

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

Plan Local d'Urbanisme



1

**MODIFICATION n°2 - Notice de Présentation
DOSSIER APPROUVE - Le 20 juin 2016**

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
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
Révision allégée n°1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 Juin 2016
Modification n°2	////////////////////	////////////////////	Le 20 Juin 2016

Vu pour être annexé à la décision
en date du 20/06/2016

Le Maire



Sommaire

PREAMBULE :

INFORMATION SUR LA RECODIFICATION DU LIVRE 1 DU CODE DE L'URBANISME	4
--	----------

TITRE I - RAPPEL DES PROCEDURES / OBJETS DE LA MODIFICATION

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

TITRE II - LES PROJETS URBAINS

1. PROJET URBAIN BAD BRÜCKENAU - GRANDS CHAMPS : OAP N°2 SECTEURS "NORD" ET "CENTRE"	8
1.1. Présentation du périmètre et des secteurs de l'OAP n°2	8
1.2. Exposé des motifs des modifications apportées	9
1.3. Impacts sur l'OAP Bad Brückenau / voie ferrée (OAP n°2)	12
2. PROJET URBAIN LAMORICIERE : MISE A JOUR DE L'OAP N°2 SUR LE SECTEUR "SUD" SUPPRESSION DE 2 EMPLACEMENTS RESERVES	15
2.1. Exposé des motifs des modifications apportées	15
2.2. Impacts sur l'OAP Bad Brückenau / voie ferrée (OAP n°2 - secteur Sud : Lamoricière)	17
2.3. Impacts sur le règlement	19
3. NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE : OAP N°4 ET SUPPRESSION DU PERIMETRE D'ATTENTE PI	20
3.1. Exposé des motifs des modifications apportées	20
3.2. Impacts sur l'OAP de la Gare (OAP n°4)	22
3.3. Impacts sur le règlement	24
4. LA BLORDIERE : DEFINITION D'UNE OAP	30
4.1. Exposé des motifs des modifications apportées	30
4.2. Définition d'une nouvelle OAP	31
4.3. Impacts sur le règlement	31
5. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	32
6. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL POUR L'HABITAT	32

TITRE III - LES CLOTURES

1. EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS APORTEES	35
2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS ÉCRITES DU RÈGLEMENT	35
3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	40

TITRE IV- AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

I.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE SECONDAIRE	41
1.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	41
1.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	41
2.	GARAGES & ABRIS VOITURE EN SECTEUR UB	44
2.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	44
2.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	44
3.	OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE	46
3.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	46
3.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	46
4.	LIMITATION DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT	47
4.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	47
4.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	47
5.	PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : ASSOULISSEMENT DES DISPOSITIONS	51
5.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	51
5.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	51
6.	OPERATIONS D'ENSEMBLE EN SECTEUR UC	57
6.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	57
6.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	57
7.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR REPUBLIQUE	58
7.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	58
7.2.	Modification des dispositions graphiques du règlement	58
7.3.	Modification des dispositions écrites du règlement	59
8.	ARBRES REMARQUABLES PROTEGES	61
8.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	61
8.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	61
9.	ANNEXE PLANTATIONS	64
9.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	64
9.2.	Modification des dispositions écrites du règlement	64
10.	MODIFICATION DU LEXIQUE DU RÈGLEMENT	66
11.	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	66

TITRE V- MISE AJOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Exposé des modifications apportées.....	67
Modification apportées à la liste des servitudes.....	68

PREAMBULE

INFORMATION SUR LA RECODIFICATION DU LIVRE 1^{ER} DU CODE DE L'URBANISME

Source : Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité - 31 décembre 2015

" L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Cela va permettre un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables.

Évitant l'écueil de l'inflation législative et réglementaire, de plus en plus critiquée, ces textes ne sont pas créateurs de normes nouvelles. Ils procèdent à la recodification, à **droit constant**, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

L'objectif consiste à retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible, aux règles applicables. Cela va simplifier l'accès aux normes pour les citoyens.

Recodifier, pour mieux structurer les normes

Plus de quarante ans après la première codification, le livre 1^{er} du code de l'urbanisme qui regroupe les grands principes de la planification, était devenu difficilement lisible pour les utilisateurs, en raison des nombreuses évolutions législatives. Codifié en 1973, son architecture n'avait jamais été revue depuis lors. La justification des frontières qu'il avait tracées entre différentes notions ou divisions, s'était progressivement affaiblie au fur et à mesure de la modification ou de l'insertion de nombreux articles ou de pans entiers de réformes (loi Montagne, loi Littoral, zones de bruit des aérodromes ...). Le plan du livre 1^{er} a ainsi été complètement revu selon la logique « du général au particulier ». Les articles très longs (jusqu'à 27 alinéas) ont été découpés. Les subdivisions ont été multipliées pour faciliter l'accès aux normes.

Recodifier, pour actualiser les normes

La recodification s'est effectuée à droit constant. Elle ne change donc ni le fond, ni la nature de la règle. Cependant, un travail important sur l'actualisation de la norme a été opéré, afin d'abroger l'ensemble des dispositions devenues caduques ou obsolètes, mais également de clarifier les écritures.

Recodifier, pour harmoniser les normes

La recodification a également eu pour objet de faire disparaître les éventuelles incompatibilités entre des dispositions codifiées et d'assurer le respect de la hiérarchie des normes. A cet effet, le travail simultané sur les parties législative et réglementaire a permis de s'assurer de l'exacte répartition entre le domaine de la loi et celui du règlement, garantie par la Constitution.

Des tables de concordances pour s'y retrouver

Exercice administratif s'il en est, cette recodification va impacter tous les utilisateurs du code de l'urbanisme. Que le code trône sur le bureau des maires ou des élus des communautés d'agglomération, sur ceux des bureaux d'études ou ceux des services de l'Etat.

Pour aider les utilisateurs à s'y retrouver entre les articles de l'ancien et du nouveau code, des tables de concordances sont en ligne et un guide d'accompagnement sera prochainement diffusé.

En cohérence avec l'ensemble des documents du PLU dont l'élaboration a été approuvée en avril 2014, sous l'ancienne codification, la présente notice de présentation fait référence par défaut aux anciennes références d'articles du code de l'urbanisme. Pour les notions fondamentales, et dans la mesure du possible, les correspondances entre ancien et nouveau code sont toutefois mentionnées.

Dans tous les cas, afin de retrouver les références entre l'ancien et le nouveau code de l'urbanisme, les tables de concordances éditées à ce jour, sont néanmoins jointes au présent dossier. Il s'agit de :

- la table de concordances entre **anciennes / nouvelles références de la partie législative** (JO du 24/09/2015),
- la table de concordances entre **nouvelles / anciennes références de la partie législative** (JO du 24/09/2015), source Ministère.
- la table de concordances entre **anciennes / nouvelles références de la partie réglementaire** (JO du 24/09/2015), source DDTM 44.

On pourra également, sur ce sujet, consulter le site internet du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/la-recodification-du-livre-1er-du-code-de-l-urbanisme>.

TITRE I - RAPPEL DES PROCEDURES / OBJETS DE LA MODIFICATION N°2

1. RAPPEL DES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ancenis a été approuvé le 28 avril 2014 par le Conseil Municipal. Depuis, le PLU a fait l'objet :

- d'une procédure de Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal du 22 septembre 2014,
- d'une procédure de Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal du 28 septembre 2015.

Une procédure dite de "Révision allégée" n°1, en application de l'article L.123-13 II du Code de l'Urbanisme, est en cours. Celle-ci a été prescrite par le Conseil Municipal en date du 16 juin 2014.

Pour ces deux procédures (Révision allégée n°1 et Modification n°2 du PLU), deux enquêtes publiques concomitantes sont prévues.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION N°2

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 2012 une population de 7 504 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 :

- 7 504 habitants au recensement de la population de 2012 (INSEE),
- 10 077 emplois en 2012 (INSEE, RP, emplois au lieu de travail), sachant que la population active communale était de 4 639 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,

concernés par le Site d'Importance Communautaire Natura 2000 (SIC et ZPS), la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), et plusieurs ZNIEFF.

Afin de poursuivre l'accompagnement des projets urbains et soutenir le développement, la Ville d'Ancenis souhaite faire évoluer son document d'urbanisme et l'adapter pour anticiper et encadrer le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces de la commune. Face à la raréfaction de terrains disponibles, ceux-ci constituent des enjeux majeurs de la mise en œuvre du PADD approuvé en 2014.

La présente procédure de Modification n°2 a pour principaux objectifs :

- la prise en compte des évolutions liées à des projets urbains :
 - o quartiers centraux Grands Champs - Bad Brückenau, îlot Lamoricière, Gare,
 - o quartier de la Blordière ;Celles-ci entraînent la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 et n°4 et la création de nouvelles.
- quelques adaptations règlementaires destinées à améliorer le document d'urbanisme,
- la suppression d'emplacements réservés,
- la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique.

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,
- la notice des Servitudes d'Utilité Publique.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice de présentation. Les évolutions introduites par la Modification n°2 y sont expliquées et justifiées. La présente notice de présentation récapitule également les évolutions apportées aux différents documents du PLU.

Le dossier de Modification n°2 du PLU comporte :

- la présente notice de présentation ; les évolutions réglementaires graphiques y sont présentées (extraits des plans de zonage et des articles réglementaires avant et après Modification n°2), ainsi que l'évolution de la notice des servitudes d'utilité publique
- les OAP en vigueur avant Modification n°2 (extraits de la pièce 3 du dossier de PLU),
- les OAP modifiées après Modification n°2 (extraits de la pièce 3 du dossier de PLU modifié),

Les modifications apportées sont mises en évidence en orange dans la présente notice et dans les OAP après Modification n°2 (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

Pour une information complète, sont également mises en évidence en vert, les modifications apportées dans le cadre de la procédure de Révision allégée n°1 concomitante.

3. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU : CADRE LEGISLATIF

→ Contexte législatif

Le nouvel article L153-36 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 dispose que " sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions " (ancien art. L123-13-1, alinéa 1).

Selon le nouvel article L153-37, " la procédure de modification est engagée à l'initiative du [...] du maire qui établit le projet de modification " (ancien art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)).

Enfin, selon le nouvel article L153-40, " avant l'ouverture de l'enquête publique [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. " (ancien art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)).

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 du nouvel article L104-3 du code de l'urbanisme, " sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. " (ancien art. L121-10).

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

Le projet de Modification n°2 du PLU porte essentiellement sur l'emprise agglomérée : espaces urbanisés compris entre la Loire et l'intérieur de la rocade. Il 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 une maîtrise de l'urbanisation renforcée par la création de nouvelles OAP.

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 - LES PROJETS URBAINS

Dans l'optique de la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs études urbaines préalables ont été engagées ou poursuivies par la Ville, 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. PROJET URBAIN BAD BRÜCKENAU - GRANDS CHAMPS : MISE A JOUR DE L'OAP n°2 SUR LES SECTEURS "NORD" ET "CENTRE"

Au sein de l'OAP n°2, les orientations d'aménagement sont structurées selon 3 secteurs géographiques :

- la rive Nord du boulevard de Bad Brückenau,
- le secteur central: le cœur commercial du quartier Grands Champs, structuré par la rue Grands Champs
- le secteur Sud : l'îlot Lamoricière – Urien.



1.1. Présentation du périmètre et des secteurs de l'OAP n°2

L'OAP n°2 (dite Bad Brückenau - voie ferrée) couvre un large périmètre, délimité :

- au Nord, par le boulevard de Bad Brückenau (ex RD 723 passée dans le domaine communal en 2014) et ses abords, compris :
 - le carrefour dit de "Tournebride" incluant les 4 angles,
 - l'îlot Dautel / Bad Brückenau au Nord-Est du passage souterrain (section médiane du boulevard),
 - et l'îlot Magiresti / Baron Geoffroy au Nord- Ouest,
- à l'Est, par l'avenue Francis Robert,
- au Sud, par la voie ferrée,
- et à l'Ouest par la coulée verte des 13 Prés.



1.2. Exposé des motifs des modifications apportées

Malgré la richesse des fonctions urbaines présentes, l'ensemble du quartier Bad Brückenau - Grands Champs 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. Cet état des lieux a justifié, dans le cadre de l'approbation du PLU en avril 2014, la définition de l'OAP n°2 afin de maîtriser l'évolution du quartier.

Afin de préciser ces orientations, la Ville a engagé fin 2014 une étude pré opérationnelle dite "Plan Guide Bad Brückenau" ciblée sur le boulevard de Bad Brückenau et le quartier Grands Champs (périmètre d'étude approximativement compris entre la rue Dautel au Nord et la rue Grands Champs au Sud). Un schéma directeur, prévoyant un ensemble de principes d'aménagement réparti sur 2 espaces aux enjeux distincts, a été retenu et validé en 2 étapes successives :

- une première série d'orientations d'aménagement sur la rive Nord du boulevard (secteur nord de l'OAP n°2), qui a pu être intégrée au PLU mi 2015 dans le cadre de la Modification n°1 du PLU (approuvée en septembre 2015),
- une seconde série d'orientations d'aménagement sur le cœur du quartier Grands Champs (secteur central de l'OAP n°2) qui fait l'objet, notamment, de la présente procédure de Modification n°2.

Pour rappel la Modification n°1 a permis de traduire dans le nouveau schéma d'aménagement opposable le principe fondamental de la réduction de la chaussée du boulevard en 1 x 1 voie et ainsi libérer en grande partie la chaussée nord pour les déplacements doux. Cet espace pourrait à moyen / long termes 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. En écho à la linéarité Est - Ouest de la Loire, cet espace longiligne pourrait ainsi devenir, à long terme, un élément fondamental du paysage urbain, générateur de liens inter quartier, et facilitant les échanges Nord / Sud. Il présente un potentiel d'usages variés, différents, qui restent à inventer en lien avec les équipements scolaires proches (lycée, collège) et le centre ville.

Concomitamment, en terme de déplacements motorisés, il s'agit de redonner la priorité aux axes de composition historique Nord / Sud de la ville : Chateaubriand / Francis Robert et Baron Geoffroy / G^{al} Hagron qui convergent vers la gare et le centre-ville ancien.

S'agissant du cœur du quartier Grands Champs, secteur central de l'OAP n°2, la finalisation du Plan Guide fin 2015, a permis de préciser le schéma de circulation, les principes de composition urbaine, et un ensemble de préconisations pour accompagner les mutations foncières et immobilières notamment sur l'espace central où l'objectif majeur est d'intensifier l'activité commerciale en privilégiant la mixité urbaine (commerces + tertiaire + habitat) pour ainsi créer les conditions d'affirmation d'un véritable pôle urbain de proximité.

Globalement les évolutions apportées concernent essentiellement le secteur central de l'OAP n°2.

→ Sur le secteur Nord

Les modifications concernent uniquement le retraitement des carrefours à feux et la composition urbaine autour du carrefour Tournebride. Ces principes sont précisés.

RIVE NORD BD BAD BRÜCKENAU - FAISABILITE

(mise en évidence du potentiel - document non opposable)



Suppression des carrefours à feux

source : MAGNUM - octobre 2015

CENTRALITE GRANDS CHAMPS / RIVE SUD BD BAD BRÜCKENAU - FAISABILITE - phase long terme

(mise en évidence du potentiel - document non opposable)



source : MAGNUM - octobre 2015

Plus particulièrement, les nouvelles orientations d'aménagement ciblent 5 espaces :

- sur **l'îlot central** (rive Sud du boulevard de Bad Brückenau / Grands Champs et actuelle emprise commerciale Kiabi / Bricomarché), il s'agit d'encadrer la mutation urbaine en favorisant une mixité commerces / logements pour transformer cette zone d'activités commerciales en quartier de ville :
 - o l'actuel parking Kiabi / Bricomarché est optimisé pour permettre l'implantation de nouvelles constructions propices à la mixité urbaine,
 - o les accès aux réserves commerciales (voies de service / livraison) et aux espaces spécifiques (cour matériaux) sont précisés pour inscrire les contraintes de logistique commerciale dans le projet d'ensemble,
 - o les façades commerciales principales doivent rester orientées au Sud : linéaires commerciaux interdits en rive Sud du boulevard de Bad Brückenau, et accès motorisés également interdits depuis le boulevard,
 - o sur le moyen / long termes, le renouvellement urbain et la mixité sont encouragés pour favoriser l'affirmation d'un véritable pôle urbain de proximité : des typologies et des densités d'îlots associant commerces en RdC à des logements ou bureaux en étages permettent l'accueil de population nouvelle en centre ville tout en forgeant une nouvelle identité urbaine depuis le futur "espace parc" de Bad Brückenau ; à noter que la configuration foncière existante et les OAP mises en place sont compatibles avec le développement d'enseignes commerciales de type moyenne surface (magasin de bricolage par exemple en RdC voire sur 2 niveaux) ; à ce propos de nouvelles images de référence viennent enrichir les OAP pour illustrer les objectifs d'aménagement poursuivis.
- sur **la partie Ouest de l'îlot central** (entre le boulevard et le tissu existant de maisons individuelles), les exigences de forme urbaine et de densité moyenne minimale sont retirées. En effet, en définitive, le choix de conserver la chaussée Sud du boulevard (contrairement à l'option Nord privilégiée initialement lors de l'approbation du PLU en 2014) restreint les possibilités de renouvellement urbain sur cet espace.
- sur **l'îlot du supermarché** (actuel Super U), la vocation à dominante commerciale est affirmée avec un développement possible au Nord, vers le boulevard de Bad Brückenau. Celui-ci doit permettre d'ancrer le supermarché dans le quartier en permettant une extension vers le Nord, ainsi que le déplacement de la station service directement accessible depuis le boulevard. Un traitement soigné des façades et des limites est imposé côté Bad Brückenau. Les façades principales (accès clientèle au magasin) doivent cependant rester orientées au Sud pour participer à la dynamique commerciale du cœur de quartier. Le hall d'accès principal au supermarché devra être tourné vers la rue Grands Champs afin de participer à la dynamique de la place. L'extension du parking est permise à l'Ouest afin d'ouvrir le cœur du quartier vers la rue des Hauts Pavés et faciliter la diffusion des véhicules. Là aussi de nouvelles images de référence viennent enrichir les OAP pour illustrer les objectifs d'aménagement poursuivis. Enfin, les principes d'accès et de circulation au sein de l'îlot intègrent la possibilité d'une réalisation en deux phases en fonction de la disponibilité des espaces nécessaires en rives Est et Ouest.
- sur les espaces libres situés en **cœur d'îlot rues Audigane / G^{al} Hagron** (dent creuse identifiée lors de l'élaboration du PLU), la densité moyenne minimale est assouplie en adéquation avec le tissu urbain environnant (logements intermédiaires possibles).

- enfin la destination des îlots situés en interface entre l'îlot central Grands Champs et l'avenue Francis Robert est assouplie (dominante d'habitat collectif ou mixte retenue) pour faciliter une mise en œuvre opérationnelle. Dans ce secteur, à l'angle Sud Ouest du carrefour Tournebride, l'obligation de démolition du petit édifice (qui coïncidait avec l'ancien portail de la propriété Grands Champs) est supprimée ; bien qu'en mauvais état celui-ci pourra éventuellement être mis en valeur dans le cadre d'un projet architectural.

