

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

## Plan Local d'Urbanisme



**1**

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 Notice de Présentation (dont extraits du règlement) DOSSIER APPROUVE**

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
Modification Simplifiée n°2	////////////////////	////////////////////	Le 24 Septembre 2018

*Vu pour être annexé à la décision  
en date du 24 / 09 / 2018*

*Le Maire*

## Sommaire

**PREAMBULE :**

<b>INFORMATION SUR LA RECODIFICATION DU LIVRE 1 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>4</b>
--	----------

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

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

**TITRE II - LES PROJETS URBAINS**

1. ILOT TERTRE / ALOUETTES : DEFINITION D'UNE NOUVELLE OAP ET SUPPRESSION DU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE P4.....	8
1.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	8
1.2. Définition d'une nouvelle OAP .....	10
1.3. Impacts sur le règlement.....	10
2. LE BOIS JAUNI LA MARIOLLE : MISE A JOUR DE L'OAP N°1 .....	13
2.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	13
2.2. Mise à jour de l'OAP n°1.....	15
3. LA FOUQUETIERE : DEFINITION D'UNE NOUVELLE OAP.....	16
3.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	16
3.2. Définition d'une nouvelle OAP .....	18
3.3. Impacts sur le règlement.....	20
4. PROJET URBAIN BAD BRÜCKENAU - GRANDS CHAMPS : MODIFICATION DE L'OAP N°2 SUR LE SECTEUR "CENTRE" .....	28
4.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	28
4.2. Modification du secteur central de l'OAP n°2 .....	29
4.3. Impacts sur le règlement.....	30
5. NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR L'OAP N°4 .....	32
5.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	32
5.2. Correction de la légende de l'OAP n°4.....	32
6. SECTEUR DE L'AUFRESNE - AUBINIÈRE / SAVINIÈRE : MODIFICATION DE L'OAP N°6 ET DU REGLEMENT .....	33
6.1. Exposé des motifs des modifications apportées.....	33
6.2. Impacts sur l'OAP n°6 - Aufresne - Aubinière / Savinière - RD 923.....	35
6.3. Impacts sur le règlement.....	36
7. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	43
8. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL POUR L'HABITAT .....	44

## TITRE III - LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

<b>1.</b>	<b>CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES</b> .....	<b>46</b>
1.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	46
1.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	47
<b>2.</b>	<b>PATRIMOINE BATI PROTEGE : ASSOUPLEMENT DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES</b> .....	<b>49</b>
2.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	49
2.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	49
<b>3.</b>	<b>ABRI DE JARDIN ET ESPACE DE STATIONNEMENT LIES AUX HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE INONDABLE</b> .....	<b>51</b>
3.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	51
3.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	52
<b>4.</b>	<b>STATIONNEMENT 2 ROUES</b> .....	<b>56</b>
4.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	56
4.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	56
<b>5.</b>	<b>CLOTURES</b> .....	<b>58</b>
5.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	58
5.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	59
<b>6.</b>	<b>MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE PAYSAGER</b> .....	<b>64</b>
6.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	64
6.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	64
<b>7.</b>	<b>MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b> .....	<b>74</b>
7.1.	Exposé des motifs des modifications apportées.....	74
7.2.	Modification des dispositions écrites du règlement .....	74
<b>8.</b>	<b>IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>77</b>

## PREAMBULE

# INFORMATION SUR LA RECODIFICATION DU LIVRE 1<sup>ER</sup> 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<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 impacte 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 a été 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 SIMPLIFIEE 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,
- d'une procédure de Révision allégée n°1 approuvée par le Conseil Municipal du 20 juin 2016,
- d'une procédure de Modification n°2 approuvée par le Conseil Municipal du 20 juin 2016,
- d'une mise à jour en date du 20 mars 2017.

## 2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 2014 une population de 7 461 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 :

- 7 461 habitants au recensement de la population de 2014 (INSEE),
- 10 588 emplois en 2014 (INSEE, RP, emplois au lieu de travail), sachant que la population active communale était de 4 614 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 simplifiée n°2 a pour principaux objectifs :

- la définition de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour :
  - o intégrer les principes de composition du lotissement d'activités de La Fouquetière dont les règles cesseront de s'appliquer en août 2018 (création de l'OAP n°12),
  - o permettre la mise en œuvre d'un projet urbain sur îlot Tertre / Alouettes en lien avec la suppression du périmètre d'attente P4 (création de l'OAP n°13),
- la prise en compte des évolutions liées à des projets urbains :
  - o quartiers Grands Champs - Bad Brückenau,
  - o quartier de la Gare (dont rectification d'une erreur matérielle),
  - o quartier de l'Aufresne,
 Celles-ci entraînent la modification des OAP n°2, n°4 et n°6.
- quelques adaptations réglementaires destinées à améliorer l'application du document d'urbanisme.

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

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

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

Les changements portent sur les documents ci-après :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- les pièces écrites du règlement,
- les documents graphiques du règlement.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice de présentation. Les évolutions introduites par la Modification simplifiée 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 simplifiée n°2 du PLU comporte :

- la présente notice de présentation ; les évolutions réglementaires y sont présentées (extraits des plans de zonage (pièces graphiques du règlement) et des articles réglementaires (extraits pièces écrites du règlement avant et après modification simplifiée n°2),
- les OAP en vigueur avant Modification simplifiée n°2 (pièce 3 du dossier de PLU),
- les OAP modifiées après Modification simplifiée n°2 (extraits de la pièce 3 du dossier de PLU modifié).

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

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

#### **→ Cadre de procédure**

L'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).

L'article L153-45 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que " dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, [...] la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ".

Pour rappel, le nouvel article L153-41 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dispose que " le projet de modification est soumis à enquête publique [...] par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'occurrence, le présent projet de Modification du PLU ne prévoit :

- ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni de diminuer les possibilités de construire ;
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- et n'est pas concerné par le champ d'application de l'article L. 131-9.

La modification du PLU peut donc être menée dans le cadre d'une procédure dite de modification simplifiée.

### → Mise en disposition du public

Les articles L153-37 et L153-40 précisent respectivement que " la procédure de modification est engagée à l'initiative du [...] du maire qui établit le projet de modification ", et qu' "avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L 132-9. [...] ".

De plus, selon l'article L153-47, " le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...] A l'issue de la mise à disposition, [...], le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

En l'occurrence, les modalités de la mise à disposition du projet de Modification simplifiée n°2 du PLU au public ont été précisées par délibération du conseil municipal en date du 19 mars 2018. Celle-ci est annexée à la présente notice. La délibération a été affichée en mairie d'Ancenis le 03/04/2018 et mise en ligne sur le site internet de la Ville le 04/04/2018.

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

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

### → Contexte réglementaire

En application de l'article 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 ".

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

Le projet de modification simplifiée 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 projets urbains en cours, d'encadrer et de maîtriser le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces libres dans des secteurs d'enjeux identifiés. Le potentiel de constructibilité évolue donc 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 simplifiée, laquelle ne permettra pas la réalisation de travaux susceptibles de l'affecter, directement ou indirectement.

Le présent rapport expose à la fin de chaque grand titre les effets potentiels des modifications proposées sur l'environnement. Ces analyses démontrent que la présente modification simplifiée n'a pas d'effets notables sur l'environnement.

## TITRE II - LES PROJETS URBAINS

Afin de poursuivre la mise en œuvre des orientations stratégiques du PADD, plusieurs études urbaines préalables ont été engagées par la Ville, en accompagnement de projets urbains. Pour 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. ILOT TERTRE / ALOUETTES : DEFINITION D'UNE NOUVELLE OAP ET SUPPRESSION DU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE P4

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

Lors de l'approbation initiale du PLU en avril 2014, 4 secteurs de projet urbain ont été définis en vertu de l'article L151-41 (ancien L123-2,a) du code de l'urbanisme, dit « périmètre d'attente à 5 ans », dont notamment le périmètre P4 sur l'îlot dit "Tertre-Alouettes" à proximité du cimetière, en marge Est du quartier du Pressoir Rouge. Pour rappel la procédure de modification n°1 a conduit à la suppression des périmètres d'attente P2 et P3, et la procédure de modification n°2 a conduit à la suppression du périmètre d'attente P1.

Créée par la loi SRU, la servitude dite de « périmètre d'attente à 5 ans », permet de geler l'urbanisation de secteurs, délimités en zone U ou AU, pendant une durée maximum de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet global. Elles permettent de mener des réflexions spécifiques (par exemple dans les quartiers dégradés, dans les dents creuses identifiées, dans les espaces mutables, ...) notamment en vue d'opération de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.

Article L151-41 (ancien L123-2,a) du code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».



Vue aérienne du périmètre P4 (mars 2013)





Ortho photographie du site (Google Map 2017)

Afin d'anticiper l'échéance du périmètre d'attente P4, qui arrivera à terme en avril 2019, la Ville d'Ancenis a engagé une étude de faisabilité urbaine pour définir les conditions d'urbanisation du secteur et lever la servitude de restriction de constructibilité. Un scénario préférentiel a été retenu, constituant la base des objectifs à atteindre pour la définition d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

La mise en œuvre opérationnelle est en grande partie conditionnée au déplacement de l'usine EM2 (fabrique de cartonnages et d'emballage) en place depuis une soixantaine d'années sur le site. Classée ICPE en 1970 (installation soumise à déclaration - dernier récépissé connu, émis par la Préfecture, en date du 21 février 2005), l'entreprise a largement évolué vers la fabrication de produits polyester et polyéthylène d'emballage. Elle collabore avec de nombreuses PME et donneurs d'ordre internationaux notamment dans le secteur de la Défense, et dispose de savoir-faire stratégiques. Créée en 1953, l'usine a été reprise en 1994 par la société EM2 Emballage, avant d'être cédée au début des années 2010 au groupe d'emballage VERPACK.

Comme exposé dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2014, un ensemble d'arguments milite pour une mutation à moyen / long termes :

- les bâtiments sont anciens (une première activité était en place dès les années 50), et ne sont plus adaptés au développement de l'entreprise ; des modulaires abritent les bureaux,
- l'espace extérieur est contraint (cour de manœuvre étroite au Sud des ateliers),
- enfin il n'y a aucun espace tampon entre l'activité et les quartiers d'habitat à proximité immédiate.

Depuis 2014, des améliorations ont été réalisées pour atténuer les nuisances vis-à-vis des habitations riveraines. L'accès à l'usine depuis la rue des Alouettes a ainsi été condamné, et un double accès temporaire par la rue du Tertre aménagé pour permettre aux camions de livraison de faire demi-tour. Toutefois, l'environnement urbain et les contraintes d'exploitation ne permettent plus d'assurer le développement de l'entreprise sur ce site.

Sur la base de la faisabilité urbaine retenue, la nouvelle OAP prévoit :

- le renouvellement urbain global du site vers une destination à dominante résidentielle avec des typologies d'habitat diversifiées,
- l'affirmation d'une voie structurante médiane Est-Ouest pour relier la rue des Alouettes et la rue du Tertre. Pour caractériser le futur quartier, la rive Sud s'accompagnera d'un front bâti majoritairement continu (implantations des façades à proximité immédiate de la voie) et favorisera l'émergence d'une identité urbaine forte (front de rue). Cette composition favorisera par ailleurs les orientations Sud des pièces à vivre des logements, sur jardins ou cœurs d'îlots paysagers.
- la définition d'un large îlot ouvert en rive Nord de la future voie structurante, en transition avec la ville "active" (tissu artisanal et industriel de la ZI de l'Hermitage). Sur ce vaste îlot, il s'agit de prévoir l'aménagement d'une coupure verte dans laquelle seront disposés des petits immeubles de logements. Pour affirmer le caractère paysager, des formes urbaines verticales et compactes seront privilégiées (petits collectifs, habitat intermédiaire) pour libérer le maximum d'emprise au sol. Les stationnements seront de préférence localisés en RdC d'immeubles pour limiter la présence visuelle de la voiture. Une interface paysagée plantée, (surépaisseurs à dominante d'arbres tiges) sera réalisée en frange Nord.

- la définition d'un îlot de densité plus faible au Sud (hauteur limitée à R+1 ou R+1+attique le long de la voie structurante) afin de proposer une transition cohérente avec le tissu pavillonnaire existant au Sud,
- le développement des liaisons douces au sein du quartier, et, à plus long terme, sur ses marges, vers le marais de Grée et le jardin de l'An 2000 (à l'Est), à travers le cimetière pour rejoindre la rue du Pressoir Rouge (à l'Ouest).

La nouvelle OAP intègre également l'évolution et la requalification du site des pompes funèbres et du funérarium. D'une part cette activité n'est pas incompatible avec la destination résidentielle du quartier. D'autre part, une localisation à proximité du cimetière est, de fait, à privilégier pour minimiser les déplacements et favoriser la mutualisation du stationnement avec les besoins des usagers du cimetière. Le scénario retenu par la Ville privilégie un renouvellement urbain sur site compte tenu de l'échéance, pour le moment incertaine, de déplacement de l'usine EM2. Le magasin et les bureaux en place sont en effet très vétustes et le bâtiment peu adapté à une modernisation (ancienne maison de ville sommairement transformée au gré des années). Toutefois, l'OAP n'exclut pas une reconstruction sur l'espace libre au Nord, le long de la rue du Tertre, dans l'actuelle enceinte de l'entreprise EM2. A noter que, dans le cadre de l'étude de faisabilité urbaine, une salle de convivialité a également été envisagée pour permettre l'accueil des familles.

En ce qui concerne l'usine EM2, la réglementation du secteur Ub, ajoutée à l'entrée en vigueur de l'OAP, impliquent une restriction forte de la constructibilité. Seules des évolutions très limitées (de type mise aux normes) pourront être accordées. Cette situation s'inscrit dans la continuité de la servitude de périmètre d'attente qui s'applique depuis 2014.

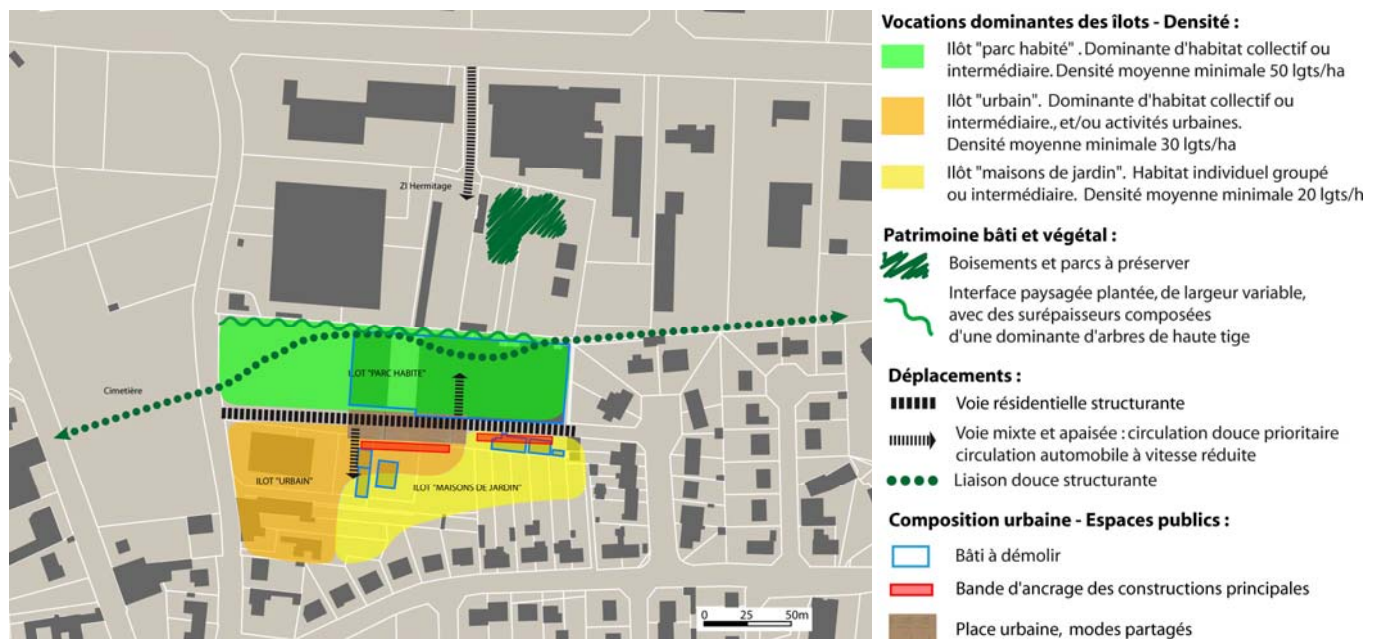
Au total la faisabilité réalisée permet d'estimer le potentiel d'accueil du futur quartier à 70 - 90 logements. Compte tenu du maintien de l'activité des pompes funèbres, et de la construction d'une éventuelle salle de convivialité (prévue dans la faisabilité urbaine, voir simulation jointe aux OAP), cette capacité, qui équivaut à une densité d'environ 35 logements à l'hectare, respecte l'orientation stratégique n°5 du PADD de maîtrise du développement de l'habitat et de limitation de l'étalement urbain (densité moyenne minimale de 30 logements à l'hectare à l'échelle de l'agglomération).

