

C O M M U N E D ' A N C E N I S

Plan Local d'Urbanisme



1.1

RAPPORT DE PRESENTATION

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUEE
Elaboration du P.O.S. Révision n° 1 du P.O.S. Révision n° 2 du P.O.S. Révision n° 3 du P.O.S. Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 novembre 2012	Le 05 Mai 1982 Le 24 Février 1989 Le 03 Mars 1994 Le 10 Septembre 2001 Le 28 avril 2014

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

Le Maire

SOMMAIRE

A. DIAGNOSTIC

- 5 -

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 5 -

1. PRESENTATION GENERALE

- 7 -

- 1.1. ANCENIS : UN CENTRE URBAIN DANS UN ENSEMBLE RURAL - 7 -
- 1.2. UNE DESSERTE ROUTIERE ASSEZ REMARQUABLE - 11 -
- 1.3. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA) - 11 -
- 1.4. LE BASSIN DE VIE DU PAYS D'ANCENIS - 12 -
 - 1.4.1. La Communauté de Communes du pays d'Ancenis - 12 -
 - 1.4.2. Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration - 13 -
- 1.5. VUE GENERALE DES ENJEUX - 13 -

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 15 -

- 2.1. CADRE PHYSIQUE - 15 -
 - 2.1.1. Un climat doux et tempéré - 15 -
 - 2.1.2. Une topographe douce - 15 -
 - 2.1.3. Contexte géologique - 17 -
 - 2.1.4. Hydrologie : Eaux souterraines - 17 -
 - 2.1.5. Eaux superficielle / Réseau hydrographique - 17 -
- 2.2. CADRE NATUREL : UN PATRIMOINE REMARQUABLE - 23 -
 - 2.2.1. Les unités écologiques d'Ancenis - 23 -
 - 2.2.2. Mesures d'inventaire et de protection des espaces naturels - 25 -
 - 2.2.3. Les corridors écologiques - 28 -
 - 2.2.4. Les projets d'aménagement des îles de Loire - 29 -

SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

- 31 -

- 2.3. L'ANALYSE PAYSAGERE - 33 -
 - 2.3.1. Une agglomération bordée de paysages remarquables - 33 -
 - 2.3.2. Les entrées de ville - Relations ville / paysage - 33 -

LES ENJEUX PAYSAGERS

- 35 -

- 2.4. RISQUES ET NUISANCES - 36 -
 - 2.4.1. Qualité de l'air - 36 -
 - 2.4.2. Contexte sonore - 37 -
 - 2.4.3. Risques naturels et technologiques majeurs - 39 -
 - 2.4.4. Risque industriel - 39 -
 - 2.4.5. Sites et sols pollués - 40 -
 - 2.4.6. Remontée de nappe - 40 -
 - 2.4.7. Retrait et gonflement des argiles - 40 -
 - 2.4.8. Risque sismique - 40 -

RISQUES ET NUISANCES : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

- 40 -

- 2.5. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE - 42 -
 - 2.5.1. Archéologie - 42 -
 - 2.5.2. Patrimoine historique - 42 -
- 2.6. ANALYSE URBAINE - 44 -
 - 2.6.1. Évolution urbaine - 44 -
 - 2.6.2. morphologie urbaine - 46 -
 - 2.6.3. Typologie de l'habitat et densités urbaines - 47 -
 - 2.6.4. Analyse fonctionnelle de la trame viaire / accessibilité - 50 -
 - 2.6.5. Des espaces publics structurants en déficit d'identité - 53 -
 - 2.6.6. les projets d'urbanisation et d'aménagement en cours - 54 -
 - 2.6.7. Développement durable et urbanisme - 56 -
- 2.7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE - 57 -
 - 2.7.1. Bilan des Disponibilités foncières du POS - 57 -

- 2.7.2. Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers - 58 -
- 2.7.3. Analyse des espaces consommés par l'urbanisation - 59 -
- 2.7.4. Maitrise foncière - 59 -
- 2.7.5. Les besoins fonciers - 60 -
- CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN - 61 -

3. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

- 62 -

- 3.1. DEMOGRAPHIE - 62 -
 - 3.1.1. Un contexte géographique particulièrement dynamique - 62 -
 - 3.1.2. Une reprise de la croissance démographique communale - 62 -
 - 3.1.3. Une tendance au vieillissement contenue - 64 -
 - 3.1.4. Une population en mutation socio professionnelle - 65 -
 - 3.1.5. Les perspectives d'évolution démographique - 66 -
- CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUES : - 66 -
- 3.2. LE LOGEMENT - 67 -
 - 3.2.1. Un parc de logements globalement équilibré - 67 -
 - 3.2.2. Taille moyenne des ménages - 67 -
 - 3.2.3. Un logement social à renouveler - 68 -
 - 3.2.4. Parc locatif privé et précarité - 69 -
 - 3.2.5. Amélioration de l'habitat - 70 -
 - 3.2.6. logements des personnes âgées - 70 -
 - 3.2.7. construction neuve - 71 -
 - 3.2.8. Un marché du logement relativement tendu - 71 -
 - 3.2.9. Accueil des gens du voyage - 71 -
 - 3.2.10. plh et perspectives d'évolution - 72 -

CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

- 74 -

- 3.3. UN CONTEXTE ECONOMIQUE TRES PORTEUR - 75 -
 - 3.3.1. Présentation générale du pays d'ancenis - 75 -
 - 3.3.2. Ancenis : un tissu d'activités particulièrement riche et dynamique - 76 -
 - 3.3.3. L'offre commerciale et artisanale sur l'agglomération - 76 -
 - 3.3.4. L'offre foncière en zones d'activités - 78 -
 - 3.3.5. Des activités de santé prédominantes - 79 -
 - 3.3.6. Activités agricoles - 80 -
 - 3.3.7. Activités Touristiques - 82 -
 - 3.3.8. Perspectives d'évolution : Schéma de développement des zones d'activités (compa) - 83 -

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX

- 84 -

- 3.4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES A LA POPULATION - 85 -
 - 3.4.1. Equipements administratifs et sociaux - 85 -
 - 3.4.2. Sports, loisirs, culture - 85 -
 - 3.4.3. Les structures scolaires / petite enfance, et de formation - 86 -
- EQUIPEMENTS COLLECTIFS : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX - 87 -

4. DEPLACEMENTS

- 88 -

- 4.1. RESEAU VIAIRE ET TRAFIC - 88 -
 - 4.1.1. Présentation du Réseau viaire - 88 -
 - 4.1.2. Schéma Routier Départemental : présentation générale - 88 -
 - 4.1.3. Schéma Routier Départemental : zoom sur la région d'Ancenis - 89 -
 - 4.1.4. Projets routiers du conseil général - 89 -
 - 4.1.5. Les projets routiers des territoires - 91 -
 - 4.1.6. Trafic - 93 -
 - 4.1.7. Schéma de circulation d'agglomération - 93 -
- 4.2. TRANSPORTS EN COMMUN - 95 -
 - 4.2.1. Train - 95 -
 - 4.2.2. Transports collectifs routiers - 96 -

4.3. TRANSPORTS AERIENS	- 96 -
4.4. MODES DE DEPLACEMENT DOUX	- 97 -
4.5. DEPLACEMENTS PENDULAIRES : ANCENIS UN POLE ATTRACTIF DEPLACEMENTS : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX	- 98 - - 99 -
5. RESEAUX - DECHETS- ENERGIE	- 100 -
5.1. RESEAU PLUVIAL	- 100 -
5.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	- 100 -
5.2.1. Assainissement collectif	- 100 -
5.2.2. Assainissement individuel	- 101 -
5.3. EAU POTABLE	- 101 -
5.4. AMENAGEMENT NUMERIQUE	- 101 -
5.4.1. les infrastructures numériques existantes en loire atlantique	- 101 -
5.4.2. disponibilité des services télécoms et prévisions	- 102 -
5.4.3. le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN 44)	- 103 -
5.5. GESTION DES DECHETS	- 104 -
5.5.1. la collecte	- 104 -
5.5.2. Déchetterie	- 104 -
5.5.3. Autres déchets collectes	- 104 -
5.5.4. Centre de Stockage des Dechets Ultimes (CSDU)	- 104 -
5.5.5. déchets issus du bâtiment travaux publics (BTP)	- 104 -
5.6. ENERGIES	- 105 -
5.6.1. Consommation d'énergie	- 105 -
5.6.2. Energies renouvelables	- 105 -
RESEAUX : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX	- 108 -

B. OBJECTIFS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- 109 -

1. ETUDE DE SCENARIOS POUR LE PADD	- 110 -
1.1. LES INVARIANTS	- 110 -
1.2. LES ENJEUX PHYSIQUES	- 111 -
1.3. RAPPELS DES ESTIMATIONS THEORIQUES DES BESOINS	- 112 -
1.4. ETUDE DE SCENARIOS	- 112 -
1.4.1. principes majeurs communs - hypothèses préalables	- 112 -
1.4.2. Scénario 1	- 117 -
1.4.3. Scénario 2	- 120 -
1.4.4. Scénario retenu	- 123 -
2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	127

C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

- 145 -

1. LES DIFFERENTS TYPES DE ZONE	- 146 -
1.1. LES ZONES URBAINES	- 146 -
1.2. LES ZONES A URBANISER	- 147 -
1.3. LA ZONE AGRICOLE	- 147 -
1.4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	- 148 -
1.5. ELEMENTS REGLEMENTAIRES COMMUNS A TOUS LES SECTEURS	- 148 -
1.6. TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES & SECTEURS	- 149 -
2. DELIMITATION DU ZONAGE (DOCUMENTS GRAPHIQUES)	- 150 -
2.1. LES ZONES URBAINES	- 150 -
2.2. LES ZONES A URBANISER	- 151 -
2.3. LA ZONE AGRICOLE	- 151 -
2.4. LES ZONES NATURELLES	- 152 -
3. OBJECTIFS DES DISPOSITIONS ECRITES	- 153 -
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	- 177 -
4.1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	- 177 -
4.1.1. Articulation avec le règlement	- 177 -
4.1.2. Les dispositions graphiques	- 178 -
5. EMPLACEMENTS RESERVES	- 179 -
6. PERIMETRES D'ATTENTE A 5 ANS	- 180 -
6.1. PERIMETRE P1	- 180 -
6.2. PERIMETRE P2 : ILOT TOURNEBRIDE	- 181 -
6.3. PERIMETRE P3	- 182 -
6.4. PERIMETRE P4	- 182 -
7. ESPACES BOISES CLASSES	- 183 -
8. ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER	- 183 -
8.1. ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI	- 184 -
8.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL	- 184 -
9. ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU	- 184 -
10. JUSTIFICATIONS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD	185
11. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL POUR L'HABITAT	- 201 -
11.1. ECHEANCIER INDICATIF	- 201 -
11.1.1. bases de calculs	- 201 -
11.1.2. Potentiels de logements du plu	- 201 -
11.2. POTENTIELS D'ACCUEIL AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PLH	- 203 -
11.3. EVALUATION DU NOMBRE D'HABITANTS A L'HORIZON 2022-2025	- 203 -

PREAMBULE

Les principaux motifs à la décision de révision du POS en PLU :

- la réactualisation du POS approuvé en 2001,
- la volonté de disposer d'un document d'urbanisme répondant à la forme réglementaire avec notamment la définition d'un PADD,
- la nécessité de disposer de règles en concordance avec les évolutions du code de l'urbanisme,
- l'intégration des différentes études réalisées à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.

Un projet guidé par une Approche Environnementale de l'Urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune d'Ancenis a souhaité mettre en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU (jusqu'à son approbation), une **Approche Environnementale de l'Urbanisme** (AEU), outil d'aide à la décision qui consiste à s'assurer, tout au long de l'élaboration du projet, de la prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques de manière globale et transversale.

Il s'agit d'une démarche généraliste permettant d'identifier les opportunités de développement de la commune pour les années à venir en intégrant les enjeux environnementaux et énergétiques dans les documents du PLU.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme permet :

- d'identifier les potentialités et les contraintes de la zone d'étude suivant les dimensions énergétiques et environnementales,
- d'analyser les impacts énergétiques et environnementaux liés au projet,
- de définir des objectifs et des préconisations pour le projet sur les plans énergétiques et environnementaux,
- de définir des orientations d'aménagement sur la base de différents scénarios, enrichis d'illustrations techniques permettant d'en faciliter la compréhension,
- d'intégrer ces choix dans les documents réglementaires et dans les documents contractuels sous la forme de recommandations ou de clauses environnementales,
- de suivre leur application par la mise en place de tableaux de bord (enjeux initiaux, objectifs et préconisations, indicateurs de suivi).

Ce travail fait l'objet de la production de documents spécifiques, annexés au PLU, sous forme de rapport écrit et / ou de tableau récapitulatif faisant apparaître la hiérarchisation des enjeux et les objectifs que le maître d'ouvrage se fixe dans le cadre de son projet.

et par une évaluation environnementale du projet

L'évolution de la réglementation en matière de développement durable ainsi que le contexte géographique particulier de la ville d'Ancenis (commune ligérienne, zones Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...) nécessitent de prendre en compte de manière globale les problématiques environnementales liées au développement de la commune pour les années à venir.

Aussi, il est apparu important d'anticiper les impacts de la mise en œuvre du PLU de la commune en réalisant une **évaluation environnementale du projet telle que définie dans le code de l'urbanisme**. Celle-ci a vocation à traiter, de façon proportionnée aux enjeux identifiés et compte tenu des informations raisonnablement exigibles, l'ensemble des thèmes intéressant l'environnement parmi lesquels : la biodiversité et les milieux naturels, la pollution et la qualité des milieux, la gestion des ressources naturelles, les risques naturels, miniers et technologiques, le cadre de vie, ...

L'étude est réalisée selon trois phases :

- Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution,
- Définition d'indicateurs environnementaux,
- Evaluation environnementale.

La finalité de cette évaluation est de compléter le rapport de présentation du PLU avec les préoccupations environnementales liées à la définition du projet de développement de la commune, sous la forme d'un **rapport environnemental spécifique**. Notamment, celui-ci :

- *"analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan",*
- *"décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération",*
- *"analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000".*
- *"explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2",*
- *"présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement",*
- *"et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation".*

En outre le rapport environnemental "comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée".

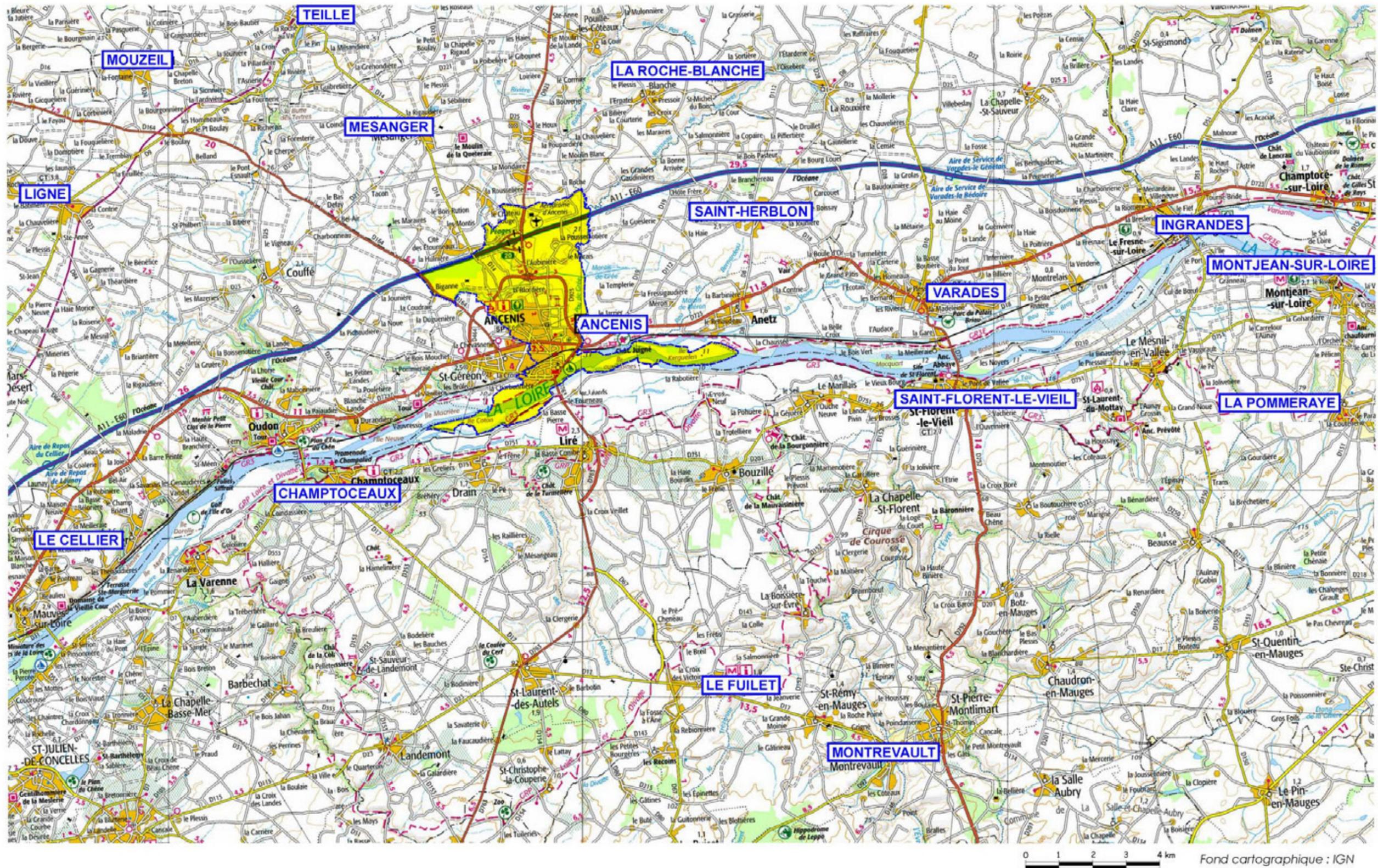
L'évaluation environnementale s'articule étroitement avec l'AEU, cette dernière étant utilisée et, au besoin, développée pour nourrir l'évaluation environnementale.

A. DIAGNOSTIC ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

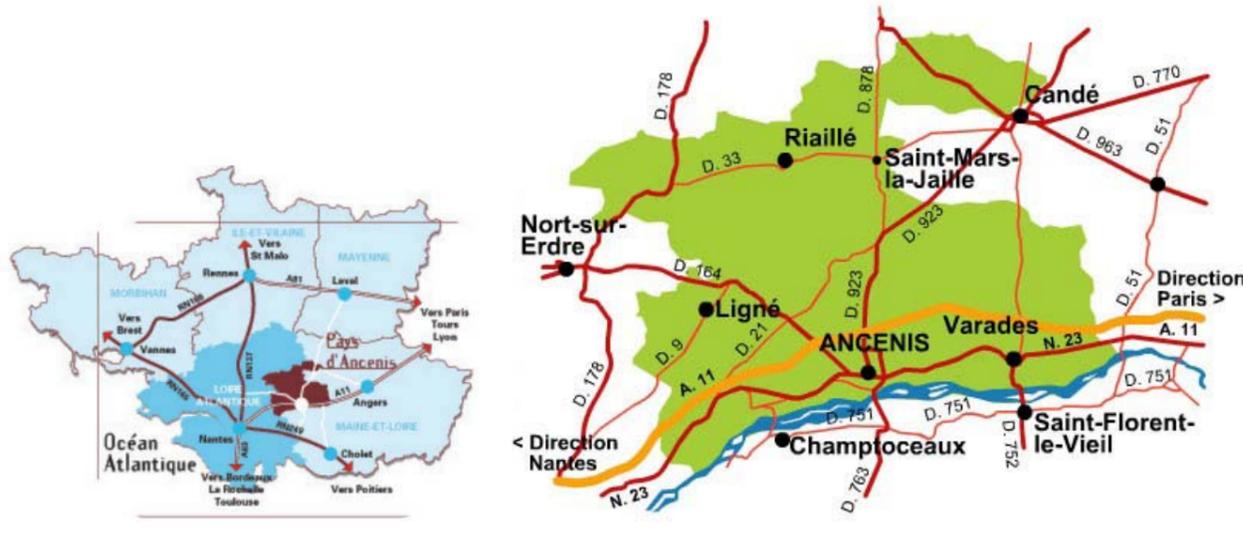


ECHELLE : 1 / 100 000

Ancenis : situation générale



Le Pays d'Ancenis



1 Arrondissement, 5 cantons et 29 communes



1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Située à l'Est du département de la Loire Atlantique, Ancenis est l'une des trois sous-préfectures du Département. Administrativement rattachée à l'arrondissement et au canton d'Ancenis, elle adhère à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) qui réunit 29 communes. Situé au cœur des Pays de Loire, à mi-chemin entre Nantes et Angers, le Pays d'Ancenis comptait 56 620 habitants en 2007 (INSEE).

Les 29 communes travaillent ensemble depuis 1977 sous la forme d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) appelé syndicat de pays puis District en 1995 et enfin Communauté de Communes en 2000 (COMPA).

1.1. ANCENIS : UN CENTRE URBAIN DANS UN ENSEMBLE RURAL

→ Ancenis : Pôle d'équilibre

Pôle d'équilibre entre deux métropoles régionales (Nantes et Angers), Ancenis a su profiter de sa position médiane pour acquérir une réelle autonomie de développement. Centre de vie et d'emplois reconnu, elle exerce une forte influence sur les communes rurales voisines, et au-delà, rayonne sur une zone d'influence d'une vingtaine de kilomètres situés de part et d'autre de la Loire. La croissance démographique de la métropole nantaise, ces dernières années, et l'explosion urbaine qui l'a accompagnée, modifient peu à peu cette aire d'influence, l'Ouest du Pays (cantons de Ligné et de Riaille) se tournant de plus en plus vers l'agglomération Nantaise.

Avec St Géréon, Ancenis constitue une agglomération de plus 10 000 habitants, principal centre urbain du Pays d'Ancenis.

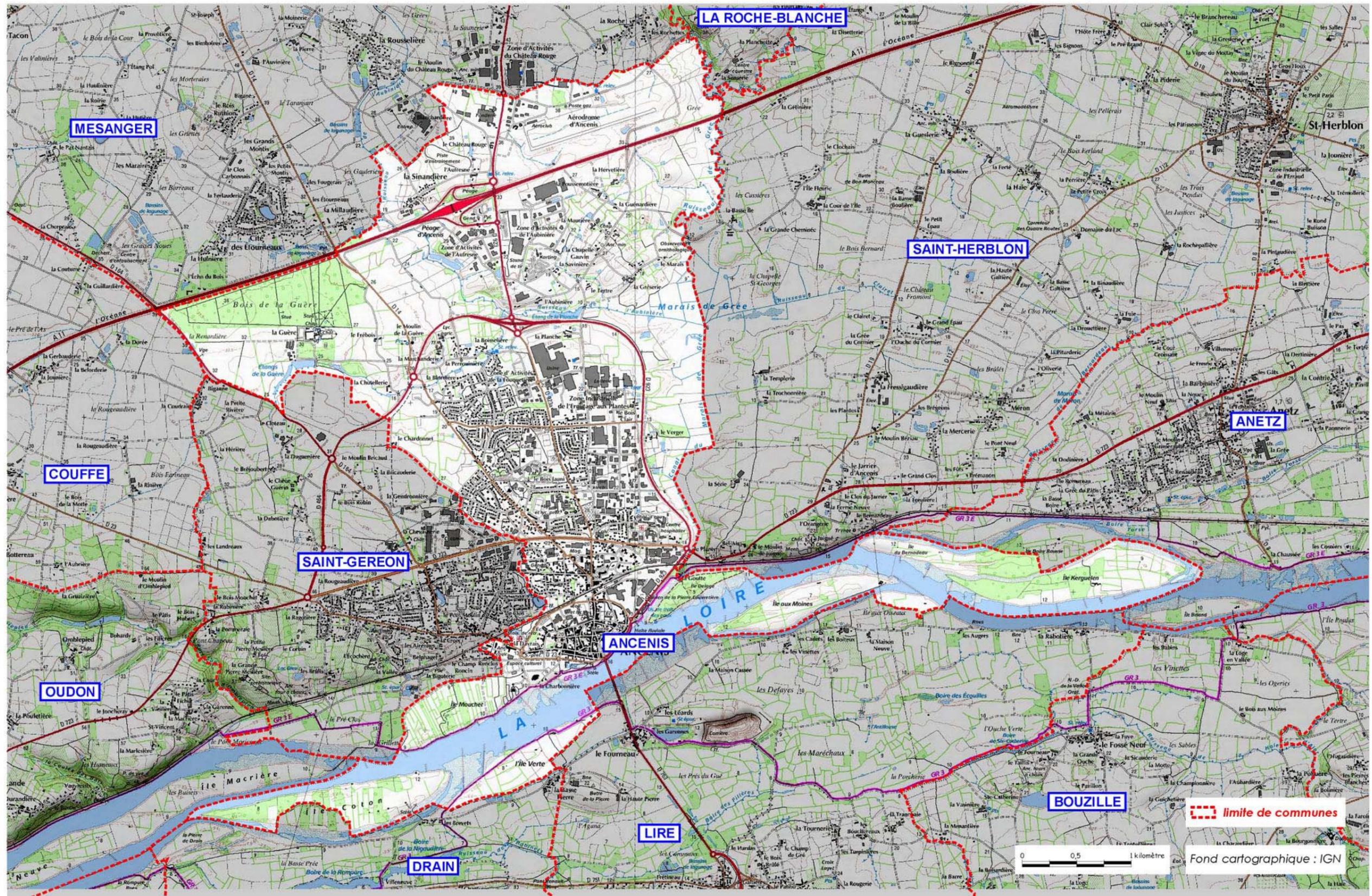
Quelques chiffres permettent de mieux cerner le dynamisme de la commune et son rayonnement :

- 7 543 habitants au recensement de la population de 2009 (INSEE),
- 9 921 emplois en 2007 (INSEE, RP, emplois au lieu de travail), sachant que la population active communale était de 4 800 personnes,
- près de 5 000 scolaires,
- près de 200 associations.

Ancenis profite également d'un cadre de vie agréable avec un **cadre d'exception au sein de la vallée de la Loire**, un **très bon niveau d'équipements** avec le regroupement des fonctions administratives, des commodités économiques (emplois, commerces, services,...). Elle présente également de **véritables richesses naturelles et paysagères** (marais de Grée, lit majeur de la Loire et Coteaux). Le pont " Anjou-Bretagne " relie la ville à Liré, patrie de Joachim du Bellay. Les quais et cales rappellent l'importance du trafic sur la Loire avant l'arrivée du chemin de fer.



Ancenis : le territoire communal



→ Superficies et emprise des espaces urbanisés :

Le territoire communal présente la particularité de s'étirer :

- sur plus de 9 kms le long du Val de Loire,
- et, perpendiculairement au fleuve, sur plus de 5,5 kms, avec un effet d'étranglement du Nord au Sud, la partie la plus resserrée coïncidant avec la ville historique.

C'est un **territoire relativement étroit (2 007 ha officiellement), limité en capacité d'extension urbaine.**

Le territoire urbanisé (emprises aéroport, déviation et échangeur, A11 et péage, comprises) **représentait début 2011 environ 745 ha**, soit 37,1 % du territoire communal.

Toutefois, **déduit des entités naturelles remarquables** (soumises à inventaires et protections), c'est à dire :

- le lit majeur du fleuve (dont les îles Coton, Mouchet, Verte, Delage, aux Moines, Bernadeau, Boire Rousse, Kerguélen), soit environ 510 ha,
- le marais de Grée, soit environ 180 ha,

le territoire ancenien s'étend sur 1 317 ha.

Rapportée au territoire « non protégé », la commune était urbanisée à 57 % en 2011.

Administrativement, la commune d'Ancenis est limitrophe des communes de :

- La Roche-Blanche et Mésanger au Nord,
- Couffé, Saint - Géréon et Oudon à l'Ouest,
- Drain et Liré au Sud, la rive gauche de la Loire,
- Anetz et Saint - Herblon à l'Est.

→ Quelques éléments d'histoire

(source site internet www.ancenis.fr)

Fondée en 984, Ancenis était une île, bordée au Nord d'une forêt dont celle actuelle de la commune de Riaillé n'est qu'un vestige.

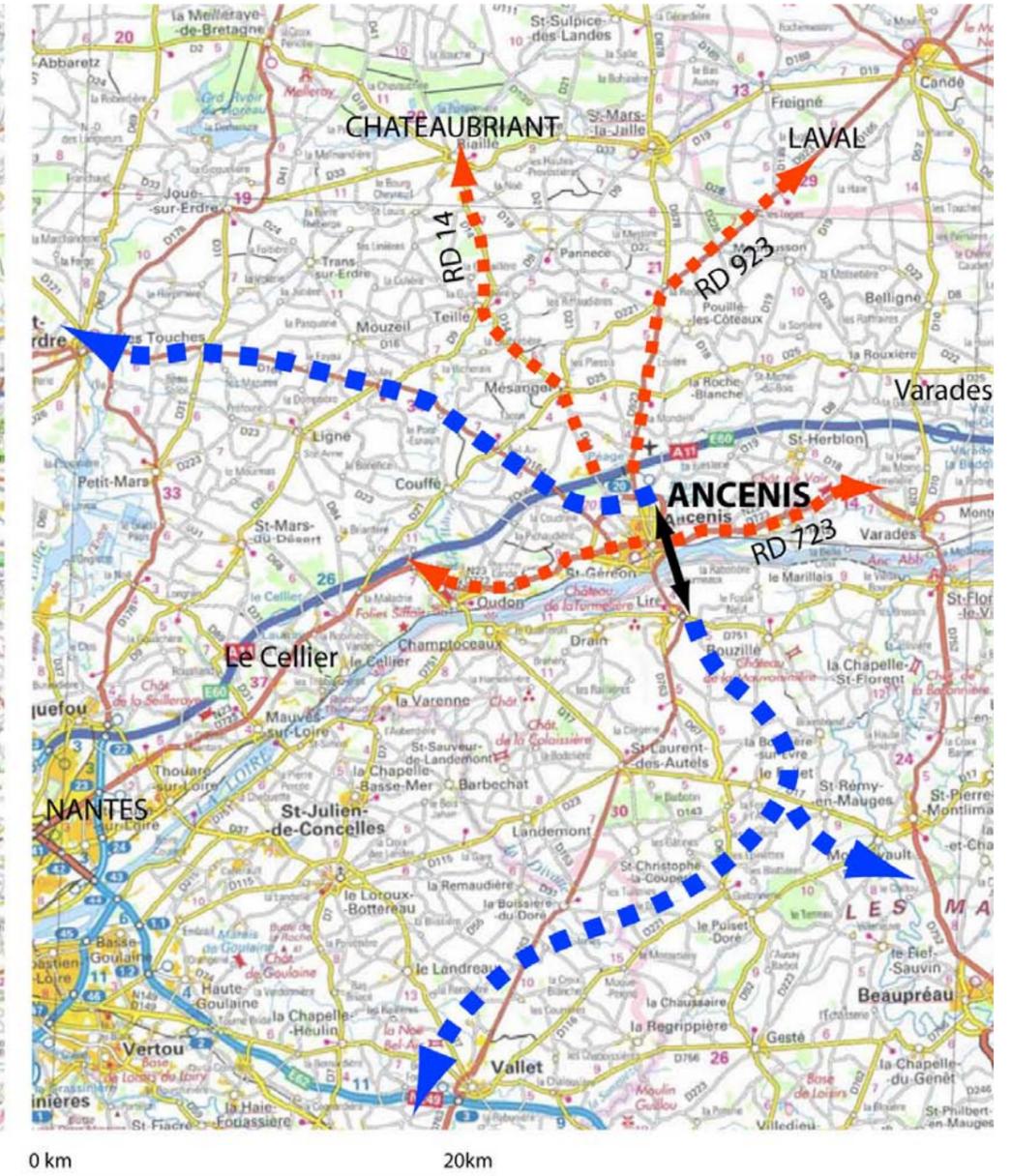
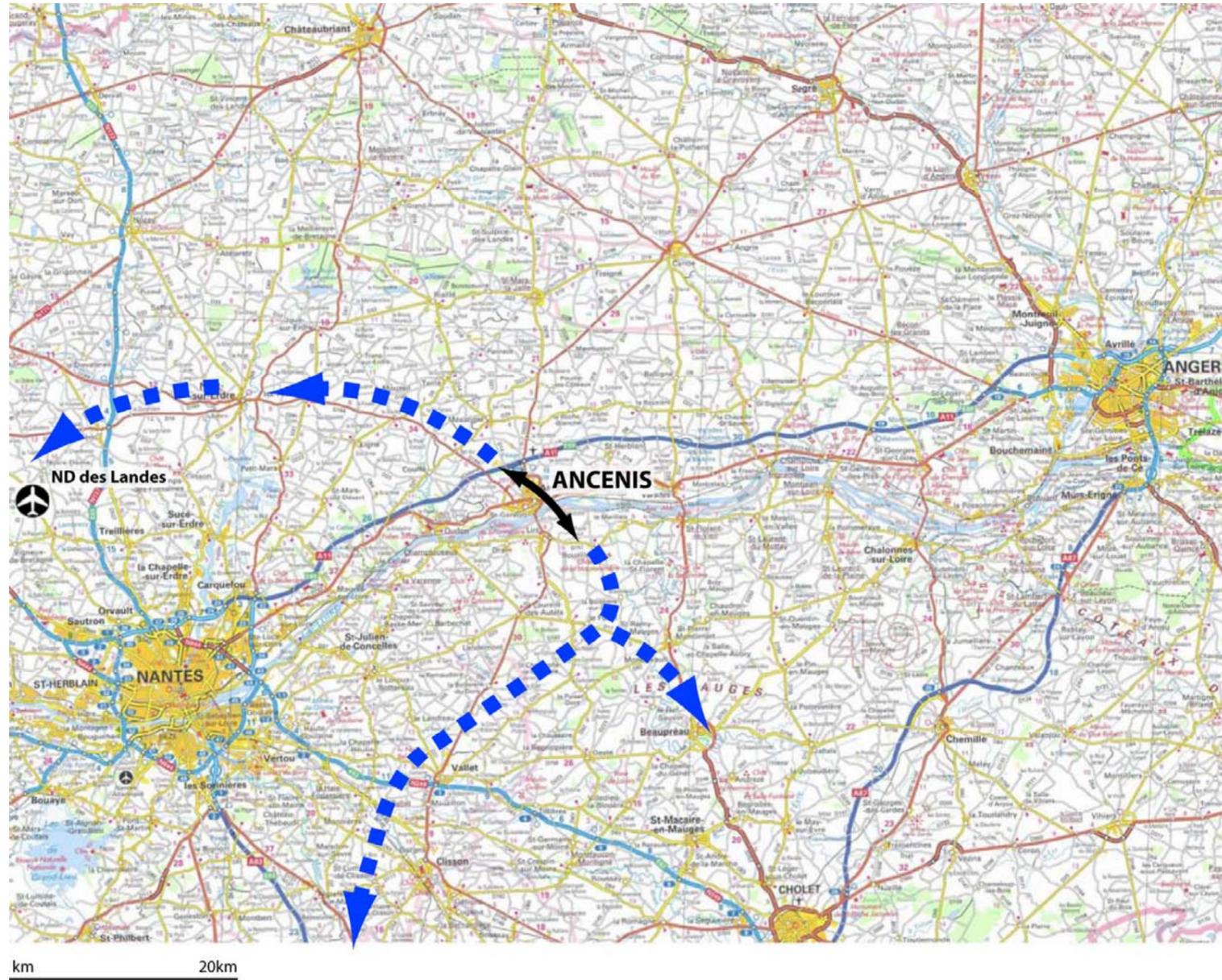
Le toponyme de la ville est celtique et la terminaison " enis " (mot celtique qui en français signifie "île") correspond à la réalité géographique. En effet, située sur la rive droite de la Loire, à une centaine de kilomètres de l'océan, Ancenis est bâtie sur une butte schisteuse (schistes lie de vin et vert amande) qu'entoure une dépression en voie de comblement. D'ailleurs, le dolmen de la Pierre Couvretière (visible à l'Est de la cité), le menhir de Juigné et le débris du colossal dolmen gisant au milieu du marais de Grée attestent éloquemment l'ancienneté de cette origine.

Il n'y a pas si longtemps, on pouvait lire sur un panneau posé sur les tours du château "En quatre siècles, ces vieux murs ont subi l'assaut de huit armées : 1174, Henri II Plantagenêt ; 1214, Jean sans terre ; 1230, Louis IX, 1341, Charles de Blois ; 1468, Louis XI ; 1485, François II ; 1488, La Trémoille ; 1490, Anne de Bretagne"...

L'histoire ancenienne est ici succinctement, voire simplement résumée en quelques lignes ! Mais on perçoit d'emblée la connotation on ne peut plus dramatique et chargée de la ville. Autant de dates et d'événements majeurs jalonnant les grandes lignes qui font l'histoire de la Bretagne en général.

La société Manitou est aussi étroitement associée à l'image d'Ancenis. Après la seconde guerre mondiale, la société Braud Mécanique Générale est créée avec le lancement d'un atelier de création de prototypes sur le site de la gare. En 1958, est créée le premier chariot élévateur qui fera le succès de l'entreprise. Il portera le nom de Manitou. La maison progresse et s'étend rapidement. En 1962 une extension de l'usine est réalisée. Aujourd'hui l'essentiel de l'activité industrielle de la ville se déroule dans la partie Nord de la ville.

Situation géographique et grands projets routiers



-  2x2 voies
-  Amélioration des axes existants
-  Franchisement de la Loire

1.2. UNE DESSERTE ROUTIÈRE ASSEZ REMARQUABLE

Ancenis bénéficie d'une situation enviable en terme de desserte routière sur l'axe ligérien avec **3 axes majeurs Est Ouest** :

- voie ferrée,
- A11 avec échangeur au Nord de la commune,
- axe RD 723 (rocade nord et est), (anciennement RD 164 / 923),

dans la continuité territoriale de la métropole Nantes - St Nazaire.

Grâce à son pont sur la Loire, c'est aussi le **trait d'union privilégié entre le Pays de Châteaubriant au Nord et le Pays des Mauges / Choletais au Sud (axe RD 923 / RD 763 : Laval / Clisson - Cholet).**

La ville est ainsi située à environ :

- 20 mn de Nantes par l'A11 ou par le train,
- 30 mn d'Angers par l'A11 ou par le train,
- 55 mn de Cholet par la RD 17
- 1 heure de Châteaubriant par la RD 14 ou la RD 923

La mise en service de la nouvelle RD 723 (rocade nord et est, futur axe structurant Est-Ouest Savenay / Nort sur Erdre / Ancenis (2 x 1 voie avec possibles créneaux de dépassement en 2 x 2 voies)), facilitera davantage encore les communications :

- avec la métropole Nantes - St Nazaire (alternative au périphérique nantais pour rejoindre le littoral breton),
- avec le Sud Loire,

avec pour principal objectif de mieux desservir les pôles de centralité (équilibre ou économique),

la prolongation de cet axe comprenant en effet la réalisation à terme d'un nouveau franchissement de la Loire au niveau d'Ancenis (a priori, à l'est de l'agglomération). Cet ouvrage s'inscrit également dans la continuité de l'axe Cholet-Beaupréau-Ancenis.

1.3. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) est un document de planification des priorités d'actions de l'Etat à l'horizon 20-25 ans. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat en concertation avec les collectivités territoriales.

La DTA de l'estuaire de la Loire, approuvée par décret du 17 juillet 2006, comprend une série d'orientations avec lesquelles les documents d'urbanisme s'appliquant sur son territoire, doivent être compatibles.

L'Etat met en avant 4 grandes orientations regroupées en 4 sections :

- 1 - Orientations relatives à **l'équilibre entre le développement, la protection et la mise en valeur du bi pôle de Nantes-Saint Nazaire.**

Concernant Ancenis : « Les fonctions d'intérêt national ou régional du périphérique de Nantes pourraient conduire à optimiser son exploitation » dans ce cadre, il convient d' « envisager à long terme un itinéraire plus au nord qui relie la RN 165 (à hauteur du Temple de-Bretagne) et l'A 11 (à hauteur d'Ancenis).

- 2 - Orientation relative au **développement équilibré de l'ensemble des composantes territoriales de l'estuaire.**

Concernant Ancenis : « Les pôles d'équilibre (dont Ancenis appartient) ont vocation à accueillir les fonctions économiques, sociales et culturelles les plus structurantes à leur échelle, et à en organiser l'accès aux populations des territoires de leur zone d'influence. A cet effet, ils mettent à la disposition des habitants et des entreprises les services suivants : l'administration publique, l'enseignement, la santé, la culture, les loisirs, les services financiers, les commerces de distribution. Ils offrent des emplois pour une partie importante de la population active qui réside dans leur zone d'influence et constituent des centres dans lesquels se développera l'urbanisation. »

« Etudier la réalisation d'un franchissement de la Loire dans le secteur d'Ancenis, dans un souci d'aménagement du territoire départemental et de contournement à long terme de l'agglomération nantaise par le trafic de transit »

- 3 - Orientation relative à la **protection et à la valorisation des espaces naturels, des sites et des paysages de l'estuaire.**

Concernant Ancenis : « Les espaces naturels, sites et paysages " à intérêt exceptionnel " et " à fort intérêt patrimonial " sont, selon le cas, reportés ou délimités dans les schémas de cohérence territoriale ou les plans locaux d'urbanisme à une échelle pertinente. Dans l'ensemble des espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité. L'affectation que donneront les documents locaux d'urbanisme aux espaces " à fort intérêt patrimonial " et les aménagements qui y seront autorisés tiendront compte de la vocation de ces espaces et des fonctions qu'ils assurent »

Espaces concernés :

- Espaces naturels "à intérêt exceptionnel" protégés : Réf.12 : Loire, de Nantes aux Ponts-de-Cé
- Espaces naturels "à intérêt exceptionnel" ayant vocation à être protégés : Réf.12 bis : Extension Loire, de Nantes aux Ponts-de-Cé.
- Espaces naturels "à fort intérêt patrimonial" : Réf.22 : Abords marais de Grée

- 4 - Modalités d'application de la « loi Littoral » : non concerné

1.4. LE BASSIN DE VIE DU PAYS D' ANCENIS

1.4.1. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

Le COMPA est composé de 29 communes qui travaillent ensemble depuis 1977 sous la forme d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) appelé syndicat de pays puis District en 1995 et enfin Communauté de Communes en 2000 (COMPA).

Le Pays d'Ancenis comptait 56 620 habitants en 2007 (INSEE).

→ Les étapes de l'intercommunalité :

- 1977 : signature du premier contrat de pays avec l'Établissement Public Régional
- 1983 : Syndicat Mixte du Pays d'Ancenis,
- 1995 : District du Pays d'Ancenis
- 1999 / 2000 : Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

→ Les compétences de la COMPA :

Aménagement de l'espace communautaire :

- Elaboration et suivi du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT).
- Coordination et suivi des politiques contractuelles (notamment les Contrats de Territoire)
- Suivi du Conseil de Développement
- Suivi d'outils informatiques : numérisation SIG

Actions sociales d'intérêt communautaire :

- insertion des jeunes et des personnes en difficulté, prévention de la délinquance
- information des personnes âgées : CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination)
- emploi.

Culture :

- Coordination de la politique culturelle, études de développement
- actions et programmation culturelles (mise en réseau des bibliothèques, manifestations et spectacles)

Développement économique :

- Aménagement, entretien et gestion des parcs d'activités communautaires dont l'Aéropole,
- Gestion de l'immobilier d'entreprises
- Actions d'animation et de développement économique : promotion, prospection ...

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Collecte, valorisation et traitement des déchets ménagers (suivi tri sélectif / déchets verts, gestion des déchetteries et du centre de stockage des déchets ultimes)
- Assainissement non collectif (SPANC), Eau et électricité

Logement et cadre de vie

- Définition et application du Programme Local de l'Habitat (PLH) :
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Aide au développement du locatif social

Incendie et secours

Tourisme : définition / conduite de la politique touristique de Pays, projets d'intérêt communautaire, fréquentation touristique,

Transports : scolaires, service LILA à la demande (ex-ABEILLE)

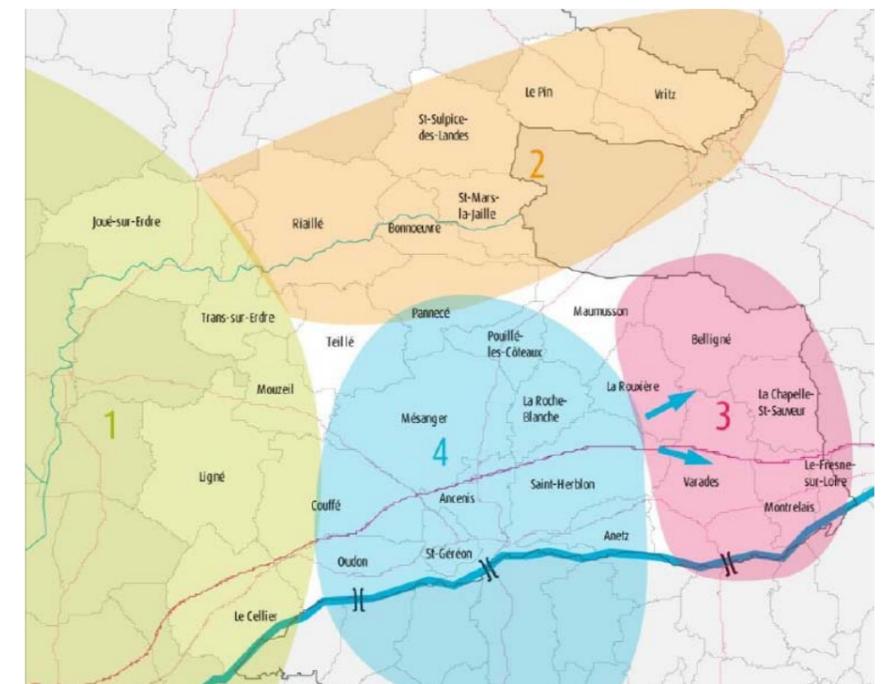
Accompagnement de la pratique sportive

→ Dynamiques de fonctionnement

Le Pays d'Ancenis se caractérise par un territoire structuré autour de 4 dynamiques de fonctionnement territorial :

- 1 - la partie Ouest du territoire sous influence de la métropole nantaise, est touchée fortement par la périurbanisation,
- 2 - le territoire rural sous influence du pôle d'emplois de St Mars la Jaillé pour lequel on observe un regain démographique,
- 3 - le territoire rural centré autour du pôle d'emplois de Varades et sous influence de l'aire urbaine d'Ancenis, qui enregistre une accélération de la dynamique démographique,
- 4 - l'aire urbaine d'Ancenis / Saint-Géréon dont l'influence s'accroît sur les communes limitrophes,

Les 4 aires territoriales du Pays d'Ancenis



Source : charte commerciale - COMPA 2012

→ La charte du Territoire du Pays d'Ancenis

Réalisé en 2000, ce document prévoit 7 grandes orientations stratégiques pour le territoire 2000-2010

- 1. Tendre vers une identité et une homogénéisation du territoire
- 2. Valoriser l'environnement et le cadre de vie
- 3. S'engager dans une politique globale en faveur de l'accueil
- 4. Renforcer les voies et les moyens de communication
- 5. Une politique volontaire d'accompagnement
- 6. Construire une image
- 7. Envisager l'ouverture vers l'extérieur

Ces axes de développement dessinent les perspectives à 20 ans du Pays d'Ancenis :

- Un territoire bien identifié, homogène et dynamique,
- Un environnement économique performant, (savoir-faire traditionnels et adaptation permanente),

- Des habitats harmonieusement répartis sur le territoire,
- Offrant la garantie d'une qualité de vie préservée et l'accès à tous les services indispensables ainsi qu'à l'offre associative diversifiée.

La charte se décline concrètement sous forme de :

- Contrats de Territoire Départemental qui fixent la stratégie territoriale à six ans (2006-2011 avec des conventions d'exécution de 3 ans). Les 2 priorités de la seconde génération de convention (2009-2011) sont le développement de l'habitat social (maîtrise du foncier notamment) et la préservation l'environnement.
- Contrat Territorial Unique (CTU) pour la période 2010-2012 dans la continuité du CTU 2006-2009, structuré autour de 4 volets : Economie et emploi, Environnement, énergie et transports, Solidarités humaines et territoriales, Ingénierie.

La réactualisation de la charte est en cours en lien avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT).

Le Pays d'Ancenis et les territoires limitrophes



1.4.2. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE EN COURS D'ÉLABORATION

Par délibération, en date du 30 septembre 2011, le Conseil Communautaire du Pays d'Ancenis a prescrit l'élaboration du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) qui couvrira les 29 communes du territoire.

1.5. VUE GENERALE DES ENJEUX

Ancenis s'inscrit dans un **environnement territorial très attractif**. Elle profite :

- d'une situation particulièrement enviable en termes de desserte routière et ferroviaire,
- de larges commodités avec un très bon niveau d'équipements général à la population,
- d'un cadre relativement agréable avec notamment un site d'exception au sein de la vallée de la Loire.

contrastés par :

- des projets d'infrastructures qui peinent à s'affirmer et qui pèsent sur la rapidité d'adaptation du tissu économique (cadencement voie ferrée, future RD 723 (rocade nord et est), (futur franchissement de la Loire annoncé mais non programmé),
- un environnement ponctuellement banalisé (nombreuses coupures physiques liées aux infrastructures au sein de la ville, banalisation des entrées de ville, médiocrité des espaces publics stratégiques le long des axes majeurs (boulevard Badbrückenau (ex RN et RD 723) - carrefour Tournebride, voie ferrée, entrée Est), qui impactent sur l'identité de la ville "centre" et par voie de conséquence sur l'image de l'ensemble du Pays.

A l'échelle du territoire intercommunal, les enjeux sont cadrés par un ensemble d'orientations supra-communales, dont les principales sont synthétisées ci après :

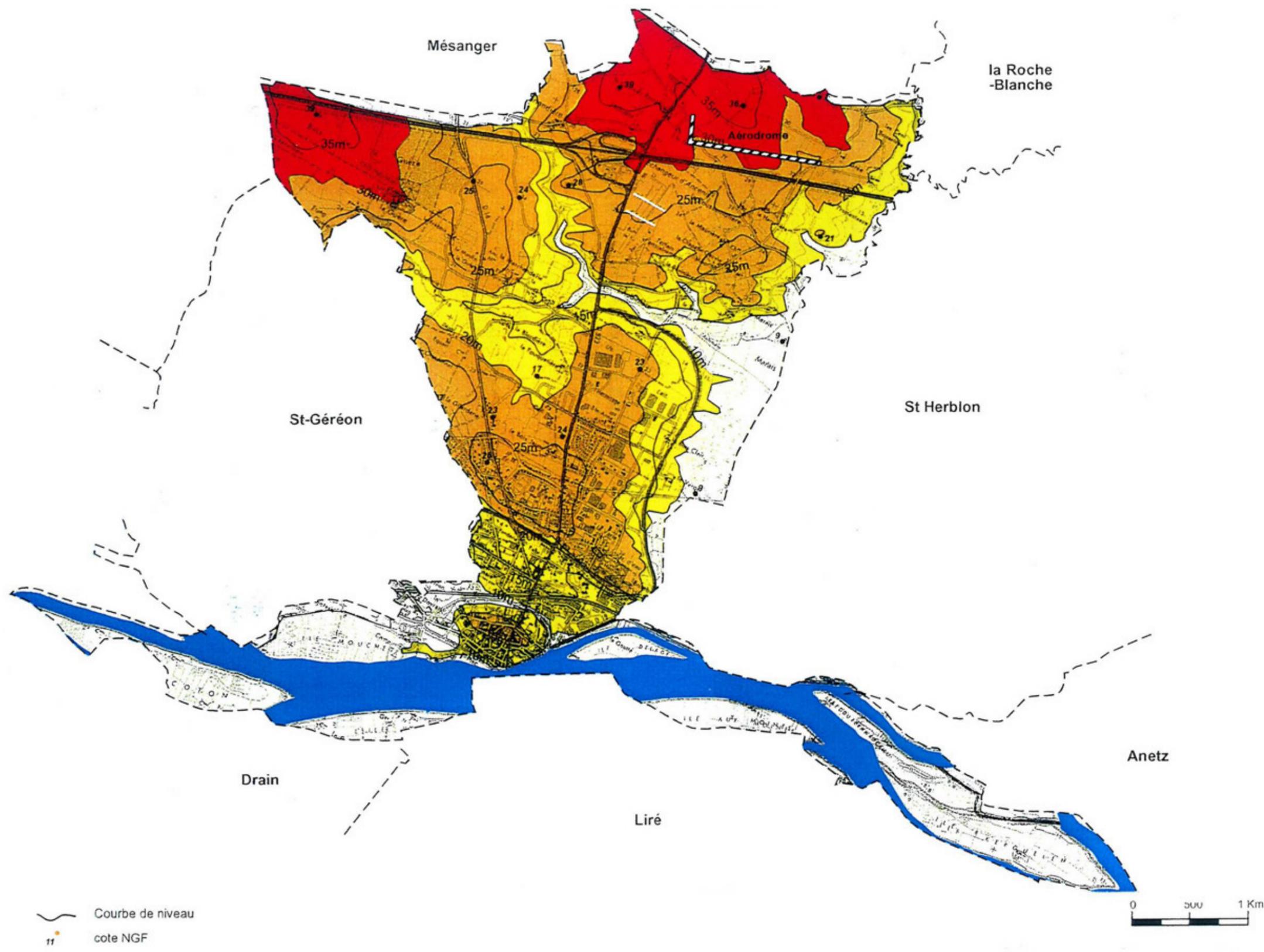
- Renforcer le rôle et la place du Pays d'Ancenis dans l'échiquier Départemental et Régional,
- Renforcer l'identité d'Ancenis en tant que ville centre emblématique du Pays d'Ancenis, et asseoir son statut de pôle d'équilibre (DTA) :
 - Affirmer la continuité de développement sur l'axe ligérien
 - Affirmer les potentialités de développement sur l'axe Nord / Sud Châteaubriant / Cholet-Clisson

Face à une certaine rareté en terrains libres sur l'agglomération, l'intensification de l'urbanisation souhaitée sur l'agglomération ancenisienne, reste néanmoins à préciser dans le PLU, et notamment sur les axes stratégiques suivants :

- logique commune d'agglomération avec St Géréon,
- stratégie vis-à-vis des communes limitrophes : Mésanger (Cité des Etourneaux et La Rousselière pour les entités urbaine les plus proches) et St Herblon.

Il s'agira également, dans la mesure du possible, d'anticiper la mise en application du nouveau contexte législatif (Grenelle) notamment sur les déclinaisons de la trame verte et bleue.

Topographie



source Rapport de Présentation du POS 2001

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. CADRE PHYSIQUE

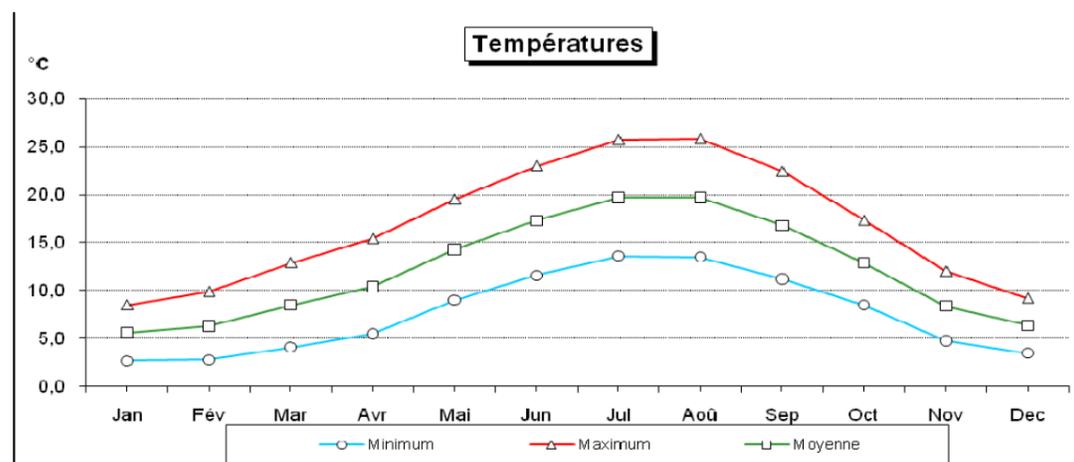
2.1.1. UN CLIMAT DOUX ET TEMPÉRÉ

Localisée dans la vallée de la Loire, la région d'Ancenis bénéficie de l'influence océanique.

→ Températures

Le climat se caractérise par des températures douces, avec une température moyenne annuelle de 12,2°C. Par ailleurs, les variations de températures sont relativement modérées. Les moyennes mensuelles les plus élevées interviennent en juillet et août (19,7°C) et les minimales en janvier, février et décembre avec respectivement 5,6°C, 6,3°C et 6,4°C.

Moyennes mensuelles des températures quotidiennes (en°C)													
Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Août	Sep	Oct	Nov	Dec	Année
Minimum	2,7	2,8	4,1	5,5	9,0	11,6	13,6	13,5	11,2	8,5	4,8	3,5	7,6
Maximum	8,5	9,9	12,9	15,4	19,5	23,0	25,7	25,8	22,4	17,3	12,0	9,2	16,8
Moyenne	5,6	6,3	8,5	10,4	14,3	17,3	19,7	19,7	16,8	12,9	8,4	6,4	12,2



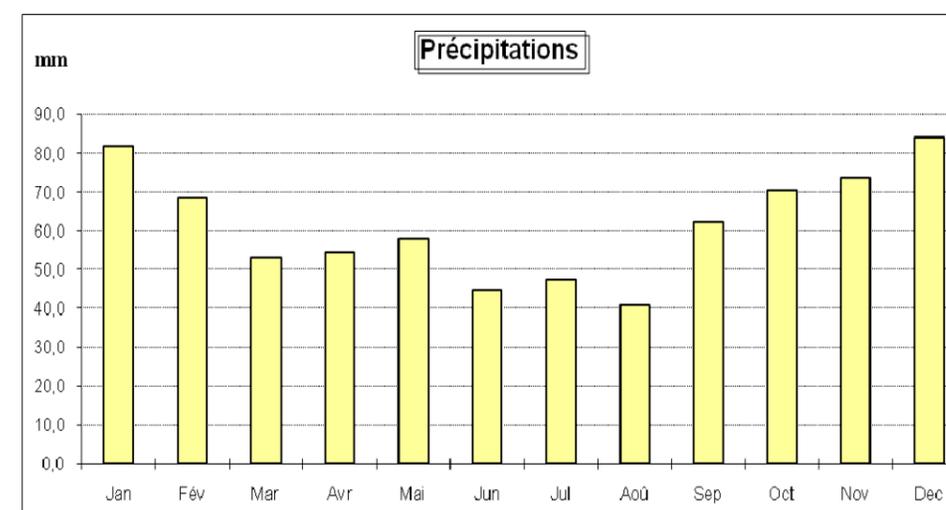
Température minimale quotidienne	- 13,8 °C le 17 janvier 1985
Température maximale quotidienne	41,0 °C le 10 août 2003

→ Pluviométrie

Les pluies sont fréquentes mais peu intenses. Le nombre moyen annuel de jours de pluie (précipitations supérieures ou égales à 1 mm) est de 113. La pluviométrie moyenne annuelle de l'ordre de 740 mm est peu élevée. La période hivernale est la plus arrosée, avec une moyenne mensuelle maximale en décembre (84,1 mm sur 11,8 jours de pluie). De façon classique, les mois les plus secs sont juin, juillet et août, ce dernier étant le plus sec avec 40,8 mm sur 5,7 jours.

Records enregistrés à la station d'Ancenis

Hauteurs moyennes mensuelles des précipitations (en mm)													
Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Août	Sep	Oct	Nov	Dec	Année
Précipitations	81,9	68,4	52,9	54,3	58,0	44,6	47,4	40,8	62,1	70,5	73,4	84,1	738,4



Le record pluviométrique de 84,3 mm a été enregistré le 30 mai 1951.

Les vents dominants proviennent des secteurs ouest-sud-ouest, en particulier pour les vents forts. Ces vents, doux et humides, résultent d'influences océaniques et sont le plus souvent liés à une situation dépressionnaire sur l'ouest de l'Europe ou sur le proche atlantique.

On note également des vents de secteur nord-est assez fréquents, généralement secs, parfois particulièrement froids en hiver mais de force modérée. Ces vents sont liés à des hautes pressions établies au nord ou nord-ouest de nos régions.

2.1.2. UNE TOPOGRAPHE DOUCE

La commune d'Ancenis est implantée sur un plateau, penté vers la Loire, qui traverse le sud de son territoire d'est en ouest. Ce plateau est entaillé sur sa partie nord par quelques ruisseaux orientés nord-sud ou est-ouest.

La partie nord de la commune présente des altitudes de l'ordre de 40 m NGF, avec des points culminants de 39 m NGF localisés dans le secteur de Château-Rouge et à l'extrémité nord-est du Bois de la Guère.

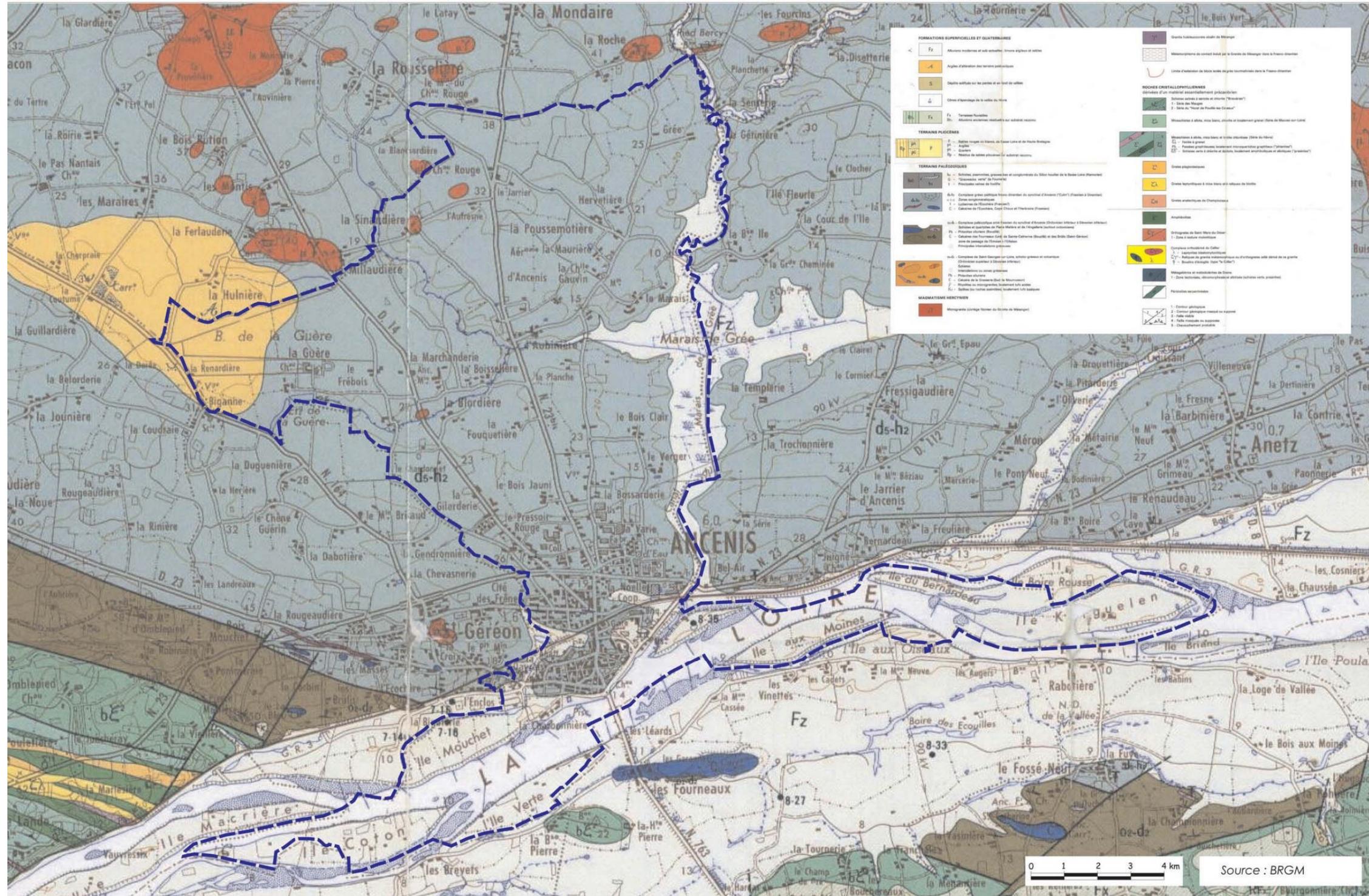
Les altitudes les plus basses, jusqu'à 5 m NGF, sont relevées dans la vallée de la Loire, sur les îles Kerguelen, aux Moines, Coton, Verte.

Le Marais de Gré à l'est du territoire communal constitue également une particularité topographique, caractérisée par une topographie peu marquée (altitudes de 6 à 7 m NGF) sur une grande étendue.

Entre les deux, l'agglomération d'Ancenis s'inscrit sur des secteurs intermédiaires, dominant la Loire de quelques mètres et remontant doucement vers le plateau, avec des altitudes comprises entre 13 et 23 m NGF.



Contexte géologique



2.1.3. CONTEXTE GÉOLOGIQUE

D'un point de vue géologique, le territoire communal s'inscrit dans le **Synclinal d'Ancenis**, orienté Est-Ouest et centré sur un cœur occupé par des alluvions détritiques correspondant au bassin d'Ancenis, datant du dévonien supérieur. Les flancs méridionaux et septentrionaux de ce synclinal sont disposés de part et d'autre du bassin d'Ancenis, et sont composés de schistes et quartz datant de L'Ordovicien au Dévonien.

La quasi-totalité de la commune repose sur des complexes gréso-pélimitiques, L'essentiel de cet affleurement étant constitué par des alternances de schiste lie de vin à vert olive, et de grès.

Par ailleurs, on observe dans le secteur du bois de la Guère, une grande zone d'argile d'altération du socle schisteux-gréseux. Des argilières, situées près de la Cherpraie, exploitaient comme terre à briques ces argiles.

Enfin, on recense quelques lentilles de microgranite au nord de la commune (secteur La Sinandière, Château-Rouge).

Les sables qui forment la base de remblaiement de la Loire reposent sur des alluvions grossières. La partie supérieure des dépôts du fleuve est constituée par des sables blonds des grèves et des îles de la Loire. L'extraction des sables dans le lit mineur de la Loire a été stoppée fin 1992, compte tenu de sa contribution à l'enfoncement du lit du fleuve.

2.1.4. HYDROLOGIE : EAUX SOUTERRAINES

Sur le secteur d'Ancenis, elles sont **principalement présentes dans les alluvions de la Loire**. L'ensemble des sables et graviers anciens constituant la base du remblaiement du fleuve est perméable et constitue l'aquifère inférieur. Dans la partie supérieure des dépôts, se situe l'aquifère supérieur séparé, parfois plus ou moins bien, du précédent par des lentilles de jalle (argile sombre à débris de végétaux).

Du point de vue hydrogéologique, ces deux niveaux aquifères sont **alimentés principalement par la Loire et secondairement par les coteaux adjacents**.

Par ailleurs, on recense **66 forages ou sondages** sur le territoire communal d'Ancenis (source BRGM), dont certains exploitent les eaux souterraines. Les usages sont les suivants :

- alimentation en eau potable (7 forages – A noter que les 3 forages présents sur l'île Delage ne sont pas exploités),
- usage privé (4),
- industrie (2),
- mesures piézométriques et/ou prélèvements de suivi de la qualité de l'eau (9),
- géothermie (5).

Aucun de ces forages n'a fait l'objet de procédure de mise en place de périmètres de protection.

2.1.5. EAUX SUPERFICIELLE / RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune d'Ancenis repose en totalité sur le **bassin versant de la Loire**, qui traverse le Sud de son territoire d'Est en Ouest.

Par ailleurs, le territoire d'Ancenis est parcouru par plusieurs petits cours d'eau, affluents directs ou indirects de la Loire, dont le principal est le ruisseau de Grée, qui marque la limite Est de la commune.

Les affluents du ruisseau de Grée sont, d'amont en aval : le ruisseau traversant l'Aérodrome et le ruisseau de l'Aubinière.

On recense également :

- les ruisseaux de la Hulnière, de la Maurière et de l'étang de Guère, affluents du ruisseau de l'Aubinière,
- le ruisseau des Gastinelleries, qui traverse les zones urbaines à l'Ouest, en limite avec Saint-Géréon, et rejoint la Loire en amont de l'île Mouchet.

→ Description réseau hydrographique

(voir cartographie page suivante)

Le secteur d'Ancenis s'inscrit dans **la dernière section de la Loire à caractère essentiellement fluvial**, même si l'influence de la marée s'y fait sentir, avec, dans certaines conditions hydrologiques, la remontée du front salin et du bouchon vaseux.

Au droit d'Ancenis, le lit de la Loire est caractérisé par une pente moyenne de 0,2 ‰, avec un **courant irrégulier, souvent très rapide** et une profondeur variant de 0,50 à 5 mètres. Localement, la pente peut être fortement modifiée par des zones de hauts fonds, fixes ou mobiles.

L'orientation du fleuve est de l'Est vers l'Ouest. La plaine alluviale est ponctuée à Ancenis par des buttes sableuses modelées par des crues anciennes (bourg d'Anetz), alors qu'en aval d'Ancenis, elle se trouve plus encaissée par les coteaux de Mauves-sur-Loire au Nord, et de Champtoceaux au Sud.

Le **cours divagant de la Loire est dit "tressé"**, la faible dénivellation du fleuve crée, en marge du bras principal, de **nombreux chenaux, boires, bras secondaires, bras morts et dessine une plaine d'inondation constituée de nombreuses îles : 7 au total sur le territoire d'Ancenis**.

Les épis, ouvrages réalisés dans le lit de la Loire pendant les derniers siècles, avaient pour but de chenaliser le fleuve et ainsi de favoriser la navigation. Ils ont, entre autres actions, celle d'augmenter les courants et par voie de conséquence le creusement du fond du lit mineur.

Durant des générations, les travaux d'aménagement de la voie navigable et l'extraction de sable ont conduit à un abaissement du profil du lit de la Loire et donc de son fil d'eau. L'extraction de sable est maintenant interdite. **Aujourd'hui, le fil d'eau semble stable**.

Le **ruisseau de Grée** prend sa source au Nord de la commune de Belligné et marque la limite entre Ancenis et la commune de La Roche Blanche, puis de Saint-Herblon. A l'est du territoire d'Ancenis, il traverse le marais de Grée et reçoit en rive droite le ruisseau de l'Aubinière. Il se jette dans la Loire, en face de l'île Delage, après un parcours d'environ 20 Km. Au total, il draine un bassin versant de 61 Km².

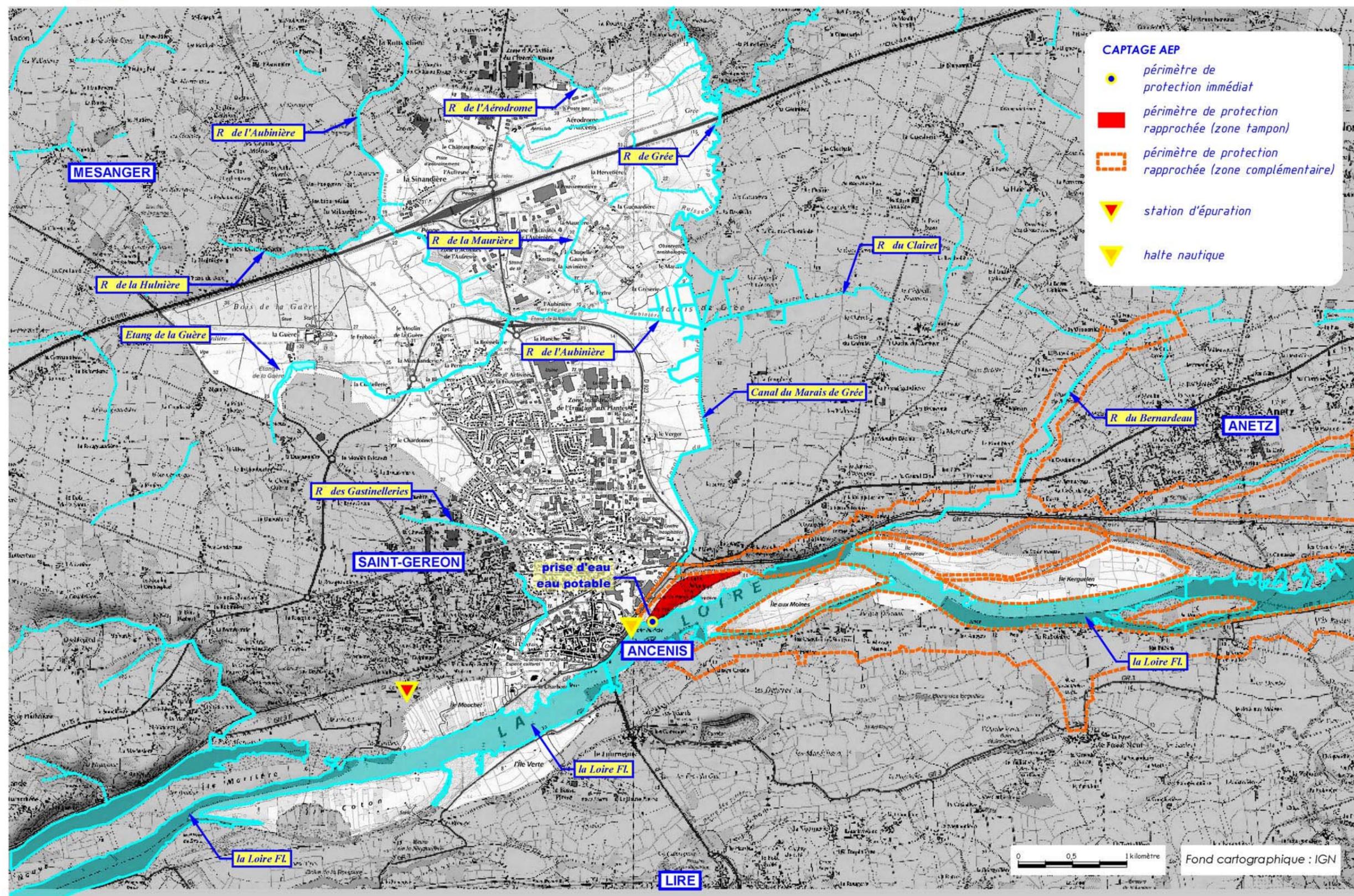
Le **marais de Grée**, formant une large cuvette à l'Est d'Ancenis, **est inondé une grande partie de l'année**. Ce marais présente la particularité depuis 1991 d'être équipé à sa sortie d'une vanne destinée à maintenir le niveau d'eau. **C'est le dernier véritable marais de la Loire fluviale sur le territoire ancenien**.

Le **ruisseau de la Davrays** prend sa source sur la commune de Saint-Géréon, au nord de la zone commerciale Espace 23. Après un parcours de 2,1 km, il rejoint la boire nord de l'île Mouchet, qui conflue avec la Loire 1,4 km en aval.

Le ruisseau de la Davrays traverse des secteurs urbains et présente un profil très artificialisé : sections rectifiées, recalibrées, busées, lit majeur remblayé. Des études ont été engagées pour déterminer un programme de restauration de ce cours d'eau : suppression d'ouvrages, renaturation du lit, mise à ciel ouvert de portions busées...



Contexte hydrographique



CAPTAGE AEP

- périmètre de protection immédiat
- périmètre de protection rapprochée (zone tampon)
- périmètre de protection rapprochée (zone complémentaire)
- ▼ station d'épuration
- ▲ halte nautique

Les autres cours d'eau sont des ruisseaux de petites dimensions qui concernent principalement la partie Nord du territoire communal. Certains ont été largement modifiés dans le cadre de l'urbanisation du territoire d'Ancenis (extension vers le nord) et du développement des infrastructures (A11, contournement Est et plus récemment le contournement Nord-Ouest).

Dans le cadre de l'**inventaire des zones humides et des cours d'eau** engagé par la COMPA sur l'ensemble de son territoire intercommunal, les cours d'eau présents sur la commune d'Ancenis ont été classés en fonction de la typologie du SAGE Estuaire de la Loire. Cinq types sont présents sur l'aire d'étude :

- Les cours d'eau « naturels » : ils présentent des profils en long et en travers n'ayant pas subi d'altérations importantes.
- Les cours d'eau calibrés en fossé ou recalibrés : ces cours d'eau ne présentent plus des profils d'équilibre, ils peuvent avoir subi un surcreusement du fond, une rectification ou un élargissement du gabarit.
- Les cours d'eau busés : le busage entraîne une altération des conditions de vie biologique du cours d'eau et peut aussi entraîner une accélération importante des vitesses d'écoulement.
- Les cours d'eau canalisés : sur l'aire d'étude, ces tronçons correspondent à des cours d'eau artificiels formant des connexions hydrauliques entre le réseau hydrographique et les étangs de Vioreau, de la Provostière et de la Poitevineière.
- Les douves de marais : sur l'aire d'étude, ces tronçons sont localisés dans le marais de Grée.

Les cours d'eau représentent un linéaire de 45,12 km sur le territoire communal. On recense :

- **23,04 km** de **cours d'eau « naturel »** dont le profil en long et en travers n'a pas été modifié ou ayant retrouvé un profil d'équilibre,
- **18,44 km** de **cours d'eau « recalibré »** dont le profil en long et/ou en travers a été modifié par surcreusement, recalibrage ou rectification,
- **0,29 km** de cours d'eau « busé »
- **2,6 km** de douve de marais
- **0,74 km** de cours d'eau classé dans la rubrique « autre » correspondant à des tronçons de cours d'eau sur lesquels des étangs ont été créés.

→ Hydrologie

Les débits caractéristiques de la Loire mesurés à la station de Montjean-sur-Loire (la plus en aval sur le fleuve et non influencée par les marées) à environ 25 km en amont d'Ancenis, sur la période 1863-2009 sont les suivants :

- débit mensuel moyen (module) : 851 m³/s
- débit d'étiage (débit mensuel minimal de période de retour 5 ans QMNA5) : 130 m³/s
- débit de crue décennal (Q10) : 5 300 m³/s

Sur l'ensemble des ruisseaux du secteur, compte tenu des caractéristiques géologiques des bassins versants (terrains peu perméables favorisant un ruissellement important), le régime hydrologique est directement dépendant de la pluviométrie locale et connaît des fluctuations saisonnières de débit assez marquées, avec des hautes eaux d'hiver-début de printemps et des basses eaux assez prolongées d'été-automne, de juin à octobre inclus.

→ Qualité des eaux

Préambule : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé en octobre 2009, fixe pour chaque masse d'eau un objectif composé d'un niveau d'ambition et d'un délai.

Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel (dans le cas particulier des masses d'eau fortement modifiées ou artificielles), ou un objectif moins strict. En application du principe de non détérioration lorsqu'une masse d'eau est en très bon état l'objectif est de maintenir ce très bon état.

Les délais sont 2015, 2021 ou 2027.

Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la directive cadre sur l'eau, par les conditions naturelles, la faisabilité technique ou les coûts disproportionnés.

Les objectifs de qualité fixés par le SDAGE Loire Bretagne dans le secteur d'Ancenis sont les suivants :

Cours d'eau	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique	Objectif d'état global
La Loire*	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015
Le ruisseau de Grée	Bon état 2015	Bon état 2027	Bon état 2027

* jusqu'à Ancenis (il n'y a pas d'objectif pour la partie estuarienne)

Par ailleurs, depuis 2006, la Loire est classée en zone sensible pour l'azote et le phosphore (traitement spécifique pour les stations d'épuration).

Qualité des eaux de Loire et du ruisseau de Grée - période 2006-2008

Paramètres	La Loire	Le ruisseau de Grée
Matières Organiques et Oxydables	Médiocre	Mauvaise
Matières azotées (hors nitrates)	Bonne	Moyenne
Nitrates	<25 mg/l	<25 mg/l
Matières phosphorées	Bonne	Moyenne
Effets des Proliférations Végétales*	Bonne en amont d'Ancenis	Bonne
	Moyenne en aval	
Pesticides	Bonne**	/

* Phytoplancton et autres végétaux ** mesure effectuée pour l'eau

Sur les autres cours d'eau, la qualité des eaux est directement dépendante des eaux de ruissellement et donc de l'occupation de leur bassin versant : agriculture, zones urbanisées...

→ Qualité hydrobiologique

Les cours d'eau du secteur d'Ancenis sont classés en seconde catégorie piscicole c'est-à-dire que les Cyprinidés (poissons blancs) sont dominants dans son peuplement, caractéristique des eaux calmes (présentant peu de courant et des eaux relativement chaudes et parfois peu oxygénées).

La Loire aval (secteur d'Ancenis à Cordemais) accueille l'ensemble des espèces constituant le peuplement piscicole d'eau calme, quelques espèces d'eau vive ainsi que des espèces migratrices :

Les espèces typiques du peuplement d'eau calme présentes au droit d'Ancenis sont les suivantes : tanche, gardon, perche, brochet, ablette, carpe commune, grémille, rotengle, perche soleil, sandre, brème bordelière, brème commune, poisson-chat, ide mélanote, bouvière.

Par ailleurs, la Loire et le ruisseau de Grée sont classés comme axes de circulation des grands migrateurs :

- anguille, grande alose, lamproie marine, saumon Atlantique et truite de mer pour la Loire,
- anguille pour le ruisseau de Grée

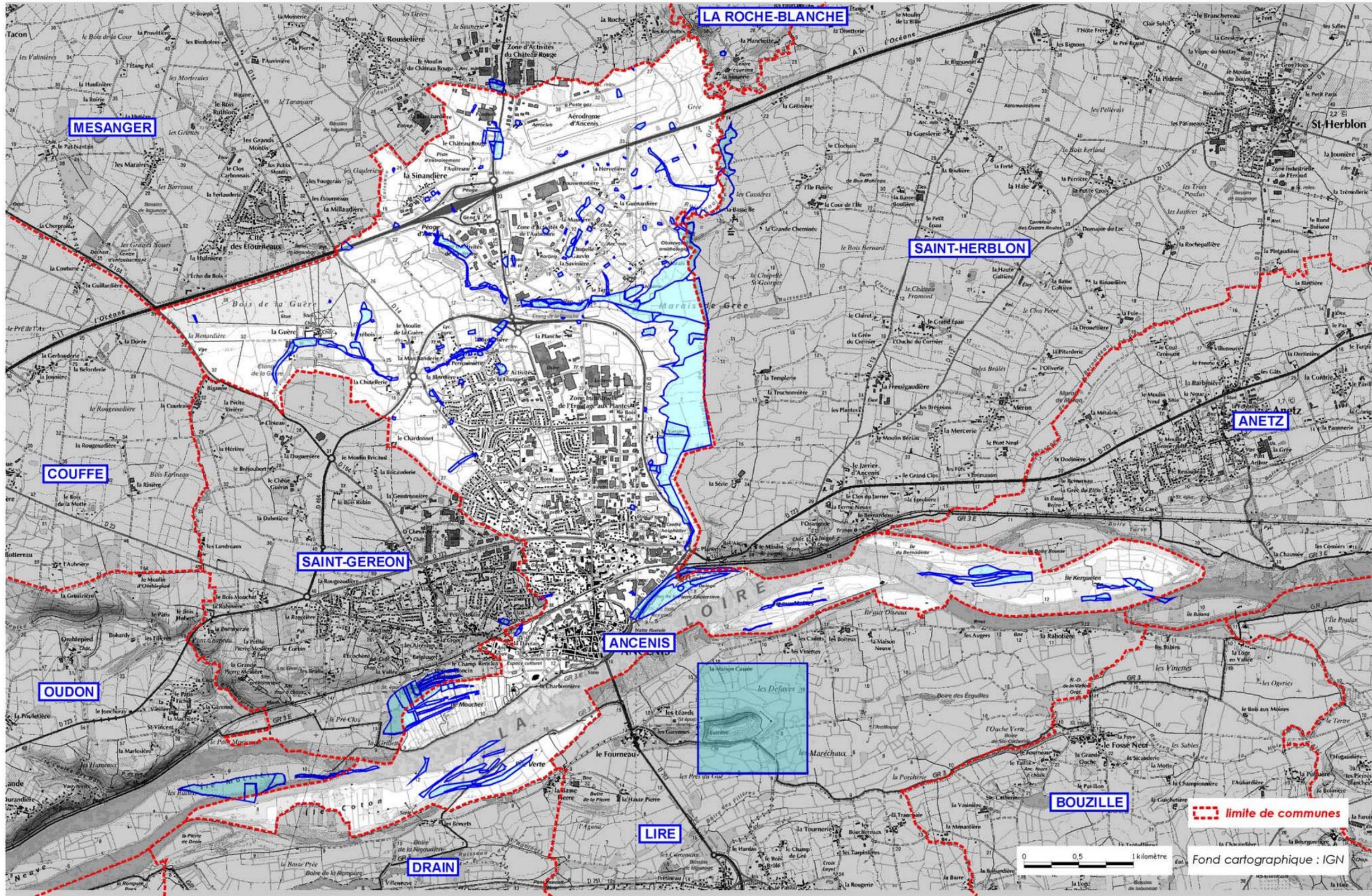
L'état des peuplements du saumon atlantique et de la truite de mer est critique puisqu'il ne resterait que des stocks résiduels. Les autres espèces de migrateurs sont à considérer comme vulnérables.

Excepté les grands migrateurs, plusieurs espèces sont particulièrement sensibles et exposées à la dégradation de la qualité des milieux aquatiques. Il s'agit du brochet (espèce protégée au niveau national) et de la bouvière (espèce protégée au niveau européen). Concernant la bouvière, le site Natura 2000 « Vallée de la Loire aux Ponts-de-Cé et ses annexes » est identifié parmi les sites les plus importants pour cette espèce.

Par ailleurs, l'écrevisse américaine est également présente au niveau d'Ancenis.



Zones humides probables



→ Zones inondables

Sur le territoire d'Ancenis, les zones inondables concernent la vallée de la Loire et le Marais de Grée. Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) a été mis en place sur cette section de la Loire en 2001 (voir carte au Titre A-2.4). Il a été établi sur la base d'atlas de zones inondables notifiés aux communes concernées en 1996 et fondés sur la crue de 1910 selon un scénario de rupture des levées.

Cette année là (1910), tous les bas quartiers ont été inondés dès les mois de janvier et mars. Mais c'est en décembre que la cote maximale est atteinte avec 7,06 mètres. La cote recors demeure néanmoins celle de 1711 avec 7,49 mètres.

Les cotes de la Loire sont relevées à Ancenis depuis plus de 3 siècles. Le niveau zéro a été établi un été pour fixer le point le plus bas du fleuve : celui-ci est situé à 5,24 mètres au dessus du niveau de la mer à St Nazaire.

→ Usages

Les différents usages recensés sur le réseau hydrographique dans le secteur d'Ancenis sont :

- les prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable (cf. Titre A - 5.3 Eau potable)

L'eau est prélevée au niveau d'une station de pompage implantée au sud de l'Île Delage et acheminée à la station de traitement d'eau potable localisée avenue des Alliés. Le volume annuel prélevé est de l'ordre de 4 à 5 millions de m³ par an.

Le captage d'Ancenis fait actuellement l'objet d'études en vue de la mise en place de périmètres de protection. L'enquête publique relative à ces périmètres devrait avoir lieu courant 2011.

- les rejets

La Loire reçoit au droit de l'Île Mouchet, le rejet des eaux usées traitées par la station d'épuration d'Ancenis (60 800 EH¹)

Le ruisseau de Grée reçoit les rejets des stations d'épuration (lagunages naturels) de Mésanger : station des Etourneaux (500 EH) et station de la Rousselière (600 EH).

- la pêche

La pêche de loisirs est gérée par l'AAPPMA (Association Agréée pour la Pêche et la Protection des Milieux Aquatiques) « L'Amicale des pêcheurs anceniens » (lots 9 et 10 sur la Loire, ainsi que le plan d'eau de la Planche, en bordure du ruisseau de l'Aubinière, à Ancenis).

Par ailleurs, on recense plusieurs pêcheurs professionnels fluviaux sur la Loire (espèces pêchées : anguille, carnassiers).

Le bras de l'Île Delage sur la Loire et l'extrémité aval du ruisseau de Grée sont classés en réserve préfectorale de pêche.

- les loisirs nautiques

Les loisirs nautiques sont représentés par :

- la navigation de plaisance, avec notamment une halte nautique à l'extrémité ouest du bras de l'Île Delage,
- le club Plein Air Ancenien Canoë Kayak implanté sur le même site, qui pratique sur la Loire et le canal de Grée,
- les activités motonautiques (jet ski, ski nautique) pratiquées dans le secteur d'Ancenis, sur la section comprise de 800 m en aval du pont sur la Loire à 200 m en amont du village de la Patache à Champtoceaux.

→ SDAGE Loire Bretagne

Le bassin Loire - Bretagne couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et de ses affluents, il s'étend sur dix régions, soit un territoire d'une superficie de 155 000 km².

Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le Comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009. Il intègre les objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive, à savoir :

- L'atteinte d'un bon état des eaux en 2015,
- La réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- La non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- Le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national comme européen.

Le SDAGE définit des orientations fondamentales, fixe des objectifs environnementaux et des dispositions juridiques pour répondre aux questions suivantes :

- Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- Réduire la pollution des eaux par les nitrates
- Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin
- Réduire le risque d'inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

→ SAGE Estuaire de la Loire

La partie estuarienne de la Loire fait l'objet d'un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009.**

Son territoire d'une superficie de 3 923 km², concerne 175 communes réparties sur 3 départements (Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Morbihan).

Le but du SAGE est de déterminer avec l'ensemble des usagers et des responsables des politiques de l'eau, les objectifs de qualité, de protection, objectifs de répartition quantitative également, de toutes les richesses aquatiques sans porter d'atteintes irréversibles à l'environnement.

Le SAGE est un document de planification à 10 ou 15 ans prenant en compte la politique nationale et communautaire en matière de gestion de l'eau, notamment la Directive Cadre sur l'Eau (adopté en 2000) ainsi que les obligations du **SDAGE**.

¹ EH : équivalent-habitant

Les principaux enjeux sur le SAGE Estuaire de la Loire sont :

- Cohérence et organisation
- La qualité des milieux
- La qualité des eaux
- Les inondations
- La gestion quantitative et l'alimentation en eau

Le SAGE est piloté par la **CLE**, Commission Locale de l'Eau, qui est constituée par 96 membres organisés en 3 collèges.

→ Autres structures

D'autres structures intercommunales interviennent sur le Pays d'Ancenis pour toutes les questions relatives au réseau hydrographique :

- le SIVU Marais et Vallées du Pays d'Ancenis qui met en œuvre une politique intercommunale de protection et de valorisation des milieux naturels sur la zone naturelle essentiellement inondable au Nord de la Loire, entre Ancenis et le Fresne-sur-Loire.
- le Syndicat intercommunal de protection et de valorisation du patrimoine ligérien comprenant 31 communes entre Angers et Nantes,
- le Syndicat intercommunal d'aménagement de la Loire et de ses affluents qui assure au sein de l'EPALA la représentation des communes,
- l'Etablissement Public d'Aménagement de la Loire et de ses Affluents (EPALA) qui a pour objectif d'assurer la protection contre les inondations, améliorer le régime et la qualité des eaux, de favoriser le développement des activités économiques et la protection de l'environnement,
- le Conservatoire régional des Rives de la Loire et ses affluents (CORELA) qui contribue à préserver et à valoriser les paysages ligériens de Montsoreau à l'océan.

→ Rappel des exigences de la Police de l'Eau

Sur le territoire communal c'est la Direction Départementale des Territoires et de la Mer qui assure la police de l'eau sous l'autorité du préfet de département.

Les enjeux de protection des milieux aquatiques envers lesquels la police de l'eau en Loire-Atlantique est particulièrement attentive :

- la protection de la ressource en eau potable,
- la restauration des équilibres quantitatifs (prélèvements directs estivaux, création de plans d'eau sur cours d'eau, création de plans d'eau sans dispositif de déconnexion pendant la période d'étiage refusés),
- la restauration de la qualité des eaux (fonctionnement et traitement des stations d'épuration, traitement des eaux pluviales),
- la restauration du fonctionnement écologique des cours d'eau et des zones humides (conservation des zones humides),
- la préservation de la qualité de l'eau sur le littoral,
- la maîtrise des eaux pluviales et la prévention des inondations (régulation des eaux pluviales issues de surfaces aménagées à 3 L/s/ha pour une pluie décennale, prise en compte du risque d'inondation par une maîtrise des écoulements pour des pluies de période de retour centennale...).

→ CADRE PHYSIQUE : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

De par la géologie et la topographie, le territoire communal d'Ancenis se caractérise par trois unités bien marquées : le plateau au Nord et à l'Ouest (sur lequel s'inscrit l'agglomération ancenisienne), la vallée de la Loire au Sud et le marais de Grée à l'Est.

Le **réseau hydrographique est essentiellement constitué par la Loire et le ruisseau de Grée**, ainsi que les affluents de ce dernier, surtout présents sur la partie Nord de la commune. Selon les paramètres, la qualité apparaît bonne à mauvaise.

Les **zones inondables concernent une part importante du territoire communal** : vallées de la Loire et du ruisseau de Grée.

De **nombreux usages s'appliquent sur ces milieux aquatiques et humides** (alimentation en eau potable, loisirs nautiques, pêche et chasse...), qui recèlent également un patrimoine naturel remarquable.

La gestion de l'eau est notamment encadrée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

Les enjeux relatifs au cadre physique sont les suivants :

- **préserver la ressource en eau souterraine**, en assurant notamment la connaissance et la protection des forages existants,
- **préserver les eaux superficielles, en termes de diversité, de qualité, et de lutte contre le ruissellement** :
 - au niveau des secteurs d'urbanisation actuelle et future (limitation de l'imperméabilisation, régulation des rejets, épuration des eaux...),
 - ainsi que sur les espaces agricoles et naturels (reconstitution du maillage bocager : système haies / talus, maintien des prairies permanentes...),
- **préserver la ressource en eau potable** : accompagnement de la mise en œuvre des périmètres de protection des captages de l'Île Delage,
- **conserver et appuyer le projet communal sur les éléments identitaires du territoire** :
 - **la Loire et le ruisseau de Grée**, principaux éléments du réseau hydrographique,
 - **mais aussi le réseau secondaire** : protection et valorisation de ces milieux, urbanisation proche à éviter, maintien de pratiques agricoles traditionnelles (prairies permanentes) à soutenir, découverte à favoriser en veillant à contrôler la fréquentation de ces espaces, conciliation des usages (préservation des milieux naturels / chasse).

2.2. CADRE NATUREL : UN PATRIMOINE REMARQUABLE

La commune d'Ancenis est concernée par de nombreuses mesures d'inventaire et de protection des espaces naturels, qui témoignent de l'intérêt écologique remarquable de certaines parties de son territoire : les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, ainsi que le marais qui accompagne ce dernier.

Par ailleurs, on recense des secteurs, non inventoriés ou protégés, mais présentant un intérêt notable de par la diversité qu'ils apportent dans les milieux naturels présents sur la commune, ou par les divers rôles qu'ils jouent d'un point de vue écologique, notamment pour la faune : déplacement, source de nourriture, abri... Il s'agit du bois de la Guère, de certaines sections de vallons, de poches bocagères, zones humides...

2.2.1. LES UNITÉS ÉCOLOGIQUES D'ANCENIS

→ Les zones humides

Sur la commune d'Ancenis, la géologie (terrains peu perméables) et la topographie (vaste zone plane du marais de Grée, vallons plus marqués des petits cours d'eau), ainsi que la présence de la Loire favorisent la formation de zones humides de nature très diverse telle que les mares, étangs, prairies hygrophiles, marais, ripisylve, et conditionnent leur répartition sur le territoire communal.

Les services rendus par les zones humides sont nombreux à savoir :

- recharge des nappes phréatiques,
- réservoirs de biodiversité (habitat pour les poissons et la faune sauvage),
- épuration des eaux superficielles,
- puits de carbone,
- écrêtage des crues,
- frein à l'érosion,
- rétention des nutriments,
- fonction récréative.

Sur le plan faunistique, les zones humides servent de site de reproduction pour les **amphibiens** (urodèles et anoues). Or, toutes les espèces d'amphibiens sont protégées à l'échelon national à l'exception de la Grenouille verte de l'espèce *Rana esculenta* et de la Grenouille rousse (*Rana temporaria*), cette dernière étant partiellement protégée (cf. Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

Sur le plan **avifaunistique**, les zones humides abritent de nombreux oiseaux d'eau comme les limicoles, les échassiers et les anatidés. En effet, ces milieux offrent pour la faune aviaire de très nombreuses zones refuges, de remise (repos) et de gagnage (nourriture).

Les **mammifères** sont aussi bien représentés dans les zones humides comme le Ragondin (*Myocastor coypus*), le Rat musqué (*Ondatra zibethicus*), la Musaraigne aquatique (*Neomys anomalus*), le Crossope aquatique (*Neomys fodiens*) ou encore le Campagnol amphibie (*Arvicola sapidus*).

La **faune piscicole** des zones humides (mares et étangs) se compose principalement de cyprinidés (poissons blancs) de type Tanche (*Tinca tinca*), Brème commune (*Abramis brama*), Brème bordelière (*Abramis bjoerkna*), Carpe commune (*Cyprinus carpio*), Gardon (*Rutilus rutilus*), Rotengle (*Scardinius erythrophthalmus*) etc. On notera la présence de très nombreuses frayères à Brochet (*Esox lucius*) dans les prairies inondables des marais de Goulaine (950 ha de frayère fonctionnelle).

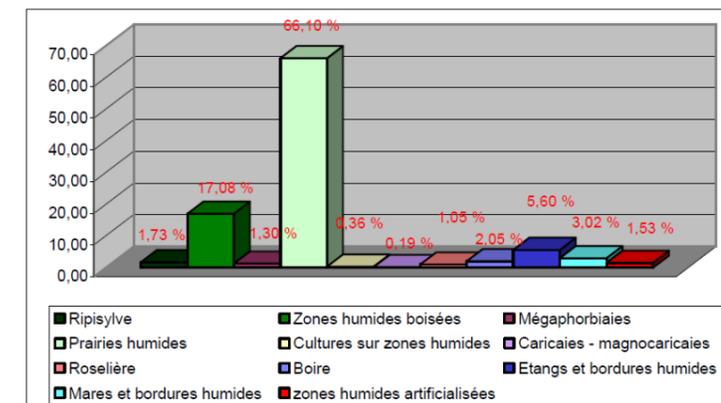
Enfin, l'**entomofaune** y est aussi bien représentée, notamment par la présence des bioindicateurs comme les Odonates (Libellules et Demoiselles), les Lépidoptères, les Coléoptères etc.

La communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) a engagé un inventaire des zones humides et des cours d'eau sur l'ensemble de son territoire intercommunal, soit une surface totale de 790 km².

Les inventaires réalisés sur la commune d'Ancenis montrent une superficie totale de 196,41 ha de zones humides, soit 9,8 % du territoire communal.

TYPLOGIE	HA	%
Ripisylve	3,40	1,73
Zones humides boisées	33,54	17,08
Mégaphorbiaies	2,56	1,30
Prairies humides	129,83	66,10
Cultures sur zones humides	0,70	0,36
Caricaies - magnocaricaies	0,37	0,19
Roselière	2,05	1,05
Boire	4,02	2,05
Etangs et bordures humides	11,00	5,60
Mares et bordures humides	5,93	3,02
zones humides artificialisées	3,00	1,53
TOTAL	196,41	100,00

Surface en ha et répartition en % par type de zone humide



Le tableau et le graphique ci-dessus présentent les répartitions des zones humides relatives à la typologie du SAGE. Chaque catégorie peut regrouper plusieurs types.

Plusieurs secteurs d'intérêt sont présents : le Marais de Grée, les bordures du ruisseau de l'Aubinière, du ruisseau du Guère et les bords de Loire.

Plusieurs stations de Jussie sont présentes en bord de Loire, notamment aux abords de la porte d'accès au marais de Grée. Il est rappelé que cette plante aquatique a évolué en forme terrestre. Une surveillance et des travaux de lutte sont donc nécessaires pour éviter la colonisation du marais de Grée par cette plante.

On relève également la présence d'une station de *Scutellaria hastifolia* près du lieu dit la Boisselière, espèce bénéficiant d'une protection régionale, ainsi que la présence de nombreuses espèces rares et ou protégées au niveau du marais de Grée.

Une typologie détaillée permet d'observer la diversité et la complexité des milieux rencontrés (cf. tableau ci-contre).

TYPLOGIE	HA	%
Ripisylve	3,40	1,73
Bois humides	4,51	2,30
Bois humides et phalaridaie	0,51	0,26
Bois humides et mares	0,44	0,23
Bois humides et mégaphorbiaie	1,23	0,63
Saulaies et phalaridaies	0,69	0,35
Peupleraies	22,69	11,55
Peupleraies et phalaridaies	0,82	0,42
Peupleriaie et saulaies	0,73	0,37
Peupleriaie sur zone mésohygrophile	1,92	0,98
Caricaies - magnocaricaies	0,37	0,19
Mégaphorbiaies	2,56	1,30
Prairies humides à jonc acutiflore	0,31	0,16
Prairies humides	95,70	48,73
Prairies humides et prairies mésohygrophile	16,99	8,65
Prairies humides et phalaridaies	0,11	0,06
Prairies humides et roselières	0,93	0,47
Prairies mésohygrophiles	15,63	7,96
Prairies mésohygrophiles et phalaridaies	0,09	0,05
Prairies mésohygrophiles et zones humides mise en culture	0,06	0,03
Etangs et bordures humides	11,00	5,60
Mares et bordures humides	5,93	3,02
Cultures sur zones mésohygrophiles	0,51	0,26
Cultures sur zones humides	0,19	0,10
Phalaridaie	1,89	0,96
Phalaridaie et prairies mésohygrophiles	0,11	0,06
Roselière et prairies humides	0,05	0,02
Boire	4,02	2,05
Bassin de rétention	2,64	1,35
Zones humides remblayées	0,36	0,18
TOTAL	196,41	100,00

Répartition en ha par type détaillé de zone humide

Les prairies humides sont bien présentes. Elles représentent 66,1 % des zones humides soit 129,83 ha.

Les **mégaphorbiaies** sont des milieux de transition entre les milieux ouverts et fermés, elles s'étendent sur environ 2,56 ha soit 1,3 % des zones humides.

Les milieux boisés représentent 36,94 ha soit environ 18,8 %. Ils sont composés de bois humides, de plantations de peupliers et de la ripisylve.

Les **étangs sont peu présents** sur la commune avec 11 ha soit environ 5,6 % des zones humides inventoriées. Ces étangs ne présentent pas de communautés végétales humides très diversifiées. Au contraire, la plupart ont des berges abruptes ne permettant pas l'implantation de ceintures de végétation intéressantes et/ou sont entretenus de façon « paysagère » entraînant un appauvrissement floristique.

Les cultures sur zones humides représentent 0,7 ha soit 0,36 % des zones humides inventoriées

→ Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique d'Ancenis est essentiellement composé de la Loire sur la partie sud et du ruisseau de Grée et de ses affluents sur les parties est et nord (cf. § 2.1.5).

→ Les massifs boisés

Les **massifs boisés sont très peu représentés sur Ancenis**, puisqu'on ne recense qu'un boisement important localisé au nord-ouest de la commune : **le Bois de la Guère, qui occupe une surface d'environ 80 ha**. Il s'agit d'un bois privé, dense et globalement en bon état, principalement composé de chêne pédonculé et chêne sessile, et pour le sous-bois de charme, sorbier torminal, aubépine, merisier, houx, fragon, chèvrefeuille...

Ce bois est marqué par une **tendance à l'enrésinement** dans certains secteurs.

On trouve également quelques bosquets de petites dimensions sur le reste de la commune : au Nord de l'aérodrome, dans le vallon du ruisseau de l'Aubinière...

A noter qu'une zone à végétaliser est prévue sur 6 ha en bordure Est et Sud de l'extension du Parc d'activités de l'Aubinière, pour créer un espace tampon vis-à-vis des secteurs proches.

Les boisements sont des zones refuges, constituant des réservoirs de biodiversité à prendre en considération dans la gestion des milieux naturels, notamment pour leur potentiel cynégétique (lapin, lièvre, sanglier, chevreuil, ...).

Outre les conditions d'accueil favorables de ces boisements pour le grand gibier et le petit gibier, les arbres morts et/ou à cavités ainsi que les chablis offrent des niches écologiques pour les insectes xylophages, les chiroptères (chauves-souris) et les rapaces diurnes et nocturnes. Les micromammifères et mustélidés fréquentent aussi ce type d'habitat (ex : le blaireau).

→ Les haies bocagères

Le **bocage** de la commune d'Ancenis présente une **certaine hétérogénéité en termes de répartition et de qualité** ; le développement de l'urbanisation et la création d'infrastructures au centre et au Nord du territoire ont impacté le maillage préexistant. **Seul le secteur de la vallée de la Loire conserve une qualité bocagère très importante, notamment en termes de densité.**

Le bocage est essentiellement composé de frêne à feuilles étroites (notamment dans la vallée de la Loire) et de chêne pédonculé (de plus en plus présent quand on remonte vers le nord de la commune). Les espèces arborées et arbustives

Ce continuum écologique que constitue le bocage présente des caractéristiques intéressantes sur le plan écologique en termes de zone refuge et de banques alimentaires pour de nombreuses espèces animales. De plus, cette fonction de corridor biologique assure la dispersion des organismes vivants (reptiles, amphibiens, oiseaux, insectes, mammifères) favorable à leur reproduction.

Au même titre que les boisements, les cavités des arbres (ex : frêne têtard, très présent dans la vallée de la Loire) offrent des niches écologiques favorables pour l'installation de certaines espèces (insectes xylophages, chiroptères, rapaces nocturnes ...).

Enfin, le bocage joue un rôle prépondérant dans la filtration des eaux pluviales, puis comme un frein au ruissellement, ce dernier étant important dans le vignoble où les sols sont en pente et peu végétalisés.

Il convient donc de préserver ce réseau de haies bocagères pour ne pas rompre les connexions entre les différentes populations animales. En effet, une seule discontinuité dans un corridor biologique peut suffire à faire disparaître une ou plusieurs populations animales.

→ Les prairies

L'intérêt des prairies repose notamment sur leur cortège floristique qui va conditionner la présence ou l'absence d'espèces animales (insectes, amphibiens, oiseaux, ...) Ces prairies sont principalement de type mésophile à méso-hygrophile et destinées au pacage. Notons qu'un pâturage extensif bien maîtrisé favorise la biodiversité.

Les prairies dites « hygrophiles » se concentrent pour l'essentiel dans la vallée de la Loire, le marais de Grée et les fonds de vallons.

La conservation et la protection de ces prairies doit inévitablement passer par des mesures de gestion adaptées (ex : limiter la charge de bétail par unité de surface).

→ Autres milieux

Une très importante colonie de Grand Murins (chauves-souris) a été recensée dans les combles de l'église. Des prospections complémentaires sont envisagées dans le tunnel du château.

2.2.2. MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Sur la commune d'Ancenis, les mesures d'inventaire et de protection des espaces naturels concernent :

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

→ Réseau NATURA 2000 :

- **Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes »**
- **Site d'Importance Communautaire (SIC) FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes »**

La mise en place du réseau écologique européen Natura 2000 a pour objectifs la conservation des habitats naturels de la faune et la flore sauvages considérées comme rares ou menacées à l'échelle européenne, ainsi que la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire.

Le réseau NATURA 2000 est constitué de zones spéciales de conservation de deux types :

- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) destinées à la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire. Créées en application de la directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, ces sites sont désignés sur la base de l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.
- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou Sites d'Intérêt Communautaire (SIC), qui visent la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages considérées comme rares ou menacées à l'échelle de la communauté européenne.

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des coteaux accentue la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certains sont très originales et de grande valeur patrimoniale (angélique des estuaires, castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est très important pour les habitats et espèces de directive Habitats, mais également pour les oiseaux et fait partie à ce titre du réseau Natura 2000.

La zone concernée par le classement en ZPS et SIC est la vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale navigable, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, coteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

→ Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux PL11 (ZICO) « Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau »

Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou Européenne. Leur inventaire a été établi par le ministère de l'Environnement suite à l'adoption de la directive européenne dite "Directive Oiseaux".

Il s'agit d'un vaste complexe fluvial comprenant certains secteurs du fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale avec ses grèves exondées en période d'étiage et ses ripisylves linéaires, ainsi qu'une partie de sa vallée et de ses marais annexes avec leurs prairies inondables et leurs boires.

Cet ensemble de grande valeur abrite une riche avifaune nicheuse (Sarcelle d'été, Marouette ponctuée et Baillon, Râle des genêts, Petit gravelot, Chevalier guignette, Mouette mélanocéphale, Goéland cendré et leucopnée, Sterne Pierre Garin et naine, Chouette chevêche, Martin pêcheur, Hirondelle de rivage, etc...). Ce site constitue par ailleurs une étape migratoire et une zone d'hivernage importante pour l'avifaune aquatique (Oie cendrée, Canard pilet, Souchet et siffleur, Sarcelles, Harles, Chevaliers, Bécasseaux, Gravelots, Pluviers, Bécassines, etc...).

→ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type 2. Ces zones délimitées correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

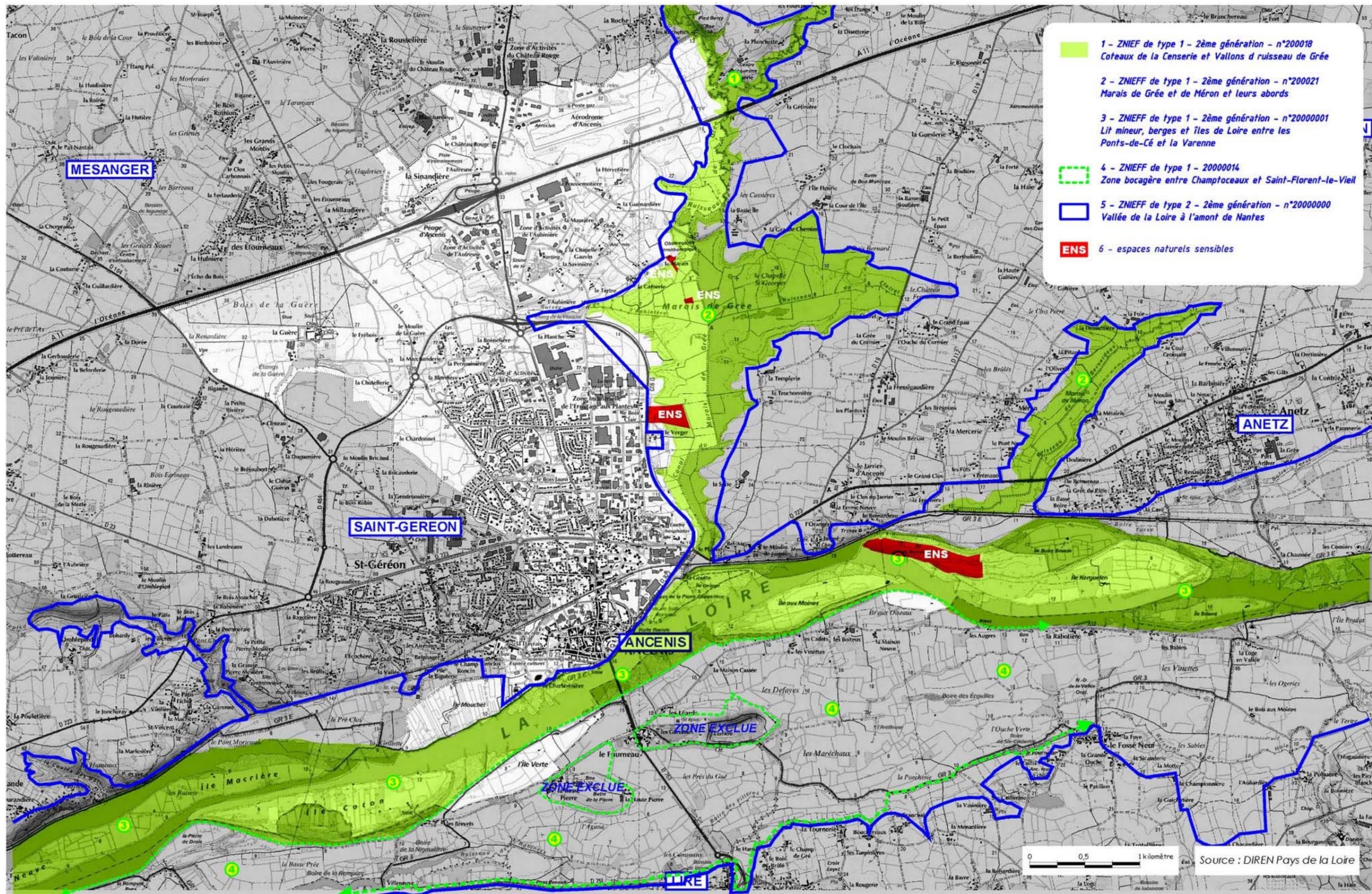
ZNIEFF de type 1 n°2000 0001 « Lit mineur, berges et îles de Loire entre Les Ponts de Cé et Mauves-sur-Loire »

Le périmètre englobe l'ensemble du lit mineur du fleuve, incluant quelques îles et des zones prairiales situées en bordure (entre levée et fleuve), ainsi que des zones de ripisylve.

Il s'agit d'une vaste zone incluant le lit mineur du fleuve et ses berges boisées (ripisylves) ainsi que ses îles occupées par des prairies bocagères et des peupleraies, ses grèves exondées en période d'étiage, etc... Ces dernières ainsi que les berges érodées et les prairies abritent durant la saison de reproduction diverses espèces d'oiseaux rares ou menacées dans notre région. Le fleuve constitue par ailleurs un site d'étape intéressant pour de nombreuses autres espèces d'oiseaux lors des migrations (ardeidés, limicoles, laridés, passereaux, etc...). Il constitue aussi un axe de migration important pour plusieurs espèces de poissons devenus très rares (Saumon Atlantique, Aloses, Lamproie). On y note aussi la présence d'autres représentants de notre ichtyofaune (espèces non migratrices) rare dans notre région. La variété des milieux aquatiques (eaux stagnantes des boires et des bras secondaires, eaux courantes du lit mineur..) permet aussi la présence d'une intéressante diversité d'Odonates, de Trichoptères, d'Ephéméroptères, dont certaines espèces particulièrement rare dans notre région. Les milieux terrestres (bocages, prairies, boisements divers) abritent aussi une grande diversité entomologique (Lépidoptères, Rhopalocères, Orthoptères, Coléoptères, etc...) et en particulier un coléoptère rare et protégé en France. Cette zone ligérienne abrite aussi une flore et une végétation particulièrement intéressante. On y observe entre autre la présence de plusieurs espèces végétales rares, certaines protégées au niveau national ou régional.



Milieux naturels - ZNIEFF de type 1 & 2



→ **ZNIEFF de type 1 n°2000 0014 « Zone bocagère entre Champtoceaux et Saint-Florent-le-Vieil »**

Ce vaste ensemble est délimité par la Loire au nord et le pied du coteau au sud, ainsi que par la RD 751.