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."

→ Une réduction des capacités d'accueil pour l'habitat sur le secteur central de l'OAP n°2

Ces modifications entraînent une réduction du potentiel de logements d'environ 90 unités, répartie comme suit :

- îlot Bad Brückenau / Rue Baron Geoffroy (au Nord du supermarché): - 35 logements environ
- îlot central : - 40 logements environ (120 initialement envisagés) y compris en incluant le renouvellement urbain et la mixité urbaine encouragés sur l'emprise actuelle des moyennes surfaces (la suppression du principe de densification sur la partie Ouest de l'îlot central explique cette réduction).
- îlot Audiganne / Urien : - 15 logements environ.

1.3. Impacts sur l'OAP Bad Brückenau / voie ferrée (OAP n°2)

Les évolutions sont mises en évidence en orange dans les extraits du rapport OAP après Modification n°2 joint au présent dossier (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

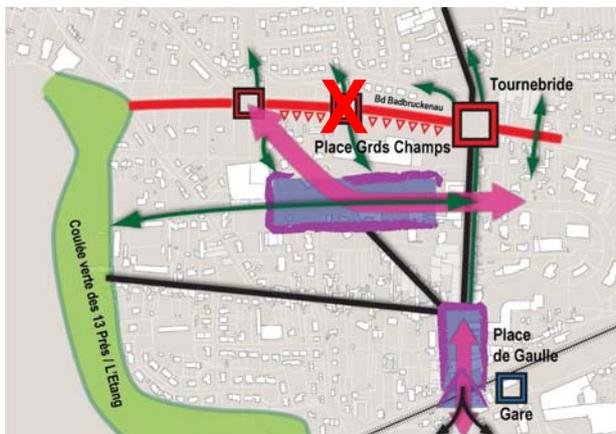
a) Titre 2.2 : Principes directeurs d'aménagement

(Éléments non opposables)

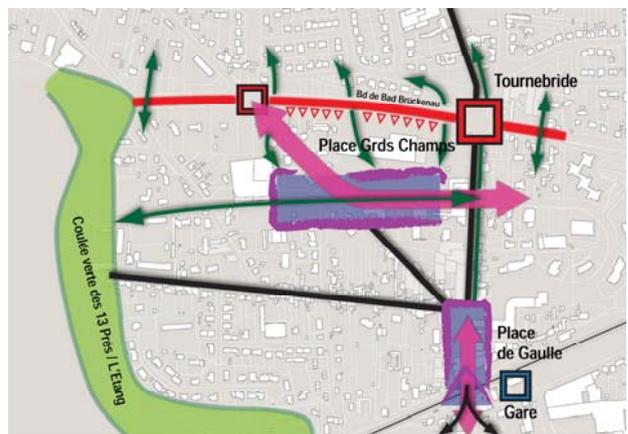
La référence à la création d'une "voie de desserte intermédiaire" est supprimée en cohérence avec le choix d'interdire toute création de voie et d'accès automobile depuis le futur "espace parc" de Bad Brückenau.

Les principes directeurs (schéma) sont modifiés avec la suppression du carrefour médian initialement prévu et l'actualisation des principes de liaisons douces Nord / Sud (voir ci-dessous)

OAP N°2 - PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT AVANT MODIFICATION N°2



APRES MODIFICATION N°2



b) Titre 2.3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Titre 2.3.1 - Rive Nord du boulevard (OAP 2 secteur Nord) : affirmer des séquences urbaines identitaires en valorisant les espaces plantés

→ Faisabilité

La faisabilité (mise en évidence du potentiel - document non opposable) est mise à jour avec les derniers apports du Plan Guide : requalification des deux carrefours à feux du boulevard de Bad Brückenau sous forme de "carrefours urbains apaisés", plus conforme aux objectifs de maintien des fonctionnalités de circulation et de fluidité du trafic.

→ Orientations écrites

Carrefour Tournebride : la typologie du carrefour de Tournebride est actualisée en faisant référence à la notion de "carrefour urbain apaisé" plutôt que celle de "plateau urbain" (voir argumentaire faisabilité ci-dessus).

→ Orientations graphiques

Les typologies des deux carrefours à feux du boulevard de Bad Brückenau sont précisées en cohérence avec les objectifs décrits préalablement. Des principes d'ancrage des façades principales des constructions sont définis pour qualifier la composition et l'identité urbaines autour du carrefour Tournebride qu'il s'agit d'affirmer et de soigner en tant que principale entrée du centre-ville.

OAP N°2 - SECTEUR NORD (rive Nord du boulevard de Bad Brückenau) APRES MODIFICATION N°2



Titre 2.3.2 - Secteur central (OAP 2 secteur central) : Aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs

→ Faisabilité

La faisabilité (mise en évidence du potentiel - document non opposable) est mise à jour avec les apports du Plan Guide.

→ Orientations écrites et graphiques

Les nouvelles orientations d'aménagement ont été largement exposées précédemment (voir exposé des motifs des modifications apportées). Pour rappel les évolutions sont mises en évidence dans le rapport OAP après Modification n°2 joint au présent dossier (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

OAP N°2 - SECTEUR CENTRAL (rive Sud du boulevard de Bad Brückenau) **APRES MODIFICATION N°2**



Vocations dominantes des Ilots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Ilôt à vocation dominante d'habitat collectif, ou mixte
Densité moyenne minimale 90 lgts/ha
-  Ilôt à vocation dominante d'habitat collectif
Densité moyenne minimale 75 lgts/ha
-  Ilôt à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire
Densité moyenne minimale 60 lgts/ha
-  Ilôt à vocation dominante commerciale, ou mixte
-  Ilôt à vocation dominante commerciale

Déplacements :

-  Voie structurante à requalifier en boulevard urbain
-  Voie résidentielle
-  Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire
circulation automobile à vitesse réduite
-  Voie d'accès possible
-  Voie d'accès alternative
-  Liaison douce
-  Liaison douce possible
-  Parking paysager à aménager
-  Accès piétons et vélos aux terrains constructibles

Composition urbaine - Espaces publics :

-  Place urbaine, modes partagés
-  Carrefour urbain apaisé
-  Bande d'ancrage des constructions
-  Orientation principale de façades / alignement bâti ou clôture
/ façades soignée / façades à valoriser
-  Linéaire commercial
-  Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
-  Principe de variation volumétrique

Patrimoine bâti et végétal :

-  Perspective à préserver depuis la place Gellineau
-  Perméabilité visuelle / discontinuité bâtie
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Murs et portail à préserver
-  Boisements et arbres isolés à préserver / à valoriser
-  Espace vert accessible au public
-  Traitement végétal soigné des limites séparatives

2. PROJET URBAIN LAMORICIERE : MISE A JOUR DE L'OAP n°2 SUR LE SECTEUR "SUD" & SUPPRESSION DE 2 EMPLACEMENTS RESERVES

2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

L'îlot dit "Lamoricière" est délimité par :

- la rue Urien au Nord
- la rue Lamoricière à l'Ouest,
- la rue Lamoricière doublée par la voie ferrée au Sud,
- la place De Gaulle à l'Est.

On y distingue trois types d'espace aux enjeux distincts :

- **le cœur d'îlot Lamoricière** présente d'assez vastes espaces non urbanisés, constitués par un parcellaire morcelé (occupé par de petits jardins, d'anciens ateliers, des espaces en friches, ...) qui complexifie la faisabilité d'une opération. Ces espaces ont été identifiés en tant que "dent creuse" au PLU approuvé en 2014 et présentent un potentiel d'optimisation des espaces libres estimés à 25 logements individuels et 35 logements intermédiaires ou en petits collectifs (R+1+a).
- **la partie Sud Est**, en lien avec les places De Gaulle et F. Robert, qui fait l'objet de l'**emplacement réservé n°2** (ER n°2) au bénéfice de la commune pour une opération de renouvellement urbain et de requalification / élargissement de la place Francis Robert. C'est un espace fortement contraint (proximité de la trémie de la voie ferrée, forte imbrication des immeubles, arrière cour enclavée), et plutôt dégradé, notamment au niveau de la cour intérieure Sud, très sommairement aménagée, ou quelques petits entrepôts côtoient plusieurs logements (maisons anciennes divisées en logements et petit immeuble comprenant commerce au RdC et appartements à l'étage).
- **la partie Nord Est**, en rive Sud de la rue Urien, identifiée en tant que potentiel de renouvellement urbain, et dont la parcelle en angle avec la place De Gaulle fait l'objet de l'**emplacement réservé n°1** (ER n°1).

Ce secteur nécessitant une réorganisation parcellaire, préalablement à tout aménagement opérationnel, la Ville a décidé, en 2015, d'engager une étude de faisabilité urbaine et économique. Cette étude a porté sur l'ensemble de l'îlot, à l'exception de l'ER n°2 pour lequel, compte tenu des enjeux particuliers exposés ci-après, une approche capacitaire spécifique a été menée.

ILOT LAMORICIERE - FAISABILITE (mise en évidence du potentiel - document non opposable)



→ **Sur le cœur d'îlot Lamoricière**, suite à l'étude de faisabilité urbaine et économique réalisée à l'initiative de la Ville, il est proposé, sur les OAP :

- d'adapter les principes de desserte viaire sur la partie Ouest : ceux-ci tiennent mieux compte des contraintes du parcellaire existant, et de l'inévitable phasage dans le temps de ce type d'opération.
- de réorienter la programmation urbaine en privilégiant une dominante d'habitat individuel groupé voire individuel pur. Cette adaptation présente en effet un meilleur compromis entre la forte demande des jeunes ménages pour ce type de logements, le contexte pavillonnaire environnant et la présence de la voie ferrée qui demande une densification mesurée pour ne pas exposer trop de logements aux nuisances sonores.

→ **Concernant la partie Sud Est (ER n°2)**, l'abandon du projet ferroviaire (aménagement des voies TGV porté par RFF) modifie profondément l'opportunité d'une opération de renouvellement urbain portée par la Ville. En conséquence, l'emplacement réservé n°2 est supprimé. Les orientations d'aménagement sont modifiées de façon à favoriser la requalification de la cour intérieure par l'ajout de principes de traitement paysager et l'obligation d'y réaliser des places de stationnement, et à permettre une valorisation du potentiel immobilier compatible avec ce contexte contraint.

A ce jour la cour intérieure est répartie en 3 propriétés :

- un immeuble collectif (R + 1 + combles) orienté vers la place Francis Robert comprenant un local commercial au RdC, 2 appartements à l'étage et un appartement vétuste dans les combles qui n'est plus occupé. Un ensemble d'annexes hétérogènes borde la cour au Nord et au Nord-Ouest,
- une copropriété au Sud comprenant :
 - o 1 maison à l'angle Lamoricière / place Francis Robert divisées en 4 appartements,
 - o 1 maison individuelle,
 - o 2 places de stationnement couvertes,
 - o 1 hangar dans l'angle Sud-Ouest de la cour, sans intérêt architectural,
- un bâtiment annexe sur 2 niveaux en fond de cour (à l'Ouest), mitoyen du hangar et faisant office d'entrepôt. Du fait de sa volumétrie, assimilable à celle d'une maison de ville, ce bâtiment présente un potentiel de valorisation architectural ; en outre, il bénéficie d'une petite arrière-cour d'environ 40 m².



Partie Sud Est de l'îlot Lamoricière, la place De Gaulle à droite Façade de l'îlot Lamoricière sur la place F. Robert

Considérant qu'une opération de démolition / reconstruction apparaît peu réaliste, l'étude capacitaire a permis d'identifier le potentiel suivant :

- en fond de cour (rive Ouest) : un potentiel de création de 2 logements individuels, voire groupés, par changement de destination du petit entrepôt existant sur 2 niveaux, et nécessitant à minima 1 place de stationnement chacun,
- en façade, côté place F. Robert (rive Est de la cour) : une rénovation / réhabilitation de l'immeuble collectif (commerces / services en RdC, logements ou bureaux à l'étage), les besoins en stationnement limitant la capacité d'accueil.

Une réflexion d'ensemble de la cour intérieure doit permettre :

- d'une part, en sus des 2 places couvertes existantes, d'aménager une aire de stationnement extérieure, voire couverte, pour répondre aux exigences réglementaires du projet qui sera retenu,
- de paysager les espaces libres (cour intérieure) notamment dans le cas de création de nouveaux logements en fond de cour, afin de qualifier le cadre de vie.

Le respect de ces conditions pourrait nécessiter la démolition, totale ou partielle, de l'ensemble d'annexes hétéroclites situées au Nord / Nord-Ouest de la cour.

La rénovation / réhabilitation de l'immeuble collectif devra, par ailleurs, participer à la qualification de la place Francis Robert, située face à la gare, et coïncidant avec l'accès Nord principal au centre ancien historique. Le linéaire commercial existant en RdC devra être conservé.

Concernant les besoins en stationnement, l'extension, à moyen / long termes, des capacités de parkings envisagées en lien avec le projet PEM (Pôle d'Echanges Multimodal) de la gare (parkings extérieurs voire sous forme de silo) pourrait permettre de proposer une alternative intéressante. Des places situées à proximité pourraient ainsi être rattachées, sous forme d'acquisitions ou de concessions, dans ces parkings collectifs.

➔ **Concernant la partie Nord Est et la Place De Gaulle (ER n°1)** : la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Urien Grands Champs sur l'îlot dit "Peugeot" (à l'angle Av. Francis Robert / rue Urien) prévoit l'extension et la requalification de la partie Nord de la place De Gaulle dans le cadre du futur projet immobilier. Le carrefour des rues Urien et de la rue du G^{al} Hagron, bénéficiera de ce retraitement urbain. En conséquence l'acquisition de l'emplacement réservé n°1, prévu pour participer à la recomposition du carrefour et des espaces publics de la place De Gaulle, et compris dans le périmètre de la ZAC Urien Grands Champs, n'est plus nécessaire. Celui-ci est donc supprimé.

Les principes de renouvellement urbain sont maintenus en rive Sud, sur l'amorce de la rue Urien, et à l'angle de la place De Gaulle. Ceux-ci permettent de favoriser l'émergence de programmes d'habitat collectif dans un secteur central bénéficiant de la proximité des commodités (gare, tissu commercial et de services, ...), et d'une exposition plein Sud favorable.

➔ Une réduction des capacités d'accueil pour l'habitat sur le secteur Sud de l'OAP n°2

Ces modifications entraînent une réduction du potentiel de logements d'environ 15 unités, pour un nouveau seuil indicatif d'environ 40 logements (55 initialement au PLU approuvé en 2014).

2.2. Impacts sur l'OAP Bad Brückenau / voie ferrée (OAP n°2 - secteur Sud : Lamoricière)

Les évolutions sont mises en évidence en orange dans les extraits du rapport OAP après Modification n°2 joint au présent dossier (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

Titre 2.3.3 : Secteur Sud : Désenclaver le secteur Lamoricière

Le titre est actualisé pour tenir de l'évolution des objectifs d'aménagement.

➔ Faisabilité

La simulation d'ensemble (faisabilité de mise en évidence du potentiel - document non opposable) est actualisée. Sont principalement modifiés en fonction des évolutions retenues :

- les principes de maillage de la trame viaire et douce qui sont adaptés, essentiellement dans la moitié Ouest de l'îlot Lamoricière,
- les typologies d'habitat qui privilégient la construction de logements individuels ou intermédiaires dans la moitié Ouest de l'îlot,
- l'obligation de procéder à une opération de renouvellement urbain par démolition / reconstruction sur la partie Sud Est de l'îlot (Sud-Ouest de la place Francis Robert), qui est supprimée.

➔ Orientations graphiques

Celles-ci sont mises à jour en cohérence avec les apports de l'étude de faisabilité :

- adaptation des principes de maillage urbain ; l'ensemble des voies évolue vers un statut de voie mixte et apaisée,
- adaptation des principes d'interdiction d'accès,
- assouplissement des densités moyennes minimales.

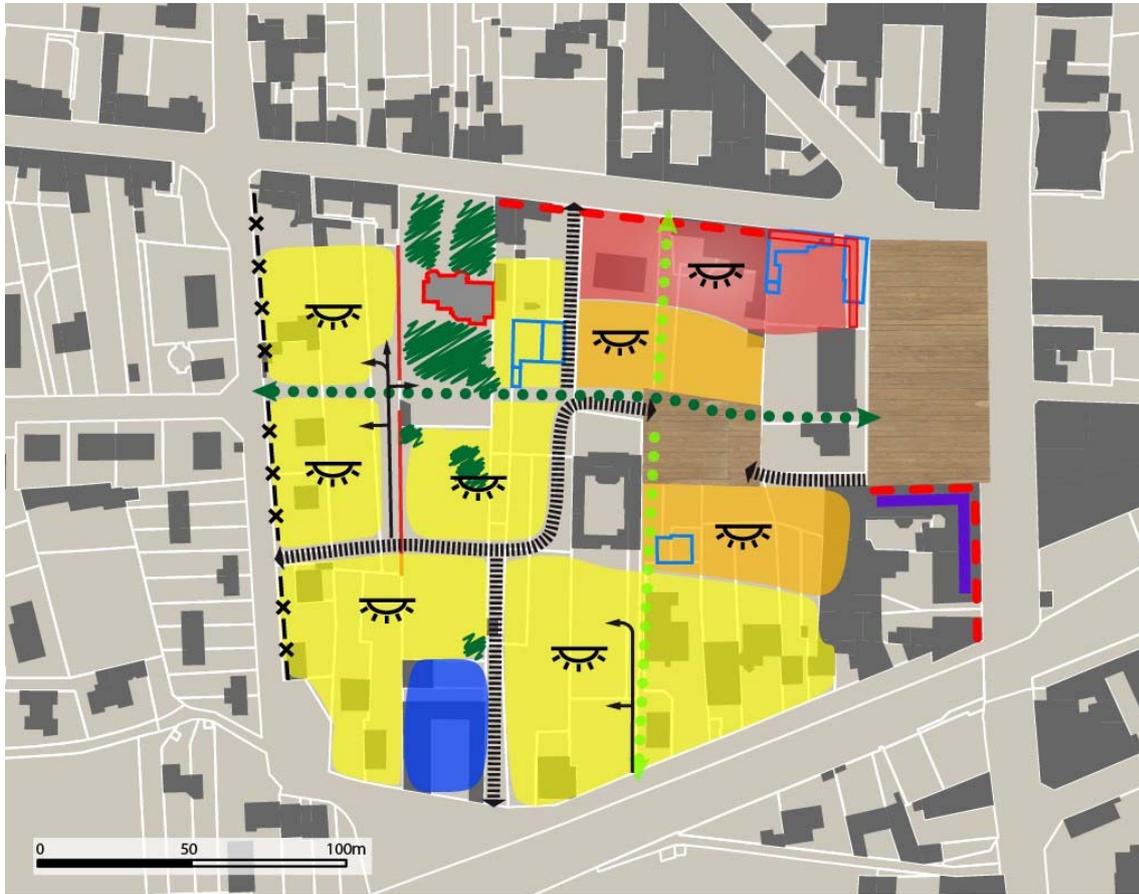
Sur l'ancien ER n°2 (Sud-Ouest de la place Francis Robert), l'essentiel des orientations graphiques est supprimée (exigences de démolitions préalables et de densité moyenne minimale). Seules sont maintenus les principes de valorisation des façades principales orientées vers la place Francis Robert. Sur cette même façade, est ajoutée l'obligation de maintenir un linéaire commercial en RdC. Par ailleurs, en cohérence avec l'environnement proche (Espace Corail côté Est de la place) une réponse architecturale contemporaine est attendue. Les autres dispositions sont définies par de nouveaux principes opposables écrits (voir ci-après).

