

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

## Plan Local d'Urbanisme



### MODIFICATION n°1 - DOSSIER APPROUVE Notice de Présentation - **Septembre 2015**

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 novembre 2012	Le 28 Avril 2014
Modification simplifiée n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 Septembre 2014
Modification n°1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 Septembre 2015

Vu pour être annexé à la décision  
en date du

Le Maire

## Sommaire

**TITRE I - RAPPEL DES PROCEDURES / OBJETS DE LA MODIFICATION**

<b>1. RAPPEL DES PROCEDURES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. OBJETS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU : CADRE LEGISLATIF.....</b>	<b>6</b>
<b>4. IMPACTS PRÉVISIBLES DES ÉVOLUTIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>7</b>

**TITRE II - DYNAMIQUE COMMERCIALE DU CENTRE VILLE**

<b>1. PROTECTION DES VITRINES EXISTANTES.....</b>	<b>8</b>
<b>2. LINEAIRES PROPICES AUX ACTIVITES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<b>3. MISE EN ŒUVRE DES OUTILS RÈGLEMENTAIRES.....</b>	<b>9</b>
3.1. Modification des documents graphiques .....	9
3.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	10
<b>4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>11</b>

**TITRE III - LES PROJETS URBAINS**

<b>I. QUARTIER ST FIACRE - REPUBLIQUE : MISE A JOUR DE L'OAP .....</b>	<b>12</b>
1.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	12
1.2. Modification des OAP .....	12
1.3. Modification des documents graphiques du règlement .....	13
<b>2. QUARTIER DE LA GARE - MISE A JOUR DU REGLEMENT ET DE L'OAP .....</b>	<b>14</b>
2.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	14
2.2. Modification des OAP .....	15
2.3. Modification du règlement.....	16
<b>3. ZAC URIEN - GRANDS CHAMPS .....</b>	<b>17</b>
3.1. Modifications préalables à la réalisation de la ZAC Urien - Grands Champs.....	17
3.2. Modification des documents graphiques du règlement .....	18
3.3. Modification des dispositions écrites du règlement .....	19
<b>4. PROJET URBAIN BAD BRÜCKENAU - GRANDS CHAMPS .....</b>	<b>21</b>
<b>MISE A JOUR DE L'OAP ET SUPPRESSION DES PÉRIMÈTRE D'ATTENTE P2 ET P3 .....</b>	<b>21</b>
4.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	21
4.2. Impacts sur les OAP Bad Brückenau / voie ferrée .....	24
4.3. Impacts sur le règlement.....	26
<b>5. ILOT URIEN - RIEUX .....</b>	<b>27</b>
5.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	27
5.2. Définition d'une nouvelle OAP .....	27
<b>6. ILOT OTTMAN - GILARDERIE.....</b>	<b>28</b>
6.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	28
6.2. Définition d'une nouvelle OAP .....	28
<b>7. QUARTIER DE LA MARIOLLE - BOIS JAUNI EST .....</b>	<b>29</b>
7.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	29
7.2. OAP graphique modifiée.....	30
7.3. OAP écrites modifiées .....	30
<b>8. QUARTIER D'ACTIVITÉS DE L'AUFRESNE.....</b>	<b>31</b>
8.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	31
8.2. OAP modifiée.....	32
8.3. Modification des dispositions écrites du règlement .....	33
<b>9. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>34</b>

## TITRE IV - MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

<b>1. PROTECTION DES VITRINES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL</b> .....	<b>35</b>
<b>2. PROTECTION DES ARBRES REMARQUABLES</b> .....	<b>35</b>
<b>3. PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS</b> .....	<b>35</b>
3.1. Exposé des motifs des compléments apportés .....	35
3.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	36
<b>4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>38</b>

## TITRE V - QUARTIERS D'HABITAT PERIURBAINS : ADAPTER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<b>1. ADAPTATION DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE (UB ARTICLE 7)</b> .....	<b>39</b>
1.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	39
1.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	39
<b>2. ESPACE DE STATIONNEMENT COUVERT À L'ALIGNEMENT</b> .....	<b>41</b>
2.1. Exposé des motifs des compléments apportés .....	41
2.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	41
<b>3. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	<b>42</b>
3.1. Exposé des motifs des compléments apportés .....	42
3.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	42
<b>4. MAINTIEN DE CŒURS D'ÎLOTS AÉRÉS ET PAYSAGERS</b> .....	<b>43</b>
4.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	43
4.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	43
<b>5. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>44</b>

## TITRE VI - CLOTURES

<b>1. CLOTURES DANS LES QUARTIERS D'HABITAT PERIURBAINS (UB)</b> .....	<b>45</b>
1.1. Exposé des motifs.....	45
1.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	46
<b>2. CLOTURES EN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN (UR)</b> .....	<b>48</b>
2.1. Exposé des motifs.....	48
2.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	48
<b>3. CLOTURES DANS LES AUTRES QUARTIERS</b> .....	<b>49</b>
3.1. Exposé des motifs des compléments apportés .....	49
3.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	49
<b>4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>53</b>

## TITRE VII - GESTION DU STATIONNEMENT

<b>1. ASSOULISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT 2 ROUES POUR L'HABITAT COLLECTIF</b> .....	<b>54</b>
1.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	54
1.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	54
<b>2. STATIONNEMENT 2 ROUES DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b> .....	<b>56</b>
2.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	56
2.2. Modification des dispositions écrites du règlement .....	56
<b>3. ASSOULISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE</b> .....	<b>57</b>
3.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	57
3.2. Modification des dispositions règlementaires .....	57

<b>4.</b>	<b>FAVORISER LA MUTUALISATION DU STATIONNEMENT</b> .....	<b>59</b>
4.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	59
4.2.	Modification des dispositions réglementaires .....	59
<b>5.</b>	<b>NORMES DE STATIONNEMENT CENTRE VILLE HISTORIQUE : CORRECTION ERREUR MATÉRIELLE</b> .....	<b>61</b>
5.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	61
5.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	61
<b>6.</b>	<b>IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>62</b>

## TITRE VIII - AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

<b>1.</b>	<b>MARGE DE REcul DES CONSTRUCTIONS EN ZONES D'ACTIVITES</b> .....	<b>63</b>
1.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	63
1.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	63
<b>2.</b>	<b>QUARTIER DE AUBINIERE SAVINIÈRE : MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX FAÇADES</b> .....	<b>64</b>
2.1.	Exposé des motifs des compléments apportés .....	64
2.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	64
<b>3.</b>	<b>QUARTIER DE L'AÉROPOLE : MISE A JOUR DU RÈGLEMENT</b> .....	<b>65</b>
3.1.	Exposé des motifs des compléments apportés .....	65
3.2.	Modification des documents graphiques du règlement .....	65
3.3.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	67
<b>4.</b>	<b>MODIFICATION DES ARTICLES UA 7 ET UR 7</b> .....	<b>68</b>
4.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	68
4.2.	Modification des pièces écrites du règlement.....	68
<b>5.</b>	<b>ÉVOLUTIONS DES RÈGLES D'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LE CENTRE VILLE HISTORIQUE</b> .....	<b>70</b>
5.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	70
5.2.	Modification des pièces écrites du règlement.....	70
<b>6.</b>	<b>EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN SECTEUR UL</b> .....	<b>71</b>
6.1.	Exposé des motifs des compléments apportés .....	71
6.2.	Modification des pièces écrites du règlement.....	71
<b>7.</b>	<b>MODIFICATION DES CONDITIONS RELATIVES AUX OAP (ARTICLE UR 2.1)</b> .....	<b>72</b>
7.1.	Exposé des motifs des compléments apportés .....	72
7.2.	Modification des pièces écrites du règlement.....	72
<b>8.</b>	<b>MISE EN COHÉRENCE DES ARTICLES NP 7 ET NP 9</b> .....	<b>73</b>
8.1.	Exposé des motifs des compléments apportés .....	73
8.2.	Modification des pièces écrites du règlement.....	73
<b>9.</b>	<b>MODIFICATION DU LEXIQUE DU RÈGLEMENT</b> .....	<b>75</b>
<b>10.</b>	<b>IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>76</b>

## TITRE IX - COMPATIBILITE PLU ET SCoT .....77

## TITRE X - MISE A JOUR DES ANNEXES SANITAIRES.....84

## TITRE XI - BILAN DES ÉVOLUTIONS EN SURFACE DES ZONES ET DES SECTEURS.....84

# TITRE I - RAPPEL DES PROCEDURES / OBJETS DE LA MODIFICATION

## 1. RAPPEL DES PROCEDURES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ancenis a été approuvée le 28 avril 2014 par le Conseil Municipal. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2014.

La présente procédure de Modification a été prescrite par le Conseil Municipal en date du 16 juin 2014.

## 2. OBJETS DE LA MODIFICATION

Ancenis, pôle d'équilibre située à l'Est du département de la Loire Atlantique, à mi chemin entre les métropoles régionales de Nantes et d'Angers, compte en 2011 une population de 7 535 habitants, répartie sur un territoire de 2 007 hectares, dont environ 745 ha étaient urbanisés début 2011.

Quelques chiffres permettent de mieux cerner le dynamisme de la commune et son rayonnement :

- 7 535 habitants au recensement de la population de 2011 (INSEE),
- 10 358 emplois en 2011 (INSEE, RP, emplois au lieu de travail), sachant que la population active communale était de 4 652 personnes,
- près de 1 000 établissements actifs (unité de production de biens ou de services)
- près de 5 000 scolaires,
- près de 200 associations.

La commune d'Ancenis recèle un patrimoine naturel exceptionnel faisant l'objet de nombreuses mesures d'inventaire et de protection, dont les principales concernent :

- la vallée de la Loire,
  - le ruisseau et le marais de Grée,
- concernées par le Site d'Importance Communautaire Natura 2000 (SIC et ZPS), la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), et plusieurs ZNIEFF.

Aujourd'hui, la commune d'Ancenis souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de l'adapter pour accompagner les projets urbains en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces de la commune, renforcer la protection de son patrimoine, tout en s'adaptant aux enjeux et évolutions du territoire.

La présente procédure de Modification a pour principaux objectifs :

- le soutien de la dynamique commerciale du centre-ville historique à travers la protection des vitrines et des linéaires propices aux activités urbaines,
- la prise en compte des évolutions liées à des projets urbains (ZAC Urien Grands Champs, quartier St Fiacre, Badbrückenau, ...). Celles-ci entraînent la modification de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la création de nouvelles,
- le renforcement de la prise en compte du patrimoine ancenisien avec la protection des arbres remarquables au sein de l'agglomération et des vitrines d'intérêt patrimonial,
- l'adaptation des conditions d'implantation des constructions dans les quartiers d'habitat périurbain,
- la modification des règles de mise en œuvre des clôtures,
- l'assouplissement des règles de stationnement des 2 roues,
- la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT du pays d'Ancenis,
- un ensemble d'adaptations règlementaires destiné à améliorer le document d'urbanisme.

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, approuvé le 28 avril 2014.

Les propositions d'évolution du PLU modifié s'inscrivent pleinement dans les 10 orientations stratégiques du PADD :

1. Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale
2. Des espaces naturels et agricoles à préserver
3. Valoriser et aménager les paysages périurbains
4. Un cadre de vie de qualité
5. Maîtriser le développement de l'habitat
6. Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs
7. Soutenir la dynamique économique
8. Faciliter les déplacements
9. Optimiser les ressources naturelles
10. Prévenir les risques

Les changements portent sur les documents ci-après :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- les pièces écrites du règlement,
- les documents graphiques du règlement et la légende du règlement (plans de zonage),
- la notice des annexes sanitaires.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative. Les évolutions introduites par la modification y sont expliquées et justifiées. La présente notice explicative récapitule également les évolutions apportées aux différents documents du PLU.

Le dossier de Modification n°1 du PLU comporte :

- la présente notice explicative ; les évolutions réglementaires graphiques y sont présentées (extraits des plans de zonage avant et après modification n°1),
- les OAP avant Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU)
- les OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié)
- le Règlement du PLU avant Modification n°1 (pièce 4.2.1 du dossier de PLU)
- le Règlement du PLU après Modification n°1 (pièce 4.2.1 du dossier de PLU modifié),
- l'inventaire des éléments de patrimoine bâti protégés, complété par un nouveau chapitre 5 consacré aux vitrines du centre-ville historique (pièce 4.2.2 du dossier de PLU modifié),
- l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (nouvelle pièce 4.2.3 du dossier de PLU),
- la notice des annexes sanitaires modifiées (pièce 5.1.1 du dossier de PLU modifié).

Les modifications apportées sont mises en évidence par un surlignage jaune dans la présente notice et dans les documents suivants :

- les OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifiée)
- le Règlement du PLU après Modification n°1 (pièce 4.2.1 du dossier de PLU modifiée)

### **3. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU : CADRE LEGISLATIF**

#### **→ Contexte législatif**

L'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dispose que " le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du [...] maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique [...].

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones." Ce dernier point ne concerne pas la présente Modification n°1 du PLU.

### → Concertation publique

En application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la commune d'Ancenis, a décidé, lors du Conseil municipal du 16 juin 2014, des conditions de modalités de concertation suivantes :

- information par voie de presse, affichage, site Internet de la ville ou tout autre moyen jugé utile,
- ouverture d'un registre d'observations tenu par le service Urbanisme, dans lequel seront enregistrées et conservées les observations du public, et mise à disposition du public des études spécifiques au fur et à mesure de leur réalisation et du dossier; l'ensemble étant accessible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée d'élaboration du projet,
- tenue d'au moins une réunion publique, celle-ci pouvant être organisée conjointement à celle relative à la révision allégée n°1 du PLU.

## 4. IMPACTS PRÉVISIBLES DES ÉVOLUTIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'élaboration du PLU d'Ancenis a fait l'objet d'une évaluation environnementale sous la forme d'un rapport environnemental spécifique (pièce 1.2 du dossier de PLU) en application de l'article R121-14 du code de l'urbanisme

### → Contexte réglementaire

En application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme font " l'objet de l'évaluation environnementale [...] les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement [...] compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

### → Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement.

Le projet de Modification du PLU porte principalement sur l'emprise agglomérée : espaces urbanisés compris entre la Loire et l'intérieur de la rocade. Pour des aspects mineurs il porte sur les quartiers d'activités urbanisés au Nord de la commune (ZAC de l'Aufresne, ZAC de Aubinière-et de la Savinière, ZAC de l'Aéropôle) et sur les secteurs de villages (Uh) et de hameaux (Nh).

Le projet de Modification du PLU impacte des parties restreintes du territoire de la ville. Il s'agit principalement d'accompagner les évolutions des projets urbains en cours, d'encadrer et de maîtriser le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces libres dans des secteurs d'enjeux identifiés. Somme toute, le potentiel de constructibilité évolue de façon limitée.

Les évolutions proposées ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Les dispositifs et mesures mis en œuvre peuvent, au contraire, avoir des incidences positives sur l'environnement notamment par le renforcement de la préservation du patrimoine d'intérêt paysager et architectural, une maîtrise de l'urbanisation renforcée par la création de nouvelles OAP, la mise en œuvre de nouvelles dispositions pour préserver des cœurs d'îlots aérés et paysagers dans les quartiers d'habitat périphériques, ...

Le site Natura 2000 présent sur la commune (vallée de la Loire et marais de Grée) n'est pas concerné par la présente modification, laquelle ne permettra pas la réalisation de travaux susceptibles de l'affecter, directement ou indirectement.

Chaque objectif présenté ci-après fait l'objet d'une justification au regard des effets sur l'environnement. Ces analyses démontrent que la présente modification n'a pas d'effets notables sur l'environnement.

## TITRE II - DYNAMIQUE COMMERCIALE DU CENTRE VILLE

Parmi les orientations stratégiques du PADD approuvé le 28 avril 2014, le PLU prévoit de respecter les orientations de la charte commerciale du Pays d'Ancenis. Le PADD (orientation stratégique n°7) énonce à ce propos des orientations de maintien des équilibres commerciaux notamment pour le centre-ville historique au regard des 4 autres pôles majeurs de l'agglomération (Grands Champs / Urien, Les Arcades, le Bois Jauni et Espace 23 sur St Gérard).

Des linéaires commerciaux et des îlots à dominante commerciale ont été définis sur les pôles du Bois Jauni et de Grands Champs à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aucune disposition spécifique n'a toutefois été mise en place sur le centre-ville historique. Or, bien que relativement étoffé, ce tissu commercial de proximité est confronté à des disparitions ponctuelles de magasins et de vitrines. Si ce phénomène demeure encore peu répandu et localisé en marge de l'épicentre commercial (halles / rue d'Anjou), la commune souhaite prévenir ces évolutions afin de soutenir la dynamique économique de proximité composé d'une multiplicité de petites cellules commerciales.

Deux nouveaux dispositifs sont proposés au PLU, le long des voies où la diversité commerciale doit être préservée et développée en accord avec l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

- la protection des vitrines existantes sur les espaces de forte intensité commerciale (hyper centre historique),
- la définition de linéaires propices aux activités urbaines, sur des espaces en continuité de l'hyper centre historique,

auxquels s'ajoute la protection des vitrines d'intérêt patrimonial (exposé au Titre V), celle-ci se cumulant avec les deux autres.

### 1. PROTECTION DES VITRINES EXISTANTES

La définition de linéaires de protection des vitrines **concerne l'obligation de maintenir les vitrines existantes en façade quel que soit la destination des locaux**. Sont concernés les espaces où il existe une réelle dynamique économique, c'est à dire là où il y a une concentration de locaux à dominante commerciale et de services en activité. Ponctuellement au sein de ces continuités on peut trouver d'autres destinations de locaux accueillant du public (profession libérale, bureau d'études, services collectifs, ...). L'objectif est de soutenir l'attractivité de la polarité existante. En protégeant les vitrines, on favorise ainsi la visibilité des activités présentes et la reprise lors de cessation d'activités.

Les travaux et les modifications des vitrines sont bien entendu admis. Toutefois dans les transformations on veillera toujours à respecter l'équilibre général et la composition de la façade de l'immeuble.

En cas de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), une vitrine devra être prévue en RdC de la nouvelle construction sur un linéaire au moins équivalent à la vitrine pré existante.

Les changements de destination des locaux, associés aux vitrines, sont également admis (dans les conditions de l'article 2, et notamment que les activités urbaines soient compatibles avec le milieu environnant) à l'exception de ceux vers l'habitation. Cette restriction doit permettre d'encourager l'émulation commerciale sans toutefois trop contraindre les propriétaires si la demande commerciale n'est pas au rendez-vous (évolution admise vers une activité de service, profession libérale, ...).

Dans tous les cas (en cas de travaux de modifications des vitrines ou de changement de destination) l'agencement intérieur des locaux doit permettre un retour ultérieur aisé à une destination commerciale / services.

### 2. LINEAIRES PROPICES AUX ACTIVITES URBAINES

La définition de **linéaires propices aux activités urbaines** qui concerne l'obligation de maintenir, lorsqu'elle existe, une destination commerciale / services, de bureau ou d'hôtellerie en RdC des immeubles. Les changements de destination des locaux sont admis (dans les conditions de l'article 2 et notamment que les activités soient urbaines compatibles avec le milieu environnant) à l'exception de ceux vers de l'habitation. Sont concernés les espaces situés à proximité d'une polarité économique (concentration d'activités) où il existe un potentiel de développement d'activités (présence soit de quelques activités soit de locaux vacants). L'objectif est d'y encourager la reprise d'activités économiques sous toutes les formes acceptables en milieu urbain, c'est-à-dire celles compatibles avec la fonction résidentielle dominante du secteur Ua (centre-ville ancien).





### 3.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont impactés : les articles 1, 2 et 11 du secteur Ua.

**A l'article 1 du secteur Ua**, sont insérés un paragraphe spécifique aux linéaires de protection des vitrines et un paragraphe spécifique aux linéaires propices aux activités urbaines,.

#### Ua - ARTICLE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES APRES MODIFICATION n°1

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Sur les linéaires de protection des vitrines, situées en RdC et repérés aux documents graphiques, les changements de destination des locaux situés au RdC vers l'habitation sont interdits.

Sur les linéaires propices aux activités urbaines repérés aux documents graphiques, les changements de destination des locaux situés au RdC vers l'habitation sont interdits.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

**A l'article 2.4 du secteur Ua**, est inséré un article 2.4 " conditions relatives aux vitrines", à la suite de l'article 2.3 relatif aux OAP. L'article suivant relatifs aux périmètres d'attente est renuméroté 2.5.

#### Ua - ARTICLES 2.4 et 2.5 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES APRES MODIFICATION n°1

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### 2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

[...]

##### 2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

[...]

##### 2.3. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

##### 2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX VITRINES :

Sur les linéaires de protection des vitrines situées en RdC et repérés aux documents graphiques, les vitrines doivent être préservées.

Sont autorisés : les travaux de modifications des vitrines et les travaux liés aux changements de destination autorisés. à condition que l'agencement intérieur des locaux permette un retour ultérieur aisé à une destination commerciale. A cet effet, il sera tenu compte de la disposition des accès (accès direct au local depuis la rue), de l'organisation de la distribution intérieure, des éléments structurels de l'immeuble (murs porteurs), et de l'implantation des coffrets techniques.

En cas d'opération de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), une vitrine devra être prévue en RdC de la nouvelle construction sur un linéaire au moins équivalent à la vitrine pré existante.

**2.5. DANS LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE À 5 ANS**

[...]

**A l'article 11 du secteur Ua**, est inséré un nouvel article 11.5 relatif aux vitrines, à la suite de l'article 11.4 dédiée aux toitures. Les articles suivants relatifs aux annexes, aux dispositifs énergétiques et aux clôtures sont respectivement renumérotés 11.6, 11.7 et 11.8.

**Ua - ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES  
APRES MODIFICATION n°1**

[...]

**11.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX**

[...]

**11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTIS À PRÉSERVER**

[...]

**11.3. FAÇADES ET PIGNONS**

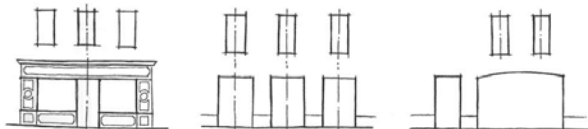
[...]

**11.4. TOITURES**

[...]

**11.5. VITRINES**

Les vitrines présentes en RdC des façades doivent être préservées. Les travaux d'aménagement et de réfection des vitrines doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en respectant l'équilibre général et la composition de la façade de l'immeuble.

**11.6. ANNEXES**

[...]

**11.7. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES**

[...]

**11.8. CLOTURES**

[...]

**4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les nouveaux dispositifs proposés pour le soutien de la dynamique commerciale sont ciblés sur le centre-ville historique.

Ils ont pour vocation de maintenir l'intensité de ce pôle d'activités économique et de favoriser son développement.

Pour les populations résidentes en centre-ville, ils participent à la limitation de l'évasion commerciale vers la périphérie et favorisent le recours aux modes de déplacements doux.

Ils permettent aussi de mettre en œuvre l'aménagement d'une promenade commerciale annoncée au PADD, entre le centre ville historique et le pôle Grands Champs / Les Arcades / place de Gaulle.

On peut rappeler également ici que la politique menée par la ville en matière de déplacements a conduit celle-ci à réaliser récemment un parking collectif de 250 places en périphérie immédiate du centre-ville historique (parking Barème de 250 places livré en 2013). Les 90 places en accès libre et les 80 places réservées aux salariés des commerces et organismes du centre-ville permettent de mettre en phase le soutien à la dynamique commerciale avec la stratégie d'accès aux commerces du centre-ville historique.

Les modifications proposées n'ont donc pas d'impact négatif sur l'environnement.

## TITRE III - LES PROJETS URBAINS

Dans l'optique de la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs études urbaines préalables ont été engagées ou poursuivies en accompagnement de projets urbains. Afin de garantir les conditions d'une urbanisation maîtrisée, et accompagner la mutation de certains secteurs il est proposé d'adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes et d'en créer de nouvelles.

