

# C O M M U N E D' A N C E N I S

## Plan Local d'Urbanisme



### MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DOSSIER APPROUVE

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVE
Elaboration du P.L.U. Modification simplifiée n°1	Le 14 janvier 2008 Le 16 juin 2014	Le 19 novembre 2012 ////////////////////	Le 28 Avril 2014 Le 22 Septembre 2014

*Vu pour être annexé à la décision  
en date du*

Le Maire

# **1. RAPPEL DE PROCEDURE / OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

## **1.1 Champ d'application et objet de la Modification Simplifiée**

La procédure de modification simplifiée du PLU est définie par l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Elle peut notamment être engagée pour supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

En l'occurrence il s'agit de réduire un emplacement réservé défini au titre de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme et de renoncer à toute opération d'intérêt public sur cet espace, pour faire suite au recours au droit de délaissement du propriétaire en vertu de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

## **1.2 La procédure de modification simplifiée : une procédure en 4 étapes**

### **Engagement de la modification simplifiée**

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet.

Le conseil municipal ou l'organe délibère sur les modalités de mise à disposition auprès du public

### **Notification aux personnes publiques associées :**

Le projet de modification simplifiée du PLU est notifié à :

- Monsieur Le Préfet de Loire Atlantique
- les présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- le président de la COMPA en charge du SCoT et compétent en matière de PLH.

### **Mise à disposition du projet au public**

La procédure de modification simplifiée du PLU ne comporte pas d'enquête publique mais la mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figurent les éléments afférents.

### **Bilan de la mise à disposition et approbation**

A l'issue de la mise à disposition du dossier, le Maire présente le bilan la Mise à disposition du projet au public devant le Conseil Municipal. Ce dernier adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération du Conseil Municipal motivée.

## **2 MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Sont rappelées ici les modalités de mise à disposition du dossier au public définies par le Conseil Municipal.

**La mise à disposition s'est déroulée du 27 Juin au 05 septembre 2014 inclus.**

**Aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet ou sur la procédure.**

Rappel des modalités de mise à disposition du public :

**- information de la mise à disposition du dossier :**

- un avis publié dans la presse,
- un affichage sur tous les panneaux municipaux prévus à cet effet
- un encart sur le site internet de la commune

**- observations du public :**

- ouverture d'un registre d'observations tenu par le service Urbanisme, dans lequel seront enregistrées et conservées les observations du public.

**- consultation du dossier :**

- au service urbanisme de la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h45 à 17h45
- mise en ligne sur le site de la commune du dossier de Modification simplifiée du PLU.

Le bilan de la mise à disposition du public a été adopté en Conseil Municipal le 22 septembre 2014.

### 3. REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE P2

#### 3.1 Rappel de l'argumentaire figurant au Rapport de Présentation du PLU approuvé le 28 avril 2014

Un emplacement réservé P2 a été défini sur l'îlot de Tournebride en vertu de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme, dit « périmètre d'attente à 5 ans »

Créée par la loi SRU, cette « servitude » permet 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.

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*

**Ci-dessous extraits du Rapport de Présentation d'élaboration du PLU (page 181), approuvé le 28 avril 2014 :**

L'îlot Tournebride a été intégré aux réflexions préalables à la définition des orientations d'aménagement du Secteur Badbrückenau / voie ferrée (OAP n°2 du PLU). 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 ancenisienne et de son rayonnement intercommunal.* »

Des éléments de programmation sont suggérés : « *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 (renouvellement urbain) et la définition d'un périmètre d'attente.



### 3.2 - Justification de la réduction de l'emplacement réservé

Depuis l'arrêt du projet de PLU en novembre 2012, et la définition de l'emplacement réservé P2 par le Conseil Municipal, un sinistre (incendie survenu le 23 mars 2013) a détruit une partie des bâtiments commerciaux implantés sur les parcelles N 600 et N 899.

En octobre 2013 le propriétaire de l'unité foncière formée par les parcelles N 600 et N 899 a manifesté auprès de la mairie son souhait de reconstruire la partie sinistrée et par la même occasion de rénover l'ensemble des bâtiments commerciaux. Précisons ici que le propriétaire dispose de 2 ans pour mener à terme son projet de reconstruction au regard des clauses d'assurance.