➔ Orientations écrites

Sont retirées : les orientations relatives à la place De Gaulle qui ne sont plus d'actualité.

Celles-ci sont remplacées par des principes de réorganisation de la cour intérieure sur l'ancien ER n°2 : exigences de réalisation de stationnement, de qualification paysagère et de plus-value architecturale.

OAP N°2 - SECTEUR SUD : îlot Lamoricière APRES MODIFICATION N°2



Vocations dominantes des îlots - Densité :

- Bâti à démolir
- 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
ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 25 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'équipement collectif

Déplacements :

- Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire
circulation automobile à vitesse réduite
- Voie d'accès possible
- Liaison douce
- Liaison douce possible
- Nouvel accès interdit

Composition urbaine - Espaces publics :

- Place urbaine, modes partagés
- Bande d'ancrage des constructions / Orientation principale
des façades / façades soignée / façades à valoriser
- Orientation principale de façades / alignement bâti ou clôture
/ façades soignée / façades à valoriser
- Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
- Linéaire commercial

Patrimoine bâti et végétal :

- Patrimoine bâti à préserver
- Murs et portail à préserver
- Boisements et arbres isolés à préserver / à valoriser

2.3. Impacts sur le règlement

→ Modification des pièces graphiques du règlement

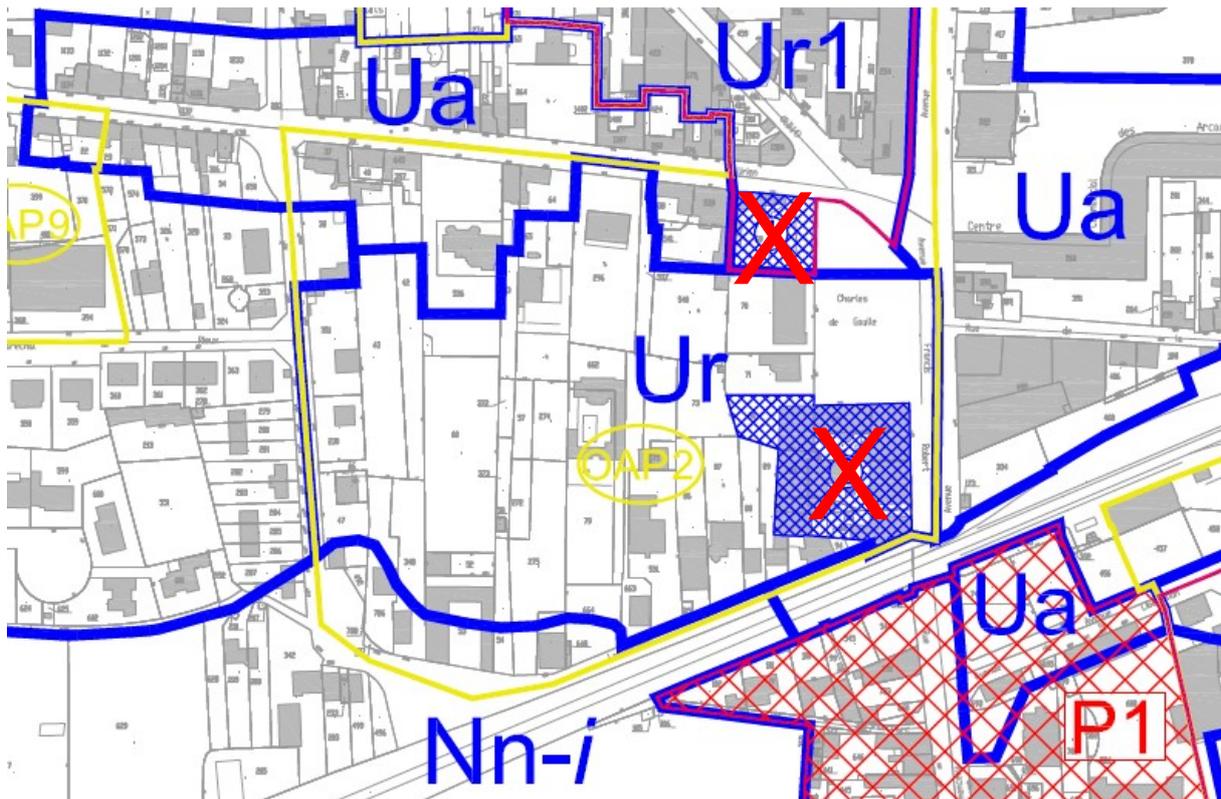
La liste des emplacements réservés figurant aux plans de zonage est mise à jour : suppression des emplacements réservés n°1 et n°2.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION N°2

n° opération	Désignation	Localisation	Collectivités, services ou organisme public bénéficiaire	Superficie approximative
1		Supprimé par Modification n°2		
2		Supprimé par Modification n°2		
		[...]		

Les emplacements réservés n°1 et n°2 sont retirés des plans de zonage.

ZONAGE APRES MODIFICATION N°2



3. NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE : EXTENSION DE L'OAP n°4 ET SUPPRESSION DU PERIMETRE D'ATTENTE P1

3.1. Exposé des motifs des modifications apportées

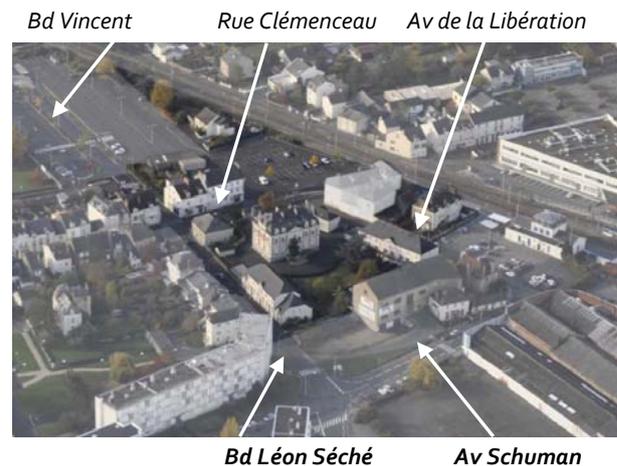
Le quartier de la gare est identifié au PLU comme secteur stratégique à forts enjeux :

- enjeu de renouvellement urbain d'une part avec un large potentiel d'accueil diversifié (habitat, tertiaire, équipements dont le futur Pôle d'Echanges Multimodal), situé au cœur de l'agglomération Ancenis-Saint-Géréon,
- enjeu identitaire d'autre part de fait de sa situation en bordure de la ligne SNCF et de la présence d'un tissu urbain très disparate, où se succèdent friches industrielles, trémie pour franchir la voie ferrée, vastes parkings, urbanisation hétéroclite (présence d'une maison de maître non mise en valeur, maisons de villes sans véritable intérêt architectural, garages individuels médiocres sur les arrières de parcelles, carrefour à feux, ...) qui reflètent très mal la dynamique et l'identité d'Ancenis.



Plusieurs dispositifs ont été mis en place au PLU approuvé en avril 2014 afin d'organiser une nécessaire mutation urbaine sur la partie industrielle (secteur Ur à l'Est de la gare et de l'avenue Schuman) et préparer le renouvellement urbain sur la partie urbanisée (à l'Ouest de la gare et de l'avenue Schuman), avec respectivement :

- l'OAP n°4 dite de la Gare, qui, en préfiguration de la mise en œuvre d'une éventuelle ZAC, s'est appuyée sur les apports de l'étude de Marché de Définition réalisée à la fin des années 2000, pour toute la partie située à l'Est de l'avenue Schuman,
- le périmètre d'attente P1 (application de l'article L123-2,a (L151-41,5° nouveau)), défini sur une emprise d'environ 1,5 ha dans l'attente de la validation d'une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions d'organisation des nouvelles constructions.



Le périmètre d'attente P1, tel que défini au PLU approuvé en avril 2014.

Sur le périmètre d'attente P1, la Ville a finalisé, en 2015, une étude pré opérationnelle dite "Plan Guide Libération-Vincent" ; cette dénomination synthétisant les enjeux de connexions urbaines entre l'avenue de la Libération, futur axe Est-Ouest structurant la partie Est du quartier de la gare, et le boulevard Joseph Vincent ; ce dernier cumule des fonctions de voie de ceinture du centre ancien historique et de desserte de la gare pour les quartiers Ouest de l'agglomération Ancenis-Saint-Géréon.

Le "Plan Guide Libération-Vincent" vient en quelque sorte prolonger les études préalablement réalisées, dans le cadre du Marché de Définition, sur la partie Est.

A noter également que le périmètre P1 est en partie grevé par le risque d'inondations de la Loire. Ce secteur est classé en zone urbaine inondable d'aléa moyen au PPRi (sous-secteur Ua2-i au PLU), qui exige notamment que le plancher des nouvelles constructions soit édifié au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Prévisibles (PHEP) (12,58 m NGF pour Ancenis).

Les résultats de cette étude "Plan Guide" sont traduits sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci viennent prolonger l'OAP n°4 sur son côté Ouest, reliant ainsi l'avenue Schuman aux arrières Ouest de la rue Clémenceau. Elles permettent ainsi de supprimer le périmètre d'attente P1 et ainsi lever la servitude de non constructibilité instaurée depuis avril 2014.

Dans le cadre du "Plan Guide Libération-Vincent" ont été définis les principes :

- de circulation automobile, de stationnement et de déplacements doux aux abords de la gare,
- de composition urbaine (recomposition parcellaire de certains îlots, organisation des constructions),
- de programmation urbaine (typologie des futures constructions) avec indications de phasage,
- de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

QUARTIER DE LA GARE / EXTENSION DE L'OAP n°4 - FAISABILITE

(mise en évidence du potentiel - document non opposable)



Phase 1



Phase 2



Phase 3

source : Forma6 - septembre 2015

➔ **De part et d'autre de la trémie**, immédiatement au Sud de la voie ferrée, il est proposé de développer l'offre en bureaux et en services en lien direct avec le pôle multimodal. La Ville maîtrise l'intégralité du foncier et a déjà fait procéder à la démolition des anciens immeubles qui altéraient cet axe d'entrée vers le centre-ville historique. Cette dominante "bureaux - équipements" doit permettre de faire tampon avec les nuisances (bruit et impact paysager) et de développer les activités tertiaires et l'emploi en synergie avec la gare (déplacements facilités, proximité de l'éventail des commodités du centre ville (services publics, offre commerciale et de restauration, ...).

La verticalité des constructions est encouragée :

- d'une part, pour prendre en compte les contraintes techniques de la trémie (surcoût des fondations risquant de compromettre la réalisation de parkings enterrés). La réalisation de parkings dans un RdC en socle, voire en RdC+1, peut constituer une alternative intéressante ; ce soubassement éventuel devra impérativement bénéficier d'un soin architectural particulier,
- d'autre part, pour intégrer les contraintes d'inondabilité qui exigent de surélever les RdC habitables.

L'affirmation de la verticalité permettra en outre de créer un signal urbain et architectural fort, associé au futur pôle gare, qui permettra d'atténuer l'impact de la voie ferrée (présence des caténaies et des portiques).

En continuité Sud de ce premier rang de constructions (à vocation dominante de bureaux et services), une affectation à dominante d'habitat pourra venir enrichir l'offre en logements du centre-ville. Ceux-ci pourront profiter :

- d'un éloignement plus conséquent par rapport à la voie ferrée ; une hauteur plus faible par rapport aux immeubles de bureaux / services du Nord des îlots permettrait d'ailleurs de limiter davantage encore l'impact sonore,
- d'une orientation favorable plein Sud pour favoriser les apports solaires.

Ces nouvelles constructions auront pour effet de réduire la capacité de stationnement de l'actuel parking Vincent, et du parvis de la gare. Une offre en compensation est prévue :

- dans le cadre de la construction à moyen / long terme d'un parking silo en proximité de la gare,
- d'une offre d'appoint en parking aérien également à l'Est de la gare,
- de l'extension du parking Vincent au Nord, au contact de la voie ferrée, suite à la démolition d'une ancienne maison, et de ses annexes, acquise par la Ville.

→ Sur le cœur d'îlot Clémenceau / Séché / Schuman / Libération

Les espaces libres, et en partie paysagés, qui encadrent la maison de maître et bordent la petite résidence d'habitat intermédiaire existante, constituent un espace de respiration appréciable en cœur de ville. Il est proposé de les protéger et de les associer avec l'axe paysager central (Est - Ouest) qui composera le futur quartier résidentiel de la gare et déjà traduit à l'OAP n°4. Cette mise en relation, conditionnée à la démolition de l'entrepôt dit du Bol d'Argent (ancien silo industriel) proposera, sous forme d'un parc urbain, un itinéraire doux sécurisé en site propre (indépendant de la trame viaire) pour rejoindre la gare à l'écart des flux automobiles. Cet axe paysager coïncide en outre en partie avec la zone naturelle inondable (Nn-i) et permettra d'affirmer à la fois l'empreinte de cet ancien bras de Loire, et une continuité favorable à la biodiversité entre la Loire (bras de l'île Delage) et la gare.

Cette prescription paysagère favorisera par ailleurs la mise en valeur de la maison de maître (déjà protégée au titre du patrimoine bâti (L.123-1-5,7^e)), dont les abords aujourd'hui bitumés pour un usage de stationnement privatif, ont perdu une grande partie de leur qualité d'origine. La protection au titre du patrimoine bâti est étendue au portail et aux murs de clôtures en pierres existants.

Enfin, depuis l'enquête publique de la Modification n°1, la localisation du cinéma a été confirmée à l'angle Est de l'avenue Schuman et de l'avenue de la Libération (acquisition foncière réalisée par le maître d'ouvrage, en l'occurrence la COMPA). Le site de l'ancien entrepôt dit du "Bol d'Argent", aujourd'hui sans activité, peut par conséquent recevoir une vocation plus souple : des bureaux, des logements, voire des équipements collectifs (crèche par exemple), pourraient bénéficier de cette localisation centrale et plein Sud orienté vers le futur parc urbain décrit précédemment.

→ Une augmentation des capacités d'accueil pour l'habitat sur la nouvelle emprise de l'OAP n°4

Ces modifications entraînent une augmentation du potentiel de logements d'environ 50 unités, pour un nouveau seuil indicatif d'environ 500 logements.

3.2. Impacts sur l'OAP de la Gare (OAP n°4)

Les évolutions sont mises en évidence en orange dans les extraits du rapport OAP après Modification n°2 joint au présent dossier (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

→ Faisabilité

Des schémas de faisabilité issus du "Plan Guide Libération-Vincent" sont ajoutés pour illustrer le potentiel d'accueil, les principes de composition urbaine retenus, et un phasage indicatif dans le temps.

→ Orientations graphiques

Les orientations graphiques sont complétées avec l'apport d'un nouveau schéma d'aménagement opposable sur la partie Ouest du quartier, en cohérence avec les apports de l'étude "Plan Guide Libération-Vincent". Elles se substituent à l'ancien périmètre d'attente P1.

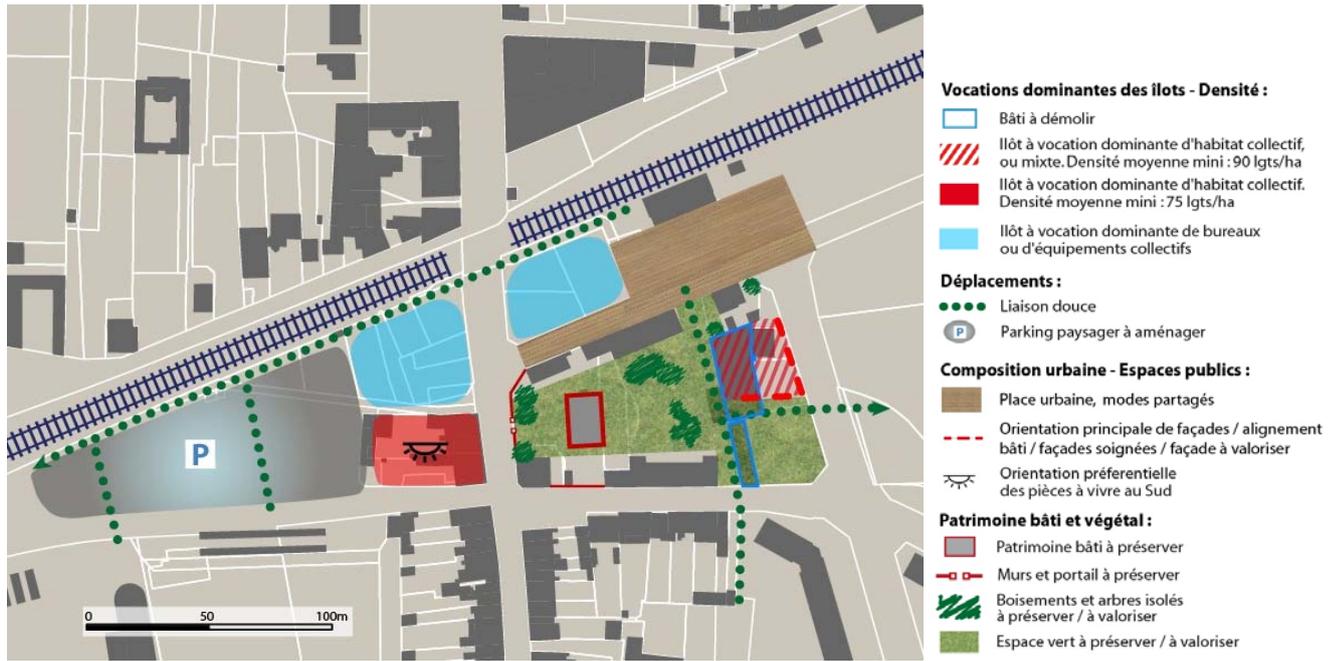
Le schéma d'aménagement opposable de la partie Est est mis à jour en cohérence avec les apports de l'étude "Plan Guide Libération-Vincent".

→ Orientations écrites

Celles-ci sont enrichies avec les principes de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager sur le cœur d'îlot de l'ancienne Sous-Préfecture, la protection du portail et des murs de clôtures en pierres existants, le parti d'aménagement urbain de part et d'autre de la trémie SNCF et les principes de renouvellement urbain sur l'ancien silo dit du Bol d'Argent.