### 1. QUARTIER ST FIACRE - REPUBLIQUE : MISE A JOUR DE L'OAP

#### 1.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie au PLU approuvé le 28 avril 2014 sur le quartier Saint Fiacre / République (OAP n°3). A l'origine (au moment du PLU arrêté en 2012), plusieurs sites étaient en concurrence pour le futur cinéma. Depuis la réflexion sur la localisation du futur cinéma s'est concrétisée en lien avec la COMMUNAUTÉ de communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Le choix du site d'implantation s'est porté sur le quartier de la gare. Cette localisation présente en effet plusieurs avantages : facilité d'accès en lien avec le futur pôle d'échanges multimodal (PEM), mutualisation possible des stationnements, affirmation de la polarité de la gare au sein de l'agglomération. Il y a donc lieu de mettre à jour ces informations.

De même il est proposé de mettre à jour l'OAP graphique pour prendre en compte une rénovation extension autorisée au 22 rue St Fiacre dans le cadre du POS, avant l'approbation de l'élaboration du PLU. La vocation dominante d'îlot (figurée rouge) est adaptée en conséquence (emprise réduite).

Par ailleurs, sur ce même quartier St Fiacre, il est proposé d'accroître le potentiel de constructibilité sur la partie NO de l'actuel parc de la rue St Fiacre. Pour ne pas porter atteinte au patrimoine bâti (maison de marinière située à l'alignement de la rue du Général Leclerc), une distance minimale de 25 mètres sera maintenue avec la future construction. Pour rappel le parc devra être conservé entre ces 2 entités faisant ainsi office de temporisation paysagère. Cette évolution permet d'optimiser le potentiel urbanisable sans compromettre la qualité du site. Ajoutons qu'une architecture en gradins (variations de volumes) est préconisée aux OAP pour faciliter l'intégration dans la pente.

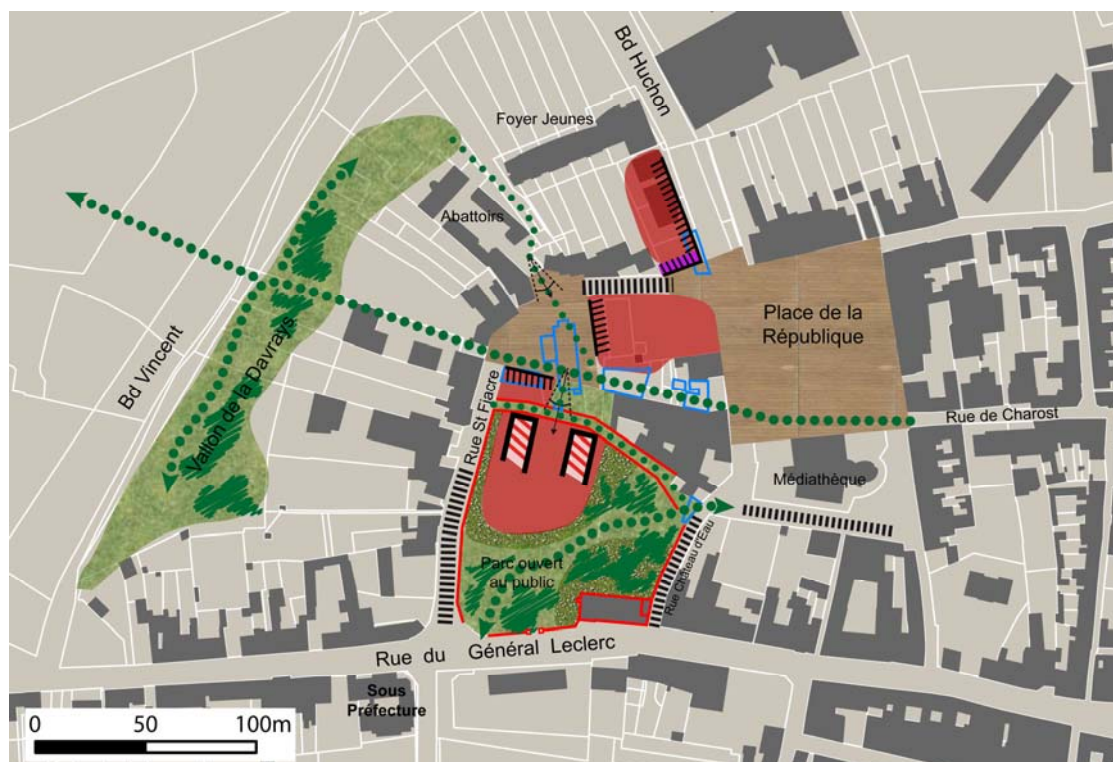
Ces évolutions permettent d'accroître le potentiel de logements d'environ 5 à 10 logements.

#### 1.2. Modification des OAP




##### ➔ Modification des orientations graphiques

Voir aussi rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié)






##### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1






**Vocations dominantes des îlots - Densité :**

-  Bâti à démolir
-  Îlot à vocation dominante d'habitat collectif  
Densité moyenne minimale 120 lgts/ha
-  Îlot à vocation dominante d'équipement collectif






**Composition urbaine - Espaces publics :**

-  Place urbaine accessible au public  
Circulations douces prioritaires
-  Effet de continuité visuelle des façades  
Façades à valoriser
-  Vue sur le coeur d'îlot et le parc
-  Principe de composition en peigne
-  Linéaire commercial

**Déplacements :**

-  Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire  
circulation automobile à vitesse réduite
-  Liaison douce structurante
-  Liaison douce

**Patrimoine bâti et végétal :**

-  Patrimoine bâti à préserver
-  Murs et portail à préserver
-  Boisements et parcs à préserver
-  Espace vert accessible au public
-  Espace vert

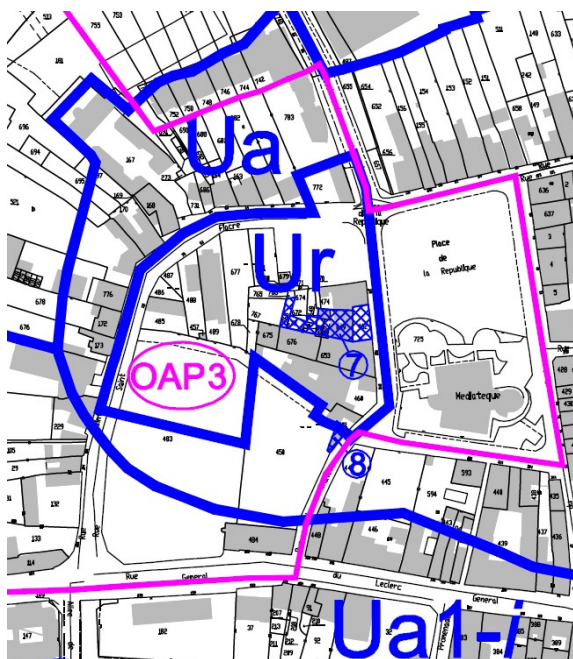
**➔ Modification des orientations écrites**

Sont supprimées de l'OAP n°3, les références au cinéma (dans le texte pages 30 et 32, et dans les images de référence d'opérations page 31).

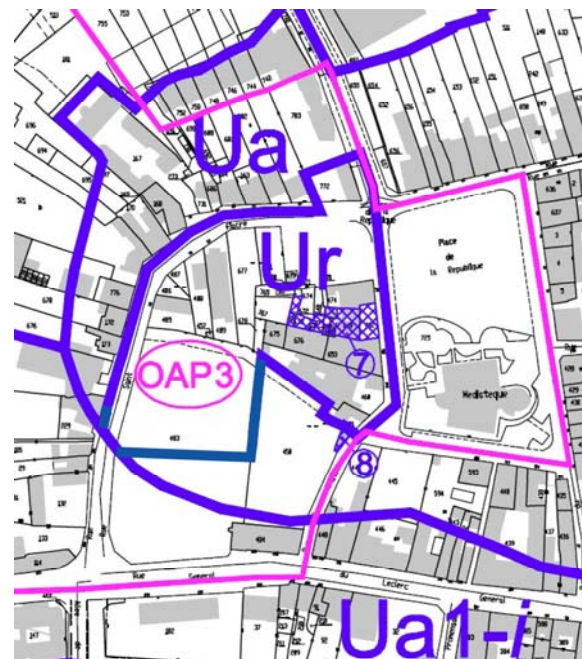
**1.3. Modification des documents graphiques du règlement**

Le plan de zonage est modifié en cohérence avec l'OAP, l'emprise du secteur Ur de renouvellement urbain étant étendue au détriment du secteur Ua.








**ZONAGE AVANT MODIFICATION N°1**



**ZONAGE APRES MODIFICATION N°1**



**Légende plan de zonage**

-  Limite de zone et secteur réglementaire
-  Orientation d'aménagement et de programmation et n° orientation
-  Emplacement réservé et n° d'opération
-  Périmètre d'attente à 5 ans (Servitude L.123-2,a) et numéro de périmètre
-  Limite de ZAC
-  Espaces Boisés Classés (L.130-1)
-  Liaison douce existante à préserver (L.123-1-5,6)

**➔ Evolution surfacique des secteurs en hectares**

	Ua	Ur
Evolution des surfaces	- 0,08	+ 0,08

## 2. QUARTIER DE LA GARE - MISE A JOUR DU REGLEMENT ET DE L'OAP

### 2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

#### → Justification des modifications apportées aux orientations d'aménagement

Le PLU approuvé le 28 avril 2014 mentionne à plusieurs reprises le projet de la ZAC de la Gare (appelé aussi injustement ZAC Léon Séché). Ce futur quartier a fait l'objet d'une démarche préalable de conception urbaine, architecturale et paysagère en vue d'une vaste opération de renouvellement urbain. Il couvre une superficie d'une dizaine d'hectares ; la partie Est étant principalement occupée par des industries en activités et la partie Ouest essentiellement par un ensemble de friches industrielles.

Toutefois, les formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme, n'ont pas encore été réalisées. A ce jour, la ZAC de la Gare ne produit donc pas les effets juridiques liées à sa création.

Compte tenu de l'évolution conjoncturelle et des coûts importants de portage engendrés par une telle opération, la commune souhaite se donner le temps de la réflexion avant de s'engager dans cette procédure opérationnelle. La priorité étant donnée à la ZAC multi sites Grands Champs Urien (également à vocation dominante d'habitat).

Si le cadre opérationnel de la ZAC de la Gare n'est pas en vigueur à ce jour, il convient toutefois de préciser que les principes d'aménagement issus des études préalables ont été traduits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°4), permettant ainsi de cadrer les éventuels projets à venir.

Comme annoncé précédemment, plusieurs sites étaient en concurrence pour le futur cinéma au moment du PLU arrêté en 2012. Depuis la réflexion sur la localisation du futur cinéma s'est concrétisée en lien avec la COMPA. Le choix du site d'implantation s'est porté sur le site de la gare. Cette localisation présente en effet plusieurs avantages : facilité d'accès en lien avec le futur pôle d'échanges multimodal (PEM), mutualisation possible des stationnements, affirmation du "pôle gare" au sein de l'agglomération et affirmation de la place urbaine (déjà définie aux OAP) en lien avec le parvis de la gare et le café de la gare récemment rénové. Dans ce contexte plusieurs implantations sont envisageables en lien direct avec le bâtiment de la gare :

- à l'angle de l'avenue de la Libération et de l'Avenue Robert Schuman,
- sur le site dit "du Bol d'Argent",
- au Nord de l'avenue de la Libération entre le bâtiment de la gare et la trémie de la voie ferrée.



Les abords de la gare - photo mars 2013

Par ailleurs le projet d'usine des eaux (emplacement réservé n°5), a été confirmé par le syndicat d'alimentation d'eau potable. Les études de faisabilité seront lancées au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Celles-ci intégreront la réalisation éventuelle d'un nouveau système de stockage de l'eau potable sous forme de bache au sol, en vue de remplacer le château d'eau de la rue du Verger.

Ces choix nécessitent les adaptations suivantes aux OAP :

- évolution de l'îlot à l'angle des avenues Schuman et Libération vers une vocation indéterminée (pour permettre soit l'implantation du futur cinéma soit une opération à dominante résidentielle),
- suppression du principe de conservation des façades de l'ancienne usine (patrimoine architectural à conserver à l'angle des avenues de la Libération et Robert Schuman) compte tenu des difficultés techniques et des surcoûts éventuels d'une telle option,
- agrandissement de l'îlot au Sud du café de la gare (îlot dit du Bol d'Argent)
- évolution de l'îlot Nord Est orienté vers le boulevard des Alliés, vers une vocation à dominante d'équipements collectifs et suppression du principe de façade urbaine à valoriser compte tenu du caractère très spécifique de cet aménagement

Ces évolutions réduisent le potentiel d'accueil du quartier d'environ 60 à 80 logements, pour un nouveau potentiel indicatif d'environ 450 à 500 logements.

Enfin la présente Modification est aussi l'occasion de rectifier le positionnement du principe de place urbaine à aménager au niveau du parvis de la gare pour tenir compte du bâtiment du café de la gare qui qualifie la rive Sud de la place.

## 2.2. Modification des OAP

Voir aussi rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié)

### ➔ Modification des orientations graphiques

Voir aussi rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié)

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1



## 2.3. Modification du règlement

### ➔ Modification des documents graphiques (plans de zonage)

La liste des emplacements réservés est mise à jour : les bénéficiaires de l'emplacement réservé n°5 sont précisés ainsi que les emprises concernées par chaque bénéficiaire.

- pour la partie usine des eaux, il s'agit du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable.
- pour la partie voirie nouvelle il s'agit de la ville d'Ancenis. L'emprise doit permettre de réserver à minima une largeur de 15 mètres de façon à aménager le prolongement de l'avenue de la Libération en tant que voie structurante (accès aisé depuis l'avenue des Alliés à la gare). Cette section permet d'envisager 2 bandes roulantes de 3 m + 1 bande de stationnement latéral de 2 m + 2 bandes cyclables d'1,5 m + 2 trottoirs d'1,5 m. L'ensemble couvre une superficie approximative de 2 780 m<sup>2</sup> (15 x 185 m linéaires).

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS APRES MODIFICATION N°1

<i>n° opération</i>	<i>Désignation</i>	<i>Localisation</i>	Collectivités, services ou organisme public bénéficiaire	<i>Superficie approximative</i>
[...]				
5	Future usine des Eaux (captage eau potable)	Est centre ville Avenue des Alliés	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable	30 010 m <sup>2</sup>
	voie nouvelle (section de 15 mètres x 185 m linéaire)		Commune d'Ancenis	2 780 m <sup>2</sup>
[...]				



### 3. ZAC URIEN - GRANDS CHAMPS

#### 3.1. Modifications préalables à la réalisation de la ZAC Urien - Grands Champs

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites Urien / Grands Champs Sud a été créée le 11 février 2008. Cette ZAC a été identifiée au PLU approuvé en avril 2014 : elle est mentionnée au PADD en tant qu'opération en cours et a fait l'objet d'un classement en secteur Ur de renouvellement urbain.

Depuis l'approbation du PLU, la commune a poursuivi les études techniques préalables (composition urbaine, déconstructions préalables, ...) et le dossier devrait prochainement entrer dans une première phase opérationnelle sur la tranche 1 (îlot Avenue F. Robert / rue du général Hagron).

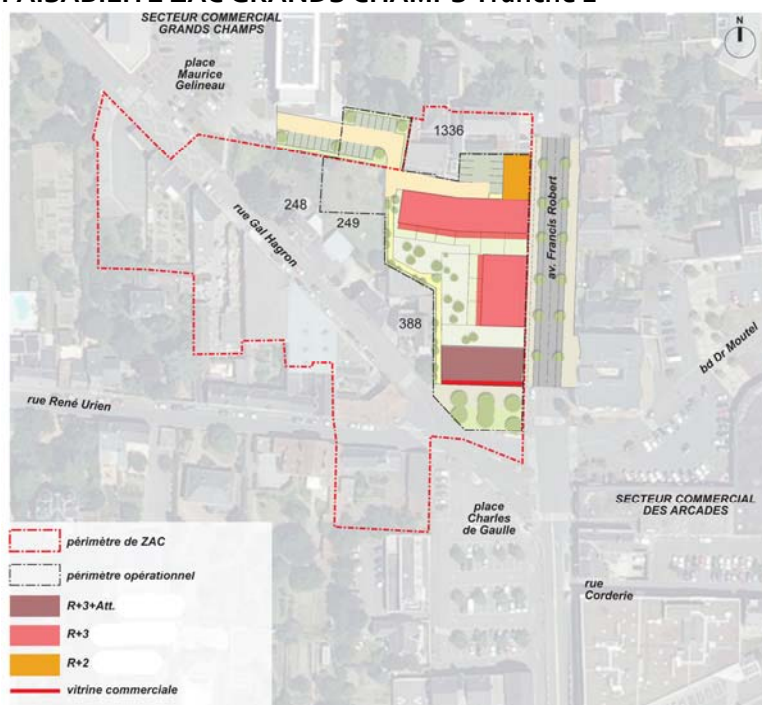
Pour rappel le projet consiste à restructurer et densifier l'ensemble des 2 sites au travers la mise en œuvre d'un programme essentiellement d'habitat avec, à titre indicatif :

sur le site Grands Champs :

- tranche 1 : sont prévus environ 60 logements sous forme d'habitat collectif pour environ 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP), + 200 m<sup>2</sup> de SdP commerciale répartis autour d'un cœur d'îlot piétonnier (perméabilités piétonnes entre la place Gelineau et l'avenue F. Robert et la place De Gaulle).
- tranche 2 (Ouest rue Hagron) : sont envisagés 40 à 50 logements à dominante d'habitat collectif et quelques services
- la restructuration de la partie Nord de la place de Gaulle, la composition bâtie s'alignant sur la rive Est de l'avenue F. Robert pour ouvrir la perspective vers Les Arcades.



#### FAISABILITE ZAC GRANDS CHAMPS Tranche 1



source SELA - Forma6

sur le site **Urien**, sont envisagés à ce jour :

- sur le site de l'actuelle caserne des pompiers : renouvellement urbain sous forme d'habitat collectif voire intermédiaire pour 50 à 60 logements potentiels ,
- sur le site de l'actuelle gendarmerie : un agrandissement et une rénovation de la caserne actuelle.

Le projet de ZAC permet le développement d'un habitat dense dans un secteur central, à proximité de la gare et des pôles commerciaux des Grands Champs et des Arcades.

Afin de permettre une intensification urbaine dans un secteur central, proche des transports en commun, des équipements et de l'offre commerciale et de services, il est proposé de classer les 2 sites en sous-secteur **Ur1** et permettre ainsi la réalisation d'un niveau supplémentaire (R + 3 + attique). Sur le site Urien cette hauteur est en cohérence avec les constructions en place. Sur le site Grands Champs tranche 1, ce gabarit doit permettre d'afficher un signal urbain fort pour qualifier la partie Nord de la place de Gaulle.

Sur la tranche 1 du site Grands Champs, une optimisation des stationnements a été étudiée en mettant à profit un délaissé (propriété communale de plus de 1 000 m<sup>2</sup>) au Sud Est de la place Maurice Gelineau, situé immédiatement en marge du périmètre de ZAC. Ce principe permet d'envisager la réalisation d'une vingtaine de places de stationnement. Une mutualisation est ainsi prévue à l'échelle de l'îlot pour l'habitat mais aussi les éventuels commerces et services. En conséquence il est proposé d'introduire des normes de stationnement plus souples, spécifiques à la tranche 1 de la ZAC Urien Grands Champs.

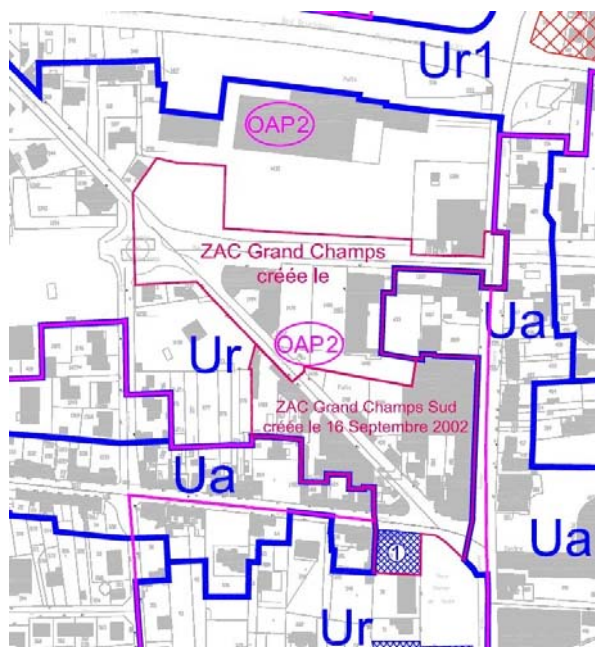
Enfin la présente Modification est aussi l'occasion de rectifier 2 erreurs matérielles concernant les dates de création de ZAC mentionnées aux plans de zonage.

- ZAC des Grands Champs créée le 16 septembre 2002 (date non précisée auparavant)
- ZAC Grands Champs Sud / Urien créée le 11 février 2008 (et non le 16 septembre 2002).

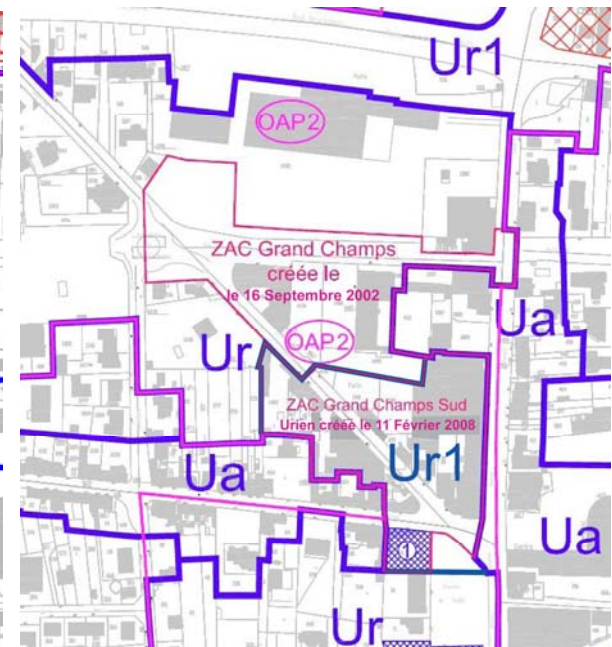
### 3.2. Modification des documents graphiques du règlement

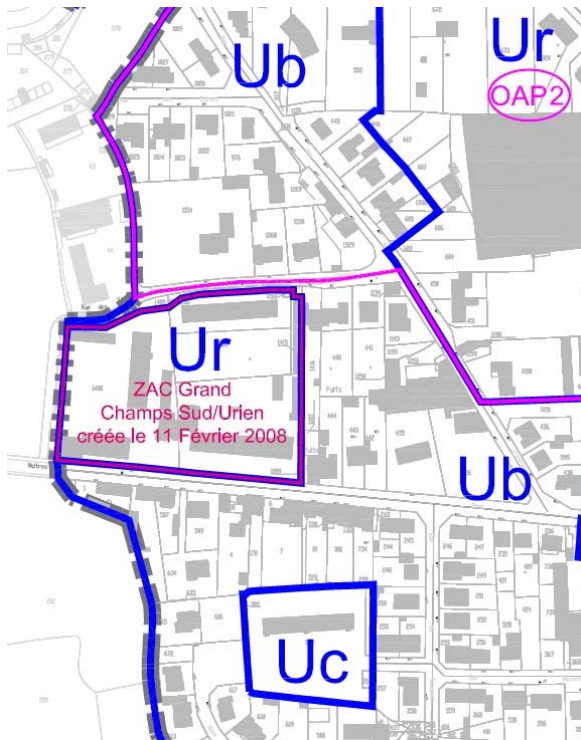
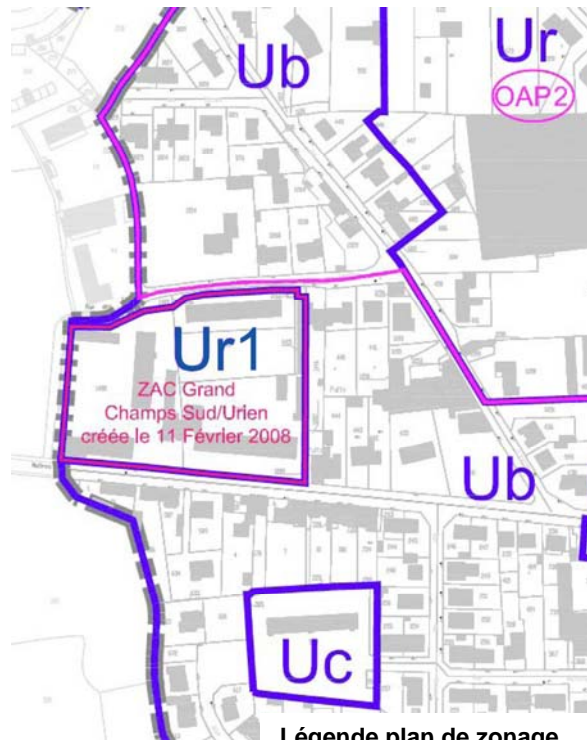
#### SITE GRANDS CHAMPS








##### ZONAGE AVANT MODIFICATION N°1



##### ZONAGE APRES MODIFICATION N°1



**SITE URIEN****ZONAGE AVANT MODIFICATION N°1****ZONAGE APRES MODIFICATION N°1****Légende plan de zonage**

-  Limite de zone et secteur réglementaire
-  Orientation d'aménagement et de programmation et n° orientation
-  Emplacement réservé et n° d'opération
-  Périmètre d'attente à 5 ans (Servitude L.123-2,a) et numéro de périmètre
-  Limite de ZAC
-  Espaces Boisés Classés (L.130-1)
-  Liaison douce existante à préserver (L.123-1-5,6)

**→ Evolution surfacique des secteurs en hectares**

	Ur	Ur1
Evolution des surfaces	- 2,9	+ 2,9

**3.3. Modification des dispositions écrites du règlement**

Dans le chapeau du secteur Ur, un paragraphe est inséré pour annoncer l'existence d'un îlot spécifique à la ZAC Urien Grands Champs au sein du sous-secteur Ur1.