L'ensemble des enjeux et des objectifs d'aménagement sont décrits aux OAP. La proposition d'OAP détaille également l'ensemble des orientations retenues. Voir à ce propos le document complet des Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification Simplifiée n°2 annexé à la présente notice.

## 1.2. Définition d'une nouvelle OAP

Sont définies des orientations graphiques et écrites. Voir à ce propos le rapport OAP après modification Simplifiée n°2 (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ILOT RUE DU TERTRE / RUE DES ALOUETTES

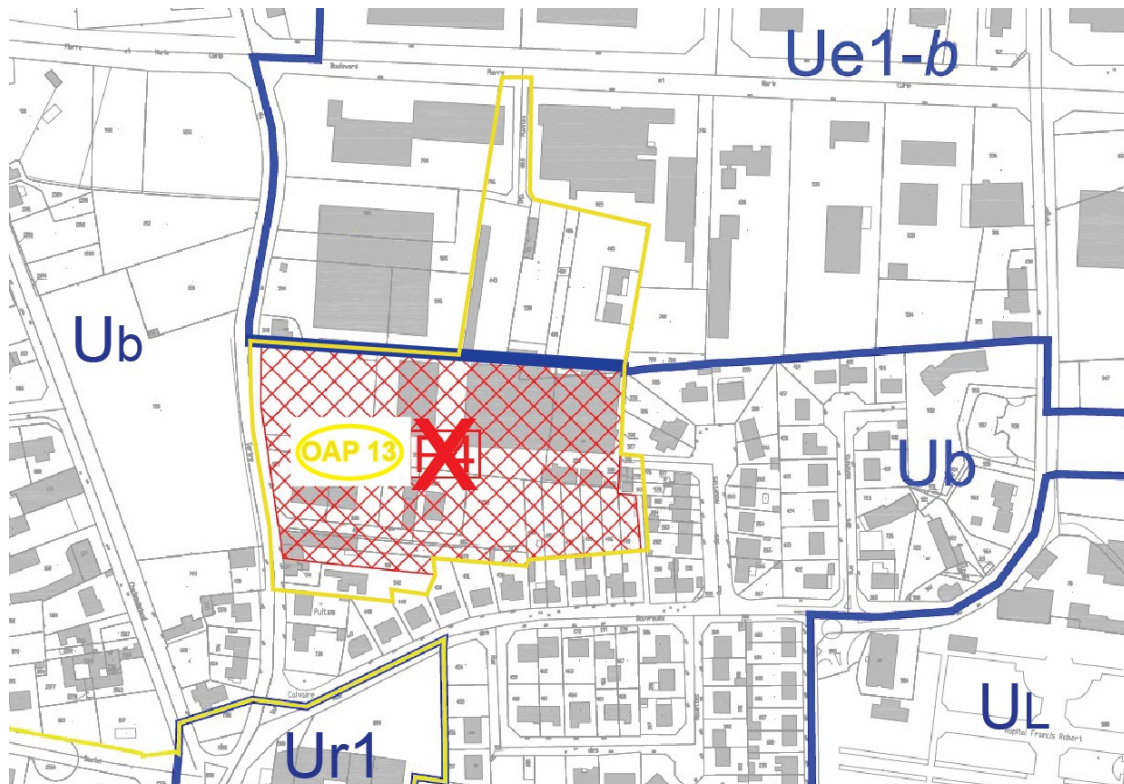


## 1.3. Impacts sur le règlement

### → Modification des pièces graphiques du règlement

L'emplacement réservé P4 est retiré des plans de zonage. L'emprise de l'OAP n°13 est ajoutée.

La liste des périmètres d'attente figurant aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) n'ayant plus lieu d'être, celle-ci est supprimée.

**ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2****→ Modification des pièces écrites du règlement**

La référence aux périmètres d'attente n'étant plus d'actualité, l'article Ub 2.4 est supprimé.

**Ub - ARTICLE 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

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

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

Sont autorisés :

- les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :  
que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,  
que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,  
dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement existantes,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

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

[...]

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

## 2.4. DANS LES PERIMETRES D'ATTENTE A 5 ANS

Dans le périmètre d'attente à 5 ans P4, défini au titre de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme en vu 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées. Des constructions temporaires, facilement démontables ou transportables (type modulaires), peuvent également être admises.

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

### Ub - ARTICLE 2

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

##### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

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

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

Sont autorisés :

- les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels,
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :  
que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,  
que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,  
dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement existantes,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

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

[...]

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

## 2.4. DANS LES PERIMETRES D'ATTENTE A 5 ANS

~~Dans le périmètre d'attente à 5 ans P4, défini au titre de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme en vu 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées. Des constructions temporaires, facilement démontables ou transportables (type modulaires), peuvent également être admises.~~

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

### 1.4. Respect du cadre de la procédure de Modification simplifiée

Le périmètre P4 recouvre 2,2 ha, soit environ 1,4 % de la superficie totale du secteur Ub (152,43 ha).

La capacité d'accueil du futur quartier (îlot "Tertre-Alouettes") s'élève à 90 logements en "fourchette haute" (densité d'environ 41 logements /ha).

En considérant une densité moyenne de 7 logements / ha pour l'ensemble du secteur Ub (urbanisation moyennement dense de la commune incluant les voies structurantes et les espaces verts), on peut estimer à environ 1 050 le nombre de logements total présents dans le secteur Ub. Pour rappel la densité observée des quartiers exclusivement pavillonnaires est de l'ordre de 11 logements / ha (source rapport de présentation du PLU page 49).

Sur cette base, le potentiel d'accueil du futur quartier (îlot "Tertre-Alouettes") représenterait environ 8,5 % des logements existants dans le secteur Ub, et ceci sans considérer les autres destinations de constructions présentes (équipements collectifs, commerces et activités urbaines).

On peut ainsi, assurément affirmer que l'ouverture à l'urbanisation de l'îlot "Tertre-Alouettes" ne permettra pas de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions du secteur Ub, respectant ainsi le cadre de la procédure de Modification Simplifiée.

## 2. LE BOIS JAUNI LA MARIOLLE : MISE A JOUR DE L'OAP n°1

### 2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

L'OAP du Bois Jauni couvre un secteur de très large emprise, délimité :

- au Nord par les infrastructures scolaires et de loisirs (école Saint Anne, Collège René Guy Cadou, plateau sportif),
- à l'Ouest par la rue de La Gilarderie,
- au Sud par les boulevards Ronsard et Sévigné,
- et enfin, côté Est, par l'îlot dit de " La Mariolle ", situé à l'Est de la rue René de Chateaubriand.

L'îlot de La Mariolle comprend :

- un secteur de renouvellement urbain associé à l'axe structurant de la rue de Chateaubriand pour lequel il s'agit, à terme, de constituer et mettre en scène une façade de quartier qualifiante, point d'étape visuel (resserrement bâti) dans l'itinéraire d'entrée de ville (progression vers le centre de l'agglomération depuis l'autoroute),
- un secteur de cœur d'îlot (parcelles cadastrées section L, n° 121, 122, 496 et 497) pour lequel il s'agit, précisément dans le cadre de cette modification simplifiée, de faire évoluer les principes d'aménagement. Cet espace est en effet composé, pour partie, d'une ancienne tenue maraîchère close de vieux murs en pierres (3 200 m<sup>2</sup> environ), et de fonds de jardin associés à 2 maisons particulières. Pour cet ensemble foncier, d'environ 4 450 m<sup>2</sup> au total, les OAP en vigueur prévoient une optimisation du cœur d'îlot sous forme de "cité jardin" (habitat individuel groupé ou intermédiaire organisé autour d'un espace collectif central non bâti). La densité moyenne minimale est fixée à 25 logements / ha, ce qui correspond dans le cas présent à plus de 10 logements.

A l'échelle du quartier du Bois Jauni, il convient de rappeler qu'un ensemble de principes directeurs a été défini dans le cadre de l'OAP n°1 pour accompagner l'évolution urbaine et paysagère, parmi lesquels figurent principalement :

- la valorisation et le renforcement de la trame végétale,
- le développement de l'habitat sous diverses formes (petits collectifs, logements groupés) dans l'esprit d'un parc habité,
- la dissimulation de la présence visuelle de la voiture,
- et, pour chaque opération, le principe de concevoir les espaces libres extérieurs comme un tout et d'affirmer ainsi une identité "jardin".



Vue aérienne du de La Mariolle (octobre 2011)



Ortho photographie du site (Google Map 2017)



1 ACCÈS DEPUIS LA RUE DE LA MARIOLLE



2 ancien verger



3 mur d'enceinte



4 dépendance A



5 dépendance B



6 maison individuelle R+1 avec RDC semi-enterré



7 collectif récent rue de Chateaubriand



8 maison individuelle RDC et étage sous combles



9 liaison douce de la rue Alfred de Musset

Quatre ans après l'approbation du PLU, plusieurs difficultés se sont fait jour pour une mise en œuvre opérationnelle sur le cœur d'îlot de La Mariolle, et ceci malgré l'intérêt porté par plusieurs opérateurs :

- en premier lieu, la densité minimale bâtie apparaît élevée pour cet espace enclavé et au regard des objectifs fondamentaux de "parc habité " à l'échelle du quartier. La densité prescrite serait en effet synonyme d'un nombre important de véhicules, une vingtaine en considérant 2 véhicules par logement. Cette estimation n'est pas irréaliste vu l'éloignement du centre-ville et apparaît peu compatible avec l'objectif de dissimulation de la voiture et rédhitoire à l'émergence d'un cadre de vie apaisé.
- la présence de hauts murs (3 m environ) contraint en outre l'aménagement. La multiplication de logements suppose en effet de franger une large partie du linéaire pour aménager des accès, avec le risque d'une perte d'intégrité pour cet édifice protégé.

Afin de réexaminer ces orientations, la Ville a engagé début 2018, une étude de faisabilité ciblée sur ce secteur en vue de redéfinir les conditions d'urbanisation. Un scénario préférentiel a été retenu privilégiant une densification mesurée plus adaptée à la mise en valeur de cet espace singulier. Les nouvelles orientations prévoient :

- de réduire la densité moyenne minimale à 12 logements / ha ; ce principe permettra de réaliser 4 logements individuels au sein de l'ancienne tenue maraichère (clos de murs) et de générer un trafic véhicules raisonné,
- de retenir des principes de composition plus favorables au concept de "parc habité",
- d'imposer une division parcellaire selon un plan régulier (morphologie parcellaire proche du carré en cohérence avec l'esprit de l'ancienne tenue maraichère (clos de murs)),
- une meilleure préservation et mise en valeur du clos en pierres apparentes existant en imposant un recul minimal des bâtiments par rapport aux murs (zone d'implantation des constructions principales, dont garages, localisée en retrait),
- d'imposer le regroupement du bâti autour d'un espace collectif central pour contribuer à la qualification du quartier. Un aménagement distinctif (pavés, dalles béton, végétalisation pieds de murs) est également préconisé pour qualifier la placette,
- de permettre la réalisation d'un, voire 2 lots supplémentaires, sur les fonds de jardins situés à l'Est derrière le mur existant, à la condition de mutualiser l'accès de façon à n'engendrer qu'un seul frangement du mur à préserver.

Le potentiel d'accueil du futur quartier est ainsi réduit à 5, 6 logements. La densité est certes réduite mais celle-ci permet de mieux prendre en compte tenu la spécificité de ce lieu singulier. Ces nouvelles orientations permettent aussi de diversifier l'offre de logements.

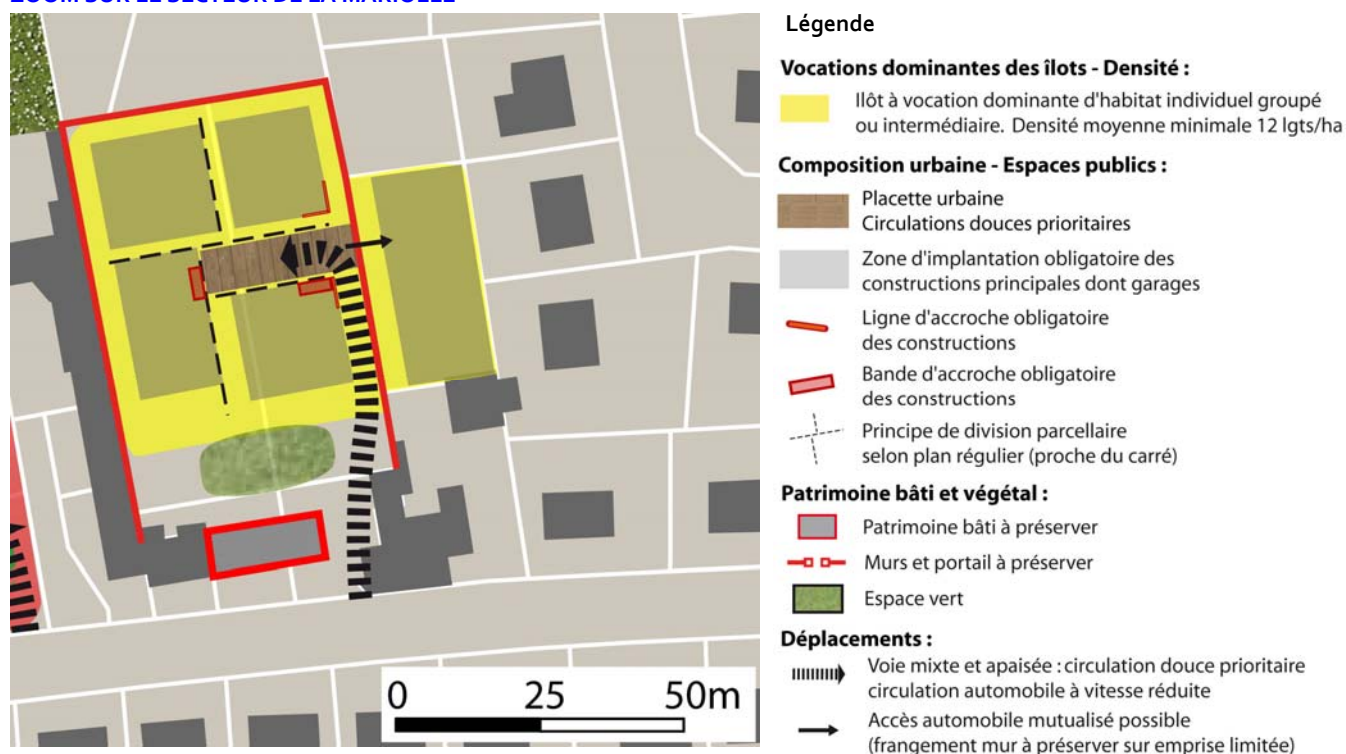
L'ensemble des enjeux et des objectifs d'aménagement sont décrits aux OAP. La proposition d'OAP détaille également l'ensemble des orientations retenues. Voir à ce propos le document complet des Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification Simplifiée n°2 annexé à la présente notice.

## 2.2. Mise à jour de l'OAP n°1

De nouvelles orientations graphiques et écrites sont définies, voir à ce propos le rapport OAP après modification simplifiée n°2 (pièce 3 du dossier de PLU modifié). Vu sa superficie réduite (500 m<sup>2</sup> environ), et son enclavement au regard de l'accès par la rue de La Mariolle (parcelle située au-delà de l'ancienne tenue maraichère, derrière les hauts murs), aucune densité minimale n'est imposée sur le fond de jardin situé au Nord Est (parcelle L 496).

Pour rappel toutes les pages intitulées « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sont opposables au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme (ancien L123-1-4). La mention « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est donc précisée sur les pages concernées.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ZOOM SUR LE SECTEUR DE LA MARIOLLE



### 3. LA FOUQUETIERE : DEFINITION D'UNE NOUVELLE OAP

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

Le parc d'activités de la Fouquetière est situé en périphérie de l'enveloppe urbaine Ancenis-Saint Géréon, le long de la rue de l'Aubinière, en prise directe sur l'échangeur du même nom (intersection RD 923 / RD 723) qui contourne l'agglomération. Il a été urbanisé en deux tranches :

- la tranche Sud à l'initiative de la Ville d'Ancenis qui correspond aux îlots situés au Sud de la rue Gustave Eiffel, réalisée au début des années 90,
- la tranche Nord, comprise entre la rue Gustave Eiffel et l'échangeur de l'Aubinière, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la COMPA sous la forme d'un lotissement à règlement propre autorisé en date du 08 août 2008.

Ces règles spécifiques ont généré une urbanisation globalement satisfaisante, surtout sur la seconde tranche, avec l'aménagement, notamment, de premiers plans paysagers contribuant à la qualité de cette entrée de ville.

L'ensemble couvre environ 11,5 ha et est à ce jour entièrement viabilisé. Tous les lots ont été commercialisés. Seules restent quelques réserves foncières de statut privé.