A noter que la composition urbaine retenue respecte les principes d'alignement qui caractérisent l'urbanisation du centre ville.

OAP N°4 - SECTEUR Ouest : Libération - Vincent APRES MODIFICATION N°2



OAP N°4 - SECTEUR Est : Libération - Vincent APRES MODIFICATION N°2



3.3. Impacts sur le règlement

→ Modification des pièces graphiques du règlement

L'emplacement réservé P1 est retiré des plans de zonage. L'emprise de l'OAP n°4 est actualisée.

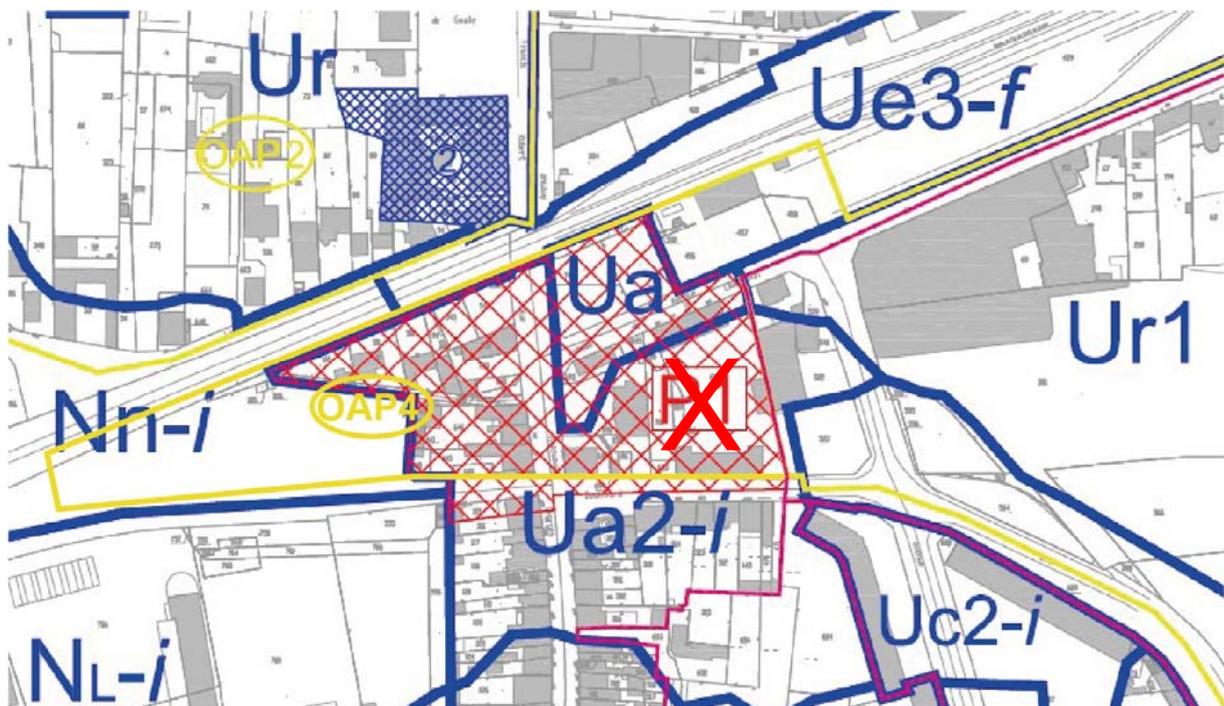
La liste des périmètres d'attente figurant aux plans de zonage est mise à jour : suppression du périmètre d'attente P1.

La composition urbaine retenue respectant les principes d'alignement des constructions existantes, l'ancien périmètre P1 est maintenu en secteur Ua, caractéristique de l'urbanisation dense du centre ville.

LISTE DES PERIMETRES D'ATTENTE DEFINIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-2, a APRES MODIFICATION N°2

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	Supprimé par Modification n°2					
P2	Supprimé par Modification n°1					
P3	Supprimé par Modification n°1					
P4	îlot Terre / 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

ZONAGE APRES MODIFICATION N°2



→ Modification des pièces écrites du règlement

Afin d'affirmer la verticalité des constructions en cohérence avec les enjeux décrits précédemment, la hauteur des constructions est rehaussée sur les îlots Vincent / Clemenceau / voie ferrée et Libération / Clemenceau / voie ferrée. Ces hauteurs doivent permettre de répondre à la fois aux contraintes d'inondabilité, aux contraintes techniques de la trémie (surcoût des fondations risquant de compromettre la réalisation de parkings enterrés), et aux objectifs d'identité urbaine afin de qualifier le pôle d'échange multimodal (recherche d'un signal urbain et architectural fort pour gommer la présence de la voie ferrée et de ses superstructures (caténares et portiques associés).

Ces évolutions entraînent une modification des articles 10 des secteurs Ua et Ua-i.

Ua - ARTICLE 10

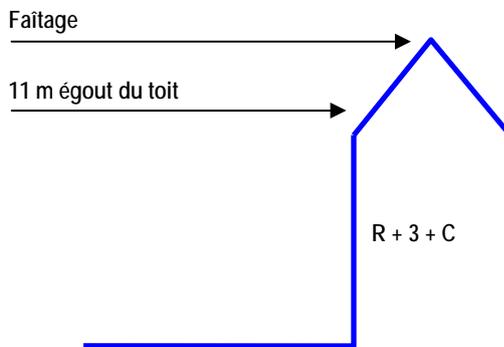
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

AVANT MODIFICATION N°2

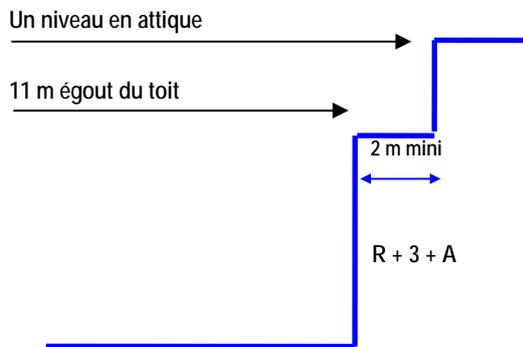
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Ua - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

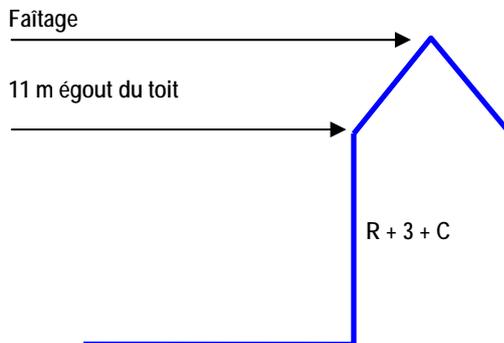
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

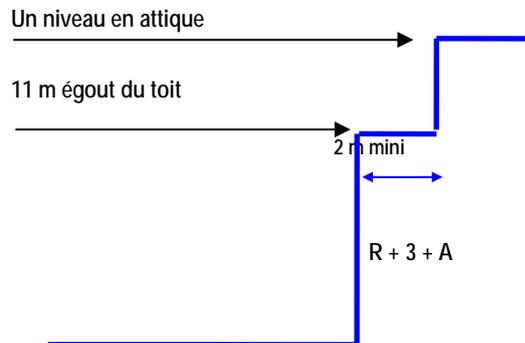
10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



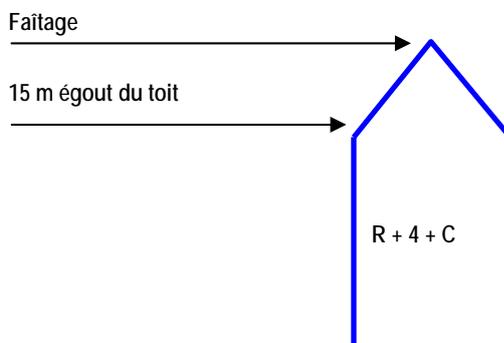
Cas de création d'une terrasse en toiture



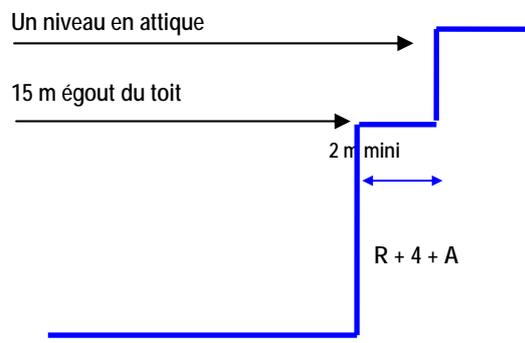
10.2. SECTEUR DE LA GARE

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture

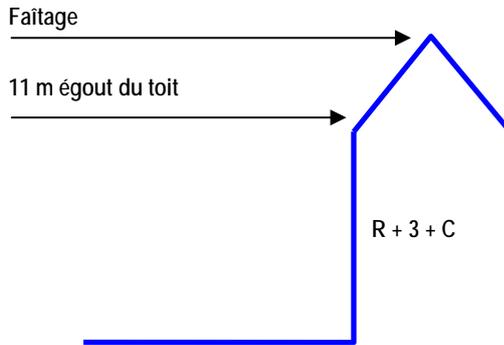


Ua-i - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
AVANT MODIFICATION N°2

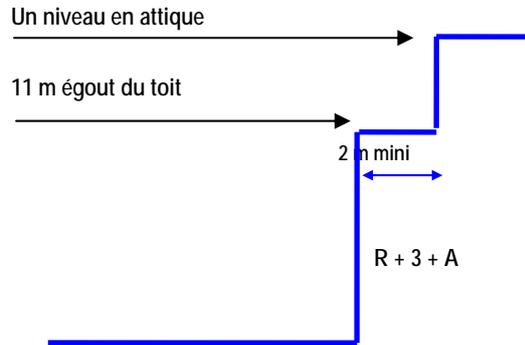
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Ua-i - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

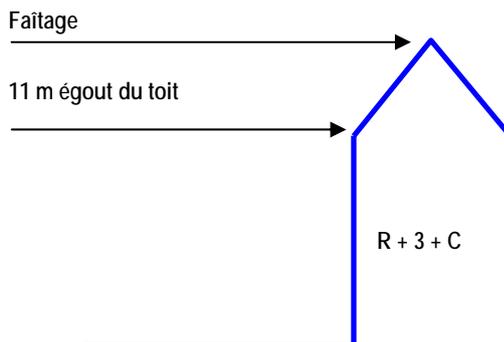
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

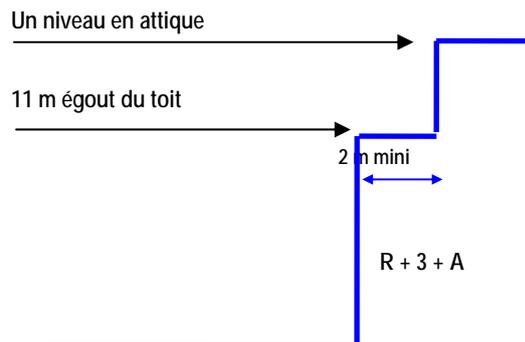
10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



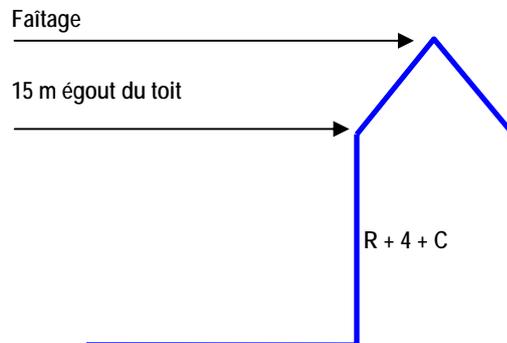
Cas de création d'une terrasse en toiture



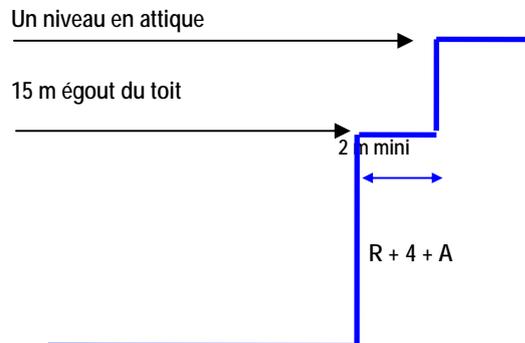
10.2. SECTEUR DE LA GARE

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Enfin la référence aux périmètres d'attente est retirée des articles 2 des secteurs Ua, Ua-i et Ur.

Ua - ARTICLE 10

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

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

[...]

2.5. DANS LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE À 5 ANS

~~Dans les périmètres d'attente à 5 ans, définis au titre de l'article L.123-2, a du code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, seuls les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées.~~

Ua-i - ARTICLE 10**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****APRES MODIFICATION N°2**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

2.1. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)

[...]

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES NUISANCES OU A DES RISQUES AUTRES QUE L'INONDATION

[...]

2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

[...]

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

2.4. DANS LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE À 5 ANS

~~Dans les périmètres d'attente à 5 ans, définis au titre de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, seuls les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées.~~

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} 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.

Ur - ARTICLE 10**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****APRES MODIFICATION N°2**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

[...]

2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

[...]

2.4. DANS LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE À 5 ANS

~~Dans les périmètres d'attente à 5 ans, définis au titre de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, seuls les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées.~~

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} 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.

4. LA BLORDIERE : DEFINITION D'UNE OAP

4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Le site de la Blordière constitue un cœur d'îlot partiellement désenclavé, à proximité d'une ancienne ferme.

La réalisation récente de la voie privée du Vercors, sur la partie Ouest, a permis de créer 6 lots pour la construction de maisons individuelles. Toutefois, la voie se termine actuellement en impasse et vient "buter" sur un cheminement communal (voie douce) et sur la vaste unité foncière associée à l'ancienne ferme (3 000 m² environ).

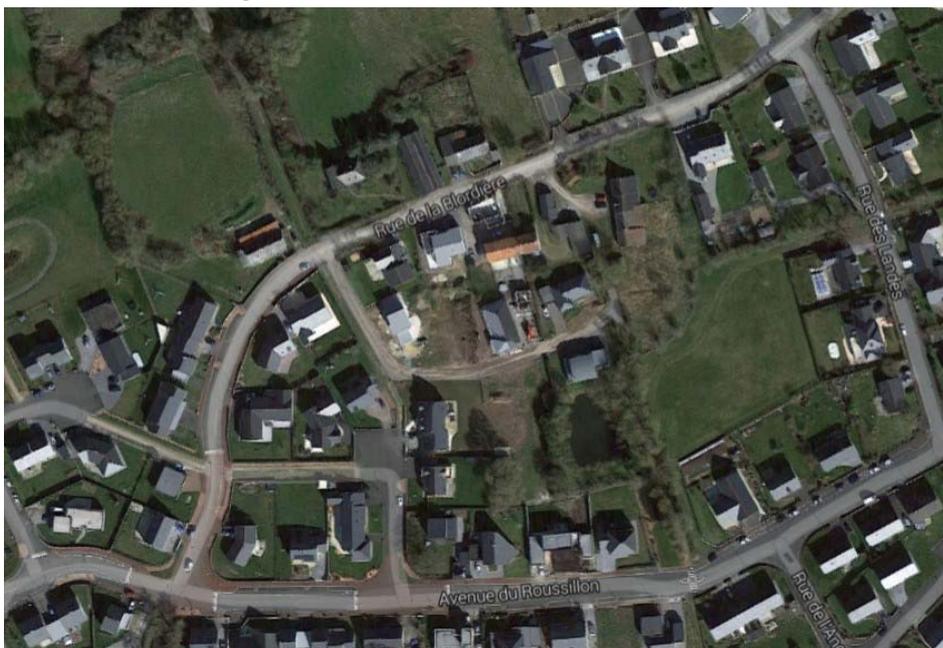
En vue d'achever l'urbanisation de ce quartier de manière cohérente et d'optimiser l'utilisation de l'espace, il apparaît pertinent de définir une nouvelle OAP.

La proposition d'OAP présente l'état des lieux, détaille l'ensemble des enjeux et des orientations retenues, ainsi qu'une faisabilité permettant d'illustrer le potentiel d'aménagement (voir à ce propos le document complet des Orientations d'Aménagement et de Programmation après Modification n°2 annexé à la présente notice).

L'ensemble représente un potentiel d'une demi-douzaine de logements individuels. Ce potentiel pourrait être plus élevé dans le cas d'une opération d'habitat groupé ou intermédiaire.



Vue aérienne du site (2013)



Orthophotographie 2015

4.2. Définition d'une nouvelle OAP

Sont définies des orientations graphiques et écrites. Voir aussi rapport OAP après Modification n°2 (extraits pièce 3 du dossier de PLU modifié).

→ Orientations graphiques opposables

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION N°2



Vocations dominantes des îlots - Densité :

 Îlot à vocation dominante d'habitat individuel ou intermédiaire.
Densité moyenne minimale 20 lgts/ha

Déplacements :

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

 Chemin d'accès mutualisé possible

 Liaison douce

 Liaison douce, circulation automobile réservée riverains

Patrimoine bâti et végétal :

 Patrimoine bâti à préserver

 Arbre à préserver / à valoriser (espace boisé classé ponctuel (L130-1))

 Haie à préserver / à valoriser (patrimoine paysager protégé (L123-1-5,7))

 Boisements et haies à préserver / à valoriser

 Zone humide / mare à préserver / à valoriser

 Espace vert à préserver / à valoriser

→ Orientations écrites opposables

Sont définis les principes suivants :

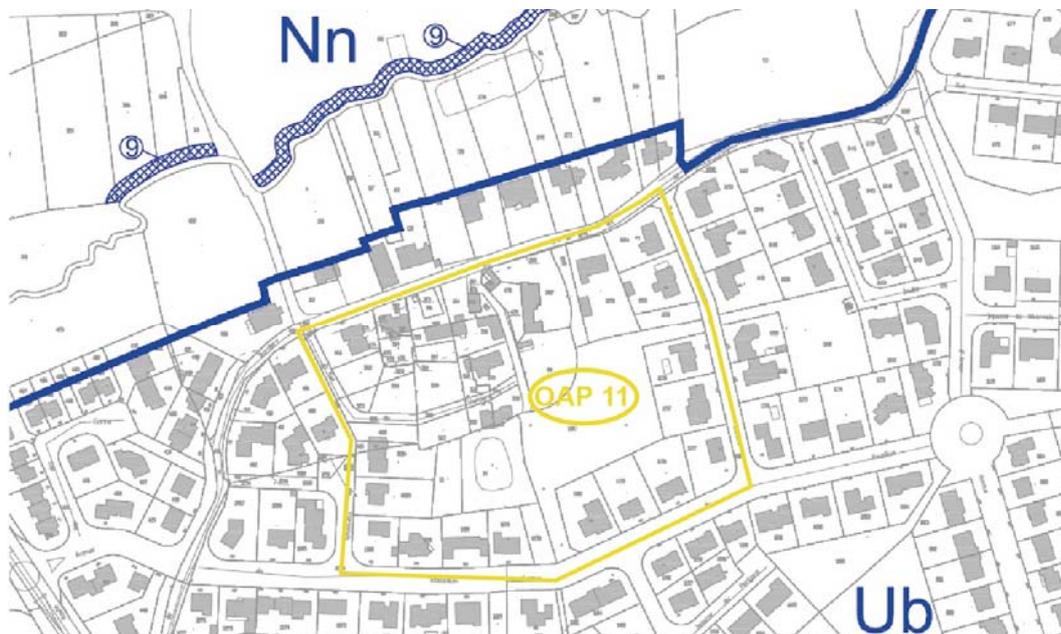
- Privilégier une forme d'urbanisation villageoise en privilégiant les circulations douces (chemin limité à la circulation automobile des seuls riverains) et le regroupement des futures constructions autour du patrimoine bâti ancien.
- Optimiser le foncier en prévoyant à minima 6 logements sur l'ensemble du secteur.
- Protéger le patrimoine paysager existant ainsi que la zone humide inventoriée

4.3. Impacts sur le règlement

→ Modification des pièces graphiques du règlement

L'emprise de la nouvelle OAP n°11 est portée sur les plans de zonage.