**CARACTERE DU SECTEUR Ur****APRES MODIFICATION N°1**

Le secteur Ur correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.

C'est un secteur déjà urbanisé 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. La configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces espaces et à rechercher une cohérence d'ensemble. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et de renforcer les fonctions d'activités urbaines peu nuisantes : commerces, services, bureaux, équipements collectifs, ....

Le secteur Ur comprend 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.

Le sous-secteur Ur1 comprend un îlot spécifique délimité par l'avenue F.Robert et la rue du Général Hagron dans lequel des règles de stationnement particulières sont définies.

A l'article 12 du secteur Ur (stationnement), un paragraphe 12.4 spécifique lie à la ZAC Grands Champs - Urien est inséré. L'article suivant spécifique au stationnement 2 roues est renuméroté 12.5.

#### Ur - ARTICLE 12

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT APRES MODIFICATION N°1

##### 12.1. GENERALITES

[...]

##### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

##### 12.3. REGLES GENERALES DE STATIONNEMENT

[...]

##### 12.4. DANS L'ÎLOT F.ROBERT / HAGRON DU SOUS SECTEUR Ur1 ( ZAC GRANDS CHAMPS - URIEN)

Au sein de l'îlot délimité par l'avenue Francis Robert, la rue du général Hagron et la place Gelineau, Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par logement

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat :

- aucune place jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher comptée au-delà de 200 m<sup>2</sup>.

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : aucune exigence.

##### 12.5. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

## 4. PROJET URBAIN BAD BRÜCKENAU - GRANDS CHAMPS

### MISE A JOUR DE L'OAP ET SUPPRESSION DES PÉRIMÈTRE D'ATTENTE P2 ET P3

#### 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Le secteur Bad Brückenau - voie ferrée est délimité au Nord par le boulevard de Bad Brückenau (ex RD 723 passée dans le domaine communal en 2014), la voie ferrée au Sud, l'avenue Francis Robert à l'Est, la coulée verte des 13 Prés à l'Ouest. Malgré la richesse des fonctions urbaines présentes, l'ensemble de ce quartier présente un tissu décousu et un réel déficit d'identité qui impacte l'image de la ville d'Ancenis. Le profil de voie express de l'ancienne RD 723 constitue une véritable césure au sein même des espaces urbanisés. Les enjeux sont d'autant plus forts qu'ils concernent le quartier situé au centre géographique de l'agglomération, point de passage quotidien quasi obligé pour les Anceniens.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place au PLU approuvé en avril 2014 :

- Une orientation d'aménagement et de programmation découpée en 3 secteurs :
  - o le secteur Nord : les abords immédiats du bd de Bad Brückenau (rives Nord et Sud),
  - o le secteur central: le cœur commercial du quartier Grands Champs, structuré par la rue Grands Champs
  - o le secteur Sud : l'îlot Lamoricière - Urien
- 2 périmètres d'attente situés aux extrémités du bd de Bad Brückenau : P2 et P3. Pour rappel une procédure de Modification Simplifiée a conduit à la réduction du périmètre d'attente P2.

Afin de préciser ces orientations la ville a engagé fin 2014 une étude pré opérationnelle dite "Plan Guide" pour à la fois requalifier le boulevard de Bad Brückenau et le quartier Grands Champs. Un scénario directeur a été retenu. Celui-ci prévoit dans un premier temps la réduction de la chaussée du boulevard en 1 x 1 voie et ainsi libérer la chaussée nord pour les déplacements doux. Cet espace pourrait à moyen long terme évoluer vers un espace parc pour la flânerie et les loisirs urbains (skate parc, terrasses de cafés, ...) en mettant à profit les boisements existants aux abords. Concomitamment, en terme de déplacements motorisés, il s'agit de redonner la priorité aux axes de composition historiques Nord / Sud de la ville : Chateaubriand / Francis Robert et Rue du Baron Geoffroy qui convergent vers le centre historique. Il est prévu de tester de nouvelles configurations de circulation à court terme (sans doute dès 2015).

L'étude du Plan Guide a permis de valider une première série d'orientations d'aménagement sur la rive Nord du boulevard. Les résultats de ladite étude sont traduits dans le nouveau schéma de l'orientation d'aménagement proposé. Elles permettent de lever dès à présent les périmètres d'attente P2 et P3 et ainsi répondre aux attentes exprimées par plusieurs riverains et propriétaires de terrains dont la constructibilité était de fait gelée par le PLU.

L'étude du Plan Guide doit se poursuivre pour préciser les aménagements des espaces publics, le nouveau schéma de circulation et un ensemble de préconisations pour accompagner les mutations foncières et immobilières notamment sur le cœur du quartier Grands Champs (secteur central de l'OAP) où l'objectif majeur est d'intensifier l'activité commerciale en privilégiant la mixité urbaine (commerces + tertiaire + habitat). Ces principes pourront être traduits au PLU lors d'une Modification ultérieure du PLU.

Il convient de préciser ici que la première série d'orientations proposée ne remet pas en cause la poursuite de l'étude.



**BOULEVARD DE BAD BRUCKENAU - FAISABILITE RIVE NORD**

source : MAGNUM - mars 2015

- ↔ Principe de desserte viaire
- ↔... Principe de liaison douce, piétonne
- Principe d'accès véhicule aux terrains constructibles
- Principe d'accès piétons, vélos aux terrains constructibles
- ▨ Principe perméabilité visuelle / discontinuité bâtie
- - - Principe d'orientation principale des façades / alignement bâti ou clôture /
- Principe d'accroche des construction
- Principe de recul de 4 à 8 mètres / accès véhicule interdit
- ▨ Patrimoine végétal à prendre en compte
- Cèdres à Conserver

Sur la rive Nord, les nouvelles orientations d'aménagement ciblent plus particulièrement 3 espaces : le carrefour Tournebride qui comprend notamment le Périmètre d'attente P2, l'îlot Dautel / Bad Brückenau dans la section médiane du boulevard, l'îlot Magiresti / Baron Geoffroy qui correspond au Périmètre d'attente P3.

**Sur le carrefour Tournebride**, d'une façon générale, il s'agit d'affirmer la porte d'entrée du centre-ville sur l'axe historique Nord / Sud par une composition bâtie forte, pour cadrer la perspective vers l'avenue Francis Robert.

**Sur le périmètre d'attente P2 (angle Nord Est du carrefour dit aussi "îlot Tournebride")** : une opération de renouvellement urbain est aujourd'hui envisagée sur la proue de l'îlot à l'initiative de la commune. Pour rappel la commune maîtrise toute la moitié Ouest du foncier qui correspond à la proue de l'îlot.

L'avancée actuelle des réflexions permet d'envisager le programme suivant :

- la réalisation de locaux de bureaux,
- la réalisation de petites cellules pour accueillir des commerces et des services de proximité
- l'éventuelle réhabilitation ou reconstruction du garage automobile existant,
- et en option la réalisation de logements sur les niveaux supérieurs.

Cette opération serait notamment précédée des actions suivantes :

- remaniement foncier pour optimiser l'assiette foncière et permettre la restructuration du carrefour (Châteaubriand / Pasteur/ rue du Tertre) en plateau urbain ; l'espace nécessaire à cet aménagement sera réservé en cohérence avec les apports du Plan Guide.
- la déconstruction de la maison individuelle située bd Pasteur au niveau des feux tricolores,
- en marge une petite opération d'habitat individuel groupé sur un espace vert communal peu utilisé (au Nord Est à l'angle des rues des Bouvreuils / des Mouettes). Elle pourrait constituer une option de relogement intéressante aux occupants de la maison existante Bd Pasteur. Précisons ici que dans le cadre de la requalification du bd de Bad Brückenau des actions de valorisation paysagère sont prévues à terme ; celles-ci doivent notamment permettre de retrouver des espaces verts collectifs et permettront de compenser la disparition du petit square existant.

Dans un second temps, l'opération de renouvellement urbain pourrait se poursuivre sur la partie Est, sur les locaux orientés vers le boulevard Pasteur (situés immédiatement à l'Est de la maison individuelle).

**A l'angle Nord Ouest du carrefour**, une réponse architecturale qualifiante à l'îlot Tournebride est attendue. La commune maîtrise l'intégralité du foncier. Pour ne pas concurrencer le pôle commercial Grands Champs, une programmation tertiaire / bureaux est privilégiée. L'espace boisé existant est en grande partie préservé. Le zonage Ub (inchangé) permet de limiter le gabarit des constructions en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant rue Pierre Dautel.

Cette double réalisation (de part et d'autre du carrefour), initiée par la commune, doit constituer en quelque sorte la "premier acte" de la requalification de cette entrée de ville majeure et donner le ton pour engager la mutation de l'ensemble du quartier Bad Brückenau / Grands Champs.

**L'îlot Dautel / Bad Brückenau** (section médiane du boulevard) : il s'agit ici d'optimiser des espaces libres en prévoyant la construction de petits collectifs dont les façades tournées vers le boulevard permettront de qualifier une séquence urbaine. Pour l'essentiel, les boisements les plus intéressants sont conservés pour rythmer le paysage et agrémenter ce qui pourrait devenir à long terme la future liaison douce structurante de Bad Brückenau.

### **L'îlot Magiresti / Baron Geoffroy**

Les orientations d'aménagement se substituent au périmètre d'attente P3. Le parti d'aménagement retenu tient compte de la typologie d'habitat environnant :

- optimisation des dents creuses en cœur d'îlot sous forme d'habitat individuel groupé, voire intermédiaires, en accord avec le contexte pavillonnaire existant,
- densification raisonnée de la rive Sud orientée vers le boulevard (et la future liaison douce structurante) sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire.

Précisons ici que l'approche de marché de l'habitat (partie prenante de l'étude Plan Guide) a permis de mettre en évidence un déficit d'offres en logements individuels groupés et en logements intermédiaires (maisons superposées) voire en petits collectifs (R+1). La présente Modification est ainsi l'occasion de rééquilibrer la programmation urbaine vers ce type d'habitat notamment dans l'ancien périmètre d'attente P3 et sur l'îlot Dautel / Bad Brückenau.

Ces nouvelles orientations ne remettent pas en cause le PADD qui prévoit notamment (dans son Orientation stratégique n°4) de "*requalifier le boulevard de Bad Brückenau en boulevard urbain* :

- *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),*
- *et une 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."*

L'intégration de ces orientations entraînent dans la forme une nouvelle sectorisation de l'OAP Bad Brückenau / voie ferrée :

- le secteur Nord se limite désormais à la rive Nord du bd Bad Brückenau, en phase avec la première série d'évolutions résultant l'étude "Plan Guide",
- le secteur central est élargi jusqu'à la rive Sud du bd Bad Brückenau,
- le secteur Sud demeure inchangé.

Ces modifications entraînent une augmentation du potentiel de logements d'environ 10 unités, réparties comme suit :

- angle Nord Est du carrefour Tournebride : + 15 logements environ
- l'îlot Dautel / Bad Brückenau : + 15 logements environ
- îlot Magiresti / Baron Geoffroy : -20 logements environ (60 estimés au PLU approuvé en avril 2014).

## 4.2. Impacts sur les OAP Bad Brückenau / voie ferrée

Toutes les évolutions sont mises en évidence dans le rapport OAP après Modification n°1 joint au présent dossier (pièce 3 du dossier de PLU modifié)

### a) Titre 2.1 : Etat des lieux / enjeux

*(Eléments non opposables)*

Les informations sont mises à jour. Dans le cadre du projet de pôle d'échanges multimodal (PEM), le projet d'aménagement des voies SNCF a en effet évolué. Un terminus technique sera finalement aménagé côté Sud des voies. Il n'y aura donc pas d'impacts directs sur la rue Lamoricière. La mention au projet initial est donc retirée.

### b) Titre 2.2 : Principes directeurs d'aménagement

*(Eléments non opposables)*

La vue d'ensemble de la faisabilité est retirée. Les principes directeurs sont inchangés.

### c) Titre 2.3 : orientations d'aménagement et de programmation

La structure des OAP écrites est modifiée en accord avec la nouvelle sectorisation retenue (voir précédemment) :

- Titre 2.3.1 : En rive Nord du boulevard : affirmer des séquences urbaines identitaires en valorisant les espaces plantés
- Titre 2.3.2 : Secteur central : aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs est élargi jusqu'à la rive Sud du bd Bad Brückenau
- Titre 2.3.3 : Le secteur Sud sur l'îlot Lamoricière - Urien

#### Titre 2.3.1 - Rive Nord du bd : affirmer des séquences urbaines identitaires en valorisant les espaces plantés

Modification du titre en accord avec la nouvelle philosophie d'aménagement retenue, pour laquelle il s'agit à la fois de valoriser les espaces plantés existants, de dégager de la surface constructible et de faciliter les liaisons douces Nord Sud.

La faisabilité (mise en évidence du potentiel – document non opposable) est actualisée avec les apports de l'étude "Plan Guide".

#### Carrefour Tournebride (orientations écrites) :

Sont supprimés : la référence au périmètre d'attente, la référence au programme d'équipements.

Sont précisées : les nouvelles orientations d'aménagement.

Les orientations relatives à la rive Sud (station-service à l'amorce avenue Francis Robert, section Tournebride - rue du Baron Geoffroy) sont déplacées au Titre 2.3.2. Les références au gabarit (R+2+double attique) sont retirées pour permettre davantage de souplesse dans la programmation urbaine.

Sont modifiées et précisées les orientations relatives à la composition urbaine, architecturale et paysagère des îlots associés au carrefour.

#### Séquence médiane :

Ilot Dautel / Bad Brückenau : définition de nouvelles orientations pour permettre l'aménagement de deux petits îlots constructibles de part et d'autre de l'espace planté existant (préservation de l'essentiel des boisements).

Carrefour Bad Brückenau / rue du Baron Geoffroy : assouplissement des orientations pour ne pas figer la configuration du carrefour et préserver plusieurs options d'aménagement en fonction du bilan de la phase de test de circulation.

#### Séquence 13 Prés et la rue du Baron Geoffroy et Ilot Magiresti / Baron Geoffroy:

Est supprimée : la référence au périmètre d'attente

Sont précisées : les orientations d'aménagement de l'îlot Magiresti / Baron Geoffroy

**Orientations graphiques** : sont modifiées les orientations telles qu'elles résultent l'étude "Plan Guide". Concrètement des orientations sont créés sur l'ancien périmètre d'attente P2. Les OAP sont modifiées sur la section médiane du boulevard (îlot Dautel / Bad Brückenau). Les orientations sont précisées sur l'ancien périmètre d'attente P3 (îlot Magiresti / Baron Geoffroy).



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1 (rive Nord du boulevard)****Titre 2.3.2 - Secteur central : Aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs****Extensions sous conditions du supermarché :**

Les orientations relatives à la rive Sud du bd Bad Brückenau sont déplacées ici (préalablement au Titre 2.3.1)

**Ilot Audiganne / Hagron :**

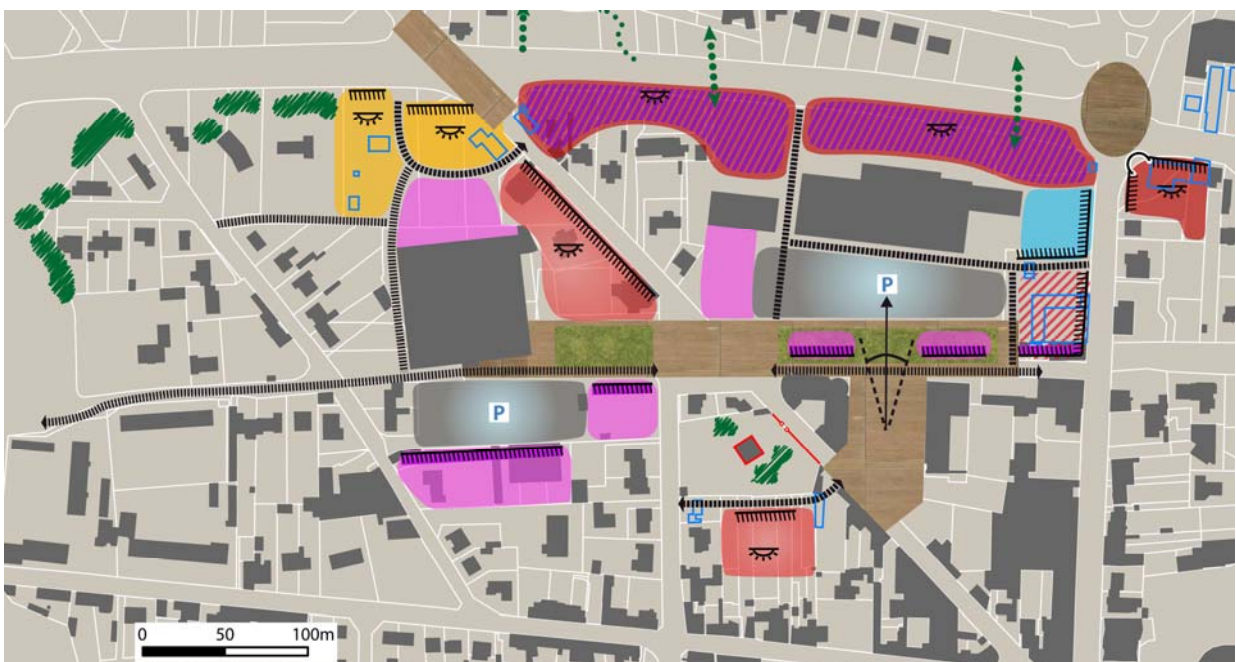
Les orientations relatives à la maison de maître et définies au moment de l'arrêt du PLU (novembre 2012) sont supprimées. Un parti d'aménagement moins dense a finalement été retenu préalablement à l'approbation du PLU. Le principe de voie mixte en cœur d'îlot est décalé vers le Nord de manière à optimiser le potentiel constructible. Le mur de clôture associé à la maison de maître est protégé sur l'ensemble de la limite rue du Général Hagron. L'illustration 3D qui préfigurait notamment l'aménagement de cet îlot et du boulevard Bad Brückenau est retirée.

**Carrefour Rues Baron Geoffroy / Grans Champs / Audiganne :**

Deux erreurs matérielles sont corrigées :

- les principes de boisements à préserver sont retirés (aucun boisement existant).
- les principes de continuité visuelle des façades sont retirés (pas en accord avec la faisabilité mentionnée au PLU approuvé en avril 2014).

**Les orientations graphiques sont modifiées en conséquence.** Les principes de requalification du boulevard sont actualisés en cohérence avec les principes retenus (réduction de la chaussée du boulevard en 1 x 1 voie et ainsi libérer la chaussée nord pour les déplacements doux).

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1 (secteur central)**

**Titre 2.3.1 - Secteur Sud : Relier la place de Gaulle au centre-ville historique**

Mise à part le titre (est précisé qu'il s'agit du secteur Sud) les orientations demeurent inchangées.

La faisabilité est mise à jour en supprimant la référence au projet ferroviaire (voie TGV) qui n'est plus d'actualité.

**4.3. Impacts sur le règlement****→ Modification des pièces graphiques du règlement**

La liste des périmètres d'attente figurant aux plans de zonage est mise à jour : suppression des périmètres d'attente P2 et P3.

**LISTE DES PERIMETRES D'ATTENTE DEFINIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-2, a APRES MODIFICATION 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 m²	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol	Le 17 février 2019
P2	Supprimé par Modification n°1					
P3	Supprimé par Modification n°1					
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 m²	constructions, installations, travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol et constructions temporaires, facilement démontables ou transportables (type modulaires)	Le 17 février 2019

**→ Modification des dispositions écrites du règlement**

En cohérence avec les orientations d'aménagement, la création de nouvel accès direct au boulevard Badbrückenau est interdite. Les articles 3 des secteurs Ub et Ur sont modifiés dans ce sens. Sur la rive Nord s'agit de prioriser la future liaison douce structurante et limiter toutes perturbations. Sur la rive Sud, dans l'attente de dispositions ultérieures spécifiques, il s'agit dans l'immédiat de ne pas hypothéquer les possibilités d'aménagement ultérieures.

**Ub et Ur - ARTICLES 3****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES  
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****APRES MODIFICATION N°1****3.1. DESSERTE**

[...]

**3.2. ACCÈS**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Toute création de nouvel accès direct sur le boulevard de Bad Brückenau est interdite.

**3.3. VOIES NOUVELLES**

[...]

## 5. ILOT URIEN - RIEUX

### 5.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Le site Urien / Rieux constitue un cœur d'îlot enclavé occupé par d'anciens hangars et ateliers d'artisans, et par des jardins aujourd'hui plus ou moins entretenus. Le site couvre une superficie d'environ 3 100 m<sup>2</sup>.

En vue d'optimiser l'espace dans un quartier à proximité immédiate du centre de l'agglomération il apparaît pertinent de définir une nouvelle OAP.

La proposition d'OAP présente l'état des lieux, détaille l'ensemble des enjeux et des orientations retenues. Voir à ce propos le document complet des Orientations d'Aménagement et de Programmation après Modification n°1 annexé à la présente notice.

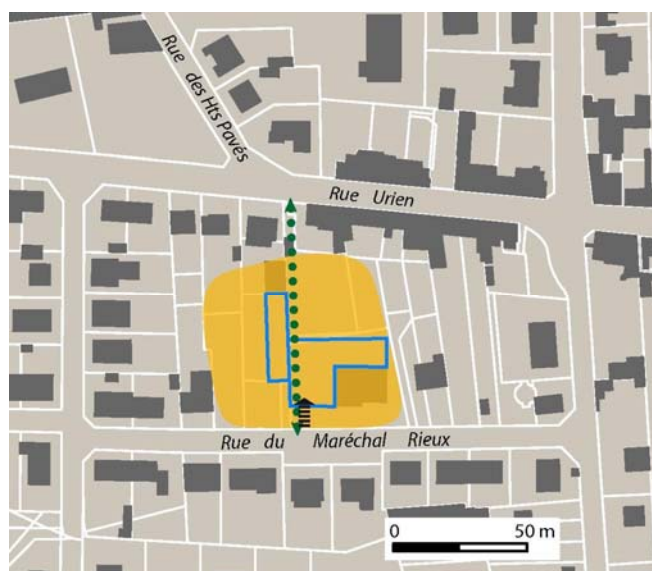
L'ensemble représente un potentiel d'une dizaine de logements.



