



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

Modification n°6 du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME  
HISTORIQUE DE LA COMMUNE  
DE SAINT-GEREON**

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

*Dossier approuvé le 09 juin 2023*



## 4. OAP « CHEVASNERIE-DRAPEAU »

---

### 4.1 PRÉAMBULE

---

#### 4.1.1 CADRE JURIDIQUE

---

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »*

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

Article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

#### 4.1.2 CONTENU DES OAP : PRESCRIPTIONS ET PRECONISATIONS

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée prescriptive, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu foncé.

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée de recommandations, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu clair.

#### 4.1.3 PORTEE DES OAP

**Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'OAP n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.**

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

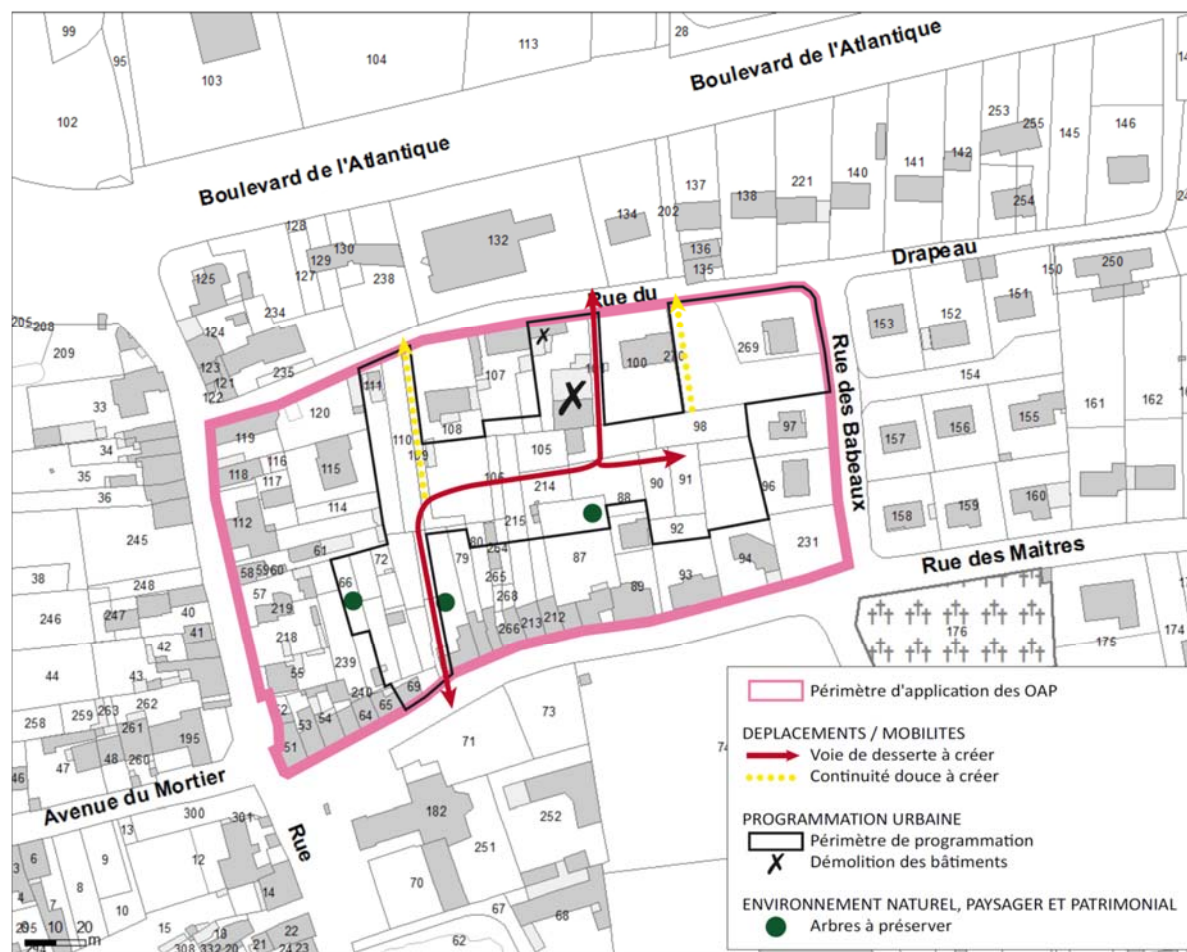
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent **pas d'échéance de mise en œuvre** : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre**, ou encore **faire construire...** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Le secteur du Pré Haussé est divisé en 6 sous-secteurs permettant d'affiner la programmation.

## 4.2 CHEVASNERIE-DRAPEAU



Le périmètre de l'OAP est plus étendu que le périmètre de programmation, afin de souligner que l'évolution du cœur d'îlot s'inscrit dans une mutation de l'îlot dans son ensemble.

### Déplacements / mobilités

Création d'une voie traversante au cœur du site, entre la rue des Maîtres et la rue du Drapeau ; cette voie de desserte interne se fera sous forme de voie partagée, avec priorité aux circulations douces (piétons, vélos).

Autant que possible, les accès aux lots se feront depuis cette voie traversante.

Deux liaisons douces à créer permettront de relier le cœur du site et la rue du Drapeau.

### Programmation

Opération nécessitant la démolition des hangars de l'ancienne ferme.

Compte-tenu de la confidentialité des lieux, l'aménagement du périmètre de programmation visera une densité minimale de 20 logements/ha (permettant d'arriver à une densité de l'ordre de 25 logements/ha à l'échelle de l'îlot correspondant au périmètre d'application des OAP).

Modalités de mise en œuvre : possibilité d'une optimisation progressive du site, en lien avec un plan d'ensemble global et concerté.

Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, logements intermédiaires. En cas de logements intermédiaires, ceux-ci ne s'implanteront pas en cœur d'îlot, mais en périphérie.

### Environnement naturel, paysager et patrimonial

Préservation des arbres identifiés.