

Enquête Publique relative à la

MODIFICATION N°4 DU PLU D'ANCENIS

du lundi 2 septembre au mercredi 2 octobre 2024

RAPPORT et CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur : Jean de Bridiers

Table des matières

Chapitre 1^{er}-Rapport.....	4
1.Généralités	4
1.1.le cadre général du projet.....	4
1.2.L'objet de l'enquête	4
1.3.Le cadre juridique de l'enquête	4
1.4 La concertation	4
2.Présentation du projet de modification n°4 du PLU	4
2.1. La transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier.....	5
2.2. Création d'un barème des arbres	6
2.3. Confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial.....	6
2.4. Gestion des destinations autorisées en zone UI	7
2.5.Modification de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social.....	7
2.6. .Modification de la prise en compte du stationnement pour les équipements	7
2.7. Adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière.....	7
3.Evaluation Environnementale.....	7
3.1.Résumé non technique.....	7

3.2. Présentation de l'évaluation environnementale	8
4. Composition du dossier	10
5. organisation de l'enquête et déroulement de celle-ci	10
5.1. Désignation du commissaire enquêteur	10
5.2. L'arrêté d'ouverture de l'enquête	11
5.3. La publicité.....	11
5.3.1. publicité règlementaire.	11
5.3.2. Publicité complémentaire	11
5.4. Déroulement de l'enquête	12
5.5. Participation du public et clôture de l'enquête.....	12
5.5.1. Participation	12
5.5.2. Clôture de l'enquête et ambiance de celle-ci.....	13
5.6. Remise du procès-verbal de synthèse	13
5.7. Mémoire en réponse au PVS	13
6. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	13
7. Réponse de la commune à l'avis de la MRAe	15
8. Les avis des PPA et réponse de la collectivité.....	17
8.1. avis de la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA),	17
8.2. Avis du conseil départemental de Loire Atlantique	17
9. Observations et propositions du public, analyse. et réponse de la commune.....	18
9.1 Sur la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier : projet d'OAP n°16.....	18
9.2. Sur le projet de création d'un barème des arbres	20
9.3. Sur le projet d'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière.	20
9.4. Sur le projet de confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial.....	20
9.4.1. La pharmacie du Bois Jauni.....	20
9.4.2. Les commerçants du Bois Jauni	22
9.5. Proposition de modification du règlement du PLU	22

Chapitre 2 conclusions motivées.....	25
1.Présentation du projet de modification n°4 du PLU historique d'Ancenis	25
2.Avis sur le déroulement de l'enquête publique	25
3.Avis sur l'information préalable du public.....	26
4.Avis sur le dossier d'enquête publique.....	26
5.Avis sur la participation du public.....	26
6. Avis sur la prise en compte de l'avis de la MRAe	27
7.Avis sur la prise en compte des avis des PPA	27
8.Avis sur les réponses apportées aux observations du public.....	27
8.1. Sur la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier.....	28
8.2. Sur la création d'un barème des arbres.	29
8.3. Sur l'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière	29
8.4. Sur le confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur.....	29
9. Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°4 du PLU.....	31
9.1. Sur la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier.....	31
9.2. Sur la création d'un barème des arbres.	32
9.3.Sur le confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial.....	32
9.4. Sur la gestion des destinations autorisées en zone UI	32
9.5.Sur la modification de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social	33
9.6. Sur la modification de la prise en compte du stationnement pour les équipements.....	33
9.7. Sur l'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière	33
9.8.Sur la proposition de modification du règlement du PLU.....	33
10. Avis d'ensemble sur le projet de modification n°4 du PLU d'Ancenis Saint-Géréon et bilan.	33
11. Avis du commissaire enquêteur.....	36

Chapitre 1^{er}-Rapport.

1.Généralités

1.1.le cadre général du projet.

La commune d'Ancenis Saint Géréon est issue de la fusion des communes d'Ancenis et de Saint Géréon, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Cependant chacune d'elles a conservé son PLU, en attendant la réalisation d'un PLU commun. Ainsi la modification n°4 décidée par la commune ne concerne que le PLU « historique » d'Ancenis.

1.2.L'objet de l'enquête

L'enquête a donc pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur la modification n°4 du PLU.

1.3.Le cadre juridique de l'enquête

Le cadre juridique de cette enquête publique s'inscrit dans les règles prévues par le chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, l'évolution engagée résultant de l'application article L153-31 du code de l'urbanisme. Plusieurs espaces sensibles relevant du réseau Natura 2000, étant présents sur la commune, cette procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme et de plus, en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, d'une concertation.

1.4 La concertation

Mise en œuvre depuis le 11 mars 2022, le bilan de la concertation a été tiré lors du conseil municipal du 12 février 2024. La concertation a porté sur le projet d'OAP «Moutel-Corderie », objet principal de la modification n°4. Elle a été mise en ligne sur le site internet de la ville par un article présentant les enjeux de l'étude plan guide Moutel-Corderie, la diffusion d'articles dans le bulletin municipal n°31 et 37 et la mise à disposition du public d'une notice.

Aucune observation papier ou numérique n'a été recueillie. Le projet de plan guide a fait l'objet lors de son élaboration de comités techniques et de pilotage auxquels ont été conviés les bailleurs sociaux du quartier Moutel Corderie Pasteur. Par ailleurs des rencontres spécifiques ont été organisées avec les commerçants des Arcades.

2.Présentation du projet de modification n°4 du PLU

La modification porte sur 7 objets, dont le premier et principal est la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier avec en particulier la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°16. L'objet de cette OAP est de transposer dans le PLU les orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle du quartier. Le deuxième point de cette première modification porte sur les modifications apportées au règlement, l'ajout d'éléments de patrimoine repérés,

l'ajout d'un emplacement réservé, la modification apportée à la liste des prescriptions surfaciques. Le deuxième projet de la modification n°4 du PLU est la création d'un barème des arbres, le troisième le confortement du statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial, le quatrième la gestion des destinations autorisées en zone UI, le cinquième les modifications de la prise en compte du stationnement pour le logement social locatif, le sixième les modifications de la prise en compte du stationnement pour les équipements, la septième les adaptations des règles de recul dans le sous secteur UB1.

2.1. La transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier.

Le quartier concerné par la **création d'une nouvelle OAP n°16**, est composé majoritairement par un habitat social (380 logements sur 400) des années 1980, situé entre le centre ville, la gare et le siège de Terrena à l'est. Ce site auquel a été adjoint des commerces et services (Arcades) souffre d'un manque de relation entre les différentes entités qui le compose. Malgré la présence d'un patrimoine végétal, il existe des espaces non occupés ou mal exploités.

Ce constat a incité la ville à réaliser un plan guide dans le but d'élaborer un schéma d'aménagement d'ensemble sur le secteur à partir des orientations suivantes :

- créer un espace à destination des habitants et des associations,
- conforter le pôle Gare en réadressant des usages vers le sud du quartier et en permettant l'évolution de la trémie (avec par exemple une reconfiguration de Corail),
- renforcer « l'écharpe verte » comme lieu d'usages, de rencontres et de déplacements
- retravailler une entrée de quartier en encadrant le renouvellement urbain pour favoriser la requalification des espaces publics,
- retravailler la circulation et le stationnement au profit des déplacements doux,
- recréer une offre de logement en préservant la qualité du tissu existant au regard des principes de la charte d'urbanisme.

L'OAP N°16 a pour vocation de traduire ces orientations dans le PLU en la dotant d'un périmètre plus large que celui du plan guide, pour englober le grand quartier formé par les voies ferrées et la gare au sud, le boulevard Pasteur au nord, l'avenue Francis Robert à l'ouest, et le site industriel à l'est.

La **modification du règlement** a pour but la création :

- d'une zone Ua qui recouvre les tissus de faubourg avec un sous-secteur Ua1 pour les séquences du faubourg traditionnel (ancienne zone Ua), avec pour objectif une volumétrie de l'ordre de R+1+C . Les hauteurs maximales sont réduites sur ce sous-secteur en cohérence avec la volonté de préserver les identités d'entrée de ville depuis le boulevard Pasteur, l'avenue Francis Robert ou encore les voies ferrées.

Dans le sous-secteur Ua1 la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

- une zone UR pour les secteurs de renouvellement urbain, décliné en UR1 et en Ur2 en remplacement des secteurs autrefois classés en UR1, Ue2b et Uc, dans lequel,
 - Les commerces sont autorisés sous réserve de compatibilité avec l'OAP n°16,
 - les hauteurs maximales autorisées sont encadrées avec une hauteur moyenne dans l'objectif de favoriser l'insertion fine avec les tissus urbains plus bas des secteurs Ua1 et Ub (principe d'émergences et de volumes plus bas),
 - les règles d'implantation vis-à-vis des liaisons douces sont assouplies pour favoriser une animation de l'espace public,
 - une distance minimale des futures constructions est imposée avec les limites de zones.
- Le sous-secteur Ur2 se situe au nord de la gare d'Ancenis et des voies ferrées sur le quartier dit « Moutel-Corderie-Pasteur ».

Dans le sous-secteur Ur2, les activités commerciales sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec l'OAP n°16. Dans ce sous-secteur, en cohérence avec les orientations de l'OAP, une distance minimale de 5m doit être respectée vis-à-vis des fonds de terrain lorsque le terrain se situe à la lisière d'un autre secteur du PLU.

