à valoriser
ou clôture / façades à valoriser
- Linéaire commercial
- Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
- Principe de variation volumétrique

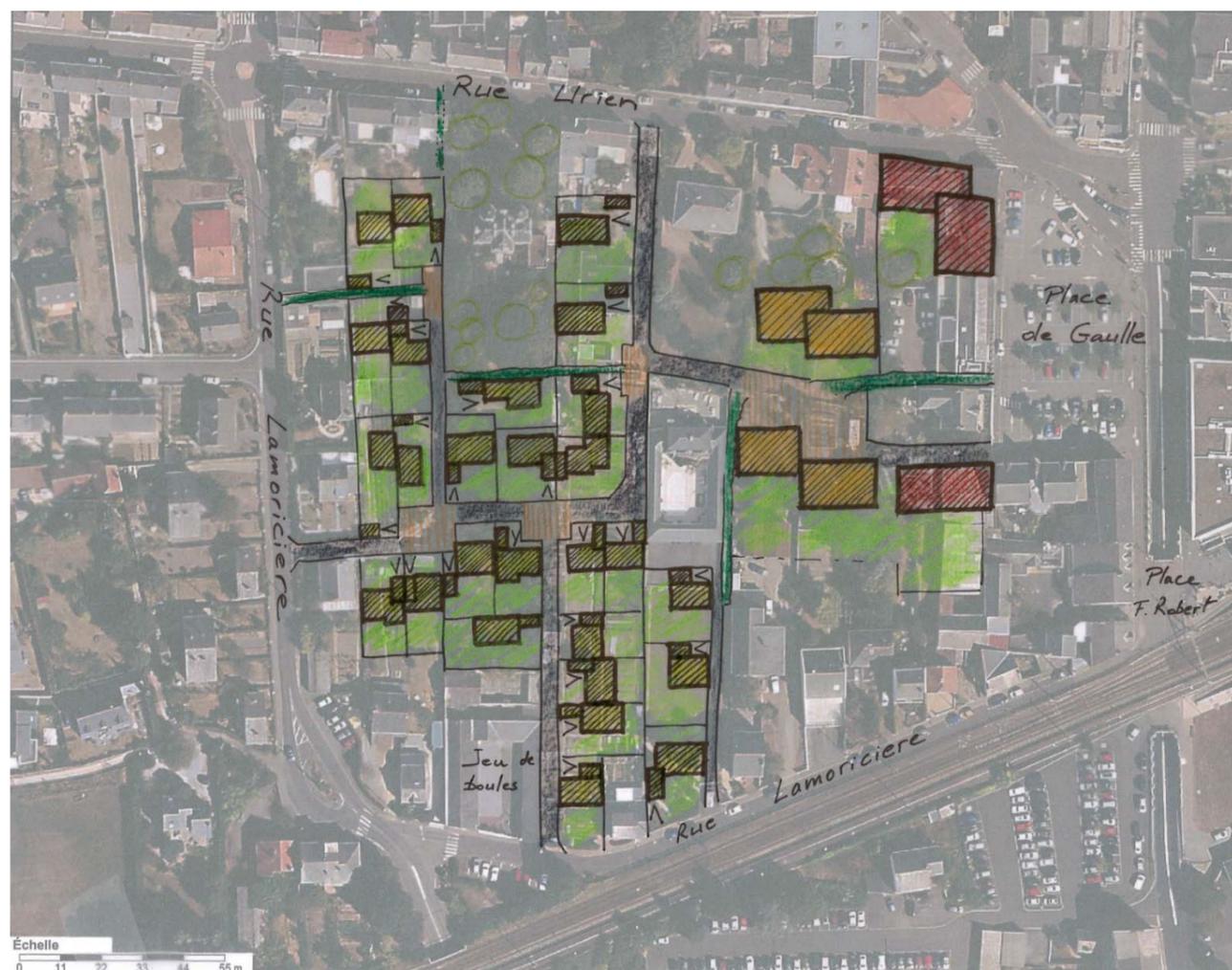
Patrimoine bâti et végétal :

- Perspective à préserver depuis la place Gellineau
- Perméabilité visuelle / discontinuité bâtie
- Patrimoine bâti à préserver
- Murs et portail à préserver
- Boisements et arbres isolés à préserver / à valoriser
- Espace vert acces sible au public
- Traitement végétal soigné des limites (clôtures)