*Le parc d'activités de la Fouquetière qui s'étire du Sud au Nord le long de la rue de l'Aubinière (le siège de Manitou au 1<sup>er</sup> plan)*

Le tissu parcellaire, compris essentiellement entre 1 500 et 3 000 m<sup>2</sup>, a été propice à l'accueil de petites et moyennes entreprises diversifiées. On recense principalement des petits ateliers industriels et du bâtiment (menuiseries, maçonnerie, chaudronnerie, ébéniste, levage), de l'artisanat divers (réparateur de petit électroménager), des activités de bureaux et services (expertise comptable, centre de santé au travail, bureaux d'études, ...) ainsi que plusieurs activités liées à l'automobile (deux concessionnaires, contrôle technique, grossiste en pièces / pneus, location de véhicules, ...).

A noter qu'à ce jour (mars 2018), plusieurs locaux sont à vendre suite à des mutations (réalisées ou à venir). Ces mouvements concernent essentiellement des entreprises en recherche de terrain plus vastes et mieux adaptés pour poursuivre leur essor.

Un lot plus vaste (lot n°15 de 8 700 m<sup>2</sup>) occupe à lui seul la partie située à l'entrée Nord du parc d'activité, face à l'échangeur de l'Aubinière. Partiellement occupé (concession Peugeot), il est précédé d'un large espace vert de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, pour plus de 35 m de profondeur. Si ce terrain permet de qualifier le premier plan du parc d'activités, perçu depuis la RD 923 en entrée d'agglomération, celui-ci apparaît somme toute largement dimensionné alors que les disponibilités foncières de toutes natures se raréfient au sein de l'agglomération.


















A noter également que plusieurs entreprises localisées en façade de la rue de l'Aubinière, ont développé une activité de vente au détail aux particuliers (Singer, Entreprise Blin / vente de peinture notamment). Si ce type d'activité commerciale est admis au PLU (secteur Ue-b), celle-ci demeure limitée à 10 % de la surface de plancher totale des bâtiments d'activité. Ce seuil apparaît aujourd'hui contraignant pour quelques activités qui souhaiteraient davantage se diversifier en tirant parti d'une situation favorable à proximité immédiate des quartiers résidentiels du Bois jauni et de La Mariolle.

Enfin, un vaste espace vert paysager a été aménagé sur toute la rive Ouest et Sud du quartier. D'une largeur généreuse (35 m au plus défavorable) cet espace en grande partie boisé fait office de temporisation naturelle vis-à-vis des quartiers d'habitat les plus proches (La Métairie, Le Grand Clos pour les plus proches) permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles. Il est identifié au plan de zonage du règlement en tant qu'espace plantés à réaliser et à préserver (au titre de l'article L123-1-5, 7<sup>e</sup> ancien).

En application de l'article L442-9 du code de l'urbanisme "les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, [...] deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir". En d'autres termes, les règles de composition urbaine contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit cesseront de s'appliquer à compter du 08 août 2018.



## PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT DE LA FOUQUETIÈRE

LEGENDE PROJET	
	Emprise lotie
	Ligne d'accroche totale ou partielle des bâtiments le long de la RD 923
	Surface du lot
	S.H.O.N. maximale autorisée
	- Les accès directs depuis la rue de l'Aubinière (RD 923 A) sont interdits. - Les accès sont interdits dans les pans coupés.
	Recul d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	Recul d'implantation des constructions par rapport à la rue de l'Aubinière (RD 923 A)
	Recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aux limites de fond de lots. Si 0 : mise en place d'un mur coupe-feu et isolation phonique.
	Servitude de tréfonds
	Candélabre
	Grille avaloir
	Grille
	Chaussée
	Trottoir, chemin piéton, piste cyclable
	Espaces verts
	Haie bocagère à planter par l'aménageur
	Arbre à planter



En vue de s'assurer d'une évolution cohérente des constructions dans le temps et de conserver la qualité de la composition urbaine et paysagère, la présente modification simplifiée propose de reconduire les règles principales du lotissement dans le cadre d'une nouvelle OAP. Les principes d'aménagement reconduits sont détaillés ci-dessous et aux OAP (voir OAP après modification simplifiée). La limitation des hauteurs à 15 mètres hors tout est quant elle reconduite via la définition d'une nouvelle disposition à l'article Ue 10 du règlement écrit.

De plus afin de favoriser la densification du tissu urbain dans l'esprit des récentes lois d'aménagement et d'urbanisme (ALUR notamment), la définition de cette nouvelle OAP est l'occasion d'optimiser :

- les espaces libres situés en entrée Nord du quartier pour envisager l'accueil de nouvelles activités et / ou l'extension des activités en place, sous conditions d'intégration paysagère,
- les conditions d'implantation des constructions en limite de l'espace tampon paysager. En effet, les bâtiments d'activités doivent actuellement respecter un retrait minimal de 6 m par rapport à ces limites. Au regard des protections en place au niveau du règlement du PLU (espace de temporisation reporté sous forme d'espaces plantés à préserver aux plans de zonage), et de l'ampleur de cet espace, ce retrait apparaît superflu.

### 3.2. Définition d'une nouvelle OAP

Les nouvelles orientations graphiques et écrites s'appuient sur les règles de lotissement initiales. Voir aussi rapport OAP après modification simplifiée n°2 (extraits pièce 3 du dossier de PLU modifié).

#### ➔ Orientations graphiques opposables

Sont définis les principes d'aménagement ci-dessous. Ceux-ci s'attachent à préserver la qualité urbaine et paysagère mise en œuvre dans le cadre du lotissement, tout en optimisant l'utilisation du foncier :

- espaces paysagers ouverts en interface de l'échangeur et de la rue l'Aubinière ; l'espace vert situé en entrée nord du parc d'activités est réduit sur une quinzaine de mètres de profondeur sans remettre en cause le principe de préservation d'un premier plan paysager relativement généreux (25 m au plus favorable). Cette modification permet d'étendre la zone constructible sur environ 1 000 m<sup>2</sup>.
- façades orientées sur ces mêmes axes structurants, ainsi que sur la rue Marc Séguin, à valoriser, tout en respectant un recul minimal des bâtiments d'environ 25 m par rapport à l'axe de la rue de l'Aubinière (ligne de recul graphique), en cohérence avec le règlement de lotissement initial ; ce recul s'évase légèrement à l'approche de l'échangeur,
- implantation des constructions possible à l'alignement de la rue Marc Seguin, en lien avec la possibilité de créer un nouvel accès, permettant d'étendre la zone constructible d'environ 150 m<sup>2</sup>. Cumulée avec la réduction de l'espace vert situé en entrée de quartier, cette modification permet de rationaliser l'espace et d'envisager la création d'un nouveau lot supplémentaire d'environ 1 200 m<sup>2</sup> délimité par la rue Séguin et la haie existante. Ce gain de constructibilité est particulièrement appréciable compte tenu de la forme trapézoïdale du lot et peut permettre d'envisager l'implantation d'une entreprise supplémentaire.
- zone tampon paysagée à l'Ouest et au Sud protégée au règlement graphique du PLU, reprise dans l'OAP, tout en permettant une implantation des bâtiments d'activités en fond de parcelle. Cela ne remet pas en cause la protection contre les éventuelles nuisances compte tenu du paysagement existant et de l'éloignement des maisons d'habitation (une cinquantaine de mètres pour les plus proches). Cette modification permet de libérer plus de 4 000 m<sup>2</sup> constructibles répartis sur 13 lots.
- accès directs interdits sur la rue de l'Aubinière pour maintenir de bonnes conditions de sécurité routière.
- en lien avec le règlement écrit, mise en évidence, sur le schéma d'aménagement, des îlots ou la diversification commerciale de détail est admise dans la limite de 30 % de la surface de plancher des bâtiments d'activité.
- piste cyclable en site propre à poursuivre jusqu'au rondpoint de La Fouquetière. Plus au Sud, l'espace est en effet insuffisant pour envisager une liaison cyclable à l'écart de la chaussée. La Ville pourra cependant envisager, ultérieurement, l'aménagement d'une bande cyclable pour renforcer la sécurité des déplacements 2 roues sur cette séquence.

#### ➔ Orientations écrites opposables

Outre les orientations graphiques précédentes, une orientation architecturale écrite est spécialement définie dans le cas d'implantation de bâtiment en limites de propriété afin veiller à la cohérence architecturale des ensembles bâtis (volumétrie, couleurs, ...) avec les constructions riveraines.

**LA FOUQUETIERE****ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2****Vocation dominante de l'îlot :**

- Ilôt à vocation d'activités économiques
- Ilôt à vocation d'activités économiques, diversification commerciale admise dans la limite du règlement écrit

**Déplacements :**

- Voie structurante
- Bande cyclable
- Accès automobile interdit
- Accès automobile éventuel possible

**Composition urbaine :**

- Ligne de recul minimal des constructions / axe de la rue de l'Aubinière
- Façades à valoriser
- Implantation des constructions possible à l'alignement ou en recul minimal de 1,5 m de la rue Marc Seguin
- Implantation des constructions possible en limites séparatives ou en retrait minimal de 4 m

**Patrimoine végétal :**

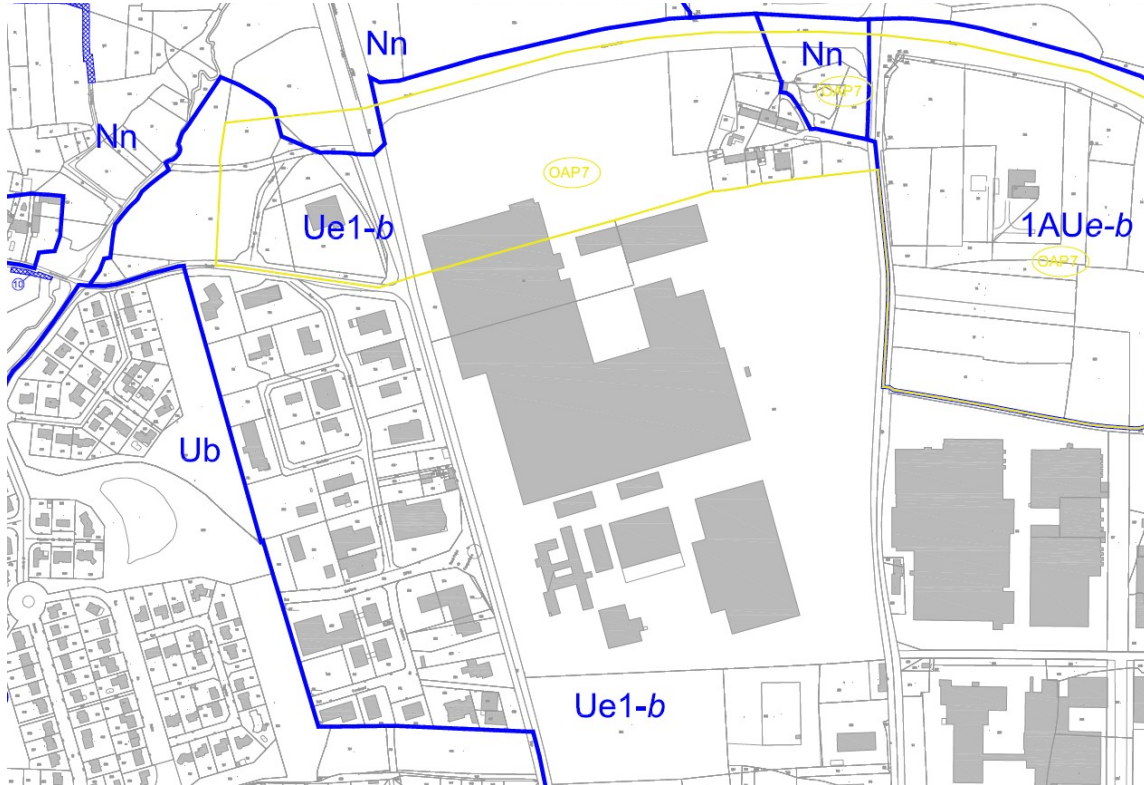
- Espace paysager ouvert à aménager et à préserver
- Boisement et haies à préserver
- Zone tampon paysagée

### 3.3. Impacts sur le règlement

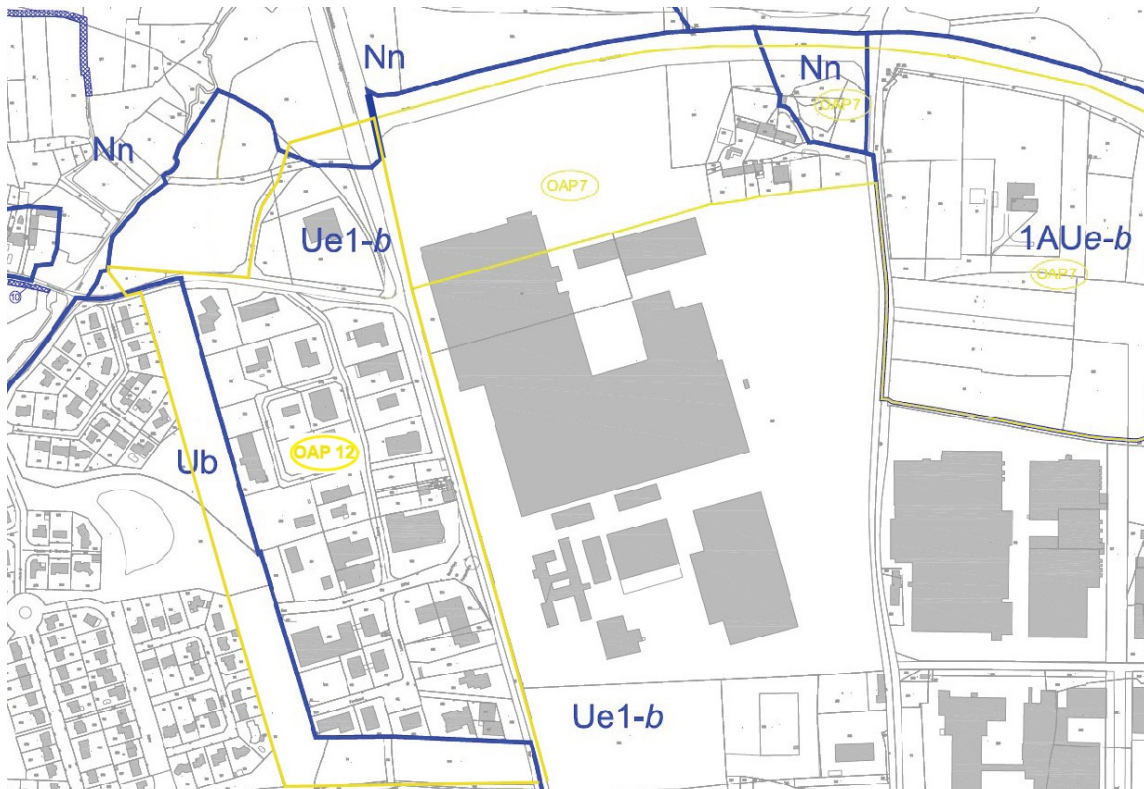
#### → Modification des pièces graphiques du règlement

L'emprise de la nouvelle OAP n°12 est reportée sur les plans de zonage. Elle amende et remplace en partie Nord l'OAP n°7.

#### ZONAGE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



#### ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



## → Modification des pièces écrites du règlement

L'article Ue 2.1 concernant le sous-secteur Ue1-b est modifié afin d'étendre, uniquement dans le parc d'activités de La Fouquetière, la possibilité de développer le commerce de détail en complément d'une activité industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts ou de commerce de gros et demi-gros et dans la limite de 30 % de la surface de plancher des bâtiments d'activité implantés sur l'unité foncière. Cette activité de diversification devra en outre impérativement être implantée dans le volume bâti de l'activité principale ou en continuité. Cette disposition ne s'applique qu'en façade du parc d'activités de La Fouquetière, c'est-à-dire dans les îlots délimités par les rue Branly et Lesseps et de l'Aubinière, et dans l'îlot Nord délimité par les rues Séguin et de l'Aubinière.

La condition préalable et contraignante que cette diversification commerciale soit liée à une activité déjà en place sur l'unité foncière est supprimée.

### Ue - ARTICLE 2

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

##### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 2.1. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue1-b

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,
- les constructions commerciales de détail en complément d'une activité autorisée et installée sur l'unité foncière dans la limite de 10 % de la surface de plancher de l'activité,
- l'extension des constructions commerciales de détail existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention.
- Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées.
- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
  - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

### 2.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue2-b

[...]

**Ue - ARTICLE 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2****2.1. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue1-b**

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat y compris les activités de restauration,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerce de gros et de demi gros,
- les constructions commerciales de détail en complément d'une activité autorisée sur l'unité foncière, **à condition que celles-ci soient intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activité ou en extension de la construction existante dans les limites maximales suivantes :**
  - **pour les unités foncières comprises dans le périmètre défini par les rues Edouard Branly, Ferdinand de Lesseps et Marc Seguin, et la rue de l'Aubinière (lots situés en façade Est du parc d'activités de La Fouquetière) : 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension),**
  - **dans tous les autres cas : 10 % de la surface de plancher de l'activité.**
- **exclusivement en dehors du parc d'activités de La Fouquetière,** l'extension des constructions commerciales de détail existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention.  
Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées.
- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur,
  - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

**2.2. UNIQUEMENT DANS LE SOUS SECTEUR Ue2-b**

[...]

