

C O M M U N E D' A N C E N I S - S A I N T - G E R E O N

Plan Local d'Urbanisme d' A N C E N I S



1

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3
Notice de Présentation (dont extraits du règlement)
DOSSIER APPROUVE
 Le 24 Février 2020

| 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 |
| Modification Simplifiée n°3 | //////////////////// | //////////////////// | Le 24 février2020 |

*Vu pour être annexé à la délibération
en date du 24 / 02 / 2020*

Le Maire



Sommaire

En rouge les modifications apportées au stade "Mise à disposition du public"

En bleu clair les modifications apportées au stade "approbation"

PREAMBULE :

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

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

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

TITRE II - LES PROJETS URBAINS

| | |
|--|-----------|
| 1. OPTIMISER LES ESPACES LIBRES DANS LES ZONES D'ACTIVITES DE L'AUBINIÈRE ET DE LA SAVINIÈRE : MODIFICATION DE L'OAP N°6 ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE | 7 |
| 1.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 7 |
| 1.2. Définition d'une nouvelle OAP | 10 |
| 1.3. Impacts sur le règlement du secteur Uz2-b | 12 |
| 2. QUARTIER SAINT FIACRE / REPUBLIQUE : MISE A JOUR DE L'OAP N°3 ET SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8 | 18 |
| 2.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 18 |
| 2.2. Impacts sur le règlement | 18 |
| 2.3. Mise à jour de l'OAP n°3 | 19 |
| 3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT | 21 |

TITRE III - LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

| | |
|---|-----------|
| 1. CONDITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES LOCAUX ET DEVANTURES D'ACTIVITES (COMMERCES ET AUTRES) DANS LE CENTRE VILLE HISTORIQUE | 22 |
| 1.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 22 |
| 1.2. Impacts sur le règlement | 23 |
| 2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES | 26 |
| 2.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 26 |
| 2.2. Impacts sur le règlement écrit | 26 |
| 3. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN CENTRE VILLE HISTORIQUE | 27 |
| 3.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 27 |
| 3.2. Impacts sur le règlement écrit | 27 |
| 4. ZONES D'ACTIVITES DE L'AUBINIÈRE ET DE LA SAVINIÈRE : MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE PLANTATIONS | 31 |
| 4.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 31 |
| 4.2. Modification des dispositions écrites du règlement | 31 |
| 5. INTRODUCTION DE NOUVELLES DISPOSITIONS PARTICULIERES D'IMPLANTATION EN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN | 32 |
| 5.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 32 |
| 5.2. Modification des dispositions écrites du règlement | 32 |
| 6. CLOTURES EN SECTEUR UB : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE | 34 |
| 6.1. Exposé des motifs des modifications apportées | 34 |
| 6.2. Modification des dispositions écrites du règlement | 34 |
| 7. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT | 38 |

PREAMBULE

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

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

" L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

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

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

Recodifier, pour mieux structurer les normes

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

Recodifier, pour actualiser les normes

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

Recodifier, pour harmoniser les normes

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

Des tables de concordances pour s'y retrouver

Exercice administratif s'il en est, cette recodification 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°3

1. RAPPEL DES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique 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,
- d'une procédure de Modification Simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal du 24 septembre 2018.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La commune historique d'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 2016 une population municipale de 7 656 habitants, répartie sur un territoire de 2 007 hectares, dont environ 745 ha étaient urbanisés début 2011.

Les communes historiques d'Ancenis et de Saint-Géréon ont fusionné au 1^{er} janvier 2019. La commune nouvelle forme une agglomération continue de 10 595 habitants (population municipale INSEE RGP 2016).

Jusqu'à la prochaine prescription de la révision de leur document d'urbanisme, chaque commune historique conserve son propre PLU. Le PLU de Saint-Géréon est actuellement en cours de révision (révision prescrite le 06/11/2015). Cette révision ayant été prescrite avant la création de la commune nouvelle, cette procédure est sans effet sur l'établissement d'un PLU intercommunal.

Quelques chiffres permettent de mieux cerner le dynamisme de la commune historique d'Ancenis et son rayonnement :

- 7 656 habitants au recensement de la population de 2016 (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 historique 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.

La présente procédure de Modification simplifiée n°3 a pour principaux objectifs :

- d'optimiser les espaces libres sur le secteur de l'Aubinière - La Savinière, en lien avec la COMPA gestionnaire des zones d'activités économiques, afin de favoriser l'accueil et le développement des entreprises dans un contexte de rareté de l'offre en terrains constructibles à vocation économique, cet objectif constituant l'un des enjeux majeurs de la mise en œuvre du PADD approuvé en 2014,
- de moduler les dispositifs de protection des linéaires commerciaux (vitrines et devantures) afin notamment de limiter le phénomène de vacance commerciale dans le centre-ville historique en lien avec l'orientation stratégique n°7 du PADD de maintien des équilibres commerciaux,
- dans le quartier Saint-Fiacre / République, de supprimer l'emplacement réservé n°8 et de mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3),
- de procéder à quelques améliorations règlementaires ponctuelles pour notamment :
 - renforcer les dispositions paysagères (végétalisation des limites des secteurs urbanisés isolés en campagne, conditions de réalisation des plantations exigées dans les zones d'activités économiques),
 - préciser la notion de logement aidé en intégrant notamment les logements locatifs privés conventionnés dans le cadre de financements ANAH,
- assouplir, dans les secteurs Ua (tissu urbain ancien), les dispositions architecturales relatives aux annexes et aux opérations innovantes sous conditions d'intégration dans l'environnement.

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°3 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°3 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°3),
- les OAP en vigueur avant Modification simplifiée n°3 (pièce 3 du dossier de PLU),
- les OAP modifiées après Modification simplifiée n°3 (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°3 (pièce 3 du dossier de PLU modifié). [Les modifications apportées au stade de l'approbation sont mises en évidence en bleu.](#)

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 Simplifiée 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 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°3 du PLU au public ont été précisées par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2019. Celle-ci est annexée à la présente notice. La délibération a été affichée en mairie d'Ancenis-Saint-Géréon (hôtel de Ville) le 22/11/2019 et mise en ligne sur le site internet de la Ville le 29/11/2019.

Les objectifs de Modification simplifiée n°3 du PLU ont en outre été annoncés par articles spécifiques publiés :

- dans le bulletin communal du mois de décembre 2019, distribué dans les boîtes aux lettres des administrés dès le vendredi 29 novembre,
- sur le site internet de la Ville (rubrique Cadre de Vie \ Urbanisme \ Actualités du PLU) le 29/11/2019, [puis d'un second article le 09 décembre avec la mise en ligne du dossier complet de projet de Modification Simplifiée n°3.](#)

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

L'élaboration du PLU de la commune historique 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°3 du PLU de la commune historique d'Ancenis porte essentiellement sur l'enveloppe agglomérée (centre-ville historique et quartiers d'activités situés au Sud de l'Aéropole).

Il impacte des parties restreintes du territoire de la ville, et concerne essentiellement des espaces à fort enjeux en termes d'optimisation des espaces libres au sein des zones d'activités de l'Aubinière et de La Savinière. Le potentiel de constructibilité évolue donc de façon très 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 en favorisant la limitation de l'étalement urbain au bénéfice de la préservation des terres agricoles ou naturelles.

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

1. OPTIMISER LES ESPACES LIBRES DANS LES ZONES D'ACTIVITES DE L'AUBINIÈRE ET DE LA SAVINIÈRE : MODIFICATION DE L'OAP N°6 ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

1.1. 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)

Les zones d'activités de l'Aubinière et de La Savinière (du nom des 2 ZAC qui les constituent) sont situées en entrée de ville, au Nord de l'agglomération Ancenis-Saint-Géréon. Elles sont encadrées au Nord par l'autoroute A11, et à l'Ouest par la RD 923 (axe 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. Ce projet urbain, aujourd'hui en grande partie réalisé (le site est à ce jour (novembre 2019) urbanisé à 85 %), est présenté et traduit à travers l'OAP n°6 qui couvre, entre autres, la totalité des zones d'activités de l'Aubinière et de la Savinière, et notamment les terrains situés en façade de l'A11 et de la RD 923.



La RD 923 et les zones d'activités communautaires de l'Aubinière et de La Savinière : l'échangeur de l'Aubinière au premier plan et l'autoroute A11 à l'arrière plan (photographie Ville d'Ancenis-Saint-Géréon - août 2017)

Le suivi de la mise en œuvre du projet urbain est également assuré par l'application de dispositions réglementaires spécifiques, propres au sous-secteur Uz2-b, aux articles suivants :

- article 1 : zone non aedificandi en rives de la RD 923 et de l'A11 (d'une emprise de 60 m mesurée par rapport à l'axe des voies),
- article 3.1 : interdiction de tout accès à l'A11, et interdiction de création de nouvel accès direct sur la RD 923,
- article 6.4 : recul minimal des constructions nouvelles d'activités de 60 m de l'axe de l'A11, et aucune installation admise dans cette bande de recul minimal des constructions,
- article 6.5 : recul minimal des constructions nouvelles d'activités de 35 m de l'axe de la RD 923, et aucune installation admise dans cette bande de recul minimal des constructions,

- article 11 : dispositions architecturales spécifiques,
- article 13.1 : principe générale de plantations d'alignements d'arbres de haute tige sur une largeur minimale de 10 m,
- article 13.5 :
 - dans les espaces paysager ouverts figurant aux OAP, aménagement de pelouse ou prairie naturelle,
 - dans la zone non aedificandi figurant aux OAP, interdiction de toute construction et installation, et aménagement d'écrans végétaux,
 - dans les zones tampons paysager figurant aux OAP, interdiction de toute construction et installation, et plantations d'essences bocagères avec possibilité d'aménager des bassins d'orage (bassins tampons).