Le projet consiste d'une part à reconstruire et à légèrement étendre le bâtiment sinistré et, d'autre part, à une rénovation de l'ensemble des façades permettant de qualifier l'ensemble du bâtiment (voir insertions ci-après) :



*Projet de reconstruction rénovation - Façades rénovées après travaux Côté Nord (Rue des Bouvreuils) à gauche, côté Sud (Bd Pasteur) à droite - Document d'étude juin 2014*

Le projet développe une surface de plancher totale de 2 138 m<sup>2</sup> dont 2 052 m<sup>2</sup> existants.

**Par ailleurs :**

- suite à une déclaration d'intention d'aliéner, la commune a engagé un processus d'acquisition de la parcelle O 417 (160 m<sup>2</sup> environ) à l'amorce de la rue René de Châteaubriand afin d'optimiser le potentiel constructible du secteur et d'envisager la requalification du carrefour à feux en place urbaine, comme stipulé dans l'OAP n°2,
- une concertation a été engagée début 2014 avec l'ensemble des propriétaires concernés par le périmètre d'attente P2 afin d'engager les réflexions pour définir un projet d'aménagement global,
- rappelons que la commune maîtrise une partie du foncier (parcelle N 561 propriété communale).

La présente procédure de modification simplifiée a pour objet de déduire de l'emplacement réservé P2 les parcelles N 600 et N 899, afin de permettre le projet de reconstruction rénovation présenté (PC déposé courant mai 2014). Le propriétaire ayant saisi Mr le Maire par courrier en date du 02 Juin 2014, pour faire usage de son droit de délaissement en vertu de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

Après analyse par la commune et concertation avec les autres propriétaires concernés, le projet de reconstruction rénovation n'obère pas la réalisation des orientations envisagées pour cet espace lors de l'élaboration du PLU à savoir :

- mise en œuvre d'une opération ambitieuse pour qualifier la proue de l'îlot en lien avec l'objectif de requalification urbaine du carrefour à feux,
- permettre la réalisation de nouveaux locaux notamment à destination de bureaux, services, voire habitat et équipements collectifs, en exploitant la situation stratégique (intersection entre les principaux axes urbains et porte d'entrée vers le centre ville historique).

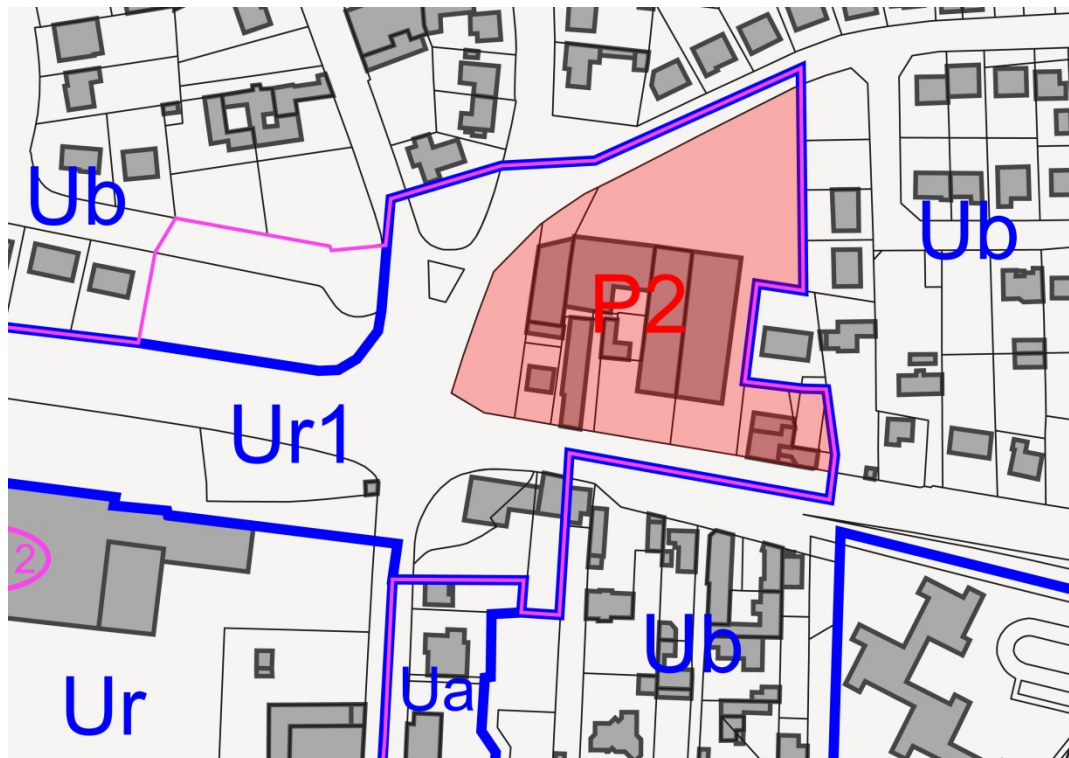
Ces premières orientations devront être approfondies à l'occasion de la poursuite des études préalables sur le devenir de l'îlot et de son contexte élargi.

