

Monsieur ,

Nous , tous les commerçants du Bois Jauni, avons pris connaissance des Orientations d'Aménagement et de Programmation ( OAP ) pour la commune d'Ancenis présentées depuis le 2 septembre 2024 dans l'Enquête Publique .

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant le centre commercial du Bois Jauni , précisées au niveau du paragraphe 1.3.3

« Une polarité de quartier s'appuyant sur le pôle commercial »

soulèvent de notre part de **fortes interrogations et des inquiétudes** sur 2 points essentiels pour l'avenir de nos commerces :

1/ « **Le bouclage par la rue Pierre de Coubertin est supprimé** ( celle-ci est néanmoins conservée en impasse de service) ». L'axe Tristan Corbière ( dans la continuité de la rue des Jeux Olympiques ) est affirmé .

2/ « **limiter la présence de la voiture sur la place urbaine ( centre commercial )** :

A cet effet, le stationnement est réorganisé au sein de l'espace public en poches différenciées et intégrées ».

Dans l'attente d'informations complémentaires .

Cordialement .

Les commerçants

Au Bois Fleuri  
Jauni  
Pizzeria Iferana  
Boulangerie Ô Saveurs d'Ancenis  
Opticien du Bois Jauni  
Julie Conduite  
Actuel Coiffure  
Boucherie Charcuterie Traiteur Artisanal Lebossé  
Jauni  
Vélo 1 Max

Tabac Presse du Bois  
  
Le William's Restaurant-Bar Ancenis  
Coudrais Music Light  
Le Marché du Bois Jauni  
Poissonnerie Bordage  
Bulle de Bien-Etre  
Laverie du Bois  
  
Pharmacie du Bois Jauni

Bonjour,

Pouvez vous détailler ce qui change sur le secteur Ub1 avec les règles de recul (cerclé en rouge ci dessous ?  
De plus pouvez vous confirmer que Le Lotissement de la Chauvinière est bien le secteur Ub1 ou bien un autre ?  
Dans l'attente de votre retour, merci d'avance .

**DES MODIFICATIONS EN PLUS DE L'OAP  
DES ÉVOLUTIONS À LA MARGE**  
*permettant de répondre à l'évolution des besoins d'Ancenis*

**A ADAPTER SUITE À ÉCHANGE  
AVEC VILLE**

- Suppression de la constructibilité sur l'emplacement du parc sur *l'OAP du Bois Jaunis*
- Évolution des règles de recul sur le sous-secteur Ub1 Chauvinière
- Adaptation des *règles de stationnement* dans la zone Ua
- Mise en place de *dispositions compensatoires de haies* en secteur Uz1-b
- Évolution des *règles de protection des vitrines commerciales* en centre-ville

Cdl.  
D.Mariteau

Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

Après notre entrevue à la Mairie d'Ancenis le vendredi 20 septembre dans le cadre de l'enquête publique pour la Modification N°4 du PLU d'Ancenis et après avoir attentivement pris connaissance des Orientations d'Aménagement et de Programmation( OAP) concernant le quartier du Centre Commercial du Bois Jauni , je me permets de porter à votre connaissance les éléments suivants :

L'officine de pharmacie dont je suis titulaire a obtenu en 2016, de la part de l'Agence Régionale de Santé ( ARS ) une autorisation de licence de transfert au 50 rue Pierre de Coubertin après validation d'un dossier en conformité avec des exigences réglementaires très précises.

L'officine doit respecter des conditions particulières d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ( accès PMR ) : le dossier validé stipule la présence effective de **2 places de parking réservées PMR** .

De même, **l'accès au guichet de garde / drive situé à l'arrière de la pharmacie est une obligation réglementaire.**

Ces 2 points ont conditionné l'obtention de la licence de transfert de la part de l'ARS .

S'ils devaient être, même partiellement , remis en question , cela pourrait entraîner une remise en question par l'ARS de l'autorisation accordée à la pharmacie .

Au regard de ces 2 conditions d'obtention d'autorisation de l'installation de l'officine au 50 rue Pierre de Coubertin , deux points précis de la modification éventuelle du PLU suscitent de ma part une forte inquiétude : paragraphe 1.3.3 intitulé « Une polarité de quartier s'appuyant sur le pôle commercial » centre commercial du Bois Jauni

1/ « **Le bouclage par la rue Pierre de Coubertin est supprimé** ( celle-ci est néanmoins conservée en impasse de service).

