

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 occupé 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 inadaptés 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 réservée 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 Barème 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 parties 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 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 espace recouvrent 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 NAb 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 	Permettre une densification "verticale" raisonnée, équivalente à R + 3 + a ou combles, adaptée aux caractéristiques générales du centre ville ancien.
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 en accord avec les du tissu urbain ancien du centre ville historique. 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. Transformation des vitrines commerciales dans le respect de l'architecture des façades. En secteurs inondables (i) : clôtures régies par des dispositions spécifiques en application du PPRi.	Préserver l'harmonie des façades du centre ancien y compris depuis les voies fluviales et les voies ferrées. Respect des typologies marquantes du centre ville ancien, sans obérer l'innovation environnementale appliquée au bâti avec souci d'intégration au contexte urbain. Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques. Préservation de la qualité des façades des bâtiments anciens ; prévention des transformations « abusives » des anciennes vitrines notamment dans le cadre de changement de destination. 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 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. 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). 	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. 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. 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. 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 Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.
Article 14 – COS	Ua strict : Non réglementé. Ua1-i : 0,9 Ua2-i : 0,5	Ua strict : 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 Ua-i : Plafonnement de la surface hors œuvre nette des constructions, en cohérence avec le PPRi annexé au PLU.

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 et autorisées</p>	<p>Habitat et constructions compatibles (y compris artisanat, entrepôts liés à activité de vente existante, installations classées soumises 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", consommatrices 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 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 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. 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. Encourager la mixité sociale dans l'habitat dans le respect du PLH Permettre le développement des services de proximité dans le respect de la vocation résidentielle dominante. Permettre également les activités compatibles (artisanat, entrepôts, installations classées, ...) en limitant les risques de conflit d'usage et de proximité. Dépôts de véhicules interdits dans le secteur indicé Uc-i du fait de l'absence pas d'activité de garage automobile. <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. Par rapport aux liaisons douces : alignement ou recul d'au moins 3 m. 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. Conserver une souplesse d'adaptation pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieur, ...</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. Possibilité édifices peu élevés en limites (annexes, garages, ...) Conserver une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les configurations particulières, ainsi que pour les équipements techniques spécifiques (réserve incendie, transformateur électrique, ...) 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 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. Permettre adaptations pour exigences fonctionnelles des équipements collectifs et leur évolution si unité foncière de faible emprise. <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. <i>En secteurs inondables (i) : clôtures régies par des dispositions spécifiques en application du PPRi.</i>	Permettre l'innovation environnementale appliquée au bâti et intégrée au site, l'architecture contemporaine. Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et ouvrages techniques. <i>En secteurs inondables (i) : ne pas entraver le libre écoulement des eaux lors de crues.</i>
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. <i>En secteurs inondables (i) :</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 : <i>Plafonnement de la surface hors œuvre nette des constructions, en cohérence avec le PPRi annexé au PLU.</i>

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-b, 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 soumise à autorisation ou enregistrement liés aux constructions admises. <p>Dans le sous secteur Ue2-b, 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-f, 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-b (et le cas échéant en Ue) : constructions compatibles avec orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>En 1AUe-b : 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-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>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-b, 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-f, limiter les constructions aux activités liées à l'exploitation du domaine ferroviaire.</p> <p>1AUe-b : 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>Conservier 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 U1

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>Conservé 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 limites 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 Ub.</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>Conservé 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>Conservé 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 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 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 réglementé	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