Secteur Sud - Faisabilité :

Relier la place de Gaulle au centre-ville historique

Mise en évidence du potentiel - document non opposable



ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (suite)

2.3.3. Secteur Sud : Désenclaver le secteur Lamoricière

- **Participer à la requalification de la place Francis Robert** avec la rénovation et la réhabilitation l'îlot bâti situé au Sud-Ouest de la place, face à l'Espace Corail :
 - Valoriser les façades principales orientées vers la place Francis Robert. Un registre d'architecture contemporaine est préconisé en cohérence avec l'Espace Corail et le futur projet de Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), situé à proximité immédiate, au Sud de la voie ferrée.
 - **Aménager et paysager la cour intérieure dans sa globalité** en intégrant à minima la création de 3 places de stationnement ; en fonction du programme immobilier retenu, une partie des places nécessaires pourra être réalisée à l'extérieur de l'îlot en phase avec les projets proches (futurs parkings collectifs envisagés dans le cadre du projet de PEM).

- **Désenclaver le secteur Lamoricière pour optimiser le cœur l'îlot :**
 - Aménager une voie structurante Est / Ouest, avec mise en relation avec la place de Gaulle.
 - Préserver le manoir et une large partie de son parc : à minima de l'ordre de 1 500 m² environ préservés incluant les arbres les plus remarquables (à préciser ultérieurement par un inventaire des essences présentes),
 - Organiser le quartier selon un système de bouclages pour limiter les raquettes et prévoir des sorties multiples : 2 rue Urien, et 1 sur la rue Lamoricière.
 - Ce système permet en outre de permettre un phasage de l'urbanisation en opérations successives relativement autonomes.
 - Maintenir le jeu de boules sur le site actuel en tant qu'équipement d'animation de quartier, proche du centre-ville. Ouvrir le jeu de boules sur le quartier : envisager une restructuration (démolition reconstruction de l'aile Est) et extension en compensation vers le Nord.
 - Faire participer cet équipement ludique à l'ambiance du quartier en limitant au maximum les effets de fermeture et de cloisonnements (clôtures opaques, constructions fermées à éviter) au profit de clôtures minimalistes. Une fonction de type maison de quartier pourrait y être développée.
 - Multiplier les venelles piétonnes,
 - S'appuyer autant que possible sur les murs en pierres (à intégrer par exemple en tant que clôtures au sein des opérations).
 - Rester sur **une densification mesurée** pour ne pas multiplier le trafic véhicules : mixe entre maisons de ville et petits collectifs en R+1+a ou R+2 maxi.
 - Possibilité R+2+a à l'angle de la place de Gaulle et en façade sur la rue Urien en harmonie avec le gabarit du tissu existant.
 - Pour les maisons de ville : regrouper autant que possible les garages pour limiter la présence visuelle des voitures depuis les voies publiques.
 - Pour les éventuels petits collectifs : possibilité de garages box sur la moitié de l'emprise du RdC en façades Nord + quelques stationnements aériens.
 - Exploiter l'exposition Sud des logements, privilégier les logements traversant et prévoir un espace extérieur (jardin, balcon, terrasse) pour la majorité des logements.
 - Côté Ouest (rive de la rue Lamoricière) : respecter le tissu homogène de maisons de villes et de jardins semi continu : implantations en recul + limitation des sorties de lots sur cet axe fréquenté.