Il s'agit du plus vaste système de prairies bocagères, bordées de Frênes têtards, de toute la Loire angevine. L'ensemble présente une grande diversité de milieux. Boires et mares constituent des zones favorables au développement d'une flore aquatique intéressante. Elles servent également de zone de frai pour les amphibiens et des poissons tels que le brochet. On observe une bonne diversité entomologique (odonates) et herpétologique. Elle constitue également une zone d'escale pour de nombreux oiseaux migrateurs et un site de reproduction pour de nombreuses espèces rares, telles que le Râle des genêts, qui se trouve encore ici en relative abondance.

→ **ZNIEFF de type 1 n°2000 0018 « Coteaux de la Censerie et vallons des ruisseaux de Grée et de Saugères »**

Cette zone comprend les vallons encaissés de deux ruisseaux bordés de prairies et encadrés par des coteaux aux versants pentus couverts de landes sèches et de fourrés, de boisements divers, de pelouses sur affleurements rocheux et schistes, ... On y observe de remarquables végétations liées aux affleurements schisteux, aux pelouses ou aux mares temporaires, mais aussi aux prairies, comprenant de nombreuses plantes rares ou menacées, certaines protégées sur le plan national ou régional. Cette zone abrite par ailleurs une intéressante diversité de lépidoptères rhopalocères, dont plusieurs taxons rares ou peu communs dans notre région.

→ **ZNIEFF de type 1 n°2000 0021 « Marais de Grée et marais de Méron et leurs abords »**

C'est un ensemble de marais et prairies inondables hygrophiles à mésophiles sillonnés de douves et de canaux et bordés de prairies bocagères. Cette zone de valeur exceptionnelle du point de vue floristique abrite de nombreuses espèces végétales rares ou menacées, dont plusieurs protégées sur le plan régional ou national. Le Marais de Grée constitue aussi un site d'étape migratoire important pour diverses espèces d'anatidés et de limicoles lors de la migration prénuptiale notamment. Il constitue d'autre part un site d'hivernage et de refuge important pour l'avifaune aquatique lors de vague de froid. Ces marais abritent aussi en période de reproduction, une avifaune nicheuse remarquable comprenant notamment plusieurs espèces d'oiseaux liées aux milieux palustres et prairiaux rares ou menacés dans notre région. Ces marais et notamment le marais de Grée, constituent aussi d'importantes zones de frai pour diverses espèces de batraciens (Grenouille verte, Rainette verte, Pélodyte ponctué) et de poissons (2ème site d'intérêt régional pour le frai du Brochet en vallée de la Loire, après les marais de Goulaine).

→ **ZNIEFF de type 2 n°2000 0000 « Vallée de la Loire à l'amont de Nantes »**

Cette zone englobe l'ensemble du lit majeur de la Loire à l'exception des secteurs fortement artificialisés et urbanisés.

Cette vaste zone comprend le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées; et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupés par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc... Cet ensemble présente un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique : riches végétations caractéristiques des milieux ligériens avec une flore remarquable comprenant de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au niveau national ou régional ; zone de grand intérêt sur le plan ornithologique de par la qualité et la diversité de son avifaune nicheuse, migratrice et hivernante ; peuplement piscicole, herpetobatrachofaune et entomofaune riche et variée, ...

→ **Zone Humide d'Importance Nationale FR51130202 « La Loire entre Maine et Nantes »**

Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus. Ils sont suivis par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH).

Cette Zone Humide d'Importance Nationale concerne la vallée de la Loire depuis la confluence avec la Maine jusqu'à Nantes ; sur la commune d'Ancenis, elle englobe la vallée de la Loire, la vallée du ruisseau de Grée et le marais de Grée, ainsi qu'une partie du centre-ville d'Ancenis.

La valeur patrimoniale de l'ensemble de la zone est reconnue, avec divers inventaires (ZNIEFF ou ZICO), concernant tout ou partie de la zone.

Les zones inondables et les zones adjacentes sont incluses dans le périmètre Natura 2000 ; on recense 14 habitats d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires et 17 espèces de la directive « Habitat », dont 3 prioritaires. L'inondabilité de la zone détermine une micro-topographie, créant les conditions d'une diversité et d'une mosaïque d'habitats.

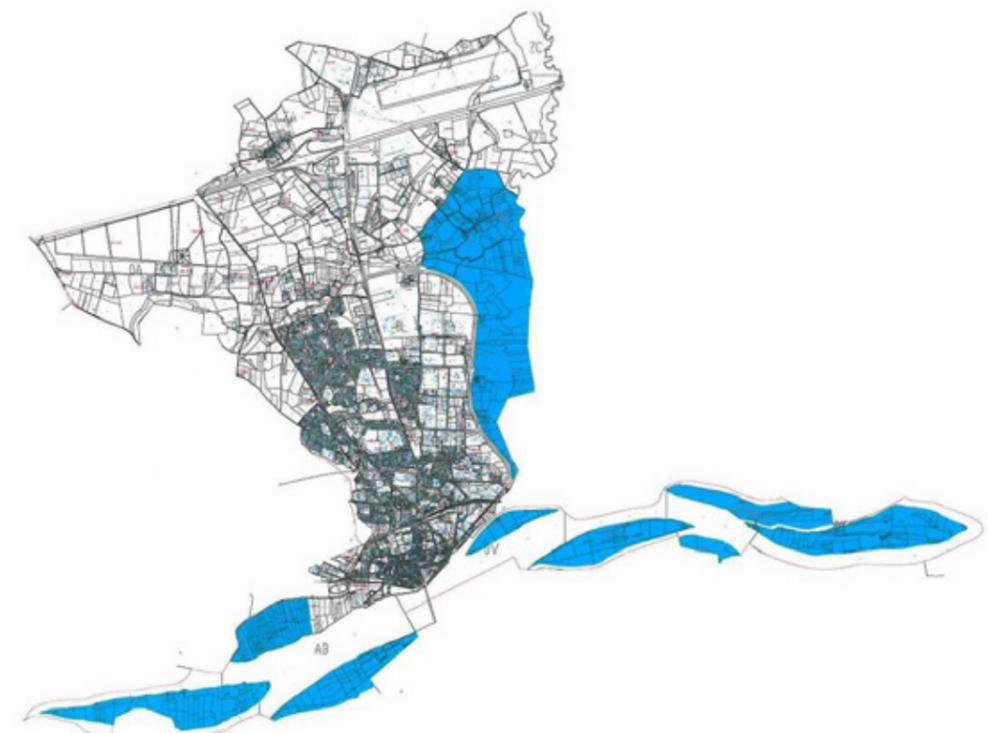
Si l'urbanisation est présente, elle est toutefois limitée à des villages, à l'exception des villes de Nantes et d'Angers et de leurs abords.

→ **Espaces naturels sensibles (ENS)**

La commune d'Ancenis est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles ainsi que la commune par substitution. Cette zone a été créée par délibération communale du 28 juin 1993 et par délibération départementale du 07 octobre 1994. Cette zone de préemption s'étend sur 415 ha environ, localisés principalement dans la vallée de la Loire et dans le marais de Grée.

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels; et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces naturels sensibles. Les principes et les modalités de cette politique sont définis dans les articles L.142 et R.142 et suivants du code de l'urbanisme.

Zones de préemption ENS - CG44



→ Réserve de pêche

Les réserves de pêches sont mises en place afin de favoriser la protection ou la reproduction du poisson. Elles sont créées par un arrêté du préfet, après consultations, pour une durée pouvant aller jusqu'à cinq années consécutives.

On recense sur le territoire d'Ancenis une réserve de pêche au niveau du bras de l'île Delage et l'extrémité aval du ruisseau de Grée.

→ Réserve de chasse et de faune sauvage

Les Réserves de Chasse et de Faune Sauvage ont quatre principaux objectifs : protéger les populations d'oiseaux migrateurs conformément aux engagements internationaux, assurer la protection des milieux naturels indispensables à la sauvegarde d'espèces menacées, favoriser la mise au point d'outils de gestion des espèces de faune sauvage et de leurs habitats et contribuer au développement durable de la chasse au sein des territoires ruraux.

- **Réserve de chasse et de faune sauvage existante** : on recense sur le territoire d'Ancenis une réserve de chasse et de faune sauvage sur une surface de 50 ha dans la vallée de la Loire,
- **Réserve de chasse et de faune sauvage en projet** : sur l'île Mouchet.

→ Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en **Espaces Boisés Classés (EBC)** interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sur la commune d'Ancenis, le classement en EBC du POS de 2001 concerne 71,75 ha :

- le bois de la Guère,
- le bois des Iles - ZAC de l'Aéropole,
- le parc de La Gilarderie boulevard Madame de Sévigné,
- les bois situés entre la rue du Château d'Eau et la rue Saint-Fiacre.

2.2.3. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Le terme de « *corridor écologique* » désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

Plusieurs corridors, avérés ou potentiels, ont été identifiés sur le territoire d'Ancenis et les communes voisines (source étude AEU Hardy Environnement) :

→ Loire ↔ Marais de Grée

Ce corridor concerne de nombreuses espèces et notamment, les oiseaux, les mammifères, les amphibiens et les poissons.

Toutefois, le clapet en sortie de marais, lorsqu'il est levé, ainsi que la RD 723 et la voie ferrée présentent des obstacles à la circulation des espèces. Ils sont donc repérés comme « **filtre** » potentiel ou « **barrière** » potentielle pour certains groupes (loutres, brochet, anguille...).

La Loire, l'île Delage et le marais de Grée (photo ARCHIDEE - nov 2010)



→ Marais de Grée ↔ Ensemble forêt d'Ancenis / étangs de Vioreau (Joué-sur-Erdre) et de la Provostière (Riaillé)

Ces deux habitats, le marais de Grée et l'ensemble constitué de la forêt d'Ancenis et des étangs de Vioreau et de la Provostière, sont des zones importantes pour l'avifaune. Des connexions pour les oiseaux existent.

→ Marais de Grée ↔ Marais de Méron (communes de Saint-Herblon et Anetz)



La connexion entre ces deux marais est avérée. En effet, les observations de l'avifaune ont montré une relation étroite entre la Loire, le Marais de Grée et le Marais de Méron. Des passages de mammifères (*lièvres notamment*) ont également été confirmés entre ces deux habitats.

ZI l'Hermitage - marais de Grée - St Herblon bourg (photo ARCHIDEE - nov 2010)

→ Marais de Grée ↔ Zone de l'aérodrome

Une connexion est possible entre le marais de Grée et la zone de l'aérodrome. En effet, les habitats de la zone de l'aérodrome (bois, mare, cours d'eau) est propice à de nombreux groupes d'espèces et notamment aux amphibiens et aux insectes que l'on retrouve également dans le marais de Grée.

Ces deux habitats sont séparés par l'autoroute qui peut jouer le rôle de filtre. La connexion peut potentiellement avoir lieu par l'intermédiaire des deux ruisseaux passant sous l'autoroute.

marais de Grée - Aéropole (photo ARCHIDEE - nov 2010)



→ Marais de Grée ↔ Bois de la Guère



La connexion entre ces deux habitats se fait par l'intermédiaire du ruisseau de la Guère puis de haies. Ce corridor est notamment fréquenté par les mammifères (sangliers, lièvres, chevreuils).

Il est important de noter que des aménagements sont en cours dans la vallée du ruisseau de la Guère. Tous les passages busés du ruisseau pourront constituer une « barrière » ou un « filtre ».

Bois de la Guère – rond point de la Bricauderie à St Géréon (photo ARCHIDEE - nov 2010)

→ Bois de la Guère ↔ Vallée d'Omblepied

Ce corridor potentiel permet par l'intermédiaire de la vallée d'Omblepied de connecter le bois à la Loire, notamment pour les mammifères.

2.2.4. LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT DES ÎLES DE LOIRE

Ces projets concernent les îles les plus proches du centre ville :

- l'île Mouchet,
- l'île Delage,
- l'île Verte.

La restauration de l'**île Mouchet** (raccordée à la berge depuis un peu plus d'un siècle dans la continuité du site de la Davrays et de La Charbonnière) s'est achevée en 2010 (restauration des haies et des prairies, entretien de la ripisylve, aménagement d'un circuit d'orientation). Un bail environnemental d'une durée de 9 ans a été établi en 2012 avec une exploitation agricole permettant l'entretien et la gestion des prairies.

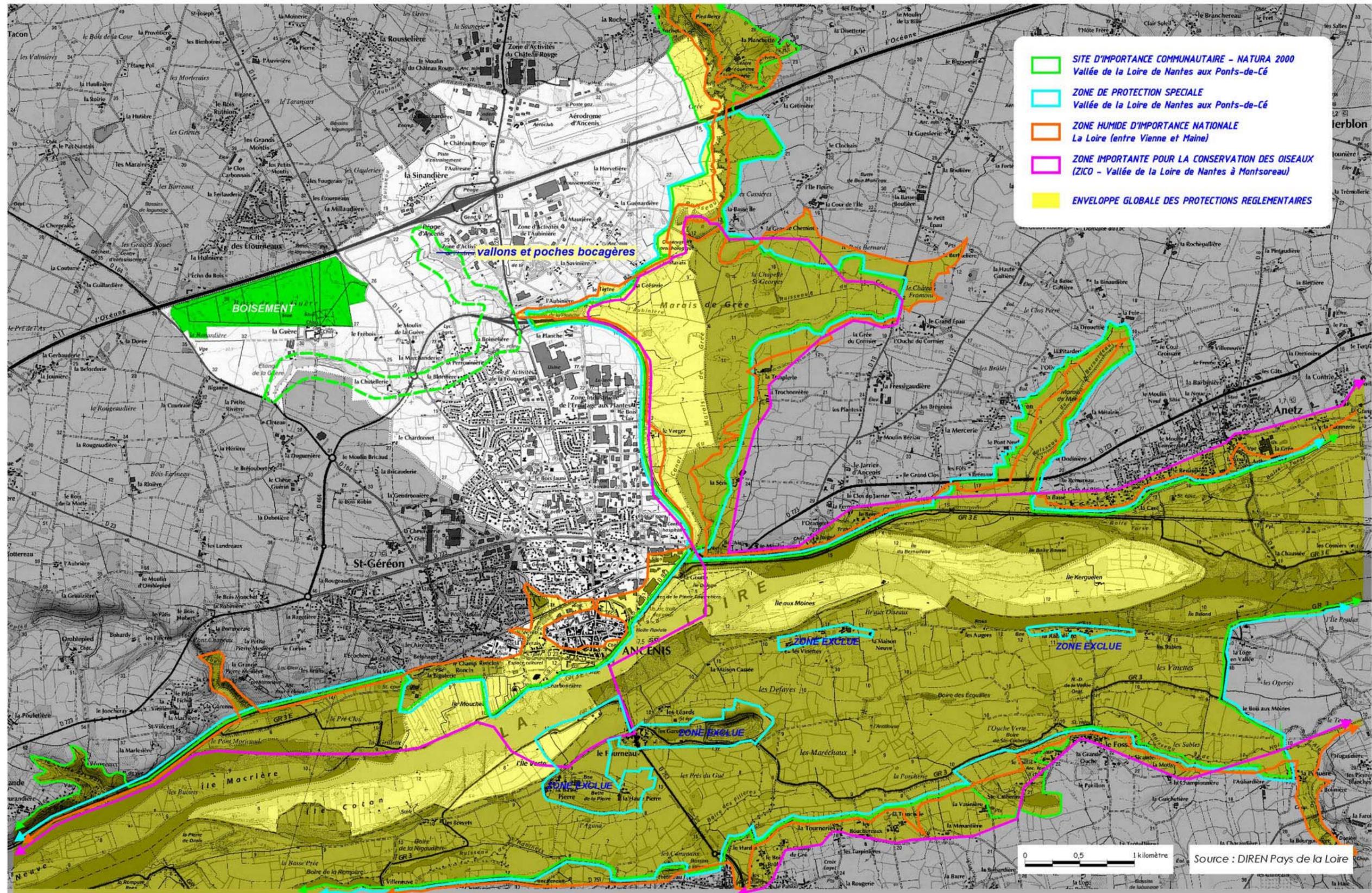
L'expertise biologique réalisée en 2007 sur l'**île Delage** a mis en évidence la diversité à la fois des milieux (ripisylves, haies, fourrés et boisements spontanés, reliques de prairies, roselière, mare), des espèces dont 4 d'intérêt communautaire et des habitats (restes de prairies maigres de fauche, ripisylves constituées de boisements feuillus alluviaux de frêne et d'orme).

Le programme de travaux de remise en état et de restauration de l'île a démarré en 2010 avec la suppression totale de la peupleraie, la fauche et l'entretien de la ripisylve. Le principe général est de poursuivre les actions favorisant la biodiversité : reconstitution des prairies, régénération des haies existantes, recréation d'anciennes haies, conservation de la roselière, boisements spontanés des pointes amont et aval, conservation de la mare et adoucissement des pentes. Ces actions font l'objet d'un contrat Natura 2000 pour la restauration de la ripisylve notamment. Un partenariat est à envisager avec le Lycée de Briacé comme cela est fait pour l'île Mouchet.

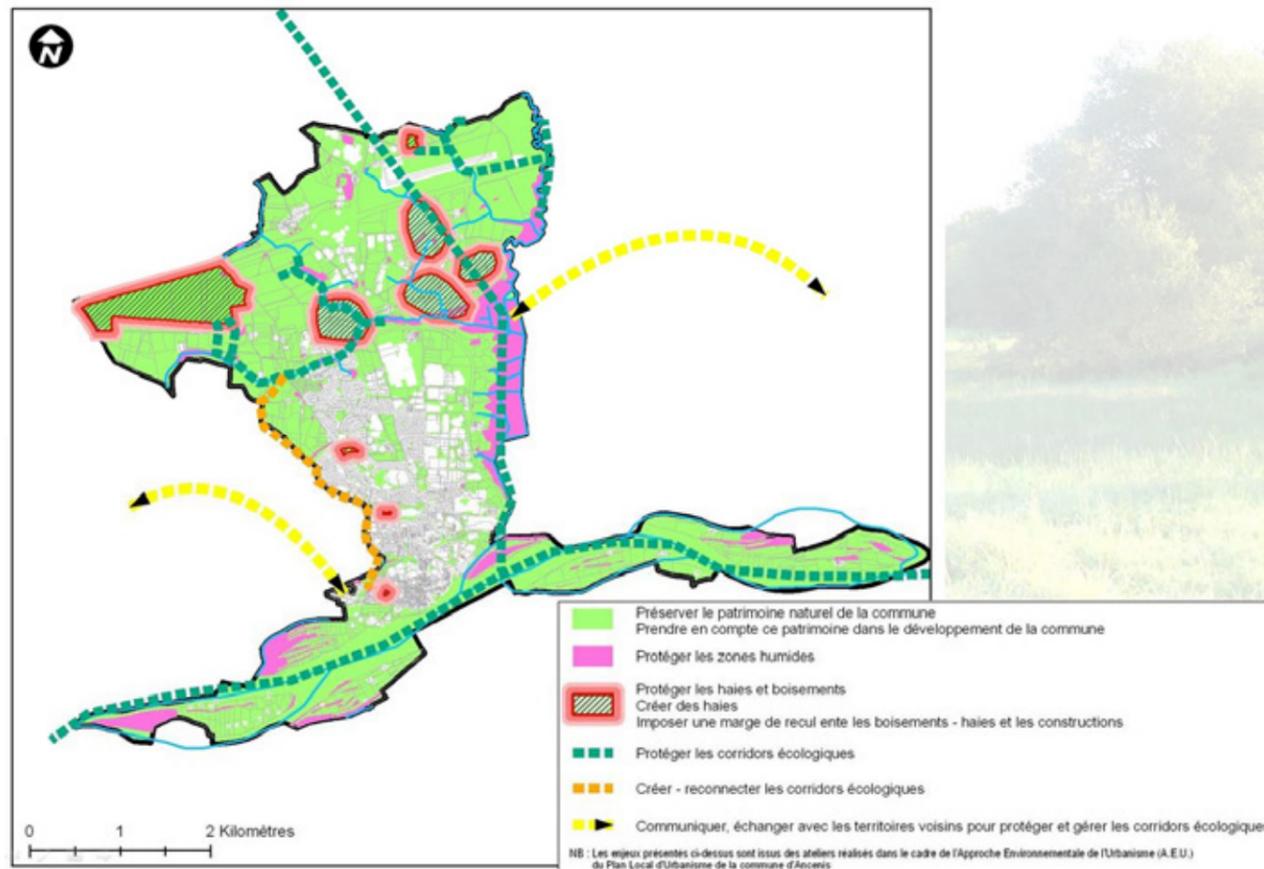
Aucun projet n'est encore arrêté pour l'**île Verte**. Le déplacement de la centrale à béton (ancienne industrie sablière liée à la Loire) vers la zone d'activités de l'Aufresne est néanmoins effectif depuis le mois de janvier 2011. L'ancien site industriel est actuellement utilisé dans le cadre du chantier de réfection du pont suspendu d'Ancenis prévu jusqu'à la fin de l'année 2015.



Milieux naturels - SIC, ZPS, ZHIN, ZICO



Enjeux milieux naturels



Source : Etude AUE - BE X HARDY

SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

La commune d'Ancenis recèle un **patrimoine naturel exceptionnel**, représenté notamment par les **vallées de la Loire et du ruisseau de Grée**, ainsi que par le **marais de Grée**, secteurs qui font l'objet de nombreuses mesures d'inventaire et de protection.

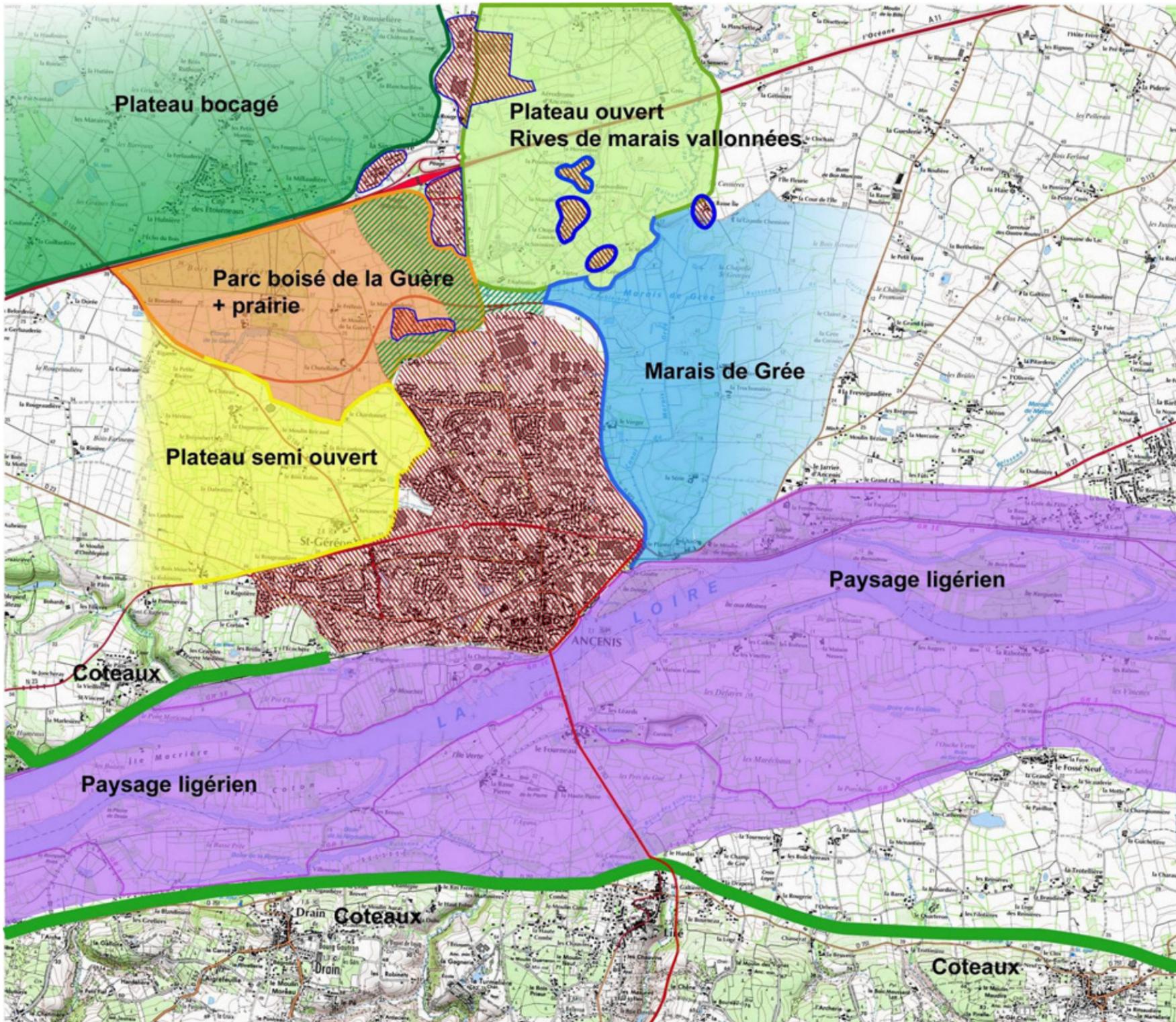
En dehors de ces zones, **les autres milieux naturels** (boisements, réseau bocager, vallons...) apparaissent secondaires et morcelés, mais **restent néanmoins très importants à préserver**. Ces espaces, ainsi que les **corridors écologiques qui les relient entre eux ou aux sites majeurs, sont menacés par le développement de l'urbanisation et des infrastructures**, ainsi que par l'évolution des pratiques agricoles.

Les enjeux liés au cadre naturel sont les suivants :

- **protéger les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, ainsi que le marais de Grée** : urbanisation proche ou nouvelles infrastructures à éviter, pratiques agricoles traditionnelles (prairies permanentes, haies...) à soutenir et valoriser, qualité de l'eau à restaurer.
- **concilier la pression de chasse et les potentialités d'accueil de l'avifaune sauvage sur le Marais de Grée.**
- **contrôler la fréquentation humaine de certains secteurs** (ex : grèves de la Loire en période de nidification).
- dans le cadre de l'urbanisation : **limiter la consommation d'espace, éviter les secteurs les plus sensibles.**
- **maintenir la diversité des milieux naturels** en préservant l'ensemble de leurs différentes composantes : zones humides, boisements, réseau de haies bocagères (à renforcer par des plantations), coteaux... et lutter contre la banalisation des milieux (enfrichement, assèchement, mise en culture).
- **maintenir, renforcer, voire rétablir la continuité des corridors écologiques** notamment par la conservation et la reconstitution du maillage bocager, la préservation des fonds de vallée (cours d'eau, prairies et ripisylves associées).
- **élargir la réflexion sur la préservation des espaces naturels et des communications entre milieux aux communes limitrophes.**

et d'une façon générale, **prendre en compte le patrimoine naturel dans le développement de la commune (projets d'aménagement, d'infrastructures, ...)**

Les entités paysagères



La vallée de La Loire au niveau du square de l'Eperon



Les marais de Grée, la ZI de l'Hermitage à l'horizon



Rives de marais vallonnées de La Chapelle Gauvin



Vallon de l'Aubinière et plateau vallonné de La Guère sur la droite : le bois de la Guère à l'horizon



Le plateau semi ouvert depuis la route de Mésanger

2.3. L'ANALYSE PAYSAGÈRE

2.3.1. UNE AGGLOMÉRATION BORDÉE DE PAYSAGES REMARQUABLES

L'agglomération d'Ancenis s'inscrit dans un paysage remarquable entre bocage, marais et Loire et un coteau doux (point haut au nord de la commune, 39 côtes NGF).

Une des particularités est que la limite agglomération / grand paysage est généralement très nette renforçant une lecture épurée de ces paysages. Il y a très peu de sensation de "mitage".

L'entité paysagère majeure reste bien sûre **La Loire avec une réelle connivence de la ville avec son fleuve.** (silhouette urbaine dense, château, quais, rives naturelles, îles de Loire). Ce lien, s'il est à renforcer, fait largement partie de la vie ancenisienne (promenades, manifestations, activités sportives et culturelles). Des études d'aménagements ont déjà été réalisées : **Plan d'Urbanisme Vert** (Paysages de l'Ouest 2004) qui prévoit la requalification des aires de stationnement de La Charbonnière jusqu'à la piscine (champ de foire), de la sous-préfecture, aménagements paysagers du boulevard Vincent (en grande partie réalisés) et du parc & vallon de la Davrays (en continuité du Bd Vincent, en grande partie réalisés).

Les **marais de Grée** bordent la rive Est de la ville et la voie de contournement. Ils constituent un **vaste espace naturel et offrent des paysages ouverts paisibles et très qualitatifs.**

Le marais de Grée vient s'appuyer sur un relief vallonné (secteur de la Chapelle Gauvin) où se nichent plusieurs hameaux et fermes isolées. La **trame bocagère est encore présente et joue un rôle essentiel pour la séparation avec la zone d'activités de l'Aubinière, très proche.**

Entre l'A11 et le nouveau contournement Ouest se dégage une entité agricole intéressante bordée par le bois de la Guère et le ruisseau de l'Aubinière. Ce paysage apaisé est perçu depuis le contournement. Il s'agit **d'une des dernières vitrines d'Ancenis sur un paysage agricole.**

Enfin **le long de la route de Mésanger** le paysage s'ouvre sur un plateau agricole avec quelques haies arborées significatives (secteur de La Chauvinière). La perception de **ce secteur participe fortement à l'entrée de ville.**



L'entrée Sud



Le Bd Pasteur



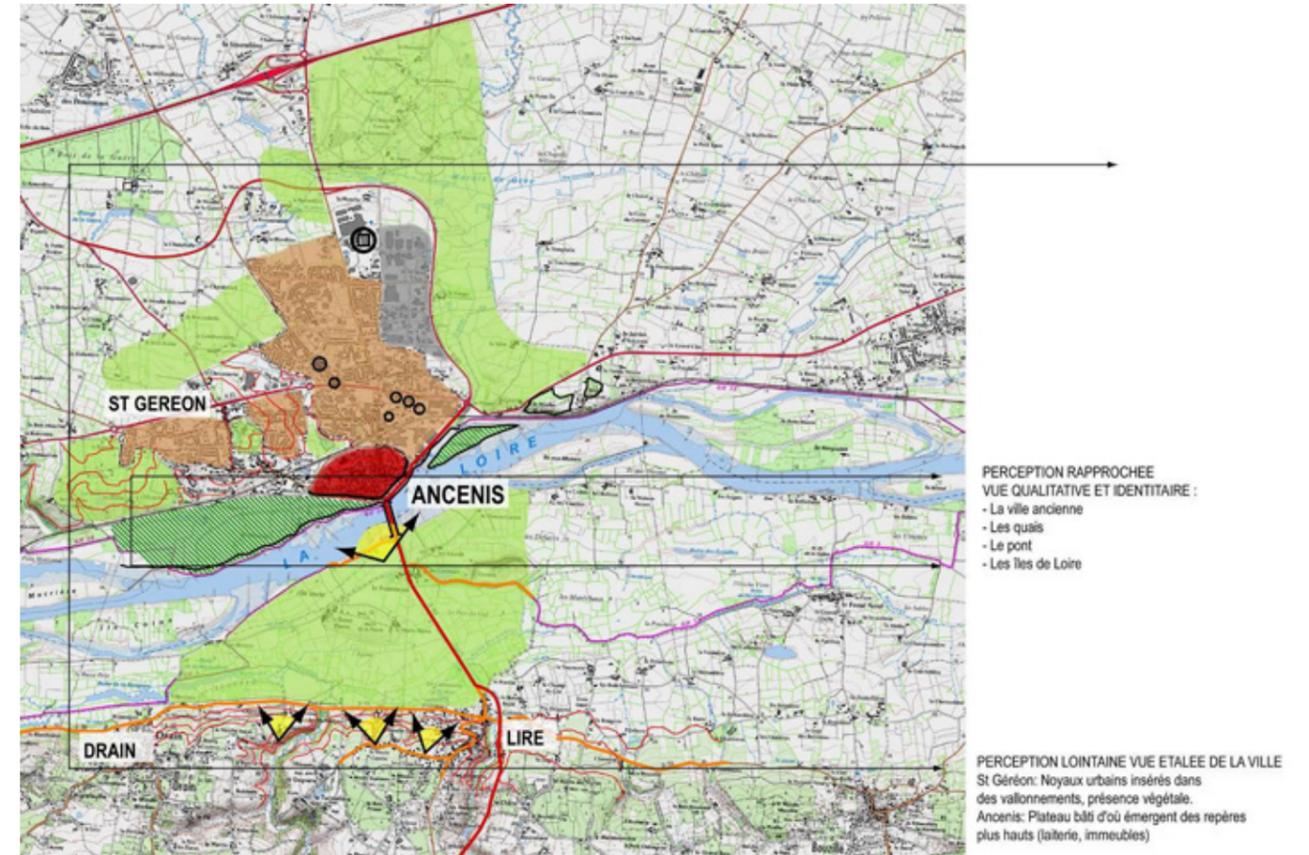
L'entrée Est - la Noëlle / Terrena



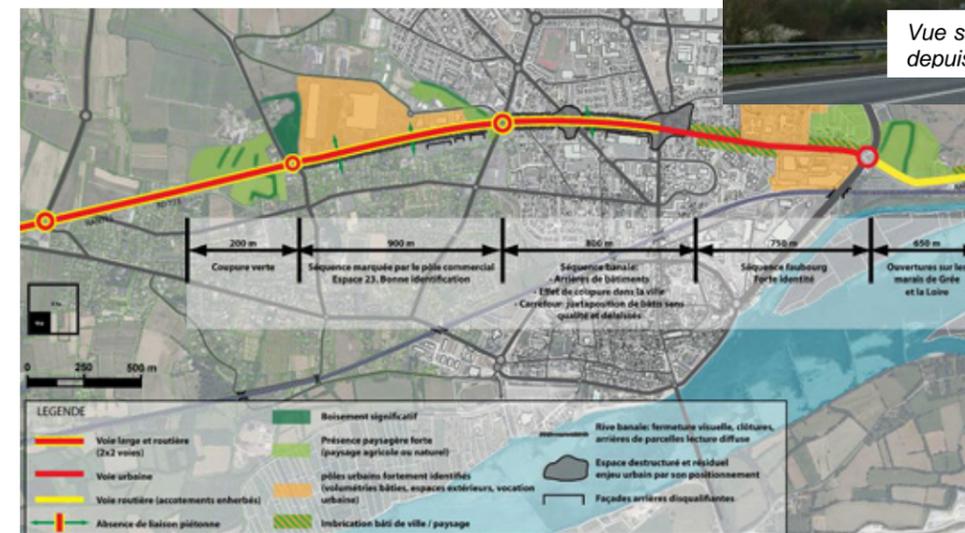
Carrefour à feux de Tournebride : ex RD 723 / RD 923

2.3.2. LES ENTRÉES DE VILLE - RELATIONS VILLE / PAYSAGE

Perceptions de la ville depuis le sud-Loire



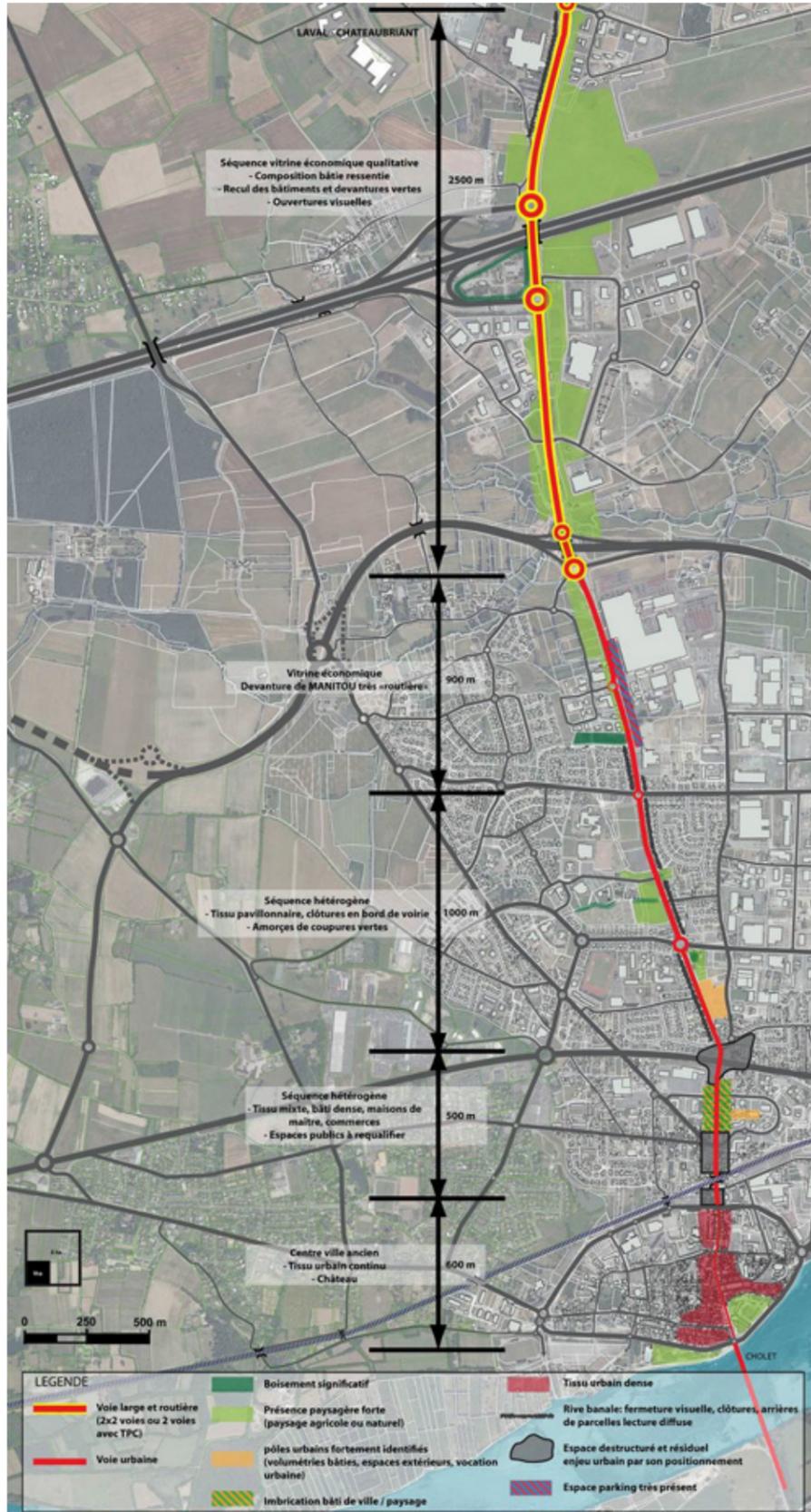
L'ancienne RD 723 : analyse paysagère et urbaine de l'axe médian de traverse d'agglomération



A noter que l'ancienne RD 723 (bd Badbrückenau) fait actuellement l'objet d'une étude de requalification à l'échelle de l'agglomération.

Analyse paysagère et urbaine des entrées de ville

Entrée de ville Nord La RD 923 Route de Laval / Rue René de Châteaubriand

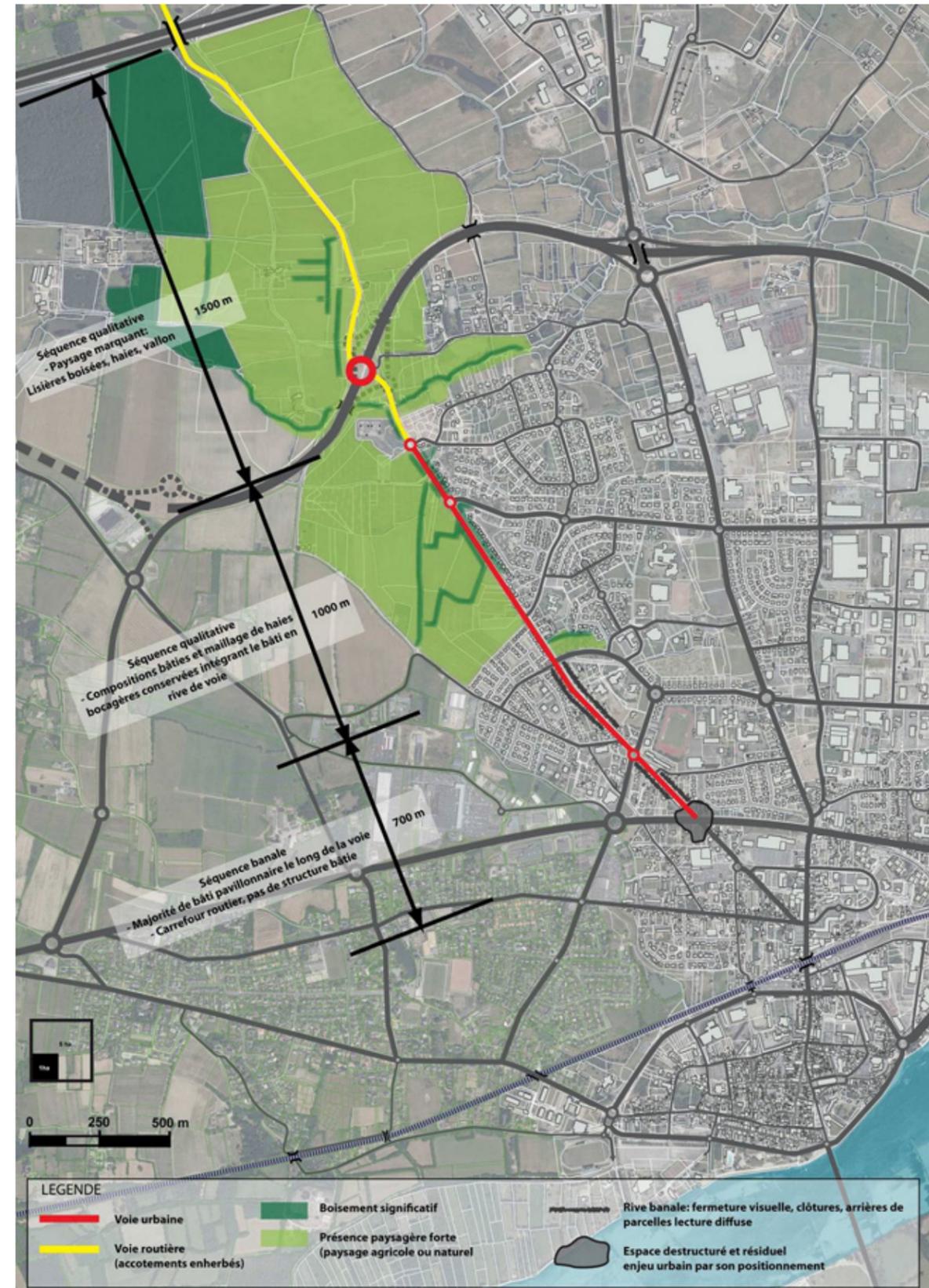


A noter que cet axe d'entrée de ville a fait l'objet d'aménagements sur certaines séquences correspondant à la mise en application de l'étude de requalification réalisée dès 1995.

Sa mise en œuvre complète étant, jusqu'à présent, restée tributaire de la circulation poids lourds.

L'ouverture de la rocade à la mi 2011 permettra d'engager la totalité des aménagements prévus.

Entrée de ville Nord Ouest (RD 14 – Route de Mélanger)



LES ENJEUX PAYSAGERS

Les espaces naturels et agricoles définissent tout autour de l'agglomération, de **remarquables entités paysagères qui structurent fortement le "grand territoire"** (contexte communal élargi aux communes limitrophes) :

- la **vallée de la Loire** qui qualifie remarquablement l'entrée Sud du Pays d'Ancenis,
- le **marais de Grée** et le **secteur mitoyen dit "de La Chapelle Gauvin"**, coupure d'urbanisation substantielle entre Ancenis et St Herblon à forte plus value écologique et paysagère,
- la **coupure d'urbanisation Ancenis / Cité des Etourneaux** (Mésanger) au niveau du bois de la Guère, **dernière véritable vitrine agricole de la commune**,

Cette dernière entité appartient aux secteurs où s'exercent de fortes pressions urbaines sur les milieux agricoles :

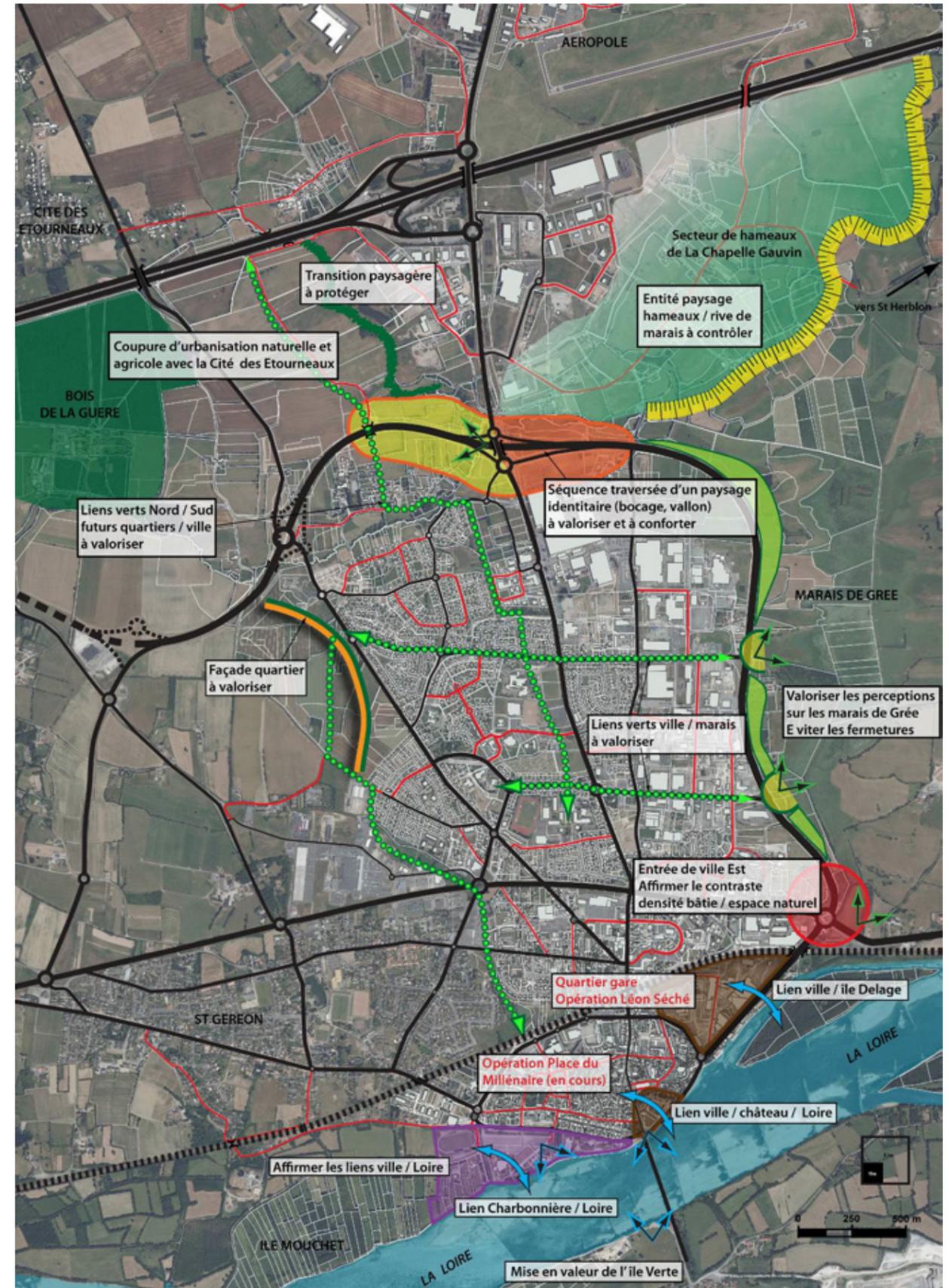
- infrastructures en cours,
- velléités d'extensions urbaines au sens large (besoins en foncier).

Tous ces paysages remarquables contribuent à l'identité communale et au cadre de vie des anceniens. Si certains (Loire, Marais de Grée) bénéficient de forts dispositifs de protection, d'autres sont plus ou moins intégrés au développement de la ville : paysage agricole au Nord Ouest, secteur de La Chapelle Gauvin. **La prise en compte des structures paysagères existantes et de leur perception dans la composition et la respiration urbaine (au sein du territoire aggloméré élargi à Mésanger et à St Herblon) est un enjeu essentiel.**

Comme il a été évoqué précédemment, l'agglomération ancennienne est "enveloppée" de paysages significatifs et remarquables. Mais le paysage à l'intérieur de l'agglomération, s'il est bien identifié sur certains secteurs, **manque de réelles continuités sur l'ensemble de la ville**. La valorisation paysagère est souvent ponctuelle (accompagnement de voirie, verdissement de délaissés) et on ne ressent **pas de structuration paysagère à l'échelle de la ville**. Des actions du type du Plan d'Urbanisme Vert mise en œuvre sur le ceinture Ouest de la ville historique (Bd Vincent, parc de la Davrays) mériteraient d'être réfléchies et étendues sur l'ensemble de la ville.

Enfin, en termes d'entrées de ville, les aménagements, voire la requalification, des axes majeurs analysés précédemment méritent d'être poursuivis pour véritablement valoriser l'image et le dynamisme de la ville depuis l'extérieur. Celles -ci sont d'autant plus importantes eu égard au potentiel touristique de la cité. Concernant l'axe ligérien (côté Sud), une démarche mutualisée serait à ce propos souhaitable avec la commune de Liré. La réglementation de la publicité entre également dans ce processus.

Les enjeux ville / grands paysages



2.4. RISQUES ET NUISANCES

2.4.1. QUALITÉ DE L'AIR

→ Le Plan Régional pour la qualité de l'air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'air en Pays de la Loire (PRQA), adopté en 2002, a permis de dresser l'état des connaissances sur le sujet de l'air à l'échelle de la région.

Le PRQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique :

- améliorer les connaissances notamment en élargissant le champ des polluants mesurés, en améliorant la connaissance des impacts sanitaires de la pollution atmosphérique, des origines des polluants et la prévision des niveaux de pollution,
- réduire l'exposition à la pollution, en diminuant les émissions dues au trafic routier, à l'industrie, à l'agriculture, en favorisant les économies d'énergie, en réduisant l'exposition de la population à la pollution intérieure,
- informer et sensibiliser : information du public, sensibilisation des scolaires, sensibilisation des médias.

→ Surveillance de la qualité de l'air

L'association « Air Pays de la Loire », agréée par le ministère en charge de l'environnement, organise la surveillance de la qualité de l'air au niveau régional.

Pour cela, l'association dispose d'un réseau permanent de surveillance constitué d'une cinquantaine de sites de mesure, déployés sur l'ensemble de la région : principales agglomérations, zones industrielles et zones rurales. Localisées dans l'agglomération nantaise, les stations les plus proches ne sont pas représentatives du secteur d'Ancenis.

→ Sources principales d'émission

Les principales sources d'émissions atmosphériques sur le territoire communal d'Ancenis sont :

- la circulation routière,
- les rejets industriels,
- les émissions provenant des secteurs résidentiel et tertiaire,
- le secteur agricole.

Pollution automobile

La pollution atmosphérique d'origine automobile est issue de la combustion des carburants (« gaz d'échappement »). En termes quantitatifs, elle dépend du type de carburant, des conditions de combustion (moteur), des flux de véhicules, des conditions de trafic (fluidité).

Les principaux polluants émis par les voitures sont :

- les oxydes d'azote (NOx) formés à haute température dans la chambre de combustion des moteurs thermiques ; en sortie du pot d'échappement, ils sont principalement composés de monoxyde d'azote (60 à 80 %) et de dioxyde d'azote,
- le monoxyde de carbone (CO) provenant d'une combustion imparfaite du carburant,
- les carbones organiques volatils (COV) dont le benzène,
- les particules en suspension (PM) issues d'une combustion incomplète du carburant.

Soulignons qu'un certain nombre de polluants sont réglementés au niveau de l'émission du véhicule : CO, NOx, hydrocarbures, particules qui sont mesurés lors du fonctionnement de cycles normalisés et SO₂, réglementé indirectement par le seuil de soufre dans la composition des carburants.

Rejets industriels

Plusieurs entreprises, soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont inscrites au Registre Français des Emissions Polluantes :

Nom	Polluants émis dans l'air
Fonderie GM Bouhyer	CO ₂ , COVNM Composés organiques volatils non méthaniques, CO, Pb
Laiterie du Val d'Ancenis	CO ₂
Manitou	COVNM
Terrena	COVNM
Toyota Industrial Equipment	COVNM

CO₂ : Dioxyde de carbone, COVNM Composés organiques volatils non méthaniques

CO : Monoxyde de carbone, Pb : Plomb et ses composés

La fonderie GMBA Bouhyer située au nord de la commune a fait l'objet d'une mise aux normes pour assurer la mise en conformité de ses rejets de poussières, ce qui a permis une diminution de l'impact des rejets de la fonderie, avec pour conséquence une très faible probabilité de dépassement de l'objectif de qualité sur l'ensemble des sites, risque qui n'était pas à négliger avant la mise aux normes.

Pollution des secteurs résidentiel et artisanal

Les émissions des secteurs résidentiel et tertiaire sont principalement liées au chauffage, à la production d'eau chaude et, de manière secondaire, à la climatisation. Ces secteurs produisent une part importante des émissions de CO₂, SO₂ et poussières. Précisons que ces émissions sont saisonnières avec un maximum durant la période hivernale.

Ces secteurs sont également émetteurs de composés organiques volatils du fait de l'utilisation de peintures, de solvants, colles...

Pollution agricole

L'activité agricole est source d'émissions de polluants tels que :

- le protoxyde d'azote (N₂O), émis essentiellement à la suite des épandages d'engrais,
- le méthane (CH₄) produit par les processus digestifs de la plupart des espèces animales et particulièrement des bovins,
- l'ammoniac lié essentiellement aux élevages,
- les oxydes d'azote, principalement produits par les véhicules agricoles,
- les phytosanitaires ; transférés dans l'atmosphère lors de leur application, par érosion éolienne et surtout par volatilisation, ils s'y trouvent sous différentes formes : en vapeur, associés à des aérosols, dissous dans des gouttelettes de brouillard ou de pluie des nuages. Ils y sont plus ou moins dégradés puis retombent au sol.

2.4.2. CONTEXTE SONORE

→ Rappels : Définition et caractéristique du bruit

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il est caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son intensité, ou niveau, exprimée en décibel (A).

Les niveaux de bruit sont régis par une arithmétique particulière (logarithme) qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB(A).

La gêne vis à vis du bruit est affaire d'individu, de situation, de durée ; toutefois, il est admis qu'il y a gêne, lorsque le bruit perturbe les activités habituelles (conversation, écoute de la TV, repos).

Echelle des bruits dans l'environnement extérieur des habitations

NIVEAU DE BRUIT en dB(A)	IMPRESSION
80	Insupportable
75	Très gênant - discussion très difficile
70	Gênant
65	Très bruyant
60	Bruyant
55	Relativement calme
50	Ambiance calme
40	Très calme
30	Très calme
15	Silence

L'unité de mesure, le décibel (A), correspond au niveau de bruit corrigé par une courbe de pondération notée A, afin de tenir compte de la sensibilité de l'oreille humaine, inégale aux différentes fréquences. Le niveau sonore exprimé en dB(A) représente ainsi la sensation de bruit effectivement perçue par l'homme.

Le niveau sonore est évalué à partir de la mesure du **niveau énergétique équivalent (Leq)**.

Cette valeur permet d'apprécier les fluctuations temporelles du bruit en le caractérisant par une valeur moyenne sur un temps donné. En effet, le Leq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit par la même énergie globale que le bruit variable réellement perçu pendant la même durée. Le Leq représente ainsi la moyenne de l'énergie acoustique perçue durant la période d'observation.

→ Sources de bruit

Plusieurs sources de bruit sont susceptibles d'affecter le contexte sonore sur le territoire d'Ancenis. On recense principalement :

- les infrastructures de transport terrestre (routes, voie ferrée),
- les activités (industrielles, artisanales, commerciales) et les équipements publics,
- l'aérodrome.

Nuisances liées au trafic routier

L'article 13 de la loi bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures.

Ces principes sont basés sur deux étapes, l'une concernant l'urbanisme et l'autre la construction :

- les infrastructures sont classées en fonction de leur niveau d'émission sonore (classement reporté dans les documents d'urbanisme),
- les nouvelles constructions situées dans les secteurs de nuisance doivent respecter des dispositions techniques de protection contre le bruit. Sont concernés les habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ces dispositions sont à prendre dans un secteur dit « affecté par le bruit », qui correspond à une bande de part et d'autre de la voie, plus ou moins large selon sa catégorie.

Sur le territoire d'Ancenis, plusieurs voies sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 5 avril 2000).

Nom infrastructure	Début tronçon	Fin tronçon	Catégorie infrastructure	Largeur secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
A11	Limite est département	barrière de péage est	1	300m	Tissu ouvert
A11	barrière de péage est	barrière de péage ouest	1	300m	Tissu ouvert
A11	barrière de péage ouest	D164	1	300m	Tissu ouvert
Déviation Nord d'Ancenis	D184	D923A	3	100m	Tissu ouvert
Déviation Ouest d'Ancenis	D164	N23	3	100m	Tissu Ouvert
RD 923 A	RD 763	N23	3	100m	Tissu ouvert
RD 923 A	N23	Panneau 90 km/h	3	100m	Tissu ouvert
RD 923 A	Panneau 90 km/h	Déviation Nord d'Ancenis	3	100m	Tissu ouvert
RD923	Déviation Nord d'Ancenis	D878	3	100m	Tissu ouvert
RD 923 Contournement Est	Déviation Nord d'Ancenis	RN23	3	100m	Tissu ouvert
RD923 Contournement Est	RN23	D783	3	100m	Tissu ouvert
RN23	3000 M Ost LC Est Ancenis	RD 923 Contournement Est	3	100m	Tissu ouvert
RN23	RD923 Contournement Est	D923A	3	100m	Tissu ouvert
RN23	D923A	Limite Agglo, ouest Ancenis	4	30m	Tissu ouvert
RN23	Limite Agglo, OUEST ANCENJS	300M Ouest LC Est St Géréon	4	30m	Tissu ouvert
Voie ferrée Angers Nantes Ligne 51 5	393+900	417+400	1	300 m	

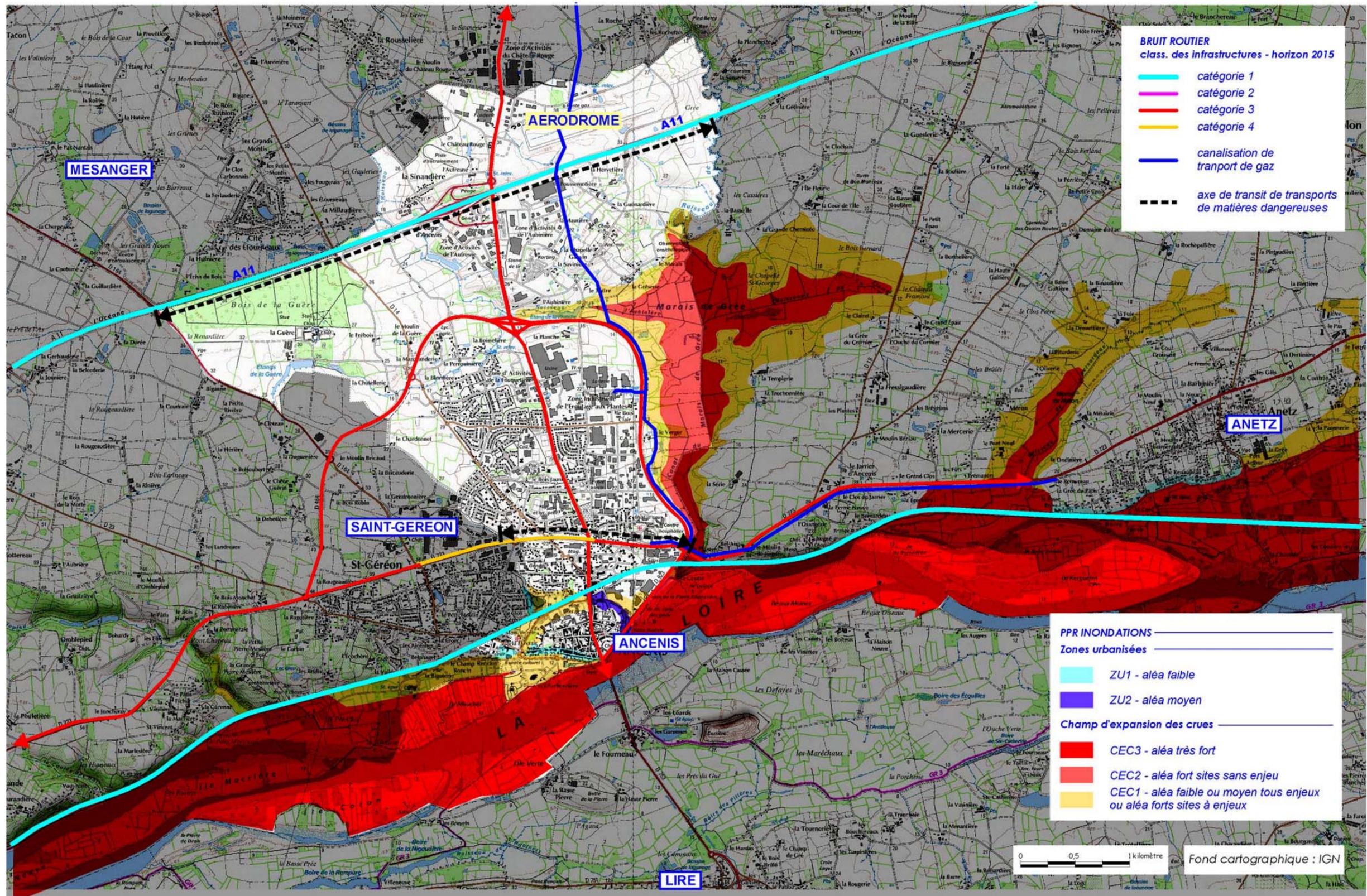
(1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Les isolements acoustiques minimum à mettre en œuvre sont déterminés, en fonction de la vocation des bâtiments (habitation, enseignement, santé...) par différents arrêtés :

- pour les bâtiments d'habitation : arrêté du 30 mai 1996,
- pour les bâtiments d'enseignement : arrêté du 9 janvier 1995,
- pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique : arrêtés pris en application du décret n°95-20 du 9 janvier 1995.



Risques et nuisances



Activités industrielles, artisanales, commerciales

L'ensemble des activités humaines comme l'industrie, les lieux musicaux, les commerces ou encore les activités liées aux productions agricoles (conditionnement, transport) sont source de bruit, à des puissances, fréquences, durées et périodes différentes.

La gestion des bruits de voisinage est du ressort de la commune et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé).

Les bruits liés aux établissements classés « ICPE », font l'objet d'un examen par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) dans le cadre des procédures d'autorisation et de déclaration. L'Inspection des Installations Classées a un rôle de police et de contrôle éventuel des dépassements réglementaires.

Aérodrome

L'aérodrome d'Ancenis, dont la gestion est déléguée au groupe VINICI, est classé en catégorie D (aérodromes destinés à la formation aéronautique, aux sports aériens et au tourisme et à certains services à courte distance).

Un plan d'exposition au bruit a été élaboré, mais n'a pas été validé. Toutefois, l'aérodrome génère des nuisances sonores, notamment le week-end.

2.4.3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique, la commune d'Ancenis n'est concernée que par deux types de risques naturels et technologiques.

→ Risques naturels

Seulement 2 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris concernant le territoire d'Ancenis durant les trente dernières années :

- arrêté du 11/01/1983 pour cause d'inondations et de coulées de boue,
- arrêté du 29/12/1999 pour cause d'inondations, de coulées de boue et de mouvements de terrain.

La commune est concernée par le **risque naturel Inondation et s'inscrit dans le périmètre du PPRI** dit de la Loire amont, approuvé le 12 Mars 2001. Le PPRI constitue un outil réglementaire de décision pour les services de l'Etat et les Collectivités Locales.

Il intervient pour :

- interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses où quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement ;
- limiter les implantations dans les autres zones inondables ;
- limiter la vulnérabilité des constructions existantes ou autorisées ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques en amont et en aval.

Dans le PPRI Loire amont, on distingue sur le secteur d'Ancenis deux types de zonage :

- les zones urbanisées (ZU),
- le champ d'expansion des crues (CEC).

Le centre-ville ancien d'Ancenis est entouré par des zones d'aléa faible à moyen concernant les zones urbanisées et le champ d'expansion des crues. Des levés topographiques spécifiques ont été mis en œuvre pour déterminer précisément les parcelles concernées. A noter que dans les zones urbanisées (ZU) le règlement du PPRI ne permet pas les opérations de renouvellement urbain.

→ Risque transport de matières dangereuses

Le risque lié au transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Il ne concerne **pas que** des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Sur la commune d'Ancenis, le risque transport de matières dangereuses concerne :

- des infrastructures routières : A11, RD723,
- la voie ferrée Angers Nantes,
- la canalisation de transport de gaz qui longe la rocade est.

2.4.4. RISQUE INDUSTRIEL

L'inspection des installations classées, chargée de veiller au respect de la réglementation, a défini une liste d'établissements concentrant les principaux risques technologiques ou les potentiels de pollution ou de nuisance élevés et nécessitant une attention particulière et d'une surveillance renforcée et régulière.

Les établissements prioritaires se composent :

- des établissements SEVESO seuil haut,
- des installations de stockage ou d'élimination de déchets d'une capacité autorisée de plus de 20000t/an pour les déchets industriels spéciaux et de plus de 40000t/an pour les ordures ménagères,
- des installations à rejets importants dans l'atmosphère,
- des installations dont les rejets dans le milieu naturel ou vers une station d'épuration collective.

Sur le territoire d'Ancenis, on recense une soixantaine d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont 8 soumises à un régime d'autorisation (tableau ci-dessous) :

Nom établissement	Activité principale concernée par le régime ICPE
BRAUD Marcel SAS (ETS)	Fabrication d'aliments pour animaux
BOUHYER FONDERIE (ex GMBA)	Fonderie pour métaux ferreux
GASTRONOME	Industrie de la viande
LAITERIE DU VAL D'ANCENIS	Industrie laitière
MANITOU	Mécanique, électrique, traitement de surface
SAMETAL	Mécanique, électrique, traitement de surface
TERRENA (coopérative agricole)	Entrepôts de produits dangereux
TOYOTA INDUSTRIAL EQUIPMENT	Mécanique, traitement de surface

2.4.5. SITES ET SOLS POLLUÉS

→ Base de données BASIAS

BASIAS est la base de données du BRGM, recensant les sites industriels et des activités de services, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution. Les activités sont classées en 3 groupes définis en fonction de leur dangerosité potentielle décroissante (1>2>3), selon la circulaire du 3 avril 1996 du Service de l'Environnement Industriel.

Sur la commune d'Ancenis, **64 sites susceptibles d'être affectés par une pollution des sols ont été répertoriés, dont la moitié concerne des établissements encore en activité.**

→ Base de données BASOL

BASOL est une base de données établie par le ministère en charge de l'environnement présentant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, qui appellent une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

Aucun site n'est recensé sur le territoire communal.

2.4.6. REMONTÉE DE NAPPE

Après l'étiage (niveau le plus bas) observé à la fin de l'été, les nappes phréatiques se rechargent grâce aux apports des pluies automnales et surtout hivernales. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels interviennent, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

De nombreuses parcelles localisées sont exposées au risque de remontée de la nappe phréatique. En effet, la nappe est sub-affleurante sur le marais de Grée et tout autour de l'agglomération. Le risque est fort à très fort le long des ruisseaux de l'Aubinière, de la Guère et également sur tout le Nord-Est de la commune au droit des zones d'activité de l'Aufresne, de l'Aéropole et de la Savenière.

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,

- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

2.4.7. RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels, qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Une Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département de Loire-Atlantique a été établie par le BRGM. La commune d'Ancenis se situe en zone d'aléa faible. Aucun sinistre n'y a été recensé.

2.4.8. RISQUE SISMIQUE

Le territoire français métropolitain est éloigné des zones de fortes déformations que représentent à l'échelle mondiale les frontières de plaques. Considérée comme faible à l'échelle européenne, la sismicité y est typique des régions intracontinentales à faible taux de déformation.

Toutefois, la poussée démographique et le développement économique sans cesse croissants augmentent le degré d'exposition des populations et des biens aux agressions naturelles et en particulier sismiques, lesquelles au contraire d'autres phénomènes naturels ne peuvent être prédites à court terme.

Sur le territoire d'Ancenis, 11 séismes ont été recensés par la base de données SisFrance du BRGM, sur les 500 dernières années (1588 à 2002) avec une intensité comprise entre 3 et 5 (sur une échelle allant jusqu'à 12).

Dans la nouvelle carte d'aléa sismique, la commune d'Ancenis est classée en aléa faible (niveau 2) sur une échelle de 1 (très faible) à 5 (forte).

Voir aussi à ce propos le site internet « Le zonage sismique de la France » : <http://www.planseisme.fr>

RISQUES ET NUISANCES : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

La commune d'Ancenis est concernée par deux risques naturels et technologiques majeurs (inondation et transport de matières dangereuses), ainsi que par un certain nombre de risques d'importance plus ou moins marquée : industriel, pollution de sols, remontée de nappe, retrait et gonflement des argiles, séisme.

Certains de ces risques concernent des zones urbanisées existantes ou des secteurs potentiels de développement de la commune. **Le PPRi grèvent notamment les possibilités de renouvellement urbain au sein d'une partie de la ville historique.**

Par ailleurs, les principales sources de nuisances avérées ou potentielles (bruit et/ou qualité de l'air) sont :

- les axes routiers structurants (A11, RD 923, RD 723, contournements de l'agglomération ancenisienne, ligne ferroviaire),
- certaines activités industrielles, et notamment la laiterie dans la zone industrielle de l'Hermitage,
- l'aérodrome.

Patrimoine architectural et urbain



2.5. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

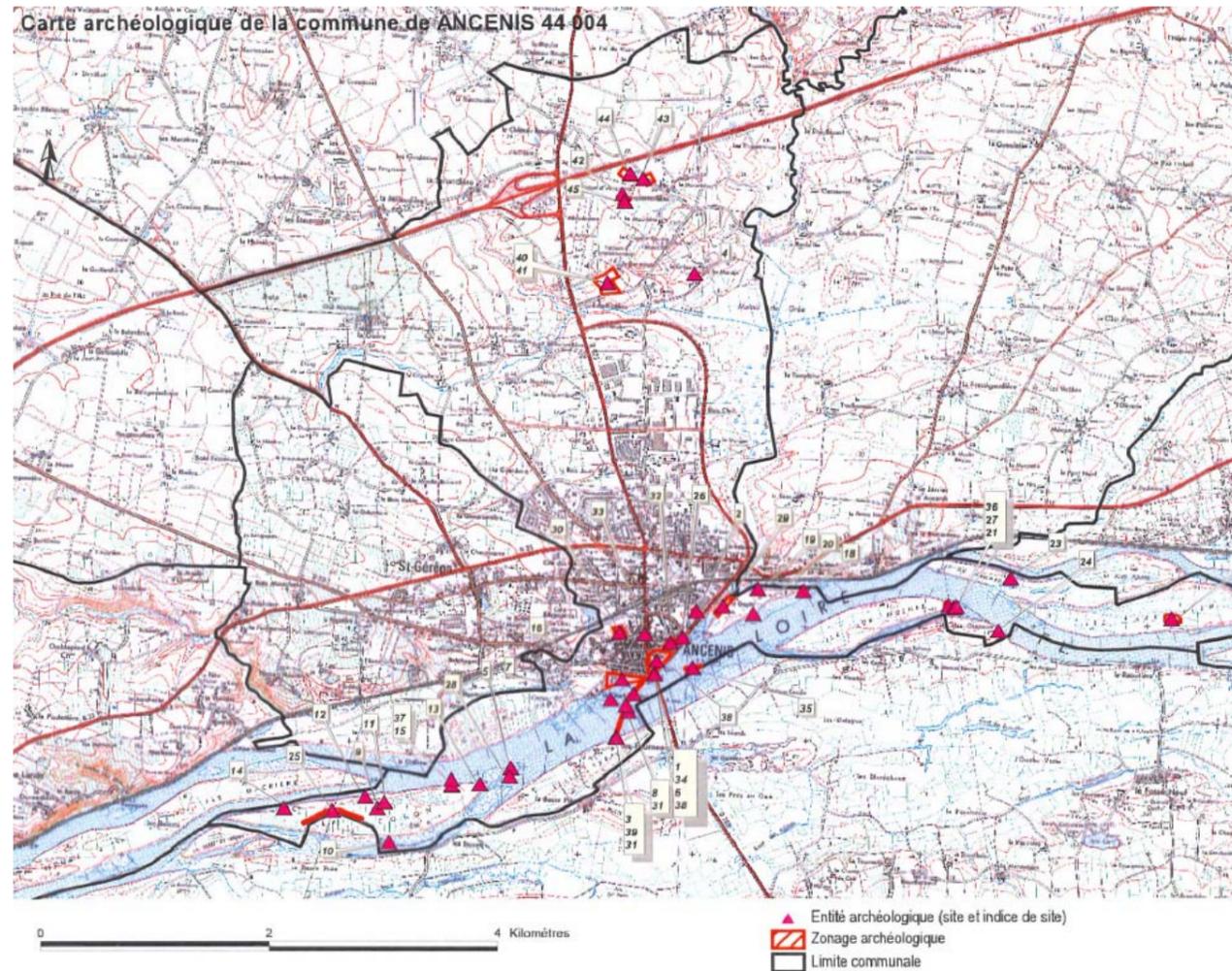
2.5.1. ARCHÉOLOGIE

Le territoire communal d'Ancenis recèle un patrimoine archéologique très important, puisque 45 entités sont recensées par le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

Ces sites témoignent de l'ancienneté de l'occupation humaine sur ce secteur, puisque certains remontent au paléolithique (île Delage) et au néolithique (île Verte, la Gréserie, la Pierre Couvretière, île Delage) et de son caractère permanent, révélé par des indices de différentes époques, du paléolithique à l'époque moderne, en passant par le néolithique, l'Age du bronze, l'Age du fer, le Moyen-âge.

Les vestiges découverts sont essentiellement localisés dans le centre ancien d'Ancenis, la vallée de la Loire et sur le secteur compris entre le contournement est de l'agglomération et l'A11 (la Savinière, la Poussemotière, la Gréserie).

Parmi les plus importants sites recensés, on notera le dolmen dit de la Pierre Couvretière, localisé en zone urbaine (avenue des Alliés) et daté de la période Néolithique final / Age du bronze ancien. Il a été classé monument historique par arrêté du 19 août 1926.



2.5.2. PATRIMOINE HISTORIQUE

→ Patrimoine monumental

La commune d'Ancenis accueille un patrimoine bâti particulièrement riche, lié notamment à l'ancienneté de la ville et à sa situation en bordure de Loire.

On recense notamment 5 monuments historiques inscrits ou classés (source : base Mérimée / Ministère de la Culture). On pourra aussi se reporter au Titre A-2.6.1 relatif à l'évolution urbaine :

- **la villa de la Douvelière**, située quai de la Marine, inscrite (partiellement : façade principale) le 24 février 1997. Villa construite avant 1836 sur les bases d'une ancienne maison de marinier. Façade néo-classique.
- **l'église Saint Pierre**, inscrite le 7 janvier 1926, d'une architecture très originale avec sa tour clocher qui couvre l'entrée principale. Construite sur une base gallo-romaine, un narthex trapu buté de contreforts (XVe. s.) est surmonté d'un campanile (XVIe s.) avec « donjon d'horloge » (XIVe s.).
- **le dolmen dit de la Pierre Couvretière**, classé le 19 août 1926,
- **l'ancien couvent des Ursulines de la Davrays ou ancienne caserne Rohan**, classé le 13 septembre 1990.

Le couvent a été construit entre 1660 et 1680 pour les Ursulines qui s'étaient établies à Ancenis en 1642. La construction s'est prolongée jusqu'en 1743 (aile Est). Bel exemple d'architecture conventuelle classique, il comprend la chapelle et deux ailes de bâtiments conventuels avec leurs galeries de cloître. Devenu caserne à la Révolution, le couvent a abrité le 64ème régiment d'infanterie puis, jusque dans les années 1980, la caserne Rohan de gendarmerie mobile. La réhabilitation est quasiment achevée, permettant de combiner préservation du patrimoine et revitalisation de tout un quartier de ville (il accueille notamment les services de la COMPA). La rénovation du chœur des Moniales (qui fait la liaison entre le cloître et la chapelle des Ursulines) constitue la dernière tranche de travaux (financés en partie par le Contrat de Territoire 2009-2011).

- **le château** : c'est une vaste enceinte construite entre le 12^{ème} et le 16^{ème} siècle, classé le 2 novembre 1977. Bâti en 984 par la comtesse Aremerberge, il s'agissait d'une motte castrale, c'est-à-dire d'une bâtisse donjon en bois et terre élevée sur un tertre. Il devint très vite un endroit de surveillance du fleuve qui permettait un contrôle militaire et économique.

Forteresse médiévale (XV^{ème} siècle) avec un système d'entrée unique en France : un pont-levis couvert disposé en chicane et une galerie voûtée coudée avec une herse.

Logis Renaissance : une salamandre est sculptée sur le cul-de-lampe de la tourelle en encorbellement du haut pavillon.

Le bastion XV^{ème} siècle : vue panoramique sur la Loire, les duits (X^{ème} siècle) et l'île Delage.

Au Sud-Est, les fortifications bordent directement la Loire. Malgré son démantèlement, en 1926-1927, il tient encore une place importante dans le paysage de la ville.

Les autres composantes de ce patrimoine bâti et culturel sont entre autres :

- **Le pont d'Ancenis.** Avant le pont suspendu actuel, inauguré le 18 janvier 1953, il y eut quatre autres ouvrages, le premier ayant été construit de 1837 à 1839. Le pont actuel mesure 467 mètres de longueur et 28,7 mètres de hauteur, ce qui représente 1 500 tonnes d'acier.
- **Les quais,** dont la construction remonte au milieu du 19^{ème} siècle, localisés de part et d'autre du pont d'Ancenis, témoignent de l'activité maritime de la région jusqu'au 19^{ème} (voir aussi Titre A-2.6.1)
- La **statue de Joachim du Bellay**, Inaugurée le 2 septembre 1894 sur le vieux port. Cette statue est la reproduction en bronze d'un plâtre du sculpteur breton Adolphe Léonfanti.
- **Les halles (1861-1862) et la mairie (1863).**
Les nouvelles halles ont été construites à l'emplacement de celles qui existaient depuis le début du XV^{ème} siècle. Ces dernières ont été rasées en 1859. Cet ensemble inclut, en plus du marché couvert, un beffroi et l'hôtel de ville. L'ensemble est d'époque Napoléon III, caractéristique de l'architecture haussmannienne.
- **Le relais de Poste**
Créé en 1632, c'était un service public où l'on pouvait changer d'équipage de chevaux (diligences, courrier). Ce service s'est arrêté en 1873 à cause de l'arrivée du chemin de fer et du mauvais état des routes. Aujourd'hui, il s'agit d'un lieu à vocation essentiellement culturelle (musique, arts plastiques...).
- **L'Hôtel Dieu**, rue Clémenceau, qui abrite aujourd'hui Le lycée St Thomas d'Aquin
- **L'Hôpital Francis Robert**, boulevard Pasteur, inauguré en 1910.
- Le **château de la Guère** (XVIII^{ème}) sur un domaine de 80 ha au Nord Ouest de la commune.
- De nombreuses maisons nobles et de marinières, hôtels particuliers, ... au sein de la vieille ville.

Des inventaires et recensements du patrimoine bâti civil ont permis d'évaluer et de hiérarchiser les bâtiments en fonction de leur intérêt patrimonial.

→ Opération ravalement

Source : COMPA

Une opération ravalement est reconduite depuis 1993 sur le centre historique.

17 façades avaient fait l'objet de travaux d'amélioration / mise en valeur lors de la précédente achevée en 1992 (source Bilan 1993 Paysages de l'Ouest).

Sur la période 1993 -2001, 101 dossiers ont été accordés pour un montant de travaux de 866 000 €

Sur la période 2001 - 2010, 60 dossiers ont été accordés pour un montant de travaux de 1 271 000 €

Sur la dernière décennie, la part subventionnée s'est échelonnée entre 12 et 20 %, pour un montant total de 187 000 € de subventions versées. (source COMPA depuis 1993)

→ Le projet de restauration du château et du centre historique

Le projet retenu par la commune en 2010 permet de conserver le caractère public du site du château. Ce projet a fait l'objet d'un plan d'ensemble en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il comprend trois opérations et va jusqu'à la reconstitution des douves au pied des tours. Ainsi il est prévu :

- la restauration du logis Renaissance pour accueillir, avec les tours, un projet historique et culturel. Les bâtiments XVII^{ème} et XIX^{ème} accolés aux tours seront eux aussi réhabilités. Les travaux devraient s'échelonner de 2011 à 2014.
- la reconstitution des douves et du chemin de ronde pour permettre un cheminement tout autour du site. Le jardin sera aménagé pour devenir un espace de promenade et de découverte agréable et ouvert au cœur de la ville.
- enfin, à la place de l'ancien lycée du château (démoli), la construction d'un bâtiment accueillant des services du Conseil Général aujourd'hui disséminés en ville. Le projet architectural retenu se veut discret et fait la part belle à des matériaux comme le bois et le schiste très utilisés dans les siècles passés. Il contribuera à l'animation du site et offrira une vision panoramique sur l'ensemble du site et sur la Loire. Le bâtiment a été lors de l'été 2013.

La restauration du château dans le cadre du projet de revitalisation du centre historique



Les quatre axes fondamentaux du projet :

- Remettre le château en situation avec à terme, l'appropriation des douves tout autour du château par le public.
- Retrouver le fleuve : vues et perspectives depuis la place Lorraine, de Place du Millénaire dégagée, du presbytère.
- Requalifier l'ensemble Mairie-Halles : priorité donnée aux piétons et usagers.
- Aménager la Place Saint-Pierre : dédiée aux piétons et usagers.

source : X Ménard / LINEA / JP Prime

2.6. ANALYSE URBAINE

Cadastre Napoléonien - 1817

2.6.1. ÉVOLUTION URBAINE

Source : rapport de présentation du POS approuvé en 2001

→ L'origine de la ville

L'histoire de la ville est indissociable de celle du Château, dont l'édification sur une île (l'étymologie du nom donné à la ville serait celtique : « ens » = île) vers l'an 80 constitue l'acte de naissance « officiel » d'Ancenis.

Cependant, le dolmen de la Pierre Couvretière et le menhir de la Gréserie révèlent un passé gaulois. Le Château d'Ancenis fut avant tout une forteresse située à l'entrée du Duché de Bretagne, donnant à la ville un **caractère de place frontière fortifiée**. Ancenis contrôlait alors le grand axe de communication et de pénétration que constituait la Loire. Puis le Château subit les tourments de l'histoire et symbolise aujourd'hui une étape importante de la réunion de la Bretagne à la France.

Au Moyen-âge, la ville est une place frontière fortifiée. Son château contrôle la Loire, à l'entrée du Duché de Bretagne. Ancenis possède aussi un **port important**, où le principal commerce est celui du vin.

La ville s'est construite face à la Loire, sur une butte rocheuse, séparée de la rive droite par une ceinture marécageuse. Le noyau primitif devait occuper la partie Sud Est de cette butte. En effet, on trouve mention des « vieilles douves » suivant le tracé des actuelles rues Barême et Impasse Tartifume, laissant donc à l'extérieur, la moitié du « centre-ville » actuel. Ceci se trouve confirmé par le nom de « Ville Neuve » donné au quartier Sud-ouest.

De la ville médiévale elle-même, on ne connaît guère, et mal, que les édifices publics : le Château et l'Eglise sont les plus anciens. L'hôpital est fondé au début du XIV^{ème} siècle, le couvent des Cordeliers, au début du XV^{ème} siècle.

Un peu plus loin, à l'emplacement de l'actuel Groupe Scolaire Camus, on trouve le couvent des Cordeliers. Son église, l'église Saint François, est située le long de la rue du Collège. Le couvent des Cordeliers a été détruit après la révolution.

Au XVIII^{ème} siècle, la ville paraît s'étendre vers l'Ouest. Le champ du Moulin (place de la République, devient un vaste champ de foire, qu'on relie au quartier des Halles, en perçant la rue de Charost. Dans la basse ville, la rue de Villeneuve (rue Général Leclerc) semble devenir la rue des notables : on y construit quelques hôtels particuliers et surtout, le grand Hôtel de Bretagne, dit actuellement : ancien relais de poste.

Le plan cadastral, levé en 1811, présente une ville très peu changée par rapport au plan du XVII^{ème} siècle, et qui garde encore bien des traits de la ville médiévale. Avec le XIX^{ème} siècle viendra le temps des grands travaux.

→ Les premières grandes modifications du XIX^{ème} siècle

Au cours du XIX^{ème} siècle, de grands travaux d'urbanisme transforment profondément le visage de la ville.

En une trentaine d'années, elle change plus qu'au cours des siècles précédents. Entre 1835 et 1865, disparaissent : l'ancien couvent des Cordeliers, les anciennes halles, la porte de Saint Pierre, une partie des fortifications du Château, une partie des fossés... Avec le chemin de fer, la ville s'affranchit de ses anciennes limites et se répand au delà de la butte sur laquelle elle s'est d'abord développée.

Août 1839 : on inaugure le pont suspendu d'Ancenis (qui durera jusqu'en 1940). Il n'y a plus d'obstacle à la circulation entre les deux rives de la Loire. Dans la foulée, les ingénieurs des Ponts-et Chaussées dressent les plans de quais, destinés à constituer le nouveau port d'Ancenis. Ils seront construits immédiatement en amont du pont. C'est-à-dire, pour la plus grande partie de leur longueur, devant les murailles du château, qui surplombent encore directement la Loire à cette époque. [...]



source Archives départementales de Loire Atlantique

L'implantation des quais en aval du pont permet de construire une nouvelle voie de circulation. Elle commencera au débouché du pont, passera devant le château, rejoindra la route royale d'Angers, au pont de Grée, en gagnant 900 mètres sur l'itinéraire normal. [...]

Les remblaiements commencent en 1841 : des tonnes et des tonnes de sable sont apportées au pied des murs du château. [...]. Les vestiges des deux tours sont détruits, les deux tours subsistantes, celles de l'ancienne entrée, sont enterrées jusqu'à mi-hauteur. Les quais seront achevés en 1852. Long de 307 mètres, le nouveau quai rejoint le pont à son extrémité aval. La chaussée supérieure forme la nouvelle voie. Le tablier inférieur, destiné au transbordement des marchandises, communique avec le quai supérieur ou « risberme » par deux cales à double rampe. Un haut « mur de quai » sépare les deux niveaux.

Mais ce bel ouvrage n'aura guère d'utilité. Au moment même où les travaux des quais reprenaient, on inaugurerait solennellement le chemin de fer entre Angers et Nantes. Redoutable concurrence pour la marine de Loire. Dès 1860, Émilien Maillard, l'historien d'Ancenis, observe que la Loire « a perdu toute son importance commerciale ». Les quais ne connaîtront qu'une maigre fréquentation, bien loin de l'animation bruyante que pouvait espérer leurs promoteurs. Leur principale utilité aura été de supporter une nouvelle avenue, permettant de gagner le sud de la Loire depuis la route d'Angers sans traverser la ville." Source : Bertrand Boquien (A.R.R.A)

Les principaux édifices publics sont reconstruits : Halles et Mairie (vers 1860), Sous-préfecture, Château d'eau du Champ de Foire (1884). Le projet de reconstruction de l'église, longtemps envisagé, l'ancienne église étant particulièrement délabrée, échouera finalement in-extremis.

C'est le chemin de fer qui amène les transformations les plus radicales. La ligne de Tours à Nantes, qui frôle la ville, est en service en 1852. Puis une ligne d'Ancenis vers Châteaubriant est construite au début du XX^{ème} siècle. Autour de la gare se développe un nouveau quartier, attirant une première industrie. A cette époque s'engage une réflexion sur l'aménagement du quartier de la gare. Plusieurs propositions sont faites mais aucune ne sera réalisée ; le quartier de la gare se structure sans plan d'ensemble et les entreprises s'y installent au coup par coup. Entre ce quartier et la ville, les fossés sont comblés : on aménage sur leur emplacement l'amorce d'un boulevard de ceintures. Tout près, s'établit la nouvelle Sous-préfecture. **Le « centre de gravité » de la ville s'est déplacé du quartier du port à celui de la gare.** Aujourd'hui l'essentiel de l'activité industrielle de la ville se déroule dans la partie Nord de la ville et peu de choses subsistent du dynamisme économique du secteur de la gare. Une partie de l'ancienne gare de la ligne Ancenis Châteaubriant demeure et on devine encore au travers la trame viaire actuelle le tracé de l'ancienne voie ferrée.

Les plus anciens plans d'Ancenis remontant au XVII^{ème} siècle, c'est donc seulement à partir de cette époque, qu'on peut obtenir une vue d'ensemble de la ville. Une ville qui change très peu jusqu'au début du siècle dernier.

L'urbanisation ne dépasse pas, au Nord, les actuelles rues Barème et du Collège, et à l'ouest, l'actuelle place de la République. A deux exceptions près : le faubourg des Morices, à l'ouest et la rue du Pontereau (rue Georges Clemenceau) au Nord. Les versants Nord et Ouest de la butte d'Ancenis, sont donc constitués de vastes terrains non bâtis : jardins prairies, vignes.

Les pôles principaux de la ville sont le Château et le port, en bordure de Loire, l'église, les halles et, à la périphérie, l'hôpital et le couvent des Cordeliers :

- **Le château :** c'est une vaste enceinte, souvent remaniée, et encore mal connue. Elle est séparée de la ville par de larges douves. Au Sud-Est, les fortifications bordent directement la Loire. Malgré son démantèlement, en 1926-1927, il tient une place importante dans le paysage de la ville.
- **Le port :** c'est en fait une longue grève, s'étendant à peu près à l'emplacement du nouveau parc de l'Eperon. Une série de petites rues parallèles y conduit. Entre le port et le château, on trouve : les prisons et la Poissonnerie (marché aux poissons).
- **L'église Saint-Pierre :** d'origine médiévale, elle prend au XVII^{ème} siècle sa silhouette définitive. Elle est précédée d'un parvis et bordée au Sud, par le cimetière, au milieu duquel, se trouve la Chapelle Saint Barnabée. Ce cimetière est transféré en 1776, dans la rue d'Enfer (rue Barème).
- **Les halles,** à peu près à l'emplacement des halles actuelles, sont constituées d'un vaste toit d'ardoises reposant sur des piliers de bois. Les marchés se tiennent sur les places avoisinantes. L'exercice de la justice seigneuriale est lié à la tenue des marchés. L'auditoire de justice est situé sous les halles, et tout près, on trouve potence et pilori.
- Dans la grand rue de la Ville (rue Aristide Briand) ; existe une autre **place de marché** (place Léna), on y trouve un petit marché couvert, qui rassemblait probablement, les bouchers.
- Un peu à la périphérie, **l'Hôpital et les Cordeliers.** Le lycée saint Thomas d'Aquin occupe l'emplacement et les derniers locaux de ce qui fut jusqu'en 1910, l'hôpital, fondé vers 1315. Au XVII^{ème} siècle, les religieuses de l'Hôpital font construire à proximité, une grande maison, qui sera plus tard, et maintenant encore, affectée au Collège.

La ville d'Ancenis après guerre : le centre - les quais - la Noëlle



La ville d'Ancenis après guerre : la place du Gal De Gaulle - la voie ferrée



source / Archives départementales de Loire Atlantique

→ L'époque moderne

Au Nord de la voie ferrée naît encore un autre quartier, où les constructions s'étirent le long des routes. Des rues nouvelles se créent. En 1906, on y aménage une place, la place Francis Robert. Et, dès 1913, il est question de remplacer par un pont le passage, souvent engorgé, entre la ville et sa banlieue Nord.

Pendant la première moitié du XX^{ème} siècle, la ville perd sa garnison, sa Sous-préfecture, son tribunal. La population diminue : en 1886, elle avait atteint 5400 habitants, en 1926, elle est descendue à 3942.

Après la seconde Guerre Mondiale, l'industrialisation d'Ancenis amène un développement spectaculaire de l'urbanisation. Le quartier situé au Nord du chemin de fer devient une véritable ville, de plus en plus autonome par rapport à la "vieille ville". La ville s'étire vers le Nord, tandis que parallèlement, le village de Saint-Géron s'urbanise dans la continuité d'Ancenis.

Dans les années 1955-1960 se font des lotissements à la périphérie (la Varie), dans la vieille ville (rue Général Leclerc) et à l'Ouest (le Salvenet) ;

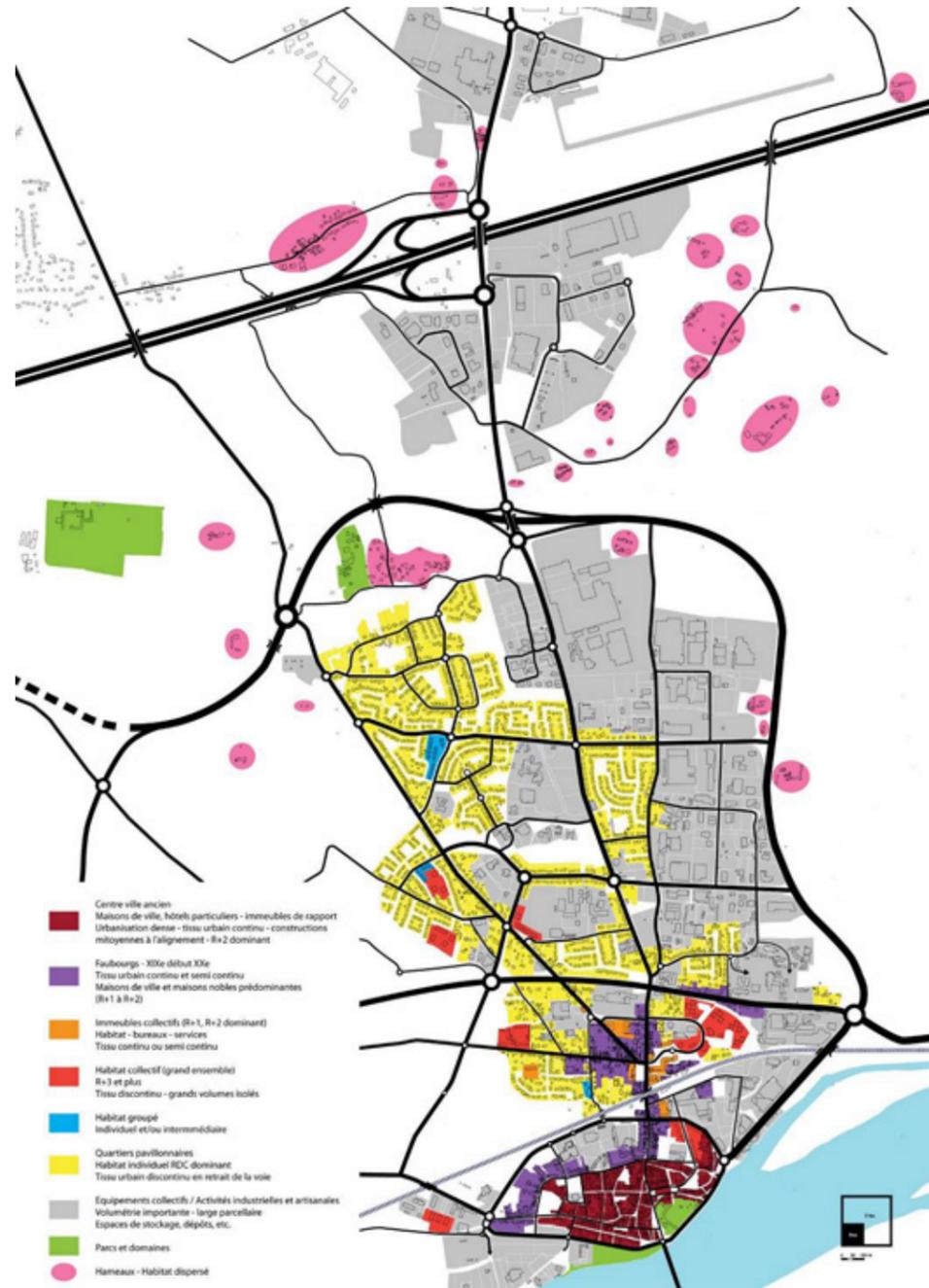
L'année 1968 voit la construction de la déviation de la RN 23. Ainsi la ville se construit en trois couronnes successives :

1. La vieille ville entre la Loire et la voie ferrée,
2. L'extension entre voie ferrée et RN 23, dont l'urbanisation est en voie d'achèvement,
3. La ville nouvelle au Nord de la RN 23 (la nouvelle "barrière" au Nord étant l'autoroute Océane A 11, et à l'Est, celle du Marais de Grée), dévolue essentiellement à l'accueil d'activités.

De 1970 à 1980, l'urbanisation se poursuit à l'intérieur de la zone construite (programme de la ZAC Pasteur-Corderie en 1974) et se développe au Nord de la RN 23 : lotissement des Grands Champs, les Hauts-Pavés, la Mariolle. Construction du C.E.S. et du L.E.P., rue du Pressoir Rouge. Tout au Nord, le lotissement Saint-Anne. En 1980, la zone du Bois Jauni : construction d'un collège d'une capacité de 900 élèves (le Lycée Joubert étant transféré dans les locaux de l'ex-CES, rue du Pressoir Rouge), du Groupe scolaire privé Ste-Anne-Jean Paul II.

Désormais la zone agglomérée englobe sans discontinuité les communes d'Ancenis et de St-Géréon.

Morphologie urbaine



2.6.2. MORPHOLOGIE URBAINE

Source : rapport de présentation du POS approuvé en 2001

→ La ville historique

La structure de la vieille ville est marquée par trois éléments : la topographie du site, la présence de la Loire et l'organisation médiévale.

Ces éléments sont aujourd'hui bien visibles dans le réseau de rues. La topographie influe sur le tracé des voies. Ainsi, les voies principales de la vieille ville suivent la pente naturelle. Plusieurs rues sont parallèles aux courbes de niveau et donc à la Loire, suivant ainsi le plan d'écoulement des eaux : Boulevard Joseph Vincent, Rue du Général Leclerc, Boulevard Joubert.

Le boulevard Joseph Vincent possède une configuration de voie de ceinture. A l'intérieur, les îlots forment une trame urbaine irrégulière. Ce sont tous de petits îlots construits de manière dense. Les constructions se concentrent sur la rue avec le bâti à l'alignement, implantées en façade principale sur des rues étroites.

Les rues présentent un caractère minéral affirmé créé soit par l'alignement du bâti, soit par la présence de hauts murs qui complètent le front urbain.

Le parcellaire est orienté selon un axe Nord-Sud à proximité de la Loire, et Est-Ouest au-delà de la rue du Château et de la rue Emile Maillard.

Les parcelles sont étroites (5m) et parfois profondes. La densité élevée (60 logements à l'ha) s'explique par le caractère jointif de l'habitat.

→ L'extension urbaine du XIX^{ème} siècle.

Le faubourg Francis Robert au Nord de la voie ferrée en novembre 2010

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, la typologie urbaine traditionnelle se poursuit. Bâti à l'alignement, parcelles étroites sur rue, habitats jointifs sont les caractéristiques des formes urbaines de l'époque. Même si l'ordonnancement est de règle, cette typologie se rapproche de la typologie médiévale. En cela, les extensions du XIX^{ème} siècle ne rompent pas brutalement avec le tissu urbain de vieille ville.

Toutefois, les structures urbaines changent, le tracé des voies s'affranchit des contraintes du site. C'est l'époque de rectification des alignements et de grandes percées. La rue Francis Robert, la rue Renée Urien témoigne de cette époque d'extension de la ville autour de nouveaux pôles de gravité (les axes majeurs, la gare,...).



(photo ARCHIDEE - nov 2010)

→ Les extensions récentes

Les extensions récentes marquent la fin de l'urbanisme classique au profit de l'urbanisme moderne. Le zoning (aménagement des quartiers en fonction d'une vocation donnée) fait son apparition.

Les extensions résidentielles sont caractéristiques des lotissements pavillonnaires de ces 40 dernières années : parcellaire régulier, constructions implantées en retrait des voies publiques et, le plus souvent, des limites séparatives. Ce type d'habitat se distingue ainsi essentiellement de l'habitat ancien par son organisation non plus dépendante d'un ensemble bâti (îlot, groupement de maisons) mais traitée de façon exclusivement individuelle.

Contraintes par les limites physiques et administratives, ces extensions récentes, qui se multiplient depuis les années 90, se localisent essentiellement au nord du centre ville. Les distances entre l'habitat et les fonctions centrales (commerces, services, équipements, etc.) sont importantes et s'amplifient davantage par rapport à un développement de type radioconcentrique.

Par ailleurs, ce type d'urbanisation s'affranchit des structures du site, que ce soit les structures paysagères ou la topographie.

Parallèlement, quelques secteurs de grands collectifs font leur apparition. Ces opérations de type grand ensemble des années 60-70 bénéficient de la proximité du centre-ville et offrent eux-mêmes une certaine mixité (habitat – bureaux). Édifiés à l'échelle de l'îlot (3 à 4 édifices), ces ensembles s'intègrent assez bien dans la trame existante. Les cœurs d'îlots ouverts accueillent espaces verts et zones de stationnement.

Également, il se met en place des espaces mono- fonctionnels, espaces commerciaux, zone d'activités, qui se placent hors du tissu urbain, au Nord de la ville et séparés des lieux de vie et de travail.

Du fait de ces nouveaux modes d'occupation, l'emprise de la tâche urbaine croît considérablement à l'aube des années 50.

Le quartier du Bois Jauni en novembre 2010



2.6.3. TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET DENSITES URBAINES

→ La vieille ville

Dans le centre ancien, des typologies différentes cohabitent :

Des maisons, vestiges du moyen-âge, aux lignes brisées, courbes et ondulées,

Des hôtels particuliers datant du XVIII^{ème} siècle rue du Général Leclerc et en bordure de Loire.

La typologie des maisons est généralement haute (R+2 ou R+1+combles). Des éléments de décors sont liés à l'usage du Tuffeau et à son aptitude à être finement sculpté. C'est ainsi que les baies, frontons et lucarnes sont

souvent ouvragés et délicatement ornés. Les enduits ont la tonalité des sables de Loire et la brique est parfois employée pour l'encadrement des ouvertures. Les toitures sont réalisées en ardoise.

Cette typologie offre une densité relativement élevée (65 logements à l'hectare). Les cœurs d'îlot sont investis par les extensions, les remises et les voitures au détriment des espaces verts.

→ Les extensions du XIX^{ème} siècle

Constituée d'édifices de type R+1+combles, édifiés en ordre continu et au droit de l'espace public, cette typologie prolonge naturellement le tissu de la vieille ville. Pour autant, la trame constituée ne se présente plus sous forme d'îlots mais en urbanisation linéaire le long d'un axe structurant. Si c'est sur celui-ci que se situe l'entrée principale de l'habitation, une voie annexe à l'arrière des parcelles offre un accès voiture.

Contrairement aux îlots de la vieille ville, ces habitations offrent des jardins privatifs à l'arrière.

→ Les constructions récentes.

Dans les quartiers pavillonnaires l'habitat se caractérise avant tout par sa relative uniformité, inhérente au modèle individuel prédominant. On y trouve :

- L'habitat strictement individuel, de type pavillon, édifié rigoureusement à 5 mètres en retrait des voies, sur des parcelles généralement peu profondes (25 à 30 m) et de forme proche du carré (20 à 25 m de largeur). Les rez de chaussée sont prédominants. Outre une densité relativement faible (de l'ordre de 11 logements à l'hectare), ce tissu quelque peu standardisé engendre un cadre de vie finalement peu confortable pour les résidents : jardin "utile" de surface réduite une fois déduite les espaces de recul vis-à-vis de limites, et une certaine promiscuité (parcelles peu profondes).
- L'habitat individuel en bande (opération îlot Tanvet Béar), édifié en ordre continu. Leur volumétrie s'étage sur 2 niveaux : R + 1 sur un parcellaire plus étiré (8 à 12 mètres en façade sur une profondeur moyenne de 30 mètres). Des décrochements viennent animer les façades dans les opérations plus travaillées. Les densités sont de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Ce modèle d'habitat représente une alternative intéressante pour la recherche de mixité, et constitue un mode d'habiter satisfaisant : jardin "utile" plus confortable malgré des superficies réduites, promiscuité visuelle limitée. Lorsqu'il est bien conçu, il donne aussi la possibilité de façonner une véritable qualité urbaine en composant des fronts bâtis rythmés et des espaces publics plus chaleureux.
- Les immeubles collectifs ont quant à eux, une hauteur moyenne de R+3 à R+8. Ils sont pour la plupart de facture moderne. Contrairement à l'îlot Schuman, l'îlot Moutel bénéficie d'abord paysagés de qualité et les habitations sont équipées de balcons.

→ L'habitat rural traditionnel

Le bâti principal (habitation) est implanté plus ou moins parallèlement aux voies de circulation mais privilégie cependant une exposition de la façade principale au Sud.

Le développement du bâti s'est effectué soit linéairement, accolant ainsi les pièces et les fonctions, soit en cours semi-fermés. Les toitures sont réalisées soit en ardoises, soit en tuiles.

Aujourd'hui, les bâtiments agricoles occupent des surfaces de plus en plus importantes et cela entraîne parfois des impacts forts dans le paysage en plus des nuisances habituelles (odeur, bruit).