### 5.2. Définition d'une nouvelle OAP



Sont définies des orientations graphiques et écrites Voir aussi rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié)

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1





Légende

#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Ilôt à vocation dominante d'habitat individuel ou intermédiaire  
Densité moyenne minimale 25 lgts/ha

#### Déplacements :

-  Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire, circulation automobile à vitesse réduite
-  Liaison douce

## 6. ILOT OTTMAN - GILARDERIE

### 6.1. Exposé des motifs des modifications apportées

L'îlot Ottman-Gilarderie constitue un cœur d'îlot libre de toute construction d'une superficie d'environ 1 500 m<sup>2</sup>. Il se situe en secteur Ub (urbanisation périphérique de densité moyenne). Cet espace était jusqu'à présent inconstructible du fait de la règle d'emprise au sol (article 9) limitant l'implantation des nouvelles habitations à une bande de 40 m mesurée par rapport à l'alignement. Avec la suppression de cette règle (voir infra), il est pertinent de définir une OAP pour optimiser l'utilisation du foncier.

Une division foncière a été réalisée il y a plusieurs années pour desservir ce cœur d'îlot. Celle-ci apparaît toutefois peu opportune car ne permettant pas aux véhicules automobiles d'accéder (passage étroit inférieur à 3 m entre 2 bâtiments côté rue de la Gilarderie).

La proposition d'OAP présente l'état des lieux, détaille l'ensemble des enjeux et des orientations retenues. Voir à ce propos le document complet des Orientations d'Aménagement et de Programmation après Modification n°1 annexé à la présente notice.

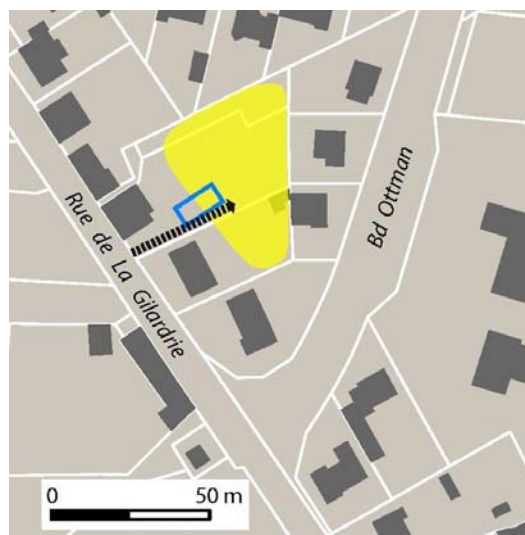


### 6.2. Définition d'une nouvelle OAP



Sont définies des orientations graphiques et écrites. Voir aussi rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

#### ➔ Orientations graphiques opposables

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1



#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Îlot à vocation dominante d'habitat individuel  
Densité moyenne minimale 20 lgts/ha

#### Déplacements :

-  Chemin d'accès privatif mutualisé

#### ➔ Orientations écrites opposables

Optimiser le foncier :

- Réaliser un chemin d'accès privatif d'une largeur minimale de l'ordre de 3,50 m à partir de la rue de La Gilarderie
- Prévoir des espaces de manœuvre pour voiture sur chaque entrée de parcelle.
- Optimiser le foncier en prévoyant à minima 8 logements sur l'ensemble du secteur.

## 7. QUARTIER DE LA MARIOLLE - BOIS JAUNI EST

### 7.1. Exposé des motifs des modifications apportées

#### → Quartier de la Mariolle

Dans le cadre du projet global du Bois Jauni, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au PLU approuvé en avril 2014. Celles-ci couvrent notamment une partie du quartier de La Mariolle en articulation avec la rue de Chateaubriand. Y est notamment prévu le désenclavement d'un petit cœur d'îlot (entre la rue de la Mariolle et la rue Alfred de Musset).



Le principe de réalisation d'une voie de desserte interne à l'îlot reliant la rue de la Mariolle à la rue Alfred de Musset s'avère toutefois peu réaliste au vu de l'occupation bâtie : présence de 2 logements locatifs et d'une propriété qui entravent sa réalisation et qui nécessiteraient préalablement leur acquisition / démolition par l'opérateur.

Il est donc proposé d'actualiser l'OAP en fonction des contraintes immobilières existantes. Sont retenus :

- pour la partie Est : le maintien des principes d'organisation sous forme de clos et de "cité jardin", avec définition d'un espace collectif central non bâti (espace vert + stationnement) dans l'axe de la maison noble.
- le maintien de l'espace vert rue Alfred de Musset,
- côté Ouest, la possibilité de réaliser des accès limités et regroupés aux immeubles collectifs envisagés en bordure de la rue de Chateaubriand : rampes d'accès au parking ou porche mutualisé pour des raisons de sécurité et d'esthétique. Ces accès devront s'intégrer architecturalement depuis la rue de Chateaubriand
- Côté Sud, les accès aux immeubles collectifs devront être mutualisés à partir rue de la Mariolle.

L'obligation de réaliser une voie de desserte médiane Nord / Sud et les vocations dominantes d'îlots associées sont supprimées.

- La recherche d'une liaison piétonne pour désenclaver l'îlot par le Nord (vers l'espace vert de la rue Alfred de Musset) pourra être étudiée en fonction des opportunités foncières (vers espace vert rue Alfred de Musset),

La faisabilité actualisée figure au rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

#### → Quartier du Bois Jauni (rive Ouest de la rue de Chateaubriand)

Dans le cadre du projet global du Bois Jauni, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au PLU approuvé en avril 2014 sur l'ensemble des terrains compris entre la rue René de Chateaubriand et les jardins familiaux.

Deux projets sont actuellement en cours de réalisation :

- un programme de 32 logements de typologies variées (8 logements groupés et 2 immeubles collectifs portés par LogiOuest)
- le nouvel Institut Médico Educatif (IME).

Afin de ne pas figer l'évolution de l'IME, il est proposé de faire évoluer le dernier îlot disponible vers une vocation indéterminée et ainsi envisager une éventuelle extension de cet équipement collectif à moyen ou long terme

## 7.2. OAP graphique modifiée

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1



#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif  
Densité moyenne minimale 75 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire  
Densité moyenne minimale 60 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat individuel groupé ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 25 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'équipement collectif
- Îlot à vocation indéterminée
- Parc paysager accessible au public

#### Déplacements :

- Voie structurante
- Voie résidentielle
- Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire  
circulation automobile à vitesse réduite
- Liaison douce structurante
- Liaison douce
- x-x- Accès automobile interdit
- Accès automobile limités et regroupés
- P Parking paysager à aménager

#### Composition urbaine - Espaces publics :

- Urbanisation sous forme de parc habité
- Place urbaine accessible au public  
Circulations douces prioritaires
- Implantation à l'alignement  
Façades à valoriser
- Effet de continuité visuelle des façades  
Façades à valoriser
- Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
- Mise en scène du parc paysager depuis la rue R de Châteaubriant
- Principe de composition en peigne  
Pignon sur rue à valoriser

#### Patrimoine bâti et végétal :

- Patrimoine bâti à préserver
- Murs et portail à préserver
- Boisements et parcs à préserver
- x x x Jardins familiaux, agriculture citadine à créer et à préserver
- Espace vert accessible au public
- Espace vert
- Boisements, arbres tiges, haies structurantes à planter

## 7.3. OAP écrites modifiées

Les orientations écrites sont actualisées en fonction des principes exposés précédemment. Les éléments modifiés sont surlignés en jaune dans le rapport OAP après Modification n°1 (pièce 3 du dossier de PLU modifié)

## 8. QUARTIER D'ACTIVITÉS DE L'AUFRESNE

### 8.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Le secteur d'activités de l'Aubinière - La Savinière, et plus particulièrement les espaces orientés en façade de la RD 923 (St Mars la Jaille - Ancenis), fait l'objet de la mise en œuvre d'un projet urbain au titre de l'article L.111-1-4, eu égard au classement de la RD 923 en voie à grande circulation. Ces dispositions permettent ainsi d'échapper aux reculs imposés par l'article L.111-1-4 (loi dite "Loi Barnier").

Il est proposé d'étendre ces dispositions au quartier d'activités de l'Aufresne, situé en vis-à-vis de l'Aubinière en rive Ouest de la même voie (RD 923). Ce quartier est urbanisé de longue date (ZAC officiellement clôturée en juin 2005). Certaines dispositions ayant prévalu lors de sa création méritent toutefois d'être reprises afin que la composition urbaine et paysagère conserve sa cohérence dans le temps (recul / RD 923, maintien de la bande paysagée en façade).

Les nuisances demeurent très limitées sur le site (nuisances sonores limitées compte tenu de l'éloignement des quartiers d'habitat, absence d'habitations aux abords de la RD 923, sécurité routière satisfaisante assurée notamment par une chaussée entièrement aménagée et des accès regroupés sur 2 carrefours à niveau : rond-point d'Angers et carrefour RD 923 / rues Levasseur et Roberval aménagés sous forme de tournes à gauche). Cette évolution n'entraîne pas la réduction de protections au titre des nuisances, des paysages ou des milieux naturels.



*La zone d'activités de l'Aufresne à gauche et la zone d'activités de l'Aubinière à droite séparées par la RD 923 ; l'autoroute A11 et l'échangeur au fond. - photo mars 2013*

Le périmètre de l'OAP n°6 est étendu. Désormais le sous-secteur Ue1-b de l'Aufresne (rive Ouest de la RD 923) est donc également soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Concernant le règlement, seul l'article 11.5 (aspect extérieur des constructions et de leurs abords) est modifié. Il y est précisé en préambule que les dispositions spécifiques de cet article s'appliquent également au sous-secteur Ue1-b de l'Aufresne (OAP n°6). Sont concernés la mise en œuvre des façades, des toitures et des clôtures.

Pour le reste le règlement demeure inchangé. L'extension du périmètre de l'OAP n°6 entraîne de fait l'extension du champ d'application des articles suivants sur la ZA de l'Aufresne :

- l'article 2.4 dans lequel on rappelle l'obligation de compatibilité avec les OAP,
- l'article 3.2 sur la prise en compte des principes de circulations cyclables ; pour rappel l'interdiction d'accès direct à la RD 923 s'appliquait déjà (disposition valable pour l'ensemble du secteur Ue),
- l'article 6 où il est précisé qu'en présence d'OAP les principes d'aménagement se substituent à l'article 6.4 (reculs / réseau routier départemental)
- article 13.5 : traitement du premier plan de la bande de recul sous forme d'espaces paysagers ouverts.

On peut rappeler que ces dispositions s'harmonisent avec les dispositions définies dans le secteur U2z-b qui correspond à la ZAC multi site de l'Aubinière / La Savinière (rive Est de la RD 923). Elles s'inscrivent pleinement dans les prescriptions du SCoT de modération de la consommation de l'espace à vocation économique.

Enfin la présente Modification est aussi l'occasion de corriger une erreur matérielle en faisant référence au sous-secteur Ue1-b de l'Aufresne dans le chapeau du secteur (auparavant non mentionné).

## 8.2. OAP modifiée

Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation sont mises en surbrillance dans le document annexé à la présente Notice de Présentation (document n°3 du PLU).

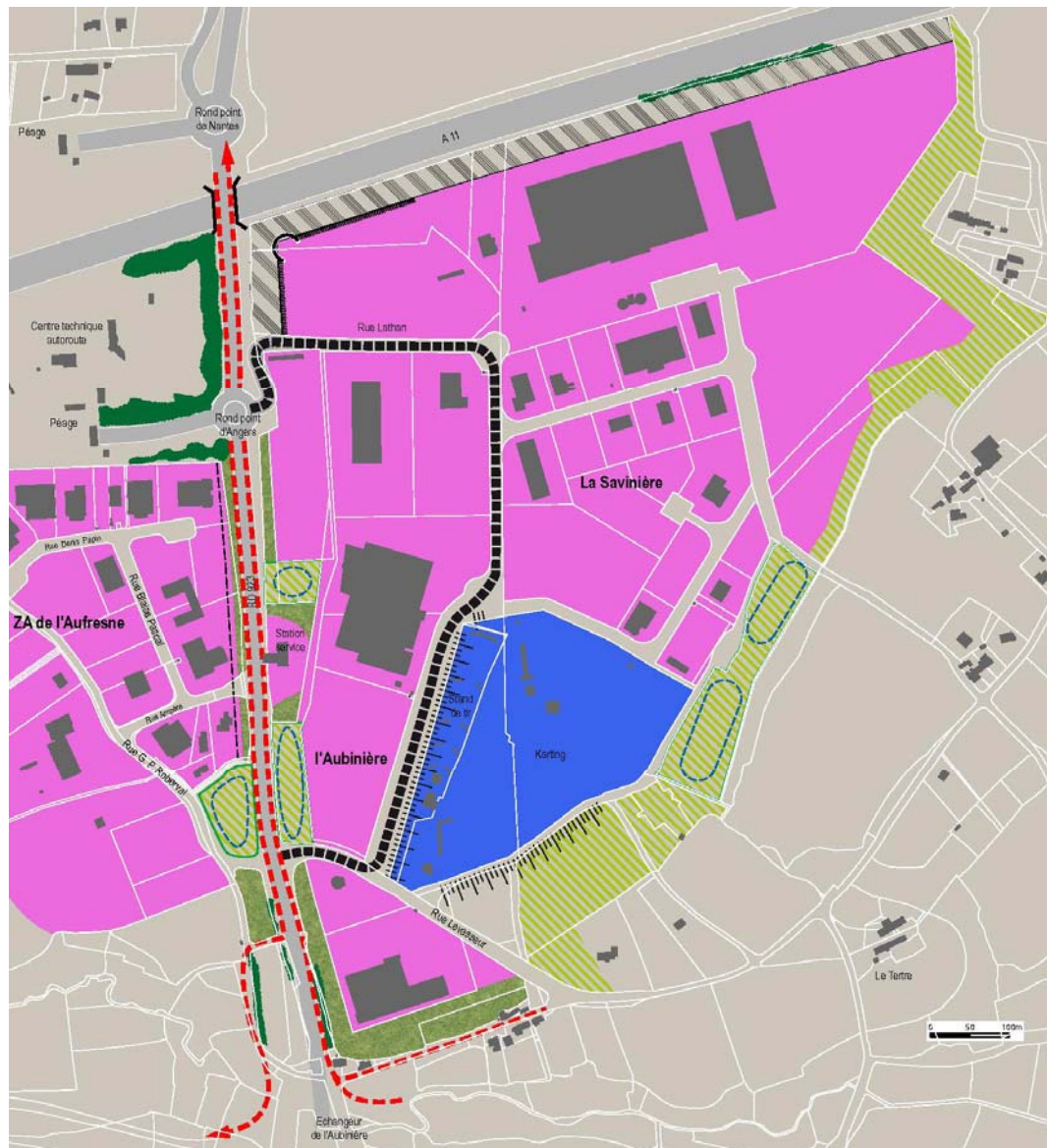
La prise en compte de l'ensemble des 5 critères de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme y est exposée.

La référence aux couleurs et aux teintes sont harmonisées en cohérence avec les évolutions réglementaires (voir plus loin)

C'est également l'occasion de corriger quelques erreurs matérielles dans le texte : inversion des orientations Est et Ouest à plusieurs reprises, ...

Les orientations graphiques sont enrichies telles que rapportées ci-dessous :

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°1



#### Vocation dominante de l'îlot :

- Îlot à vocation d'activités économiques
- Îlot à vocation dominante d'équipement collectif

#### Composition urbaine :

- Ligne d'accroche des façades principales pour au moins 60% de la façade
- Traitement d'angle architectural soigné
- Zone non aedificandi

#### Déplacements :

- Voie structurante
- Bande cyclable

#### Patrimoine végétal :

- Bassin tampon paysager
- Merlon planté
- Espace paysager ouvert
- Boisement et haies à préserver
- Zone tampon paysagée



### 8.3. Modification des dispositions écrites du règlement

**Chapeau du secteur Ue** : référence ajoutée au quartier de l'Aufresne pour le sous-secteur Ue1-*b*.

#### CARACTERE DU SECTEUR Ue APRES MODIFICATION N°1

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un 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.

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, de l'Aufresne et de Château Rouge ; il fait 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).
- 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 occupés 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.

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.

**Article 11.5** : extension du champ d'application des OAP à la ZA de l'Aufresne

#### Ue - ARTICLE 11.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES APRES MODIFICATION N°1

#### 11.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les sous secteurs Ue1-*b* de Château Rouge et de l'Aufresne, soumis par ailleurs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

##### FAÇADES

[...]

##### TOITURES ( DANS LE RESPECT DES SERVITUDES AÉRONAUTIQUES)

[...]

##### CLÔTURES

[...]

## 9. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées ou créées à l'occasion de la présente Modification du PLU portent toutes sur des secteurs urbanisés situés au sein de l'enveloppe agglomérée. Elles couvrent un territoire restreint, et concernent des espaces à fort enjeu en termes de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.

Les OAP proposées ont pour vocation d'encadrer et d'accompagner le développement de projets urbains.

Elles permettent d'accompagner la politique de l'habitat et des déplacements via une densification raisonnée d'espaces libres (OAP St Fiacre, îlot Dautel / Bad Brückenau, îlot Nord Ouest Tournebride, îlot Ottman / Gilarderie, quartier de La Mariolle), d'espaces à optimiser (îlot Magiresti / Baron Geoffroy) et d'espaces mutables (îlot Tournebride, OAP du quartier de la Gare, OAP Urien / Rieux). Pour la plupart ces secteurs sont situés à proximité de la gare et du réseau TER (futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), dans un rayon d'accessibilité optimale de l'ordre de 7 à 8 mn à pied. Ils sont également situés à proximité de polarités commerciales, et des équipements collectifs favorisant ainsi le recours aux modes doux et au transport en commun.

Les principes de composition urbaine et paysagère permettent de mettre en œuvre les objectifs de valorisation du cadre de vie affichés au PADD. Concrètement elles prévoient :

- de préserver et de mettre en valeur les espaces boisés existants en lien avec l'aménagement de liaisons douces (requalification de la rive Nord du boulevard de Bad Brückenau),
- d'identifier les entrées de ville par des projets innovants : signaux architecturaux et/ ou paysagers forts sur le boulevard de Bad Brückenau, maintien des principes de composition urbaine et paysagère sur l'axe de la RD 923 au niveau du quartier de l'Aufresne,
- de libérer de nouveaux espaces constructibles favorables à la promotion d'un habitat durable (orientations Sud favorables des terrains sur la rive Nord du boulevard de Bad Brückenau, des îlots St Fiacre et Urien / Rieux),

Les OAP proposées ont également pour vocation d'accompagner le développement économique en optimisant l'utilisation du foncier en zone d'activités (ZAC de l'Aufresne). A ce titre elles s'inscrivent pleinement dans les prescriptions du SCoT de modération de la consommation de l'espace à vocation économique.

En favorisant une utilisation optimale du foncier, en organisant et en requalifiant la desserte viaire, en développant la maille des cheminements doux, les orientations d'aménagement permettent la mise en œuvre concrète des orientations du PADD en privilégiant les potentiels de développement recensés au sein de l'enveloppe urbaine. Elles s'inscrivent pleinement dans les objectifs de limitation de la consommation de l'espace et de non étalement de l'urbanisation au détriment de terres agricoles ou naturelles.

Les modifications proposées sont sans effets sur les milieux naturels. Par la prise en compte d'éléments paysagers existants elles permettent de maintenir un contexte propice à la biodiversité en milieu urbain. Par le développement des liaisons douces et la requalification du boulevard de Bad Brückenau elles favorisent la réduction des nuisances liées au trafic automobile et la limitation des rejets de gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub>) liés aux flux des véhicules motorisés.

Les modifications proposées n'ont donc pas d'impact négatif sur l'environnement.

## TITRE IV - MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

### 1. PROTECTION DES VITRINES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Ces vitrines viennent enrichir les éléments de patrimoine bâti déjà recensés au PLU. L'article 11 des dispositions générales du PLU leurs sont applicables.

**La protection des vitrines d'intérêt patrimonial s'applique au titre de la loi paysage** (R.123-1-5,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme). Cette disposition est totalement indépendante du dispositif de soutien à la dynamique économique commerciale. La qualité patrimoniale justifie à elle seule les obligations de préservation et, en cas de travaux, de mise en valeur de la devanture commerciale.

L'Inventaire des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme (rapport 4.2.2 du PLU) est complété avec les vitrines nouvellement protégées. Voir Document jointe au dossier de Modification n°1 du PLU.

### 2. PROTECTION DES ARBRES REMARQUABLES

Le PLU approuvé le 28 avril 2014 répertorie un ensemble d'éléments paysagers protégés au titre de la loi paysages (haies, parcs, ...). Ces éléments sont complétés par les arbres remarquables recensés par la ville situés sur les espaces privatifs. Les arbres retenus répondent à un ensemble de critères; à noter que ceux-ci ne sont pas forcément cumulatifs :

- état sanitaire (les arbres altérés ont généralement été écarté)
- critère écologique (essence rare)
- critère environnemental (contribution à la qualification de l'espace public, arbres repères / de grande hauteur, rôle de temporisation ou d'accompagnement d'un édifice, ...)
- critère patrimonial ou culturel (association avec patrimoine bâti, édifice protégé, ...)

Les arbres situés sur le domaine public ont été écartés, la commune étant garante de leur conservation selon leur intérêt et les projets en cours ou à venir.

Un arbitrage a par ailleurs été réalisé sur certains secteurs de projets, pour ne pas figer totalement les possibilités d'évolution et de mutations des espaces.

D'une façon générale les arbres remarquables sont protégés au titre des espaces boisés classés avec une interdiction totale d'abattage et de défrichement.

Certains ensembles reçoivent une protection au titre de la loi paysages pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-5, 7 du code de l'urbanisme. Celles-ci sont précisées à l'article 11.3 des dispositions générales du règlement du PLU. Ces dispositions permettent d'introduire une certaine souplesse (abattage soumis à autorisation avec remplacement ou substitution d'essence). Selon les cas, on retrouve ces dispositions soit en lien avec des orientations d'aménagement, soit sur le plan de zonage sous forme d'espaces plantés à préserver.

Les arbres et les ensembles paysagers ainsi protégés sont listés dans une nouvelle pièce écrite du règlement (pièce n° 4.2.3 - inventaire des arbres remarquables protégés jointe au dossier de Modification n°1 du PLU). Chaque élément est repéré sur un extrait cadastral avec un symbole spécifique. Le type de protection (espace boisé L.130-1 ou protection loi paysages y est précisé).

### 3. PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS

#### 3.1. Exposé des motifs des compléments apportés

D'une manière générale, il est également proposé d'apporter davantage d'attention à l'ensemble des arbres de haute tige existants. Ceux-ci bénéficient déjà de recommandations spécifiques en vue de leur préservation (annexe 4 du règlement écrit). Toutefois afin d'aller plus loin une disposition est introduite (article 13) pour conserver dans la mesure du possible les arbres de haute tige existant; en cas d'impossibilité ceux-ci devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Ces nouvelles dispositions sont introduites en secteurs Ua et Ua-i (centre-ville ancien), Ub (urbanisation périphérique moyennement dense) et dans les secteurs Uh et Nh, de villages et de hameaux. On retrouve en effet un habitat individuel prédominant généralement associé à un cadre paysager de qualité.

### 3.2. Modification des dispositions écrites du règlement

#### Article 11.3 des dispositions générales :

Afin de protéger les arbres de grand développement les dispositions générales relatives aux éléments paysagers sont modifiées en indiquant qu'un retrait des constructions équivalent à l'emprise du houppier pourra être exigé. Cette disposition vise ainsi à mieux protéger le tissu racinaire des arbres de haut jet.

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME APRES MODIFICATION n°1**

[...]

#### **1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS**

[...]

