



Département de Loire-Atlantique  
Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Modification n°3 du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
HISTORIQUE DE LA COMMUNE  
D'ANCENIS

*Dossier d'Approbation*

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Notice de présentation**  
**Juin 2023**

 **Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
<b>1. PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1.2 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	3
1.3 LA PROCÉDURE .....	3
1.4 CONTENU DU DOSSIER.....	5
<b>2. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES &amp; EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>6</b>
2.1 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & PREMIÈRE ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	8
2.2 VOLET « EAUX USEES ».....	22
2.3 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	24
<b>3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....</b>	<b>25</b>
3.1 ANALYSE AU REGARD DU PADD .....	25
3.2 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE .....	26
<b>4. INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>27</b>
<b>5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....</b>	<b>29</b>
5.1 UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION .....	29
5.2 LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES .....	29
5.3 LES INCIDENCES DES ÉVOLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	31
5.4 LIEN AVEC LE PADD ET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	33
<b>6. ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES OAP .....</b>	<b>33</b>
6.1 OAP « FOUQUETIÈRE » (MODIFICATION D'UNE OAP EXISTANTE).....	34
6.2 OAP « HERMITAGE / LA PLANCHE » (MODIFICATION D'UNE OAP EXISTANTE) .....	36
6.3 OAP « URIEN-RIEUX » (MODIFICATION D'UNE OAP EXISTANTE) .....	38
6.4 OAP « ERIAU-CHÂTEAUBRIANT » (NOUVELLE OAP).....	40
6.5 OAP « FRESNES-HAUTS PAVÉS » (NOUVELLE OAP).....	42

## 1. PRÉAMBULE

---

### 1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL

---

La Commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Elle est issue de la fusion des communes historiques d'Ancenis et de Saint-Géréon. Elle est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Deux PLU couvrent le territoire, l'un pour la commune historique d'Ancenis, l'autre pour la commune historique de Saint-Géréon.

**La Commune d'Ancenis-Saint-Géréon souhaite aujourd'hui faire évoluer le PLU d'Ancenis.**

### 1.2 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

---

Les évolutions portent à la fois sur le règlement écrit, le règlement graphique (zonage), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Annexes.

### 1.3 LA PROCÉDURE

---

#### 1.3.1. LA NATURE DE LA PROCEDURE

---

Les évolutions envisagées n'entrent pas dans les cas de figure décrits à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. L'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme s'applique donc :

*« 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Par ailleurs, plusieurs évolutions entrent dans les cas de figure décrits à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet de modification est **soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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. »

La présente procédure est donc une procédure de **Modification de droit commun, soumise à enquête publique.**

Etant donné que le territoire communal est concerné par Natura 2000, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon a décidé que le dossier ferait l'objet d'une **Evaluation environnementale**. Conformément à l'article R.104-19 du Code de l'Urbanisme, le contenu de l'Evaluation environnementale sera « proportionné » aux enjeux de la Modification.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure fait « l'objet d'une **concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

### 1.3.1. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapes	Références du Code de l'Urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Maire.	Article L.153-37
Notification du projet de Modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	L.153-40 L.132-7 L.132-9
Projet de modification soumis à enquête publique pendant 1 mois.	L.153-41
Projet éventuellement modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport issu de l'enquête publique, en vue de l'Approbation en Conseil Municipal.	L.153-43

## 1.4 CONTENU DU DOSSIER

---

Le dossier comprend :

1/ Les délibérations prises jusqu'à présent concernant la présente procédure.

2/ La présente **Notice de présentation** (à annexer au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée), avec notamment :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier ;
- L'exposé des évolutions envisagées (avec présentation des pièces modifiées ou renvoi vers les annexes à la Notice) et l'Évaluation environnementale relative à ces évolutions ;
- L'articulation de la Modification avec le PADD et avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées) ;
- Les indicateurs de suivi ;
- Le Résumé non technique.

3/ Des annexes à la Notice, avec :

- Les pièces réglementaires :
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP ajustées et nouvelles OAP) ;
  - Le règlement écrit en version « suivi des modifications » pour permettre une lisibilité des évolutions (ce « suivi des modifications » ne sera pas repris dans le règlement écrit à substituer au terme de la procédure) ;
  - Le règlement graphique (version modifiée) ;
  - L'annexe au règlement graphique, relative à la gestion des eaux pluviales ;
- Les annexes au PLU :
  - Le nouvel arrêté préfectoral mettant à jour le classement sonore des voies bruyantes ;
  - Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, à annexer au PLU (création d'un sous-dossier dédié dans les Annexes sanitaires, n°5.1.4 « Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial »).