ZONAGE APRES MODIFICATION N°2



5. 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 enjeux 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 et d'espaces mutables. 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.

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 elles favorisent la réduction des nuisances liées au trafic automobile et la limitation des rejets de gaz à effet de serre (CO₂) liés aux flux des véhicules motorisés.

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

6. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL POUR L'HABITAT

Sur les bases de calcul retenues dans le PLU approuvé en 2014 (Titre A-D-11 du rapport de présentation), le potentiel en nombre de logements, généré par le PLU à l'échéance 2022 - 2025, est mis à jour suite aux récentes procédures de modifications du PLU

Sont distinguées :

- les opérations en cours de renouvellement urbain,
- les espaces "mutables" (renouvellement urbain / optimisation des espaces libres maîtrisés dans le cadre d'OAP),
- les extensions maîtrisées à moyen long termes,
- les périmètres d'attente à 5 ans.

→ Extensions maîtrisées à moyen long termes

Celles-ci demeurent inchangées. Elles figurent ici à titre de rappel.

Localisation	Zone PLU	Superficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Remarques	
			Collectif	Ind.	Total			
La Gilarderie	2AU	13	<i>à déterminer</i>			250	< 2022-25	Base mini de 30 lgts / ha Surfaces à réserver pour des équipements collectifs et des espaces de respiration de quartiers de l'ordre de 5 à 10 hectares.
		13	<i>à déterminer</i>			250	< 2022-25	
TOTAL		26				500 environ		

→ Périmètres d'attente à 5 ans

Les périmètres d'attente P1, P2 et P3 ont été levés. Seul subsiste le périmètre P4.

Localisation	Zone PLU	Superficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Destination envisagée	
			Collectif	Ind.	Total			
P4 - Rue du Tertre	Ub	2,1	<i>à déterminer</i>			90	> 2022-25	Habitat - espaces de temporisation à prévoir
TOTAL		2,1				90 environ		

→ Espaces "mutables" - renouvellement urbain / optimisation des espaces libres maîtrisés dans le cadre d'OAP

Localisation	Zone PLU	Superficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Remarques
			Collectif + Interméd.	Individuel	Total		
Le Bois Jauni (ex RD 723) :							
Angle rue Gilarderie / Bd Sévigné	Ur	0,4	30		30	< 2022-25	Optimisation dans la préservation de l'essentiel des arbres et espaces verts
Bd Sévigné /ctre loisirs	Ur	0,5	15	15	30	> 2022-25	Renouvellement en R+1 sur habitat existant
Centre commercial	Ur	0,8				< 2022-25	Commerces / services essentiellement
Bd Sévigné / jardins	Ur	0,3	25		25	> 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat existant
Bd Ronsard	Ur	0,4	30		30	< 2022-25	R+2. Centre paroissial à déplacer ou à restructurer
Jardins / Rue Jx Olympiques Sud	Ur	0,2		5	5	< 2022-25	Optimisation en R+1
Rue R. Châteaubriand rive Est	Ur	1,0		60	60	> 2022-25	Renouvellement et optimisation en R+1 R+2 sur habitat et hangars existant
Cœur d'îlot Musset / Mariolle	Ur	0,5	12		12	< 2022-25	Optimisation en R / R+1
Les Bleuets	Ub	1,1		15	15	< 2022-25	<i>5 lgts réalisés en 2015</i>
Sous total		5,2	112	95	environ 210		
Bd Bad Brückenau / voie ferrée <i>secteur couvert en partie par le Plan Guide Bad Brückenau - Grands Champs</i>							
<i>13 Prés / Bd Magiresti / rue Baron Geoffroy</i>	Ur	<i>1</i>	<i>30</i>	<i>10</i>	<i>40</i>	<i>> 2022-25</i>	<i>Désenclavement de cœur d'îlot Paysagements, espaces verts à prévoir</i>
Ilot F.Robert / Bd Pasteur	Ur	0,2	20		20	> 2022-25	Renouvellement en R+2 ou R+3. Dépollution station-service à prévoir
Rue Baron Geoffroy	Ur	0,5	20		20	> 2022-25	Parking à restructurer. Services
Place Grds Champs	Ur	2,5	<i>70</i>		<i>70</i>	< 2022-25	<i>Optimisation en R+2 voire R+3 Commerces-services en RdC</i>
Ilots F.Robert / Rue Grds Champs	Ur	<i>0,5</i>	<i>30</i>		<i>30</i>	> 2022-25	Renouvellement en R+2, <i>voire R+3</i> Mixité habitat / services / bureaux
Ilot Hts Pavés / Audiganne	Ur	0,3				< 2022-25	Optimisation et renouvellement pour commerces-services essentiellement
Ilots Audiganne / Urien	Ur	0,2	<i>10</i>		<i>10</i>	< 2022-25	Optimisation en R+1 / R+2.
Ilot Lamoricière/ places De Gaulle / F.Robert	Ur	3	55	25	80	> 2022-25	Optimisation et renouvellement avec patrimoine à conserver, bâti à démolir et maintien de certains bâtis. Jeu de boules couvert à restructurer.
<i>Ilot Urien / Rieux</i>	Ub	<i>0,4</i>		<i>8</i>	<i>8</i>	<i>< 2022-25</i>	Intermédiaire possible
La Blordière							
<i>Ilot La Blordière / Rue du Vercors</i>	Ub	<i>0,3</i>		<i>6</i>	<i>6</i>	<i>< 2022-25</i>	
Sous total		8,9	235	49	280 environ		
Centre-ville historique							
angle Bd Huchon / rue St Fiacre	Ur	0,02	6		5	< 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat existant.
Rue St Fiacre	Ur	0,04	10		10	< 2022-25	Renouvellement en R+2 sur habitat existant.
Rue St Fiacre optimisation du haut du parc existant	Ur	0,12	25		25	< 2022-25	Optimisation en R+2
Sous total		0,2	40		40 environ		
TOTAL		14,3	387	144	530 environ		

→ Opération en cours de renouvellement urbain

Localisation	Zone PLU	Super - ficie	Potentiel indicatif (nbre de logements)			Echéance envisagée	Remarques
			Collectif + Interméd.	Individuel	Total		
Ilot Urien / Hagron / F.Robert	Ur	1,3	120	-	120	< 2015	ZAC multisites Grands Champs Sud / Urien Commerces - services en RdC
Ilot Urien / Hauts Pavés	Ur	1,3	120	-	120	< 2015	ZAC multisites Grands Champs Sud / Urien Déplacements casernes
Rue des Hauts Pavés	Ur	0,4	40		40	< 2015	Renouvellement en R+2 sur habitat et hangars existants
Quartier Gare	Ur	15	280	40	320	< 2022-25	Plan Guide Libération / Vincent - ZAC envisagée - Contraintes déplacements activités - friches industrielles - inondabilité Tertiaire / services - Requalification habitat existant
			300		300	> 2022-25	
TOTAL		18	860	40	environ 900		

Un potentiel exhaustif de l'ordre de 2 020 logements "théoriques" à travers le PLU, soit environ une centaine de logements en moins par rapport au PLU approuvé en avril 2014 (soit un différentiel de moins de 4 %).

Cette minoration trouve son explication avec les études de faisabilités urbaines réalisées depuis 2014 (Plan Guide Bad Brückenau, Plan Guide Libération-Vincent principalement). Celles-ci ont effet permis de préciser les potentialités à l'échelle de l'îlot, là où les estimations initiales avaient été réalisées sur la base de simulations produites à l'échelle du quartier.

TITRE III - CLOTURES

Afin de sensibiliser et aider les Anceniens dans l'aménagement de leurs parcelles, la Ville a engagé, avec l'aide du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Loire-Atlantique, l'élaboration de fiches-conseils traitant notamment de la mise en œuvre des clôtures. Il s'agit de sensibiliser les particuliers aux bonnes pratiques et contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Ces fiches seront publiées au fur et à mesure sur le courant de l'année 2016 via le bulletin communal. Elles seront également disponibles sur le site internet de la Ville.

En cohérence avec cette démarche, il est proposé d'adapter plusieurs dispositions traitant des clôtures dans le règlement du PLU. Sont concernés les articles 11 (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords) des secteurs à dominante d'habitat de l'agglomération.

1. EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS APORTEES

Afin de sensibiliser les particuliers et les porteurs de projet, un texte introductif est inséré en préambule des articles consacrés aux clôtures en secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc et Uh. La possibilité de se référer aux fiches conseils spécifiques est rappelée.

Dans les secteurs Ub, Uc et Uh, l'emploi des grillages en panneaux rigides est admis à condition de recourir à des modèles droits et de couleur sombre (couleur vive proscrite) à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul de la construction.

La protection des murs en pierres apparentes de qualité existants est introduite en secteur Ub. Des exceptions motivées sont cependant recevables (mauvais état, opération de renouvellement urbain et optimisation des espaces avec implantation à l'alignement, ...).

Enfin, lorsqu'un mur de qualité existant est conservé, il est proposé d'autoriser son prolongement à l'identique, à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul de la construction

2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS ÉCRITES DU RÈGLEMENT

Sont modifiés les articles 11.8 des secteurs Ua et Ua-i

ARTICLE Ua 11.8 et ARTICLE Ua-i 11.7

CLOTURES

AVANT MODIFICATION n°2

11.8. CLOTURES

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. 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.

ARTICLE Ua 11.8 et ARTICLE Ua-i 11.7
CLOTURES
APRES MODIFICATION n°2

CLOTURES

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

RÈGLES GÉNÉRALES

[...] *inchangé*

MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES

[...] *inchangé*

Est modifié l'article 11.7 du secteur Ub

Ub - ARTICLE 11.7
CLOTURES
AVANT MODIFICATION n°2

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 ...).

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 :

[...]

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

[...]

Ub - ARTICLE 11.7**CLOTURES****APRES MODIFICATION N°2****11.7. CLOTURES**

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

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 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. 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 *de couleur vive* et tout type de dispositif non pérenne.

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

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, *de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris)* 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 ; sont également admis les *grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris)*,

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.

La réalisation d'un mur est admise, à l'alignement ou en limite séparative, dans le cas de la prolongation, à l'identique, d'un mur de pierres de qualité existant. Dans ce cas une hauteur supérieure à 1,50 mètre est admise dans la limite de celle du mur existant.

Dispositions particulières aux terrains en angle et aux terrains traversant :

[...] *inchangé*

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

[...] *inchangé*

Est également modifié l'article 11.5 du secteur Uc

Uc - ARTICLE 11.5
CLOTURES
AVANT MODIFICATION n°2

11.5. CLOTURES**MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES**

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.

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 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 ...).

Uc - ARTICLE 11.5
CLOTURES
APRES MODIFICATION n°2

11.5. CLOTURES

La qualité de traitement des clôtures constitue un aspect essentiel pour qualifier les abords de son habitation et le cadre de vie commun. Une attention particulière doit être apportée à leur conception et à leur réalisation en tenant compte du contexte environnant qu'il s'agisse de l'aspect des clôtures proches, mais aussi de l'aspect des constructions principales (matériaux, couleurs) ainsi que des éléments d'intérêt paysager, végétal ou bâti.

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

MISE EN ŒUVRE DES CLÔTURES

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.

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 **métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) 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 ; **sont également admis les grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris),**

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 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 ...).

Enfin est aussi modifié l'article 11.7 du secteur Uh**Uh- ARTICLE 11.7
CLOTURES
AVANT MODIFICATION n°2****11.7. 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 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 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.

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.

Uh- ARTICLE 11.7**CLOTURES****APRES MODIFICATION n°2****11.7. CLOTURES**

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : www.ancenis.fr rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers

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 de couleur vive 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 métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) 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 ; sont également admis les grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris),

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.

La réalisation d'un mur est admise, à l'alignement ou en limite séparative, dans le cas de la prolongation, à l'identique, d'un mur de pierres de qualité existant. Dans ce cas une hauteur supérieure à 1,50 mètre est admise dans la limite de celle du mur existant.

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.

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

En favorisant en meilleure harmonisation des clôtures avec le contexte urbain et paysager, ces évolutions ont une incidence positive sur l'environnement.

TITRE IV - AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE SECONDAIRE

1.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans les quartiers à dominante d'habitat résidentiel (secteur Ub moyennement dense), les règles d'implantation des constructions ont été définies de manière à préserver des cœurs d'îlots aérés. A cet effet, au-delà de la bande de constructibilité principale (25 m) les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives. Seules les constructions de faible hauteur (< 3,20 m) peuvent s'implanter en limites. Cette disposition permet notamment de limiter les effets d'ombres portées sur les parcelles voisines. Cette disposition est également applicable en secteur Uh (villages) pour les fonds de terrains.

Cette règle apparaît toutefois assez contraignante :

- d'une part pour les terrains de faible largeur,
- d'autre part en cas d'impossibilité de s'implanter en limites, pour préserver une haie arborée par exemple.

A cet effet il est proposé de permettre, pour les constructions de faible hauteur (< 3,20 m), une implantation en retrait des limites, en respectant un retrait minimum de 3 m. Cette distance minimale doit permettre de maintenir un espace suffisant pour le passage éventuel d'un véhicule, ou pour le bon développement de la végétation (plantation d'une haie en accompagnement de la limite par exemple).

1.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés l'article Ub 7.3 et l'article Uh 7.2

Ub - ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AVANT MODIFICATION n°2

7.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 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 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

[...]

Ub - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****APRES MODIFICATION n°2****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 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 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.

Une implantation en retrait des limites séparatives est également admise, avec un retrait minimal de 3 m, lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, est inférieure à 3,20 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

Uh - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****AVANT MODIFICATION n°2****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

7.2. REGLES GENERALES**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 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 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. 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 6 mètres.

Uh - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****APRES MODIFICATION n°2****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

7.2. REGLES GENERALES**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 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 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.

Une implantation en retrait des limites séparatives est également admise, avec un retrait minimal de 3 m, lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, est inférieure à 3,20 mètres.

7.3. 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 6 mètres.

2. GARAGES & ABRIS VOITURE EN SECTEUR Ub

2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans les quartiers à dominante d'habitat résidentiel moyennement dense (secteur Ub), les garages doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule automobile devant le garage.

Afin d'optimiser l'utilisation des espaces, il est proposé de préciser que cette disposition ne s'applique pas aux parties des constructions destinées au stationnement situées en rez-de-chaussée de immeubles collectifs (logements, bureaux, ensemble commercial, ...) sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante (niveau de stationnement traité à la façon d'un socle architectural ou d'un soubassement par exemple).

Par ailleurs, toujours en secteur Ub, le règlement autorise la réalisation d'un espace de stationnement couvert à l'alignement des voies (abri voiture sous forme de structure légère). Il est spécifié que, dans tous les cas, cette construction, limitée à 2,40 m à l'égout, doit être ouverte sur l'ensemble des côtés.

Afin d'associer le traitement de la clôture, il est proposé d'autoriser un côté fermé en limite séparative. Ce dispositif permet également de prendre appui sur un mur en bon état existant. Une hauteur supérieure à 2,40 m pourra également être admise ponctuellement dans le cas d'une adaptation architecturale justifiée pour raccord avec la construction principale.

Enfin il est proposé d'assouplir la règle d'implantation des abris voiture en permettant une implantation dans la bande de recul de 5 mètres afin de s'adapter aux différentes configurations rencontrées (par exemple maison en recul de 8 m pour laquelle il serait demandé un abri en façade implanté à 3 m).

2.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles Ub 6.2 (dispositions applicables aux voies ouvertes à la circulation automobile) et Ub 6.5 (dispositions particulières)

Ub - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

AVANT MODIFICATION n°2

6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages et parties de construction destinées à cet usage doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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'arrêté 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 m² 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

[...]

Ub - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****APRES MODIFICATION n°2****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages et parties de construction destinées à cet usage doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux garages en RdC d'immeuble à destination d'habitat collectif, commerciale et de bureaux, à condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration architecturale satisfaisante.

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'arrêté 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~~ dans la bande de recul de 5 mètres 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~~) ; ~~seul un côté fermé est admis, en limite séparative~~. Son emprise au sol maximale est limitée à 30 m² et sa hauteur à l'égout à 2,40 m. Leur intégration doit être recherchée pour assurer un traitement harmonieux avec la construction principale ; à cet effet, une hauteur supérieure à 2,40 m pourra être ponctuellement admise pour traiter un raccord architectural satisfaisant avec la construction principale.

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

[...]

3. OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

3.1. Exposé des motifs des modifications apportées

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 a modifié les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement à proximité des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. Dorénavant, afin de favoriser la construction de logements à moindre coût dans les quartiers bénéficiant d'une desserte de transports en commun régulière, des normes plafonds ont été définies. Ancenis, avec sa gare TER (1ère gare TER des Pays de Loire en montées / descentes), est directement concernée par ces nouvelles mesures.

Plusieurs types de logements sont concernés dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare :

- en application de l'alinéa 2 de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme (art. L151-35, alinéa 2 nouveau), un maximum de 0,5 place par logement peut être imposé aux logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat, ainsi qu'aux hébergements des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles) et aux résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation),
- en application de l'alinéa 3 de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme (art. L151-36 nouveau), un maximum d'1 place par logement peut être imposé aux autres catégories de logements.

Ces dispositions sont précisées à l'article 12 des Dispositions Générales.

En application des alinéas 1 et 4 de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme (art. L151-35 nouveau), les dispositions relatives au stationnement pour logements sociaux sont également actualisées.

3.2. Modification des dispositions écrites du règlement

L'article 12.2 du titre I du règlement (dispositions générales) est mis à jour

Un article 12.4 est créé

**12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
APRES MODIFICATION N°2**

1. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

[...]

2. STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3. STATIONNEMENT POUR COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE

[...]

4. STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme (article L123-1-13, alinéa 2).

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L123-1-13, alinéa 3).