Ilot Iena Charost

Caractéristiques :

Typologie de l'habitat : mixte, ind & collectifs

Fonctions : résidentiel - commercial
équipements publics - bureaux

Morphologie urbaine :

- ordonnancement rigoureux R+2
- maisons nobles, de villes, hôtels particuliers
- voies mixtes, ruelles et passages, placettes

Cadre de vie : architecture de qualité,
- coeur d'îlots optimisé - rares espaces verts
- qualité de l'espace public, prédominance voitures,
- proximité commodités,

Orientation : en fonction axe des voies

Stationnement : sur l'espace public



Nombre de logements : 70 environ
Emprise totale : 1,1 ha
Densité : 64 Logements /ha
Emprise bâtie : 55 %
Emprise voirie : 30 %

Ilot Rayer - Roi Albert

Caractéristiques :

Typologie de l'habitat : individuel - petit collectif

Fonctions : résidentiel - commercial

Morphologie urbaine :

- maisons de ville R + 1 + cbles
- immeubles de rapport R+2
- diversité des hauteurs
- alignements rigoureux
- voies mixtes et ruelles

Cadre de vie : cour, diversité bâtie
accès direct commodité

Orientation : parallèle à l'axe de la voie
coeur d'îlot plus libres

Stationnement : sur l'espace public (placettes)



Nombre de logements : 65 environ
Emprise totale : 1,0 ha
Densité : 65 Logements /ha
Emprise bâtie : 75 %
Emprise voirie : 31 %

Ilots Moutel

Caractéristiques :

Typologie de l'habitat : collectif

Fonctions : résidentiel - maison de quartier
bureaux (en cours)

Morphologie urbaine : immeubles tours

- îlots ouverts en R+4 et R+3
- voie résidentielle et liaisons douces

Cadre de vie : abords paysagés, espaces ludiques
proximité commodités
architecture simpliste années 60 et 70

Orientation : selon ensoleillement

Stationnement : aérien



Nombre de logements : 229
Emprise totale : 2,9 ha
Densité : 79 Logements /ha
Emprise bâtie : 16 %
Emprise voirie : 20 %



Ilot Clemenceau

Caractéristiques :

Typologie de l'habitat : individuel

Fonctions : résidentiel

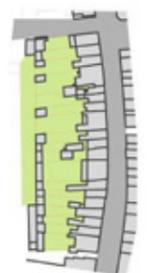
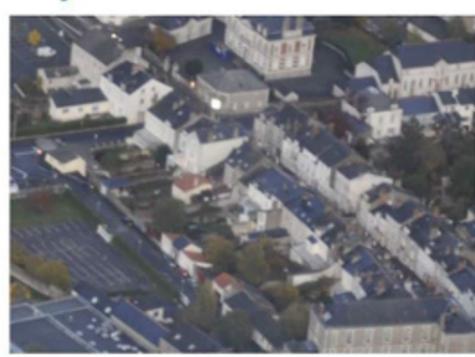
Morphologie urbaine :

- maisons de ville R+1+cbles à l'alignement
- voie principale et voie annexe dessert fond de parcelles

Cadre de vie : jardin privatif à l'arrière, proximité commodités
- architecture simple et de qualité, rapport à la rue

Orientation : parallèle à l'axe de la voie

Stationnement : sur la parcelle (accès arrière) et sur espace public



Nombre de logements : 19
Emprise totale : 0,8 ha
Densité : 23 Logements /ha
Emprise bâtie : 30 %
Emprise voirie : 36 %

Ilot Clemenceau Barème

Caractéristiques :

Typologie de l'habitat : mixte individuel et collectif

Fonctions : résidentiel - commercial

Morphologie urbaine :

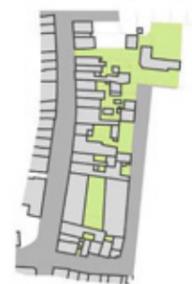
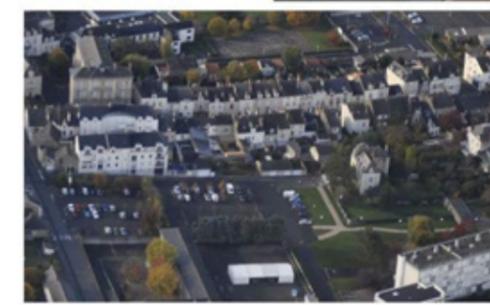
- tissu continu de maisons de ville (R+1+cbles) + collectif alignement (R+2) + maison noble
- voie principale + petite venelle

Cadre de vie : jardin privatif à l'arrière (individuel)
- balcons de ville

- animation paysagère des arrières (parc privé)
- architecture simple et de qualité - rapport à la rue

Orientation : parallèle à l'axe de la voie

Stationnement : sur l'espace public et souterrain



Nombre de logements : 49
Emprise totale : 0,75 ha
Densité : 65 Logements /ha
Emprise bâtie : 50 %
Emprise voirie : 33 %

Ilot Schuman

Caractéristiques :

Typologie de l'habitat : collectif

Fonctions : résidentiel - bureaux

Morphologie urbaine :

- immeubles barres R + 4
- îlot semi ouvert
- voie principale

Cadre de vie : coeur d'îlot paysagé
- architecture simpliste années 60

- absence balcons
- proximité commodités

Orientation : en fonction de la voie

Stationnement : aérien en pied d'immeuble



Nombre de logements : 40
Emprise totale : 0,7 ha
Densité : 57 Logements /ha
Emprise bâtie : 21 %
Emprise voirie : 30 %

Ilot Rohan

Caractéristiques :
 Typologie de l'habitat : collectif
 Fonctions : résidentiel
 équipements publics
 Morphologie urbaine :
 - îlots ouverts
 - bâti en recul
 - R + 3 + attique en gradins
 Cadre de vie : - larges terrasses et balcons
 - espaces verts / convivialité
 - commodités équipements
 Orientation : selon ensoleillement
 Stationnement : souterrain
 + visiteurs en surface





Nombre de logements : 66
 Emprise totale : 0,9 ha
 Densité : 73 Logements /ha
 Emprise bâtie : 18 %
 Emprise voirie : 45 %

Ilot Maine Touraine

Caractéristiques :
 Typologie de l'habitat : individuel
 Fonctions : résidentiel exclusif
 Morphologie urbaine :
 - pavillonnaire isolé en milieu de parcelle R+cibles
 - voie principale en boucle, liaisons douces, bande cyclable
 - diversité des clôtures
 Cadre de vie : jardin privatif à l'arrière, larges espaces verts collectifs
 - proximité écoles, espace public qualitatif, liaisons douces
 - fonctionnelles (itinéraire relativement direct),
 - architecture standardisée
 Orientation : parallèle à l'axe de la voie
 Stationnement : sur la parcelle





Nombre de logements : 49
 Emprise totale : 4,4 ha
 Densité : 11 Logements /ha
 Emprise bâtie : 11 %
 Emprise voirie : 18 %

Ilot Provence

Caractéristiques :
 Typologie de l'habitat : individuel
 Fonctions : résidentiel exclusif
 Morphologie urbaine :
 - pavillonnaire isolé en milieu de parcelle
 R + combles
 - voie principale en boucle + liaisons douces
 - diversité des clôtures
 Cadre de vie : jardin privatif à l'arrière, architecture standardisée
 proximité équipements scolaires
 Orientation : parallèle à l'axe de la voie
 Stationnement : sur la parcelle et sur l'espace public





Nombre de logements : 28
 Emprise totale : 2,5 ha
 Densité : 11 Logements /ha
 Emprise bâtie : 16 %
 Emprise voirie : 18 %

Ilot Séché - Libération

Caractéristiques :
 Typologie de l'habitat : intermédiaire
 Fonctions : résidentiel exclusif
 Morphologie urbaine :
 - immeubles à l'alignement R+1 & R + 2
 ouverts sur espace semi privatif
 Cadre de vie : coeur d'îlot paysagé / convivialité
 architecture modeste des années 80
 pieds d'immeuble médiocres
 Orientation : parallèle à l'axe de la voie
 Stationnement : aérien (cour commune)
 garages individuels en RdC





Nombre de logements : 18
 Emprise totale : 0,36 ha
 Densité : 50 Logements /ha
 Emprise bâtie : 21 %
 Emprise voirie : 23 %

Ilot Coquelicots Violettes

Caractéristiques :
 Typologie de l'habitat : mixte
 individuel et collectif
 Fonctions : résidentiel exclusif
 Morphologie urbaine :
 - habitat groupé en bande R+1
 - pavillonnaire isolé en milieu de parcelle R + Cbles
 - collectif R + 3
 - voies de desserte traversantes
 Cadre de vie : jardin privatif à l'arrière
 coeur d'îlot ouvert / espace de rencontre
 Orientation : parallèle à l'axe de la voie
 Stationnement : aérien pied d'immeuble,
 sur la parcelle et sur l'espace public





Nombre de logements : 91
 Emprise totale : 3,5 ha
 Densité : 26 Logements /ha
 Emprise bâtie : 16 %
 Emprise voirie : 23 %

Ilot Tanvet Béar

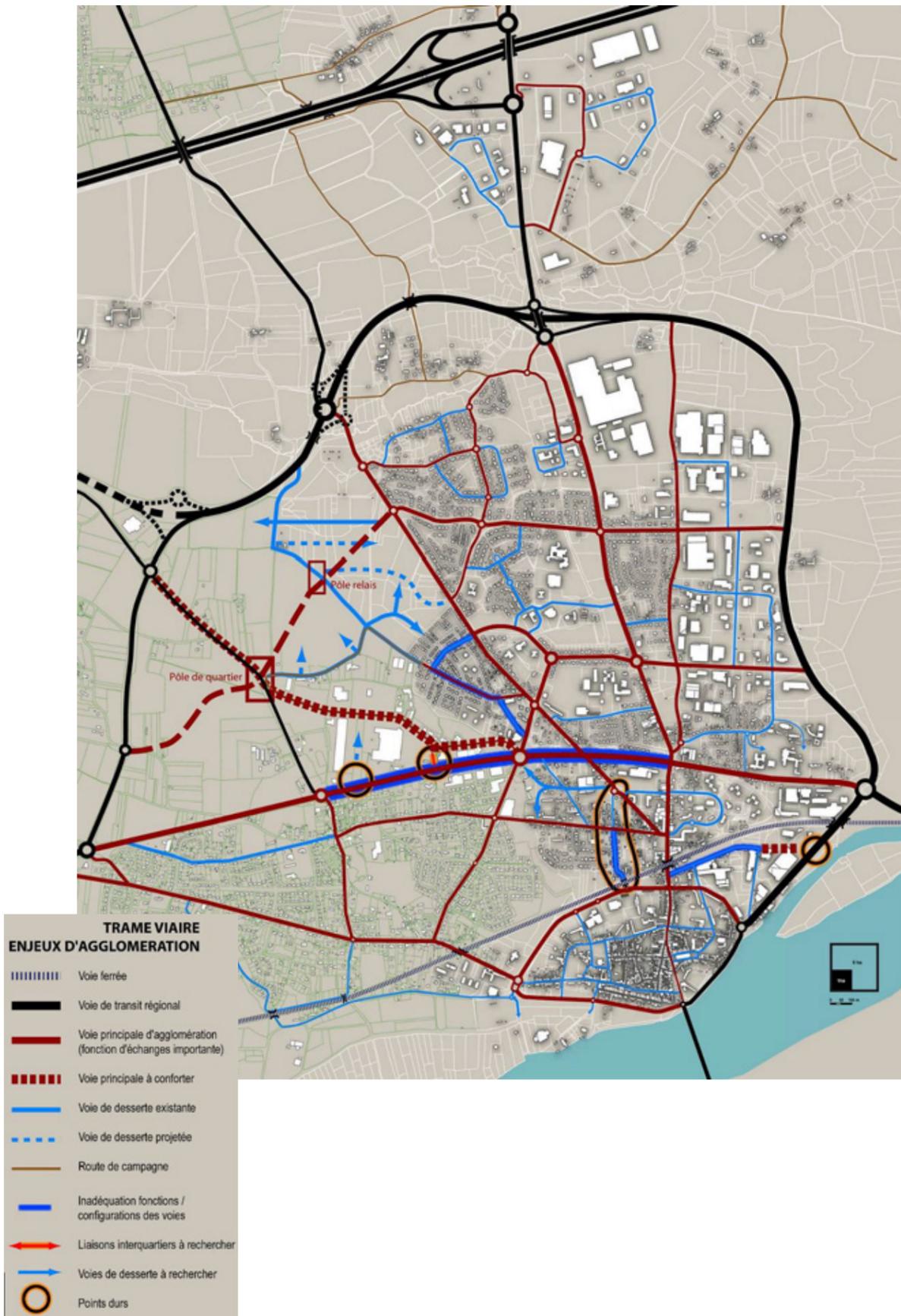
Caractéristiques :
 Typologie de l'habitat : individuel
 Fonctions : résidentiel exclusif
 Morphologie urbaine : maisons groupées en bande R + 1
 - front bâti homogène
 - voie de desserte mixte en impasse
 - espaces verts, perméabilités piétonnes
 Cadre de vie : jardin privatif à l'arrière
 - unité architecturale et des clôtures
 - espaces ludiques - convivialité
 - relative proximité écoles
 Orientation : parallèle à l'axe de la voie
 Stationnement : sur la parcelle et sur l'espace public





Nombre de logements : 19
 Emprise totale : 0,9 ha
 Densité : 21 Logements /ha
 Emprise bâtie : 23 %
 Emprise voirie : 31 %

Trame viaire existante et projetée à moyen terme

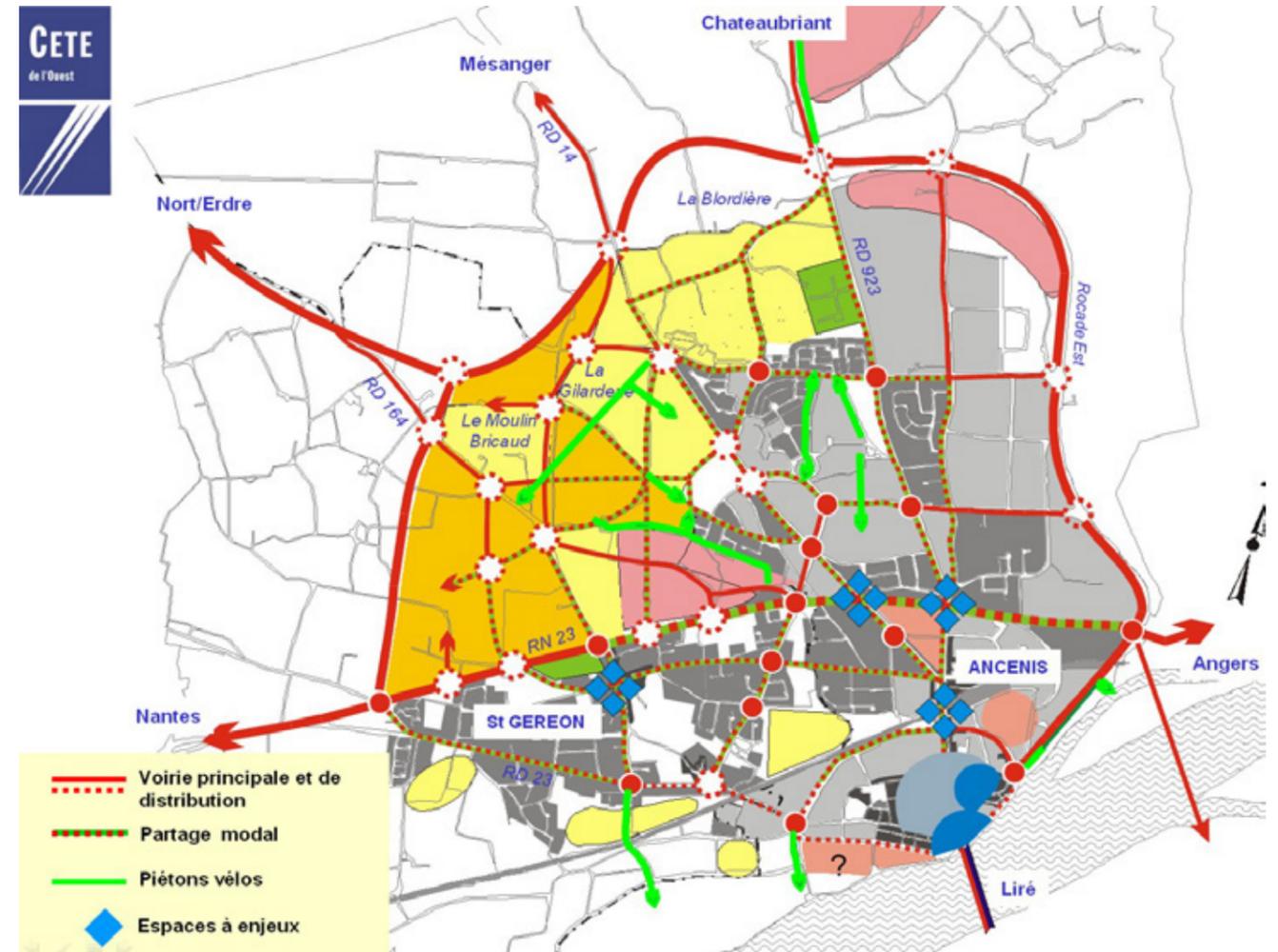


2.6.4. ANALYSE FONCTIONNELLE DE LA TRAME VIAIRE / ACCESSIBILITÉ

→ Une agglomération partitionnée, mais relativement bien structurée

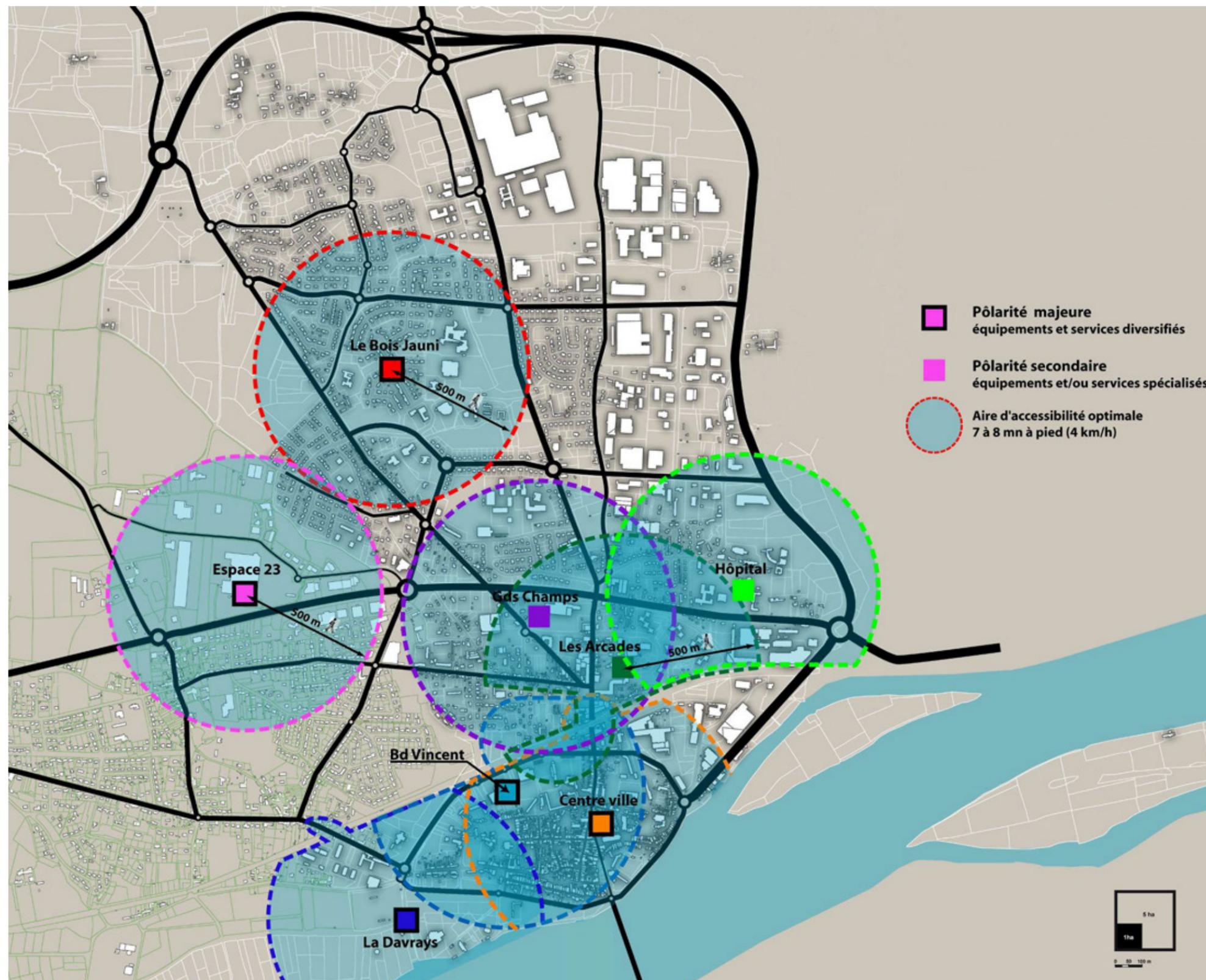
Bien qu'impactée par **deux fortes césures d'infrastructures** (voie ferrée, ex RD 723), la trame viaire est globalement bien hiérarchisée. La déclinaison progressive du schéma de circulation adopté en 2003, à l'échelle de l'agglomération Ancenis - St Géréon) a permis en effet d'améliorer les dysfonctionnements, d'adapter et de développer progressivement le réseau viaire de façon cohérente. A noter que celui-ci a été adapté suite aux études pré opérationnelles menées sur le secteur de La Chauvinière / la Gilarderie (approche préalable globale étendue au vaste secteur du Moulin Bricaud / Le Bois Robin situé en continuité sur la commune de St Géréon). Voir à ce propos plus loin Titre A - 2.6.6.

Le schéma de circulation de 2003 - échelle agglomération



Le **centre ville historique** à **conservé son caractère insulaire** de part les contraintes de franchissement de la voie ferrée. Le réseau interne assez dense de rues et venelles de desserte s'articule de façon satisfaisante avec les boulevards de ceinture : quais, bd Vincent, bd de Kirkham, ... Le bd de Alliés constitue une alternative périphérique au passage par la trémie SNCF (rue Clémenceau) pour rejoindre la Nord de la ville et permet de s'évader rapidement pour rejoindre la rocade.

Polarités urbaines - Générateurs de déplacements et accessibilité



Dans **la partie médiane de la ville**, située entre la voie ferrée et l'ex RD 723 (Bd Badbrückenau), le quartier des Arcades et notamment le quartier d'habitat collectif du boulevard du docteur Moutel, apparaît quelque peu enclavé :

- le site industriel de la Noëlle occultant toute possibilité de connexion vers l'Est,
- au Sud la voie ferrée coupant toute relation vers le secteur Léon Séché.

Le **quartier des Grands Champs** souffre quant à lui d'un **déficit de relation avec la RD 723** (il lui tourne le dos) **et avec le giratoire des 13 Prés**, rompant la continuité commerciale vers l'Espace 23 à St Géréon. Le maillage de voie mériterait d'y être développé pour absorber un trafic de véhicules en hausse, dû en grande partie au développement récent et à venir de l'offre commerciale et de services (la ZAC des Grands Champs apportant à terme davantage de résidents et de services). La problématique est liée en partie au territoire de St Géréon, notamment au niveau du garage automobile, celui-ci interrompant par ailleurs la coulée verte Nord / Sud (voir Titre A-2.6.5).

Au **Nord de l'ex RD 723** (Bd Badbrückenau) de nombreuses voies interquartiers (voies principales d'agglomération) permettent d'irriguer les quartiers résidentiels au sein d'un maillage de voies plus ou moins complexe. Même si au premier abord il est assez difficile de s'orienter pour le visiteur occasionnel, cette trame est relativement lisible.

Les principaux axes structurants sont en effet généralement facilement identifiables par de larges emprises et, souvent, par un traitement de l'espace public permettant d'afficher assez clairement le statut des voies (tracé plutôt rectiligne, mobilier urbain, alignements d'arbres, ...). Certains axes sont néanmoins surdimensionnés entraînant vitesse excessive des véhicules et surconsommation d'espaces.

Des voies de desserte résidentielle complètent le réseau. La plupart du temps sans réelles continuités entre elles, celles-ci s'assimilent souvent à un dédale assez complexe d'impasses et de chicanes. Cependant, dans les opérations récentes, un soin plus particulier apporté aux espaces publics permet de différencier plus facilement ces voies des axes structurants. **Ces efforts méritent d'être suivis pour d'éventuelles requalifications des quartiers plus anciens.**

Voir aussi Titre A 4 Déplacements pour de plus amples analyses.

Compte tenu des contraintes d'infrastructures, au sein de l'agglomération **la maille viaire est plutôt bien structurée et les dysfonctionnements relatifs**. En termes de recherche d'optimisation, et dans l'optique d'une densification urbaine, les enjeux résident essentiellement dans :

- Le franchissement de la voie ferrée entre le quartier gare et les Arcades (notamment dans la perspective de la ZAC Léon Séché 1 500 nouveaux habitants à terme) ; des liaisons douces sont d'ores et envisagées dans le cadre du projet de pôle multimodal et du futur quartier Léon Séché (ZAC), Il conviendra de mesurer la faisabilité d'une liaison aménagée pour la circulation automobile.
- l'affirmation de l'axe Lamoricière / Audiganne, pour relier le pôle Grands Champs / Bd Vincent sans transiter par la rue Clémenceau,
- l'accès au pôle Gare depuis l'extérieur (avenue des Alliés à l'Est) qui ne pourra est complètement opérationnel d'ici un horizon de 10 à 15 ans car lié à la réalisation de la tranche 2 de la ZAC Léon Séché,
- l'amélioration des accès à l'Espace 23 pour décongestionner l'ex RD 723 (Bd Badbrückenau) et le rond point des 13 Prés ; ces points concernent essentiellement la commune de St Géréon.
- La recherche d'une liaison entre le rond point des 13 Prés et le quartier des Grands Champs, axe qui permettrait d'affirmer une continuité commerciale majeure au sein de l'agglomération entre le centre ville / les Arcades / Grands Champs et Espace 23.

→ Des polarités qui maillent la ville

Cinq polarités majeures, relayées par 3 polarités secondaires animent la vie de l'agglomération (voir cartographie ci contre). Celles-ci concentrent l'essentiel des déplacements.

Parmi les polarités majeures :

- **Le centre ville historique** avec ses fonctions commerciales, administratives, associatives et éducatives auxquelles s'ajoute bien entendu une fonction résidentielle : la place Alsace Lorraine (halles), la place J. d'Arc (mairie), les places Foch et St Pierre (marché, église), la rue de Charost rassemblent toutes ces fonctions dans un périmètre assez réduit. Cette organisation est synonyme de vitalité mais pose des problèmes de stationnement en passe d'être résolus dans le cadre du projet de revitalisation du centre historique (voir Titre A-2.5.2) ; celui-ci devant à terme donner une réelle ampleur touristique au centre ville.
- **Le boulevard Joseph Vincent, qui englobe la place de la République**, en tant que pôle culturel, éducatif et de loisirs : collège St Joseph, école Camus, FJT, médiathèque, cinéma ainsi que les nombreuses installations de sports et de loisirs.
- **Le pôle Rohan / stade de la Davrays** et son environnement remarquable (couvent des Ursulines, Ile Mouchet) concentre des fonctions culturelles (théâtre), administratives (COMPA), de sports et de loisirs avec le complexe de La Charbonnière attenant.
- **Le Bois Jauni**, bien que moins rayonnant, il constitue la polarité majeure des quartiers situés au Nord de l'ex RD 723 (Bd Badbrückenau) avec à la fois des fonctions commerciales (de plus en plus fréquenté), éducatives (écoles de Sévigné et Ste Anne, collège public) et de loisirs (centre aquatique, plateau sportif, ...).
- Enfin en marge de la commune **l'Espace 23** tient pleinement une fonction commerciale qui rayonne sur l'ensemble de l'agglomération. Le statut de polarité est comme décuplé par sa situation en périphérie : la zone commerciale peut s'apparenter en effet à l'heure actuelle à un vaste îlot, isolé du reste de la ville par les infrastructures routières (ex RD 723 - Bd Badbrückenau) et l'absence de réelles perméabilités piétonnes avec les quartiers environnants.

Parmi les polarités secondaires :

- **Les Arcades, élargies à la place De Gaulle**, avec des fonctions principalement commerciales et de services (Espace Corail,...).
- Les **Grands Champs** avec des fonctions principalement commerciales et de services sous formes de moyennes et petites surfaces.
- Les **activités de santé** identifient fortement le boulevard Pasteur avec la présence remarquable du bâtiment de **l'hôpital Francis Robert**. Le site est également bordé au Nord par la ZI de l'Hermitage et à l'Est par la rocade. Un seul accès à cet ensemble par la rue du Verger (côté Nord ZI) renforce quelque peu l'impression d'enclavement.

2.6.5. DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS EN DÉFICIT D'IDENTITÉ

Pour l'analyse des entrées de ville : voir Titre A-2.3.2. A noter à ce propos qu'une étude diagnostique sur la publicité a été réalisée par le SIVOM.

Parmi les principaux espaces structurants, ont été identifiés comme espace en déficit d'identité :

→ Sur l'axe historique Nord / Sud :

- L'axe Rue René de Châteaubriand (voir à ce propos l'analyse au Titre A-2.3.2),
- Le carrefour dit de Tournebride (ex RD 723 / Rue René de Châteaubriand) et ses abords (activités commerciales, supermarché discount, délaissés, ...). L'ensemble du lieu est exclusivement traité dans une configuration routière et non de place publique. L'architecture des bâtiments et les installations (station service sur plateau minéral) appauvrissent et dévalorisent totalement cette porte d'entrée stratégique vers le centre ville.
- La place du Général De Gaulle qui s'imbrique avec les Arcades. Le bâti adossé ne permet pas de qualifier véritablement ces deux espaces (échelle inappropriée) ; dans le cadre de la ZAC Grands Champs / Urien l'aménagement de la rive Nord de la place est néanmoins prévu,
- Le bas de la rue G.Clemenceau avec de nombreux bâtiments en déficit d'image et une transition peu harmonieuse avec le boulevard Vincent : arrières de la rue Clémenceau, façades urbaines peu structurées, vastes étendues de bitume dédiées au stationnement (en lien avec la gare), sans temporisation végétale. A noter qu'une réflexion est en cours sur la recherche d'une meilleure articulation des espaces autour de la trémie et de la gare (Rue de la Libération en partie en cours dans le cadre du projet multimodal).
- L'ensemble des espaces attenants à la rue des Jeux Olympiques entre la rue René de Châteaubriand et l'école de Mme de Sévigné et incluant les abords du centre commerciale du Bois Jauni, sans véritable organisation ni esthétique.

auxquels il faut ajouter la route de Mésanger (voir à ce propos l'analyse au Titre A-2.3.2).



Hétérogénéité du bâti carrefour de Tournebride



La place du Gal De Gaulle

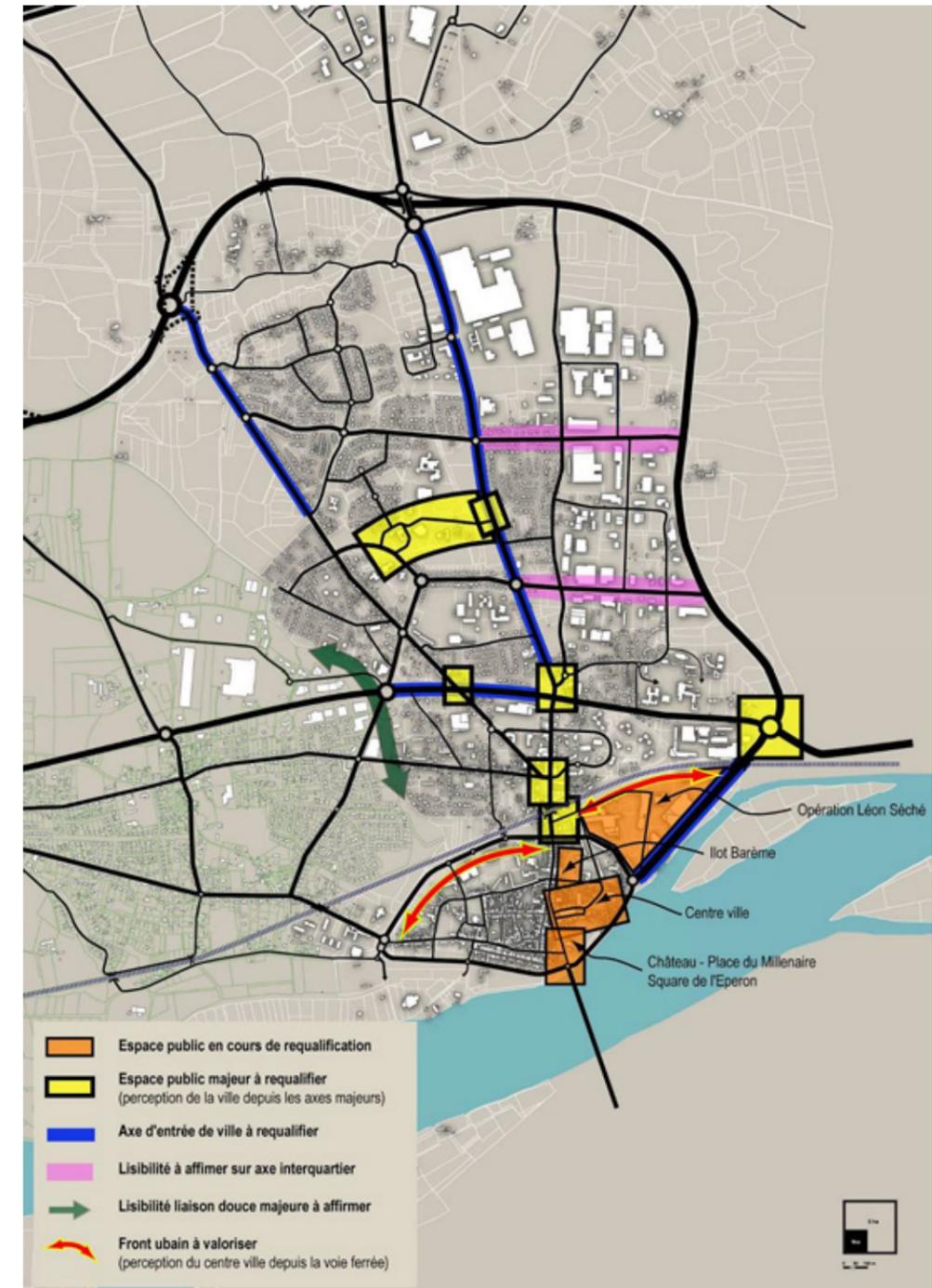


Centre commercial du Bois Jauni



Rue des Jeux Olympiques

Principaux espaces publics à requalifier



→ Sur l'axe Est / Ouest (ex RD 723) :

- L'Entrée Est (voir à ce propos le Titre A-2.3.2),
- Les abords de la RD 723 (Bd de Brückenau) : un axe très routier avec des constructions qui globalement lui tournent le dos (voir à ce propos l'analyse au Titre A-2.3.2) : manque d'urbanité,
- L'absence de continuité paysagère Nord / Sud au niveau du rond point des 13 Prés (relation Espace 23 / Quartier Grands Champs / coulée verte descendant jusqu'à la voie ferrée).

→ Voie ferrée :

Des fronts urbains décousus au Sud de la voie ferrée, sans unité, qui ne permettent pas de mettre scène le caractère insulaire du site de la vieille ville, ni de mettre en valeur la silhouette bâtie du centre historique.

- L'aménagement du front Est est prévu dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain Léon Séché (déplacement des activités industrielles prévues à moyen long terme) : voir à ce propos le Titre A-2.6.6).
- L'aménagement du front Ouest est en partie amorcé avec le paysagement du Bd Vincent et le nouveau foyer de jeunes travailleurs mais demande à être poursuivi.



Le nouveau FJT



Bd Vincent les arrières de la rue Clémenceau

→ Axes Est / Ouest ZI de l'Hermitage :

Ces 2 boulevards (P & M Curie au Sud, J. Verne au Nord), en rose sur le carte ci contre, traversent la zone industrielle de l'Hermitage et permettent de relier l'ensemble des quartiers résidentiels du Bois Jauni et du Pressoir Rouge au marais de Grée et à la rocade Est. Ils proposent un univers très routier et ingrats. En tant qu'entrées de ville secondaires, il reflète une image très "industrielle" de la ville ils méritent d'être identifiés en tant espaces structurants.



Bd Jules Verne

→ Centre ville historique

L'aménagement des espaces majeurs du centre ville historique sont soit en cours soit programmés, voir ci après.

2.6.6. LES PROJETS D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT EN COURS

→ Le centre ville

Le programme d'aménagement du centre ville, entamé depuis le début des années 2000, comprend quatre éléments :

- l'achèvement du quartier Rohan,
- la valorisation des rives et des îles de Loire, des abords de la vieille ville, au contact du cœur historique,
- la dynamisation de l'hyper-centre,
- et le réaménagement futur du quartier de la gare.

Sur ces 4 volets les études préalables sont réalisées définissant **un cadre d'actions clair pour les années à venir**. Certaines réalisations sont d'ailleurs bien engagées, voire achevées pour certaines.

Le quartier Rohan achevé depuis mi 2012 (livraison de la dernière tranche de logements avec réfection du cloître et construction du parking souterrain sous la tour de l'Horloge + réhabilitation du chœur des Moniales).

Avec la récente réfection des quais, la construction du Théâtre de Verdure, la valorisation de l'île Mouchet et de la halte nautique, l'extension de la salle de La Charbonnière qui s'achève, la prochaine requalification du square de l'Eperon, **le front de Loire a été en grande partie réaménagé**.

Le programme de restauration des îles de Loire, développé depuis 2000, se concentre sur 3 sites : l'île Mouchet, l'île Delage, toutes deux situées au contact du cœur historique, et enfin l'île Verte au Sud du pont (voir à cet effet Titre A-2.2.4). Au-delà des enjeux environnementaux il doit permettre d'affirmer le lien visuel de la ville avec son fleuve (résorption de l'enfrichement, restauration, coupes et entretien des boisements et des haies), prolongeant ainsi les actions d'aménagements urbains engagés sur les rives de la vieille ville.

La dynamisation de l'hyper-centre repose principalement sur le traitement des places du Millénaire et Saint-Pierre, le projet commercial sur les halles, l'aménagement de la place Barême (et de son parking) et la mise en valeur du château.

L'aménagement de la Place du Millénaire et du parking Barême sont engagés. De ce cadre de nouveaux espaces de stationnement seront aussi proposés aux citoyens et aux chalandes, facilitant l'accès au tissu commercial. Grâce au projet, le château, aujourd'hui espace clos et sans affectation, doit retrouver à terme une place essentielle dans le centre-ville ancien, en lien direct avec le pont et les qualités paysagères déjà soulignées de l'entrée de ville Sud. Le projet des halles qui s'inscrit en continuité, assurera le lien avec le projet Barême et la rue Clémenceau donnant un cadre idéal pour la tenue du marché. La rue Clémenceau sera également réaménagée dans ce cadre.

Tous ces travaux sont prévus à court - moyen terme, **concrétisant ainsi l'ambitieux programme de mise en valeur du centre historique en liaison avec les actions de redynamisation commerciale** (FISAC, voir Titre A-3.3.3). Seul l'aménagement de la place Saint Pierre n'est pas encore programmé dans le temps.

Un **Plan d'Urbanisme Vert** a été réalisé en 2004, définissant des principes pour la mise en valeur de l'interface ville / fleuve. Celui-ci est partiellement réalisé (voir Titre A -2.3.1.).

➔ **Le quartier Gare (ZAC Léon Séché / pôle multimodal)**

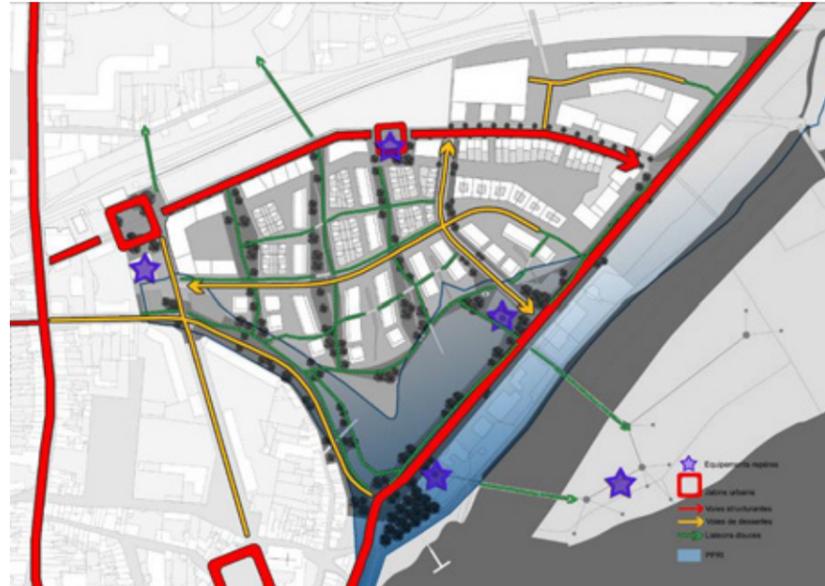
Le projet d'urbanisation du quartier de la gare (ZAC) s'inscrit, en lien avec le projet de plateforme multimodale, dans une **perspective d'affirmation et d'optimisation des espaces** au contact du centre ville avec un programme de l'ordre de 500 à 650 logements (55 000 m² de SHON maxi) de typologies diversifiées : locaux tertiaires, services, équipements publics (20 000 m² de SHON maxi) prévu sur plus de 10 ans.

ZAC Léon Séché

Principes d'organisation des espaces publics et de la maille viaire

Le projet d'aménagement urbain propose un quartier :

- ouvert vers la Loire
- structuré autour de nouveaux lieux publics (place jardin de la gare, place de la maison rouge,

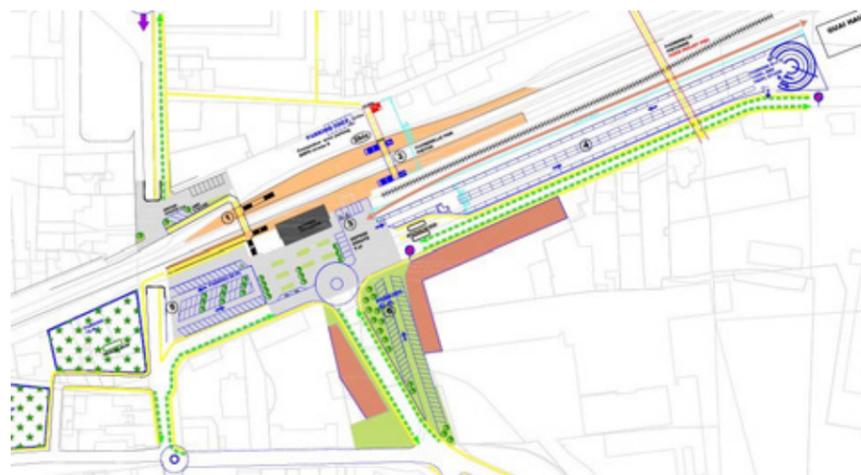


Source Format 6 plan de composition indicatif 2008

Futur Pôle multimodal

Un projet de plateforme multimodal est en cours. Selon le planning préétabli, la gare atteindra sa configuration définitive en 2020. Les objectifs sont les suivants :

- Répondre aux besoins en stationnement (500 places environ) à localiser en priorité dans l'emprise SNCF,
- Développer les liaisons cycles et piétonnes vers le quartier des Arcades,
- Restructurer la place de la gare et faire émerger un nouveau lieu de centralité à l'échelle de la ville avec amélioration des liaisons piétonnes autour de la gare et mise en valeur des points de vue vers le centre historique.



Source SCE plan indicatif 2008

L'amélioration de la desserte depuis l'extérieur est notamment prévue à partir de l'avenue des Alliés dans le cadre de la ZAC gare/ Léon Séché : création d'une voie nouvelle sur le site de l'actuelle usine de production d'aliments du bétail (Etablissement Braud) voir ci-contre.

En marge du projet à proprement dit des opportunités sont également à saisir à long terme pour améliorer l'accessibilité du pôle multimodal depuis l'extérieur (dans le cadre de mutations industrielles éventuelles à terme : espace TERRENA, usine Braud dont le déplacement est envisagé pour le moment à l'horizon 2025 dans le cadre de la ZAC Léon Séché).

➔ **Quartier Grands Champs Sud / Urien (ZAC multisites)**

Le projet d'urbanisation du quartier Grands Champs Sud / Urien se répartit sur 2 secteurs de superficie équivalente (2 x 1,3 ha) :

- Ilots rue Urien / Hagron / F.Robert : renouvellement urbain sur la partie Ouest de l'avenue Francis Robert qui s'ouvre sur la place du Gal De Gaulle,
- Ilot rue Urien / Hauts Pavés : renouvellement urbain suite aux transferts de la gendarmerie et de la caserne de Pompiers (vers La Chauvinière au Nord de la commune).

Faisabilité Ilot Urien / Agron / F.Robert

Source dossier Création ZAC - Paysages de l'Ouest 2008



Un plan d'épannelage indicatif a été retenu.



Faisabilité Ilot rue Urien / Hauts Pavés



Source dossier Création ZAC - Paysages de l'Ouest 2008

Le projet dégage un potentiel d'environ 240 à 260 logements essentiellement sous forme de collectifs de tailles diversifiés (T2 à T4), pour 22 000 m² de SHON totale (habitations, bureaux, commerces ; services) et environ 700 places de stationnement dont 200 sur l'espace public.

→ Le secteur de la Chauvinière / La Gilarderie

Cette vaste zone d'urbanisation future (24 ha environ sur Ancenis), classée en zone NA au POS de 2001, a fait l'objet d'une première approche préalable globale étendue au vaste secteur du Moulin Bricaud / Le Bois Robin situé en continuité sur la commune de St Géréon sous la forme d'un schéma de circulation en 2003 dans le cadre du **plan de déplacements**. Cette trame a été approfondie et détaillée en 2008 pour intégrer le lotissement de La Chauvinière (fin 2010, voir ci dessous). Le reste de la zone NAa a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2010.

Il s'agit d'aménager à terme l'ensemble des espaces compris dans l'enveloppe urbaine délimités par la nouvelle rocade de contournement de l'agglomération. Des extensions au Nord et à l'Ouest de la déviation sont également à l'étude. L'émergence de 2 nouvelles polarités est envisagée (rectangles bleus sur la cartographie ci-contre) dont l'une située approximativement en limite communale.

La destination pressentie devrait se répartir entre l'habitat et l'accueil d'activités de grande envergure dans les domaines logistique et industriel.

→ Le lotissement de la Chauvinière

Le lotissement communal de la Chauvinière fait partie intégrante de ce vaste programme.

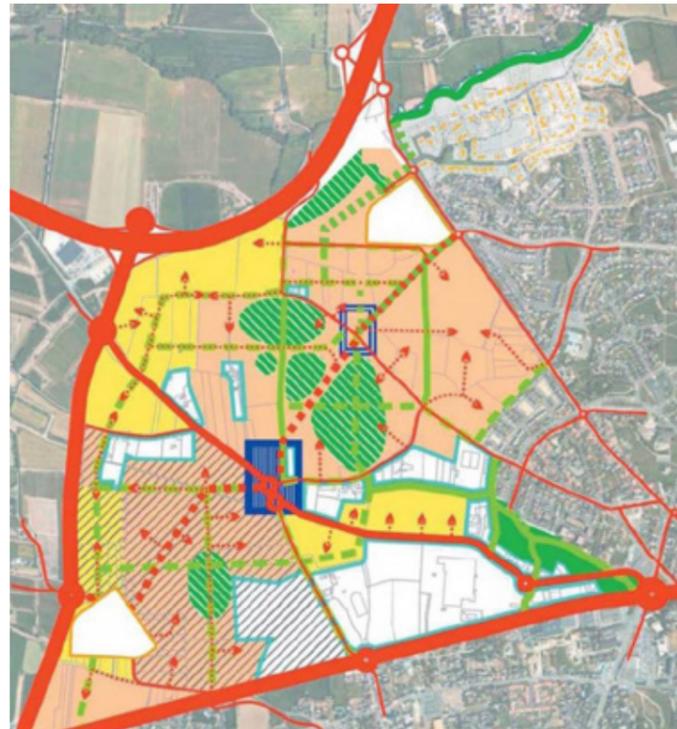
65 logements sont projetés (55 individuels, 10 intermédiaires), ainsi que la nouvelle caserne de pompiers, le bâtiment de la Croix Rouge et la nouvelle gendarmerie (dont logements pour les gendarmes). Ces derniers bâtiments collectifs sont projetés en bordure de la rue de La Gilarderie (Rte de Mésanger) et participeront ainsi à la qualification urbaine l'entrée de ville.

Source : C Rocher / TECHNAM - octobre 2010

→ Programmation habitat social à court terme

- Programmation 2011 : Logis Ouest (Les Olympiades - Le Bois Jauni) : 32 logements
- Programmation 2012 : Habitat 44 (Pressoir 3) : 14 logements
Logis Ouest (Océane - 248 Bd Doc. Moutel) : 15 logements
Habitat 44 (Gilarderie 3) : 14 logements.

La Gilarderie : schéma d'organisation indicatif



source : CETE - Cabinet Rocher Octobre 2010

La Chauvinière Plan de composition



→ Autres projets d'urbanisation en cours ou prévus à court terme

- Réhabilitation de logements à côté de la Gare (Ilot Braud : angle rue G. Clemenceau / de la Libération)
- Ilots Bd Vincent / trémie Sud (rue G. Clémenceau) : restructuration urbaine / Requalification des espaces publics / Renouvellement urbain.
- Allée des Bleuets : le clos Ronsard 28 logements,
- Extension du centre commercial du Bois Jauni (900 m² surface plancher + 20 places de stationnement)

2.6.7. DÉVELOPPEMENT DURABLE ET URBANISME

La commune a engagé plusieurs actions relatives au développement durable : applications au patrimoine immobilier public, démarche qualité, filière environnementale dans la gestion de certains équipements, ... On peut citer entre autres :

En matière d'économies des ressources naturelles et d'énergie :

- **Nouvelle école Camus** livrée en 2011 construite aux normes thermiques 2020. Première école labellisée « Passivhaus » en région Pays de la Loire. Outre les 7 classes, elle comprend un accueil périscolaire et un restaurant scolaire.
- Lycée Joubert en cours de réhabilitation (norme Haute Qualité Environnementale). Les travaux de restructuration s'échelonnent par tranche de 2009 jusqu'en 2016.
 - 1^{ère} tranche : 2009-2011 : Construction locaux : administration, accueil, vie scolaire, cafétéria, logement de fonction, Restructuration de l'internat
 - 2^{ème} tranche : 2011-2016 : Restructuration atelier bâtiments d'enseignement spécifique, CDI, salle des professeurs
 - 3^{ème} tranche : 2011-2016 : Restructuration bâtiments d'enseignement général
- Exigences environnementales dans le lotissement du Pâtis (achèvement début 2011) et futur lotissement de La Chauvinière avec notamment : récupération des eaux de pluie, orientations des constructions, ...
- **Production d'eau chaude par capteurs photovoltaïque** sur le nouveau bâtiment modulaire du Bois Jauni
- **Maîtrise de la demande en énergie pour l'éclairage public** : gestion des horaires d'allumage, choix de sources lumineuses de longue durée et de faible consommation.
- **Réutilisation des eaux grises** de la piscine Jean Blanchet pour l'arrosage (10 m³ en moyenne réutilisés chaque jour).
- Mise en place d'une **filière "bois déchiqueté"**, à partir des coupes d'entretien des bois et haies du domaine foncier communal, utilisée notamment pour le paillage par les services espaces verts de la commune,
- **Gestion différenciée des espaces verts communaux**, sans aucun produit phytosanitaire, mise en place depuis 2007
- Au niveau filière d'approvisionnement : cycle court pour le restaurant scolaire et Croq' Loisirs,
- En matière de gestion des déchets : **dispositif de collecte de proximité par conteneurs enterrés** (voir Titre A - 5.5) avec :
 - conteneurs ordures ménagères accessibles par carte d'accès ; à partir de 2013 la tarification sera établie pour chaque usager en fonction de l'utilisation du service
 - conteneurs emballages ménagers recyclable en libre service.

La mise en place d'un nouveau dispositif de collecte de proximité pour l'habitat pavillonnaire est prévu à court terme.

voir aussi Titre A-5.4.

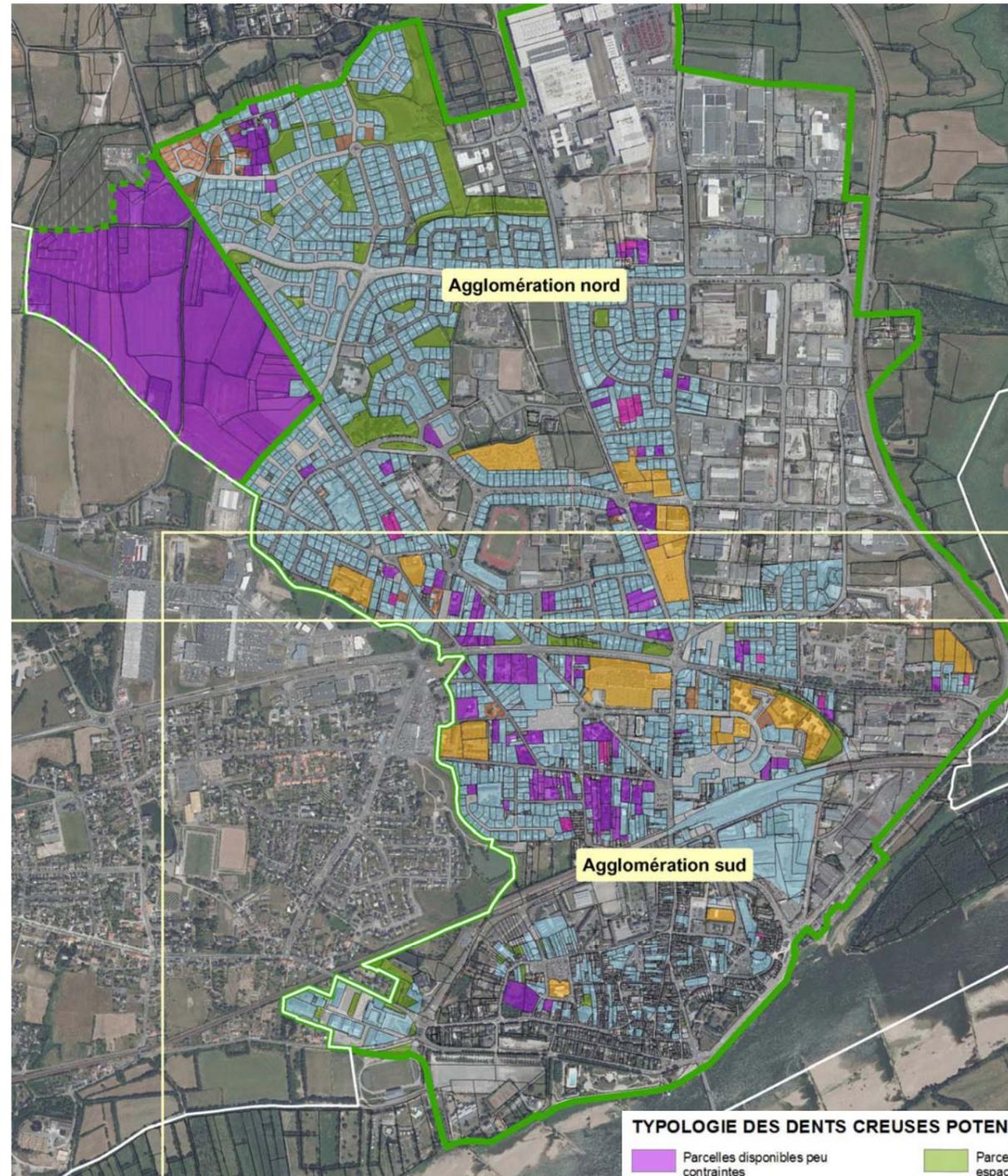
- ...

2.7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

2.7.1. BILAN DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DU POS

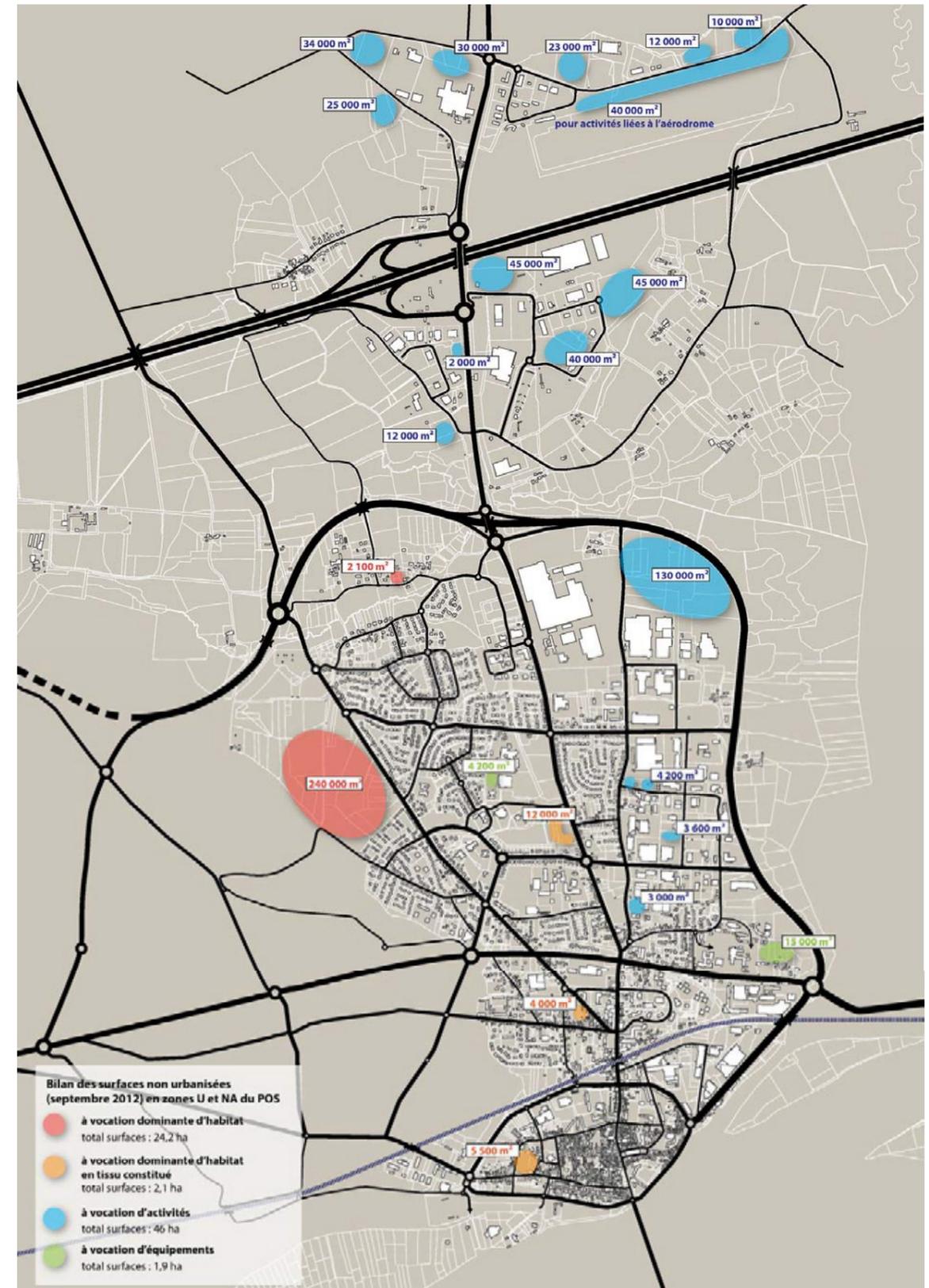
Un recensement des « dents creuses » a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Celles-ci sont mises en évidence sur la carte ci-dessous.

Identification des dents creuses potentielles



Source : COMPA – Ouest Am (novembre 2011)

Bilan des disponibilités du POS en septembre 2012



2.7.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers comparative a été réalisée à partir de la photo aérienne de juillet 2002 et intègre les opérations engagées à la date de l'arrêt du projet (La Chauvinière par exemple) ; ces dernières n'apparaissent pas sur l'ortho photographie de 2010.

Sur 10 ans (2002 - 2012), la consommation d'espaces agricoles et naturels s'élève à environ 112 ha soit un rythme de 11,2 ha / an.

- 41 ha environ ont été utilisés pour l'habitat, soit 36,6 %,
- 54 ha environ ont été utilisés pour les activités, soit 48,2 %,
- 17 ha environ ont été utilisés par les infrastructures routières, soit 15,2 %,

Au total, cela représente une perte d'environ 6 % par rapport à 2002.

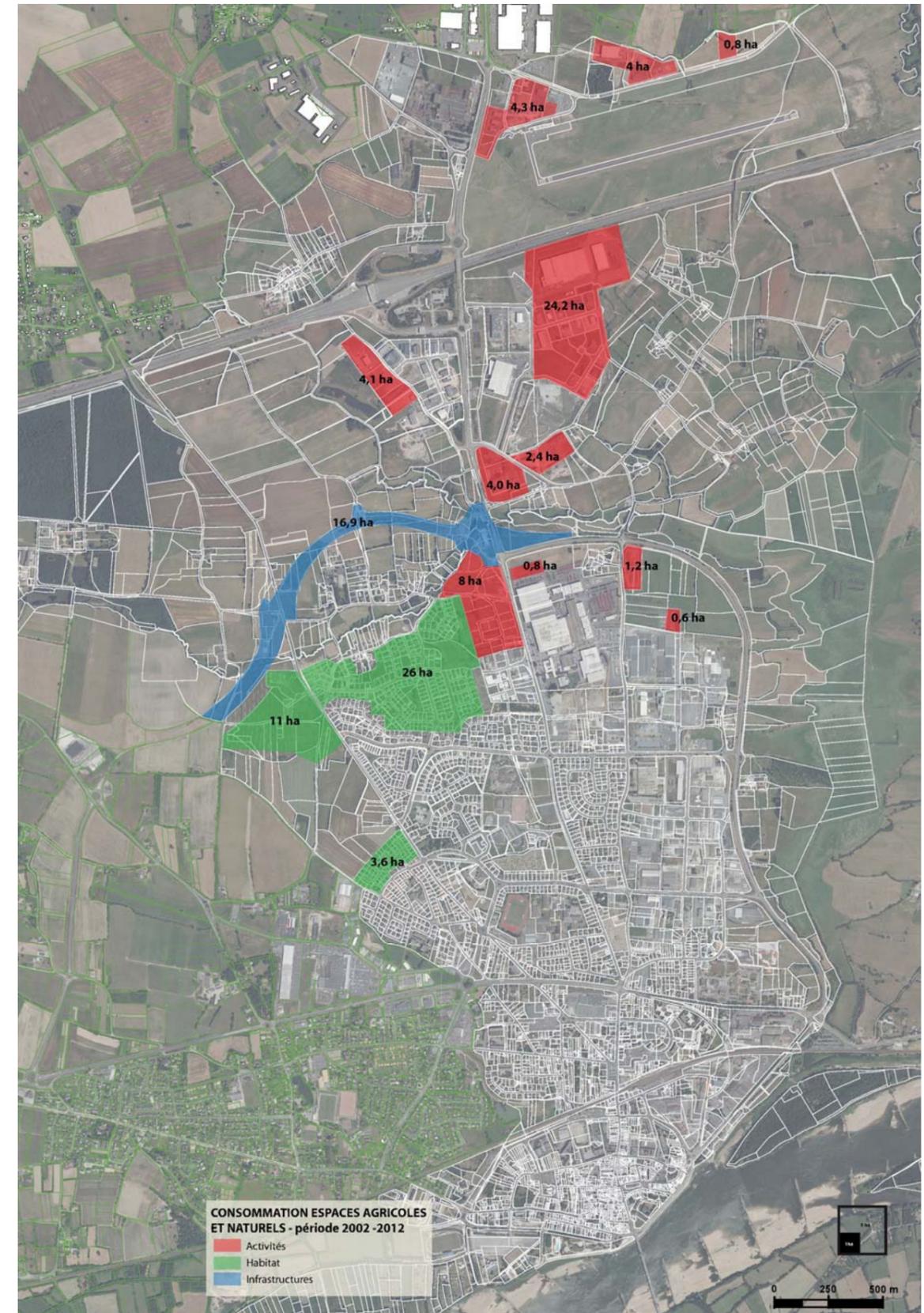
Mise à part la déviation et la partie Nord Est de l'Aéropôle, les espaces agricoles et naturels consommés s'inscrivent en continuité de l'agglomération ou des zones d'activités proches de l'autoroute.

Pour rappels, le territoire urbanisé (emprises aérodrome, déviation et échangeur, A11 et péage, comprises) représentait début 2012 environ 745 ha, soit 37,1 % du territoire communal (rapport à la superficie officielle de la commune de 2 007 ha).

Les zones naturelles inondables, qui correspondent pour l'essentiel à des entités naturelles remarquables soumises à inventaires et protections (le lit majeur de la Loire (dont les îles Coton, Mouchet, Verte, Delage, aux Moines, Bernadeau, Boire Rousse, Kerguélen) le marais de Grée) couvrent environ 690 ha, soit environ 31,2 % du territoire communal.

Les zones agricoles et les autres zones naturelles couvraient 572 ha, soit environ 28 % du territoire communal.

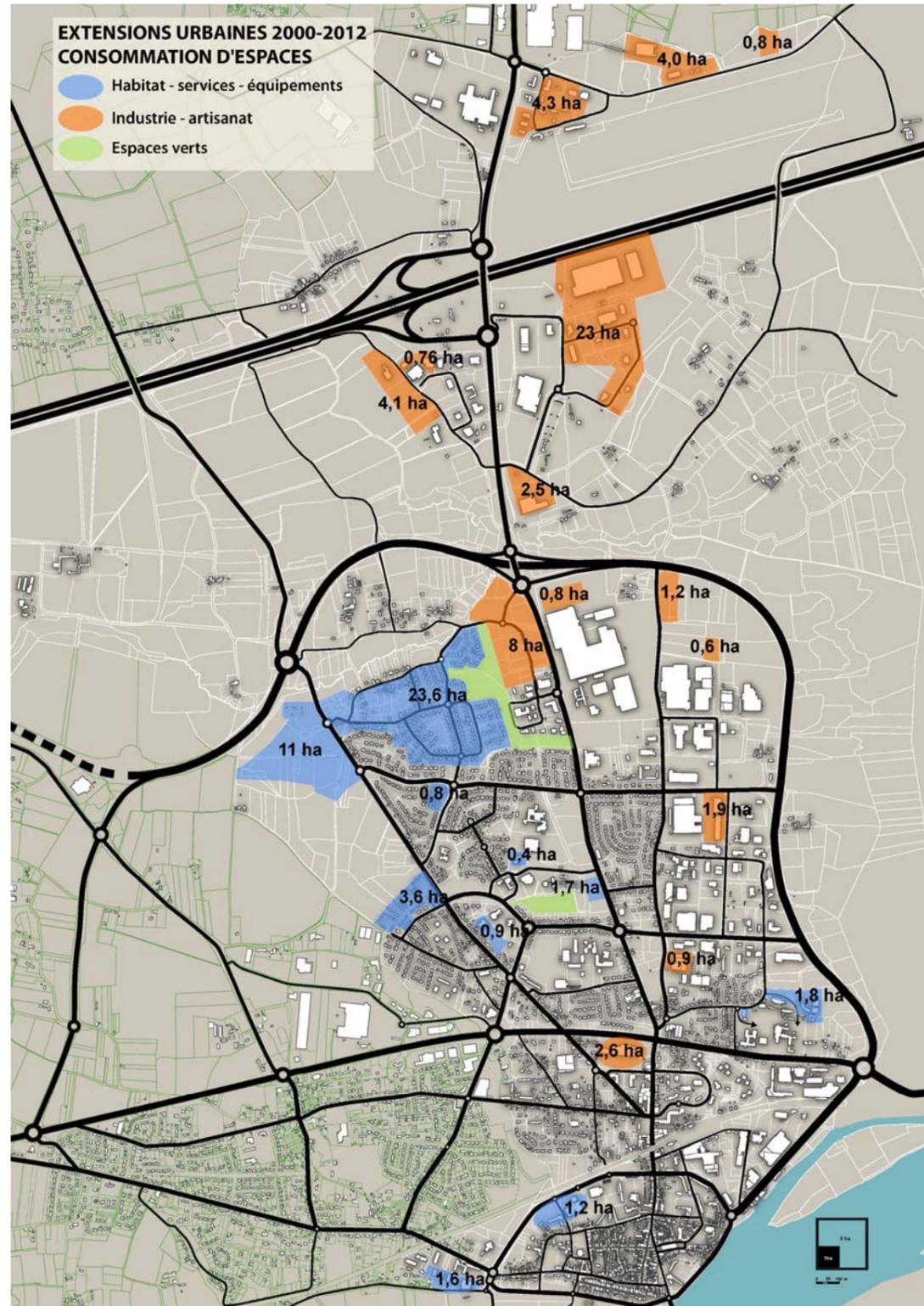
Consommation d'espace naturels, agricoles 2002 -2012



2.7.3. ANALYSE DES ESPACES CONSOMMÉS PAR L'URBANISATION

L'analyse comparative a été réalisée par rapport au POS approuvé en 2001 et intègre les opérations engagées à la date de l'arrêt du projet (La Chauvinière, programme Logis Ouest du Bois Jauni par exemple).

Espaces urbanisés sur la période 2000-2012



Environ 101 ha ont été consommés par les extensions urbaines dans le cadre du POS.

A noter que :

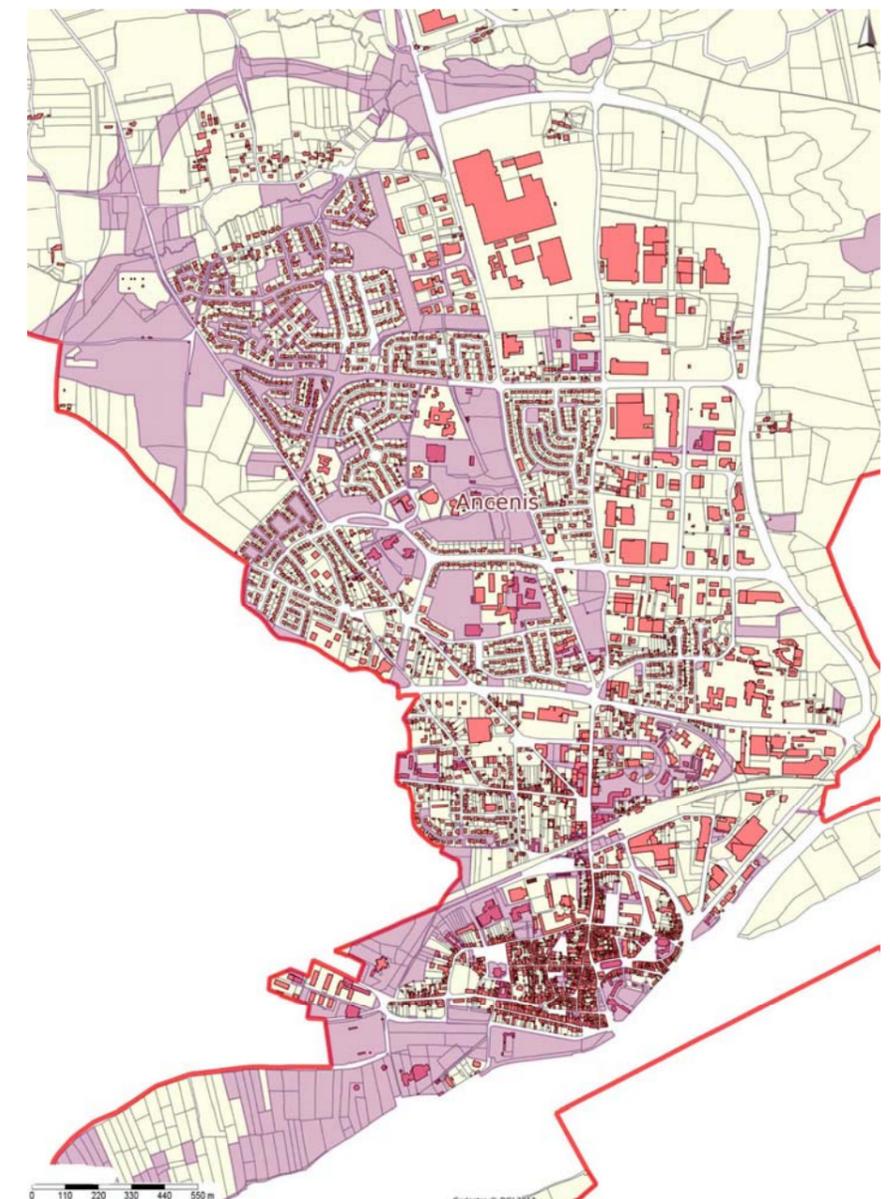
- près de 14 ha disponibles au sein de l'agglomération ont été utilisés (pas d'atteinte aux espaces naturels et agricoles)
- l'ancien champ de tir et l'ancien aérodrome ont participé au renouvellement urbain en laissant place à la zone d'activités de l'Aubinière et de la Savinière

2.7.4. MAITRISE FONCIÈRE

La commune est compétente en matière de politique foncière. Elle peut utiliser son droit de préemption afin par exemple de capter des terrains pour réaliser du logement social (lorsque les prix sont compatibles avec les financements HLM), tenter de réguler les prix pour faciliter ultérieurement la politique financière.

La commune est propriétaires de nombreux terrains, mais pour la plupart supportant déjà des équipements publics.

Propriétés communales et intercommunales en 2012



2.7.5. LES BESOINS FONCIERS

→ Besoins fonciers pour l'habitat :

Les orientations du PLH :

Le rythme de construction neuve préconisé par le PLH pour l'ensemble de la COMPA est de **400 logements par an**, soit 2 400 logements sur 6 ans (horizon 2017-2018) (voir à ce propos les perspectives d'évolution annoncées par le PLH au Titre A-3.2.10).

Afin d'établir un ordre de grandeur, rapporté à la population ancenisienne (13 % de la population du Pays en 2009), cela représente un seuil minimal de 52 logements / an.

Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et des principes de territorialisation du PLH qui préconise de concentrer la nouvelle offre de logement à proximité des zones d'emploi, de commerces et de services, les hypothèses suivantes peuvent être retenues pour estimer de façon réaliste les besoins pour le développement de l'habitat à **l'horizon 2022-2025** sur la commune d'Ancenis :

- au minimum la création **d'environ 700 logements**, soit 70 logements par an, en phase avec les préconisations du Plan Départemental de l'Habitat,
- une **densité moyenne de 30 logements / ha** pour répondre aux enjeux d'économie de l'espace, moyenne des densités constatées sur l'ensemble de la ville d'Ancenis (voir à ce propos le Titre A - 2.6.3),
- la répartition indicative suivante en ce qui concerne la typologie de logements :
 - 25 % de l'offre sous forme de petits immeubles collectifs (R+1 à R+3) (50 logements / ha),
 - 25 % de l'offre sous forme d'habitat intermédiaire collectif (30 logements / ha),
 - 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé (25 logements / ha),
 - 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel pur (15 logements / ha),

soit au minimum un besoin, d'environ 30 hectares à rechercher dans le PLU à l'horizon 2022 - 2025 pour le développement de l'habitat.

→ Besoins fonciers pour le développement économique :

Pour l'agglomération d'Ancenis, le schéma des zones d'activités de la COMPA :

- en premier lieu confirme l'extension de l'Aéropôle d'Ancenis. L'urbanisation du site est déjà prévue dans le cadre de la ZAC du même nom créée en 2005, et n'engendre donc pas de recherche supplémentaire de capacité d'accueil.
- en second lieu prévoit l'émergence de 2 zones d'activités à La Bricauderie (en lien avec la rocade sur St Géréon), et à La Mercerie (en lien avec la RD 723 sur St Herblon).

Il convient néanmoins de répondre aux besoins des entreprises implantées dans les zones d'activités communales, et notamment les activités « historiques » d'Ancenis (Manitou, la Laiterie groupe Terrena), présentes aussi en zones urbaines et génératrices de nuisances (secteurs Gare - Léon Séché et de La Noëlle en entrée de ville Est en particulier).

Les espaces disponibles sur les sites d'activités de l'Aéropôle et de l'Aubinière - la Savinière et la réserve foncière de l'Hermitage (zone NAf du POS d'environ 13 ha disponibles et d'ores et déjà réservée par les 2 groupes pour l'extension de leurs usines respectives existantes sur ce site) doivent à ce propos être reconduits pour répondre à la fois à des besoins d'extensions mais aussi d'éventuels transferts de locaux d'activités.

CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN

→ Le centre ville historique

Le centre ville ancien présente des **caractéristiques urbaines et architecturales intrinsèques assez remarquables**, avec une réelle unité : ancienne île de Loire urbanisée selon un tissu resserré de rues et de ruelles qui s'ouvre sur la Loire par ses quais et ses boulevards de ceintures. Le **permis de démolir** a été institué sur le cœur historique dès 1981 (dans le cadre du POS) permettant de contrôler et de prévenir la disparition des bâtiments remarquables. Par ailleurs plus de 160 façades ont fait l'objet de travaux d'amélioration / mise en valeur dans la cadre de l'**opération ravalement depuis 1993**, soit près d'une dizaine par an.

Plusieurs aménagements récents (rue de Charost, place de Léna, Barrière Saint Pierre, ...) ont permis d'initier un **vaste programme de mise en valeur des espaces publics** qui doit dorénavant se poursuivre par les lieux et monuments emblématiques d'Ancenis (halles, château, place de la Résistance , ...).

Le programme d'aménagement du centre ville, entamé depuis le début des années 2000, se poursuit dorénavant autour de **quatre axes forts** :

- l'achèvement du quartier Rohan,
- la valorisation des rives et des îles de Loire, au contact du cœur historique,
- la dynamisation de l'hyper-centre,
- et le réaménagement futur du quartier de la gare (ZAC Léon Séché, pôle multimodal).

définissant un **cadre d'actions clair pour les années à venir**, destiné à **rendre l'espace public plus attractif et convivial, à dynamiser le tissu commercial et à valoriser le patrimoine bâti**.

En marge de ces actions, la réglementation relative au patrimoine mériterait d'être adaptée :

- via une révision des périmètres de servitudes « Monument historiques » concomitamment à la procédure d'élaboration du PLU,
- une meilleure protection pour l'ensemble du patrimoine bâti identifié.

→ Les espaces publics structurants

Les enjeux urbains fondamentaux méritant réflexions concernent dorénavant essentiellement **le boulevard Vincent**, ancien bras de Loire, au demeurant inondable. Bien que réaménagé, celui-ci propose encore une image peu valorisante de la ville dans son rapport bâti avec la voie ferrée (arrières de la rue Clémenceau, façades urbaines peu structurées). La réponse apportée sous la forme d'espaces paysagers, alternative à la rareté des espaces verts et de respiration au sein de la vieille ville, est certes intéressante mais peut sembler insuffisante en terme d'image urbaine.

La reconquête de l'identité ligérienne sur les marges de cet espace doit être poursuivie pour s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques urbaines qui qualifient par exemple le boulevard de Kirkham (front bâtis, mail planté dans le prolongement des quais de Loire). La récente réalisation du foyer de jeunes travailleurs entre dans cette logique mais doit être poursuivie.

Plus largement il s'agit également de **requalifier les espaces publics stratégiques associés à l'image de la ville perçue depuis l'extérieur** : carrefour Tournebride sur l'ex RD 723 (Bd Badbrückenau), place De Gaulle, Entrée Est, pôle du Bois Jauni (centre commercial / rue des jeux Olympique).

→ La trame viaire

Compte tenu des fortes césures d'infrastructures (voir ferrée & ex RD 723), la maille viaire est plutôt bien structurée ; le schéma de circulation adopté en 2003 définissant un cadre de référence cohérent, intégrant une vision prospective (avec l'urbanisation de la vaste réserve foncière située au Nord Est de l'agglomération, et concernant les deux communes d'Ancenis et de St Géréon).

Les principaux enjeux liés à la trame viaire sont les suivants :

- la recherche de nouveaux franchissements de la voie ferrée : piétons, cyclables voire automobile.
- l'affirmation de l'axe Lamoricière / Audiganne pour relier le pôle Grands Champs / Bd Vincent,
- l'amélioration des accès à l'Espace 23 depuis l'ex RD 723 pour soulager le rond point des 13 Prés, fréquemment saturé (ce point concerne essentiellement la commune de St Géréon).
- La recherche d'une nouvelle liaison entre le rond point des 13 Prés et le quartier des Grands Champs, dans l'optique de l'affirmation de la continuité commerciale ville historique / Arcades / Grands Champs / Espace 23.

Bien que les réserves foncières soient encore confortables (environ 24 hectares mobilisables pour l'habitat, lotissement de La Chauvinière déduit), **l'évolution urbaine a aujourd'hui exploité la plupart des opportunités, si l'on considère les études préalables de La Chauvinière / La Gilarderie**.

Si elle veut poursuivre son extension, la ville doit dorénavant faire face à de nouveaux choix stratégiques :

- En premier lieu, **achever l'extension au sein de l'enveloppe urbanisable** (NO de l'agglomération) (zone NA prévue au POS de 1999) en optimisant davantage le potentiel,
- **Préparer des conditions favorables à l'intensification du développement urbain en accord avec les 7 polarités de quartiers majeures et secondaires identifiées** (centre ville historique, boulevard Joseph Vincent, pôle Rohan / stade de la Davrays, le Bois Jauni, Les Arcades, Les Grands Champs et enfin le pôle de l'hôpital), pour limiter les déplacements (distances habitat / services / équipements), rentabiliser les équipements, ...
- En marge de ces polarités, **explorer et exploiter toutes les possibilités de renouvellement urbain** tant dans une perspective opérationnelle publique que privée, et s'appuyer sur l'étude « dents creuses » réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- Des **formes urbaines plus compactes** à généraliser dans les futures opérations d'urbanisme pour rejoindre les objectifs de développement durable : économie d'espace, d'énergie, mixité, ...
- **Poursuivre les actions de maîtrise foncière en amont** sur la base d'une réflexion prospective sur le très long terme afin de desserrer la pression du marché immobilier (ne pas contribuer à la pénurie de terrains) ... enjeu d'autant plus crucial dans un contexte de croissance démographique soutenue. Le DPU constitue à cet égard un outil pertinent dans la mesure où le PLU anticipe et justifie les projets de renouvellement urbain.

Le projet urbain à travers le PADD est l'occasion de préparer l'avenir et d'amorcer de nouvelles orientations de développement pour les 20 ans à venir, voire au-delà ...

3. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les données exploitées dans le diagnostic socio économique sont issues des recensements de la population INSEE sauf mention contraire. Pour de nombreux indicateurs l'analyse des évolutions est effectuée par rapport aux Pays de Châteaubriant et des Mauges Choletaises, territoires limitrophes en situation géographique semblable, médiane entre Nantes et Angers (voir carte au Titre A-1.4).

3.1. DÉMOGRAPHIE

3.1.1. UN CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

En 2009, la population municipale atteignait 7 543 habitants, soit 12,8 % environ de la population du Pays d'Ancenis (équivalent COMPA) (sources : exploitations principales INSEE).

→ A l'échelle des bassins de vie

Ancenis s'inscrit dans un bassin démographique particulièrement favorable.

Entre 1968 et 2007 :

- Pays d'Ancenis (56 620 habitants en 2007) : + 44,7 %
- Pays de Châteaubriant (55 992 habitants en 2007) : + 6,8 %
- Pays des Mauges Choletaises (121 849 habitants en 2007) : + 27,4 %
- Département de Loire Atlantique (1 246 798 habitants en 2007) : + 44,7 %

avec sur la court terme, entre 1999 et 2007 :

- Pays d'Ancenis : + 16,2 % (+ 1,9 %/an)
- Pays de Châteaubriant : + 11,1 % (+ 1,3 %/an)
- Pays des Mauges Choletaises : + 10,1 % (+ 1,2 %/an)
- Département de Loire Atlantique : + 9,9 % (+ 1,2 %/an)

Le Pays d'Ancenis a connu une croissance élevée à la fin des années 70 (+ 1,26 %/an entre 1975 et 1982) puis une croissance modérée au cours des années 80 et 90 (respectivement + 0,7 %/an entre 1982 et 1990, et + 0,3 %/an entre 1990 et 1999).

La croissance démographique enregistrée par le Pays d'Ancenis sur la période récente 1999-2007 (+ 1,9 %/an) correspond au pic de progression le plus élevé depuis les années 60. Celui-ci est nettement supérieur à l'ensemble du département et aux pays voisins (Pays de Châteaubriant et des Mauges).

→ A l'échelle du Pays d'Ancenis

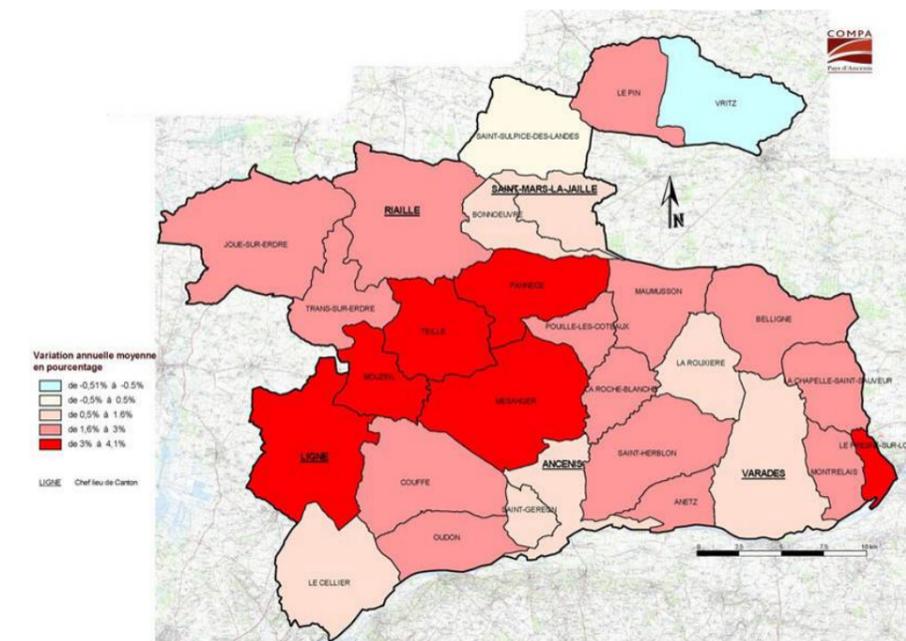
Cette croissance se répercute sur la commune : la population ancennienne a augmenté d'un tiers depuis la fin des années 60 (+33 %) avec une période faste au début des années 70 (+ 3,1 %/an entre 1968 et 1975), et une période récente de reprise modérée (+ 0,76 %/an entre 1999 et 2009) qui fait suite à une léthargie assez longue entre 1975 et 1999.

Comparativement aux autres communes du Pays d'Ancenis, sur la période récente (1999- 2007), la population ancennienne enregistre une légère augmentation (+ 6,4 %) (+ 16,2 % pour l'ensemble de la COMPA). Les communes en plus fortes progressions de population sont :

- Ligné (3 943 habitants en 2007) : + 33,7% (+ 3,7 %/an) entre 99 et 2007,
- Mouzeil (1 658 habitants en 2007) : + 36,7% (+ 4,0 %/an) entre 99 et 2007,
- Teillé (1 663 habitants en 2007): + 28,0% (+ 3,1 %/an) entre 99 et 2007,
- et Mésanger (4 081 habitants en 2007) : + 30,2% (+ 3,4 %/an) entre 99 et 2007.

Il est intéressant de remarquer que celles-ci se localisent globalement sur l'axe Ancenis / Nort sur Erdre. A noter que Saint Géréon, l'autre commune de l'agglomération, a suivi une évolution comparable à celle d'Ancenis : + 6,8 % (+ 0,8 %/an) entre 1999 et 2007.

Évolution démographique des communes de la COMPA de 1999 à 2007



3.1.2. UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE COMMUNALE

Comme annoncé précédemment, la population ancennienne a enregistré une légère reprise au cours du début des années 2000 (1999- 2009). C'est le pic de progression le plus élevé depuis le début des années 70.

Recensements	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Commune d'Ancenis	5 102	5 648	6 997	7 076	6 896	7 009	7 543
Agglomération (Ancenis + St Géréon)	6 143	7 287	8 897	9 403	9 258	9 497	10 211
Pays d'Ancenis		39 119	41 015	44 764	47 386	48 744	58 868

Les nouvelles méthodes de comptabilisation de recensement 2008 minorent toutefois les résultats comparés à 1999 (voir page suivante).

Évolution de la population communale

Population	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
	5 050	5 102	5 648	6 997	7 076	6 896	7 009	7 543
Croissance absolue		+ 52	+ 546	+ 1 349	+ 79	- 180	+ 113	+ 534
Croissance annuelle (habitants par an)		+ 7	+ 91	+ 193	+ 11	- 22	+ 13	+ 53
% annuel moyen		+ 0,1 %	+ 1,2 %	+3,11 %	+ 0,16 %	- 0,32 %	+ 0,18 %	+ 0,76 %

Remarques sur les nouvelles méthodes de comptabilisation de l'INSEE :

Des différences notables distinguent les recensements antérieurs à l'an 2000 du nouveau recensement. La population municipale de 2009 correspond à la population dont la résidence habituelle se situe dans la commune. Elle permet de bien comparer les populations des communes entre elles.

Cette population municipale est comparable à la notion de population sans doubles comptes du recensement 1999 à deux exceptions près :

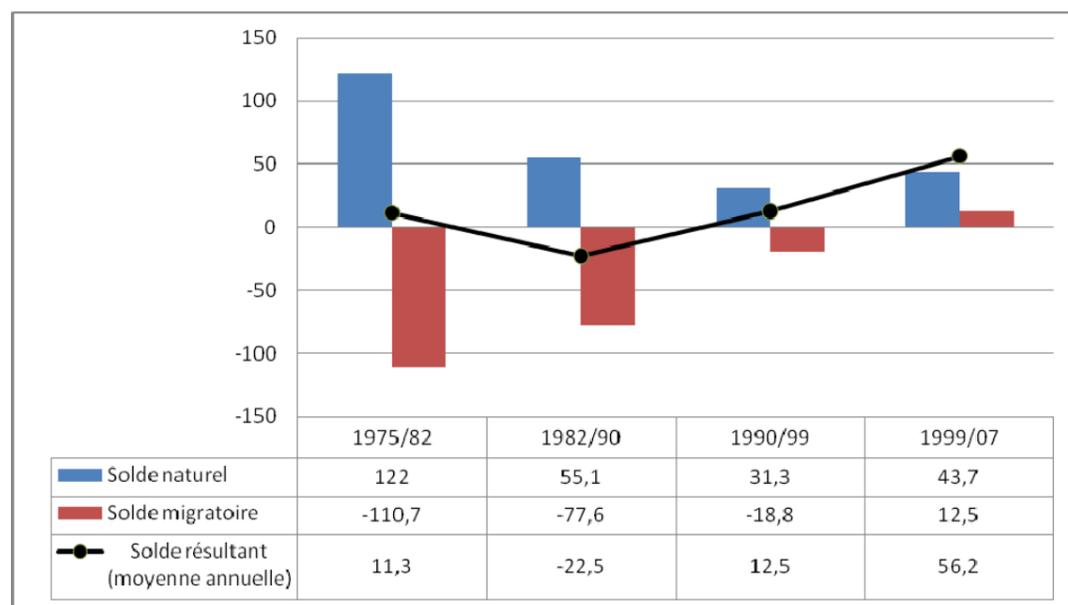
- les étudiants majeurs âgés de moins de 25 ans vivant dans un établissement d'enseignement situé dans la commune mais ayant leur résidence personnelle dans une autre commune sont désormais comptés dans la commune d'études alors qu'ils étaient comptés dans la commune de résidence en 1999,
- les militaires logés dans un établissement d'enseignement militaire, dans une caserne, un quartier, une base ou un camp militaires, sont désormais comptés dans la commune sur laquelle est située cette structure, alors qu'ils étaient comptés dans leur commune de résidence personnelle en 1999.

Compte tenu de ces éléments et des caractéristiques socio-démographiques de la commune (commune résidentielle au profil plutôt familial sans établissement d'enseignement supérieur ni caserne) les nouvelles méthodes de comptabilisation engendrent vraisemblablement un effet marqué à la baisse. Il est probable que sur les mêmes bases de comptabilisation de 1999, la population Ancenienne se rapprocherait davantage des 7 700 habitants en 2009.

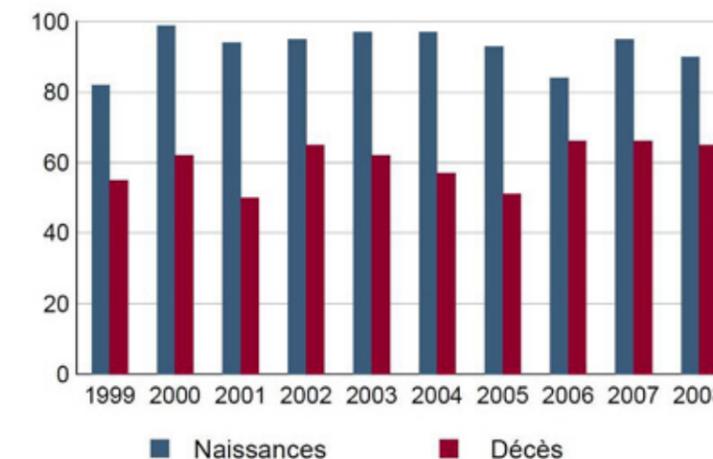
Les variations de population sont tout de même plutôt faible depuis 1975.

Au cours des années 80 et 90, la croissance était essentiellement soutenue par l'excédent naturel : le solde naturel positif compense globalement le solde migratoire négatif.

Les moteurs de la croissance



Entre 1999 et 2007, la ville d'Ancenis a attiré plus de population qu'elle a connu de départs. Cela ne s'était plus produit depuis le début des années 70. Le regain d'attractivité de la commune est corolaire d'une reprise du solde naturel. La hausse du nombre des naissances laisse supposer que la commune capte une part non négligeable de jeunes ménages. Toutefois le phénomène national de hausse de la natalité entre vraisemblablement en compte. **Cette dynamique et cette attractivité interrogent sur la capacité du parc de logements existants à se renouveler et à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.**



Source INSEE - Etat civil

L'écart entre naissances et décès tend à se réduire sur la période récente (confère histogramme ci contre), confirmant que la commune accueille davantage de ménages de moins de 40 ans (en âge de procréer).

→ Profil des arrivants

27,5 % de la population recensée en 2007 n'habitait pas la commune au recensement précédent (1999). Cela représente 2 052 personnes, soit en moyenne 250 arrivées par an. A contrario au cours de la même période 1 952 ont quittées la commune, soit en moyenne environ 240 départs par an.

Profil des ménages en provenance de l'extérieur de la commune

	Nombre d'entrants à Ancenis entre 1999 et 2007 entre 1990 et 1999	% des entrants
Actifs ayant 1 emploi dont :	1304	63,55%
agriculteurs	0	0,00%
artisans, commerçants	48	2,34%
cadre et prof. Sup.	206	10,04%
Prof intermédiaire	369	17,98%
employés	348	16,96%
ouvriers	333	16,23%
Retraités (anciens actifs)	168	8,19%
Autres inactifs (enfants, étudiants, chômeurs, ...)	580	28,27%
TOTAL	2052	100,00%

Source : migrations au lieu de résidence - INSEE 2007

Sur la période 99 -2007, les arrivées concernaient principalement :

- des actifs ayant un emploi (64 % des entrants). Il s'agit d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires, et à un degré moindre de cadres,
- des enfants des ménages actifs (28 %),

Globalement les familles sont sous représentées parmi les entrants.

Rq : la forte proportion d'inactifs parmi les arrivants est à interpréter avec prudence : il peut s'agir de populations relativement aisées (avec l'arrivée de femme au foyer par exemple), tout comme de ménages en situation plus difficile (entrant dans le parc social par exemple). Les étudiants sont également comptés dans cette catégorie.

3.1.3. UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT CONTENUE

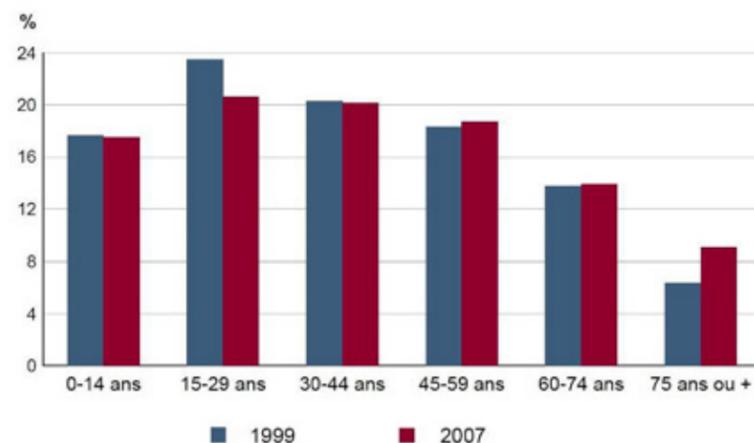
→ Évolution de la pyramide des âges

La pyramide des âges est marquée par une sous représentation des enfants et une légère sous représentation des adolescents et des jeunes adultes (15 - 30 ans).

La part des ménages actifs est stable

Entraînée par le phénomène national de vieillissement (allongement de l'espérance de vie), la part des seniors (+ de 60 ans) est en nette augmentation (26,3% en 2007 contre 20,9 % en 1999). Cette proportion demeure assez supérieure à la moyenne départementale (22,5 % en 2007).

Population par grandes tranches d'âges



Dorénavant (2007), la commune présente un profil marqué par la prédominance des actifs de plus de 40 ans.

En 2007 :

- les 30 – 60 ans représentaient 39 % de la population.
- Moins d'un quart de la population était âgée de moins 20 ans (24,4 %),
- Les moins de 40 ans étaient tous justes majoritaires (50,9 %).

A titre de comparaison en 1982 :

- 1/3 des habitants étaient âgés de moins de 20 ans (33,1 %)
- 2/3 des habitants étaient âgés de moins de 40 ans (65,9 %).

→ Indice de jeunesse en 2006 (20 / 60 ans)

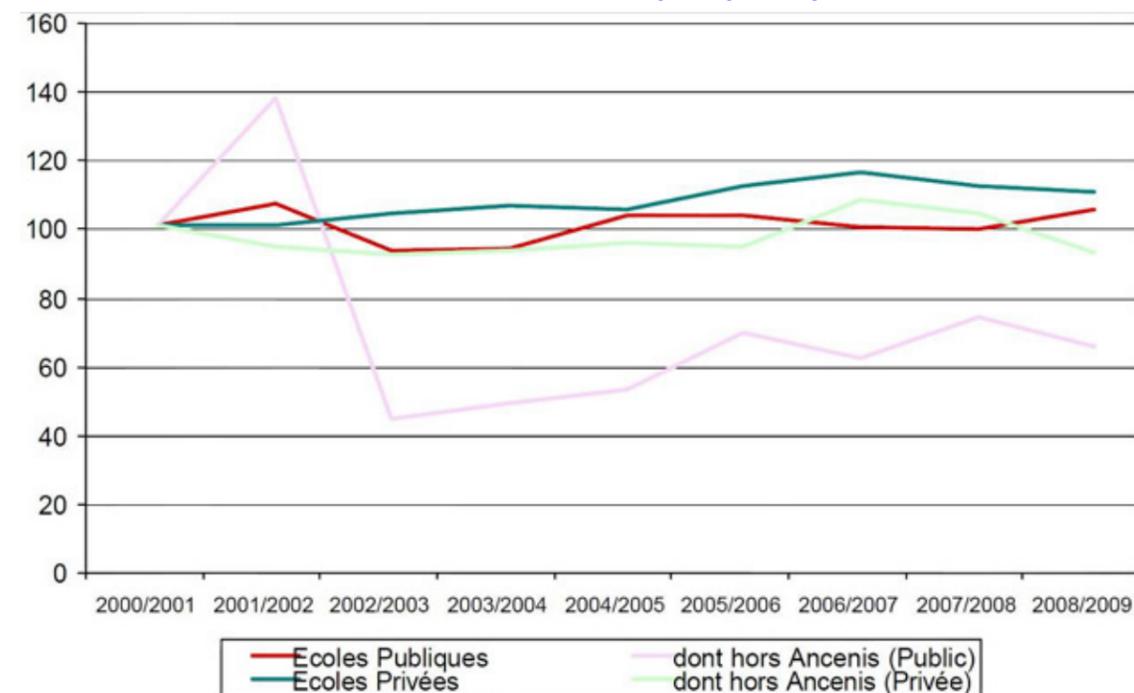
- Commune d'Ancenis : 1,06
- Pays d'Ancenis : 1,42
- Pays de Châteaubriant : 1,19
- Pays des Mauges Choletaises : 1,32
- Département : 1,32

L'indice de jeunesse, en 2006, est très inférieur à celui du Pays. Soulignons que le Pays d'Ancenis présente la population la plus jeune des Pays de Loire après les Pays du Vignoble Nantais (1,71) et de Machecoul et Logne (1,48).

→ Évolution des effectifs scolaires

L'évolution des effectifs scolaires, plutôt stable depuis une dizaine d'années mais en baisse assez sensible par rapport à la fin des années 80, montre bien que les ménages récemment arrivés sur la commune sont essentiellement des ménages actifs sans enfants ou actifs avec adolescents (voir tableau ci contre).

Évolution du nombre d'élèves inscrits dans les écoles publiques et privées de la ville d'Ancenis



Source : ville d'Ancenis - Diagnostic territorial - Analyse des besoins sociaux - CCAS 2009

Le nombre d'enfants scolarisés sur Ancenis est en légère augmentation depuis la rentrée 2000/2001 : +4,7% en école publique et +9,9% en école privée. Il faut en particulier souligner **la diminution du nombre d'élèves en provenance des communes voisines** (-34,8% en école publique et -7,8% en école privée) entre les rentrées 2000 et 2008 même si la tendance concernant les enfants «hors Ancenis» du public repart à la hausse à partir de la rentrée 2003.

Cette évolution confirme le regain de natalité et l'arrivée de jeunes ménages avec enfants permettant de contenir en partie le vieillissement de la population.

3.1.4. UNE POPULATION EN MUTATION SOCIO PROFESSIONNELLE

→ Catégories socioprofessionnelles

Les employés ont le plus progressé au cours du début des années 2000, suivi des populations retraitées et des cadres / professions supérieures.

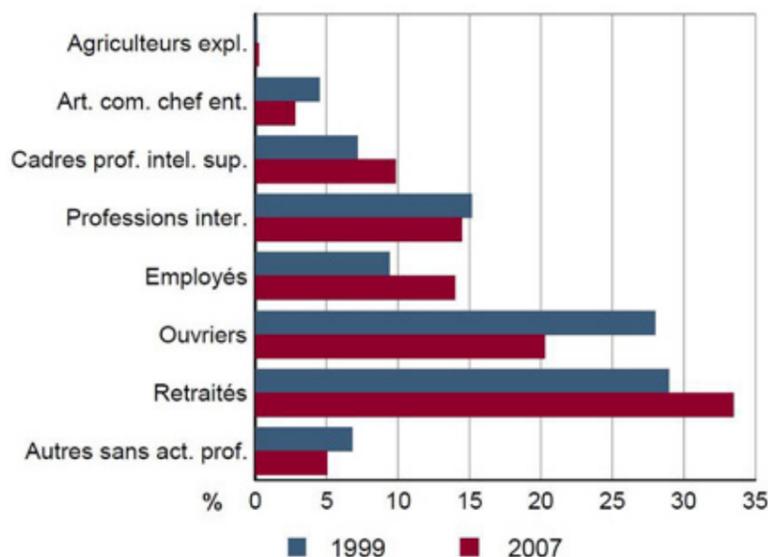
La part des populations retraitées (26,0 %) est dorénavant nettement supérieure à celle du département (22,6 %), contre respectivement 20,9 % et 19,9 % en 1999.

Dans l'ensemble, en 2006, les catégories sociales les plus élevées étaient légèrement plus représentées que sur le Pays d'Ancenis.

Répartition des catégories socio professionnelles en 2006

	Ancenis		Pays d'Ancenis
- Cadres / prof. Sup :	7,5 %	contre	5,4 %,
- Professions intermédiaires :	13,7 %	contre	12,6 %,
- Employés :	16,9 %	contre	17,2 %
- Ouvriers :	16,6 %	contre	20,6 %

Évolution des catégories socio professionnelles 1999-2007



La part des ouvriers est en baisse assez sensible. Cette évolution est révélatrice d'une mutation socio professionnelle de la population ancennaise alors même que les zones d'activités (industries / artisanat) ont continué de se développer sur le territoire communal et le territoire proche (Mésanger), et que les chiffres rapportés ici précèdent la crise économique de 2008/2010.

→ Indice de revenus des ménages

Proportions des ménages non imposables en 2007 (source filocom):

- Ancenis : 52,8 %
- Pays d'Ancenis : 58,2 %
- Pays de Châteaubriant : 67 %
- Pays des Mauges Choletaises : 65,5 %
- Département de Loire Atlantique : 49,6 %

L'évolution sociale poursuit les mêmes tendances : hausse des revenus corollaire d'une hausse des professions dites "supérieures". La commune d'Ancenis se rapproche ainsi de la moyenne départementale et s'écarte des moyennes rencontrées dans les bassins de vie ruraux alentours.

Revenus fiscaux en 2006

Territoires	Population en 2006	Revenu mensuel par Unité de Consommation												
		1er décile	2ème décile	1er quartile	3ème décile	4ème décile	revenu médian	6ème décile	7ème décile	3ème quartile	8ème décile	9ème décile	Ecart inter décile	Rapport inter décile
Ville d'Ancenis	7 251	645	895	986	1 071	1 220	1 372	1 544	1 736	1 838	2 016	2 498	1 853	3,9
Canton d'Ancenis		717	933	1 017	1 093	1 244	1 389	1 534	1 710	1 811	1 940	2 371	1 654	3,3
COMPA		685	868	948	1 025	1 170	1 309	1 459	1 634	1 740	1 863	2 285	1 599	3,4
Loire-Atlantique		645	908	1 010	1 100	1 267	1 433	1 613	1 831	1 967	2 136	2 706	2 061	4,2
Pays de la Loire		630	879	973	1 057	1 213	1 365	1 531	1 730	1 854	2 007	2 528	1 898	4,0
France métropolitaine		529	812	927	1 030	1 221	1 409	1 615	1 882	2 017	2 210	2 864	2 335	5,4

Source : INSEE-DGI, 2006

BMI pour une personne seule	450
Seuil de pauvreté en 2006 (50%)	733
Seuil de pauvreté en 2006 (60%)	880

En 2006, 50 % des ménages sur la ville d'Ancenis déclarent moins de 1 372 € par mois. C'est légèrement plus que le revenu médian mensuel de la COMPA (1 309 €) et de la région Pays de la Loire (1 365 €) mais plus faible sur le département (1 433 €).

Signe de la dynamique locale le revenu moyen rattrape néanmoins progressivement son retard sur la moyenne départementale (1 174 € / mois en 2003 pour la ville d'Ancenis pour 1 327 €/ mois à l'époque pour la Loire Atlantique).

La différence entre les 10 % des ménages les plus pauvres et les 10 % des ménages les plus riches atteint 1 853 € sur la ville d'Ancenis alors que pour la COMPA elle est de 1 599 euros. 10 % de la population des ménages d'Ancenis vivait avec moins de 645 €/ mois en 2006.

La proportion de foyers fiscaux non imposés diminue au fil des années passant de 42,3% en 2001 à 39,1% en 2006 sur la ville d'Ancenis. Cette tendance est la même que sur le département de la Loire Atlantique : -3,2 points entre 2001 et 2006 sur Ancenis contre -3,1 points sur le département.

→ Population active

Le taux d'activité (part des actifs parmi les 15-64 ans) est légère hausse : 74,8 % en 2006 pour 71,9 % en 1999. Il se situe dans la moyenne du Pays d'Ancenis et des Pays de référence :

Taux d'activité en 2006 :

- Ancenis : 74,8 %
- Pays d'Ancenis : 76,9 %
- Pays de Châteaubriant : 74,0 %
- Pays des Mauges Choletaises : 77,8 %
- Département de Loire Atlantique : 72,2 %

En 2007, le taux de chômage communal était de 5,7%, en baisse par rapport à 1999 (8,0 %), soit des évolutions comparables mais inférieures aux moyennes départementales (respectivement 6,8 % et 8,7 % et en 2007 et 1999). Toutefois ces chiffres ne sont plus pertinents au regard de la crise économique récente (2008-10).

3.1.5. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

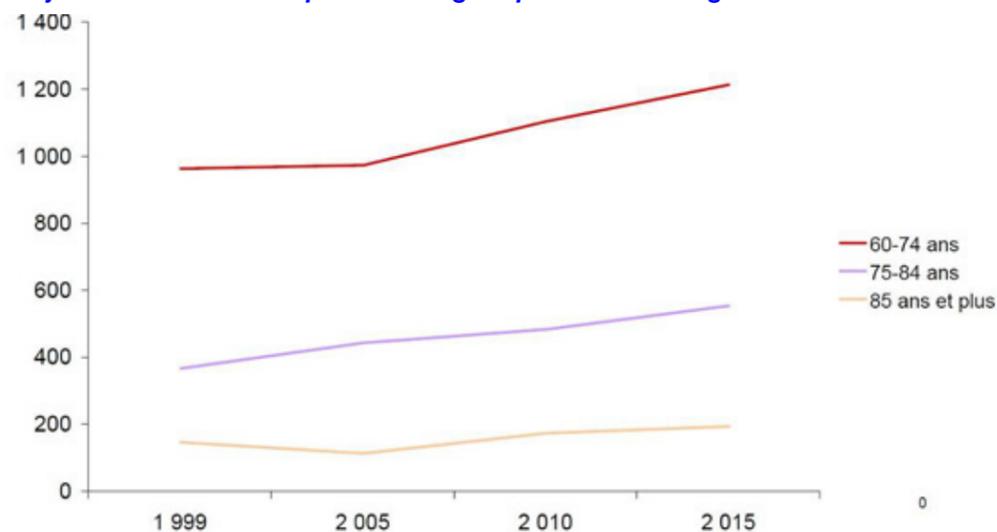
Avec 7 543 habitants en 2009 la population ancenisienne représentait environ 13 % de la population du Pays (58 868 habitants en 2009 (données actualisées)).

Les Objectifs communautaires annoncent, par l'intermédiaire du nouveau PLH, 62 000 habitants environ à l'horizon 2018, soit un rythme de progression moyen par année d'environ 600 habitants supplémentaires (+1,0 % / an environ) sur l'ensemble du Pays.

Pour indication, rapporté à la population ancenisienne, cela représenterait une hausse de population d'environ 470 habitants sur 6 ans.

Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et de l'objectif prioritaire de renforcement du pôle ancenisien (voir PLH au Titre A - 3.2.10) un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années semble réaliste. Il coïncide avec une hypothèse basse de croissance démographique d'environ 150 habitants supplémentaires par an, qui permettrait à la commune d'atteindre environ 9 000 habitants à l'horizon 2022-2025.

Projection du nombre de personnes âgées par tranches d'âge à l'horizon 2015



Sources : Diagnostic territorial - Analyse des besoins sociaux - CCAS 2009

Estimations COMPAS

CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUES :

Avec un demi-millier d'habitants accueillis au cours des années 2000, pour 7 543 habitants recensés en 2009, Ancenis connaît un **rebond démographique** qui fait suite à deux décennies de léthargie (population stabilisée entre 1975 et 1999). Plus particulièrement **il faut noter la diminution des départs des ménages vers les communes environnantes.**

Au-delà du phénomène naturel (allongement de la durée de la vie), le vieillissement communal est en partie contenu par le regain de la croissance démographique et l'arrivée de ménages actifs. Les familles sont néanmoins sous représentées parmi les entrants. Ce constat trouve une partie de son explication dans l'évasion des jeunes ménages vers les marchés immobiliers concurrentiels, c'est-à-dire les communes rurales proches, pour accéder à la propriété.

L'augmentation rapide des seniors est aussi corolaire du statut de centralité urbaine : Ancenis en tant que pôle de services (commodités, structures adaptées pour personnes âgées, ...) capte plus que les autres les populations retraitées.

Cette dynamique démographique interroge sur la capacité du parc de logements existants à se renouveler et à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

Pour maintenir le dynamisme démographique et l'attractivité communale (solde migratoire positif) dans l'esprit du PLH, il convient de **poursuivre la politique active d'accueil des jeunes ménages.**

A un autre niveau il s'agit également de **maintenir l'équilibre entre les fonctions résidentielles et les fonctions productives**, pour rejoindre les objectifs de développement durable, et proposer davantage de logements à proximité des pôles d'emplois.

Cet objectif est à rapprocher du phénomène de mutation sociale amorcée sur le territoire. La commune attire en effet une population plus aisée que par le passé, à la recherche d'un cadre de vie attrayant, proche des moyens de communication. Concomitamment la population d'ouvriers baisse rapidement. L'augmentation annoncée du cadencement des liaisons ferroviaires avec Nantes et Angers peut à terme accentuer ce phénomène avec un risque de surenchère sur le foncier et le logement.

Pour anticiper tout phénomène de segmentation sociale, il s'agira donc de **maintenir une offre de logements abordables pour tous et ainsi lever les difficultés à se loger sur place.** En d'autres termes : **proposer une offre de logements soutenue et diversifiée**, adaptée aux niveaux de revenus locaux à tous les stades du parcours résidentiel, au service d'une **meilleure mixité intergénérationnelle** (brassage des toutes les catégories de population dans l'ensemble des quartiers).

L'accueil de population nouvelle est par ailleurs sous jacent des enjeux de maintien et d'optimisation de l'offre en équipements collectifs, et de développement de l'appareil commercial sur l'ensemble de la ville, centre historique et autres quartiers.

Enfin, au-delà d'une croissance démographique raisonnée, il s'agit de s'appuyer sur le futur PLH (calendrier de révision concomitant de l'élaboration du PLU) pour définir un objectif démographique quantitatif. **Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et de l'objectif prioritaire de renforcement du pôle ancenisien, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années (2022-2025) semble réaliste. Cet objectif permettrait à la commune d'atteindre 9 000 habitants à l'horizon 2022-2025.**

3.2. LE LOGEMENT

3.2.1. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT EQUILIBRE

Sources : Filocom pour les données récentes - INSEE pour l'analyse évolutive dans le temps - Sitadel pour la construction neuve - Epls pour enquête annuelle parc locatif social

- **3 708 logements en 2009** : **3 469 résidences principales**, 37 résidences secondaires ou logements occasionnels et 201 logements vacants (insee) ;
- **Une croissance assez importante du parc de logements** : + 50,4 % entre 1975 et 2007 et + 12,9 % sur la période récente (1999-2007) (INSEE - RGP exploitations principales) ;
- **45 nouveaux logements neufs par an en moyenne entre 2000 et 2009** (Sitadel Logements commencés) avec un ralentissement depuis 2005 :
 - 52 nouveaux logements neufs par an entre 2000 et 2004,
 - 39 nouveaux logements neufs par an entre 2005 et 2009 ;
- Un parc de logements constitué à 93,6 % selon l'INSEE en 2009, proportion stable par rapport à 1999 (93,9 %) ;
- Une prédominance de propriétaires occupants (47,1 % des résidences principales en 2009) ; qui s'équilibre toutefois avec l'ensemble des logements locatifs (26,5 % de locataires privés et 24,5 % de locataires HLM), (insee 2009) ;
- Un parc de logements équilibré entre maison individuelle (53,8 % des résidences principales) et habitat collectif (44,6 % des résidences principales) (insee 2009) ;
- **Une superficie moyenne de terrain consommée** par logement globalement modérée (466 m² par logement entre 2005 et 2009 - sitadel) mais **qui demeure très élevée pour les logements individuels purs** (1 022 m² sur la même période) ;
- Avec **2,11 personnes par ménage en 2009**, une commune qui a perdu son profil familial (2,26 en 1999, 2,52 en 1990). Pour comparaison Pays d'Ancenis : 2,51 en 2009, Loire Atlantique : 2,27 en 2009 ;
- Des tailles de logements globalement adaptées à la composition des ménages (insee 2009) :
 - 58,7 % des logements de 4 pièces et plus,
 - 20,2 % de 3 pièces, 21,0 % de 1 et 2 pièces,
 à mettre en perspective avec les 69,5 % de ménages composés d'1 ou 2 personnes en 2007 ;
- Un parc de résidences principales plutôt confortable si l'on se réfère aux critères essentiels de confort : 97,8 % avec douche, baignoire et salle de bain, 96,9 % avec chauffage (filocom) ;
- Un parc de logement social significatif : 827 logements en 2009 (epls) ; 24,5 % des résidences principales en 2007 selon l'INSEE ;
- Une part de logements vacants acceptable en 2009 (5,4 % insee), à mettre cependant en perspective avec la présence de poches d'habitat insalubre (voir Titre A - 3.2.5).

3.2.2. TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

→ Une forte croissance des ménages, facteur de développement de l'habitat

L'évolution de la composition des ménages est un paramètre important, duquel résulte directement l'évolution du nombre de logements. Les petits ménages n'ayant pas les mêmes besoins que les familles selon leur catégorie de revenus, la taille des logements doit nécessairement s'adapter aux évolutions sociologiques et familiales, faute de quoi ces populations devront s'exiler.

Ancenis n'échappe pas au phénomène actuel d'éclatement de la cellule familiale. L'allongement de la durée de la vie (la part des personnes âgées vivant seule et plus longtemps augmente) et l'apparition de plus en plus fréquente de familles monoparentales sont responsables en grande partie de la réduction de la taille des ménages. Ces phénomènes se conjuguent avec ceux de la décohabitation et celui de la baisse du nombre d'enfants par foyer. **C'est ainsi que le nombre de ménages a cru d'environ 15 % entre 1999 et 2009, alors que dans le même temps le nombre d'habitants progressait seulement de 7,6 %.**

La part des ménages de 1 personne est passée de 34,9 % en 1999, à 39,8 en 2009.

Évolution des ménages selon la structure familiale - commune d'Ancenis

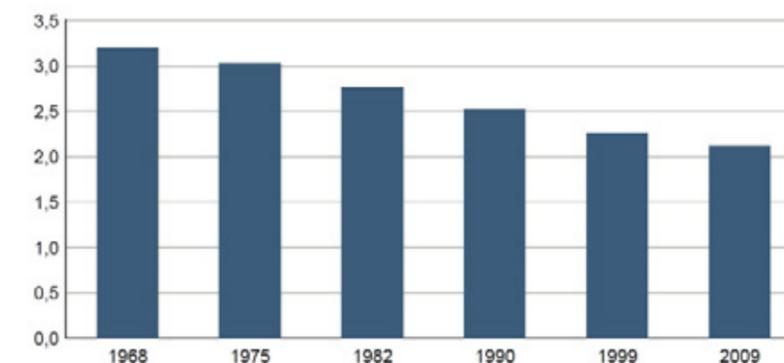
	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2009	%	1999	%	2009	1999
Ensemble	3 471	100,0	3 016	100,0	7 333	6 844
Ménages d'une personne	1 382	39,8	1 052	34,9	1 382	1 052
- hommes seuls	581	16,7	412	13,7	581	412
- femmes seules	801	23,1	640	21,2	801	640
Autres ménages sans famille	45	1,3	48	1,6	93	108
Ménages avec famille(s)	2 045	58,9	1 916	63,5	5 858	5 684
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	939	27,1	868	28,8	1 907	1 752
- un couple avec enfant(s)	811	23,4	856	28,4	3 196	3 412
- une famille monoparentale	294	8,5	192	6,4	756	520

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaire

Entre 1999 et 2007, sur l'agglomération (Ancenis + St Géréon) le nombre de petits ménages a crû de près de 540 unités alors que dans le même temps le nombre de ménages de 3 personnes ou plus est resté quasiment stable (-17 unités).

Comparativement à l'échelle du département, l'augmentation des petits ménages est équivalente en proportion. Par contre la diminution est plus élevée (- 14,8 %) pour les ménages de 3 personnes et plus. Sur Ancenis, la part des couples avec enfant(s) (24 %) est très en dessous de celle du département (30 %).

Évolution de la taille des ménages - commune d'Ancenis



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales

3.2.3. UN LOGEMENT SOCIAL A RENOUVELER

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) a recensé 827 logements sociaux en 2009 sur Ancenis.

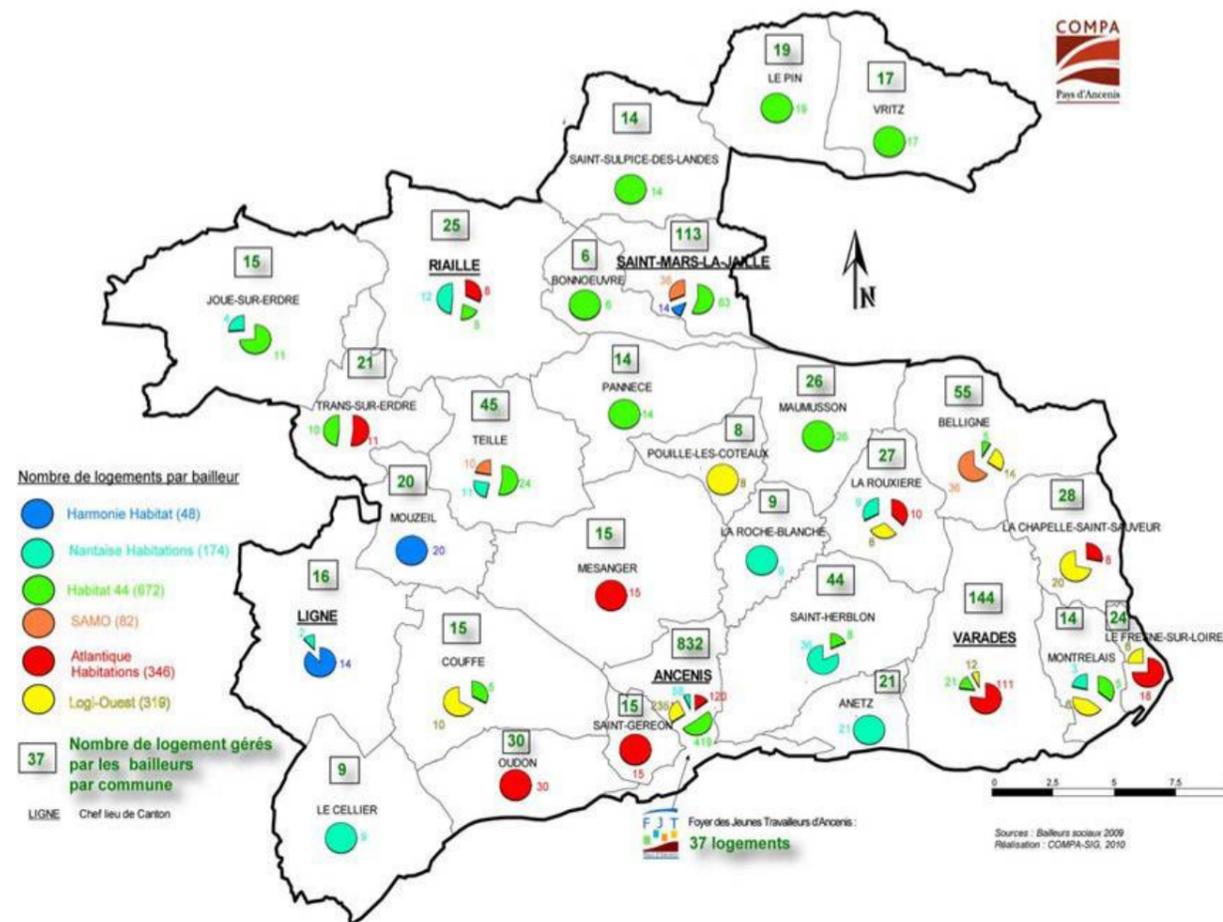
Selon l'INSEE, en 2009, les logements sociaux représentaient 24,5 % des résidences principales (source RGP INSEE), ce qui est près du double de celui du département. Ce taux répond aux obligations de la loi SRU.

C'est le parc le plus important des communes de la COMPA. En 2007, Ancenis comptait 51 % des logements sociaux de la COMPA (source epls). Globalement malgré quelques efforts récents, le marché locatif social reste géographiquement déséquilibré (voir carte ci-dessous). On note plus particulièrement **un manque de logements locatifs très sociaux dans la zone d'influence d'Ancenis**.

A l'échelle de la COMPA, en 2005, les logements sociaux représentaient 7,7 % des résidences principales, soit 1 601 logements.

Les projets d'habitat social sont évoqués au Titre A - 2.6.6.

Répartition des logements sociaux sur le Pays d'Ancenis en 2009



→ Ancienneté du parc locatif social

A Ancenis le parc social est relativement ancien. En 2009 (epls) la répartition était la suivante :

- logements HLM construits avant 1977 : 74,7 %
- logements HLM construits entre 1978 et 1989 : 14,3 %
- logements HLM construits après 1989 : 11,0 %.