#### **2. LES CLOTURES**

[...]

#### **3. LES ELEMENTS PAYSAGERS**

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Dans cet esprit des accès d'emprise limitée peuvent être réalisés sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 du secteur dans lequel l'élément est identifié. De même cette protection ne fait pas obstacle à l'exploitation des haies, notamment dans le cadre de filière bois-énergie, dans la mesure où ce type d'exploitation est encadré par un plan de gestion.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques du règlement. Une distance équivalente à l'emprise du houppier pourra être exigée par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

#### **4. ADAPTATION DES MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 EN FONCTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE**

[...]

**Articles 13.1 des secteurs Ua, Ub, Uh et Nh :** ces articles sont complétés avec une obligation de maintenir les arbres existants ou de les remplacer.

#### **Ua et Ub - ARTICLES 13.1**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **APRES MODIFICATION n°1**

#### **13.1. ASPECT QUALITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

**Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

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

**13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER**

[...]

**13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

[...]

**Uh - ARTICLE 13.1****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****APRES MODIFICATION n°1****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant composant le village afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

**13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER**

[...]

**13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

[...]

**Nh - ARTICLE 13.1****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****APRES MODIFICATION n°1****13.1. ASPECT QUALITATIF**

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant composant le hameau afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

**13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER**

[...]

**13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

[...]

#### **4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le renforcement de la préservation du patrimoine architectural (vitrines) et paysager (arbres remarquables) au sein de l'agglomération, participe aux objectifs en faveur d'un cadre de vie de qualité. Ces nouvelles protections viennent compléter le dispositif existant sur la préservation du bâti d'intérêt existant. Pour les vitrines anciennes ces dispositions permettent de conserver des composantes de la ville historique. Pour les arbres remarquables elles permettent de qualifier des ambiances urbaines et plus globalement de préserver la qualité du cadre paysager et urbain. Les incidences sur l'environnement de ces protections sont positives.

## TITRE V - QUARTIERS D'HABITAT PERIURBAINS : ADAPTER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel le secteur Ub couvre l'urbanisation récente de la commune à vocation principale d'habitat. Il concerne des quartiers à dominante d'habitat individuel dans lequel il s'agit d'encourager davantage de mixité urbaine en autorisant le développement d'opérations d'habitat sous diverses formes (intermédiaires, individuels, groupés, collectifs) et d'activités urbaines compatibles (commerces, services, bureaux, ...).

### 1. ADAPTATION DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE (Ub article 7)

#### 1.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Sous le régime du POS, la composition urbaine de ces quartiers a été initialement conçue selon les principes suivants :

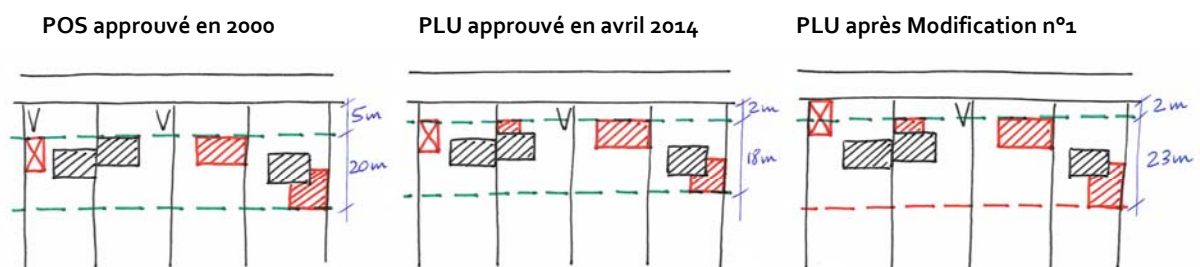
- recul systématique des constructions avec un minimum de 5 m (de façon à stationner une voiture),
- bande d'implantation principale des constructions sur une profondeur de 20 m, mesurée à partir de la limite de recul des 5 m (soit une profondeur de 25 m / alignement).

Afin de permettre une optimisation des espaces tout en limitant le stationnement sur la chaussée, le PLU approuvé en avril 2014 a fixé les nouvelles règles suivantes :

- recul minimal des constructions avec un minimum de 2 m, sauf pour les garages pour lesquels le recul de 5 m est maintenu (de façon à stationner une voiture),
- bande d'implantation principale des constructions sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

Si cette évolution a permis une meilleure utilisation de l'espace situé en front de voie, elle a toutefois réduit la profondeur d'implantation de 2 m (voir croquis ci-dessous). Il est donc proposé de revenir à la profondeur initiale du POS soit 25 m / alignement. Cette modification doit ainsi permettre de majorer les droits à construire sur une profondeur de 3 m par rapport au régime du POS.

#### Règle de recul et profondeur de la bande principale d'implantation



#### 1.2. Modification des dispositions écrites du règlement

La modification de la profondeur de la bande principale d'implantation (portée de 20 à 25 mètres) implique de modifier le titre des **articles 7.2 et 7.4 du secteur Ub**.

##### Ub - ARTICLE 7

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

## 7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 25 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

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.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,

lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

## 7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 25 METRES (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres,

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,

lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

## 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



## 2. ESPACE DE STATIONNEMENT COUVERT À L'ALIGNEMENT

### 2.1. Exposé des motifs des compléments apportés

Afin d'optimiser le stationnement dans les quartiers à dominante d'habitat individuel, il est proposé d'autoriser la réalisation d'un abri voiture sous forme de structure légère, à l'alignement des voies. Il est rappelé que ce type de construction doit être conçu en harmonie avec la construction principale (rappel des principes généraux de l'article 11). De plus celle-ci doit être exclusivement réservée à un usage de stationnement.

### 2.2. Modification des dispositions écrites du règlement

L'article 6.5 (dispositions particulières) du secteur Ub est complété.

#### Ub - ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### APRES MODIFICATION n°1

##### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

##### 6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

[...]

##### 6.3. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

[...]

##### 6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

[...]

##### 6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants ; des dépassements sont néanmoins autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.
- une implantation à l'alignement est également autorisée pour la réalisation d'un espace de stationnement couvert. Dans tous les cas cette construction ne pourra être close (abri ouvert sur l'ensemble des côtés). Son emprise au sol maximale est limitée à 30 m<sup>2</sup> et sa hauteur à l'égout à 2,40 m. Leur intégration doit être recherchée pour assurer un traitement harmonieux avec la construction principale.

##### 6.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX ÉQUIPEMENTS IMPORTANTS

[...]

### 3. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 3.1. Exposé des motifs des compléments apportés

Dans la bande de constructibilité de principale (sur une profondeur de 25 m / alignement), les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 3 m. Dans certains cas particuliers, on rencontre des bâtiments existants implantés dans cette marge latérale. Il est proposé d'introduire des dispositions particulières pour permettre dans ce cas une extension en respectant l'implantation du bâtiment existant.

Dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà d'une profondeur de 25 m), un retrait minimal des constructions de 6 m est exigé par rapport aux limites séparatives. Cette disposition a pour objectif le maintien de cœurs d'îlots aérés. Des implantations en limites sont toutefois admises pour les constructions de faible hauteur, inférieures à 3,2m, limitant ainsi les ombres portées sur les jardins voisins.

Si ces dispositions sont satisfaisantes dans la plupart des cas (parcelles de forme régulière), cette règle restreint de façon importante les possibilités d'implantation dans le cas de parcelle de forme triangulaire.

Par conséquent il est proposé de spécifier que dans le cas d'une implantation discontinue (sur une seule limite séparative) d'une construction de faible hauteur (<3,2 m), un retrait minimum de 3 mètres pourra être admis vis-à-vis de la limite séparative opposée.

#### 3.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Les articles 7.3 et 7.1 sont complétés

##### Ub - ARTICLE 7

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

#### 7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 25 METRES (BANDE PRINCIPALE)

[...]

#### 7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 25 METRES (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres,

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur plafond du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres ; dans ce cas un retrait minimal de 3 mètres, mesuré en tout point de la construction, est admis vis-à-vis de la limite séparative opposée.
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

#### 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation dans la marge latérale est autorisée lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter en respectant la même implantation que celle du bâtiment existant.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## 4. MAINTIEN DE CŒURS D'ÎLOTS AÉRÉS ET PAYSAGERS

### 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans l'objectif de garantir une composition urbaine homogène (éviter les implantations en redents trop importants, les subdivisions en "drapeau") et de conserver des cœurs d'îlots aérés, le PLU approuvé en 2014 a reconduit la règle du POS dite de la "bande des 40 mètres". Au-delà des 40 mètres mesurés par rapport à l'alignement, toute habitation nouvelle y est interdite.

Afin de permettre une densification raisonnée des fonds de parcelles tout en privilégiant la qualité paysagère du cadre de vie de ces quartiers à dominante pavillonnaire (secteur Ub), il est proposé de modifier les conditions d'aménagement de la façon suivante :

- supprimer la règle arbitraire dite de la "bande des 40 mètres" (article 9 limitant l'emprise constructible à une profondeur de 40 mètres par rapport à l'alignement),
- la remplacer par des OAP là où a été recensé un potentiel suffisant en fond de parcelle (au-delà des 40 m) pour réaliser une opération d'ensemble (îlot Ottman / Gilarderie, voir précédemment),
- mieux régler la préservation d'espaces libres dans la bande secondaire (au-delà de 25 m par rapport à l'alignement) en imposant la réalisation à minima de 50 % d'espaces verts en pleine terre; cette disposition permet de privilégier l'aménagement de cœur d'îlots paysagers tout en permettant une densification raisonnée des fonds de parcelle. A cet effet les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions (de type patio ou cour intérieure) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dorénavant les habitations nouvelles seront donc admises en fond de parcelles à condition de disposer d'un espace suffisant permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement existant.

Des dispositions différentes restent admises pour des opérations d'ensemble d'une certaine envergure (totalité d'un îlot, unité foncière plus grande que les terrains avoisinants). Dans ce cas un minimum de 20 % d'espaces verts en pleine terre est exigé à l'échelle de l'opération.

Enfin, afin de ne pas contraindre l'évolution des activités économiques existantes (commerces, artisanat, ... ) et l'implantation d'équipements collectifs, ces destinations ne sont pas soumises aux nouvelles dispositions "espaces verts".

### 4.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Les dispositions de l'article 9 sont supprimées. Il est précisé que cet article est non réglementé.

#### Ub - ARTICLE 9

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### APRES MODIFICATION n°1

~~L'emprise constructible est limitée à une bande de 40 mètres prise à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.~~

~~L'extension des habitations en bon état existantes implantées au delà de la bande de 40 mètres est autorisée.~~

~~L'emprise au sol n'est pas limitée lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs et de constructions nécessaires à des services publics.~~

Non réglementé

Article 13.1 du secteur Ub complété avec une obligation de maintenir les arbres existants ou de les remplacer.

Article 13.3 ajouté concernant l'obligation de réaliser des espaces verts de pleine terre.

L'article relatif à la gestion des eaux pluviales est renuméroté 13.4.

#### Ub - ARTICLE 13

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### APRES MODIFICATION n°1

##### 13.1. ASPECT QUALITATIF

[...]

##### 13.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

[...]

##### 13.3. OBLIGATION D'ESPACES VERTS

50 % de la partie de terrain située dans la bande de constructibilité secondaire doit être aménagée en espaces verts, sauf impossibilité manifeste.

Ces espaces verts doivent être réalisés en pleine terre d'un seul ou deux tenants maximum. Leur localisation doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à hautes tiges. Les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises. Dans ce cas un minimum de 20 % d'espaces verts en pleine terre, hors bassins de rétention, est exigé à l'échelle de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales ou artisanales, aux équipements collectifs ou de services publics.

#### 13.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

[...]

## 5. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

En optimisant l'utilisation de la bande de constructibilité principale, la Modification n°1 va dans le sens d'une économie de l'espace. Par ailleurs le maintien de cœurs d'îlots aéré permet d'agir en faveur d'un cadre de vie de qualité. La définition d'une part minimale d'espaces verts de pleine permet de limiter les surfaces imperméabilisées et de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Les incidences sur l'environnement de ces nouvelles dispositions sont positives.

## TITRE VI - CLOTURES

### 1. CLOTURES DANS LES QUARTIERS D'HABITAT PERIURBAINS (Ub)

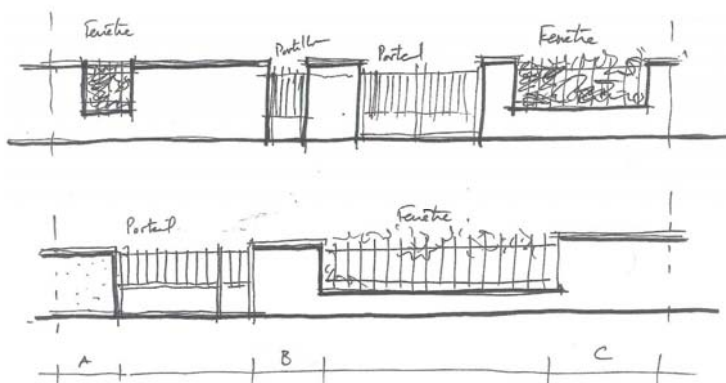
#### 1.1. Exposé des motifs

Suite à de nombreuses demandes formulées par des Anceniens, il est proposé d'adapter les règles de mise en œuvre des clôtures. On distingue deux catégories de demandes :

- la première pour rehausser ponctuellement la hauteur des murs de clôture afin d'aménager un espace privatif à l'abri des regards depuis la voie publique, en coïncidence avec une terrasse par exemple,
- la seconde pour la réalisation de clôtures pleines, au-delà de la marge de recul des constructions entre propriétés riveraines sur les limites séparatives.

#### Concernant le premier point

Pour les cas particuliers de terrains d'angle, de terrains traversant, des dispositions particulières sont proposées à l'alignement et en retour sur les limites séparatives sur la profondeur de recul de la construction principale. La réalisation de murs avec «fenêtres» végétales est ainsi admise. Toutefois pour réduire l'impact visuel et limiter les effets d'enfermement les surfaces pleines devront impérativement représenter moins de 50 % du linéaire de clôture (en déduisant portail et portillon). La hauteur de l'ensemble de la clôture demeure inchangée (1,50 m maximum).

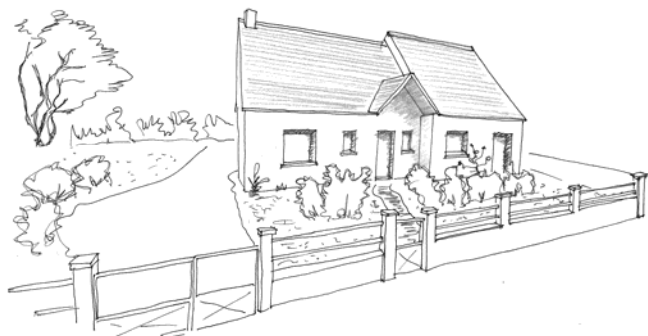


$A + B + C < 50 \%$  du linéaire de la clôture à l'alignement, en déduisant portails et portillons d'accès

Ce dispositif permettra notamment aux terrains d'angle et aux terrains traversant de se ménager un espace privatif plus occultant notamment à l'arrière des maisons d'habitation .

Ces adaptations restent mineures afin de ne pas porter atteinte à la place du végétal, caractéristique fondamentale de la composition urbaine et paysagère de ces quartiers :

- les jardins et la végétation privative qui accompagnent les habitations demeurent prépondérants pour qualifier ces quartiers à dominante pavillonnaire avec une trame bâtie globalement aérée,
- au delà de quelques espaces verts, ce sont le bâti et l'interface entre l'espace public et le bâti qui qualifient l'identité paysagère.



En définitive la composition globale des clôtures, à l'alignement et sur l'espace de recul de la construction, reste basée sur des maçonneries basses et des dispositifs ajourés ou à claires voies afin de laisser filtrer le regard sur le bâti et le jardin de présentation (limiter les effets d'enfermement).

Par ailleurs, afin de porter une attention similaire aux clôtures perçues de tout espace ouvert au public (voies mais aussi squares, parcs et jardins) il est précisé que les règles valables à l'alignement s'appliquent également aux limites séparatives communes avec les espaces verts ouverts au public et les voies douces.

## Concernant le second point

En limites séparatives, au-delà de la marge de recul de la construction, et dans la mesure où ces limites sont peu perçues depuis l'espace public, il est proposé d'autoriser la réalisation d'un mur de clôture soit en pierres apparentes, soit enduit des deux côtés, limités à 1,80 mètre de haut. Les haies vives peuvent monter jusqu'à 2,00 mètres.

**En outre** les principes généraux continuent de s'appliquer (nécessité d'intégration à l'environnement, recours aux plaques bétons, canisses, ... et à tout type de dispositif non pérenne dans le temps interdits).

Pour des raisons d'esthétique, il est précisé que le recours aux matériaux bruts est interdit.

De plus le principe de respect des plantations existantes est précisé en spécifiant que les clôtures doivent respecter les boisements et les arbres de haute tige existants. Sont ainsi écartés les arbustes et les massifs dont la protection n'est pas opportune.

Il est également précisé qu'à l'alignement la hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

**Enfin au sein de l'annexe 2**, l'article 2.3 relatif aux recommandations architecturales et plus particulièrement au traitement des clôtures, est mis à jour en supprimant la préconisation peu opportune de traiter la hauteur de manière analogue aux clôtures voisines.

## 1.2. Modification des dispositions écrites du règlement

### Article Ub 11.7 complété et restructuré

#### SECTEUR Ub - ARTICLE 11.7 CLOTURES

#### APRES MODIFICATION n°1

### 11.7. CLOTURES

#### 11.7.1 RÈGLES GÉNÉRALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants**. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

**Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.**

**Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).**

#### MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES

#### 11.7.2 CLÔTURES A L'ALIGNEMENT ET SUR LA PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION

**A l'alignement et en retour sur les limites séparatives jusqu'à la construction,**

**ainsi que sur les limites séparatives communes aux espaces verts ouverts au public (square, parcs et jardins) et aux voies douces exclusivement réservées aux piétons et 2 roues non motorisés,**

les clôtures doivent être constituées :

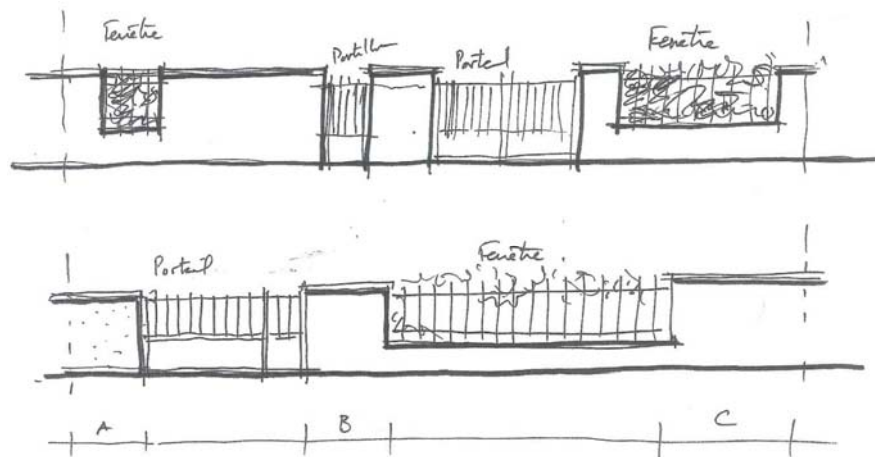
- soit d'un mur bahut **en pierres apparentes** ou enduit **comme la construction** d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille **métallique, de lices métalliques ou en bois, ou de panneaux à claire voie (lames ajourées, tôle perforée admise),**

- soit d'une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1,50 mètre. **A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.**

#### **Dispositions particulières aux terrains en angle et aux terrains traversant :**

La réalisation d'un mur en pierres apparentes ou enduit comme la construction, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, est admise. Celui-ci ne dépassera pas 50 % du linéaire de la clôture à l'alignement, en déduisant portail et portillon d'accès. Ces murs comporteront des fenêtres végétales éventuellement agrémentées d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, ou de panneaux à claire voie (lames ajourées, tôle perforée admise). (voir croquis ci-dessous).



$A + B + C < 50\%$  du linéaire de la clôture à l'alignement, en déduisant portail et portillon d'accès

### 11.7.3 CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES AU-DELA DE PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION

En limites séparatives au-delà de la marge de recul de la construction,

les clôtures doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées doublée d'un grillage éventuellement posé sur un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre,
- par des structures végétales tressées (osier, saules, ...) n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- par un mur soit en maçonnerie enduite sur les 2 faces, soit en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

*Rappel : ces dispositions ne s'appliquent pas sur les limites séparatives communes aux espaces verts ouverts au public (square, parcs et jardins) et aux voies douces exclusivement réservées aux piétons et 2 roues non motorisés; sur ces limites, seules les prescriptions à l'alignement s'appliquent (voir ci-dessus).*

#### Article 2.3 de l'annexe 2 du règlement modifiée

**ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**  
**ARTICLE 2 LES CONSTRUCTIONS EN MILIEU AGGLOMERE / LES CLOTURES**  
**APRES MODIFICATION n°1**

### 2.3. LES CLÔTURES

Selon leurs localisations et la voie qu'elles aspectent, plusieurs types de clôtures peuvent être recommandés.

Ainsi, elles pourront être "construites" en milieu urbain et garder un aspect plus naturel dans les autres cas.

Dans tous les cas, elles devront être simples, en harmonie avec la construction principale. Les clôtures, en particulier dans leur hauteur, devront rester analogues aux clôtures voisines. Elles ne sont pas obligatoires.

## 2. CLOTURES EN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN (Ur)

### 2.1. Exposé des motifs

Pour la réalisation des clôtures, il est proposé d'admettre des dispositions particulières dans le cadre de projet d'ensemble spécialement dans le secteur Ur de renouvellement urbain (article 11.8). Le principe est d'élargir les possibilités de traitement dans le cadre de l'aménagement de jardins privatifs, de square ouvert au public, en milieu urbain dense et ainsi aménager des espaces extérieurs privatisés plus intimistes (terrasses à l'abri des regards, ...).

### 2.2. Modification des dispositions écrites du règlement

A l'article 11.8 du secteur Ur (clôtures), est inséré un paragraphe spécifique aux projets d'ensemble.

#### Ur - ARTICLE 11.8

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

#### APRES MODIFICATION n°1

[...]

#### 11.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

[...]

#### 11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTIS À PRÉSERVER

[...]

#### 11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

#### 11.4. TOITURES

[...]

#### 11.5. ANNEXES

[...]

#### 11.6. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

[...]

#### 11.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

#### 11.8. CLOTURES

##### RÈGLES GÉNÉRALES

[...]

##### MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul éventuelle doivent être constituées par un mur bahut :

- soit en maçonnerie enduite,
- soit en maçonnerie en pierres apparentes,

avec un minimum de 0.80 mètre, surmonté éventuellement d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.



### 3. CLOTURES DANS LES AUTRES QUARTIERS

#### 3.1. Exposé des motifs des compléments apportés

La notion des plantations existantes concerne non seulement le secteur Ub (voir point précédent) mais également les secteurs Ua, Ua-i, Uc, Uc-i, Ue, Uh, Ur, Uz1, 1AUe-b, Nn, Nh, NL, Np et la zone A. Il est proposé de répercuter cette modification sur l'ensemble du règlement.

Il est également proposé d'harmoniser les dispositions entre les secteurs Ua et Ua-i. Cela concerne :

- l'extension de la protection des murs en pierres apparentes à l'ensemble du centre-ville historique (celle-ci n'étant prévue qu'au sein du secteur Ua-i au PLU approuvé en avril 2014). Ce type d'ouvrage participe à la qualité urbaine et architecturale du tissu ancien. La référence à l'obligation de maintenance est supprimée (cette disposition n'est pas du ressort du code de l'urbanisme),
- l'harmonisation des clôtures avec les édifices alentours (disposition uniquement prévue en secteur Ua au PLU approuvé en avril 2014).