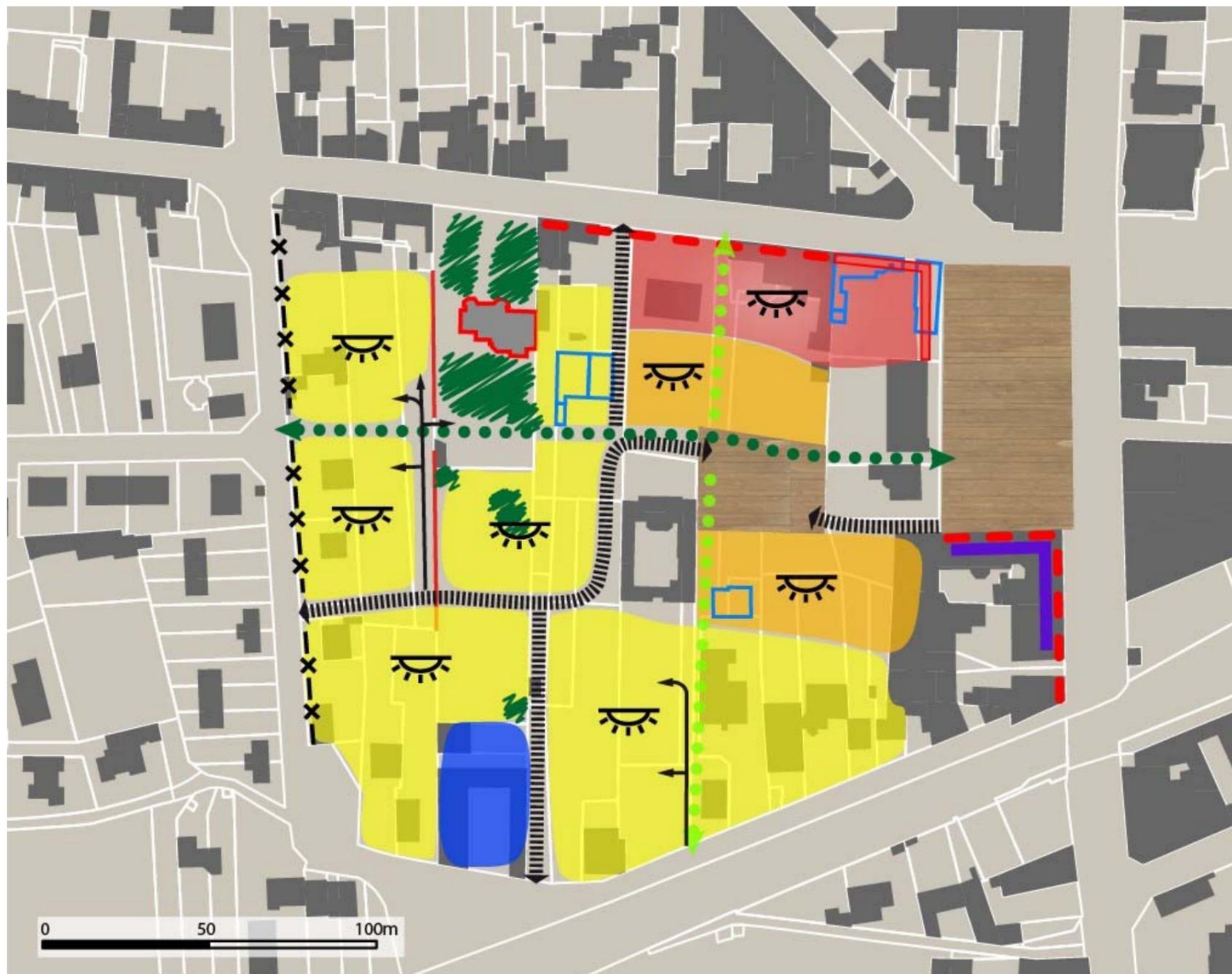
Références



BD BADBRUCKENAU / VOIE FERREE

Secteur SUD : ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DESENCLAVER LE SECTEUR LAMORICIERE



Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Îlot à vocation dominante d'habitat collectif
Densité moyenne minimale 75 Igts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire
Densité moyenne minimale 60 Igts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'habitat individuel
ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 25 Igts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'équipement collectif

Déplacements :

-  Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire
circulation automobile à vitesse réduite
-  Voie d'accès possible
-  Liaison douce
-  Liaison douce possible
-  Nouvel accès interdit

Composition urbaine - Espaces publics :

-  Place urbaine, modes partagés
-  Bande d'ancrage des constructions / Orientation principale
des façades / façades soignée / façades à valoriser
-  Orientation principale de façades / alignement bâti ou clôture
/ façades soignée / façades à valoriser
-  Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
-  Linéaire commercial

Patrimoine bâti et végétal :

-  Patrimoine bâti à préserver
-  Murs et portail à préserver
-  Boisements et arbres isolés à préserver / à valoriser