4. LIMITATION DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT

4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Afin d'optimiser l'utilisation des espaces dans les secteurs à dominante résidentielle, le nombre de place de stationnement exigible est plafonné à 3 places par logement en cohérence avec le degré d'équipement automobile habituellement observé par ménage.

4.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles 12.3 des secteurs Ua et Ua-i.

Ua et Ua-i - ARTICLES 12.3

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT AVANT MODIFICATION N°2

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 :

Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

[...]

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

Ua et Ua-i - ARTICLES 12.3

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT APRES MODIFICATION N°2

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 :

Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, **et un maximum de 3 places par logement ;**

[...]

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

Sont également modifiés les articles 12.3 des secteurs Ub et Uc

**Ub et Uc - ARTICLES 12.3
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
AVANT MODIFICATION N°2**

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 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

[...]

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

**Ub et Uc - ARTICLES 12.3
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
APRES MODIFICATION N°2**

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 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement **et un maximum de 3 places par logement** ;

[...]

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

Sont également modifiés les articles 12.3 des secteurs Uh et Nh.

Uh et Nh - ARTICLES 12.3

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
AVANT MODIFICATION N°2**

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 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

[...]

Uh et Nh- ARTICLES 12.3

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
APRES MODIFICATION N°2**

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 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement **et un maximum de 3 places par logement** ;

[...]

Enfin sont également modifiés les articles 12.3 et 12.4 du secteur Ur.

Ur - ARTICLE 12.3

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
AVANT MODIFICATION N°2**

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 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

[...]

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 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

[...]

12.5. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

Ur - ARTICLE 12.3

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
APRES MODIFICATION N°2**

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 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, **et un maximum de 3 places par logement ;**

[...]

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 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, **et un maximum de 3 places par logement.**

[...]

12.5. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

[...]

5. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : ASSOULISSEMENT DES DISPOSITIONS

5.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Un ensemble de bâtiments et d'édifices sont répertoriés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (art. L151-16 nouveau). Les articles 10 (hauteur maximale des constructions) des secteurs concernés interdisent toute modification de hauteur et de volume sur ces ensembles bâtis. Cette disposition apparaît particulièrement contraignante notamment dans le cas de projets d'amélioration et de mise en valeur dans le cadre d'harmonisation avec le bâti adjacent.

Par conséquent, il est proposé de supprimer ces dispositions. Pour rappel, les éléments de patrimoine bâti et urbain, protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont déjà encadrés par un ensemble de prescriptions spécifiques détaillées à l'article 11 des Dispositions Générales (Titre I du règlement littéral).

Sont concernés les secteurs Ua et Ua-i, Ub, Uc et Uc-i, Uh et Nh, Ur, et la zone A. Pour cette dernière la référence aux toitures terrasses est supprimée en cohérence avec la volumétrie du patrimoine rural (volumes en R+combles, voire R+1+combles).

5.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles 10 des secteurs Ua et Ua-i.

<p>Ua et Ua-i - ARTICLES 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS AVANT MODIFICATION N°2</p>
--

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.1. REGLE GENERALE

[...]

10.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR GARE

[...]

<p>Ua et Ua-i - ARTICLES 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS APRES MODIFICATION N°2</p>
--

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

~~Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.~~

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.1. REGLE GENERALE

[...]

10.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR GARE

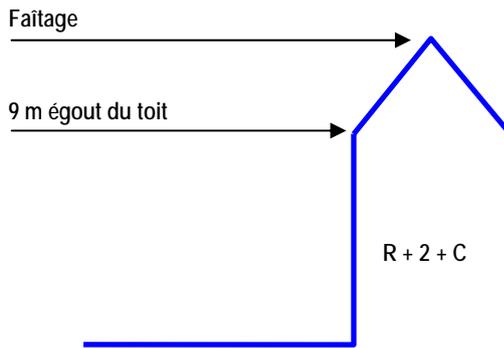
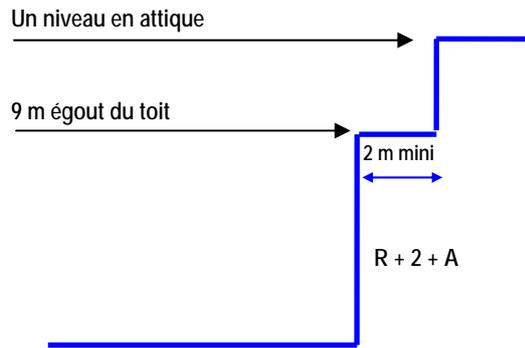
[...]

Est également modifié l'article 10 du secteur Ub.

Ub - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
AVANT MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

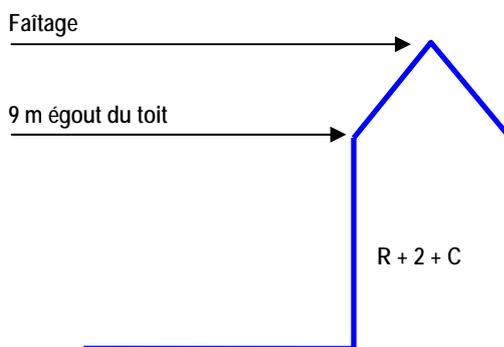
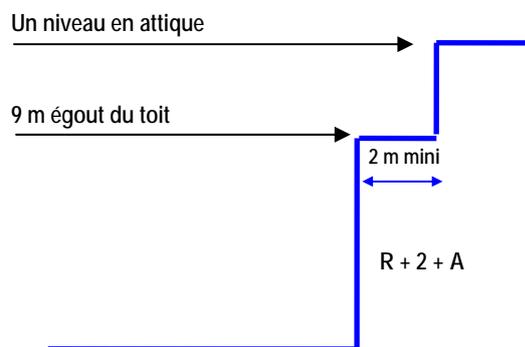
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Ub - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Sont également modifiés les articles 10 des secteurs Uc et Uc-i.**Uc et Uc-i - ARTICLES 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
AVANT MODIFICATION N°2**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

**Uc et Uc-i - ARTICLES 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

~~Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.~~

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

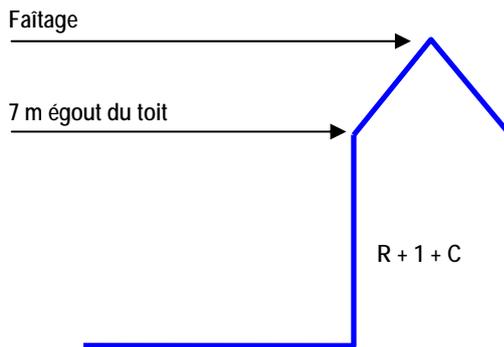
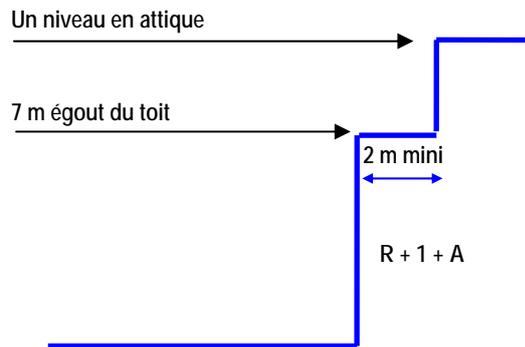
- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Sont également modifiés les articles 10 des secteurs Uh et Nh.

Uh et Nh - ARTICLES 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
AVANT MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

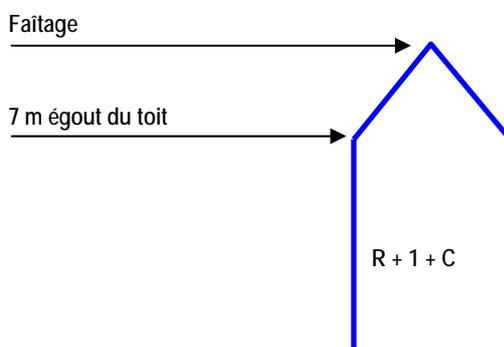
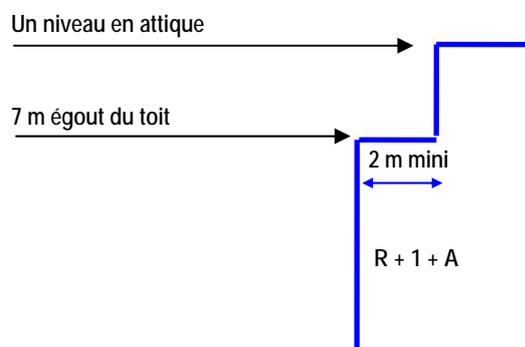
Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Uh et Nh - ARTICLES 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

~~Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.~~

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Est modifié l'article 10 du secteur Ur.**Ur - ARTICLE 10**
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
AVANT MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.1. DANS LE SOUS SECTEUR UR STRICT (A L'EXCLUSION DU SOUS SECTEUR UR1)

[...]

10.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR UR1 (A L'EXCLUSION DU SOUS SECTEUR UR STRICT)

[...]

Ur - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

~~Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.~~

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

10.1. DANS LE SOUS SECTEUR UR STRICT (A L'EXCLUSION DU SOUS SECTEUR UR1)

[...]

10.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR UR1 (A L'EXCLUSION DU SOUS SECTEUR UR STRICT)

[...]

Enfin est aussi modifié l'article 10 de la zone A

A - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
AVANT MODIFICATION N°2

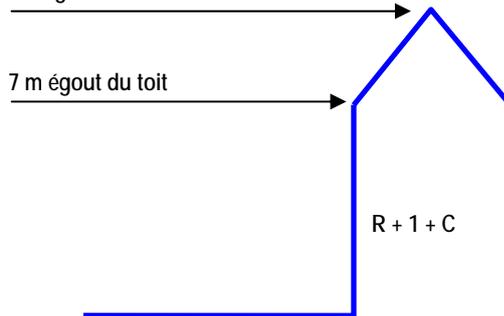
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

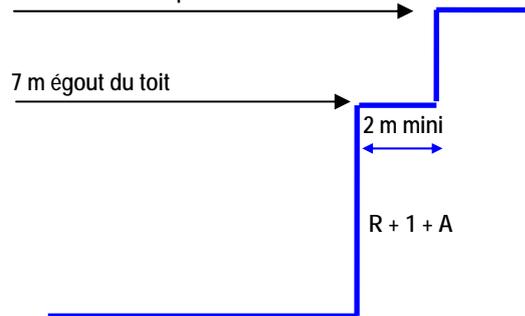
Faitage

7 m égout du toit

**Cas de création d'une terrasse en toiture**

Un niveau en attique

7 m égout du toit



Une hauteur plus élevée est admise pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

A - ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
APRES MODIFICATION N°2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ~~ou à l'acrotère des toitures terrasses.~~

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

Une hauteur plus élevée est admise pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

~~Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.~~

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

6. OPERATIONS D'ENSEMBLE EN SECTEUR U_c

6.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans la plupart des secteurs généralistes (U_a, U_{a-i}, U_b, U_r), des dispositions spécifiques sont définies à l'article 6 pour les opérations d'ensemble. Pour ces projets d'ensemble, il s'agit, notamment lorsqu'ils concernent de espaces importants (totalité d'un îlot, unité foncière présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinant) de permettre la déclinaison des règles appropriées en fonction des partis d'aménagement et des enjeux.

Ces dispositions, qui n'existent pas en secteur U_c et U_{c-i}, sont introduites dans ces mêmes secteurs.

6.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles 10 des secteurs U_a et U_{a-i}.

U_c et U_{c-i} - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

AVANT MODIFICATION N°2

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement.

6.3. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont 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.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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.

U_c et U_{c-i} - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APRES MODIFICATION N°2

6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...] *inchangé*

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

[...] *inchangé*

6.3. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

[...] *inchangé*

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

[...] *inchangé*

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...] *inchangé*

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

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.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR REPUBLIQUE

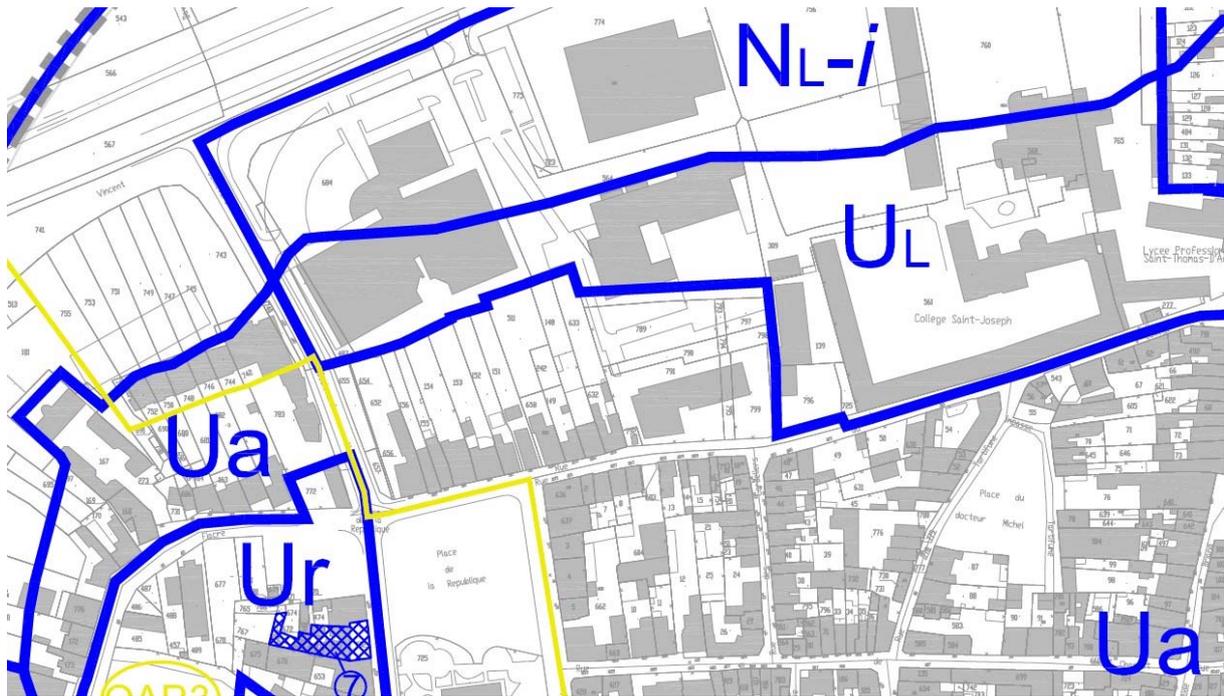
7.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans l'îlot délimité par la rue du Collège, la rue Huchon et l'impasse du Pontreau, une zone d'implantation obligatoire des constructions principales est définie aux documents graphiques du règlement, en recul de 5 m par rapport à l'alignement. La configuration des terrains, l'emprise réduite de la voie d'accès (impasse du Pontreau) et la présence de la salle de sport du Pontreau imposent en effet une implantation en recul, de façon à permettre une commodité d'accès aux terrains et un recul satisfaisant des façades vis-à-vis de celle de la salle de sport. L'emprise constructible couvre une profondeur d'environ 15 mètres. Cette profondeur se calque sur la règle générale, à savoir 20 mètres par rapport à l'alignement.

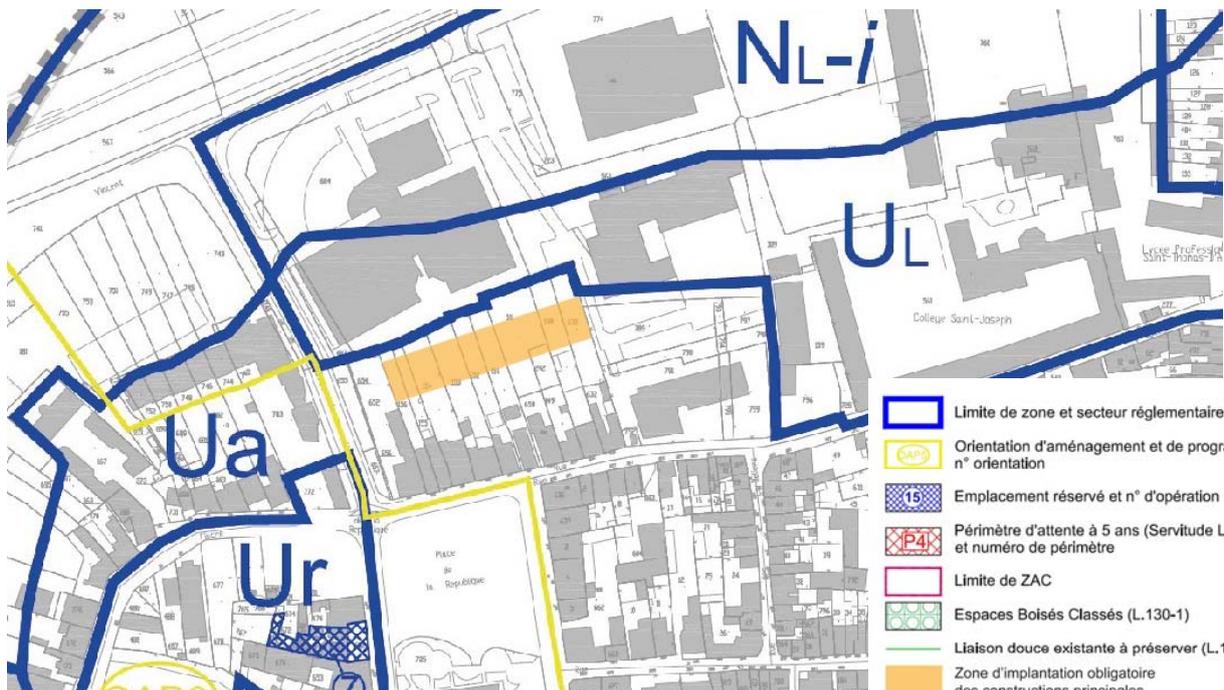
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes, qui doivent cependant respecter l'ensemble des règles du secteur Ua.

7.2. Modification des dispositions graphiques du règlement

ZONAGE AVANT MODIFICATION N°2



ZONAGE APRES MODIFICATION N°2



7.3. Modification des dispositions écrites du règlement

Est modifié l'article 6 du secteur Ua, avec l'ajout d'un article 6.7

Ua - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

AVANT MODIFICATION N°2

6.1. 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^{ème} du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Une construction annexe telle qu'un garage qui ne serait pas inclus dans le volume général de la construction principale et qui serait implantée à l'alignement ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement de la construction principale.

Des décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont 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.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations autre que l'alignement 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 de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, constructions annexes, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain a une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ;
- 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 recul de l'alignement.

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

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

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.