L'analyse des périodes de construction du parc social montre une dynamique importante dans les années 70. Comme pour le Pays d'Ancenis ou pour le département le rythme de production s'est depuis fortement ralenti, pour autant le nombre de demandeurs en attente reste important.

36 logements locatifs sociaux ont été engagés sur la commune d'Ancenis entre 2004 et 2009, tous par Atlantique Habitations (source : Bilan PLH 2010) :

- 19 dans le cadre du foyer de jeunes travailleurs (PLUS et PLA I)
- 12 dans le lotissement Le Pâtis (PLUS),
- 5 dans l'opération Tartifume (1 PLUS et 4 PLSI).

→ Offre en direction des jeunes

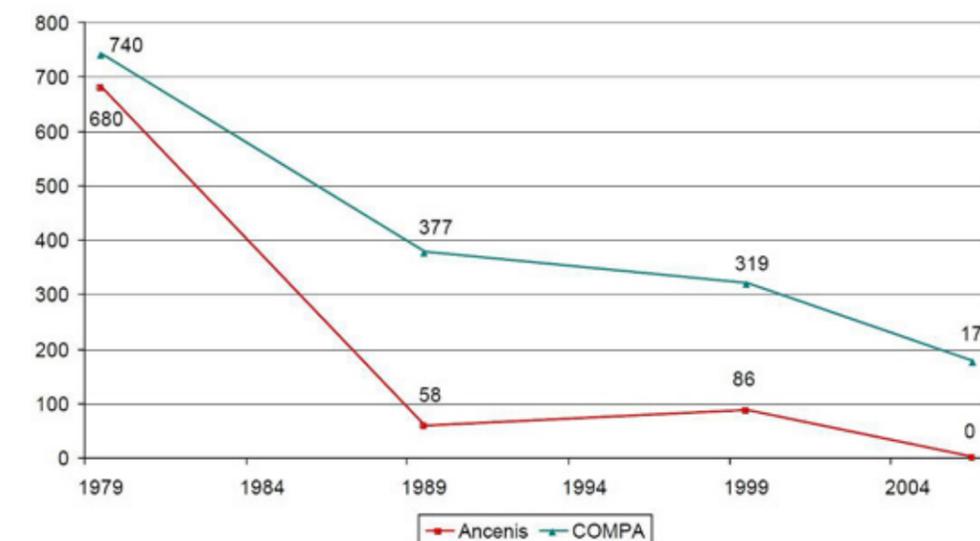
Le FJT d'Ancenis (Résidence de Jeunes Travailleurs "Escale Theophile Leroux" situé bd Vincent) a ouvert en septembre 2008. Il comprend 37 logements pour 49 lits, deux logements de type Auberge de Jeunesse de 4 places chacune.

Après 18 mois de fonctionnement (1^{er} bilan en mai 2010), le FJT fonctionne à flux tendu. Il y a entre 3 à 5 demandes par mois, pour un traitement des demandes en l'espace d'un mois et demi environ.

L'offre de logements qu'il propose n'est pas suffisante pour absorber tout le besoin sur le territoire. Un projet de 7 logements est en cours à Saint Mars la Jaille (ouverture prévue courant 2012). 2 autres projets devraient suivre pour une ouverture envisagée à la rentrée 2013.

Les logements sociaux ont été nombreux à être construits avant les années 80. Le nombre de constructions nouvelles ne cesse de diminuer par la suite.

Rythme de construction des logements sociaux



A noter que le parc de logements sociaux sur la ville d'Ancenis (24,5% des résidences principales) est supérieur au seuil de 20 % imposé par l'article 55 de la loi SRU (minimum de 20 % des résidences principales en logements locatifs sociaux).

Structure du parc locatif social en 2009

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Commune d'Ancenis	15,2%	24,9%	34,6%	20,4%	4,8%
Pays d'Ancenis	10,3%	22,0%	41,5%	22,7%	3,6%

source : epls

L'offre en foyer de jeunes travailleurs permet de répondre en partie aux besoins spécifiques renforcés par le développement économique (emplois précaires acceptés par les jeunes) et les nouvelles formes de formation (apprentissage, ...)

La demande locative sociale

En 2010, on recensait 323 demandes locatives sociales sur Ancenis, pour 589 demandes enregistrées sur le Pays d'Ancenis (55 %).

L'intensité de la demande locative sociale s'accroît : 43 demandes pour 1 000 habitants en 2010 contre 38 en 2005 sur la seule commune d'Ancenis. Pourtant globalement la demande a diminué sur le Pays (618 demandes en stock en 2005).

46,7 % des demandeurs étaient originaires de la commune, 24,1 % d'une autre commune de la COMPA.

Sur Ancenis, plus de 60 % des demandes sont satisfaites en moins d'un an. Logiquement les délais d'attente sont plus longs sur la ville d'Ancenis que sur le reste de la COMPA.

Délais d'attente des demandes de logements HLM en 2009

Délais des demandes	< 6 mois	6 à 11 mois	12 à 17 mois	18 à 23 mois	> 24 mois
Commune d'Ancenis	33,4%	27,2%	10,6%	9,0%	19,8%
Pays d'Ancenis	36,0%	29,5%	8,8%	8,5%	17,2%

source : fichier demande

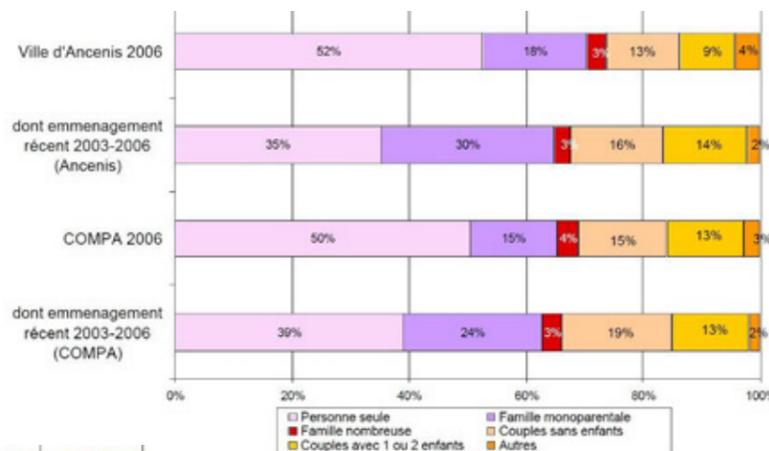
→ Enquête sur l'occupation du parc social

Source Diagnostic territorial - Analyse des besoins sociaux - CCAS 2009

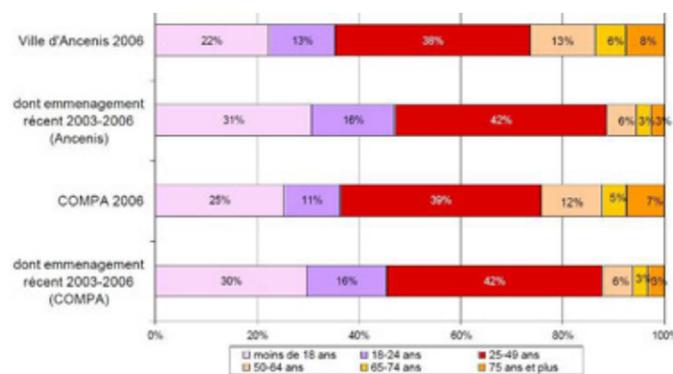
Composition des ménages occupants le parc locatif social en 2006

La majorité des habitants sont des personnes seules (52% sur Ancenis et 50% sur la COMPA) ou des familles monoparentales (18% sur Ancenis et 15% sur la COMPA).

Les emménagements récents nous indiquent que la part des familles monoparentales est de plus en plus élevée : 30 % sur Ancenis et 24% sur la COMPA.



Age des occupants du parc locatif social en 2006



Les occupants des logements sociaux ont majoritairement moins de 50 ans avec une part importante d'enfants de moins de 18 ans.

Les emménagements récents renforcent cette tendance.

L'âge moyen des occupants se rajeunit.

Situation professionnelle des occupants actifs du parc locatif social en 2006

Parmi les occupants actifs, 53% ont un emploi stable (55% sur la COMPA).

Cette tendance va en s'accroissant au regard des emménagements récents (60 % d'emplois stables sur Ancenis).

Toutefois :

14 % des ménages des logements sociaux d'Ancenis touchent au moins un minimum social (ces ménages représentent 2,4% des ménages anceniens âgés entre 20 et 59 ans)

25 % des ménages en logement social à Ancenis ont des ressources inférieures à 20 % du plafond de ressource de référence (contre 21,3% en moyenne sur la COMPA).



Les évolutions récentes des marchés (écart croissant entre les niveaux de loyers et les ressources des ménages) peuvent justifier de développer une offre locative particulièrement accessible (type PLAI familial) répondant au besoin de 21 % des ménages de la commune.

3.2.4. PARC LOCATIF PRIVE ET PRÉCARITÉ

Le parc privé sur le territoire ancenien représentait 2 618 logements en 2009, dont 921 logements loués.

L'investissement locatif privé continue de se développer (+ 4,0% par an entre 1999 et 2009 soit 265 nouveaux locatifs privés, contre +2,4% entre 1990 et 1999), **mais reste globalement insuffisant.**

C'est en effet un parc plutôt ancien (43,6 % construit avant 1949 et 33,2 % construits après 1989 - insee 2007).

Les loyers se rapprochent de plus en plus des niveaux « urbains », avec en 2010 :

- de 600 à 800 € à St Mars, plus de 700 € dans la zone d'Ancenis pour une maison T4.
- les loyers peuvent même aller jusqu'à 1 000€ pour un pavillon T4/T5 sur le canton de Ligné.

Les locataires du parc privé auraient un profil "moins social" que ceux du parc public (comparaison à partir des données de la CAF (année 2004) sur le profil des bénéficiaires d'une aide au logement) :

- 50% de bénéficiaires d'une aide au logement contre 64% dans le parc public ;
- 16% d'allocataires à faibles revenus (moins de 4 575 € par an) contre 18%.

Ce marché demeure indéniablement un gisement potentiel complémentaire au logement public social (HLM). On peut rappeler à cet égard, qu'en 2007, sur la commune :

- 453 allocataires CAF vivaient sous le seuil de bas revenus après prestations (source CAF),
- 241 bénéficiaient du RMI,
- 109 personnes bénéficiaient du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement),

Plus généralement (en 2006) 42,3 % des ménages étaient non imposés soit 1 430 ménages, **d'où une proportion non négligeable de ménages éligibles aux aides HLM.**

A l'échelle du Pays d'Ancenis, en 2007, 40% de la population était éligible au logement très social (type PLA-I pour des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM) et 80% était éligible au logement social.

Ce constat est à mettre en perspective avec le faible nombre de logements privés (8 logements seulement) ayant bénéficié de conventions ANAH (aide à l'amélioration de l'habitat avec travaux et loyer très social) sur la commune entre 2005 et 2009.

3.2.5. AMÉLIORATION DE L'HABITAT

→ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

Outre des opérations de ravalement, la commune a bénéficié de quatre Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pilotées par la COMPA. La dernière datant de 2004 avait révélé un besoin important de travaux de réhabilitation de nombreux bâtiments ainsi que des difficultés à mobiliser les propriétaires.

Au cours de la dernière OPAH (début 2002 - décembre 2004), **sur l'ensemble du Pays**, 991 logements ont bénéficié de l'action de réhabilitation (prévisions de 1 100), 93 ont bénéficié du ravalement de façades (prévisions de 100) et 22 logements communaux ont été réhabilités (prévision de 21). L'OPAH aura permis de remettre 135 logements vacants sur le marché. Par ailleurs l'atteinte des objectifs pour la réhabilitation de logements de propriétaires-bailleurs n'a été que de 76%. A ce titre la question est actuellement posée de mettre en œuvre une nouvelle OPAH.

→ Démarche de résorption de l'habitat indigne dans le centre ancien

Si le bilan de la dernière OPAH est globalement positif il faut noter que des **poches d'une extrême vétusté se maintiennent, notamment dans le centre ville d'Ancenis**. Celles-ci ont été identifiées dans le cadre d'une étude diagnostique spécifique qui s'inscrit dans la politique de revitalisation du centre engagé par la municipalité depuis longtemps.

Objectifs recherchés :

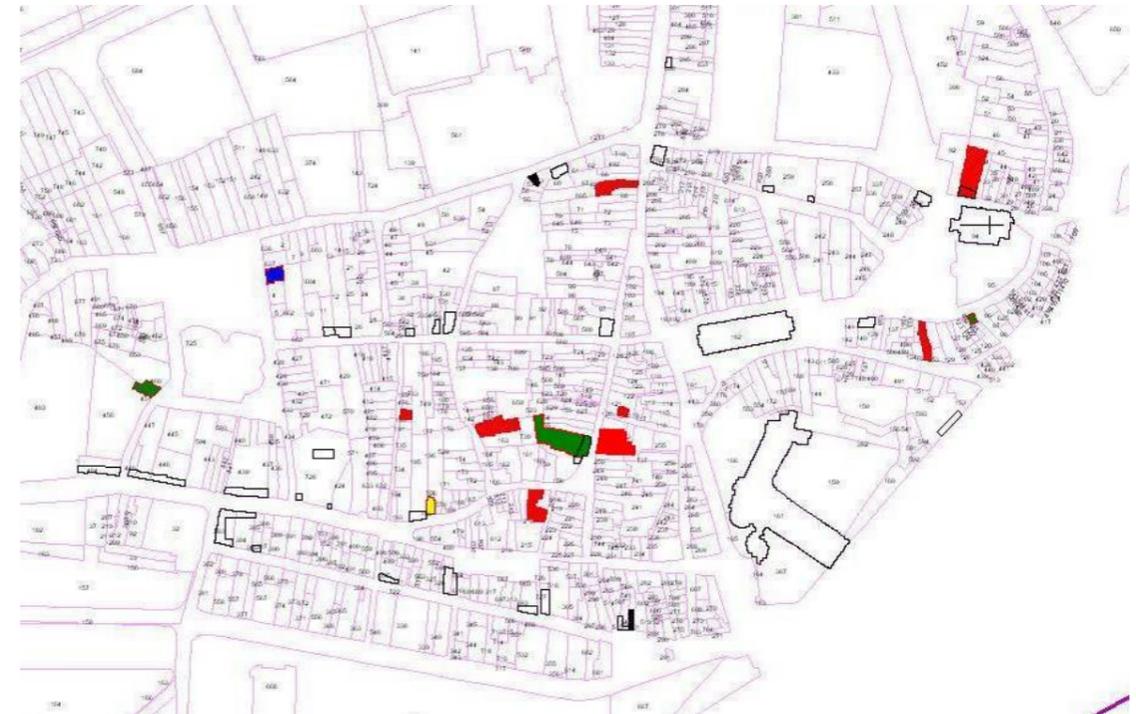
- Valorisation du patrimoine bâti : assurer une réhabilitation de qualité en favorisant des travaux dans le respect de l'architecture et du patrimoine local.
- Lutter contre la vacance et l'insalubrité des logements : augmenter l'offre de logement et attirer de nouveaux habitants en remettant sur le marché des logements inoccupés du fait de leur inaccessibilité ou de leur insalubrité.
- Redynamiser l'activité économique, commerciale et l'attrait touristique.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Favoriser le maintien des populations déjà présentes.

Un premier état des lieux partiel a permis d'identifier une dizaine de logements classés en catégories 7 (médiocre) répartis sur huit immeubles et maisons (dont « la Toile à Beurre »), voir carte ci contre.

A noter que la ville d'Ancenis s'est rendue propriétaire de deux immeubles classés en catégorie 7 (médiocre) et 8 (très médiocre). A noter également que la maison située au 61 Rue du Château d'eau classé en 7 à fait l'objet en 2009 de travaux de réhabilitation terminés en janvier 2010, le logement est actuellement loué. Le logement situé au 77 Rue Saint Paul a lui aussi fait l'objet de travaux.

En fonction des conclusions du diagnostic complet à venir dans le cadre de cette démarche, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine, spécifique aux espaces urbains denses, pourrait être engagée.

Localisation des logements classés en catégorie 7 en 2010 dans le centre ville d'Ancenis



sources : ville d'Ancenis/DGI

- Immeuble comportant des logements catégorie et/ou dégradé
- Immeuble ou maison déjà réhabilité
- Immeuble ou maison en cours de réhabilitation
- Propriété St Vincent de Paul (pas de logement)
- Propriété communale
- Patrimoine protégé par le POS

3.2.6. LOGEMENTS DES PERSONNES ÂGÉES

Selon le PLH l'offre d'hébergement est globalement satisfaisante sur la Pays d'Ancenis.

Sur Ancenis, il existe une maison de retraite et un foyer logement «Résidence de la Davrays». Ces deux établissements peuvent accueillir jusqu'à 111 personnes.

Selon l'étude réalisée par le CCAS en 2009 (analyse des besoins sociaux basée sur des chiffres de 2007) :

- **Le foyer logement «Résidence de la Davrays»** accueillait 63 personnes de plus de 70 ans. Ces personnes étaient majoritairement des femmes (66,7%) de plus de 80 ans (84,1%), dans un T1 (74,6%).

Parmi ces 63 résidents, 60 % n'étaient pas originaires d'Ancenis. Près de 60 % y résidaient depuis 3 ans ou plus (57,4%) et 27,9% y résidaient depuis moins d'un an.

53 personnes étaient sur la liste d'attente du Foyer Logement de la Davrays, dont 62,2% ne sont pas domiciliées à Ancenis. Concernant les demandes d'anceniens, les trois quarts portent sur des T1 et 30 % des demandeurs ont 80 ans et plus, ce qui représente 2,4% des 80 ans et plus d'Ancenis. Les personnes habitants hors Ancenis ayant demandé une place sont plus âgés (45,5 % ont 80 ans et plus contre 30 % pour les anceniens) et demandent plus de T2 (69,7% demande des T1 contre 75% des anceniens).

- **La maison de retraite d'Ancenis** accueillait 96 personnes âgées. Ces personnes étaient majoritairement des femmes (62,5 %) de plus de 80 ans (62,5 %). Parmi ces 96 résidents, 74 % n'étaient pas originaires d'Ancenis. 33,7 % des résidents y étaient depuis 5 ans ou plus, et 32,6 % y résidaient depuis moins d'un an.

Fin 2008, 88 personnes étaient sur la liste d'attente de la maison de retraite (proportion des personnes n'habitant pas Ancenis non connue). Concernant le total des demandeurs, 80,7 % étaient des femmes (72,7 % de 80 ans et plus). La moitié des personnes sur liste d'attente attendaient depuis 1 à 3 ans et 18,2 % attendaient depuis plus de 4 ans.

La demande de maintien à domicile augmente cependant dans un contexte de vieillissement de la population.

D'assez nombreux ménages âgés propriétaires occupants ont été identifiés en tant que bénéficiaires potentiels d'une OPAH.

3.2.7. CONSTRUCTION NEUVE

En lien avec sa forte croissance démographique, le Pays d'Ancenis connaît **une formidable accélération de la construction de logements depuis 1999, non vérifiée sur la ville "centre"**.

Ainsi, après la période faste au début des années 2000 (conjoncture économique favorable dynamisée par des taux d'intérêts attractifs), la commune a retrouvé sur la période récente un rythme proche des années 90 (légèrement plus soutenu cependant).

Cet essoufflement est également contraire aux rythmes des autres bassins de vie environnants qui continuent de croître. **Le poids des constructions neuves édifiées à Ancenis est ainsi en recul par rapport à l'ensemble du Pays d'Ancenis. Ce ratio est passé de 28 % de 2004 à 2007, à 11 % en 2008-2009.**

Nombre moyen de logements commencés par année et par période

Périodes	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009
Commune d'Ancenis	35	33	52	39
Pays d'Ancenis	142	237	490	548
Pays de Châteaubriant	124	149	330	460
Pays des Mauges Choletaises	446	621	910	1 115

source : sitadel

La construction neuve est à 48 % composée de logements collectifs, ce qui paraît très favorable au regard du Pays d'Ancenis et du département. Ce ratio révèle un modèle d'urbanisation relativement dense et moins consommateur de foncier.

Bien qu'inférieure au Pays d'Ancenis (1 205 m² par logement) et au département (1 133 m² par logement), la part de l'habitat individuel demeure prédominante en moyenne de terrain consommé par logements.

Surface moyenne de terrain consommée par type de logement entre 2005 et 2009

Surface moy de logement par	Ancenis	Pays d'Ancenis
- logement individuel pur :	1 022 m ²	1 205 m ²
- logement individuel groupé :	297 m ²	532 m ²
- logement collectif :	68 m ²	122 m ²
- moyenne par logement :	466 m ²	1 095 m ²

source : sitadel

La mairie d'Ancenis encourage la construction de logements neufs à prix abordables. Dans le cadre du lotissement du Pâtis 6 maisons T4 de 80 m² avec garage et jardin sont ainsi proposées aux primo accédants et aux familles à revenus modestes pour un prix inférieur à 150 000 €. Le programme répond au label Haute Performance Energétique. Parmi les aides, la ville a cédé le foncier au constructeur à des tarifs compétitifs et les accédants bénéficieront en sus d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

3.2.8. UN MARCHÉ DU LOGEMENT RELATIVEMENT TENDU

La diversité des prix du foncier est importante au sein du pays d'Ancenis. Ainsi en 2004, les prix s'échelonnaient entre 18 et 65 € le m². A l'époque la fourchette haute correspondait à des niveaux proches de ceux constatés sur Nantes Métropole.

Si la localisation géographique a une forte incidence sur le prix moyen, la nature de l'opérateur du lotissement est primordiale. Ainsi, en 2004, sur l'agglomération Ancenis-St Géréon, les prix variaient de 40 €/m² en lotissement communal à près de 65 €/m² en lotissement privé.

Malgré l'accélération de la construction neuve, la pression semble assez forte sur le parc existant. Elle se traduit sur la commune par :

- un stock de demandes sociales à la hausse,
- une baisse des résidences secondaires,
- des loyers élevés dans le privé,
- la difficulté à développer un secteur social dans le parc privé,
- le maintien en location des quelques fractions encore vétuste du patrimoine locatif

pondérés toutefois par une hausse des logements vacants qui peut s'expliquer par la part encore élevée de logements anciens (25 % de logements postérieurs à 1949) qui peuvent pour certains être synonymes de vétusté.

A cet égard les travaux préparatoires au PLH insistent sur la nécessité d'une stratégie d'anticipation foncière.

3.2.9. ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010- 2016 a été approuvé le 17 décembre 2010.

Pour les aires d'accueil, en tant que commune de plus de 5 000 habitants, Ancenis figure obligatoirement au schéma (loi du 5 juillet 2000). Une aire d'accueil d'une capacité d'accueil de 20 emplacements a été aménagée récemment à La Chauvinière, au Nord de l'agglomération.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010- 2016 indique par ailleurs la création d'un terrain de Grand Passage sur la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (rassemblements de 50 à 200 caravanes environ). En septembre 2012, ce terrain était en cours d'aménagement par la COMPA sur le site de l'Aéropôle (partie située sur la commune de Mésanger).

A noter que par le passé, la commune d'Ancenis a plusieurs fois mis à disposition un grand terrain à proximité de l'aérodrome.

3.2.10. PLH ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

→ Le PLH approuvé en 2003

La politique communautaire en matière de logement est définie à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci a été adopté et approuvé le 3 octobre 2003 à l'échelle de la COMPA. Il comporte 4 grandes orientations :

- Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements,
- Équilibrer les territoires et intégrer les populations,
- Optimiser les dispositifs de prise en compte des personnes âgées,
- Mettre en place les outils de connaissance et de suivi du marché du logement.

Le PLH a posé comme objectifs sur l'ensemble du Pays :

- d'atteindre un objectif de 50 logements locatifs sociaux par an,
- de rééquilibrer la production de logements locatifs sociaux en donnant **une priorité aux communes de la périphérie ancennienne** et de la zone d'influence de l'agglomération nantaise, communes à forte tension locative, mais aussi aux communes rurales, pour aider au renouvellement de la population et au maintien des jeunes sur place,
- **donner une priorité à l'utilisation des friches immobilières et des dents creuses.**

A noter qu'une partie de ces actions a été relayée dans le cadre du **Contrat de Territoire 2009 -2011** :

- Réserves foncières et immobilières pour le logement locatif abordable,
- Viabilisation des opérations de logement abordables,
- Création de logements d'urgence,
- Provision pour l'habitat social et le foncier,
- Etude de pré urbanisation ou de renouvellement urbain.

→ Bilan des actions du PLH

Un bilan des actions du PLH a été réalisé en mai 2010. Il en ressort que :

- Les objectifs de production de logements locatifs sociaux n'ont pas été atteints (**36% réalisation de l'objectif**). Seulement 107 logements locatifs sociaux ont été financés sur le Pays d'Ancenis de début 2004 à fin 2009, soit en moyenne 18 logements par an. **36 logements (soit 1/3) ont été engagés sur la commune d'Ancenis.**
- le rôle insuffisant du PLH en terme de maîtrise foncière, l'aide à la création de réserves foncières ayant été abandonnée
- la création d'un Foyer Jeunes Travailleurs et des foyers soleil sur le territoire.

La révision du PLH a été lancée au second semestre 2010. Le nouveau PLH devrait être adopté fin 2012. Le PLU doit être compatible avec ce nouveau document.

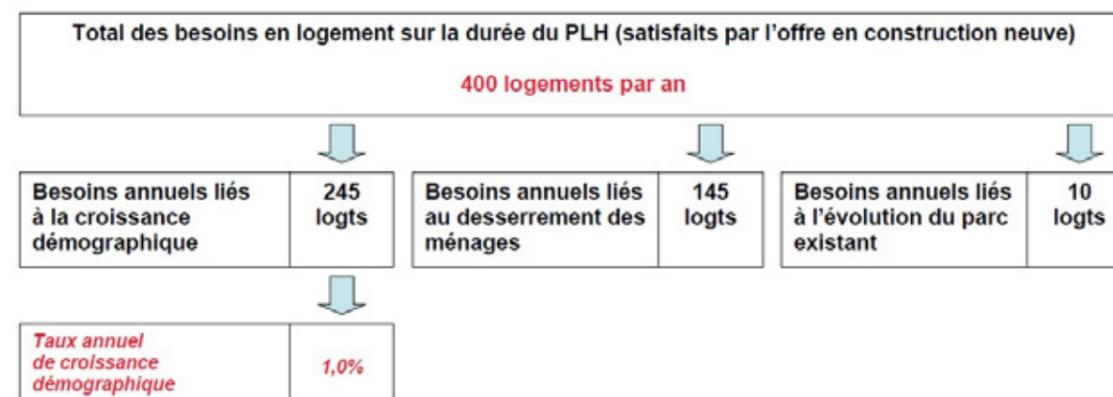
→ Le nouveau PLH en projet (Scénario de développement)

Source : COMPA - Orientations pour le PLH - mars 2012

▪ Les principes retenus pour le futur PLH :

- **Un développement résidentiel maîtrisé :**
 - un objectif de croissance démographique plus qualitative que quantitative,
 - revenir à un rythme mieux maîtrisé, et notamment trouver un rythme qui n'engendre pas de nouveaux besoins en équipements prenant en compte les travaux en cours,
 - qui s'appuie également sur le renforcement de la desserte en transport collectif ferroviaire, qui favorise aujourd'hui le secteur ligérien.
- **Respect de l'équilibre territorial** et notamment renforcer les centres urbains constitués **en favorisant avant tout le renforcement du pôle ancennien.**
- **Choisir l'échéancier et la qualité des opérations de logement :**
 - renforcer la qualité urbaine, architecturale, sociale et environnementale des projets, limiter la consommation foncière par une urbanisation plus resserrée, et différencier le Pays d'Ancenis d'autres territoires gagnés par une forte périurbanisation.
 - qualifier les espaces publics, les lieux de détente collectifs en contrepartie d'une réduction globale de la taille des lots.
- **Diversifier l'habitat :**
 - diversifier les logements à créer pour répondre aux différents besoins de la population résidente et celle à venir, et permettre les parcours résidentiels,
 - renforcer la part du locatif, des petits logements, et de produire un habitat plus accessible pour anticiper les besoins à venir (décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, aléas économiques),
 - favoriser le rapprochement des habitants des services et renforcer la vie sociale, en **développant des projets plus urbains afin de limiter les déplacements automobiles.**
- **Mobiliser le parc ancien :**
 - améliorer l'efficacité énergétique des logements publics,
 - adapter les logements à la perte de mobilité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou ayant un handicap.

▪ Les objectifs quantitatifs du futur PLH



Source : COMPA - Orientations pour le PLH - mars 2012

Ces objectifs s'entendent pour l'ensemble de la COMPA et sur la durée du PLH (horizon 2018).

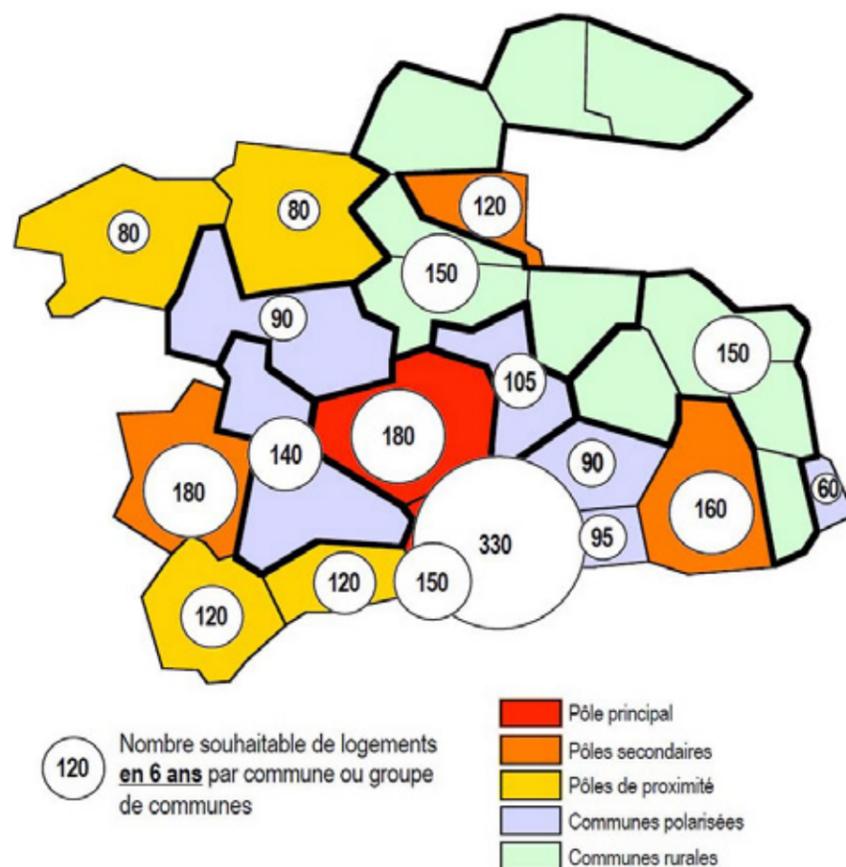
Corrélativement le **Plan Départemental de l'Habitat définit un potentiel optimal de 500 logements par an.**

Pour indication, rapporté à la population ancenisienne (environ 13 % de la population du Pays en 2009), cela représente un seuil minimal de 52 logements / an.

▪ Territorialisation des objectifs de construction neuve

Dans un souci d'équilibre territorial et de développement durable, visant notamment à favoriser la réduction des déplacements motorisés sur le territoire, le PLH préconise de concentrer la nouvelle offre de logement à proximité des zones d'emploi, de commerces et de services.

Territorialisation des objectifs de construction neuve à l'horizon 2018



Source : COMPA - Orientations pour le PLH - mars 2012

▪ Objectifs de production de logements locatifs

La tension croissante du marché locatif de la COMPA et la dégradation récente du contexte socio-économique plaident pour une accélération du développement de l'offre locative abordable. L'objectif est donc de produire **50 logements supplémentaires par an.**

En termes de répartition géographique, le principe est de concentrer l'offre dans les secteurs les plus demandés :

- le pôle principal, les pôles secondaires et les pôles de proximité,
- les secteurs tendus (cantons d'Ancenis et de Ligné).

Cette offre devra proposer une typologie plus compacte et une part importante de petits logements (du T1 au T3) pour mieux répondre aux besoins des petits ménages (jeunes et personnes âgées).

Pour la commune d'Ancenis, le PLH indique **une production souhaitable de 60 logements locatifs aidés** sur 6 ans (type PLUS et PLA-i).

Le PLH indique en outre **une production souhaitable de 50 logements locatifs privés** par an sur l'ensemble de la COMPA, avec un principe de concentration sur les pôles.

▪ Objectifs de production de logements en accession

Le PLH propose de poursuivre le développement de l'accession, à raison de 300 logements par an (75% de l'offre nouvelle) sur l'ensemble de la COMPA, avec un objectif de **réserver 50% de l'offre en accession à l'accession abordable.**

Pour favoriser le développement de l'accession abordable, le PLH prévoit deux orientations :

- minorer la taille des lots pour adapter les coûts de sortie avec le budget des accédants les plus modestes,
- développer dans les secteurs les plus urbains et les plus tendus, des produits défiscalisés (type PSLA (Prêt Social de Location-Accession)) inscrits dans les opérations d'ensemble. L'objectif est de programmer chaque année **25 logements financés en PSLA** sur l'ensemble de la COMPA.

CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

La commune présente un **parc de logements relativement équilibré**, mais au profil très urbain (2,11 personnes par ménage en 2009). La commune a ainsi perdu son profil familial.

Malgré un parc social important (24,5 % en 2007), la ville est confrontée à **une intensification de la demande locative sociale** compte tenu du poids de l'emploi précaire et de la modestie des salaires moyens. Par ailleurs ce parc social est relativement ancien (74 % environ datés de 30 ans et plus).

La politique de l'habitat, jusqu'à présent fortement centrée sur la mobilisation du parc social existant, semble être arrivée au bout de sa logique compte tenu du taux de vacance désormais résiduel.

Bien qu'assez conséquent (26,5 % du parc de logement en 2009) **l'investissement locatif privé reste encore globalement insuffisant** pour faciliter le parcours résidentiel des ménages sur le territoire. C'est en effet un parc plutôt ancien avec des loyers proches des niveaux des grandes agglomérations.

Si les actions d'amélioration des logements doivent être poursuivies :

- pour mettre l'habitat et le cadre de vie à hauteur de ses conditions économiques,
- et éliminer les divers segments encore inconfortables et vétustes du parc pour aider à l'insertion des ménages les plus modestes,

il y a indéniablement **un report des besoins sur la construction neuve, autant en social qu'en accession**.

Hors le **rythme de production de nouveaux logements est insuffisant** au regard du PLH et il y a notamment peu de logements intermédiaires.

Ce constat est à mettre en perspective avec une **offre de logements désormais insuffisante sur l'ensemble du Pays** qui ne parvient plus à faire face aux besoins de desserrement et de développement de la population.

A défaut d'une adaptation rapide aux évolutions sociologiques (apparitions de plus en plus nombreuses de ménages de taille petite à moyenne), la commune risque de continuer à perdre une partie de sa population jeune. L'effort de production doit donc être poursuivi avec une réorientation vers des logements de taille adaptée et plus abordables (objectifs réaffirmés dans le nouveau PLH).

Par ailleurs, si **la superficie moyenne de terrain consommée** par logement est globalement modérée (466 m² par logement), elle **demeure néanmoins encore élevée pour les logements individuels purs** (1 022 m²) révélatrice d'une **tendance persistante à l'étalement urbain**, d'autant qu'Ancenis est sur le point d'exploiter ses dernières opportunités d'extensions urbaines.

La réponse passe notamment par les actions suivantes :

- **continuer de développer le parc social HLM de qualité** pour peser de manière efficace sur le marché locatif.
- **poursuivre le développement d'un parc locatif social financièrement accessible** (logements familiaux de type PLUS ou PLA i).
- la poursuite du développement du parc locatif privé,
- **recenser les friches immobilières et les dents creuses mobilisables au sein de l'agglomération** (une étude a été réalisée par la commune en ce sens) qui permettra de faciliter le développement d'une offre de logements à proximité des services et des équipements, moteurs de la dynamique commerciale,
- **décliner des actions spécifiques pour résorber les poches d'habitat vétustes identifiées**, sans nécessairement avoir recours à une nouvelle OPAH (rénovation urbaine par exemple).

Pour rappel le **Plan Départemental de l'Habitat** propose de consacrer, sur la production neuve totale, **20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux (type PLUS ou PLA I)**. Cette orientation est priorisée sur les pôles urbains d'équilibre et structurants de Loire Atlantique (dont Ancenis fait partie).

Les enjeux sont également fonciers :

- la **montée des prix immobiliers et fonciers**, en particulier au Sud et à l'Ouest du Pays, compromet en effet le développement de l'accession sociale à la propriété.
- alimentée par un risque de pénurie foncière qui peut remettre en cause la capacité du Pays tout simplement à se développer.

Sur ce point la réponse passe notamment par :

- **le développement d'opérations mixtes ou spécifiques** : petits collectifs, maisons de ville abordables, maisons groupées (diversification des formes et des typologies d'habitat),
- une meilleure maîtrise de l'urbanisation et du foncier en ayant recours à des outils appropriés aux enjeux d'optimisation et de mixité tels que la ZAC, les périmètres d'attente à 5 ans, ...
- pour les opérations privées la mise en place de réglementation exigeante en terme de programme, de formes urbaines et de densité via par exemple les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Au delà du PLU, l'action de production de logements locatifs sociaux sera reconduite dans le prochain PLH, **avec une indication de répartition par commune des opérations**. A ce propos le Contrat de Territoire 2009-2011 avait maintenu une enveloppe financière ciblée pour l'habitat social (aide à l'acquisition foncière et à la viabilisation). Cela devrait inciter les communes à poursuivre leurs efforts en matière de solidarité par la production de logements locatifs sociaux.

Besoins pour l'habitat à l'horizon 2022-2025 :

Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, une hypothèse minimale de création **d'environ 700 logements**, soit 70 logements par an, peut être retenue pour estimer de façon réaliste les besoins pour le développement de l'habitat à moyen terme. Cet objectif est en phase avec les préconisations du Plan Départemental de l'Habitat. Il coïncide avec une croissance démographique d'environ 150 habitants supplémentaires par an, qui permettrait à la commune d'atteindre environ 9 000 habitants à l'horizon 2022-2025.

Pour la typologie de logements à produire la répartition indicative suivante peut être retenue :

- 25 % de l'offre sous forme de petits immeubles collectifs (R+1 à R+3) (50 logements / ha),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat intermédiaire collectif (30 logements / ha),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé (25 logements / ha),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel pur (15 logements / ha),

Cette répartition permettrait de conserver l'équilibre entre logements collectifs et individuel, de répondre aux enjeux d'économie de l'espace, tout ou diversifiant les formes d'habitat (individuel groupé et intermédiaire) de manière à adapter l'offre au niveau de revenus des ménages.

Les besoins fonciers correspondants sont présentés au Titre A - 2.7.3.

3.3. UN CONTEXTE ECONOMIQUE TRES PORTEUR

3.3.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PAYS D'ANCENIS

→ Le Pays d'Ancenis en quelques chiffres :

- 36 parcs d'activités de 2 à 150 ha (sans compter les projets) sur l'ensemble du territoire (cf. carte du développement économique),
- 1164 entreprises en 2006 (*Unistatis*),
- Actifs : 26 771, soit 76,9 % de la population de 15 à 64 ans (LA : 72,2% - Région : 73,1 %) dont 24 883 actifs en emploi ,
- % d'actifs ayant un emploi : 71,5% de la population de 15 à 64 ans (LA : 65 % - Région : 66,4 %),
- 66 % des femmes occupent un emploi (LA : 60,9% - France 58 %).

Le Pays d'Ancenis doit son dynamisme économique à des activités structurantes à fort besoin de main d'œuvre, telles que l'industrie agro-alimentaire, l'industrie mécanique et métallurgique ; il est doté d'entreprises phares, pour la plupart implantées sur la commune d'Ancenis, telles que :

- Manitou et Toyota : Fabrication d'équipements de levage et de manutention,
- Groupe Terrena : agroalimentaire
- Etablissements Braud : fabrication et commercialisation d'aliments pour animaux,
- SA GM Bouhyer : Fonderie - fabrication de contrepoids,
- SNC Innopack : fabrication d'emballages pour industrie cosmétique et de luxe à Anetz,
- Dimos : équipement et accessoires pour la toiture,
- Alsim : spécialiste du simulateur de vols,
- Sagelec : fabricant de toilettes et sanitaires autonettoyants,
- Applix ; fabrication d'auto-agrippants au Cellier,
- SAH Leduc : fabrication de vérins hydrauliques à Ligné,
- ...

et d'un important réseau de PME performantes. L'économie repose également sur un tissu artisanal développé et sur un réseau d'exploitations agricoles qui maillent le territoire.

→ Les zones d'activités du Pays d'Ancenis

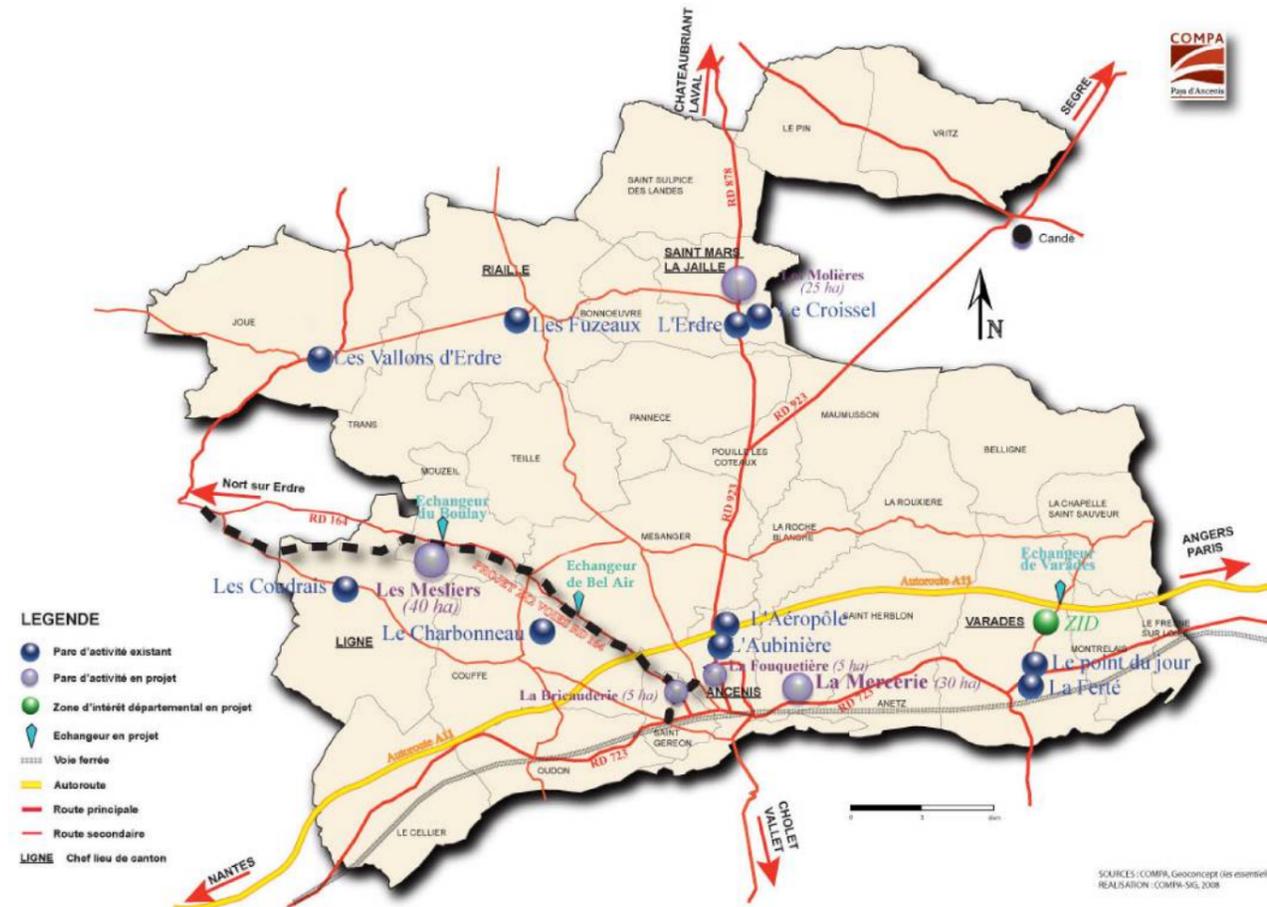
En 2010, le Pays d'Ancenis comptait 35 parcs d'activités dont 7 zones intercommunales, sur Ancenis, St-Mars-la-Jaille, Varades et Joué-sur-Erdre.

Après deux années exceptionnelles (175 118 m² vendus en 2006 et 194 538 m² en 2007), les ventes de terrain en zones d'activité ont ralenti (112 844 m² en 2008). La conjoncture économique (crise financière de 2008-09) et la diminution des stocks de terrain peuvent expliquer la baisse des ventes. Toutefois, selon la COMPA, il n'y a pas eu d'abandon de projets mais seulement quelques reports.

Le développement économique est une des compétences majeures de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis. L'intervention de la COMPA est double : elle aménage des zones d'activités sur l'ensemble du territoire et elle apporte son soutien aux entreprises et porteurs de projets. La COMPA maîtrise l'ensemble du processus : acquisitions foncières, études préalables, procédure d'urbanisme (lotissement, ZAC, ...), marchés de travaux, viabilisation, et enfin commercialisation des terrains.

A noter deux projets de zones d'activités en cours aux portes de la commune : La Mercerie à St Herblon (25 ha), et La Bricauderie à St Géréon (40 ha) en lien avec le nouvel échangeur sur la RD 723 (rocade nord et est), (anciennement RD 164 / 923).

Les parcs d'activités communautaires existants et en projets



→ La situation des zones d'activités en 2011

Source : Etude prospective sur le développement économique du territoire de la COMPA - KPMG juin 2011

Selon l'étude KPMG de 2011, « les disponibilités foncières immédiates sont réduites (25 ha) mais les projets à court, moyen et long terme pourraient augmenter le parc actuel de 370 ha (ce qui, selon les hypothèses, pourrait couvrir les besoins des 30 à 40 années à venir).

Le rythme de commercialisation des zones est compris entre 15 et 16 ha par an sur l'ensemble de la COMPA.

A court terme les disponibilités foncières sont réduites (25 ha).

A moyen et long termes, le stock (162 ha nets) couvrirait les besoins sur une dizaine d'années sur l'ensemble de la COMPA.

Disponibilités foncières à moyen et long termes aux abords de l'agglomération d'Ancenis

- **Aéropôle (commune d'Ancenis)** : 6.5 ha + 9 ha dédiés à des activités liées à la présence de la piste
- Château Rouge : 6 ha
- La Mercerie : 25 ha
- La Bricauderie : 40 ha

Pour un total de 86 ha disponibles, auxquels s'ajoutent 76 ha sur le reste de la COMPA.

L'approche prospective développée dans le cadre du schéma de zones d'activités est présentée au Titre A - 3.3.8.

3.3.2. ANCENIS : UN TISSU D'ACTIVITÉS PARTICULIÈREMENT RICHE ET DYNAMIQUE

→ Près de 10 000 emplois en 2007 (INSEE)

Ancenis est une ville au dynamisme économique reconnu. Le nombre de personnes y travaillant est supérieur à celui des habitants.

Les grandes entreprises du système productif, telles que Manitou, Toyota ou encore Terrena, la Fonderie Bouyer, ..., constituent le moteur du développement de la ville. Mais, à ces " locomotives " s'ajoutent un important réseau de P.M.E. spécialisées.

En nombre d'emplois (salariés et non salariés confondus) le secteur commercial et des services était le plus représenté (près de 40 % des emplois), confirmant le rayonnement urbain d'Ancenis.

Suivent :

- l'industrie avec 33 % des emplois,
- les fonctions administratives (enseignement, santé, collectivités territoriales, ...) avec 21 % des emplois.

Nombre d'emplois selon le secteur d'activité en 2007

	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	9 921	100,0	38,3	95,6
Agriculture	28	0,3	14,7	42,7
Industrie	3 274	33,0	22,6	98,6
Construction	675	6,8	7,3	91,2
Commerce, transports, services divers	3 876	39,1	42,2	93,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 068	20,8	66,0	96,5

source : INSEE exploitations complémentaires lieu de travail

→ Près de 5 000 emplois salariés en 2010 pour les seuls secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat

En 2010, selon la COMPA, on recensait au total **4 970 emplois salariés** sur la commune, pour les 3 secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat confondus.

Les entreprises employeuses se structuraient comme suit :

- 21 activités de plus de 50 salariés,
- 54 activités comptant 10 à 50 salariés,
- plus de 200 activités comptant de 1 à 10 salariés.

La « masse » des deux filières dominantes permet de générer une importante activité, avec toutefois le spectre de la mono-activité.

L'activité de métallurgie / transformation des métaux et l'agroalimentaire concentrent l'essentiel des emplois : 72 % des salariés des entreprises de plus de 50 salariés en 2010, avec 40 % pour la seule usine de Manitou.

Si les groupes Manitou ont progressé (respectivement + 52 % et + 92 % d'emplois en 10 ans), la fonderie Bouyer a perdu dans le même temps 30 % des ses emplois, de même que la laiterie (- 25 %).

A noter également le développement des activités spécialisées dans les énergies nouvelles (solaire, bois, éolien) : 5 structures en 2010.

Liste des entreprises anceniennes de plus de 50 salariés en 2010

Entreprise	Localisation	Nature de l'activité	Effectif
MANITOU	ZI AUBINIÈRE / SAVINIÈRE	Fabrication matériel levage et manutention	1 295
LAITERIE VAL D'ANCENIS	ZI L'HERMITAGE	Fabrication de beurre	460
GASTRONOME ANCENIS	ZI L'HERMITAGE	Transformation / conservation viande de volaille	412
TOYOTA	AEROPOLE	Fabrication matériel levage et manutention	400
GASTRONOME CONDOM	LA NOELLE	Siège social	246
FONDERIE GM BOUYER	LE CHATEAU ROUGE	Fonderie de fonte	229
GASTRONOME DISTRI.	AEROPOLE	Transformation / conservation viande de volaille	198
COFIROUTE	L'AUBINIÈRE	transports terrestres	152
ALLIORA	ZI L'HERMITAGE	Fabrication de cartonnages	134
GROUPE TERRENA	LA NOELLE	Siège social	129
MANITOU	ZI AUBINIÈRE / SAVINIÈRE	Commerce de gros : machines extraction, construction génie civil	101
EGETRA TP	ZI DE L'AUFRESNE	Travaux terrassement / travaux préparatoires	100
DIMOS	ZI L'HERMITAGE	Commerce de gros : machines extraction, construction génie civil	80
GUILLOU-AILLERIE	ZI L'HERMITAGE	Transports de voyageurs	72
GASTRONOME SERVICES	LA NOELLE	Siège social	72
EIFFAGE TP OUEST	ZI DE L'AUFRESNE	Construction routes & autoroutes	70
CFM TOYOTA	ZI L'HERMITAGE	Commerce de gros : fournitures et équipements industriels	70
INTERMARCHÉ	GRANDS CHAMPS	Supermarché	70
SANITHERM	ZI DE L'AUBINIÈRE	Commerce de gros : fournitures plomberie et chauffage	68
VOYAGES LEFORT	ZI L'HERMITAGE	Transports de voyageurs	63
SODEM MANUTENTION	ZI DE L'AUBINIÈRE	Commerce de gros : fournitures et équipements industriels	59

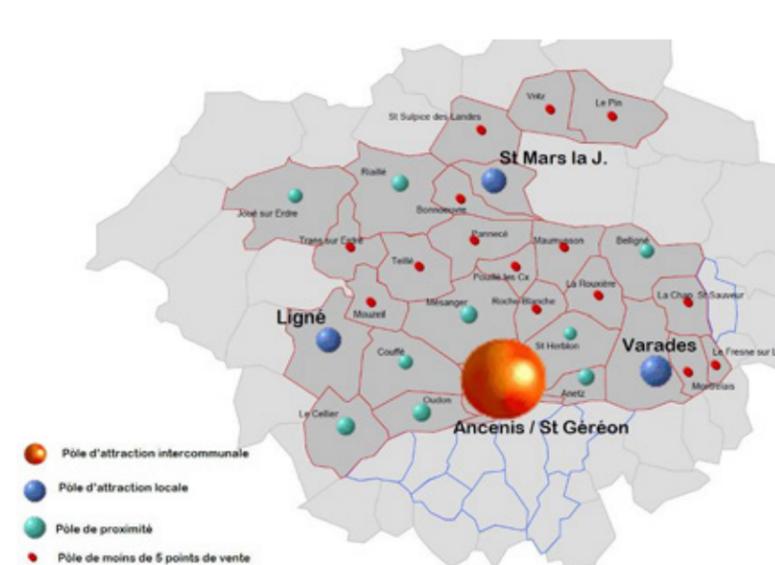
Source : COMPA

3.3.3. L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE SUR L'AGGLOMÉRATION

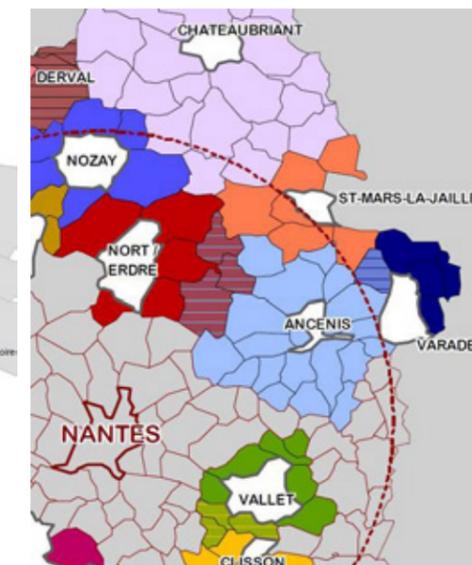
→ Schéma de Développement Commercial de la Loire Atlantique

La charte d'orientation commerciale du Pays d'Ancenis s'inscrit dans le cadre du Schéma de Développement Commercial de la Loire Atlantique arrêté en 2004.

Les polarités commerciales



La zone de chalandise d'Ancenis en 2006



Source : CMA 44 - charte commerciale 2008

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial identifie Ancenis/St Géréon en tant que **pôle d'attraction intercommunal** (c'est-à-dire une population supérieure à 10 000 habitants, 20 points de vente minimum, 5 000 m² de surface de vente minimum).

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial recensait en 2006 :

- 117 points de vente,
- 29 codes NAF différents,
- 38 168 m² de surface de vente de + de 300 m²,

→ Charte commerciale

La Charte commerciale adoptée en avril 2012 identifie le pôle Ancenis St Géréon comme seul et unique pôle majeur du Pays ; cela est synonyme d'une Offre spécialisée et alimentaire, d'achats exceptionnels, occasionnels et réguliers, de fréquentation ponctuelle, hebdomadaire, quotidienne, et de rayonnement intercommunal voire au-delà. Avec 1 773 m² couverts pour 1 000 habitants, l'agglomération présente une bonne densité commerciale.

Ci-dessous en gras les **3 objectifs structurants de la Charte commerciale** ; sont ensuite rappelés les principaux objectifs concernant directement Ancenis :

1 - Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres :

- Le développement de l'offre du pôle majeur doit être réalisé sous réserve de ne pas fragiliser les pôles de proximité présents sur le territoire ainsi que les pôles des territoires voisins,
- Préciser et règlementer la vocation des espaces d'activités économiques. A ce propos la Charte indique pour le pôle Ancenis/ St Géréon :
 - une vocation artisanale, industrielle, de services et de commerce de gros pour l'Aéropôle, Château Rouge, l'Aubinière / la Savinière, l'Aufresne, l'Hermitage, La Noëlle.
 - une vocation commerciale partielle pour la ZA de La Fouquetière ,
 - une vocation exclusive de commerces de détails pour Espace 23.
- Donner une priorité à l'implantation et au maintien des commerces en centralités,
- Proposer une offre commerciale lisible et diversifiée

2 - Concilier développement commercial et développement durable :

- Optimiser l'utilisation du foncier
- Réduire les déplacements motorisés liés au motif « achat »

3 - Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants :

- Consolider un commerce de proximité diversifié en ayant recours par exemple au droit de préemption sur les fonds de commerce,
- Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux.

Ces objectifs sont largement repris et déclinés dans le programme FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) engagé par la commune.

Par ailleurs des propositions ont été formulées pour établir un plan d'actions en direction des commerçants et artisans commerçants (voir à ce propos la « Réflexion prospective sur les conditions économiques de maintien, création, reprise et de développement du commerce de proximité dans les communes du Pays d'Ancenis » réalisée par la COMPA en décembre 2011.

→ Ancenis : pôle commercial majeur du Pays d'Ancenis

La vie commerciale ancenisienne s'organise autour de **5 pôles principaux** : **Centre ville ancien, Les Arcades, Grands Champs, Bois Jauni**, auxquels il faut ajouter l'offre du centre commercial « **Espace 23** » sur **St Géréon** (grandes et moyennes surfaces) très concurrentielle. Ce dernier cristallise les modifications des habitudes de consommation et fragilise plus particulièrement le secteur de l'alimentation. Pour illustrer ce phénomène, on peut remarquer que depuis 2004, l'ensemble des surfaces couvertes a augmenté de 20 % (+12 064 m²). « Espace 23 » a concentré à lui seul près de 70% de cette augmentation.

L'offre du centre commercial du Bois Jauni est plus limitée, toutefois celui-ci est de plus en plus fréquenté et constitue le seul contrepoids pour l'ensemble des quartiers situés au Nord de l'ex RD 723.

Le commerce de proximité est particulièrement bien représenté :

- plus d'une quinzaine de commerces alimentaires répartis sur les 4 pôles, + 2 supermarchés : Lidl, Super U,
- plus d'une trentaine de cafés restaurants
- plus d'une vingtaine d'enseignes d'entretien de la personne (coiffeur, esthétique, opticien, ...)
- plus d'une cinquantaine d'enseignes d'équipements de la personne et de la maison (bricolage, textile, décoration, ameublement, téléphonie, informatique, ...)
- plus d'une quarantaine de services (banques, agences immobilières, assurances, autos écoles, ...)

Les pôles du centre ville, des Arcades et du Bois Jauni sont constitués d'un tissu commercial dit traditionnel ou de proximité (petites surfaces de vente).

Le pôle des Grands Champs rassemble des petites et moyennes surfaces (bricolage, textile, garage auto, supermarché et s'est progressivement développé au cours des années 2000. Il a atteint sa capacité maximale d'évolution. Il constitue une offre alternative à la fois au centre ville mais aussi à l'Espace 23 (vaste ensemble diversifiés de moyennes et grandes surfaces), situé à 700 mètres plus au Nord sur la commune de St Géréon. Face à cette double expansion, le petit commerce dit de proximité du centre ville, des Arcades et du Bois Jauni, apparait de plus en plus en difficulté, d'où la mise en place du programme FISAC (voir ci-dessous).

Le **marché d'Ancenis** est l'un des plus gros marchés de Loire-Atlantique. Il a lieu tous les jeudis matin de 8h00 à 13h00 dans le centre-ville (Halles -- place St Pierre - rue Clémenceau). Le marché d'Ancenis a fêté en 2006 ses 400 ans. Reconnue dans le paysage commercial régional, cette manifestation a traversé les époques et les événements historiques. La duchesse de Mercoeur, qui a aujourd'hui une allée à son nom dans le quartier Rohan, en est à l'origine.

Depuis la rentrée 2009 un second marché est organisé le samedi matin sur le parking rue du Pont.

D'ici 2015, le marché bénéficiera d'une nouvelle structure couverte. Les halles seront transformées en espace commercial permanent.

→ Une politique de dynamisation commerciale catalysée par le programme FISAC

La commune a entamé en 2011, pour les 4 pôles précédemment cités, **un ambitieux programme de soutien** dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) .

Ce programme doit **en premier lieu contribuer à redynamiser l'animation commerciale du centre ville** en complément des actions d'aménagements urbains (**voir Titre A-2.5**) sur les places du Millénaire et Barème (avec notamment réalisation d'un parking couvert à trois niveaux).

Il s'agit également d'aider les commerçants à moderniser leurs locaux (vitrines notamment), de développer des opérations d'animation et de communication, de mettre en œuvre un nouveau plan de signalisation et de jalonnement commercial.

→ Le tissu artisanal

Plus d'une centaine d'artisans étaient présents sur le territoire en 2010. L'ensemble des métiers était représenté : bâtiment, travaux publics, mécanique, métallerie, paysagistes/espaces verts, imprimerie, chaudronnerie, cuisiniste, ...

L'artisanat du bâtiment se porte bien, en lien avec l'importante extension du parc immobilier. Ce développement devrait se poursuivre, porté par les perspectives de poursuite de la croissance démographique.

On note une demande des professionnels pour l'instauration de zones d'activités à vocation artisanale avec une recherche de «décohabitation» entre lieu de vie et lieu de travail (source *Etude prospective de développement économique – COMPA – KPMG 2011*).

→ Un dense réseau de professions libérales

Près de 25 structures libérales recensées en 2010 (cabinets d'avocats, architectes, géomètres, notaires), auxquels s'ajoutent une dizaine de bureaux d'études (environnement, maîtres d'œuvre, conseil management, ...).

3.3.4. L'OFFRE FONCIÈRE EN ZONES D'ACTIVITÉS

Aujourd'hui la compétence économique est essentiellement du ressort de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Le schéma des zones d'activités (voir Titre A - 3.3.8) a permis de quantifier les besoins et définir la stratégie territoriale de développement économique.

→ ZI de l'Hermitage, ZA de l'Aufresne (MO : Commune d'Ancenis)

Les sites d'activités communaux (ZI de l'Hermitage, Zone de l'Aufresne) sont quasiment entièrement occupés. Quelques espaces libres subsistent ; pour la plupart ils sont en réserves d'extension d'activités implantées.

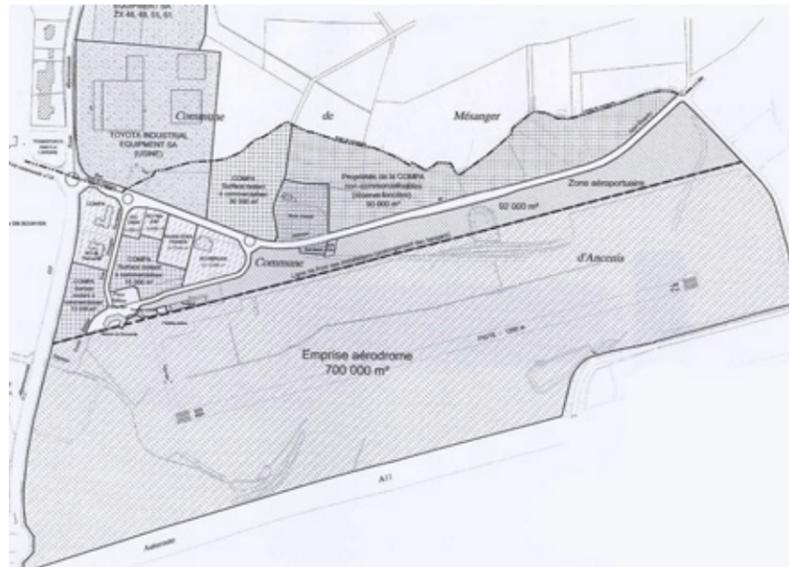
C'est également le cas pour le secteur d'extension urbain de L'Hermitage / La Planche (NAFb du POS) déjà réservés pour l'extension à moyen termes des groupes Manitou et Terrena présents sur place, respectivement en limite Ouest (rue René de Châteaubriand) et Est (Bd Jules Verne).

→ L'Aéropôle (MO : COMPA)

ZAC créée le 04 novembre 2005.

130 ha d'environ (aéroport compris) sur les communes de Mésanger et Ancenis, à proximité des échangeurs autoroutiers, réunissant :

- l'aérodrome sur 70 hectares avec ses équipements,
- une zone d'activités avec des hôtels d'entreprises accueillant des activités tertiaires,
- parc d'activités de plus de 80 hectares dont 9 en prise directe avec la piste d'aviation, regroupant des entreprises à caractère aéronautique sur des parcelles allant de 4 000 m² à 15 ha.



source COMPA - 2010

Une extension de 8 ha a été aménagée en 2009 - 2010 (rue St-Exupéry) en partie financée dans le cadre du Contrat de Territoire. 1,5 ha sont déjà occupés par la société Can-Packaging.

Disponibilités

Immobilières :

Un Hôtel d'Entreprises (bureaux en bail précaire, salles de réunion)

2 immeubles tertiaires « Les Alizés » et « Le Zéphyr » (bureaux en bail commercial ou professionnel)

Un ensemble tertiaire haut standing avec services (restaurant, salle de réunion, climatisation, accès sécurisé, ascenseur, ...)

Foncière : environ 15 ha. A noter que la levée des contraintes archéologiques sur la partie Nord de la zone permettrait d'augmenter les surfaces cessibles.

→ Zone d'activités de L'Aubinière / La Savinière (MO : COMPA)



ZAC créées respectivement le 13 octobre 2000 et le 14 mars 2004.

25 entreprises étaient implantées sur cette zone en 2010 (ZAC), isolée en partie périphérique par une partie boisée de 6 hectares.

Superficie totale : 70 hectares

Disponibilités

Superficie disponible : environ 8 ha, Manitou ayant réservé environ 6 hectares pour ses extensions ultérieures.

Sur les 8 ha disponibles, la commercialisation de 6 ha était en bonne voie fin 2011.

source COMPA - 2010

→ La Fouquetière II (MO : COMPA)

La zone d'activités communautaire de la Fouquetière II est située en bordure de l'axe Ancenis / Candé rue de l'Aubinière (RD 923a) dans le prolongement de la zone de la Fouquetière.

Spécialisation d'activités : PME et services

Superficie totale : 6.4 ha dont 5 ha viabilisés et réservés à la commercialisation, financés en partie par le Contrat Territoriale Unique.

15 lots de superficie comprise entre 1 500 m² et 8 000 m². Aménagement paysager soigné : 360 mètres de haies bocagères et 40 arbres plantés.

A noter le projet de gare routière au Nord Ouest.

Disponibilités

Superficie disponible : néant

13 lots sur 15 étaient sous protocole d'accord fin 2010.



source COMPA - 2010

3.3.5. DES ACTIVITÉS DE SANTÉ PRÉDOMINANTES

Ancenis dispose de nombreux équipements de santé, dont le centre hospitalier Francis Robert, situé Boulevard Pasteur, (voir carte des polarités Titre A.2.6.3) reconnu comme établissement structurant à l'échelle du Pays et de l'agglomération.

→ Le centre hospitalier Francis Robert

L'hôpital dont le centenaire a été célébré en 2010, est structuré en 4 pôles :

- pôle médical et filière gériatrique,
- pôle urgences, radiologie, chirurgie, maternité,
- pôle stérilisation, pharmacie, hygiène,
- pôle administration, logistique, technique, médecine du travail.

En complément, des consultations de spécialistes se sont développées dans le cadre de conventions de partenariats avec les CHU de Nantes et d'Angers (vasculaire, ORL, urologie, ...). Celles-ci ont été consolidées en 2010 et élargies au CHU de Cholet pour une amélioration de l'offre de soins de proximité. Au total 21 conventions de partenariats médicaux étaient actives début 2011.

Une maison médicale de garde médicale (Centre d'Accueil et de Permanence de Soins) complète la structure pour l'accueil les WE et jours de fêtes.

Capacité totale (lits & places) : 220, dont

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - médecine : 56, | - chirurgie : 28, |
| - gynéco-obstétrique : 18, | - moyen séjour : 25, |
| - long séjour : 40, | - hébergement : 53 |

860 accouchements ont été réalisés en 2010.

Un grand parking visiteurs - personnels a été mis en place à l'entrée de l'établissement en 2010.

A noter qu'une réserve foncière d'1,5 ha figure au POS de 2001 en emplacement réservé et qu'un schéma directeur (outil de programmation pour le développement de l'hôpital) a été réalisé en 2010.

→ Services santé de proximité

En sus de ces activités hospitalières, la ville d'Ancenis regroupe un ensemble complet de services médicaux de proximité :

- 1 cabinet médical regroupant 7 médecins généralistes,
- Une dizaine de chirurgiens dentistes,
- Une quinzaine de médecins spécialistes (cardiologie, rhumatologie, pédiatrie, gynécologie, ...),
- 1 laboratoire d'analyses médicales
- 3 services d'ambulances / infirmiers,
- 3 pharmacies,
- Centre Médico-Social, bd Moutel,
- CSAPA (Centre de soins, d'accompagnement et de Prévention en Addictologie),

auxquels s'ajoutent des spécialistes divers (psychologues, orthophonistes, ostéopathes, pédicures podologues, masseurs-kinésithérapeutes, ...).

→ Accueil / accompagnement des handicapés

Maison d'Accueil Spécialisée ANAÏS, à proximité de l'hôpital. Accueil d'adultes ne pouvant accomplir seules les actes de la vie quotidienne et bénéficiant d'une orientation par la M.D.P.H. (Maison Départementale du Handicap). Récemment étendue (en 2011), celle-ci peut désormais accueillir jusqu'à 50 patients.

Le CAT du Pays d'Ancenis (ou Etablissement de Service et d'Aide par le Travail (ESAT)) est une structure médico-sociale gérée par l'Adapei de Loire Atlantique. L'institution accueille des adultes présentant un déficit intellectuel ou mental. Le CAT a pour vocation de permettre aux personnes handicapées, momentanément ou durablement incapables, d'exercer une activité professionnelle dans le secteur ordinaire mais protégé de production.

La structure se répartit sur 2 sites :

- siège social Rue Lavoisier à ANCENIS, ZI de l'Hermitage
- antenne à Varades

et accueille actuellement 116 personnes handicapées, soit 106 équivalents temps plein, provenant de tout le pays d'Ancenis

Le CAT propose les activités suivantes : peinture-Bâtiment, nettoyage industriel, sous-traitances diverses, service restauration, espaces verts.

L'Entreprise Adaptée EPA Services, rue Pierre et Marie Curie à Ancenis (ZI l'Hermitage) est une entreprise à part entière, agréée par la région. Elle a pour mission de donner aux personnes handicapées un véritable statut de salarié par des activités professionnelles. En 2010 elle employait 20 salariés handicapés.

Institut Médico-Educatif (IME) : Hôpital de Jour.

Capacité d'accueil : 30 personnes

S.A.H.A. Ancenis Foyer de Vie pour personnes handicapées retraitées.

Capacité d'accueil : 10 personnes

→ Services aux personnes âgées :

- Foyer Logement de La Davrays : 57 appartements
- Maison de Retraite Les Corolles pour personnes dépendantes (EHPAD), construite en 1990 et rattachée au Centre Hospitalier Francis Robert. Capacité d'accueil : 54 lits dont 19 de cure médicale. En projet : transformation des chambres 2 lits en 1 lit, création d'une unité CANTOU (pour personne désorientées).
- Maintien à domicile (soins, repas, aide à la personne).
- Aides à domicile en Activités Regroupées (ADAR).

Le CLIC du Pays d'Ancenis (Centres Local d'Information et de Coordination) a été créé en novembre 2002 et a ouvert ses portes au public le 14 avril 2003. Il a pour objectifs de :

- mettre en œuvre des interventions individuelles auprès des personnes âgées,
- soutenir diverses actions en direction des professionnels intervenants auprès des personnes âgées et désorientées.

3.3.6. ACTIVITÉS AGRICOLES

→ Etat des lieux de l'agriculture du Pays d'Ancenis en quelques chiffres :

Source : Etude sur les métiers de l'agriculture dans le pays d'Ancenis - Décembre 2009

Plus de 3000 emplois dans l'agriculture et l'industrie agroalimentaire en 2006 (soit 10 % au niveau départemental) :

- agriculture, sylviculture : 1 411 (dont 344 salariés : 24%)
- industrie agricole et alimentaire : 1 760 (dont 1674 salariés : 95%)

166 demandes d'emplois enregistrées en 2008 (soit 5 % des demandes totales)

Coopérative Terrena :

- 1er groupe coopératif agricole français. Née en 2004 de la fusion de deux coopératives historiques : la CANA (créée en 1932 à Ancenis) et la CAVAL (créée en 1882 à Angers).
- 25 000 agriculteurs adhérents. 10 000 salariés.
- Stratégie de concentration industrielle par métiers (ex : Laïta pour le lait).
- Développement du concept d'« agriculture écologiquement intensive ».

ATOUS	FAIBLESSES
Évolution du secteur – tendances	
<p>Forte représentation de l'agriculture et de l'agroalimentaire. Structuration autour de la Coopérative Terrena.</p> <p>Dynamisme de la polyculture élevage (porc, volaille, viande bovine, lait).</p> <p>Augmentation des exploitations en statut collectif</p> <p>Présence de 29 fermes biologiques et 8 en conversion (total / 1600 ha, soit 5,7 % des surfaces bio du département et 7,3 % des exploitations bio)</p> <p>Importance grandissante de la prise en compte de l'environnement dans l'agriculture (gestion de la biodiversité, de l'eau, ...).</p> <p>Emergence d'une demande des consommateurs vers les circuits courts.</p> <p>Emergence d'activités complémentaires : méthanisation, production d'énergie solaire, recyclage de déchets agricoles,...</p>	<p>Augmentation de la taille des exploitations et baisse du nombre des petites et moyennes exploitations.</p> <ul style="list-style-type: none"> - difficulté de transmission de certaines entreprises individuelles familiales au capital important. - à l'inverse, le statut collectif qui se développe, facilite la reprise : le repreneur rachète les parts sociales de l'exploitant et non l'exploitation elle-même. <p>Baisse des actifs exploitants (976 exploitants en 2008, contre 1044 en 2005).</p> <p>Peu d'exploitations pourvoyeuses d'emplois en maraîchage et en viticulture sur le territoire.</p> <p>Respect de l'environnement pouvant être vécu comme une contrainte.</p> <p>Difficulté de repérer les offres d'emplois dans les circuits classiques.</p> <p>Structuration inégale des différentes filières agricoles sur la gestion des emplois et des compétences.</p>
Conditions de travail – Profil des actifs	
<p>Spécialisation des métiers et élévation des compétences requises.</p> <p>Evolution du profil des actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouveaux agriculteurs sont plus diplômés - 38% des exploitants ont plus de 50 ans - 25% des exploitants agricoles sont des femmes - plus de femmes dans les métiers de l'agriculture <p>Recherche de conciliation entre vie professionnelle / vie personnelle par les nouveaux exploitants.</p> <p>Evolution des compétences des agriculteurs en vente directe pour la transformation (ex. : laboratoire), pour la vente (relationnel, commercial...).</p> <p>Diversification des vecteurs d'intégration du secteur</p>	<p>Pénurie de main d'œuvre qualifiée.</p> <p>Des métiers de l'agriculture mal connus et une image dévalorisée.</p> <p>Spécialisation des activités qui peut entraîner une perte d'échanges entre agriculteurs.</p> <p>Peu de salariés en polyculture élevage. Mais les effectifs ont tendance à augmenter pour compenser les départs à la retraite des associés.</p> <p>Seules quelques CUMA emploient des salariés permanents.</p> <p>Les conjoints des exploitants travaillent de moins en moins sur les exploitations.</p>

Les enjeux décelés :

- Sensibiliser les jeunes et le grand public à la diversité des métiers de l'agriculture.
- Poursuivre des actions d'amélioration de l'image des métiers de l'agriculture.
- Poursuivre l'adaptation de l'offre de formation.
- Pallier les difficultés de recrutement des agriculteurs afin qu'ils puissent développer leurs exploitations.
- Favoriser l'installation des nouveaux agriculteurs et permettre la reprise des exploitations à transmettre, tout en préservant un équilibre entre les espaces ruraux et périurbains.
- Favoriser le développement équilibré entre les circuits longs et les circuits courts et faire émerger de nouvelles niches d'emplois.
- Permettre à l'agriculture biologique de se développer en répondant à l'évolution de la consommation.
- Favoriser la diversification des activités para agricoles : agritourisme, filières agricoles en lien avec l'éco construction, énergie...
- Valoriser l'identité du territoire au travers de ses activités agricoles.

→ Les exploitations agricoles communales

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un diagnostic agricole a été réalisé sur la commune d'Ancenis par la Chambre d'Agriculture d'Loire Atlantique. La synthèse de cette étude est annexée au rapport de présentation (document 1.3.2 du PLU).

8 exploitations agricoles ont été identifiées sur le territoire communal fin 2011 (voir atlas cartographique annexé) principalement orientées vers l'élevage bovin, toutes localisées au Nord de l'agglomération et à l'écart des zones urbanisées. Une partie importante du territoire agricole de la commune est mis en valeur par des exploitations du Maine et Loire.

Sur la commune, on recensait fin 2011 :

- 5 élevages bovins,
- 1 élevage ovin,
- 1 élevage de lapins d'engraissement,
- 1 exploitation forestière en lisière du bois e la Guère.

Le diagnostic agricole n'a relevé **aucune situation source de contraintes en lien avec les sièges d'exploitations** : l'environnement des sièges existants est intègre (habitat de tiers très peu nombreux aux abords et dans tous les cas éloigne de plus de 100 mètres des installations classées).

Les perspectives d'évolution des exploitations sont néanmoins relativement incertaines avec en 2011 :

- 2 chefs d'exploitations âgés de 55 à 60 ans,
- et 3 âgés de de 50 à 55 ans.

A noter un projet de reprise ainsi que des transmissions non souhaitées.

Par ailleurs, la circulation agricole est jugée difficile sur la commune : 8 points source de conflits ont été identifiés sur le réseau routier dont 3 sur le réseau principal : carrefour du Tertre sur la déviation Nord Est, carrefour de l'Aufresne sur la RD 923 et rond point de Nnates sur la RD 923.

Les atouts de l'agriculture ancennienne :

- des outils compétitifs
- une agriculture périurbaine identitaire
- une agriculture tournée fortement vers l'élevage bovin :
 - garantissant la pérennité d'un paysage ligérien
 - valorisant les espaces naturels remarquables (marais, îles de Loire)
 - participant à la richesse de la biodiversité Ancennienne

Les faiblesses de l'agriculture ancennienne:

- une diminution du foncier importante :
 - Urbanisation
 - Loisirs
 - Infrastructures
- une génération agricole unique, restreinte et qui doit se renouveler,
- une agriculture périurbaine exceptionnellement peu tournée vers les circuits courts. Des projets sont actuellement étudiés.

Les enjeux et les propositions sont repris en fin de chapitre au paragraphe « Développement économique : constats majeurs et enjeux »

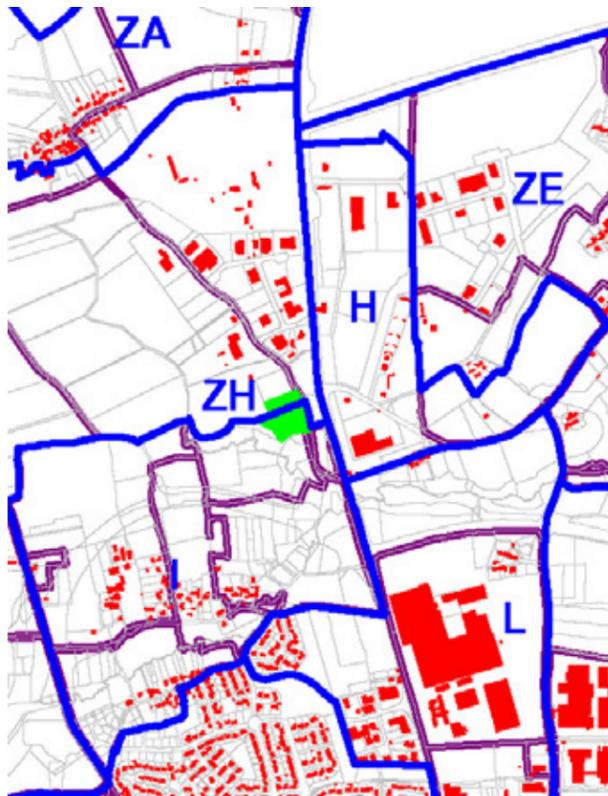
→ Qualité agronomiques des terres agricoles

De par leur topographie et la géologie, les terres agricoles sont particulièrement propices à l'élevage. En 2009, l'assolement se répartissait à 62 % en prairies naturelles, 18 % en prairies temporaires, le reste étant dédiés à la céréaliculture.

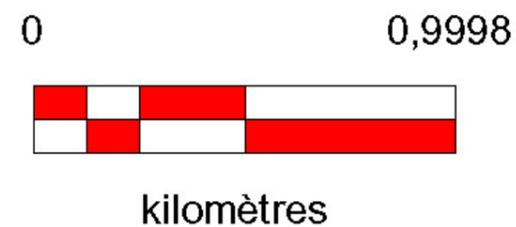
Le vignoble est marginal sur la commune. Dans la nouvelle délimitation, définitivement approuvée en septembre 2011, environ 1,4 ha sont classés en AOC Coteaux d'Ancenis sur le coteau de l'Aubinière.

Dans le POS ces terrains sont classés en zone UF (activités économiques) dont 1 ha environ en espaces à planter.

*Délimitation AOC Coteaux d'Ancenis
approuvée le 28 / 09 /2011*



Source : INAO

**→ Analyse de la conso d'espace naturels, agricoles et forestiers**

Voir Titre A - 2.7.2

Pour rappels, le territoire urbanisé (emprises aéroport, déviation et échangeur, A11 et péage, comprises) représentait début 2011 environ 745 ha, soit 37,1 % du territoire communal (rapport à la superficie officielle de la commune de 2 007 ha).

Les zones naturelles inondables, qui correspondent pour l'essentiel à des entités naturelles remarquables soumises à inventaires et protections (le lit majeur de la Loire (dont les îles Coton, Mouchet, Verte, Delage, aux Moines, Bernadeau, Boire Rousse, Kerguélien) le marais de Grée) couvrent environ 690 ha, soit environ 34,4 % du territoire communal.

Les zones agricoles et les autres zones naturelles couvraient 572 ha, soit environ 28 % du territoire communal.

→ Recensement des besoins en matière de surfaces agricoles et de développement de l'espace

Sur Ancenis l'agriculture est fortement concurrencée par les autres usages en premier lieu desquels les vellétés d'extensions urbaines qu'il s'agisse de nouveaux quartiers ou des projets d'infrastructures et notamment les routes. Les loisirs impactent également les surfaces agricoles (en bords de Loire, pratique équestre, ...).

L'un des enjeux fondamental réside donc dans la limitation des extensions urbaines et dans la densification afin de préserver au maximum un environnement adapté et de surfaces agricoles suffisamment étendues pour garantir la viabilité à terme des structures agricoles.

3.3.7. ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Le territoire du Pays d'Ancenis est reconnu « Territoire d'Action Touristique » par la Région Pays de la Loire. La Loire constitue le principal vecteur d'attractivité, symbolisé par l'itinéraire cyclable interrégional « la Loire à vélo ».

L'Office du Tourisme communal, face au château, a accueilli 4 000 personnes sur les dernières saisons estivales (2009 et 2010). A terme celui-ci pourrait coordonner les offices et points d'informations locaux de l'ensemble du Pays d'Ancenis.

→ Attractions touristiques

La vallée de la Loire avec ses boires, ses anciens bras, ses prairies humides et ses îles auxquels s'ajoutent les multiples éléments de patrimoine bâti (château, quais, faubourgs et villas, ...) définissent des paysages et des milieux uniques en Europe à l'origine d'un fort attrait touristique. Le succès de l'itinéraire Loire à Vélo en témoigne, Celui-ci présente l'avantage de transiter par le pont d'Ancenis et les quais de la vieille ville (voir cartographie au Titre 4.) drainant ainsi un flux de visiteurs non négligeable pour le dynamisme du centre ville.

Les loisirs nautiques sont représentés par :

- la navigation de plaisance et le canoë kayak à partir de la halte nautique (quai de la Marine à l'extrémité face à l'Île Delage) ; capacité de stationnement : dix-huit embarcations.
- les activités motonautiques (jet ski, ski nautique) pratiquées entre Ancenis et Champtoceaux.

Le développement du tourisme fluvial est inscrit au Contrat Territorial Unique 2010-2012.

A noter que la ville d'Ancenis s'est associée avec une vingtaine d'autres communes et de propriétaires de sites patrimoniaux pour **demande l'inscription des Marches de Bretagne au patrimoine mondial de l'UNESCO.**

La maison du marais de Grée

Propriété du département, la **maison du marais** entre dans le cadre de la politique du Conseil général de Loire-Atlantique en faveur des espaces naturels sensibles. La maison (bergerie) et son appentis sont situés sur un point haut et dominant ainsi le marais. La réhabilitation a été réalisée en 2006 pour créer un point de découverte du marais de Grée avec : salle d'accueil et d'exposition dans la bergerie, sanitaires dans l'appentis, halte pour les promeneurs dans le préau. La tradition veut que le bâtiment principal soit couvert en ardoise et les dépendances en tuile "tiges de bottes".

L'observatoire et le préau sont ouverts au public toute l'année. Des panneaux explicatifs permettent d'y découvrir le site La maison est ouverte le dimanche de décembre à fin avril.

Le jardin des enfants de l'an 2000

Inauguré en juin 2002, ce jardin a été créé en l'honneur des enfants anceniens nés en 2000. 94 cèdres ont été plantés dans ce parc de 6 000 m² situé rue du Verger, entre la MAS et l'entreprise Sagelec. C'est le point de départ d'un circuit de randonnée autour du Marais de Grée.

Maison des vins (place du Millénaire). Même si les vignes sont peu présentes sur la commune, Ancenis est situé sur les coteaux de La Loire, où se rencontrent les vignobles de Nantes et de l'Anjou.

Principales Manifestations :

- **Un marché exceptionnel** et de très grande envergure (plus de 10 000 visiteurs), chaque année le jeudi de l'Ascension.
- **Le salon du Dahlia**, exposition florale en septembre, à La Charbonnière
- **Fête des Vins** et de la Gastronomie
- **Fête de la Loire** en mai

→ Hôtellerie de plein air

Camping de l'île Mouchet : 3 étoiles, géré sous la forme d'une délégation de service public.

- ouvert d'avril à octobre : bungalows toilés et meublés, et location de mobil homes ;
- 105 emplacements, piscine découverte et toboggan aquatique

A noter que c'est le seul camping 3 étoiles entre Nantes et Angers. Mise à niveau des sanitaires prévue en 2011 dans le cadre du Contrat de Territoire 2009 -2011.

→ Hôtels

Domaine des Lys (château de la Guère du XVIII^{ème}) sur un domaine de 80 ha au Nord Ouest de la commune.

- ouvert toute l'année : mariages, séminaires et banquets
- 23 chambre doubles, 3 salles de restaurant (capacité : 350 couverts)

Hôtel Akwaba, 2 étoiles : quartier des Arcades (Bd Dr Moutel)

- ouvert toute l'année : restaurant, séminaires
- 56 chambres, 2 salles de séminaire.

→ Locations saisonnières

Gîte rural meublé La Charbonnière : 2 meublés en bordure de Loire.

Au final, **la vocation touristique demeure insuffisamment exploitée.**

Cependant, selon l'étude KPMG de 2011, la tendance générale est plutôt bonne :

- augmentation de fréquentation (tour d'Oudon, La Luce),
 - développement des centres d'intérêt (Loire à vélo),
 - création de nouveaux hébergements,
 - prise en considération de la problématique tourisme-loisirs par les collectivités ...
- avec un besoin de différencier l'animation du territoire et le développement touristique.

3.3.8. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION : SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS (COMPA)

Source : Etude prospective sur le développement économique du territoire de la COMPA - KPMG juin 2011

Le Schéma des zones d'activités industrielles et commerciales du Pays d'Ancenis élaboré dans le cadre du Contrat Territorial Unique 2010-2012, détermine les futures orientations du territoire en matière d'accueil d'activités économiques et ce, dans un contexte où certaines entreprises « phares » ont été durement touchées par la récente crise économique (2009-2010).

Le développement du parc de zones d'activités a été hiérarchisé en tenant compte, en particulier :

- de la prochaine saturation autour d'Ancenis ;
- de l'attractivité de la RD 723 entre le Cellier et Oudon ;
- de la rareté actuelle du foncier autour de St Mars-la-Jaille ;
- de la mise en place de ZA intercommunales à vocation artisanale sur certaines communes pour sécuriser le tissu de TPE locales ;
- des évolutions des infrastructures (nouveaux échangeurs sur l'A11, axes structurant et ouverture de Notre-Dame-des-Landes) ;
- d'un éventuel développement autour de Varades pour éviter une sur-concentration et dans la perspective d'un rééquilibrage par rapport à l'influence de l'agglomération nantaise

→ Les orientations :

- 1. Mise en place d'un maillage de « zones mixtes » sur la façade Ouest du territoire,
- 2. Un rééquilibrage Est-Ouest et un renforcement du pôle d'Ancenis (pour éviter une COMPA périurbaine), avec 3 zones d'activités autour d'Ancenis (La Bricauderie, La Mercerie, Château Rouge / Aéroport Sud),
- 3. Un développement des équipements et services sur tous les pôles,
- 4. Un maintien de l'activité, artisanale en particulier, au cœur des bourgs,
- 5. Requalification des zones d'activités les plus anciennes, en particulier en façade,
- 6. Une zone dédiée aux activités tertiaires,
- 7. Accueil des créateurs d'entreprises : hôtels d'entreprises / bâtiments relais pour le tertiaire et la production, villages d'artisans

→ Programmation

Afin de donner une visibilité de long terme, en particulier à l'agriculture, le schéma de zones d'activités se fixe un horizon de 25 ans.

▪ Court terme : achèvement de l'aménagement des zones suivantes :

- seconde tranche de la zone des Coudrais à Ligné,
- première tranche de la zone des Molières à St Mars la Jaille,
- extension de la zone des Fuseaux à Riaillé,
- **extension de l'Aéroport à Ancenis.**

▪ Moyen long termes (horizon 2025) :

- La Bricauderie : 150 ha (croisement nouvelle RD 763 et contournement d'Ancenis),
- 25 ha sur la Mercerie,
- 60 ha répartis sur la RD 723 (Les Relandières, La Joie, Oudon) et la RD 164 (Les Mesliers),
- 20 ha correspondant aux disponibilités et projets actuels,
- 30 ha répartis sur St-Mars-la-Jaille et Riaillé.

- La Bricauderie

Calendrier indicatif (horizon 2017 environ) : étude de faisabilité globale, modification des documents d'urbanisme, achat des terrains, viabilisation des 40 premiers ha cessibles.

- Zone d'activités autour d'Ancenis :

Accueil d'activités industrielles + activités artisanales (en particulier celles qui ne peuvent s'implanter au cœur des bourgs).

Pas de vocation à accueillir les activités commerciales

- **Château Rouge** : aménagement de 6 ha cessibles à court terme (2013),
- **Aéroport Sud** : 15.5 ha cessibles immédiatement (dont 9 réservés à des activités en lien avec la piste),
- **La Mercerie** : 25 ha cessibles, dont environ la moitié aménagés à court terme, le reste d'ici 2025

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX

Depuis les années 60, la ville d'Ancenis a su rebondir suite aux crises successives et mobiliser l'ensemble des secteurs d'activités pour alimenter la croissance.

Le tissu économique est certes fortement dépendant des secteurs de l'agroalimentaire et de la mécanique. Toutefois le développement des activités tertiaires et des fonctions administratives ont permis d'équilibrer progressivement la répartition de l'emploi.

Les **atouts économiques de la commune** :

- **un tissu industriel qui demeure très important** pour l'emploi salarié, porté par des entreprises phares comme Manitou et Toyota (équipements de levage / manutention), Terrena (agroalimentaire), Braud (aliments pour animaux),
- **Manitou : un groupe familial** avec des actionnaires originaires du territoire, qui ont permis, jusqu'à aujourd'hui, d'ancrer cette entreprise majeure sur le territoire de la COMPA,
- Une industrie agroalimentaire très liée à son bassin de production,
- **des entreprises innovantes** comme Alliora, Alsim (simulateur de vols), ECMA Concept (études et conception de machines automatiques),
- **un dense réseau d'entreprises artisanales,**
- une **forte attractivité commerciale** avec 3 pôles majeurs équilibrés au sein de la ville (tissu de proximité du centre ville ancien et quartier Grands Champs / Les Arcades sur l'axe historique Nord / Sud), et la périphérie de l'agglomération (Espace 23 à St Géréon). Ces 3 grandes polarités commerciales sont relayées par un tissu de proximité (petit centre commercial du Bois Jauni, secteur Bd Pasteur / rue de Châteaubriant). La zone de chalandise couvre le Pays d'Ancenis et le Nord des Mauges Choletaises.
- **les services qui englobent la santé** (centre hospitalier Francis Robert), **l'éducation et les administrations, en croissance constante depuis les années 60.**

Concernant **l'activité commerciale**, la commune comprend un appareil commercial traditionnel principalement réparti sur 2 pôles : centre ville et centre commercial des Arcades. Le centre commercial du Bois Jauni est plus limité mais celui-ci est de plus en plus fréquenté et il constitue le seul contrepoids pour l'ensemble des quartiers situés au Nord de l'ex RD 723 (Bd Badbrückenau).

Le 4^{ème} pôle, celui des Grands Champs, s'est affirmé au cours des années 2000. Il constitue une offre alternative, principalement sous forme de moyennes surfaces.

Jusqu'à présent il faut souligner la résistance de cet appareil commercial face au concurrent « Espace 23 » sur St Géréon avec son offre étendue de grandes et moyennes surfaces qui cristallise les modifications des habitudes de consommation et qui en définitive révèle une maîtrise limitée du développement commercial. Dans l'attente du DAC (Document d'Aménagement Commercial) la nouvelle Charte commerciale (adoptée en 2012) permet néanmoins d'ébaucher et de partager les principes d'une stratégie spécifique en la matière à l'échelle du Pays et de l'agglomération.

La commune a entamé en 2011 un **ambitieux programme pour soutenir le commerce de proximité** dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) qui doit, en complément des actions d'aménagements urbains du centre ville, permettre notamment de dynamiser l'animation commerciale du centre ville, et plus largement profiter à l'ensemble de la ville. Le futur parking collectif Barème doit ainsi permettre de doubler les places de stationnement à proximité immédiate du centre ville et de renforcer son attractivité.

Plus largement il s'agira également d'**affirmer la lisibilité commerciale sur l'axe Centre ville, Les Arcades, Grands Champs, Espace 23** en terme d'espaces publics (en lien avec les enjeux urbains et de circulation).

L'équilibre du territoire et l'évolution du statut d'Ancenis est au centre de la réflexion sur la stratégie de développement économique et de l'objectif d'affirmation du pôle Ancenis-St Géréon.

Il faut rappeler à cet égard, l'existence de deux projets de zones d'activités d'envergure, confirmés aux portes de l'agglomération et de la commune d'Ancenis :

- La Mercerie à St Herblon,
- La Bricauderie à St Géréon en lien avec le nouvel échangeur sur la RD 723 (rocade Nord),

qui permettent d'ores et déjà d'apporter une réponse aux besoins futurs,

à mettre en perspective avec les contraintes et les limites qui cernent l'agglomération et plus particulièrement la commune d'Ancenis (sensibilités environnementales, enveloppe urbaine / rocade, entités paysagères périphériques (marais de Grée, bois de la Guère, ...), et coupure d'urbanisation, mises en évidence précédemment.

La réponse est en partie contenue dans le Schéma des zones d'activités du Pays d'Ancenis qui positionnent clairement St Géréon et les pôles satellites (Mésanger et St Herblon) comme les futurs relais du développement économique local.

Mais face à la surconsommation d'espaces d'activités, la présence de sensibilités environnementales plus ou moins proches **d'autres solutions restent sans doute aussi à explorer en terme d'optimisation / mutualisation des espaces.**

Un **diagnostic agricole** a été réalisé sur la commune d'Ancenis par la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique (voir document 1.2.3 du PLU). Dans ce cadre **les enjeux agricoles suivants ont été identifiés** :

- transmettre les outils agricoles présents dans leurs potentialités actuelles,
- sécuriser le foncier nécessaire à une activité économique agricole pour les générations suivantes,
- conserver une mobilité agricole,
- conserver le respect mutuel avec les nouvelles générations de voisins,
- veiller à réguler les espaces de « loisirs » handicapant l'agriculture.

accompagnés des propositions suivantes :

- limiter la consommation foncière au delà du PLU,
- contribuer à la sensibilisation des propriétaires fonciers aux enjeux agricoles communaux (PAC, MAE,...),
- améliorer l'accessibilité aux parcelles par des infrastructures compatibles au matériel agricole : Carrefours dangereux, desserte agricole du marais et des îles, nouveau contournement Nord Est d'Ancenis,
- continuer et développer le travail en bonne intelligence avec les services et les élus (foin sur les espaces libres, libération des terrains programmée, trames vertes...).

Il s'agira également d'adapter l'activité agricole aux nouveaux comportements et aux nouvelles tendances. Tendre vers une nouvelle agriculture périurbaine (des pistes existent avec le lycée agricole de La Marchanderie, filière maraîchage à développer, ...).

Enfin la commune doit mieux exploiter son potentiel touristique pour **espérer accéder à un véritable statut de ville étape sur le Val de Loire**. Ces objectifs rejoignent en grande partie les enjeux de requalification / valorisation du patrimoine architectural mais aussi plus largement des espaces urbains : entrées de ville, transitions ville / grands paysages.

3.4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES À LA POPULATION

3.4.1. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SOCIAUX

→ Equipements administratifs, et sociaux

- Mairie
- 2 bureaux de poste :
 - dans le centre ville, rue Aristide Briand
 - centre commerciale des Arcades 155 et Bd Moutel
- Nouvelle gendarmerie prévue à La Chauvinière
- Nouvelle caserne de pompiers prévue pour 2012 également à La Chauvinière
- Sous Préfecture, 1 allée de la Providence
- Ateliers municipaux (ZI de l'Hermitage),
- Espace Corail : formation, maison des associations
- CCAS
- 2 salles à disposition des personnes âgées : foyer Marie Layraud (bd Schuman), dans le quartier Moutel (animé par l'AMIRA)
- Aire d'accueil des gens du voyage à La Chauvinière, à proximité de la nouvelle gendarmerie.

3.4.2. SPORTS, LOISIRS, CULTURE

→ Equipements sportifs et de loisirs

- Nouvelle salle de La Charbonnière : grande salle polyvalente de 800 personnes (congrès, manifestations sportives et festives) ; grand hall d'exposition ; salle Ouest de 450 personnes ; salle Est à vocation sportive ; mur d'escalade ; extension / rénovation financés en partie par le Contrat de Territoire).
- Centre aquatique Jean Blanchet : bassin sportif, bassin ludique, pataugeoire, jacuzzi, hammam, saunas et espaces extérieurs paysagers ; gestion par le SIVOM regroupant les communes du canton d'Ancenis.
- Piscine de plein air de La Charbonnière (étude prévue dans le cadre du Contrat de Territoire 2009 -2011)
- Complexe du Bois Jauni avec : Maison du Temps libre (150 pers), 1 salle gymnastique, 2 salles sports collectifs, (+ badminton, tir à l'arc, ...), terrain en herbe (rugby, football), terrain stabilisé (football), plateau multi sport, plateau bitumé, piste de bicross, Club-house, 4 terrains de pétanque
+ un nouveau bâtiment modulaire: 300 m² répartis entre vestiaires, salle de convivialité, bureaux, infirmerie et locaux techniques,
- Ensemble sportif du Pressoir Rouge : piste d'athlétisme, terrain en herbe (football), salle de sports (sports collectifs), plateau sportif (handball, basketball).
- Complexe sportif du Pontreau (bd J. Vincent) : ensemble de 3 salles de sport spécifiques (arts martiaux, tennis, gymnastique), salle de réunion.
- Stade de La Davrays (bords de Loire : 3 terrains de football à 11 gazonnés, 2 terrains de football à 7 gazonnés (accès libre).
- Courts de tennis extérieurs de La Charbonnière (4) et terrains de boules.
- Espace Corail (tennis de table)
- Deux murs d'escalade : à La Charbonnière et au Bois Jauni
- Circuit d'orientation de l'île Mouchet

- Piste de Karting de l'Aubinière – circuit Roger Gaillard (travaux prévus dans le cadre du Contrat de Territoire 2009 -2011).
- Pas de tir à l'Aubinière (unique stand de tir à 200 m et à 300 m de la Région).
- Base nautique récemment aménagée dans le cadre du Contrat Territorial Unique : ponton voyageurs et aménagement de la capitainerie.
- Skate parc de 800 m² situé Bd Vincent.
- CRAPA (Circuit Rustique Activité Physique Aménagée),
- Aires de pique nique en rives de Loire dont l'une près de la halte nautique

→ Vie associative

La vie associative est très riche avec :

- près d'une quarantaine d'associations sportives,
 - une soixantaine dans le domaine de la culture, du patrimoine bâti et des loisirs,
 - une soixantaine d'ordre social (emploi, entraide - solidarité, santé, formation, ...)
 - quatre dans le domaine de l'environnement et du cadre de vie,
 - une dizaine d'ordre économique et commercial dont les syndicats agricoles,
 - une dizaine d'associations de quartiers (amicales, collectifs, ...),
 - auxquelles s'ajoutent les associations paroissiales, les anciens combattants, ...
- soit près de 200 associations en 2011.

Plusieurs événements sportifs sont de portée nationale voir internationale.

→ Culte

- Eglise Saint Pierre,
- Cimetière,
- Association musulmane Bd Pasteur,
- Témoins de Jéhovah rue Hts Pavés,
- Eglise évangélique de Pentecôte rue du Château.

→ Culture

- Théâtre Quartier Libre - quartier Rohan
- Médiathèque La Pléiade Place de La République
- Cinéma Eden (256 places), rue Saint Fiacre (proche Place de La République)
- Espace Les Abattoirs : salle de danse + 8 salles de réunion
- Salle Pasteur - Corderie (100 personnes)
- Galerie Rives de Loire
- Chapelle des Ursulines (spectacles, expositions)
- Théâtre de verdure (La Davrays)
- Salle du Relais de Poste (musique)

3.4.3. LES STRUCTURES SCOLAIRES / PETITE ENFANCE, ET DE FORMATION

→ Ecoles primaires / Enfance

Les écoles :

- Nouveau groupe scolaire Albert Camus (maternelles et élémentaires) : rue du collège
- Ecole madame de Sévigné, (maternelles et élémentaires) : Bd Mme de Sévigné
- Ecole Saint-Louis de Gonzague (maternelles et élémentaires) : rue Barème.
- Ecole Sainte-Anne, (maternelles et élémentaires) : Bd Ottman

Maison de l'enfance (Syndicat Intercommunal) qui comprend :

- Multi-Accueil "Les Petits Loirs" (accueil des enfants jusqu'à 3 ans),
- Relais Assistantes Maternelles (RAM) "La Passerelle"

Espace Croq'Loisirs avec jardin pédagogique (centre aéré d'une capacité de 60 enfants + accueil le mercredi) à l'école Mme de Sévigné.

Micro-crèche inter-entreprises « Mosaïque » (enfants de 0 à 6 ans), rue du Verger dans l'enceinte de l'hôpital.

Accueil périscolaire en lien direct avec les écoles

Cuisine centrale Sévigné qui dessert les restaurants scolaires des écoles Camus et de Sévigné.

→ Enseignement Secondaire / Jeunesse

- Lycée général et technologique Joubert, 160 rue du Pressoir Rouge
- Lycée Professionnel Emilien Maillard, 230 rue du Pressoir Rouge
- Collège et Lycée Saint-Joseph, 66 rue du Collège
- Collège René-Guy Cadou, rénovation terrain et salle associative en cours dans le cadre du Contrat de Territoire)
- Lycée Professionnel Saint-Thomas d'Aquin, 83 rue Georges Clemenceau :
 - BEP carrières sanitaires et sociales
 - BAC PRO Accompagnement, soins et services à la personne
 - BAC PRO commerce, comptabilité, secrétariat, vente
- Local "jeunes" complexe sportif du Bois Jauni

→ Enseignement Rural

- Lycée Professionnel agricole privé Ancenis-Briacé (antenne du Landreau) : La Marchanderie
 - BAC PRO gestion des exploitations agricoles, Elevage, Gestion des milieux naturels et de la faune
 - Seconde Pro : gestion des espaces naturels ruraux, productions animales,
- Lycée professionnel rural Jean-Baptiste Eriau :, 5 place Armand de Béthune

→ Enseignement Spécialisé / Formation / Insertion

- Mission locale (anciennement PAIO)
- Près de 10 structures de formation (continue, professionnelle) Erdre et Loire Initiatives, CEFRES, CFPP, DASC, ...)
- Structures d'insertion des handicapés : voir Titre A-3.3.5

→ Les effectifs scolaires

Enseignement primaire

A la rentrée scolaire 2008/2009, 966 élèves étaient inscrits répartis sur les 4 écoles d'Ancenis : 54 % des élèves sont en écoles privées et 46% en écoles publiques. Les maternelles représentent 36% des enfants scolarisés et l'élémentaire, 64%. **Les élèves qui n'habitent pas Ancenis représentent 21,1% des élèves scolarisés à Ancenis.** Ils sont légèrement plus nombreux dans le privé que dans le public (22,7 % contre 19,3 %).

Niveaux	Nb d'élèves			dont élèves habitants hors Ancenis		
	Ecoles Publiques	Ecoles Privées	Total	Ecoles Publiques	Ecoles Privées	Total
Très petite section (TPS)	13	16	29	15,4%	18,8%	17,2%
Petite section (PS)	42	57	99	9,5%	14,0%	12,1%
Moyenne section (MS)	49	57	106	24,5%	24,6%	24,5%
Grande section (GS)	57	55	112	15,8%	20,0%	17,9%
Maternelle	161	185	346	16,8%	19,5%	18,2%
Cours préparatoire (CP)	54	63	117	18,5%	28,6%	23,9%
Cours élémentaire 1 (CE1)	51	71	122	19,6%	19,7%	19,7%
Cours élémentaire 2 (CE2)	57	74	131	15,8%	20,3%	18,3%
Cours moyen 1 (CM1)	45	71	116	22,2%	21,1%	21,6%
Cours moyen 2 (CM2)	66	56	122	16,7%	35,7%	25,4%
CLIS	12	0	12	75,0%	-	75,0%
Elémentaire	285	335	620	20,7%	24,5%	22,7%
Primaire	446	520	966	19,3%	22,7%	21,1%

Ecoles	Nb d'élèves			dont élèves habitants hors Ancenis		
	Maternelle	Elémentaire	Primaire	Maternelle	Elémentaire	Primaire
Camus	57	86	143	29,8%	27,9%	28,7%
Sévigné	104	199	303	9,6%	17,6%	14,9%
Ecoles Publiques	161	285	446	16,8%	20,7%	19,3%
St Louis	77	129	206	15,6%	24,8%	21,4%
Ste Anne	108	206	314	22,2%	24,3%	23,6%
Ecoles Privées	185	335	520	19,5%	24,5%	22,7%
Total	346	620	966	18,2%	22,7%	21,1%

Enseignement Secondaire

- Lycée Joubert : 740 élèves
- Collège et Lycée Saint-Joseph : 1 168 élèves,
- Collège René-Guy Cadou: 35 classes + 6 classes SEGPA : 1 200 élèves environ
- Lycée Professionnel Saint-Thomas d'Aquin : 291 élèves.

Enseignement Rural

- Lycée professionnel agricole privé Ancenis-Briacé, La Marchanderie : 70 élèves,
- Lycée professionnel rural Jean-Baptiste Eriau, 5 place Armand de Béthune : 255 élèves.

Une étude Bilan et projets a été menée en 2006 sur l'ensemble des écoles d'Ancenis et du canton. Celui-ci reste d'actualité. Il en ressort :

- Les effectifs des écoles Sévigné et Ste Anne au Nord de l'agglomération sont nettement plus importants (62 % des élèves) ; cela s'explique par la présence des nouveaux quartiers résidentiels et la proximité des zones d'emplois (certains parents résidant en centre ville et travaillant au Nord n'inscrivent pas leurs enfants dans les écoles du centre).
- La progression des effectifs scolaires sur Ancenis devrait se poursuivre régulièrement et de façon modérée (une centaine d'enfants environ), les écoles privées portant plus fortement la tendance.
- La hausse d'effectifs envisagée pourrait être revus à la baisse avec la diminution du nombre d'enfants originaires d'autres communes et les projets scolaires
- Pour l'école St Louis : effectifs stables, pas de besoins particuliers en terme d'extension, la requalification du centre ville et le programme de logements Rohan avec l'installation de jeunes couples n'a eu que très peu d'impacts sur les effectifs,
- Pour l'école Ste Anne : effectifs en assez forte croissance. Le foncier permet d'envisager de 2 à 3 nouvelles classes.
- Pour l'école Camus : la progression des effectifs a donné lieu à la reconstruction de l'école sur site en 2011 (voir Titre A - 2.6.7)
- Pour l'école Sévigné : effectifs en légère hausse, un potentiel d'extension de 2 voire 3 classes.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

L'ensemble des équipements structurants sont présents sur le territoire de la commune.

Après les lourds investissements consacrés à la mise en valeur du domaine des Ursulines, la nouvelle école Camus, la mise à niveau de La Salle de La Charbonnière et des équipements de sports et de loisirs en lien avec les structures scolaires (Bois Jauni, Pressoir Rouge) la commune doit essentiellement veiller à **optimiser ses équipements avec des mises à niveau ponctuelles sur le moyen - long terme.**

La réflexion doit désormais s'orienter vers l'offre de services à proposer aux salariés des zones d'activités Nord (crèche, restauration, ... ?) notamment en vue de minimiser les déplacements, et d'affirmer l'attractivité du tissu économique local.

Quant à l'hôpital, celui-ci dispose de réserves foncières (emplacement réservé au POS) à priori suffisantes pour son évolution à moyen long terme.

Le PADD doit également s'attacher à développer une démarche prospective de long terme pour anticiper les futurs besoins d'une agglomération de 12 000 habitants en termes d'espaces et de fonctionnalité afin de préparer sereinement l'avenir.

4. DEPLACEMENTS

4.1. RÉSEAU VIAIRE ET TRAFIC

4.1.1. PRÉSENTATION DU RÉSEAU VIAIRE

Le réseau routier du Pays d'Ancenis est structuré par deux logiques principales:

- une liaison Est-Ouest, le long du couloir ligérien, constituée par les voies de circulation les plus importantes (A11 et RD 723) reliant Nantes à Angers,
- des liaisons Nord-Sud constituées par la RD 923 (et RD 878) reliant Saint-Mars-la-Jaille à Ancenis et par la RD 178 en bordure Ouest du Pays reliant Châteaubriant à Nantes en passant par Joué et Nort-sur-Erdre.

Un axe transversal, la RD 164, reliant Nort-sur-Erdre à Ancenis, est en passe de devenir une liaison structurante du département pour les liaisons au Nord de l'agglomération nantaise, sa mise en 2x1 voie avec possibilité de créneaux de dépassement en 2x2 voies, étant planifiée.

Les autres éléments importants du réseau routier du Pays sont constitués par :

- l'échangeur d'Ancenis sur l'A11 : cet accès à un axe de dimension régionale et nationale revêt tout son intérêt pour le développement économique du Pays, comme en témoigne la concentration des zones d'activités sur ce secteur. Egalement, les échanges croissants avec l'agglomération nantaise font de cet axe rapide un enjeu en matière de déplacements pendulaires.
- les ponts sur la Loire : des échanges importants s'effectuent quotidiennement entre le Pays d'Ancenis et les communes du sud de la Loire. Le pont d'Ancenis est actuellement le plus fréquenté. Deux autres ponts existent à Oudon et Varades, véritables traits d'union avec les communes voisines de l'autre rive que sont respectivement Champtoceaux et Saint-Florent-le-Vieil. Il y a également un pont à Ingrandes.

Ces voies s'inscrivent dans le Schéma Routier du Département de Loire-Atlantique.

4.1.2. SCHÉMA ROUTIER DÉPARTEMENTAL : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

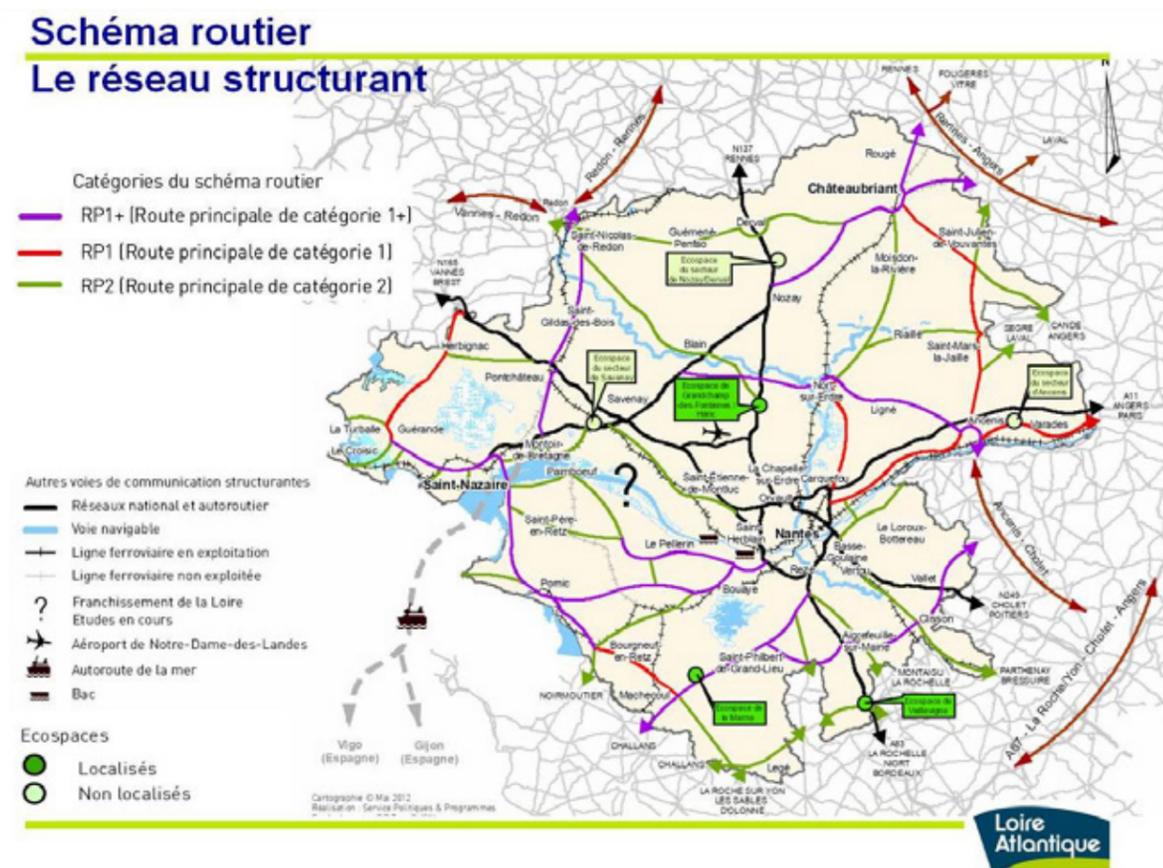
Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources, ...), le Département de Loire-Atlantique a actualisé en juin 2012 son Schéma routier pour les routes départementales afin de l'adapter aux usages de la route et en proposer une structuration plus modulable et respectueuse des engagements pris. Les nouvelles orientations du Schéma routier en matière d'urbanisme répondent à un besoin accru de préservation des routes existantes en évitant le développement de l'urbanisation en linéaire. Elles visent également à favoriser l'urbanisation des centres-bourgs afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement et à limiter les nuisances sonores subies par les riverains de la route

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversifications des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil Général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 années à venir, l'ensemble de la politique routière du Département, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Adopté le 25 juin 2012, il répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- assurer la desserte des grands équipements (aéroport futur de Notre-Dame-des-Landes, port de Nantes/Saint-Nazaire, port de La Turballe, les grands pôles touristiques, ...),
- assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département,

- favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des Estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest, et notamment le futur axe structurant Est-Ouest Savenay / Nort / Erdre / Ancenis (2 x 1 voie avec possibilités de créneaux de dépassement en 2 x 2 voies) - voir carte ci-après,
- maîtriser l'étalement urbain,
- s'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable,
- inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.



Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées :

- le réseau majeur qui complète le réseau national et assure le trafic de transit,
- le réseau de desserte locale assurant la desserte de proximité, l'irrigation fine du territoire à partir du réseau majeur,
- le réseau périurbain départemental de l'agglomération nantaise qui assure la liaison entre les principaux pôles périurbains, le réseau majeur et les points d'échanges intermodaux, notamment avec le réseau de transports collectifs urbains.

Le Schéma routier départemental de Loire-Atlantique de juin 2012 présente un certain nombre d'orientations, dont certaines affecteront durablement le Pays d'Ancenis et son évolution :

- la liaison Nort-sur-Erdre-Ancenis (RD 164) s'inscrit dans le grand contournement Nord de l'agglomération nantaise Savenay-Ancenis avec pour objectif une meilleure desserte des pôles de centralité. Il s'agit là d'un des principaux projets routiers qui touchent le Pays puisque cette liaison doit à terme être réaménagée en 2x1 voie (avec possibilité de créneaux de dépassements en 2x2 voies) et comportera des échangeurs,
- la liaison Ancenis - Vallet
- la RD 923 et la RD 878 reliant Ancenis à Saint-Mars-la-Jaille sont également inscrits comme axes principaux du futur réseau routier départemental (liaison Ancenis-Châteaubriant). Un projet d'amélioration de la RD 923 est en cours d'étude.
- la RD 723 a également été concernée par des aménagements de sécurité.

La commune d'Ancenis est également concernée par le projet de liaison de l'A11 à l'axe Nantes-Machecoul, en passant par Clisson et Vallet, qui a pour vocation de mieux relier entre eux les pôles urbains secondaires du département.

La réalisation de cet axe comprend notamment la réflexion sur un nouveau franchissement de la Loire au niveau d'Ancenis (a priori, à l'Est de l'agglomération). Cet ouvrage s'inscrit également dans la continuité de l'axe Cholet-Beaupréau-Ancenis.

4.1.3. SCHÉMA ROUTIER DÉPARTEMENTAL : ZOOM SUR LA RÉGION D'ANCENIS

Sur l'agglomération d'Ancenis St Géréon, le Schéma Routier Départemental hiérarchise les liaisons de la façon suivante (la dénomination des voies tient compte du nouveau classement entré en vigueur en 2014, voir aussi cartographie ci-contre) :

- RP1+ (Route principale de catégorie 1 plus) : RD 723 et RD 923 au niveau de l'avenue des Alliés et du quai de la Marine. Cette nouvelle catégorie concerne les itinéraires aménagés à 2 x 1 voie avec créneaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies. Ces itinéraires doivent permettre de sortir de la logique du 2X2 voies systématique et d'envisager des itinéraires au gabarit plus modeste avec une emprise foncière limitée et des impacts sur les espaces naturels et agricoles réduits. Ce type de routes permet donc d'économiser de l'espace tout en réduisant d'1/3 le coût au kilomètre.
- RP1 (Route principale de catégorie 1) : RD 723 entre le rond-point Emile Raguin et la commune de St Herblon), et la RD 923 axe Nord / Sud entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger. Il s'agit d'axes d'intérêt régional moins importants que ceux classés en RP1+.
- Réseau de Desserte Locale : RD 14, route de Mésanger, entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Sur ces voies, pour limiter les problèmes de sécurité routière, les créations d'accès devront être limitées aux zones déjà urbanisées.

En date du 19 novembre 2012 le Conseil Municipal a acté le déclassement de l'ensemble des RD à l'intérieur du contournement en voies communales.

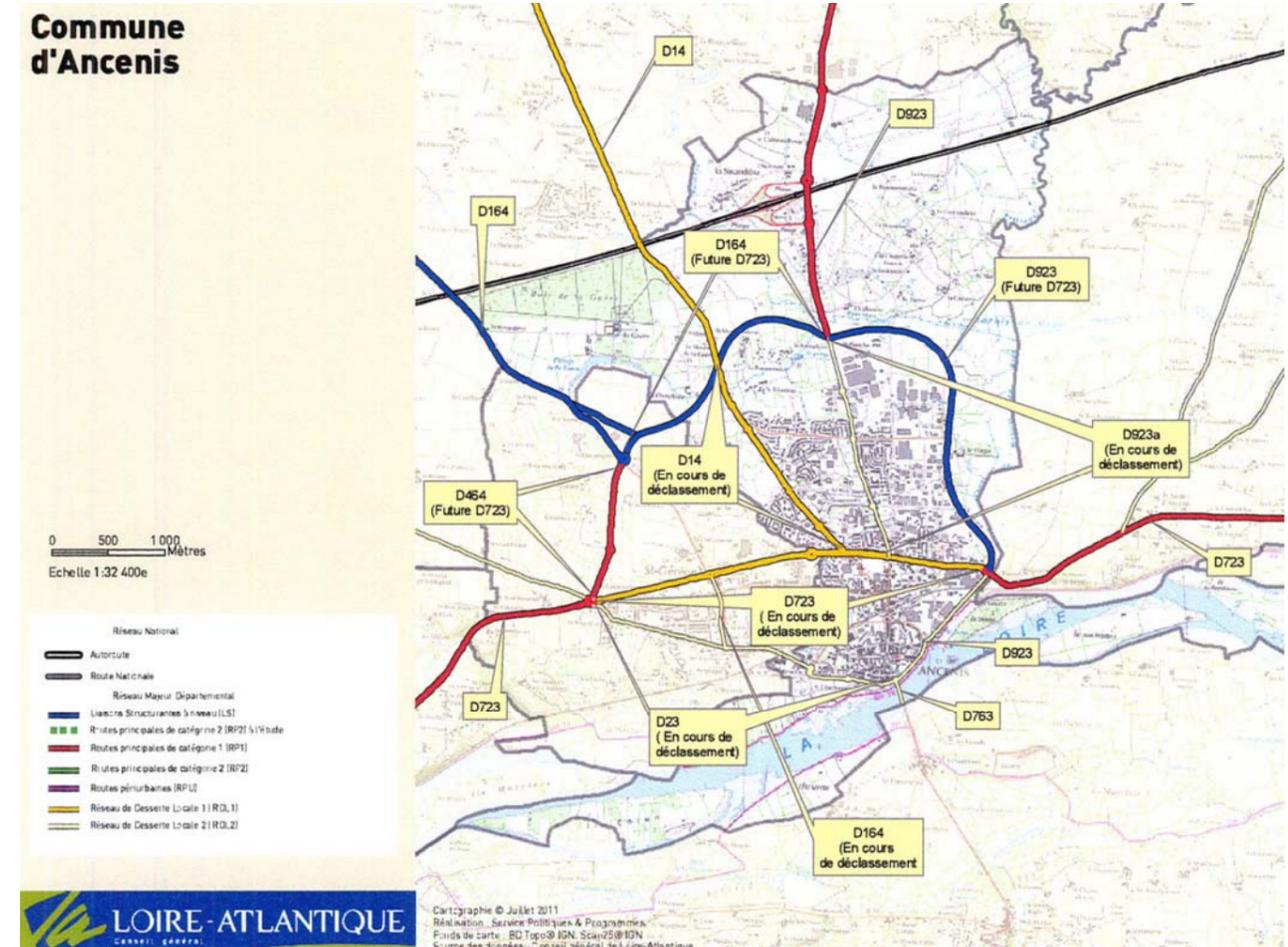
A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération et hors zones urbanisées, concernant :

- le développement de l'urbanisation le long des routes ;
- l'implantation des constructions ;
- les accès.

C'est pourquoi en application :

- de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme: certains accès peuvent être interdits pour des raisons de sécurité ;
- de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme : des contraintes peuvent être fixées sur l'implantation des constructions par rapport aux voies ;

Schéma Routier Urbanisme - Juillet 2011



4.1.4. PROJETS ROUTIERS DU CONSEIL GÉNÉRAL

Source : Conseil général

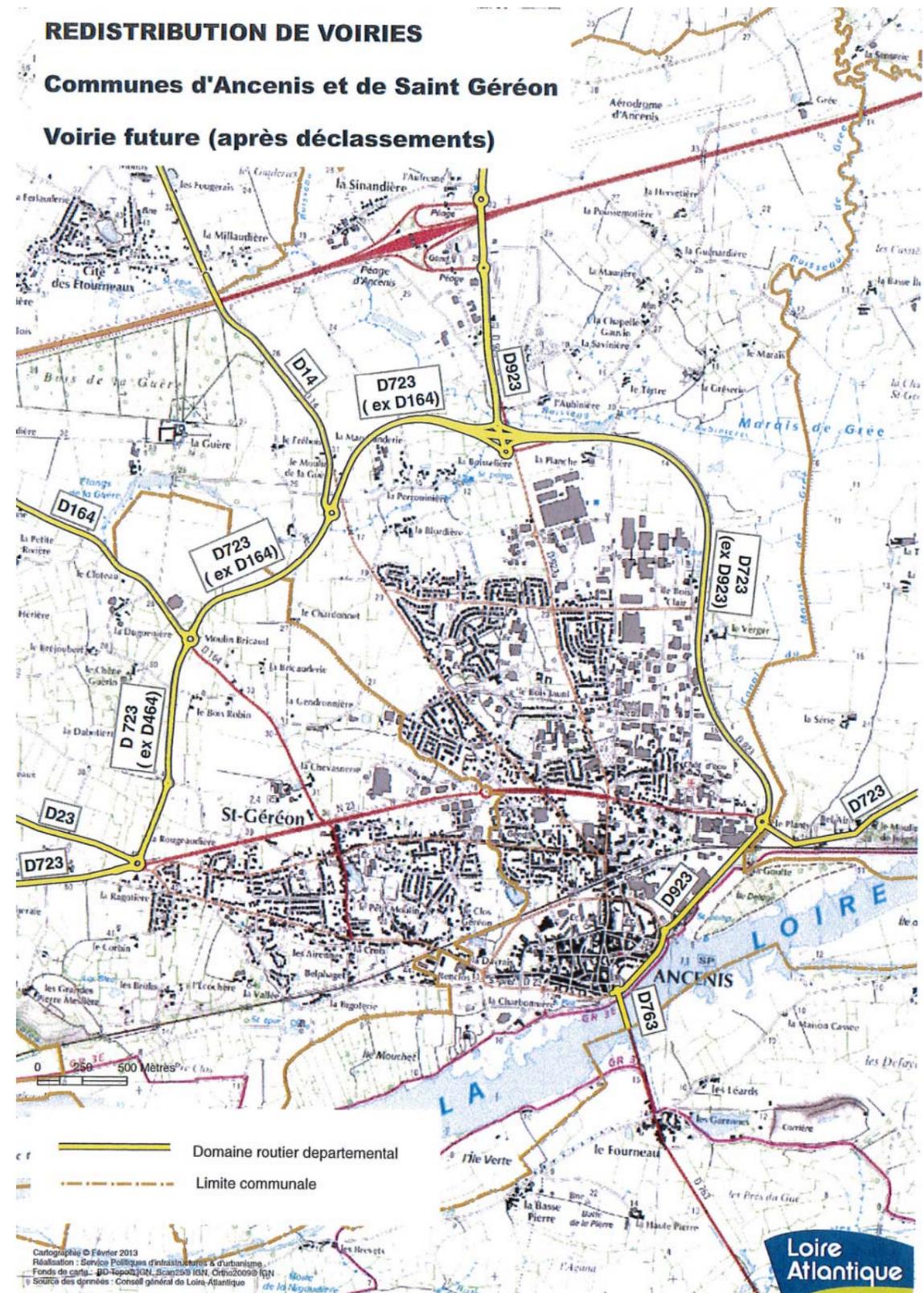
Ancenis est concernée par plusieurs projets routiers en cours de conception ou de mise en œuvre :

La **déviations Nord d'Ancenis**, d'une longueur de 3 000 mètres, s'intègre dans l'itinéraire Ancenis / Nort-sur-Erdre, classé en principale de catégorie 1+ au Schéma Routier approuvé en 2012 par le Conseil Général. Ce contournement Nord, deuxième phase de travaux du contournement Ouest et Nord de l'agglomération d'Ancenis, est constitué d'un barreau neuf reliant les Routes Départementales 164 et 923. La déviation est en service depuis 2011.

- La **liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre (RD 164)** se développera entre la déviation Nord d'Ancenis et la déviation Nord de Nort-sur-Erdre. Les enquêtes publiques devraient avoir lieu en cours d'année 2014. Au stade de l'approbation du PLU, la réalisation des travaux n'était pas encore programmée.
- Le **projet de nouveau franchissement de Loire** assurera à terme le doublement de l'ouvrage actuel, qui débouche dans le centre-ville d'Ancenis. Ce nouvel ouvrage, d'une longueur d'environ 3 km, reliera la déviation Nord-Est d'Ancenis à la déviation de Liré qui a été mise en service fin 2006 par le Conseil Général du Maine-et-Loire.

Les études d'aménagement de ce nouveau pont sont conduites conjointement par les services des deux Départements qui animent également un comité technique et un comité de pilotage auxquels participent les services de l'Etat, les élus et associations locales de protection de l'environnement.

Déclassement de voiries - communes d'Ancenis et St Géréon



4.1.5. LES PROJETS ROUTIERS DES TERRITOIRES

Les documents de planification territoriale approuvés ou en cours d'élaboration favorisent l'engagement de projets internes venant renforcer la structuration viaire majeure du territoire. Concernant plus particulièrement la commune d'Ancenis, on note les orientations suivantes :

Pour le SCoT du Pays d'Ancenis tout d'abord (en cours d'élaboration), il est envisagé :

- Une amélioration des liaisons et connexions aux réseaux régional et national avec :
 - La création d'une liaison structurante via la RD 164 pour relier le Pays au futur aéroport international de Notre Dame des Landes.
 - La réalisation d'un nouveau franchissement sur la Loire au niveau d'Ancenis et une requalification de ceux existants pour une amélioration des liaisons vers le Pays des Mayennes et une inscription du Pays d'Ancenis dans le cadre du « grand contournement » de Nantes afin d'assurer une meilleure desserte des pôles de centralité du département.
 - Améliorer les liaisons principales structurant le territoire (meilleure accessibilité aux territoires limitrophes) :
 - Axe Ancenis/Châteaubriant (RD 14),
 - RD 723 (Nantes / Angers ex RN23) en tant qu'axe structurant de desserte du Pays,
 - Ancenis / Laval (RD 923),
 - Finaliser le contournement d'Ancenis de manière à assurer une meilleure desserte des zones d'activités et à améliorer les conditions d'accessibilité à la ville centre ".
- Une **amélioration** du maillage de voiries avec notamment :
 - " La confortation de la vocation de la RD 723 en tant qu'axe de desserte du Sud du Pays au travers d'aménagements permettant de meilleurs échanges avec les territoires traversés,
 - Le renforcement des connexions au sein du pôle « Ancenis / Saint Géréon / Saint Herblon / Mésanger » au travers de la finalisation du contournement et en lien avec le retraitement de la RD 14 ".

Le SCoT du Vignoble Nantais (approuvé le 11 février 2008) identifie le nouvel axe Nord / Sud (voie structurante - prolongement de la liaison structurante du Nord Loire ND des Landes / Ancenis via la RD 164), à partir de réaménagements de voies existantes (RD 763 essentiellement) et de voies nouvelles, entre Clisson, Vallet et Ancenis.

Le SCoT du Pays des Mayennes, en cours d'élaboration, reprend en partie cette nouvelle liaison structurante Nord / Sud (tronçon commun entre Ancenis et les environs du Fûlet), puis identifie un itinéraire propre pour désenclaver Cholet. Le principe de cette liaison figure sur la cartographie du Schéma Routier Départemental de la Loire Atlantique (voir précédemment).

→ Routes Communales

Le réseau de voies communales est dense, avec un maillage du territoire homogène. Le fléchage des villages, hameaux, lieux-dits est satisfaisant.

→ Stationnement - covoiturage

Hôpital : un grand parking à destination des visiteurs et du personnel a été mis en place à l'entrée de l'établissement en 2010.

Pôle Gare : l'aménagement du parking de la gare (50 places supplémentaires) est en cours dans le cadre du Contrat Territorial Unique. Le parvis de la gare est réaménagé dans le même temps.

Parkings collectifs couverts ou souterrains : parking place Barême à trois niveaux financé dans le cadre du programme FISAC (voir contexte économique) inauguré en décembre 2013. Ce parking de 250 emplacements augmente de plus du double le nombre de places de stationnement à proximité immédiate centre-ville. Mutualisé (usage public, places réservées commerçants, et riverains) il permet de libérer le centre ville d'un certain nombre de voitures « ventouses ». Un parc à vélos est également à disposition.

Zone bleue : une zone bleue couvre l'hyper centre afin de faciliter l'accès aux usagers des commerces et services du centre ville. Le stationnement en zone bleue a été étendu en 2012 de 75 à 131 places.

En marge du centre ville, le parking près de la sous-préfecture et le parking de La Charbonnière seront bientôt réaménagés. Ils se situent à moins de dix minutes à pied des halles.

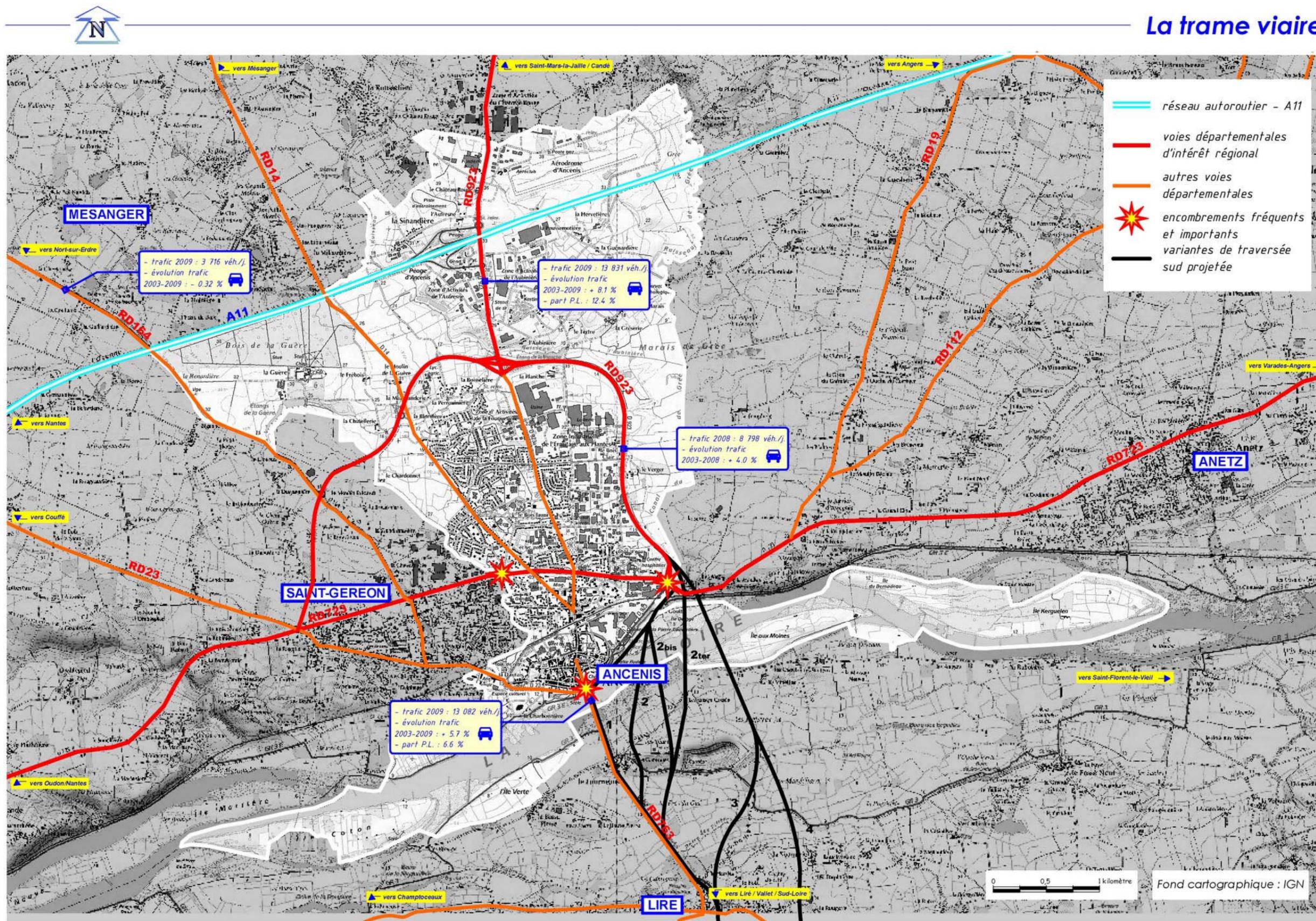
Covoiturage

Il n'existe pas d'aires de covoiturage à proprement parler sur la commune. Les parkings existants aux postes de péage en lien avec l'aire de service de l'A11 sont toutefois largement utilisés pour cet usage :

- 35 places au poste de péage vers Angers,
- 30 places au poste de péage vers Nantes.

Ils ne sont toutefois pas signalés pour cet usage, et configurés en priorité pour les flux entrants sur la commune (nécessité de couper l'axe de la voie pour se stationner pour les flux sortants).

La trame viaire



4.1.6. TRAFIC

→ Trafics

Dans le cadre de la présentation du Schéma routier départemental en 2006, le Conseil Général confirmait que l'ensemble des données de trafic en 2005 dépassaient les prévisions effectuées en 1992 (ancien Schéma routier départemental).

Les voies les plus circulées dans le secteur d'Ancenis sont :

- l'A11 : 22 000 véhicules/jour entre Ancenis et Nantes,
- la sortie de l'échangeur de l'A11 sur la RD 923 au Nord d'Ancenis à hauteur des principales zones d'activités (13 000 véhicules/jours)
- la RD 723 (ex RN 23) à l'entrée Ouest de Saint-Géréon (11 000 véhicules/jour)
- le Pont d'Ancenis avec 12 400 véhicules/jour.

Chacun des axes connaît de fortes augmentations de trafic. Les évolutions sur la période 2003-2009 sont de :

- + 8,1 % pour la RD 923 entre le contournement d'Ancenis et l'échangeur avec l'A11,
- + 4,0 % sur le contournement Est d'Ancenis (période 2003-2008),
- + 5,7 % sur le pont d'Ancenis

Parallèlement, le trafic sur la RD164 en direction de Couffé est marqué par une quasi-stagnation :

-0,32% entre 2003 et 2009.

→ Dysfonctionnements

Les dysfonctionnements (ralentissements chroniques observés aux heures de pointe) relevés sur les infrastructures desservant Ancenis concernent :

- la RD 723 à l'entrée est d'Ancenis : la saturation du rond-point Emile Raguin (sens Angers-Nantes) à l'heure de pointe du matin provoque des remontées de files supérieures à 1 km, allant jusqu'à l'intersection avec la route de Saint-Herblon. Ce dysfonctionnement génère des reports de circulation sur des axes parallèles (par exemple contournement du marais de Grée par le nord, pour aboutir sur le secteur de la Savinière),
- l'accès poids lourds à la zone industrielle,
- la RD 723 à l'entrée ouest d'Ancenis, au niveau du rond-point des Treize Prés,
- le Pont d'Ancenis, dans le sens sud-nord, à l'heure de pointe du matin.

4.1.7. SCHÉMA DE CIRCULATION D'AGGLOMÉRATION

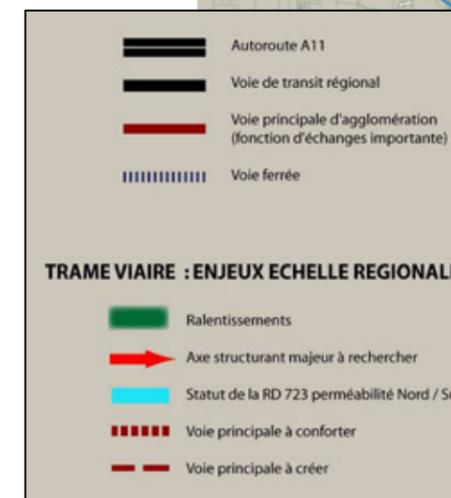
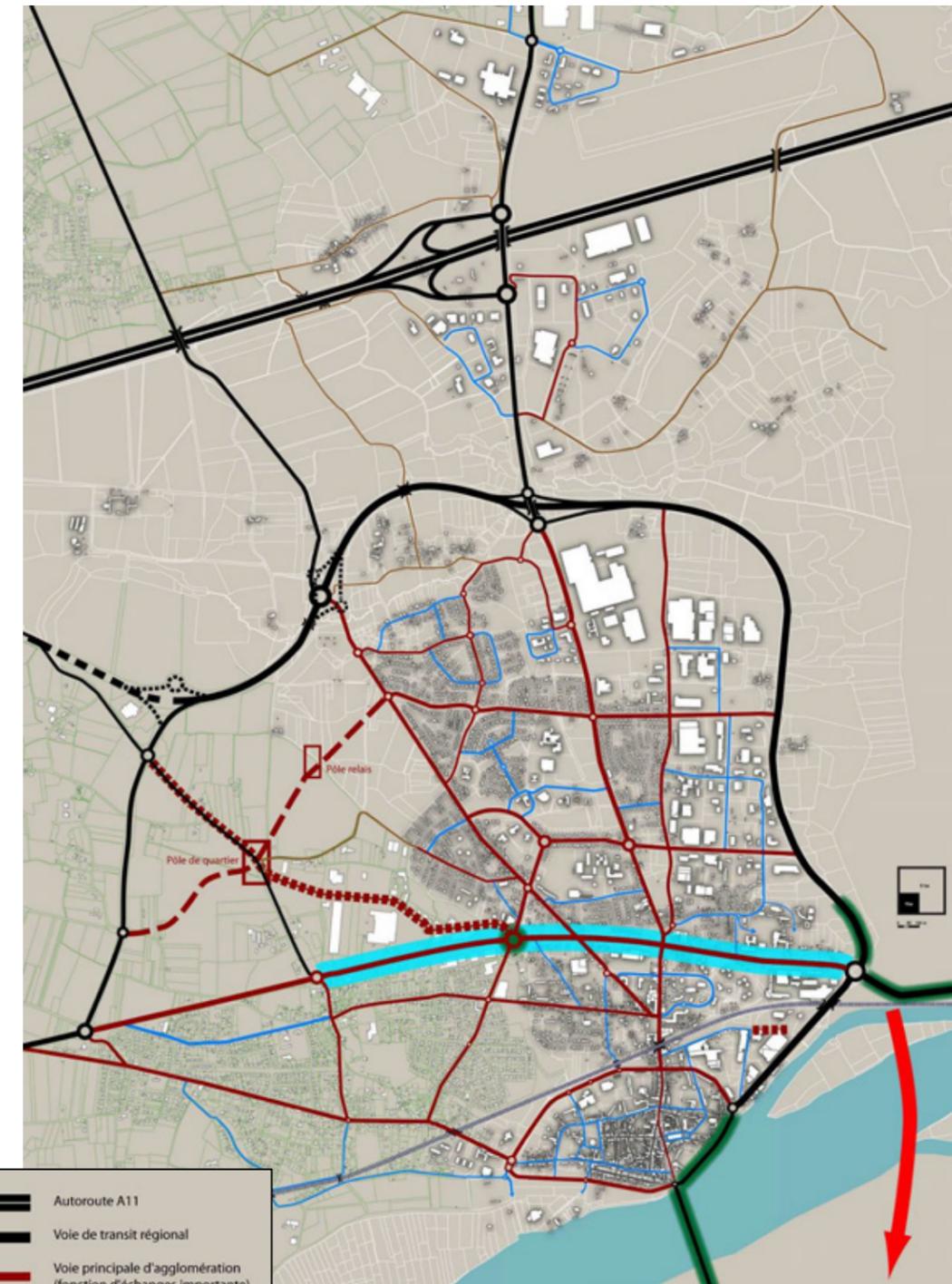
Un schéma de circulation a été adoptée à l'échelle de l'agglomération en 2003 (voir cartographie Titre A - 2.6.4).

Suite à la mise en service du contournement de l'agglomération, une adaptation de ce schéma a été proposée pour accompagner le déclassement de la RD 723 (bd Badbrückenau). Il est ainsi prévu de requalifier l'ex RD 723 en boulevard urbain et concrètement :

- donner un caractère urbain au boulevard,
- qualifier les espaces non urbanisés (et plus particulièrement les bandes de reculs),
- lier les espaces Nord et Sud,
- renforcer les circulations douces,
- sécuriser les circulations motorisées,
- créer un déambulatoire de chalandises entre l'Espace 23 et le centre ville d'Ancenis.

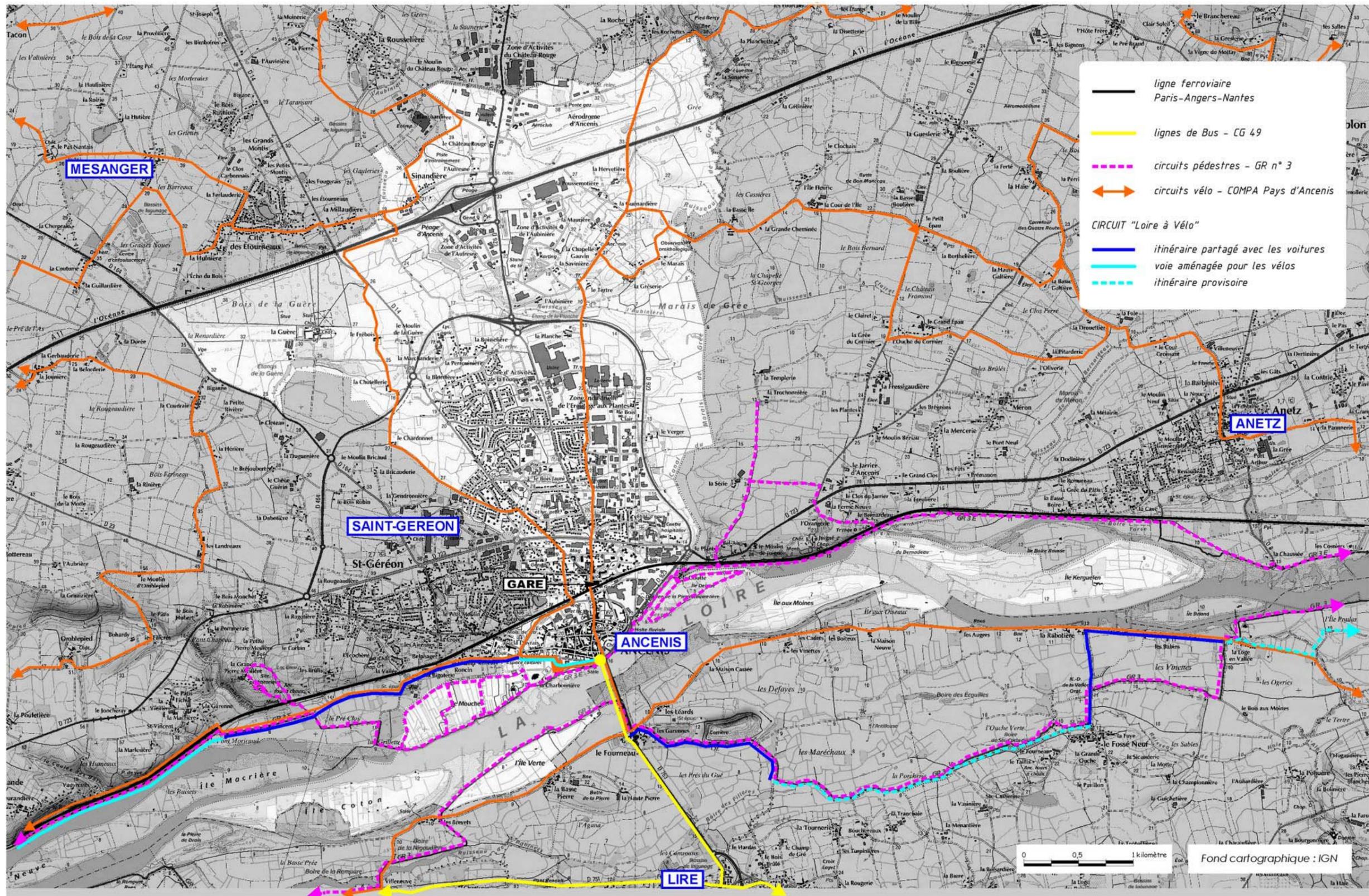
Dans la continuité, une autre série d'actions est prévu sur St Géréon avec pour objectifs de relier l'ensemble commercial Espace 23 à son environnement (lier les rives Nord et Sud de l'ex RD 723), et de sécuriser les différents flux de circulation en interne.

Enjeux de Déplacements à l'échelle de l'agglomération





Transports alternatifs à la voiture



4.2. TRANSPORTS EN COMMUN

Ancenis bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs, inhérente à son statut de principal pôle économique et d'équipement à l'échelle du Pays d'Ancenis, mais aussi à sa situation sur un axe de transit important (Paris - Nantes).

4.2.1. TRAIN

→ L'offre de transport

Cinquième gare des Pays de la Loire, la commune d'Ancenis dispose d'une gare SNCF, avec une desserte quotidienne par les Trains Express Régionaux (TER) et quelques arrêts TGV (notamment le week-end) qui permettent de rejoindre rapidement Nantes, Angers, Le Mans, Paris.

La gare d'Ancenis est desservie par deux lignes de TER :

- Angers - Nantes (ligne n°4), qui dessert également les communes de Loire-Atlantique suivantes : Varades, Oudon, Le Cellier, Mauves-sur-Loire et Thouaré-sur-Loire.
En semaine, cette ligne assure quotidiennement une quinzaine d'allers-retours vers Nantes et Angers dont la moitié en liaison directe. Compter une demi heure pour rejoindre Nantes et 15 mn en liaison directe.
Les dessertes sont un peu moins nombreuses le week-end (une douzaine par jour).
- Nantes - Tours- Orléans (ligne n°5), qui dans le département ne dessert qu'Ancenis.
En semaine, cette ligne dessert Ancenis 7 fois par jour dans le sens Nantes Orléans et 5 fois par jour dans le sens inverse. Le week-end, les cadences tombent respectivement à 4 et 3 trains par jour.

On note également l'existence d'une liaison autocar Nantes - Laval (ligne 28) rattachée au réseau TER, qui passe par l'Aéropole d'Ancenis et dessert Candé, Segré et Sablé-sur-Sarthe.

→ Fréquentation

D'après les données transmises par la SNCF, en 2012, on comptabilisait 6204 voyageurs en moyenne par semaine à la gare d'Ancenis (montées et descentes).

→ Les orientations du Pays en matière ferroviaire

Le Pays d'Ancenis souhaite améliorer la desserte et l'accessibilité aux transports ferroviaires pour en faire une véritable alternative à la voiture et plus particulièrement :

- d'améliorer l'accessibilité aux différentes gares du Pays d'Ancenis et :
 - développer les « parking relais » à proximité des gares.
 - améliorer l'accessibilité routière aux gares par l'aménagement des voies d'accès et l'amélioration de la signalétique.
 - aménager les liaisons piétonnes et cycles entre les principaux pôles d'habitat et les gares dans les communes concernées.
- faciliter les échanges entre les différents modes de transport (train / cars / voitures / piétons / deux roues) via la plateforme multimodale en cours d'étude Ancenis.

Il est prévu de préciser ces objectifs dans le cadre du SCoT en cours d'élaboration.

→ Accessibilité au pôle Gare

Le projet de plateforme multimodale est succinctement présenté au Titre A-2.6.6.

L'amélioration de la desserte viaire à partir de l'avenue des Alliés est d'ores et déjà prévu dans le cadre de la ZAC gare / Léon Séché. Celle-ci sera optimale uniquement dans la cadre de la phase 2 (approximativement échéance 2025) mais sera néanmoins possible dès la première phase grâce à la création d'une voie de desserte Nord/Sud. .:

En marge du projet de ZAC, une autre opportunité d'accès au pôle gare est également envisageable par le Nord de la voie ferrée dans le cadre d'un éventuel déplacement de l'usine Terrena).

→ Projet de terminus technique

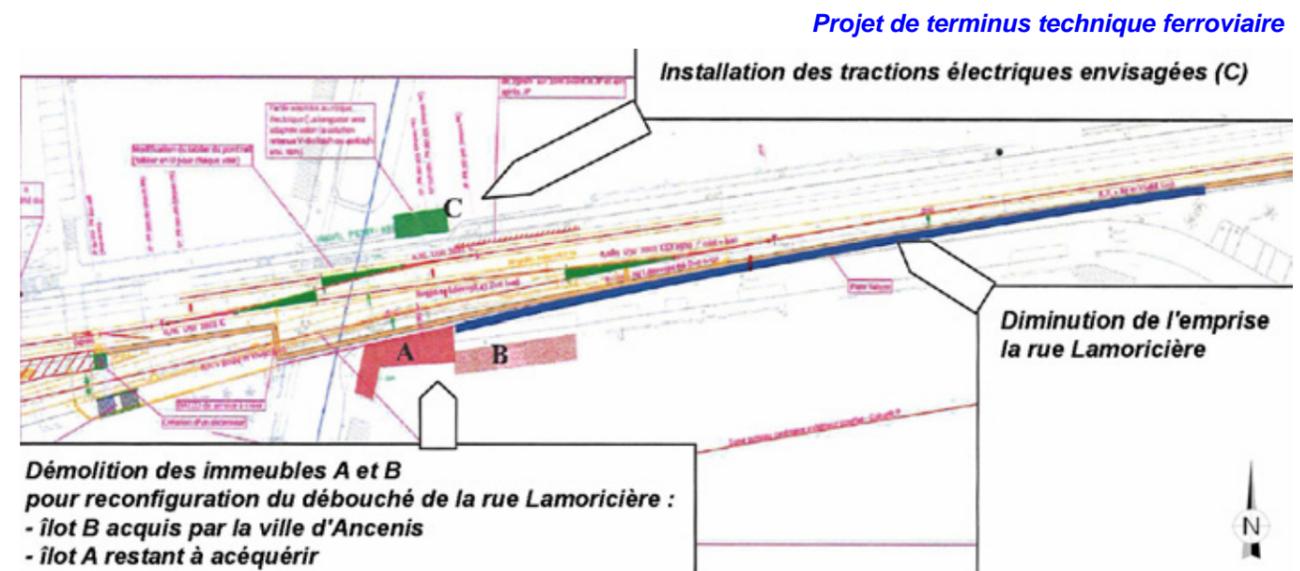
La Région des Pays de la Loire, l'Etat et Réseau Ferré de France (RFF) ont désigné, dans le cadre du contrat de projets des Pays de la Loire 2007-2013, la gare d'Ancenis comme site d'accueil d'un terminus technique afin de permettre l'augmentation de la capacité de trafic de la ligne Nantes-Angers.

Il s'agit concrètement d'aménager une voie d'évitement et une plateforme de retournement des trains.

Au-delà d'un ensemble d'améliorations au sein de l'emprise SNCF en lien avec le projet de plateforme multimodale (voir Titre A-2.6.6), cette modification de l'infrastructure ferroviaire nécessite des emprises complémentaires pour :

- installations de tractions électriques ; celles-ci peuvent être envisagées sur le parking de la Libération ;
- création de la voie d'évitement au Nord, avec diminution de l'emprise de la rue Lamoricière.

Cette dernière va directement impacter les conditions d'accès et de stationnement dans la rue En conséquence RFF et la ville d'Ancenis ont convenus de poursuivre les acquisitions des immeubles situés immédiatement au contact des emprises ferroviaires : l'îlot B est déjà acquis, il reste 5 logements dans l'îlot A (voir illustration ci-dessous). Suite à quoi le débouché de la rue Lamoricière sur la place Francis Robert pourra être reconfiguré.



Source : RFF juillet 2012

4.2.2. TRANSPORTS COLLECTIFS ROUTIERS

→ Réseau de bus interurbain

La commune d'Ancenis n'est pas desservie par le réseau de bus départemental Lila (Conseil Général de Loire-Atlantique).

Par contre, la commune bénéficie d'une desserte quotidienne par cinq lignes du réseau Anjou Bus (Conseil Général de Maine-et-Loire) :

- ligne 6B Varades – Saint-Florent-le-Vieil – La Varenne, qui dessert 5 arrêts sur Ancenis : Collège RG Cadou, Lycée Joubert et LEP Maillard, Lycée Saint-Joseph (accès SNCF), place du Millénaire, arrêt des Grands Champs (Super U),
- ligne 36 Saint-Laurent-des-Autels – Ancenis,
- ligne 37 Le Puiset Doré – Ancenis,
- ligne 38 Le Fuilet – Ancenis
- ligne 39 Le Mesnil-en-Vallée – Ancenis.

Les lignes 36, 37, 38 et 39 desservent les établissements scolaires d'Ancenis et circulent uniquement pendant les périodes scolaires.

Les lignes arrivent toutes depuis le sud de la Loire par le pont d'Ancenis.

→ Navette Gare / Zones d'activités

Un service de navettes de bus a été expérimenté entre la gare d'Ancenis et les principales zones d'activités d'Ancenis. Cette navette assurait 2 allers-retours par jour, matin et soir, du lundi au vendredi inclus ; elle desservait les arrêts suivants : rond-point de Davrays, Avenue du Pont de Biais, Saint-Géréon-Mairie, rond point des 13 Prés, Bd Mme de Sévigné, rond-point de la Fouquetière, Aubinière (dans le sens Gare SNCF→ZA) ou Aufresne (dans le sens ZA→Gare SNCF), rond-point de la Butte de Tir, Aéroport, Château-Rouge.

Faute de passagers suffisants ce service a été stoppé. La commune envisage de proposer à nouveau ce service en fonction du développement futur des zones d'activités.

→ Transport scolaire

Les transports scolaires sur le territoire du Pays d'Ancenis, ainsi que sur la ville-centre, sont gérés par la COMPA, en tant qu'organisateur secondaire pour le compte du Département de Loire-Atlantique.

Les Transports Lefort assurent une desserte vers les communes de Maine & Loire.

→ Transport à la demande

La COMPA co-finance et gère également le service Lila à la demande (ex-Abeille), qui sillonne la ville d'Ancenis pour transporter chacun des habitants là où il le souhaite dans les 29 communes du Pays d'Ancenis et même dans les communes limitrophes. Ce service de taxi représente un vrai transport à la demande, adapté à la situation de tous. L'intérêt de ce transport est de rendre plus facile, notamment pour les personnes handicapées et âgées, les possibilités de déplacement. Il vient en effet chercher les personnes à leur domicile, les emmène au lieu souhaité puis revient les chercher pour les ramener chez elles.

A noter également l'existence d'un service de transport solidaire, animé par un réseau de bénévoles, qui s'adresse en particulier aux personnes âgées ou isolées (association AMIRA des retraités d'Ancenis).

4.3. TRANSPORTS AERIENS

L'aéroport d'Ancenis est situé à 3 km au Nord de la ville d'Ancenis, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 11. La COMPA (Communauté de Communes du Pays d'Ancenis) est propriétaire des terrains et a confié au groupe Vinci Aéroports une délégation de service public de 7 ans pour gérer le site (à partir d'avril 2011).

C'est avant tout un petit aéroport civil, ouvert à la CAP (Circulation Aérienne Publique), qui peut s'ouvrir occasionnellement au trafic international (sur demande).

Activités aériennes : Aéroport de service et de proximité, voyages / affaires.

Dimensions de la piste : 1 200 mètres X 25 mètres, orientation 08/26, revêtue. Aide à l'atterrissage (balisage alumineux).

Emprise au sol : 40 ha + 20 ha.

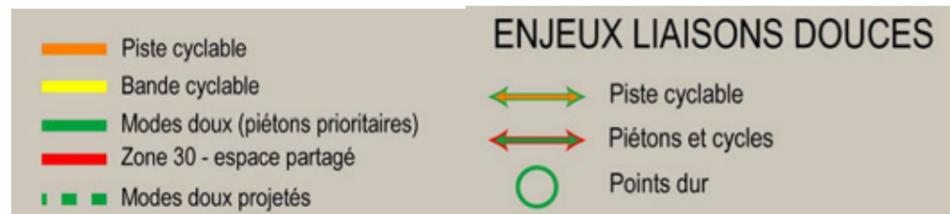
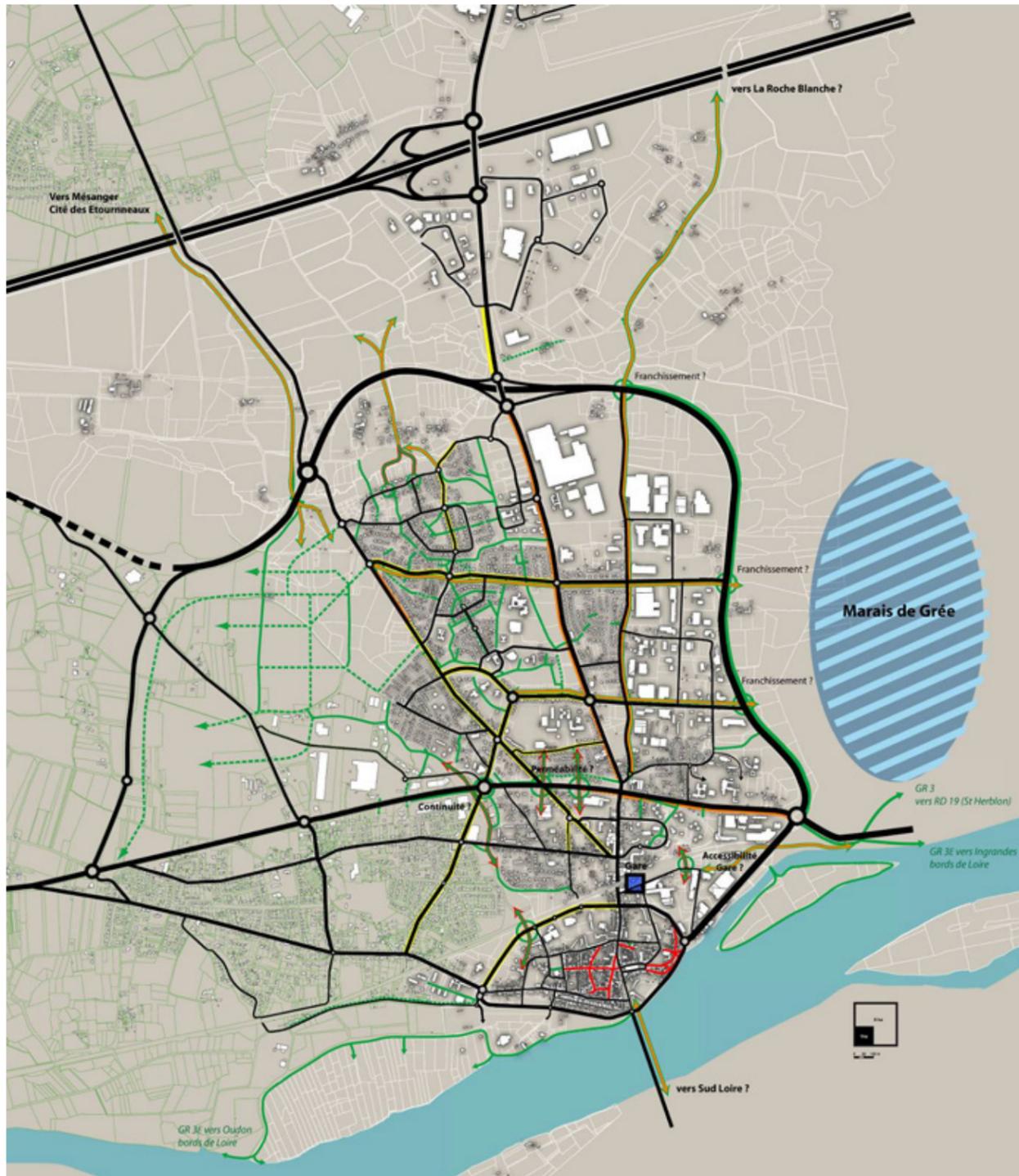
Aire de stationnement surface totale : 8 600 m².

Hangars aéronefs surface totale : 1 200 m².

Divers : services aéronautiques, assistance équipages, salon de repos, météo, plan de vol, taxi, location de voitures, restaurants à proximité.

Le SCoT du Pays d'Ancenis (en cours d'élaboration) prévoit de "poursuivre et d'intégrer les réflexions engagées en matière de transports aériens".

Liaisons douces existantes et enjeux



4.4. MODES DE DÉPLACEMENT DOUX

La commune d'Ancenis a mis en place sur l'agglomération un réseau assez dense d'itinéraires piétons et cyclables, notamment dans l'aménagement des nouveaux quartiers, qui témoigne d'une politique volontaire dans ce domaine et permet d'offrir pour ces modes de déplacement, en zone urbaine, une attractivité et des conditions de sécurité satisfaisantes.

Un guide des aménagements cyclables a destination des Maires et des techniciens des communes du Pays, a été élaboré à l'initiative de la COMPA en janvier 2009.

Hors agglomération, la commune offre un certain nombre d'itinéraires de promenade et de randonnée pédestre et cycliste.

Les sentiers de randonnée pédestre sont exclusivement localisés dans la vallée de la Loire (dont ils relient les deux rives) et sur la partie sud du marais de Grée. Ces sentiers permettent de découvrir le patrimoine naturel et paysager de la Loire et notamment les îles Mouchet et Delage. Ils sont **inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et intègrent notamment le GR3**, premier chemin de Grande Randonnée balisé en France, qui suit la vallée de la Loire dans son intégralité depuis sa source jusqu'à l'estuaire.

Sur le reste du territoire, l'urbanisation et le développement des infrastructures routières semblent avoir limité la volonté et les possibilités de création d'itinéraires attractifs. De ce fait, il n'existe pas ou peu de liaisons piétonnes avec les communes voisines d'Ancenis localisées au nord du fleuve.

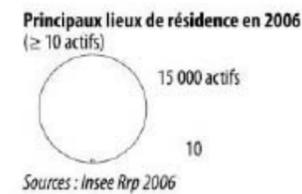
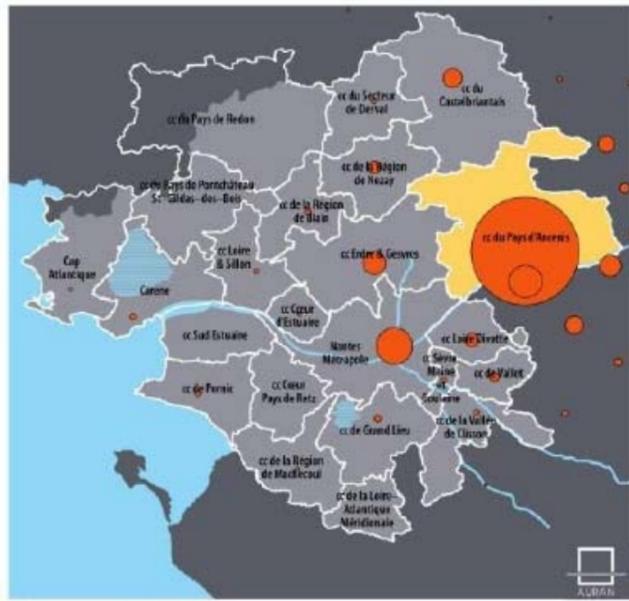
Par contre, plusieurs circuits vélo ont été mis en place sur le territoire de la COMPA, reliant Ancenis aux communes voisines : Anetz, Saint-Herblon, Oudon, Mésanger...

Localement, le tracé de ces itinéraires a pu être perturbé ou modifié par la nécessité de franchissement de certaines infrastructures routières (par exemple, le contournement nord-ouest de l'agglomération ancenisienne récemment mis en place).

4.5. DÉPLACEMENTS PENDULAIRES : ANCENIS UN POLE ATTRACTIF

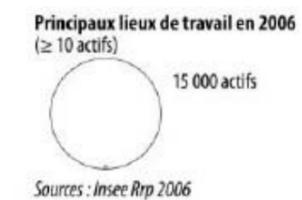
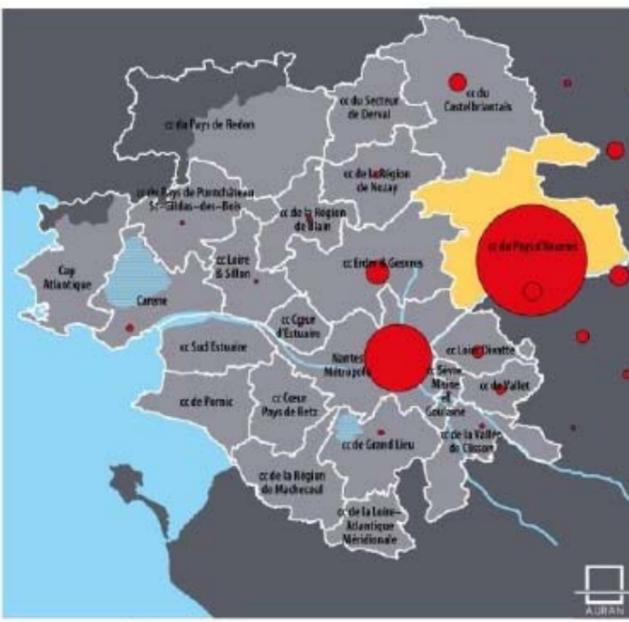
→ Migrations alternantes échelle intercommunale

Migrations pendulaires : flux entrants en 2006



Source : AURAN

Migrations pendulaires : flux sortants en 2006

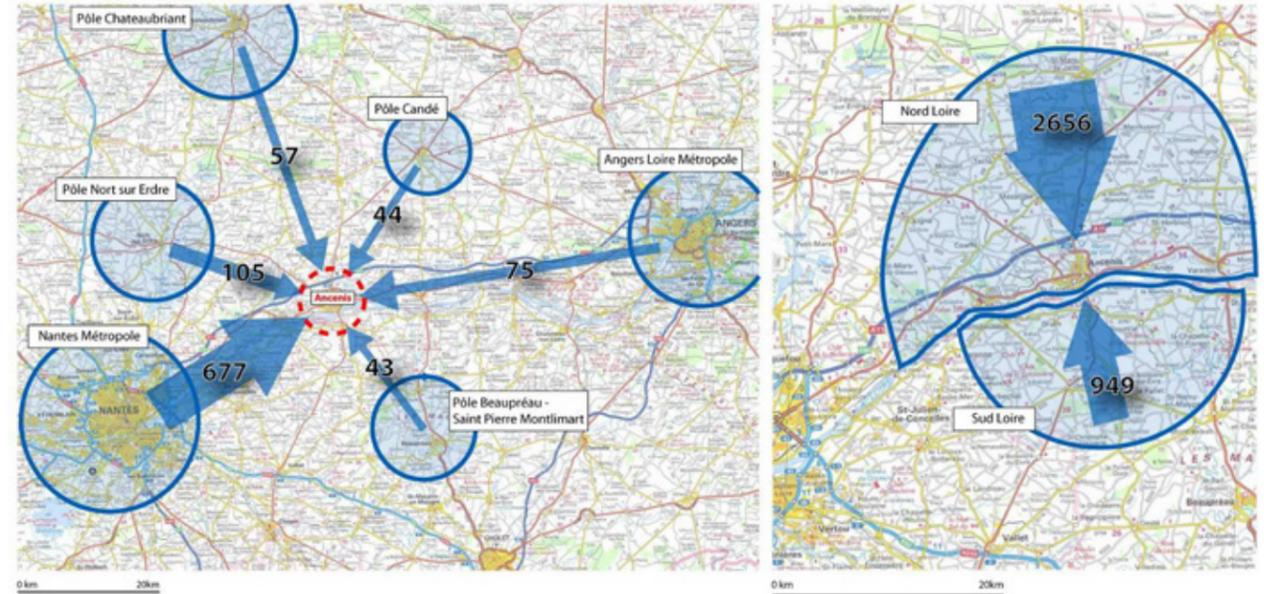


Source : AURAN

Le solde entrées - sorties est négatif (- 2278 par jour), ce qui illustre une légère dépendance pour une partie du territoire seulement du bassin d'emplois vis-à-vis de la Métropole Nantaise et dans une moindre mesure vis-à-vis d'Angers.

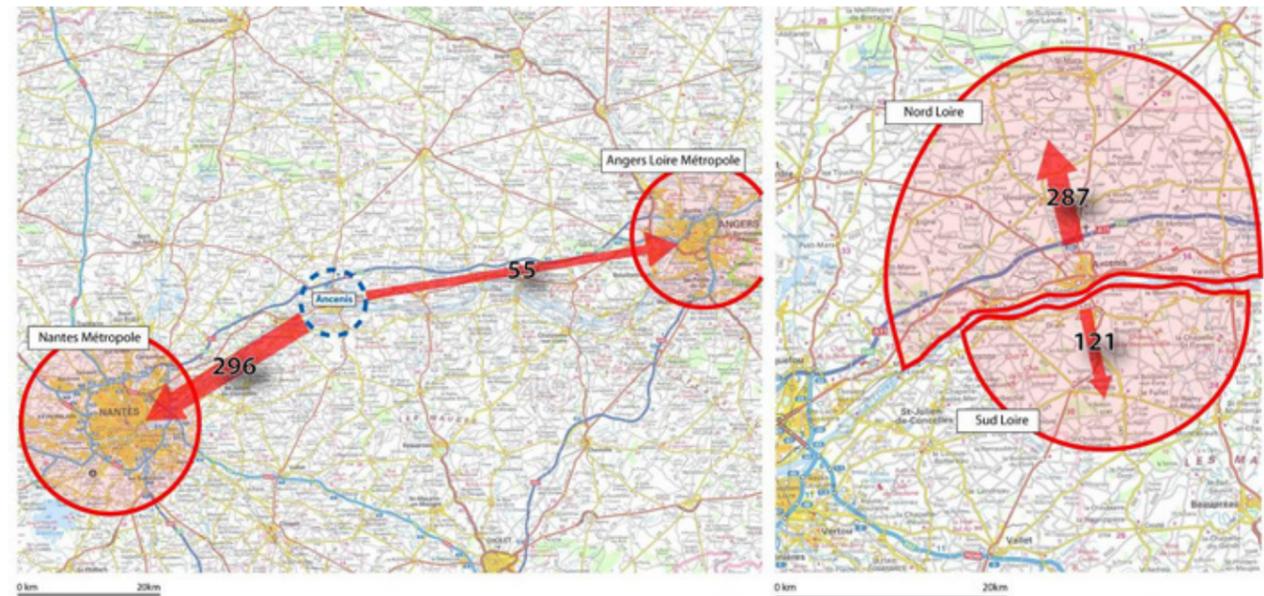
→ Migrations alternantes échelle communale

Migrations pendulaires : flux entrants en 1999



source : INSEE RGP 1999 flux supérieurs à 5

Migrations pendulaires : flux sortants en 1999



source : INSEE RGP 1999 flux supérieurs à 5

Les nouveaux modes de comptabilisation du recensement 2007 ne permettent pas d'établir une comparaison pertinente de l'évolution des flux, seuls les flux supérieurs à 100 dorénavant étant disponibles. Néanmoins il semble évident que les flux vers et venant de la métropole nantaise ont augmenté.

DEPLACEMENTS : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

Le réseau viaire particulièrement dense sur Ancenis est marqué par une augmentation constante des flux de trafic. La circulation en heure de pointe (échanges domicile / travail) génère des dysfonctionnements sur quelques points d'entrée de l'agglomération ancenisienne.

La commune bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs, en particulier par le train (TER, TGV) et a su mettre en place une offre adaptée en matière de déplacements locaux (navette, transport à la demande), même si le succès de cette dernière n'est pas en rendez vous.

On note également l'absence de véritables aires de covoiturage sur la commune. Les parkings existants aux postes de péage de l'A11 sont largement utilisés et mériteraient notamment d'être étendus et signalés.

Quand aux modes de déplacement doux, le réseau, bien développé sur l'agglomération, montre une répartition hétérogène sur le reste du territoire.

Le territoire d'Ancenis est concerné par plusieurs projets départementaux : liaison avec Savenay et connexion avec le projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes, nouveau franchissement sur la Loire pour assurer la continuité des axes Cholet-Ancenis et Clisson-Vallet-Ancenis, qui devraient à terme **renforcer l'attractivité du territoire. Attention toutefois aux délais de réalisation qui pourraient transformer cet atout en handicap.**

Les enjeux relatifs aux déplacements sont les suivants :

- la résolution de certains dysfonctionnements ponctuels du réseau routier, par la mise en place d'alternatives (extension du système de navette, itinéraires de délestage, offre en parking relais (île Verte ?),
- l'intégration dans le territoire d'Ancenis des projets d'infrastructures routières supra-communales et la réflexion sur leurs impacts dans les différents domaines environnementaux : circulation, nuisances sonores, protection des milieux naturels, préservation de la ressource en eau...
- aménager les axes intercommunaux secondaires et renforcer, voire développer, les connexions avec les territoires voisins : voies partagées modes doux vers St Herblon & La Roche Blanche notamment,
- concernant les transports collectifs :
 - le maintien de la qualité de service,
 - le développement de la multimodalité (PEM de la gare),
 - anticiper l'amélioration de la desserte du pôle multimodal depuis l'extérieur en s'interrogeant dès à présent sur les opportunités envisageables à long terme dans le cadre d'éventuelles mutations industrielles (déplacement pressenti de l'usine Braud dans le cadre de la ZAC Léon Séché, déplacement éventuel de l'usine Terrena au Nord du domaine ferré),
- développement d'itinéraires piétons (et cyclables) attractifs :
 - relier le centre-ville (équipements, commerces) et les zones d'activités aux zones d'habitat excentrées, comme la Cité des Etourneaux,
 - améliorer le franchissement de la voie SNCF et du boulevard Badbrückenau (ex RD 723),
 - privilégier les connexions vers les pôles d'animation.
- favoriser le développement de nouveaux quartiers d'habitat et la densification des espaces urbanisés à proximité des équipements et des services,
- valorisation de certains milieux naturels (de sensibilité modérée) et d'autres éléments patrimoniaux du territoire ancenisien par la création d'itinéraires de découverte,
- identifier et hiérarchiser les voies pour tous les types de déplacements dans la logique du schéma de circulation défini en 2003, et dans ce cadre préciser les modalités de requalification du boulevard Badbrückenau (ex RD 723),
- développer les parkings relais pour favoriser le covoiturage,
- sensibiliser la population aux déplacements alternatifs.

5. RÉSEAUX - DÉCHETS- ÉNERGIE

5.1. RÉSEAU PLUVIAL

Le réseau d'assainissement d'Ancenis est majoritairement séparatif (collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales), mais le réseau du centre-ville reste cependant de type unitaire (avec un déversoir d'orage localisé allée de la Providence). Un bassin tampon a été réalisé en 2009 sur le réseau urbain, afin de réguler les surdébits générés en période pluvieuse.

La commune envisage l'élaboration d'un Schéma directeur de gestion des eaux pluviales à court moyen terme.

5.2. RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

5.2.1. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les eaux usées générées par les zones agglomérées des communes d'Ancenis et Saint-Géréon sont actuellement traitées sur la station d'épuration de La Bigoterie (boues activées - 60 800 EH) localisée au sud-ouest du bourg de Saint-Géréon.

Cette station d'épuration mixte traite les flux domestiques, mais également les effluents générés par les différents industriels raccordés.

Les villages du Sud de la commune de Mésanger sont assainis à l'aide de deux stations de type lagunage. Les rejets rejoignent les marais de Grée.

Le schéma directeur d'assainissement, validé en 2008, prévoyait, sur le site de la Bigoterie, la construction d'un nouvel outil épuratoire d'une capacité de 24 000 équivalents habitants, spécifiquement dédié au traitement des flux urbains, afin de soulager la station « historique » en la spécialisant dans le traitement des effluents industriels. Cette solution, séparant les filières de boues urbaines et industrielles, répondait aux exigences de la DREAL et s'inscrivait dans une logique de bassin versant permettant de mutualiser le nouvel équipement avec les communes voisines de Mésanger et de Saint Herblon pour traiter une partie de leurs effluents tout en répondant aux perspectives d'urbanisation du secteur à l'horizon 25-30 ans.

Début 2012, l'industriel et les collectivités concernées ont souhaité développer un nouveau projet intégrant la mise en œuvre de nouvelles techniques dans le cadre d'une approche plus large et réactualisée des besoins, tenant compte, notamment, des perspectives de développement de l'activité économique plus importantes que prévues à l'origine. Le groupe Laïta souhaite en effet doubler la capacité de production de la laiterie qu'il exploite à Ancenis.

Pour ce faire, l'industriel a engagé des études pour la construction d'une unité de pré traitement des effluents sur le site même d'exploitation de l'Hermitage, en bordure de la RD 923. Cette station a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2013. Les travaux sont prévus pour 2014-2015. Cette station permettra de séparer le traitement des effluents industriels et urbains et d'abattre de façon-significative la pollution envoyée vers la station d'épuration de La Bigoterie. Cet aménagement présente l'avantage de répondre aux préoccupations de l'industriel, aux exigences de la DREAL et évite à la collectivité d'investir dans un nouvel équipement à proximité de la station actuelle située en bord de Loire sur un site sensible.

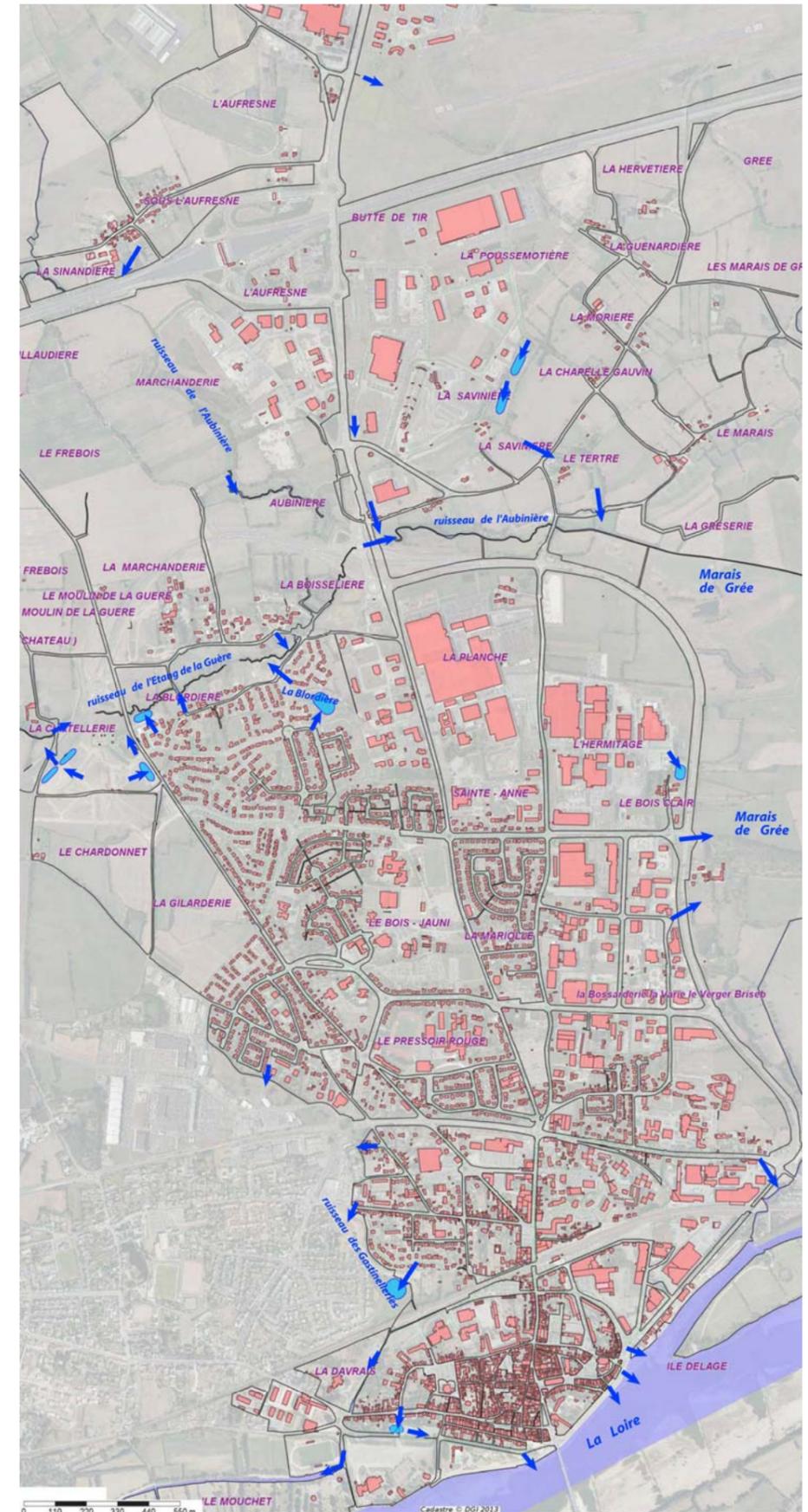
Les eaux usées industrielles seront collectées par gravité dans un réseau séparatif couvrant toute l'usine. Le prétraitement effectué sur la zone industrielle de l'Hermitage, au niveau de la station, consiste à :

- un dégrillage/dessablage
- un dégraissage
- un système de digestion des graisses (bio-réacteur)
- une régulation de débit
- un flotateur
- une cuve de récupération des boues
- une décanteuse

Les eaux issues de l'aire de lavage doivent transiter par un séparateur hydrocarbures avant d'être traitées par la station de prétraitement du site

Les eaux industrielles en sortie de station de prétraitement doivent respecter les valeurs suivantes :

- débit journalier maximum : 5300 m³/jour,
- débit journalier moyen : 4300 m³/jour
- pH : 5,5 à 10,5
- Température inférieure à 30°C



Ce projet a reçu par ailleurs un avis favorable du Conseil Général de Loire Atlantique en date du 22 mai 2013. Le règlement de voirie départementale autorisant en effet l'implantation des ouvrages de type bassins d'épuration dans l'emprise des marges de recul imposées par le règlement départemental de voirie.

L'actuelle station de la Bigotterie restera en fonction et continuera de traiter les effluents urbains et industriels issus des communes d'Ancenis, de Saint-Géréon mais également du Sud de Mésanger et de la zone d'activités de Bel Air située sur la commune de Saint-Herblon.

5.2.2. ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La gestion de l'assainissement non collectif est une compétence de la COMPA (29 communes) depuis le 15 avril 2006. Depuis le 1er janvier 2009, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) effectue en régie le contrôle des installations neuves et réhabilitées, ainsi que la mission de conseil.

Un diagnostic des installations a été lancé dès septembre 2004. A la fin 2009, les 29 communes de la COMPA ont été visitées, ce qui représente un total de 8 465 installations (une centaine n'ont pas été contrôlées).

La répartition des installations en fonction de leur état sur la commune d'Ancenis figure ci-dessous.

Catégories	Pourcentage	Nombre d'installations sur Ancenis
Inexistant	7 %	5
Non acceptable	73 %	55
A suivre	11 %	8
Acceptable	9 %	7
Total	100 %	75 installations

73 % des installations sont **non acceptables**, et 7 % sont inexistantes. Ces installations devront être réhabilitées ou créées dès que possible, et au plus tard dans un délai de quatre ans suivant la communication officielle des résultats du diagnostic réalisé par le SPANC.

11 % ont un système dit « **à suivre** ». Les cas concernés ont reçu un courrier leur demandant de rendre accessible leur installation. Il pourra ainsi être estimé le caractère acceptable ou non acceptable de l'installation lors de la prochaine visite.

9 % ont une installation **acceptable**. L'entretien de chacune de ces installations (et notamment la vidange de la fosse) doit être réalisé très régulièrement afin de maintenir en bon état de fonctionnement.

5.3. EAU POTABLE

Source : Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la Région d'Ancenis

A Ancenis et dans la majeure partie du Pays d'Ancenis, la responsabilité du service de distribution d'eau potable relève du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la Région d'Ancenis, qui regroupe 27 communes et plus de 20 000 abonnés.

Le syndicat gère deux unités de production :

- l'usine d'Ancenis, qui exploite les eaux de la nappe alluviale de la Loire (prise d'eau localisée à l'extrémité ouest de l'Île Delage) ; capacité : 1 050 m³/h
- l'usine de Saint-Sulpice-des-Landes (forage dans la nappe contenue dans les faluns) - capacité : 40 m³/jour

L'usine d'Ancenis est équipée d'une filière de potabilisation complète (comprenant aération, pré-ozonation, décantation, filtration ozonation), complétée par une filtration sur charbon actif, pour éliminer les produits phytosanitaires. L'usine de Saint-Sulpice comporte uniquement une désinfection.

En 2011, 4 523 000 m³ ont été prélevés sur les deux usines, volume stable par rapport à 2010.

La qualité des eaux brutes de la Loire est médiocre sur le plan bactériologique et chimique avec de fortes fluctuations saisonnières sur de nombreux paramètres.

La qualité de l'eau distribuée est surveillée par l'ARS. La qualité bactériologique et chimique est bonne. La teneur en nitrates est de 14 mg/l. L'eau est peu calcaire, d'une faible dureté. Elle est également conforme pour le paramètre aluminium.

La vulnérabilité des eaux de Loire est forte vis-à-vis des pollutions d'origine humaine, notamment du fait d'un bassin versant important et de sources de pollution difficilement maîtrisables. Sur le plan quantitatif, la vulnérabilité est faible à moyenne pour la prise d'eau en Loire.

La vulnérabilité de la ressource en eau du forage de Saint-Sulpice-des-Landes est plutôt quantitative puisqu'elle dépend des conditions de remplissage de la nappe.

Le Syndicat d'Ancenis adhère au Syndicat d'Alerte Loire, qui vise à prévenir les pollutions accidentelles sur le fleuve. Afin de sécuriser son approvisionnement, une interconnexion entre la réserve d'eau brute du Lac Bleu à Saint-Géréon (ancienne carrière à chaux remplie, notamment alimentée par la nappe phréatique) et l'usine d'Ancenis a été réalisée en 2007-2008, pour pallier à une éventuelle pollution de la Loire.

La procédure d'élaboration des périmètres de protection de captage est en cours pour la prise d'eau de Loire et pour le Lac Bleu. L'avis de l'hydrogéologue a été rendu et l'instruction administrative du dossier est en cours (octobre 2012).

Le schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable de la Loire-Atlantique indique que les besoins en eau potable sur la région d'Ancenis à l'horizon 2020 peuvent être satisfaits par la ressource.

A l'horizon 2030, l'augmentation des besoins en eau potable liée à l'augmentation de population et d'activités nécessiterait un renforcement à 1 400 m³/h de la capacité de production de l'usine d'Ancenis.

5.4. AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

5.4.1. LES INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES EXISTANTES EN LOIRE ATLANTIQUE

source : SDAN 44

On distingue trois principaux niveaux d'infrastructures numériques dans les réseaux télécoms :

- 1) **Les réseaux de transport** de très grandes capacités gérés par les grands opérateurs. Ils structurent le territoire français en reliant les grandes agglomérations et maillent l'ensemble des continents.
- 2) **Les réseaux de collecte** s'interconnectent sur les réseaux de transport pour transporter le flux jusqu'à certains sites spécifiques d'intérêt public, économique ou fonctionnel pour les réseaux de communications électroniques (répartiteurs téléphoniques, antennes 3G, ...).
- 3) **Les réseaux de desserte**, ou d'accès (boucles locales), assurent l'interconnexion entre le réseau de collecte et l'utilisateur final. La boucle locale est constituée de l'ensemble des liens (cuivre, radioélectriques ou en fibre optique) permettant à un opérateur d'acheminer les flux directement au point d'accès de l'utilisateur final

➔ Réseaux de collecte et de transport des opérateurs

- France Télécom dispose d'un réseau de collecte structurant sur le territoire, il raccorde actuellement la quasi totalité des 226 NRA (nœud de raccordement des abonnés ou central téléphonique) en fibre optique. Il est en grande partie ouvert aux tiers dans des conditions économiques intéressantes. Il reste toutefois actuellement uniquement accessible aux opérateurs dégroupés et ne répondra pas durablement aux besoins des réseaux Très Haut Débit.
- Les réseaux de transport des opérateurs alternatifs traversent largement le territoire mais ne desservent toutefois que les principales villes du département.
- La moitié des NRA (sur les 226 NRA) est équipée par des opérateurs alternatifs (dégroupe), d'une part grâce à leur réseau, d'autre part en utilisant le réseau de collecte de France Télécom mais 86% des lignes sont dégroupées.

Le central téléphonique d'Ancenis concentre entre 5 000 et 10 000 lignes téléphoniques. Il est dégroupé.

→ Réseaux d'Initiative Publique

- Le réseau d'initiative publique de Nantes Métropole, O-Méga, était jusqu'à fin 2011 géré en régie. C'est un réseau d'un linéaire de 150 km de fibre optique qui sera étendu à 300 km à court/moyen terme. Il dessert certains sites publics, des zones d'activités et certains points techniques des réseaux de communications électroniques. Il sera suffisamment dimensionné pour répondre durablement aux besoins de collecte optique sur le territoire.
- Le réseau régional déployé par le Syndicat Mixte Gigalis vise à exploiter un réseau d'interconnexion de dimension régionale et interrégionale. Il raccorde certaines ZAE (Zone d'Activités Economiques) ainsi que de grands comptes privés et publics pour le compte de ses membres. Le réseau est composé d'une infrastructure en propre de 41 km, d'une location de réseaux auprès de tiers (298 km), et des extensions envisagées de 291 km. Les tronçons loués nécessiteront d'être redimensionné pour répondre aux besoins du Très Haut Débit.

L'agglomération d'Ancenis ainsi que ses zones d'activités sont desservis par le réseau Gigalis.

A noter que Gigalis a mis en place un label « Gigabit Ready » pour le raccordement de ZAE et fournit des services activés et passifs à destination des grands comptes et des communautés d'utilisateurs publics.

Ces initiatives structurantes ont un impact significatif sur l'attractivité de la commune et pour l'amélioration de la situation concurrentielle.

→ Points Hauts

Plusieurs centaines de points hauts sont recensés (opérateurs TDF, ...). La plupart sont aujourd'hui utilisés par les opérateurs pour desservir le territoire en téléphonie mobile (GSM) et en haut débit mobile (UMTS). Ils sont particulièrement concentrés sur les zones denses.

Seulement un faible nombre de ces points hauts est actuellement raccordé en fibre optique. Ils pourraient à terme être mobilisés pour développer le très haut débit mobile.

A Ancenis 2 points hauts sont utilisés par les opérateurs mobiles (2 par Orange, 1 par SFR, 1 Par Bouygues Telecom).

→ Le réseau de desserte téléphonique France Telecom

Principes simplifiés d'architecture du réseau téléphonique



La « boucle locale » de France Télécom est constituée des câbles en cuivre téléphonique déployés dans les années 70 et 80 sous monopole d'Etat. Elle assure la distribution des services téléphoniques ainsi que, depuis la fin des années 90, des signaux Internet ADSL aux foyers et entreprises.

Sur le territoire de la Loire-Atlantique, 624 000 lignes environ sont recensées dont 52 % hors Nantes Métropole. Elles sont rattachées à 226 NRA. A noter l'existence de 1 445 nœuds intermédiaires, les « sous-répartiteurs » auxquels sont rattachés plus de 75% des lignes (dont 1 404 implantés sur le département). Ces points techniques nombreux en zones urbaines sont aujourd'hui transparents dans la diffusion des services. Ils sont toutefois structurant dans la perspective de la transition vers le très haut débit.

	Nbre de NRA	Densité de lignes par NRA	% NRA opticalisé	% NRA dégroupés	Nbre de SR	Nbre de SR par NRA
CC du Pays d'Ancenis	23	1 184	87 %	22%	52	2
Loire-Atlantique	226	3 017	96 %	50 %	1 404	6
France	14 174	2 321	69%	30%	141 740	13

Source : SDAN 44

NRA : nœud de raccordement des abonnés ou central téléphonique

SR : sous répartiteur

Source : CG 44 - SDAN février 2012

→ Réseaux Très Haut Débit en fibre optique à l'abonné

Les opérateurs déploient spontanément ces nouveaux réseaux et commencent à migrer leurs abonnés sur la fibre optique uniquement dans les très grandes villes (environ 80 communes en France dans les 10 principales agglomérations). Sur le territoire de la Loire-Atlantique, les premiers déploiements de réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné ont été engagés depuis 2010 sur la Ville de Nantes par les opérateurs privés, en particulier France Télécom, mais également SFR et Free. Ces déploiements restent aujourd'hui limités à certains quartiers et se concentrent sur le raccordement des principaux immeubles résidentiels de plus de 12 logements.

→ Réseaux câblés

Les réseaux câblés concernent uniquement les communes de Nantes, La Montagne et Châteaubriand.

5.4.2. DISPONIBILITÉ DES SERVICES TÉLÉCOMS ET PRÉVISIONS

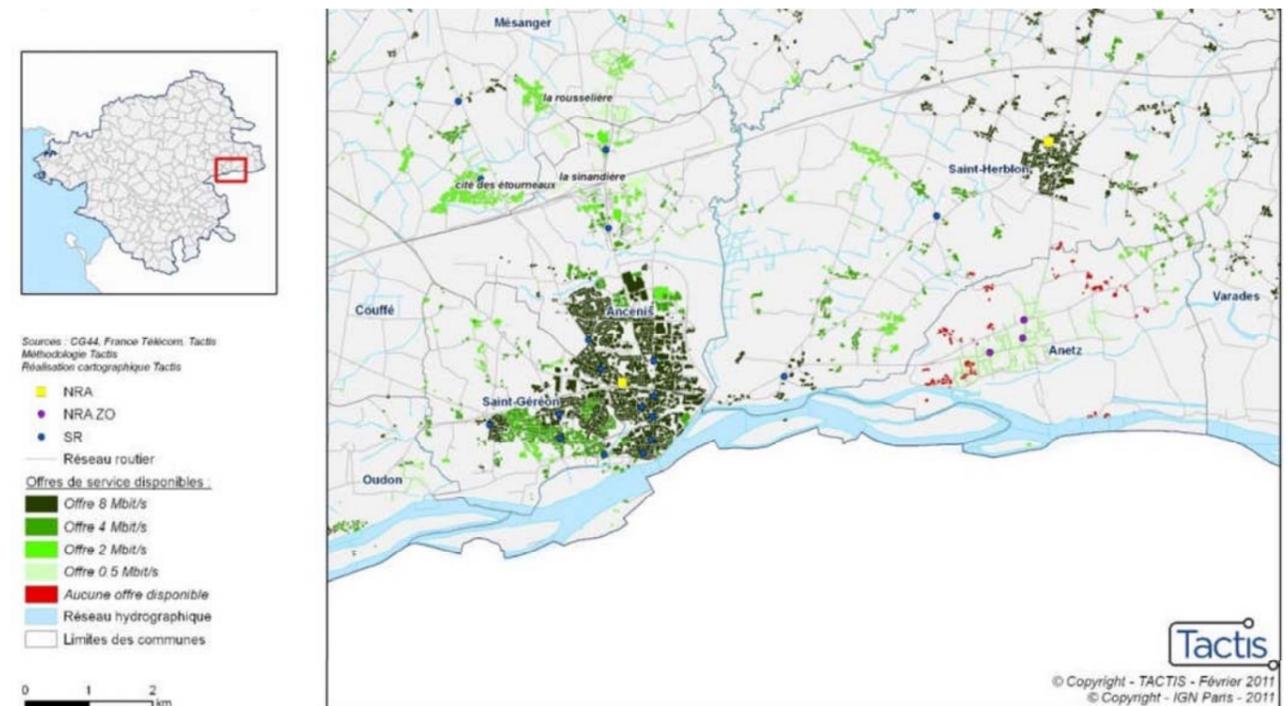
source : SDAN 44

→ Services Haut Débit pour les particuliers (ADSL)

La boucle locale cuivre de France Télécom, permet de desservir l'ensemble des usagers (foyers, administrations et entreprises) en Haut Débit. Le service est toutefois plus ou moins équitable en fonction des caractéristiques techniques (longueur de la desserte cuivre, calibre des paires de cuivre, ...).

Le central téléphonique d'Ancenis concentre entre 5 000 et 10 000 lignes téléphoniques. Il est dégroupé depuis 2007. Il existe 2 opérateurs alternatifs à Orange.

Niveau de service Haut Débit (ADSL) sur la région d'Ancenis



→ Services Haut Débit pour les professionnels

L'agglomération d'Ancenis est également desservie par les services haut débit sur le réseau cuivre de France Télécom (sDSL) à destination des professionnels (permettant des applications telles que la visio-conférence, la messagerie unifiée, la téléphonie sur IP, ...). En 2012 l'offre minimale sDSL disponible proposait un débit de 2Mbit/s dégroupé (4Mbit/s dégroupé pour le centre-ville). Les zones d'activités au Nord de la déviation n'était toutefois pas desservies.

→ Services Très Haut Débit pour les professionnels et les principaux services publics

En termes d'offres Très Haut Débit, les services proposés aux professionnels publics et privés sont principalement portés par l'infrastructure de France Télécom au travers de son offre de gros CE2O (Collecte Ethernet Optique Opérateur). Toutefois, des solutions alternatives sont apportées par les réseaux d'initiative publique Omega et GIGALIS pour les grands utilisateurs publics et privés ainsi que ponctuellement directement par des opérateurs alternatifs. Les offres CE2O et Gigalis desservent le territoire d'Ancenis

→ Les services haut débit mobile

La couverture mobile à haut débit (3G) atteint 99,5% de la population du département, même si la disponibilité des réseaux des trois principaux opérateurs n'est pas garantie en tout point du territoire.

Toutefois, la couverture n'est pas optimale sur l'agglomération d'Ancenis du fait de la faible densité de maillage des antennes relais.

→ Services haut débit satellitaires

Les offres d'accès haut débit par satellite sont disponibles en tous points du territoire de Loire-Atlantique. Elles permettent d'accéder au haut débit de base.

Toutefois, cette technologie ne constitue qu'une solution « par défaut », restant généralement soumise à des contraintes de volumes d'échange mensuels limités et ne permettant pas la diffusion des services interactifs du fait des temps de latence élevés.

→ Les évolutions anticipées de la situation numérique de la Loire-Atlantique

Le déploiement de la fibre optique à l'abonné (FTTH) par les opérateurs privés est annoncé sur les 3 principales agglomérations (Nantes Métropole, Cap Atlantique, et la Carene), et confirmé et précisé dans le cadre du SDAN 44.

La diffusion du Très Haut Débit Mobile est projetée à horizon de 2020.

5.4.3. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (SDAN 44)

→ Démarche

Dans la perspective de la montée progressive vers le très haut débit (THD), le Conseil Général a décidé de piloter l'élaboration d'un **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN 44)** afin de définir avec ses partenaires publics régionaux et locaux, une stratégie permettant d'étudier les conditions opérationnelles du déploiement du haut et très haut débit sur son territoire. Cette démarche s'est effectuée en coopération étroite avec les EPCI, le SYDELA, la Région et les services de l'Etat, et est éligible au fonds d'aménagement numérique et autres subventions (Région, FEDER,...)

Le SDAN 44 a été adopté le 19 mars 2012. Celui-ci :

- recense les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants,
- identifie les zones qu'ils desservent,
- présente une stratégie de développement de ces réseaux, concernant en priorité les réseaux à très haut débit, y compris satellitaires, permettant d'assurer la couverture du territoire.

Les premiers principes de mise en œuvre sont :

- assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde, d'ici à 2015,
- préparer d'ores et déjà le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique,
- assurer le raccordement progressif en fibre optique des sites identifiés comme prioritaires, zones d'activités économiques et services publics.

→ Les ambitions du SDAN 44

Le SDAN 44 définit un projet d'aménagement à l'échelle de la Loire-Atlantique autour des acteurs moteurs du territoire d'ores et déjà identifiés (CG44, SYDELA, EPCI...). Ils partagent une ambition autour de trois grands principes :

- cibler prioritairement l'action sur les zones les plus mal desservies en haut débit : des urgences ont été identifiées, pour assurer l'équité entre territoires ruraux et urbains et éviter le mitage,
- mettre en place des solutions pérennes anticipant correctement les besoins futurs : les solutions basées sur la fibre optique seront préférées aux solutions transitoire,
- inscrire la stratégie en complémentarité avec les initiatives privées et publiques existantes : le schéma d'aménagement numérique doit prendre en compte les intentions d'investissements privés, notamment sur les territoires de Nantes métropole, la Carene et Cap Atlantique. La réalisation effective de ces déploiements n'est toutefois pas garantie par les opérateurs.

→ Les axes stratégiques retenus par le SDAN 44 et Calendrier de déploiement

- Couvrir à terme l'ensemble des foyers et entreprises du département en Très Haut Débit à l'horizon 2025-2030,
- Apporter une solution de qualité et pérenne pour les foyers inéligibles au 2 Mbps d'ici 2015,
- Apporter à court terme le Très Haut Débit aux principales zones d'activités et autres sites identifiés comme prioritaires d'ici à 2015,
- Formaliser un projet multi partenarial entre les acteurs locaux

En parallèle à la mise en œuvre du SDAN, il s'agira entre autres d'intégrer l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) en favorisant via les règles d'urbanisme le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Le SDAN suggère à cet effet de :

- fixer un objectif de mutualisation de toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors,
- détailler, le cas échéant, des obligations plus concrètes sur les futures zones à urbaniser (obligation de déploiement d'infrastructures de fourreaux présentant certaines caractéristiques jusqu'à l'intérieur de chaque logement, obligation de câblage optique de tous les logements, et de raccordement en fibre optique de tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

5.5. GESTION DES DÉCHETS

La gestion des déchets ménagers et assimilés est assurée par la COMPA.

5.5.1. LA COLLECTE

Une nouvelle organisation pour la collecte des déchets ménagers se met en place progressivement sur le territoire de la COMPA depuis juin 2010. Le déploiement se fera sur Ancenis courant 2011.

Les objectifs sont :

- l'harmonisation et la modernisation du dispositif de collecte,
- l'augmentation des performances de tri,
- la maîtrise des coûts,
- la mise en œuvre d'une facturation du service aux usagers plus juste.

Le principe de la collecte des ordures ménagères est le suivant :

- collecte de proximité en bac et en sac jaune pour tous. Chaque foyer est doté d'un bac roulant pour les ordures ménagères résiduelles. Les sacs jaunes permettent de collecter les emballages ménagers recyclables.
- collectes simultanées d'ordures ménagères résiduelles et d'emballages ménagers recyclables,
- fréquences de collecte ajustées : ramassage des déchets toutes les deux semaines,
- circuits de collecte rationalisés : optimisation des tournées en regroupant bacs et sacs au même endroit.

De plus, des bornes d'apport volontaire (conteneurs) pour la collecte du verre et des journaux-magazines sont disposées dans plusieurs lieux de la commune.

Emplacements des conteneurs enterrés pour emballages ménagers et recyclages et ordures ménagères

Début 2012, 5 dispositifs enterrés étaient installés (un conteneur d'ordures ménagères et un pour les emballages ménagers recyclables) : Boulevard du Docteur Moutel, Rue Alexis Carrel (2 dispositifs dans la rue), Rue Henri Dunant, Rue /impasse Emilien Maillard (à l'angle).



Source : mairie d'Ancenis

Type de déchets	Tonnage en 2009 sur la COMPA		
	Collecte en porte à porte	Collecte en apport volontaire	TOTAL
Ordures ménagères résiduelles	6345	5967	12312
Emballages légers	363	324	687
Verres	/	1 904	1 904
Journaux / magazines	/	1578	1 578

5.5.2. DÉCHETTERIE

La déchetterie la plus proche d'Ancenis est localisée sur la commune de Mésanger, au lieu-dit "La Coutume", route de Nort-sur-Erdre.

5.5.3. AUTRES DÉCHETS COLLECTES

Depuis 2004, la COMPA propose une collecte des Déchets d'Activité de Soins à Risques (DASRI) pour les particuliers uniquement (*déchets piquants, coupants, tranchants*) par l'intermédiaire de pharmaciens partenaires.

Ces derniers remettent aux patients des boîtes sécurisées vides, les reprennent une fois pleine et les stockent jusqu'à ce qu'elles soient collectées trimestriellement par la société SITA OUEST

Aujourd'hui, 14 pharmacies partenaires ont signé la charte de partenariat avec la COMPA. En 2009, 798 contenants ont été collectés auprès de ces pharmaciens.

La COMPA a également chargé l'association d'insertion TroCantons basée à Pannecé d'assurer la gestion d'objets encombrants déposés par les particuliers sur leur site ou collectés suite à un appel téléphonique et d'en assurer la valorisation par réutilisation, réemploi ou démontage-tri.

En 2009, 840 tonnes d'encombrants ont été collectées.

Le site de TroCantons est également le point de dépôts des Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (D3E), dans le cadre d'une convention avec OCAD3E et Ecosystemes.

En 2009, 243 tonnes de D3E ont été collectées.

Dans le but de réduire ses déchets, la COMPA propose à chaque foyer, moyennant une participation de 15 €, des composteurs individuels. Au total, 2 282 composteurs ont été remis sur les cantons d'Ancenis, Ligné et Varades.

Sur le département, trois opérations sont également menées afin de mieux gérer les déchets :

- Opération Pressing Propre : opération de collecte et de traitement des déchets toxiques des pressings, financée par l'ADEME et l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne,
- Opération Etre propre c'est pro : sensibilise et aide les professionnels de l'automobile et du machinisme agricole,
- Opération Arts graphiques : pour les imprimeurs, les photographes et laboratoires.

5.5.4. CENTRE DE STOCKAGE DES DECHETS ULTIMES (CSDU)

Le CSDU de la COMPA, de classe 2 et d'une capacité annuelle de 20 000 T/an, se situe au lieu-dit "La Coutume" à Mésanger. Il est exploité par le groupement GEVAL-LANDAIS depuis le 1er juillet 2003

Le remblaiement de la partie exploitée en surélévation de déchets a été effectué en février 2003. La durée de vie de ce CSDU est relativement importante : l'exploitation est prévue jusqu'en 2017. Une réflexion a été engagée sur les autres types de traitement possibles au-delà de cette échéance.

5.5.5. DÉCHETS ISSUS DU BÂTIMENT TRAVAUX PUBLICS (BTP)

Les déchets issus du BTP sont gérés à l'échelle du département. Un Plan Départemental de Gestion des déchets du BTP est en application et concerne l'ensemble du territoire de la COMPA.

En 1999, la production de déchets issus du bâtiment a été estimée à 336 662 tonnes par an, avec : plus de 60 % de déchets inertes, environ 30 % de déchets non dangereux, environ 2 % d'emballages, et 8 % de déchets dangereux.

De plus, les sites d'accueil des déchets inertes provenant principalement de l'activité des Travaux Publics recevaient en 2004 environ 1,8 millions de tonnes de matériaux.

Les déchets inertes sont stockés dans d'anciennes carrières ou des carrières en cours d'exploitation.

Actuellement, sur l'ensemble du département, la demande en volume d'enfouissement correspond à la capacité de stockage des centres de stockage de déchets inertes, ouverts et autorisés. Un seul centre de stockage de déchets inertes est présent sur la COMPA. Il se situe au Cellier. La commune d'Ancenis est donc sous l'influence d'un centre de stockage de déchets inertes.

La plupart des déchets non dangereux issus du BTP sont acceptés dans les déchetteries de la COMPA.

5.5.6. PLAN DÉPARTEMENTAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS

Le Département s'est vu confier l'élaboration du Plan départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) depuis la loi du 13 août 2004. Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009.

Ses priorités fondamentales sont :

- la réduction à la source et la prévention des déchets ;
- la non délocalisation du traitement des déchets produits.

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets ;
- la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

5.6. ENERGIES

5.6.1. CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Les sites d'alimentation énergétiques du département de Loire-Atlantique sont :

- le terminal pétrolier et la raffinerie de Donges,
- la centrale thermique, fioul et charbon de Cordemais,
- le terminal méthanier de Montoir,
- le terminal charbonnier de Montoir,
- les centrales nucléaires de Chinon (3,6 GWh) et de Civeaux (1,45 GWh).

Les données relatives à la consommation énergétique sont établies à l'échelle régionale. Elles sont présentées dans le tableau ci-dessous pour l'année 2000.

Consommation énergétique en Pays de la Loire en 2000
(en ktep : kilo tonne équivalent pétrole)

Secteur	Energies recensées					
	Charbon	Produits pétroliers	Gaz	Electricité	Bois	Total
Industrie	31	286	391	1 231	45	1 996
Tertiaire et résidentiel	-	901	801	2 504	425	4 631
Agriculture	-	222	46	77	-	345
Transport	-	2 562	-	60	-	2 622
Total	31 (0,3 %)	3 971 (41,4 %)	1 238 (12,9 %)	3 842 (40,4 %)	470 (4,9 %)	9 594

En 2000, les besoins énergétiques régionaux ont été comblés à :

- 41,4 % par les produits pétroliers,
- 40,4 % par l'électricité,
- 12,9 % par le gaz,
- 4,9 % par le bois,
- 0,3 % par le charbon.

Quant aux énergies renouvelables, elles ne sont pas négligeables mais ne représentaient que 5 % des besoins énergétiques en Pays de la Loire.

On peut noter que les secteurs tertiaire et résidentiel sont les plus consommateurs (48 %), loin devant les transports (27 %) et l'industrie (21 %). L'agriculture ne représente que 4 % des consommations énergétiques à l'échelle de la région.

5.6.2. ENERGIES RENOUVELABLES

Quatre sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables localement : la géothermie, le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien.

A l'échelle des Pays-de-la-Loire, on peut observer une explosion des installations utilisant les énergies renouvelables, notamment pour les particuliers.

Par ailleurs, la Société d'économie Mixte « Economies Nouvelles et Economies d'Energies (E.N.E.E.) 44 » a été créée en février 2007 à l'initiative du Conseil Général de Loire-Atlantique. Cette SEM a pour missions d'impulser et de développer des projets énergétiques innovants et d'envergure.

Sur Ancenis, mis à part le solaire, les différents types d'énergies renouvelables sont actuellement peu exploités.

La géothermie

L'utilisation de la géothermie est peu représentée sur le territoire communal, avec seulement 5 forages recensés.

L'énergie solaire

L'observation statistique des installations de panneaux photovoltaïques sur la commune a commencé en 2008. D'après les déclarations de travaux, 52 panneaux solaires ont été posés entre 2008 et 2010 :

- 7 pour l'année 2008
- 19 pour l'année 2009
- 26 pour l'année 2010

Le bois énergie

Mise à part le lycée Maillard Joubert, aucune utilisation de la ressource bois énergie n'est recensée sur le territoire d'Ancenis.

On notera par ailleurs la création sur le département de Loire-Atlantique de Bois Energie 44, Société coopérative d'intérêt collectif qui vise à structurer une filière d'approvisionnement en bois à usage énergétique, pour les collectivités comme pour les particuliers.

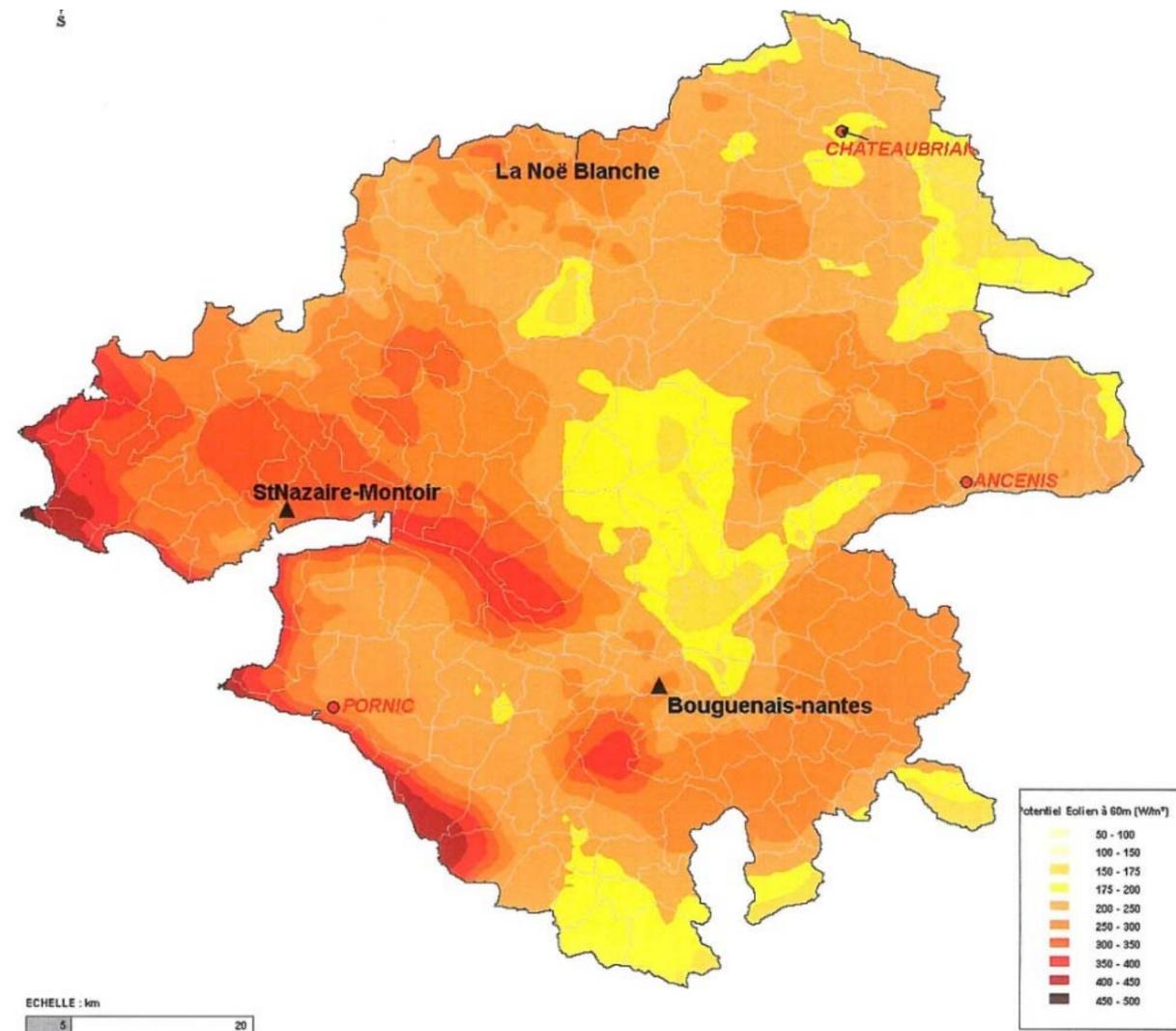
Energie éolienne

Depuis fin 2007, la COMPA a la compétence pour proposer au Préfet la création de Zones de Développement de l'Eolien (Z.D.E.) sur son territoire. Pour définir ces Z.D.E., une étude a été réalisée sur 11 secteurs potentiels de Z.D.E. identifiés sur le territoire de la COMPA.

Suite à cette étude, 8 ZDE ont été créées par arrêtés préfectoraux en date du 1er juin 2012 sur le territoire de la COMPA sur les secteurs suivants.

Secteur	Surface	Puissance installée maximale
Saint-Sulpice-des-Landes (nord-ouest)	188 ha	15 mégaWatts
Ligné (nord-ouest)	170 ha	21 mégaWatts
Joué-sur-Erdre (sud)	170 ha	24 mégaWatts
Vritz (nord-ouest)	260 ha	30 mégaWatts
Treillé, Trans-sur-Erdre et Mouzeil	240 ha	24 mégaWatts
Varades et Belligné	110 ha	16 mégaWatts
Couffé et Mésanger	170 ha	24 mégaWatts
La Rouxière, Maumusson et Belligné	184 ha	27 mégaWatts

Potentiel éolien à hauteur de 60 m au-dessus du sol



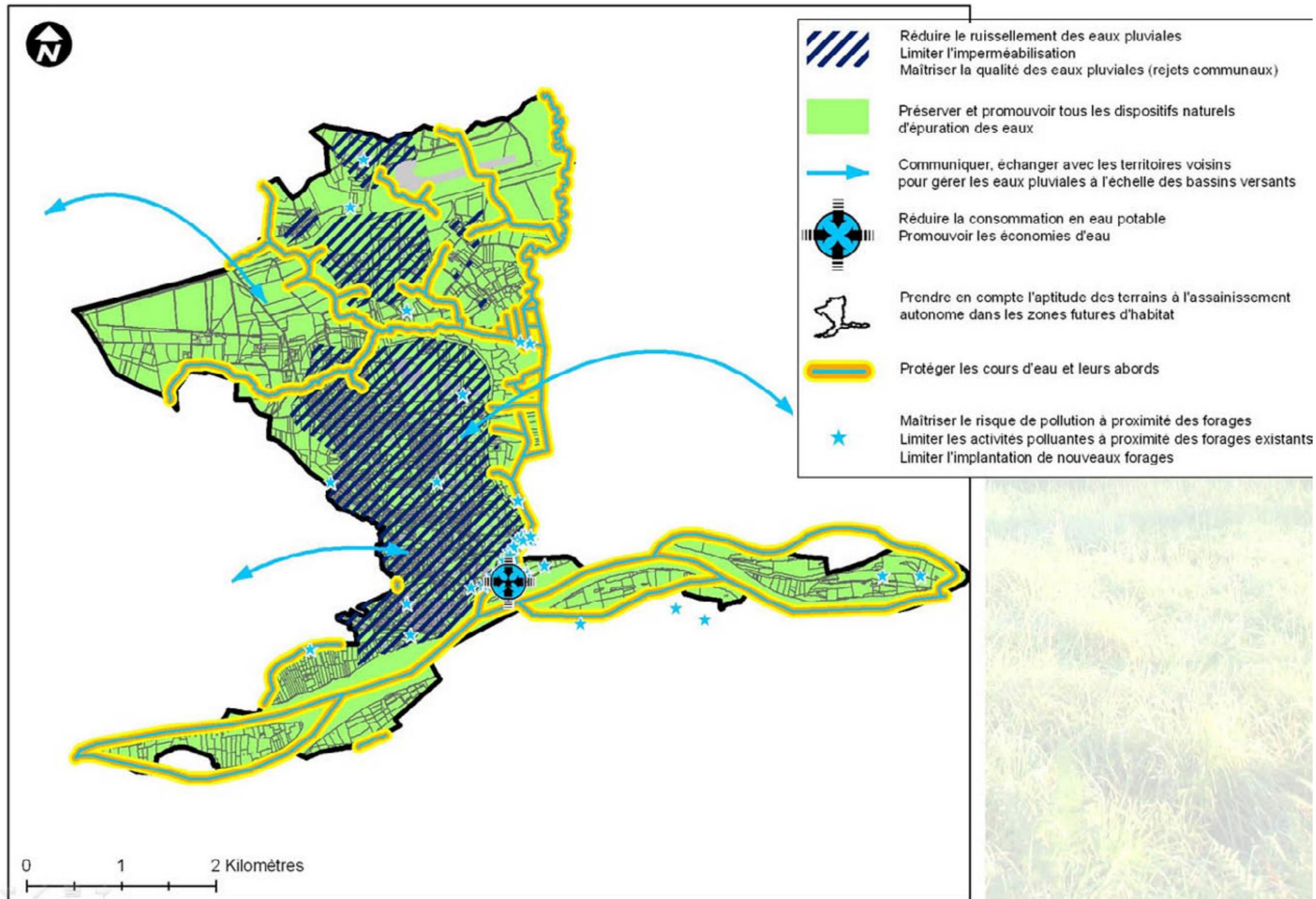
Source : CSTB : Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien – BD Topo & Routes-500 - IGN

Afin de développer l'énergie éolienne, l'ADEME a établi un atlas régional du potentiel éolien en Pays de la Loire. Sur le Pays d'Ancenis, le potentiel éolien est moyen (200 à 250 W/m²) sur la grande majorité de la commune. Une frange Ouest et Nord est plus favorable (250 à 300 W/m²).

Une association loi 1901, Eoliennes en Pays d'Ancenis (EPA) a été créée le 6 septembre 2010. Elle a pour vocation la promotion des économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables, plus particulièrement, de l'éolien-citoyen participatif. Elle propose le développement de parcs éoliens directement financés par les habitants et des collectivités locales.

Les initiatives publiques en matière d'énergies renouvelables sont présentées au Titre A-2.6.7

ENJEUX EAU



Source : Etude AUE - BE X HARDY

RESEAUX : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

La commune dispose d'un réseau d'assainissement majoritairement séparatif, avec une partie unitaire en centre-ville. Pour répondre à l'augmentation de population, **la construction d'une unité de pré traitement des effluents industriels est projetée à l'horizon 2014-15** sur le site d'exploitation de la laiterie de l'Hermitage. Cet équipement permettra d'abattre de façon-significative la pollution envoyée vers la station d'épuration de La Bigoterie. **La commune prévoit également d'engager l'élaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales à court moyen terme.**

Le diagnostic des assainissements non collectifs a mis en évidence un taux de conformité de seulement 9 % sur Ancenis.

L'alimentation en eau potable est principalement assurée à partir d'un captage dans la Loire, avec une réserve d'eau en secours dans une ancienne carrière à Saint-Géréon. Les périmètres de protection des captages sont en cours d'étude. La capacité de production de l'usine d'eau potable apparaît suffisante à l'horizon 2020.

Concernant la desserte numérique Ancenis est plutôt bien desservie : central téléphonique dégroupé permettant un service Haut Débit pour la plupart des particuliers (ADSL), réseaux Gigalis et CE2O proposant un service Très Haut Débit pour les professionnels et les principaux services publics. La couverture mobile à haut débit (3G) n'est cependant pas optimale sur l'agglomération d'Ancenis du fait de la faible densité de maillage des antennes relais.

Le schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN 44) a été adopté le 19 mars 2012 ; celui-ci prévoit notamment d'apporter une solution de qualité et pérenne pour les foyers inéligibles au haut débit d'ici 2015 et de couvrir l'ensemble des foyers et entreprises du département en Très Haut Débit à l'horizon 2025-2030.

De nouvelles modalités de collecte des déchets ménagers sont mises en place progressivement sur tout le territoire de la COMPA et en particulier sur Ancenis.

Les énergies renouvelables sont encore assez peu utilisées sur la commune.

Les enjeux liés aux réseaux sont les suivants :

- **tenir compte des prescriptions relatives à l'assainissement eaux usées** (collectif / non collectif) dans le développement de l'urbanisation, notamment dans les hameaux,
- **intégrer les prescriptions du Schéma de gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'urbanisation,**
- **préserver la ressource en eau potable sur le plan qualitatif** (protection des captages) **et quantitatifs** (limitation de la consommation),
- **préparer le passage au très haut débit numérique** et prévoir le raccordement progressif de l'agglomération et des zones d'activités économiques.
- **intégrer la collecte et la gestion des déchets dans les projets d'urbanisation et limiter la production des déchets ménagers** (recyclage, compostage...),
- **promouvoir le développement des énergies renouvelables** : équipements communaux, accompagnement de projets individuels.

**B.OBJECTIFS POUR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

1. ETUDE DE SCENARIOS POUR LE PADD

Aspect fondamental du P.A.D.D., la stratégie de développement doit permettre, dans une approche urbanistique cohérente, de répondre à l'ensemble des objectifs thématiques précédemment évoqués (voir tableaux Constats / Enjeux-Objectifs / Orientations). Cela concerne essentiellement les besoins inhérents à l'agglomération (démographie et habitat, activités économiques, équipements,...) mais aussi l'ensemble du territoire dans ses composantes agricoles et naturelles.

La stratégie de développement prend appui :

- tout d'abord sur les "invariants" et les enjeux "physiques" identifiés au cours de la phase diagnostic / enjeu,
- sur l'estimation théorique des besoins précédemment définie,
- puis sur des hypothèses préalables communes aux scénarios. Celles-ci intègrent notamment les réflexions et les éléments de projets connus à l'échelle intercommunale,
- enfin sur l'étude de scénarios, volontairement contrastés pour évaluer les forces et faiblesses de chacun, en vue de conduire au choix d'un scénario équilibré pour établir le PADD.

1.1. LES INVARIANTS

Appelés également **facteurs limitant**, ils sont directement issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Ceux - ci sont brièvement rappelés sur la carte et la légende (ci contre).

Pour une vue plus complète on pourra se reporter plus loin aux tableaux de synthèses Constats / Enjeux exprimés par thématique.