L'axe Tristan Corbière ( dans la continuité de la rue des Jeux Olympiques ) est affirmé . »

2/ « **limiter la présence de la voiture sur la place urbaine ( centre commercial )** :

A cet effet, le stationnement est réorganisé au sein de l'espace public en poches différenciées et intégrées ».

Je me permets également de vous signaler , en dehors des conditions réglementaires de l'ARS , que le sens de circulation des véhicules de livraison qui passent devant la pharmacie , livraisons prévues au niveau du sas à l'arrière de l'officine, et repartent en sens unique par l'arrière de la pharmacie , me parait être la seule solution qui assure la sécurité des personnes dans un environnement très fréquenté par le public .

Chaque jour, une dizaine de livraisons est ainsi assurée aux horaires de fréquentation par le public de l'officine et des commerces à proximité .

Dans l'attente de vos réponses et d'informations complémentaires .

Dans cette attente .

Cordialement .

Bernadette LEFRANCO

PHARMACIE du BOIS JAUNI  
Centre Commercial du Bois Jauni  
50 Rue Pierre de Coubertin  
44150 ANCENIS  
Tel 02.40.83.00.51  
Fax 02.40.83.39.24  
Email [pharmacie.bl@orange.fr](mailto:pharmacie.bl@orange.fr)

**Monsieur le Commissaire Enquêteur**  
Place du Maréchal Foch  
CS30217  
44156 ANCENIS SAINT GEREON cedex

A ORVAULT, le 01 octobre 2024

**Par courrier RAR**  
N° 2C 162 637 47491

+ **e-mail** :  
[urba@ancenis-saint-gereon.fr](mailto:urba@ancenis-saint-gereon.fr)

**Objet : Modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis**

Dossier suivi par Monsieur Sébastien PIVETEAU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

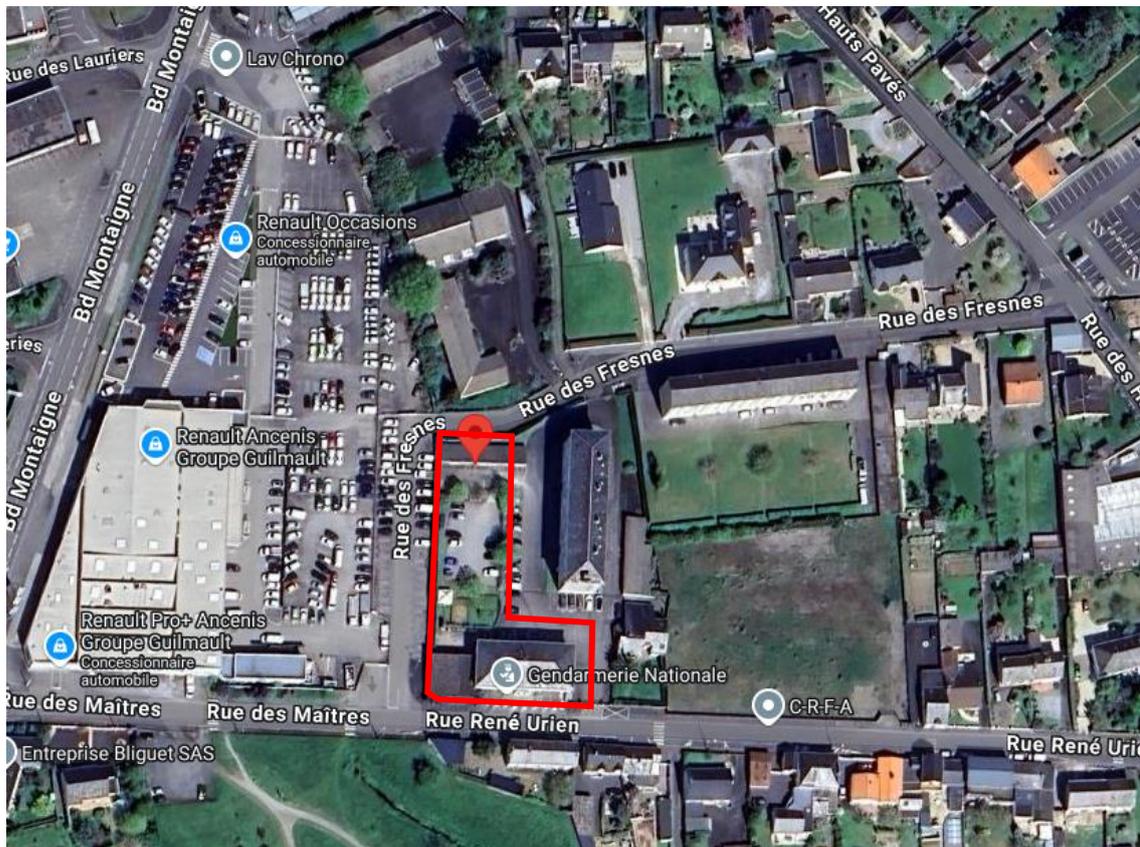
Je me permets de vous écrire en qualité de représentant de la société ATARAXIA PROMOTION dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ANCENIS.