Ua- ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APRES MODIFICATION N°2

6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...] *inchangé*

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

[...] *inchangé*

6.3. DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

[...] *inchangé*

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

[...] *inchangé*

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...] *inchangé*

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

[...] *inchangé*

6.7. SECTEUR REPUBLIQUE

Dans l'îlot délimité par la rue du Collège, la rue Huchon et l'impasse du Pontreau, une zone d'implantation obligatoire des constructions principales est définie aux documents graphiques du règlement. Pour les terrains concernés, les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter dans la zone d'implantation obligatoire des constructions principales. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

8. ARBRES REMARQUABLES PROTEGES

8.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Le PLU approuvé le 28 septembre 2015 répertorie un ensemble d'arbres remarquables protégés au titre des espaces boisés classés. Les arbres ainsi protégés sont listés dans une pièce écrite spécifique du règlement (pièce n° 4.2.3 - inventaire des arbres remarquables). Chaque élément est repéré sur un extrait cadastral avec un symbole spécifique.

La présente Modification n°2 est l'occasion de mettre à jour un certain nombre d'information : références cadastrales inexactes, nature des essences,...

8.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les éléments suivants :

page 6 : localisation (inadéquate) et référence cadastrale : R 363 (et non R 340)

	<p>ADRESSE : rue Joachim du Bellay</p> <p>CRITERES</p> <p>Essence : Magnolia (magnolia soulangeana) + 2 bouleaux (betula pendula fastigiata)</p> <p>Etat sanitaire : + +</p> <p>Volumétrie / hauteur : moyenne</p> <p>Intérêt urbanistique : + + angle de rue (magnolia) + accompagnement de bâti(bouleaux)</p> <p>Angle de vue : Boulevard Joubert / rue Joachin du Bellay,</p> <p>Intérêt autre : zone inondable</p> <p>PROTECTION : espace boisé ponctuel (L130-1)</p>
	

page 9 : un spécimen ajouté (chêne vert) sur la parcelle o1588 (anciennement O 456) + 2 marronniers sur la parcelle o 456

	<p>ADRESSE : rues Urien / Hauts Pavés</p> <p>CRITERES</p> <p>Essence : Cèdre (cèdrus)+ Chêne (quercus robur) +Séquoia gigantéum + Chêne vert (parcelle 0 456)</p> <p>2 marronniers (parcelle 0 1588)</p> <p>Etat sanitaire : +</p> <p>Volumétrie /hauteur: ++</p> <p>Grande place sur la parcelle occupée par le cèdre</p> <p>Intérêt urbanistique :+++ terrain d'angle</p> <p>Angle de vue : ++ (rue Urien, rue Audiganne)</p> <p>PROTECTION : espaces boisés ponctuels (L130-1)</p>
	

page 10 : référence cadastrale : S 687 (et non S 453)

	<p>ADRESSE : bd Schuman / rue des Pêcheurs</p> <p>CRITERES</p> <p>Essence : Pin (pinus radiata) + 2 ifs communs (taxus baccata) 3 charmes(carpinus betulus) + pin (pinus radiata) Etat sanitaire : ++ (pinus,taxus) moyenne (carpinus) Volumétrie /hauteur: ++ Intérêt urbanistique : + + + cœur de ville Angle de vue : Place St Pierre + cœur d'ilot</p>
 <p>S 687, S 92, S 46</p>	<p>PROTECTION : espaces boisés ponctuels (L130-1)</p>

page 14 : un seul marronnier (et non 2)

	<p>ADRESSE : Rue René de Chateaubriand</p> <p>CRITERES</p> <p>Essence : 1 marronnier (aesculus hippocastanum) Etat sanitaire : +++ Volumétrie /hauteur : ++++</p>
 <p>O 1563</p>	<p>Intérêt urbanistique : ++ localisé sur point haut Angle de vue : Boulevard Bad Brückenau</p> <p>PROTECTION : espace boisé ponctuel (L130-1)</p>

page 17 : suppression des pins ; ceux-ci ayant été abattus lors des travaux d'extension de la cité des Violettes

	<p>ADRESSE : Rue des Violettes</p> <p>CRITERES</p> <p>Essence : Pin (pinus radiata)</p> <p>Etat sanitaire : ++</p> <p>Volumétrie /hauteur : ++</p> <p>Taille (port) : ++</p> <p>Intérêt urbanistique : ++</p> <p>Angle de vue : rue des violettes</p> <p>PROTECTION : espace boisé ponctuel (L130-1)</p>
 <p>O 800</p>	

page 11 : référence cadastrale actualisée suite à division: S 693 et S 694 (et non S 661)

	<p>ADRESSE : rues Clémenceau / Libération</p> <p>CRITERES</p> <p>Essence : 2 marronniers (aesculushippocastanum) +if (taxus baccata)</p> <p>Etat sanitaire :-</p> <p>Volumétrie /hauteur :moyenne</p> <p>Intérêt urbanistique :+++ accompagnement de bâti imposant</p> <p>Angle de vue : rue Clémenceau</p> <p>PROTECTION : espaces boisés ponctuels (L130-1)</p>
 <p>S 693 S 694</p>	

9. ANNEXE PLANTATIONS

9.1. Exposé des motifs des modifications apportées

L'annexe 4 du règlement, consacrée aux Plantations, est mise à jour. Celle-ci stipule en effet que les peupleraies ont tendance à se développer dans les fonds humides (vallées). Or, une récente étude sur la dynamique populicole dans la vallée de la Loire, réalisée en 2015 par l'Institut National de l'information géographique et forestière, et relayée par le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière), démontre un retournement de tendance. Cette étude a notamment mis en évidence une réduction assez nette (- 27 %) de la surface de peupleraies sur l'ensemble du Val de Loire et des Basses Vallées Angevines (ce périmètre d'observations s'étend à l'Ouest jusqu'à La Varenne et couvre environ 185 000 ha). On comptabilisait sur ce territoire 3 520 ha de peupleraies en 2012 contre 4 873 en 2002.

L'annexe "Plantations" du règlement (annexe n°4) est donc actualisée en conséquence.

9.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Est impacté le paragraphe introductif de l'annexe 4

Pour rappel, les modifications apportées par la Modification n°2 du PLU sont mises en évidence en orange. Sont également rapportées en vert, les modifications apportées dans le cadre de la procédure de Révision Allégée n°1 concomitante.

ANNEXE 4 : PLANTATIONS **AVANT MODIFICATION N°2**

Source : Paysages de l'Ouest

Le système du bocage se caractérise par un ensemble de haies dont les espèces représentatives sont principalement le chêne pédonculé, le châtaignier, l'orme ...

Les fonds humides quant à eux accueillent des frênes et des peupliers. Cependant, on peut regretter l'actuelle tendance à augmenter les peupleraies.

Il convient de préserver ces haies et ces arbres qui abritent cultures, élevages et bâtiments contre les aléas climatiques, retiennent les terres, favorisent l'infiltration des eaux de pluie sans oublier ses fonctions de refuge pour la faune.

Les espèces arbustives sont représentées par le saule, le noisetier, l'aubépine, l'églantier, le merisier et participent également à la variété des espaces plantés.

L'ensemble de ces essences sera repris lors de projets d'urbanisme, de traitement d'espaces publics ou bien dans le cadre des aménagements de parcelles privatives.

L'ensemble des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) seront traités avec modestie et pour l'habitat pavillonnaire, on marquera la différence entre un espace de devant, en transition avec le domaine public, et un espace arrière plus agreste.

Les espèces rustiques locales seront toujours préférées aux espèces exotiques dites d'ornement.

Selon les espaces à traiter, elles pourront être complétées par des essences horticoles : tilleul, marronnier, liguidambar, chêne rouge.
[...]

ANNEXE 4 : PLANTATIONS **APRES MODIFICATION N°2**

Source : Paysages de l'Ouest - compléments Mission Bocage 2015

Le système du bocage se caractérise par un ensemble de haies dont les espèces représentatives sont principalement le chêne pédonculé, le châtaignier, l'orme ...

Les fonds humides quant à eux accueillent des frênes et des peupliers. **A noter que selon le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière), les peupleraies sont en régression depuis le début des années 2000 sur le Val de Loire. source : Institut National de l'information géographique et forestière - 2015**

Il convient de préserver ces haies et ces arbres qui abritent cultures, élevages et bâtiments contre les aléas climatiques, retiennent les terres, favorisent l'infiltration des eaux de pluie sans oublier leurs fonctions de refuge pour la faune.

Les espèces arbustives sont représentées par le saule, le noisetier, l'aubépine, l'églantier, le merisier et participent également à la variété des espaces plantés.

L'ensemble de ces essences sera repris lors de projets d'urbanisme, de traitement d'espaces publics ou bien dans le cadre des aménagements de parcelles privatives.

L'ensemble des espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) seront traités avec modestie et pour l'habitat pavillonnaire, on marquera la différence entre un espace de devant, en transition avec le domaine public, et un espace arrière plus agreste.

~~Les espèces rustiques locales seront toujours préférées aux espèces exotiques dites d'ornement.~~

Selon les espaces à traiter, elles pourront être complétées par des essences horticoles : tilleul, marronnier, liguidambar, chêne rouge.
[...]

UN BON CHOIX D'ESSENCES

Des essences locales seront plus adaptées aux conditions environnementales locales car elles sont spontanément présentes dans le bocage. L'origine locale de celles-ci est une nécessité tant écologique qu'économique : s'appuyant sur des végétaux adaptés, elle favorise la reconstitution des communautés végétales cohérentes et la réussite des semis et des plantations.

Afin de garantir la provenance locale des plants, ceux-ci devront avoir la certification « arbres et arbustes d'origine locale ». Cette certification garantit le suivi d'un cahier des charges prenant en compte la diversité génétique du végétal et la conservation de la ressource dans le milieu naturel à travers 11 régions d'origine. Ancenis fait partie de la grande région du Massif Armoricaïn.

UNE BONNE PRÉPARATION DU SOL SI NÉCESSAIRE

Il est nécessaire de réaliser un sous-solage en profondeur pour casser la semelle de labour lorsque la parcelle a été cultivée. Ceci va permettre un bon développement racinaire. Il faut également réaliser un émiettage à l'aide d'un outil qui ne lisse pas le sol.

Dans le cas de terrains trop humides comme il en existe dans certaines zones d'Ancenis, un billonnage ou buttage est à prévoir pour éviter l'asphyxie des plants.

UNE BONNE PROTECTION

Pour éviter la levée d'adventices, l'usage d'un couvre sol est indispensable. Il doit être biodégradable pour permettre l'enrichissement naturel de la haie par les nouveaux plants.

En outre l'usage d'un paillage biodégradable permet d'économiser le temps destiné à enlever le paillage après 2 ou 3 ans (contrairement à une bâche plastique).

ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

Les haies végétales seront composées d'un mélange d'espèces à feuilles persistantes ou caduques choisie parmi les essences suivantes :

[...]

10. MODIFICATION DU LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Dans son titre I (dispositions générales), le règlement écrit 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.

→ Attique

La notion d'attique est complétée en précisant que règle de retrait de 2 mètres minimum par rapport aux façades ne s'applique pas en limites séparatives (pignons).

La définition de la notion d'Attique est modifiée comme suit

DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 - LEXIQUE - DEFINITIONS

Attique

APRES MODIFICATION n°2

ATTIQUE (ARTICLES 10) :

Dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout. *La règle de retrait de 2 mètres minimum par rapport aux façades, stipulée aux articles 10, ne s'applique pas en limites séparatives (pignons).*

→ Coupe et abattage d'arbre

Est ajoutée la définition de Coupe et abattage d'arbre

DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 - LEXIQUE - DEFINITIONS

Coupe et abattage d'arbre

APRES MODIFICATION n°2

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Interventions sylvicoles d'entretien et de gestion qui ne modifient en rien la destination forestière.

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (voir article 13 des Dispositions Générales). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

→ Défrichement

Est ajoutée la définition de Défrichement"

DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 15 - LEXIQUE - DEFINITIONS

Défrichement

APRES MODIFICATION n°2

DEFRICHEMENT

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans les espaces boisés classés, y compris pour les espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

11. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

En permettant une optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés (marge de recul en secteur Ub, limitation du stationnement), 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 V - MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Exposé des modifications apportées

La présente procédure de Modification n°2 est l'occasion de mettre à jour les informations relatives aux servitudes d'utilité publique. Deux servitudes sont concernées :

- d'une part les servitudes inhérentes aux canalisations de transport de gaz qui traversent la commune (code I3) et qui nécessitent une mise à jour des informations figurant au dossier de PLU,
- d'autre part la définition d'une nouvelle servitude d'utilité publique sur le site de stockage des déchets inertes de la fonderie Bouhyer, au nord de la commune, suite à la publication d'un nouvel arrêté préfectoral de limitation d'usages.

La liste des servitudes d'utilité publique (document 5.2.1 du dossier de PLU) est mis à jour en conséquence :

Concernant le gaz, la liste récapitulative des servitudes, figurant en page 2, est actualisée en mentionnant l'un des ouvrages manquant (branchement d'Ancenis Aéropole) et en précisant la nouvelle adresse du service Travaux du gestionnaire (GRTgaz). De nouvelles fiches techniques viennent compléter le paragraphe consacré aux canalisations de transport de gaz. Il s'agit de :

- la fiche de renseignements précisant les servitudes d'utilité publique,
- la fiche déterminant le coefficient de sécurité des ouvrages (arrêté du 04 août 2006),
- la fiche réflexe en cas de travaux ou d'incident sur une canalisation GRT Gaz.

Concernant le site de stockage des déchets inertes de la fonderie Bouhyer :

- la liste récapitulative des servitudes, figurant en page 2, est complétée à la catégorie Risques en mentionnant la nouvelle servitude,
- l'arrêté du Préfet de la Région Pays de la Loire en date du 23 février 2016 ainsi que son annexe graphique, sont joints au dossier,
- le plan de servitudes d'utilité publique (plan 5.2.3. partie Nord de la commune) est mis à jour avec le report de la servitude sur les parcelles ZA 193B et ZA 193C conformément à l'annexe graphique jointe à l'arrêté préfectoral.

Pour information, la servitude ne concernant qu'un nombre restreint de propriétaires et des surfaces limitées, une consultation des propriétaires a été réalisée par substitution à la procédure d'enquête publique (application de l'article L515-12 du Code de l'Environnement). L'enquête publique organisée dans le cadre de la présente procédure de Modification du PLU, permet néanmoins de consulter la population plus largement.

Modification apportées à la liste des servitudes

EXTRAITS DE LA LISTE DES SERVITUDES APRES MODIFICATION n°2

Liste récapitulative des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Code	Intitulé	Objet	Gestionnaire	Obligations / Adresses
CIRCULATION AERIEENNE				
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement	Aérodrome d'Ancenis	DDTM	Direction Générale de l'Aviation civile Délégation Pays de Loire Aéroport de Nantes Atlantique BP 4309 44 343 BOUGUENNAIS Cedex Tél : 02 28 00 24 62
CIRCULATION ROUTIERE				
EL11	Interdictions d'Accès	A11 et déviation Nord d'Ancenis	CD44	Conseil Départemental Délégation Aménagement du pays d'Ancenis 277 bd Pierre & Marie Curie - BP 10215 44156 ANCENIS Tél : 02 40 96 15 74
ENERGIE				
I3	Canalisations de transport de gaz	<ul style="list-style-type: none"> - Le Pin –Ancenis - Alimentation CI La Cana La Noëlle - Alimentation CI La Cana l'Hermitage - Cogénération LVA Ancenis - Branchement Ancenis Aéroport 	GRT Gaz	GRT gaz Région Centre Atlantique Service Travaux Tiers & Urbanisme 10 quai Emile Cormerais CS 10 0002 - 44 801 SAINT HERBLAIN Cedex Si projet situé à moins de <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de la canalisation DN 100 - 15 m de la canalisation DN 80
I4	Canalisations électriques	<ul style="list-style-type: none"> - Ligne 90 kv Ancenis - Le Praud - Ligne 90 kv Ancenis - Les Mauges 	eRDF	DR / DICT 13 allée des Tanneurs, BP 84019 44 040 NANTES Cedex 1 www.dictplus.com
PATRIMOINE				
AC1	Monuments historiques	<ul style="list-style-type: none"> - Dolmen La Pierre Couvretière classé MH le 19/08/1926 - Château d'Ancenis classé MH le 02/11/1977 - Ancien couvent des Ursulines de la Davrays classé MH le 13/09/1990 - Eglise St Pierre classé MH le 07/01/1926 - Façade villa quai de la Marine inscrite le 24/02/1997 	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 1 rue Stanislas Baudry – BP 63518 44035 NANTES Cedex 01 Tél : 02 40 14 28 02
RISQUES				
	Plan de Prévention des Risques Inondations Loire Amont	approuvé le 12 Mars 2001 (voir dossier spécifique annexé)	DDTM 44	DDTM 44 - Service Transports et Risques www.loire-atlantique.gouv.fr/PPRI-nantes 10, boulevard Gaston Serpette - BP 53606 44036 Nantes Cedex 1 Tél : 02.40.67.26.31
	Site de stockage des déchets inertes : limitation d'usages	Château Rouge : site de stockage des déchets inertes de la fonderie Bouhyer. Arrêté préfectoral du 23 février 2016	DREAL Pays de la Loire	Unité Territoriale de Nantes ut-nantes.dreal-pays-loire@developpement-durable.gouv.fr
TELECOMMUNICATIONS				
PT2	Transmissions radioélectriques et radionavigation, protection contre les obstacles	<ul style="list-style-type: none"> - Liaison hertzienne St Géréon - Bélligné - Liaison hertzienne St Géréon - Landemont 	France Telecom	France Telecom URR Unité Pays de la Loire Service DR/DICT 5 Moulin de la Garde 44000 NANTES
PT3	réseaux de télécommunication	Câbles nationaux de liaison grande distance : LGD F 204/2 et LGD F 219/2	France Telecom	
VOIES FERREES				
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Ligne Nantes - Paris	SNCF	Réseau Ferré de France

GAZ

I3

I. GENERALITES

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et n° 67.885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946.

Décret n° 64.81 du 23 janvier 1964 portant règlement d'administration publique en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles.

Décret n° 67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes. (1)

Circulaire n° 70.13 du 24 juin 1970 pour l'application du décret précité.

Ministère de l'industrie — Direction générale de l'énergie et des matières premières — Direction du gaz, de l'électricité et du charbon.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION**A. Procédure**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes bénéficient aux ouvrages déclarés d'utilité publique (article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946), à savoir :

- canalisations de transports de gaz et installations de stockage souterrain de gaz combustible ;
- canalisations de distribution de gaz et installations de stockage en surface annexes de la distribution.

La déclaration d'utilité publique en vue de l'exercice des servitudes, sans recours à l'expropriation, est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au préfet, par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

REMARQUE : Dans la plupart des cas, une convention est passée entre le concessionnaire et les propriétaires intéressés en vue d'établir des conventions de servitudes amiables. Ces conventions remplacent les formalités mentionnées ci-dessus et produisent les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du projet de détail des tracés (décret n° 67.886 du 6 octobre 1967, article 1^{er}).

B. Indemnisation

Des indemnités ne sont dues que s'il y a eu préjudices subis. Elles sont versées au propriétaire ou à l'exploitant pour le dédommager des troubles temporaires qu'il doit subir pendant l'exécution des travaux de pose. Si le propriétaire, lorsqu'il est distinct de l'exploitant, ou l'exploitant lui-même, peut faire valablement état d'un préjudice permanent, une indemnité lui sera également versée. En fait, les canalisations de gaz une fois posées n'entraînent pratiquement aucun dommage permanent en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur (qui s'exerce environ une fois par an).