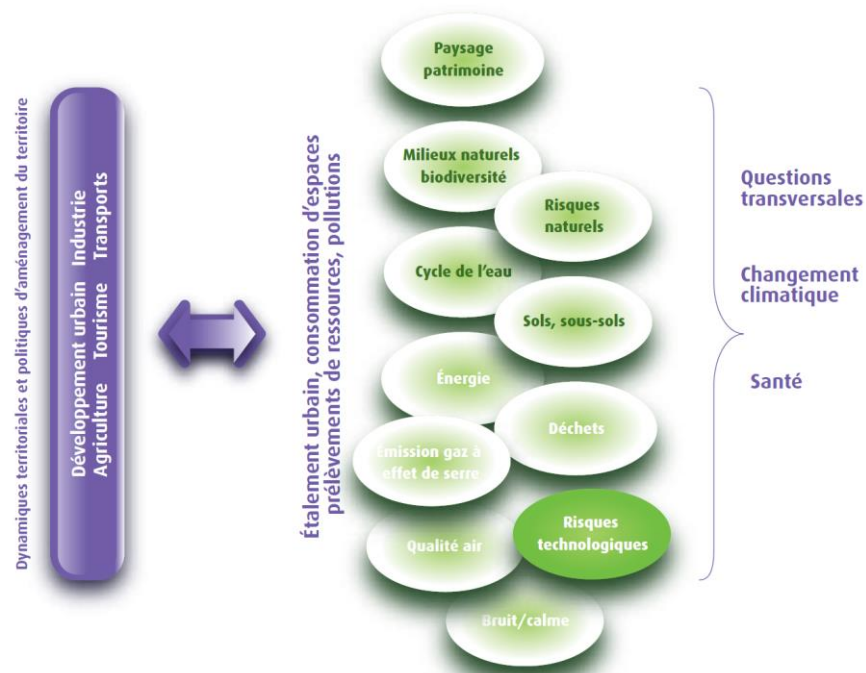
## 2. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente section comprend :

- L'exposé des évolutions envisagées, intégrant la présentation d'éléments de contexte et l'analyse des incidences sur l'environnement ;
- La conclusion de l'Évaluation environnementale, reposant à la fois sur l'analyse des incidences à l'échelle de chaque évolution envisagée et sur le principe d'incidences cumulées.

L'Évaluation environnementale repose sur l'analyse des incidences des évolutions du PLU sur un ensemble de thématiques :