L'article Ue 3.1 est modifié pour préciser, qu'en application des OAP, des principes d'aménagement s'appliquent en sus des dispositions écrites du règlement.

**Ue - ARTICLE 3**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**  
**ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**  
**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

### 3.1. ACCES

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

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

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

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

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : A 11 et RD 923.

### 3.2. VOIRIE

[...]

**Ue - ARTICLE 3**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**  
**ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**  
**APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

### 3.1. ACCES

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

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

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

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

Est interdit, tout accès aux voies suivantes : A 11 et RD 923.

*Des dispositions spécifiques d'interdictions d'accès s'appliquent dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation de La Fouquetière.*

### 3.2. VOIRIE

[...]

L'article Ue 6.2 est renommé pour préciser que celui-ci cible uniquement le réseau routier communal.

Dans ce même article, les références à l'A11 et à la RD 923, inappropriées, sont supprimées. Celles-ci font en effet, chacune, l'objet d'un article spécifique (Ue 6.3 relatif au réseau routier national et Ue 6.4 relatif au réseau départemental), et leurs mentions dans l'article 6.2 prêtent à confusion.

Enfin l'article Ue 6.2 est complété pour rappeler que lorsque des principes d'implantation spécifiques sont définis aux OAP, ceux-ci se substituent aux dispositions écrites du règlement.

## **Ue - ARTICLE 6**

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

#### **AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

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

##### **UNIQUEMENT DANS LES SOUS SECTEURS Ue1-b et Ue2-b**

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

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

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

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

#### **6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL**

[...]

#### **6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL**

[...]

#### **6.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

[...]

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

[...]



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

[...]

**6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU RESEAU ROUTIER COMMUNAL****UNIQUEMENT DANS LES SOUS SECTEURS Ue1-*b* ET Ue2-*b***

~~A l'exception de l'A11 des RD 923 et des bretelles de l'échangeur de l'Aufresne (A11), pour lesquelles les dispositions de l'article 6.3 ci-dessous s'appliquent, Sauf lorsque des principes d'implantation spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.~~

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

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

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

**6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL**

[...]

**6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL**

[...]

**6.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

[...]

**6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU**

[...]

L'article Ue 7.3 est complété pour rappeler que lorsque des principes d'implantation spécifiques sont définis aux OAP, ceux-ci se substituent aux dispositions écrites du règlement.

## **Ue - ARTICLE 7**

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

#### **AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

#### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

#### **7.2. REGLES GENERALES**

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

[...]

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

[...]

#### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent un secteur à vocation dominante d'habitations (Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Uh, Ur, Nh), en observant un retrait minimum de 6 mètres.

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), à l'exploitation du réseau ferré, la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

## **Ue - ARTICLE 7**

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

#### **APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

#### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

#### **7.2. REGLES GENERALES**

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

[...]

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

[...]

#### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

A l'exception du parc d'activités de La Fouquetière où des principes d'implantation spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent un secteur à vocation dominante d'habitations (Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Uh, Ur, Nh), en observant un retrait minimum de 6 mètres.

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), à l'exploitation du réseau ferré, la construction peut être implantée dans les marges de retrait.

L'article Ue 10 est complété en reprenant les dispositions de limitation de hauteur des constructions du lotissement de La Fouquetière.

**Ue - ARTICLE 10**  
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

Non réglementé

**Ue - ARTICLE 10**  
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
**APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

**10.1 Dans le secteur délimité par l'orientation d'aménagement et de programmation de la Fouquetière**

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'acrotère des toitures terrasses.

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.

**10.2 Dans les autres secteurs**

Non réglementé

## 4. PROJET URBAIN BAD BRÜCKENAU - GRANDS CHAMPS : MODIFICATION DE L'OAP n°2 SUR LE SECTEUR "CENTRE"

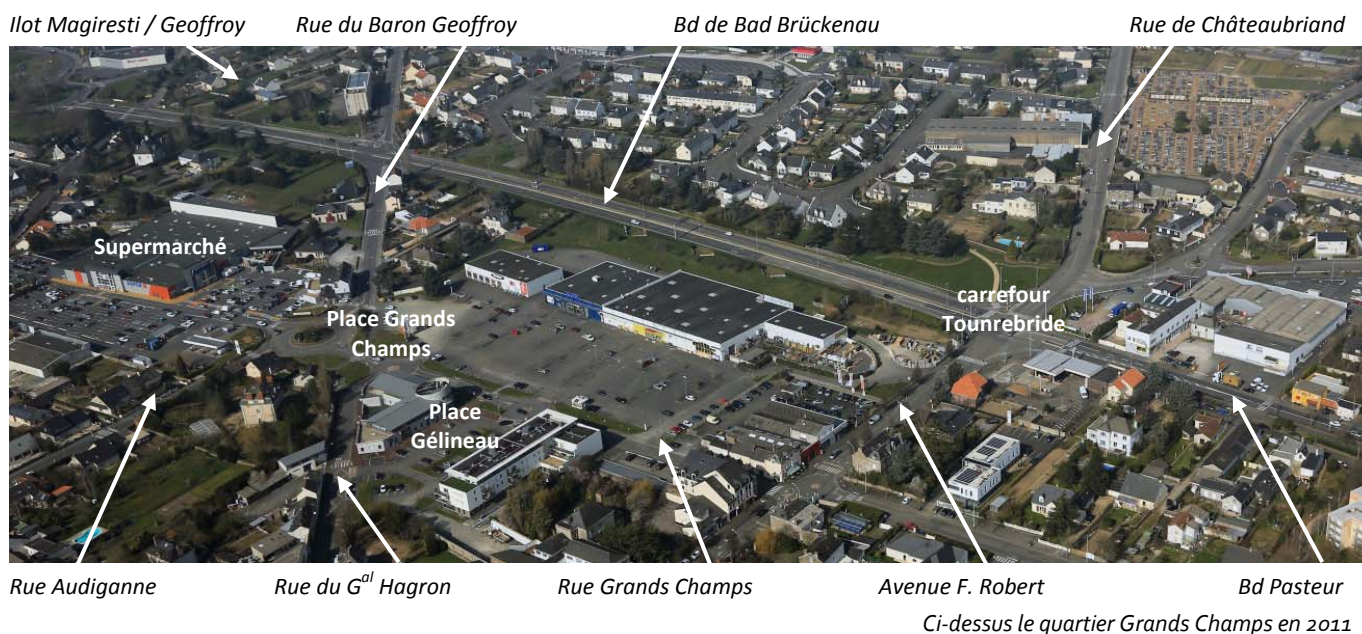
### 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Au sein de l'OAP n°2, dite " Bad Brückenau - voie ferrée ", les orientations d'aménagement sont structurées selon 3 secteurs géographiques :

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



Les deux premiers secteurs ont fait l'objet d'une étude dite "plan Guide de Bad Brückenau / Grands Champs" en 2015, dont les principes ont été traduits au PLU lors des précédentes modifications du PLU.



Au niveau du pôle commercial Grands Champs, le sous-secteur Ur<sub>1</sub> englobe la rive Sud du boulevard de Bad Brückenau sur une profondeur variable de 30 à 50 m environ. Le reste du pôle commercial, tourné vers la rue Grands Champs est zoné en secteur Ur strict.

Une incohérence a été relevée entre les principes d'aménagement définis aux OAP lors de la dernière modification du PLU et le règlement écrit (article Ur<sub>1</sub>). En effet, les OAP permettent à moyen terme le maintien ainsi que l'extension et la reconfiguration des moyennes surfaces en place, alors que l'article Ur<sub>1</sub> interdit toute construction à destination commerciale.

En cohérence avec les objectifs du plan Guide, le règlement du sous-secteur Ur<sub>1</sub> est modifié en précisant que ce sont uniquement les constructions nouvelles à destination commerciales qui sont interdites. Les extensions des constructions à destination commerciale existantes sont, quant à elles, admises.

En outre, en lien avec les aménagements du boulevard de Bad Brückenau, dont la première phase a été engagée par la Ville fin 2017, il est proposé de compléter l'OAP sur le secteur central, en rive Sud du boulevard, de façon à exiger un accompagnement végétal des clôtures visibles depuis cet axe structurant. Ce dispositif permettra de qualifier l'espace public en entrée de ville sur l'ensemble de la séquence comprise entre le boulevard du Baron Geoffroy et l'avenue Francis Robert.

Enfin, sur la rive Ouest de l'avenue Francis Robert, il est proposé, sur les îlots mutables, de remplacer la bande d'ancrage des constructions par un principe de façades à valoriser. Ce dispositif plus souple, déjà en vigueur sur l'angle Nord Est de l'avenue, apparaît en effet plus adapté dans le cadre de recomposition urbaine.

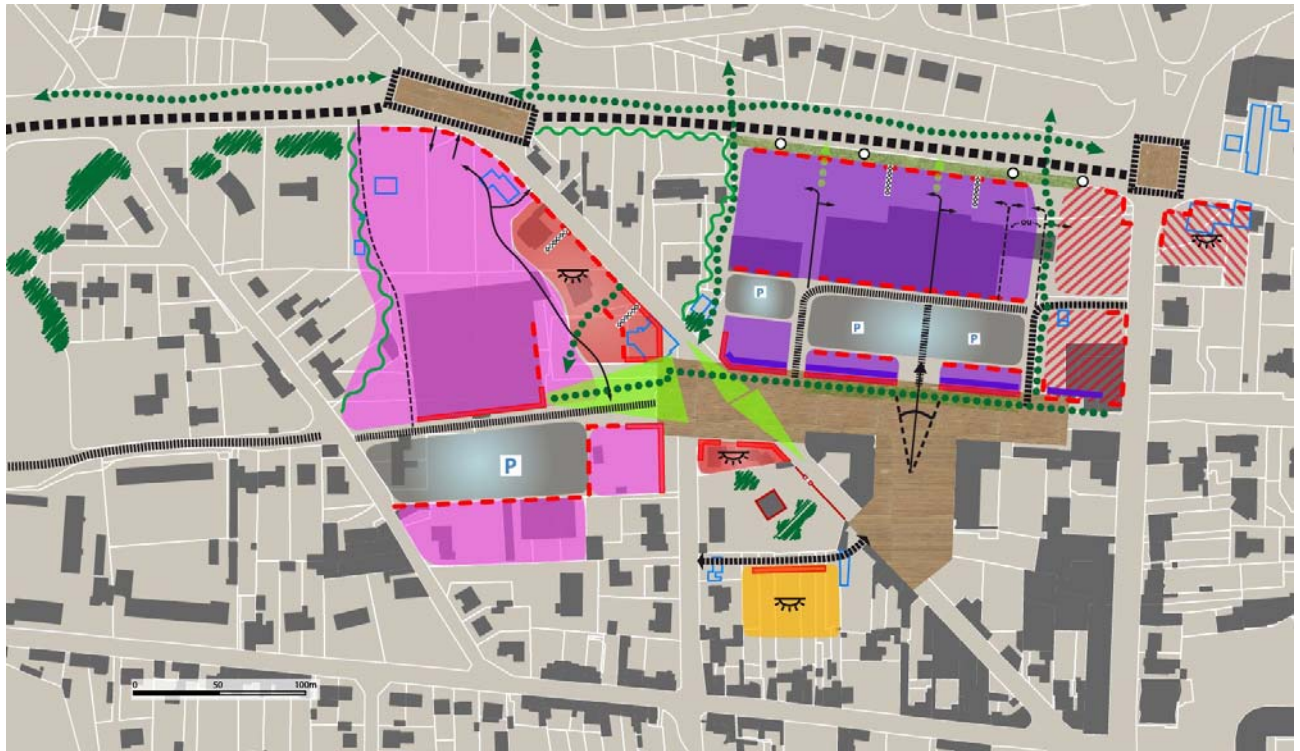
## 4.2. Modification du secteur central de l'OAP n°2

Les principes graphiques de l'OAP n°2 sont complétés sur le secteur central avec l'ajout d'un principe d'aménagement paysager des clôtures (traitement végétal soigné des limites) situées en rives Sud du boulevard de Bad Brückenau, et le remplacement des bande d'ancrage des constructions existantes sur les 2 îlots Ouest de l'avenue F. Robert par des principes d'orientation principale des façades / façades soignées / façades à valoriser.







La mention « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est précisée sur les pages concernées » pour bien indiquer que ces principes, graphiques et écrits, opposables au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme (ancien L123-1-4).

### BAD BRÜCKENAU / VOIE FERRÉE - QUARTIER GRANDS CHAMPS










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










#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

-  Bâti à démolir
-  Îlot à vocation dominante d'habitat collectif, ou mixte  
Densité moyenne minimale 90 lgts/ha
-  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 commerciale, ou mixte
-  Îlot 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 / front bâti  
/ façades soignées à valoriser  
ou clôture / façades à valoriser
-  Linéaire commercial
-  Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
-  Principe de variation volumétrique

#### Patrimoine bâti et végétal :

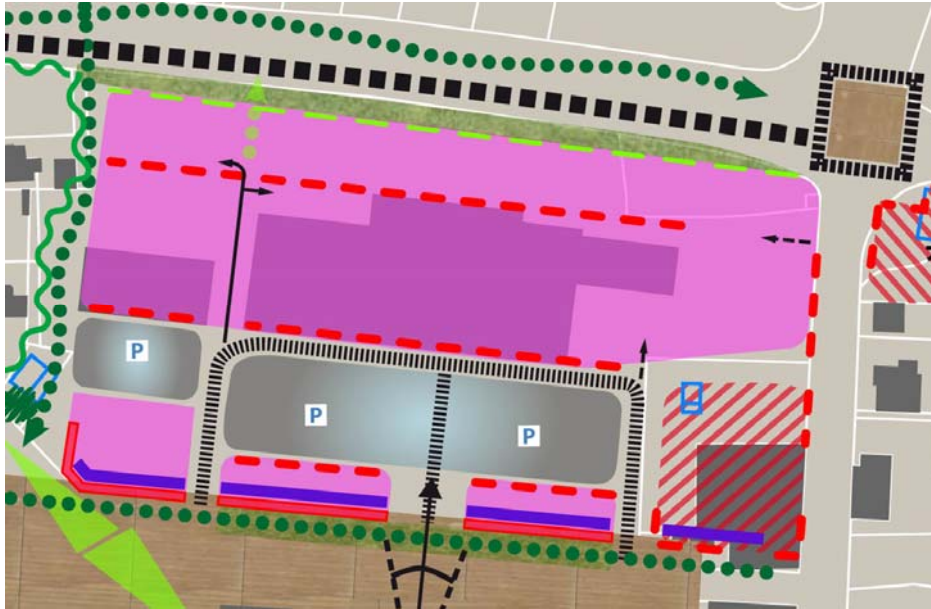
-  Perspective à préserver depuis la place Gellineau
-  Perméabilité visuelle / discontinuité bâtie
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Murs et portail à préserver
-  Boissements et arbres isolés à préserver / à valoriser
-  Espace vert accès cible au public
-  Traitement végétal soigné des limites (clôtures)

En outre, concernant l'îlot central délimité par le boulevard de Bad Brückenau et la rue Grans Champs, et afin d'améliorer la lisibilité du phasage (moyen terme et moyen - long terme) prévu aux orientations écrites, un schéma supplémentaire illustrant les principes d'aménagement admis à moyen terme permettant le maintien des moyennes surfaces existantes avec extension mesurée, est ajouté aux OAP. De plus, en façade de la rue des Grands Champs, les conditions de réalisation de parkings sont également précisées afin de ne pas obérer la faisabilité d'un renouvellement urbain à moyen long termes (pas d'aménagement réhabilitaires en sous-sol ni en superstructure).

#### **BAD BRÜCKENAU / VOIE FERRÉE - QUARTIER GRANDS CHAMPS ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

##### **ILOT BAD BRÜCKENAU / GRANDS CHAMPS PHASE MOYEN TERME**

Possible maintien des locaux de type moyenne surface avec extension mesurée



#### **4.3. Impacts sur le règlement**

L'article Ur 1 est modifié tel qu'exposé précédemment.

#### **Ur - ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le sous secteur Ur1 du boulevard Badbrückenau, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), les constructions à destination commerciale sont interdites en rive Sud du boulevard Badbrückenau.

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

**Ur - ARTICLE 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le sous-secteur Ur1 du boulevard Badbrückenau, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), les constructions **nouvelles** à destination commerciale sont interdites en rive Sud du boulevard Badbrückenau. **Seules sont admises les extensions des constructions à destination commerciale existantes.**

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

## 5. NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR L'OAP n°4

### 5.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Une erreur s'est glissée dans la légende de l'OAP n°4 du quartier de la Gare lors de la précédente modification du PLU. Sur la légende de l'OAP, l'emplacement réservé n°5 (figurant aux plans de zonage) pour la future usine d'eau potable est identifié en tant qu'ilots à dominante tertiaire et d'habitat collectif ou mixte. Il s'agit d'une erreur matérielle, ce secteur étant identifié initialement en tant que secteur à dominante d'équipements collectifs.

### 5.2. Correction de la légende de l'OAP n°4

La légende et la destination de l'îlot Nord Est sont corrigés en cohérence avec la destination de l'emplacement réservé n°5 figurant aux documents graphiques du règlement. Les principes d'aménagement demeurent inchangés.