Uniquement dans le sous-secteur Ur2, les bâtiments doivent respecter une hauteur maximale de 20m et une hauteur moyenne maximale de 13m selon un calcul expliqué dans le règlement.

L'ajout **d'éléments de patrimoine repéré** nécessite aussi une modification du règlement pour inclure dans l'annexe concerné une maison et un mur de clôture.

La ville envisage en outre **d'ajouter un emplacement réservé** qui porterait le n°13, avec pour objet de créer une transition paysagère avec les voies ferrées. Ce nouvel emplacement réservé nécessite son inscription à la **liste des prescriptions surfaciques** et une modification du règlement graphique.

2.2. Création d'un barème des arbres

L'objectif est de favoriser, en plus des sujets remarquables déjà identifiés, le maintien ou le remplacement des autres arbres de haute tige, avec l'instauration d'un barème des arbres

Cette initiative nécessite la modification du règlement écrit qui serait complété dans ce sens.

2.3. Confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial

Pour conforter le principe directeur de porte végétale sur la rue de la Gilarderie et préserver au maximum les arbres existants, le parc situé à l'ouest du secteur n'est plus destiné à recevoir de l'habitat. Donc il est proposé de supprimer l'opération de création de petits immeubles au nord du Boulevard Madame de Sévigné, celle prévue au sud de

cette voie étant maintenue, l'objectif de privilégier les formes urbaines souples pour l'habitat collectif étant supprimé.

Pour conforter la polarité commerciale et faciliter une évolution de cette dernière, les contraintes sont assouplies. En conséquence l'OAP serait adaptée à ces modifications.

2.4. Gestion des destinations autorisées en zone UI

Afin de répondre positivement aux projets des ligues hand et rugby, les logements des personnes nécessaires à la surveillance des constructions ou installations sportives seront autorisés. Le règlement écrit serait corrigé en conséquence.

2.5. Modification de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social.

Il s'agit d'adapter le taux de motorisation des résidents des logements sociaux et limiter l'impact de la voiture sur l'artificialisation des sols, en fixant la norme à 0.8 places/logement pour les secteurs urbanisés. Le règlement écrit serait corrigé en conséquence.

2.6. Modification de la prise en compte du stationnement pour les équipements

Afin de limiter l'impact de la voiture sur l'artificialisation des sols et encourager les modes de déplacements doux de type vélo ou marche, les obligations en matière de stationnement pour les services publics et intérêt collectif seraient adaptées en modifiant l'article 12 du règlement écrit. Ainsi les obligations en matière de stationnement dans les zones Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Ue, Ur Uz1, Uz2, 1AUe-b, NL sont modifiées, la règle étant l'absence d'objectifs chiffrés

2.7. Adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière.

Il s'agit d'adapter le règlement écrit pour permettre l'aménagement de parcelles étroites et au contact de la zone N.

3. Evaluation Environnementale

3.1. Résumé non technique

Le document présente un rappel du contenu de l'évaluation environnementale puis un résumé non technique.

Celui-ci au titre du cadrage indique que la modification relève du cas soulevé par l'article R104-12-1° du code de l'urbanisme, la commune étant concernée par un site Natura 2000. En effet la modification prévoit notamment une OAP sur un secteur situé à moins de 300 m du site.

Le résumé non technique donne ensuite la liste des modifications envisagées, puis présente :

- l'analyse de l'état initial, celui-ci étant consultable par un lien à la page 63 de l'évaluation environnementale ;
- le résumé des incidences résumées dans un tableau consignait les thématiques, les motifs issus des objets de la modification, et la qualification des incidences ;

- l'articulation avec les objectifs supra communaux, étant précisé que la modification ne remet pas en cause le PADD, le SCOT, le SDAGE ni le SAGE, le détail de cette partie étant consultable par un lien renvoyant à la page 61 de l'évaluation environnementale ;
- les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser dans un tableau consignant les thématiques, les motifs issus des objets de la modification, et les mesures ERC envisagées consultable pour plus d'information par un lien renvoyant à la page 74 de l'évaluation environnementale.

Pour le rédacteur les évolutions prévues « constituent majoritairement une amélioration des incidences du PLU sur l'environnement. En effet, les évolutions constituent en elles-mêmes une clarification des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour l'encadrement réglementaire des projets sur le territoire d'Ancenis ».

Pour les critères et indicateurs un tableau présente ces informations consultables pour plus de précisions par un lien renvoyant à la page 75 de l'évaluation environnementale.

3.2. Présentation de l'évaluation environnementale

En premier lieu, le document présente le cadre de cette procédure, la commune, ainsi que le prévoit la loi ASAP, étant concernée par un site Natura 2000. En effet la modification prévoit notamment la création d'une OAP sur un secteur de la ville situé à moins de 300 m du site.

Ensuite le document retrace les objectifs de la modification, son contexte, les objectifs et les évolutions envisagées, le contenu du document, l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes, le PADD, le SCOT du Pays d'Ancenis, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

Le document dans un troisième paragraphe présente l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution, seul le secteur Moutel-Corderie étant concerné par des modifications spatialisées appelant un complément à l'état initial adapté aux modifications. A ce titre sont exposées pour le milieu physique des informations relatives à la topographie, la géologie, au climat, à l'hydrographie ; puis pour l'occupation du sol, le fait que le quartier Moutel-Corderie soit fortement anthropisé.

S'agissant des mesures d'inventaire et de protection des espaces naturels le secteur d'études n'est concerné par aucune protection d'ordre réglementaire, même si ce secteur s'inscrit dans un environnement dense en protections écologiques, et bien que certains d'entre eux soient situés à moins de 500 mètres, ils n'entretiennent pas de liaisons écologiques fonctionnelles évidentes avec lui, celui-ci étant déjà urbanisé et soumis à différentes nuisances sonores (routières ferroviaires et industrielles). En effet, le secteur d'étude est séparé de ces zones de protection par des espaces fortement urbanisés et par des infrastructures (un tableau et deux cartes précisent ces informations).

Par ailleurs le secteur d'étude ne comprend pas de monument historique bien qu'une partie du secteur s'inscrive dans le périmètre de protection du Dolmen de la Pierre Couvretière, classé monument historique, il n'y a pas de covisibilité avec le secteur.

Le secteur d'études s'inscrit dans l'unité paysagère dite des « contreforts ligériens du pays d'Ancenis... », au sein de la partie agglomérée de la ville d'Ancenis qui constitue un pôle urbain structurant. Le paysage du quartier se caractérise par une strate arbustive inexistante. En revanche, des plantations héritées du premier plan de composition et non perturbées par les mutations successives du quartier se sont développées et offrent actuellement des massifs boisés de qualité ».

Concernant les nuisances et pollutions, le quartier est exposé au bruit en raison des infrastructures ferroviaires et routières structurantes qui le borde

Concernant la qualité de l'air il n'y a pas de données spécifiques disponibles.

Concernant les risques naturels, le secteur n'est pas soumis à des risques majeurs et technologiques.

Concernant l'évaluation les incidences sur l'environnement sont exposées dans un tableau consignait les évolutions envisagées les pièces du PLU concernées et les incidences sur l'environnement, étant indiqué que les incidences sur Natura 2000 peuvent être considérées comme non notables.

S'agissant des motifs du choix du projet, la « présente procédure s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ».

Pour les mesures destinées à éviter, réduire et compenser il est indiqué que « les modifications ne présentent pas de conséquences dommageables de la mise en œuvre du document.

Au contraire, la création de l'OAP n°16 (Quartier Moutel-Corderie-Pasteur) ou l'adaptation de l'OAP du Bois Jauni visent à encadrer les éventuelles futures mutations pour éviter les espaces boisés qui seraient susceptibles d'accueillir de la biodiversité protégée. De plus, la mise en place d'un barème de l'arbre permet d'offrir une protection supplémentaire pour la végétation existante. Enfin l'adaptation des règles de stationnement permet également de réduire indirectement l'imperméabilisation des sols pour les futures opérations ».

Un tableau présente les évolutions envisagées, les pièces du PLU concernées et les mesures mises en place.

Enfin un tableau présente les indicateurs portant sur le respect des principes principalement de l'OAP Moutel-Corderie-Pasteur et du barème de l'arbre.

4. Composition du dossier

Le dossier est composé ainsi.

- Arrêté municipal du 3 juillet 2024 relatif à l'ouverture de l'enquête (3 pages);
- Délibération du conseil municipal n°2024-026 du 12 février 2024 relatif au bilan de la concertation (66 pages);
- Notice (49 pages);
- Evaluation environnementale, dont résumé non technique (75 pages)
- Règlement (249 pages);
- Prescription (1 page) ;
- Orientation d'aménagement et de programmation Bois Jauni (15 pages) ;
- Inventaire du patrimoine bâti (40 pages) ;
- Règlement graphique (2 cartes) ;
- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (1 page) ;
- Avis du département de Loire Atlantique (1 page) ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture (1 page) ;
- avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (1 page) ;
- Avis de la COMPA (2 pages) ;
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (8 pages) ;
- Réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (3 pages) ;
- Avis de Vair sur Loire (1page).
- copie des articles du mensuel d'information municipale dans les numéros suivants :31, 37 et 43.