### Composantes environnementales

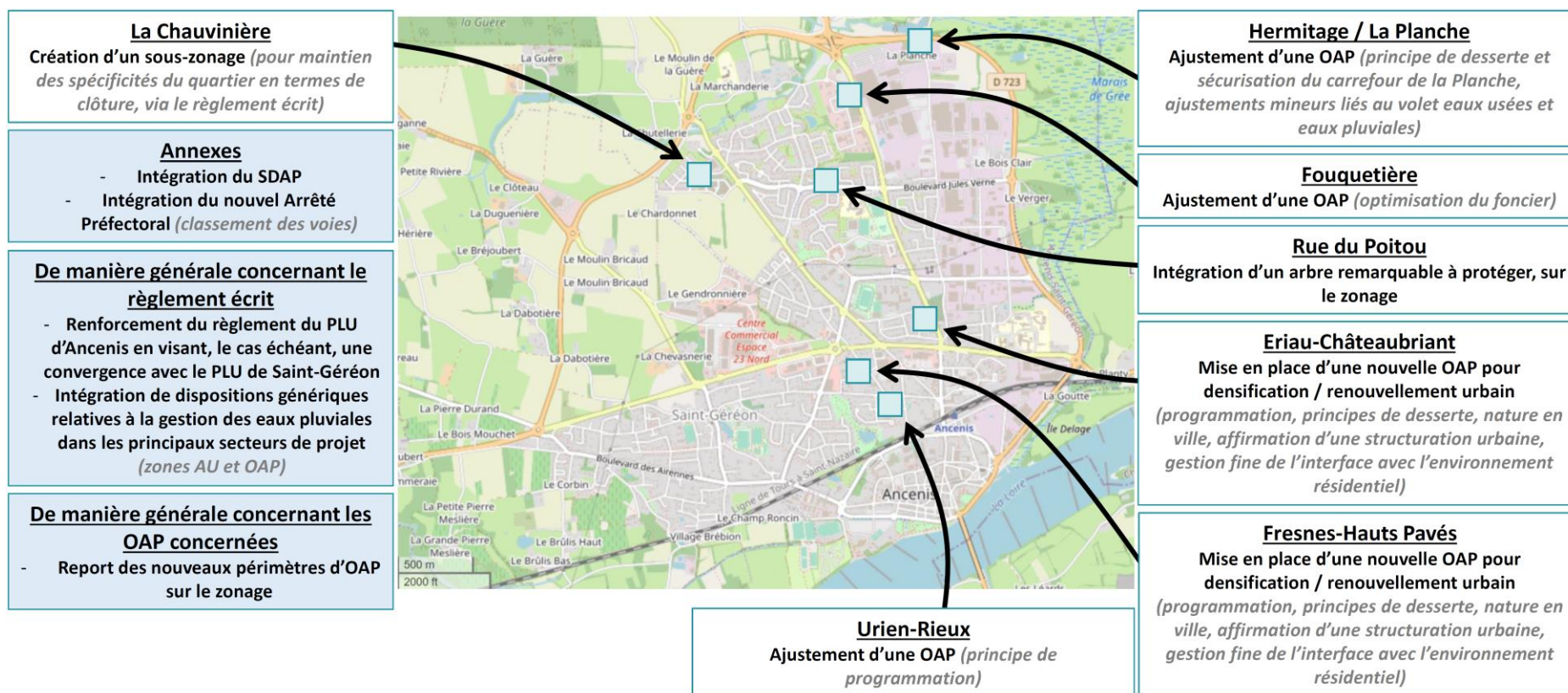


### Les thématiques de l'Évaluation environnementale

Source : Guide de l'Évaluation environnementale des documents d'urbanisme -

Fiche n°6 : L'état initial de l'environnement, la formulation, hiérarchisation et territorialisation des enjeux

La carte ci-dessous localise les secteurs sur lesquels portent les évolutions relatives au règlement graphique (zonage), aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'aux Annexes du PLU ; elle synthétise les différents objets portés par la présente Modification.



## 2.1 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & PREMIÈRE ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions envisagées au niveau des OAP sont décrites dans le tableau ci-après, et présentées dans la section 6 du présent document ; **les OAP modifiées et mises en place dans le cadre de la présente Modification constituent une pièce complémentaire au présent document.**

Les évolutions envisagées au niveau du règlement graphique (zonage) sont présentées dans le tableau ci-après, à l'appui d'un extrait du zonage ; **le règlement graphique modifié dans le cadre de la présente Modification constitue une pièce complémentaire au présent document, de même que l'annexe au règlement graphique relative à la gestion des eaux pluviales.**

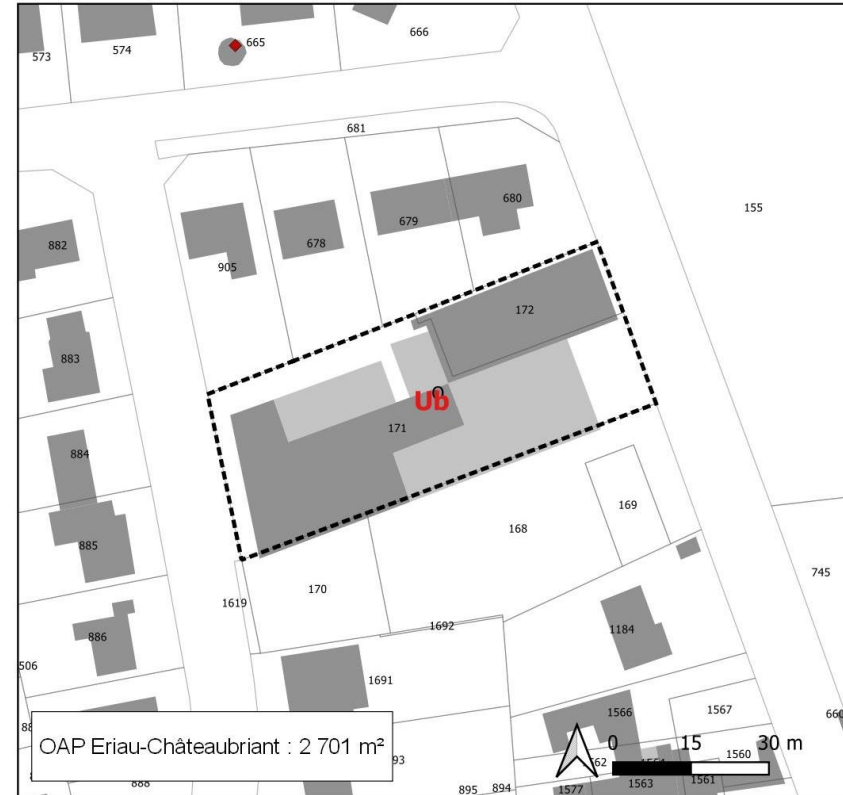
Les évolutions envisagées au niveau du règlement écrit sont décrites dans le tableau ci-après ; **le règlement écrit modifié constitue une pièce complémentaire au présent document, les ajouts figurant en bleu et les suppressions en bleu barré.**