#### OAP N°4 - SECTEUR Est APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2





## 6. SECTEUR DE L'AUFRESNE - AUBINIÈRE / SAVINIÈRE - RD 923 / A 11: MODIFICATION DE L'OAP n°6 ET DU RÈGLEMENT

### 6.1. Exposé des motifs des modifications apportées

#### → Rappels : prise en compte des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (ancien L111-1-4)

Le parc d'activités de l'Aubinière - Savinière (du nom des 2 ZAC qui le constitue) et la zone d'activités de l'Aufresne sont situés en entrée de ville, au Nord de l'agglomération Ancenis - Saint Géréon. Ils sont localisés en rive Sud de l'autoroute A11, et respectivement à l'Est et à l'Ouest de la RD 923 (Ancenis - Candé).

L'A11 et la RD 923, en tant que routes classées à grande circulation, sont toutes deux soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (ancien L111-1-4) qui, par principe, interdisent toutes constructions ou installations nouvelles dans :

- une bande de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour la RD 923,
- une bande de 100 m par rapport à l'axe de la voie pour l'autoroute A11.

Toutefois, en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme (ancien article L111-1-4, alinéa 4), " le PLU [...] peut fixer des règles d'implantation différentes [...] lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

En l'état actuel, le PLU en vigueur contient un projet urbain répondant aux conditions de l'article L111-8, et permettant de déroger aux principes de l'article L111-6. Cette étude, valant projet urbain, est présentée et traduite à travers l'OAP n°6 qui couvre totalement le parc d'activités de l'Aubinière - Savinière et partiellement la zone d'activités de l'Aufresne, en l'occurrence les terrains situés en façade de la RD 923. Pour les terrains situés en bordure de la bretelle de l'A11, dans la partie Nord-Ouest de la ZA de l'Aufresne, la mise en œuvre du projet urbain est assurée par l'application d'une disposition réglementaire à l'article 6.3 du sous-secteur Ue1-b qui impose un recul de 30 m par rapport à l'alignement des bretelles de l'échangeur.

Le présent projet de modification simplifiée propose d'intervenir doublement sur l'OAP n°6, d'une part pour optimiser le foncier dans le quartier de l'Aufresne, d'autre part pour étendre les conditions de développement des activités liées à la route le long de la RD 923.

#### → ZA de l'Aufresne : étendre l'OAP 6 aux abords de l'A11 et ainsi optimiser le foncier dans le cadre du projet urbain (application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme)

Comme rappelé ci-dessus, l'OAP n°6 du PLU en vigueur ne couvre que les terrains situés en façade de la RD 923, excluant la partie Nord-Ouest du quartier. Celle-ci demeure soumise aux dispositions de recul de l'article Ue1-b 6.3, lesquelles exigent un recul minimal des constructions nouvelles de 100 m par rapport à l'axe de l'A11 et de 30 m par rapport à l'alignement des bretelles de l'échangeur.

Cette interdiction de construire grève en partie la parcelle ZH 199 (située en sous-secteur Ue1-b), qui s'étire entre la bretelle de sortie Sud (sens Nantes - Ancenis) et la rue François d'Arago. Ce terrain constitue, de par sa superficie d'environ 1 ha, l'une des dernières disponibilités foncières substantielles de la zone. Il se positionne de surcroît dans un quartier en grande partie urbanisé :

- terrains bâtis au Sud et à l'Ouest supportant des activités industrielles et de travaux publics (respectivement Servi Loire Métallerie et Eiffage),
- centre technique et péage autoroutiers au Nord.

Avec une façade orientée vers le péage, le contexte apparaît donc propice au développement économique à condition de garantir une urbanisation qualifiante sur cet axe d'accès principal à l'agglomération ancenisienne.

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier, la Ville, en lien avec la COMPA gestionnaire des zones d'activités, propose d'adapter le projet urbain existant avec la mise en place de nouveaux principes de composition urbaine, architecturale et paysagère déclinés à l'OAP n°6. Ces principes d'aménagement, qui prennent également en compte les aspects de nuisances et de sécurité, se substitueront aux dispositions de l'article 6.3 du sous-secteur Ue1-b.

Pour cette partie Nord-Ouest de la ZA de l'Aufresne, le projet urbain se structure selon les principes d'aménagement suivants :

- exigence d'un traitement architectural soigné des façades orientées vers l'A11 (façades à valoriser sur l'ensemble du linéaire concerné),
- implantation des constructions nouvelles selon un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine autoroutier, harmonisé sur la base du recul des bâtiments existants au sein de l'îlot délimité par la rue Papin et la bretelle Sud de l'échangeur ;
- définition d'un premier plan paysager ouvert d'une quinzaine de mètres, sur domaine privé (parcelle ZH 199), prolongeant les espaces verts existants associés aux bas-côtés de la bretelle autoroutière, soit un recul paysager d'une vingtaine de mètres à minima, mesuré à partir de l'accotement de la chaussée. Ce dispositif permettra notamment d'éviter les délaissés et les espaces de stockage visibles depuis l'A11.



La ZA de l'Aufresne. L'A11 et la bretelle de sortie Nantes -Ancenis en haut à droite de la photo (aout 2017)

Pour une vue exhaustive des adaptations apportées au projet urbain on pourra se reporter au document intitulé "OAP modifiées après modification simplifiée n°2" (extraits de la pièce 3 du dossier de PLU modifié).

**→ RD 923 : permettre l'extension et l'implantation des activités commerciales liées à la "route" dans le cadre du projet urbain (application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme)**

La RD 923 (Ancenis - Candé) est classée route à grande circulation. Elle supporte un trafic automobile important, notamment dans sa section au Nord de l'agglomération, induit essentiellement par la présence du péage autoroutier d'Ancenis (accès A11 vers Nantes et Angers), et la proximité immédiate de plusieurs parcs d'activités économiques (Aubinière - Savinière, Aufresne, Aéroport, Château Rouge pour les plus proches). Cet axe routier constitue en outre l'itinéraire d'accès Nord principal à l'agglomération d'Ancenis - Saint Géréon, dont le trafic est en augmentation (14 000 véhicules / jour en 2012, 15 500 véhicules / jour en 2015 dont 8,9 % de poids lourds - source CD44).

Le sous-secteur Ue1-b et le secteur Uz2-b, situés de part et d'autre de la RD 923, sont dédiés au développement des activités économiques. L'indice *b* rappelle la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances importantes. Y sont principalement autorisées les activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ainsi que le commerce de gros et de demi-gros. Le commerce de détail y est strictement encadré (limité à 10 % de la surface de plancher total des bâtiments d'activités) pour ne pas porter préjudice à l'attractivité commerciale du cœur de l'agglomération (secteurs généralistes Ua, Ub et Ur).

Une station-service, comprenant une station de lavage automobile, est implantée de longue date au niveau de l'Aubinière, à 250 m au Sud du rond-point d'Angers (échangeur A11). Ces deux activités existent depuis le début des années 80. Or, en l'état de la réglementation du PLU (article Uz2-b 2), cette activité, qui répond à un besoin réel des usagers de la route (trafic automobile, mais aussi poids lourds, associé aux nombreuses entreprises environnantes), ne peut se développer que de façon limitée. En effet, seule est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes.

Pour permettre à cette activité d'évoluer, et en accord avec le Département de Loire Atlantique gestionnaire de la RD 923, il est proposé de réduire la marge de recul des constructions d'activités nouvelles à 35 m au lieu de 50 m en cohérence avec le retrait observé en rive Ouest de la RD 923.

Ces évolutions nécessitent une adaptation des dispositions règlementaires avec :

- la définition, aux documents graphiques du règlement, pour les activités économiques, de deux lignes de recul minimal des constructions nouvelles de 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 923 (l'axe de la voie étant lui-même reporté sur la base de l'ortho photographie),
- la définition, aux documents graphiques du règlement, d'une ligne de recul minimal des constructions nouvelles par rapport à la bretelle de sortie Nantes - Ancenis de l'A11 ; à noter que celle-ci n'est pas spécialement définie par rapport à l'axe de la bretelle mais par rapport à l'emprise foncière du domaine autoroutier. La distance retenue se base sur le retrait existant entre le bâtiment implanté sur la parcelle ZH 170 et la limite foncière du domaine autoroutier (plus petit écart observé), soit 10,80 m mesuré au cadastre arrondis à 10 m.
- et un rappel de ces lignes de recul aux articles concernés (articles 6 des secteurs Ue et Uz2-b).

En outre les principes d'aménagement figurant aux OAP sont actualisés avec le report indicatif des lignes de recul minimal des constructions par rapport à la RD 923, et l'obligation de supprimer les installations existantes dans la bande de recul dangereuses pour améliorer la sécurité routière.

## 6.2. Impacts sur l'OAP n°6 - Aufresne - Aubinière / Savinière - RD 923

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

### ➔ Orientations écrites opposables

Le descriptif des espaces depuis l'A11 (état des lieux) est précisé, notamment au niveau de la bretelle de sortie Nantes - Ancenis.

Au niveau du quartier de l'Aufresne, l'étude de projet urbain est enrichie sur la partie Nord- Ouest de la zone d'activités, avec une déclinaison des 5 critères exigés à l'article L111-8 du code de l'urbanisme en fonction des enjeux locaux, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

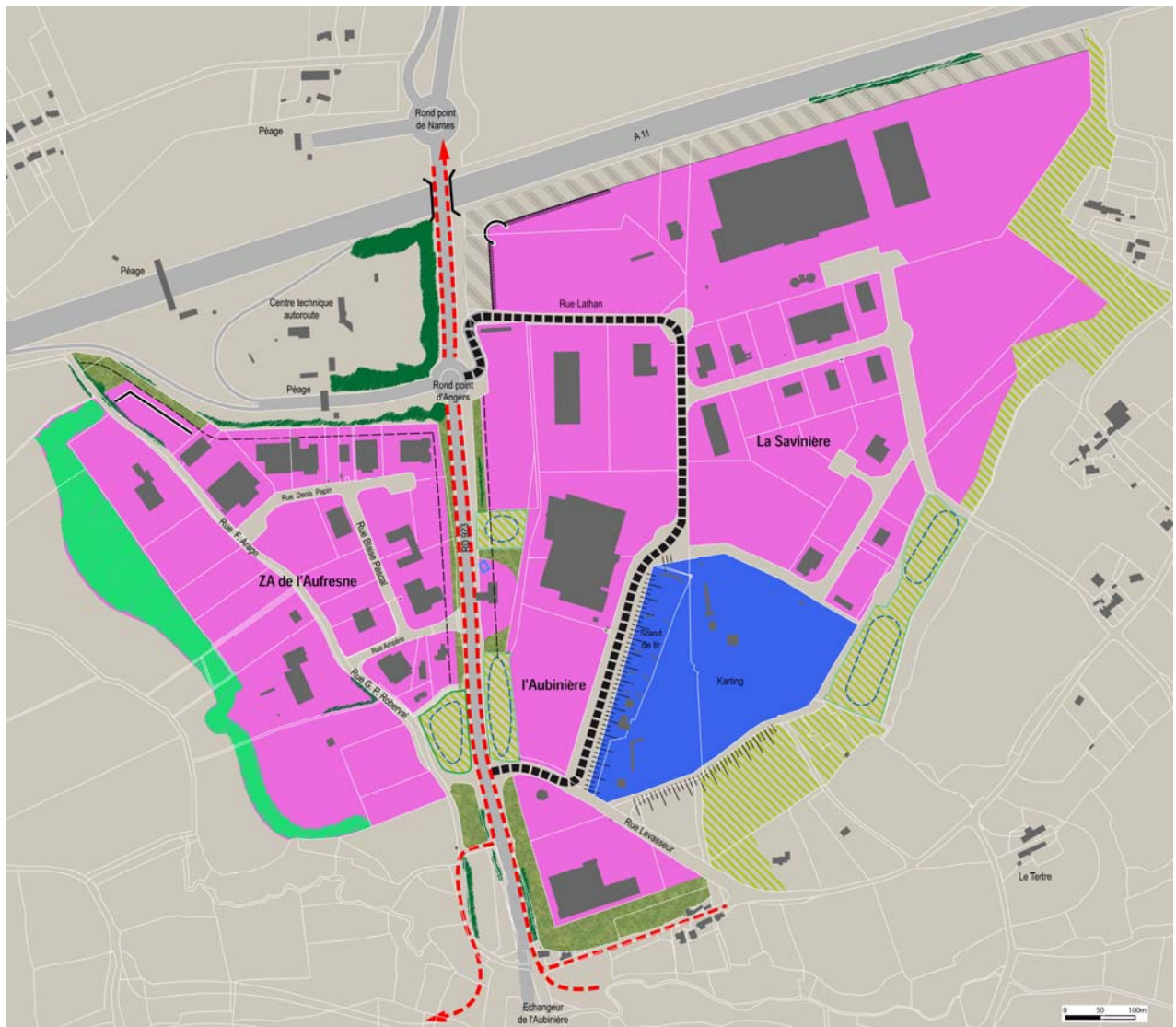
Est également fait mention de quelques articles règlementaires qui viennent compléter les principes de mise en œuvre des OAP (rappel de l'article Ue 3 interdisant toute création d'accès direct sur la RD 923).

La présente modification Simplifiée est aussi l'occasion de préciser quelques éléments d'argumentaire, notamment au sujet de la localisation de la zone non aedificandi dans la section traitant de la qualité de l'urbanisme (bas de la page 44).

### ➔ Orientations graphiques opposables

Les orientations graphiques sont complétées avec :

- sur la partie Nord-Ouest du quartier de l'Aufresne, la définition de nouveaux principes d'aménagement opposables (ligne de recul minimal des bâtiments, espace paysager ouvert à aménager, façades à valoriser), ainsi que le report des haies protégées au règlement graphique,
- de part et d'autre de la RD 923, sur la séquence comprise entre le rondpoint d'Angers et le carrefour avec la rue Levasseur, le report à titre indicatif des lignes de recul minimal des constructions nouvelles de 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 923 (la légende renvoyant au règlement graphique en précisant que celui-ci prime sur l'OAP), et de l'obligation de supprimer les installations présentes dans cette même bande de recul qui altèrent la sécurité routière (gène pour s'engager sur la bretelle d'insertion).
- le report, à titre indicatif, de la ligne de recul minimal des constructions nouvelles au Sud de la bretelle de sortie Nantes -Angers de l'A11 (la légende renvoyant au règlement graphique en précisant que celui-ci prime sur l'OAP),
- enfin en périphérie Sud-Ouest du quartier de l'Aufresne, avec le report des espaces plantés à réaliser et à préserver, en corrélation avec les dispositions figurant au règlement graphique.

**AUFRESNE - AUBINIÈRE / SAVINIÈRE - RD 923 - OAP APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2****Déplacements :**

- ▬▬▬▬ Voie structurante
- ▬▬▬▬ Bande cyclable

**Patrimoine végétal :**

- ▨▨▨▨ Bassin tampon paysager
- ▨▨▨▨ Merlon planté
- ▨▨▨▨ Espace paysager ouvert
- ▨▨▨▨ Boisement et haies à préserver
- ▨▨▨▨ Zone tampon paysagée
- ▨▨▨▨ Espaces plantés à réaliser et à préserver

**Vocation dominante de l'îlot :**

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

**Composition urbaine :**

- ▨▨▨▨ Bâtiment et / ou installation à démolir
- ▨▨▨▨ Ligne d'accroche des façades principales pour au moins 60% de la façade
- ▨▨▨▨ Ligne de recul minimal des constructions nouvelles / axe RD 923 et bretelle Sud de l'A11 (voir règlement qui fait foi)
- ▨▨▨▨ Traitement d'angle architectural soigné
- ▨▨▨▨ Façades à valoriser
- ▨▨▨▨ Zone non aedificandi

**6.3. Impacts sur le règlement****→ Modification des pièces écrites du règlement**

L'article 6.5 du secteur Uz2 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) est également modifié pour tenir compte des nouveaux principes d'aménagement définis aux OAP et aux documents graphiques du règlement.

Pour davantage de cohérence avec la structure des articles du règlement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol interdites, figurant initialement à l'article Uz2 6.5, sont déplacées à l'article 1 du secteur Uz2. La rédaction des articles 6.3 et 6.4 du secteur Ue est harmonisée avec celle du secteur Uz2-b.

**Uz2 - ARTICLE 1**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES INTERDITES**  
**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Toute construction et installation est interdite dans la zone non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

**Uz2 - ARTICLE 1**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES INTERDITES**  
**APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Toute construction et installation est interdite dans la zone non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les changements de destination des bâtiments implantés dans la marge de recul figurant aux documents graphiques du règlement sont interdits.

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

**Ue - ARTICLE 6**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**  
**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

**6.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

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

[...]

**6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL**

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11,
- 30 mètres par rapport à l'alignement des bretelles de l'échangeur de l'Aufresne (A11)

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

**6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL**

[...]

**6.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

[...]

**6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU**

[...]

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

[...]