5. organisation de l'enquête et déroulement de celle-ci

5.1. Désignation du commissaire enquêteur

Contacté le 12 avril 2024 par le tribunal administratif pour réaliser cette enquête, et après avoir donné mon accord j'ai reçu la décision me désignant signée de la Première Vice-présidente du tribunal administratif en date du 15 avril 2024.

La responsable du service urbanisme de la commune Ancenis-St Géréon m'a communiqué les premières pièces du dossier le 19 avril 2024 et je l'ai rencontrée dans son service le 29 avril 2024. A cette occasion a été examiné entre autres le calendrier de réalisation de l'enquête publique, et en raison des contraintes règlementaires de celui-ci, la commune a pris la décision de la réaliser du 2 septembre au 2 octobre 2024 avec pour objectif une inscription à l'ordre du jour du conseil municipal de novembre 2024. Les échanges se sont poursuivis par courriel pour la mise au point de la rédaction de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

5.2. L'arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté municipal correspondant n°414-2024 en date du 3 juillet 2024 fixe le nombre de jours d'enquête à 31 jours consécutifs soit du lundi 2 septembre 2024, 9 H au 2 octobre 2024, 17H15, l'autorité responsable et compétente, la commune d'Ancenis St Géréon dont le siège est place du Maréchal Foch dans cette ville ; l'objet de la modification n° 4 du PLU historique de la commune d'Ancenis, les mesures de publicité, les modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations, les dates et horaires des 4 permanences du commissaire enquêteur (lundi 2/9 de 9h à 12 h ; samedi 14/9 de de 9h à 12 h ; vendredi 20/9 de 14 h à 18 h ; mercredi 2/10 de 13h45 à 17h15) ; et les règles relatives à la délivrance du Procès-verbal de synthèse, à la réponse de la commune à ce document, ainsi qu'à celle du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, enfin les règles relatives à la publication de ces documents par la commune. Enfin le 23 août 2024 une visite des lieux concernés par la modification a été effectuée avec la responsable du service urbanisme de la commune Ancenis-St Géréon. A cette occasion j'ai procédé au paraphe du dossier papier.

5.3.La publicité.

5.3.1.publicité règlementaire.

L'avis d'enquête publique a été publié une première fois le mardi 9 août 2024 soit au moins 15 jours précédents l'ouverture de l'enquête, dans les quotidiens Presse Océan et Ouest France et une deuxième fois dans ces mêmes organes de presse, le mardi 3 septembre 2024 soit dans les 8 jours suivants le début de l'enquête.

Il a par ailleurs été publié sur le site internet de la commune d'Ancenis St Géréon.

Par ailleurs l'avis présenté selon la forme fixée par la réglementation a été affiché, -à la Mairie (1 affiche), à la direction des Services Techniques et de l'Urbanisme à Saint Géréon (1 affiche)

et dans les quartiers suivants

- Moutel Corderie (2 affiches) ;
- Bois Jauni (2 affiches),
- Chauvinière (1affiche),

L'affichage de l'avis a fait l'objet d'un certificat d'affichage signé de monsieur le Maire d'Ancenis Saint-Géréon, joint en annexe.

5.3.2. Publicité complémentaire

La modification n°4 du PLU a fait l'objet de plusieurs articles dans le mensuel d'information municipale dans les numéros suivants :31, 37 et 43.

5.4. Déroulement de l'enquête

Les 4 permanences de l'enquête publiques se sont tenues aux dates et heures indiquées ci-dessus à la Mairie d'Ancenis St-Géréon, siège de l'enquête avec l'assistance des services de la Mairie.

5.5. Participation du public et clôture de l'enquête

5.5.1. Participation

La participation du public s'est exprimée par des contributions pouvant porter sur plusieurs thèmes.

Le nombre de contributions, déposées sur le registre papier, par courriel ou par lettre, est de 12. Ces contributions ont été regroupées dans le registre papier. Trois contributions ont fait l'objet d'un doublon (les 6-10; les 5-11; les 7-12). Une contribution a été signée par 16 personnes.

Lors de la première permanence le 2 septembre, 3 personnes ont été reçues, dont 1 a déposé une contribution (n°1) concernant l'OAP n° 16 ; aucune le 14 septembre, deux personnes le 20 septembre venues ensemble pour le même objet concernant la modification de l'OAP du Bois Jauni (n°2). Au cours de la quatrième permanence du 2 octobre, une personne a demandé des informations sur l'OAP n° 16 et a déposé une contribution (n°3).

4 observations ont été déposées sur l'adresse courriel de la commune et jointes en copie au registre papier (contribution n°4, 5,6,12) soit:

- une observation relative à l'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière (contribution n°4).
- une observation des commerçants du Bois Jauni, 16 signataires, concernant la modification relative au confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur (contribution n°5);
- une contribution (n°6) de la pharmacie du Bois Jauni,
- une contribution (n°12) d'Ataraxia.

Enfin 5 courriers papier ont été reçus par le commissaire enquêteur dont 3 sont des copies d'observations déposées par courriel :

- une lettre d'Ataraxia relative à une demande de modification du PLU dans le cadre de la procédure de modification n°4 de ce document (contribution n°7), (elle est la copie d'un courriel objet de la contribution n°12); une lettre de M Guingue concernant l'OAP n°16 (contribution n°8) ;
- une lettre de la commune concernant la proposition d'Ataraxia (contribution n°9)
- une lettre (contribution n°10) de la Pharmacie du Bois Jauni, copie du courriel du même auteur(contribution n°6),
- une lettre des commerçants du Bois Jauni (contribution n°11), qui est la copie du courriel observation n°5.

5.5.2. Clôture de l'enquête et ambiance de celle-ci

Comme indiqué dans l'arrêté municipal relatif à l'organisation de l'enquête, celle-ci a été clôturée le mercredi 2 octobre 2024 à 17h15. Cette enquête s'est déroulée dans une bonne ambiance, le travail ayant été facilité par une assistance attentive du service urbanisme de la commune et par un service accueil professionnel du public de la Mairie.

5.6. Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse joint en annexe a été remis à Monsieur Bruno de Kergommeaux, Adjoint au maire (urbanisme, nature en ville et aux affaires foncières) de la commune d'Ancenis Saint Géréon lors d'une réunion qui s'est tenu dans les locaux de la direction des services techniques de la commune 11 rue de la Chevasnerie, le jeudi 10 octobre 2024 à 14 heures en présence de Madame Marjorie Boulanger, responsable de l'urbanisme (document joint en annexe).

5.7. Mémoire en réponse au PVS

La ville d'Ancenis m'a communiqué par courriel du 21 octobre 2024 le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse daté du 18 octobre 2024 (document joint en annexe).

6. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe).

L'avis a été signé le 11 juin 2024.

Le 1^{er} paragraphe présente le contexte du territoire, du projet de modification et des principaux enjeux environnementaux.

Le document indique que deux sites Natura 2000 coexistent sur la commune: la zone de protection spéciale (ZPS) FR5212002 et la zone spéciale de conservation (ZSC) FR5200622, ainsi que six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristiques (ZNIEFF) de type 1, dont la ZNIEFF «Combles de l'église Saint-Pierre d'Ancenis » en raison de la présence de chiroptères, à quelque 400 m de la principale modification, et une ZNIEFF de type 2.

Ensuite l'avis présente les 7 projets de la modification du PLU.

Au titre des principaux enjeux environnementaux la MRAe retient :

- la protection de la biodiversité ;
- la limitation de la consommation d'espace naturel ou agricole ;
- la prise en compte des enjeux énergie-climat dans l'aménagement urbain.

Dans le deuxième paragraphe la MRAe aborde le caractère complet et la qualité des informations du rapport environnemental.

Elle souligne :

- que des incohérences et des problèmes de visibilité entachent parfois la bonne compréhension du document, la principale étant le schéma de la page 41 et celui de la page 44 de l'OAP n°1.

-demande des clarifications sur le retrait de 3m du secteur urbanisé Ub1,
-souligne l'absence d'analyse de l'état initial de l'environnement des secteurs UI déjà urbanisés et sur le parc du Bois Jauni en vue d'une éventuelle protection complémentaire.

Elle poursuit sa présentation de l'évaluation environnementale et cite le tableau présentant les mesures ERC identifiées, en indiquant qu'il n'est pas prévu de mesure particulière pour la gestion des destinations autorisées en zone UI pour laquelle une incidence négative mesurée a été indiquée.

Ainsi la « MRAe recommande dans un souci de bonne compréhension du projet par le public :

- d'améliorer la lisibilité des différents schémas fournis et de veiller à l'harmonisation des éléments de la notice;
- de fournir l'OAP n°1 modifiée concernant le « Bois jauni » ;
- d'explicitier davantage la modification concernant le pôle commercial situé à proximité du « Bois jauni » et les impacts de la suppression du retrait du recul de 3 m dans le sous-secteur urbanisé Ub1.

Elle recommande en outre d'analyser l'état initial des secteurs UI et du parc du « Bois jauni », ainsi que les enjeux en présence ».

Dans un troisième paragraphe l'avis présente la prise en compte de l'environnement dans les projets de modification n°4 du PLU d'Ancenis.

