



# **MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Commune d'Ancenis*

**Réponse de la collectivité**  
*aux avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
et des Personnes Publiques Associées*

**masterplan**

**Maîtrise d'ouvrage**  
Ville d'Ancenis-Saint-Géréon

**Urbaniste mandataire**  
masterplan

**Paysagiste**  
MAP [paysagistes]

# RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

## Avis de la MRAe

Mission Régionale d'Autorité environnementale			
reçu le 11/06/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
Caractère incomplet de la notice	Notice	La MRAe recommande dans un souci de bonne compréhension du projet par le public d'améliorer la lisibilité des différents schémas fournis et de veiller à l'harmonisation des éléments de la notice ;	Le dossier comprend quelques erreurs qui seront corrigées avant approbation du projet : - en page 5, le dossier évoque deux nouvelles OAP, or une seule est réellement créée via la présente modification n°4 - en page 10, la notice évoque les modifications du règlement écrit suite à la transposition du plan-guide et indique la création des sous-secteurs Ur1 et Ub1, au lieu des sous-secteurs Ua1 et Ur2 - en page 33, le graphique évoque un sous-secteur Ub1 au lieu du sous-secteur Ua1 - en page 30, le texte indique le classement de trois nouveaux éléments en « patrimoine bâti emblématique » et la page 32 évoque des « maisons » au pluriel, alors qu'il apparaît finalement le classement d'une seule maison et d'un muret - en page 41, l'aplat rose figure un secteur à vocation commerciale. Le figuré vert attirant l'attention sur la modification réalisée sera rendu plus lisible et la légende, complétée. Ces informations sont visibles sur le projet d'OAP "Bois Jauni" par ailleurs transmis.
	OAP	La MRAe recommande dans un souci de bonne compréhension du projet par le public de fournir l'OAP n°1 modifiée concernant le « Bois jauni » ;	L'OAP Bois Jauni a bien été transmise à l'ensemble des PPA et à la MRAe. Elle figure également dans le dossier d'enquête publique.
	Notice	La MRAe recommande dans un souci de bonne compréhension du projet par le public d'explicitier davantage la modification concernant le pôle commercial situé à proximité du « Bois jauni » et les impacts de la suppression du retrait du recul de 3 m dans le sous-secteur urbanisé Ub1.	Sur le secteur "bois jauni", l'aplat rose figure un secteur à vocation commerciale. L'évolution à la marge du figuré assouplit les possibilités d'évolution de la zone commerciale. Des projets d'implantation commerciale sur le parking de la pharmacie seraient désormais compatibles avec la future OAP. Quant au principe d'exception créée en zone Ub1, il tient compte de la faible largeur des parcelles du lotissement de la Chauvinière, de manière à assouplir les possibilités de création d'annexes et améliorer le confort des habitants. Un plan du sous-secteur concerné sera ajouté à la notice après enquête publique. Ce sous-secteur est bordé au sud par la rue du Chardonnet et au nord par la zone inconstructible induite par la proximité de la RD923. Les possibilités de constructions résultantes restent limitées de par la taille des parcelles existantes ; les petites extensions et annexes qui pourraient résulter de la mise en application de la règle ne sont pas de nature à fragiliser les continuités écologiques.
	Notice	Elle recommande en outre d'analyser l'état initial des secteurs UL et du parc du « Bois jauni », ainsi que les enjeux en présence.	S'agissant des secteurs UL, en écho au projet d'assouplissement des règles relatives à l'hébergement, la notice sera complétée afin de mieux rendre compte des différents secteurs en jeu. Ces secteurs UL, dévolus aux équipements d'intérêt collectif, ont des profils différents de par leur vocation (scolaire, sportif, technique).  Le parc du "Bois jauni" faisant l'objet d'une mesure de préservation dans le projet de modification du PLU est un boisement d'agrément à vocation résidentielle, ouvert à la déambulation (chemins), à la pause (bancs, espaces ombragés) et aux jeux (terrain de football, aire de jeux pour enfants). Ses enjeux sont principalement paysagers et liés à la qualité du cadre de vie. La notice sera complétée en ce sens afin d'étayer ces enjeux.