Pour l'essentiel, ces principes et ces règles de composition urbaine sont issues des ZAC de l'Aubinière et de La Savinière, créées respectivement le 13 octobre 2000 et le 14 mars 2004, et prennent en compte, en fonction des spécificités locales, les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (principes exposés à l'article L111-8 du code de l'urbanisme).

➔ ZAC de l'Aubinière et La Savinière : adaptation de l'OAP n°6 et des dispositions réglementaires associées, rectification d'une erreur matérielle, et optimisation du foncier dans le cadre du projet urbain.

Dans un contexte de rareté des terrains constructibles pour les activités économiques, la Ville, en lien avec la COMPA en charge de la gestion des zones d'activités économiques, a identifié les espaces libres à optimiser en entrée d'agglomération, le long de la RD 923 et de l'A11, en lien avec les généreux espaces de recul des constructions imposés par le PLU.

Concrètement, plusieurs espaces mobilisables ont été recensés :

❶ - **Au Nord du lieudit l'Aubinière** : environ 3 000 m², libres de toute construction, situés entre le restaurant « La Ruche » et les locaux de l'entreprise « Agrisem ». Ces espaces viabilisés sont directement mobilisables, dans les conditions de desserte du PLU en vigueur, moyennant :

- une reconfiguration, au moins partielle, des aires de stationnement existantes,
- la réalisation d'un nouvel accès par la rue Levasseur (accès imposé en application de l'article 3 du secteur U22-b),
- et la préservation des haies protégées répertoriées au plan de zonage.

Ces conditions d'aménagement ne nécessitent pas d'évolution des dispositions d'urbanisme du PLU en vigueur. La généreuse bande de recul existante sur cette section de la RD 923 (en rive Est), et aménagée en espace vert, coïncide en effet avec l'ouverture visuelle sur le grand paysage associée à la topographie (pente inclinée vers l'agglomération), qui mérite à ce titre d'être conservée.

❷ - **Au Nord de la station-service de l'Aufresne** (enseigne AVIA en 2019) : des espaces potentiellement constructibles sous conditions d'aménagements paysagers : près de 3 000 m² (compris entre la station-service et la piste d'essais de l'Automobile Club) correspondant à un espace identifié, à tort, à l'OAP n°6, pour recevoir un bassin d'orage. Ce principe d'aménagement constitue manifestement une erreur matérielle issue de la phase d'élaboration du PLU, la COMPA, au demeurant propriétaire de ce terrain, ayant signalé qu'aucun bassin technique n'était justifié et nécessaire sur ce secteur. L'inutilité de cet ouvrage a d'ailleurs été récemment confirmée à l'occasion de la réalisation des études techniques préalables à l'élaboration du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle.

Sous condition de réaménagement des accès existants (bretelles d'entrée et d'insertion à reconfigurer à la demande du Conseil Départemental pour des raisons de sécurité), ces accès mutualisés pourraient assez facilement desservir une nouvelle activité en utilisant une partie de l'infrastructure routière interne existante (environ 2 000 m² constructibles hors espaces de recul et espaces paysagers). Afin de respecter les principes de composition paysagère, la localisation de l'espace planté à réaliser (plantations d'essences bocagères associées prévues initialement aux abords du bassin tampon figuré à tort à l'OAP) doit cependant être retranscrit afin de maintenir le principe de temporisation végétale prévu en accompagnement d'éventuelles constructions nouvelles, au Nord de la station-service.

Enfin, si les terrains situés au nord de la station-service sont classés en zone d'assainissement collectif, ceux-ci ne sont toutefois pas desservis par le réseau public et ne pourraient l'être que par une longue extension et un fonçage sous la RD 923. Pour éviter un surcoût de branchement rédhibitoire, la possibilité d'admettre exceptionnellement des installations d'assainissement non collectif (ANC) mérite d'être introduite au règlement sous conditions.

❸ - **Le long de la RD 923, entre le rond-point d'Angers et l'A11**, au niveau de l'actuelle zone non aedificandi figurant aux OAP : des espaces pouvant potentiellement accueillir des installations au sol sous condition d'aménagements paysagers (superstructures interdites pour respecter le projet urbain), qui représentent environ 4 000 m² situés entre la piste d'essais de l'Automobile Club et l'A11.

En cohérence :

- d'une part avec les principes de traitement des premiers plans paysagers ouverts (espaces perçus depuis la RD 923),
- et d'autre part avec le principe de mise en scène figurant à l'OAP (constructibilité admise en recul de 60 m à condition de réaliser un bâtiment signal (architecture soignée),
- et sous conditions d'aménagements drainants et végétalisés,

des aires de stationnement de véhicules légers (parkings visiteurs, parkings salariés) ou de circulation (voies techniques ou de secours) pourraient être admises (aires de stationnement enherbées par exemple). Toujours en cohérence avec les principes énumérés ci-dessus, l'entreposage et les aires d'exposition de matériel à des fins publicitaires et/ou commerciales seraient interdits.

4 - En rive Sud de l'A11, dans l'espace de recul des constructions compris entre les bâtiments existants et le domaine autoroutier, au niveau de l'actuelle zone non aedificandi figurant aux OAP, soit plus de 2,5 ha : des espaces pouvant potentiellement accueillir des installations légères et des infrastructures (bâtiments et superstructures interdits) sous réserve d'aménagement d'écrans végétaux (clôtures doublées d'un accompagnement paysager) dans la continuité des clôtures autoroutières existantes.

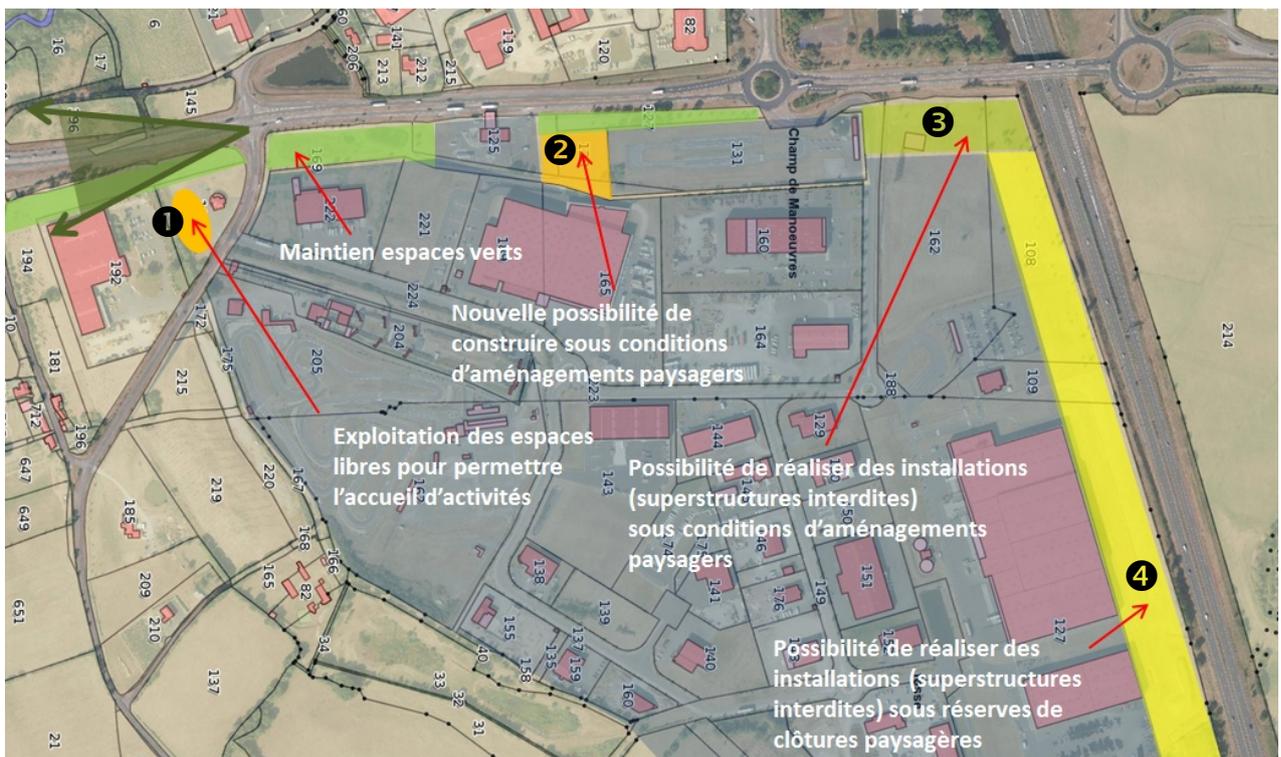


Reculs de 35 m / axe en rive Est de la RD 923



Reculs de 60 m / axe en rive Sud de l'A11

Angle RD 923 / A11



Localisation des espaces libres recensés, et à optimiser

Outre ces potentialités, il convient de remarquer que la mise en œuvre de l'article 8 du secteur U22, en imposant un éloignement minimal entre les constructions présentes sur une même unité foncière (en l'occurrence une distance équivalente à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 m), ne favorise pas la modération de la consommation de l'espace.