Dans le centre-ville historique et hors zone inondable (secteur Ua), il est proposé de permettre le prolongement des murs de qualité existant supérieur à 2 mètres. Cette disposition doit permettre de conserver la cohérence urbaine et architecturale des ensembles bâtis de caractère (murs d'enceinte d'hôtels particuliers, de maisons nobles, de parcs ...) et contribuer à la qualité du cadre urbain et paysager. La hauteur ne doit toutefois pas excéder la hauteur des murs existants.

La présente procédure de Modification du PLU est aussi l'occasion de rectifier le terme maçonnerie apparente par pierres apparentes plus approprié. Cela concerne les secteurs Ua et Ur.

Comme pour le secteur Ub, est également précisé dans les secteurs généralistes, qu'à l'alignement la hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Enfin le rappel de quelques principes généraux est globalisé à l'ensemble des secteurs à dominante résidentiel (nécessité d'intégration à l'environnement, recours aux plaques bétons, canisses, ... et à tout type de dispositif non pérenne dans le temps interdits).

#### 3.2. Modification des dispositions écrites du règlement

L'article 11.8 du secteur Ua, relatif aux clôtures, est modifié

**Ua - ARTICLE 11.8. CLOTURES**  
**APRES MODIFICATION n°1**

##### RÈGLES GÉNÉRALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

**Les murs en pierres apparentes de qualité existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.**

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants**. [cette formulation remplace **les plantations existantes (haies et boisements)**]. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

**Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.**

**Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).**

##### MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ua 6 doivent être constituées par un mur bahut :

- soit en maçonnerie enduite,
- soit en **pierres apparentes**,

avec un minimum de 0,80 mètre, surmonté éventuellement d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres, **sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.**

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduite ou en **pierres apparentes**,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

**L'article 11.7 du secteur Ua-j, relatif aux clôtures, est modifié****SECTEUR Ua-i - ARTICLE 11.7. CLOTURES - REGLES GENERALES  
APRES MODIFICATION n°1****RÈGLES GÉNÉRALES**

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les murs en pierres apparentes de qualité existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, **et faire l'objet d'une maintenance.**

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.** Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les parees vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

**Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).**

**MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES**

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. **A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.**

*La mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par les dispositions spécifiques, induites par le PPRi annexé au PLU. Elles doivent être constituées :*

*soit par un soubassement en maçonnerie (dont la hauteur est limitée à 0,6 m) et par une partie supérieure à claire-voie (grille, lisse, ...) soit par des haies vives.*

**L'article 11.5 du secteur Uc, relatif aux clôtures, est modifié****SECTEUR Uc - ARTICLE 11.5. CLOTURES  
APRES MODIFICATION n°1****11.5. CLOTURES****MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES**

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.** [cette formulation remplace **les plantations existantes (haies et boisements)**]. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par un mur bahut enduit de 0,8 mètre maximum, surmontée éventuellement d'une grille,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1,50 mètre. **A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.**

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les parees vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

**Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).**

**L'article 11.5 du secteur Uc-i, relatif aux clôtures, est modifié****SECTEUR Uc-i- ARTICLE 11.5. CLOTURES  
APRES MODIFICATION n°1****11.5. CLOTURES****MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES**

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.**

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre. **A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.**

*La mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par les dispositions spécifiques, induites par le PPRi annexé au PLU. Elles doivent être constituées :*

- soit par un soubassement en maçonnerie (dont la hauteur est limitée à 0,6 m) et par une partie supérieure à claire-voie (grille, lisse, ...)
- soit par des haies vives.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

**Les articles 11.3 des secteurs Ue et 1AUe-b, relatif aux clôtures, sont modifiés**

#### **SECTEURS Ue et 1AUe-b - ARTICLE 11.3. CLOTURES**

##### **APRES MODIFICATION n°1**

### **11.3. CLOTURES**

#### **RÈGLES GÉNÉRALES**

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants**.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

**Les articles 11.7 des secteurs Uh et Nh, relatif aux clôtures, sont modifiés**

#### **SECTEURS Uh et Nh - ARTICLE 11.7 CLOTURES - REGLES GENERALES**

##### **APRES MODIFICATION n°1**

#### **RÈGLES GÉNÉRALES**

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter **les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants**. [cette formulation remplace **les plantations existantes (haies et boisements)**]. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

#### **MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de la construction, doivent être constituées :

- soit par un mur bahut enduit de 0,8 mètre maximum, surmontée éventuellement d'une grille,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1,50 mètre. **A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.**

Au-delà de la marge de recul de la construction, les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée d'un grillage éventuellement posé sur un mur bahut n'excédant pas 0,5 mètre,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules, ...).

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures sur les limites séparatives jouxtant la zone A ou le secteur N strict doivent être constituées par une haie vive d'essences locales diversifiées (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement), doublée éventuellement d'un grillage côté privatif en privilégiant le grillage à large maille notamment au sein des corridors écologiques identifiés au PADD.

**L'article 11.8 du secteur Ur, relatif aux clôtures, est modifié**

#### **SECTEURS Ur - ARTICLE 11.8 CLOTURES - REGLES GENERALES**

##### **APRES MODIFICATION n°1**

#### **RÈGLES GÉNÉRALES**

Les clôtures doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants**. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

### MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul éventuelle doivent être constituées par un mur bahut :

- soit en maçonnerie enduite,
- soit en maçonnerie en pierres apparentes,

avec un minimum de 0.80 mètre, surmonté éventuellement d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

**L'article 11.5 du secteur Uz1, relatif aux clôtures, est modifié**

#### SECTEURS Uz1 - ARTICLE 11.5 CLOTURES - REGLES GENERALES APRES MODIFICATION n°1

##### RÈGLES GÉNÉRALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et ne seront réalisées qu'en cas de nécessité, à savoir pour des raisons de sécurité et de protection.

Dans tous les cas les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants.

**L'article 11.6 de la zone A, relatif aux clôtures, est modifié**

#### ZONE A - ARTICLE 11.6 CLOTURES APRES MODIFICATION n°1

##### 11.6. CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant le grillage à large maille notamment au sein des corridors écologiques identifiés au PADD, les poteaux en bois ou les piquets métal de faible section, des lices en bois, ... agrémentées ou non de haies vives d'essences diversifiées. Elles doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants [cette formulation remplace les plantations existantes (haies et boisements)].

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

**L'article 11.5.1 du secteur Nn, relatif aux clôtures, est modifié**

#### SECTEUR Nn - ARTICLE 11.5.1 CLOTURES - REGLES GENERALES APRES MODIFICATION n°1

##### 11.5.1. REGLES GENERALES

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité. Elles doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants [cette formulation remplace les plantations existantes (haies et boisements)]. Les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

**L'article 11.6.1 du secteur NL, relatif aux clôtures, est modifié****SECTEUR NL - ARTICLE 11.6.1 CLOTURES****APRES MODIFICATION n°1****11.6.1. MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES**

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité. Elles doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants** [cette formulation remplace ~~les plantations existantes (haies et boisements)~~].

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

**L'article 11.6 du secteur Np, relatif aux clôtures, est modifié****SECTEUR Np - ARTICLE 11.6. CLOTURES****APRES MODIFICATION n°1**

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité. Elles doivent respecter les **boisements linéaires et les arbres de haute tige existants** [cette formulation remplace ~~les plantations existantes (haies et boisements)~~]. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors zones urbanisées s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

**4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Ces évolutions visent globalement à renforcer la recherche de plus-value paysagère dans les projets de construction. Elles ont une incidence positive sur l'environnement.

## TITRE VII - GESTION DU STATIONNEMENT

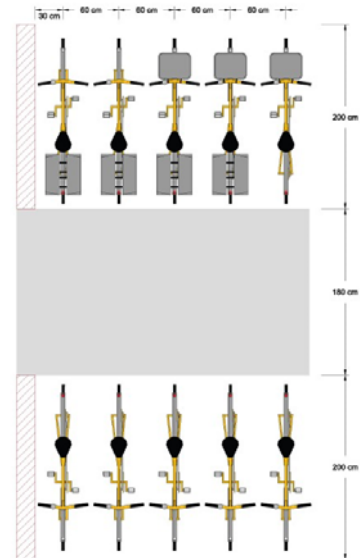
### 1. ASSOULISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT 2 ROUES POUR L'HABITAT COLLECTIF

#### 1.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans les secteurs urbains généralistes (Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i et Ur) les règles de stationnement en vigueur pour les 2 roues s'avèrent consommatrices d'espace et contraignantes. Un local d'une superficie équivalente à 3 m<sup>2</sup> / logement créé doit en effet être construit dans tout programme de logements collectifs. A titre d'exemple pour un programme de 50 logements, un local spécifique de 150 m<sup>2</sup> doit être réalisé.

Il est proposé d'abaisser la norme à 1,75 m<sup>2</sup> / logement, ce ratio se basant sur la surface utile moyenne à réserver pour l'aménagement d'un local vélo, circulations et débâtements compris (voir illustration ci-contre).

Afin de prévoir le stationnement des 2 roues motorisés, il est proposé de compléter le dispositif en exigeant 2 emplacements supplémentaires pour 10 logements (3,5 m<sup>2</sup> permettant de stationner 1 scooter ou 1 moto).



#### 1.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Les articles 12.4 des secteurs Ua, Ua-i sont modifiés

**SECTEURS Ua et Ua-i - ARTICLE 12**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

#### 12.1. GENERALITES

[...]

#### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

#### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

[...]

#### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement. Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires pour 10 logements pour le stationnement des cycles motorisés.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les articles 12.4 des secteurs Ub, Uc, Uc-i, sont modifiés

**SECTEURS Ub, Uc, Uc-i, - ARTICLE 12**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

**12.1. GENERALITES**

[...]

**12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

[...]

**12.3. REGLES DE STATIONNEMENT**

[...]

**12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement. Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires pour 10 logements pour le stationnement des cycles motorisés.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'article 12.5 du secteur Ur est modifié

**SECTEUR Ur - ARTICLE 12**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

**12.1. GENERALITES**

[...]

**12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

[...]

**12.3. REGLES DE STATIONNEMENT**

[...]

**12.4. DANS L'ÎLOT F.ROBERT / HAGRON DU SOUS SECTEUR Ur1 (ZAC GRANDS CHAMPS - URIEN)**

[...]

**12.5. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement. Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires pour 10 logements pour le stationnement des cycles motorisés.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 2. STATIONNEMENT 2 ROUES DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### 2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans les secteurs d'accueil des activités économiques (Ue, 1AUe-b) les règles de stationnement en vigueur pour les 2 roues s'avèrent très contraignantes en particuliers pour les grandes entreprises (en nombre d'employés) et les entreprises avec de nombreux véhicules de services. Un abri couvert d'une superficie équivalente au nombre de stationnement automobile réalisé est exigé pour tout projet.

Il est proposé de définir un ratio minimal en fonction de la surface de plancher, plus adapté à la réalité des besoins et des usages.

Actuellement les déplacements 2 roues demeurent limités en dehors de l'agglomération. En assurant l'aménagement de quelques places de stationnement abritées, ces normes vont permettre d'encourager la pratique des 2 roues sans peser outre mesure sur le coût de la construction. Il est entendu que seule la réalisation d'abris vélos ne suffit pas pour encourager la pratique des 2 roues. La collectivité doit mener aussi une politique volontariste d'aménagement de liaisons douces sécurisées. Les démarches engagées telles que le plan guide Badbrückenau (voir précédemment) vont dans ce sens.

Ces modifications sont également répercutées sur les secteurs Uz1 et Uz2 (ZAC Aéroport et ZAC Savinière - Aubinière) dans lesquels aucune règle de stationnement 2 roues n'est définie.

### 2.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Les articles 12.4 des secteurs Ue et 1AUe-b sont modifiés

**SECTEURS Ue et 1AUe-b - ARTICLE 12**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

#### 12.1. GENERALITES

[...]

#### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

#### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

[...]

#### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m<sup>2</sup> SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> SdP
- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m<sup>2</sup> SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).

Un article 12.4 est créé dans les secteurs Uz1 et Uz2

**SECTEURS Uz1 et Uz2 - ARTICLE 12**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

#### 12.1. GENERALITES

[...]

#### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

#### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

[...]

#### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle à destination industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, d'entrepôt, il est exigé à minima :

- 1 abri couvert pour 4 vélos pour les constructions < 300 m<sup>2</sup> SdP
- 1 abri couvert pour 10 vélos pour les constructions comprises entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> SdP
- 1 abri couvert pour 15 vélos pour les constructions excédant 1 000 m<sup>2</sup> SdP

Des adaptations pourront être admises pour des activités particulières (process d'activités nécessitant peu d'employés).



### 3. ASSOULISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

#### 3.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Pour les programmes d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis, et afin de privilégier une utilisation économe de l'espace, il est proposé de supprimer l'obligation de réaliser les places visiteurs. En effet l'usage des transports en commun et la mutualisation des parkings (entre la nuit et le jour) ont pour effet de réduire les besoins en places de stationnement.

#### 3.2. Modification des dispositions réglementaires

Sont impactés les articles 12.3 des secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i et Ur

##### Ua et Ua-i - ARTICLES 12.3

##### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT APRES MODIFICATION n°1

#### 12.1. GENERALITES

[...]

#### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

#### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

En cas de suppression de garage ou de place de stationnement, il est exigé la création d'au moins une nouvelle place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de garage ou de place de stationnement supprimée

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- équipement recevant du public > à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;
- un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.
- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune exigence

#### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

**Ub, Uc et Uc-i - ARTICLES 12.3**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

### 12.1. GENERALITES

[...]

### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. **Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.**

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- équipement recevant du public > à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;  
un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.
- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune exigence

### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

**Ur - ARTICLE 12.3**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

### 12.1. GENERALITES

[...]

### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- dans le sous secteur Ur strict (à l'exclusion du sous secteur Ur1) : au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- dans le sous secteur Ur1 (à l'exclusion du sous secteur Ur strict) : au moins 70 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- équipement recevant du public > à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;

un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.

- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune exigence.

## 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

## 4. FAVORISER LA MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

### 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Afin de favoriser la mutualisation du stationnement et d'optimiser les coûts de construction dans les quartiers bénéficiant d'un fort potentiel de mutation (secteurs Ur de renouvellement urbain), il est proposé d'introduire des dispositions spécifiques pour réduire le nombre de places de stationnement à réaliser. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des destinations admises à l'exception des logements.

### 4.2. Modification des dispositions réglementaires

L'article 12.3 du secteur Ur est amendé. Sont également surlignés en jaune ci-dessous les dispositions modifiées dans le cadre de l'assouplissement propres aux programmes d'habitat situés à proximité de la gare (voir précédemment).

#### Ur - ARTICLE 12.4

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### APRES MODIFICATION n°1

### 12.1. GENERALITES

[...]

### 12.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

### 12.3. REGLES GÉNÉRALES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - dans le sous secteur Ur strict (à l'exclusion du sous secteur Ur1) : au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
  - dans le sous secteur Ur1 (à l'exclusion du sous secteur Ur strict) : au moins 70 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
  - il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce alimentaire de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce non alimentaire :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- équipement recevant du public > à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;

un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.

- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune exigence.

A l'exception des constructions à destination d'habitation, le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

#### 12.4. DANS L'ÎLOT F.ROBERT / HAGRON DU SOUS SECTEUR Ur1 (ZAC GRANDS CHAMPS - URIEN)

[...]

#### 12.5. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

## 5. NORMES DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE VILLE HISTORIQUE : CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

### 5.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans le centre-ville historique (secteurs Ua et Ua-i), le règlement du PLU approuvé en avril 2014 prévoit, dans le cas du réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement (articles 12.3 des secteurs Ua et Ua-i).

Ces dispositions sont très contraignantes. A titre d'exemple elles supposent la création de 8 places de stationnement pour le réaménagement d'une maison noble de 200 m<sup>2</sup> en 4 appartements de 50 m<sup>2</sup>.

D'une part elles ne sont pas cohérentes avec les dispositions applicables aux changements de destination : dès lors qu'il y a création de logements, le règlement stipule que les normes des constructions des constructions nouvelles s'appliquent (article 12 des Dispositions Générales), en l'occurrence 1 place / 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

D'autre part, elles sont contraires aux objectifs et justifications déclinés au rapport de présentation. Il y est en effet bien précisé que les normes de stationnement de base sont applicables aussi bien pour les habitations neuves que pour les travaux sur habitations existantes.

Il est donc proposé de supprimer cette disposition.

### 5.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Les articles 12.3 des secteurs Ua et Ua-i sont modifiés de la façon suivante :

**Ua et Ua-i - ARTICLES 12.3**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**  
**APRES MODIFICATION n°1**

#### 12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain.

**Dans le cas du réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.**

En cas de suppression de garage ou de place de stationnement, il est exigé la création d'au moins une nouvelle place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de garage ou de place de stationnement supprimée

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- équipement recevant du public > à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace équivalent à 15 % de la surface de plancher réservé à la réalisation de places de stationnement ;  
un nombre de places plus élevé pourra être exigé en fonction de la nature de l'équipement, de sa situation géographique. A l'inverse le nombre de places pourra être minoré en fonction du regroupement de différents équipements sur le même site.
- équipement recevant du public ≤ à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune exigence

## **6. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les modifications proposées ont pour vocation d'ajuster les modalités de calcul de la surface affectée au stationnement des deux roues non motorisés. En se référant aux cas pratiques, la nouvelle norme de 1,75 m<sup>2</sup> / 2 roues permet d'optimiser les espaces ; elle est également propice à économie des coûts de construction.

De même la mutualisation des espaces de stationnement à proximité de la gare et dans les secteurs de renouvellement urbain répond à un objectif d'utilisation rationnelle de l'espace et de limitation de la présence visuelle de la voiture comme affiché à l'orientation stratégique 8.1 du PADD.

Ces modifications ont une incidence positive sur l'environnement.

## TITRE VIII - AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

### 1. MARGE DE REcul DES CONSTRUCTIONS EN ZONES D'ACTIVITES

#### 1.1. Exposé des motifs des modifications apportées

L'article 6 est harmonisé avec le règlement du lotissement d'activités de la Fouquetière qui permet une implantation à 4 mètres en retrait de l'alignement. Cette adaptation est répercutée sur les secteurs Uz1 et Uz2 (respectivement ZAC de l'Aéropôle et ZAC de la Savinière – Aubinière) et le secteur 1AUe-b ; elle permet d'encourager une meilleure optimisation des espaces.

#### 1.2. Modification des dispositions écrites du règlement

**Sont impactés les articles 6.2 des secteurs Ue, Uz1, Uz2 et 1AUe-b**

##### Ue - ARTICLE 6.2

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

##### UNIQUEMENT DANS LES SOUS SECTEURS Ue1-b ET Ue2-b

A l'exception de l'A11 des RD 923 et des bretelles de l'échangeur de l'Aufresne (A11), pour lesquelles les dispositions de l'article 6.3 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de **4 mètres** minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue3-f

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de **4 mètres** minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Par rapport à l'axe des voies et emprises publiques, les constructions et dépôts nécessaires au service d'intérêt collectif ferroviaire peuvent être implantés avec un recul inférieur dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne au trafic ferroviaire.

##### Uz1- ARTICLE 6.2

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 6.2. REGLES GENERALES

A l'exception de la RD 923, pour laquelle les dispositions de l'article 6.4 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de **4 mètres** minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### Uz2- ARTICLE 6.2

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 6.2. REGLES GENERALES

A l'exception de l'A11 et de la RD 923, pour lesquelles les dispositions des articles 6.4 et 6.5 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de **4 mètres** minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 1AUe-b - ARTICLE 6.2

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

A l'exception de la RD 723, pour laquelle les dispositions de l'article 6.3 ci-dessous s'appliquent, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de **4 mètres** minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

## 2. QUARTIER DE L'AUBINIÈRE ET DE LA SAVINIÈRE : MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX FAÇADES

### 2.1. Exposé des motifs des compléments apportés

Dans son article 11, le règlement du secteur Uzz du PLU approuvé en avril 2014 a intégré certaines dispositions du règlement initial des ZAC de l'Aubinière et de la Savinière. Ainsi ont été reprises les dispositions relatives aux traitements des façades et des toitures (couleurs, intégration des logos notamment).

A l'usage, l'application de ces principes s'est avérée difficile lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, ces dispositions ne concordant pas avec les recommandations architecturales énoncées dans l'annexe 2 du règlement. En effet le règlement exclut l'emploi de couleurs vives en contradiction avec les recommandations qui préconisent le recours ponctuel à la couleur pour animer les façades.

En conséquence il est proposé :

- à l'article 11 du secteur Uzz : de supprimer les dispositions relatives aux couleurs; celles-ci s'avèrent en effet très strictes, excluant totalement l'emploi de couleurs plus soutenues excepté pour les logos.
- au sein de l'annexe 2, l'article 4 relatif aux recommandations architecturales en zones d'activités : d'assouplir le paragraphe relatif aux couleurs afin de donner davantage de libre expression aux porteurs de projet. Est seulement indiqué de traiter les grandes masses des bâtiments dans des tons neutres et claires, avec la possibilité d'employer des couleurs vives à petite échelle.

### 2.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Est impacté : article 11.2 du secteur Uzz

#### Uz2 - ARTICLE 11.2

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

#### APRES MODIFICATION n°1

### 11.2 FAÇADES ET TOITURES

Sont autorisées les couleurs de nuances claires et de teintes pastel (blanc – crème). Les menuiseries ainsi que les symboles, logo types, pourront être de couleurs vives.

Les façades pourront comprendre un ou plusieurs éléments architecturaux de couleur et teinte différentes ou de matériaux différents de la façade (bois, briques, blocs préfabriqués teintés dans la masse, enduit, verre, aluminium, métal poli, ...)

Les toitures seront traitées sous forme de toitures terrasses. Une acrotère de forme arrondie est admis dans la continuité de la façade.

Aucun élément non technique nécessaire au fonctionnement de l'activité ne pourra être implanté en surélévation de l'acrotère.

Est impacté : article 4 de l'annexe 2 (recommandations architecturales dans les zones d'activités).

#### ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

#### APRES MODIFICATION n°1

### 4. LES ZONES D'ACTIVITES

Ancenis se caractérise par la présence sur son territoire de nombreuses zones d'activités.

Leur image a donc un impact multiple dont il convient également de fixer les grandes lignes de composition.

Le plan masse doit traduire une organisation interne rattachée en un point au réseau viaire, et non pas une succession linéaire de bâtiments implantés le long d'une route.

Une hiérarchisation de la voirie (voie structurante, voie de desserte...) sera rendue perceptible par différentes ambiances propre à chaque type de voie.

Des marges de recul sont prévues par rapport aux différents axes qui seront traitées en bandes paysagères intégrant les arbres des haies existantes. Elles auront un rôle unificateur par la constitution de talus engazonnés et arborés.

L'architecture des bâtiments est de la responsabilité de chaque architecte appelé à travailler sur la commune. Toutefois, il est nécessaire de prolonger les partis d'aménagement arrêtés pour les espaces publics à l'intérieur des parcelles vers l'intérieur des îlots valorisera l'ensemble d'une zone d'activité.

Dans la mesure du possible, on fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.



On s'efforcera de rechercher des alignements entre les différents bâtiments et de définir une organisation des masses construites.

Les volumes seront simples et bien définis en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

En particulier, les annexes et les constructions autorisées (habitations) devront procéder du même langage architectural et respecter l'unité d'ensemble du programme.

Il sera fait appel en priorité aux matériaux industriels.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne pourront être laissés à l'état brut.

L'emploi de matériaux de récupération est formellement interdit.

Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et d'apporter une harmonie générale au projet.

En outre, les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs (gammes de gris, de beige, ...), les couleurs vives étant employées à petite échelle (menuiseries, verrières, liserés ...).

Il est à noter que les dominantes de tons gris sont celles qui s'intègrent le mieux à un espace végétal, de petites taches de couleur peuvent fort bien faire "chanter" les façades.

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou cacher un secteur de dépôt ... La nécessité d'une clôture est à réfléchir en fonction des besoins stricts de l'activité, l'absence de clôture étant fortement recommandée notamment le long des façades commerciales. Le marquage des parcelles pourra se faire à partir de haies vives taillées (charmilles, troènes, ...) dont la hauteur sera limitée.