Prise en compte de l'environnement dans les projets de modification n°4 du PLU d'Ancenis	OAP	La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial du secteur de l'OAP n°16 par des données faunistiques (notamment concernant les chiroptères) et, si cela s'avère pertinent, de compléter l'OAP pour la prise en compte des enjeux correspondants dans les futurs projets ;	Le dossier sera complété avant approbation par l'état des connaissances faunistiques disponibles à ce stade (étude d'impact des projets voisins, par exemple) et par une analyse cartographique plus approfondie de l'occupation du sol. Il n'est pas prévu de réaliser des inventaires faunistiques spécifiques au stade de cette modification du PLU.
	OAP	La MRAe recommande que la future OAP n°16 intègre des dispositions en faveur des performances énergétiques des bâtiments, du recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés.	Une orientation sera ajoutée en ce sens au sein de l'OAP 16. Il est toutefois rappelé que la réglementation en vigueur (RE 2020) impose d'ores et déjà un cadre normatif intégrant ces sujets. De plus, ces sujets sont saisis au sein de la Charte mise en place sur la commune. L'intervention dans un secteur de renouvellement urbain, aux équilibres fragiles, n'incite pas à surenchérir sur les objectifs de performance énergétiques et environnementales des constructions.
	OAP	La MRAe recommande de préciser les éventuels reports des constructions initialement prévues au niveau du parc du « Bois jauni » et, le cas échéant, d'évaluer les incidences et de présenter les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation (ERC) associées ;	Il n'est pas prévu de report du potentiel constructible. Le potentiel supprimé ne correspond pas à un projet identifiable mais davantage à une capacité de construction, désormais supprimée au profit de la préservation du parc souhaitée par les élus.
	OAP	La MRAe recommande de mener une réflexion pour améliorer la protection de tout ou partie du parc du « Bois jauni » ;	La parc en question a une vocation résidentielle (aire de jeux, déambulation) pouvant être réaménagé, ce qui serait peu compatible avec les prescriptions au titre de l'article L151-23, encore moins d'un espace boisé classé. De plus, ce parc est une propriété publique, ce qui facilite la bonne prise en compte de l'intérêt collectif et des enjeux environnementaux. Le barème des arbres et l'intention de préservation affichée dans l'OAP en projet sont des arguments supplémentaires en faveur du respect des arbres existants.
	Barème des arbres	La MRAe recommande d'intégrer à la réflexion sur le barème des arbres une meilleure prise en compte de leur potentiel pouvoir allergisant ;	La MRAe évoque l'annexe 4 du PLU en vigueur, qui liste les essences prescrites dans les projets de plantation, dont la modification n'est pas à l'objet du présent projet. La prise en compte du pouvoir allergisant pourrait entraîner une moins-value d'arbres existants et inciter à leur destruction, ce qui n'est pas recherché. Qui plus est, comme souligné par la communauté de communes du Pays d'Ancenis, la mise en place d'un tel outil est délicate ; son appropriation et son enrichissement se fera progressivement.
	Notice	La MRAe recommande de justifier l'absence de mesures ERC associées à l'assouplissement des règles pour les constructions d'habitation en secteurs UL ;	Les évolutions proposées n'ont pas pour effet d'assouplir les gabarits et les possibilités d'implantation. Le projet de modification assouplit la possibilité de réalisation d'hébergements, si justifiés par l'équipement en place. La nature des constructions ne présente pas de risque plus important que les autres destinations et sous-destinations d'ores et déjà admises. L'assouplissement de la règle relative aux destinations admissibles ne présente donc pas d'aggravation notable des incidences envisageables par rapport au document en vigueur.
	Notice	La MRAe recommande de justifier davantage l'absence d'impact sur les sites Natura 2000 via notamment la réalisation de compléments concernant les états initiaux au niveau de l'OAP n°16 et des secteurs UL.	Les compléments proposés plus haut permettront d'étayer l'absence d'impact sur les sites Natura 2000.

# RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

## Avis des Personnes Publiques Associées

Communauté de communes du Pays d'Ancenis			
reçu le 19/06/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
/	OAP 16	<p>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.</p> <p>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. La définition d'un nombre de logements et la diversité des formes urbaines à produire sur chaque secteur favoriseraient l'atteinte de l'objectif global et faciliterait l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Il pourrait être utile de définir des objectifs de diversification des 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) 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.</p>	<p>La valeur cible globale de 40 logements par hectare sera augmentée à 45 logements par hectare comme proposé.</p> <p>L'affinement de la programmation à l'échelle de chaque sous-secteur de l'OAP devrait tenir compte des caractéristiques fines du contexte. La réceptivité de l'ensemble de l'opération avait été estimée à 170 logements en 2022 à partir des données de contexte économique d'alors. Au regard de la volatilité du contexte affectant la possibilité de réaliser des opérations en renouvellement urbain, il est jugé préférable de conserver de la souplesse. Les orientations d'aménagement présentent d'ores et déjà des prescription de nature à cadrer les formes urbaines admissibles.</p> <p>Le secteur comprend déjà près de 360 logements à vocation sociale sur près de 400. La présence d'une offre à vocation sociale à proximité de la gare est ainsi déjà assurée. L'enjeu d'une intervention sur le secteur Moutel Corderie serait notamment de contribuer à la mixité sociale par des opérations de logements en accession libre. La production de logements à vocation sociale n'est pas bridée sur le secteur, en cohérence avec les objectifs du PLH.</p>
/	Règlement écrit	La modification de l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions en zone Ur (p27 de la notice) mériterait d'être clarifiée.	L'illustration sera complétée par la formule de calcul de la hauteur moyenne.
/	Barème des arbres	Augmentation du risque de contentieux.	Le service urbanisme accompagnera le service ADS de la COMPA lors de la mise en place de cette nouvelle règle afin de prévenir le risque de contentieux
/	Règlement écrit	<p>L'instauration d'un barème de l'arbre permet d'objectiver le remplacement d'arbres de haute tige existants lorsque cela est nécessaire.</p> <p>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.</p>	<p>La méthode proposée s'inspire de retours d'expérience issus d'autres collectivités mettant en place ce barème depuis plusieurs années. L'enjeu est effectivement de mieux préserver le patrimoine arboré de la commune sur les parcelles privées en particulier.</p> <p>Le service urbanisme accompagnera le service ADS de la COMPA lors de la mise en place de cette nouvelle règle afin de prévenir le risque de contentieux.</p>
/	Notice	En page 33 de la notice, le règlement graphique "après" comporte une coquille.	Cette erreur sera corrigée, comme répondu par ailleurs à la MRAe.

Conseil Départemental de Loire-Atlantique			
reçu le 07/06/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
/	Règlement écrit	Page 248, il est fait mention d'une carte du réseau routier départemental avec le tracé de la rocade Route Départementale 723 et de la Route Départementale 923 au Nord. Or, il manque une partie de la rocade (vers Raguin) et il manque la route départementale 963a (quai des Alliés).	La carte décrit le tracé du réseau routier départemental hors agglomération. Les tronçons en question sont bien intégrés à l'agglomération.
/	Règlement graphique	Dans les légendes, il est fait mention de la route départementale 923 avec une marge de recul de 35 m, or sur le plan on constate bien l'interdiction de 100 m de part et d'autre des routes départementales 723 et 923.	La légende sera corrigée : 100 m et non 35 m comme visible sur le plan.

Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique			
reçu le 28/05/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
/	/	Absence d'observations	/

Chambre des Métiers et de l'Artisanat Loire-Atlantique			
reçu le 27/05/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
/	/	Absence d'observations	/

# RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

## *Avis des Personnes Publiques Associées*

Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire			
reçu le 08/04/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
/	/	Absence d'observations	/

Commune de Vair-sur-Loire			
reçu le 10/06/2024			
RUBRIQUE	PIECE	REMARQUE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
/	/	Absence d'observations	/