A ce titre « la MRAe recommande :

- de compléter l'analyse de l'état initial du secteur de l'OAP n°16 par des données faunistiques (notamment concernant les chiroptères) et, si cela s'avère pertinent, de compléter l'OAP pour la prise en compte des enjeux correspondants dans les futurs projets ;
- de préciser les éventuels reports des constructions initialement prévues au niveau du parc du « Bois jauni » et, le cas échéant, d'en évaluer les incidences et de présenter les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation (ERC) associées ;
- de mener une réflexion pour améliorer la protection de tout ou partie du parc du « Bois jauni »;
- d'intégrer à la réflexion sur le barème des arbres une meilleure prise en compte de leur potentiel pouvoir allergisant;
- de justifier l'absence de mesures ERC associées à l'assouplissement des règles pour les constructions d'habitation en secteurs UI;
- de justifier davantage l'absence d'impact sur les sites Natura 2000 via notamment la réalisation de compléments concernant les états initiaux au niveau de l'OAP n°16 et des secteurs UI»

Par ailleurs concernant les indicateurs de suivi« la MRAe recommande que la future OAP n°16 intègre des dispositions en faveur des performances énergétiques des bâtiments, du recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés ».

Conclusion de la MRAe

« L'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU d'Ancenis est présentée pour avis sans que le dossier ne réponde en tous points aux attentes énoncées à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme.

Si, pour la majorité de leurs composantes, les impacts sur l'environnement sont positifs, des compléments concernant l'état initial de différents secteurs sont attendus ainsi que la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) les concernant. Une réalisation ou actualisation de l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs UI et de l'OAP n°16 permettrait notamment de mieux appréhender les enjeux environnementaux présents, les éventuelles mesures ERC à mettre en place et les incidences potentielles résiduelles sur les deux sites Natura 2000.

De plus, l'éventuel report des constructions rendues impossibles au niveau du « Bois Jauni » doit être intégré à l'évaluation environnementale.

Sur la forme, des efforts de lisibilité et de cohérence paraissent nécessaires à la bonne compréhension par le public.

Enfin, la MRAe réitère sa recommandation relative à l'engagement rapide de l'élaboration d'un PLU unique sur l'ensemble de la commune nouvelle afin d'organiser de façon cohérente son projet de développement dans les meilleures conditions de prise en compte des enjeux environnementaux de son territoire ».

7. Réponse de la commune à l'avis de la MRAe

La commune dans sa réponse indique :

- pour les recommandations de la MRAe concernant les problèmes de cohérences et de lisibilité qu'ils seront corrigés avant l'approbation du projet ;
- que « l'OAP n°1 modifiée a bien été transmise aux PPA ainsi qu'à la MRAe, et inséré dans le dossier du public ;
- pour le secteur Bois Jauni, que l'applat rose figure un secteur à vocation commerciale. L'évolution à la marge du figuré assouplit les possibilités d'évolution de la zone commerciale. Des projets d'implantation commerciale sur le parking de la pharmacie seraient désormais compatibles avec la future OAP ; quant au principe d'exception créée en zone Ub1, il tient compte de la faible largeur des parcelles du lotissement de la Chauvinière, de manière à assouplir les possibilités de création d'annexes et améliorer le confort des habitants. Un plan du sous-secteur concerné sera ajouté à la notice après enquête publique. Ce sous-

secteur est bordé au sud par la rue du Chardonnet et au nord par la zone inconstructible induite par la proximité de la RD923. Les possibilités de constructions résultantes restent limitées de par la taille des parcelles existantes; les petites extensions et annexes qui pourraient résulter de la mise en application de la règle ne sont pas de nature à fragiliser les continuités écologiques ;

- S'agissant des secteurs UI, en écho au projet d'assouplissement des règles relatives à l'hébergement, la notice sera complétée afin de mieux rendre compte des différents secteurs en jeu. Ces secteurs UI, dévolus aux équipements d'intérêt collectif, ont des profils différents de par leur vocation (scolaire, sportif, technique). Le parc du "Bois jauni" faisant l'objet d'une mesure de préservation dans le projet de modification du PLU est un boisement d'agrément à vocation résidentielle, ouvert à la déambulation (chemins), à la pause (bancs, espaces ombragés) et aux jeux (terrain de football, aire de jeux pour enfants). Ses enjeux sont principalement paysagers et liés à la qualité du cadre de vie. La notice sera complétée en ce sens afin d'étayer ces enjeux »;
- OAP n°16, que le dossier sera complété avant approbation par l'état des connaissances faunistiques disponibles et par une analyse cartographique plus approfondie de l'occupation du sol ; mais qu'il n'est pas prévu de réaliser des inventaires faunistiques ;
- OAP n°16, que concernant l'intégration de dispositions en faveur des performances énergétique, une orientation sera ajoutée à l'OAP n°16, mais que la RE 2020 répond déjà à ces questions, qui sont aussi traités par la Charte de la commune;
- s'agissant des reports de construction, qu'il n'est pas prévu d'y procéder, le but étant d'abord la protection du parc ;
- S'agissant de la réflexion recommandée pour améliorer la protection du parc du Bois Jauni, que le parc a une vocation résidentielle peu compatible avec des prescriptions de l'article L151-23, ni avec un EBC ; la propriété publique du parc et le barème des arbres et l'intention de préservation étant des arguments supplémentaires en faveur du respect de son boisement;
- S'agissant de la prise en compte du pouvoir allergisant de certains arbres, que la modification de la liste des essences dans ce sens, qui n'est l'objet de cette modification, peut avoir pour conséquence une moins-value de ceux-ci et inciter à leur destruction, et que par ailleurs le but premier est un appropriation de cet outil et son enrichissement de façon progressive ;
- S'agissant de l'absence de mesures ERC en secteur UI, que l'évolution de la règle des destinations ne présente pas une aggravation notable des incidences envisageables par rapport à la règle existante;

- S'agissant de la justification complémentaire d'absence d'impact sur le site Natura 2000, par la réalisation de compléments aux états initiaux de l'OAP n°16 et des secteurs UI, qu'il a été répondu antérieurement à cette question.

8. Les avis des PPA et réponse de la collectivité

La chambre d'agriculture, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre de commerce et d'industrie de Nantes St Nazaire, la commune de Vair sur Loir ont indiqué qu'elles n'avaient pas d'observation à faire valoir.

8.1.avis de la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA),

- S'agissant de l'OAP n°16 la COMPA suggère que

-le projet prévoit une densité plus forte, visant à atteindre 45 logements /ha, comme l'envisage le projet de révision générale du SCoT en cours : en réponse la commune exprime son accord sur cette proposition ;

-la prévision de 170 logements soit précisée dans chaque secteur : en réponse la commune indique qu'au regard de la volatilité du contexte il est jugé préférable de conserver de la souplesse, les orientations d'aménagement présentant des prescriptions de nature à cadrer les formes urbaines admissibles ;

- soit défini des objectifs de diversification des produits de logements pour renforcer la cohérence avec le PLH : en réponse la commune indique que la présence d'une offre à vocation sociale à proximité de la gare est déjà assurée, « L'enjeu d'une intervention sur le secteur Moutel Corderie serait notamment de contribuer à la mixité sociale par des opérations de logements en accession libre, la production de logements à vocation sociale n'est pas bridée sur le secteur, en cohérence avec les objectifs du PLH ».

- S'agissant du règlement écrit, la COMPA suggère que la modification de l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions en zone Ur soit clarifiée : en réponse la commune indique que « l'illustration sera complétée par la formule de calcul de la hauteur moyenne ».
- S'agissant du barème des arbres la COMPA indique un risque de contentieux : en réponse la commune indique que son service urbanisme lors de la mise en place du barème se rapprochera de la COMPA pour prévenir ce risque ;
- S'agissant de la coquille dans la notice p 33, la commune indique qu'elle sera corrigée.

8.2.Avis du conseil départemental de Loire Atlantique

- S'agissant, dans le règlement écrit, de la mention de la rocade sur la carte du réseau routier départemental, il est indiqué qu'il en manque une partie, ainsi que la route départementale 963a : en réponse la commune précise que les tronçons sont bien intégrés à l'agglomération.

- S'agissant dans les légendes du règlement graphique il est signalé une erreur concernant la marge de recul mentionnée à 35 m de part et d'autre des routes départementales 723 et 923, l'interdiction de 100 m étant présente sur le plan : en réponse la commune indique que l'erreur sera corrigée.

9. Observations et propositions du public, analyse et réponse de la commune.

Les objets suivants du projet de modification n°4 du PLU n'ont fait l'objet d'aucune contribution :

- le quatrième, la gestion des destinations autorisées en zone UI,
- le cinquième, les modifications de la prise en compte du stationnement pour le logement social locatif,
- et le sixième, les modifications de la prise en compte du stationnement pour les équipements.

3 contributions ont porté sur le projet de transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier (objet n°1 de la modification n°4 du PLU) et plus précisément sur le projet d'OAP n° 16 (à noter que le projet de modification du guide surfacique n'a fait l'objet d'aucune observation) ; une observation concerne le projet de création d'un barème des arbres ; une contribution concerne le projet d'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière; deux contributions ont pour objet. Le projet de confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial; une contribution a pour objet une proposition de modification du règlement du PLU, rattachée à la procédure de modification N°4 du PLU.