En conséquence la commune renonce à toute opération d'intérêt public sur les parcelles N 600 et N 899. Les parcelles N 600 et N 899 sont déduites du périmètre d'attente P2.

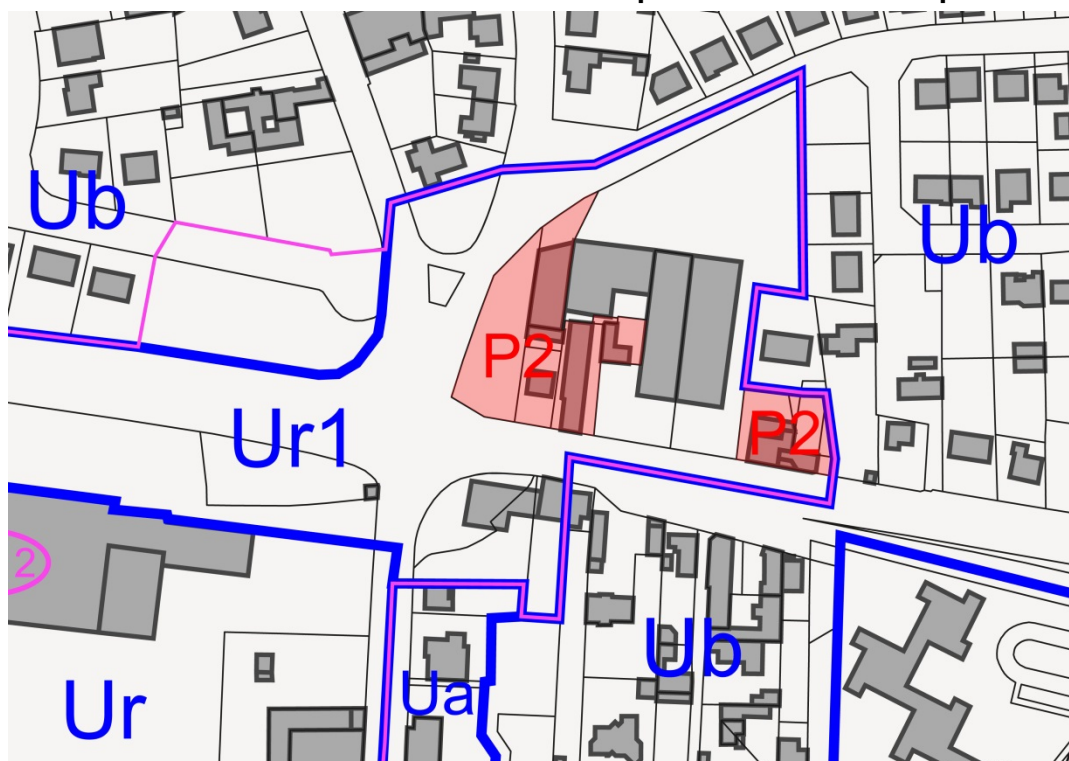
### 3.3 Traduction réglementaire de la réduction du périmètre d'attente P2

Le périmètre d'attente P2 est supprimé sur les parcelles N 600 et N 899.