Dans une démarche globale, sur l'ensemble du quartier d'activités dit de L'Aubinière - Savinière, il s'agit donc :

- d'une part, d'adapter l'OAP n°6 en vigueur, pour :
 - optimiser l'utilisation des espaces compris dans la zone non aedificandi,
 - rectifier une erreur matérielle pour proposer de nouveaux terrains constructibles sur des espaces appartenant à la COMPA,
- et d'autre part, de modifier les dispositions réglementaires pour :
 - accompagner la mise en œuvre de l'OAP n°6,
 - d'une manière générale, à l'échelle des zones d'activités de L'Aubinière et de La Savinière, supprimer la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8 des secteurs U21-b et U22-b) pour favoriser l'optimisation des espaces.

Au niveau paysager :

- le long de l'A11 le principe d'aménagement d'une clôture, doublé d'un accompagnement paysager sur une emprise minimale de 3 mètres, cumulé avec la situation de l'A11, en contrebas par rapport à la zone d'activités (dénivelé de l'ordre de 2 à 3 m voir schéma ci-dessous), permettront de garantir l'intégration des éventuelles installations légères,
- le long de la RD 923, les exigences de traitement architectural soigné demeurent inchangées aux OAP et une végétalisation en accompagnement des éventuelles infrastructures perméables est exigée sous forme de massifs arbustifs,
- toute superstructure demeure interdite dans les zones non aedificandi.

Profil altimétrique au droit de l'A11 au niveau de la ZA de La Savinière



Source géoportail

En conclusion, les évolutions proposées du PLU permettent d'envisager :

- l'accueil de nouveaux bâtiments d'activités sur environ 3 000 m² (y compris les abords paysagers),
- d'offrir un potentiel d'accueil de nouvelles installations, en lien ou non avec les activités existantes, sur environ 3 ha,
- d'élargir les potentialités d'extension des bâtiments d'activités existants sur l'ensemble des zones d'activités de L'Aubinière - Savinière,

en phase avec l'orientation stratégique n°7 du PADD d'extension des capacités d'accueil économique en lien avec l'objectif de maîtrise du développement économique établi à l'échelle intercommunale (SCoT).

L'ensemble des enjeux et des objectifs d'aménagement sont décrits aux OAP.

La proposition d'OAP détaille également l'ensemble des orientations retenues.

1.2. Définition d'une nouvelle OAP

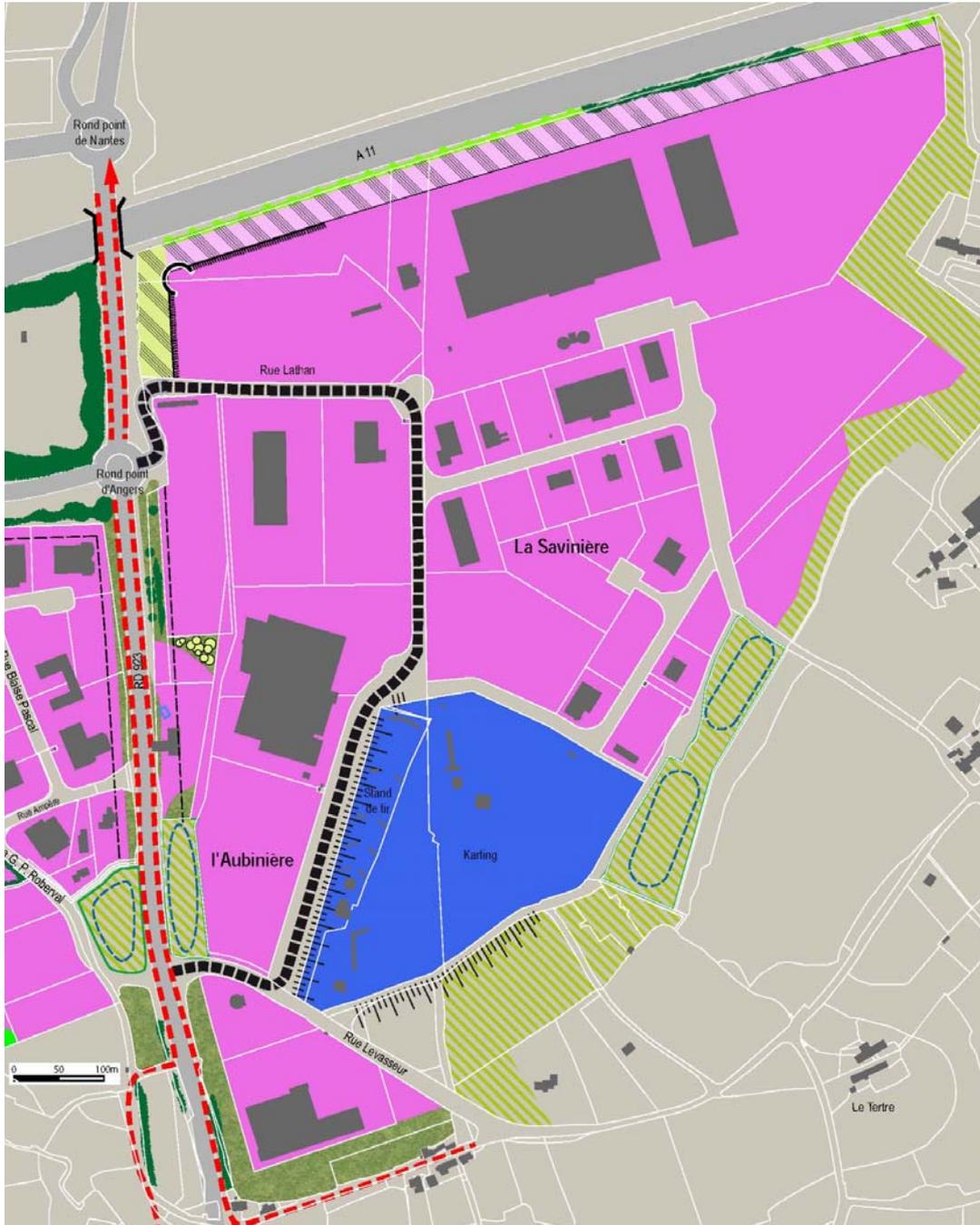
De nouvelles orientations graphiques et écrites sont définies, voir à ce propos le rapport OAP après modification Simplifiée n°3 (pièce 3 du dossier de PLU modifié).

Le bassin tampon associé à la zone tampon à paysager, situé au Nord de la station-service, et identifié à tort à l'OAP, est notamment supprimé (erreur matérielle).

Sont ajoutés : un principe de boisement sous forme d'arbres tiges (au Nord de la station-service), et un principe de clôture doublée d'un accompagnement paysagé le long du domaine autoroutier (coïncidant avec la limite Nord du secteur U22-b).

Enfin, le statut de chaque zone non aedificandi est précisé.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
SECTEUR DE L'AUBINIÈRE - SAVINIÈRE - RD 923 : A11**



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 de l'A11 (voir règlement qui fait foi)
- Traitement d'angle architectural soigné
- Façades à valoriser
- Zone non aedificandi : accueil limité aux infrastructures et installations légères (bâtiments et superstructures interdits)
- Zone non aedificandi : accueil limité aux infrastructures perméables (revêtements drainants et végétalisés)

Déplacements :

- Voie structurante
- Bande cyclable

Patrimoine végétal :

- Bassin tampon paysager
- Merlon planté
- Espace paysager ouvert
- Boisements et haies existants à préserver
- Zone tampon paysagée
- Espaces plantés à réaliser et à préserver (arbres de hautes tiges dominants)
- Clôture doublée d'un accompagnement paysager (arbres de hautes tiges + massifs arbustifs)

1.3. Impacts sur le règlement du secteur Uz2-b

➔ Modification de l'article 1 du secteur Uz2-b

Dans la zone non aedificandi délimitée au OAP, en cohérence avec les objectifs d'optimisation foncière exposés précédemment, il est proposé de supprimer l'interdiction stricte de toutes installations. Les types d'installations interdites sont précisés en fonction des enjeux paysagers et de chaque situation : façade sur la RD 923 et façade de l'A 11.

Uz2 - ARTICLE 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

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.

Uz2 - ARTICLE 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

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

Dans la zone non aedificandi limitée aux infrastructures présentant un revêtement au sol perméable, figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites : toutes constructions nouvelles, les aires d'entrepôts telles que dépôt de stockage, aires d'exposition commerciale, dépôt de véhicules.

Dans la zone non aedificandi limitée aux infrastructures et aux installations légères, figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, sont interdites : toutes constructions nouvelles.

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.

➔ Modification de l'article 4.2 du secteur Uz2-b

Dans le cas d'un surcout avéré inhérent au raccordement au réseau collectif d'eaux usées (notamment en raison de la nécessité d'une trop longue extension du réseau), il est proposé d'introduire au règlement la possibilité d'admettre exceptionnellement la réalisation d'un système d'assainissement non collectif (ANC) à condition de démontrer, sur la base d'une étude technico-économique, qu'il existe une disproportion manifeste entre le coût de raccordement au réseau public et celui d'une installation autonome.

Pour rappel, dans le cadre de leur instruction, les demandes d'autorisation d'urbanisme resteront en outre soumises à l'accord favorable de la COMPA, d'une part en ce qui concerne l'ANC (service Assainissement) et d'autre part en ce qui concerne le programme des équipements publics de la ZAC de l'Aubinière.

Uz2 - ARTICLE 4 **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT** **AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

4.1. EAU POTABLE

[...]

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

[...]

Uz2 - ARTICLE 4**DESSERTA DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3****4.1. EAU POTABLE**

[...]

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve d'une étude technico-économique justifiant une disproportion manifeste entre le coût de raccordement au réseau public et celui d'une installation autonome, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles et normes en vigueur pourra être admis.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

[...]