Le texte in extenso de la réponse de la collectivité figure en annexe.

9.1 Sur la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier :projet d'OAP n°16

Le projet d'OAP n°16 a fait l'objet de 3 contributions :

La première (contribution n°1) regrette que l'OAP,

- ne prévoit aucune proposition relative au problème de **stationnement** pour les cas de **réhabilitation d'immeubles en appartements**,
- envisage le **classement de maisons bd Pasteur**, ce qui serait de nature à nuire au développement du secteur.

Analyse : la contribution qui comporte plusieurs thèmes entre dans l'objet de l'enquête et présente des modifications.

Dans sa réponse sur le stationnement, la collectivité cite la règle du PLU sur le cas général du stationnement : pas de place de stationnement demandé si les travaux sont réalisés dans le volume existant, mais si création de logements application de la règle relative aux

constructions nouvelles; toutefois la règle est assouplie en secteur Ur2 (valeur plancher basse, pas de parc visiteur).

Dans sa réponse sur le classement de maisons Bd Pasteur la collectivité indique qu'il s'agit de repérer une construction historique supplémentaire.

Pour l'auteur de la deuxième contribution (n°8) il convient **d'arrêter de densifier** en favorisant le logement social, et de favoriser la **mixité sociale**; la réalisation de logements sur le secteur de la Corderie est une erreur; il serait préférable de réaliser en bordure immédiate de la voie ferrée des immeubles de bureau ou service, comme la salle de la Corderie, un parking aérien, qui serviraient **d'écran anti-bruit**. Par ailleurs il ne faudrait pas modifier la **structure de l'espace Corail**. Enfin la **passerelle** est trop excentrée.

Analyse : s'agissant :

- de la mixité des futurs programmes de logements, l'observation est en conformité avec l'objet de l'enquête ;

- du bruit, l'évaluation environnementale indique page 72 que « La mise en place d'un front construit plus bas avec une architecture et programmation adaptée le long des voies ferrées sur le secteur Moutel Corderie Pasteur grâce à la nouvelle OAP participe à la création d'un dispositif de réduction des nuisances acoustiques ».

- du positionnement de la passerelle, celui-ci n'appelle pas de commentaire au regard des fonctionnalités attendues d'un tel équipement.

Dans sa réponse la collectivité indique que la mixité des programmes sera recherchée encadrée par les dispositions générales du PLU qui imposent 30% de logements ou d'accession sociale. Sur le bruit la collectivité souligne que son intention n'est pas de l'aggraver, le but étant plutôt de préserver une façade avenante et l'ambiance de faubourg sans aggraver les nuisances. Concernant la réhabilitation de l'espace Corail, la collectivité s'en remet aux études de structures qui seront réalisées lors des phases conception. Enfin la localisation de la passerelle plus à l'est ressort de l'intérêt mis en évidence par l'étude urbaine de relier à terme deux équipements public majeurs, le parc de la Boire et la nouvelle salle de la Corderie, d'où aussi l'emplacement réservé n°13.

La contribution (n°3), demande, dans le cadre du projet **d'agrandissement du supermarché LIDL**, que le règlement relatif aux places de stationnement soit modifié en prévoyant la création d'une place pour chaque 25 m² de surface de plancher commercial créée au lieu de 20 m² actuellement.

En outre elle indique que le bouclage prévu sur le terrain d'assiette du supermarché ne pourrait pas voir le jour sous la forme présentée dans le projet.

Analyse : cette demande, recevable au titre de cette enquête n'appelle pas de commentaire.

Réponse de la collectivité : le nombre de places de stationnement attendu correspond à l'objectif de la modification dans ce domaine prévue par l'OAP, dont le projet indique « l'adressage du commerce cherchera à animer l'espace public. La reconfiguration des espaces des stationnement permettra une requalification des espaces extérieurs ». En conséquence le règlement serait modifié. En ce qui concerne le bouclage celui-ci pourra se faire en liaison douce.

9.2. Sur le projet de création d'un barème des arbres

La contribution n°1 demande si en cas d'abattage d'arbres la compensation est uniquement financière ou s'il pourrait faire l'objet d'une compensation.

Analyse : cette observation de demande de précision n'appelle pas de commentaire.

Dans sa réponse la collectivité indique que « la compensation attendue est une replantation sur la base d'une valeur similaire » et que « la règle pourra être précisée dans ce sens ».

9.3. Sur le projet d'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière.

La contribution n°4 demande des précisions sur ce qui serait modifié dans ce secteur et si la zone Ub1 prévue couvre uniquement le lotissement de la Chauvinière .

Analyse : La demande d'information entre dans l'objet de l'enquête..

Dans sa réponse la collectivité précise que la modification ne concerne que le lotissement de la Chauvinière, l'objectif étant compte tenu de la faible largeur des parcelles d'assouplir les possibilités de création d'annexes et d'améliorer le confort des habitants.

9.4. Sur le projet de confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial

9.4.1. La pharmacie du Bois Jauni

La pharmacie est intervenue par 3 contributions : n°2,6 et 10.

Les contributions n°6 et n° 10 sont des doublons. Elles recouvrent en partie la contribution n°2

Les deux contributions n°6 et n°10 exposent les conditions réglementaires édictées par l'ARS relatives à l'accès à l'officine telles qu'elles ont été prescrites lors du transfert de celle-ci : présence de deux places de parking réservées pour les PMR, accès au guichet de garde/drive

Elles indiquent que le projet de modification du PLU suscite une forte inquiétude compte tenu de l'obligation de respecter ces prescriptions, la sanction de leur non respect pouvant être une remise en cause de l'autorisation accordée à la pharmacie. En outre elles citent comme objet d'inquiétudes les points suivants de l'OAP:

- La suppression du bouclage de la rue Pierre de Coubertin,
- La limitation de la présence de la voiture sur la place urbaine (centre commercial).

Elles signalent aussi l'importance du sens de circulation par l'arrière de la pharmacie pour la desserte du drive.

Analyse : contribution portant sur plusieurs thèmes qui seront aussi abordés par d'autres contributions et appelant une réponse circonstanciée de la collectivité.

Réponse de la collectivité (texte in extenso).

« La modification du PLU assouplit les possibilités d'intervention sur ce site. Toutefois, les éventuels projets de construction et d'aménagement devront tenir compte des contraintes spécifiques liées à l'accessibilité des ERP (places PMR).

Ces contraintes pourront être rappelées au sein de l'OAP ».

La contribution n°2 pose, en premier lieu, 3 questions relatives :

1. au sens du terme « bouclage »,
2. au contenu du projet de « construction de trois immeubles en rive des jardins familiaux »,
3. à ce que sous-tend « l'assouplissement du secteur commercial ».

Ensuite concernant la pharmacie ce qu'il en serait avec le projet relatif au bouclage de la rue Pierre de Coubertin de l'accès au guichet de garde/drive, ainsi qu'aux jardins familiaux.

Enfin ce qu'il adviendrait des 11 places de stationnement de la pharmacie dont 2 pour les PMR.

Analyse : contribution portant sur plusieurs thèmes appelant une réponse circonstanciée de la collectivité.

Réponse de la collectivité

La collectivité donne une définition de la notion de bouclage telle qu'elle est entendue dans l'OAP. Sur les trois immeubles la collectivité indique que l'OAP a pour but de poser les principes destinés à cadrer un éventuel projet à l'ouest des terrains familiaux et au nord de la rue Madame de Sévigné. Elle précise que la modification du PLU en cours ne modifie pas l'OAP sur ces deux points.

Concernant « l'assouplissement du secteur commercial » il s'agit de rendre possible une évolution de la zone commerciale, ainsi une implantation commerciale sur le parking de la pharmacie serait compatible avec l'OAP.

Sur la pharmacie l'assouplissement des possibilités d'intervention sur ce site prévu par la modification du PLU « tout en conservant une desserte de service via la rue Pierre de Coubertin qui apparaît compatible avec les contraintes exprimées par la gérante de la pharmacie et les normes ARS. »

S'agissant du stationnement des PMR elles « demeurent applicables quel que soit le projet .

«Ces contraintes pourront être rappelées au sein de l'OAP »

9.4.2. Les commerçants du Bois Jauni

Par leurs contributions (doublon n°5 et 11) les commerçants du Bois Jauni, font part des fortes interrogations et inquiétudes pour l'avenir de leurs commerces, suscitées par les points suivants de l'OAP:

- « le bouclage de la rue Pierre de Coubertin est supprimé (celle-ci est néanmoins conservée en impasse de service) », l'axe Tristan Corbière (dans la continuité de la rue des Jeux Olympiques) est affirmé ;

-« limiter la présence de la voiture sur la place urbaine(centre commercial).

Analyse : contribution portant sur plusieurs thèmes qui seront aussi abordés par d'autres contributions et appelant à une réponse circonstanciée de la collectivité.

Réponse de la collectivité :

Le projet ne modifie pas les points évoqués. Ceux-ci s'inscrivent dans la perspective d'une transformation globale du quartier, avec une visibilité accrue des commerces, une portion de la rue Pierre de Coubertin serait supprimée mais des accès de service seront conservés pour les différents besoins ; des stationnements publics seraient pressentis rue de Madame de Sévigné, l'obligation d'ombrager les parkings de plus de 1500 m² entraînera une modification des emprises actuelles ; l'assouplissement des possibilités d'intervention devant la pharmacie ne remet pas en cause les aménagements liés aux contraintes spécifiques de celle-ci.