Les indemnités sont versées en une seule fois.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Elles sont à la charge du transporteur ou du distributeur.

C. Publicité

Se référer à la même rubrique de la fiche « Electricité ».

III. EFFETS DE LA SERVITUDE**A. Prerogatives de la puissance publique****1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Droit pour le bénéficiaire de procéder à des abattages d'arbres ou à des éléages de branches lors de la pose des conduites.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. Limitations au droit d'utiliser le sol**1° Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2° Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forages ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le ministre de l'industrie.



REGION CENTRE ATLANTIQUE
TRAVAUX TIERS ET URBANISME
10 QUAI EMILE CORMERAIS
CS10002
44801 SAINT HERBLAIN CEDEX
grt-rca-ftu-rpl@grtgaz.com

19/05/2014
DT15

FICHE DE SERVITUDES

Commune : **ANCENIS**

Département : **LOIRE ATLANTIQUE**

Cette commune est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel haute pression :

- ❖ LE PIN - ANCENIS DN 100 : D.U.P. 14.02.80 (JO 24.02.80)
- ❖ Client industriel LA CANA LA NOELLE DN 80 : D.U.P. 30.03.84 (JO 14.04.84)
- ❖ Client industriel CFM LA CANA l'HERMITAGE DN 80 : D.U.P. 21.08.1986 (JO 09.09.86)
- ❖ Cogénération L.V.A. ANCENIS DN 100
- ❖ Branchement ANCENIS Aéropole DN100

SERVITUDES

- une **servitude forte (*)**, zone non-aedificandi et non sylvandi, de 4 mètres (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
- une **servitude faible** complémentaire de 2 mètres pour l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité de la canalisation (Art. L555-27 du Code de l'Environnement).

(*)Dans cette bande de servitudes, **sauf accord préalable de GRTgaz**, il n'est autorisé aucune modification de profil de terrain, construction, plantation d'arbres ou d'arbustes (vignes et arbres basses-tiges – moins de 2,70 mètres de haut – non compris), ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur. Les murettes ne dépassant pas 0,40 mètre tant en profondeur qu'en hauteur au-dessus du sol sont autorisées.

Nature de ces servitudes :

En convention de servitudes amiables avec les propriétaires des parcelles traversées.

TRAVAUX TIERS EXECUTES A PROXIMITE

Le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).



**Arrêté du 4 août 2006
portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz
combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques**

Commune de : ANCENIS (44)

NOM DE LA CANALISATION	DIAMETRE en mm	PMS en bar	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE en mètres		COEFFICIENT DE SECURITE	ZONES DE DANGERS				Aire du cercle ELS (ha)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logement pour un lotissement	
			TOTAL	GAUCHE		DROITE	CERCLE DES EFFETS SIGNIFICATIFS (ELS) Rayon en m	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX Rayon en m	CERCLE DES EFFETS IRREVERSIBLES (IRE) Rayon en m				CERCLE DES EFFETS DOMINO Rayon en m
LE PIN - ANCENIS	100	67,7	4	2	2	B	10	15	25	35	0,03	3	1,0
Br C I CANA LA NOELLE	80	67,7	4	2	2	B	5	10	15	30	0,01	1	0,3
Br C I CANA L'HERMITAGE	80	67,7	4	2	2	C	5	10	15	30	0,01	pas de limite	pas de limite
Cogénération L.V.A ANCENIS	100	67,7	4	2	2	B	10	15	25	35	0,03	3	1,0
Br ANCENIS Aéroport	100	67,7	4	2	2	B	10	15	25	35	0,03	3	1,0
Poste d'ANCENIS CI	80	67,7	/	/	/	/	25	25	25	28	0,20	30	12,0
Poste d'ANCENIS CI Chauffage	80	67,7	/	/	/	/	25	25	25	28	0,20	30	12,0
Poste d'ANCENIS	100	67,7	/	/	/	/	25	25	25	30	0,20	30	12,0
Poste d'ANCENIS Cogénération	50	67,7	/	/	/	/	25	25	25	28	0,20	30	12,0
Poste d'ANCENIS Aéroport	100	67,7	/	/	/	/	25	25	25	30	0,20	30	12,0

1) BANDES DE SERVITUDE AU TITRE DE L'IMPLANTATION DES OUVRAGES

Les bandes de servitude sont associées à des conventions (égales ou amiables) établies avec les propriétaires concernés, à la pose de l'ouvrage. Il faut distinguer :

- Servitude forte , zone non-aedificandi et non sylvandi, aux distances variables définies de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Dans cette bande de servitudes, sauf accord préalable de GRTgaz, il n'est autorisé aucune modification de profil de terrain, construction, plantation d'arbres ou d'arbustes (vignes et arbres basses-tiges – moins de 2,70 mètres de haut – non compris), ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur. Les murettes ne dépassant pas 0,40 mètre tant en profondeur qu'en hauteur au-dessus du sol sont autorisées.

- Servitude faible complémentaire pour l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité de la canalisation (Art. L555-27 du Code de l'Environnement). Les modifications de profil du terrain, l'implantation de clôtures ou les remembrements (aménagement fonciers) devront faire l'objet d'une consultation préalable de GRTgaz.

2) COEFFICIENTS DE SECURITE

Coefficients définis conformément à l'article 6 de l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

COEFFICIENT A :

Les 5 conditions doivent être respectées

- le tronçon est implanté dans un emplacement à faible présence humaine(1) et à une distance supérieure ou égale à la distance des premiers effets létaux correspondant au phénomène dangereux de rupture complète de la canalisation de toute zone parmi celles mentionnées (Cf. 2ième titre de la note (1)), de densité d'occupation supérieure à 8 personnes par hectare ;

- son diamètre extérieur avant revêtement est supérieur ou égal à 500 mm ;

- il n'est pas implanté dans des pentes ou dévers supérieurs à 20 % ;

- il est implanté en dehors de toute zone humide au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement ;

- le tronçon n'est pas subaquatique ou sous-marin.

COEFFICIENT B :

A défaut, le coefficient de sécurité minimal autorisé est B si, dans un cercle de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs correspondant au phénomène dangereux de la rupture complète de la canalisation, les logements(2) et locaux présents correspondent à une densité d'occupation inférieure à 80 personnes par hectare et à moins de 300 personnes.

COEFFICIENT C :

Dans tous les autres cas

(1)

Un emplacement d'implantation d'une canalisation de transport est dit à faible présence humaine s'il vérifie les quatre conditions suivantes :

- il est situé dans le domaine privé ou dans le domaine public communal, hors domaine public fluvial ou concédé,

- il n'est situé ni en unité urbaine au sens de l'INSEE, ni dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (au sens des dispositions des articles R. 123-5 et R. 123-6 du code de l'urbanisme), ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un plan d'occupation des sols encore en vigueur (au sens des dispositions de l'ancien article R. 123-18 du code de l'urbanisme), ni dans les secteurs où les constructions sont autorisées d'une commune couverte par une carte communale (au sens des dispositions de l'article R. 124-3 du code de l'urbanisme), ni dans les parties

- il n'y a ni logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres ;

- dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs correspondant au phénomène dangereux de rupture complète de la canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes ;

(2)

Un logement est réputé être occupé en moyenne par 2,5 personnes.

3) ZONES DE DANGERS

Dans l'attente des Arrêtés Préfectoraux de Servitudes d'Utilité Publiques, pris dans le cadre de l'article 11 de l'arrêté du 5 mars 2014, les règles définies dans la Circulaire n°2006-55 (ou BSEI n° 06-254) du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques), s'appliquent :

ZONE DE DANGERS TRES GRAVES

Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

- Pas d'ERP de plus de 100 personnes
- Pas d'immeuble de Grande Hauteur
- Pas d'Installations Nucléaire de Base

ZONE DE DANGERS GRAVES

Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

- Les ERP de 1ère à 3ème catégorie (< 100 personnes) nécessitent une analyse de compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement

- Les Immeubles de Grande Hauteur nécessitent une analyse de compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement
- Les Installations Nucléaires de Base nécessitent une analyse de compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement

ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS

Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

- Consultation de GRTgaz pour tout projet d'urbanisme

4) EFFETS DOMINOS

Zones de dangers définies pour un seuil de 8 kV/m² définie par l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation.

- Pas d'ICPE sous régime d'autorisation ou enregistrement.

Nota : Les distances d'effet affichées ci-dessus sont susceptibles d'évoluer au profit des données mentionnées dans les Arrêtés Préfectoraux de Servitude d'Utilité Publique qui seront établis dans un délai de 3 ans.

Dès vos projets et avant tous travaux en domaine public ou privé,
Ayez le bon réflexe !



Des canalisations enterrées acheminent
 le gaz naturel haute pression

Des bornes ou balises jaunes vous signalent leur proximité



**Maîtres d'ouvrage,
 Maîtres d'œuvre,
 Particuliers,
 Exploitants agricoles
 Pour tout projet,**

- Plantation d'arbres ou dessouchage.
- Mise en place de piquets, pieux, poteaux.
- Modification du profil du terrain
- Tranchée, drainage, curage de fossés...
- Construction de tout type : muret, bâtiment...
- Voie de circulation.
- ...

Attention :

- Les bornes ne sont pas toujours situées à l'aplomb de la conduite.
- Entre deux bornes, la canalisation peut présenter une courbe.
- La profondeur des canalisations est variable.
- Une servitude fixe les dispositions à respecter à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel.
- Les travaux à proximité de ces ouvrages sont réglementés. Il est obligatoire d'établir une Déclaration de projet de Travaux (DT) et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Un seul réflexe !

Informez-vous sur le **Guichet Unique** :

www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr pour vérifier la présence éventuelle d'ouvrages de transport de gaz naturel à proximité des travaux prévus.

*Décret 2011-1241 du 5 Octobre 2011: relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

*Décret 2012-615 du 2 Mai 2012: relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.



Pour plus d'information,
 n'hésitez pas à nous consulter

Travaux urgents justifiés par :
 la sécurité, la continuité du service public,
 la sauvegarde des personnes
 -> Avis de Travaux Urgents CERFA N° 14523*02

N° Vert 0 800 02 29 81

Direction des Opérations
 Pôle Exploitation Centre Atlantique
 Département Maintenance - Travaux Tiers et Données
 Service Travaux Tiers et Urbanisme- Site Nantes
 10 quai Emile Cormerais - CS 10002 - 44801 ST HERBLAIN Cedex



Servitude d'utilité publique du site stockage de déchets inertes de la fonderie Bouhyer : limitation d'usages.



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Préfecture de la Loire-Atlantique
Direction de la coordination
et du management de l'action publique
Bureau des procédures d'utilité publique
2016/ICPE/032
Commune d'ANCENIS
servitudes d'utilité publique
installation de stockage de déchets
S.A. Fonderie GM BOUHYER

LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE
PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L515-8 à L515-12 et R515-24 à R515-31-7 ;

VU l'arrêté préfectoral du 6 août 2012 actualisant les prescriptions d'exploitation du centre de stockage de déchets inertes exploité par la S.A. Fonderie GM BOUHYER – zone industrielle du Château Rouge à ANCENIS ;

VU la lettre du 3 novembre 2014 de la S.A. Fonderie GM BOUHYER, relative à la réhabilitation du centre de stockage de déchets inertes susvisé ;

VU la demande d'institution de servitudes d'utilité publique (SUP) du 25 février 2015, présentée par la S.A. Fonderie G.M. BOUHYER, reçue en préfecture le 16 avril 2015 et complétée le 8 juin 2015 ;

VU le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique, notifié le 8 septembre 2015, à la S.A. Fonderie GM BOUHYER en sa qualité de propriétaire des terrains concernés par le projet d'institution de servitudes d'utilité publique et d'exploitant du centre de stockage de déchets précité, ainsi qu'au maire d'Ancenis ;

VU la lettre du 22 décembre 2015, notifiée le 23 décembre 2015 au maire d'Ancenis, l'informant que l'avis du conseil municipal d'Ancenis est réputé favorable au 8 décembre 2015, en l'absence de délibération du conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article R515-31-5 du code de l'environnement ;

VU le rapport de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire en date du 17 décembre 2015 ;

VU l'avis de la S.A. Fonderie GM BOUHYER en date du 10 septembre 2015 ;

VU l'avis du directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique en date du 31 août 2015 ;

VU l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, lors de sa séance du 4 février 2016 ;

6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1
TELEPHONE : 02.40.41.20.20 – COURRIEL : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
SITE INTERNET : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi- de 9 H 00 à 16 H 15

2

Considérant que les déchets n'ont pas été retirés de la zone de stockage et qu'il convient par conséquent de limiter les usages du site ;

Considérant qu'il convient de protéger les intérêts mentionnés à l'article L511-1 du code de l'environnement, de prendre des mesures en vue d'assurer le maintien dans le temps des dispositions nécessaires à l'intégrité et à la surveillance de l'installation de stockage de déchets et de co-produits issus de la S.A. Fonderie GM BOUHYER ;

Considérant qu'il convient, à cette fin, de prescrire la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol et du sous-sol du site de stockage et d'en limiter les usages, par voie d'un arrêté préfectoral établissant des servitudes d'utilité publique ;

Considérant plus particulièrement la nécessité de :

- maintenir en place certains ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines et leur accès au représentant de l'exploitant ;
- maintenir en place le confinement des déchets présents sur le site et de veiller à l'intégrité du confinement ;

SUR la proposition du secrétaire général de la préfecture de Loire-Atlantique ;

ARRETE

Article 1er : Institution de servitudes d'utilité publique

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles cadastrales mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Article 2 : Parcelles cadastrales concernées :

Les servitudes instituées par le présent arrêté concernent les parcelles cadastrales du plan local d'urbanisme de la commune d'ANCENIS suivantes :

Section	N° de parcelle	Propriétaire	Occupation	Surface (m ²)	Surface concernée par la servitude (m ²)
ZA	193 B	S.A. Fonderie G.M BOUHYER	Stockage – bassin de récupération des lixiviats – bassin de récupération des eaux pluviales	20 272	15 994
ZA	193 C		Bassin de récupération des eaux pluviales	4 802	42
TOTAL					16 036

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

Article 3 : Liste des servitudes :

L'utilisation des terrains cités à l'article 2 par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec la présence de déchets enfouis dans le sol, et ne devra en aucun cas remettre en cause l'état de la couche de couverture et des équipements annexes de suivi de l'installation de stockage de déchets.

3.1 – Interdictions :

Sont particulièrement interdits sur la zone d'enfouissement et sa périphérie (zone telle que définie à l'article 2) les opérations suivantes :

- usage susceptible d'endommager ou de modifier les installations et aménagement existants (construction de bâtiments provisoires ou définitifs, travaux d'excavation ou d'affouillement de sol, de fondations....) ;
- plantation d'arbres ou de plantes à racines susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la couverture ;
- creusement de puits ou forage et à l'utilisation des eaux de la nappe phréatique à l'exception des prélèvements via les piézomètres de contrôle.

Sont également interdites les opérations suivantes visant les équipements annexes à l'installation de stockage :

- opérations portant ou susceptibles de porter atteinte au bon état et au fonctionnement des moyens de collecte, de contrôle des lixiviats, de suivi de la qualité des eaux souterraines et superficielles tant que ces moyens sont nécessaires au suivi post exploitation de l'installation de stockage de déchets et co-produits issus de la S.A. fonderie GM BOUHYER

3.2 Exceptions :

Sont toutefois admis tous équipements ou travaux qui pourraient s'avérer nécessaires en cas de nuisances ou d'anomalies liées à l'installation de stockage de déchets et co-produits issus de la S.A. Fonderie GM BOUHYER, sous réserve qu'une demande préalable par l'exploitant, le propriétaire du site ou ses ayants droits ait été faite auprès du préfet et de l'approbation par ce dernier.

3.3 Droit d'accès :

Il est institué un droit d'accès permanent :

- au profit de la S.A. Fonderie GM BOUHYER ou des futurs responsables ou leurs mandataires aux fins de surveillance du site, en particulier pour les points suivants :
 - les moyens de captage et de contrôle des lixiviats ;
 - les moyens de suivi de la qualité des eaux souterraines constitués par un réseau de piézomètres, ainsi que des moyens pour le suivi de la qualité des eaux superficielles.
- au profit des services de secours pour intervenir en cas notamment d'incendie.

Article 4 – Indemnisation :

En application des dispositions de l'article L.515-11 du code de l'environnement, ces servitudes, dans le cas où elles entraînent un préjudice direct, matériel ou certain, ouvrent droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision.

Article 5 – Information :

Le présent arrêté est notifié au maire d'Ancenis, à la S.A. Fonderie GM BOUHYER, aux propriétaires, aux titulaires de droits réels ou de leurs ayants droits lorsqu'ils sont connus.

Cet acte fait l'objet, en vue de l'information des tiers, d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loire-Atlantique et d'une publicité foncière.

Article 6 – Exécution :

Le Secrétaire général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, la sous-préfète d'ANCENIS, le maire d'ANCENIS et la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le

23 FEV. 2016

Le PREFET

Pour le préfet, par délégation,
le secrétaire général

Emmanuel AUBRY

Annexe - Parcelles cadastrales concernées par les SUP

VU
pour être annexé à l'arrêté
du
NANTES, le 23 FEV. 2016
LE PREFET
Pour le préfet,
le secrétaire général
Emmanuel AUBRY

EXTRAIT DU PLAN DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PLAN 5.2.3. PARTIE NORD DE LA COMMUNE) APRES MODIFICATION N°2



Légende

	AC1 - Servitudes relatives aux monuments historiques
	EL11 - Servitudes relatives aux Interdiction d'accès
	I3 - Servitudes relatives à l'établissement de transport et de distribution de gaz - Réseau
	I3 - Servitudes relatives à l'établissement de transport et de distribution de gaz - Zone de danger ELS
	I3 - Servitudes relatives à l'établissement de transport et de distribution de gaz - Zone de danger PEL
	I3 - Servitudes relatives à l'établissement de transport et de distribution de gaz - Zone de danger IRE
	I4 - Servitudes relatives aux lignes de transport d'énergie électrique
	PT2 - Servitudes relatives à la protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles
	PT3 - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications Pose en conduite
	PT3 - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications Pose en pleine terre

	T1 - Servitudes relatives aux chemins de fer
	T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement des aérodromes
PPRI :	
Champ d'expansion des Crues (CEC)	
	CEC1 - Aléa très fort
	CEC2 - Aléa fort des sites sans enjeu
	CEC3 - Aléa fort dans des sites à enjeux ou aléa moyen ou faible quels que soient les enjeux
	ZU1 - Aléa faible
	ZU2 - Aléa moyen
	Limite de commune
	Servitude relative au site de stockage de déchets inertes de la fonderie Bouhyer