**6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU RESEAU ROUTIER COMMUNAL**

[...] voir aussi modifications exposées page 25

**6.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL**

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

En cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les lignes de recul minimal des constructions par rapport aux bretelles de l'échangeur de l'Aufresne (A11) sont figurées aux documents graphiques du règlement.

**6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL**

En dehors des secteurs situés en agglomération (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- pour les constructions à destination d'habitation, admises à l'article 2 :
  - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement,
  - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 723,
- pour les constructions à vocation d'activités économiques :
  - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement ; la marge de recul de 35 m est également reportée aux documents graphiques du règlement.
  - 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.

De plus les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, et notamment la zone non aedificandi figurant le long de la RD 923.

**6.5. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

[...]

**6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU**

[...]

**Uz2 - ARTICLE 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

**6.2. REGLES GENERALES**

[...]

**6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

[...]

**6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL (A11)**

[...]

**6.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA RD 923**

Des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- pour les constructions à usage d'habitation : 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.
- pour les constructions à vocation d'activités : 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.

Les voiries nouvelles et les aires de stationnement doivent être implantées en observant un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.

Des extensions mesurées sont néanmoins admises pour la station-service existante à condition de ne pas réduire le recul existant.

Aucune installation n'est admise dans la bande de recul minimal des constructions définie par rapport à la RD 923.

## 6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

[...]

## 6.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

## 6.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

### Uz2 - ARTICLE 6

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

#### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

### 6.2. REGLES GENERALES

[...]

### 6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

### 6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL (A11)

[...]

### 6.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA RD 923

En dehors des secteurs situés en agglomération (voir cartographie en annexe 8), les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimale de :

- pour les constructions à destination d'habitation, admises à l'article 2 : 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement,
- pour les constructions à vocation d'activités économiques : 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 dont le tracé est figuré aux documents graphiques du règlement ; la marge de recul de 35 m est également reportée aux documents graphiques du règlement.

Sauf lorsque des principes d'aménagement spécifiques s'appliquent dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (bassin tampon paysager), aucune installation n'est admise dans la bande de recul minimal des constructions définie par rapport à la RD 923.

Dans tous les cas :

- les voiries nouvelles et les aires de stationnement doivent être implantées en observant un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.
- les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.
- des extensions mesurées sont néanmoins admises pour la station-service existante à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, et notamment la zone non aedificandi figurant le long de la RD 923.

## 6.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

[...]

## 6.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

## 6.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

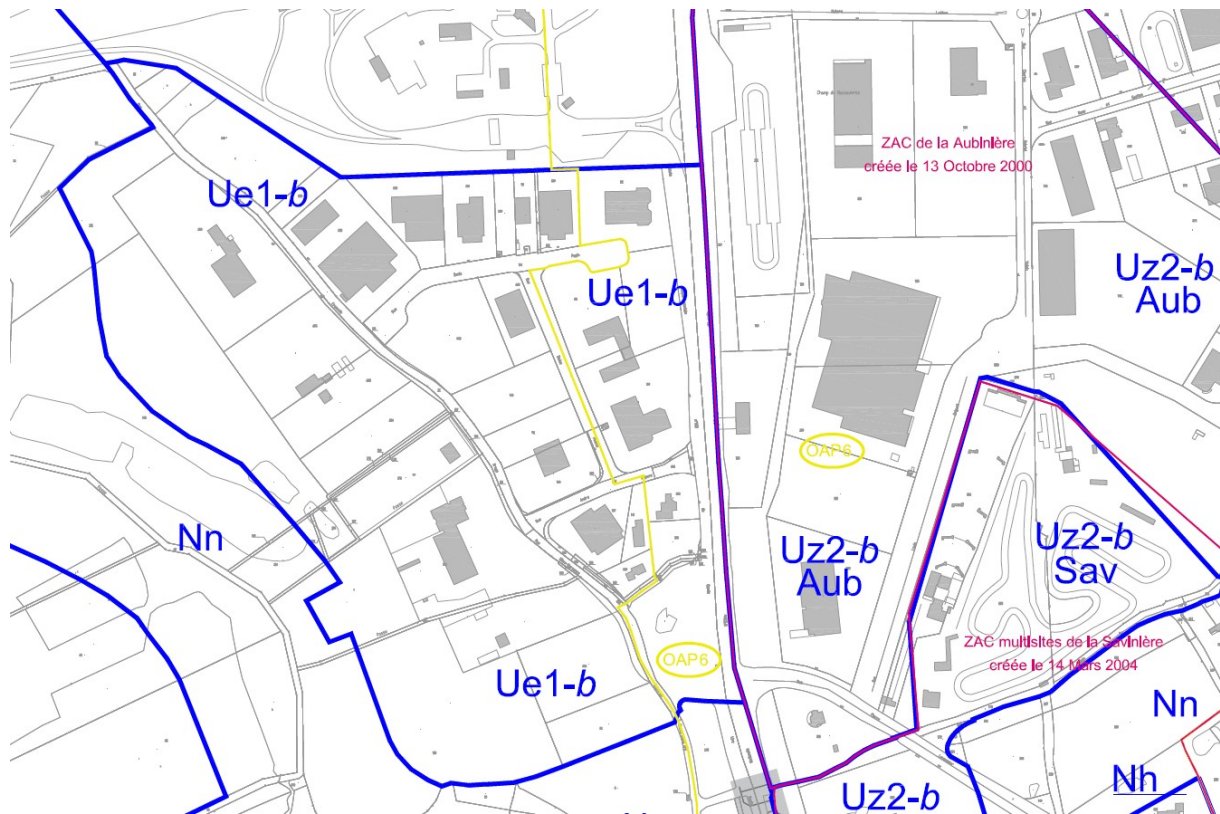
**→ Modification des pièces graphiques du règlement**

L'emprise de l'OAP n°6 est mise à jour sur les plans de zonage en cohérence avec les modifications exposées précédemment.

Sont reportés sur les documents graphiques du règlement :

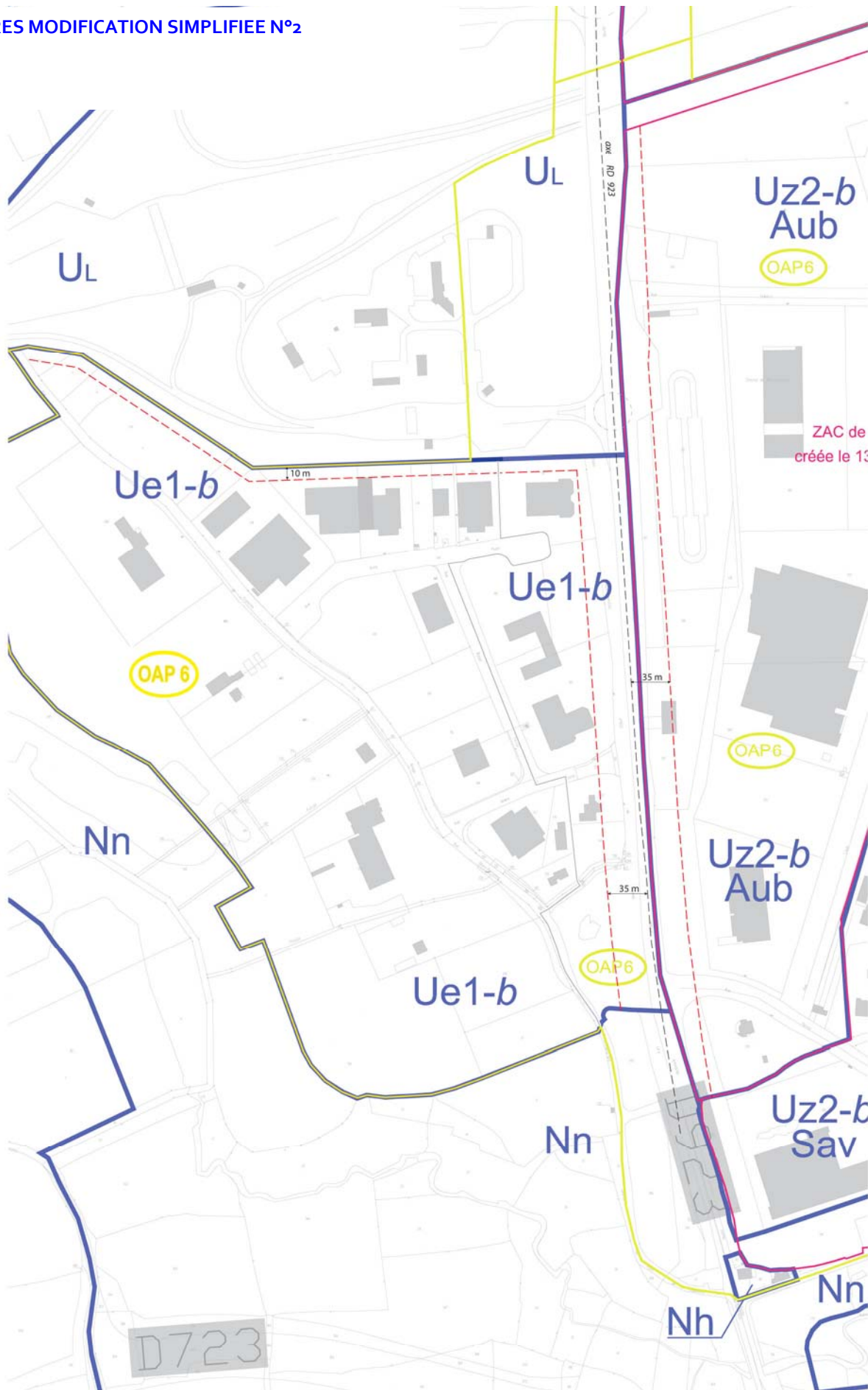
- l'axe de la RD 923,
- les lignes de recul minimal des constructions nouvelles de 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 923 au niveau des secteurs Ue1-b de l'Aufresne et Uz2-b de l'Aubinière,
- et, au niveau du secteur Ue1-b de l'Aufresne (partie Nord), les lignes de recul minimal des constructions par rapport à la bretelle de sortie Nantes -Angers de l'A11.

Pour rappel le règlement graphique prime sur l'OAP, comme indiqué dans la légende de l'OAP.

**ZONAGE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**



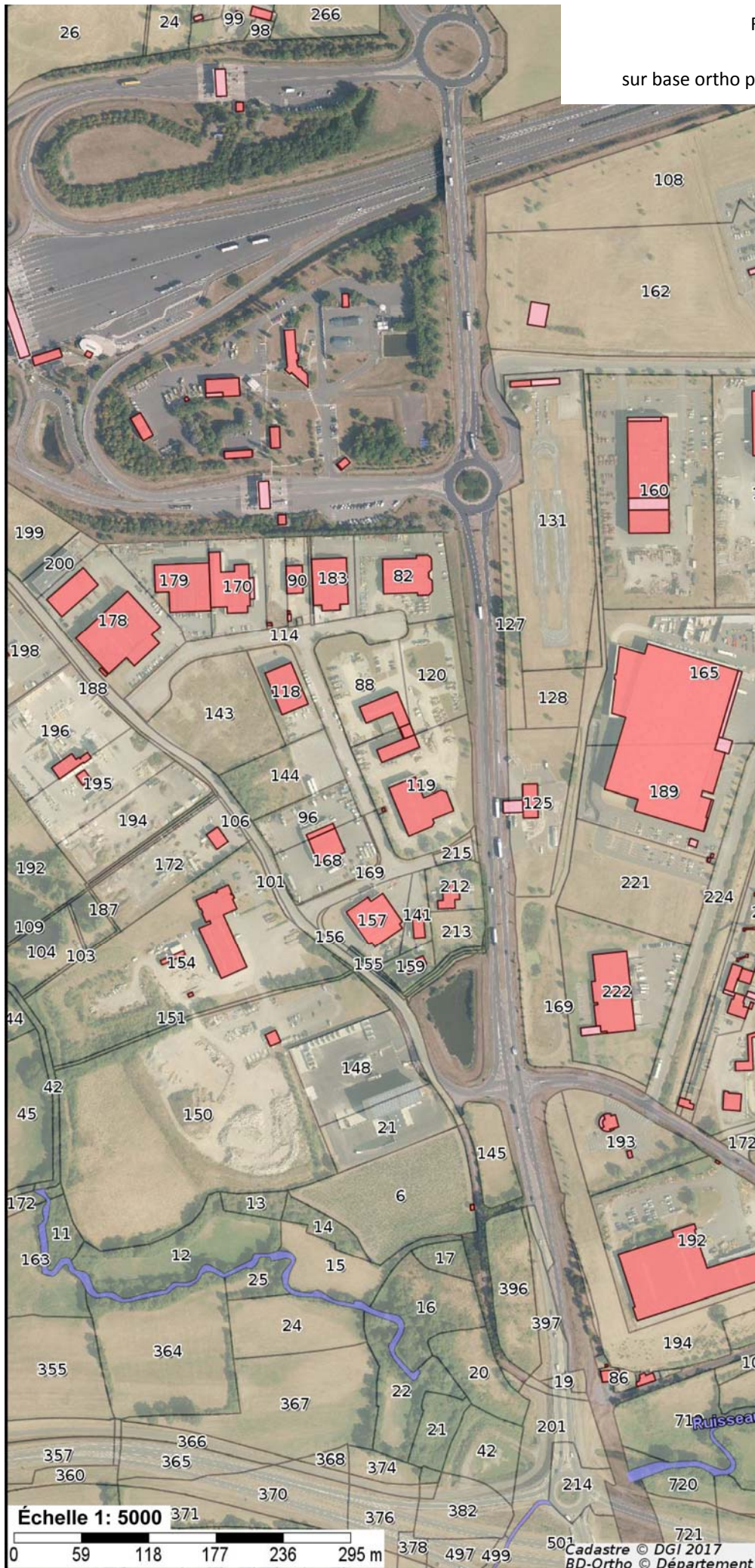
ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



--- Ligne de recul minimal des constructions nouvelles / axe RD 923  
(l'axe de la RD 923 est reporté sur la base de l'ortho photographie de l'IGN)  
et par rapport à la bretelle de sortie Sud de l'A11 (sens Nantes - Ancenis)  
(la ligne de recul est mesurée par rapport à l'alignement du domaine autoroutier)

0 50 100m  
Echelle d'édition : 1 / 5000e environ

RD 923 et abords :  
extrait cadastral  
sur base ortho photographie 2017



## 7. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

- d'accompagner la politique de l'habitat et des déplacements via une densification raisonnée d'espaces mutables, de développer la trame viaire et des liaisons douces en lien avec les polarités proches et les espaces naturels (îlot Tertre / Alouettes),
- de reconduire des règles de composition urbaine et paysagère dans le temps (parc d'activités de La Fouquetière) suite à l'extinction des règles du lotissement,
- d'optimiser l'utilisation des gisements fonciers (OAP de l'Aufresne et de La Fouquetière) et de contribuer à la limitation de l'étalement urbain. A ce titre, elles s'inscrivent pleinement dans les prescriptions du SCoT de modération de la consommation de l'espace à vocation économique.

Le potentiel de logements de l'îlot Tertre / Alouettes n'est pas très éloigné de la gare et du réseau TER (futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) : 10 à 12 mn à pied. Il est également situé à proximité de polarités commerciales (Grands Champs), et des équipements collectifs (lycée, collège, plateau sportif) favorisant ainsi le recours aux modes doux.

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

- d'aménager une transition paysagère au Nord du futur quartier d'habitat Tertre / Alouettes pour prendre en compte la proximité des activités environnantes, de protéger les espaces boisés existants directement au Nord de ce secteur au sein de la zone industrielle,
- de mieux prendre en compte le patrimoine paysager et le petit patrimoine bâti (petit secteur de La Mariolle dans la partie Est de l'OAP du Bois Jauni),
- d'améliorer la qualité paysagère et la sécurité en entrée de ville.

En favorisant une utilisation optimale du foncier, 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 (CO<sub>2</sub>) liés aux flux des véhicules motorisés.

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

## 8. 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 à la présente procédure de modification simplifiée 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.

Le potentiel exhaustif de l'ordre de 2 000 logements "théoriques" est équivalent à celui du PLU approuvé en 2016 (voir tableaux ci-après).

➔ **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	
<b>TOTAL</b>		<b>26</b>				<b>500 environ</b>	

➔ **Périmètres d'attente à 5 ans** : le périmètre d'attente P4 est levé dans le cadre de la présente modification simplifiée. Le potentiel d'accueil des espaces "mutables" est mise à jour en conséquence. Il ne subsiste plus aucun périmètre d'attente au PLU.