La société ATARAXIA PROMOTION envisage de réaliser un programme immobilier sur les parcelles cadastrées BH n°191 et n°192 (anciennement n°1750 et n°1749, pour parties), situées à l'angle des rues René Urien et des Fresnes.

Celui-ci s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain porté par la ZAC Urien Grand Champs.



- Extrait du plan de cadastre -



- Photographie aérienne GoogleMaps -

Ce tènement foncier, en particulier, la parcelle BH n°192, présente une configuration atypique pour les raisons suivantes :

- Alors que sa longueur, sur un axe Nord-Sud, est relativement importante, sa largeur d'Est en Ouest est réduite (24 mètres sur sa partie Nord).

Cette parcelle, sous forme de « *couloir* » est donc étroite, ce qui restreint les possibilités de construction, la volumétrie globale de l'ensemble et la qualité des logements.

- Ses limites Nord et Sud bordent respectivement les rues René Urien et des Fresnes.

Il s'agit de limites dites « *d'alignement* ».

En revanche, sa limite Ouest est mitoyenne avec deux parcelles privées, cadastrées 160 AM n°180 et n°199.

Elle pourrait donc être qualifiée de limite « *séparative* ».

Toutefois, comme cela sera détaillé ci-dessous, cette qualification ne correspond pas à la réalité des lieux.

Le strict respect des dispositions du règlement applicables à la zone Ur, en particulier celles de l'article Ur 7, peut conduire à une implantation manquant de cohérence architecturale, ne permettant pas d'optimiser ce foncier atypique, ni d'assurer la meilleure qualité possible aux futurs logements.

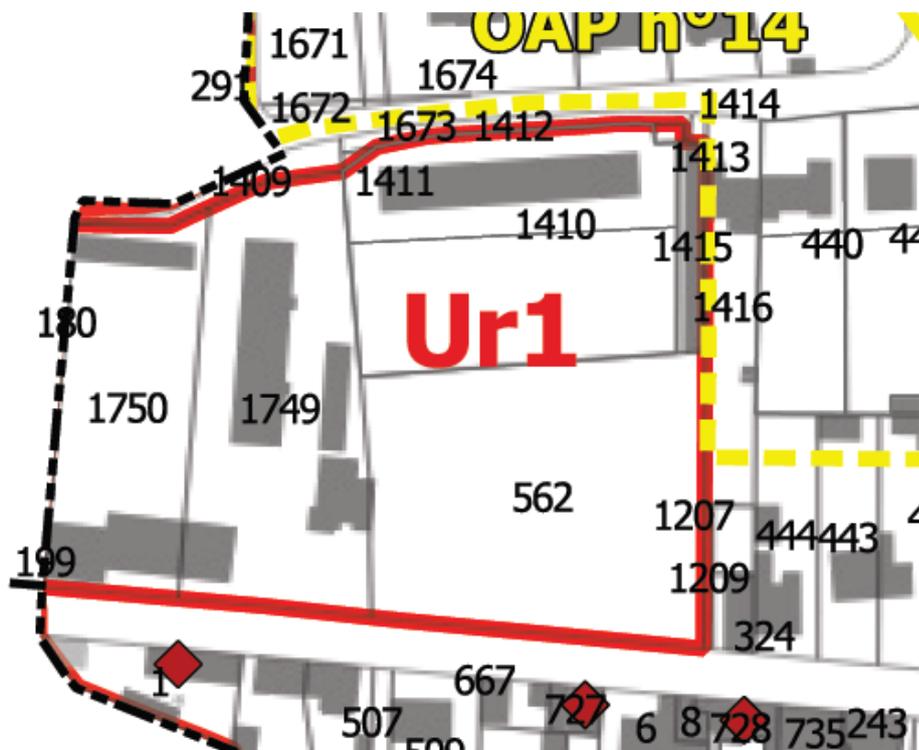
Nous souhaiterions donc que le projet de modification n°4 du PLU intègre une modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de ce secteur afin de bénéficier de plus de souplesse.