→ Modification de l'article 6 du secteur Uz2-b

En cohérence avec les évolutions proposées à l'article 1, il est proposé de modifier les dispositions de l'article 6 de la façon suivante :

- article 6.4 : la référence à l'interdiction de toute installation dans la bande de recul des constructions par rapport à l'A 11 est supprimée,
- article 6.7 : de même, la référence à l'interdiction des voiries et d'aires de stationnement dans la zone non aedificandi est supprimée.

Par ailleurs, en concordance avec les objectifs de réaménagement des bretelles d'entrée et de sortie permettant d'accéder à la station-service existante en bordure de la RD 923, les nouveaux aménagements et reconfiguration de voirie destinés à améliorer la sécurité routière sont autorisés à l'article 6.5. Cette disposition doit notamment permettre de réaliser des sections de voies nouvelles pour reconfigurer et surtout allonger les bretelles d'entrée et d'insertion. Pour rappel ces objectifs sont partagés avec le Conseil Départemental de Loire Atlantique.

La présente modification est également l'occasion de corriger une erreur matérielle de rédaction : au 3^{ème} alinéa, il était en effet mentionné à deux reprises que la marge de recul de 35 m était reportée aux documents graphiques du règlement ; en l'occurrence il faut rappeler que cette marge de recul de 35 m figure également aux OAP.

Uz2 - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

6.2. REGLES GENERALES

[...]

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL (A11)

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 l'A11.
- pour les constructions à vocation d'activités : 60 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

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

6.5. 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

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

- les façades principales seront implantées obligatoirement selon les lignes d'accroche figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. La façade pourra présenter des creux selon le projet architectural, la façade devant s'implanter à minima pour 60 % des parois sur les lignes d'arête définies ci-dessus ;
- aucune construction, y compris voiries et aires de stationnement, n'est admise dans la zone non aedificandi.

6.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

Uz2 - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

6.2. REGLES GENERALES

[...]

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

6.4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER NATIONAL (A11)

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 l'A11.
- pour les constructions à vocation d'activités : 60 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

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

6.5. 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 orientations d'aménagement et de programmation.

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. **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconfigurations destinées à améliorer la sécurité routière de la voirie existante.**
- 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

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

- les façades principales seront implantées obligatoirement selon les lignes d'accroche figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. La façade pourra présenter des creux selon le projet architectural, la façade devant s'implanter à minima pour 60 % des parois sur les lignes d'arête définies ci-dessus ;
- aucune construction, **y compris voiries et aires de stationnement**, n'est admise dans la zone non aedificandi.

6.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

➔ Modification de l'article 8 du secteur Uz2-b

Comme évoqué précédemment la mise en œuvre de l'article 8 ne favorise pas la modération de la consommation de l'espace. Comme pour les autres secteurs d'activités économiques (Ue1-b, 1AUe1-b) il est proposé de ne pas réglementer cet article. Pour rappel, lorsque cela sera justifié, le respect des règles de sécurité applicables au titre du code de la construction, pourra conduire à espacer les bâtiments d'activités les uns des autres (dispositions pour éviter la propagation des incendies par exemple).

Uz2 - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La distance de tout point d'une construction par rapport à l'autre doit être égale ou supérieure à la plus grande hauteur de la construction réalisée avec un minimum de 6 mètres.

Uz2 - ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Non réglementé

➔ Modification de l'article 13 du secteur Uz2-b

En cohérence avec les évolutions proposées à l'article 1, il est proposé de modifier les dispositions de l'article 13 de la façon suivante :

- article 13.1 : un rappel de l'existence de dispositions particulières liées aux orientations d'aménagement est ajouté,
- article 13.5 : en cohérence avec les évolutions proposées à l'article 1, l'interdiction de toute installation dans les zones non aedificandi est supprimée, et le principe de clôture doublée d'un accompagnement paysager est précisé.

La présente modification est également l'occasion de préciser, à l'article 13.5, que l'Annexe n°4 du règlement écrit, dédiée aux "Plantations", comprend un paragraphe spécifique commun aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière, et non au seul au secteur d'activités de La Savinière.

Uz2 - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3****13.1. ASPECT QUALITATIF**

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement et annexe spécifique au secteur d'activités de La Savinière jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Le long de la RD 923, des alignements d'arbres de hautes tiges seront plantés sur une largeur minimale de 10 mètres à partir de l'emprise publique.

13.2. ASPECT QUANTITATIF

[...]

13.3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

[...]

13.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

[...]

13.5. 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.

Dans la bande d'espace paysager ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention) sont néanmoins admises.

Les écrans végétaux seront de différents types en fonction de leur localisation. Ils seront en majorité constitués d'essences bocagères pour une meilleure intégration dans le paysage existant.

Dans la zones non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute construction et installation est interdite. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères de la région. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe Plantations spécifique au secteur d'activités de La Savinière jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites.

Dans la zone tampon paysager figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des paysagements et des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, est interdite. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères locales. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe Plantations spécifique au secteur d'activités de La Savinière jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Uz2 - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3****13.1. ASPECT QUALITATIF**

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

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe "Plantations" spécifique **commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière**, jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Le long de la RD 923, des alignements d'arbres de hautes tiges seront plantés sur une largeur minimale de 10 mètres à partir de l'emprise publique, **et au minimum à 7 mètres du bord de la chaussée, sauf principes spécifiques définis aux orientations d'aménagement et de programmation.**

13.2. ASPECT QUANTITATIF

[...]

13.3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

[...]

13.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

[...]

13.5. 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.

Dans la bande d'espace paysager ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention) sont néanmoins admises.

Les écrans végétaux seront de différents types en fonction de leur localisation. Ils seront en majorité constitués d'essences bocagères pour une meilleure intégration dans le paysage existant.

Dans les zones non aedificandi figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute construction **et installation** est interdite. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères de la région. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe "Plantations" spécifique **commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière**, jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites.

Dans la zone tampon paysager figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des paysagements et des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, est interdite. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères locales. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe "Plantations" spécifique **commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière**, jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Un principe de clôture doublée d'un accompagnement paysager figure aux orientations d'aménagement et de programmation. Sur l'ensemble du linéaire concerné, l'emprise de l'accompagnement paysager couvrira, au minimum, une emprise de 3,00 mètres. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences bocagères locales. L'utilisation de variétés persistantes complètera les variétés caduques pour créer des écrans plus opaques. Les végétaux persistants seront de type arbustif (cf. Annexe "Plantations" spécifique commune aux secteurs d'activités de Château Rouge, de l'Aéropôle, de la Savinière et de l'Aubinière, jointe au présent règlement). Les variétés de thuya, cupressus et de chamaecyparis sont proscrites. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

2. QUARTIER SAINT FIACRE / REPUBLIQUE : MISE A JOUR DE L'OAP n°3 ET SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°8

2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

L'OAP du centre-ville historique détaille 2 secteurs de projets urbains : le château d'Ancenis et ses abords et le quartier Saint Fiacre / République. Dans ce dernier, l'opération « Les Jardins de Saint Fiacre », qui intéresse la partie Sud de l'îlot délimitée par la rue du général Leclerc et la rue Saint Fiacre, est en cours d'achèvement. Cette opération a notamment permis :

- d'accueillir des populations nouvelles en centre-ville en développant l'offre de logements (2 immeubles collectifs proposant 48 appartements au total, et 4 maisons groupées),
- d'aménager une liaison douce à travers l'îlot, au Nord du parc associé à la maison de marinière (patrimoine bâti protégé au PLU en cours de rénovation), permettant de relier la place de la République (pôle médiathèque) à la rue du Général Leclerc au Sud Ouest (en direction de la Charbonnière et du Théâtre).

La sortie de cette liaison douce, tout en respectant les principes de l'OAP, a finalement été réalisée une dizaine de mètres plus au Sud (sortie côté rue du Château d'Eau) et la Ville n'a pas mis en œuvre sa priorité pour acquérir l'emplacement réservé n°8 défini sur la petite annexe en pierres existante.

Il y a donc lieu de mettre à jour le PLU :

- en supprimant l'emplacement réservé n°8 du règlement,
- en supprimant de l'OAP l'obligation de démolition de la petite annexe en pierres existante pour permettre une mise en valeur en continuité de la maison ancienne située en mitoyenneté au Nord, rénovée et mise en valeur il y a quelques années,
- enfin, en adaptant le tracé indicatif de la liaison douce figurant dans l'OAP au cheminement finalement réalisé.



Annexe en pierres à valoriser (ancien emplacement réservé n°8 à supprimer)

La présente procédure de Modification Simplifiée est également l'occasion de modifier l'emplacement du mur de soutènement à préserver, existant à l'Ouest de la petite annexe, en fonction de son positionnement réel sur le terrain.

2.2. Impacts sur le règlement

→ Modification des pièces graphiques du règlement

L'emplacement réservé n°8 est retiré des plans de zonage. La référence à l'emplacement réservé n°8 n'étant plus d'actualité, celle-ci est supprimée de la liste des emplacements réservés figurant aux plans de zonage.