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

➔ **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		
<b>Le Bois Jauni (ex RD 723) :</b>							
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	5 lgts réalisés en 2015
<b>Sous total</b>		<b>5,2</b>	<b>112</b>	<b>95</b>	<b>environ 210</b>		

Bd Bad Brückenau / voie ferrée		secteur couvert en partie par le Plan Guide Bad Brückenau - Grands Champs					
13 Prés / Bd Magiresti / rue Baron Geoffroy	Ur	1	30	10	40	> 2022-25	Désenclavement de cœur d'îlot Paysagements, espaces verts à prévoir
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	70		70	< 2022-25	Optimisation en R+2 voire R+3 Commerces-services en RdC
Ilots F.Robert / Rue Grds Champs	Ur	0,5	30		30	> 2022-25	Renouvellement en R+2, voire R+3 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	10		10	< 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.
Ilot Urien / Rieux	Ub	0,4		8	8	< 2022-25	Intermédiaire possible
<b>La Blordière</b>							
Ilot La Blordière / Rue du Vercors	Ub	0,3		6	6	< 2022-25	PA délivré pour 5 lots en 2017 + 1 lot détaché via DP de division
<b>Le Tertre / Le Verger</b>							
Ilot Le Tertre / Les Alouettes	Ub	2,0	72	8	80	< 2022-25	Renouvellement urbain, bâti à démolir et maintien de certains bâtis (funérarium)
<b>Sous total</b>		<b>10,9</b>	<b>307</b>	<b>57</b>	<b>360 environ</b>		
<b>Centre-ville historique</b>							
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
<b>Sous total</b>		<b>0,2</b>	<b>40</b>		<b>40 environ</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>16,3</b>	<b>459</b>	<b>152</b>	<b>610 environ</b>		

### → 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	
<b>TOTAL</b>		<b>18</b>	<b>860</b>	<b>40</b>	<b>environ 900</b>		

## TITRE III - MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

### 1. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES

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

Dans les secteurs généralistes de la zone urbaine (secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i et Ur), en l'état actuel du règlement, l'obligation de réalisation de 30 % minimum de logements aidés (bénéficiant d'une aide de l'Etat) s'appliquent aux opérations :

- de 10 logements ou plus,
  - d'une superficie de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>,
- ces deux conditions concernant les projets immobiliers (habitat collectif ou intermédiaire et les permis de construire groupés),
- et aux opérations portant sur une unité foncière de 2 500 m<sup>2</sup> et plus, ce dernier cas visant plus spécialement les opérations de division foncière de type lotissement (permis d'aménager), ZAC (zone d'aménagement concerté) ou association foncière urbaine.

Pour d'avantage de cohérence entre ces trois cas de figure, il est proposé, pour le cas des opérations de division foncière de relever le seuil de 2 500 m<sup>2</sup> à 4 000 m<sup>2</sup>.

En effet dans la plus pratique, le seuil de de 2 500 m<sup>2</sup> permet de réaliser à maxima 6 à 7 lots de 270 à 300 m<sup>2</sup> (voirie et espaces verts compris) pour maisons individuelles, ce qui correspond à la taille minimale des terrains recherchés sur le marché immobilier d'Ancenis. Le niveau plancher de 4 000 m<sup>2</sup> coïncidera avec un potentiel de l'ordre d'une dizaine de lots de 270 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>, soit un seuil cohérent avec les obligations applicables aux projets immobiliers.

Par ailleurs, il convient de rappeler ici que le parc de résidences principales de la Ville d'Ancenis comprenait 24,3 % de logements sociaux en 2014 (23,8 % en 2009).

Pour rappel, Ancenis n'est pas concernée par les obligations de 25 % de logement social à l'horizon 2025, issues de la loi SRU, amendées par la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social. Sont en effet concernées les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Néanmoins, depuis 2014 et l'entrée en application du PLU, la Ville a poursuivi son effort de production de logement social, en accord avec l'objectif de mixité sociale et générationnelle (orientation stratégique 5.1 du PADD).

Ainsi, 86 logements ont été livrés sur trois années, entre 2015 et 2017, répartis de la façon suivante :

- 49 logements en 2015, avec 24 appartements et 8 maisons individuelles dans le quartier du Bois Jauni (Les Olympiades - LogiOuest), et 17 appartements dans le quartier du Pressoir Rouge (Les Coquelicots - Habitat 44),
- 27 logements en 2016 : 17 maisons individuelles dans le nouveau quartier de La Chauvinière (Habitat 44), et 10 logements intermédiaires dans le quartier Grands Champs - Urien (Le Salvanet - Habitat 44),
- 10 logements en 2017, avec la création de 10 appartements dans le quartier Pasteur Corderie dans le cadre de la restructuration de la résidence Océane (LogiOuest),

auxquels s'ajoutent 29 logements autorisés en 2017, avec 27 appartements en centre-ville (Les Jardins de Saint Fiacre - Habitat 44) et 2 maisons d'accueil à destination des jeunes dans le quartier du Pressoir Rouge (URPEP), dont la livraison est prévue début 2019.

Sur l'année 2018, 27 nouveaux logements sociaux sont programmés dans le cadre de la tranche 2 du lotissement de La Chauvinière (24 appartements et 3 maisons individuelles en location-accession par LogiOuest).

## 1.2. Modification des dispositions écrites du règlement

### Sont modifiés :

- les articles 2.2 des secteurs généralistes (Ua ; Ub et Uc)
- et les articles 2.3 des secteurs généralistes inondables (Ua-i et Uc-i) et du secteur de renouvellement urbain (Ur)

#### **Ua, Ub et Uc - ARTICLES 2.2**

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

#### **AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

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

[...]

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

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- soit portant sur une unité foncière de 2 500 m<sup>2</sup> minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

#### **Ua, Ub et Uc - ARTICLES 2.2**

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

#### **APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

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

[...]

### **2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES**

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- soit portant sur une unité foncière de **4 000 m<sup>2</sup> minimum** avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

**Ua-i, Uc-i et Ur - ARTICLES 2.3****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

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

[...]

**2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- soit portant sur une unité foncière de 2 500 m<sup>2</sup> minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

**Ua-i, Uc-i et Ur - ARTICLES 2.3****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

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

[...]

**2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES**

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- soit portant sur une unité foncière de **4 000 m<sup>2</sup> minimum** avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.



## 2. PATRIMOINE BATI PROTEGE : ASSOULISSEMENT DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES

### 2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Un ensemble de bâtiments et d'édifices sont répertoriés en vertu l'article L151-44 (ancien article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) et identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces édifices bénéficient ainsi d'une protection déclinée à travers l'article 11.1 des Dispositions Générales du règlement du PLU. Ils sont précisément listés dans l'inventaire du patrimoine (pièce 4.2.2 du dossier de PLU).

L'article 11.1 des Dispositions Générales énumère un ensemble de prescriptions relatives à ces édifices protégés, dont en premier lieu l'obligation de conservation et de maintenance.

Dans le cadre de travaux, un ensemble de prescriptions architecturales à respecter s'appliquent également. Parmi celles-ci, en l'état actuel du règlement, toute surélévation de toiture est interdite. Il est proposé de supprimer cette disposition qui, dans certains cas, peut constituer un frein à la mise en valeur et à la valorisation d'une construction en empêchant par exemple l'aménagement de logements supplémentaires dans les combles. Cette disposition peut également apparaître contraignante dans le cas de projets d'harmonisation avec le bâti adjacent.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'objectif de préservation de l'intégrité de ces constructions dans la mesure où les autres dispositions relatives aux toitures, de ce même article, demeurent applicables, et notamment celle qui dispose que " les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise) ".

La présente modification simplifiée est également l'occasion d'améliorer la qualité rédactionnelle de cet article.

### 2.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Est modifié l'article 11.1 des Dispositions Générales.

#### 11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

### 1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement (voir pièce 4.2.2 du dossier).

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Pour les parties de ces bâtiments visibles à partir des espaces publics ou en visibilité directe à partir des bâtiments classés ou inscrits en tant que Monuments Historiques, ou en co-visibilité avec ceux-ci : tous travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

**POUR LA PRESERVATION DE CES ELEMENTS, SERONT PRIS EN COMPTE :**

[...]

#### FAÇADES ET PIGNONS

[...]

#### TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux,

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise),

Toute surélévation de toiture est interdite,

Les tabatières (n'excédant pas 0.30 m²) qui restent dans le plan de la toiture sont autorisées,

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront l'axe des percements des étages inférieurs.

Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles, les lucarnes, les chiens-assis sont proscrits

#### MURS

[...]

## 2. LES CLOTURES

[...]

## 3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

[...]

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

[...]

### 11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

#### 1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement (voir pièce 4.2.2 du dossier).

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Pour les parties de ces bâtiments visibles à partir des espaces publics ou en visibilité directe à partir des bâtiments classés ou inscrits en tant que Monuments Historiques, ou en co-visibilité avec ceux-ci : tous travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

#### POUR LA PRESERVATION DE CES ELEMENTS, SERONT PRIS EN COMPTE :

[...]

#### FAÇADES ET PIGNONS

[...]

#### TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux.

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise).

~~Toute surélévation de toiture est interdite.~~

Les tabatières (n'excédant pas 0,30 m<sup>2</sup>) qui restent dans le plan de la toiture sont autorisées.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront l'axe des percements des étages inférieurs.

Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier **les lucarnes entre elles**. Les chiens-assis sont proscrits.

#### MURS

[...]

## 2. LES CLOTURES

[...]

## 3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

[...]

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

[...]

### **3. ABRI DE JARDIN ET ESPACE DE STATIONNEMENT LIES AUX HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE INONDABLE**

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

Le secteur Nn comprend, pour l'essentiel, les secteurs à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés et des paysages. Il comprend également les terrains soumis à risque inondation compris dans le champ d'expansion des crues (secteur indicé Nn-i) et pour lesquels s'appliquent, en sus, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire amont.

Dans la très grande majorité des cas, les secteurs couverts par les dispositions du PPRi coïncident avec les secteurs à caractère d'espaces naturels (lit majeur de la Loire, marais de Grée).

Néanmoins, dans de rares cas, le secteur indicé Nn-i recouvre des espaces urbanisés résidentiels compris dans le champ d'expansion des crues. Pour ceux-ci, c'est le facteur de risques élevés qui a motivé le classement en secteur naturel et non le caractère d'espaces naturels à proprement dit. Entrent dans ce cas de figure : la partie basse du quartier Lamoricière (une petite dizaine d'habitations concernées), une partie de la résidence de La Davrays (foyer logement pour personnes âgées dans le quartier des Ursulines) et le secteur de la porte Saint Pierre en frange Est du centre-ville historique (activités économiques comprises entre le boulevard des Alliés et le quartier de la Gare). A contrario, le secteur Nn strict ne comprend pas de bâtiments d'habitation.

Dans les espaces soumis à risque inondation, le PPRi autorise la construction d'abris de jardin limités à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>. Cette dernière disposition n'est toutefois pas reprise au PLU dans le règlement du secteur indicé Nn-i (article 2.2). En conséquence, il est proposé de mettre le PLU en cohérence avec le PPRi afin de permettre la réalisation d'abris de jardin liés aux habitations existantes dans l'unité foncière.

En outre, toujours dans le secteur indicé Nn-i, il est proposé d'autoriser la réalisation d'espace de stationnement couvert (car port ou préau) liés aux habitations existantes dans l'unité foncière à condition, en cohérence avec le PPRi, de ne pas faire obstacle au bon écoulement des eaux de crues. A cet effet, dans le cas de préau semi ouvert, les éventuels éléments de façades seront surélevés d'au moins 0,20 m par rapport au sol naturel (éléments porteurs de la façade posées sur plots).

### 3.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles 2 et 10 du secteur Nn. La hauteur maximale des abris de jardin et des espaces de stationnement couvert (car port ou préau) admis est limitée à 3,50 m à l'égout du toit ou de l'acrotère en cohérence avec la volumétrie des constructions anciennes dans les quartiers concernés.

**Nn - ARTICLE 2**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**  
**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

#### 2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (DANS L'ENSEMBLE DU SECTEUR)

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous,
- les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les constructions techniques indispensables à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, station de pompage, transformateur électrique) sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et d'une justification technique qu'elles ne peuvent être réalisés ailleurs,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aménagements légers suivants :
  - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
    - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
    - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
    - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### 2.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI) (DANS LE SECTEUR Nn-1)

##### 2.2.1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes,
- les aménagements des constructions existantes et d'un usage autre que l'habitation,
- les aménagements des habitations existantes et leurs extensions, sous réserve que ceux-ci soient motivés par l'amélioration des conditions de confort ou de sécurité de leurs occupants sans création de logements supplémentaires,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation.

##### 2.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs (alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, ...) et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques autorisées dans le présent secteur,
- les équipements collectifs ou à de services publics de gestion des réseaux indispensables sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,

En outre, des dispositions spécifiques, également induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre brute des constructions et installations nouvelles et existantes, et des critères différenciés s'appliquent selon la zone d'aléa et la situation au regard du lit endigué.

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

**Nn - ARTICLE 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2****2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (DANS L'ENSEMBLE DU SECTEUR)**

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous,
- les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les constructions techniques indispensables à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, station de pompage, transformateur électrique) sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et d'une justification technique qu'elles ne peuvent être réalisés ailleurs,
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les aménagements légers suivants :
  - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
    - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
    - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
    - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.2. CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI) (DANS LE SECTEUR Nn-1)****2.2.1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes,
- les aménagements des constructions existantes et d'un usage autre que l'habitation,
- les aménagements des habitations existantes et leurs extensions, sous réserve que ceux-ci soient motivés par l'amélioration des conditions de confort ou de sécurité de leurs occupants sans création de logements supplémentaires ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation.

**2.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Sont admis dès lors que sont respectées les conditions spéciales induites par le PPRI annexé au PLU :

- les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs (alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, ...) et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- les abris de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être liés à une habitation existante ou autorisée dans l'unité foncière,
- les espace de stationnement couvert (de type car port ou préau) liés à une habitation existante ou autorisée dans l'unité foncière à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crues ; dans le cas de préau semi ouvert, les éléments porteurs des façades seront surélevés d'au moins 0,20 m par rapport au terrain naturel après travaux,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques autorisées dans le présent secteur,
- les équipements collectifs ou à de services publics de gestion des réseaux indispensables sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs.

*En outre, des dispositions spécifiques, également induites par le PPRI, limitent l'emprise au sol et la surface hors œuvre brute des constructions et installations nouvelles et existantes, et des critères différenciés s'appliquent selon la zone d'aléa et la situation au regard du lit endigué.*

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

**Nn - ARTICLE 10**  
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

Non règlementé

**Nn - ARTICLE 10**  
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
**APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 admises ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

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

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, 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.



## 4. STATIONNEMENT 2 ROUES

### 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

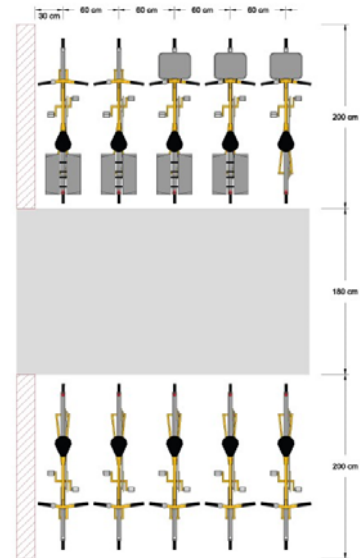
Dans les secteurs généralistes de la zone urbaine (secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i et Ur), des dispositions spécifiques s'appliquent, dans le cadre de la construction de logements collectifs, pour imposer la réalisation d'un local pour abriter les 2 roues. Ce local doit à minima mesurer une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> / logement.

Pour rappel, ce ratio se base sur la surface utile moyenne à réserver pour l'aménagement d'un local vélo, circulations et débâtements compris (voir illustration ci-contre).

Afin de prévoir également le stationnement des 2 roues motorisés, le dispositif exige en plus 2 emplacements supplémentaires pour 10 logements (soit une superficie de 3,5 m<sup>2</sup> permettant de stationner 1 scooter ou 1 moto).

Dans sa rédaction actuelle, cette disposition est difficile à interpréter.

Une nouvelle rédaction, plus explicite, est proposée afin d'améliorer l'écriture réglementaire. La norme à respecter demeure inchangée.



### 4.2. Modification des dispositions écrites du règlement

**Sont modifiés les articles 12.4 des secteurs généralistes (Ua ; Ua-i ; Ub ; Uc ; Uc-i ; Ur)**

**Ua, Ua-i - ARTICLES 12.4**

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

**AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

#### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

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

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

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

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

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

**Ua, Ua-i - ARTICLES 12.4**

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

**APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

#### 12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement. **Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m<sup>2</sup>, pour 10 logements.**

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

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

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

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



**Ub, Uc, Uc-i et Ur- ARTICLES 12.4****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2****12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

constructions nouvelles de logements collectifs :

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

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

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

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

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

**Ub, Uc, Uc-i et Ur - ARTICLES 12.4****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2****12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement. **Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m<sup>2</sup>, pour 10 logements.**

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

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

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

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

## 5. CLOTURES

### 5.1. Exposé des motifs des modifications apportées

#### → Rappels

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, et suite à de nombreuses demandes formulées par des Anceniens, les règles de mise en œuvre des clôtures ont fait l'objet de plusieurs adaptations dans les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire (Ub et Uh).

Celles-ci ont permis, d'une part, de prévoir des règles spécifiques pour les terrains situés à l'angle de deux rues et les terrains traversant (possibilité, pour aménager un espace privatif à l'abri des regards, de réaliser des murs sur maximum 50 % du linéaire de clôture (en déduisant portail et portillon) situés à l'alignement et sur les limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul de la construction principale).