\*\*\*\*

\*\*

## 1. Les dispositions réglementaires actuellement en vigueur

Les parcelles BH n°191 et n°192 sont situées en zone Ur 1.



- Extrait du document graphique du PLU -

1.1 Au sein de cette zone, l'article Ur 7 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dispose que :

« Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

Ces dispositions sont particulièrement contraignantes dans la mesure où tout retrait d'une limite séparative doit être au minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

**1.2** Par comparaison, et à l'inverse, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévues à l'article Ur 6 sont plus souples.

En effet, l'article Ur 6.2 du règlement du PLU prévoit que :

*« En l'absence de dispositions spécifiques de composition urbaine aux orientations d'aménagement et de programmation, au moins 50 % de la façade principale sur rue des constructions projetées doivent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée à partir de l'alignement ».*

Pour 50 % de la façade principale sur rue, la construction peut s'implanter librement sur une bande de 0 à 3 mètres.

Pour le reste de la façade, l'implantation par rapport à l'alignement est libre.

**1.3** Le projet de modification n°4 du PLU d'ANCENIS ne prévoit pas de modification des dispositions précitées des articles Ur6 et Ur7.

Il n'est pas non plus prévu de modifier le classement des parcelles BH n°191 et 192 lesquelles demeurent en zone Ur1.

Néanmoins, il est à noter que le projet de modification n°4 du PLU d'ANCENIS prévoit d'ores et déjà des modifications pour le zonage Ub et plus particulièrement à son article Ub 7 afin de permettre l'aménagement des terrains avec des configurations de parcelle étroites.

C'est dans ce même esprit que la modification pourrait s'étendre à la zone Ur1.

## **2. Les contraintes applicables aux parcelles BH n°191 et n°192**

Afin de pouvoir aménager des accès aux futures constructions à réaliser sur les parcelles BH n°191 et BH n°192, notamment des cheminements piétons, ainsi que, le cas échéant, pour pouvoir aménager des espaces verts, un retrait doit être prévu par rapport à l'une des limites.

Or, le retrait imposé par l'article Ur 7 serait particulièrement important pour un immeuble collectif dans la mesure où il doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur à l'égout, soit pour un immeuble de 12m, une marge de recul de 6m.

Un retrait important, cumulé à la faible largeur de la parcelle n°192, limite fortement les possibilités de constructions, cela conduirait nécessairement à la réalisation de constructions particulièrement étroites impactant l'harmonie du projet par rapport à son environnement et la qualité des futurs logements.



- Exemple de retrait des deux limites – (flèche rouge = 6m)



- Exemple de retrait d'une limite - (flèche rouge = 6m)

### **3. Les justifications d'une évolution des règles**

Au-delà de ces premières considérations, plusieurs motifs plaident pour une évolution des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ur1, afin de permettre une implantation des futures constructions selon un retrait moins important par rapport aux parcelles mitoyennes n°180 et n°199 et, par conséquent, offrir davantage de souplesse dans la conception architecturale de l'ensemble immobilier projeté.

**3.1** Tout d'abord, comme indiqué précédemment, la configuration des parcelles est atypique et donc peu adaptée aux contraintes de l'article Ur 7 du règlement du PLU.

Leur application stricte restreindrait significativement les possibilités de construction.

**3.2** Ensuite, l'usage effectif des parcelles voisines, cadastrées 160 AM n°180 et n°199, est également particulier, de sorte que la qualification de « *limite séparative* » apparaît discutable.

En effet, ces parcelles privées sont utilisées comme emplacements de stationnement pour véhicules (*cf. photos n°1-2 ci-après*).

Un large trottoir est aménagé sur la partie Sud (*cf. photo n°3 ci-après*).

Elles forment une continuité physique et fonctionnelle avec la rue des Fresnes.