Où elles sont autorisées, les clôtures artificielles pourront être réalisées à partir d'éléments en treillis soudés de teinte sombre sur poteaux métalliques fin de même couleur.

Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement général de la parcelle et s'intégrer dans le traitement paysager des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement aménagées en espaces paysagers : engazonnement, plantations d'essences locales, traitement minéral ...

Les aménagements devront être réalisés en harmonie avec les espaces publics.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible, en particulier les haies présentant un intérêt paysager.

Des talutages légers masquant les aires de stationnements situés à proximité des voies participeront également à une mise en valeur de l'ensemble.

### **3. QUARTIER DE L'AEROPOLE : MISE A JOUR DU REGLEMENT**

#### **3.1. Exposé des motifs des compléments apportés**

Par délibération du 9 février 2007, le Conseil Communautaire de la COMPA (Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, gestionnaire des zones d'activités) a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de l'Aéropôle en assortissant sa décision d'une interdiction de céder les terrains situés à proximité de la zone aéroportuaire (constituant les îlots 1 et 2 d'une surface de 60 000 m<sup>2</sup> environ) afin de n'en concéder l'usage qu'aux termes de baux de longue durée pour des activités aéronautiques. Le PLU prend en compte cette spécificité via le sous-secteur Uz1-a réservé aux activités aéroportuaires.

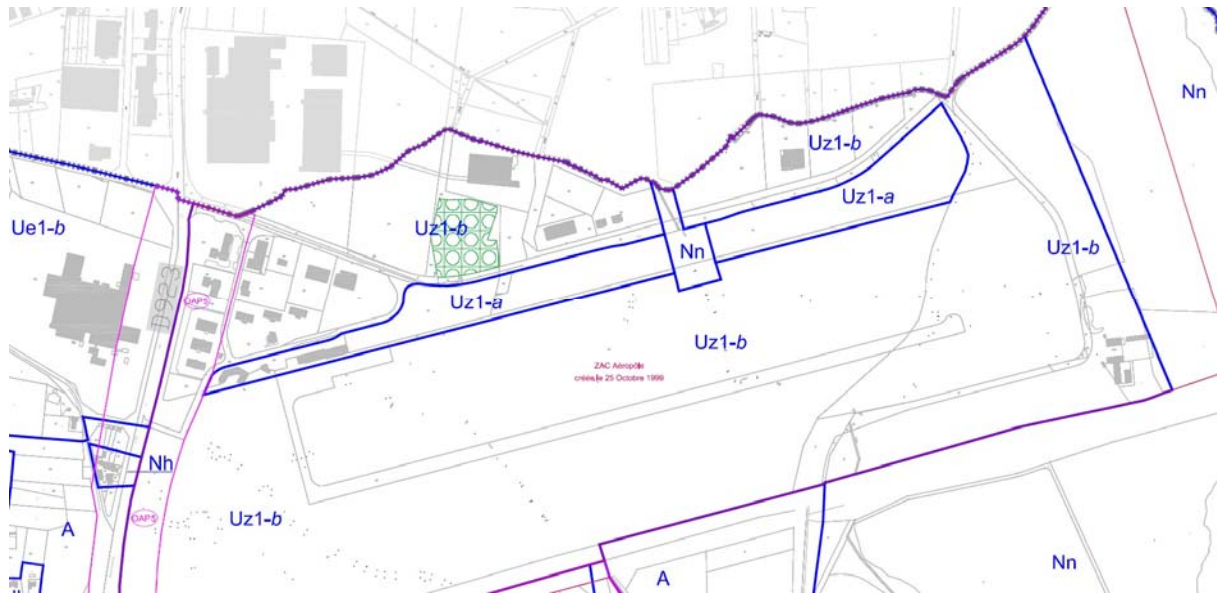
Le caractère limitant de cette décision a détourné de leur projet d'implantation des entreprises intéressées par l'emplacement. Ainsi, les îlots 1 et 2 restent vacants à ce jour. Récemment (le 18 décembre 2014) le Conseil Communautaire a décidé de lever cette restriction et de modifier en conséquence la délibération du 09 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de l'Aéropôle.

Il est proposé de mettre en cohérence le règlement du PLU en supprimant le sous-secteur Uz1-a.

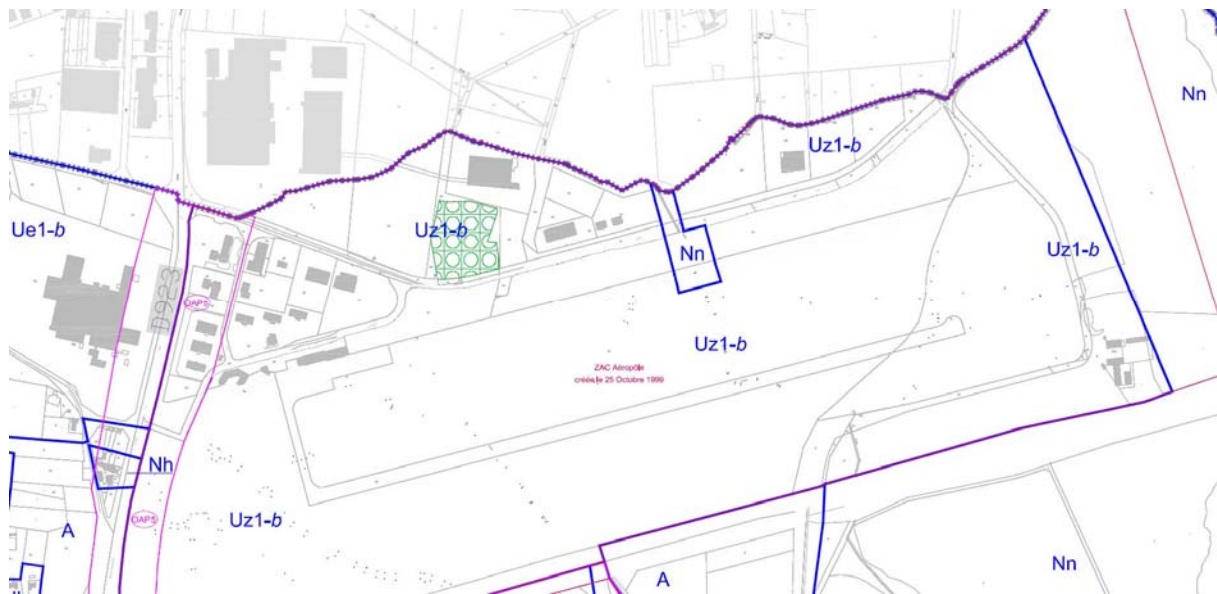
#### **3.2. Modification des documents graphiques du règlement**

Le plan de zonage (pièce 4.1.5.a des documents graphiques du règlement) est modifié. Le sous-secteur Uz1-a est supprimé au bénéfice du sous-secteur Uz1-b.








**ZONAGE AVANT MODIFICATION N°1**



**ZONAGE APRES MODIFICATION N°1**



**Légende plan de zonage**

-  Limite de zone et secteur réglementaire
-  Orientation d'aménagement et de programmation et n° orientation
-  Emplacement réservé et n° d'opération
-  Périmètre d'attente à 5 ans (Servitude L.123-2,a) et numéro de périmètre
-  Limite de ZAC
-  Espaces Boisés Classés (L.130-1)
-  Liaison douce existante à préserver (L.123-1-5,6)

**➔ Evolution surfacique des secteurs en hectares**

	Uz1-a	Uz1-b
Evolution des surfaces	- 9,61	+ 9,61

### 3.3. Modification des dispositions écrites du règlement

Le chapeau du secteur Uz1 est modifié en retirant la mention au sous-secteur Uz1-a

#### CARACTERE DU SECTEUR Uz1

##### APRES MODIFICATION n°1

Le secteur Uz1 correspond à l'urbanisation récente de la commune aménagée dans le cadre d'une opération publique d'aménagement d'ensemble. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Aéropôle a été créée à cet effet le 04 novembre 2005. C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces et d'industries. Les équipements publics existents ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Le secteur Uz1 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. Ces principes figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

~~L'indice a cible les secteurs à vocation aéroportuaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type aéroport, parking, entrepôts, liés à l'exploitation de l'aérodrome.~~

L'indice b rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes.

L'article 2 du secteur Uz1 est modifié. L'article 2.2 spécifique au sous-secteur Uz1-a est supprimé.

L'article 2.1 est renommé et l'article relatif aux orientations d'aménagement et de programmation est renuméroté 2.2.

#### Uz1 - ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### APRES MODIFICATION n°1

#### 2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises sous conditions de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte, et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime d'autorisation,
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
  - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le **secteur**.

#### 2.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Uz1-a

~~Sont admises dès lors qu'elles sont directement liées à une activité aéroportuaire ou qu'elle nécessitent la proximité de l'aérodrome, les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,~~
- ~~- les constructions à destination de bureaux,~~
- ~~- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,~~
- ~~- les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit leur régime d'autorisation,~~
- ~~- les aires de stationnement,~~

- les dépôts,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous secteur.

## 2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

## 4. MODIFICATION DES ARTICLES Ua 7 et Ur 7

### 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

En corrélation avec les caractéristiques des secteurs Ua et Ur (habitat dense et activités compatibles), les hauteurs plafonds des constructions admises sur les limites de fond de terrain sont légèrement rehaussées de 3,20 à 3,50 mètres. Cette évolution doit également permettre de réaliser des volumes annexes avec des pentes de toitures plus appropriées à l'usage de l'ardoise (matériau de couverture prédominant du centre-ville historique).

De plus, pour une meilleure compréhension des dispositions de l'article 7, la structure des articles Ua 7 et Ur 7 est remaniée. Les dispositions particulières sont toutes rassemblées à l'article 7.4 spécialement dédié aux cas particuliers.

### 4.2. Modification des pièces écrites du règlement

Sont modifiés les articles 7 des secteurs Ua et Ur.

#### Ua - ARTICLE 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### APRES MODIFICATION n°1

##### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

##### 7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

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 2 mètres.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

##### 7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

##### 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;

- Lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

**Ur - ARTICLE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****APRES MODIFICATION n°1****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

**7.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

[...]

**7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à **3,50 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.

**7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

[...]

## 5. EVOLUTIONS DES REGLES D'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LE CENTRE VILLE HISTORIQUE

### 5.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Afin de permettre davantage de souplesse dans le langage architectural, il est proposé de modifier les dispositions relatives aux couleurs des revêtements et des enduits dans le centre ville historique. Le recours à la couleur peut en effet constituer une réponse satisfaisante pour souligner les caractéristiques d'une construction, faciliter l'intégration d'une extension contemporaine, dès lors que l'harmonisation avec le contexte urbain environnant est recherchée.

D'autre part afin de permettre la réfection des toitures existantes, des adaptations des pentes de toitures sont autorisées.

Pour rappel l'ensemble du centre ville historique est couvert dans son intégralité par la servitude monuments historiques garantissant la recherche de plus value architecturale lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### 5.2. Modification des pièces écrites du règlement

Sont impactés les articles 11.3 et 11.4 des secteurs Ua et Ua-i.

**Ua et Ua-i- ARTICLES 11.3 et 11.4**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

**APRES MODIFICATION n°1**

#### 11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

#### 11.2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

#### 11.3. FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- ~~les enduits de couleurs variées,~~
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements ~~doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier sera de couleur clair, teinte blanc cassé, ton tuffeau.~~

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

#### 11.4. TOITURES

Les toitures des constructions doivent être à versants dont la pente doit être comprise entre 40° et 60°. ~~Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes.~~

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement pour les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant.

## 6. EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN SECTEUR UL

### 6.1. Exposé des motifs des compléments apportés

Le secteur UL est un secteur spécialisé, déjà urbanisé, destiné aux services publics ou d'intérêt collectif. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

C'est un secteur réservé exclusivement aux équipements collectifs. Or ponctuellement il existe des constructions d'habitation et d'activités notamment sur le secteur du lycée agricole de La Marchanderie; en l'état actuel du règlement celles-ci ne peuvent plus évoluer. Le règlement est donc modifié (article UL 2 ) afin de permettre :

- l'extension mesurée des constructions existantes,
- la construction d'annexes liées aux habitations existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements de fonction dont l'évolution demeure strictement encadrée afin de prévenir les nuisances et faciliter le fonctionnement des équipements collectifs.

### 6.2. Modification des pièces écrites du règlement

#### UL - ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### APRES MODIFICATION n°1

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les activités qui y sont liées, notamment les constructions liées et nécessaires à l'activité du lycée agricole ;
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur (logement de fonction),
  - et que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes autres que les logements de fonction visés au second alinéa ci-dessus. Les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante dans l'unité foncière.
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les nuisances éventuelles,
- les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

## 7. MODIFICATION DES CONDITIONS RELATIVES AUX OAP (article Ur 2.1)

### 7.1. Exposé des motifs des compléments apportés

Le secteur Ur est un secteur urbanisé de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres. La mixité urbaine et des fonctions y sont encouragées : habitat prédominant sous diverses formes, commerces, services, bureaux, équipements collectifs, activités peu nuisantes.

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions ont été définies pour encadrer l'évolution des constructions existantes, interdisant les changements de destination. En définitive ces dispositions ne s'avèrent pas opportunes, des changements de destination pouvant tout à fait être envisagées en cohérence avec les OAP (transformation d'anciens locaux d'activités en immeuble mixte de services et logements par exemple). Par conséquent cette disposition est supprimée. Pour rappel, les conditions d'intégration au contexte environnant (implantations, architecture, ...) sont encadrées par d'autres articles du règlement ainsi que par les règles de composition définies aux OAP.

### 7.2. Modification des pièces écrites du règlement

L'article 2.1 du secteur Ur est modifié :

#### Ur - ARTICLE 2.1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### APRES MODIFICATION n°1

#### 2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ur 1 sont admises à condition de s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) et notamment :

- les localisations préférentielles des linéaires commerciaux,
- les vocations d'ilot et densité moyenne minimales de logements affichées par îlots.

L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire à condition de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

En application de l'article L.123-1-5,10<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les autorisations de construction sont subordonnées à la démolition des bâtiments mentionnés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.



## 8. Mise en cohérence des articles Np 7 et Np 9

### 8.1. Exposé des motifs des compléments apportés

Dans le sous-secteur du château d'Ancenis (Np1), en cohérence avec les OAP, les règles de composition urbaine, architecturale et paysagère sont définies par un ensemble de dispositions spécifiques :

- une règle de hauteur (article Np 10),
- une règle d'emprise au sol spatiale figurant au plan de zonage sous forme de périmètres de constructibilité (emprise au sol maximale autorisée à l'article Np 9),
- un espace planté à préserver (L.123-1-5,7<sup>è</sup>) défini au niveau de la cour centrale, et reporté au plan de zonage (article Np 13).

Celles-ci ont été élaborées en fonction des circonstances locales, sur la base d'un projet urbain défini en cohérence avec le site historique : implantation bâtie en "U" et cour centrale sur terrasse paysagée s'ouvrant sur le paysage du fleuve à l'Est.

Ces règles conditionnent l'implantation des constructions et définissent l'organisation générale du paysage urbain perçu depuis l'espace public (rue et voies piétonnes) et de l'intérieur des propriétés. De fait, les périmètres de constructibilité (polygones d'implantation) définissent indirectement les conditions d'implantation des constructions au regard des limites séparatives.

Une incohérence a été relevée pour l'application concomitante des articles 7 et 9. En conséquence, il est proposé de clarifier les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en faisant référence, au sein même de l'article 7, aux emprises d'implantation reportées sur les documents graphiques ; l'emprise d'implantation se calquant sur l'emprise au sol maximale autorisée. Ainsi, aucune construction ne peut être implantée en dehors de ces emprises.

Les documents graphiques du règlement (plan de détail 4.1.3.b) sont également modifiés en précisant les articles concernés par l'encart graphique spécifique, à savoir : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (Np 7) et emprise au sol (Np 9). La légende est remaniée dans ce sens. L'encart graphique en tant que tel n'est pas modifié.

### 8.2. Modification des pièces écrites du règlement

La structure de l'article 7 du secteur Np est modifiée avec la création d'un article 7.2 spécifique au sous-secteur du château d'Ancenis (Np 1) et la création d'un article 7.3 spécifique au sous-secteur du château de la Guère (Np 2). Le nouvel article 7.2 fait référence aux emprises d'implantation reportées sur les documents graphiques. Les conditions d'implantation restent inchangées pour le site du château de la Guère (article 7.3).

**SECTEUR Np - ARTICLE 7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**  
**APRES MODIFICATION n°1**

#### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7ème du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

#### 7.2. REGLES GENERALES AU SOUS-SECTEUR Np1 DU CHATEAU D'ANCENIS

L'implantation des constructions est déterminée selon les emprises d'implantation définies aux documents graphiques du règlement, au sein desquelles doit s'inscrire toute construction.

#### 7.3. REGLES GENERALES AU SOUS-SECTEUR Np2 DU CHATEAU DE LA GUERE

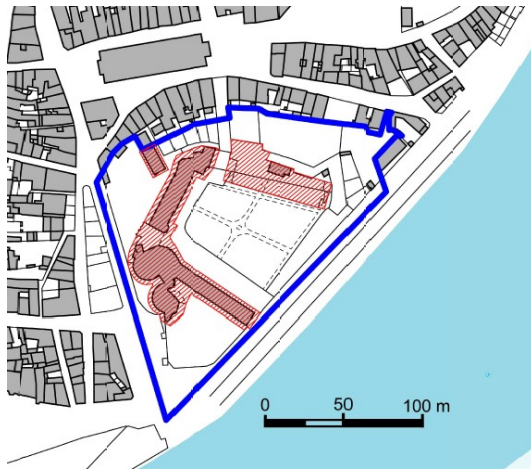
Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT AVANT ET APRÈS MODIFICATION N°1

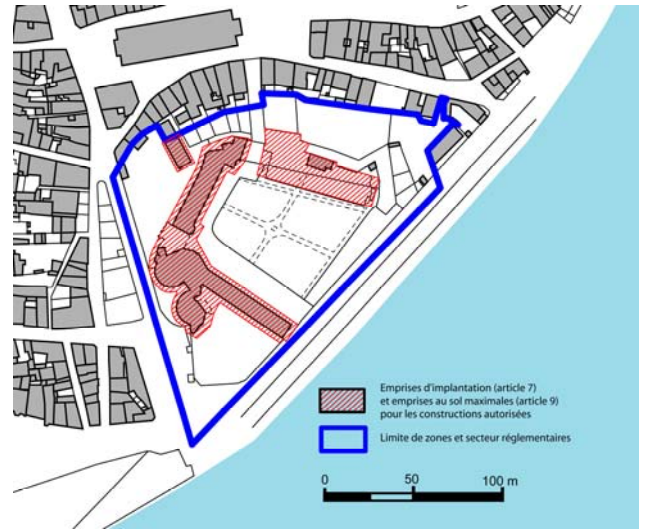
Encart du plan de détail 4.1.3.b AVANT MODIFICATION

Emprise au sol maximale autorisée  
dans le sous-secteur Np1



Encart du plan de détail 4.1.3.b APRES MODIFICATION n°1

Emprises d'implantation (article 7)  
& Emprises au sol maximales (article 9)  
pour les constructions autorisées dans le sous-secteur Np1



## 9. MODIFICATION DU LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Dans son titre 1 (dispositions générales), le règlement (document 4.2.1 du PLU) comprend une partie réservée au lexique et aux définitions.

Dans le souci de faciliter l'instruction des demandes, plusieurs définitions sont ajoutées. Certaines sont amendées ou précisées.

### → Construction

La notion de construction est modifiée en cohérence avec le code de l'urbanisme, et en introduisant la notion d'installations.

La référence aux aires de stationnement et aux surfaces bitumées est retirée de la notion de construction et rattachée à la notion d'installations. Celle-ci est en effet incompatible avec la mise en œuvre des dispositions des articles 6 de nombreux secteurs (le secteur Ub exige par exemple de façon explicite un recul de 5 mètres des constructions pour permettre de stationner un véhicule).

#### La définition de la notion de Construction est modifiée comme suit

##### DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 6 LEXIQUE - DEFINITIONS

##### Construction

##### APRES MODIFICATION n°1

##### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Au sens des dispositions du code de l'urbanisme, il convient de distinguer :

- les constructions et bâtiments : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, même ne comportant pas de fondation (L421-1 du code de l'urbanisme) surface bitumée, aire de stationnement en bloc de gazon (green block),
- les installations et ouvrages impliquant une implantation au sol ne constituant pas une construction au sens de l'alinéa précédent, tels que les ouvrages d'infrastructures des voies de communication, les aires de stationnement, les terrains et aires de jeux et de loisirs, les dépôts de véhicules, le mobilier urbain, statues poteaux pylônes inférieurs à 12 mètres, ....

### → Logements aidés

La notion de logements aidés est complétée en cohérence avec le PLH approuvé en février 2014.

Les logements de type PLS (locatifs dits "intermédiaires") y sont également mentionnés. Même si le territoire du Pays d'Ancenis n'était pas éligible à cette typologie de logements aidés à la date de la présente Modification (avril 2015), il apparaît utile de le mentionner pour anticiper toute évolution éventuelle.

Pour ne pas alourdir le règlement, les typologies de logements ne sont plus mentionnées aux articles 2 correspondants (secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Ur).

#### Est ajoutée la définition des logements aidés

##### DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 6 LEXIQUE - DEFINITIONS

##### Logements aidés

##### APRES MODIFICATION n°1

##### LOGEMENTS AIDES

La notion de logements aidés vise l'ensemble des logements bénéficiant du concours de l'Etat :

- les logements locatifs dits "abordables" en application du Programme Local de l'Habitat de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ou équivalents,
- les logements en "accession sociale" en application du Programme Local de l'Habitat de type PAS (Prêt d'Accession Sociale), PSLA (Prêt Social de Location Accession) et en primo accession de type PTZ (Prêt à Taux Zéro), ou équivalents,
- les logements locatifs dits "intermédiaires" de type PLS (Prêt Locatif Social) ou équivalents.

→ Egout du toit

Est ajoutée la définition de l'Egout du toit

**DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 6 LEXIQUE - DEFINITIONS**

**Egout du toit**

**APRES MODIFICATION n°1**

**EGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruisselle l'eau de pluie.

→ Hauteur plafond

Est ajoutée la définition de Hauteur plafond

**DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 6 LEXIQUE - DEFINITIONS**

**Hauteur plafond**

**APRES MODIFICATION n°1**

**HAUTEUR PLAFOND (ARTICLES 7)**

La hauteur plafond d'une construction, fixée aux articles 7 des règlements de zone, est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture. Sont exclus de la hauteur plafond les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 10. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

En permettant une optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés (marge de recul en secteur d'activités économiques), en permettant en meilleure harmonisation des constructions (volumétrie aspect) avec le contexte urbain et paysager, ces évolutions ont une incidence positive sur l'environnement.

## TITRE IX - COMPATIBILITE PLU ET SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis a été approuvé le 28 février 2014 par le conseil communautaire.

Le SCoT du Pays d'Ancenis définit un ensemble de prescriptions réparties selon les 2 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Elles correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Les prescriptions s'imposent aux PLU dans un rapport de compatibilité.

- **Axe 1** : la recherche d'un **rayonnement et d'un équilibre territorial** entre un pôle urbain principal, une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien d'une vie locale (commerces, services) est un enjeu fort.
- **Axe 2** : la **préservation et la valorisation de l'espace et des ressources** dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique. Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces agricoles et naturels nécessitent une attention particulière. De la même manière, le projet se doit de limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment sur les ressources naturelles (eau...).