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

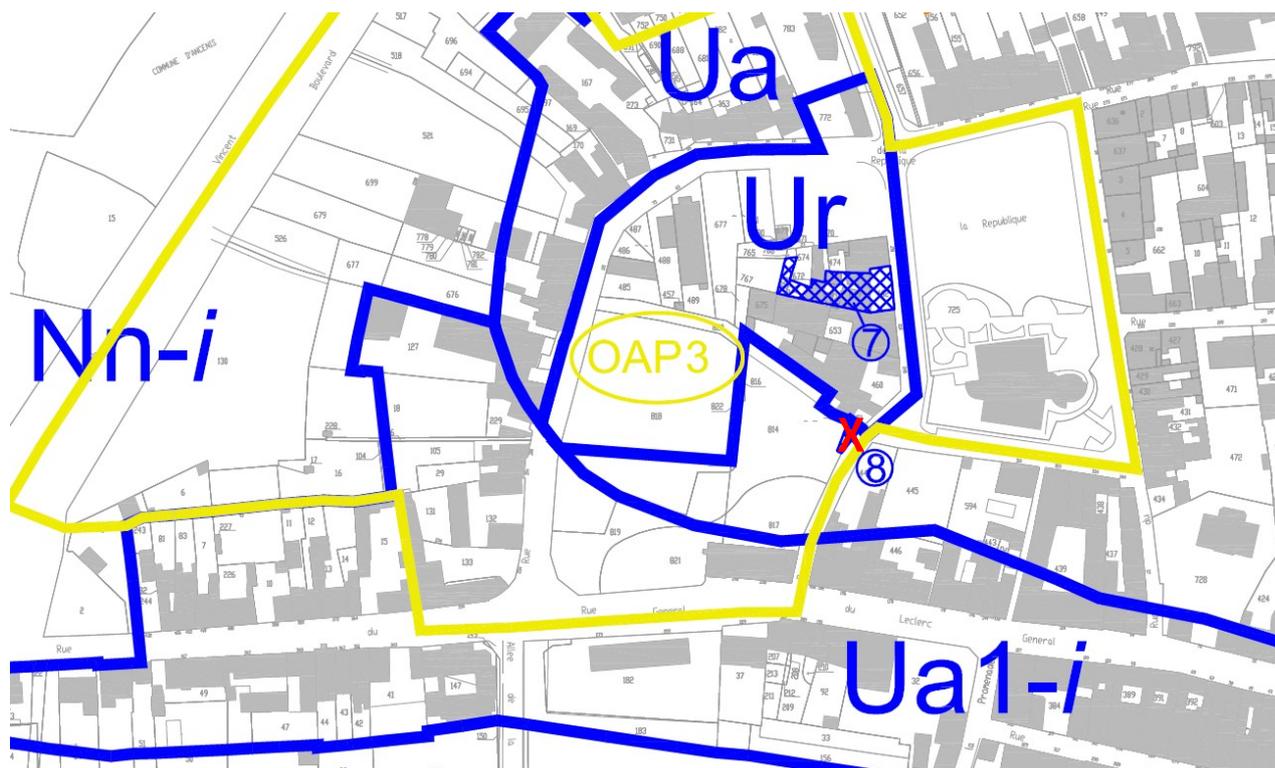
| n° opération | Désignation | Localisation | Collectivités, services ou organisme public bénéficiaire | Superficie approximative |
|--------------|---|------------------------------------|--|--------------------------|
| 1 | supprimé par Modification n°2 | | | |
| 2 | supprimé par Modification n°2 | | | |
| 3 | Extension de l'hôpital | Centre-ville Nord | Centre hospitalier Francis Robert | 2 500 m ² |
| 4 | Aménagements paysagers | Est agglomération | Commune d'Ancenis | 7 400 m ² |
| 5 | Future usine des Eaux (captage eau potable) | Est centre-ville Avenue des Alliés | Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable | 30 010 m ² |
| | voie nouvelle (section de 15 mètres x 185 m linéaire) | | Commune d'Ancenis | 2 780 m ² |
| 6 | Aménagement de réseaux et aménagements paysagers | Ouest agglomération | Commune d'Ancenis | 6 480 m ² |
| 7 | Aménagement liaison douce rue de Charost / vallon de La Davrays | Centre-ville Ouest | Commune d'Ancenis | 430 m ² |
| 8 | Aménagement parc Saint Fiacre | Centre-ville Ouest | Commune d'Ancenis | 40 m ² |
| 9 | Liaison douce | Nord agglomération | Commune d'Ancenis | 1 920 m ² |
| 10 | Liaison douce | Nord agglomération | Commune d'Ancenis | 200 m ² |
| 11 | Liaison douce | Nord agglomération | Commune d'Ancenis | 3 200 m ² |
| 12 | Aménagement hydraulique, régulation des eaux pluviales | Est agglomération | Commune d'Ancenis | 3 150 m ² |

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

| n° opération | Désignation | Localisation | Collectivités, services ou organisme public bénéficiaire | Superficie approximative |
|--------------|---|------------------------------------|--|--------------------------|
| 1 | supprimé par Modification n°2 | | | |
| 2 | supprimé par Modification n°2 | | | |
| 3 | Extension de l'hôpital | Centre-ville Nord | Centre hospitalier Francis Robert | 2 500 m ² |
| 4 | Aménagements paysagers | Est agglomération | Commune d'Ancenis | 7 400 m ² |
| 5 | Future usine des Eaux (captage eau potable) | Est centre-ville Avenue des Alliés | Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable | 30 010 m ² |
| | voie nouvelle (section de 15 mètres x 185 m linéaire) | | Commune d'Ancenis | 2 780 m ² |
| 6 | Aménagement de réseaux et aménagements paysagers | Ouest agglomération | Commune d'Ancenis | 6 480 m ² |
| 7 | Aménagement liaison douce rue de Charost / vallon de La Davrays | Centre-ville Ouest | Commune d'Ancenis | 430 m ² |
| 8 | supprimé par Modification Simplifiée n°3 | | | |
| 9 | Liaison douce | Nord agglomération | Commune d'Ancenis | 1 920 m ² |
| 10 | Liaison douce | Nord agglomération | Commune d'Ancenis | 200 m ² |
| 11 | Liaison douce | Nord agglomération | Commune d'Ancenis | 3 200 m ² |
| 12 | Aménagement hydraulique, régulation des eaux pluviales | Est agglomération | Commune d'Ancenis | 3 150 m ² |

ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3



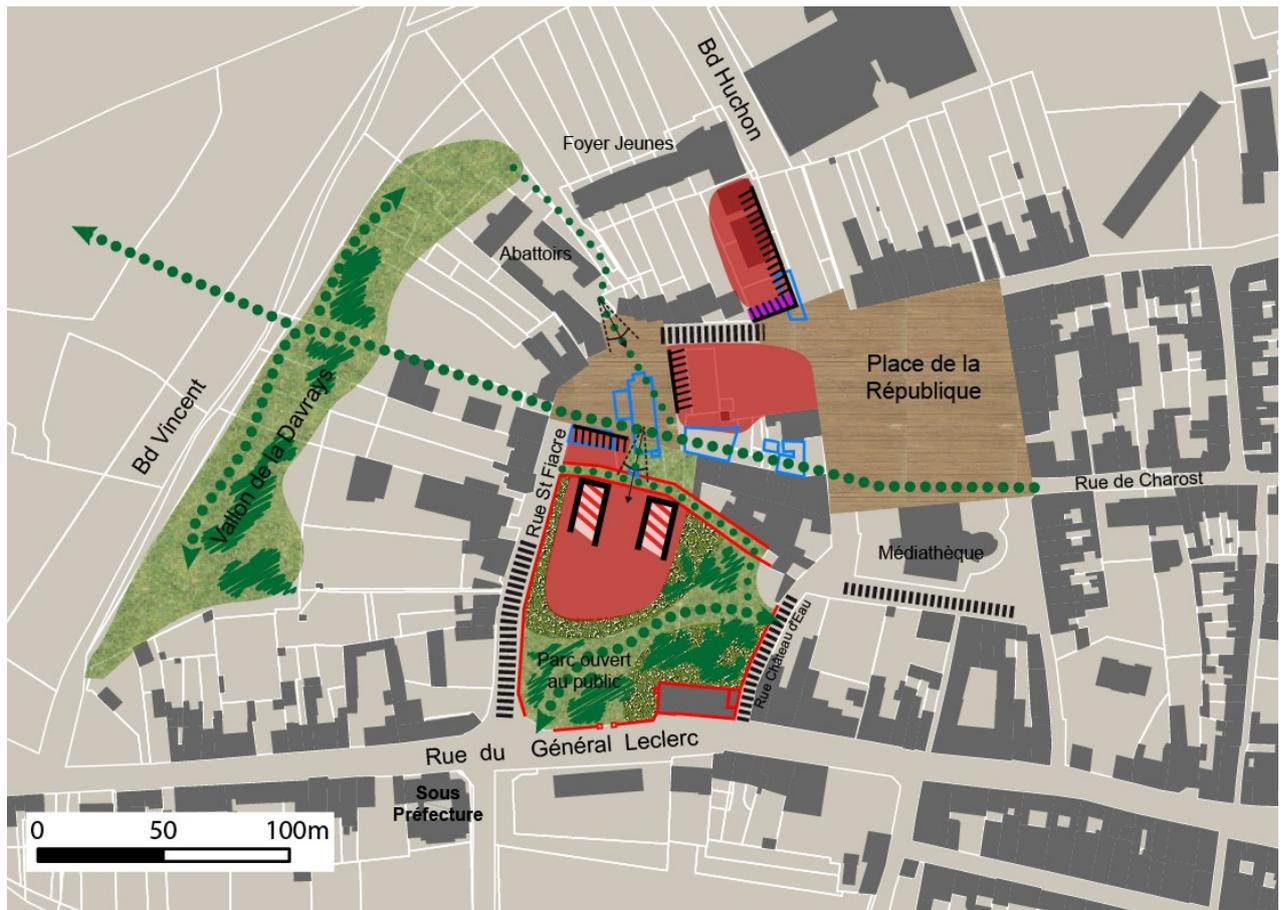
2.3. Mise à jour de l'OAP n°3

Le schéma des principes d'aménagement figurant à l'OAP, opposable aux demande d'autorisations d'urbanisme, est mise à jour en fonction des motifs exposés ci-dessus :

- à l'extrémité Nord de la rue du Château d'Eau, en corrélation avec la suppression de l'emplacement réservé n°8, suppression de l'obligation de démolition de la petite annexe en pierres existante, et légère réduction d'emprise de l'espace vert accessible au public pour permettre une mise en valeur,
- modification du tracé du mur de soutènement à préserver situé à l'Ouest de l'annexe en pierres existante,
- enfin, en adaptant le tracé indicatif de la liaison douce figurant dans l'OAP au cheminement finalement réalisé.