D'autre part, sur les limites séparatives de cœur d'îlot (au-delà de la marge de recul de la construction), et dans la mesure où ces limites sont peu perçues depuis l'espace public, ces adaptations ont permis d'autoriser la réalisation de murs de clôture maçonnés, en pierres apparentes ou enduit des deux côtés, et limités à 1,80 mètre de haut.

#### → Propositions : exposé des motifs

Après 3 ans de mise en œuvre, plusieurs difficultés subsistent néanmoins. Celles-ci sont exposées ci-dessous.

A l'alignement, et sur l'espace de recul de la construction, la composition globale des clôtures est basée sur des maçonneries basses et des dispositifs ajourés, ou à claires voies, afin de laisser filtrer le regard sur le bâti et le jardin de présentation. Il s'agit de limiter les effets d'enfermement et de privilégier la place du végétal dans la composition urbaine et paysagère de ces quartiers.

Toutefois, face à la volonté de nombreux résidents de dissimuler complètement leur jardin des regards depuis la voie publique, il apparaît nécessaire de définir précisément la mise en œuvre des dispositifs à claire voie en précisant la règle minimale d'espacement à respecter entre les éléments (lisses, lattes verticales, lames horizontales ...)

A cet effet, il est proposé d'exiger un écart minimal de 3 cm entre les éléments de clôtures, et d'interdire l'emploi de lames ou lattes biseautées qui ont pour effet d'occulter totalement la vue ; ces dérives étant contraires au dispositif de clôtures ajourées recherché.

Toujours dans le même objectif, il est également précisé que la pose de lamelles occultantes, notamment sur les grillages en treillis rigide (treillis soudé), est interdite. Ces lamelles occultantes sont uniquement autorisées au-delà de la marge de recul.

Néanmoins, et afin de limiter la promiscuité entre les espaces privatifs d'agrément extérieur (terrasses, véranda, ...), il est proposé d'autoriser la réalisation de murs pare vue en limites séparatives dans le prolongement des constructions. Ces murs pare vue seront limités, au maximum, à 4 m linéaire et à 2,00 m de haut et impérativement enduits sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la construction principale. Ce dispositif pourra être mis en œuvre dans la continuité des constructions principales ou d'un bâtiment annexe. Plusieurs murs pare vue pouvant être réalisés sur une même unité foncière.

Sur les limites séparatives de cœur d'îlot (au-delà de la marge de recul de la construction), la possibilité de réaliser des murs traditionnels (pierres apparentes ou murs pleins enduits) apparaît très onéreuse pour de nombreux pétitionnaires. Dans cet optique il est proposé d'admettre la possibilité de réaliser une clôture en panneaux de bois ; ceux-ci devront impérativement être scellés au sol pour garantir leur pérennité dans le temps ; leur caractéristique devra également permettre le passage de la petite faune (dispositif à claire voie ou panneau surélevé du sol).

Dans tous les cas, les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les pare 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 demeurent interdits.

Cette évolution n'est pas proposée dans le secteur de hameaux et villages (Uh) où prédominent les grandes parcelles paysagées et où les murs ne sont pas admis en limites séparatives.

De même, en ce qui concerne les limites séparatives communes aux espaces verts ouverts au public, celles-ci sont actuellement considérées comme des limites d'alignement. Pour répondre aux souhaits de nombreux Anceniens de dissimuler leur jardin privatif depuis ces espaces publics de cœur d'îlot, il est proposé de considérer pleinement ces limites comme des limites séparatives. Il est précisé ici, que selon les situations, la Ville pourra aménager, côté domaine public, des paysagements (plantations d'arbustes, massifs) pour qualifier ces espaces verts collectifs.

Enfin pour les clôtures édifiées en limites des espaces naturels et agricoles (zones A et N), il est proposé pour des raisons esthétiques et paysagères d'imposer la réalisation de clôtures végétales doublées éventuellement d'un grillage.

## 5.2. Modification des dispositions écrites du règlement

**Les articles 11.7 des secteurs Ub et Uh sont modifiés.**

### Ub - ARTICLE 11.7

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

##### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE 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](http://www.ancenis.fr) rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers*

#### 11.7.1 REGLES GENERALES

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 CLOTURES 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 :

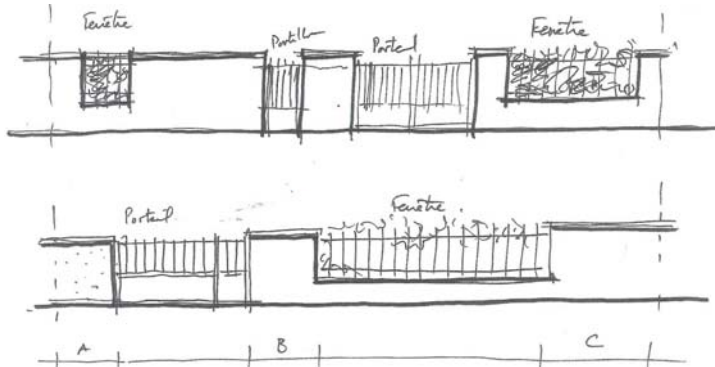
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes ou enduit comme la construction d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames 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 :

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



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

### 11.7.3 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES AU-DELA DE PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION

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

les clôtures doivent être constituées :

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

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

## Ub - ARTICLE 11.7

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

#### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE 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](http://www.ancenis.fr) rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers*

#### 11.7.1 REGLES GENERALES

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 parees 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 ...).

**La réalisation de murs pare vue est admise en limites séparatives dans le prolongement des constructions. Ces murs pare vue ne doivent pas excéder 4,00 m linéaire et une hauteur de 2,00 m. Ils doivent impérativement être enduits sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la construction principale.**

#### 11.7.2 CLOTURES 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 :

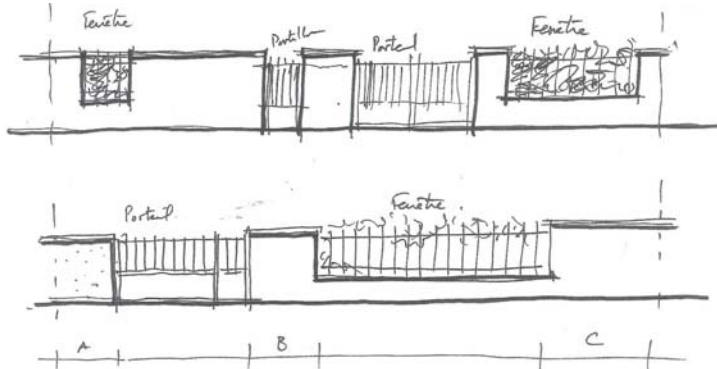
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes ou enduit comme la construction d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames ou lattes ajourées, tôle perforée admise). **Dans tous les cas un écart minimal de 3 cm est exigé entre les éléments de clôtures à claire voie (lattes, lames, ...) et l'emploi de lames ou lattes biseautées est interdit. Les dispositifs occultant (lamelles, filets toile ou plastique, ..) à fixer sur les grillages, que ces derniers soient composés en panneaux rigides (treillis soudé) ou en maille souple, sont interdits.**
- 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 :**

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



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

**11.7.3 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES AU-DELA DE PROFONDEUR DE LA MARGE DE REcul DE LA CONSTRUCTION****En limites séparatives au-delà de la marge de recul de la construction,**

les clôtures doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées n'excédant pas une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- par des structures végétales tressées (osier, saules, ...) n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- par des panneaux de bois suffisamment scellés au sol pour garantir leur pérennité dans le temps ; leur caractéristique devra également permettre le passage de la petite faune (dispositif à claire voie ou panneau surélevé du sol).
- par un mur soit en maçonnerie enduite sur les 2 faces, soit en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

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

*Ces dispositions s'appliquent également aux limites communes aux espaces verts ouverts au public (square, parcs et jardins) et aux voies douces exclusivement réservées aux piétons et 2 roues non motorisés ; pour l'application de cet article, ces limites sont effet considérées comme limites séparatives au sens de l'article 7 conformément à la définition des limites de références au sens de l'article 7 détaillée au lexique (voir article 15 des Dispositions Générales du présent règlement).*

**11.7.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CLOTURES JOUXTANT LES ZONES A ET N**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées,
- par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

**Uh - ARTICLE 11.7****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE 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](http://www.ancenis.fr) rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers.*

**REGLES GENERALES**

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 CLOTURES**

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 en limite séparative, dans le cas de la prolongation d'un mur 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.

**Uh - ARTICLE 11.7****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE 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](http://www.ancenis.fr) rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers.

**REGLES GENERALES**

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 pare 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 ...).

La réalisation de murs pare vue est admise en limites séparatives dans le prolongement des constructions. Ces murs pare vue ne doivent pas excéder 4,00 m linéaire et une hauteur de 2,00 m. Ils doivent impérativement être enduits sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la construction principale.

**MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES**

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 ou lattes ajourées, tôle perforée admise). Dans tous les cas un écart minimal de 3 cm est exigé entre les éléments de clôtures à claire voie (lattes, lames, ...) et l'emploi de lames ou lattes biseautées est interdit. Les dispositifs occultant (lamelles, filets toile ou plastique, ..) à fixer sur les grillages, que ces derniers soient composés en panneaux rigides (treillis soudé) ou en maille souple, sont interdits.
- 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 en limite séparative, dans le cas de la prolongation d'un mur 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.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CLOTURES JOUXTANT LES ZONES A ET N**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, doivent être constituées :

- par une haie vive d'essences diversifiées,
- par un grillage éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maxi de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

## 6. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE PAYSAGER

### 6.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans les secteurs à dominante résidentielle (Ua, Ua-i, Ub et Ur) la stricte application des règles de recul et de retrait des constructions pour rapport aux limites cadastrales peut apparaître parfois très contraignante lorsqu'il s'agit de prendre en compte la préservation du patrimoine arboré existant. Par exemple, une implantation bâtie imposée à l'alignement est susceptible soit de remettre en cause le maintien d'un arbre de haut jet existant soit d'être réhivatoire pour le projet. Le strict respect de ces règles peut également compromettre la préservation d'un arbre existant sur le domaine public, voire sur une propriété voisine, si une implantation bâtie est prévue en limite et que l'arbre est situé à proximité de la limite (entre 2 et 3 m par exemple).

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement paysager, les dispositions particulières des articles concernés sont amendées en proposant d'autoriser, voire d'imposer lorsqu'il s'agit d'éléments de paysage remarquable identifiés au règlement, des implantations différentes afin d'assurer la préservation des éléments de paysage de qualité existants.

Les secteurs Uc caractérisés par la verticalité des constructions implantées en retraits des limites cadastrales ne sont pas concernés par ces évolutions.

### 6.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Les articles 6 et 7 des secteurs Ua, Ua-i, Ub et Ur sont modifiés.

#### Ua et Ua-i - ARTICLES 6

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

#### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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<sup>ème</sup> 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 ENERGETIQUES

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 PARTICULIERES

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 PARTICULIERES 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.

## 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.

### Ua et Ua-j - ARTICLES 6

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

### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

## 6.1. CHAMP D'APPLICATION

*Article inchangé*

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

*Article inchangé*

## 6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

*Article inchangé*

## 6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

*Article inchangé*

## 6.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres 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 entres 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.

Des implantations autres que l'alignement peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

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 PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Article inchangé

## 6.7. SECTEUR REPUBLIQUE

Article inchangé

### Ua - ARTICLE 7

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

#### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 mètres.

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

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

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

### 7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

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

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

### 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Article inchangé

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

Article inchangé

**7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)**

Article inchangé

**7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

**Ua-i- ARTICLE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

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

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

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

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

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 mètres.

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)**

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

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

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

**7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)**

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

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

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

## 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### Ua-i- ARTICLE 7

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

##### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Article inchangé

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

Article inchangé

### 7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

Article inchangé

## 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

### Ub - ARTICLE 6

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

##### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE 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<sup>ème</sup> 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 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 ENERGETIQUES

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 ET AUX COURS D'EAU

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.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

## 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 entres 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 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 ; seul un côté fermé est admis, en limite séparative. Son emprise au sol maximale est limitée à 30 m<sup>2</sup> et sa hauteur à l'égout à 2,40 m. Leur intégration doit être recherchée pour assurer un traitement harmonieux avec la construction principale ; 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 PARTICULIERES 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.

### Ub - ARTICLE 6

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

#### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Article inchangé

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

Article inchangé

### 6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Article inchangé

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

Article inchangé

## 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 entres 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 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 ; seul un côté fermé est admis, en limite séparative. Son emprise au sol maximale est limitée à 30 m<sup>2</sup> et sa hauteur à l'égout à 2,40 m. Leur intégration doit être recherchée pour assurer un traitement harmonieux avec la construction principale ; à cet effet, une hauteur supérieure à 2,40 m pourra être ponctuellement admise pour traiter un raccord architectural satisfaisant avec la construction principale.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

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

Article inchangé

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

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

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

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

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

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

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 SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)**

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

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

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.

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

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

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

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

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

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**

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

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

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

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

*Article inchangé*

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

*Article inchangé*

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

*Article inchangé*

**7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

**Ur - ARTICLE 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE 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<sup>ème</sup> 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**

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

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. 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.

**6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Des dépassements des reculs par rapport aux voies et emprises publiques 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.

**6.5. 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. Cette disposition ne s'applique 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 au-delà de la bande d'implantation définie ci-dessus.

## 6.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

## 6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES 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.

### Ur - ARTICLE 6

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

##### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

*Article inchangé*

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

*Article inchangé*

### 6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

*Article inchangé*

### 6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

*Article inchangé*

### 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 entres 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. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée au-delà de la bande d'implantation définie ci-dessus.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

## 6.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Article inchangé*

## 6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

*Article inchangé*

### Ur - ARTICLE 7

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

##### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

### 7.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

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

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



### 7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

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

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

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

### 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

## Ur - ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

*Article inchangé*

### 7.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

*Article inchangé*

### 7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

*Article inchangé*

### 7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

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

*Article inchangé*

## 7. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 7.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Le Ur correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres soumis à projet d'ensemble. La configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces espaces et à rechercher une cohérence d'ensemble. Les règles d'implantation des constructions (articles Ur 6 et Ur 7) privilégient la recomposition du tissu urbain dans le cadre d'opérations futures. En l'absence de règles spécifiques définies dans le cadre d'une opération d'ensemble, une implantation à proximité de l'alignement doit être recherchée (entre 0 et 3 m en recul de l'alignement) dans l'esprit des compositions urbaines denses propres au centre-ville (secteur Ua).

Toutefois ce principe n'est pas toujours adapté aux constructions existantes, certaines en bon état, étant implantée parfois avec un recul conséquent par rapport à l'alignement. C'est notamment le cas de plusieurs habitations dans le secteur Ur Lamoricière / Urien. En conséquence il est proposé de permettre des implantations avec un recul plus important dans la mesure où le projet permet une harmonisation avec les constructions en bon état avoisinantes.

De même, par rapport aux limites séparatives, le règlement prévoit une implantation des constructions soit en limite soit avec un retrait égal à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout avec un minimum de 3 mètres. Pour les cas de surélévation ou d'extension des constructions existante situées dans cette marge de retrait, il est proposé d'autoriser une implantation dans le prolongement du volume existant.

### 7.2. Modification des dispositions écrites du règlement

#### Ur - ARTICLE 6

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

#### AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE 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<sup>ème</sup> 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

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

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. 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.

##### 6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs par rapport aux voies et emprises publiques 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.

##### 6.5. 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 entres 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. Cette disposition ne s'applique 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 au-delà de la bande d'implantation définie ci-dessus.

## 6.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

## 6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES 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.

### Ur - ARTICLE 6

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

#### APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

*Article inchangé*

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

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

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. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

*Article inchangé*

### 6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

*Article inchangé*

### 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 entres 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. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions en bon état limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- 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 au-delà de la bande d'implantation définie ci-dessus.

## 6.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Article inchangé*

## 6.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

*Article inchangé*

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

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

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

**7.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

Les constructions doivent être implantées :

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

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

**7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)**

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

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

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

**7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

*Article inchangé*

**7.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

*Article inchangé*

**7.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)**

*Article inchangé*

**7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

*Article inchangé*

**8. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les évolutions réglementaires proposées ci-dessus permettent une optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés (marge de recul en secteur Ub, limitation du stationnement), une meilleure harmonisation des constructions (volumétrie, aspect) avec le contexte urbain et paysager et une meilleure prise en compte des arbres protégés par le PLU. Elles favorisent également l'aménagement des combles des édifices protégés tout en prenant en compte les critères de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Toutes ces évolutions ont une incidence positive sur l'environnement.

Les évolutions réglementaires précisent également les conditions de réalisation des clôtures, et les exigences en matière de stationnement des deux roues motorisés permettant ainsi de garantir une meilleure mise en œuvre des dispositions du PLU.

En outre, les évolutions liées aux abris de jardin et aux espaces de stationnement en secteur Nn-i consistent en une mise en cohérence avec les dispositions du PPRi, et prennent en compte, de fait, les risques liés aux inondations.