«Ces contraintes pourront être rappelées au sein de l'OAP ».

9.5.Proposition de modification du règlement du PLU

Dans la contribution n°7 effectuée par lettre papier et réitérée par courriel (contribution n°12) par la société Ataraxia, le représentant de cette entreprise fait valoir que le respect des règles applicables à la zone Ur, notamment l'article Ur 7, peut conduire à une implantation du programme immobilier envisagé sur les parcelles BH 191 et 192, manquant de cohérence architecturale et ne permettant pas d'optimiser le foncier particulier dû à l'étroitesse de la parcelle BH 192. Selon lui la solution serait de permettre un assouplissement du règlement afin d'autoriser une implantation selon un retrait moins important par rapport aux parcelles n°180 et n°199 qui sont affectées au stationnement de véhicules, et qui forment une continuité avec la rue des Fresnes, la limite entre d'une part la parcelle 192 et d'autre part celle des parcelles n°180 et n°199 s'apparentant davantage à un alignement avec une voie ou a minima un espace affecté aux déplacements. Il propose que les règles applicables s'inspirent de celles de l'article Ur 6.2 du règlement du PLU. Par ailleurs cette solution irait dans le sens du projet de renouvellement urbain avec une intensification du développement urbain au sein de l'enveloppe agglomérée telle que préconisé par le PLU, étant indiqué que les parcelles n°191 et n° 192 sont incluses dans un secteur à densifier et se situent au cœur de la ZAC

« Urien Grand Champs » que le rapport de présentation du PLU identifie comme espace de « restructuration urbaine et paysagère ». Enfin une implantation d'un ensemble immobilier proche de la limite permet de créer un front bâti en cohérence architecturale visible depuis l'espace public, le rapport d'échelle entre cette implantation, la hauteur potentielle du bâti et la dimension des espaces de circulation et de stationnement étant cohérente.

La proposition d'évolution consisterait en s'appuyant sur les évolutions des dispositions réglementaires de la zone Ur prévues par le projet de modification n°4 du PLU notamment aux articles Ur6, Ur7, Ur10 et Ur12, de les compléter par de nouveaux alinéas aux articles Ur 7.4 et 7.5, dont il propose une rédaction.

Par courrier papier reçu par le commissaire enquêteur (contribution n°9), la commune indique son intérêt pour la proposition d'Ataraxia et donne un projet de rédaction des textes concernés qui reprend celui du demandeur en en précisant le cadre et qui seraient à ajouter aux articles Ur7.4 et 7.5 du règlement.

Ces textes seraient ainsi rédigés:

« 7.4 Dispositions particulières

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus (ndr articles 7.1, 7.2, et 7.3) sont autorisées dans les cas suivants :

(...)- Lorsque les parcelles voisines , publiques ou privées, sont affectées à un usage exclusif de stationnement de véhicules, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation du public, dès lors que ces espaces de stationnement jouxtent directement une voie ouverte à la circulation».

7.5 Dispositions particulières aux projets d'ensemble et aux équipements importants.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (...) des dispositions différentes peuvent être admises.

Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, excepté lorsque les parcelles voisines, publiques ou privées, sont affectées à un usage exclusif de stationnement de véhicules, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation du public, dès lors que ces espaces de stationnement jouxtent directement une voie ouverte à la circulation».

Analyse: la collectivité a effectivement transmis un projet de rédaction de la modification correspondant à celle de la contribution.

Réponse de la collectivité : la collectivité indique avoir répondu à cette observation au cours de l'enquête (observation n°9).

Fait à Nantes le 5/11/2024



Jean de Bridiers

Commissaire enquêteur

Documents annexés :

- Procès-verbal de synthèse du 9 octobre 2024
- Mémoire en réponse de la ville d'Ancenis Saint-Géréon du 18 octobre 2024
- Certificat d'affichage
- copie de l'avis publié dans Presse Océan et Ouest France le 9/8/2024 ;
- copie de l'avis publié dans Presse Océan et Ouest France le 3/9/2024 ;

Chapitre 2 conclusions motivées.

1.Présentation du projet de modification n°4 du PLU historique d'Ancenis

Bien que les communes d'Ancenis et de Saint Géréon aient fusionné le 1er janvier 2019, chacune d'elles a conservé son PLU. Ainsi la modification n°4 décidée par la commune objet de cette enquête, ne concerne que le PLU «historique» d'Ancenis.

Au plan juridique cette enquête publique s'inscrit dans les règles prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, l'évolution projetée résultant de l'application article L153-31 du code de l'urbanisme. Plusieurs espaces sensibles relevant du réseau Natura 2000, étant présents sur la commune, cette procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme et de plus, en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, d'une concertation. une concertation a effectivement été organisée par la commune et une évaluation environnementale a bien été effectuée.

La modification porte sur 7 objets, dont le premier et principal est la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier par la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°16. Le deuxième point de cette première modification porte sur les modifications apportées au règlement, l'ajout d'éléments de patrimoine repérés, l'ajout d'un emplacement réservé et la modification apportée à la liste des prescriptions surfaciques. Le deuxième projet de la modification n°4 du PLU est la création d'un barème des arbres, le troisième le confortement du statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial, le quatrième la gestion des destinations autorisées en zone UI, le cinquième les modifications de la prise en compte du stationnement pour le logement social locatif, le sixième les modifications de la prise en compte du stationnement pour les équipements, la septième les adaptations des règles de recule dans le sous secteur UB1.

2.Avis sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée par le service urbanisme de la mairie d'Ancenis St Géréon. L'enquête s'est déroulée du lundi 2 septembre au mercredi 2 octobre 2024 soit 31 jours consécutifs, conformément à l'arrêté n°414-2024 du 3 juillet 2024. A la mairie, siège de l'enquête, le public avait la possibilité de consulter le dossier en version papier avec un registre papier (avec possibilité aussi de déposer une observation par courriel et de consulter sur le site dédié les observations effectuées par ce moyen) et par un ordinateur. Les 4 permanences ont eu lieu à la mairie la mairie avec le concours du service accueil.

Avis du commissaire enquêteur: cette enquête s'est déroulée dans le respect des règles en vigueur.

3. Avis sur l'information préalable du public.

Pour l'Information réglementaire : un premier avis a été publié dans deux journaux d'annonces légales les quotidiens Presse Océan et Ouest France, le 9 août 2024 soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Un deuxième avis a été publié dans les deux mêmes journaux le 3 septembre 2024, soit dans les 8 jours après le début de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage à compter du 25 juillet 2024, la réglementation prévoyant un affichage dans les 15 jours précédents l'ouverture de l'enquête, à la Mairie et sur les lieux de la commune concernés par le projet de modification n°4 du PLU.

l'avis a fait l'objet, pendant la durée de l'enquête, d'une publication sur le site internet de la commune

L'enquête a fait l'objet d'une information complémentaire par la publication de plusieurs articles dans le journal d'information municipale (numéros 31, 37,43)

Avis: J'estime que ces différentes mesures réglementaires et publications complémentaires, ont permis au public de bénéficier d'une bonne information sur la tenue et l'objet de cette enquête publique.

4. Avis sur le dossier d'enquête publique.

Ce dossier, composé ainsi que le prévoit l'article R123-8 du code de l'environnement et L151-2 du code de l'urbanisme, est complet. L'information donnée sur le projet de confortement du statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial aurait gagné à être mieux présenté, évitant ainsi une confusion entre la version en cours de l'OAP et la version avec l'évolution proposée. Par ailleurs le lecteur aurait souhaité avoir une liste des pièces le composant afin de s'y référer en cas de besoin. Mais l'information donnée dans ce dossier permettait de bien comprendre l'enjeu des modifications envisagées.

Aussi j'estime que le dossier de l'enquête respecte les prescriptions réglementaires le concernant, qu'il est complet et offre une information de qualité sur les modifications proposées.

5. Avis sur la participation du public

Compte tenu de l'intérêt des modifications envisagées notamment avec la transposition des orientations du plan guide Motel Corderie à l'échelle du quartier, le public aurait pu se manifester en plus grand nombre, mais en l'absence d'information sur le nombre de personnes ayant consulté le dossier il n'est pas possible de mesurer complètement l'intérêt de public pour cette procédure. Au total neuf contributions portant sur de

nombreux thèmes ont été déposées. Il est utile de rappeler que le sujet principal, les orientations du plan guide Motel Corderie à l'échelle du quartier, a fait l'objet d'une concertation, donnant ainsi de nombreuses informations au public.

Avis : Bien entendu il aurait été souhaitable que le public participe en plus grand nombre à cette enquête publique, sans pour autant pouvoir en tirer la conclusion d'un quelconque désintérêt pour ces projets de modification du PLU, les contributions ayant porté sur des thèmes posant des questions sur des points importants du projet.