Voir également à ce propos le document complet des Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification Simplifiée n°3 annexé à la présente notice.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
QUARTIER SAINT FIACRE / REPUBLIQUE**



Vocations dominantes des îlots - Densité :

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

Composition urbaine - Espaces publics :

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

Déplacements :

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

Patrimoine bâti et végétal :

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

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), modifiées à l'occasion de la présente Modification Simplifiée du PLU, portent sur des secteurs urbanisés situés au sein de l'enveloppe agglomérée (centre-ville historique et quartiers d'activités situés au Sud de l'Aéropole).

Elles couvrent un territoire restreint, et concernent essentiellement des espaces à forts enjeux en termes d'optimisation des espaces libres au sein des zones d'activités de l'Aubinière et de La Savinière.

En favorisant une meilleure utilisation des gisements fonciers, elles contribuent 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, et de limitation de l'étalement de l'urbanisation au bénéfice de terres agricoles ou naturelles.

Par ailleurs, sur le quartier Saint Fiacre, elles permettent de mieux prendre en compte le patrimoine bâti existant du centre-ville historique.

En outre, elles permettent une meilleure mise en œuvre des orientations du PADD :

- en privilégiant les potentiels de développement recensés au sein de l'enveloppe urbaine (orientation stratégique n°1, "gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation"),
- en favorisant les actions de mise en valeur au sein de la ville historique (urbaine (orientation stratégique n°4)).

Les modifications proposées sont sans effet sur les milieux naturels. Par la définition de nouveaux principes paysagers, elles permettent de favoriser la biodiversité en milieu urbain.

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

TITRE III - MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

1. CONDITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES LOCAUX ET DEVANTURES D'ACTIVITES (COMMERCES ET AUTRES) DANS LE CENTRE VILLE HISTORIQUE

1.1. Exposé des motifs des modifications apportées

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

Afin de soutenir la dynamique économique de proximité, composée, dans le centre-ville historique, d'une multiplicité de petites cellules commerciales, les locaux commerciaux sont actuellement protégés au titre de la préservation de la diversité commerciale, en accord avec l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, par deux dispositifs au PLU en vigueur :

- dans l'hyper centre, sur les espaces de forte intensité commerciale, des "**linéaires de protection des vitrines existantes**" qui, outre l'interdiction de changement de destination du local d'activité vers l'habitation, imposent de maintenir la devanture (vitrine) pour permettre un retour ultérieur au commerce,
- sur les espaces en continuité de l'hyper centre, des "**linéaires propices aux activités urbaines**" (bas de la rue Clémenceau et Sud de la rue A. Briand) qui concernent uniquement les locaux d'activité avec l'obligation de maintenir une destination commerciale / services, de bureau ou d'hôtellerie-restauration en RdC des immeubles (changement de destination vers l'habitation interdit).

A noter que ces dispositions s'appliquent indépendamment de la protection au titre du patrimoine architectural (c'est-à-dire motivé par une stratégie purement patrimoniale) en place sur certaines vitrines anciennes, celle-ci pouvant s'ajouter aux deux dispositifs de préservation de la diversité commerciale.

Malgré une récente reprise des installations commerciales en centre-ville, et une légère tendance à la résorption de la vacance (ouverture récente de plusieurs nouveaux magasins : tatoueur, prêt à porter, chocolaterie), de nombreux propriétaires continuent à rencontrer des difficultés à valoriser leurs biens, notamment sur les linéaires en marge de l'hyper centre, faute de changement de destination possible.

En outre, à la contrainte du déficit de la demande, s'ajoutent les difficultés techniques rencontrées pour la mise en accessibilité de certains magasins, freinant d'autant des projets éventuels. En tout, une dizaine de cas ont été recensés. Ceux-ci sont confrontés à la déclivité assez forte de certaines rues, parfois à la configuration même d'anciens immeubles (magasins édifiés sur cave avec pour conséquence des planchers surélevés parfois de plusieurs dizaines de centimètres par rapport à l'espace public), ou encore à la configuration même de la voie publique (trottoirs insuffisants pour aménager des rampes d'accès adaptées).

Pour accompagner ce mouvement de reprise et limiter le phénomène de vacance commerciale, la Ville souhaite donc moduler les dispositifs de protection des linéaires commerciaux (vitrines et devantures) en place. Plutôt que de supprimer les dispositions en place, ou de réduire leurs emprises, il est proposé d'assouplir le dispositif en :

- autorisant le changement de destination vers l'habitation des locaux commerciaux protégés situés en continuité de l'hyper centre (linéaires propices aux activités urbaines légendés en violet sur le plan de zonage),
- appliquant le principe de réversibilité à tous les changements de destination autorisés, y compris au changement de destination vers l'habitation nouvellement autorisés (voir ci-dessus) : les changements de destination seront admis à condition de pouvoir aisément retourner à une destination commerciale / services. A noter que ce dispositif s'applique déjà dans le PLU en vigueur mais uniquement au changement de destination vers des activités de services ou de bureaux (profession libérale, bureau d'études, services collectifs, café-restauration, ...).

Il est proposé par ailleurs de réduire le linéaire commercial situé à l'extrémité Est de la place Jeanne d'Arc (local de l'ancienne pharmacie notamment, particulièrement contraint pour la mise en accessibilité).

Le nouvel office de Tourisme, non concerné en tant que service collectif, est également retiré des linéaires commerciaux.

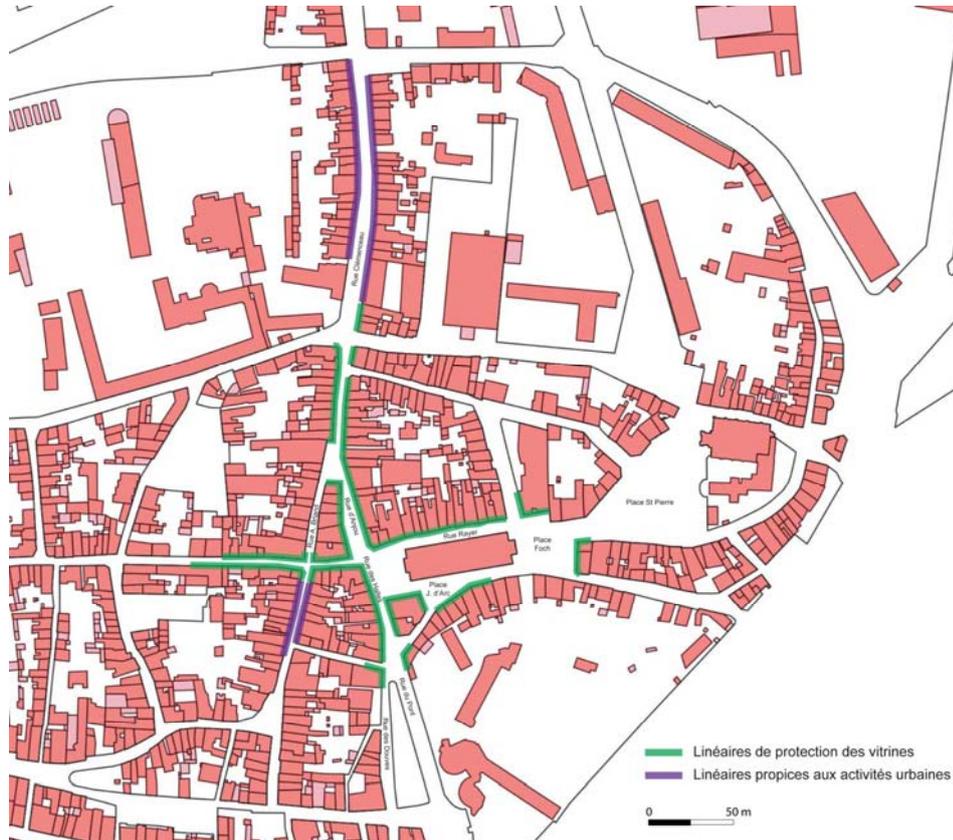
1.2. Impacts sur le règlement

→ Modification des pièces graphiques du règlement

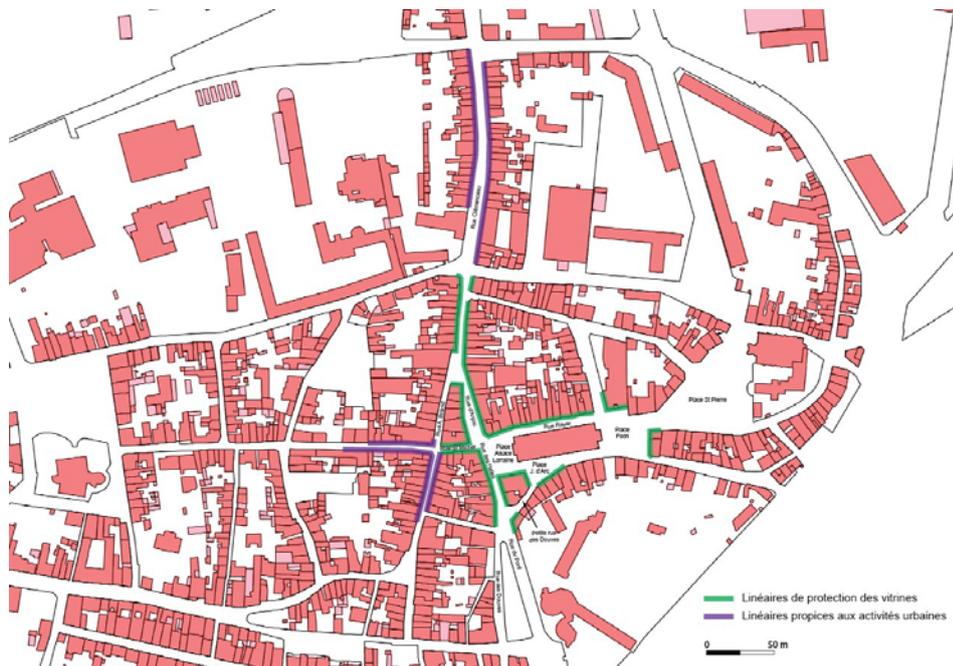
Les "linéaires propices aux activités urbaines", avec possibilité de changement de destination vers l'habitation et réversibilité vers le commerce / service, sont maintenus sur la rue Aristide Briand et la partie basse de la rue Clemenceau, et étendus sur la rue de Charost.