<p>Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées</p>	<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>
<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, 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>
<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<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>
<p>Article 8</p>	<p>Maintien d'une distance au moins égal à H avec mini de 6 m</p>	<p>Maintenir des passage fonctionnels entre bâtiments</p>
<p>Article 9 - Emprise au sol</p>	<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	Zone inconstructible à l'exception : - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - extension limitée des constructions existantes Ouverture à l'urbanisation conditionnée à mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.	Zone de réserves foncières. Evolution des constructions existantes sans hypothéquer les potentialités d'urbanisation ultérieure de la zone. Permettre la culture des terres agricoles dans l'attente d'une (ou des) opération(s) future(s)
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 maraichage) 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 être 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 inférieure 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	<p>Zone inconstructible excepté pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>secteurs inondables (i) : applications des dispositions spécifiques du PPRI dont travaux d'entretien et aménagements sur constructions existantes indispensables</i></p>	<p>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 des ces milieux par le public dans des espaces aménagés et adaptés.</p> <p><i>Ne pas exposer davantage de populations au risque inondations</i></p>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	<p>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 :</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>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, ...</p>
Article 7 -	<p>Equipements publics indispensables en limites ou en retrait de 3 m mini. Constructions autres que bâtiments implantées à l'alignement ou en recul.</p>	<p>Souplesse d'implantation nécessaire pour adaptation aux exigences de tels équipements.</p>
Article 8	<p>Non réglementé.</p>	<p>Sans objet compte tenu de la nature de constructions admises</p>
Article 9 – Emprise au sol	<p>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></p>	<p>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></p>
Article 10 – Hauteurs	<p>Non réglementé</p>	<p>Sans objet compte tenu de la nature de constructions admises</p>
Article 11 – Aspect extérieur	<p>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</p>	<p>Limitier 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></p>
Article 12 - Stationnement	<p>Répondre à la destination et aux besoins des constructions et installations</p>	<p>Souplesse d'adaptation en fonction des projets et des capacités d'accueil.</p>
Article 13 – Espaces verts	<p>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 règlementées</i></p>	<p>Préserver les composantes fondamentales du paysage : Boisements majeurs (EBC), Haies (L.123-1-5,7). Préservation du caractère naturel dominant Limitier les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.</p>
Article 14 - COS	<p>Hors sous-secteur Nn-i : Non réglementé. <i>En secteurs inondables (i) : des dispositions spécifiques limitent la SHON</i></p>	<p><i>Plafonnement de la surface hors œuvre nette des constructions, en cohérence avec le PPRI annexé au PLU.</i></p>

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

Articles 1 & 2 - Occupations interdites et autorisées	<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>
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	<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>Conservé une souplesse d'adaptation pour les bâtiments existants, les équipements techniques spécifiques (réservoir incendie, transformateur électrique, ...), les dispositifs d'amélioration énergétique tels isolation par l'extérieur, ...</p>
Article 7	<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>
Article 8 -	<p>Non réglementé</p>	<p>Sans objet compte tenu que toute habitation et activité nouvelle est interdite</p>
Article 9	<p>Non réglementé</p>	<p>Capacité d'accueil directement limitée à travers les conditions d'emprise au sol exprimées à l'article 2</p>
Article 10 - Hauteurs	<p>Hauteur maximale : 7 m</p>	<p>Adaptation des hauteurs en fonction de contexte bâti existant.</p>
Article 11 - Aspect extérieur	<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>
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, - 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>
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</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées pour limiter les débits des eaux pluviales.</p>
Article 14 - COS	<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 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 liés 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 implantées 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 XIX ^e (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). Conjuguée 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. EMBLEMES 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 la 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 Siché 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 ancennienne 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 Ancennienne). 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 faisabilité 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 de 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 répertoriées 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 répertorié 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 aéroport 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-i et Nn-), ▪ reconduction du zonage Nn sur la coulée verte de l'Etang / Les 13 Prés sur sa partie ancienne. 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
<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 (casernes 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. 	
<p>Prendre en considération les sites archéologiques</p>	<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>	<p>Les dispositions spécifiques de la loi relative à l'archéologie préventive s'appliquent en sus du PLU.</p>

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: 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 ilots 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'État) dans les opérations importantes (≥10 logements, Superficie de plancher > 1 000 m², unité foncière > 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 NL du complexe sportif du Pontreau bd Vincent, secteur NL 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 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 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'événements culturels, économiques, festifs ... générateurs de trafic et de notoriété.</p>

8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
	<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 Philibert 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>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). en lien avec des aires de covoiturage à aménager (voir Titre 8.2). ▪ Poursuivre la requalification des axes structurants pour tendre vers une meilleure lisibilité de la hiérarchisation des voies : <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>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>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 faisabilité 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>

8.1 - Faciliter les déplacements en favorisant tous les modes de transports motorisés (suite)	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
	<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>	
	<p>Transports collectifs routiers</p>	<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>
<p>Transports aériens</p>	<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>		

8.2 - Faciliter les déplacements en renforçant les déplacements doux	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)	DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DU PADD	AUTRES DISPOSITIONS
	<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 Mayes). <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>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>Mettre en œuvre le Plan d'Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</p>	<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>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 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 (échéance 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>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'Ancenis (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) <p>Aménagement des espaces publics, adaptation ses emprises de voirie aux aménagements nécessaires.</p>

	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>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>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 extérieures (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 Sèché (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 recomposition 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 batis 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	Superficie	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	Superficie	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 où 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 réglementaires 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 :

- **privilegiant 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 ancienne 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 ancienne 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.