MILIEUX NATURELS / RISQUES

-  Milieux naturels d'intérêts majeurs (Natura 2000 : SIC + ZPS)
Fonctions de corridor écologique
-  Vallons naturels
Fonctions de corridor écologique
-  Secteurs inondables
Lit majeur de la Loire - marais de Grée
-  Boisement majeur

INFRASTRUCTURES

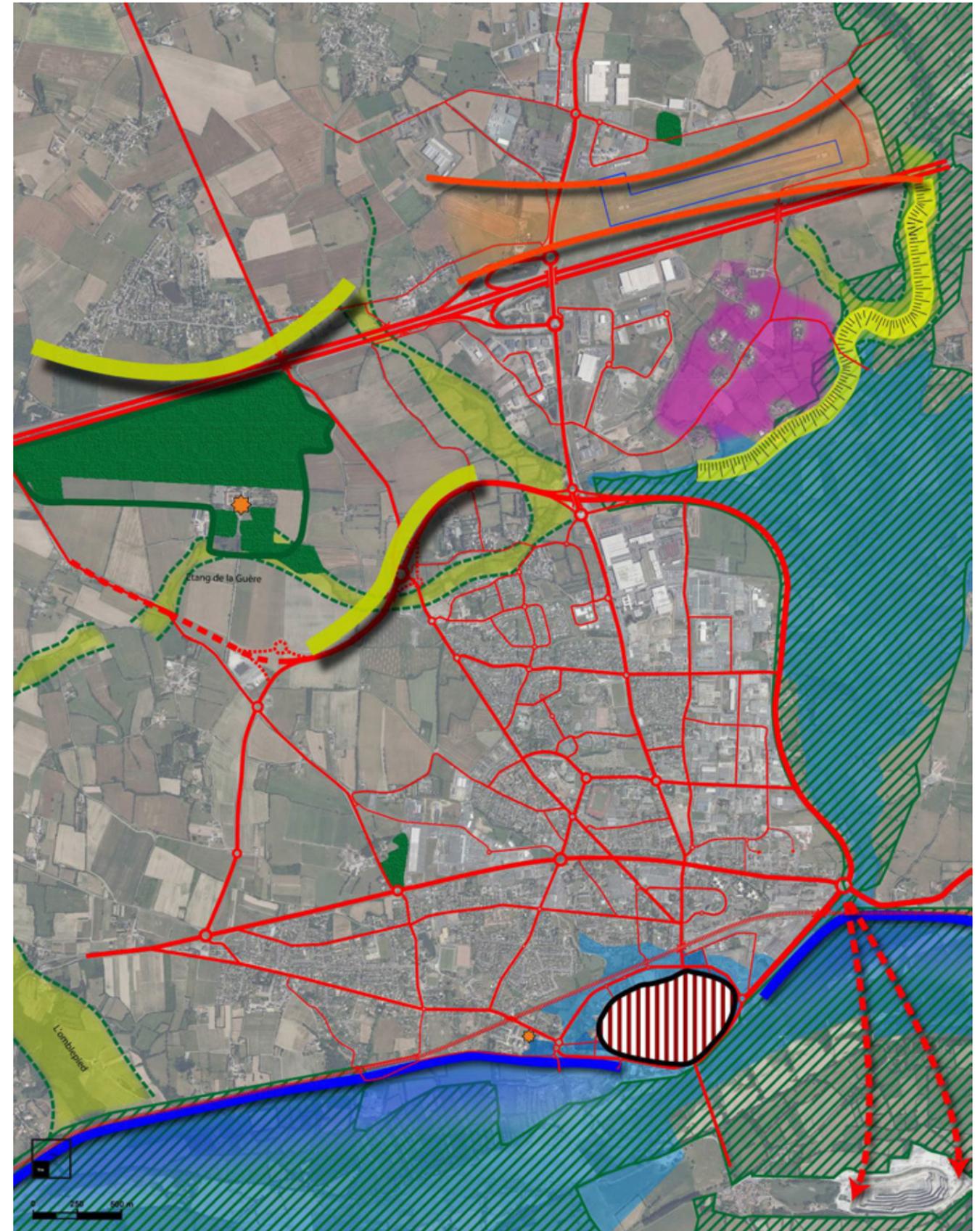
-  Réseau routier majeur existant
-  Réseau routier majeur projeté à moyen/long terme
-  Voie ferrée
-  Aérodrome
-  Coupure paysagère et fonctionnelle de l'aérodrome (zone de dégagement)

PAYSAGES

-  Grand paysage ligérien : Patrimoine paysager majeur perceptions lointaines et rapprochées depuis le Sud Loire
-  Paysage sensible de coteaux
-  Coupure d'urbanisation Ancenis / Mésanger
-  Boisement en point dominant - limites fortes
-  Secteurs de hameaux de La Chapelle Gauvin - Vallonnements et bocage de qualité - Transition paysagère identitaire entre le marais et le pôle d'activités de l'Aubinière / Savinière

ESPACES URBANISES / PATRIMOINE BATI

-  Centre ville historique - rapport de la ville au fleuve
-  Patrimoine bâti remarquable et identitaire (en dehors du centre ville)



1.2. LES ENJEUX PHYSIQUES

Ceux-ci émanent de la synthèse de l'approche croisée des thématiques et sont retranscrits sur la carte et la légende ci-contre et ci-dessous.

Pour une vue plus complète on pourra se reporter aux tableaux de synthèse Constats/Enjeux exprimés par thématique.

INFRASTRUCTURES / DEPLACEMENTS

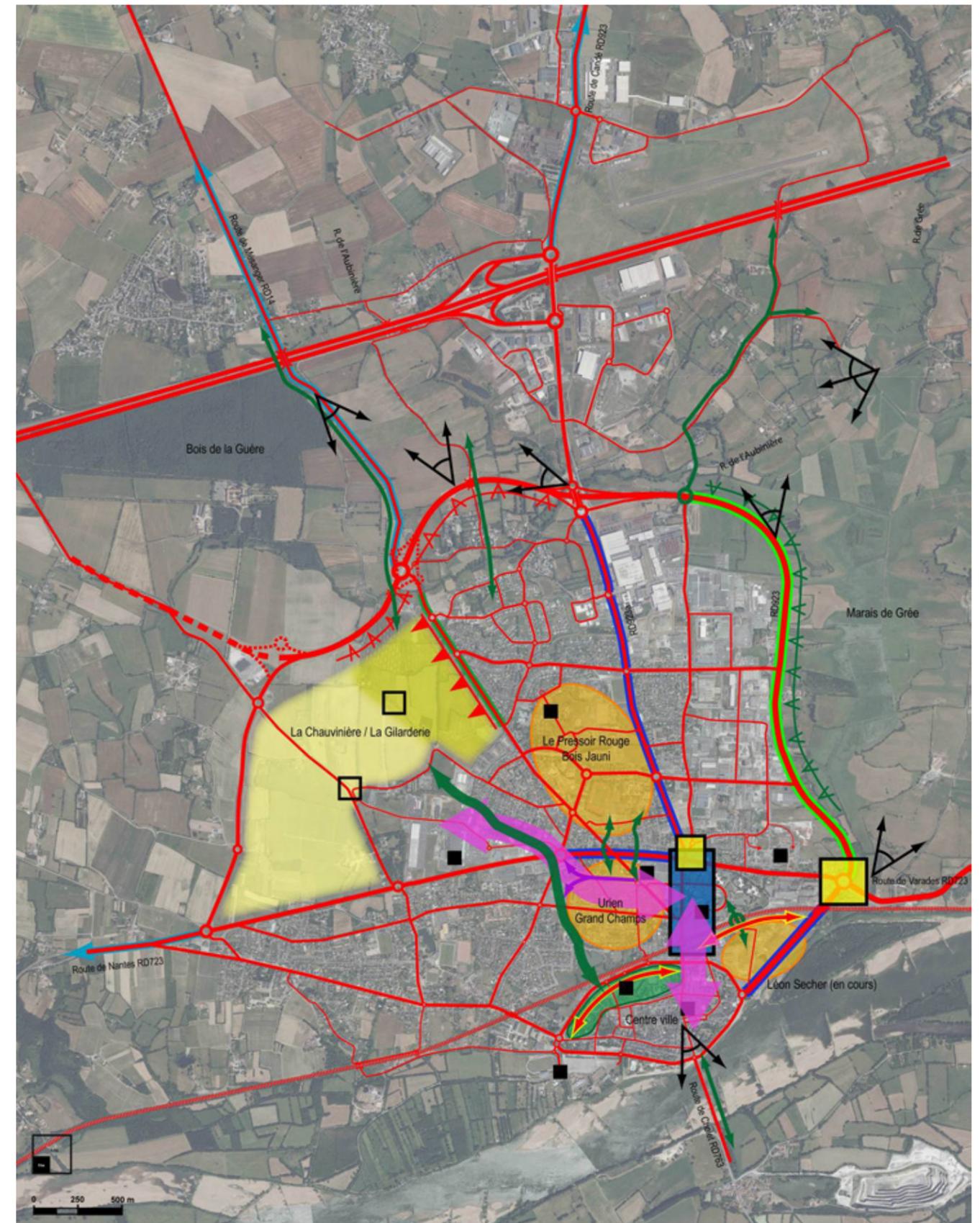
-  Amélioration des liaisons principales structurant le Pays d'Ancenis (SCOT)
-  Mise en 2x2 voies aux abords du marais de Grée
-  Requalification en séquences des axes majeurs de l'agglomération: RD 723 et RD 923a (rue de Châteaubriand)
-  Entrée de ville à aménager: RD 14
-  Continuité douce et verte à affirmer (lisibilité, présence du végétal dans la ville)
-  Liaison douce et point dur
-  Voie de desserte à rechercher

PAYSAGES

-  Préserver et améliorer la vitrine indentitaire du marais de Grée depuis la RD 923
-  Vitrines urbaines et paysagères depuis la nouvelle RD 164. Quelle image de l'agglomération ancenisienne depuis cet axe majeur?
-  Ouvertures visuelles qualitatives
-  Vitrine urbaine et paysagère en entrée d'agglomération

ESPACES URBANISES

-  Restructuration du Faubourg F.Robert. Axe historique début XX ème. Quelle identité? Quelles lignes de recomposition urbaine ?
-  Espaces publics stratégiques à requalifier associés aux entrées de ville
-  Continuité commerciale à affirmer
-  Centralité à affirmer. Secteurs d'intensification privilégiés de l'habitat
-  Centralité projetée à moyen / long termes
-  Qualification paysagère du Bd Vincent
-  Fronts urbains à valoriser, perception de la ville depuis la voie ferrée
-  Restructuration urbaine et paysagère
-  Extension urbaine majeure programmée



1.3. RAPPELS DES ESTIMATIONS THÉORIQUES DES BESOINS

Les besoins fonciers pour l'habitat et le développement économique ont été précédemment estimés (voir Titre - 2.7.5). Pour rappel ils prévoient :

- un besoin minimum d'environ 30 hectares à rechercher dans le PLU à l'horizon 2022 - 2025 pour le développement de l'habitat,
- de reconduire les potentiels d'accueil existants sur les zones d'activités de l'Aéropôle (ZAC), l'Aubinière - la Savinière (ZAC) et de l'Hermitage (13 ha environ),
- et pour le commerce, en lien avec la Charte commerciale, de développer l'offre en priorité en lien avec les polarités commerciales identifiées.

1.4. ETUDE DE SCENARIOS

1.4.1. PRINCIPES MAJEURS COMMUNS - HYPOTHÈSES PRÉALABLES

→ Inscrire le projet dans une dimension intercommunale, voire de pays :

- en premier lieu **en protégeant les corridors de biodiversité** (vallons naturels aux fonctions de corridor écologique identifiés comme facteurs limitants (voir précédemment les Invariants)).

- en **améliorant les conditions de déplacements** :

- projet multimodal de la gare,
- nouveau franchissement routier de la Loire,

et plus particulièrement en articulation étroite avec les **pôles ruraux satellites proches** :

- Mésanger et la cité des Etourneaux au Nord Ouest,
- St Herblon / La Roche Blanche au Nord Est,

identifiés pour les années à venir en tant que pôles relais du développement économique par la COMPA (zones d'activités de La Bricauderie (Mésanger) et de La Mercerie (St Herblon) et des Charbonneaux (Couffé)),

- auxquels s'ajoute Liré au Sud, rattachée au Pays des Mauges.

Vis-à-vis de ces "satellites", il s'agit à la fois :

- d'améliorer les conditions de circulation routière aussi bien sur les axes structurants que secondaires (petites routes rurales),
- de développer des liaisons douces directes et confortables (praticables toute l'année).

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

- définie par :

- l'armature routière de la rocade de contournement, ponctuellement accompagné par le vallon de l'Aubinière,
- le marais de Grée à l'Est
- et la vallée de la Loire au Sud,

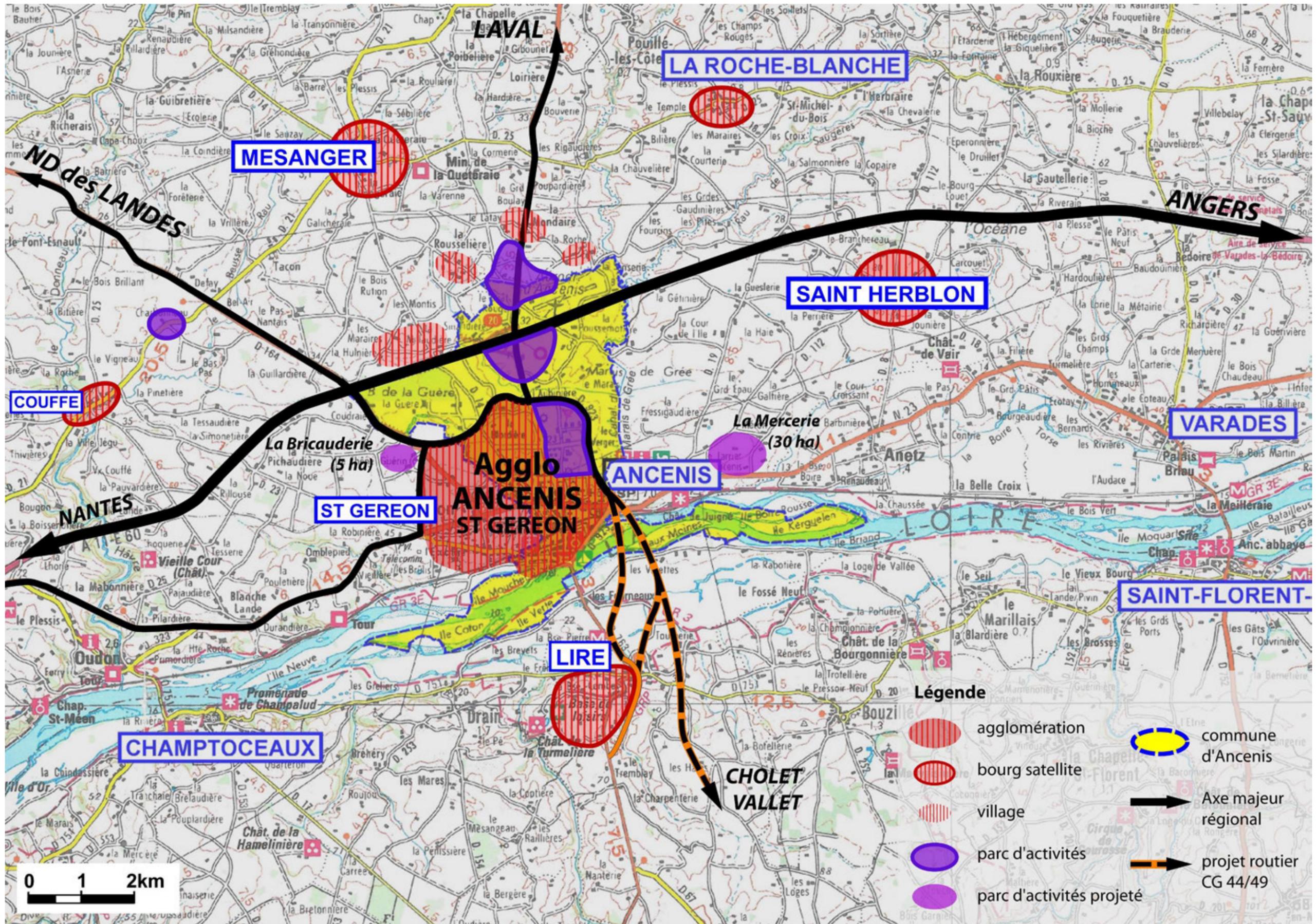
identifiées comme facteurs limitant (voir précédemment les Invariants),

- et qui suppose :

- le **maintien de la coupure d'urbanisation entre l'agglomération et la cité des Etourneaux** au Nord Ouest, à préserver pour son identité agricole dominante,
- en dehors de l'enveloppe agglomérée, de **contenir strictement le développement des hameaux** (pas d'extensions).

- **Affirmer plus particulièrement les synergies avec St Géréon** :

- affirmer un axe commercial entre Espace 23 et le pôle des Grands Champs,
- retraiter et requalifier le Boulevard Badbrückenau (ex RD 723) en tant que boulevard urbain de cœur d'agglomération : réduire les nuisances, rechercher une nouvelle identité urbaine,
- développer les liaisons douces alternatives aux axes de circulation automobile entre les principales polarités existantes et en devenir.



→ A propos des infrastructures routières, la stratégie de développement intègre :

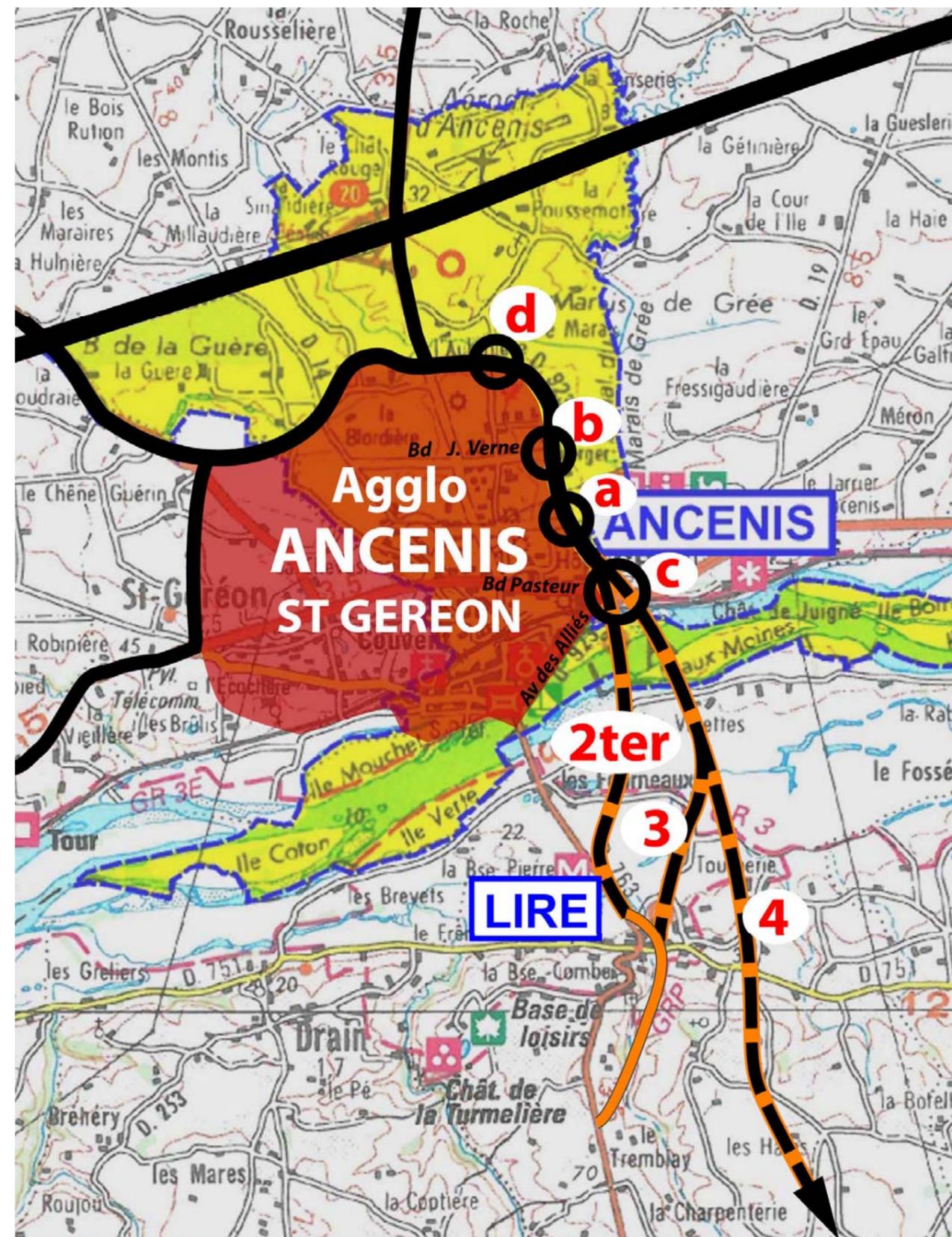
- le **projet de grand contournement Nord de l'agglomération nantaise** (liaison Savenay - Ancenis via ND des Landes, Nort-sur-Erdre et la RD 164), principal projet routier sur le Pays d'Ancenis, qui doit permettre à terme d'optimiser les temps de parcours et la sécurité avec pour principal objectif de mieux desservir les pôles de centralité (équilibre ou économique) du département. Celui-ci induit à terme :
 - la possible mise en place de créneaux de dépassement en 2 x 2 voies,
 - la **réalisation d'échangeurs** (l'échangeur Nord avec l'axe des rues de Châteaubriand et de l'Aubinière (RD 923) entre dans ce dispositif),
 - mais aussi, la **suppression de certains carrefours** dont le carrefour du Tertre (dans le prolongement de la rue de l'Hermitage),
 - une nécessaire connexion avec l'axe Ancenis - Vallet - Clisson, via **un nouveau franchissement de la Loire** à l'Est du centre-ville historique, qui s'inscrit également dans la continuité de l'axe Cholet - Beaupréau - Ancenis - A 11.
- le **déclassement de la RD 723** (bd Badbrückenau) **vers le domaine communal** qui permet d'envisager la **requalification de cet axe majeur sous forme de boulevard urbain** afin de gommer l'effet de césure avec la partie Nord de l'agglomération ;
- et à un degré moindre **l'aménagement des liaisons structurantes à l'échelle du Pays d'Ancenis** :
 - la RD 923 (axe Ancenis - St-Mars-la-Jaille / Candé), également inscrit comme axe principal du futur réseau routier départemental,
 - la RD 14 (axe Ancenis - Mésanger).

Dans cette perspective, la commune a pour objectif de **privilégier l'aménagement de l'itinéraire Savenay - Ancenis - St Philbert de Grand Lieu** également en tant que contournement de l'agglomération ancenisienne. A cet égard il doit permettre autant que faire se peu :

- une **desserte optimale et sécurisée des zones d'activités** en évitant la cohabitation de la desserte poids lourds au sein des quartiers d'habitat. Le respect de cet objectif implique le **maintien d'un système d'échange pluridirectionnel avec le boulevard Pierre et Marie Curie (voir a ci contre)** soit par l'aménagement d'un échangeur complet soit d'un giratoire, et d'une reconfiguration du carrefour avec le boulevard **Jules Verne (voir b ci contre)**, pour permettre une desserte directe de la zone industrielle de l'Hermitage ;
- **d'éloigner les nuisances sonores des principaux lieux d'habitat** et d'éviter la cohabitation des trafics de desserte et de transit. Le respect de cet objectif implique de **privilégier les variantes 2 ter, 3 et 4 (voir ci contre)** proposées par le Conseil Général pour le futur **franchissement de la Loire**, afin de bien cloisonner le trafic de transit de celui du futur quartier de la Gare (environ 600 logements prévus) dont l'avenue des Alliés constitue l'accès principal à terme. Ce parti permet également de préserver le caractère patrimonial de la ville historique ;
- **de contribuer à l'amélioration de la circulation en limitant notamment les ralentissements** de façon à optimiser les temps de parcours et à limiter l'émission des gaz à effet de serre. Le respect de cet objectif implique la réalisation d'un échangeur complet à l'entrée de ville Est pour connecter le boulevard Pasteur et la RD 723 (**voir c ci contre**).

Le futur contournement ne doit pas non plus hypothéquer les continuités des liaisons douces vers les pôles satellites que sont St Herblon / La Roche Blanche et Mésanger. Cela implique :

- l'aménagement d'un passage inférieur au niveau du carrefour du Tertre (**voir d ci contre**),
- le maintien des passages inférieurs existants au Nord de la Blordière et de La Chauvinière, et à l'Est du boulevard Curie.



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

Hors PPRI :

- rompre avec la logique exclusive d'étalement urbain et poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services,
- anticiper et préparer le plus en amont possible les mutations urbaines (notamment industrielles),
- inscrire le développement urbain dans le respect du plan de circulation de 2003. Poursuivre dans ce cadre la requalification des axes structurants pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies.
- intensifier le développement urbain en accord avec les 10 polarités de quartiers identifiées (voir Titre A - 2.6.4),
- mieux identifier les entrées de ville y compris depuis les axes médians :
 - voie ferrée,
 - boulevard Badbrückenau (ex RD 723), et plus particulièrement en liaison avec l'axe historique N/S (carrefour dit Tournebride au carrefour avec l'Avenue F.Robert).
- rechercher la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers à travers les programmes de logements (déjà amorcée dans de nombreux programmes) et d'offres d'équipements et de services.

Dans le cadre du PPRI, réfléchir conjointement avec les services de l'Etat à l'optimisation du potentiel de renouvellement urbain en zones inondables :

- 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, ...).

➔ **Prévoir des extensions urbaines mesurées :**

- pour renouveler l'offre et la variété des terrains constructibles pour l'habitat,
- en lien avec la ville et ses pôles de services.

➔ **Inciter de nouveaux comportements avec la promotion des déplacements doux :**

D'une façon générale :

- développer les relations piétonnes et cyclables entre l'ensemble des quartiers et en recherchant l'optimisation des temps de parcours,
- pour le centre et les nouvelles zones d'habitat : développer les espaces partagés (réduire la largeur des voiries, aménager des voies mixtes (sans trottoirs)),
- mettre en place une liaison douce entre la gare et les zones d'activités,
- limiter la présence « visuelle » de la voiture dans le centre et dans les nouvelles opérations d'habitat,
- encourager la pratique du vélo : aménager des parkings vélos couverts et des espaces fermés suffisamment dimensionnés, prévoir des emplacements « relais », location de vélos, ...

Introduire le végétal dans la ville en lien avec l'aménagement des liaisons douces sous la forme d'un plan vert :

- établi en priorité à partir de la gare avec :
 - requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte (mail planté pour modes doux en site propre),
 - 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 à étudier à l'Ouest vers St Géréon au niveau de la résidence de La Davrays.

avec affirmation de la coulée verte de l'Etang (emprise et présence végétale) en tant que lien intercommunal fédérateur entre les quartiers, depuis le boulevard Huchon au Sud, aux nouveaux quartiers de la Chauvinière au Nord, via le carrefour des 13 Prés et l'Espace 23.

➔ **Promouvoir les déplacements alternatifs :**

A court - moyen terme :

- aménager des aires de covoiturage

A long terme :

- envisager un système de navettes avec les communes voisines (rapide et régulière),
- location de vélos.

→ **Améliorer le cadre de vie :**

- poursuivre les actions de mise en valeur du centre ville historique :
 - reconduction et extension de la protection des éléments de patrimoine et des sites urbains,
 - favorisant la **reconquête de son identité insulaire notamment** dans les quartiers associés au boulevard Vincent (processus amorcé dans le quartier de la gare dans le cadre de la ZAC),
 - travailler les franges non bâties donnant sur les Bds Joubert et Sécher en lien avec sa requalification (transition à paysager),
- établir un plan vert sur l'ensemble de la ville (voir aussi ci-dessus),
- rechercher une plus grande unité d'aménagement autour du pôle commercial et de loisirs du Bois Jauni en développant une identité propre à ce lieu, et en conservant les jardins familiaux,
- rechercher un lien urbain plus fort entre le centre-ville, la gare et les Arcades,
- d'une façon générale, créer des espaces collectifs de qualité en liaison avec les densités.

→ **Atténuer les nuisances :**

- 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 (espaces tampons paysagés),
- compte tenu de l'empilement des nuisances et des risques, proscrire la densification en terme d'habitat résidentiel aux abords de la rocade Nord,
- proscrire les nouvelles activités génératrices de risque et de nuisance dans les secteurs d'habitat résidentiel

1.4.2. SCÉNARIO 1

Affirmer le processus de développement historique de la ville en strates successives de moins en moins denses, avec (du Sud vers le Nord) :

1. Le **centre-ville historique**, dense et minéral, entre Loire et voie ferrée ;
 2. La **ville active et diversifiée** du début du XX^{ème}, entre voie ferrée et le boulevard Badbrückenau (ex RD 723) ;
 3. Les **quartiers périurbains** structurés par les fonctions éducatives et de loisirs, entre le boulevard Badbrückenau (ex RD 723) et l'axe Cadou/Jules Verne ;
 4. La **transition douce** vers le monde rural, entre rocade et l'axe Cadou / Jules Verne.
- tout en rééquilibrant les centralités autour du Boulevard Badbrückenau.**



→ **Atténuer les effets de coupures des 3 axes majeurs Est/Ouest :**

- **Voie ferrée :**
Affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché, avec prolongement sous forme de liaisons douces vers St Géréon bourg et l'Île Delage.
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).
- **Recentrer géographiquement les fonctionnalités urbaines en lien avec le boulevard Badbrückenau :**
Séquence centrale : séquence urbaine affirmée avec réappropriation et renouvellement urbain sur les rives (affirmation des constructions entre la rue Geoffroy et Tournebride) en développant les perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord), vers la rue des Grands Champs (côté Sud).
Traiter la séquence d'approche Ouest (Rond point des 13 Prés / Rue Baron Geoffroy) en séquence végétalisée (paysagement fort autour des constructions projetées).
Améliorer la séquence d'approche Est (Boulevard Pasteur en grande partie aménagé).
Projet architectural fort et emblématique à Tournebride : pôle de loisirs (de type cinéma / restauration par exemple ...) en lien avec ce carrefour historique.
- **Axe Cadou / Jules Verne :**
Requalification en boulevard urbain paysagé avec partage modal.

→ **Affirmation de la vocation commerciale du quartier Grands Champs / Arcades en lien avec la gare :**

- **Aménagement d'une promenade commerciale partagée** (voie mixte 30 à l'heure : autos + modes doux) reliant l'Espace 23 aux Arcades : rue des Hauts Pavés / rue des Grands Champs / Boulevard Moutel / place de Gaulle.
- **Intensification de l'offre commerciale sur 2 pôles en lien avec la promenade commerciale** (programmes mixtes : commerces services habitat) :
 - Grands Champs/Urien (supermarché) ;
 - Arcades / de Gaulle (+ constructions en dent creuse îlot Lamoricière).
dans le cadre d'un renouvellement urbain commercial encadré.
- Achèvement de cette boucle centrale dédiée en priorité aux modes doux avec requalification de la rue Urien entre la rue des Hauts Pavés et la place de Gaulle.

→ **Étendre le pôle hospitalier dans un écrin paysagé associé à l'entrée Est.**

→ **Réaménagement du pôle commercial et de loisirs du Bois Jauni en un véritable parc urbain à la fois :**

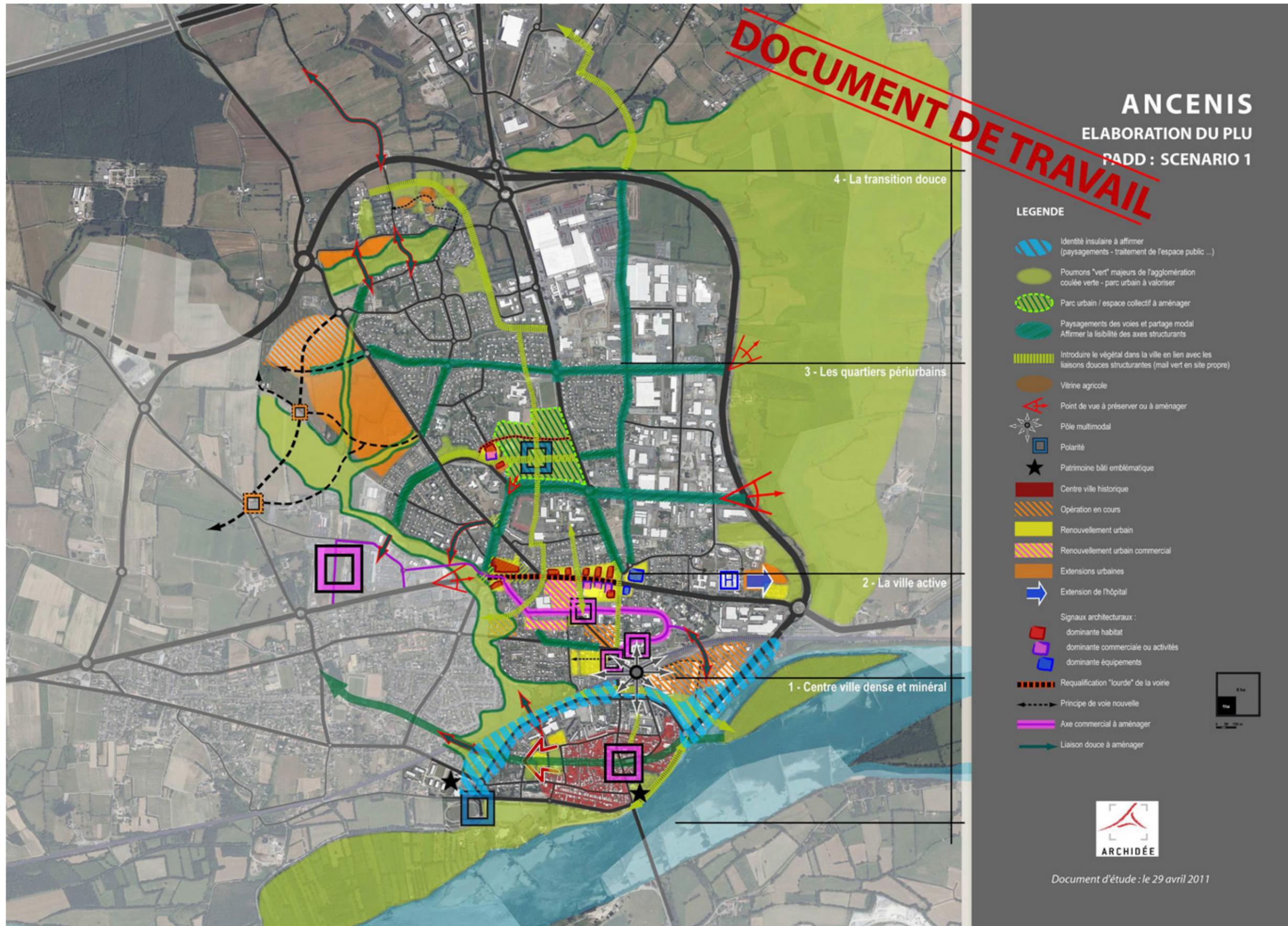
- Poumon vert de quartiers (les jardins familiaux sont ponctuellement recomposés dans l'esprit d'un parc),
- Centralité forte et relais de biodiversité entre les marais de Grée et le futur parc de la Gilarderie (projeté à terme en limite communale sur St Géréon),
- Intensifier l'habitat à proximité immédiate de ce cadre qualitatif en devenir (renouvellement urbain en lieu et place du centre commercial + constructions nouvelles au sein des espaces libres).

→ **Développement "villageois" dans le secteur de la Marchanderie :**

- sous forme de hameaux en grappes au Nord
- plus dense (intermédiaire) en lien avec le vallon de La Blordière (faire profiter du cadre et de la vue à un maximum de logements).

→ **Aménager un axe vert entre la gare et la Savinière (ZA) via :**

- la requalification de la rue de l'Hermitage (partage modal + paysagements),
- prolongement direct vers l'Aubinière (débouché au Nord du Karting)



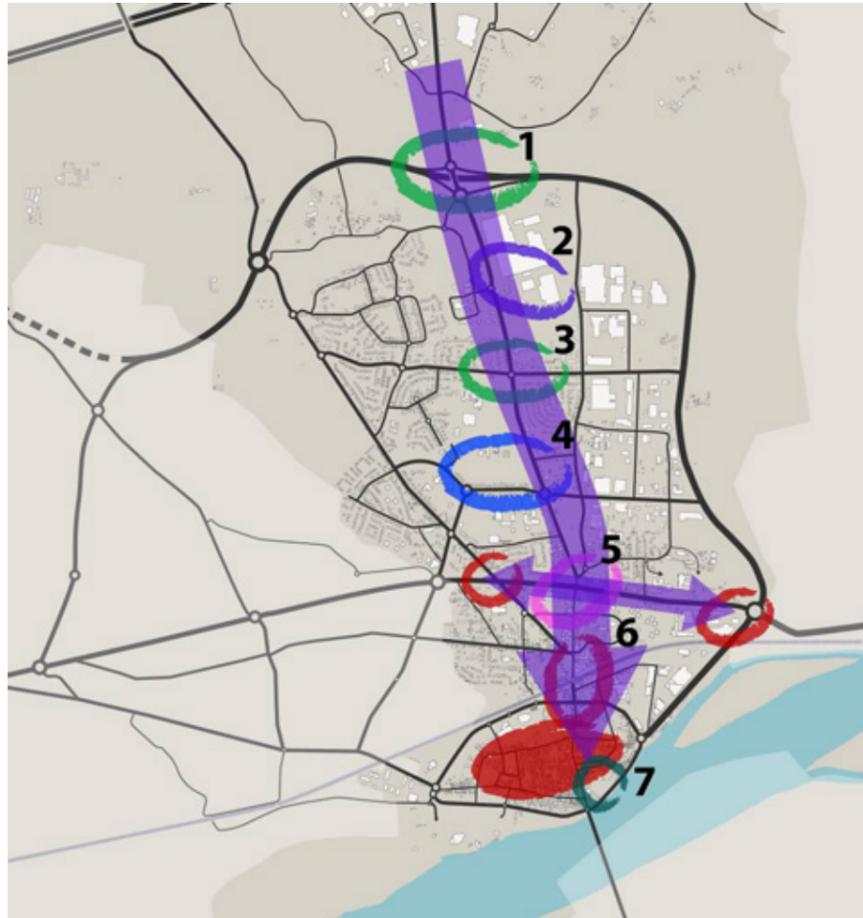
1.4.3. SCENARIO 2

Rééquilibrer géographiquement les fonctions urbaines et centrales selon l'axe Nord / Sud, en priorité sur l'axe René de Châteaubriand, **trait d'union entre l'ensemble des quartiers**, avec (du Nord vers le Sud) :

- 1 - **L'aménagement d'une véritable porte d'entrée végétale en phase avec l'échangeur Nord.**
- 2 - **L'affirmation de la présence identitaire de Manitou** (construction d'un emblème phare en lien avec le centre d'essais),
- 3 - **Marquer l'axe Est / Ouest (Grée - La Gilarderie)** avec un aménagement spécifique (équipement, ...),
- 4 - **Création d'un nouveau pôle d'équipements de loisirs** (de type cinéma / restauration, ...) **avec mise en scène visuelle** (et éventuel renouvellement urbain sur le relais transfo EDF),
- 5 - **L'affirmation des fonctions commerciales autour du carrefour Tournebride** à l'articulation des axes majeurs de la ville : porte d'entrée du centre ville,
- 6 - **La réunion du pôle Gare avec les Arcades / de Gaulle** par un projet majeur,
- 7 - **Le centre-ville historique** qui s'achève avec le parc du château retrouvé, ouvert sur le fleuve.

et d'une façon générale **jalonner l'itinéraire par des signaux architecturaux et / ou paysagers forts.**

Marquer les entrées de ville Est et Ouest.



→ **Le centre-ville historique, point de rencontre de :**

- **L'axe majeur Nord / Sud** (rue de Châteaubriand / Av F. Robert / rue Clémenceau / pont suspendu) **épine dorsale de l'agglomération.**
- **La coulée verte de l'Étang** (en limite avec St Géréon) : axe majeur en devenir des liaisons douces de l'agglomération, **prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République et le futur parc St Fiacre** (réaménagement + ouverture au public).

→ **Réunir la gare et les Arcades au sein d'une seule et même polarité, fédérée par :**

- Une **requalification lourde des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière** (renouvellement urbain + constructions en dent creuse),
- Une **opération phare de renouvellement urbain sur les parkings actuels de la gare** (jonction rue Clémenceau / boulevard Vincent) et le centre de formation, en vue :
 - De proposer une **greffe urbaine satisfaisante au pied de la cité historique avec une signature architecturale identitaire**
 - De **valoriser la façade urbaine perçue depuis la voie ferrée** (premier plan sur la silhouette urbaine de la ville historique),
 - **Accentuer la mixité des fonctions** (commerces, services, bureaux, logements) **en lien direct avec la gare.**

→ **Aménager un axe vert entre la gare et l'Espace 23 via :**

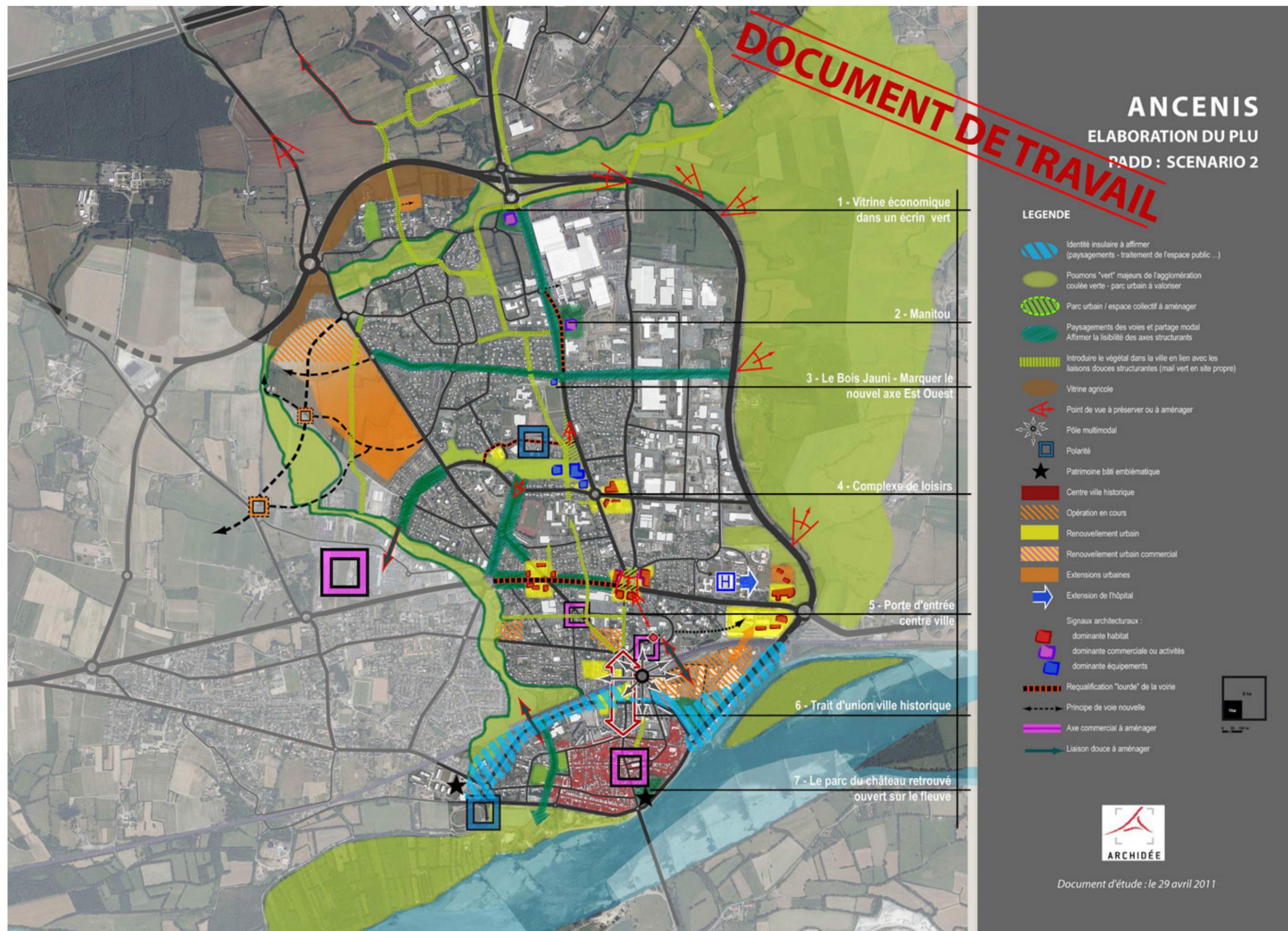
- Une **requalification de l'axe Hagron / Geoffroy** (possible dans le cadre de la ZAC ?),
 - La **réalisation d'un mail doux exclusif sur l'emprise de la rue des Fresnes** (+ prolongement devant le supermarché),
 - La **coulée verte de l'Étang**.
- **Rythmer le boulevard Badbrückenau** en alternant :
- les séquences végétalisées (effet de parc urbain avec circulations douces englobant les arrières des commerces),
 - et les séquences bâties denses aux nœuds d'échanges :
 - rue Geoffroy
 - Tournebride
 - Entrée Est.
- **Renouvellement urbain sur le pôle commercial du Bois Jauni pour affirmer la mixité** (commerces + habitat collectif) en conservant les jardins familiaux (mise en valeur).
- **Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec le nouvel échangeur Nord :**
- **Affirmer les liens fonctionnels et visuels entre les vallons de la Blordière et de l'Aubinière :**
 - Inscrire l'échangeur dans un écrin paysager (aménagements à valoriser en lien avec le CG 44).
 - Réserver la partie Nord de la zone d'activités de la Fouquetière pour des bâtiments d'activités à l'image qualifiante (reflet du dynamisme d'Ancenis) avec mise en scène végétale depuis l'échangeur,
 - Aménager un mail vert en rive Nord de la ZI de l'Hermitage, lien fonctionnel entre la Blordière, la Grèserie et le Chapelle Gauvin.
 - **Constituer une vitrine agricole entre la Marchanderie et la rocade**, visible également depuis la route de Mésanger, vitrine de l'identité rurale du pays d'Ancenis (mobilisable pour les circuits courts : maraîchages, vergers, ...).

→ **Développement "villageois" limité dans le secteur de la Marchanderie :**

- Petite opération peu dense au Nord de la Perrouinière.

→ **Requalifier l'ensemble de l'axe René de Châteaubriand pour les modes doux (jusqu'à l'aéropôle) :**

- **partage modal + paysagements entre le bd Jules Verne et l'échangeur Nord**,
- **aménager un véritable mail vert en site propre en profitant des larges reculs existants notamment en rive Est de la RD 923.**



1.4.4. SCENARIO RETENU

Suite aux débats en comité de pilotage, ce scénario intermédiaire écarte et reprend en les précisant certains éléments issus des deux premiers scénarios dans l'optique de **privilégier l'émergence d'un projet communal au service de l'agglomération (Ancenis - St Géréon)**.

L'objectif de **recherche d'équilibres des fonctions urbaines** a conduit à identifier **3 polarités majeures** (à l'échelle de l'agglomération) existantes ou en devenir, permettant de rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :

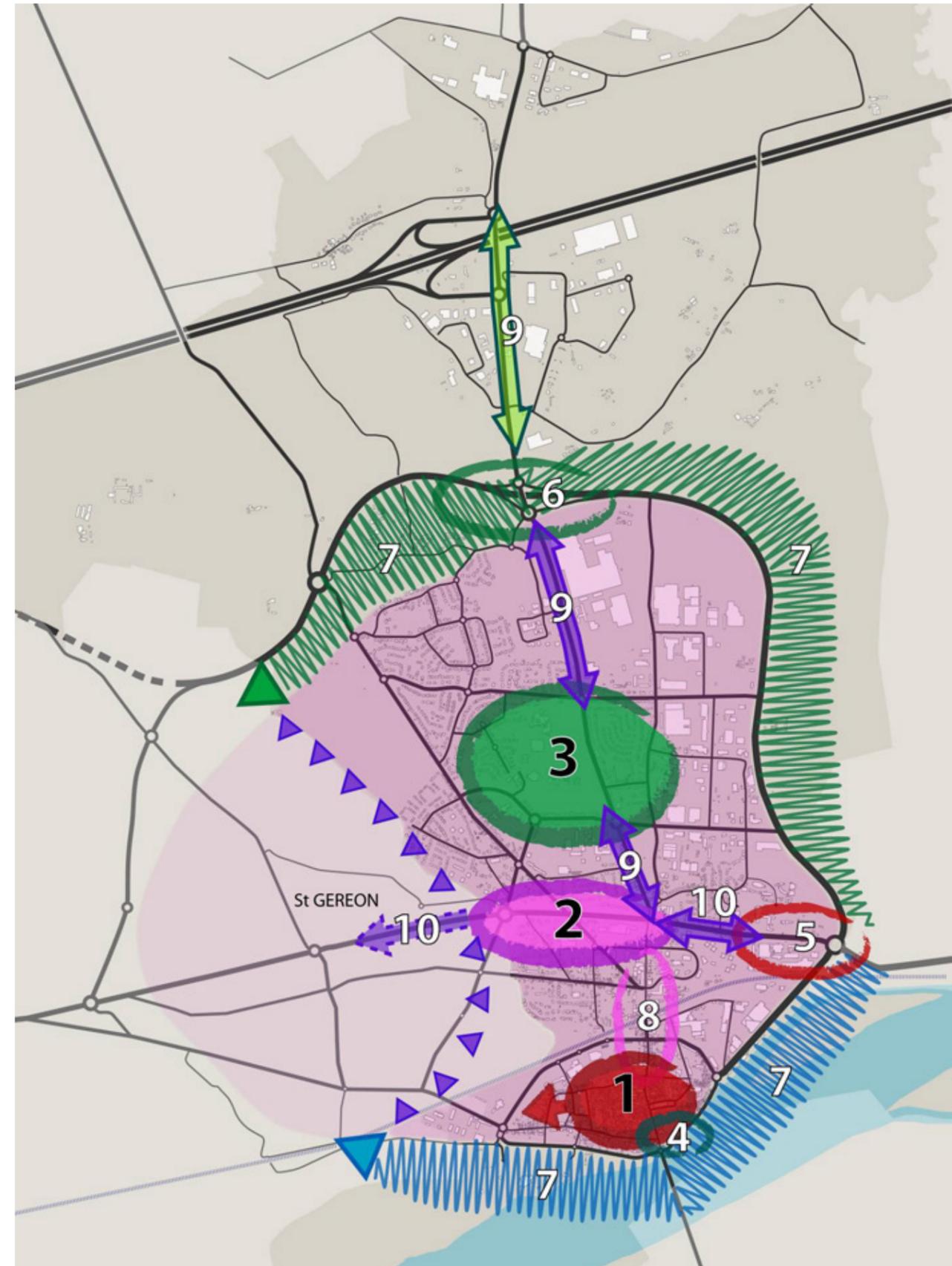
- 1 - **Le centre-ville historique à affirmer**, et surtout à mieux connecter au reste de la ville,
- 2 - **Le Boulevard BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération, véritable épine dorsale identitaire et urbaine** (trait d'union Ancenis - St Géréon),
- 3 - **Le nouveau parc du Bois Jauni, véritable parc urbain à la fois lieu de loisirs et lieu de vie**, qui sous entend l'affirmation et la mise en valeur des fonctions de loisirs et le développement des fonctions résidentielles (habitat, commerces, services),

relayées par **l'aménagement et la valorisation des entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire** de la commune :

- 4 - **Le parc du château retrouvé,**
- 5 - **Le renouvellement urbain du secteur "Terrena"** (dans la continuité du futur quartier de la Gare (ZAC Gare - Léon Sécher engagée), 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 BadBruckenau et le centre-ville historique,**
- 9 - **La 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 3 polarités majeures (à l'échelle de l'agglomération) et ainsi rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :**

- **Le centre-ville historique**, point de rencontre :
 - **de l'axe Nord / Sud** (rue de Châteaubriand / Av F. Robert / rue Clémenceau / pont suspendu), lien urbain principal entre les 3 polarités majeures,
 - de la **coulée verte de l'Étang** (en limite avec St Géréon) : axe majeur en devenir des liaisons douces de l'agglomération, **prolongée jusqu'à La Charbonnière via la place de la République et le futur parc St Fiacre** (réaménagement + ouverture au public),
 - **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).
- Le **boulevard BadBrückenau** (ex RD 723) au **cœur de l'agglomération, véritable épine dorsale identitaire et urbaine** (trait d'union Ancenis - St Géréon), avec :

un traitement :

 - **selon une séquence urbaine affirmée** (séquence centrale 13 Prés - Tournebride) :
 - réappropriation et renouvellement urbain mixte (à destination résidentielle, commerciale et de loisirs) sur les rives (affirmation des constructions entre la rue du Baron Geoffroy et Tournebride)
 - développement des perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord), vers la rue des Grands Champs (côté Sud).
 - **selon une séquence à dominante paysagée** (séquence d'approche Ouest : rond point des 13 Prés / rue du Baron Geoffroy) : paysagements fort autour des constructions projetées.

et une affirmation identitaire urbaine aux principaux nœuds stratégiques avec des signaux architecturaux et / ou paysagers forts :

 - **point d'appel végétal fort autour du giratoire des 13 Prés** avec affirmation de la présence de la coulée verte de l'Étang (lisibilité, fonctionnalisés des traversées cycles et piétons),
 - **projet architectural fort et emblématique à Tournebride** : pôle de loisirs (de type cinéma / restauration par exemple ...) en lien avec ce carrefour historique.
- **Fédérer et étendre le pôle du Bois Jauni en parc urbain d'agglomération**, à la fois :
 - **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).
 - **Centralité forte et relais de biodiversité** entre les marais de Grée et le futur parc de la Gilarderie (projeté à terme en limite communale sur St Géréon),
 - **Lieu d'intensification de l'habitat sous forme de parc habité** (renouvellement urbain au niveau du centre commercial + constructions nouvelles au sein des espaces libres).

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

- **Le parc du château retrouvé**, ouvert sur la ville et le fleuve, en lien avec :
 - la valorisation des quais (rue des Tonneliers / Bd Joubert),
 - l'affirmation de l'identité insulaire (bds Vincent et Séché)
 - le souhait d'optimiser le potentiel de renouvellement urbain en secteurs inondables (PPRi).
- **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** : de l'amorce du renouvellement urbain sur l'espace industriel "Terrena".
- **Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec la rocade Nord et inscrire l'échangeur dans un écrin paysager :**
 - **préservé le caractère naturel dans une large mesure aux abords de la rocade :**
 - **vallon de la Blordière protégé au Sud** (pas d'extension urbaine),
 - **vallon de l'Aubinière au Nord,**
 - **valoriser les abords immédiats de la rocade en lien avec le CG 44 :**
 - 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 : architecture qualifiante + végétalisation des abords (reflet du dynamisme d'Ancenis),
 - **aménager un mail vert en rive Nord de la ZI de l'Hermitage**, lien fonctionnel entre la Blordière, la Grèserie et le Chapelle Gauvin (hameaux existants au NE de l'agglomération).
- **Aménager une ceinture naturelle aux identités multiples :**
 - **fluviale au Sud**, en lien avec les îles (Delage, Mouchet),
 - **marâchine 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, ...).

➔ **Affirmer la lisibilité des artères principales de la ville, atténuer les effets de césures, à travers :**

- **La réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBruckenau et le centre-ville historique, avec :**

au Nord de la voie ferrée :

- Une **requalification lourde des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière** (renouvellement urbain + constructions en dent creuse) (en continuité de la ZAC Grds Champs Urien),
- **Une intensification de l'offre commerciale sur 2 pôles** (programmes mixtes : commerces - services - habitat) :
 - Grands Champs / Urien (supermarché) ;
 - Arcades / de Gaulle (+ constructions en dent creuse îlot Lamoricière).

au Sud de la voie ferrée :

- Une **opération phare de renouvellement urbain sur les parkings actuels de la gare** (jonction rue Clémenceau / boulevard Vincent) et le centre de formation, en vue :
 - de proposer une **greffe urbaine satisfaisante au pied de la cité historique avec une signature architecturale identitaire**
 - de **valoriser la façade urbaine perçue depuis la voie ferrée** (premier plan sur la silhouette urbaine de la ville historique),
 - **d'accentuer la mixité des fonctions** (commerces, services, bureaux, logements) **en lien direct avec la gare.**

le tout fédéré par :

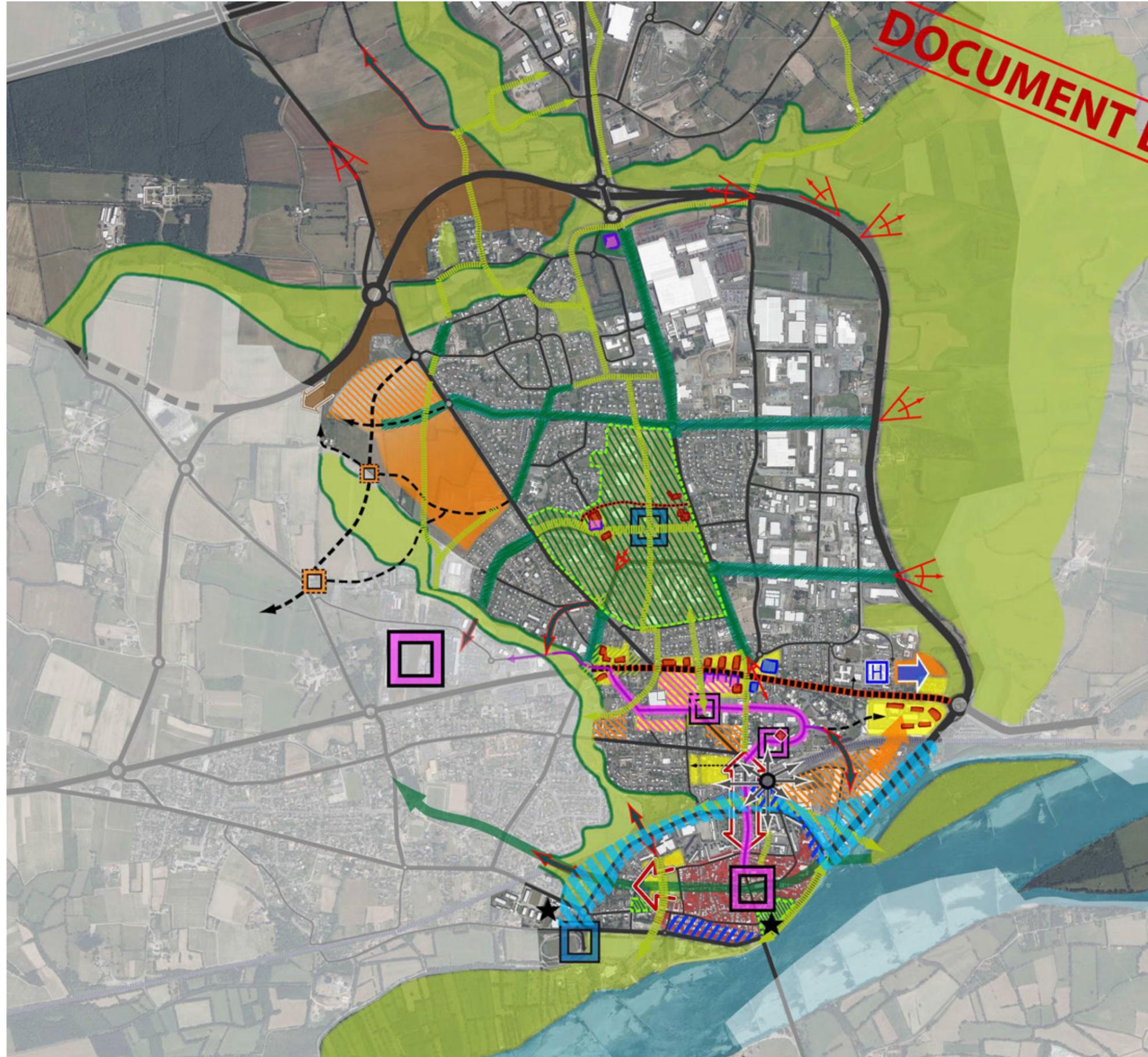
- **l'aménagement d'une promenade commerciale partagée** (voie mixte 30 à l'heure : autos + modes doux) reliant l'Espace 23 au centre ville historique via Les Arcades : rue des Hauts Pavés / rue des Grands Champs / Boulevard Moutel / place de Gaulle / Rue Clémenceau,
- **l'affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché**, avec prolongement sous forme de liaisons douces vers St Géréon bourg et l'Île Delage.

- **La requalification de l'axe N/S** (axe rues René de Chateaubriand, de l'Aubinière, RD 923) en contrepoids de l'axe F.Robert / Clémenceau :

- partage modal + paysagements entre le bd Jules Verne et l'échangeur Nord,
- partage modal + paysagements entre le bd Curie et le Bd BadBruckenau (+ point de vue sur la tour Moutel),
- aménager 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.

- **La requalification de l'axe E/O dans la continuité du Bd BadBrückenau :**

- **pour le boulevard Pasteur : valorisation du statut de boulevard urbain** avec notamment le désenclavement de l'hôpital (remise en service de l'accès historique en phase avec les aménagements de la rocade Nord Est)
- ex RD 723 sur St Géréon.



DOCUMENT DE TRAVAIL

ANCENIS

ELABORATION DU PLU

PADD : SCENARIO 3

- LEGENDE**
- Identité insulaire à affirmer (paysagements - traitement de l'espace public ...)
 - Poumons "vert" majeurs de l'agglomération
coulée verte - parc urbain à valoriser
 - Parc urbain / espace collectif à aménager
 - Paysagements des voies et partage modal
Affirmer la lisibilité des axes structurants
 - Introduire le végétal dans la ville en lien avec les
liaisons douces structurantes (mail vert en site propre)
 - Vitrine agricole
 - Point de vue à préserver ou à aménager
 - Pôle multimodal
 - Polarité
 - Patrimoine bâti emblématique
 - Centre ville historique
 - Opération en cours
 - Renouvellement urbain
 - Renouvellement urbain commercial
 - Renouvellement urbain en zone urbanisée inondable
 - Extensions urbaines
 - Extension de l'hôpital
 - Signaux architecturaux :
dominante habitat
dominante commerciale ou activités
dominante équipements
 - Requalification "lourde" de la voirie
 - Principe de voie ou d'accès nouveau
 - Promenade commerciale partagée à aménager
 - Liaison douce à aménager



Document d'étude : le 19 mai 2011

2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale (Pays et agglomération)	<p>Un environnement territorial attractif</p> <p>dont l'essentiel du potentiel économique se concentre sur le pôle ancien (Ancenis - St Géréon - Mésanger - St Herblon) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une situation enviable : <ul style="list-style-type: none"> - en terme de desserte sur l'axe ligérien avec 3 axes majeurs Est Ouest (voie ferrée, A11, axe RD 164 / 723 (rocade Nord et Est) dans la continuité territoriale de la métropole Nantes - St Nazaire, - trait d'union avec le Sud Loire (Les Mauges - Le Choletais) ▪ cadre de vie relativement agréable avec un cadre d'exception au sein de la vallée de la Loire, ▪ un très bon niveau d'équipements avec le regroupement des fonctions administratives, des commodités économiques (emplois, commerces, services,...), ▪ un territoire avec de véritables sensibilités naturelles (voir ci-dessous) <p>contrasté par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des projets d'infrastructures qui peinent à s'affirmer et qui pèsent sur la rapidité d'adaptation du tissu économique : <ul style="list-style-type: none"> - cadencement voie ferrée, - future RD 164 et surtout prolongement vers le Sud Loire (franchissement de la Loire annoncé mais non programmé) ▪ un environnement ponctuellement banalisé qui ternit l'image générale du Pays d'Ancenis sur les axes stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> - coupures physiques des infrastructures, - banalisation des entrées Nord, Est et Ouest - médiocrité des espaces d'activités le long de la RD 923 (L'Hermitage), - médiocrité des espaces publics et des façades urbaines le long du boulevard Badbrückenau (ancienne route nationale 23). 	<p>Veiller à la compatibilité des orientations communales et des orientations inter et supra-communales</p> <p>Renforcer le rôle et la place du Pays d'Ancenis dans l'échiquier Départemental et Régional</p> <p>Renforcer l'identité d'Ancenis en tant que ville centre emblématique du Pays d'Ancenis, et asseoir son statut de pôle d'équilibre (DTA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer la continuité de développement sur l'axe ligérien, ▪ Affirmer les potentialités de développement sur l'axe N/S Châteaubriant / Cholet <p>Intensifier l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ logique commune d'agglomération avec St Géréon ▪ stratégie vis-à-vis des communes limitrophes : Mésanger (Cité des Etourneaux) et St Herbon, notamment au niveau économique. 	<p>Lever les freins induits par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les limites communales et affirmer les synergies avec : <ul style="list-style-type: none"> - St Géréon (logique d'agglomération) mais aussi avec les 3 satellites que sont : <ul style="list-style-type: none"> - 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, 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. <p>Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes et améliorer les conditions de déplacements avec l'extérieur (voir Titre 8.1)</p> <p>A l'échelle de l'agglomération</p> <p>Rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à travers 3 polarités majeures existantes ou en devenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 - Le centre-ville historique à affirmer, ▪ 2 - Le Bd 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) <p>relayées par l'aménagement et la valorisation des entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire de la commune (voir aussi Titre 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 - Le parc du château retrouvé, ▪ 5 - Le renouvellement 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, <p>et l'affirmation des artères principales de la ville (lisibilité / identité) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 : bd Pasteur, et ex RD 723 sur St Géréon).

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale (Pays et agglomération) - suite	<p>Des espaces naturels et agricoles qui structurent le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> la vallée de la Loire qui qualifie remarquablement l'entrée du Pays d'Ancenis coupure d'urbanisation à forte plus value écologique et paysagère Ancenis / St Herblon : marais de Grée coupure d'urbanisation Ancenis / Cité des Etourneaux (Mésanger) au niveau du bois de la Guère, dernière véritable vitrine agricole de la commune. <p>De fortes pressions urbaines sur les milieux agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> infrastructures routières en projet velléités d'extensions urbaines au sens large (besoins en foncier) 	<p>Une attention particulière à la préservation des éléments d'identité locale bâtis et naturels, et des paysages.</p> <p>Préserver l'identité agricole dominante de l'entrée NO de l'agglomération ancenisienne (RD 14 route de Mésanger).</p>	<p>Préserver les grandes unités territoriales :</p> <ul style="list-style-type: none"> intégrités des unités paysagères intercommunales (voir Titre 3) corridors de biodiversité (vallons naturels aux fonctions de corridor écologique), grandes unités agricoles.
	<p>Une insertion des projets dans le Territoire du Pays d'Ancenis :</p> <ul style="list-style-type: none"> Charte de Territoire Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration 58 868 habitants en 2009 (données actualisées) Avec 7 543 habitants en 2009 la population ancenisienne représente environ 13 % de la population du Pays Programme Local de l'Habitat <p>Une large aire d'attraction : l'agglomération et les Pays d'Ancenis et des Mauges</p>	<p>Les Objectifs communautaires :</p> <p>62 000 habitants environ à l'horizon 2018 (PLH) soit un rythme de progression moyen par année d'environ 600 habitants supplémentaires (+1,0 % / an environ), voir aussi Titre 5.1</p> <p>Maîtriser ce développement pour le faire cadrer avec le contexte :</p> <ul style="list-style-type: none"> physique : limites à l'urbanisation liées aux infrastructures primaires, à la configuration de l'agglomération, et à l'agriculture. foncier : certaine rareté en terrains libres sur l'agglomération qui nécessite d'élargir la réflexion à Mésanger et St Herblon. humain : maintenir la cohésion sociale en veillant à offrir un logement pour tous. 	<p>D'une façon générale sur le territoire Ancenisien :</p> <ul style="list-style-type: none"> favoriser en priorité le développement de l'habitat 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)
	<ul style="list-style-type: none"> Schéma des zones d'activités (échelle COMPA) Charte commerciale 	<p>L'accueil de population nouvelle tel que prévu par le PLH nécessite la création d'environ 2 400 logements nouveaux entre 2012 et 2018.</p> <p>Permettre l'accueil des populations dans toutes leurs diversités :</p> <ul style="list-style-type: none"> 400 logements neufs par an dont 20 % de logements aidés à l'horizon 2018 sur l'ensemble du Pays (rythme retenu par le PLH) Une nécessaire solidarité entre ville centre et communes périphériques dans la mise en œuvre de la politique de logements pour proposer une gamme de logements adaptée à tous les niveaux de revenus locaux, à tous les stades du parcours résidentiel. 	<p>Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
		<p>Voir Titres 6 et 7</p>	<p>Affirmer plus particulièrement les synergies avec St Géréon :</p> <ul style="list-style-type: none"> affirmer un axe commercial entre Espace 23, le pôle des Grands Champs et le centre ville historique, requalifier le Boulevard Badbrückenau (ex RD 723) en tant que boulevard urbain de cœur d'agglomération, développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles (voir aussi Titre 8.2) : <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Développement et mutualisation des équipements collectifs : voir Titre 6</p>

	CONSTATS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
2 - Des espaces naturels et agricoles à préserver	<p>L'agriculture :</p> <p>Une activité qui influe fortement sur l'environnement dans l'espace rural : création et entretien des paysages, qualité de l'eau notamment</p> <p>Une activité qui doit faire face à une pression urbaine de plus en plus importante.</p> <p>Des paysages agricoles ouverts au Nord et à l'Ouest de la ville et assez sensibles aux nouvelles implantations et constructions</p>	<p>Limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles pour l'urbanisation.</p> <p>Sécuriser le foncier nécessaire à une activité économique agricole pour les générations suivantes.</p> <p>Améliorer l'accessibilité aux parcelles agricoles.</p> <p>Veiller à réguler les espaces de « loisirs » handicapant l'agriculture.</p> <p>Faire coïncider au mieux les nécessités techniques et économiques liées à l'activité avec la nécessaire recherche de qualité environnementale et paysagère.</p> <p>Accorder l'enveloppe urbaine avec son paysage et les enjeux agricoles d'agglomération. Rechercher des transitions qualitatives avec l'espace à dominante rurale (Voir aussi Titre 3 paysages périurbains).</p>	<p>Mettre en place un territoire reconnu pour une agriculture périurbaine durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) <p>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).</p>
	<p>Exploitations :</p> <p>Réalisation d'un diagnostic agricole identifiant l'ensemble des sièges et des secteurs à enjeux ainsi que les besoins de ce secteur d'activités)</p> <p>Une agriculture en évolution (émergence de "circuits courts", d'activités complémentaires : méthanisation, production d'énergie solaire, recyclage de déchets agricoles, ...).</p>	<p>Limiter au mieux les risques de conflits d'usage</p> <p>Transmettre les outils agricoles présents dans leurs potentialités actuelles.</p> <p>Adapter l'activité agricole aux nouveaux comportements et aux nouvelles tendances. Tendre vers une nouvelle agriculture périurbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ...).
	<p>Milieus naturels</p> <p>Un patrimoine naturel exceptionnel représenté notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, ▪ Marais de Grée <p>qui font l'objet de nombreuses mesures d'inventaires et de protections (Natura 2000)</p>	<p>Protéger ce patrimoine à forts enjeux écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ urbanisation proche ou nouvelles infrastructures à éviter, ▪ qualité de l'eau à restaurer <p>Étendre les secteurs protégés jusqu'à des limites physiques claires.</p> <p>D'une manière générale, maintenir la diversité des milieux naturels.</p> <p>Prendre en compte le patrimoine naturel dans le développement de la commune (projets d'aménagement, d'infrastructures, ...)</p> <p>Elargir la réflexion sur la préservation des espaces naturels et des communications entre milieux aux communes limitrophes.</p>	<p>Protéger le patrimoine naturel à forts enjeux écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, ▪ Marais de Grée. <p>Maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs différentes composantes - :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zones humides, cours d'eau : voir aussi Titre 9 protection de la ressource en eau ▪ protection des boisements majeurs et du réseau bocager, ▪ coteaux ... <p>(voir aussi ci dessous : Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques)</p> <p>Faire entrer davantage de biodiversité dans la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché, 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 (projeté à terme en limite communale sur St Géréon) et le bois de la Guère.
	<p>Boisements et trame bocagère :</p> <p>Des milieux naturels (boisements, réseau bocager, vallons...) morcelés.</p> <p>Des espaces menacés par le développement de l'urbanisation et des infrastructures, ainsi que par l'évolution des pratiques agricoles.</p> <p>De même pour les corridors écologiques qui les relient (entre eux ou aux sites majeurs),</p> <p>Un boisement conséquent à La Guère (environ 80 ha) qui constitue une zone refuge pour la faune, pour partie déjà protégée par le POS (Espaces Boisés Classés EBC)</p>	<p>Protéger la maille boisée et bocagère qui participe aux continuités écologiques</p> <p>Développer le maillage bocager et créer des haies</p>	<p>Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la conservation et la reconstitution du maillage bocager, ▪ la préservation des fonds de vallée, ▪ protection des boisements majeurs : bois de la Guère.
	<p>En dehors de la Loire et du ruisseau de Grée, un réseau hydrographique secondaire peu développé et altéré, constitué</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de cours d'eau, ▪ et de petits émissaires (fossés à écoulement temporaire) <p>Zones humides : un inventaire exhaustif a été réalisé</p>	<p>Gérer la ressource en eau dans le cadre du SDAGE : Réduire et prévenir les pollutions, assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en eau (Voir 9 Ressources Naturelles).</p> <p>Limiter les nouveaux forages, ainsi que les activités polluantes (risque de pollution) à proximité des forages existants</p> <p>Préserver les zones humides et la biodiversité</p>	<p>Préserver la diversité des milieux naturels (voir ci-dessus)</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
3 - Valoriser et aménager les paysages périurbains	<p>Eléments clés du paysage :</p> <p>3 unités géologiques et topographiques bien marquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le plateau Nord et Ouest (sur lequel s'inscrit l'agglomération ancenisienne), ▪ la vallée de la Loire au sud ▪ le marais de Grée à l'est <p>6 entités paysagères globalement homogènes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ grand paysage ligérien (dont coteaux), ▪ marais de Grée, ▪ plateau ouvert - rives de marais vallonnées (secteur de La Chapelle Gauvin) ▪ Plateau boisé et bocager (route de Mésanger) ▪ Plateau semi ouvert (interface avec St Géréon) <p>L'A11 et l'aérodrome : une césure paysagère et fonctionnelle forte avec le Pays au Nord</p> <p>Des limites urbaines très lisibles : une enveloppe agglomérée très cohérente qui s'appuie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ au Sud : sur la vallée de la Loire ▪ à l'Est : sur les marais de Grée et la RD 923 ▪ au Nord : sur les infrastructures routières (déviation : RD 723) <p><u>Une étude paysagère a été réalisée en 2003 (La Charbonnière) définissant notamment des principes pour la mise en valeur de l'interface ville / fleuve</u></p>	<p>Imposer comme préalable à la définition de tous projets la prise en compte de l'environnement et du paysage</p> <p>Reconduire la protection du grand paysage ligérien. Poursuivre les actions de mise en valeur et d'ouverture au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ile Mouchet (réalisé) ▪ Ile Delage (en cours) ▪ Ile Verte (fortement souhaité) <p>Protection paysagère stricte des marais de Grée</p> <p>Préserver les coupures d'urbanisation au Nord (voir aussi Titre 5.2)</p> <p>Une "vitrine naturelle" sur les marais de Grée à préserver et à renforcer (qui l'emporte sur la ZA).</p> <p>Des ouvertures visuelles qualitatives à préserver depuis la déviation : qualifier l'image d'Ancenis depuis la nouvelle entrée de ville Nord (RD 164), notamment dans la perspective de la confortation de la rocade Est.</p> <p>Mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve (Voir 4 Patrimoine)</p>	<p>Contenir le développement urbain dans une enveloppe agglomérée cohérente (Ancenis - St Géréon) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) <p>Conforter la coupure d'urbanisation avec Mésanger (NO) comme "espace vitrine" de l'agriculture périurbaine associée à un paysage de qualité.</p> <p>Aménager une ceinture naturelle aux identités multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fluviale au Sud, en lien avec les îles (Delage, Mouchet, ...) ▪ maraîchine à l'Est : points de vue lointains sur les 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, ...).
	<p>Des entrées d'agglomération très longues en déficit d'identité, très perceptibles pour l'automobiliste</p> <p>Bd Badbrückenau (ex D 723) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une séquence Ouest médiocre et peu qualifiante vis-à-vis de l'image d'Ancenis, qui fait actuellement l'objet d'une étude de requalification à l'échelle de l'agglomération ▪ une séquence Est (Bd Pasteur) de faubourg à forte identité (boulevard urbain, hôpital, mail planté) <p>+ Entrée Est (Voir 4 Espaces Publics structurants)</p> <p>RD 923a (Rue de Châteaubriant) partiellement aménagée : des séquences hétérogènes et monotones au Nord de la voie ferrée. Les principes d'aménagement retenus dans l'étude de requalification de 1995 seront prochainement mis en pratique suite à l'ouverture de la rocade</p> <p>RD 14 : Une entrée partiellement urbanisée et aménagée</p> <p>La bande de temporisation entre la contournante Nord et le futur quartier de la Chauvinière est prévue d'être traitée dans le cadre de l'aménagement du quartier</p> <p>Entrée Sud de très grande qualité : découverte progressive de la ville historique, vues lointaines puis rapprochée, emblème du pont suspendu</p> <p>Des accès au centre ville depuis les axes majeurs tributaires de l'ex RD 723 et de la voie ferrée qui impactent sur l'image de la commune.</p>	<p>Requalifier progressivement le Bd Badbrückenau en véritable séquence urbaine de cœur d'agglomération.</p> <p>Requalifier / Aménager la RD 923a (Rue de Châteaubriant - Rte de Laval) en séquences selon les principes d'aménagement retenus dans l'étude de requalification de 1995</p> <p>Mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve (voir ci-après)</p> <p>Requalifier progressivement le Bd Badbrückenau (voir ci-dessus)</p> <p>Aménagements / mise en valeur des fronts urbains perçus depuis la voie ferrée (voir Titre 4)</p>	<p>Aménager et valoriser les entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire :</p> <p>Le parc du château retrouvé, ouvert sur la ville et le fleuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ valorisation des quais (rue des Tonneliers / Bd Joubert / quai de la Marine), ▪ affirmation de l'identité insulaire (aménagement des espaces publics associés aux bds Vincent et Séché). <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). <p>Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec la rocade Nord et inscrire l'échangeur de l'Aubinière dans un écrin paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 en lien avec le CG 44 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 (hameaux existants au NE de l'agglomération).
<p>Règlementation de la publicité : une étude diagnostique a été réalisée</p>	<p>Règlementer la publicité notamment en entrées d'agglomération</p>		

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
4 - Un cadre de vie de qualité	<p>Patrimoine bâti</p> <p>Un centre historique très dense à fort intérêt patrimonial :</p> <ul style="list-style-type: none"> site historique sur le fleuve : ancienne île, remparts et quais (5 monuments historiques inscrits ou classés) nombreux monuments : château, halles / mairie, église St Pierre, qualité et richesse du tissu urbain (îlots homogènes, alignements de façades, venelles, ...) <p>qui définissent un cadre de vie très qualitatif malgré des poches d'habitat très vétustes (voir plus loin)</p> <p>Mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve (dont le château): actions en cours (Place du Millénaire - mise en valeur du château). <u>Etude paysagère La Charbonnière réalisée en 2003</u></p> <p><u>Opération ravalement reconduite sur le centre historique depuis 1994</u></p> <p>Des inventaires et recensements du patrimoine bâti civil, reflets de l'image du Pays, ont permis d'évaluer et de hiérarchiser ces bâtiments en fonction de leur intérêt patrimonial.</p>	<p>Prendre en compte la richesse patrimoniale</p> <p>Mise en place d'une AMVAP (ex ZPPAUP) à moyen /long terme (en lien avec ABF)</p> <p>Améliorer à cet effet les perméabilités piétonnes entre quartiers (voir Titre 8 Déplacements).</p> <p>Poursuivre les actions de mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve :</p> <p>- décliner les principes Plan d'Urbanisme Vert réalisé en 2004) :</p> <ul style="list-style-type: none"> requalification de la vaste aire de stationnement de La Charbonnière jusqu'à la piscine, requalification de l'aire de stationnement de la sous préfecture, achever les aménagements paysagers du boulevard Vincent et du vallon associé de la Davrays (en continuité du Bd Vincent -voir aussi ci-dessous) <p>- et poursuivre l'opération ravalement.</p>	<p>Poursuivre les actions de mise en valeur et de requalification des quartiers et îlots les plus emblématiques de la ville historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Château et abords, Place des Halles et de la Mairie Place Saint Pierre, les quais, <p>... sans occulter la nécessaire adaptation aux objectifs de renouvellement urbain</p> <p>Et poursuivre les actions de mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, <p>et promouvoir le potentiel de l'économie touristique</p> <p>Préserver le patrimoine d'intérêt patrimonial (L.123-1-5,7^{ème}) et encadrer son évolution</p>
	<p>Des Espaces publics structurants en cours de requalification</p> <p>Un centre ville ancien très minéral (absence de véritables espaces verts de respiration)</p> <p>... compensé par la présence de grands espaces à forte plus value paysagère au pied de la ville historique : îles et bords de Loire, marais de Grée, ...et dont la mise en valeur est engagée via le programme FISAC et le programme d'aménagement du centre ville</p> <p>Une image négative de la ville depuis la voie ferrée :</p> <ul style="list-style-type: none"> une façade urbaine en évolution sur le quartier gare en plein renouvellement (ZAC Léon Sécher, pôle multimodal) avec à terme l'émergence d'un nouveau lieu de centralité à l'échelle de la ville avec amélioration des liaisons douces autour de la gare et mise en valeur des points de vue vers le centre historique (valorisation du front urbain). Une façade urbaine peu qualitative depuis la voie ferrée sur le Bd Vincent. Des aménagements récents (paysagements du Bd, construction du Foyer de Jeunes Travailleurs) qui demandent à être poursuivis et amplifiés. <p>Le faubourg Francis Robert (du début XX^{ème}) situé au cœur de l'agglomération sur l'axe Nord Sud historique : un quartier hétérogène en perte d'identité ayant subi des mutations multiples pour lequel des opérations de restructuration sont déjà engagées (rive Ouest) dans le cadre de la ZAC Grands Champs.</p> <p>Carrefour Tournebride (ex RD 723 / RD 923a) en continuité de l'Avenue F. Robert : porte d'entrée Nord de la ville historique, pauvre et sans identité.</p> <p>Entrée Est en déliquescence, une identité néanmoins forte marquée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'amorce des marais de Grée la présence emblématique de Terrena (accentuée par l'effet de promontoire) <p>en cours de mutation (suppression de la peupleraie Ile Delage, amélioration du silo Braud)</p>	<p>Requalifier les espaces publics stratégiques associés à l'image de la ville perçue depuis l'extérieur</p> <p>Offrir des espaces collectifs plus amples et conviviaux propices à la valorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> de l'identité du centre-ville ancien du petit commerce de qualité (réflexions amorcées et opérations en cours) <p>Poursuivre les aménagements urbains et les restructurations urbaines en liaison avec le Bd Vincent pour retrouver toute l'identité ligérienne dans ce quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> achever la ceinture verte du centre ville en corrélation avec cet ancien bras de la Loire (dont vallon en friche de la Davray) améliorer la transition urbaine avec les arrières de la rue Clémenceau, améliorer le front bâti perçu depuis la voie ferrée. <p>Renforcer la relation centre ville / faubourg F. Robert / quartiers au Nord de la RD 723 :</p> <p>Qualifier la porte d'entrée Nord de la ville historique et poursuivre la restructuration du faubourg F.Robert par une opération d'envergure englobant les rives Nord et Sud du carrefour Tournebride (image d'Ancenis depuis son axe N/S historique)</p> <p>Elargir les actions du type Plan d'Urbanisme Vert sur l'ensemble de la ville</p> <p>Entrée Est : poursuivre les aménagements d'accentuation du contraste entre densité bâtie ("Espace TERRENA") et la fenêtre visuelle sur le marais de Grée.</p> <p>Evolution du secteur industriel TERRENA à terme ? (mutation ? rénovation ? voir aussi Titre 8.1</p>	<p>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.</p> <p>Pour le bd BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération :</p> <p>requalifier l'ancienne RD 723 en boulevard urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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), <p>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.</p> <p>Valoriser ainsi les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Affirmer la réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBrückenau et le centre-ville historique, via :</p> <ul style="list-style-type: none"> une requalification complète des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière, une mise en valeur des espaces situés à l'articulation de l'avenue de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent. <p>Préparer la reconquête des "anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
4 - Un cadre de vie de qualité (suite)	<p>Des extensions urbaines récentes (urbanisation des 40 dernières années au Nord du Bd Badbrückenau (ex RD 723) plutôt banales.</p> <p>Des respirations paysagères ponctuelles qui ne profitent pas réellement à l'animation des espaces publics (notamment le pôle scolaire et de loisirs du Bois Jauni en manque d'identité).</p>	<p>Faire "entrer le paysage dans la ville" : rechercher de véritables continuités paysagères reliant les quartiers entre eux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuité verte Espace 23 / Bd Vincent ▪ Continuité verte Bois Jauni / Pressoir Rouge / Bd Badbrückenau <p>Affirmer de véritables lieux centralité au sein des quartiers</p>	<p>Introduire le végétal dans la ville en priorité en lien avec l'aménagement des liaisons douces :</p> <p>Plan vert établi en priorité à partir de la gare avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte, ▪ prolongement de la ceinture verte du boulevard Vincent (caserne Rohan) : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Le nouveau parc du Bois Jauni</p> <p>Reconstituer une réelle unité et identité de quartier sous forme de parc urbain "habité" à la fois lieu de loisirs et lieu de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
	<p>Le château de la Guère en dehors du bourg, un domaine relativement fermé</p>	<p>Favoriser l'entretien et leur préservation du patrimoine bâti</p> <p>Améliorer la relation avec l'agglomération</p>	<p>Donner une valeur d'usage aux bâtiments emblématiques recensés</p> <p>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).</p>
	<p>Un patrimoine archéologique très important (plus d'une cinquantaine d'entités recensée par le service régional de l'archéologie)</p> <p>Une dizaine de périmètres incluant des entités archéologiques sont protégés par la loi (Code du patrimoine), dont le dolmen dit de la Pierre Couvretière (avenue des Alliés au Nord Est du centre ville historique) classé monument historique</p> <p>Une dizaine de périmètres incluant des entités archéologiques protégés par la loi doivent être reportés sur les documents graphiques dans le cadre de l'article L.522-6 du Code du patrimoine</p>	<p>Respect des réglementations supra communales</p>	<p>Prendre en considération les sites archéologiques</p>

5-1 - Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
	<p>Démographie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7 543 habitants recensés en 2009 : un rebond démographique (+ 0,76 %/an entre 1999 et 2009 - insee) qui fait suite à deux décennies de léthargie. ▪ Une forte attractivité (plus d'arrivées que de départs). Diminution des départs des ménages vers les communes environnantes. ▪ Un vieillissement en partie contenu par le regain de la croissance démographique et l'arrivée de ménages actifs. ▪ Une augmentation rapide des seniors corolaire du statut de centralité urbaine (services commodités). ▪ Des prix du foncier de plus en plus élevés, synonymes de segmentation sociale (hausse des professions dites "supérieures" qui tend à déséquilibrer le profil socioprofessionnel) et qui impacte les ménages les plus modestes (difficulté à se loger). <p>La commune attire en effet une population plus aisée que par le passé, à la recherche d'un cadre de vie attrayant, proche des moyens de communication. Concomitamment la population d'ouvriers baisse rapidement. L'augmentation annoncée du cadencement des liaisons ferroviaires avec Nantes et Angers peut à terme accentuer ce phénomène avec un risque de surenchère sur le foncier et le logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des petits ménages de plus en plus nombreux à l'échelle de la commune (2,11 personnes par ménage en 2009 pour Ancenis - insee). ▪ A l'échelle du Pays d'Ancenis, 40% de la population éligible au logement très social (type PLA-I pour des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM) et 80% était éligible au logement social (58 % pour Ancenis). 	<p>Favoriser la mixité sociale : diversité d'habitat, d'habitants et de fonctions</p> <p>Une croissance démographique raisonnée cadrée par le PLH</p> <p>Poursuivre la politique active d'accueil des jeunes ménages.</p> <p>Maintenir l'équilibre entre fonctions résidentielles et fonctions productives : proposer davantage de logements à proximité des pôles d'emplois.</p> <p>Maintenir une répartition socioprofessionnelle équilibrée et proposer une gamme de logements adaptée aux niveaux de revenus locaux à tous les stades du parcours résidentiel, au service d'une meilleure mixité.</p> <p>Rechercher une meilleure mixité intergénérationnelle (brassage des toutes les catégories de population dans l'ensemble des quartiers).</p> <p>S'appuyer sur le futur PLH (calendrier de révision concomitant de l'élaboration du PLU) pour définir un objectif démographique chiffré. Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et de l'objectif prioritaire de renforcement du pôle ancien, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années semble réaliste, soit 120 à 150 habitants supplémentaires par an en moyenne.</p>	<p>Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires par, qui permettrait à la commune d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2022-2025.</p>
<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 708 logements en 2009 dont 3 469 résidences principales (93,5 %). ▪ 45 nouveaux logements neufs par an en moyenne entre 2000 et 2009 avec un ralentissement depuis 2005 (39 nouveaux logements neufs par an entre 2005 et 2009). Un infléchissement plus net que les bassins de vie environnants. Un rythme insuffisant au regard du PLH. ▪ Une prédominance de propriétaires occupants (47,1 % des résidences principales en 2009) ; qui s'équilibre toutefois avec l'ensemble des logements locatifs (26,5 % de locataires privés et 24,5 % de locataires HLM). ▪ Un parc de logements équilibré entre maison individuelle (53,8 % des résidences principales) et habitat collectif (44,6 % des résidences principales) ; peu de logements intermédiaires. ▪ Une superficie moyenne de terrain consommée par logement globalement modérée (466 m² par logement) mais qui demeure très élevée pour les logements individuels purs (1 022 m²) ; tendance persistante à l'étalement urbain. ▪ Avec 2,11 personnes par ménage, une commune qui a perdu son profil familial. ▪ Des tailles de logements globalement adaptées à la composition des ménages : <ul style="list-style-type: none"> - 58,7 % des logements de 4 pièces et plus, - 20,2 % de 3 pièces, 21,0 % de 1 et 2 pièces, à mettre en perspective avec les 69,5 % de ménages composés d'1 ou 2 personnes. ▪ Un parc de logement social significatif : 827 logements en 2009 ; 24,5 % des R.P. mais relativement ancien. A noter que ce taux répond aux obligations de la loi SRU. Une intensification de la demande locative sociale : 43 demandes pour 1 000 habitants en 2010 contre 38 en 2005 sur la seule commune d'Ancenis. ▪ Une part de logements vacants acceptable en 2009 (5,4 %) : présence de poches d'habitats vétustes (centre-ville) sur lesquelles une étude diagnostique a été réalisée. ▪ Une offre de logements désormais insuffisante sur le Pays pour faire face aux besoins de desserrement et de développement de la population. ▪ Une montée des prix immobiliers et fonciers, qui compromet le développement de l'accession sociale à la propriété. 	<p>Des objectifs cadrés par le PLH</p> <p>Des efforts importants pour rénover et développer et renouveler le parc de logements : locatifs, moyens logements, loyers abordables</p> <p>Fixer les jeunes ménages, les primo accédants et la population aux revenus plus modestes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ proposer des logements en rapport avec leur capacité financière, ▪ maîtriser le foncier (voir Titre 5.2) et produire du foncier adapté (terrains plus petits), ▪ accroître la proportion de logements moyens voire grands dans le centre, ▪ développer l'offre en logement intermédiaires, ▪ faire progresser la part de logements locatifs sociaux, et la part globale du locatif, en veillant à des loyers abordables, <p>le tout y compris dans les opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Pour rappel, le Plan Départemental de l'Habitat propose de consacrer sur la production neuve totale 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux (type PLUS ou PLA i).</p> <p>Poursuivre la production de logements sociaux neufs sur la commune, sur la zone d'emplois, de commerces et de services principale de la COMPA (PLH).</p> <p>Organiser de nouvelles façons d'habiter en phase avec le souhait d'intensifier l'urbanisation (voir aussi Titre 9).</p> <p>Favoriser les opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat à thématique sociale : OPAH.</p> <p>Prévoir des actions pour résorber les poches d'habitat vétustes identifiées</p> <p>Renforcer l'offre à destination des personnes âgées sur l'ensemble de la ville (logements adaptés, résidences services, notamment à proximité des pôles commerciaux et de services).</p> <p>Gens du voyage : voir Titre 6</p>	<p>Une hypothèse basse de création d'environ 700 logements, soit 70 logements par an minimum en moyenne</p> <p>Pour une mixité et une diversité de l'habitat:</p> <p>Tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ logement social réparti dans l'ensemble des quartiers, ▪ des programmes variés dans la taille des logements proposés, adaptés à l'ensemble des parcours résidentiels. <p>pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Typologie de logements à produire de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Maintenir et améliorer l'offre en habitat social : produire 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux.</p> <p>Résorber les poches d'habitat vétustes identifiées dans le centre ville.</p>	

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
5-2 - Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif d'urbanisme durable	<p>Morphologies urbaines</p> <p>Sur la partie Nord de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> des quartiers périphériques standardisés dominés par le modèle pavillonnaire consommateur d'espaces et plutôt banalisés au niveau esthétique et architectural, quelques récentes opérations d'habitat groupé et intermédiaire, orientées vers la recherche de mixité et de diversité urbaine, ... mais globalement des expériences encore trop timorées au regard des enjeux du PLH 	<p>Accorder l'enveloppe urbaine avec son paysage et les enjeux agricoles d'agglomération</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Intensifier le développement urbain au sein de l'enveloppe agglomérée (voir ci-dessous)</p>	<p>Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité.</p> <p>D'une façon générale, hors PPRI :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>et rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans le centre-ville historique, point de rencontre : <ul style="list-style-type: none"> 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 (réaménagement + ouverture au public), 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 dessous). <p>Dans le PPRI : voir Titre 10</p>
	<p>Des potentialités foncières « confortables »</p> <p><u>Recenser les friches immobilières et les dents creuses (étude en cours premiers résultats fin 1er trimestre 2011, restitution : 2^{ème} trimestre 2011)</u></p> <p>Dans le centre ville ancien, des potentialités de développement assez conséquentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> îlots Gare / Léon sécher (procédure ZAC en cours : renouvellement urbain et optimisation des espaces libres), auxquels peut s'ajouter, côté Est, le secteur de La Noëlle (Braud / Terrena) en activité. îlots potentiels en tissu urbain constitué : 4,2 ha <p>En périphérie Nord Ouest de l'agglomération, des disponibilités foncières " confortables " inscrites au POS pour l'extension à dominante résidentielle (plus de 26 ha en zone NA à La Chauvinière)</p> <p>8 polarités majeures (équipements et services diversifiées), génératrices de déplacements, identifiées sur l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> dont 7 sur Ancenis : Centre Ville, Bd Vincent, La Davrays, Les Arcades, Grds Champs, Hôpital, Le Bois Jauni. et 1 proche : Espace 23 à St Géréon 	<p>Valoriser le foncier</p> <p>Poursuivre les actions de maîtrise foncière en amont sur la base d'une réflexion prospective sur le très long terme ...</p> <p>... enjeu d'autant plus crucial dans un contexte de croissance démographique soutenue.</p> <p>Maîtriser l'offre foncière de périphérie à destination du commerce (charte commerciale 2008 applicable)</p> <p>Au sein des espaces urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Explorer et exploiter toutes les possibilités de renouvellement urbain tant dans une perspective opérationnelle publique que privée Optimiser les espaces libres <p>Économiser l'espace tout en tenant compte des différentes morphologies :</p> <p>Achever l'extension au sein de l'enveloppe urbanisable (NO de l'agglomération) (prévue au POS de 1999) en optimisant davantage le potentiel.</p> <p>Une attention particulière à l'architecture à la conception urbaine et paysagère dans les futures opérations</p> <p>Privilégier le développement d'opérations d'ensemble</p> <p>Préparer des conditions favorables à l'intensification du développement urbain en accord avec les 7 polarités de quartiers identifiés.</p>	<p>Une urbanisation plus compacte et plus qualitative, et une répartition spatiale cohérente des différentes « modes d'habiter » :</p> <p>Renouvellement urbain et optimisation des espaces libres dans et en lien avec le centre ville historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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).</p> <p>Intensifier l'habitat dans le quartier du Bois Jauni sous forme de parc urbain habité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Engager dès que possible un verdissement selon un plan paysager d'ensemble en vue de constituer à la fois : <ul style="list-style-type: none"> 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) associés à de larges espaces de respiration (parking dans la mesure du possible enterrés). <p>Boulevard Badbrückenau :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). <p>Préparer sur le moyen long termes la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville - renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAC Léon Séché, Secteur de La Noëlle (Terrena).

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
6 - Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs	<p>Un très bon niveau d'équipements collectifs en général : Globalement, un niveau d'équipements collectifs très confortable qui répond aux besoins et aux demandes de la population actuelle</p> <p>Des équipements collectifs en nombre et qualité permettant un assez large accueil de population supplémentaire.</p> <p>Une bonne répartition des équipements structurants au sein de la ville</p> <p>Une salle des fêtes récemment rénovée adaptée aux événements importants (stationnement confortable)</p> <p>La Davrays / L'île Mouchet : un site remarquable et particulièrement vaste, diversifié (sports, culture, santé) mais contraint par les risques inondations.</p>	<p>Maintien et optimisation de l'offre en équipements collectifs, en phase avec l'essor démographique</p> <p>Une démarche prospective à long terme nécessaire pour anticiper les futurs besoins d'une agglomération de 12 000 habitants en termes d'espaces et de fonctionnalité</p> <p>Optimiser l'utilisation des équipements par l'accueil de populations nouvelles</p> <p>Poursuivre la mise en valeur du site "stade de la Davrays/Charbonnière / Ile Mouchet" en permettant une diversification des activités (<i>contraintes inondables</i>)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
	<p>Schéma de services et d'équipements en cours à l'échelle de la COMPA ?</p> <p>Une diversification de l'offre néanmoins possible avec davantage d'émulation au niveau intercommunal</p>	<p>Une dynamique intercommunale à mieux exploiter pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rentabiliser les équipements, ▪ minimiser les frais de fonctionnement, ▪ étendre et diversifier l'offre (complémentarité des sites) <p>Reconvertir les abords du pôle d'équipements/commerces du Bois Jauni pour envisager une diversification de l'habitat, confortation du commerce (voir aussi Titre 5.2)</p>	<p>Fédérer et étendre le pôle du Bois Jauni en parc urbain habité, véritable poumon vert central englobant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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).
	<p>Rareté de l'offre de services aux employés des zones d'activités situées au Nord de la commune</p>	<p>Développer les services dans les zones d'activités (crèche, restauration, ... ?)</p>	<p>Développer les équipements de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ...).
	<p>Equipements scolaires : Structures scolaires confortables avec halte garderie, multi accueil Restructuration / modernisation de l'école Camus livrée en 2012 Foncier suffisant pour extensions éventuelles à moyen long termes à proximité de l'école Sévigné et St Anne (privé)</p>	<p>Poursuivre la rénovation et l'optimisation des équipements.</p>	
	<p>Des activités de santé prédominantes sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre hospitalier d'Ancenis difficilement accessible depuis le bd Pasteur. Réserve foncière d'1,5 ha prévue au POS (ER) ▪ Maison de retraite de la Davrays ▪ maison médicale. 	<p>Développer l'offre de services de santé axé sur le centre hospitalier</p> <p>Répondre aux besoins d'extensions manifestés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ par l'hôpital (schéma directeur propre), reconduire les réserves foncières pour extension à terme ▪ autres ? 	<p>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).</p>
	<p>Accueil des gens du voyage Dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2010-2016, existent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aire d'accueil d'Ancenis d'une vingtaine de places réalisée ▪ Terrain de Grand Passage (rassemblements de 50 à 200 caravanes environ) sur l'Aéropôle (partie située sur la commune de Mésanger). 	<p>Poursuivre la réflexion sur l'aménagement de parcelles pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser.</p>	
	<p>Infrastructures numériques Desserte numérique d'assez bonne qualité : service Haut Débit pour la plupart des particuliers (ADSL), service Très Haut Débit pour les professionnels et les principaux services publics. Couverture mobile à haut débit (3G) moyenne du fait de la faible densité de maillage des antennes relais.</p>	<p>Prendre en compte le schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN 44) et préparer d'ores et déjà le passage au très haut débit.</p>	<p>Préparer le passage au très haut débit 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.</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
7 - Soutenir la dynamique économique	<p>Un dynamisme économique endogène : nombreuses locomotives "historiques", socle du développement économique.</p> <p>Près de 10 000 emplois en 2007 sur la seule commune d'Ancenis</p> <p>Un tissu industriel et artisanal particulièrement riche, néanmoins fortement dépendant des secteurs de l'agroalimentaire et de la mécanique.</p> <p>Des réserves foncières limitées sur la commune aux secteurs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'Aéropôle (15 ha environ disponibles à court moyen terme en ZAC), L'Hermitage / La Planche déjà réservés pour l'extension à moyen long termes des groupes Manitou et Terrena présents en périphérie immédiate. 	<p>Mettre en œuvre la politique économique définie à l'échelle de la COMPA à travers le Schéma des zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> achever en priorité l'aménagement des zones engagées dont l'Aéropôle (ZAC) à Ancenis, développer les zones d'activités économiques en marge de l'agglomération et en lien avec les principaux axes de communication : <ul style="list-style-type: none"> - La Bricauderie (St Géréon) : 150 ha - Château Rouge (Mésanger) : 6 ha, - La Mercerie (St Herblon) : 25 ha. Hiérarchiser les espaces d'accueil et qualifier l'image de l'agglomération d'Ancenis et du Pays depuis les axes majeurs de déplacements. <p>Permettre l'accueil d'activités locales notamment dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> le cadre de délocalisation et / ou d'extension des entreprises, l'optique du renouvellement urbain : reconquête des anciennes places fortes industrielles dorénavant au sein de la ville, en particulier les secteurs Gare - Léon Sécher (ZAC créée) et de la Noëlle (Terrena en entrée de ville Est), le cadre du projet de pôle multimodal Gare. <p>Veiller à la prise en compte des sources de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat.</p> <p>Pas de nouvelle implantation d'activités nuisantes hors zone d'accueil spécialisée.</p>	<p>Étendre 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> La Bricauderie (St Géréon) Aéropôle (ZAC) / Château Rouge (Mésanger) et La Mercerie (St Herblon). <p>Redynamiser et étendre le centre ville en liaison avec le futur pôle multimodal et le futur quartier Léon Séché :</p> <p>favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité renforcée par le développement d'activités à dominante tertiaire.</p> <p>Préparer la reconquête des "anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>
	<p>Commerce</p> <p>Une forte attractivité commerciale sur les bassins de vie des Pays d'Ancenis et des Mauges</p> <p>Charte commerciale en application</p> <p>Ancenis/St Géréon pôle d'attraction intercommunale identifié par le Schéma Départemental d'Équipement Commercial.</p> <p>En 2006 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 117 points de vente, 29 codes NAF différents, 38 168 m² de surface de vente de + de 300 m². <p>Un seul pôle commercial au Nord de la RD 723 (Le Bois Jauni) qui fonctionne cependant très bien</p> <p>Etude chalandise recommandée par La Charte commerciale, réalisée par étude FISAC.</p> <p>Espace 23 à St Géréon: une gamme d'enseignes commerciales et de services à la population qui concurrence le centre ville ancien</p>	<p>Maintien et optimisation (voire extension) de l'appareil commercial en phase avec l'essor démographique</p> <p>Afficher clairement les espaces à vocation commerciale</p> <p>Les enjeux identifiés par la Charte commerciale concernant le pôle d'Ancenis :</p> <ol style="list-style-type: none"> Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres Concilier développement commercial et développement durable Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants <p>Dynamiser l'offre commerciale de proximité (de première nécessité) sur les pôles de centralité identifiés (pôles de quartiers), notamment sur celui du Bois Jauni, pour limiter les déplacements abusifs.</p> <p>Équilibrer les actions sur les 4 pôles commerciaux : Centre ville, Grands Champs / Urien, Les Arcades / Charles de Gaulle, Le Bois Jauni</p> <p>Affirmer la lisibilité commerciale sur l'axe Centre ville, Les Arcades, Grands Champs, Espace 23</p>	<p>Respecter les orientations de La Charte commerciale en maintenant les équilibres commerciaux et la complémentarité sur la base des 4 pôles majeurs identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> centre ville historique, Grands Champs / Urien, Les Arcades, le Bois Jauni <p>Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles (programmes mixtes : commerces - services - habitat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Grands Champs / Urien (supermarché), Arcades / de Gaulle. <p>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).</p> <p>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.</p>
	<p>Dans le centre ville historique et le faubourg F Robert</p> <p>Un tissu commercial qui peine pour s'exercer pleinement ...</p> <p>... adaptation en cours dans le cadre du programme FISAC</p>	<p>Renforcer la qualité des fonctions urbaines pour accroître l'attractivité du centre ville</p> <p>Affirmer des lieux publics de convivialité dans le centre ville ancien, propices à la fréquentation et au développement du petit commerce en lien avec le programme FISAC</p> <p>Prévoir d'étendre la capacité de stationnement sur le moyen / long termes dans une démarche prospective de développement urbain du commerce de proximité.</p> <p>Maîtriser les changements de destination des locaux commerciaux en habitat sur les quartiers stratégiques (centre-ville, faubourg F. Robert)</p>	<p>Poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles (renouvellement urbain) susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services.</p>
	<p>Tourisme</p> <p>Des atouts majeurs : La Loire en sens large, le château, le marais de Grée, le domaine de Lys, route du Vignoble, Loire à vélo.</p> <p>Une offre d'hébergements assez restreinte</p> <ul style="list-style-type: none"> Camping, château de la Guère 1 seul hôtel en dehors du centre historique (quartier Arcades) auxquels s'ajoutent quelques meublés de tourisme et gîtes. 	<p>Encourager le développement touristique communal en s'appuyant sur les atouts naturels et de la ville historique.</p> <p>Permettre une mise en valeur du patrimoine bâti par la possibilité de créer des hébergements liés à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti "civil".</p> <p>Renforcer l'offre hôtelière.</p>	<p>Promouvoir le potentiel de l'économie touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> Valorisation du patrimoine historique du centre ville (voir Titre 4), Poursuivre l'aménagement des îles de Loire (île Delage), <p>et contribuer à la valorisation d'Ancenis en tant que ville étape sur l'itinéraire cyclable « La Loire à Vélo ».</p>
	Agriculture : voir Titre 2	voir Titre 2	

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés	<p>Une desserte routière assez remarquable</p> <p>Un ensemble d'infrastructures existants ou en projets, atout stratégique pour le développement de l'agglomération et le renforcement de son attractivité, ...</p> <p>... contrasté par une hausse importante de la fréquentation.</p> <p>Des dysfonctionnements (ralentissements) sur plusieurs points d'entrée de l'agglomération</p> <p>Des projets dont la réalisation se fait attendre qui tendent à transformer cet atout en handicap.</p> <p>Une organisation territoriale qui s'appuie avant tout sur la voiture.</p>	<p>Affirmer et améliorer les liaisons routières avec l'agglomération et avec l'extérieur</p> <p>Achever la mise à niveau des axes majeurs régionaux (fluidifier le trafic, optimiser le temps de parcours, soulager le trafic PL sur le pont) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser à moyen terme le nouveau franchissement sur la Loire dans le cadre de l'aménagement de l'itinéraire Savenay / Ancenis / St Philbert de Grd Lieu ▪ Finaliser le contournement d'Ancenis à moyen terme. <p>et intégrer les impacts environnementaux notamment dans la perspective de la confortation de la rocade Est en limite du marais de Grée.</p> <p>Améliorer les axes majeurs de desserte de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer l'axe Ancenis/Châteaubriant (RD14) ▪ Améliorer l'axe Ancenis/Laval (RD973) ▪ Requalifier le Bd Badbrückenau (ex RD 723) en tant qu'axe urbain structurant (perméabilités N/S) ▪ Mise en place d'itinéraires de délestage <p>et les axes intercommunaux secondaires : voies partagées modes doux vers St Herblon & La Roche Blanche</p> <p>Diversifier et exploiter tous les modes de transports :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour une meilleure qualité de l'air (limitation des rejets carbone), ▪ pour fluidifier la circulation et améliorer le cadre de vie ▪ étendre le système de navette 	<p>Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes :</p> <p>en relation avec les axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet d'aménagement de l'itinéraire routier Savenay / Ancenis / St Philbert de Grd Lieu (en partie RD 164), avec au niveau local : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - reconfiguration du carrefour avec le boulevard Curie avec limitation aux seuls mouvements de « tourne à droite », - aménagement du carrefour giratoire avec le boulevard Jules Verne, - réalisation d'un échangeur complet à l'entrée de ville Est (rond point Emile Raguin), - reconfiguration du carrefour du Tertre 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 bd Curie, - connexion avec l'axe Ancenis - Vallet - Clisson, via un nouveau franchissement de la Loire selon les variantes 2 ter, 3 et 4. <p>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 afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification du bd Babrückenau sous forme de boulevard urbain (ex RD 723), ▪ pôle multimodal de la gare (voir ci dessous) <p>sur les axes secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement des liaisons structurantes à l'échelle du Pays d'Ancenis : RD 14, RD 923 dans sa section Nord (jusqu'à l'Aubinière), ▪ A ménagement des petites routes rurales, en articulation étroite avec les pôles ruraux satellites proches : routes de St Herblon / La Roche Blanche. <p>... et réserver les emprises et les espaces de dégagement nécessaires pour leur réalisation.</p>
	<p>Trame viaire - niveau agglomération</p> <p>Un schéma de circulation élaboré dès 2003, toujours d'actualité, et qui porte ses fruits</p> <p>Des secteurs d'activités en prise directe avec le domaine ferrée à l'Est de la gare (Terrena au Nord, Braud au Sud)</p>	<p>Identifier et hiérarchiser les voies pour tous les types de déplacements dans la logique du schéma de circulation défini en 2003</p> <p>Schéma de circulation à reconsidérer ponctuellement dans une vision prospective à moyen / long termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ meilleure identification de la ville et du Pays : davantage de fluidité, sécurité aux abords du Bd Badbrückenau (ex RD 723), ▪ meilleure accessibilité à Espace 23 (notamment modes doux). <p>Des opportunités à saisir à terme (dans le cadre de mutation industrielle éventuelle à terme - espace TERRENA) pour améliorer l'accessibilité du pôle multimodal</p>	<p>Inscrire le développement urbain dans le respect des principes majeurs du plan de circulation de 2003 (qui restent une base solide de référence pour poursuivre les actions d'aménagement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmation des points d'entrée vers le cœur de l'agglomération depuis les axes structurants (déviation et A 11) : <ul style="list-style-type: none"> - Axe Est / Ouest à partir du rond point Emile Raguin (bd Babrückenau / Pasteur), - Axes Nord Sud à parti : <ul style="list-style-type: none"> - 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).. ▪ Poursuivre la requalification des axes structurants pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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), - 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, 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. <p>Préparer la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>
	<p>Stationnement</p> <p>Une offre de stationnements globalement satisfaisante</p> <p>Complémentarité centre-ville/champs de Foire les jours de marché (fonctionnement bien partagé avec les riverains du centre ville historique).</p>	<p>Aménagements des espaces publics en cours</p> <p>Améliorer ponctuellement l'offre de stationnement sur le secteur central (centre historique inclus) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans l'optique de meilleures continuités piétonnes et d'un espace public requalifié. ▪ pour anticiper les besoins inhérents au renouvellement urbain annoncé, ▪ pour favoriser le commerce en centre-ville (charte commerciale). 	<p>En périphérie du centre ville, poursuivre la politique de constructions de parkings collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parking couvert de la place Barême engagé, ▪ requalification du parking de La Charbonnière ▪ projet en lien avec le future pôle multimodal gare, ▪ potentialités à étudier et à confirmer au niveau de la place Saint Pierre et du quartier République, <p>et étudier les possibilités d'utilisation partagée entre riverains et usagers du centre ville.</p> <p>Dans le quartier du Bois Jauni, en ayant à une réflexion à l'échelle de l'ensemble du futur parc habité.</p> <p>Dans l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat, dissimuler en partie le stationnement (souterrain, couverts, ...) dans les opérations d'envergure.</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés (suite)	<p>Transport ferroviaire bonne desserte inhérente à son statut de principal pôle économique et d'équipements à l'échelle du Pays d'Ancenis, mais aussi à sa situation sur un axe de transit important</p> <p>2 lignes TER :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Paris - Nantes : environ 15 allers-retours quotidien en semaine ▪ Nantes - Tours : environ 6 allers-retours quotidien en semaine <p>1 liaison autocar Nantes - Laval qui dessert l'Aéropole puis Candé, Segré et Sablé</p> <p>Pôle gare : projet de plateforme multimodal en cours (échéance 2020 dans sa configuration définitive)</p> <p>Desserte de la gare à partir de l'avenue des Alliés prévue dans le cadre de la ZAC gare/ Léon Sécher.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la desserte TER vers Nantes (cadencements) pour soulager le trafic routier ▪ Développer les parkings relais à proximité de la gare, notamment côté Sud ▪ Améliorer l'accessibilité routière de la gare: <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement de voie d'accès notamment sur l'avenue des Alliés - Améliorer la signalétique - Développer le maillage de liaisons douces (passerelles, passages souterrains,...) - Développer l'offre en parking relais sur l'île Verte 	<p>Améliorer les conditions d'accessibilité au futur pôle multimodal de la gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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).
	<p>Transports collectifs routiers : Une offre de transport limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de réseau LILA (CG 44) ▪ 5 lignes Anjou Bus : Varades, St Laurent, Le Puiset, le Fuilet, Le Mesnil en Vallée <p>1 Navette Gare / Zones d'activités : 2 allers-retours par jour</p> <p>Service Lila à la demande (ex-Abeille) Transport à la demande</p> <p>Des circuits scolaires adaptés (COMPA)°desservant l'ensemble des pôles d'habitat.</p>	<p>Renforcer à terme les liaisons (itinéraires, cadencements) : rive Sud de La Loire / gare / zones d'activités Nord</p> <p>Revoir la localisation des arrêts des transports en commun en accord avec les futurs lieux de vie structurants</p> <p>Définir en lien avec le réseau LILA, un plan de déplacements collectifs</p>	
	<p>Transport aérien Aérodrome, propriété de la COMPA, avec délégation de service public au groupe Vinci jusqu'en 2018</p>	<p>Affirmer le statut de l'aérodrome dans l'agglomération</p>	

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
8.2 - Faciliter les déplacements en renforçant les déplacements doux	<p>Déplacements doux intercommunaux</p> <p>Une accessibilité parfois difficile aux principaux lieux de vie.</p> <p>Un Plan vélo en cours de mise en œuvre (COMPA mars 2011), orienté vers :</p> <ul style="list-style-type: none"> la rapidité des liaisons intercommunales notamment d'Ouest en Est, la discontinuité d'itinéraire avec les communes voisines 	<p>Développer les continuités douces (notamment 2 roues). Desservir non seulement les pôles d'intérêt patrimonial mais aussi les lieux de vie et les équipements (Plan vélo à optimiser) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sécuriser les traversées des infrastructures routières Améliorer la signalétique (plan de jalonnement) <p>Faciliter les liaisons avec les communes voisines : Mésanger La Roche Blanche St Herblon Liré (en collaboration avec ces communes) en liaisons avec la déclinaison de la trame verte et bleue</p> <p>Surlargeur à terme sur le pont suspendu(ou approche spécifique avec le CG sur le nouveau) ?</p>	<p>Développer des liaisons douces avec les pôles "satellites", relais du développement économique :</p> <p>Des liaisons douces directes et confortables, praticables toute l'année, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mésanger, St Herblon, Liré au Sud (rattachée au Pays des Mauges). <p>Développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles avec St Géréon (voir aussi Titre 1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> affirmation et prolongement de la coulée verte de l'Etang (en limite avec St Géréon) : 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).
	<p>Dans l'agglomération : un réseau de liaisons douces à améliorer en terme de continuités et de lisibilité</p> <p>Des itinéraires piétons trop souvent associés aux voies de circulation automobile, (<i>passage obligé par</i>).</p> <p>Des césures fortes : voie ferrée, ex RD 723, ... qui peuvent générer une insécurité.</p> <p>Absence de véritables aires de covoiturage sur la commune. Les parkings existants aux postes de péage de l'A11 sont largement utilisés et mériteraient notamment d'être étendus et signalés.</p>	<p>Donner une vraie place aux cycles et aux piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> limiter l'usage de la voiture Faciliter les déplacements pour tous les modes au sein de l'agglomération, entre chaque polarité (connexions vers les pôles d'animation), développer les espaces partagés Améliorer les perméabilités piétonnes entre les quartiers Multiplier les possibilités d'itinéraires doux dans une réelle démarche d'optimisation des temps de parcours (plus court chemin) <p>Favoriser le développement des zones d'habitat à proximité des équipements et des services</p> <p>Rechercher de nouveaux franchissements piétonnier et cyclable des infrastructures (voie ferrée, ex RD 723)</p> <p>Développer les liaisons sécurisées, ou en site propre, sur les axes stratégiques</p> <p>Sensibiliser la population aux déplacements alternatifs</p>	<p>Favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements sur les axes structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> convergeant vers le pôle multimodal : <ul style="list-style-type: none"> 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 = liaison gare / zones d'activités sur l'axe E/O (ex RD 723) : <ul style="list-style-type: none"> Bd BadBrückenau : voir Titre 4 bd Pasteur : valorisation du statut de boulevard urbain avec notamment le désenclavement de l'hôpital ainsi que sur la "promenade commerciale partagée". <p>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.</p> <p>Promouvoir les déplacements alternatifs et Encourager la pratique du vélo :</p> <p>à court - moyen terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> étudier la faisabilité d'aires de covoiturage en lien avec : <ul style="list-style-type: none"> l'A11 au niveau du péage et / ou de l'Aéropôle, la déviation Nord au niveau de l'échangeur de l'Aubinière et / ou de la RD 14 (route de Mésanger), la déviation Est (RD 923) au niveau du rond point Emile Raguin, et / ou du secteur Braud / Terrena 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). <p>à long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> envisager un système de navettes avec les communes voisines, envisager un service public de location de vélos.
	<p>Schéma d'accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Volet transports collectifs réalisé, diagnostic d'accessibilité de la voirie et des espaces publics en cours 	<p><u>Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics en cours</u></p> <ul style="list-style-type: none"> pour favoriser la "commercialité" du centre-ville <p>Rendre accessible l'ensemble du réseau de transports en commun d'ici 2015</p>	<p>Mettre en œuvre le Plan d'Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
9 - Optimiser les ressources naturelles	<p>Un climat doux et tempéré :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un paysage très épuré ouvert aux vents dominants, ▪ une pluviométrie assez élevée, ▪ un ensoleillement optimal <p>4 sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables localement : la géothermie, le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien</p> <p>Des énergies renouvelables actuellement peu exploitées dans le secteur privé (solaire essentiellement), et respect RT 2005 (lotissement du Pâtis).</p> <p>Plusieurs initiatives publiques diversifiées (bois déchiqueté, école CAMUS, récupération eaux de pluie, ...)</p>	<p>Sensibiliser, promouvoir les nouvelles formes urbaines et les économies d'énergie</p> <p>Étudier les filières potentielles en matière d'énergie renouvelable</p> <p>Prendre en compte les éléments naturels et la préservation des ressources (vents dominants, exposition, économie des ressources, ...) dans tout projet de construction</p> <p>Promouvoir le développement des énergies renouvelables : équipements communaux, accompagnement de projets individuels.</p> <p>Un urbanisme plus compact et plus qualitatif</p> <p>Promouvoir un habitat durable</p> <p>Maîtriser la consommation d'énergie et encourager la conception des bâtiments, ainsi que la rénovation des bâtiments anciens, intégrant le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Inciter la réflexion sur le choix des matériaux</p> <p>Poursuivre l'effort sur les opérations publiques (exemplarité)</p>	<p>Promouvoir un urbanisme durable</p> <p>Un urbanisme plus compact :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ <p>Un urbanisme plus qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la qualité de la forme urbaine (composition parcellaire et bâtie), ▪ Favorisant une insertion satisfaisante des constructions nouvelles au sein de la trame bâtie. <p>Promouvoir un habitat durable : parcellaire adéquat/ découpage foncier, expositions favorables,...</p> <p>Maîtriser 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, ...)</p>
	<p>Eaux</p> <p>Des eaux souterraines alimentées principalement par la Loire et secondairement par les coteaux adjacents.</p> <p>Une soixantaine de forages</p> <p>Qualité des eaux superficielles bonne à mauvaise (Loire), voir médiocres (Grée) selon les paramètres.</p> <p>Gestion de l'eau encadrée par le SDAGE Loire Bretagne (révisé en 2010) et le SAGE Estuaire de la Loire. De la Directive cadre CEE sur l'Eau (2015)</p> <p>Eau Potable</p> <p>Captage d'eau potable de l'Île Delage à forte vulnérabilité aux pollutions .</p> <p>Exploitation des eaux de la nappe alluviale de la Loire - capacité nominale : 21 000 m³/jour - avec filière de potabilisation complète</p> <p>Eau distribuée est de bonne qualité</p> <p>Besoins en eau potable à l'horizon 2020 inférieurs à la ressource en année sèche</p>	<p>Gérer la ressource en eau</p> <p>Préserver la ressource en eau potable sur le plan qualitatif (protection des captages) et quantitatifs (limitation de la consommation)</p> <p>Préserver la ressource en eau souterraine (connaissance et protection des forages existants)</p> <p>Protéger l'ensemble du réseau hydraulique majeur et superficiel en termes de diversité, de qualité, et de lutte contre le ruissellement.</p> <p>Réduire la consommation en eau potable</p> <p>Favoriser l'économie de la ressource en eau</p> <p>Adapter les réseaux d'AEP en fonction des populations futures raccordées</p>	<p>Protéger la ressource en eau :</p> <p>Appuyer le projet communal sur les éléments identitaires: la Loire et le ruisseau de Grée, mais aussi le réseau secondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ protection et valorisation de ces milieux, ▪ urbanisation proche à éviter, ▪ découverte à favoriser en contrôlant la fréquentation de ces espaces. <p>Protéger les zones humides et les cours d'eau (voir Titre 2)</p> <p>Promouvoir un Urbanisme Durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour la récupération et le stockage des eaux de pluie dans l'habitat, ▪ limiter l'imperméabilisation des sols,

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
9 - Optimiser les ressources naturelles (suite)	<p>Eaux pluviales Un réseau d'assainissement majoritairement séparatif, avec une partie unitaire en centre-ville. Qualité des eaux pluviales (ZI de l'Hermitage) Schéma directeur de gestion des eaux pluviales prévu à court moyen terme (2013 - 2015) De récentes initiatives sur l'habitat en matière de récupération des eaux pluviales dans l'habitat</p>	<p>Maîtriser la qualité des eaux pluviales (rejets communaux) Réduire le ruissellement des eaux pluviales Limiter l'imperméabilisation des sols Intégrer les prescriptions du Schéma de gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'urbanisation Communiquer, échanger avec les territoires voisins pour gérer les eaux pluviales à l'échelle des bassins versants</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'économie de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
	<p>Un réseau d'assainissement eaux usées bientôt performant : La station d'épuration de la Bigoterie (EH: 60 800 habitants) avec la construction d'une unité de pré traitement des effluents industriels projetée à l'horizon 2014 -15 sur le site d'exploitation de la laiterie de l'Hermitage. Cet équipement permettra d'abattre de façon significative la pollution envoyée vers la station d'épuration de La Bigoterie. Assainissement non collectif de compétence COMPA SPANC effectué en régie</p>	<p>Préserver et promouvoir tous les dispositifs naturels d'épuration des eaux</p> <p>Respect du SPANC Prendre en compte l'aptitude des terrains à l'assainissement autonome dans les zones futures d'habitats (zones AU, densification de hameau) non raccordées au collectif</p>	
	<p>Gestion des déchets Un système de recyclage des déchets plutôt bien développé pour les particuliers (déchetterie, tri sélectif, composteurs, ...), Déchetterie à Mésanger</p>	<p>Poursuivre les actions en faveur de la réduction des déchets ménagers (recyclage, compostage...), Prévoir des moyens adaptés dans les opérations d'urbanisme</p>	<p>Soutenir une gestion durable des déchets</p>

	CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
10 - Prévenir les risques	<p>Deux risques naturels et technologiques majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inondations ▪ transport de matières dangereuses <p>+ un certain nombre de risques d'importance plus ou moins marquée</p> <p>Risques inondations</p> <p>Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations de la Loire approuvé le 12 Mars 2001 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Champs d'expansion des crues - Zones urbaines inondables, avec levers topographiques spécifiques, qui toutefois ne permet pas les opérations de renouvellement urbain (secteurs des bd Joubert et Léon Sécher notamment). 	<p>Maîtriser le développement de l'urbanisation aux abords des secteurs de risques inondations.</p> <p>Dans le cadre du PPRI, réfléchir conjointement avec les services de l'Etat à l'optimisation du potentiel de renouvellement urbain en zones inondables (centre ville historique)</p> <p>déjà recensés dans les aménagements des secteurs sensibles</p>	<p>Mieux prendre en compte les risques inondations</p> <p>Dans les zones non urbanisées : intégrer les prescriptions relatives aux risques inondables</p> <p>Dans les zones urbaines inondables : optimiser le potentiel de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ...).
	<p>Des nuisances sonores liées essentiellement aux infrastructures de transport, qui grèvent une grande partie du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voie ferrée (exigence d'isolation acoustique dans une bande de 300 mètres) ▪ Axes routiers structurants : <ul style="list-style-type: none"> - A11 (exigence isolation acoustique dans une bande de 300 mètres), - RD 923 (exigence d'isolation acoustique dans une bande de 100 mètres) - RD 723 (exigence d'isolation acoustique dans une bande de 30 mètres) - Nuisances sonores le long de la nouvelle RD 723 (rocade) (100 mètres) ▪ Aéroport (catégorie D), ▪ certaines activités industrielles 	<p>Limiter le développement de l'habitat à proximité des secteurs de nuisances avérées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastructures de transport génératrices de fortes nuisances sonores ▪ certaines activités industrielles <p>Implantation les nouveaux équipements sources potentielles de nuisances ou de risques à l'écart des secteurs sensibles (habitat, établissements de santé, d'enseignement, ...),</p>	<p>Prendre en compte les risques et nuisances liés aux infrastructures de transport et aux zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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'aéroport, 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).
	<p>Risques transport de matières dangereuses, associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux infrastructures routières : A11, RD723, ▪ à la voie ferrée Angers Nantes, ▪ à la canalisation de transport de gaz qui longe la rocade est 	<p>Une nécessaire prise en compte des risques et nuisances dans les aménagements futurs et des mesures de prévention des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ éviter autant que possible la proximité immédiate habitat, équipement public / source de risque, ▪ améliorer la connaissance des sites pollués sur les zones d'urbanisation future (études spécifiques) 	
	<p>Risques industriels et Sites pollués :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une soixantaine d'Installations Classées dont 8 soumises à autorisation ▪ Une soixantaine de secteurs susceptibles d'être pollués, dont environ la moitié encore en activité. 		

