

Ancenis-Saint-Géréon, le 18 JUIN 2024

WB

Monsieur Rémy ORHON  
Maire d'Ancenis-Saint-Géréon  
Place du Maréchal Foch  
B.P. 30217  
44156 ANCENIS-SAINT-GEREON Cedex



Pôle Aménagement du Territoire  
Service Urbanisme  
Dossier suivi par Adrien CHAUCHEAU  
☎ : 02.40.96.44.74

Vos réf. : RO/MB/2024-10  
Nos réf. : D24-01335  
Objet : Avis modification n°4 PLU d'Ancenis

Mairie d'Ancenis-Saint-Géréon

N° 2162  
Reçu

19 JUIN 2024

Original *Urba*  
Copies *BOR - SD - Des - Faire*  
Observations

**Lettre recommandée avec accusé de réception n°1A 208 783 6850**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 14 mars 2024, vous m'avez notifié le projet de modification n°4 du PLU d'Ancenis.

Au sujet de l'OAP Moutel-Corderie-Pasteur :

La création de l'OAP Moutel-Corderie-Pasteur fait suite au plan-guide réalisé par la commune d'Ancenis-Saint-Géréon. Afin de permettre la transposition de cet outil au sein du PLU, la commune a inscrit les différentes orientations de l'étude au sein d'une programmation et de règles pour encadrer le développement du site. Ainsi, environ 170 logements (soit 28% de la programmation du PLH prévue pour la commune) sont prévus pour atteindre une densité minimale de 40 logements par hectare, présentant des typologies diversifiées de la maison de faubourg à l'habitat collectif. Aussi, le site est divisé en secteurs dont le phasage opérationnel diffère selon la priorité des actions à mener.

La densité de 40 logements par hectare est compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays d'Ancenis en vigueur.

Néanmoins, les travaux en cours sur la révision du document envisagent de fixer des objectifs de densité plus importants.

Au regard de la place centrale de la commune dans l'armature du territoire, de la localisation particulièrement stratégique au sein de la commune du quartier Moutel Corderie (en immédiate proximité de la gare SNCF), de son potentiel en terme de renouvellement urbain et de sa densité actuelle, le projet pourrait prévoir une densité plus forte contribuant ainsi à atteindre la moyenne des 45 logements/ha qui correspond aux projections pour la commune dans le cadre de la révision générale du SCOT en cours.

De plus, la présentation du nombre de logements produits à l'échelle globale du site, de l'ordre de 170 logements, pourrait être précisée au sein de chacun des secteurs. Ces derniers ayant vocation à produire des opérations à des temporalités différentes, la définition d'un nombre de logements et la diversité de formes urbaines à produire sur chaque secteur favoriseraient l'atteinte de l'objectif global et faciliterait l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Enfin, à l'échelle du projet et de chacun des secteurs, il pourrait être utile de définir des objectifs chiffrés de diversification de produits logements (accession libre ou aidée, locatif aidé ou privé), permettant de renforcer la cohérence avec les objectifs inscrits au sein du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis pour la période 2023 -2029 qui prévoit une proportion de 35 % de logements aidés (25% en locatif, 10% en accession) sur l'ensemble de la production de logements.

Au sujet des modifications du règlement :

La modification de l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions en zone Ur (p27 de la notice) mériterait d'être clarifiée. L'ajout d'un exemple de calcul en parallèle du schéma explicatif permettra une meilleure compréhension de la règle pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'instauration d'un « barème de l'arbre » permet d'objectiver le remplacement d'arbres de hautes tiges existants lorsque cela est nécessaire, et vise à garantir le maintien d'un cadre de vie qualitatif. Cependant, au vu des informations nécessaires pour l'application de la règle (circonférence du tronc, état sanitaire, valeur financière pratiquée par les pépiniéristes), la mise en place de cette dernière au sein du PLU rend délicate l'instruction des autorisations d'urbanisme et risque d'accroître le risque de recours contentieux.

En page 33 de la notice, le règlement graphique « après » comporte une coquille puisqu'il est indiqué « Ub1 » alors qu'il s'agit du secteur « Ua1 ».

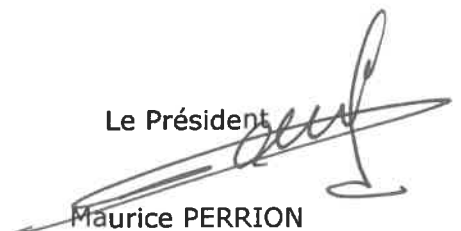
De manière globale, compte tenu de ce qui précède, de manière à renforcer l'opposabilité des pièces réglementaires, je vous suggère de préciser la rédaction actuelle.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les compléments d'information nécessaires si vous le souhaitez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président



Maurice PERRION