Les "linéaires de protection des vitrines existantes", sont réduits place Jeanne d'Arc (côté Est) et sur la partie haute (côté Nord) de la rue des Douves.

ZONAGE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3- Encart du plan de détail 4.1.3.b PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES



ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3- Encart du plan de détail 4.1.3.b PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES



➔ Modification des dispositions règlementaires écrites du secteur Ua

En cohérence avec les évolutions exposées ci-dessus, il est proposé de modifier les dispositions suivantes :

- article 1 : sur les linéaires propices aux activités urbaines (légendé violet sur les plans de zonage), suppression de l'interdiction des changements de destination des locaux situés au RdC vers l'habitation,
- article 2 : extension du principe de réversibilité à tous les changements de destination autorisés.

Ua - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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.

Ua - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

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

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

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

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

Ua - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

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

2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

[...]

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

[...]

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

[...]

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX VITRINES :

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

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

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

Ua - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

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

2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

[...]

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

[...]

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

[...]

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX VITRINES :

Sur les linéaires de protection des vitrines (**légendés vert**), situées en RdC et repérées aux documents graphiques, les vitrines doivent être préservées.

Pour les travaux de modifications des vitrines sans changement de destination, et les travaux de modifications des vitrines liés aux changements de destination admis, ceux-ci sont autorisés à condition que **l'aménagement** des locaux permette un retour ultérieur aisé à une destination commerciale. A cet effet, il sera tenu compte de la disposition des accès (accès direct au local depuis la rue), de l'organisation de la distribution intérieure, des éléments structurels de l'immeuble (murs porteurs), et de l'implantation des coffrets techniques. **Ces dispositions s'appliquent sur les linéaires de protection des vitrines repérées aux documents graphiques (légendés vert), et sur les linéaires propices aux activités urbaines repérées aux documents graphiques (légendés violet).**

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

2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES

2.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Pour rappel, la notion de logements aidés définie aux Dispositions Générales du PLU en vigueur (article 15) est plus large que celle de logements sociaux. Elle inclut l'ensemble des logements bénéficiant d'un concours de l'État, soit :

- les logements sociaux (PLA-i, PLUS, PLS),
- et les logements bénéficiant du PTZ (Prêt à Taux Zéro). A noter que, pour le zonage B2 auquel est rattaché Ancenis-Saint-Géréon, le dispositif PTZ ne s'applique désormais que sur l'ancien.

La mise en œuvre de ce principe suppose néanmoins la réalisation d'une proportion substantiellement plus élevée de logements aidés, en l'occurrence 30 % pour toute opération d'envergure (10 logements et plus), au lieu de l'objectif annuel minimal de 10 logements locatifs PLUS et PLA-i figurant au PLH. Pour rappel, en la matière, les objectifs de production du PLH sur la période 2014-2020 sont de 60 logements sur la commune historique d'Ancenis et de 20 logements sur la commune historique de Saint-Géréon.

Selon le bilan du PLH 2018, sur 4 ans (2014 à 2017 inclus), 198 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur Ancenis-Saint-Géréon.

Dans le cadre de la présente Modification Simplifiée, et afin de diversifier le parc de logement, il est proposé de préciser la définition de logement aidé en intégrant les logements locatifs privés conventionnés dans le cadre de logements locatifs sociaux et ANAH.

En effet, avec le dispositif ANAH, les propriétaires privés s'engagent, par le biais d'une convention signée avec l'Etat, à louer sous certaines conditions (locataires sous conditions de ressources, respect d'un niveau maximum de loyer) et sur plusieurs années, le respect de la convention prévoyant de s'engager pour 6, 9 ou 12 ans.

[La définition de logement aidé est également précisée en faisant référence à l'article L.302-5 du CCH qui définit les catégories de logements locatifs sociaux comptabilisés au sens de la loi SRU.](#)

2.2. Impacts sur le règlement écrit

Est modifié l'article 15 des Dispositions Générales.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 15. OCCUPATIONS LEXIQUE - DEFINITIONS

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

LOGEMENTS AIDES (ARTICLES 2) :

La notion de logements aidés vise l'ensemble des logements bénéficiant du concours de l'Etat :

- les logements locatifs dits "abordables" en application du Programme Local de l'Habitat de type PLA1 (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ou équivalents,
- les logements en "accession sociale" en application du Programme Local de l'Habitat de type PAS (Prêt d'Accession Sociale), PSLA (Prêt Social de Location Accession) et en primo accession de type PTZ (Prêt à Taux Zéro), ou équivalents,
- les logements locatifs dits "intermédiaires" de type PLS (Prêt Locatif Social) ou équivalents.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 15. OCCUPATIONS LEXIQUE - DEFINITIONS

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

LOGEMENTS AIDES (ARTICLES 2) :

La notion de logements aidés vise l'ensemble des logements bénéficiant du concours de l'Etat :

- les logements locatifs dits "abordables" en application du Programme Local de l'Habitat de type PLA1 (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ou équivalents,
- les logements en "accession sociale" en application du Programme Local de l'Habitat de type PAS (Prêt d'Accession Sociale), PSLA (Prêt Social de Location Accession) et en primo accession de type PTZ (Prêt à Taux Zéro), ou équivalents,
- les logements locatifs dits "intermédiaires" de type PLS (Prêt Locatif Social) ou équivalents,
- les logements locatifs privés conventionnés ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) [ou ceux conventionnés au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et non visés par les alinéas ci-dessus.](#)

3. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN CENTRE VILLE HISTORIQUE

3.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014, de multiples projets immobiliers ont été mis en œuvre dans le centre ancien (secteurs UA et Ua-i). Dans de nombreux cas, architectes et maîtres d'œuvre ont déploré la rigidité du règlement en place qui :

- d'une part, ne permet pas la réalisation de constructions neuves sous forme de toitures terrasses ou avec des toitures à faible pente,
- et, d'autre part, imposent le recours à l'ardoise (ou matériau d'aspect équivalent) en couverture y compris sur des volumes annexes non visibles depuis l'espace public.

Cette réglementation constitue un frein à l'expression de l'architecture contemporaine, alors même que celle-ci est admise, voire soutenue selon le contexte, par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Elle est aussi, dans le cas du recours imposé à l'ardoise, source de surcoût pour les porteurs de projet, alors que les enjeux architecturaux ne le justifient pas toujours.

En conséquence, il est proposé :

- d'assouplir les dispositions architecturales relatives aux toitures dans le cas d'un projet innovant (parti architectural affirmé, recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques),
- d'autoriser les toitures terrasses ou l'emploi d'autres matériaux sur des pentes de toitures adaptées,
- de redéfinir les dispositions relatives aux annexes (que celles-ci soient détachées ou non) et de permettre l'emploi d'autres matériaux dans la mesure où celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Dans la plupart des cas, l'accord restera soumis à l'avis favorable de l'ABF. Par ailleurs des conditions d'intégration dans l'environnement restent applicables en application des articles 11.1 (principes généraux).

Pour les annexes, la référence aux constructions supérieures à 6 m², qui n'a pas lieu d'être, est supprimée.

3.2. Impacts sur le règlement écrit

Sont modifiés les articles 11.4 et 11.6 du secteur Ua, ainsi que les articles 11.4 et 11.5 du secteur Ua-i.

Ua - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

11.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions doivent être à versants dont la pente doit être comprise entre 40° et 60°. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes.

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement pour les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant.

11.5. VITRINES

[...]

11.6. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.7. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

11.8. CLOTURES

[...]

Ua - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à versants, de pente comprise entre 40° et 60°, et doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes ou de surélévation.

Des toitures terrasses, ou réalisées avec des matériaux contemporains sur des pentes plus faibles, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant,
- volumes non visibles depuis l'espace public,
- afin de permettre un projet innovant (parti architectural affirmé, recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques prévus à l'article 11.7).

11.5. VITRINES

[...]

11.6. ANNEXES

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.7. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

11.8. CLOTURES

[...]

.

Ua-i - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions doivent être à versants dont la pente doit être comprise entre 40° et 60°. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes.

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement pour les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant.

11.5. ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie supérieure à 6 m² pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux).

La tuile canal pourra être autorisée pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

11.7. CLOTURES

[...]