Le PLU d'Ancenis est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis. La prise en compte des prescriptions du SCoT concernant Ancenis est rappelée dans les tableaux ci-dessous. On pourra également se reporter au chapitre "Justifications des orientations du PADD du PLU", Titre C-10 du rapport de présentation du PLU approuvé le 24 avril 2014, qui détaille les dispositions du PLU

	<b>Axe 1 :</b> <b>Prescriptions SCoT</b>	<b>Dispositions PLU d'Ancenis</b>
<b>1.1 - S'appuyer sur une organisation multipolaire équilibrée</b>	Offrir des logements adaptés aux besoins en répondant à la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace	Potentiel mobilisable de l'ordre de 950 logements "théoriques" à l'échéance du PLU (horizon 2022-2025). Potentiel exhaustif de l'ordre de 2 100 logements "théoriques" dont 42 % dans le cadre d'opérations en cours, 27 % en renouvellement urbain encadré par des OAP, 24 % concerné par un zonage 2AU Renouvellement urbain annoncé sur les anciennes "places fortes industrielles" au sein de la ville (orientation stratégique 5.2 du PADD)
	Développer des activités tertiaires et de services	Développement tertiaire envisagé quartiers de la Gare, des Grands Champs, sur le site Tournebride, place De Gaulle, et traduit aux OAP
	Développer une offre commerciale	(cf DAC ci après)
	Prévoir l'implantation de grands équipements de rayonnement intercommunal	Grands équipements possibles notamment : - en lien avec la coulée verte de l'Etang (ZAC Urien, NL-i Le Pontreau et NL-i La Charbonnière) - dans les quartiers du Bois Jauni et de la Gare (Ur) - dans la réserve foncière de la Gilarderie (26 ha)
	Mettre en valeur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du pôle	- Règlement adapté au centre-ville ancien (Ua) - Affirmation de la coulée verte intercommunale de l'Etang (Nn) - Mise en œuvre de la requalification du bd de Badbrückenau traduite aux OAP avec recherche d'affirmation identitaire aux principaux nœuds (signaux architecturaux et / ou paysagers forts) - Mise en œuvre d'un concept de bois habité sur le cœur de quartier du Bois Jauni traduit aux OAP - Sites et patrimoine monumental traduits par un zonage Np (château d'Ancenis et de la Guère) - éléments bâtis et paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5,7 <sup>ème</sup> . - ...
	Maitriser la croissance urbaine : le bourg est le lieu privilégié du développement urbain	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).
	Extensions des hameaux proscrites mais comblement des dents creuses est permis.	Développement des hameaux stoppé. Aucune extension de l'enveloppe constructible des hameaux. PLU plus strict que le SCoT : le zonage Nh retenu permet l'extension des constructions existantes sans création de logement supplémentaire. Seuls 4 nouveaux logements possibles en dehors de la zone U et AU via changement de destination liée à patrimoine bâti identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5,7
	Extensions des villages autorisées de manière limitée en fonction du niveau d'équipements de la zone et de la taille des extensions envisagées	Développement des villages stoppés avec limitation du développement villageois à la construction des dents creuses (Uh). Seuls 2 villages bénéficient d'un zonage Uh ; ceux-ci sont raccordés à un système d'assainissement collectif, sont desservis par des voies sécurisées. Par rapport au POS, l'extension de zonage de la Sinandière se borne à prendre en compte les constructions existantes. Le siège d'exploitation agricole attenant est classé en zone A. Sa pérennité n'est pas remise en cause (extension du siège possible au Sud et à l'Ouest). Par rapport au POS, le zonage de la Marchanderie reprend le zonage NB préexistant. Il n'y a pas d'exploitation agricole dans les environs.

	Axe 1 : Prescriptions SCoT	Dispositions PLU d'Ancenis
	Répartition globale de la production de logements à l'échelle du SCoT : - 75 % en accession (dont accession abordable) - 12,5 % en locatifs abordables (PLUS, PLA-I) - 12,5 % en locatifs privés	Orientation 5.1 du PADD de produire 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux pour maintenir et améliorer l'offre en habitat social en accord avec le statut de pôle d'équilibre principal qu'est Ancenis.
<b>1.2 - Habiter et vivre en pays d'Ancenis</b>	Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage	Une aire d'accueil de 20 emplacements existe à La Chauvinière sur le territoire d'Ancenis. Le terrain de Grand Passage est en place sur le site de l'Aéropôle (rue de Lindbergh) depuis 2012 sur la commune de Mésanger, en limite immédiate avec le territoire d'Ancenis. Le terrain appartient à la COMPA.
	Objectifs de construction de logements, agglomération Ancenis - St-Géréon : environ 1360 logements pour la période 2014-2030, soit 80 logements annuel	Le PADD d'Ancenis (5.1) retient 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. 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.
	Identifier des potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine avec recherche d'optimisation de ces potentiels	Définition de nombreuses OAP de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces. Mise en place d'un zonage Ur spécifique de renouvellement urbain permettant d'identifier ces potentialités.
	Réduire la superficie des zones AU en extension en fonction des stocks fonciers	Pas de nouvelles zones AU définies lors de l'élaboration du PLU Prise en compte de la DUP de la Gilarderie (réserve foncière en date du 25 juin 2010) par un zonage 2AU, couplé à une OAP spécifique, subordonnant son ouverture au constat de déficit avéré de production de logements neufs sur 3 années consécutives (Voir OAP)
	Ouverture à l'urbanisation en adéquation avec la capacité de traitement des eaux usées et pluviales	Extension de la capacité de traitement de la station d'épuration de la Bigoterie prévue à court terme (EH: 60 800 habitants) avec la construction d'une unité de pré traitement des effluents industriels sur le site d'exploitation de la laiterie de l'Hermitage. Engagement de l'étude de Schéma directeur eaux pluviales prévu en mutualisation avec St Géréon en 2016
	Adapter l'offre en équipements au regard des prévisions démographiques envisagées sur le Pays d'Ancenis. Mettre en valeur les équipements culturels et sportifs existants. Permettre l'application des schémas intercommunaux	Globalement, niveau d'équipements collectifs très confortable qui répond aux besoins et aux demandes de la population actuelle, et permettant un assez large accueil de population supplémentaire. Le PADD prévoit de renforcer la mutualisation des équipements collectifs avec St Géréon. A ce propos nouveaux équipements publics possibles sur : - secteur Uc Rohan / Les Ursulines (extension maison de retraite) - coulée verte de l'Etang (ZAC Urien, NL-i Le Pontreau et NL-i La Charbonnière) - quartier du Bois Jauni autour du centre aquatique, du complexe de sport et de loisirs. Le PLU permet la mise en œuvre des schémas intercommunaux.
	Renforcer l'offre en équipements cinématographique.	Cinéma prévu à court terme sur le quartier de la Gare (OAP)

	Axe 1 : Prescriptions SCoT	Dispositions PLU d'Ancenis
1.3 - connecter et mettre en réseau le territoire	Permettre l'amélioration ou l'aménagement des RD 164 et 923, d'un nouveau franchissement sur la Loire	Le règlement et les OAP permettent l'aménagement des RD 164 et 923. Le PADD intègre le principe d'un nouveau franchissement sur la Loire
	Analyser le fonctionnement urbain et prévoir, le cas échéant, les infrastructures routières nécessaires à son amélioration	Un schéma de circulation a été adopté à l'échelle de l'agglomération en 2003. Le PADD et les OAP sont établis dans le respect de ses orientations, avec pour les principales : - donner un caractère urbain au boulevard Badbrückenau, qualifier les anciennes bandes de reculs et restructurer les carrefours à feux, - Affirmation des axes historiques Nord et Sud, - renforcer les circulations douces et sécuriser les circulations motorisées, - créer une promenade urbaine déambulatoire entre l'Espace 23 et le centre-ville d'Ancenis.
	Améliorer l'intermodalité autour de la gare	OAP du quartier de la gare et périmètre d'attente P1 définis pour notamment intégrer le projet PEM (Pôle d'Echanges Multimodal) Emplacement réservé n°5 défini notamment pour prolonger l'avenue de la Libération vers l'avenue de la Gare (voie structurante) et ainsi faciliter l'accessibilité au PEM depuis l'extérieur.
	Favoriser la densification autour de la gare et ménager les possibilités de mutabilité des quartiers avoisinants Rechercher systématiquement la mixité urbaine	Densification et mixité prévues dans le cadre de programmations urbaines traduites aux OAPs Gare, et Badbrückenau / voie ferrée
	Assurer l'accessibilité des équipements publics par des liaisons douces Permettre l'aménagement de liaisons douces depuis les quartiers d'habitation vers les centralités urbaines	Développement et améliorations des liaisons douces traduites aux OAPs (mise en œuvre et précisions du schéma de circulation de 2003). Coulée verte intercommunale de l'Etang affirmée jusqu'au centre-ville, avec nouveau franchissement doux de la voie ferrée envisagé à long terme. Principes de prolongement de l'axe doux structurant Charost-médiathèque vers St Géréon traduits aux OAP, ...
	Mettre en œuvre les schémas de liaisons douces et leur intégration dans le PLU	Projet Loire à vélo : Le PLU ne fait pas obstacle à la poursuite de sa mise en œuvre notamment au niveau de l'île Mouchet et de l'île Delage
1.4. développer activités et emplois	Prévoir des zones d'activités économiques stratégiques d'envergure intercommunale Permettre le développement des zones d'activités économiques stratégiques et l'installation d'entreprises à fort potentiel économique.	Quartiers d'activités structurants (vocation industrielle dominante) de : - l'Aéropôle, l'Aubinière / la Savinière (Uz1, Uz2), - de Château Rouge (Ue1-b) - La Fouquetière (Ue1-b) bénéficiant d'un très bon positionnement en lien direct avec l'A11
	Prévoir des zones d'activités économiques communales	Quartiers d'activités structurants (vocation industrielle dominante) de : - l'Aufresne (Ue1-b) - l'Hermitage (Ue1-b et 1AUe-b), Le secteur 1AUe-b de l'Hermitage bénéficie de son positionnement au sein de l'enveloppe agglomérée et d'une bonne desserte routière (aménagement de la RD 923).
	Délimiter finement l'espace agricole à protéger [...] en lien avec la profession agricole	Le PLU garantit le maintien et l'évolution des activités agricoles en place. Prise en compte de l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles en activité, classés en zone A en accord avec les représentants de la Chambre d'Agriculture,
	Préserver le caractère naturel ou agricole de ces espaces.	Préservation et valorisation de 1 238,9 hectares d'espaces naturels (Nn) et agricoles (A), soit plus de 61 % du territoire communal en secteurs de protection (constructions et travaux nouveaux strictement limités en secteur Nn, constructions nouvelles limitées à l'activité agricole en zone A).

	Axe 2 : Prescriptions SCoT	Dispositions PLU d'Ancenis
2.1 - Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain	Développement de l'habitat, des services et l'accueil d'activités : - identifier les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine, - privilégier la réalisation d'opération de renouvellement urbain, - opérations nouvelles hors enveloppe urbaine : aménagement en continuité de l'existant et en profondeur, - prendre en compte les impacts sur les activités agricoles.	Une étude spécifique de recensement des dents creuses a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU. La carte d'identification des dents creuses potentielles est jointe à l'état initial de l'environnement (RP Titre A 2.7.1, page 57). Le règlement définit un secteur Ur spécifique de renouvellement urbain en phase avec les potentiels identifiés et retenus au PADD Pour le secteur 2AU de La Gilarderie (DUP) une étude urbaine préalable a été réalisée pour retenir un schéma directeur d'aménagement sur l'ensemble de la réserve foncière intercommunale (Chauvinière - Gilarderie sur Ancenis / Le Moulin Bricaud - Bois Robin sur St Géréon). L'ensemble des sièges d'exploitation agricoles a été pris en compte. En accord avec les représentants de la Chambre d'Agriculture, ceux-ci sont répertoriés en zone A. Le PLU garantit ainsi le maintien et l'évolution des activités agricoles en place.
	A l'échelle du SCoT : un objectif maxi de consommation foncière d'environ 690 ha à l'horizon 2030 (habitat + activités (41 ha annuel), extension renouvellement urbain. compris. pour l'habitat, objectif de renouvellement urbain de 35%.	Pour l'habitat le PLU d'Ancenis prévoit un potentiel exhaustif de : - 38,7 ha en espaces "mutables" de renouvellement urbain / optimisation des espaces libres (zonage Ur essentiellement) pour un potentiel indicatif de 1600 logements, - 26 ha en extension (DUP La Gilarderie) classé 2Au pour un potentiel indicatif de 500 logements, soit près de 60 % en renouvellement urbain, et une densité moyenne (sur l'ensemble du PLU) de 32 logements / ha. Objectif de reconquête des anciennes places fortes industrielles inscrit au PADD (orientation stratégique n° 5.2)
	Pour l'habitat : densité minimale à respecter à l'échelle de l'ilot de 30 lgts / ha	L'objectif de densité moyenne minimale de 30 logements / ha (moyenne de l'ensemble des opérations à l'échelle de la commune) est inscrit au PADD (orientation stratégique n° 5.2) Densité moyenne minimale à l'ilot traduite aux OAP en fonction des contextes
	Pour l'économie : objectif de renouvellement urbain de 30%.	Pour le quartier commercial Grands Champs : objectifs de densification / renouvellement urbain déclinés à l'ilot aux OAP. Relais du développement économique prévus dans une stratégie intercommunale sur les pôles satellites (orientation stratégique n°1 du PADD). De fait, et compte tenu de la rareté en foncier économique sur son territoire, la commune devra envisager des opérations de renouvellement urbain et d'optimisation de ses zones d'activités pour accueillir de nouvelles activités économiques.
	Des densités plus élevées à proximité des réseaux de transports collectifs structurants (gare TER)	Définitions de plusieurs secteurs plus denses (Ur1 renouvellement urbain R+3+a) à proximité de la gare
	Privilégier dessertes des nouvelles opérations par les modes de transports alternatifs à la voiture	Nouvelles trames de liaisons douces déclinées aux OAP
	Permettre la diversification des formes urbaines diversifiées et recours aux énergies renouvelables	Déclinaisons aux OAP de formes urbaines variées selon les contextes et les quartiers : - habitat intermédiaire et cœurs d'îlots moins denses : îlots Lamoricière, Audiganne, ... - collectifs selon principes d'îlots ouverts (St Fiacre, Bad Brückenau, parc habité du Bois Jauni, ...) - ...
	Opérations nouvelles en appui sur les éléments préexistants (desserte, paysages, ...)	Les OAP privilégient des approches contextuelles. Recherche de plus-value paysagère et du cadre de vie, intégrées aux OAP : parc habité du Bois Jauni, requalification du bd de Bad Brückenau, parc St Fiacre, ...
	Modérer la consommation d'espace à vocation économique.	Définitions de projets urbains L111-1-4 permettant d'optimiser l'espace Implantations possibles en mitoyenneté, recul / alignement réduit à 4 m (Ue, Uz)
	Pour les opérations nouvelles: analyse préalable des potentialités et contraintes en matière de paysage, environnement, de contexte urbain.	Les OAP s'appuient sur un diagnostic et une analyse de l'existant. Ces éléments pourront être précisés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme (PA)



	<b>Axe 2 : Prescriptions SCoT</b>	<b>Dispositions PLU d'Ancenis</b>
<b>2.2 - Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local</b>	Rechercher la compacité des villes et villages en évitant l'urbanisation linéaire.	Objectifs d'urbanisme durable et de compacités des formes urbaines inscrits au PADD (orientation stratégique n° 9) et déclinés aux OAP. Règlements des secteurs urbains généralistes assouplis pour permettre des formes urbaines variées.
	Opérations urbaines et de zones d'activités respectueuses de l'environnement. Préserver la trame végétale, les profondeurs de champs visuels. Assurer la pérennité et la lisibilité des paysages dans le temps.	Principes d'orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud déclinés sur de nombreux îlots aux OAP Principes d'intégration paysagère, d'espaces verts déclinés aux OAP : parc habité du Bois Jauni, quartier de la gare, requalification du bd de Bad Brückenau et aménagement d'une continuité douce et paysagée en rive Nord, préservation du parc St Fiacre...
	Veiller à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de villes	Définitions de projets urbains L111-1-4 sur la plupart des axes structurants d'entrées de ville aux OAP

	<b>Axe 2 : Prescriptions SCoT</b>	<b>Dispositions PLU d'Ancenis</b>
<b>2.3 - Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de TVB</b>	Affiner et compléter à l'échelle du territoire communal l'identification de la trame verte et bleue, en respectant la nomenclature communautaire	TVB précisée sur l'ensemble du territoire (Titre VI.4.5 de l'évaluation environnementale): - protection stricte des réservoirs de biodiversité : marais de Grée et vallée de la Loire (Nn) - protection des corridors : ruisseaux de l'Etang de la Guère, de la Blordière, de l'Aubinière, de Grée (Nn)
	Mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour garantir la préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.	Intégration des zones humides au règlement Identification des cours d'eau au règlement Protection des haies bocagères (L123-1-5,7) Règlement strict du secteur Nn (constructions et travaux strictement limités)
	Eviter les atteintes à la Trame Verte et Bleue. Application du principe « éviter, réduire, compenser ».	TVB protégée dans le cadre du PLU. Rappel du principe « éviter, réduire, compenser » au Titre I du règlement (article 14 des Dispositions Générales)
	Prendre en compte la TVB pour localiser les zones d'extension d'urbanisation	Les secteurs AU ont été délimités en marge de la TVB
	Réaliser un inventaire des haies et bois.	Haies protégées au titre du L123-1-5,7 Boisements majeurs protégés L130-1
	Lister les plantes invasives à proscrire dans les plantations annexée au PLU	Liste des plantes invasives à proscrire annexée au règlement du PLU

	<b>Axe 2 : Prescriptions SCoT</b>	<b>Dispositions PLU d'Ancenis</b>
<b>2.4 - Préserver et valoriser les ressources</b>	Protéger les abords du réseau hydrographique	Ruisseaux, marais et fleuve classés en secteur Nn
	Projets d'urbanisation s'attacheront à ne pas porter atteinte aux éléments de la trame bleue	secteurs AU délimités en marge de la TVB
	Garantir l'adéquation entre l'objectif d'accueil de population et d'activités et le bon traitement des eaux usées et des eaux pluviales.	Extension de la capacité de traitement de la station d'épuration de la Bigoterie prévue à court terme (EH: 60 800 habitants) avec la construction d'une unité de pré traitement des effluents industriels sur le site d'exploitation de la laiterie de l'Hermitage. Engagement de l'étude de Schéma directeur eaux pluviales prévu en mutualisation avec St Géréon en 2016
	Ouverture à l'urbanisation des zones AU conditionnée aux capacités de traitement existantes ou programmées des réseaux et stations d'épuration, à leur rendement (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) et à l'existence de filières de prise en charge des boues.	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Gilarderie envisagée à moyen ou long terme.
	Etablir un schéma directeur des eaux pluviales et un zonage d'assainissement eaux usées	Zonage d'assainissement eaux usées validé en 2008 Engagement de l'étude de Schéma directeur eaux pluviales prévu en mutualisation avec St Géréon en 2016
	Imposer l'assainissement collectif dans toute nouvelle opération d'aménagement	Obligation de raccorder toute opération d'aménagement au réseau collectif d'assainissement stipulée aux articles 4 du règlement du PLU
	Assainissement non collectif réservé aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés	Zonage d'assainissement eaux usées validé en 2008, limite l'assainissement non collectif aux hameaux (secteurs Nh et Np2 La Guère)
	Identification des bois et haies présentant un potentiel énergétique exploitable	Réseau bocager potentiel et boisements existants repris aux plans de zonage au titre du L123-1-5,7
	Intégrer les zones favorables à l'éolien	Territoire d'Ancenis non concerné
	Permettre les dispositifs de limitation de consommation d'énergie ou de production d'énergies renouvelables	L'ensemble des dispositions réglementaires ne fait pas obstacle à la pose des panneaux solaires, au recours à des toitures végétalisées, ....
	Permettre les innovations architecturales sources de gains énergétiques	Incitations sous conditions d'intégration architecturale au recours aux dispositifs d'énergie renouvelable aux articles 11 du règlement.
	Prendre en compte caractéristiques bioclimatiques des terrains Intégrer les problématiques d'orientation bioclimatique dès la phase de conception	Intégration d'une annexe bioclimatique au règlement du PLU (annexe 1) Les grands principes de l'architecture bioclimatique, les recommandations pour profiter au maximum des apports passifs, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves y sont présentés.

Le SCoT du Pays d'Ancenis définit également un ensemble de prescriptions générales d'aménagement commercial à travers son Document d'Aménagement Commercial (DAC). Le PLU d'Ancenis est compatible avec les orientations du Document d'Aménagement Commercial. La prise en compte des prescriptions du SCoT concernant Ancenis est rappelée dans les tableaux ci-dessous.

	<b>Prescriptions d'aménagement commercial (DAC)</b>	<b>Dispositions PLU d'Ancenis</b>
<b>1. Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres</b>	Identifier les centralités au sein du PLU	Centralités identifiées au PADD
	Accueillir les commerces de manière préférentielle en centralité	OAP Grands Champs favorise l'intensification commerciale Les dispositifs de protection des vitrines permet d'encourager l'émulation du commerce de proximité dans le centre-ville historique en lien avec le projet de requalification des halles OAP du Bois Jauni affirme le centre commercial de proximité
	Les ZACOM accueillent les équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités	OAP Grands Champs favorise l'intensification commerciale avec une recherche d'urbanité. Etude Plan Guide Bad Brückenau / Grands Champs en cours
	Les ZACOM seront couvertes par des OAP	OAP Grands Champs favorise l'intensification commerciale et l'affirmation d'une promenade commerciale en lien avec les centralités du centre-ville historique, des Arcades et d'Espace23.
	En dehors des centralités et des ZACOM, l'implantation ou l'extension de commerces de proximité reste autorisée de façon limitée	En dehors des 4 centralités identifiées, le potentiel d'implantation de moyenne surface commerciale demeure limité. Les OAP retiennent une programmation urbaine à l'ilot permettent de maîtriser les aménagements à venir.
	Extension des surfaces commerciales concernées devra se faire en continuité des bâtiments existants.	

	<b>Prescriptions d'aménagement commercial (DAC)</b>	<b>Dispositions PLU d'Ancenis</b>
<b>2. Concilier développement commercial et développement durable</b>	Modérer la consommation d'espace au sein des espaces commerciaux.	Projet urbain défini sur le quartier Grands Champs et traduits aux OAP permettant d'optimiser et de mutualiser l'espace. Projet urbain défini sur la ZAC Grands Champs / Urien permettant de mutualiser les stationnements et traduit au règlement du secteur Ur1
	Permettre l'intensification des espaces occupés, ainsi que des règles permettant de mutualiser les espaces	Gabarit des constructions élevées (R+2+a à R+3+a) et emprise au sol non réglementée en secteurs Ur et Ua.
	Faciliter la desserte des espaces commerciaux par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle	Nouvelles trames de liaisons douces déclinées aux OAP

## TITRE X - MISE A JOUR DES ANNEXES SANITAIRES

Les annexes sanitaires du PLU approuvé en avril 2014, comprennent les informations relatives à l'assainissement. Le chapitre C5 de la notice explicative (pièce 5.1.1. du dossier de PLU) consacré aux installations d'assainissement non collectif, comprend le diagnostic des installations réalisé par la COMPA en 2004.

Sont ajoutés :

- le diagnostic préalable à la mise en place du SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) réalisé en mars 2009 (état de référence pour constituer la base de référence pour le fonctionnement du SPANC),
- le rappel des obligations réglementaires en matière de contrôle périodique des installations d'assainissement non collectif avec notamment les apports de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010,
- le tableau synoptique réalisé par la COMPA qui permet le suivi des contrôles périodiques.

La notice explicative des annexes sanitaires après modification n°1 reprend les informations apportées (à partir de la page 24 du document). L'avant-projet du réseau d'assainissement (non modifié) n'est pas joint au document.

## TITRE XI - BILAN DES EVOLUTIONS EN SURFACE DES ZONES ET DES SECTEURS

Suite à la Modification n°1 les superficies des secteurs du PLU évoluent de la façon suivante.

### Evolution surfacique des secteurs en hectares

	Ua	Ur	Ur1	Uz1-a	Uz1-b
Evolution des surfaces	- 0,08	- 2,82	+ 2,9	- 9,61	+ 9,61

Les effets de la présente Modification restent limités sur les documents graphiques (zonage) du PLU.