6. Avis sur la prise en compte de l'avis de la MRAe

La collectivité dans sa réponse a indiqué qu'il serait tenu compte des principales remarques de la MRAe : cohérences et lisibilité des documents, modification et transmission de l'OAP n°1 aux PPA ainsi qu'à la MRAe, et inséré dans le dossier du public; précisions sur l'applat rose du secteur commercial de l'OAP du Bois Jauni; précisions sur le principe d'exception créée en zone Ub1; précisions sur les secteurs Ul, sur le parc du "Bois jauni", précisions sur l'OAP n°16 dont le dossier sera complété avant approbation par l'état des connaissances faunistiques disponibles et par une analyse cartographique plus approfondie sans qu'il soit prévu de réaliser des inventaires faunistiques, précisions sur la question des performances énergétiques dans l'OAP n°16 ; réponses sur le report de construction non retenu, la protection du parc du Bois Jauni ; sur la prise en compte du pouvoir allergisant de certains arbres ; sur l'absence de mesures ERC en secteur Ul ; sur la réalisation de compléments aux états initiaux de l'OAP n°16 et des secteurs Ul.

Avis. Les recommandations principales de la MRAe ont toutes été étudiées et fait l'objet d'une réponse et d'explications, notamment pour celles qui n'ont pas été retenue, les plus importantes ayant été prises en compte. L'échange règlementaire entre la MRAe et la collectivité a bien eu lieu et a donné un résultat satisfaisant.

7. Avis sur la prise en compte des avis des PPA

Les avis des deux PPA reçus par la collectivité ont été examinés par celle-ci et fait l'objet de réponses qui répondent aux questions soulevées.

Avis. Les réponses apportées par la collectivité, en dehors bien sûr des corrections à effectuer sur certaines pièces du dossier, semblent adaptées au contexte de la commune et du projet de modification.

8. Avis sur les réponses apportées aux observations du public

Trois contributions ont pour objet le projet d'OAP n° 16 prévue dans le cadre de la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier; une

observation concerne le projet de création d'un barème des arbres ; une contribution concerne le projet d'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière; trois contributions ont pour objet. le projet de confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial.

8.1. Sur la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier.

❖ Contribution n°1 :

- sur le stationnement

La collectivité concernant la demande de modification de la règle de création de stationnement (contribution n°1) rappelle les dispositions du PLU sur le stationnement.

Avis : le choix de la collectivité est fondé sur la souplesse qu'offre le règlement du PLU en zone Ur2 qui de son point de vue devrait permettre de réaliser l'objectif de requalification du secteur.

- Le classement de maisons bd Pasteur

Le contributeur estime que ce serait un frein au développement du secteur alors que pour la collectivité la proposition s'inscrit dans la continuité des disposition du PLU relatif à l'alignement de maisons sur cette voie.

Avis : la réponse de la collectivité ainsi motivée apporte une explication à sa proposition, qui en l'absence d'autres informations pouvant différencier les positions, n'appelle pas de commentaire.

❖ Contribution n°8

- Sur l'arrêt de la densification en favorisant le logement social et la mixité sociale.

La collectivité fait valoir que la mixité sociale sera recherchée lors de l'élaboration de programmes de logements neufs.

Avis : la réponse n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

- Sur la gestion du bruit aux abords de la voie ferrée

La collectivité maintient son projet de préservations de façades avenantes et des ilots de faubourgs dont elle attend qu'elles n'aggravent pas les nuisances.

Avis : deux conceptions d'un projet s'opposent sur la finalité, le choix de la collectivité paraît fondé sur des arguments légitimes.

- Sur la structure de l'espace corail

Au contributeur qui propose que la structure de l'espace Corail ne soit pas modifiée, la collectivité s'en remet aux études de structure.

Avis conforme à celui de la collectivité.

- Sur l'emplacement de la future passerelle

A l'avis du contributeur qui estime que l'emplacement envisagé pour cet équipement est trop excentré, la collectivité fait valoir la cohérence de son choix en raison de l'usage futur de liaison de deux équipements publics majeurs.

Avis : deux localisations d'un projet s'opposent sur la finalité de celui-ci, le choix de la collectivité n'appelle pas de commentaire.

- ❖ Contribution n°3 : supermarché LDI

A la demande du gérant de cet établissement pour son projet d'agrandissement que le règlement du PLU relatif à la création de places de stationnements soit modifié soit 1 place pour 25 m² de plancher contre 20 m² actuellement, la collectivité indique que cette demande pourrait trouver une réponse dans le cadre du projet d'OAP qui indique que « l'adressage du commerce cherchera à animer l'espace public. La reconfiguration des espaces de stationnement permettra une requalification des espaces extérieurs ».

Avis : Le supermarché occupe une place clef dans l'animation du quartier. A cet égard la motivation de la réponse de la collectivité n'appelle pas de commentaire.

8.2. Sur la création d'un barème des arbres.

A la contribution n°1 qui demande si en cas d'abattage d'arbres la compensation serait uniquement financière ou s'il pourrait faire l'objet d'une nouvelle plantation, la collectivité dans sa réponse indique que la compensation attendue est une replantation sur la base d'une valeur similaire.

Avis : la réponse ainsi donnée précise le but recherché par cette disposition, qui concourra à la protection du patrimoine naturel.

8.3. Sur l'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière

Par sa contribution (n°4), l'auteur demande si la zone Ub1 concerne uniquement le lotissement de la Chauvinière. Dans sa réponse la collectivité indique que la Ub1 concernent plusieurs secteurs mais que la modification proposée ne concerne que le lotissement de la Chauvinière et donne des précisions sur le futur règlement et sur le sous-secteur concerné.

Avis : la réponse de la collectivité est précise et explique bien la motivation de la modification envisagée qui apporte une solution pragmatique à un réel problème.

8.4. Sur le confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur.

- ❖ Contribution n°2
 - Sur la notion de « bouclage »

A cette demande la collectivité répond qu'il s'agit du fait de connecter deux voies par une troisième.

Avis : Cette définition répond utilement à la demande du contributeur.

- Sur la construction de trois immeubles en rives de jardins.

A cette demande la collectivité indique dans sa réponse qu'il s'agit de principes concernant un éventuel projet dont la situation est précisée.

Cette réponse claire n'appelle pas de commentaire particulier

- Sur l'assouplissement du secteur

A la demande sur ce sous-tend cette expression, la collectivité répond que ce qui est prévu c'est une évolution à la marge du secteur commercial, comme des projets d'implantation commerciale sur le parking de la pharmacie, qui seraient désormais compatibles avec l'OAP.

Avis : la collectivité apporte dans une réponse détaillée et compréhensible l'information recherchée.

- Sur la pharmacie:

Sont concernées par la contribution le bouclage de la rue Pierre de Coubertin, l'accès au guichet garde/drive ainsi qu'aux jardins familiaux ; le parking de 11 places dont 2 PMR.

A ces demandes d'informations, la commune indique dans sa réponse que « la modification du PLU assouplit les possibilités d'intervention sur ce site tout en conservant une desserte de service via la rue Pierre de Coubertin qui apparait compatible avec les contraintes exprimées par la gérante de la pharmacie et les normes de l'ARS ». En ce qui concerne les places PMR « les normes d'accessibilité et le stationnement demeurent applicables quel que soit le projet. La modification du PLU ne préjuge pas de la manière dont ces places seront traitées.

« Ces contraintes pourront être rappelées au sein de l'OAP ».

Avis : la réponse de la collectivité est de nature à donner l'information recherchée sans préjuger de sa force de conviction auprès du demandeur.

- Contributions n°5 et 11 (doublon)

A l'inquiétude des commerçants du Bois Jauni sur l'avenir de leur commerce, la collectivité fait valoir que les points soulignés (bouclage de la rue Pierre de Coubertin... , la limitation de la place de voiture dans le centre commercial) n'ont pas été modifiés par le projet soumis à l'enquête, les rues des Jeux olympiques et de Madame de Sévigné seront affirmées augmentant la visibilité des commerces, la portion de la rue Pierre de Coubertin qui serait supprimée correspond à l'arrière des commerces, et des accès de

service pouvant être conservés, des stationnements sont pressentis bd Madame de Sévigné, les emprises des parkings de plus de 1500 m² devront être ombragés ce qui impliquerait de modifier leur emprise, le projet assouplit les possibilités d'intervention devant la pharmacie sans remettre en cause les aménagements liés aux contraintes spécifiques de celle-ci, qui « pourront être rappelées au sein de l'OAP ».

Avis : la réponse de la collectivité dresse des perspectives d'évolution qui pourront être diversement interprétées.

- Contributions n°6 et 10 (doublon)

Au rappel des conditions de l'ARS au transfert de la pharmacie (2 places de parking pour les PMR, accès au guichet de garde/ drive, ce que leur non-respect aurait pour conséquence (la remise en cause de l'autorisation accordée à la pharmacie), par ailleurs l'inquiétude suscitée par la suppression du bouclage de la rue Pierre de Coubertin, la limitation de la place de la voiture et l'importance du sens de la circulation pour la desserte du drive, la collectivité fait valoir que la modification du PLU assouplit les possibilités d'intervention sur le site, mais que les éventuels projets devront tenir compte des contraintes spécifiques liées à l'accessibilité de l'ERP, la présence de places de stationnement pour les PMR, « contraintes qui pourront être rappelées au sein de l'OAP.

Avis : cette réponse qui répond aux demandes doit être rapprochée de celles données aux contributions n°2, 5 (et 11).

9. Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°4 du PLU.

9.1. Sur la transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier.

La transposition des orientations du plan guide Moutel Corderie repose sur la création de l'OAP n°16 dont l'objectif est par la requalification du quartier planifiée dans le temps long, d'améliorer les relations des entités le composant et de le faire évoluer vers une meilleure intégration dans la ville.

Avis. Le projet présenté est de nature à atteindre cet objectif en raison du choix de cet outil.

L'OAP permet en effet de définir les orientations portant sur les aménagements (future salle de la Corderie, évolution du RDC du Corail, améliorer le franchissement de la voie ferrée), l'activité commerciale (évolution des Arcades, LIDL), l'habitat (sans sur densifier) et son architecture (ambiance de faubourg), la protection du patrimoine et de l'environnement (trame paysagère), la circulation souhaités pour ce quartier. La concertation ouverte sur le projet par la municipalité a été à cet effet bénéfique en lui permettant d'affiner les options retenues. L'enquête publique a été aussi à travers les observations du public, le moyen d'approfondir le bienfondé de ces choix même si elles n'ont pas été nombreuses.

9.2. Sur la création d'un barème des arbres.

Avis :Le projet répond à la nécessité de préserver, dans une agglomération comme celle d'Ancenis-Saint Géréon, la présence d'arbres, utile à bien des égards, notamment pour lutter contre le réchauffement climatique avec la limitation du CO2. La mise en application du barème fera l'objet d'une concertation avec la COMPA ainsi que l'a indiqué la collectivité dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

9.3.Sur le confortement de statut de parc habité du site « Bois Jauni » et du secteur commercial.

La modification a pour objet d'une part de supprimer la possibilité de créer de l'habitat au nord du bd de Madame de Sévigné avec comme objectif de préserver le parc et ses arbres ainsi que le principe de porte végétale de la rue de la Gilarderie et d'autre part l'assouplissement des contraintes concernant le secteur commercial. C'est cette évolution proposée qui a suscité des demandes d'explications et de précisions de la part des commerçants du secteur commercial (circulation, stationnement) et de la pharmacie (stationnement, places PMR, accès au guichet de garde/drive...).

Avis :Les explications données par la collectivité sont susceptibles de répondre aux inquiétudes qui se sont fait jour, étant précisé que ces interventions pour une partie d'entre elles n'étaient pas directement concernées par la modification relative à cette OAP, mais la modification du PLU présentée à l'enquête publique a permis de compléter une information qui faisait défaut.

9.4. Sur la gestion des destinations autorisées en zone UI

Avis :Cette question qui n'a suscité aucune observation répond à un besoin relatif au logement des personnes intervenant auprès de la ligue de rugby et de hand Ball. Le projet ne soulève pas de problème.

9.5. Sur la modification de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social

Avis : La fixation de la norme à 0,8 place/ logement n'a suscité aucune observation. Le projet qui a pour but de limiter l'artificialisation des sols et l'impact de la voiture marque un pas dans cette direction.

9.6. Sur la modification de la prise en compte du stationnement pour les équipements.

Avis: La modification proposée, qui semble adaptée à l'objectif poursuivi, n'a pas suscité d'observation.

9.7. Sur l'adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière

Cette proposition a suscité une demande de précisions sur le secteur concerné et sur le contenu de l'évolution, auxquelles la collectivité a répondu en indiquant notamment que seul le lotissement de la Chauvinière est concerné (faible largeur des parcelles, possibilité de créer des annexes, amélioration du confort des habitants) et qu'un plan du sous-secteur concerné serait ajouté à la notice.

Avis : Le projet ainsi précisé répond à l'objectif poursuivi et à la demande d'information

9.8. Sur la proposition de modification du règlement du PLU

- Contributions n°7 et 12 (doublon)

La modification demandée consisterait en référence aux propositions d'évolution des dispositions de la zone Ur (Ur6, Ur7, Ur10 et 12) de les compléter par de nouveaux alinéa Ur7.4 et 7.5 dont la rédaction est proposée. La collectivité par un courrier joint au registre papier (contribution n°9) a indiqué la suite qu'elle entendait donnée à cette demande.

Avis : la réponse de la collectivité renvoie à un texte partagé qui n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

10. Avis d'ensemble sur le projet de modification n°4 du PLU d'Ancenis Saint-Géréon et bilan.

- ❖ Sur le projet de transposition des orientations du plan guide Moutel-Corderie à l'échelle de quartier:
 - Les points favorables
 - la réflexion préalable de la municipalité, les études, la concertation autour du projet
 - la conception, la rédaction de l'OAP n°16, moyen qui semble bien adapté au but poursuivi,
 - Le choix pour le secteur de la gare de réorienter les activités et usages vers le sud du quartier ;

- La protection de la façade de faubourg, le maintien des constructions à 11 m maximum dans cette séquence, le classement de nouveaux bâtiments en patrimoine bâti emblématique ;
- La protection de la nature, la prise en compte d'une moindre artificialisation des sols.
 - les points défavorables,
 - la nuisance due au bruit de la voie ferrée ne fait pas l'objet d'une priorité ;
 - l'absence de calendrier prévisionnel de réalisation des projets ;
 - en corolaire aucune information sur le montant de l'investissement que la collectivité pourrait flécher vers la réalisation des projets de l'OAP n°16 ;
 - une rédaction d'OAP pas suffisamment précise pouvant à l'occasion de la conception d'un projet, susciter une interprétation contestée par les différents acteurs.
- ❖ Sur le projet de création d'un barème des arbres,
 - Les points favorables
 - le barème est un moyen de limiter le réchauffement climatique,
 - préservation de la nature en ville, conservation du patrimoine naturel.
 - Les points défavorables
 - mesure pouvant rencontrer des difficultés dans sa mise en place, risque de contentieux avec un porteur de projet sur l'interprétation du texte.
 - disposition qui alourdit l'administration des autorisations d'urbanisme déjà compliquées aussi bien pour les demandeurs que pour la collectivité.
- ❖ Sur le confortement de statut de parc habité du site du « Bois Jauni » et du secteur commercial..
 - Les points favorables
 - protection des arbres et confortement du parc à l'ouest avec l'abandon de la possibilité de construire dans ce secteur ;
 - assouplissement des contraintes pour le centre commercial, susceptible de favoriser le développement du secteur commercial ;
 - prévision de l'adaptation du stationnement notamment à la contrainte, réglementaire (obligation d'ombrager les parkings de +de 1500 m²) ;
 - Les points défavorables
 - Les observations déposées par les commerçants et la pharmacie au cours de l'enquête, montrent les difficultés de compréhension de l'OAP n°1 dont le texte a suscité des inquiétudes ;
 - L'assouplissement des contraintes règlementaires pour le centre commercial ne doit pas s'accompagner d'un risque de non respect de ses obligations par la pharmacie ;

- Les mesures relatives à la circulation peuvent avoir des conséquences gênantes pour les usagers, accès au guichet garde/ drive de la pharmacie.
- ❖ Sur la gestion des destinations autorisées en zone UI ;
 - Les points favorables au projet
- La modification proposée est de nature à rendre possible le développement des activités sportives bénéficiaires (Hand et rugby).
- mesure gommant une contrainte administrative en matière d'urbanisme .
Il n'a pas été relevé de point défavorable sur ce projet.
- ❖ Modification de la prise en compte du stationnement pour le logement locatif social,
 - Point favorable
- mesure favorable à la protection de l'environnement, en limitant l'artificialisation des sols.
Il n'a pas été relevé de point défavorable sur ce projet.
- ❖ Modification de la prise en compte du stationnement pour les équipements.
 - Mesure de simplification favorable à l'environnement, en limitant l'artificialisation des sols.
Il n'a pas été relevé de point défavorable sur ce projet.
- ❖ Adaptation des règles de recul dans le sous-secteur Ub1 La Chauvinière
 - Point favorable
 - mesure pragmatique destinée à résoudre les difficultés rencontrées par les habitants du lotissement.
 - Point défavorable
 - Mesure en marge des règles relatives à la zone N.

Bilan

Après l'examen des points favorables et défavorables de ce projet de modification n°4 du PLU d'Ancenis Saint Géréon, tels que présentés précédemment, j'estime que le bilan de cette enquête publique plutôt positif permet de conclure que ce projet présente un impact environnemental acceptable.

11. Avis du commissaire enquêteur

Les motivations exposées dans ces conclusions auxquelles a conduit l'examen du dossier de ce projet, l'analyse des observations, propositions et réponses qui leur ont été apportées, le bilan plutôt positif de cette enquête et l'impact environnemental acceptable de la modification n°4 du PLU de la collectivité dont les points favorables sont supérieurs aux points défavorables (cf. paragraphe 10) me conduisent à émettre un avis favorable sur ce projet sous réserve toutefois que la collectivité

- précise comme elle l'indique dans sa réponse au procès-verbal de synthèse aux contributions n°2, 5 et 11(doublon) ainsi que 6 et 11 (doublon) que s'agissant de la pharmacie, les normes de l'ARS conditions du transfert et contraintes (accessibilité du guichet garde/ drive et places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite) soient rappelées dans l'OAP

Fait à Nantes le 5/11/2024

Jean de Bridiers



Commissaire enquêteur