Ua-i - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à versants, de pente comprise entre 40° et 60°, et doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes ou de surélévation.

Des toitures terrasses, ou réalisées avec des matériaux contemporains sur des pentes plus faibles, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant,
- volumes non visibles depuis l'espace public,
- afin de permettre un projet innovant (parti architectural affirmé, recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques prévus à l'article 11.7).

11.5. ANNEXES**REGLES GENERALES**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

11.7. CLOTURES

[...]

4. ZONES D'ACTIVITES DE L'AUBINIÈRE ET DE LA SAVINIÈRE : MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE PLANTATIONS

4.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans les zones d'activités de l'Aubinière et de la Savinière, selon l'article 13.2 en vigueur dans les secteurs Uz1-b et Uz2-b, relatifs aux obligations quantitatives de plantations, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m². La notion d'espaces libres est très exhaustive, elle comprend en effet à la fois les délaissés des aires de stationnement, mais aussi les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées.

Par ailleurs, ces mêmes articles exigent que la totalité de la surface non construite, hormis les espaces nécessaires aux accès, aux aires de stationnement et aux espaces de stockage, soit traitée en espaces verts.

Ces règles, issues des règlements initiaux des ZAC de l'Aubinière et de La Savinière, créées respectivement le 13 octobre 2000 et le 14 mars 2004, apparaissent beaucoup trop restrictives pour des espaces à vocation économique, souvent assez vastes. Son intérêt est par ailleurs discutable pour des espaces non aménagés situés à l'arrière ou en continuité directe des bâtiments d'activités, susceptibles de recevoir des extensions ultérieures. De plus, elle peut favoriser l'imperméabilisation des sols pour des entreprises qui voudraient s'affranchir de ces règles (par exemple par l'aménagement d'aires de stationnement ou de stockage supérieurs aux besoins réels).

En conséquence, il est proposé de supprimer les dispositions en vigueur; et d'exiger, en remplacement, la réalisation de boisements sur 10 % de chaque unité foncière, sous forme d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres de haute tige. Afin de privilégier la constitution d'un paysage plus qualitatif, agrémenté de boisements conséquents, ces espaces de pleine terre devront être plantés au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Toutefois, afin de prendre en compte les entreprises implantées de longue date dont les parcelles sont en grande partie déjà artificialisées, et limiter leurs contraintes, il est proposé, dans ce cas, d'introduire la possibilité d'adapter ces exigences.

4.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles 11.2 des secteurs Uz1-b et Uz2-b

Uz1 et Uz2 - ARTICLES 13

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

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

13.1. ASPECT QUALITATIF

[...]

13.2. ASPECT QUANTITATIF

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

La totalité de la surface non construite hormis les espaces nécessaires aux accès, aux aires de stationnement et aux espaces de stockage sera traitée en espaces verts.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

[...]

13.4. ESPACE BOISE

[...]

13.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

Uz1 et Uz2 - ARTICLES 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3****13.1. ASPECT QUALITATIF**

[...]

13.2. ASPECT QUANTITATIF

10 % minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts. ~~Ne sont pas pris en compte les éventuels espaces verts situés dans l'emprise des constructions (toitures végétales par exemple).~~

Ces espaces verts doivent être réalisés en pleine terre ~~et, dans la mesure du possible, d'un seul tenant.~~ Afin de constituer un, ou plusieurs, boisements, ils doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts aménagés. En outre ces espaces verts devront être situés prioritairement sur les espaces visibles depuis l'espace public.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des dispositions différentes peuvent être admises, selon la nature du projet, pour les constructions existantes lorsque l'unité foncière est déjà imperméabilisée à plus de 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement collectif et aux équipements techniques liés à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique).

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

[...]

13.4. ESPACE BOISE

[...]

13.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[...]

5. INTRODUCTION DE NOUVELLES DISPOSITIONS PARTICULIERES D'IMPLANTATION EN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**5.1. Exposé des motifs des modifications apportées**

Dans le secteur de renouvellement urbain (Ur), la réglementation en vigueur (article 6) impose une implantation des nouveaux bâtiments dans une bande de 0 à 3 m mesurée à partir de l'alignement.

L'application de cette disposition constitue un véritable frein à l'optimisation des espaces, notamment dans le cas de configuration parcellaire particulière (terrain en drapeau).

En conséquence, il est proposé de reprendre à l'article Ur 6.5 les dispositions spécifiques en vigueur à l'article Ua 6.5.

5.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Est modifié l'article 6.5 du secteur Ur.

Ur - ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n3****6.1. CHAMP D'APPLICATION**

[...]

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

[...]

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

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, 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.

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

[...]

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

[...]

Ur - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n3

6.1. CHAMP D'APPLICATION

[...]

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

[...]

6.4. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

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, au regard de l'implantation des constructions en bon état limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- 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 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

[...]

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

[...]

6. CLOTURES EN SECTEUR Ub : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

6.1. Exposé des motifs des modifications apportées

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 des modifications ont été apportées aux dispositions relatives aux clôtures. Une incohérence rédactionnelle a toutefois été mise en évidence entre les articles 11.7.2 et 11.7.3 qui, malgré des champs d'application différents (respectivement les limites séparatives situées sur la profondeur de la marge de recul de la construction et celles situées au-delà), stipulent chacun que ces dispositions s'appliquent également sur " les limites séparatives communes aux espaces verts ouverts au public et aux voies douces ".

En cohérence avec les objectifs de la précédente modification simplifiée, il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle de façon à ce que seul l'article 11.7.3 s'applique aux limites séparatives communes aux espaces verts ouverts au public et aux voies douces.

En outre, confronté à des demandes de particuliers, le service instructeur a par ailleurs relevé que la réglementation en vigueur sur les limites séparatives situées au-delà de la marge de recul de la construction ne permettait pas de réaliser des clôtures dans les mêmes conditions que sur limites séparatives situées en avant de la construction.

Cette évolution contribuant à la qualité paysagère et urbaine, il est proposé de faire évoluer l'article 11.7.3 en conséquence.

6.2. Modification des dispositions écrites du règlement

Sont modifiés les articles 11.7.2 et 11.7.3 du secteur Ubz1-b et Uz2-b

Ub - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE n32

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

11.4. TOITURES

[...]

11.5. ANNEXES

[...]

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

11.7. CLOTURES

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

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

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

11.7.1 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 paree vue est admise en limites séparatives dans le prolongement des constructions. Ces murs paree 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 :

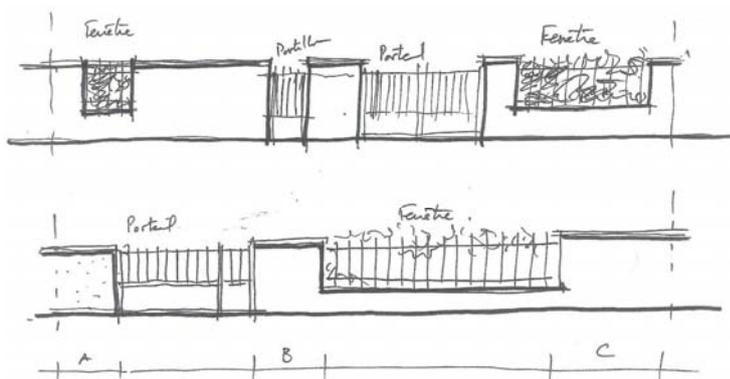
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes ou enduit comme la construction d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames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

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 maxi de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

Ub - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

[...]

11.2 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

[...]

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

[...]

11.4. TOITURES

[...]

11.5. ANNEXES

[...]

11.6. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

[...]

11.7. CLOTURES

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

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

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

11.7.1 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 ...).

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 :

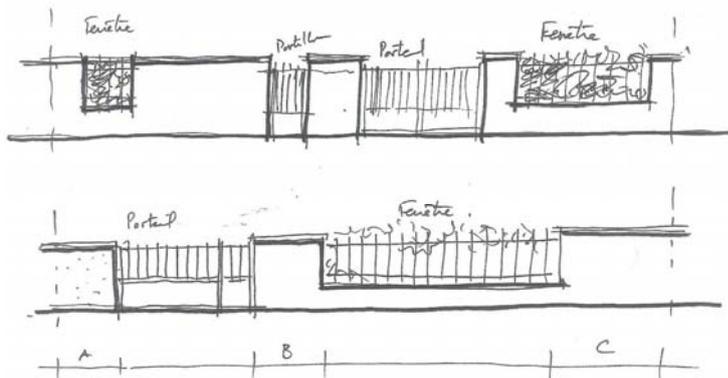
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes ou enduit comme la construction d'une hauteur de 0,8 mètre maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique, de lices métalliques ou en bois, de grillages en panneaux rigides droits de couleur sombre (noir ou gris) ou de panneaux à claire voie (lames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

- soit par un mur bahut surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voies dans les conditions de l'article 11.7.2 ci-dessus,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées n'excédant pas une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- soit 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,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules, ...) n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- soit 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),
- soit par un mur soit en maçonnerie enduite sur les 2 faces, soit en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 1,80 mètre

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 maxi de 1,80 mètre, doublé par une haie vive d'essences diversifiées.

7. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions réglementaires proposées ci-dessus permettent notamment une meilleure intégration paysagère des constructions. Elles favorisent également l'expression de l'architecture contemporaine et la prise en compte de dispositifs innovants (recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques).

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

Les évolutions réglementaires précisent également les conditions de protection des locaux et devantures commerciales dans le centre-ville historique permettant ainsi de garantir une meilleure mise en œuvre des dispositions du PLU.