Par conséquent, la qualification de « *limite séparative* » apparaît très discutable.

La limite entre la parcelle n°192 et celles n°180 et n°199 s'apparente davantage à un alignement avec une voie ou, *a minima*, avec un espace affecté aux déplacements.

Compte-tenu de cette configuration, la logique architecturale voudrait qu'un projet réalisé sur les parcelles n°191 et n°192 s'implante en respectant les mêmes règles que celles prévues à l'article Ur 6 du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Il en résulterait davantage d'uniformité architecturale par rapport aux constructions se trouvant dans une situation similaire, bordant directement les rues des Fresnes et René Urien.



- **Photographie n°1 Street View** -



- **Photographie n°2 Street View** -



- **Photographie n°3 Street View** -

**3.3** L'évolution des contraintes applicables au terrain afin de permettre une implantation plus proche de la rue des Fresnes et, par conséquent, de concevoir un projet plus important nous semble également répondre à la volonté des auteurs du PLU pour différentes raisons.

**3.3.1** En premier lieu, ses auteurs soulignent la nécessité de privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (p.115, 186).

Un objectif d'intensification du « *développement urbain au sein de l'enveloppe agglomérée* » a été défini parmi les enjeux prioritaires (p.134).

Or, les parcelles n°191 et n°192 sont justement identifiées dans un secteur à densifier pour répondre aux besoins en matière de logements, qui plus est, elles se situent au cœur de la ZAC « *Urien Grand Champs* », repéré dans le rapport de présentation du PLU comme un espace de « *restructuration urbaine et paysagère* ».

Le rapport de présentation du PLU décrit le secteur Ur en ces termes :

- « *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* » (p.146).
- « *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* » (p.151).

Apporter davantage de souplesse à l'article Ur 7 permettrait d'assurer une meilleure optimisation du foncier et, en particulier, des opérations de renouvellement urbain.

**3.3.2** En second lieu, l'évolution des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans le cas spécifique où le terrain voisin est affecté au stationnement et à la circulation, permettrait de répondre aux enjeux des articles 6 et 7 du règlement du PLU.

Dans une telle situation, une implantation proche de la limite permet de créer un front bâti assurant une cohérence architecturale visible depuis l'espace public.

D'ailleurs, il est intéressant de noter qu'en permettant une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres, l'article Ur 6 poursuit notamment l'objectif suivant : « *Favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces en cohérence avec la recherche d'intensification de la trame bâtie* » (p.164).

Il y a lieu d'ajouter que, compte-tenu de la largeur de l'espace affecté à la circulation, comprenant la chaussée de la rue des Fresnes et les parcelles voisines n°180 et n°199, la réalisation d'un ensemble immobilier en limite ou à proximité immédiate (et non pas à une distance de H/2) apparaîtrait justifiée.

Le rapport d'échelle entre cette implantation, la hauteur potentielle du bâti et la dimension des espaces de circulation et de stationnement serait cohérent.

#### **4. La proposition d'évolution**

Il convient de souligner que le projet de modification n°4 en cours prévoit d'ores et déjà des évolutions aux dispositions réglementaires applicables en zone Ur, notamment aux articles Ur 6, Ur 7, Ur 10 et Ur 12.

Aussi, nous suggérons d'y intégrer les nouveaux alinéas suivant aux articles Ur 7.4 et 7.5 :

##### **« 7.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

*Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :*

*(...)*

- *Lorsque les parcelles voisines, publiques ou privées, sont affectées à un usage exclusif de stationnement de véhicules, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation du public, dès lors que ces espaces de stationnement jouxtes directement une voie ouverte à la circulation ».*

##### **« 7.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS**

*Dans le cadre d'un projet d'ensemble (...) des dispositions différentes peuvent être admises.*

*Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, excepté lorsque les parcelles voisines, publiques ou privées, sont affectées à un usage exclusif de stationnement de véhicules, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation du public, dès lors que ces espaces de stationnement jouxtes directement une voie ouverte à la circulation ».*

\*\*\*\*

Compte-tenu de ces éléments, j'espère que vous pourrez répondre favorablement à notre demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en mes respectueuses salutations.

Monsieur Sébastien PIVETEAU

**ATARAXIA PROMOTION**  
Agence Pays de la Loire  
Sébastien PIVETEAU  
Directeur d'agence