CONSTATS	ENJEUX - OBJECTIFS	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
<p>Risques de remontée de la nappe phréatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur le marais de Grée et tout autour de l'agglomération, ▪ avec un risque fort à très fort le long des ruisseaux de l'Aubinière, de la Guère et également sur tout le Nord-Est de la commune au droit des zones d'activités de l'Aufresne, de l'Aéropole et de la Savinière 	<p>Eviter la construction dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires</p> <p>Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles</p> <p>Ne pas prévoir d'aménagements collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc...) dans ces secteurs.</p>	<p>Voir Titre 2 : protection du patrimoine naturel à forts enjeux écologiques</p>
<p>Retrait et gonflement des argiles</p> <p>Un territoire communal situé en zone d'aléa faible pour les risques</p> <p>Aucun sinistre n'y a été recensé.</p>	<p>Des risques à rappeler en permanence</p> <p>Informers largement les pétitionnaires</p>	<p>Prendre en compte les risques dans les projets de constructions, en respectant des règles de conception adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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)).
<p>Risques sismiques</p> <p>la commune d'Ancenis est classée en aléa faible (entrée en vigueur mai 2011)</p>		
<p>Air</p> <p>Absence de stations de mesures dans le secteur d'Ancenis</p> <p>Des émissions "carbone" attribuées pour l'essentiel aux véhicules légers, mais aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux rejets industriels, ▪ aux secteurs résidentiel et tertiaire, ▪ au secteur agricole 	<p>Maîtriser de la qualité de l'air par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une meilleure gestion des déplacements (Voir Titre 8) : <ul style="list-style-type: none"> - encourager l'utilisation des transports en commun, - limiter le recours systématique à la voiture et les encombrements ▪ le développement des énergies renouvelables (maîtrise des émissions des gaz à effet de serre) (Voir Titre 9) ▪ la lutte contre l'étalement urbain (Voir Titre 5) 	

C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Pour atteindre les objectifs d'aménagement fixés et mettre en œuvre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le PLU prévoit un ensemble de dispositions dont la mise en œuvre et la justification sont présentées ci-après.

1. LES DIFFERENTS TYPES DE ZONE

Pour des facilités d'utilisation du document d'urbanisme, le caractère et la vocation de chaque zone sont décrits précisément aux pièces écrites du règlement en entête de chaque chapitre. Est ici simplement présentée la structure générale du règlement en zones, secteurs et sous secteurs et leurs définitions générales.

Pour de plus amples précisions sur les principales distinctions réglementaires on pourra se reporter aux tableaux du Titre C 3 ci après. Le lecteur est également invité à se reporter aux pièces écrites du règlement (document 4.2 du dossier) pour le détail des prescriptions.

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme :

- La zone urbaine (U),
- La zone à urbaniser (AU),
- La zone agricole (A),
- La zone naturelle et forestière (N).

Précisons en préambule que la nomenclature est issue de la Charte intercommunale d'Harmonisation des documents d'urbanisme de la COMPA.

1.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ou de programmation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est constituée de **11 secteurs**. Les constructions et opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Ua** : secteur mixte généraliste (habitat sous diverses formes et activités compatibles) correspondant au tissu urbain ancien de la commune (morphologie urbaine dense) et regroupant des fonctions urbaines de centralité ;
- **Ua-i** : secteur de caractère identique au secteur Ua, mais inondable, et en conséquence soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire-amont.
- **Ub** : secteur mixte généraliste (habitat sous diverses formes et activités compatibles) d'urbanisation récente et moins dense que le secteur Ua ;
- **Uc** : secteur mixte généraliste où les constructions s'élèvent généralement sur des hauteurs moyennes à haute ;
- **Uc-i** : secteur de caractère identique au secteur Uc, mais inondable, et en conséquence soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire-amont.
- **Ue** : secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques ; l'indice *b* rappelle la présence d'activités susceptibles de générer des nuisances ; 3 sous secteurs :
 - Ue1-*b* : quartiers de l'Hermitage, La Fouquetière et Château Rouge,
 - Ue2-*b* : site industriel de La Noëlle identifié au PADD en tant que secteur de renouvellement urbain potentiel à long terme,
 - Ue3-*f* : quartiers de la gare et domaine ferré associé.

- **Uh** : secteur de villages constitués où de nouvelles constructions sont possibles en comblement de "dents creuses". Il se distingue des hameaux et des lieux dits par une échelle urbaine plus importante.
- **Ul** : secteur spécialisé pour l'accueil des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Ur** : secteur de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres; un **sous secteur Ur1** dans lequel les hauteurs maximales autorisées et les exigences de stationnement couvert sont plus élevées en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Uz1** : secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques sur le site de l'Aéropôle, concerné par l'opération publique d'aménagement d'ensemble, sous forme ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).
- **Uz2** : secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques sur les sites de l'Aubinière et de la Savinière, concernés par les opérations publiques d'aménagement d'ensemble sous forme ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

Ces 11 secteurs peuvent se distinguer en deux grands groupes : les secteurs généralistes et les secteurs spécialisés.

→ Les secteurs généralistes :

Les secteurs Ua et Ua-i caractérisent le tissu urbain ancien de la commune. Ils comprennent le centre ville historique, les faubourgs associés à la rue Clémenceau, à la rue Urien et à l'avenue Francis Robert, ensembles urbains très cohérents essentiellement par l'implantation et la hauteur des bâtiments. Ils cumulent des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Ub correspond pour la plus grande part à l'urbanisation périphérique récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques aux faubourgs et aux extensions situées au Nord du boulevard Badbrückenau : rues des Hauts Pavés, le Pressoir Rouge, le Bois Jauni, Les constructions pavillonnaires prédominent sans exclure d'autres typologies d'habitations (petits collectifs, habitat en bande).

Les secteurs Uc et Uc-i caractérisent le tissu urbain récent sous forme d'immeubles de plus ou moins grande hauteur. Par rapport aux autres quartiers la densité s'équilibre avec une emprise au sol plus faible. Ils coïncident avec les quartiers d'habitat collectif Moutel, Schuman, Rohan, ...

Bien que de caractère sensiblement différent, la **vocation des secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc et Uc-i est approximativement équivalente**. Il s'agit avant tout d'y favoriser la diversité des fonctions urbaines en accueillant l'habitat sous diverses formes, en y favorisant la mixité sociale et en accueillant des activités compatibles (en évitant les risques de conflit d'usage) et l'ensemble des équipements nécessaires.

Le **secteur Uh** cible l'urbanisation plus diffuse des villages situés en marge de l'agglomération : La Sinandière et la Blordière. La morphologie urbaine est diversifiée. L'habitat ancien côtoie des formes pavillonnaires plutôt spontanées n'ayant pas fait l'objet d'opération d'ensemble. La trame viaire est assez peu développée. La vocation est sensiblement différente des autres secteurs généralistes puisqu'il s'agit de contenir le développement à quelques habitations nouvelles pour combler les dents creuses.

Le **secteur Ur** recouvre les espaces mutables d'une certaine envergure situés au sein de la ville. Sa vocation est similaire à celle des autres secteurs généralistes avec toutefois **une dimension de projet urbain**. A ce titre son urbanisation est conditionnée au respect de principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Certains espaces recouvrent des opérations publiques d'aménagement en cours d'élaboration ou de réalisation (ZAC Urien Grands Champs, ZAC de la Gare).

→ Les secteurs spécialisés

Le **secteur Ue** correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques. Le tissu est caractéristique de ce type d'espaces avec une concentration de bâtiments d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble et implantés en recul des voies de desserte et bordés de parcs de stationnement, d'aires de stockage et de manœuvres.

Il s'agit de permettre aux activités présentes de se développer et de faciliter leur bon fonctionnement dans un tissu urbain adapté aux exigences (commodité des espaces).

La distinction de ce quartiers par rapport aux autres secteurs agglomérés se justifie par l'incompatibilité de telles activités avec le tissu urbain des zones généralistes (hauteur des bâtiments, compositions architecturales souvent radicalement différentes, larges espaces de stockage et de manœuvres, ...).

Le secteur Ue est constitué de **3 sous secteurs** :

- le **sous secteur Ue1-b** qui correspond aux zones d'activités de l'Hermitage, de la Fouquetière et de Château Rouge ; notons qu'il fait l'objet de dispositions spécifiques au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (urbanisation conçue à l'origine hors espaces urbanisés le long d'une voie à grande circulation).
- le **sous secteur Ue2-b** qui correspond au site industriel de la Noëlle, associé à l'entrée de ville Est et identifié au PADD en tant que secteur de renouvellement urbain potentiel à long terme. Le site est essentiellement occupés par des activités non compatibles avec les quartiers d'habitat et les fonctions urbaines proches. Il s'agit d'encadrer l'évolution des activités existantes afin :
 - de ne pas aggraver les nuisances avec les quartiers d'habitat,
 - de ne pas hypothéquer les potentialités de renouvellement urbain à long terme.
- le **sous secteur Ue3-f** qui correspond au domaine ferré lié à la gare.

Le **secteur UL**, spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs et des services publics, rassemble des équipements de toute nature (scolaires, sportif - loisirs, culturels, hospitaliers, ... Il doit permettre d'accueillir de nouvelles activités et ainsi de renforcer ces pôles d'équipements. Les règles définies dans la zone UL aspirent à répondre aux besoins et aux exigences des équipements autorisés : éloignement des constructions par rapport aux limites (commodité, sécurité, ...).

Les **secteurs Uz1 et Uz2** sont afférents aux ZAC d'activités économiques, respectivement de l'Aéropôle et de la Savinière - Aubinière (opération publique d'aménagement). Par rapport aux autres ZAC, ces quartiers se caractérisent par un réel état d'avancement, concrètement constatés sur le terrain au moment de l'arrêt du PLU . Ces secteurs font également l'objet de dispositions spécifiques au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4 dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (urbanisation conçue à l'origine hors espaces urbanisés le long d'une voie à grande circulation).

1.2. LES ZONES À URBANISER

La zone AU, ou zone A Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel au moment de l'arrêt du PLU, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

La zone AU, telle qu'approuvée au PLU le **xx/xx /xx**, est constituée de 2 secteurs AU avec préfixe 1 ou 2, précisant un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU (court et moyen termes) : secteur à caractère naturel ouvert à l'urbanisation (opérationnel) dans le respect des conditions du règlement (article 2) et des orientations d'aménagement et de programmation. Des indices précisent la vocation retenue en s'apparentant aux indices des zones urbaines (en l'occurrence 1AUe pour l'accueil des activités économiques).
- 2AU (long terme) : secteur à caractère naturel de la commune fermé à l'urbanisation. Urbanisation subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU ; la cartographie du PADD annonce la destination pressentie. Par conséquent secteur à ce stade inconstructible : il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Le caractère de l'ensemble des secteur AU, avant toute urbanisation, est sensiblement identique. Tous recouvrent des terrains à large dominante naturelle ou agricole. Ils se caractérisent par une faiblesse des équipements (réseaux, voiries, ...) et présentent de surcroît une configuration et un parcellaire inadaptes qui imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

1.3. LA ZONE AGRICOLE

La zone A ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Il se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

La zone agricole est réservé au plein exercice de l'activité agricole. Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

1.4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La diversité des concernés sur le territoire d'Ancenis a conduit à définir 4 secteurs : les secteurs Nn, Nh, NL et Np

→ Le secteur Nn

Le secteur Nn comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il s'agit de préserver le caractère naturel et paysager des espaces concernés en tenant compte de leurs particularités. La constructibilité est donc limitée aux équipements collectifs et services publics indispensables (dispositifs techniques, réseaux, ...), aux aménagements liés à la gestion des milieux naturels (travaux hydraulique, petits ouvrages pour permettre l'élevage extensif, les cultures, ...), à l'évolution des quelques habitations existantes notamment sur les îles de Loire, aux aménagements légers pour organiser l'accueil du public (sentiers, mobilier d'information du public, sanitaires, ...)

Ponctuellement il s'agit d'y intégrer des équipements d'infrastructures qui ne peuvent être réalisés ailleurs, notamment les installations techniques et l'aménagement de zones tampons prévues dans le cadre des opérations publiques de l'Aubinière et de la Savinière (ZAC d'activités).

Dans le secteur indicé Nn-*i* les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU. Cela concerne quelques habitations, notamment dans le secteur compris entre le quartier Lamoricière et la voie ferrée.

→ Le secteur Nh

Le secteur Nh est particulier dans la mesure où il prend en compte les constructions existantes en permettant leur évolution limitée (réfection, aménagement, extension, constructions d'annexes, limitées en emprises). Il correspond aux lieux dits, hameaux et bâtiments isolés, disséminés dans l'espace à dominante rurale de la commune. Ils rassemblent essentiellement des constructions à destination d'habitation sans lien avec l'agriculture qui peuvent voisiner avec des activités artisanales ou de services. Ils se distinguent des villages (Uh) par une échelle très réduite qui ne dépasse jamais plus de quelques habitations et une absence de structuration urbaine (trame viaire limitée, bâti isolé, regroupement bâti ponctuel le long de voies à caractère rural (absence de trottoirs). La commune ne prévoit d'ailleurs pas de renforcer les équipements.

→ Le secteur NL

Le secteur NL comprend les secteurs de la commune sur lesquels existent ou sont prévues l'implantation de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liées à des activités de sport et de loisirs.

En dehors du secteur indicé NL-*i*, les constructions prennent place dans un cadre naturel qu'il convient de prendre en compte en raison de leur caractère d'espaces naturels. Il s'agit essentiellement du site de la maison du Marais en bordure du marais de Grée

Dans le secteur indicé NL-*i* les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU. Ce secteur regroupe un ensemble d'équipements et d'installation de sport et de loisirs existants situés dans le champ d'expansion des crues de la Loire. Ponctuellement on y rencontre quelques habitations. L'application due PPRi préserve ces lieux de toute urbanisation nouvelle.

→ Le secteur Np

Le secteur Np correspond aux domaines bâtis de caractère. Associés à un environnement de qualité (parc, boisements, cour, ...), ceux-ci rassemblent des constructions à caractère monumental à préserver en raison de leur intérêt esthétique et historique ainsi que de la qualité des sites et des paysages (R.123-8).

Au-delà de la préservation du patrimoine, la vocation du secteur Np est de permettre son évolution dans le respect du patrimoine paysager et monumental, et ainsi de concourir à sa mise en valeur à travers une diversification d'usages compatibles. La taille et la capacité d'accueil sont en conséquence limitées (L.123-1-5,14).

Le secteur Np comprend 2 sous-secteurs :

- Np1 correspondant au château d'Ancenis au Sud de la commune,
- et Np 2 correspondant au château de la Guère au Nord-Ouest de la commune.

1.5. ELÉMENTS RÉGLEMENTAIRES COMMUNS À TOUS LES SECTEURS

Des **indices** identifient des caractères particuliers à certains lieux de la commune, associés indifféremment à une zone U, AU, A ou N :

- L'indice **a** cible les secteurs à vocation aéroportuaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type aérogare, parking, entrepôts, ... liés à l'exploitation de l'aérodrome.
- L'indice **b** rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.
- L'indice **f** cible les secteurs à vocation ferroviaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré.
- L'indice **i** correspond aux zones inondables de la Loire. Il renvoie au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU, qui fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations en rapport avec le risque d'inondations. Pour toutes les dispositions relatives aux risques inondables, seul le PPRi fait foi.

1.6. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES & SECTEURS

Secteur / Sous secteur	Superficie (ha)	Total Secteur	Correspondance Zonage POS 2001	Superficie (ha)
Ua strict	23,01	23,01	UA	18,6
Ua1-i	5,89	9,32	UAI	9,8
Ua2-i	3,43			
Ub	152,43	152,43	UB	211 (dont 3,9 ZAC)
Uc	13,47	13,47	-	
Uc1-i	1,89	2,59	-	
Uc2-i	0,70			
Ue1-b	179,46	189,94	UF	172,5
Ue2-b	6,61			
Ue3-f	3,87			
Uh	7,84	7,84	NB	10,1
UL	56,08	56,08	NDv	1,5
Ur strict	35,97	50,03	-	
Ur1	14,06			
Uz1-b	110,85	120,46	-	
Uz1-a	9,61			
Uz2-b Aubinière	34,75	67,69	-	
Uz2-b Savinière	32,94		-	
1AUe	18,30	18,30	NAf	171,9 (dont 25,6 ZAC)
2AU	26,02	26,02	NAa	87,7
-			NAb	23
A	232,34	232,34	NC	324,7
Nn	335,38	1 006,40	NDa	292,6
Nn-i	671,02		NDi	676,7
Nh	10,49	10,49	-	
NL	2,00	28,68	-	
NL-i	26,68		-	
Np1	1,95	6,71	NDp	1,9
Np2	4,76			
TOTAL SUPERFICIE COMMUNALE'		2 021,80		2002

La superficie numérisée diffère de la superficie officielle

2. DÉLIMITATION DU ZONAGE (DOCUMENTS GRAPHIQUES)

2.1. LES ZONES URBAINES

→ Le secteur Ua

Le secteur Ua recouvre le centre ville ancien et le tissu urbain ancien de faubourgs au Nord de la voie ferrée.

Par rapport au POS, le secteur Ua a été étendu notamment sur les secteurs de faubourgs pour prendre en compte le tissu urbain resserré du centre ancien (alignement, mitoyenneté, hauteur plus élevées) et encourager une densification en cohérence. Il s'agit :

- de la section Est de la rue Urien (UBb au POS),
- d'une grande partie de l'avenue Francis Robert (UBa et UBb au POS),
- de l'îlot rue de la Corderie / les Arcades (UBa et UBb au POS).

Le secteur Ua a également été étendu au niveau l'îlot Barême pour prendre en compte la ZAC du même nom (projet en cours).

→ Le secteur Ua-i

Le secteur Ua-i est défini en cohérence avec le PPRi Loire amont. Il reprend essentiellement la zone UAi du POS.

→ Le secteur Ub

Le secteur Ub a été adapté par rapport au POS pour tenir compte des opérations réalisées. Ont ainsi été intégré au secteur Ub :

- les nouveaux quartiers situés au Nord du Bois Jauni (NAb au POS),
- le quartier en cours d'aménagement de La Chauvinière (NAb au POS).

Le secteur Ub a été réduit :

- au Nord du Bd Mme de Sévigné (section Est) au profit du secteur Ur afin d'étendre le potentiel urbanisable,
- rue du Tertre au profit du secteur Ue1-b pour tenir compte de la présence de bâtiment d'activités.

→ Le secteur Uc

Le zonage Uc est défini en cohérence avec les quartiers existants regroupant des immeubles collectifs de hauteurs moyennes à haute :

- le quartier Rohan (ZAC achevée),
- le bd Schuman en partie,
- le quartier Moutel,
- un îlot rue des Etangs,
- un ensemble d'immeubles collectifs rue du Pressoir Rouge,
- l'îlot des Camélias (quartier des Bleuets),
- l'îlot compris entre les allées des Coquelicots et des Violettes.

→ Le secteur Uc-i

Le secteur Uc-i est défini sur les quartiers existants regroupant des immeubles de hauteurs moyennes à haute, et en cohérence avec le PPRi Loire amont.

→ Le secteur Ue

Le **sous secteur Ue1-b** reprend les zones UF du POS au niveau des zones d'activités de l'Hermitage, de l'Aufresne et de Château Rouge.

Il a également été adapté par rapport au POS pour tenir compte des opérations réalisées. Ont ainsi été intégrées :

- la zone d'activités de la Fouquetière (NAf au POS),
- les partie Nord Ouest et Est de la ZI de l'Hermitage au contact de la déviation (NAf au POS) ; les orientations d'aménagement et de programmation permettent de maîtriser l'aménagement qualitatif des ces espaces en façades sur la RD 923.

Comme exposé précédemment le site de la Noëlle, identifié au PADD pour son potentiel de renouvellement urbain à long terme, reçoit un zonage Ue2-b (UF au POS).

Le sous secteur Ue3-f reprend le domaine ferroviaire situé hors zone inondable PPRi (UBb au POS) ainsi que le bâtiment de la gare et ses abords (UA au POS).

→ Le secteur Uh

Le secteur Uh recouvre les villages de la commune, à savoir la Sinandière et La Perrouinière / Boisselière (NB au POS).

→ Le secteur UL

D'une façon générale, le secteur UL recouvre les équipements collectifs à pérenniser. Il reprend :

- les anciens secteurs UBa3 du POS : école Camus et lycée St Joseph, école St Louis, lycée Joubert, lycées Joubert et Maillard (Le Pressoir Rouge), collège Cadou (Le Bois Jauni),
- l'ancien secteur NDv du POS au niveau de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le secteur UL intègre également les équipements du pôle de sport et de loisirs du Pontreau (Bd Vincent) (UA au POS),

Le secteur UL recouvre également le lycée agricole de la Marchanderie au Nord de la ville (NB au POS), dans lequel sont admises des constructions agricoles liées à l'activité du lycée agricole. Une partie des terrains coïncidant avec l'ancien siège d'exploitation de La Marchanderie sont également classés UL pour permettre une extension du lycée. Par sa spécificité la vocation agricole des lieux n'est donc pas remise en cause.

→ Le secteur Ur

Le **secteur Ur** recouvre des espaces mutables et des terrains libres situés au sein de l'agglomération et pour partie équipés, mais dont la configuration et le parcellaire sont inadaptés aux enjeux de renouvellement urbain. Pour chaque zone définie, l'objectif est de regrouper les potentialités recensées dans une réflexion d'ensemble (dimension de projet urbain) afin de permettre une utilisation optimale des espaces et des équipements en conformité avec les exigences de la loi SRU.

5 secteurs Ur sont créés en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- l'îlot St Fiacre / République (UA au POS),
- le secteur Gare / Léon Séché en cohérence avec la ZAC (UF et NAa au POS),
- le secteur globalement compris entre le bd Badbrückenau et la voie ferrée, y compris l'îlot Lamoricière (UBa, UBb et NAb au POS),
- l'îlot des anciennes casernes rue Urien (UBa au POS),
- le secteur central du Bois Jauni (UBa et UBb au POS).

Le sous secteur Ur1 concerne la rive Sud Bd Badbrückenau et la ZAC Gare Léon Sécher en cohérence avec les partis d'aménagement pressentis.

Rappelons également plusieurs espaces recouverts des opérations publiques d'aménagement en cours d'élaboration ou de réalisation (ZAC Grands Champs, ZAC Grands Champs / Urien, ZAC de la Gare).

Les périmètres d'attente pour lesquels des enjeux de renouvellement urbain ont été clairement décelés lors des études de faisabilité font l'objet d'un nouveau zonage Ur. Cela concerne les périmètres P2 et P3.

Chaque secteur Ur fait l'objet d'orientations d'aménagement. L'état des lieux et les enjeux sont plus particulièrement détaillés dans ce document (pièce n°3 du PLU).

→ Les secteurs Uz

Le secteur Uz1 reprend le périmètre de la ZAC de l'Aéropôle (non achevée) (NAfa au POS).

Le secteur Uz2 reprend respectivement les périmètres :

- de la ZAC de l'Aubinière (non achevée) pour le sous secteur Uz2-b Aubinière (NAfca au POS),
- de la ZAC de la Savinière (non achevée) pour le sous secteur Uz2-b Savinière (NAfcb au POS).

2.2. LES ZONES À URBANISER

→ Le secteur 2AU

Le secteur 2AU de La Gilarderie reprend pour partie l'ancien secteur NAa du POS.

Le secteur 1AUe-b de l'Hermitage / La Planche reprend pour partie l'ancien secteur NAfb du POS.

2.3. LA ZONE AGRICOLE

La vocation de la zone A est d'assurer à la fois la protection des potentialités agronomiques, biologiques et économiques liées à l'agriculture. Par rapport à la zone NC du POS, la délimitation de la zone A a profondément été remaniée en application de la loi SRU (zone agricole exclusive). Par ailleurs la prise en compte des sensibilités paysagères a été ponctuellement étendue.

Les bâtiments et les installations, liés aux sièges d'exploitation agricoles pérennes recensés, sont inclus dans la zone A.

La zone agricole est remplacée par un zonage UL sur le site d'exploitation de La Marchanderie. L'activité a en effet cessé depuis la réalisation du diagnostic agricole de La Chambre d'Agriculture. Les terrains sont reclassés en secteurs UL et NL pour permettre une extension du lycée agricole. Par sa spécificité la vocation agricole des lieux n'est donc pas remise en cause.

La zone A a diminué par rapport à la zone NC du POS (- 92 ha). Cette évolution s'explique par :

- l'exclusion de plusieurs secteurs artificialisés ou d'urbanisation diffuse ne concernant pas l'agriculture :
 - l'emprise du péage de l'A11 (21 ha en UL classés précédemment NC au POS),
 - plusieurs hameaux (6,4 ha en Nh classés précédemment NC au POS),
 - la zone tampon entre la ZAC de la Savinière et le vallon de l'Aubinière (environ 5,7 ha classés NC au POS de 2001 puis modifiés en secteur NDb dans le cadre de la ZAC).
- quelques secteurs ayant perdu leur vocation agricole :
 - partie Sud du village de La Sinandière (ancienne exploitation agricole classés Uh pour environ 0,5 ha)
- l'extension de la zone N sur des secteurs de plus value paysagère :
 - les hauts du coteaux de Grée (environ 22 ha classés Nn précédemment NC au POS),
 - l'interface entre le vallon de la Savinière et le Tertre (environ 7 ha classés Nn précédemment NC au POS),
- la spécificité du secteur UL du lycée agricole de la Marchanderie au Nord de la ville (NB et NC au POS), dans lequel sont admises des constructions agricoles liées à l'activité du lycée agricole (voir plus haut).

A noter que certains espaces, bien qu'ils soient en réalité des espaces agricoles, sont classés en zone N en raison de la qualité des sites ou des milieux ou encore du paysage. La qualité du paysage et/ou des milieux justifient leur protection durable, ce qui ne remet pas en cause leur usage agricole. Il s'agit essentiellement des secteurs de coteaux qui surplombent le marais de Grée.

2.4. LES ZONES NATURELLES

→ Le secteur Nn

Par rapport au POS, le secteur Nn est réduit :

- au niveau du parc de l'An 2000 (rue du Verger) au profit du secteur Ub pour permettre le projet de réalisation d'un nouveau château d'eau. Le foncier est maîtrisé par la commune. Le jardin de l'An 2000 sera réduit en conséquence, toutefois cette diminution sera compensée par son extension projetée dans le cadre de l'emplacement réservé n°3,
- au Sud du hameau du Verger pour intégrer le parc associé à la propriété situé en dehors de la zone inondable PPRi : celui-ci est protégé par ailleurs au titre du patrimoine naturel (voir plus loin),
- au Nord Ouest de la zone d'activités de la Fouquetière au profit du secteur Ue1-b pour intégrer le projet de gare routière. Les constructions devront néanmoins respecter un éloignement minimum de 15 m par rapport au cours d'eau (article 6 du règlement),
- au niveau du vallon de l'Aubinière (au Nord de l'A11) au profit de la zone A, là où le vallon s'épanouit. Les abords du ruisseau demeurent préservés par l'application de la règle d'éloignement de 30 m de toute construction par rapport aux cours d'eau.

Le secteur Nn est étendu :

- au Sud Est de la ZI de l'Hermitage (UF au POS) en cohérence avec la topographie et la végétation existantes (limite naturelle à conserver),
- au niveau du lieudit la Planche (NAfb au POS) pour tenir compte de la présence d'une zone humide,
- au Sud de la zone d'activités de l'Aufresne (UF au POS) pour préserver une parcelle plantée en vignes et classée AOC par le cadastre viticole,
- à l'Est de l'Aéropôle en cohérence avec le périmètre Natura 2000 du marais de Grée.

Un secteur Nn est également créé au Nord de l'Aéropôle pour tenir compte de la présence d'une zone humide (NAfa au POS).

Enfin le secteur Nn est reconduit aux abords du réseau hydrographique : ruisseaux de la Blordière et de l'Etang de la Guère, de l'Aubinière principalement. La zone agricole (ancienne zone NC) est maintenue sur la section Nord du ruisseau de l'Aubinière. Celle-ci coïncide en effet avec un paysage et usage pleinement agricoles. La topographie est y beaucoup plus douce qu'au Sud de la coupure paysagère de l'A11.

→ Le secteur Nh

Le secteur Nh identifie les constructions sans rapport avec l'activité agricole, réparties dans l'espace à dominante agricole et naturel (en dehors des enveloppes urbanisées) sous forme de hameaux et lieudits.

C'est un secteur totalement nouveau par rapport au POS (les constructions visées étaient préalablement classées en zone ND, NC voir NB au POS), pour partie conséquence de l'entrée en vigueur de la zone agricole exclusive introduite par la loi SRU (application de l'article R.123-8).

Le zonage Nh retenu est ponctuellement assez large autour du bâti pour à la fois permettre la réalisation de systèmes d'assainissement individuel (en fonction de la topographie des lieux) et d'édifier des annexes détachées de la construction principale.

→ Le secteur Nl

Les terrains coïncidant avec l'ancien siège d'exploitation de La Marchanderie et compris entre le lycée agricole et la déviation Nord d'Ancenis (NC au POS) reçoivent un zonage NL pour permettre d'éventuels équipements légers liés au lycée agricole.

Le site de la maison du Marais est également classé NL (NDa au POS).

Le secteur indicé NL-i concerne :

- le site de La Charbonnière jusqu'à la place du Millénaire (NDi au POS),
- la partie basse du complexe sportif du Pontreau (Bd Vincent) (NDi au POS),
- la rive Est de l'avenue des Alliés qui accueille notamment l'actuelle usine des eaux (NDi au POS).

→ Le secteur Np

Le secteur Np reprend :

- le secteur NDp du POS au niveau du château d'Ancenis (sous-secteur Np1), qui correspond à l'enceinte historique du château, douves et abords immédiats compris (voir photographie ci-dessous) ; la limite Sud Ouest est harmonisée avec le domaine public (alignement de la rue du Pont).
- le site du château de la Guère (NDa au POS) qui présente un intérêt paysager architectural (sous-secteur Np2). Sa délimitation reprend la partie aménagée du site calquée sur les murs d'enceinte du domaine et l'emprise des parkings à l'Est (voir à cet effet photographie du site page 183).



Le site du château d'Ancenis - prise de vue novembre 2010

La taille de ces 2 secteurs demeure limitée (L.123-1-5,14) :

- le sous-secteur Np1 (1,95 ha) représente 0,19 % de l'ensemble de la zone N ;
- le sous-secteur Np2 (4,76 ha) représente 0,45 % de l'ensemble de la zone N.

3. OBJECTIFS DES DISPOSITIONS ECRITES

→ Principes généraux

Dans toutes les zones et secteurs :

- sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre le caractère de la zone ou du secteur,
- sont autorisées les équipements collectifs et services publics liés aux équipements d'infrastructures, moyennant certaines conditions selon le caractère de la zone ou du secteur.

Article 3

Le contenu des articles 3 répond à des objectifs d'exigence de conditions satisfaisantes de desserte, d'accessibilité, de sécurité à partir des voies existantes ou projetées.

Article 4

Le contenu des articles 4 :

- répond à des objectifs de salubrité : obligation de connexion au réseau collectif d'eau potable, maîtrise des rejets des eaux usées, maîtrise et limitation des débits d'eaux pluviales,
- définit les conditions de raccordement au réseau d'électricité. Pour des raisons d'esthétiques les câbles doivent être enterrés au niveau de l'unité foncière pour les projets d'ensemble,
- impose la réalisation de fourreaux enterrés de façon à faciliter le raccordement ultérieur au futur réseau câblé ou optique (prise en compte du schéma des technologies de l'information et de la communication).

Protection des ressources naturelles : Les dispositifs de récupération des eaux de pluies, le recours à la géothermie sont de fait autorisés (aucune disposition contraire)

Article 5

L'article 5 est règlementé pour les secteurs rattachés à un zonage d'assainissement non collectif (Uh pour le cas de la Sinandière par exemple, 2AU, A, Nh, Np pour le cas du château de la Guère).

Il s'agit d'assurer des conditions satisfaisantes pour la réalisation des dispositifs d'assainissement individuel par une vérification de l'adéquation entre le dimensionnement du terrain et les besoins en système d'assainissement générés par l'opération.

Les secteurs Ua et Ua-i

Ua Secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.** Tissu urbain ancien de la commune.

Ua-i Secteur déjà urbanisé, caractère identique au secteur Ua, mais **inondable**, et en conséquence soumis aux dispositions du PPRi ; celles-ci figurent à titre informel en italique (report obligatoire au règlement du PPRi).

sous secteur Ua1-i qui renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRi soumise à un aléa faible

sous secteur Ua2-i qui renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRi soumise à un aléa moyen

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

<p>Article 2 - Occupations autorisées</p>	<p>Habitat et constructions compatibles (y compris artisanat, entrepôts liés à activité de vente existante, installations classées soumise à déclaration) dans le respect des critères de salubrité, tranquillité, sécurité et « bonne tenue » des quartiers.</p> <p>30 % logements aidés si programme ≥10 logements ou surface de plancher > 1 000 m², ou foncier > 2 500 m²</p> <p><i>En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRi dont respect d'un niveau minimal de plancher pour les constructions susceptible d'accueillir une population de façon permanente</i></p>	<p>Zone généraliste du tissu urbain ancien de la commune. Optimisation des espaces urbanisés.</p> <p>Permettre la mixité des fonctions urbaines et encourager le développement des services de proximité dans le respect de la vocation dominante résidentielle.</p> <p>Permettre également les activités compatibles (artisanat, entrepôts, installations classées, ...) en limitant les risques de conflit d'usage et de proximité.</p> <p>Affirmer la centralité, encourager la diversité de l'habitat (formes et typologies) et la mixité sociale dans l'habitat dans le respect du PLH.</p> <p><i>Ne pas exposer davantage de populations au risque inondations.</i></p>
<p>Article 6 - Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Bâtiments implantés à l'alignement, avec possibilité de reculs partiels de façades. Un garage isolé ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement de la construction principale.</p> <p>Constructions autres que bâtiments implantées à l'alignement ou en recul</p> <p>Par rapport aux liaisons douces : alignement ou recul d'au moins 1,5 m</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible pour extension/amélioration, ou si bâti avoisinant implanté en recul, pour raccord satisfaisant, - possibilité d'assurer la continuité bâtie par un mur, ... - angle de rue : respect de l'alignement défini par les constructions existantes - terrain entre 2 voies : alignement par rapport à la voie qui présente le plus d'unité d'implantations, - équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques, - configuration parcellaire particulière (dite "en drapeau") imposant de fait un recul - exception pour projet d'ensemble ou édifice important, - ... 	<p>Respect de la morphologie urbaine ancienne du centre ville ; à cet égard l'alignement de garages indépendants ou implantés en avant de la construction principale est interdit.</p> <p>Permettre des respirations le long des liaisons douces, souvent étroites.</p> <p>Harmonisation avec ensembles bâtis de qualité existants et implantés différemment.</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les configurations particulières, ainsi que pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p> <p>Sur les espaces importants et les projets d'ensemble faisant l'objet d'étude spécifique, favoriser le renouvellement urbain en permettant la déclinaison ultérieure de règles appropriées en fonction des partis d'aménagement et des enjeux.</p>
<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans la bande d'implantation préférentielle de 20 m / alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ordre continu ou semi continu (avec retrait mini de 2 m) - par rapport au fond de terrains : implantation en retrait (mini H/2 à l'égout avec mini 2 m) ou en limite si hauteur totale < 3,2 m, ou adossement à un bâti existant sans excéder ses dimensions. <p>Au-delà de la bande des 20 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait mini : H avec mini de 4 m (y compris par rapport au fond de terrain), - ou en limite si hauteur totale < 3,2 m, ou adossement à un bâti existant sans excéder ses dimensions. <p>Dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - surélévation / extension bâti existant ou impératifs techniques, - bassins de piscine implantés en retrait avec 1m mini. 	<p>Respect de la morphologie urbaine du centre ville</p> <p>Harmonisation avec bâti existant</p> <p>Aérer les cœurs d'îlots (au de là de la bande de 20 m) - Respect des ombres portées</p> <p>Edifices peu élevés en limites afin de préserver ensoleillement mini parcelles voisines</p> <p>En cas de retrait, conserver le passage d'une automobile (2 m) vers les fonds de parcelles.</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants ainsi que pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...)</p> <p>Piscine en retrait pour limiter nuisances vis-à-vis parcelles riveraines.</p>
<p>Article 8 - Implantation entre 2 bâtiments</p>	<p><i>En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRi : limitation des constructions en bande ou d'un seul tenant</i></p>	<p>En dehors des secteurs inondables : optimiser les espaces dans le contexte dense du centre ville.</p>
<p>Article 9 - Emprise au sol</p>	<p>Hors secteurs inondables : non réglementé</p> <p><i>En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRi : constructions nouvelles limitées le plus possible en emprise ; extensions limitées en fonction de la destination de la constructions</i></p>	<p>Favoriser l'optimisation des espaces à proximité des services du centre ville</p> <p><i>Limiter au maximum en fonction du contexte l'exposition des populations au risque inondations et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux</i></p>

Article 10 – Hauteurs	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maxi à l'égout : 11 m - Possibilité étage supérieur en attique ou combles aménagés 	<p>Permettre une densification "verticale" raisonnée, équivalente à R + 3 + a ou combles, adaptée aux caractéristiques générales du centre ville ancien.</p>
Article 11 – Aspect extérieur	<p>L'article 11 traite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect des constructions nouvelles et des aménagements des constructions existantes. - Traitement des toitures et façades - Traitement des clôtures - Intégration locaux et équipements techniques <p>en accord avec les du tissu urbain ancien du centre ville historique.</p> <p>Globalement : respect des typologies marquantes du centre ville et des bâtiments anciens + principes généraux d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site.</p> <p>Transformation des vitrines commerciales dans le respect de l'architecture des façades.</p> <p>En secteurs inondables (i) : clôtures régies par des dispositions spécifiques en application du PPRi.</p>	<p>Préserver l'harmonie des façades du centre ancien y compris depuis les voies fluviales et les voies ferrées.</p> <p>Respect des typologies marquantes du centre ville ancien, sans obérer l'innovation environnementale appliquée au bâti avec souci d'intégration au contexte urbain.</p> <p>Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques.</p> <p>Préservation de la qualité des façades des bâtiments anciens : prévention des transformations « abusives » des anciennes vitrines notamment dans le cadre de changement de destination.</p> <p>En secteurs inondables (i) : ne pas entraver le libre écoulement des eaux lors de crues.</p>
Article 12 – Stationnement	<p>Stationnement des véhicules automobiles, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation : 1 place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, Programme > 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places couvertes et intégrées + obligation de réaliser à minima 1 place visiteur pour 3 logements. - Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant, - Bureaux et d'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher, - Commerce de plus de 150 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de plancher, - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher. - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. <p>Stationnement 2 roues, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation collective : 3 m² réservé aux 2 roues (soit 1 vélo par logement en local fermé), - Bureaux et service public : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 80m² surface plancher (soit 1 vélo pour 2 places autos aménagées), - Commerce de plus de 150 m² de surface de vente : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 60m² surface plancher (soit 1 vélo pour 3 places autos aménagées). 	<p>Garantir des espaces de stationnements suffisants pour toutes opérations pour ne pas encombrer l'espace public et permettre l'accès aux commerces et services pour les résidents extérieurs. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet, ou participation financière et contribuer aux objectifs de réalisation de parkings collectifs en périphérie du centre ville.</p> <p>Dans les opérations d'habitat importante, dissimuler la place de la voiture sous forme de parkings souterrains, semi enterrés ou abrités et permettre l'accueil de visiteurs.</p> <p>Normes de stationnement applicables aussi bien pour les habitations neuves que pour les travaux sur habitations existantes ; compte tenu du contexte contraint (urbanisation dense) cette disposition permet de favoriser le maintien des grands logements existants (et par conséquent de familles en centre ville) et une diversité de typologie.</p> <p>Ne pas contraindre le développement du petit commerce de proximité.</p> <p>Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité.</p> <p>Encourager l'usage des deux-roues.</p>
Article 13 – Espaces verts	<p>Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés</p> <p>Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7)</p> <p>Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes</p>	<p>Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale.</p> <p>Préserver la présence du végétal dans la ville</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.</p>
Article 14 – COS	<p>Ua strict : Non réglementé.</p> <p>Ua1-i : 0,9</p> <p>Ua2-i : 0,5</p>	<p>Ua strict : Privilégier les règles de formes urbaines à l'approche quantitative de la densité bâtie et permettre une densification.</p> <p>Les espaces majeurs de renouvellement urbain étant identifiés par ailleurs par un zonage Ur faisant l'objet d'un projet traduit sous forme d'OAP</p> <p>Ua-i : <i>Plafonnement de la surface hors œuvre nette des constructions, en cohérence avec le PPRi annexé au PLU.</i></p>

Le secteur Ub

Définition Secteur **déjà urbanisé** périphérique à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation**

Urbanisation récente de la commune à dominante d'habitat individuel moins dense que le secteur Ua. Encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et d'activités urbaines peu nuisantes (commerces, services, bureaux, équipements collectifs).

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

<p>Articles 1 & 2 - Occupations interdites autorisées et</p>	<p>Habitat et constructions compatibles (y compris artisanat, entrepôts liés à activité de vente existante, installations classées soumise à déclaration) dans le respect des critères de salubrité, tranquillité, sécurité et « bonne tenue » des quartiers à vocation dominante d'habitat.</p> <p>30 % logements aidés si programme ≥ 10 logements ou surface de plancher > 1 000 m², ou foncier > 2 500 m.</p> <p>Périmètre d'attente à 5 ans : seuls sont admis réfection et extension < 20m² des constructions existantes.</p>	<p>Zone généraliste d'urbanisation récente de la commune. Optimisation des espaces urbanisés.</p> <p>Permettre la mixité des fonctions urbaines et encourager le développement des services de proximité dans le respect de la vocation résidentielle.</p> <p>Encourager la diversité de l'habitat (formes et typologies) et la mixité sociale dans l'habitat dans le respect du PLH</p> <p>Permettre également les activités compatibles (artisanat, entrepôts, installations classées, ...) en limitant les risques de conflit d'usage et de proximité.</p> <p>Différer le projet dans l'attente de la définition d'une OAP ou d'une opération d'initiative publique.</p>
<p>Article 6 - Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Constructions implantées en recul d'au moins 2 m / alignement, sauf garage 5 m mini.</p> <p>Par rapport aux liaisons douces : alignement ou recul d'au moins 1,5 m.</p> <p>Par rapport aux cours d'eau : recul d'au moins 15 m.</p> <p>Autres particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible pour extension bâti existant dans la marge de recul, l'extension est autorisée au droit ou en recul de l'existant, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques : implantation possible dans la marge de recul, - exception pour projet d'ensemble ou édifice important. 	<p>Permettre une densification du tissu urbain et une optimisation des espaces de reculs existants, tout en évitant le stationnement résidentiel sur la chaussée et permettre le stationnement d'une automobile devant les garages.</p> <p>Reculs par rapport aux cours d'eau définis par rapport aux configurations existantes, notamment quartier de La Blordière pour ne pas grever totalement les possibilités de construire des habitations existantes.</p> <p>Prendre en compte la variété du tissu urbain avec possibilité de s'harmoniser avec bâti existant dérogeant aux règles de base. Conserver une souplesse d'adaptation pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p> <p>Sur les espaces importants et les projets d'ensemble faisant l'objet d'étude spécifique, favoriser le renouvellement urbain en permettant la déclinaison ultérieure de règles appropriées en fonction des partis d'aménagement et des enjeux.</p>
<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans la bande d'implantation principale de 20 m / alignement, constructions implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - ou implantation en retrait (mini H/2 à l'égout avec mini 3 m), - par rapport au fond de terrains : implantation en retrait (mini H/2 à l'égout avec mini 3 m) ou en limite si hauteur totale < 3,2 m, ou adossement à un bâti existant sans excéder ses dimensions. <p>Au-delà de la bande des 20 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait mini : H avec mini de 6 m (y compris par rapport au fond de terrain), - ou en limite si hauteur totale < 3,20, ou adossement à un bâti existant sans excéder ses dimensions <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bassins de piscine implantés en retrait avec 1m mini. - recul mini 3m / limites communes avec zones A et N. 	<p>Respect de la morphologie urbaine existante en favorisant l'optimisation des espaces. Préserver des cœurs d'îlots aérés.</p> <p>Harmonisation avec bâti existant</p> <p>En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel vers les fonds de parcelles.</p> <p>Aérer les cœurs d'îlots (au-delà de la bande de 20 m) - Respect des ombres portées</p> <p>Edifices peu élevés en limites afin de préserver un ensoleillement mini des parcelles voisines.</p> <p>Garantir une qualité de transition du bâti avec les paysages naturels et agricoles</p> <p>Piscine en retrait pour limiter nuisances vis-à-vis parcelles riveraines.</p>
<p>Article 8</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Optimiser les espaces.</p>
<p>Article 9 - Emprise au sol</p>	<p>Habitations implantées dans une bande de 40 m mesurée à partir de l'alignement ; annexes possibles au-delà ainsi qu'extension des habitations existantes.</p>	<p>Garantir une composition urbaine homogène en évitant les implantations en redents, ou décrochements, trop importants. Sur les cœurs d'îlots libres, éviter les subdivisions parcellaires en "drapeau", consomatrices d'espace, et favoriser les projets d'ensemble (regroupement de parcelles) ou le recours à des OAP ultérieures via Modification du PLU.</p>

Article 10 - Hauteurs	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maxi à l'égout : 9 m, - Possibilité étage supérieur en attique ou combles aménagés. 	Permettre une densification "verticale" raisonnée, équivalente à R + 2 + a ou combles, en tenant compte de l'identité des quartiers existants (habitat individuel dominant).
Article 11 - Aspect extérieur	<p>L'article 11 traite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect des constructions nouvelles et des aménagements des constructions existantes. - Traitement des toitures et façades - Traitement des clôtures - Intégration locaux et équipements techniques. <p>Permettre l'innovation architecturale (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) intégrée au site.</p>	Respect des typologies marquantes de la commune sans obérer l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques.
Article 12 - Stationnement	<p>Stationnement des véhicules automobiles, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, Programme > 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places couvertes et intégrées + obligation de réaliser à minima 1 place visiteur pour 3 logements. - Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant, - Bureaux et d'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher, - Commerce alimentaire inférieur ou égal à 50 m² de surface de vente : non réglementé. - Commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de plancher, - Commerce non alimentaire : 1 place pour 30 m² de surface de plancher, - Entrepôt : 1 place pour 200 m² de surface de plancher. - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. <p>Stationnement 2 roues, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation collective : 3 m² réservé aux 2 roues (soit 1 vélo par logement en local fermé), - Bureaux et service public : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 80m² surface plancher (soit 1 vélo pour 2 places autos aménagées), - Commerce de plus de 150 m² de surface de vente : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 60m² surface plancher (soit 1 vélo pour 3 places autos aménagées). 	<p>Garantir des espaces de stationnements suffisants pour toutes opérations pour ne pas encombrer l'espace public. Par rapport au centre ville (Ua), exiger davantage de places de stationnement dans les quartiers périphériques compte tenu de la densité moindre.</p> <p>Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet.</p> <p>Dans les opérations d'habitat importante, dissimuler la place de la voiture sous forme de parkings souterrains, semi enterrés ou abrités et permettre l'accueil de visiteurs.</p> <p>Ne pas contraindre le développement du petit commerce de proximité.</p> <p>Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité.</p> <p>Encourager l'usage des deux-roues.</p>
Article 13 - Espaces verts	<p>Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés</p> <p>Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7)</p> <p>Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.</p>	<p>Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale.</p> <p>Préserver la présence du végétal dans la ville</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.</p>
Article 14 - COS	Non réglementé	<p>Privilégier les règles de formes urbaines à l'approche quantitative de la densité bâtie et permettre une densification.</p> <p>Les espaces majeurs de renouvellement urbain étant identifiés par ailleurs par un zonage Ur faisant l'objet d'un projet traduit sous forme d'OAP</p> <p>Les espaces majeurs de renouvellement urbain étant identifiés par ailleurs par un zonage Ur faisant l'objet d'un projet traduit sous forme d'OAP.</p>

Les secteurs Uc et Uc-i

Définition Secteur déjà urbanisé, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont s'élèvent généralement sur des hauteurs moyennes à haute, et sont édifiées en ordre discontinu sur un parcellaire très lâche. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.**

Uc- i Secteur déjà urbanisé, caractère identique au secteur Ua, mais **inondable**, et en conséquence soumis aux dispositions du PPRI ; celles-ci figurent à titre informel en italique (report obligatoire au règlement du PPRI).

sous secteur Uc1-i qui renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRI soumise à un aléa faible

sous secteur Uc2-i qui renvoie à la notion de zone urbanisée inondable du PPRI soumise à un aléa moyen

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

<p>Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées</p>	<p>Habitat et constructions compatibles (y compris artisanat, entrepôts liés à activité de vente existante, installations classées soumise à déclaration) dans le respect des critères de salubrité, tranquillité, sécurité et « bonne tenue » des quartiers à vocation dominante d'habitat.</p> <p>30 % logements aidés si programme ≥10 logements ou surface de plancher > 1 000 m², ou foncier > 2 500 m.</p> <p><i>En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRI dont respect d'un niveau minimal de plancher pour les constructions susceptible d'accueillir une population de façon permanente</i></p>	<p>Secteur généraliste d'immeubles de hauteur moyenne à haute. Optimisation des espaces urbanisés.</p> <p>Encourager la mixité sociale dans l'habitat dans le respect du PLH</p> <p>Permettre le développement des services de proximité dans le respect de la vocation résidentielle dominante.</p> <p>Permettre également les activités compatibles (artisanat, entrepôts, installations classées, ...) en limitant les risques de conflit d'usage et de proximité.</p> <p>Dépôts de véhicules interdits dans le secteur indiqué Uc-i du fait de l'absence pas d'activité de garage automobile.</p> <p><i>Ne pas exposer davantage de populations au risque inondations.</i></p>
<p>Article 6 - Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Constructions implantées en recul d'au moins 5 m / alignement.</p> <p>Par rapport aux liaisons douces : alignement ou recul d'au moins 3 m.</p> <p>Particularités pour équipement collectif ou impératif technique ou énergétiques : implantation possible dans la marge de recul.</p>	<p>Respect de la morphologie urbaine existante : constructions verticales en retrait des voies.</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p>
<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Constructions implantées en retrait des limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec mini H/2 à l'égout avec mini 6 m - Implantation admise en limites si hauteur totale < 3,2 m, ou adossement à un bâti existant sans excéder ses dimensions <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible pour surélévation ou extension bâti existant dans la marge de retrait, l'extension est autorisée au droit ou en retrait de l'existant, - pour équipements collectifs, impératifs techniques: implantation possible dans la marge de retrait, - bassins de piscine implantés en retrait avec 3 m mini. 	<p>Ménager des reculs suffisants avec bâti avoisinant de moindre hauteur.</p> <p>Possibilité édifices peu élevés en limites (annexes, garages, ...)</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les configurations particulières, ainsi que pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...)</p> <p>Piscine en retrait pour limiter nuisances vis-à-vis parcelles riveraines. Retrait supérieur à Ua et Ub en cohérence avec tissu urbain existant.</p>
<p>Article 8</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Optimiser les espaces.</p>
<p>Article 9 - Emprise au sol</p>	<p>Hors secteurs inondables : 50 % maximum de l'unité foncière</p> <p>Emprise au sol des bâtiments publics ou d'intérêt collectif non règlementée</p> <p><i>En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRI : constructions nouvelles limitées le plus possible en emprise ; extensions limitées en fonction de la destination de la constructions</i></p>	<p>Garantir des espaces aérés entre les immeubles d'habitat vertical, en ménageant des dégagements visuels confortables ; conserver un espace suffisant pour aménager des aires de stationnement (en cas d'absence de parkings souterrains) ponctués d'espaces verts.</p> <p>Permettre adaptations pour exigences fonctionnelles des équipements collectifs et leur évolution si unité foncière de faible emprise.</p> <p><i>Limiter au maximum en fonction du contexte l'exposition des populations au risque inondations et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</i></p>

Article 10 - Hauteurs	Hauteur totale maxi (y compris attique) : 15 m	Permettre une urbanisation verticale, équivalente à R + 5, en cohérence avec le quartier existant. Interdire les nouvelles tours (supérieures à 15 mètres)
Article 11 - Aspect extérieur	L'article 11 traite de : <ul style="list-style-type: none"> - Aspect des constructions nouvelles et des aménagements des constructions existantes. - Traitement des toitures et façades - Traitement des clôtures - Intégration locaux et équipements techniques. Permettre l'innovation architecturale (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) intégrée au site. En secteurs inondables (i) : clôtures régies par des dispositions spécifiques en application du PPRi.	Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques. En secteurs inondables (i) : ne pas entraver le libre écoulement des eaux lors de crues.
Article 12 - Stationnement	Stationnement des véhicules automobiles, à minima : <ul style="list-style-type: none"> - Habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, Programme > 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places couvertes et intégrées + obligation de réaliser à minima 1 place visiteur pour 3 logements. - Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant, - Bureaux et d'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher, - Commerce alimentaire inférieur à 50 m² de surface de vente : non réglementé. - Commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de plancher, - Commerce non alimentaire : 1 place pour 30 m² de surface de plancher, - Entrepôt : 1 place pour 200 m² de surface de plancher. - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. Stationnement 2 roues, à minima : <ul style="list-style-type: none"> - Habitation collective : 3 m² réservé aux 2 roues (soit 1 vélo par logement en local fermé), - Bureaux et service public : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 80m² surface plancher (soit 1 vélo pour 2 places autos aménagées), - Commerce de plus de 150 m² de surface de vente : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 60m² surface plancher (soit 1 vélo pour 3 places autos aménagées). 	Exiger davantage de places de stationnement dans les quartiers périphériques compte tenu de la densité moindre. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet. Dans les opérations d'habitat importante, dissimuler la place de la voiture sous forme de parkings souterrains, semi enterrés ou abrités et permettre l'accueil de visiteurs. Ne pas contraindre le développement du petit commerce de proximité. Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité. Encourager l'usage des deux-roues.
Article 13 - Espaces verts	Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7) Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale. Préserver la présence du végétal dans la ville
Article 14 - COS	Ua strict : Non réglementé. En secteurs inondables (i) : UC1-i : 0,8 UC2-i : 0,5	Privilégier les règles de formes urbaines à l'approche quantitative de la densité bâtie et permettre une densification. Les espaces majeurs de renouvellement urbain étant identifiés par ailleurs par un zonage Ur faisant l'objet d'un projet traduit sous forme d'OAP. UC-i : Plafonnement de la surface hors œuvre nette des constructions, en cohérence avec le PPRi annexé au PLU.

Les secteurs Ue et 1AUe

Ue Secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces et d'industries. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.**

indice *b* rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

indice *f* secteur à vocation ferroviaire

suffixe 1 Sous secteur Ue1-*b* : règles propres aux espaces d'activités de l'Hermitage, la Fouquetière et Château Rouge + dispositions spécifiques eu égard à l'article L.111-1-4 (dit "Loi Barnier")

suffixe 2 Sous secteur Ue2-*b* : évolution limitée des activités existantes sur le site de la Noëlle eu égard au potentiel de renouvellement urbain à long terme.

suffixe 3 Sous secteur Ue3-*f* : constructions liées au domaine ferroviaire.

1AUe : Espaces à caractère naturel, insuffisamment équipé. La configuration, la superficie importante, le parcellaire, inadaptés et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Le secteur 1AUb a pour vocation de permettre, sur le court terme, l'accueil d'activités économiques. La vocation s'apparente au secteur Ue de la zone urbaine

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

<p>Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées</p>	<p>Dans le sous secteur Ue1-<i>b</i>, sont uniquement admises, sous conditions d'intégration paysagère, les constructions et installations économiques à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - industrielle, artisanale y compris restaurants, de bureaux, de commerce de gros et de demi gros, d'entrepôt, - constructions commerciales de détail en complément d'une activité autorisée et installée sur l'unité foncière dans la limite de 10 % de la surface de plancher, - extension des constructions commerciales de détail existantes à la date d'approbation du PLU, - services publics ou d'intérêt collectif, - logement de gardiennage nécessaire, limité à 50 m² de surface de plancher, dans le volume du bâtiment, - extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire - aires de jeux, aires de stationnement, - dépôts, et dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière, - installations classées soumises à autorisation ou enregistrement liés aux constructions admises. <p>Dans le sous secteur Ue2-<i>b</i>, sont uniquement admises les constructions et installations économiques à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les entrepôts bureaux directement liées à une activité économique existante en Ue2-<i>b</i>, limitée à 10 % d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol existante, et en réduisant les nuisances - l'extension des installations classées existantes sans changement de classe, - extension habitations existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % de la superficie habitable existante + annexes nouvelles limitées à 50 m² d'emprise au sol, - services publics ou d'intérêt collectif sans compromettent les potentialités de renouvellement urbain, - aires de stationnement et dépôts à condition d'éviter les nuisances éventuelles. <p>Dans le sous secteur Ue3-<i>f</i>, sont uniquement admises, conditions d'être liés aux activités ferroviaires, les constructions et installations à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bureaux, d'entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif, - aires de stationnement, dépôts, - installations classées <p>Dans l'ensemble du secteur Ue : affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation admises.</p> <p>En 1AUe-<i>b</i> (et le cas échéant en Ue) : constructions compatibles avec orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>En 1AUe-<i>b</i> : réalisation des équipements nécessaires sous forme d'opération d'aménagement, portant soit sur tout ou partie du secteur, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.</p>	<p>Ue1-<i>b</i> : sous secteur spécialisé dédié aux activités économiques. Tout ce qui n'est pas expressément prévu à l'article 2 est interdit. Circonscrire les nuisances avec les autres quartiers environnants et faciliter leur bon fonctionnement. Rassembler les activités susceptibles de comporter des nuisances importantes à l'écart des quartiers d'habitat.</p> <p>Distinguer les espaces de production et les quartiers propices au commerce : éviter l'implantation de commerces de détail en zone d'activités (limiter aussi la mutation d'activités de production en activité commerciale de détail) pour favoriser le maintien et la diversité du commerce de proximité dans les quartiers mixtes et plurifonctionnels (en particulier sur les polarités commerciales identifiées au PADD).</p> <p>Seules petites surfaces commerciales liées à une activité existante sur place admises.</p> <p>Hôtellerie interdite car localisation peu appropriée (nuisances, localisation à l'écart des services et équipements urbains), espaces disponibles restreints.</p> <p>Limiter le développement des logements de fonction pour prévenir les nuisances et faciliter la transmission des locaux d'activités. Pour des raisons d'esthétique urbaine et pour éviter les dérives, intégrer la cellule dédiée au logement de fonction au sein du bâtiment d'activités</p> <p>En Ue2-<i>b</i>, en cohérence avec le PADD, limiter l'extension des activités nuisantes existantes sur les espaces de renouvellement urbain envisagés à long terme. Dans la mesure où le groupe industriel présent dispose d'autres sites géographiques pour développer son activité industrielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas aggraver les nuisances avec les quartiers d'habitat, - limiter la construction d'infrastructures et de superstructures nouvelles qui risqueraient d'alourdir le coût de la rénovation urbaine (démantèlement, dépollution, ...). <p>En Ue3-<i>f</i>, limiter les constructions aux activités liées à l'exploitation du domaine ferroviaire.</p> <p>1AUe-<i>b</i> : Assurer l'intégration des nouveaux quartiers</p> <p>Nécessité de prévoir le bon raccordement des constructions sur des équipements suffisants et adaptés à l'échelle de l'opération.</p>
<p>Article 6 - Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Constructions nouvelles implantées en recul mini de 5 m / alignement, sauf dispositions spécifiques à l'article L.111-1-4 traduites aux orientations d'aménagement et reculs supérieurs / réseau routier national et départemental: A11 et bretelles d'accès, RD 923, RD 723.</p> <p>Par rapport aux liaisons douces : recul d'au moins 3 m.</p> <p>Par rapport aux cours d'eau: recul d'au moins 15 m.</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible pour surélévation ou extension bâti existant dans la marge de recul, l'extension est autorisée au droit ou en retrait de l'existant, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques: implantation possible dans la marge de recul. 	<p>Privilégier la fonctionnalité des accès, des espaces de manœuvre et de livraison. Eviter le stationnement sur la chaussée, encourager le stationnement clientèle dans la bande de recul.</p> <p>Assurer des dégagements de sécurité suffisant le long des axes routiers empruntés (visibilité)</p> <p>Reculs définis en fonction de l'étude Loi Barnier L.111-1-4.</p> <p>Reculs par rapport aux cours d'eau définis par rapport aux configurations existantes.</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p>

Article 7	Constructions implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites séparatives dispositif coupe feu dans ce cas obligatoire) - soit en retrait avec mini de 4 m en Ue1 et Ue2, mini 3m en Ue3 Particularités : <ul style="list-style-type: none"> - retrait / limites zone à dominante d'habitat : retrait mini 6 m - pour équipement collectif ou impératif technique : implantation possible dans la marge de retrait. 	Répondre aux exigences de commodité et de sécurité Garantir un recul suffisant vis-à-vis des quartiers à destination principale d'habitat pour prévenir toute nuisance.
Article 8	Non réglementé.	Habitat limité aux logements de gardiennage : réglementation non requise
Article 9 – Emprise au sol	En Ue1 et Ue2 : 80 % maximum de l'unité foncière. En Ue3; : non réglementé Equipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé	Permettre de réaliser des quartiers d'activités denses et d'économiser le foncier tout en limitant l'imperméabilisation excessive Souplesse d'implantation pour équipements publics et domaine ferroviaire.
Article 10 – Hauteurs	Non réglementé.	Dans la mesure où des constructions très élevées existent déjà, ne pas limiter les hauteurs, permet de réaliser des quartiers d'activités denses, moins consommateur en foncier.
Article 11 – Aspect extérieur	Recherche de qualité architecturale, par le choix des matériaux et des couleurs surtout pour volumes importants. + principes généraux d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site. Intégrer les extensions ultérieures. Dispositions de composition urbaine spécifiques traduites aux orientations d'aménagement eu égard à l'article L.111-1-4 traduites.	Encourager une plus value architecturale adaptée aux usages d'activités. Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. Recourir à un langage homogène des clôtures. Dispositions définies en fonction de l'étude Loi Barnier L.111-1-4
Article 12 – Stationnement	Stationnement des véhicules automobiles, à minima : <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher, - Industrie, artisanat : 1 place pour 200 m² de surface de plancher + espaces de stationnement camions et utilitaires , - Commerce de gros et demi gros : 1 place pour 500 m² de surface de plancher, - Commerce de détail : 1 place pour 20 m² de surface de plancher, - Entrepôt : 1 place pour 200 m² de surface de plancher, - Restaurant: 1 place pour 20 m² de salle de restaurant, - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. 2 roues / vélos : pour 1 place de stationnement automobile réalisée, une aire de stationnement couverte de 1,5 m ² aménagée pour stationner les cycles.	Garantir des espaces de stationnements suffisants pour ne pas encombrer l'espace public. Normes adaptées en fonction de la destination de la construction et du nombre moyen d'emplois habituellement rencontré. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet. Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité. Encourager l'usage des deux-roues dans les déplacements domicile-travail.
Article 13 – Espaces verts	Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7) Ecrans végétal Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes Obligation de planter et dispositions spécifiques à travers les orientations d'aménagement	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale. Préserver la présence du végétal dans les quartiers Dissimuler les dépôts de matériaux et de matériels depuis les espaces publics. Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales Apporter une plus value paysagère notamment depuis les routes classées à grande circulation.
Article 14 - COS	Non réglementé.	Permettre de réaliser des quartiers d'activités denses et d'économiser le foncier

Le secteur Uh

Définition Secteur déjà urbanisé correspondant aux hameaux constitués, aux villages et aux cœurs anciens de villages où de nouvelles constructions sont possibles en comblement de "dents creuses". **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation**

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Article 2 Occupations autorisées	- Habitat et constructions compatibles (y compris artisanat) dans le respect des critères de salubrité, tranquillité, sécurité et « bonne tenue » des quartiers. Extension des constructions existantes	Urbanisation limitée aux habitations nouvelles dans les dents creuses. Permettre également l'artisanat en limitant les risques de conflit d'usage et de proximité.
Article 6 Implantation par rapport aux voies	- Constructions implantées à 2m en recul de l'alignement, à l'exception des garages implantés à 5m mini de l'alignement Par rapport aux liaisons douces : alignement ou recul d'au moins 1,5 m Par rapport aux liaisons douces : recul d'au moins 1,5 m. Particularités : - adaptation possible pour extension/amélioration bâti existant implanté dans la marge de recul, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques : implantation possible dans la marge de recul.	Adaptation en fonction des différentes morphologies urbaines rencontrées : tissus anciens et/ ou pavillonnaires. Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...
Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives	- Implantation : - soit ordre continu (d'une limite à l'autre), - soit en ordre semi continu (avec un retrait mini de H/2 à l'égout avec mini 3 m sur l'un des côtés), - soit en ordre discontinu (avec un retrait mini de H/2 à l'égout avec mini 3 m sur les 2 côtés). Par rapport au fond de terrains : - implantation en retrait (mini H à l'égout avec mini 6 m) - ou en limite si hauteur totale < 3,2 m, ou adossement à un bâti existant. Particularités : retrait / limites zones A et N : retrait mini 6 m	Adaptation en fonction des différentes morphologies urbaines rencontrées : tissus anciens et/ ou pavillonnaires Respect des ombres portées Edifices peu élevés en limites afin de préserver ensoleillement mini parcelles voisines En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel vers les fonds de parcelles. Maintenir des transitions non bâties avec les espaces agricoles et naturels
Article 8	Non réglementé.	Optimiser les espaces.
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé	
Article 10 Hauteurs	- Hauteur maxi à l'égout : 7 m - Possibilité étage supérieur en attique ou combles aménagés	Permettre une densification "verticale" raisonnée, équivalente à R + 1 + a ou combles, adaptée au contexte villageois.
Article 11 Aspect extérieur	L'article 11 traite de : - Aspect des constructions nouvelles et des aménagements des constructions existantes. - Traitement des toitures et façades - Traitement des clôtures dont clôtures végétales en zones A et N - Intégration locaux et équipements techniques. Permettre l'innovation architecturale (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) intégrée au site.	Respect des typologies marquantes de la commune sans obérer l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. Aménager des transitions végétales entre les hameaux / villages et les espaces agricoles / naturels. Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques.
Article 12 Stationnement	Stationnement des véhicules automobiles, à minima : - Habitation : 1 place pour 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, - Artisanat : 1 place pour 40 m ² de surface de plancher	Garantir des espaces de stationnements suffisants pour ne pas encombrer l'espace public. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet.
Article 13 Espaces verts	- Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7) Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale. Préserver la présence du végétal Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.
Article 14 - COS	Non réglementé.	Privilégier les règles de formes urbaines à l'approche quantitative de la densité bâtie et permettre une densification.

Le secteur U_L

Définition Secteur déjà urbanisé destiné aux services publics ou d'intérêt collectif. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation**

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées aux équipements collectifs et services publics (équipements sportifs, culturels, d'éducation, loisirs, de santé, sociaux, ...) - aires de stationnement ouvertes au public - aire de jeux, - aire d'accueil des gens du voyage, - abris de jardins pour jardins ouvriers, familiaux, espaces partagés, ... inférieure à l'unité à 20 m² en emprise 	<p>Secteur spécialisé dédié aux équipements collectifs. Tout ce qui n'est expressément prévu à l'article 2 est interdit.</p> <p>Maintenir / conforter ces pôles d'équipements.</p> <p>Rassembler ces équipements pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement.</p> <p>Permettre une évolution maîtrisée de ces constructions, adaptée aux exigences de tels équipements.</p> <p>Permettre les constructions agricoles liés et nécessaires au lycée agricole de la Marchanderie au Nord de la ville.</p>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	<p>Bâtiments implantés à l'alignement ou avec un recul mini de 3 m</p> <p>Reculs supérieurs / réseau routier national et départemental</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible si bâti avoisinant implanté avec un recul moindre, pour raccord satisfaisant, exception pour projet d'ensemble, pour impératifs techniques ou énergétiques, - exception pour projet d'ensemble ou édifice important. 	<p>Adaptations en fonction du contexte bâti et des exigences fonctionnelles</p> <p>Assurer des dégagements de sécurité suffisant le long des axes routiers empruntés (visibilité)</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p> <p>Sur les projets d'ensemble faisant l'objet d'étude spécifique, permettre la déclinaison ultérieure de règles appropriées en fonction des partis d'aménagement et des enjeux.</p>
Article 7 - Implantations limitées sép.	<p>Constructions implantées à l'alignement ou en retrait avec mini 3 m</p>	<p>Adaptations en fonction du contexte bâti et des exigences fonctionnelles.</p> <p>En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel vers les fonds de parcelles.</p>
Article 8	<p>Non réglementé.</p>	<p>Souplesse nécessaire pour adaptation en fonction des projets. Absence d'habitat</p>
Article 9	<p>Non réglementé.</p>	<p>Favoriser l'optimisation des espaces</p>
Article 10 - Hauteurs	<p>Hauteur maximale : 12 m</p>	<p>Limiter les hauteurs en tenant compte de la silhouette générales des quartiers environnants.</p>
Article 11 - Aspect extérieur	<p>Intégration au contexte environnant par le choix des matériaux et des couleurs surtout pour volumes importants + principes généraux d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site.</p>	<p>Favoriser une architecture de qualité en intégrant la souplesse nécessaire pour répondre aux critères de fonctionnalité et aux contraintes économiques. Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine.</p>
Article 12 - Stationnement	<p>Stationnement des véhicules automobiles, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. <p>2 roues / vélos : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 80 m² surface plancher</p>	<p>Garantir des espaces de stationnements suffisants pour ne pas encombrer l'espace public. Normes spécifiques adaptées pour les établissements scolaires à raison d'un place pour 1 professeur par classe.</p> <p>Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet.</p> <p>Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité.</p> <p>Encourager l'usage des deux-roues sur les bases identiques exigés pour les locaux de bureaux en secteur U_b.</p>
Article 13 - Espaces verts	<p>Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés</p> <p>Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7)</p> <p>Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.</p>	<p>Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale.</p> <p>Préserver la présence du végétal dans les quartiers</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.</p>
Article 14 - COS	<p>Non réglementé.</p>	<p>Permettre une capacité d'accueil assez large. Privilégier les règles de formes urbaines au traitement arbitraire de la densité bâtie</p>

Le secteur Ur

Définition	Secteur urbanisé de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres Mixité urbaine et des fonctions à renforcer : habitat prédominant sous diverses formes, commerces, services, bureaux, équipements collectifs, activités peu nuisantes.
Ur1	Sous secteur différencié en fonction de la hauteur maximale du bâti et des exigences de stationnement

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	<p>Habitat et constructions compatibles (y compris installations classées soumise à déclaration) dans le respect des critères de salubrité, tranquillité, sécurité et « bonne tenue » des quartiers à vocation dominante d'habitat.</p> <p>Projets et opérations compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'ensemble du secteur.</p> <p>30 % logements aidés si programme ≥ 10 logements ou surface de plancher > 1 000 m², ou foncier > 2 500 m².</p> <p>Commerces interdits en rives Sud du Bd Badbrückenau.</p> <p>Périmètre d'attente à 5 ans : seuls sont admis réfection et extension < 20m² des constructions existantes.</p>	<p>Zone généraliste de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.</p> <p>Orienter le renouvellement urbain à travers la construction d'ensembles immobiliers favorisant la mixité urbaine (vocation d'habitat sous diverses formes + activités compatibles avec le caractère à dominante résidentielle).</p> <p>Restructurer ces espaces tout en renforçant, « l'urbanité » et l'aménité des quartiers concernés. Dans le cas du Bois Jauni et de Grands Champs affirmer la centralité de quartier.</p> <p>Permettre des formes urbaines variées, organiser les interactions avec le tissu urbain existant.</p> <p>Encourager la mixité sociale dans l'habitat.</p> <p>Commerces interdits pour ne pas porter atteinte à la dynamique commerciale du pôle Grands Champs en accord avec la Charte commerciale.</p> <p>Différer le projet dans l'attente de la définition d'une OAP ou d'une opération d'initiative publique</p>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	<p>Au moins la moitié des façades principales sur rue des bâtiments, implantés dans une bande de 0 à 3 m / alignement, sauf si Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Constructions autres que bâtiments implantées à l'alignement ou en recul.</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respect dispositions spécifiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (continuité visuelle des façades, recul des constructions à paysager, ...), - adaptation possible pour extension/amélioration bâti existant implanté au-delà de la bande d'implantation, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques : implantation possible dans la marge de retrait, - exception pour projet d'ensemble ou édifice important <p>Liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alignement ou recul d'au moins 1,5 m 	<p>Favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces en cohérence avec la recherche d'intensification de la trame bâtie. Permettre une relative liberté de composition urbaine dans les cas où des OAP s'appliquent.</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p> <p>Sur les espaces importants et les projets d'ensemble faisant l'objet d'étude spécifique, permettre la déclinaison ultérieure de règles appropriées en fonction des partis d'aménagement et des enjeux.</p>
Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives	<p>Par rapport aux limites latérales, bâtiments implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit ordre continu (d'une limite à l'autre), - soit en ordre semi continu (avec un retrait mini de H/2 à l'égout avec mini 3 m sur l'un des côtés), - soit en ordre discontinu (avec un retrait mini de H/2 à l'égout avec mini 3 m sur les 2 côtés). <p>Par rapport aux fonds de terrain, constructions implantées avec un retrait mini : H/2 avec mini de 3 m.</p> <p>Possibilité implantation en limite si hauteur totale < 3,2 m, ou adossement à un bâti existant sans excéder ses dimensions</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour équipements collectifs, impératifs techniques : implantation possible dans la marge de retrait, - bassins de piscine en retrait avec 1m mini - exception pour projet d'ensemble ou édifice important. 	<p>Favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces avec des règles appropriées aux enjeux sur les espaces importants</p> <p>En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel vers les fonds de parcelles.</p> <p>Respect ombres portées des fonds de parcelles – garantir un ensoleillement minimal avec édifices peu élevés.</p> <p>Piscine en retrait pour limiter nuisances vis-à-vis parcelles riveraines.</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les opérations à venir (précision des principes et des règles de composition dans le cadre d'approche approfondie : ZAC, lotissement, bâtiment public important, ...) ainsi que pour les équipements collectifs (adapter les retraits en fonction des projets).</p>
Article 8 -	Non réglementé	Optimiser les espaces.
Article 9 - Emprise au sol	Non réglementé	Favoriser l'optimisation des espaces dans les conditions définies aux OAP

Article 10 - Hauteurs	<p>Dans Ur strict (en dehors Ur1) : hauteur maxi à l'égout : 9 m</p> <p>Dans Ur1 : hauteur maxi à l'égout : 12m</p> <p>Dans les 2 cas : possibilité étage supérieur en attique ou combles aménagés.</p>	Permettre une densification "verticale" raisonnée, en cohérence avec les orientations d'aménagement.
Article 11 - Aspect extérieur	<p>L'article 11 traite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect des constructions nouvelles et des aménagements des constructions existantes. - Traitement des toitures et façades - Traitement des clôtures - Intégration locaux et équipements techniques. <p>Permettre l'innovation architecturale (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) intégrée au site.</p>	<p>Respect des typologies marquantes de la commune sans obérer l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine.</p> <p>Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques.</p>
Article 12 - Stationnement	<p>Stationnement des véhicules automobiles, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec mini 1 place par logement Programme > 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places couvertes et intégrées + obligation de réaliser à minima 1 place visiteur pour 3 logements. - Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant, - Bureaux et d'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher, - Commerce alimentaire inférieur à 50 m² de surface de vente : non règlementé. - Commerce alimentaire de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de plancher, - Commerce non alimentaire : 1 place pour 30 m² de surface de plancher, - Entrepôt : 1 place pour 200 m² de surface de plancher. - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. <p>Stationnement 2 roues, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation collective : 3 m² réservé aux 2 roues (soit 1 vélo par logement en local fermé), - Bureaux et service public : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 80m² surface plancher (soit 1 vélo pour 2 places autos aménagées), - Commerce de plus de 150 m² de surface de vente : 1,5 m² réservé aux 2 roues pour 60m² surface plancher (soit 1 vélo pour 3 places autos aménagées). 	<p>Garantir des espaces de stationnements suffisants pour toutes opérations pour ne pas encombrer l'espace public. Par rapport au centre ville (Ua), exiger davantage de places de stationnement dans les quartiers périphériques compte tenu du contexte de renouvellement urbain.</p> <p>Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet, ou participation financière et contribuer aux objectifs de réalisation de parkings collectifs en périphérie du centre ville, et, dans le quartier du Bois Jauni, de réalisation de nouveaux parkings en cœur d'îlots.</p> <p>Dans les opérations d'habitat importante, dissimuler la place de la voiture sous forme de parkings souterrains, semi enterrés ou abrités et permettre l'accueil de visiteurs.</p> <p>Ne pas contraindre le développement du petit commerce de proximité.</p> <p>Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité.</p> <p>Encourager l'usage des deux-roues.</p>
Article 13 - Espaces verts	<p>Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés</p> <p>Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7)</p> <p>Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.</p> <p>Plantations à réaliser aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale.</p> <p>Garantir l'insertion paysagère des opérations</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales tout en favorisant le renouvellement urbain</p> <p>Renforcer la présence du végétal dans la ville, notamment en relation avec les espaces publics et les itinéraires doux structurants projetés.</p>
Article 14 - COS	Non règlementé	Privilégier les règles de formes urbaines à l'approche quantitative de la densité bâtie, les secteurs Ur faisant l'objet d'un projet traduit sous forme d'OAP.

Le secteur Uz1

Définition	Secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces et d'industries, soumis aux règles de composition spécifiques à l'opération publique du quartier de l'Aéropôle (Zone d'Aménagement Concerté). Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.
indice b	rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes
indice a	Sous secteur à vocation aéroportuaire.

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	<p>Dans le sous secteur Uz1-b, sont uniquement admises, sous conditions d'intégration paysagère et de réalisation des équipements publics nécessaires à leur desserte, les constructions et installations économiques à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - industrielle, artisanale y compris restaurants, de bureaux, de commerce de gros et de demi gros, d'entrepôt, - services publics ou d'intérêt collectif, - logement de gardiennage nécessaire dans le volume du bâtiment, - extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire - aires de jeux, aires de stationnement, - dépôts, - installations classées. <p>Dans le sous secteur Uz1-a, sont uniquement admises les constructions et installations liées à une activité aéroportuaire ou nécessitant la proximité de l'aérodrome, à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les entrepôts, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, - installations classées, - aires de stationnement et dépôts. <p>Dans l'ensemble du secteur Uz1 : affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation admise.</p> <p>Le cas échéant, constructions compatibles avec orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Uz1-b : sous secteur spécialisé dédié aux activités économiques. Tout ce qui n'est pas expressément prévu à l'article 2 est interdit. Circonscrire les nuisances avec les autres quartiers environnants et faciliter leur bon fonctionnement. Rassembler les activités susceptibles de comporter des nuisances importantes à l'écart des quartiers d'habitat.</p> <p>Hôtellerie interdite car localisation peu appropriée (nuisances, localisation à l'écart des services et équipements urbains), espaces disponibles restreints.</p> <p>Limiter le développement des logements de fonction pour prévenir les nuisances et faciliter la transmission des locaux d'activités. Pour des raisons d'esthétique urbaine et pour éviter les dérives, intégrer la cellule dédiée au logement de fonction au sein du bâtiment d'activités</p> <p>En Uz1-a, limiter les constructions aux activités liées à l'exploitation du domaine aéroportuaire.</p>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	<p>Constructions nouvelles implantées en recul mini de 5 m / alignement, sauf dispositions spécifiques à l'article L.111-1-4 traduites aux orientations d'aménagement et reculs supérieurs / réseau routier départemental: RD 923, RD 723.</p> <p>Par rapport aux cours d'eau : recul d'au moins 15 m.</p> <p>Particularités pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques: implantation possible dans la marge de recul.</p>	<p>Privilégier la fonctionnalité des accès, des espaces de manœuvre et de livraison. Eviter le stationnement sur la chaussée, encourager le stationnement clientèle dans la bande de recul.</p> <p>Assurer des dégagements de sécurité suffisant le long des axes routiers empruntés (visibilité)</p> <p>Reculs définis en fonction de l'étude Loi Barnier L.111-1-4.</p> <p>Reculs par rapport aux cours d'eau définis par rapport aux configurations existantes.</p> <p>Prévenir les pollutions par rapport au cours d'eau et préserver ces milieux</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p>
Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives	<p>Constructions implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites séparatives (dispositif coupe feu dans ce cas obligatoire) - soit en retrait avec mini de 6 m <p>Particularités pour équipement collectif ou impératif technique : implantation possible dans la marge de retrait.</p>	<p>Répondre aux exigences de commodité et de sécurité</p> <p>En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel adapté aux véhicules « lourds » vers les fonds de parcelles.</p>
Article 8	Non réglementé.	
Article 9 - Emprise au sol	<p>70 % maximum de l'unité foncière.</p> <p>Respect des zones non aedificandi</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation excessive.</p> <p>Respect des règles de composition urbaine en accord avec les orientations d'aménagement et de l'étude Loi Barnier L.111-1-4</p>

Article 10 – Hauteurs	Hauteur maximale des constructions limitée à 15 mètres. Exceptions pour ouvrages techniques indispensables.	Permettre une densification "verticale" raisonnée, dans le respect des paysages environnants. Ne pas entraver les activités soumises à des contraintes techniques (silo, process particulier, ...)
Article 11 – Aspect extérieur	Recherche de qualité architecturale, par le choix des matériaux et des couleurs surtout pour volumes importants. Clôtures végétales en façades sur rue + principes généraux d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site. Intégrer les extensions ultérieures. Dispositions de composition urbaine spécifiques traduites aux orientations d'aménagement eu égard à l'article L.111-1-4 traduites.	Encourager une plus value architecturale adaptée aux usages d'activités. Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine Recourir à un langage homogène des clôtures. Dispositions définies en fonction de l'étude Loi Barnier L.111-1-4
Article 12 – Stationnement	Stationnement des véhicules automobiles, à minima : - Bureaux : 1 place pour 40 m ² de surface de plancher, - Industrie, artisanat : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher + espaces de stationnement camions et utilitaires , - Commerce de gros et demi gros : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher, - Entrepôt : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher, - Restaurant: 1 place pour 20 m ² de salle de restaurant, - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m ² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m ² de surface de plancher : pas d'exigence.	Garantir des espaces de stationnements suffisants pour ne pas encombrer l'espace public. Normes adaptées en fonction de la destination de la construction et du nombre moyen d'emplois habituellement rencontré. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet. Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité.
Article 13 – Espaces verts	Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Ecrans paysagers Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes. Obligation de planter et dispositions spécifiques à travers les orientations d'aménagement Espaces boisés classés	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale. Dissimuler les dépôts de matériaux et de matériels depuis les espaces publics. Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales Apporter une plus value paysagère notamment depuis les routes classées à grande circulation.
Article 14 - COS	Non réglementé.	Permettre de réaliser des quartiers d'activités denses et d'économiser le foncier

Le secteur Uz2

Définition Secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces et d'industries, soumis aux règles de composition spécifiques à l'opération publique du quartier de l'Aubinière et de la Savinière (Zone d'Aménagement Concerté). **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.**

indice b rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

Sous secteurs Uz2- Aubinière et Uz2 Savinière correspondant à 2 opérations de ZAC différentes avec superficies hors œuvre nette maximales propres.

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	<p>Sont uniquement admises, sous conditions d'intégration paysagère et de réalisation des équipements publics nécessaires à leur desserte, les constructions et installations économiques à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - industrielle, artisanale y compris restaurants, de bureaux, de commerce de gros et de demi gros, d'entrepôt, - services publics ou d'intérêt collectif, - logement de gardiennage nécessaire dans le volume du bâtiment, - extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire - aires de jeux, aires de stationnement, - dépôts, - installations classées, - affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation admise. <p>Le cas échéant, constructions compatibles avec orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Secteur spécialisé dédié aux activités économiques. Tout ce qui n'est pas expressément prévu à l'article 2 est interdit. Circonscrire les nuisances avec les autres quartiers environnants et faciliter leur bon fonctionnement. Rassembler les activités susceptibles de comporter des nuisances importantes à l'écart des quartiers d'habitat.</p> <p>Hôtellerie interdite car localisation peu appropriée (nuisances, localisation à l'écart des services et équipements urbains), espaces disponibles restreints.</p> <p>Limiter le développement des logements de fonction pour prévenir les nuisances et faciliter la transmission des locaux d'activités. Pour des raisons d'esthétique urbaine et pour éviter les dérives, intégrer la cellule dédiée au logement de fonction au sein du bâtiment d'activités</p>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	<p>Constructions nouvelles implantées en recul mini de 5 m / alignement, sauf dispositions spécifiques à l'article L.111-1-4 traduites aux orientations d'aménagement et reculs supérieurs / réseau routier national et départemental: A11, RD 923.</p> <p>Par rapport aux cours d'eau: recul d'au moins 15 m.</p>	<p>Privilégier la fonctionnalité des accès, des espaces de manœuvre et de livraison. Eviter le stationnement sur la chaussée, encourager le stationnement clientèle dans la bande de recul.</p> <p>Assurer des dégagements de sécurité suffisant le long des axes routiers empruntés (visibilité)</p> <p>Reculs définis en fonction de l'étude Loi Barnier L.111-1-4</p> <p>Reculs par rapport aux cours d'eau définis par rapport au configurations existantes.</p> <p>Prévenir les pollutions par rapport au cours d'eau et préserver ces milieux</p>
Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives	<p>Constructions implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites séparatives (dispositif coupe feu dans ce cas obligatoire) - soit en retrait au moins égal à H/2 avec mini de 6 m. 	<p>Répondre aux exigences de commodité et de sécurité</p> <p>En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel adapté aux véhicules « lourds » vers les fonds de parcelles.</p>
Article 8	<p>Maintien d'une distance au moins égal à H avec mini de 6 m</p>	<p>Maintenir des passage fonctionnels entre bâtiments</p>
Article 9 - Emprise au sol	<p>70 % maximum de l'unité foncière. Respect des zones non aedificandi</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation excessive</p> <p>Respect des règles de composition urbaine en accord avec les orientations d'aménagement et de l'étude Loi Barnier L.111-1-4</p>

Article 10 Hauteurs	- Hauteur maximale des constructions limitée à 15 mètres. Exceptions pour ouvrages techniques indispensables.	Permettre une densification "verticale" raisonnée, dans le respect des paysages environnants. Ne pas entraver les activités soumises à des contraintes techniques (silo, process particulier, ...)
Article 11 Aspect extérieur	Recherche de qualité architecturale, par le choix des matériaux et des couleurs. + principes généraux d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site. Intégrer les extensions ultérieures. Dispositions de composition urbaine spécifiques traduites aux orientations d'aménagement eu égard à l'article L.111-1-4 traduites.	Encourager une plus value architecturale adaptée aux usages d'activités. Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. Dispositions définies en fonction de l'étude Loi Barnier L.111-1-4
Article 12 Stationnement	Stationnement des véhicules automobiles, à minima : <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher, - Commerce de gros et demi gros : 1 place pour 200 m² de surface de plancher, - Industrie, artisanat : 1 place pour 200 m² de surface de plancher + espaces de stationnement camions et utilitaires , - Entrepôt : 1 place pour 200 m² de surface de plancher, - Restaurant: 1 place pour 20 m² de salle de restaurant, - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m² de surface de plancher : pas d'exigence. 	Garantir des espaces de stationnements suffisants pour ne pas encombrer l'espace public. Normes adaptées en fonction de la destination de la construction et du nombre moyen d'emplois habituellement rencontré. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet. Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité.
Article 13 Espaces verts	Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Ecrans paysagers Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes. Obligation de planter et dispositions spécifiques à travers les orientations d'aménagement	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale. Dissimuler les dépôts de matériaux et de matériels depuis les espaces publics. Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales Apporter une plus value paysagère notamment depuis les routes classées à grande circulation.
Article 14 - COS	Dans le sous secteur Uz2 l'Aubinière : la SHON maximale est limitée à 110 000 m ² Dans le sous secteur Uz2 Savinière : la SHON maximale est limitée à 250 000 m ²	Reprise des plafonds définis par le dossier de ZAC

Le secteur 2AU

Définition Réserves foncières. Ouverture à l'urbanisation différée dans le temps
Préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT (SE REFERER AU REGLEMENT)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	<p>Zone inconstructible à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - extension limitée des constructions existantes <p>Ouverture à l'urbanisation conditionnée à mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.</p>	<p>Zone de réserves foncières.</p> <p>Evolution des constructions existantes sans hypothéquer les potentialités d'urbanisation ultérieure de la zone.</p> <p>Permettre la culture des terres agricoles dans l'attente d'une (ou des) opération(s) future(s)</p>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	Respect des conditions d'implantation des constructions existantes	Ne pas réduire les reculs observés avant travaux
Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives	Respect des conditions d'implantation des constructions existantes	Ne pas réduire les reculs observés avant travaux
Article 8 -	Non réglementé	Sans objet
Article 9 - Emprise au sol	Non réglementé	Sans objet
Article 10 - Hauteurs	Non réglementé	Sans objet
Article 11 - Aspect extérieur	Ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants	Permettre aux constructions existantes d'évoluer dans le respect du site et des paysages
Article 12 - Stationnement	Non réglementé	Sans objet
Article 13 - Espaces verts	Caractère naturels, arbres et haies existants conservés Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7)	Préserver du caractère et du patrimoine naturels pour ne pas hypothéquer la plus value paysagère dans l'attente d'une opération future.
Article 14 - COS	Non réglementé	Sans objet

La zone A

Définition Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

<p>Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées</p>	<p>Constructibilité limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.</p> <p>Logement de fonction agricole admis sous condition de nécessité de surveillance et de présence permanente induite par la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille</p> <p>Changement de destination d'un bâtiment de caractère en logement de fonction agricole</p> <p>Equipements collectifs et services publics sans porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la sauvegarde des paysages</p> <p>Constructions de faible emprise et dispositifs techniques directement liées à l'activité agricole, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante</p> <p>Installations classées inhérentes à l'exploitation agricole ou forestière à plus de 100 m des zones U et AU</p> <p>Panneaux solaires au sol interdits</p> <p>Installations de méthanisation non liés à une exploitation agricole existante sur l'unité foncière, interdites.</p>	<p>Secteurs spécialisés pour les activités agricoles</p> <p>Permettre une évolution des activités et des structures agricoles pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture.</p> <p>Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et leur évolution dans un environnement adapté.</p> <p>Logement de fonction regroupé autour du site d'exploitation, pour stopper tout phénomène de mitage et préserver un territoire agricole intègre. L'autorisation de plusieurs logements de fonction sur un même site doit justifié par la taille de l'activité (cheptel important par exemple) conformément à la Charte agricole de Loire Atlantique.</p> <p>Limiter fortement l'habitat pour prévenir les nuisances et favoriser la transmission des locaux d'activités</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Permettre petits équipements indispensables à la bonne pratique agricole (retenue collinaire, station de pompage, ...) si nécessaire avec mesures d'intégration paysagères.</p> <p>Eloigner les installations potentiellement émettrices de nuisances des secteurs urbanisés.</p> <p>Interdire les centrales solaires au sol aux motifs de la préservation des terres agricoles.</p> <p>Interdire les installations de méthanisation non liées à la production agricole de la ferme (part de matières issue de l'exploitation, du groupement d'exploitations ou de la société inférieur à 50 % de la production de biogaz) ; celles-ci doivent être préférentiellement implantées au sein d'espaces destinés aux activités ou dans des espaces spécialement adaptés qui pourront être définis ultérieurement par modification ou révision du PLU.</p>
<p>Article 6 - Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Constructions implantées avec un recul mini de 10 m/ axe des voies</p> <p>Reculs supérieurs / réseau routier national et départemental</p> <p>Par rapport aux cours d'eau: recul d'au moins 35 m.</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible pour extension/amélioration bâti existant implanté dans la marge de recul, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques : implantation possible dans la marge de recul 	<p>Assurer des dégagements de sécurité suffisant le long des axes routiers (visibilité) dans un contexte rural</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p> <p>Prévenir les pollutions par rapport au cours d'eau et préserver ces milieux</p> <p>Implantation en arrière ou au droit du nu des façades existantes</p> <p><i>Nonobstant les dispositions du PLU, les constructions restent soumises aux règles de «réciprocité» (article L.111-3 du code rural) garantissant un éloignement des constructions sujettes à nuisances vis-à-vis des lieux de vie (écarts et hameaux).</i></p>
<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit en retrait (mini de H/2 à l'égout avec mini 3 m) <p>Constructions autres que bâtiments implantées à l'alignement ou en recul.</p> <p>Particularités : implantations des constructions agricoles en retrait mini 10m / limites zones U et AU et secteurs Nh et Np</p>	<p>Souplesse d'implantation compte tenu de la faible densité bâtie prédominante</p> <p>En cas de retrait, conserver un passage fonctionnel vers les fonds de parcelles.</p> <p>Maintenir d'espaces de temporisation entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles et naturels</p> <p><i>Nonobstant les dispositions du PLU, les constructions restent soumises aux règles de «réciprocité» (article L.111-3 du code rural) garantissant un éloignement des constructions sujettes à nuisances vis-à-vis des lieux de vie (écarts et hameaux).</i></p>
<p>Article 8 - Implantation entre 2 bâtiments</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Permettre la plus grande souplesse d'adaptation compte tenu du nombre limité de nature de constructions.</p>
<p>Article 9 - Emprise au sol</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Sans objet compte tenu de la trame parcellaire très variée</p>

Article 10 Hauteurs	– Hauteur maximale : 7 m. Exceptions pour bâtiments agricoles (hors logement de fonction) justifiée par des impératifs techniques.	Limiter les bâtiments de grande hauteur et maîtriser l'intégration du bâti par rapport au contexte naturel et agricole environnant sans entraver les activités soumises à des contraintes techniques (silos notamment).
Article 11 Aspect extérieur	– L'article 11 distingue bâtiments agricoles et habitations. Il traite de la recherche d'intégration au contexte naturel environnant par la sobriété des matériaux, l'emploi de couleurs neutres surtout pour volumes importants. Clôtures simples en privilégiant le grillage à large maille Permettre l'innovation (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) intégrée au site.	Favoriser une architecture de qualité en intégrant la souplesse nécessaire aux critères de fonctionnalité et de contraintes économiques. Permettre la circulation de la faune au sein des continuités écologique
Article 12 Stationnement	– Répondre à la destination et aux besoins des constructions et installations (notamment si accueil agro touristique, gîte à la ferme, ou accueil du public ...).	Souplesse d'adaptation en fonction des projets et des capacités d'accueil Pour les habitations, garantir des espaces de stationnements suffisants pour ne pas encombrer la voirie publique Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet
Article 13 Espaces verts	– Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7) Ecrans paysagés pour atténuer impact des dépôts, aires de stockage, Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.	Impulser un souci de qualité au traitement des espaces extérieurs. Mettre en valeur le bâti. Intégrer les dépôts et les espaces de stockage Préserver la présence du végétal Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.
Article 14 - COS	Non réglementé	Sans objet.

Le secteur Nn

Définition Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

indice i Secteur **inondable**, soumis aux dispositions du PPRI ; celles-ci figurent à titre informel en italique (report obligatoire au règlement du PPRI).

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 – Occupations interdites et autorisées	Zone inconstructible excepté pour : - aménagements de gestion des ressources du milieu naturel intégrés, - équipements de service public ou d'intérêt collectif indispensables et intégrés, - aménagement et extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire, - aménagements légers pour l'accueil du public intégrés, - affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations du sol ci-dessus. <i>secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRI dont travaux d'entretien et aménagements sur constructions existantes indispensables</i>	Zones de protection des sites et des espaces sensibles non bâtis Prévenir la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants Permettre l'évolution raisonnée des constructions existantes Valoriser le patrimoine naturel et la découverte de ces milieux par le public dans des espaces aménagés et adaptés. <i>Ne pas exposer davantage de populations au risque inondations</i>
Article 6 – Implantation par rapport aux voies	Constructions implantées à l'alignement ou avec un recul mini de 3 m. Reculs supérieurs / réseau routier national et départemental Par rapport aux cours d'eau : recul d'au moins 35 m. Particularités : - adaptation possible pour extension/amélioration bâti existant implanté dans la marge de recul, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques: implantation possible dans la marge de recul	Ménager de larges perceptions visuelles depuis les axes importants. Eloigner les constructions des cours d'eau pour préserver ces milieux Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...
Article 7 -	Equipements publics indispensables en limites ou en retrait de 3 m mini. Constructions autres que bâtiments implantées à l'alignement ou en recul.	Souplesse d'implantation nécessaire pour adaptation aux exigences de tels équipements.
Article 8	Non réglementé.	Sans objet compte tenu de la nature de constructions admises
Article 9 – Emprise au sol	Hors secteurs inondables : non réglementé <i>En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRI : extensions limitées en fonction de la destination de la construction.</i>	Sans objet compte tenu de la nature de constructions admises <i>Ne pas aggraver l'exposition au risque inondations et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux</i>
Article 10 – Hauteurs	Non réglementé	Sans objet compte tenu de la nature de constructions admises
Article 11 – Aspect extérieur	L'article 11 traite de la recherche d'intégration au contexte naturel environnant par la sobriété des matériaux, l'emploi de couleurs neutres Recherche d'intégration dans les paysages dans une logique de dissimulation Traitement des clôtures avec simplicité en privilégiant le grillage à large maille + dispositions particulières pour clôtures en secteurs inondables	Limiter l'impact visuel des ces équipements dans le paysage environnant à dominante naturelle Permettre la circulation de la faune au sein des continuités écologique <i>Pour les clôtures en secteurs inondables : ne pas faire obstacle au bon écoulement des eaux de crues.</i>
Article 12 – Stationnement	Répondre à la destination et aux besoins des constructions et installations	Souplesse d'adaptation en fonction des projets et des capacités d'accueil.
Article 13 – Espaces verts	Préservation du caractère naturel Espaces Boisés Classés (L.130-1) et Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7) Arbres existants conservés sauf nécessité motivée d'abattage, ou alors remplacés Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes. <i>secteurs inondables (i) : plantations réglementées</i>	Préserver les composantes fondamentales du paysage : Boisements majeurs (EBC), Haies (L.123-1-5,7). Préservation du caractère naturel dominant Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.
Article 14 - COS	Hors sous-secteur Nn-i : Non réglementé. <i>En secteurs inondables (i) : des dispositions spécifiques limitent la SHON</i>	<i>Plafonnement de la surface hors œuvre nette des constructions, en cohérence avec le PPRI annexé au PLU.</i>

Le secteur Nh

Définition Secteur de hameaux existants de taille et de capacité d'accueil limitées sans enjeux agricoles.

Evolutions limitées des constructions existantes. Changements de destination de certains bâtiments agricoles au caractère architectural avéré et repérés aux documents graphiques du règlement.

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

<p>Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées</p>	<p>Extension des constructions existantes, y compris par changement de destination, sans création de logement supplémentaire et limitée à 50 m² d'emprise au sol.</p> <p>Annexes aux habitations admises sous réserve d'une emprise au sol limitée à 30 m² et localisée sur l'unité foncière de l'habitation.</p> <p>Changement de destination des bâtiments identifiés au zonage, et leur extension éventuelle, en habitation sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - architecturales - limité à la création d'un seul logement - capacité VRD suffisantes. <p>Constructions techniques liées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif directement liées à la gestion des réseaux, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante</p> <p>Affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations du sol ci-dessus.</p>	<p>Secteur spécialisé des écarts.</p> <p>Evolutions limitées des constructions existantes à concurrence de 50 m² pour les constructions (habitat, atelier artisanal) et 30 m² pour les annexes des habitations en référence à l'article L 123-1-5 14°. Pas de possibilité de création de logements supplémentaires en application de la Charte Agricole 44.</p> <p>Il s'agit de stopper tout phénomène de mitage, et ainsi de préserver l'intégrité du territoire naturel et agricole alentour. (le « forfait » de 50 m² correspond à titre d'exemple à 2 chambres + 1 Salle de bain + extension pièce de vie de 20 m². Si étage 100 m² de surface de plancher théorique possible).</p> <p>Création de nouvelles annexes limitées aux seules habitations existantes afin de limiter le mitage. De plus leur évolution est limitée (le « forfait » de 30 m² supplémentaire en emprise cumulée correspond à titre d'exemple à un garage confortable).</p> <p>Eloignement des annexes contenu par l'emprise limitée du zonage.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments identifiés permet le maintien et la mise en valeur du patrimoine bâti agricole ancien avec des mesures d'encadrement architecturales et environnementales dans la mesure où les équipements en place le permettent (la commune ne s'engage pas à améliorer ou conforter les équipements). Les projets d'extension doivent demeurer limités (capacité d'accueil limité à la création d'1 logement) pour ne pas dénaturer le bâti.</p>
<p>Article 6 - Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Constructions implantées à 2m en recul de l'alignement, à l'exception des garages implantés à 5m mini de l'alignement</p> <p>Reculs supérieurs / réseau routier départemental</p> <p>Par rapport aux liaisons douces : alignement ou recul d'au moins 1,5 m</p> <p>Par rapport aux cours d'eau : recul d'au moins 35 m.</p> <p>Particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation possible pour extension/amélioration bâti existant implanté dans la marge de recul, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques : implantation possible dans la marge de recul. 	<p>Adaptation en fonction des différentes morphologies urbaines rencontrées : tissus anciens et/ ou pavillonnaires.</p> <p>Ménager de larges perceptions visuelles depuis les axes importants.</p> <p>Eloigner les constructions des cours d'eau pour préserver ces milieux</p> <p>Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...</p>
<p>Article 7</p>	<p>Constructions implantées en limites ou en retrait de 3 m mini.</p>	<p>Favoriser l'harmonisation avec le bâti existant aux abords immédiats.</p>
<p>Article 8 -</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Sans objet compte tenu que toute habitation et activité nouvelle est interdite</p>
<p>Article 9</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Capacité d'accueil directement limitée à travers les conditions d'emprise au sol exprimées à l'article 2</p>
<p>Article 10 - Hauteurs</p>	<p>Hauteur maximale : 7 m</p>	<p>Adaptation des hauteurs en fonction de contexte bâti existant.</p>
<p>Article 11 - Aspect extérieur</p>	<p>L'article 11 traite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect des extensions et des aménagements des constructions existantes. - Traitement des toitures et façades, - Traitement des clôtures dont clôtures végétales en zones A et N <p>+ principes d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site</p>	<p>Globalement : respect des typologies marquantes localement et des bâtiments anciens sans obérer l'innovation environnementale appliquée au bâti, l'architecture contemporaine.</p> <p>Aménager des transitions végétales entre les hameaux / villages et les espaces agricoles / naturels.</p>
<p>Article 12 - Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules automobiles, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec mini 1 place par logement, - Artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher 	<p>Garantir des espaces de stationnements suffisants pour toutes opérations pour ne pas encombrer l'espace public.</p>
<p>Article 13 - Espaces verts</p>	<p>Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés</p> <p>Patrimoine naturel préservé (L.123-1-5,7)</p> <p>Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.</p>	<p>Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale.</p> <p>Préserver la présence du végétal</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.</p>
<p>Article 14 - COS</p>	<p>Sans objet.</p>	

Le secteur Nl

Définition Secteur à dominante naturelle, destiné aux services publics ou d'intérêts collectifs sans qu'il y ait la possibilité de résider sur place.

indice i renvoie à la notion de **champ d'expansion des crues de catégorie 1 du PPRi** (notion qui concerne des zones non urbanisées), qui englobe des zones soumises à des aléas faible ou moyen tous enjeux, et à des zones soumises à un aléa fort sur des sites à enjeux.