Extrait des documents graphiques (plan 4.1.3.a - zonage)  
avant Modification simplifiée n°1



Extrait des documents graphiques (plan 4.1.3.a - zonage)  
après Modification simplifiée n°1





## Actualisation de la liste des périmètres d'attente aux documents graphiques (plan 4.1.3.a - zonage) avant Modification simplifiée n°1

### Liste des périmètres d'attente avant Modification simplifiée n°1

n° périmètre	Désignation	Localisation	Références cadastrales	Surf. approx.	Nature et plafond des constructions et installations admises (voir pièces écrites du règlement)	Date à laquelle au plus tard la servitude sera levée
P1	Îlot Gare / Léon Séché / Clémenceau	Centre ville - Gare	P0099, P0100, P0101, P0102, P0103, P0115, P0438, P0441, P0444, P0445, P0448, P0482, P0544, P0545, P0575, P0646, P0660, P0661, P0732, P0733, P0767, P0768, P0769, S0567, S0582, S0584, S0608, S0661, S0662, S0663, S0664, T0072, T0073, T0074, T0333,	14 350 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P2	Îlot Tournebride	Intersection Bd Pasteur / Av F. Robert	N0095, N0097, N0100, N0561, N0600, N0790, N0791, N0826, N0829, N0832, N0899, N0900, N0965,	10 260 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P3	Îlot Bad Brückenau / Vieilles Haies	bd Bad Brückenau Ouest	O0195, O0199, O0515, O0685, O0686, O0687, O0757, O0758, O0924, O0925, O1100, O1101, O1104, O1105, O1106, O1138, O1139, O1192, O1352, O1353, O1355, O1356, O1357, O1358, O1359, O1360, O1361, O1362,	14 720 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P4	Îlot Tertre / Alouettes	Pressoir Rouge Est	N0108, N0296, N0312, N0315, N0353, N0483, N0484, N0488, N0491, N0492, N0495, N0496, N0499, N0765, N0872, N0873, N0874, N0875, N0887, N0888, N0889,	21 800 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et constructions temporaires, facilement démontables ou transportables (type modulaires)	Le 17 février 2019

### Liste des périmètres d'attente après Modification simplifiée n°1

n° périmètre	Désignation	Localisation	Références cadastrales	Surf. approx.	Nature et plafond des constructions et installations admises (voir pièces écrites du règlement)	Date à laquelle au plus tard la servitude sera levée
P1	Îlot Gare / Léon Séché / Clémenceau	Centre ville - Gare	P0099, P0100, P0101, P0102, P0103, P0115, P0438, P0441, P0444, P0445, P0448, P0482, P0544, P0545, P0575, P0646, P0660, P0661, P0732, P0733, P0767, P0768, P0769, S0567, S0582, S0584, S0608, S0661, S0662, S0663, S0664, T0072, T0073, T0074, T0333,	14 350 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P2	Îlot Tournebride	Intersection Bd Pasteur / Av F. Robert	N0095, N0097, N0100, N0561, N0790, N0791, N0826, N0829, N0832, N0900, N0965,	3 470 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P3	Îlot Bad Brückenau / Vieilles Haies	bd Bad Brückenau Ouest	O0195, O0199, O0515, O0685, O0686, O0687, O0757, O0758, O0924, O0925, O1100, O1101, O1104, O1105, O1106, O1138, O1139, O1192, O1352, O1353, O1355, O1356, O1357, O1358, O1359, O1360, O1361, O1362,	14 720 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P4	Îlot Tertre / Alouettes	Pressoir Rouge Est	N0108, N0296, N0312, N0315, N0353, N0483, N0484, N0488, N0491, N0492, N0495, N0496, N0499, N0765, N0872, N0873, N0874, N0875, N0887, N0888, N0889,	21 800 m <sup>2</sup>	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et constructions temporaires, facilement démontables ou transportables (type modulaires)	Le 17 février 2019

Les autres dispositions demeurent inchangées. La servitude sera levée au plus tard le 28 avril 2019.