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	Nouveaux équipements collectifs ou services publics pour des activités de sport et de loisirs liées au lycée agricole, intégrés à l'espace environnant Nouveaux équipements collectifs ou services publics liées à l'accueil du public ou à l'information du public dans le milieu naturel, intégrés à l'espace environnant Aménagement et extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire, Aire de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, Aménagements légers Constructions techniques liées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif directement liées à la gestion des réseaux, sous réserve d'une intégration satisfaisante à l'espace environnant Affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations du sol ci-dessus En secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRi	Permettre la bonne évolution du site de La Marchanderie (lycée agricole) en tenant compte de la déviation : seuls des équipements de sports et de loisirs sont possibles à proximité de celle-ci Organiser l'accueil du public pour la découverte du milieu naturel Permettre l'évolution des équipements existants pour faciliter leur bon fonctionnement. Permettre l'aménagement d'aires de covoiturage <i>Seuls les secteurs Nl de La Marchanderie (1,8 ha environ) et du marais de Grée (0,2 ha) ne sont pas soumis aux limitations du PPRi</i>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	Constructions implantées à l'alignement ou avec un recul mini de 3 m. Reculs supérieurs / réseau routier départemental Par rapport aux cours d'eau : recul d'au moins 35 m. Particularités ; adaptation possible pour : - extension/amélioration bâti existant implanté dans la marge de recul, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques: implantation possible dans la marge de recul.	Adaptation en fonction des différentes morphologies urbaines rencontrées : tissus anciens et/ ou pavillonnaires. Ménager de larges perceptions visuelles depuis les axes importants. Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieure, ...
Article 7	Constructions implantées en limites ou en retrait h/2 avec 3 m mini. Constructions autres que bâtiments implantées à l'alignement ou en recul.	Souplesse d'implantation nécessaire pour adaptation aux exigences de tels équipements.
Article 8	Non réglementé	Sans objet compte tenu de la nature de constructions admises
Article 9	Emprise au sol limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. En secteurs inondables (i) : les dispositions spécifiques du PPRi s'appliquent en sus.	Emprises limitées en référence à l'article L 123-1-5 14. <i>Ne pas aggraver l'exposition au risque inondations et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux</i>
Article 10	Hauteur maximale : 12 m	Adaptation des hauteurs en fonction de contexte bâti existant.
Article 11 - Aspect extérieur	Intégration au contexte environnant par le choix des matériaux et des couleurs surtout pour volumes importants + principes généraux d'intégration, d'innovations, de recherche de qualité environnementale intégrée au site + dispositions particulières pour clôtures en secteurs inondables.	Favoriser une architecture de qualité en intégrant la souplesse nécessaire pour répondre aux critères de fonctionnalité et aux contraintes économiques. Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. <i>Pour les clôtures en secteurs inondables : ne pas faire obstacle au bon écoulement des eaux de crues.</i>
Article 12 - Stationnement	Stationnement des véhicules automobiles, à minima : - Service public ou d'intérêt collectif : Programme > 2 000 m ² de surface de plancher : 1 espace d'au moins 15 % de la surface de plancher aménagé en parking. Possibilité d'adaptations en fonction de la nature de l'équipement et de sa situation géographique. Programme < 2 000 m ² de surface de plancher : pas d'exigence.	Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, exiger un minimum de places pour les grands équipements pour ne pas encombrer l'espace public, en permettant toutefois d'adapter la capacité en fonction de la situation et de l'offre existante à proximité : regroupement d'équipements sur un même site, mutualisation avec d'autres parkings existants à proximité. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet.
Article 13 - Espaces verts	Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes.	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte urbain dans le souci d'une mise en valeur globale. Préserver la présence du végétal dans les quartiers Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.
Article 14 - COS	Non réglementé.	Permettre une capacité d'accueil assez large. Privilégier les règles de formes urbaines au traitement arbitraire de la densité bâtie

Le secteur Np

Définition Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, associé à un patrimoine bâti remarquable à préserver et à valoriser en accord avec l'objectif de sauvegarde des sites et des paysages (L123-1-5,14) : châteaux d'Ancenis et de la Guère
Constructions nouvelles admises ainsi que travaux de réhabilitation et d'extension des constructions existantes et le changement de destination des bâtiments, dans le respect du patrimoine paysager et monumental.

2 sous-secteurs différenciés (Np1 château d'Ancenis et Np2 château de la Guère) en fonction des emprises au sol et des dispositions relatives au stationnement des véhicules.

Le sous-secteur Np1 (château d'Ancenis et ses abords) est protégé au titre de son classement Monuments Historiques (arrêté du 02 novembre 1977). L'ensemble du sous-secteur Np2 (bâtiments et parc) est identifié au titre de la loi paysage (L.123-1-5,7°)

Principales caractéristiques du règlement (se référer au règlement)

OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS DE LA REGLE

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	Sont autorisés : - les réfections et extensions des bâtiments existants, - les bureaux, équipements collectifs et services publics, y compris les activités qui y sont liées, - le changement de destination vers des services publics ou d'intérêts collectifs, bureaux, vers l'hôtellerie (dont restauration), en habitation, - les constructions nouvelles destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs culturels, pédagogiques, sanitaires et sociales ou à l'hôtellerie (dont restauration), selon modalités : - mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, - respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cours). Mâts, pylônes, interdits	Secteur spécialisé de reconnaissance de la valeur patrimoniale Limiter la constructibilité tout en assurant les conditions économiques de maintien du patrimoine d'exception avec des mesures d'encadrement architecturales et environnementales Au-delà de la préservation du patrimoine, permettre son évolution à travers l'aménagement des abords, le changement de destination et la réalisation de nouvelles constructions dans le respect du patrimoine paysager et monumental, et ainsi de concourir à sa mise en valeur à travers une diversification d'usages compatibles. Interdire les infrastructures qui risqueraient de remettre en cause l'intégrité du site
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	Bâtiments implantés à l'alignement ou en recul avec mini 3 m Constructions autres que bâtiments implantés à l'alignement ou en recul Particularités ; adaptation possible pour : - extension/amélioration bâti existant implanté dans la marge de recul, - pour équipements collectifs, impératifs techniques ou énergétiques: implantation possible ds marge de recul	Adaptations au contexte particulier de ces sites remarquables (ensemble bâti organisé : cour, commun, qui n'exclut pas des édifices isolés en limite(s), en milieu de parcelle, ... avec recherche de mise en scène particulière.
Article 7	Constructions implantées en limite ou en retrait H/2 avec 3 m mini. Particularités : adaptation pour cohérence architecturale avec constructions voisines.	Adaptations au contexte particulier de ces sites remarquables (ensemble bâti organisé : cour, commun, qui n'exclut pas des édifices isolés en limite(s), en milieu de parcelle, ... avec recherche de mise en scène particulière.
Article 8	Non réglementé.	
Article 9 - Emprise au sol	Sous-secteur Np1 du château d'Ancenis: emprise au sol maximum limitée aux emprises figurant aux documents graphiques du règlement. Sous-secteur Np2 du château de la Guère : emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 15 % de l'unité foncière.	Emprise au sol est limitée afin d'assurer leur insertion dans l'environnement en fonction des contextes et des densités rencontrées (L123-1-5 14). Np1 : emprises constructibles définies en accord avec le site historique dans le respect de la composition en « U » et de la cour centrale en terrasse qui s'ouvre sur le paysage du fleuve à l'Est. Ces principes de composition ont été validés à l'époque (2010) par l'ABF et la Conservation Régionale des Monuments Historiques. L'emprise des périmètres de constructibilité épouse le logis central dit « logis Renaissance » (à l'Ouest), le châtelet qui se prolonge par un bâti du XIXè (au Sud), avec une marge d'environ 3 mètres pour ne pas entraver la restauration. Au Nord l'emprise de constructibilité s'aligne selon une base globalement rectangulaire de l'angle Sud Ouest du bastion bordant la Loire à l'angle Nord Est de la chapelle du Logis Renaissance. Cette disposition contribue à la mise en valeur du monument et à sa compréhension en réinterprétant jusqu'au portail Nord la volumétrie du rempart dont la continuité avait été interrompue par l'ancien lycée. Np2 : L'emprise des bâtiments et installations existants couvre environ 10 % de l'unité foncière comprise dans le sous secteur Np2. Le potentiel de constructibilité permet d'étendre l'emprise au sol d'environ 50 % de l'existant. Eviter une « minéralisation » excessive des sols en accord avec le caractère naturel dominant.
Article 10 - Hauteurs	Hauteur maximale : 9 m à l'égout des toitures	Adaptation des hauteurs en fonction de la hauteur de l'existant permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement (L123-1-5 14). Np1 : la hauteur maxi est légèrement inférieure à celle du logis central dit « logis Renaissance » (excluant la tour d'escalier qui flanque le logis central au Sud). Conjugée avec la règle d'emprise au sol, les proportions ainsi définies permettent d'assurer des conditions d'intégration satisfaisantes au cœur même du monument historique. Np2 : la hauteur maxi coïncide avec la hauteur des lucarnes du logis principal permettant d'envisager des constructions sur 3 niveaux.
Article 11 - Aspect extérieur	Globalement respect de la composition architecturale et historique des constructions. Préservation des bâtiments anciens Implantation dans le respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...) Constructions nouvelles (extensions et annexes éventuelles) conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales. Permettre l'innovation (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) intégrée au site et aux monuments.	Respect de la composition architecturale et historique des constructions. Valorisation du patrimoine architectural et paysager. Permettre l'innovation environnementale, l'architecture contemporaine, dans le respect du patrimoine paysager et monumental.
Art 12-Stmt	Répondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et / ou projetées	Ne pas encombrer l'espace public. Localisation possible sur une autre parcelle à proximité immédiate du projet
Article 13 - Espaces verts	Espaces libres paysagés, paysagement d'ensemble des aires de stationnement véhicules motorisés Gestion eaux pluviales : privilégier les surfaces perméables ou drainantes Patrimoine végétal à préserver et à mettre en valeur aux OAP	Assurer le traitement des abords des constructions, et mettre en valeur le bâti en tenant compte du contexte dans le souci d'une mise en valeur globale. Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales. Assurer la mise en valeur des composantes du site historique (cour intérieure, restructuration des douves, ...) en accord avec le projet de restauration du château retenu par la commune.
Art14 - COS	Sans objet	

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4.1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Article L-123-1-4 du Code de l'Urbanisme : "Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, 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."

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.

Le PLU d'Ancenis comporte plusieurs orientations d'aménagement qui figurent au document "3". On distingue :

- les orientations d'aménagement opérationnelles,
- les orientations d'aménagement différées dans le temps

Dans un souci de cohérence de présentation, les justifications sont présentées au sein du document dédié aux orientations d'aménagement.

Les approches de faisabilité effectuées dans le cadre des réflexions préalables à la révision du PLU y sont présentées ; elles permettent de mieux visualiser les principes retenus pour définir les orientations d'aménagement. Elles prennent la forme de simulations et sont destinées à mieux apprécier le potentiel de chaque secteur et à justifier le parti d'aménagement retenu.

4.1.1. ARTICULATION AVEC LE RÈGLEMENT

→ Orientations d'aménagement opérationnelles et zonage,

L'urbanisation y est possible au coup par coup (progressivement) ou dans le cadre d'une (ou plusieurs) opération d'aménagement d'ensemble ; dans tous les cas le respect des principes d'organisation figurant aux orientations d'aménagement s'impose.

Les principes détaillés dans les orientations d'aménagement permettent de garantir une cohérence urbaine sur l'ensemble du quartier, mais également des opérations les unes avec les autres (notamment dans l'hypothèse où l'urbanisation se réalise par petites opérations successives espacées dans le temps).

Les orientations d'aménagement de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres reçoivent un zonage Ur (secteurs généralistes urbanisés, en grande partie équipés et directement opérationnel, à vocation dominante d'habitat sous diverses formes et d'activités compatibles).

Les secteurs opérationnels en cours d'urbanisation tels que les ZAC d'activités (Aéropôle, Aubinière - Savinière) reçoivent un zonage de type Uz. Les orientations d'aménagement accompagnent la mise en œuvre du schéma d'aménagement prévu dans le cadre de ces opérations publiques.

Les secteurs d'urbanisation future prévus sous forme d'opérations d'ensemble reçoivent un zonage de type 1AU. Les orientations d'aménagement garantissent la mise en œuvre des principes d'aménagement retenus.

C'est le cas du secteur de l'Hermitage - La Planche où les orientations d'aménagement ont pour objectif de garantir la qualité de la composition urbaine et paysagère sur un espace stratégique de transition entre la limite d'agglomération et les milieux naturels en accompagnement de la déviation. Les terrains à caractère agricole et naturel prédominants, reçoivent un zonage 1AUe-b. Les secteurs en grande partie urbanisés reçoivent un zonage de type Ue (au Nord de l'usine Manitou). Comme précédemment les principes détaillés dans les orientations d'aménagement permettent de garantir une cohérence urbaine sur l'ensemble des franges Nord et Est quartier qui coïncident avec le tracé de la rocade.

→ Les orientations d'aménagement différées dans le temps

En cohérence avec le zonage 2AU l'urbanisation est soumise à une modification ultérieure du PLU (voire d'une révision). Il s'agit dans ce cas d'annoncer aux aménageurs en amont, pour davantage de lisibilité, les principes d'aménagement directeurs de la zone, notamment sur les espaces stratégiques ou à forts enjeux.

Pour le reste, une modification ultérieure du PLU viendra préciser les modalités d'aménagement pour « l'intérieur » du secteur 2AU.

Des rappels dans le règlement écrit renvoient directement aux orientations d'aménagement. Dans certains cas le règlement précise la mise en œuvre des principes d'aménagement ; c'est notamment le cas des plantations à réaliser et à mettre en valeur (articles 13).

4.1.2. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

Les dispositions graphiques sont définies selon des principes communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation.

D'une façon générale, elles définissent un cadre dans lequel les aménagements pourront prendre place et permettent ainsi d'orienter la composition urbaine au regard des quartiers environnants : hiérarchisation des voies, trame douce, typologies de l'habitat et formes urbaines en fonction des espaces publics existants ou projetés : localisation des bâtiments collectifs, recherche de centralité autour de ces mêmes bâtiments collectifs, lignes directrices pour l'organisation des espaces verts, ...

Les représentations des principes de voie visent essentiellement à indiquer schématiquement comment les continuités des voies existantes, les carrefours à créer, et la desserte des secteurs doivent s'effectuer. Elles ne doivent en aucun cas être considérées comme une préconisation de localisation. Il en est de même pour les espaces verts collectifs (pratique des loisirs de plein air) et les places urbaines dont la représentation a davantage pour objectif de définir l'échelle de ces espaces au regard du quartier et en aucun cas leur emprise et forme exactes.

De même les équipements collectifs, les places et placettes, les espaces verts associés peuvent être configurés différemment par rapport au schéma présenté.

Sont également représentés schématiquement sur le plan et selon les secteurs :

- **La continuité et la hiérarchisation des voies de circulation** sous forme de principes de voirie ; celles-ci incluent les liaisons douces (axes de circulation réservés exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés), les continuités cyclables.
- Les limites sur lesquelles les accès automobiles sont interdits.
- **Le bâti à démolir** préalablement à la délivrance de tout permis de construire en application de l'article L.123-1-5,10^{ème} du code de l'urbanisme, dans l'intérêt de la mise en valeur des espaces publics. Cette disposition concerne essentiellement le secteur Ur pour lequel les orientations d'aménagement offrent la possibilité de reconstruire des logements (voir des bâtiments annexes tels que garages) à proximité immédiate (des opérations "tiroirs" sont ainsi possibles pour ne pas léser les propriétaires (principe de démolition - reconstruction). Cette disposition concerne ponctuellement d'autres secteurs : le secteur Ue de La Planche par exemple pour lequel le maintien de l'habitat entre la zone industrielle et la déviation n'a pas été jugé souhaitable.
- **La localisation indicative des principaux équipements collectifs.**
- La matérialisation de **principes de façades à valoriser**, de continuité visuelle des façades, d'axe d'implantation des façades, de composition bâtie en peigne, de traitement d'angle ; par leurs statuts et leurs architectures ces éléments de composition doivent participer à l'affirmation de véritables lieux de centralité autour des places urbaines, et à l'identification des axes structurants du quartier. Dans la cas de composition bâtie en peigne, il s'agit d'aménager des perméabilités visuelles vers le cœur d'îlot et d'imprégner un rythme de pleins et de vides spécifique.

Ces principes n'interdisent pas la réalisation d'autres équipements au sein du quartier.

De même les principes de continuité visuelle des façades, de façades à valoriser, d'implantation des façades, n'interdisent pas les décrochements de façades et autres variations en volume ou interruptions

ponctuelles, dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la lisibilité de la composition. Ces animations sont même particulièrement recommandées pour qualifier l'architecture.

- Des vocations dominantes par îlot. Pour les îlots destinés principalement à l'habitat, celles-ci ont pour objet de définir la typologie principale des logements (au moins 50 % des logements devront répondre à cette typologie).
- Des "**densité moyenne minimale**", exprimées en logements à l'hectare, sont également imposées, généralement pour les opérations d'habitat importantes ; celles-ci s'entendent pour l'ensemble de l'îlot concerné et considèrent non seulement les programmes résidentiels construits mais aussi les espaces publics aménagés sur l'îlot (espaces verts, parkings par exemple). Ces densités sont justifiées par le respect des objectifs généraux d'économie de l'espace et de composition urbaine dans l'esprit des approches de faisabilité.
- **Les linéaires commerciaux** ; à titre indicatif au moins 50 % de la façade concerné doit être aménagé sous forme de locaux commerciaux ou de services ouverts au public.
- **L'orientation préférentielle des pièces à vivre** des logements.
- **Les espaces paysagers, les jardins, les espaces verts à aménager**, soit de mise en scène du bâti soit de parc à aménager. Aucune occupation des sols autre que des espaces verts et des plantations n'est envisageable pour ces espaces. Le parti paysager choisi doit contribuer à mettre en valeur à la fois les espaces publics proches et les bâtiments existants ou projetés. Certains de ces espaces verts doivent être conçus dans leur usage pour être accessibles au public.
- **Les principes d'ouverture visuelle**, de mise en scène des perspectives. Le parti paysager choisi doit contribuer à mettre en valeur à la fois les espaces publics ciblés (recherche de qualité du cadre de vie). Aucune occupation des sols autre que des espaces verts et des plantations n'est envisageable pour ces espaces. Les espaces verts seront dominants mais des traitements de sol minéraux sont possibles dans l'esprit d'un aménagement de place urbaine.
- **La végétation et le patrimoine bâti à préserver** impérativement et à mettre en valeur au titre des éléments de patrimoine protégés (L.123-1-5,7^{ème}).
Les haies, les arbres remarquables et les boisements concernés doivent être conservés ou restaurés (valorisation et confortation de l'existant) en ayant recours à des essences locales (on pourra se reporter à cet effet à l'annexe du règlement). Une fois restaurés, ces éléments doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Pour les arbres remarquables, tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales).
- **Les principes de boisements à réaliser, d'arbres tiges à planter** selon la liste d'essences annexée au règlement. Ceux-ci peuvent jouer également un rôle de temporisation végétale, sous forme de limites souples composées de bouquets d'arbres et de bosquets, pour limiter les nuisances vis-à-vis des quartiers environnants et faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage (création de fond visuel).
- **Les parkings paysager à aménager.** Aucune autre occupation des sols n'est envisageable pour ces espaces. Leur mode d'utilisation reste libre, on suggère toutefois qu'une mutualisation peut être envisagée dans un objectif de partage et d'économie des espaces.

5. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement font apparaître, conformément à l'article R.123-11,d du code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination.

n° opération	Désignation	Localisation	Collectivités, services ou organisme public bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement espace public	Place de Gaulle	Commune d'Ancenis	920 m ²
2	Aménagement espace public et opération d'aménagement en lien avec OAP n°2	Place de Gaulle	Commune d'Ancenis	2 900 m ²
3	Extension de l'hôpital	Centre ville Nord	Centre hospitalier Francis Robert	2 500 m ²
4	Aménagements paysagers	Est agglomération	Commune d'Ancenis	7 400 m ²
5	Future usine des Eaux (captage eau potable) et voie nouvelle	Est centre ville Avenue des Alliés	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable	32 790 m ²
6	Aménagement de réseaux et aménagements paysagers	Ouest agglomération	Commune d'Ancenis	6 480 m ²
7	Aménagement liaison douce rue de Charost / vallon de La Davrays	Centre ville Ouest	Commune d'Ancenis	430 m ²
8	Aménagement parc Saint Fiacre	Centre ville Ouest	Commune d'Ancenis	40 m ²
9	Liaison douce	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	1 920 m ²
10	Liaison douce	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	200 m ²
11	Liaison douce	Nord agglomération	Commune d'Ancenis	3 200 m ²
12	Aménagement hydraulique, régulation des eaux pluviales	Est agglomération	Commune d'Ancenis	3 150 m ²

L'aménagement de la place De Gaulle est défini en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'élargir et d'aménager l'espace public en lien avec le débouché de la rue du Général Hagron et la reconfiguration du débouché de la rue Lamoricière en lien avec le projet de terminus technique SNCF.

L'extension du centre hospitalier est reconduite par rapport au POS en adaptant l'emprise de l'emplacement réservé en fonction du foncier maîtrisé par l'hôpital et la commune au moment de l'arrêt du PLU.

L'emplacement réservé n°4 est globalement reconduit par rapport au POS. Il s'agit de poursuivre les aménagements paysagers dans la continuité du jardin de l'An 2000.

L'emplacement réservé n°5 doit permettre de réaliser la future usine de captage d'eau potable, afin notamment d'accroître la capacité de production et ainsi d'anticiper les besoins estimés par l'augmentation de population et d'activités à échéance 2030. Cet équipement est programmé par le syndicat intercommunal d'eau potable. Il intègre également le prolongement de l'avenue de la Libération jusqu'à l'avenue des Alliés ce qui permettra d'améliorer l'accès au futur pôle multimodal de la Gare depuis l'extérieur. Les aménagements projetés sur le secteur sont détaillés dans les orientations d'aménagement et de programmation, qui elles mêmes reprennent les orientations de la ZAC de la Gare.

L'emplacement réservé n°6 est reconduit par rapport au POS. Il s'agit de réaliser une canalisation principale pour améliorer le desserte de l'ensemble des quartiers Nord existants et futurs. Des aménagements paysagers seront réalisés en surface. De même pour l'emplacement réservé n°12 justifié pour résorber les problèmes de trop plein du réseau d'eaux pluviales au niveau de la ZI de l'Hermitage

L'emplacement réservé n°8 doit permettre de créer un accès à partir de la rue du Château d'Eau au futur parc St Fiacre et ainsi d'ouvrir la place de la République sur cet espace d'intérêt paysager. Les aménagements projetés sur l'ensemble de l'îlot sont détaillés dans les orientations d'aménagement.

Enfin un ensemble de liaisons est prévu afin de poursuivre le maillage de la commune et l'amélioration de la desserte des quartiers. Certains sont prévus en lien avec les orientations d'aménagement (n°7 notamment).

6. PERIMETRES D'ATTENTE A 5 ANS

SERVITUDES SPECIFIQUES INSTITUEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2,a DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines « ou à urbaniser », le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Créées par la loi SRU, ces « servitudes » permettent donc de geler l'urbanisation de secteurs, délimités en zone U ou AU, pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet global. Elles permettent de mener des réflexions spécifiques (par exemple dans les quartiers dégradés, dans les dents creuses identifiées, dans les espaces mutables, ...) notamment en vue d'opération de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.

6.1. PERIMETRE P1

Cet îlot occupe une position stratégique à l'articulation :

- de la gare et du futur pôle multimodal,
- de la ZAC de la Gare,
- de l'accès au centre ville historique.

Il est également en partie grevé par le risque d'inondations (secteur classé en zone urbaine inondable d'aléa moyen au PPRi).

Un ensemble d'arguments militent pour une réflexion urbaine d'ensemble à moyen terme :

- l'ensemble du quartier est de qualité plutôt médiocre, et, en tant que façade urbaine principale depuis la voie ferrée, reflète très mal la dynamique et l'identité d'Ancenis :
 - impact de la ligne SNCF,
 - présence de la trémie,
 - présence de vastes superficies bitumées consacrées au parking,
 - urbanisation hétéroclite (présence d'une maison de maître non mise en valeur, maisons de villes sans intérêt architectural, succession de garages individuels médiocres sur les arrières de parcelles, carrefour à feux)
- souhait de développer l'offre en bureaux et en services en lien avec le pôle multimodal,
- nécessité d'étendre la capacité de stationnement (un parking silo pourrait être une alternative intéressante à terme et permettrait de reconsidérer le parking aérien actuel),
- souhait de qualifier l'entrée historique du centre à la fois en lien :
 - avec la rue Clémenceau,
 - et avec les boulevards Vincent et Séché qui coïncident avec l'ancien bras de Loire
- réorganiser les liaisons douces à partir de la Gare
- aménager des espaces ou des dispositifs de temporisation vis-à-vis de la voie ferrée.

L'unité « Prévention des Risques » de la DDTM sera associée pour accompagner la commune sur les problématiques de renouvellement urbain conciliant la prévention des risques inondations.

L'absence d'étude de faisabilité ne permet pas de justifier avec certitude un renouvellement urbain sur une partie ou la totalité de ces espaces. Dans l'attente de celle-ci le zonage initial Ua et Ua2-i est maintenu. La complexité de l'opération envisagée justifie de fait la définition d'un périmètre d'attente.

Superficie : 14 349 m²



6.2. PERIMETRE P2 : ILOT TOURNEBRIDE

L'îlot Tournebride a été intégré aux réflexions préalables à la définition des orientations d'aménagement du Secteur Badbrückenau / voie ferrée. Celles-ci ont permis d'estimer le potentiel d'accueil et d'appréhender les enjeux stratégiques en lien avec le déclassement des RD 723 et RD 923a (passage du domaine routier départemental au statut de voirie communale).

Comme cela est exposé aux orientations d'aménagement et de programmation, l'îlot Tournebride doit accueillir une opération architecturale majeure, qualifiante et ambitieuse, caractérisée par un effet de proue, emblématique de la nouvelle identité ancennaise et de son rayonnement intercommunal. Il pourra cumuler des fonctions d'habitat, de bureaux - services, d'équipements (localisation potentielle pour la future poste, la future trésorerie, ...). 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.

Les enjeux de renouvellement urbain décelés et la complexité de l'opération envisagée justifient de fait le nouveau zonage Ur et la définition d'un périmètre d'attente.

Superficie : 10 260 m²



6.3. PERIMETRE P3



Cet îlot a été intégré aux réflexions préalables à la définition des orientations d'aménagement du secteur Badbrückenau / voie ferrée. Celles-ci ont permis d'estimer le potentiel d'accueil et d'appréhender les enjeux stratégiques en lien avec le déclassement de la RD 723 (passage du domaine routier départemental au statut de voirie communale).

Comme cela est exposé aux orientations d'aménagement et de programmation, cet îlot s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'ancienne RD 723 et de la reconquête urbaine de ses rives (boulevard Badbrückenau). Il s'insère dans une séquence végétale qu'il est prévu d'affirmer entre le giratoire des 13 Prés et la rue du Baron Geoffroy. Plus en retrait, à l'intérieur de l'îlot, un renouvellement urbain est envisagé à moyen - long terme sur le tissu lâche pavillonnaire (3 habitations existantes) à optimiser avec les espaces libres existants aux abords (remises / hangars + fonds de parcelles). Une destination dominante vers de l'habitat collectif est pressentie.

Les enjeux de renouvellement urbain décelés et la complexité de l'opération envisagée justifient de fait le nouveau zonage Ur et la définition d'un périmètre d'attente.

Superficie : 14 723 m²

6.4. PERIMETRE P4



Cet îlot accueille principalement une activité d'emballage sur environ 1,2 ha, à laquelle s'ajoutent une entreprise funéraire et un funérarium. Il intègre également des fonds de jardins liés à 6 habitations accessibles par la rue des Bouvreuils côté Sud.

L'usine EM2, classée ICPE en 1970, qui a depuis largement évolué dans la fabrication de produits polyester et polyéthylène d'emballage.

Cette entreprise collabore avec de nombreuses PME et donneurs d'ordre internationaux notamment dans le secteur de la Défense, et dispose de savoir-faire stratégiques.

Créée en 1953, l'usine a été reprise en 1994 par la société EM2 Emballage, avant d'être cédée récemment au groupe d'emballage VERPACK.

Un ensemble d'arguments militent pour une mutation à moyen terme :

- les bâtiments sont anciens, l'usine date des années 50,
- problème de sécurité routière : les poids lourds sortent de l'usine en utilisant la rue des Alouettes en secteur d'habitat car il n'ont pas la possibilité de faire demi tour dans l'enceinte de l'usine (pratique issue de l'histoire),
- enfin il n'y a aucun espace tampon entre l'activité et les quartiers d'habitat à proximité.

Les échanges intervenus dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU ont permis de confirmer le souhait émis par l'entreprise de développer l'activité sur le territoire ancénien. L'entreprise s'est dite prête à étudier, en lien avec la ville et la COMPA, un éventuel nouveau site d'implantation dans les 5 ans à venir.

Suite à ces échanges des installations spécifiques ont été récemment autorisées à l'été 2013 (zone de déchargement couverte par une « casquette ») permettant de répondre en grande partie aux besoins exprimés par l'entreprise dans le cadre de l'enquête publique. La délivrance de l'autorisation d'urbanisme a été également l'occasion de faire le point sur la sécurité du site, des recommandations ayant été émises par le service d'incendie et de secours.

L'absence d'étude de faisabilité ne permet pas de justifier avec certitude un renouvellement urbain sur une partie ou la totalité de ces espaces. Dans l'attente d'une approche préalable un zonage Ub a néanmoins été retenu pour favoriser une mutation. La complexité de l'opération envisagée justifie de fait la définition d'un périmètre d'attente.

Superficie : 21 802 m²

Pour l'ensemble des périmètres d'attente définis seuls les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées au règlement afin de ne hypothéquer les potentialités de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces.

Spécialement pour le périmètre P4, des constructions temporaires de type modulaires peuvent également être admises pour répondre à d'éventuels besoins des activités (bureaux par exemple).

7. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés significatifs sont protégés et repérés sur les documents graphiques du règlement au titre des espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit ainsi d'interdire les travaux qui pourraient compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. A cet égard tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Par rapport au POS approuvé en 2001 :

- les espaces boisés classés suivants sont reconduits :
 - le bois de la Guère au Nord Ouest de la commune : 67,26ha
 - le petit bois des Isles au Nord de l'Aéropôle : 1,39 ha.
- sont supprimés en tant qu'espace boisé classé, mais protégés en tant qu'éléments de patrimoine naturel (L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme) via les orientations d'aménagement et de programmation du PLU :
 - les boisements associés au parc de la maison de marinier, situé à l'angle de la rue St Fiacre et du Bd du G^{al} Leclerc,
 - les boisements du Bois Jauni situé au Nord du Bd Mme de Sévigné.
- sont supprimés les espaces boisés classés au Sud du Boulevard Badbrückenau qui ne correspondent à aucun boisement existant.

La protection espaces boisés classés est maintenue sur le bois de la Guère, en sus de son classement en secteur Nn de protection. C'est le massif le plus conséquent d'Ancenis et la commune souhaite maintenir une protection forte notamment en raison de la présence de l'activité hôtelière et de loisirs du « Domaine des Lys » (sous secteur Np2), implantée dans le château de la Guère, au contact immédiat du bois. Au regard des constructions admises en secteur Nn (extensions des constructions existantes, aménagements légers), et compte tenu de la densité et de la qualité du boisement existants, il s'agit ainsi de contenir toutes velléités d'aménagement et d'extension notamment pour des activités de plein air.

Un Plan Simple de Gestion s'applique sur ce massif mais ce dispositif ne permet pas une protection suffisante car non opposable au titre du code de l'urbanisme.



Le site du château de la Guère et le massif boisé à l'arrière-plan (photo nov 2010)

Total EBC au PLU : 68,65 ha

Evolution / POS approuvé en 2001 : - 5,85 ha

8. ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER

Le règlement du PLU identifie deux grandes familles d'éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme :

- les ensembles bâtis (ou élément bâti) remarquables ainsi que les bâtiments remarquables,
- les éléments de patrimoine naturel.

8.1. ELÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI

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

La liste des bâtiments et des éléments de petit patrimoine concernés est annexée au règlement (pièce 4.2.2 du dossier de PLU). Celle-ci reprend plusieurs éléments de patrimoine signalés par l'ARRA (Association pour la Recherche de la Région Ancennaise). Deux édifices particuliers signalés par l'ARRA ont également été intégrés : une motte féodale présumée au lieu dit l'Hervetière (zone A) et le site de l'ancien port de La Charbonnière (secteur NL protégé).

La maison de vigne recensée par l'ARRA au carrefour de l'ex route nationale 23 et de la route de Châteaubriant n'a pas été retenue. Celle-ci s'inscrit en effet au cœur d'un secteur identifié avec un fort enjeu de renouvellement urbain ; son maintien est apparu incompatible avec les potentialités mises en évidence dans les études de faisabilités qui ont servi de base à la définition des orientations d'aménagement.

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

8.2. ELÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL

→ Haies, alignements d'arbres, parcs, boisements

Sont répertoriés sur les documents graphiques du règlement et aux orientations d'aménagement, au titre des éléments de patrimoine paysager naturel :

- des haies bocagères et alignements d'arbres, qui participent à la qualité du cadre paysager, à la biodiversité mais aussi à la limitation du débit d'eaux pluviales,
- des parcs, boisements, ... :
 - associés à du patrimoine bâti : maison de marinier rue du G^{al} Leclerc, maison de maître rue Urien,
 - ou qui contribuent à une plus value paysagère en lien avec des espaces publics (animation végétale du quartier du bois Jauni, ...).

Le recensement des haies bocagères s'appuie sur l'inventaire effectué par la Fédération de Chasse au niveau régional. La commune envisage d'engager une étude complémentaire ultérieurement pour compléter l'inventaire du patrimoine végétal dans la partie plus agglomérée de la commune.

Ces éléments représentatifs et identitaires du paysage naturel et urbain de la commune doivent être conservés et préservés dans le temps sauf nécessité motivée d'abattage ; dans ce cas ceux-ci devront être remplacés en privilégiant les essences initiales. L'article 11 des dispositions générales du règlement détaille plus précisément, selon la nature des éléments, les dispositions qui leurs sont applicables.

→ Espaces plantés à réaliser et à préserver

Les dispositions de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver ; ceux-ci se substituent en quelque sorte aux plantations à réaliser du POS.

Par rapport au POS approuvé en 2001 :

- n'ont pas été reconduits : les plantations à réaliser en limite Nord de l'Aéropôle ; celles-ci avaient en effet été supprimées dans le cadre du projet de ZAC intercommunale qui s'étend sur Mésanger.
- ont été réduits les espaces paysagés aménagés au niveau du parc de l'An 2000 (au Nord de l'hôpital), pour tenir compte du projet de réalisation de nouveau château d'eau.
- ont été reconduits aux orientations d'aménagement et de programmation :
 - le traitement de la bande de recul le long de la RD 923 au niveau de la ZI de l'Hermitage, sous forme d'espace paysager ouvert,
 - les espaces de temporisation paysagés entre le vallon de l'Aubinière et la partie Sud de la zone d'activités de la Savinière (ZAC), sous forme d'espace paysager ouvert,
 - les espaces de temporisation à paysager sur toute la rive Est des zones d'activités de la Savinière et de l'Aubinière (ZAC) sous forme de zone tampon paysagée,
 - sous forme d'espace vert ouvert au public, les espaces verts dans la continuité de la coulée verte des 13 Prés au niveau de l'orientation d'aménagement des Bleuets,
- ont été reconduits et adaptés en fonction de la situation existante les espaces verts associés à la coulée verte des 13 Prés ; ont aussi été déduits les espaces verts ouverts au public repris par l'orientation d'aménagement des Bleuets,
- ont été reconduits et adaptés en fonction de la situation existante les espaces de temporisation paysagés entre la zone d'activités de l'Aufresne et le vallon de l'Aubinière,
- ont été étendus aux espaces verts aménagés, afin de les pérenniser, le vaste espace paysagé de temporisation entre la zone d'activités de la Fouquetière et le Bois Jauni.

7 nouveaux sites sont identifiés par le PLU en « Espaces plantés à réaliser et à préserver » :

- le parc de La Marchanderie associé au lycée agricole,
- le parc du Verger qui s'étend en 2 parties, au Nord et au Sud de la bâtisse.

les parcs associés aux château de la Guère répartis en 4 espaces.

9. ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le règlement intègre des dispositions spécifiques aux zones humides, lesquelles conduisent à maintenir l'intégrité de ces milieux, sauf raison exceptionnelle.

Ces dispositions concernent toutes les zones humides recensées, lesquelles sont reportées aux documents graphiques du règlement avec une trame spécifique.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe au rapport de présentation (pièce 1.3.1 du dossier de PLU).

10. JUSTIFICATIONS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale (Pays et agglomération)	<p>Lever les freins induits par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les limites communales et affirmer les synergies avec : <ul style="list-style-type: none"> - St Géréon (logique d'agglomération) mais aussi avec les 3 satellites que sont : <ul style="list-style-type: none"> - 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, 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. <p>Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes et améliorer les conditions de déplacements avec l'extérieur (voir Titre 8.1)</p> <p>A l'échelle de l'agglomération</p> <p>Rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à travers 3 polarités majeures existantes ou en devenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 - Le centre-ville historique à affirmer, ▪ 2 - Le Bd 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) <p>relayées par l'aménagement et la valorisation des entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire de la commune (voir aussi Titre 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 - Le parc du château retrouvé, ▪ 5 - Le renouvellement 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, <p>et l'affirmation des artères principales de la ville (lisibilité / identité) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 : bd Pasteur, et ex RD 723 sur St Géréon). 	<p>Reconduction des espaces d'accueil d'activités économiques en cours d'urbanisation (ZAC : Uz1 et Uz2) et de la réserve foncière de l'Hermitage - la Planche (secteur 1AUe) sans extension par rapport au POS.</p> <p>Voir Titre 7 pour le développement économique.</p> <p>En phase avec le PADD, le PLU définit un ensemble de dispositions en accord avec les objectifs de renforcement du statut de ville centre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet urbain ambitieux et identitaire (poursuite de la valorisation du centre ville historique, requalification du boulevard Badbrückenau, amélioration de l'intégration de la voie ferrée, signaux architecturaux en lien avec les espaces de centralité, affirmation et développement identitaire du pôle du Bois Jauni, reconquête des anciennes place fortes industrielles) ▪ Capacité théorique de 2 100 logements à très long terme (toutes secteurs confondus) qui tend vers une population de 10 000 habitants à l'horizon 2030 permettant de mettre en place dès à présent des actions foncières pour maîtriser les coûts du foncier, ▪ Potentiels de renouvellement urbain (Ur) en majorité équilibrés autour du futur pôle multimodal, ▪ Optimisation et restructuration des équipements structurants dans une dimension d'agglomération (cinéma notamment), ▪ Aménagements / restructuration de lieux publics de centralité et des axes majeurs (artères principales) favorisant la dynamisation et l'essor du commerce et des services, ▪ Règles de hauteur des constructions propice à la diversification de l'habitat (petits immeubles collectifs) en adéquation avec l'affirmation d'une échelle plus urbaine et l'accueil d'une population citadine, ▪ Restructuration des entrées de ville et valorisation de l'image de la ville sur l'extérieur (aménagements paysagers en lien avec le fleuve et la rocade, façades urbaines à valoriser le long de la voie ferrée et sur l'avenue des Alliés). 	<p>Les orientations du PADD et les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du Schéma Directeur des Zones d'Activités de la COMPA</p> <p>La requalification de l'axe N/S (René de Chateaubriand / Aubinière / Aéroport) en continuité de l'axe F. Robert / Clemenceau est prévue dans le cadre du Schéma développement économique de la COMPA.</p> <p>La requalification dans une dimension plus urbaine du Bd BadBrückenau et de l'ex RD 723 sur St Géréon est prévue dans le cadre du schéma de circulation d'agglomération (mise à jour en 2011).</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
1 - Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale (Pays et agglomération) - suite	<p>Préserver les grandes unités territoriales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intégrités des unités paysagères intercommunales (voir Titre 3) ▪ corridors de biodiversité (vallons naturels aux fonctions de corridor écologique), ▪ grandes unités agricoles. 	<p>Aucune extension urbaine au sein des secteurs de sensibilités environnementales.</p> <p>Coupures d'urbanisation et grandes « lisières urbaines » perceptibles depuis les axes majeurs de communication garanties par un zonage A et N-p de constructibilité limitée.</p> <p>Corridors de biodiversité protégés par un zonage N (voir aussi Titre 2).</p> <p>Plateau de Mésanger et marais de Grée préservés respectivement par un zonage A et N.</p>	
	<p>D'une façon générale sur le territoire Ancenien :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ favoriser en priorité le développement de l'habitat 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) <p>Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<p>D'une façon générale, l'élaboration du PLU d'Ancenis a été conduite dans le souci d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ développement maîtrisé de l'urbanisation avec priorité donné au renouvellement de la ville sur elle-même puis développement modéré de la ville en tenant compte des limites physiques fortes (rocade, marais de Grée, fleuve et zones inondables au Sud). ▪ développement urbain stoppé au Nord de la rocade (pas de nouvelles extensions urbaines). ▪ développement urbain des villages et des hameaux stoppés avec limitation du développement villageois à la construction des dents creuses (Uh), et à l'évolution des constructions existantes dans les hameaux (Nh), ▪ développement maîtrisé de l'urbanisation (pas de nouvelles zones AU par rapport au POS). <p>D'ici 2022-2025 (échéance PLU), sur l'ensemble des surfaces de développement (<u>habitat et activités confondues soit 94,4 ha</u>), localisation du potentiel de développement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 53 % au sein des espaces urbanisés existants au POS (Ur), ▪ 47 % au sein des zones naturelles d'urbanisation futures existantes au POS (1Au et 2AU). ▪ aucune au sein des zones agricoles ou naturelles du POS. <p>Potentiels de renouvellement urbain (Ur) en majorité équilibrés autour du futur pôle multimodal permettant d'affirmer un cœur d'agglomération entre le fleuve et le bd Badbrückenau.</p>	
	<p>Affirmer plus particulièrement les synergies avec St Géréon :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ affirmer un axe commercial entre Espace 23, le pôle des Grands Champs et le centre ville historique, ▪ requalifier le Boulevard Badbrückenau (ex RD 723) en tant que boulevard urbain de cœur d'agglomération, ▪ développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles (voir aussi Titre 8.2) : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Développement et mutualisation des équipements collectifs : voir Titre 6</p>	<p>Les Orientations d'Aménagement déclinent le concept de promenade commerciale : qualification de la rue des grands Champs en association avec des linéaires commerciaux et des principes de voie mixte et partagés associés, paysagement et recomposition urbaine du parking de Grands Champs, création d'une petite polarité commerciale au niveau de l'intersection Bd Badbrückenau/ rue Baron Geoffroy, commerces interdits en rive Sud du Bd Badbrückenau au règlement (Ur1).</p> <p>Les Orientations d'Aménagement précisent les conditions de réduction d'emprise du Bd Badbrückenau et de composition urbaine en rives.</p> <p>Continuité paysagère et fonctionnelle intercommunale (liaison douce potentielle de l'Etang) préservée par un zonage Nn. A noter que celle-ci n'a pas été retenue comme corridor de biodiversité potentielle eu égard à sa trop forte artificialisation.</p>	

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
2 - Des espaces naturels et agricoles à préserver	<p>Mettre en place un territoire reconnu pour une agriculture périurbaine durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 transitions paysagères (secteur de hameaux associé au coteau de La chapelle Gauvin). 	<p>Préservation et valorisation de 1 238,9 hectares d'espaces naturels (Nn) et agricoles (A), soit plus de 61 % du territoire communal.</p> <p>La zone A recouvre environ 11 % du territoire communal permettant à la fois la préservation des richesses du sol et la préservation d'un territoire intègre pour l'agriculture (dont coupure agricole avec Mésanger), avec un règlement exclusif (activités de loisirs ou éducatives, de tourisme « vert », ... du POS dorénavant interdites). Voir aussi Titre C-2.3 pour les évolutions de la zone agricole.</p> <p>L'ensemble des sièges d'exploitation agricoles en activité a été pris en compte. En accord avec les représentants de la Chambre d'Agriculture, ceux-ci sont répertoriés en zone A. Le PLU garantit ainsi le maintien et l'évolution des activités agricoles en place.</p> <p>Des extensions urbaines contenues par le zonage AU et selon leur phasage (court- moyen, long termes).</p> <p>Secteurs de transitions paysagères préservés par un zonage Nn.</p> <p>Vignoble AOC préservé au 2/3 (1/3 restant inclus en lotissement d'activités viabilisé).</p>	<p>Nonobstant les dispositions du PLU, les constructions restent soumises aux règles de «réciprocité» (article L.111-3 du code rural) garantissant un éloignement des constructions sujettes à nuisances vis-à-vis des lieux de vie (écarts et hameaux).</p> <p>L'étude agricole élaborée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture s'est déroulée de mai à novembre 2011 ; elle est jointe en annexe au présent rapport de présentation.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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, ...). 	<p>Développement urbain des hameaux stoppés : limitation à l'évolution des constructions existantes (Nh).</p>	<p>Contribuer à la sensibilisation des propriétaires fonciers aux enjeux agricoles communaux (PAC, MAE,...).</p>
	<p>Protéger le patrimoine naturel à forts enjeux écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> les vallées de la Loire et du ruisseau de Grée, Marais de Grée. <p>Maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs différentes composantes - :</p> <ul style="list-style-type: none"> zones humides, cours d'eau (voir aussi Titre 9 protection de la ressource en eau), protection des boisements majeurs et du réseau bocager, coteaux ... <p>(voir aussi ci dessous : Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques)</p> <p>Faire entrer davantage de biodiversité dans la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> Affirmation de l'identité ligérienne de l'axe Vincent / Léon Seché, 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 (projeté à terme en limite communale sur St Géréon) et le bois de la Guère. <p>Renforcer, voire rétablir, la continuité des corridors écologiques notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> la conservation et la reconstitution du maillage bocager, la préservation des fonds de vallée, protection des boisements majeurs : bois de la Guère. 	<p>Préservation et valorisation des espaces naturels majeurs, points d'accroches des corridors de biodiversité, et constitutifs de la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> grands ensembles naturels de la Loire et du marais de Grée répertoriés en secteurs naturels Nn "protégés" (constructibilité fortement limitée) exceptés les quelques secteurs aménagés existant répertoriés en Nl ((activités de sports et de loisirs dans un cadre naturel). maintien pour l'essentiel du zonage agricole, <p>Au-delà de la Loire et du marais de Grée, protection des milieux qui peuvent apparaître comme secondaires, mais néanmoins très importants à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> vallons de La Blordière et de l'Aubinière, corridor écologiques existants et potentiels classés en secteur Nn, zones humides et cours d'eau repérés aux documents graphiques du règlement de façon exhaustive à l'aide d'une trame spécifique et classés autant que possible en zone naturelle de protection (Nn). Les dispositions écrites du règlement permettent de maintenir l'intégrité des zones humides, sauf raison exceptionnelle. <p>Les cours d'eau qui traversent l'aire d'envol liée aérodrome sont préservés par l'interdiction d'édifier des bâtiments en application de la servitude d'utilité publique.</p> <p>Les zones humides et les cours d'eau sont décrits dans l'inventaire annexé au Rapport de Présentation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> reconduction pour l'essentiel des espaces boisés classés du POS en dehors de l'agglomération, dont zonage Nn de protection sur le bois de La Guère, protection de la maille bocagère au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} à partir de l'inventaire réalisé par la Fédération de Chasse issu d'un relevé à partir de l'orthophotographie de 2009 de l'IGN, Le recensement des haies bocagères s'appuie sur l'inventaire effectué par la Fédération de Chasse au niveau régional. Une étude complémentaire sera effectuée ultérieurement pour compléter cet inventaire dans la partie plus agglomérée de la commune préservation des espaces inondables associés aux bds Vincent / Léon Seché (NL- / et Nn- /), reconduction du zonage Nn sur la coulée verte de l'Etang / Les 13 Prés sur sa partie ancennienne. A noter que celle-ci n'a pas été retenue comme corridor de biodiversité potentielle eu égard à sa trop forte artificialisation. Préservation et renforcement de la trame arborée du Bois Jauni dans le cadre des orientations d'aménagement. <p>Le règlement impose des marges de recul entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> les boisements - haies et les nouvelles constructions (dispositions générales relatives aux éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme), les cours d'eau et les nouvelles constructions (articles 6 des zones et secteurs concernés) <p>L'ensemble de ces dispositions contribue à assurer et à développer les fonctions de biodiversité sur le territoire.</p>	<p>Les impacts sur les milieux naturels sont évalués dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.</p> <p>Encadrer les pratiques humaines (hors PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Concilier la pression de la chasse et les potentialités d'accueil de l'avifaune sauvage sur le Marais de Grée Contrôler la fréquentation humaine de certains secteurs (ex : grèves de la Loire en période de nidification). Pratiques agricoles traditionnelles (prairies permanentes, haies...) à soutenir et valoriser. Lutter contre la banalisation des milieux : enrichissements, assèchement, mise en culture <p>La commune envisage d'engager une étude complémentaire ultérieurement pour compléter l'inventaire du patrimoine végétal dans la partie plus agglomérée de la commune.</p> <p>Encourager la poursuite des programmes de replantations (hors PLU).</p>
	<p>Préserver la diversité des milieux naturels (voir ci-dessus)</p> <p>Maîtriser le risque de pollution à proximité des forages</p>		<p>Etude d'impact obligatoire dans le cadre du régime des installations classées + voir évaluation environnementale</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
3 - Valoriser et aménager les paysages périurbains	<p>Contenir le développement urbain dans une enveloppe agglomérée cohérente (Ancenis - St Géréon) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) <p>Conforter la coupure d'urbanisation avec Mésanger (NO) comme "espace vitrine" de l'agriculture périurbaine associée à un paysage de qualité.</p> <p>Aménager une ceinture naturelle aux identités multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ...). 	<p>Le PLU pérennise les limites physiques de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zone N généralisée sur la Loire au Sud, ▪ zone N généralisée sur le marais de Grée à l'Est, ▪ zone N sur le vallon de la Blordière au Nord <p>Reconduction de la zone agricole A sur la coupure d'urbanisation avec Mésanger.</p> <p>Points de vue matérialisés au PADD depuis la route de Mésanger et mise en place d'un zonage agricole protecteur (A)</p> <p>Vitrine agricole associée à La Marchanderie classée en zone A.</p>	<p>Mobilisation possible pour les circuits courts en marge du PLU dans le cadre de conventionnement avec les structures en place (lycée agricole et/ou exploitation agricole existante).</p>
	<p>Aménager et valoriser les entrées d'agglomération, reflet de la richesse identitaire :</p> <p>Le parc du château retrouvé, ouvert sur la ville et le fleuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ valorisation des quais (rue des Tonneliers / Bd Joubert / quai de la Marine), ▪ affirmation de l'identité insulaire (aménagement des espaces publics associés aux bds Vincent et Séché). <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). <p>Aménager une véritable vitrine naturelle et agricole en lien avec la rocade Nord et inscrire l'échangeur de l'Aubinière dans un écrin paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 en lien avec le CG 44 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 (hameaux existants au NE de l'agglomération). 	<p>Les Orientations d'Aménagement posent les principes de valorisation du château d'Ancenis et de ses abords permettant de « retrouver le fleuve » : requalification des quais, continuités douces le long du fleuve, aménagement de la place du Millénaire, ouvertures visuelles sur le fleuve.</p> <p>Pour l'entrée Est d'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ préservation de la partie basse du promontoire de l'hôpital en zone N. Les préconisations ne sont toutefois pas davantage détaillées dans l'attente du projet d'aménagement de carrefour d'entrée de ville porté par le Conseil Général (lié à l'étude du futur franchissement de la Loire), ▪ amorce de reconquête de l'espace industriel "Terrena" : voir Titre 5.2 <p>Le PLU pérennise les éléments naturels « vitrines de » l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vallons de la Blordière et de l'Aubinière associés à la rocade classés en secteur Nn, ▪ points de vue matérialisés au PADD depuis et vers la rocade et mise en place de zonages protecteurs (A et N) ▪ mesures d'accompagnement paysager (plantations à créer et à préserver, bande de recul à paysager, possibilité de talus paysager) définies le long de la rocade via les orientations d'aménagement sur le site de l'Hermitage / la Planche (secteur 1AUe), ▪ mise en scène du futur accès à la ZI de l'Hermitage depuis l'échangeur de l'Aubinière via les orientations d'aménagement sur le site de l'Hermitage / la Planche (rétablissement de la rue de l'Hermitage). 	
	Règlement de publicité		Le règlement de publicité est en cours d'élaboration. Celui-ci sera annexé au PLU une fois approuvé.

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
4 - Un cadre de vie de qualité	<p>Poursuivre les actions de mise en valeur et de requalification des quartiers et îlots les plus emblématiques de la ville historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Château et abords, Place des Halles et de la Mairie ▪ Place Saint Pierre, les quais, <p>... sans occulter la nécessaire adaptation aux objectifs de renouvellement urbain</p> <p>Et poursuivre les actions de mise en valeur du rapport de la ville historique avec son fleuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mise en valeur des "deux balcons verts" de la ville : l'île 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, <p>et promouvoir le potentiel de l'économie touristique</p> <p>Préserver le patrimoine d'intérêt patrimonial (L.123-1-5,7^{ème}) et encadrer son évolution</p>	<p>Permis de démolir institué sur le centre-ville ancien (secteurs Ua et Ua-i).</p> <p>En outre l'habitat ancien bénéficie d'un règlement adapté (Ua et Ua-i) qui favorise le regroupement des constructions et l'harmonisation avec la morphologie spécifique du tissu urbain ancien.</p> <p>La coulée verte intercommunale de l'Etang est affirmée jusqu'au centre ville par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'aménagement d'un franchissement doux inférieur de la voie ferrée au niveau du Bd Huchon (complexe du Pontreau), ▪ une continuité douce entre la place de la République et La Charbonnière via l'aménagement d'un nouveau par ouvert au public prévu dans le cadre des Orientations d'Aménagement du quartier St Fiacre. <p>L'aménagement de la prairie humide en marge du Bd Séché est prévu dans le cadre de la ZAC de la Gare.</p> <p>Les éléments bâtis emblématiques ont bénéficiés d'un recensement exhaustif et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme. La liste de ces édifices figure en annexe du règlement. Le permis de démolir s'impose préalablement à tous travaux sur ce patrimoine (rappels aux dispositions générales relatives aux éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).</p>	<p>L'aménagement d'un franchissement inférieur de la voie ferrée au niveau du Bd Huchon devra être étudié en partenariat avec le gestionnaire du réseau ferré et fera l'objet d'une étude d'impact et d'une DUP en temps voulu qui définira précisément l'emplacement.</p> <p>La commune poursuit en outre en marge du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ son programme d'aménagement des espaces publics du centre ville entamé depuis le début des années 2000, ▪ la mise en œuvre des projets d'aménagements des îles de Loire sur l'île Mouchet et l'île Delage, ▪ la mise en œuvre du plan vert incluant l'esplanade de La Charbonnière.
	<p>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.</p> <p>Pour le bd BadBrückenau (ex RD 723) au cœur de l'agglomération :</p> <p>requalifier l'ancienne RD 723 en boulevard urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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), <p>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.</p> <p>Valoriser ainsi les façades urbaines perçues depuis la voie ferrée</p> <p>Affirmer la réunion du pôle Gare / Arcades / avec le Bd BadBrückenau et le centre-ville historique, et "gommer" l'effet césure de la voie ferrée via :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une requalification complète des places de Gaulle et F. Robert 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. <p>Préparer la reconquête des "anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville</p>	<p>Par le biais des études de faisabilité préalables (simulations d'aménagement), les orientations d'aménagement du PLU privilégient une démarche de projet (approche réaliste guidée par une de recherche de composition, d'optimisation des potentialités tout en prenant en compte le contexte urbain et paysager environnant).</p> <p>Définition de principes de composition urbaine et architecturale en liens avec les axes stratégiques (Rue René de Châteaubriant, Bd Ronsard, centre commercial du Bois Jauni, îlots ouverts sur le bd Badbrückenau, places De Gaulle et Francis Robert, place de la République.</p> <p>Définition de périmètres d'attente à 5 ans (L.123-2,a) en lien avec le bd Badbrückenau, la rue Clémenceau. Les réflexions préalables à ces projets urbains figurent au présent rapport (Titre C-6)</p> <p>Traitement différencié du bd Badbrückenau inscrit aux OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ selon une séquence urbaine affirmée (séquence centrale 13 Prés - Tournebride) : <ul style="list-style-type: none"> - réappropriation et renouvellement urbain favorable à la mixité (habitat, services, ...) des rives bâties (affirmation des constructions entre la rue du Baron Geoffroy et Tournebride) - développement des perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté Nord), vers la rue des Grands Champs (côté Sud). ▪ selon une séquence à dominante paysagée (séquence d'approche Ouest : rond point des 13 Prés / rue du Baron Geoffroy) : paysagement fort autour des constructions projetées. <p>et une affirmation identitaire urbaine aux principaux nœuds stratégiques avec des signaux architecturaux et / ou paysagers forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ point d'appel végétal fort autour du giratoire des 13 Prés avec affirmation de la présence de la coulée verte de l'Etang (lisibilité, fonctionnalité des traversées cycles et piétons), ▪ projet architectural fort et emblématique à Tournebride (en liaison avec l'axe historique N/S), à dominante d'équipements ou d'activités urbaines en lien avec ce carrefour historique. <p>Le règlement des secteurs concernés prévoit que les façades bâties orientées vers les voies ferrées soient traitées comme des façades principales. Les orientations d'aménagement reprennent ce principe sur le secteur de la Gare (ZAC).</p> <p>Les OAP prévoient la requalification complète des places de Gaulle et F. Robert en lien avec l'îlot Lamoricière (renouvellement urbain + constructions en dent creuse) (en continuité de la ZAC Grds Champs Urien).</p> <p>Définition d'un périmètre d'attente à 5 ans sur les îlots au niveau de la rue Clémenceau compris entre la voie ferrée et le bd Séché</p> <p>voir Titre 5.2</p>	<p>Une étude de renouvellement urbain à l'articulation l'avenue de la Gare / de la rue Clémenceau / du Boulevard Vincent est en cours en lien avec la ZAC de la Gare.</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOS
4 - Un cadre de vie de qualité (suite)	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification de l'avenue F. Robert en voie mixte ▪ prolongement de la ceinture verte du boulevard Vincent (caserne Rohan) : <ul style="list-style-type: none"> - 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 Barème, ▪ construction d'au moins deux nouveaux franchissements de la voie ferrée : <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ conforter boisements & végétation sur axes existants mais aussi en profondeur sur 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. 	<p>Les OAP prévoient la mise en œuvre du Plan Vert avec une hiérarchisation des liaisons douces à aménager. Celles-ci ont été étudiées pour optimiser les temps de parcours en recherchant lorsque cela était possible des itinéraires « en site propre ».</p> <p>Franchissement doux de la voie ferrée au niveau de la coulée verte intercommunale de l'Etang : voir page précédente. Franchissement doux de la voie ferrée au niveau de la Gare : voir Titre 8.2.</p> <p>Les OAP prévoient un ensemble de dispositions pour mettre en œuvre le concept de parc urbain habité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ confortation des boisements et de la végétation aussi bien sur les espaces publics que privés, ▪ à l'exception de la Rue René de Châteaubriand (axe urbain structurant en lien avec la ville historique), composition urbaine non plus organisée par rapport aux axes de rues mais sous forme de plan plus libre de sorte que l'image ressentie à partir des axes de circulation soit d'abord celle d'une entité végétale, ▪ réalisation d'un parc public le long de la rue R. de Châteaubriand ▪ Liaisons douces à restructurer ou à créer, notamment pour désenclaver la rue des Jeux Olympiques depuis le Bd de Sévigné ; celles-ci coïncident en outre pour plusieurs d'entre elles avec des espaces verts à aménager. ▪ pérennisation de l'essentiel des jardins familiaux avec mise en relation avec l'espace commercial, ▪ urbanisation dans le respect du parc associé au Bd de Sévigné, l'essentiel des arbres seront préservés, ▪ intensification de l'urbanisation en lien avec les portes du quartier (Rond pt de Sévigné, rue R. de Châteaubriand, rue de la Gilarderie associé à un renforcement de la trame arborée. 	
	<p>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).</p>	<p>La qualité des 2 sites (château d'Ancenis et château de La Guère), de leurs paysages et de leurs intérêts esthétique et historique sont pris en compte par un zonage de type Np (R.123-8). Une évolution limitée est permise en accord avec l'objectif de sauvegarde des sites et des paysages (L.123-1-5,14). Des aménagements, des changements de destination et des constructions nouvelles sont ainsi possibles dans le respect du site et des monuments. Des dispositions écrites et graphiques sont définies au règlement (hauteur, implantation et emprise au sol) à cet effet.</p> <p>La vocation naturelle dominante affirme ainsi l'objectif premier de préservation et de mise en valeur du patrimoine. La constructibilité limitée permet de diversifier les usages comme affiché dans les orientations du PADD, et d'envisager un développement des animations au sein de chaque lieu en lien avec le patrimoine historique.</p> <p>En l'occurrence pour le château d'Ancenis (Np1) le projet de la ville prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'une part la rénovation des bâtiments historiques pour accueillir des manifestations culturelles (expositions, manifestations), ▪ d'autre part l'accueil de services collectifs afin d'en faire un lieu actif tout au long de l'année : services communaux en lien avec l'hôtel de ville proche (salle des mariages notamment) plutôt en lien avec la restauration, services du Conseil Général via un nouveau bâtiment, ce dernier implanté à l'emplacement de l'ancien lycée rural contribuant à la mise en valeur, ▪ enfin la mise en valeur de la cour centrale pour l'organisation de manifestations de plein air et créer un lieu de promenade au cœur de la ville. <p>Les dispositions mises en place (voir à ce propos les justifications des règles page 176) reprennent les éléments validés à l'époque par l'ABF et la Conservation Régionale des Monuments Historiques. Elles permettent d'assurer l'insertion des constructions nouvelles dans le site, maintenir et mettre en valeur les spécificités de l'environnement naturel et bâti.</p> <p>Pour le château de la Guère (Np2) il s'agit de permettre le développement des activités hôtelières et de loisirs existantes. Le potentiel de constructibilité permet d'étendre l'emprise au sol d'environ 50 % par rapport à l'existant.</p> <p>En complément des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol, l'article Np 2 du règlement énonce des principes de composition architecturale et environnementale permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement : respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parcs, cours), mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant.</p> <p>La taille de ces 2 secteurs demeure limitée (L.123-1-5,14) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le sous-secteur Np1 (1,95 ha) représente 0,19 % de l'ensemble de la zone N ; ▪ le sous-secteur Np2 (4,76 ha) représente 0,45 % de l'ensemble de la zone N. <p>La capacité d'accueil de ces 2 secteurs demeure limitée (L.123-1-5,14) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le sous-secteur Np1 permet une constructibilité maximale sur 3 niveaux sur une assise d'environ 1 000 m² soit approximativement 1/3 de la surface de plancher existante; ▪ le sous-secteur Np2 permet une constructibilité maximale sur 3 niveaux sur une assise d'environ 2 300 m² soit approximativement 1/3 de la surface de plancher existante. 	
	Prendre en considération les sites archéologiques	<p>Identification et localisation aux documents graphiques du règlement des entités archéologiques connues à ce jour (DRAC). Les périmètres incluant des entités archéologiques protégées par la loi sont reportés sur les documents graphiques. Autant que possible les entités archéologiques sont classées en zone naturelle de protection (Nn). D'une façon générale la constructibilité est possible (dans les conditions définies par le règlement de la zone où le projet se situe) et conditionnée au respect de conditions spécifiques fixées par les différents textes législatifs relatifs à la protection de l'archéologie rappelés en préambule du Règlement.</p>	Les dispositions spécifiques de la loi relative à l'archéologie préventive s'appliquent en sus du PLU.

5-1 - Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif de mixité intergénérationnelle	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
	<p>Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires par, qui permettrait à la commune d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2022-2025.</p> <p>Une hypothèse basse de création d'environ 700 logements, soit 70 logements par an minimum en moyenne</p> <p>Pour une mixité et une diversité de l'habitat:</p> <p>Tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ logement social réparti dans l'ensemble des quartiers, ▪ des programmes variés dans la taille des logements proposés, adaptés à l'ensemble des parcours résidentiels, <p>pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Typologie de logements à produire de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Maintenir et améliorer l'offre en habitat social : produire 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux</p> <p>Résorber les poches d'habitat vétustes identifiées dans le centre ville.</p>	<p>Avec un potentiel exhaustif d'environ 2 100 logements, le PLU respecte les objectifs annoncés dans la mesure ou ce potentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ entraîne une extension urbaine raisonnée de 26 ha environ (2AU La Gilarderie), ▪ concerne pour majeure partie (environ 34 ha) des opérations complexes (renouvellement urbain sur des secteurs urbains constitués par le biais du secteur Ur) qui nécessiteront pour la plupart une durée de mise en œuvre étendue, qui de fait dépasseront vraisemblablement l'échéance prévisible du PLU (en l'occurrence 2022-25). <p>Dans tous les cas le potentiel est maîtrisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans les espaces urbanisés, par une stratégie adaptée selon les cas (zonage opérationnel Ur couplé aux orientations d'aménagement et de programmation, périmètres d'attente à 5 ans), ▪ dans les espaces à urbaniser, par le recours au zonage 2AU couplé à une orientation d'aménagement et de programmation spécifique, subordonnant l'ouverture à l'urbanisation à des procédures de modification ou de révision du PLU, seulement en cas de déficit avéré de production de logements neufs sur 3 années consécutives par rapport aux objectifs annoncés de 70 logements par an. permettant d'accompagner dans le temps les évolutions et les besoins constatés. <p>En outre le PLU permet la mise en œuvre d'outils fonciers adaptés propice à la régulation des coûts et du rythme de développement (ZAD, ZAC, DPU, interventions de l'Établissement Public Foncier) sur la base de projets urbains identifiés.</p> <p>Par le biais des orientations d'aménagement, le PLU fait évoluer l'habitat avec une préconisation forte de diversification des typologies dans un esprit d'équilibre social et générationnel : habitat collectif, individuel, individuel groupé, formes urbaines économes en foncier, architecture plus compacte tout en respectant les différents contextes rencontrés (centre ville, périphérie urbaine).</p> <p>Une densité moyenne minimale de logements/ ha affichés par îlots aux OAP.</p> <p>Maîtrise des programmes immobiliers privés et publics en accord avec le PLH : le règlement du PLU détermine, dans les secteurs généralistes, un minimum de 30 % des logements nouveaux à réaliser sous forme de logements locatifs aidés (bénéficiant du concours de l'Etat) dans les opérations importantes (≥10 logements, Superficie de plancher > 1 000 m², unité foncière > à 2 500 m), afin de favoriser l'accueil des jeunes ménages et de familles aux revenus modestes</p>	<p>Possibilité de mise en œuvre d'une politique de maîtrise publique d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ recours au Droit de Préemption Urbain en s'appuyant sur des études de faisabilité (dynamique de projets) et les orientations d'aménagement, ▪ partenariat HLM, ▪ recours aux outils ZAC et DUP. <p>Possibilité de faire intervenir l'Établissement Public Foncier en priorité sur ces espaces.</p> <p>Possibilité de recourir à l'outil ZAD.</p> <p>Dans les périmètres d'attente, les objectifs de mixité sociale seront déclinés et précisés dans le cadre des procédures ultérieures (Modification Révision du PLU) voir dans la cadre d'opération publique d'aménagement</p> <p>La mise en œuvre d'actions spécifiques de rénovation urbaine est encouragée par le PLH, par exemple couplée avec une OPAH.</p>

5-2 - Maîtriser le développement de l'habitat dans un objectif d'urbanisme durable	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
	<p>Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité.</p> <p>D'une façon générale, hors PPRI :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>et rééquilibrer les fonctionnalités urbaines à l'échelle de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans le centre-ville historique, point de rencontre : <ul style="list-style-type: none"> 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 (réaménagement + ouverture au public), 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 le cadre des opérations de reconquêtes des "anciennes places fortes industrielles" situées au sein de la ville (voir ci dessous). <p>Dans le PPRI : voir Titre 10</p>	<p>Les orientations d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'une part fixent dans les îlots à dominante d'habitat des objectifs de densité minimale exprimés en logements à l'hectare, d'autre part réservent des emplacements pour des équipements collectifs. <p>L'intensification du développement urbain est prévue en priorité en accord avec les polarités de quartiers identifiées.</p> <p>Les orientations d'aménagement permettent la qualification des axes structurants pour une meilleure lisibilité urbaine et une meilleure relation entre polarités.</p> <p>La forme urbaine à mettre en place dans les secteurs Ur est assurée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> zonage et règlement appropriés + orientations d'aménagement <p>permettant de suggérer fortement la densité et la mixité urbaines (implantation, orientation, hauteurs, caractéristiques du bâti, ...)</p> <p>Optimisation des règles de hauteurs dans le respect de la silhouette urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> R + 2 + ½ en secteur Ur strict, R + 3 + ½ en secteur Ur1. 	<p>La commune maîtrise le foncier envisagé pour la restructuration du cinéma place République.</p>
	<p>Une urbanisation plus compacte et plus qualitative, et une répartition spatiale cohérente des différentes « modes d'habiter » :</p> <p>Renouvellement urbain et optimisation des espaces libres dans et en lien avec le centre ville historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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).</p> <p>Intensifier l'habitat dans le quartier du Bois Jauni sous forme de parc urbain habité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Engager dès que possible un verdissement selon un plan paysager d'ensemble en vue de constituer à la fois : <ul style="list-style-type: none"> 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) associés à de larges espaces de respiration (parking dans la mesure du possible enterrés). <p>Boulevard Badbrückenau :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). <p>Préparer sur le moyen long termes la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville - renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAC Léon Séché, Secteur de La Noëlle (Terrena). 	<p>A l'appui de l'étude « dents creuses », le PLU intègre une analyse des possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain constitué en préalable à toute extension urbaine. Il privilégie un développement maîtrisé de l'urbanisation et exploite les potentialités de renouvellement urbain recensées (voir aussi Titre 1).</p> <p>Définition d'un zonage Ur sur les secteurs de la gare (ZAC), Lamoricière/ De Gaulle et République / St Fiacre et d'un périmètre d'attente à 5 ans sur la partie basse de la rue Clémenceau.</p> <p>Les extensions urbaines sont localisées préférentiellement en continuité de l'agglomération à moyen long termes : reconduction de la zone NAa de La Chauvinière / La Gilarderie (POS) en zone 2AU d'urbanisation, déclarée d'utilité publique par le Préfet de Loire Atlantique le 25 juin 2010. Celle-ci se justifie en outre par :</p> <ul style="list-style-type: none"> la complexité de la mise en œuvre de certaines opérations de renouvellement urbain et le souhait de maintenir une offre diversifiée entre renouvellement et extension urbaine, la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation seulement en cas de déficit avéré de production de logements neufs sur 3 années consécutives (reprise par l'OAP n°9). <p>Redynamisation et densification du Bois Jauni dans la perspective d'évolution vers un statut de centralité essentiellement traduits par la définition de secteurs Ur de renouvellement urbain / optimisation des espaces libres. Parkings couverts à 50 % dans les opérations importantes (article Ur 12 du règlement). Poursuite de l'accueil des équipements collectifs (voir Titre 6).</p> <p>Amorce de reconquête de l'espace industriel de La Noëlle traduite au règlement par un zonage spécifique Ue2-b pour encadrer l'évolution du site et envisager un renouvellement urbain à terme.</p> <p>ZAC Léon Séché classée en secteur Ur de renouvellement urbain à l'appui des orientations d'aménagement.</p> <p>Secteur de La Noëlle classé en secteur Ue2-b, limitant les possibilités d'évolution pour inciter leur mutation vers des fonctions urbaines à dominante résidentielles et / ou de services en cohérence avec les quartiers et les équipements alentours.</p>	<p>La commune maîtrise une part importante du foncier sur le pôle du Bosi jauni, lui permettant de poursuivre en amont le pré verdissement dans l'esprit du parc urbain habité.</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
6 - Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Des équipements de quartiers sont possibles en lien avec la coulée verte de l'Etang :</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAC Urien dans le cadre du renouvellement urbain sur les anciennes casernes, secteur N1 du complexe sportif du Pontreau bd Vincent, secteur N1 du pôle de loisirs de La Charbonnière / La Davrays. <p>Le secteur Uc Rohan / Les Ursulines permet également de nouveaux équipements publics.</p>	
	<p>Fédérer et étendre le pôle du Bois Jauni en parc urbain habité, véritable poumon vert central englobant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). 	<p>L'orientation d'aménagement du Bois prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un parc public le long de la rue R. de Châteaubriand ; celui-ci permettra de fédérer le quartier avec le quartier de La Mariolle, la pérennisation de l'essentiel des jardins familiaux et d'une partie du parc associé au Bd de Sévigné (côté rue de La Gilarderie), un îlot spécifique en liaison avec les jardins familiaux pour de nouveaux équipements collectifs ; celui-ci est pressenti pour accueillir la nouvelle IME, un second site d'équipements collectifs rue des Jeux Olympiques qui pourrait recevoir un lieu de culte, l'extension des équipements de sports et de loisirs à proximité de la Maison du temps Libre, <p>l'ensemble mis en relation par des axes de déplacements doux à conforter.</p>	
	<p>Développer les équipements de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, ...). <p>Equipements scolaires</p>	<p>D'une façon générale, de nouveaux équipements (y compris scolaires) sont admis au sein des secteurs urbains généralistes (Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i) et envisageables dans le secteur 2AU.</p> <p>En outre les pôles de sports et de loisirs existants du Pontreau, du pressoir Rouge sont pérennisés par un zonage UL.</p>	<p>Des équipements publics sont également envisagés dans le cadre de la ZAC de la Gare.</p> <p>A noter que le potentiel d'évolution des écoles a été jugé suffisant pour répondre aux besoins à moyen terme.</p>
	<p>Permettre le développement des équipements collectifs de santé en liaison avec les superstructures existantes</p> <p>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).</p>	<p>Le pôle de l'hôpital est pérennisé par un zonage UL incluant son potentiel d'extension</p>	
	<p>Accueil des gens du voyage</p>		<p>Une aire d'accueil de 20 emplacements existe à La Chauvinière.</p> <p>Terrain de Grand Passage en cours d'aménagement sur le site de l'Aéropôle (partie située sur la commune de Mésanger).</p>
	<p>Préparer le passage au très haut débit</p> <p>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.</p>	<p>Dans les opérations d'ensemble, le règlement exige la réalisation d'infrastructures (fourreaux de réservation) permettant la mise en œuvre ultérieure de la fibre optique ou de technologie équivalente.</p>	

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
7 - Soutenir la dynamique économique	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Bricauderie (St Géréon), ▪ Aéroport (ZAC) / Château Rouge (Mésanger) et La Mercerie (St Herblon). <p>Redynamiser et étendre le centre ville en liaison avec le futur pôle multimodal et le futur quartier Léon Séché :</p> <p>favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité renforcée par le développement d'activités à dominante tertiaire.</p> <p>Préparer la reconquête des " anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>	<p>Respect de la Charte commerciale. ZA classées en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ secteurs Uz1, Uz2 (Aéroport, l'Aubinière / la Savinière) à vocation artisanale, industrielle, de services et de commerce de gros, ▪ et Ue (Château Rouge, l'Aufresne, La Fouquetière, l'Hermitage, La Noëlle) à vocation artisanale, industrielle, de services et de commerce de gros, et de commerces de détail limités et liés à une activité autorisée. <p>Le secteur 1AUe de l'Hermitage bénéficie de son positionnement au sein de l'enveloppe agglomérée et d'une bonne desserte routière.</p> <p>En outre potentiels d'implantation pour activités de bureaux / services dans les secteurs Ur de la Gare, avenue F. Robert, place De Gaulle et localisés aux orientations d'aménagement.</p>	<p>Les orientations du PADD et les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du Schéma Directeur des Zones d'Activités de la COMPA.</p> <p>Les secteurs généralistes permettent également dans une certaine mesure des activités urbaines (bureaux et de services) sur la plupart des îlots définis aux orientations d'aménagement.</p>
	<p>Respecter les orientations de La Charte commerciale en maintenant les équilibres commerciaux et la complémentarité sur la base des 4 pôles majeurs identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ centre ville historique, ▪ Grands Champs / Urien, ▪ Les Arcades, ▪ le Bois Jauni <p>Intensifier l'offre commerciale en priorité sur 2 pôles (programmes mixtes : commerces - services - habitat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grands Champs / Urien (supermarché), ▪ Arcades / de Gaulle. <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Le développement de l'offre commerciale est prévue de manière ciblée sur les 4 pôles majeurs identifiés (centre ville historique, Grands Champs / Urien, Les Arcades, le Bois Jauni) et ne porte pas atteinte aux pôles de proximité du territoire et des territoires voisins.</p> <p>Le PADD donne ainsi une priorité à l'implantation et au maintien des commerces en centralités, réduisant de fait les déplacements motorisés.</p> <p>Les OAP proposent une offre commerciale lisible et diversifiée par le biais des linéaires commerciaux, d'îlots à dominante commerciale et ont été élaborées en vue de renforcer en priorité l'attractivité des pôles commerciaux du Bois Jauni, de Grands Champs.</p> <p>A un degré moindre, les orientations d'aménagement prévoient de renforcer l'offre de services et de petits commerces de proximité autour de la place République.</p> <p>Le règlement favorise l'optimisation du foncier par le biais du secteur Ur de renouvellement urbain.</p> <p>La confortation d'une mixité de fonctions et l'intensification de l'habitat sur le quartier du Bois Jauni doivent permettre d'asseoir les fonctions commerciales existantes.</p> <p>Les OAP prévoient l'aménagement d'une promenade commerciale partagée sous forme de voie mixte et apaisée (priorité modes doux et circulation automobile à vitesse réduite) associée à des linéaires commerciaux (voir aussi Titre 1).</p>	<p>Schéma développement économique de la COMPA préconise de Définir un schéma d'organisation de l'appareil commercial depuis la grande surface jusqu'au commerce itinérant en passant par le commerce de proximité et la vente directe.</p> <p>Etablir un Document d'Aménagement Commercial</p> <p>Possibilité de mettre en place le Droit de préemption sur les fonds de commerce.</p>
	<p>Poursuivre la reconquête du centre-ville en y amenant des populations nouvelles (renouvellement urbain) susceptibles de dynamiser l'activité commerciale et de services.</p>	<p>Définition d'un zonage Ur accompagné d'orientations d'aménagement sur les secteurs de la gare (ZAC) et République / St Fiacre à dominante résidentielle.</p> <p>Accueil spécifique d'activités tertiaires prévu sur la ZAC de la Gare (orientation d'aménagement).</p> <p>Définition d'un périmètre d'attente à 5 ans sur les îlots au niveau de la rue Clémenceau compris entre la voie ferrée et le bd Séché dans lequel l'habitat pourra être développé à mi chemin entre le centre ville et le pôle commercial des Arcades. S'y ajoute le potentiel du secteur Ur de Lamoricière à environ 300 m du centre ville et à 100 m des Arcades.</p>	
	<p>Promouvoir le potentiel de l'économie touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ». 	<p>La valorisation des espaces « nature » de plein air et l'accueil du public sont encouragés par un zonage Nl adapté au contexte : maison du marais, halte nautique, camping et espace de loisirs de la Davrays / la Charbonnière.</p>	<p>La définition d'une politique touristique et de loisirs est en cours au niveau de la COMPA avec notamment la création récente de l'office du tourisme intercommunal.</p> <p>Le Schéma développement économique de la COMPA préconise à ce propos la mise en place d'évènements culturels, économiques, festifs ... générateurs de trafic et de notoriété.</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés	<p>Intégrer les infrastructures de transport envisagées à moyen - long termes :</p> <p>en relation avec les axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet d'aménagement de l'itinéraire routier Savenay / Ancenis / St Philbert de Grd Lieu (en partie RD 164), avec au niveau local : <ul style="list-style-type: none"> - 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, <ul style="list-style-type: none"> - reconfiguration du carrefour avec le boulevard Curie avec limitation aux seuls mouvements de « tourne à droite », - aménagement du carrefour giratoire avec le boulevard Jules Verne, - réalisation d'un échangeur complet à l'entrée de ville Est (rond point Emile Raguin), - reconfiguration du carrefour du Tertre 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 bd Curie, - connexion avec l'axe Ancenis - Vallet - Clisson, via un nouveau franchissement de la Loire selon les variantes 2 ter, 3 et 4. <p>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 afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification du bd Babrückenau sous forme de boulevard urbain (ex RD 723), ▪ pôle multimodal de la gare (voir page suivante) <p>sur les axes secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement des liaisons structurantes à l'échelle du Pays d'Ancenis : RD 14, RD 923 dans sa section Nord (jusqu'à l'échangeur de l'Aubinière), ▪ Aménagement des petites routes rurales, en articulation étroite avec les pôles ruraux satellites proches : routes de St Herblon / La Roche Blanche. <p>... et réserver les emprises et les espaces de dégagement nécessaires pour leur réalisation.</p>	<p>L'orientation d'aménagement de l'Hermitage - La Planche intègre en partie les aménagements de carrefours sur la RD 923 : rétablissement de la rue de l'Hermitage sur l'échangeur de l'Aubinière et suppression du carrefour du Tertre, réalisation d'une liaison douce sécurisée vers la Chapelle Gauvin et St Herblon</p> <p>Le règlement du secteur Nn n'entrave pas la réalisation d'un nouveau pont, ni d'un échangeur à l'entrée de ville Est (rond point Emile Raguin), mais rappelle la nécessaire prise en compte d'exigences paysagères et environnementales.</p> <p>bd Babrückenau : voir Titre 4</p>	<p>Le schéma routier départemental annonce la possible mise en place de créneaux de dépassement en 2 x 2 voies sur la rocade, toutefois ce principe est susceptible d'évoluer dans le cadre de sa révision.</p> <p>L'aménagement des carrefours de la RD 923 (rocade) avec boulevards J. Verne et Curie sont envisagés à moyen terme par le Conseil Général. Ceux-ci feront l'objet si nécessaire d'une DUP.</p> <p>Le projet de nouveau franchissement de la Loire fera l'objet d'une DUP et d'une étude d'impact qui préciseront et justifieront en temps voulu le tracé retenu en définitive.</p> <p>La commune maîtrise le foncier du domaine routier communal. Des aménagements spécifiques pourront être réalisés en temps voulu.</p> <p>De même pour la RD 14 en concertation avec le Conseil Général.</p>
	<p>Inscrire le développement urbain dans le respect des principes majeurs du plan de circulation de 2003 (qui restent une base solide de référence pour poursuivre les actions d'aménagement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmation des points d'entrée vers le cœur de l'agglomération depuis les axes structurants (déviation et A 11) : <ul style="list-style-type: none"> - Axe Est / Ouest à partir du rond point Emile Raguin (bd Babrückenau / Pasteur), - Axes Nord Sud à partir : <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>en lien avec des aires de covoiturage à aménager (voir Titre 8.2).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la requalification des axes structurants pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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), - 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, 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. <p>Préparer la reconquête des "anciennes places fortes industrielles" au sein de la ville (voir Titre 5.2)</p>	<p>Le PADD et les orientations d'aménagement respectent les principes de hiérarchisation du schéma de circulation de l'agglomération.</p> <p>La requalification des axes structurants est prévu par le biais des orientations d'aménagement : création de places urbaines, traitement en séquence du Bd Badbrückenau.</p> <p>Le principal accès poids lourds à la ZI de l'Hermitage est prévu par l'échangeur de l'Aubinière, adapté à ce type de circulation.</p>	<p>Le schéma de circulation de l'agglomération guide les actions d'aménagement et décline les principes de hiérarchisation de la voirie.</p> <p>Des « tournes à droite » à partir de la RD 923 (rocade) sont envisagés au niveau des boulevards J. Verne et Curie pour soulager le trafic de l'échangeur de l'Aubinière. Leur faisabilités seront étudiées à moyen terme en concertation avec le Conseil Général (voir ci dessus).</p> <p>En liaison avec les projets routiers du Conseil Général ci dessus il est prévu progressivement d'interdire la circulation poids lourds sur l'axe Bd Pasteur / Bd Bardbrückenau, Rue de Chateaubriand et de l'Aubinière (à partir du Bd J.Verne)</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS	
8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés (suite)	<p>Stationnement</p> <p>En périphérie du centre ville, poursuivre la politique de constructions de parkings collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parking couvert de la place Barème 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, <p>et étudier les possibilités d'utilisation partagée entre riverains et usagers du centre ville.</p> <p>Dans le quartier du Bois Jauni, en ayant à une réflexion à l'échelle de l'ensemble du futur parc habité.</p> <p>Dans l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat, dissimuler en partie le stationnement (souterrain, couverts, ...) dans les opérations d'envergure.</p>	<p>Dans les opérations d'habitat d'envergure, 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert (articles 12 des secteurs généralistes).</p> <p>Les orientations d'aménagement du bois Jauni préconisent un ensemble de dispositions spécifiques pour dissimuler la présence de la voiture : parkings couverts mais aussi aires de stationnement en cœur d'îlots et reconfiguration/paysagement des parkings existants.</p> <p>Des règles quantitatives de stationnement (articles 12 des secteurs concernés) imposent des espaces couverts réservés pour le stationnement des cycles et ainsi favoriser l'usage du vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour l'habitat collectif, une superficie permettant à minima de stationner 1 vélo par logement, ▪ pour les bureaux et les services collectifs, pour 2 places automobiles réalisées, aménager au minimum 1,5 m² d'espace couvert réservé pour le stationnement des cycles, ▪ pour les commerces de plus de 50 m² de surface de vente pour 3 places automobiles réalisées, aménager au minimum 1,5 m² d'espace couvert réservé pour le stationnement des cycles. <p>La mise en place d'une ville de proximités et de mobilités est également assurée par le développement de l'habitat prévu en priorité au plus près des fonctions urbaines (Ur) et des axes de desserte des transports collectifs (futur pôle multimodal de la gare).</p>	<p>Dans le centre ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Compte tenu du faible espace disponible en centre ville, mutualiser les places de stationnement dans les parkings collectifs et offrir des alternatives pour le stationnement résidentiels en lien avec les projets immobiliers ; la faisabilité des nouveaux parkings collectifs de la place St Pierre et du quartier République seront respectivement confirmés dans le cadre du programme d'aménagement du centre ville en cours et de l'opération d'aménagement « République / St Fiacre » ; ▪ D'autres alternatives existent en périphérie du centre ville : parking public de La Charbonnière, parkings Bd Vincent notamment pour répondre aux stationnements de courte durée (jours de marché par exemple) ; ▪ Améliorer la lisibilité des places autorisées au stationnement (trottoirs). <p>En outre dans le centre ville le stationnement est réglementé par une zone bleue, récemment étendue.</p>	
	<p>Améliorer les conditions d'accessibilité au futur pôle multimodal de la gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). 	<p>Les orientations d'aménagement du quartier de la Gare précisent les principes d'organisation de la trame viaire et douce dans le respect du schéma de circulation de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prolongement de l'Avenue de la Libération jusqu'à l'Avenue des Alliés améliorant le temps d'accès depuis l'extérieur (RD 723 et 923 notamment), ▪ multiplication des coulées vertes propices aux perméabilités piétonnes <p>Définition d'un périmètre d'attente à 5 ans sur les îlots au niveau de la rue Clémenceau compris entre la voie ferrée et le bd Séché. L'offre de stationnement pourra notamment y être développée.</p> <p>Emplacement réservé pour le prolongement de l'avenue de la Libération et connexion sur l'avenue des Alliés</p>		
	Transports collectifs routiers		<p>L'itinéraire de la navette « bus » gare - Aéroport pourra être amélioré dans le cadre des aménagements des espaces publics prévus aux orientations d'aménagement (optimisation de temps de parcours).</p>	<p>Le cadencement des transports en commun pourra être réadaptée en concertation avec les Conseils Généraux de Loire Atlantique et du Maine & Loire (voire la création d'une ligne Lila). De même la localisation des arrêts pourra être revue en fonction des nouveaux projets d'urbanisme et de l'affirmation de nouveaux lieux de centralité.</p>
	Transports aériens		<p>Les dispositions de la ZAC de l'Aéroport sont reprises dans le PLU (secteur Uz1). Un sous secteur spécifique Uz1-a est défini pour accueillir les activités spécifiques liés à l'exploitation de l'aérodrome (aérogare, parking, entrepôts,...).</p>	

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
8.2 - Faciliter les déplacements en renforçant les déplacements doux	<p>Développer des liaisons douces avec les pôles "satellites", relais du développement économique : Des liaisons douces directes et confortables, praticables toute l'année, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mésanger, St Herblon, ▪ Liré au Sud (rattachée au Pays des Mauges). <p>Développer des liaisons douces structurantes et fonctionnelles avec St Géréon (voir aussi Titre 1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ affirmation et prolongement de la coulée verte de l'Etang (en limite avec St Géréon) : 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). 	<p>La coulée verte intercommunale de l'Etang est affirmée jusqu'au centre ville, avec nouveau franchissement doux de la voie ferrée : voir Titre 4</p> <p>Les principes de prolongement de la rue de Charost vers St Géréon sont traduits sous forme d'orientations d'aménagement.</p>	<p>La commune maîtrise l'essentiel du foncier des liaisons douces structurantes prévues vers les communes voisines. Des aménagements spécifiques pourront être réalisés en temps voulu.</p> <p>En outre un plan de déplacements cyclables à l'échelle intercommunale est envisagé à l'échelle de la COMPA.</p> <p>Pour le franchissement de la Loire, une concertation devra être menée avec les Conseils Généraux de Loire Atlantique et de Maine & Loire pour retenir une solution adaptée ; celle-ci devra raisonnablement se synchroniser avec la réalisation du nouveau pont (échec moyen long termes).</p> <p>L'aménagement du vallon de la Davrays (inscrit au Plan d'Urbanisme Vert de 2004) a fait l'objet d'une DUP et est en cours de réalisation. L'aménagement de la liaison douce vers la rue St Fiacre est prévue dans ce cadre.</p> <p>L'aménagement d'un franchissement inférieur de la voie ferrée au niveau de la Davrays devra être étudié en partenariat avec le gestionnaire du réseau ferré et fera l'objet d'une étude d'impact et d'une DUP en temps voulu qui définira précisément l'emplacement.</p>
	<p>Favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements sur les axes structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ convergeant vers le pôle multimodal : <ul style="list-style-type: none"> - 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 = liaison gare / zones d'activités ▪ sur l'axe E/O (ex RD 723) : <ul style="list-style-type: none"> - Bd BadBrückenau - bd Pasteur : valorisation du statut de boulevard urbain avec notamment le désenclavement de l'hôpital. ▪ ainsi que sur la "promenade commerciale partagée". <p>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.</p> <p>Promouvoir les déplacements alternatifs et Encourager la pratique du vélo :</p> <p>à court - moyen terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ étudier la faisabilité d'aires de covoiturage en lien avec : <ul style="list-style-type: none"> - l'A11 au niveau du péage et / ou de l'Aéropôle, - la déviation Nord au niveau de l'échangeur de l'Aubinière et / ou de la RD 14 (route de Mésanger), - la déviation Est (RD 923) au niveau du rond point Emile Raguin, et / ou du secteur Braud / Terrena 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 ville 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). <p>à long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ envisager un système de navettes avec les communes voisines, ▪ envisager un service public de location de vélos. 	<p>Principes de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de recomposition urbaine et de requalification de la rue René de Chateaubriand déclinés aux orientations d'aménagement du Bois Jauni ▪ de requalification du Bd BadBrückenau : voir Titre 4 ▪ de la promenade commerciale partagée : voir Titre 1 <p>au moins 2 nouveaux franchissements doux de la voie ferrée sont prévus : voir ci contre et ci-dessus.</p> <p>Itinéraires pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) repérés aux plans de zonage et pérennisés par le règlement au titre de l'article L.123-1-5,6^{ème}.</p> <p>Itinéraire Loire à Vélo repérés aux plans de zonage et pérennisés par le règlement au titre de l'article L.123-1-5,6^{ème}.</p> <p>Les orientations d'aménagement pérennisent les bandes et les pistes cyclables aménagées au niveau de l'Aéropôle et de l'Aubinière</p> <p> limiter la présence « visuelle » de la voiture dans le centre ville : voir ci-dessus.</p> <p>Le règlement impose la réalisation de parkings couverts vélos à la fois dans les secteurs généralistes et les zones d'activités (Ue)</p>	<p>La requalification de l'axe N/S (René de Chateaubriand / Aubinière / Aéropôle) en continuité de l'axe F. Robert / Clemenceau est prévue dans le cadre du Schéma développement économique de la COMPA.</p> <p>La remise en état du tunnel piétons / cycles de la Gare sous la voie ferrée est prévue dans le cadre du projet de pôle multimodal.</p> <p>La réalisation d'une liaison piétons / cycles pour franchir la voie ferrée et relier le futur quartier de la Gare (ZAC) et le quartier Moutel / les Arcades est prévu à moyen long terme.</p> <p>En marge du PLU la commune envisage d'aménager progressivement les itinéraires doux structurants de façon à encourager les déplacements doux toute l'année (sentier en revêtement stabilisé, sécurisation des carrefours, éclairage public pour les liaisons structurantes, ...).</p> <p>Mise en valeur paysagère de l'axe N/S prévu essentiellement sur les sections bd Jules Verne / échangeur Nord et bd Curie / Bd BadBrückenau.</p> <p>Remise en service de l'accès historique à l'hôpital côté Bd Pasteur) prévu à moyen long terme en phase avec les aménagements de la rocade Nord Est.</p> <p>Poursuite des aménagements du Bd BadBrückenau souhaitable sur St Géréon (ex RD 723).</p> <p>L'aménagement de plusieurs aires de covoiturage est envisagé par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nouveau parking de la gare prévu dans le cadre du projet en cours de pôle multimodal, ▪ en relation avec le pont d'Anceis (aux environs de l'Île Verte ou plus au Sud) en concertation avec la commune de Liré ; ▪ au niveau du giratoire E. Raguin dans le cadre du renouvellement urbain à long terme de La Noëlle (pour le moment le parking existant est utilisé par les salariés)
	Mettre en œuvre le Plan d'Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite		Aménagement des espaces publics, adaptation ses emprises de voirie aux aménagements nécessaires.

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
9 - Optimiser les ressources naturelles	<p>Promouvoir un urbanisme durable</p> <p>Un urbanisme plus compact :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Un urbanisme plus qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la qualité de la forme urbaine (composition parcellaire et bâtie), ▪ Favorisant une insertion satisfaisante des constructions nouvelles au sein de la trame bâtie. <p>Promouvoir un habitat durable : parcellaire adéquat/ découpage foncier, expositions favorables,...</p> <p>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, ...)</p>	<p>La qualité du cadre de vie et le plaisir d'habiter ont prévalu à la définition des orientations d'aménagement, et sont exprimées sous la forme des simulations d'aménagement qui les accompagnent, permettant (outre la mise en évidence du potentiel) d'orienter la forme et la qualité urbaines.</p> <p>Espaces de projet identifiés avec un règlement propre opérationnel Ur : renouvellement urbain et optimisation des espaces libres cadrés par les orientations d'aménagement.</p> <p>Règlements des secteurs urbains généralistes assouplis vers des formes urbaines variées. L'ensemble des dispositions réglementaires ne fait pas obstacle à la pose des panneaux solaires, au recours à des toitures végétalisées,</p> <p>Quand cela est possible, les orientations d'aménagement privilégient l'orientation Sud des pièces à vivre dans les îlots d'habitations.</p> <p>Incitations sous conditions d'intégration architecturale au recours aux dispositifs d'énergie renouvelable aux articles 11 du règlement.</p> <p>Les grands principes de l'architecture bioclimatique, les recommandations pour profiter au maximum des apports passifs, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves font l'objet d'une annexe bioclimatique spécifique au Règlement.</p>	<p>Accompagnement des constructeurs lors des opérations d'aménagement (ex : lotissement de la Chauvinière).</p> <p>Une sensibilisation aux formes urbaines compactes, aux logements intermédiaires, ... accompagnent les orientations d'aménagement du PLU sous forme de recommandations.</p> <p>En marge du PLU, ces préconisations pourront servir de base à la rédaction de cahiers des charges à joindre aux futures opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ réduction de la consommation énergétique, ▪ citernes de récupération des eaux pluviales, ▪ conception des espaces libres pour favoriser la création de zones ombragées et protégées du vent, ... <p>Sur ces sujets, et afin de limiter la consommation, une démarche d'information-sensibilisation pourra également être engagée par la commune à destination des particuliers.</p>
	<p>Protéger la ressource en eau :</p> <p>Appuyer le projet communal sur les éléments identitaires: la Loire et le ruisseau de Grée, mais aussi le réseau secondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ protection et valorisation de ces milieux, ▪ urbanisation proche à éviter, ▪ découverte à favoriser en contrôlant la fréquentation de ces espaces <p>Protéger les zones humides et les cours d'eau (voir Titre 2)</p> <p>Promouvoir un Urbanisme Durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour la récupération et le stockage des eaux de pluie dans l'habitat, ▪ limiter l'imperméabilisation des sols, 	<p>D'une façon générale, en zone agricole, exhaussements et affouillements du sol limités à la création de réserves d'eau pour l'agriculture.</p> <p>Limitation de l'imperméabilisation des sols: traitement paysagers et perméables des espaces libres et des circulations privatives (terrain perméable) définis au règlement des secteurs généralistes.</p> <p>Toitures végétalisées encouragées dans la plupart des secteurs.</p> <p>Voir aussi Titre 2</p>	<p>Le soutien des pratiques agricoles traditionnelles (prairies permanentes) pourra être poursuivi et élargi par la commune (dans la lignée de la convention agricole mise en place sur l'île Delage). Dans cette optique il s'agira aussi de concilier les usages (préservation des milieux naturels / chasse.</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
9 - Optimiser les ressources naturelles (suite)	<p>Limitier l'imperméabilisation des sols et favoriser l'économie de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<p>Gestion des eaux pluviales évoquée aux articles 4 et 13 du règlement des secteurs. Les toitures végétalisées sont également propices à la limitation de l'imperméabilisation (autorisées dans le règlement).</p> <p>Emprise au sol non limitée quantitativement en secteurs généralistes pour favoriser la densité.</p> <p>Avec le projet d'unité de pré traitement des effluents industriels à l'horizon 2014-15 sur le site d'exploitation de la laiterie de l'Hermitage, le PLU est en adéquation avec les capacités d'assainissement du réseau d'eaux usées.</p> <p>Des emplacements réservés sont définis pour réaliser des ouvrages de régulation des eaux pluviales (ER n° 12)</p>	<p>La commune a engagée l'élaboration d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales afin d'assurer une gestion quantitative et qualitative. Dès qu'il aura été approuvé celui-ci sera intégré au PLU.</p> <p>Plusieurs bassins de rétention d'eau ont déjà été réalisés par le passé.</p> <p>Le maintien des eaux de pluies sur les parcelles est par ailleurs préconisé au règlement (articles 4).</p> <p>En marge du PLU, rappel de préconisations dans les cahiers des charges des futures opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ citernes de récupération des eaux pluviales, ▪ privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour l'aménagement des espaces extérieurs (circulations, allées, ...). <p>Pour les habitations isolées, renvoi au zonage assainissement pour un procédé d'assainissement autonome adapté.</p> <p>Encourager l'agriculture extensive (hors PLU).</p>
	<p>Soutenir une gestion durable des déchets</p>	<p>Des prescriptions et des préconisations environnementales accompagnent les orientations d'aménagement</p>	<p>Un projet de déchetterie et d'écocyclerie sont à l'étude à l'Ouest de la fonderie de Château Rouge.</p> <p>En marge du PLU, rappel de préconisations (compostage sur la parcelle notamment) dans les cahiers des charges des futures opérations.</p> <p>Le tri des déchets est par ailleurs encouragé par la politique de gestion des déchets de la COMPA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mise à disposition de sacs et bacs, ▪ réseau de déchetteries intercommunales, ▪ bornes d'apport volontaires pour la collecte du verre, du papier,... <p>Intégrer la gestion des déchets dès l'amont dans les opérations d'aménagement - phase chantier.</p>

	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
10 - Prévenir les risques	<p>Mieux prendre en compte les risques inondations</p> <p>Dans les zones non urbanisées : intégrer les prescriptions relatives aux risques inondables</p> <p>Dans les zones urbaines inondables : optimiser le potentiel de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Conservier 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, ...). 	<p>Le règlement du PLU reprend, en guise de rappel, à titre informatif, les dispositions fondamentales relatives aux risques inondables, et renvoie au PPRI de la Loire-amont, annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Pour toutes les dispositions relatives aux risques inondables seul le PPRI fait foi.</p> <p>Les risques et nuisances sont évalués dans le cadre de l'évaluation environnementale.</p>	<p>En marge du PLU, la commune prévoit de demander à l'Etat d'engager la révision du PPRI afin d'adapter les règles de constructibilité en fonction du degré de risques, notamment en zones urbaines inondables, dans l'optique d'une valorisation du patrimoine bâti.</p>
	<p>Prendre en compte les risques et nuisances liés aux infrastructures de transport et aux zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Compte tenu de l'empilement des nuisances et des risques (laiterie installation classée notamment), le développement de l'habitat résidentiel aux abords de la rocade Nord est fortement limité: abords de la rocade classés en zone N, ou en secteur Ue dans lequel l'habitat est seulement admis pour les logements de gardiennage de superficie limitée</p> <p>Les nouvelles activités génératrices de risque et de nuisance sont interdites dans les secteurs généralistes (dominante d'habitat + activités compatibles).</p> <p>L'essentiel du potentiel d'accueil de nouvelles activités potentiellement nuisantes est prévu sur les secteurs Uz1 et Uz2 et 1AUe-b de l'Hermitage en marge des quartiers d'habitat.</p> <p>Les orientations d'aménagement prévoient le maintien d'une zone de reculs vis des RD 923 et 723 et l'aménagement de celles-ci sous forme d'espaces paysagers, assurant un recul minimal des locaux de travail (bureaux) et d'éventuels logements de gardiennage.</p> <p>En marge des dispositions figurant aux orientations d'aménagement, les espaces tampons précédemment réalisés sur la commune entre les secteurs d'activité et les lieux d'habitat sont pérennisés au titre de la loi paysages (identification et protection en espaces plantés à réaliser et à préserver sur les documents graphiques) ; cela concerne en particulier les espaces tampons situés au Nord Est du quartier du Bois Jauni et au Sud de la ZI de l'Hermitage.</p> <p>Le PADD pose par ailleurs le principe de reconversion des sites industriels présents en milieux urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAC de la Gare en cours ; celle-ci, par le biais des orientations d'aménagement, privilégie la construction de locaux tertiaires au contact de la voie ferrée dispositions réglementaires spécifiques (Ue2-b) pour encadrer l'évolution du site de La Noëlle et envisager un renouvellement urbain à terme. <p>La zone N, cerne par ailleurs l'enveloppe de l'agglomération, permettant de prévenir les nuisances agricoles éventuelles avec l'habitat.</p> <p>Les orientations d'aménagement intègrent la proximité de la voie de la voie ferrée notamment dans le secteur Lamoricière / Place Francis Robert :</p> <ul style="list-style-type: none"> renouvellement urbain vers un habitat moyennement à peu dense rue Lamoricière avec préconisation d'implantation en recul (voir faisabilité d'aménagement), démolition des immeubles au contact de la voie ferrée place F Robert et reconstitution urbaine avec nouvelle implantation en recul à privilégier pour des locaux commerciaux, de bureaux ou d'équipements <p>Les risques et nuisances sont évalués dans le cadre de l'évaluation environnementale.</p>	<p>Les voies bruyantes sont repérées aux documents graphiques du PLU selon leur catégories. Les normes acoustiques imposées aux nouvelles constructions dans les secteurs exposés au bruit sont annexées au PLU. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21 :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995. <p>L'incidence fine du projet de voie ferrée (terminus technique) fera notamment l'objet d'une étude d'impact.</p> <p>La réalisation de cette nouvelle voie ferrée devra cependant tenir compte de la proximité des habitations de façon à limiter la nuisance (création d'ouvrage de protection éventuels).</p>
	<p>Prendre en compte les risques dans les projets de constructions, en respectant des règles de conception adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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)). 		<p>La commune a la charge d'informer la population sur les recommandations à prendre pour la conception de bâtiment adaptés au retrait gonflement des argiles.</p> <p>Les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011.</p>

11. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL POUR L'HABITAT

Il s'agit ici d'évaluer la potentialité en nombre de logements générée par le PLU et par extrapolation le nombre d'habitants à Ancenis à l'échéance d'une dizaine d'années (horizon 2022 - 2025).

11.1. ECHEANCIER INDICATIF

11.1.1. BASES DE CALCULS

Les zones pavillonnaires avec des parcelles de 600 - 700 m² ne correspondent plus aux tendances actuelles. Les densités «traditionnelles» constatées au cours des années 90 et encore au début des années 2000 dans les zones d'extensions urbaines (10 à 12 logements / ha en moyenne), ne sont plus adaptées aux besoins. En outre, le coût du foncier et l'évolution des modes de vie font que la population recherche des parcelles de plus petites dimensions que dans les années 80 et 90.

Pour répondre aux enjeux d'économie de l'espace, un **objectif minimal de densité globale moyenne** (moyenne de l'ensemble des opérations à l'échelle de la commune) **de 30 logements / ha a été retenu**, conformément aux hypothèses annoncées (voir Titre A - 2.7.3), et à la moyenne des densités constatées sur l'ensemble de la ville d'Ancenis (voir à ce propos le Titre A - 2.6.3).

Les estimations qui suivent ont été calculées :

- **pour les secteurs de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres (Ur)** : sur la base d'approches de faisabilité (simulations d'aménagement utilisées pour la définition des orientations d'aménagement) et en respectant toujours l'objectif général d'économie de l'espace. Ces études préalables permettent également d'évaluer un potentiel indicatif de logements par typologies (collectifs, intermédiaire, individuels). Ponctuellement, et de façon réaliste, une densité plus faible a été retenue selon le contexte : cœurs d'îlots enclavés, proximité de la voie ferrée,
- **pour les opérations différées à plus long terme, périmètres d'attente notamment**, sur les bases de densité théoriques, déduction faite des contraintes connues à ce stade de la réflexion (reculs par rapport aux infrastructures, nuisances, intégrations paysagères, ...) et des équipements collectifs envisagés.

Selon leur localisation les densités suivantes ont été retenues :

- 50 logements / ha pour l'offre en renouvellement urbain - petits immeubles collectifs (R+1 à R+3),
- 30 logements / ha pour l'offre en extensions urbaines

11.1.2. POTENTIELS DE LOGEMENTS DU PLU

→ Opération en cours de renouvellement urbain

Localisation	Zone PLU	Superficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Remarques
			Collectif + Interméd.	Individuel	Total		
Ilot Urien / Hagron / F.Robert	Ur	1,3	120	-	120	< 2015	ZAC multisites Grands Champs Sud / Urien Commerces - services ~ 1800 m ² SHON
Ilot Urien / Hauts Pavés	Ur	1,3	120	-	120	< 2015	ZAC multisites Grands Champs Sud / Urien Déplacements casernes
Rue des Hauts Pavés	Ur	0,4	40		40	< 2015	Renouvellement en R+2 sur habitat et hangars existants
Quartier Gare	Ur	11,7	260	40	300	< 2022-25	ZAC - Contraintes déplacements activités - friches industrielles
			300		300	> 2022-25	
TOTAL		14,7	840	40	environ 880		

→ Espaces "mutables" - renouvellement urbain / optimisation des espaces libres maîtrisés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation

Localisation	Zone PLU	Superficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Remarques
			Collectif + Interméd.	Individuel	Total		
Le Bois Jauni (ex RD 723) :							
Angle rue Gilarderie / Bd Sévigné	Ur	0,4	30		30	< 2022-25	Optimisation dans la préservation de l'essentiel des arbres et espaces verts
Bd Sévigné /ctre loisirs	Ur	0,5	15	15	30	> 2022-25	Renouvellement en R+1 sur habitat existant
Centre commercial	Ur	0,8				< 2022-25	Commerces / services essentiellement
Bd Sévigné / jardins	Ur	0,3	25		25	> 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat existant
Bd Ronsard	Ur	0,4	30		30	< 2022-25	Optimisation en R+2. Centre paroissial à déplacer ou à restructurer
Jardins / Rue des Jeux Olympiques Sud	Ur	0,2		5	5	< 2022-25	Optimisation en R+1
Rue R. Châteaubriand rive Est	Ur	1,0		60	60	> 2022-25	Renouvellement et optimisation en R+1 R+2 sur habitat et hangars existant
Cœur d'îlot rues Musset / Mariolles	Ur	0,5	12		12	< 2022-25	Optimisation en R / R+1
Les Bleuets	Ub	1,1		15	15	< 2022-25	
Sous total		5,2	110	95	environ 200		
Bd Badbrückenau / voie ferrée							
Ilot F.Robert / Bd Pasteur	Ur	0,2	20		20	> 2022-25	Renouvellement en R+2 ou R+3. Dépollution station service à prévoir
Ilots Bd Badbrückenau rives Sud	Ur	1,3	120		120	< 2022-25	Optimisation en R+3
Ilots Bd Badbrückenau / Rue Baron Geoffroy	Ur	0,5	35		35	< 2022-25	Optimisation et renouvellement en R+1 / R+2 sur habitat existant. Commerces - services à prévoir
Rue Baron Geoffroy	Ur	0,5	20		20	> 2022-25	Parking à restructurer. Services
Place Grds Champs	Ur	2,5				< 2022-25	Commerces-services essentiellement
Ilots F.Robert / Rue Grds Champs	Ur	2	10		10	> 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat et hangars existants Mixité habitat / services / bureaux
Ilot Hts Pavés / Audiganne	Ur	0,3				< 2022-25	Optimisation et renouvellement pour commerces-services essentiellement
Ilots Audiganne / Urien	Ur	2	40		40	< 2022-25	Optimisation en R+1 / R+2 avec patrimoine bâti à conserver..
Ilot Lamoricière/ places De Gaulle / F.Robert	Ur	3	55	25	80	> 2022-25	Optimisation et renouvellement avec patrimoine à conserver, bâti à démolir et maintien de certains bâtis Jeu de boules couvert à restructurer.
Sous total		12,3	300	25	330 environ		
Centre ville historique							
angle Bd Huchon / rue St Fiacre	Ur	0,02	6		5	< 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat existant.
Rue St Fiacre	Ur	0,04	10		10	< 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat existant.
Rue St Fiacre optimisation du haut du parc existant	Ur	0,12	25		25	< 2022-25	Optimisation en R+2
Sous total		0,2	40		40 environ		
TOTAL		17,7	450	105	570 environ		

→ Extensions maîtrisées à moyen long termes

Localisation	Zone PLU	Super-ficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Remarques
			Collectif	Individuel	Total		
La Gilarderie	2AU	13	à déterminer		250	< 2022-25	Base mini de 30 lgts / ha Surfaces à réserver pour des équipements collectifs et des espaces de respiration de quartiers de l'ordre de 5 à 10 hectares.
		13	à déterminer		250	< 2022-25	
TOTAL		26			500 environ		

→ Périmètres d'attente à 5 ans

Localisation	Zone PLU	Super-ficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Destination envisagée
			Collectif + Interméd.	Individuel	Total		
P1 - Clémenceau / Séché/ Vincent	Ua	1,3	à déterminer			> 2022-25	Tertiaire / services Requalification habitat existant
P2 -Tournebride	Ur	1,5	à déterminer			> 2022-25	Tertiaire / services
P3 - 13 Prés	Ur	1,4	à déterminer		60	> 2022-25	Habitat - Paysagements, espaces verts à prévoir
P4 - Rue du Tertre	Ub	2,1	à déterminer		90	> 2022-25	Habitat - espaces de temporisation à prévoir
TOTAL		6,3			150 environ		

TOTAL**Un potentiel exhaustif de l'ordre de 2 100 logements "théoriques" à travers le PLU.**

dont :

- 880 logements (42 % environ) dans le cadre d'opérations en cours (ZAC essentiellement),
- 560 logements (27 % environ) dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain encadrées par des d'orientations d'aménagement et de programmation,
- 150 logements (7 % environ) différés à moyen long termes via les périmètres d'attente,
- 500 logements (24 % environ) dans le cadre d'extensions urbaines maîtrisées (2AU) et phasées dans le temps via une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

Avec un potentiel exhaustif d'environ 2 100 logements, le PLU respecte les objectifs annoncés dans la mesure ou ce potentiel :

- entraîne une extension urbaine raisonnée de 26 ha environ (La Gilarderie),
- concerne pour majeure partie (34,2 ha) des opérations complexes (renouvellement urbain sur des secteurs urbains constitués par le biais du secteur Ur) qui nécessiteront pour la plupart une durée de mise en œuvre étendue, qui de fait dépasseront vraisemblablement l'échéance prévisible du PLU (en l'occurrence 2022-25).

Dans tous les cas le potentiel est maîtrisé :

- dans les espaces urbanisés, par une stratégie adaptée selon les cas (zonage opérationnel Ur couplé aux orientations d'aménagement et de programmation, périmètres d'attente à 5 ans),
- dans les espaces à urbaniser, par le recours au zonage 2AU couplé à une orientations d'aménagement et de programmation spécifique, subordonnant à des procédures de modification ou de révision du PLU, permettant d'accompagner dans le temps les évolutions et les besoins constatés.

En outre le PLU permet la mise en œuvre d'outils fonciers adaptés propice à la régulation des coûts et du rythme de développement (ZAD, ZAC, DPU, interventions de l'Établissement Public Foncier) sur la base de projets urbains identifiés.

Un potentiel mobilisable de l'ordre de 950 logements "théoriques" à l'échéance du PLU (horizon 2022-2025).

Compte tenu de la complexité prévisible des opérations (morcellement foncier en secteur de renouvellement, foncier non maîtrisé, dépollution préalable, ...), on estime de façon réaliste à environ 950 logements, le potentiel qui pourrait être produits d'ici l'échéance du PLU (horizon 2022-2025).

Ce potentiel est supérieur d'environ 35 % à l'objectif minimal de 700 logements annoncé, et est compatible avec les objectifs annoncés par le PLH de renforcement du statut de ville centre.

11.2. POTENTIELS D'ACCUEIL AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PLH

Les orientations du PLH sont rappelées au Titre A - 3.2.10 du présent rapport.

Les orientations développées au titre 5 du PADD du PLU d'Ancenis portant sur la problématique de l'habitat et ses déclinaisons règlementaires s'inscrivent dans les objectifs et les orientations définies dans le Programme Local de l'Habitat.

Les orientations du PADD en matière de développement de l'habitat développent un objectif de mixité intergénérationnelle (Titre 5.1) :

- **Une hypothèse basse de création d'environ 700 logements sur une dizaine d'années** (échéance 2022-2025), **soit 70 logements par an minimum en moyenne**, pour 330 logements territorialisés à titre indicatif par le PLH à l'horizon 2018 sur la commune d'Ancenis et 480 logements territorialisés à titre indicatif par le PLH à l'horizon 2018 sur l'agglomération Ancenis St-Géréon.

- **une mixité sociale 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.
- une 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.**

Les orientations du PADD en matière de développement de l'habitat prévoient également un objectif d'urbanisme durable (Titre 5.2), en :

- **privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité.**
- selon **une urbanisation plus compacte et plus qualitative, et une répartition spatiale cohérente des différentes « modes d'habiter ».**

Une orientation d'aménagement et de programmation spécifique, **subordonne l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de La Gilarderie** à des procédures de modification ou de révision du PLU, **seulement en cas de déficit avéré de production de logements neufs sur 3 années consécutives** par rapport aux objectifs annoncés de **70 logements par an**.

11.3. EVALUATION DU NOMBRE D'HABITANTS A L'HORIZON 2022-2025

A partir de l'estimation du potentiel de logements, il est possible d'extrapoler le nombre d'habitants à Ancenis à l'échéance du présent PLU (horizon 2022-2025).

Un taux de 2 personnes par foyer a été considéré sachant que le nombre de personnes par foyer ne cesse de diminuer.

Ainsi dans la mesure où la totalité du potentiel mobilisable de 950 logements est libéré, la population ancenisienne tendrait vers 9 500 habitants environ à l'horizon 2022-2025, soit une croissance de l'ordre de 140 à 200 nouveaux habitants par an en moyenne (200 correspondant à la fourchette haute sur une dizaine d'années).

Sur la base de l'**hypothèse basse de création d'environ 700 logements sur une dizaine d'années** (échéance 2022-2025), la population ancenisienne atteindrait **9 000 habitants environ à l'horizon 2022-2025**, soit une croissance de l'ordre de 120 à 140 nouveaux habitants par an en moyenne.