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Ajustement de l'OAP « Fouquetière »	OAP	L'OAP actuelle impose un traitement sous forme d'espaces verts, sur une profondeur de 6 m sur la rue de l'Aubinière. Il s'agit de permettre l'optimisation du foncier pour aménagement d'espaces de stationnement (présentation de voitures en vente), sous réserve de perméabilité de ces espaces, dès lors que la bande enherbée de l'espace public est maintenue. <b>Cf. section 6 du présent document.</b>	<u>Sols/sous-sols (maîtrise de la consommation d'espace)</u> : incidence positive mais modeste en termes d'optimisation du foncier, sans incidence sur le volet pluvial (puisque les espaces doivent rester perméables). <u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences non significatives, puisque les intentions relatives à l'espace paysager d'entrée d'agglomération sont bien maintenues.
Ajustement de l'OAP « Hermitage / La Planche »	OAP	Etant donné qu'un giratoire sera réalisé, en accord avec le Département, au débouché de la rue de l'Hermitage (carrefour de la Planche), il s'agit d'intégrer ce principe dans l'OAP. Par conséquent, il s'agit de supprimer le principe de contre-allée en frange nord du site de Manitou et de retirer le principe de passage inférieur sous la contournante au niveau du carrefour de la Planche. <b>Cf. section 6 du présent document.</b>	<u>Risques</u> : amélioration de la sécurité et de la facilité de desserte de la Zone d'Activités de l'Hermitage.
Ajustement de l'OAP « Urien-Rieux »	OAP	Il s'agit de préciser que ce secteur soit aménagé <i>via</i> une opération d'ensemble, afin de maîtriser totalement l'urbanisation en termes de cohérence. <b>Cf. section 6 du présent document.</b>	<u>Sols/sous-sols (maîtrise de la consommation d'espace)</u> : incidence positive car le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, renforçant la possibilité d'optimisation du foncier.



Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
<p>Mise en place d'une OAP « Eriau-Châteaubriant »</p>	<p>OAP, zonage</p>	<p><b>Etat des lieux</b>                      Le secteur concerné par l'évolution est un secteur intégralement artificialisé, couvert par un ancien bâtiment d'activités. Du point de vue des enjeux environnementaux, l'enjeu principal concerne l'intégration paysagère avec l'opération récente réalisée au sud (élément pris en compte à travers les modes d'implantation des futures constructions) et les habitations pavillonnaires localisées au nord (élément pris en compte à travers le travail sur l'épannelage).</p> <p><b>Evolution envisagée</b>                      Mise en place d'une nouvelle OAP sur un secteur stratégique de renouvellement urbain, avec intégration de dispositions permettant à la fois de s'inscrire en continuité d'une opération de renouvellement urbain déjà réalisée (au sud du périmètre) et de tenir compte de l'environnement pavillonnaire existant par ailleurs (notamment au nord et à l'ouest du périmètre) : le travail sur les gabarits (règles de hauteur, reculs) s'inscrit dans cette perspective.                      L'affirmation du front urbain, notamment sur la rue de Châteaubriant, vise à prolonger la structuration de cet axe important à l'échelle de l'agglomération.                      La préservation d'un îlot de fraîcheur vise à prendre en compte les enjeux de cadre de vie, de nature en ville et d'intimité.                      L'affirmation d'un accès unique pour les véhicules motorisés vise à limiter le trafic sur la rue Eriau, tandis qu'un maillage par les liaisons douces est prévu (liaison traversante est/ouest à créer, liaison vers l'opération existante au sud à réaliser autant que possible).                      En matière de logements, les objectifs de production et de densité (25 logements minimum, soit 90 logement/ha ; 40 logements maximum, soit 150 logements/ha) ainsi que les modalités de mise en œuvre (opération d'ensemble en un seule et même phase) visent une optimisation du foncier, tandis que les objectifs de logements aidés (30% minimum) visent à répondre aux besoins locaux.                      Cf. section 6 du présent document pour l'OAP.                      Cf. ci-après pour l'évolution du zonage : identification du périmètre de l'OAP.</p>	<p><u>Sols/sous-sols (maîtrise de la consommation d'espace &amp; agriculture)</u> : incidence très nettement positive, à l'appui d'un croisement d'éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opération de renouvellement urbain ;</li> <li>- Optimisation forte (objectifs de densité, obligation d'une opération d'ensemble en un seule et même phase) ;</li> <li>- Opération permettant de limiter d'autant les prélèvements d'espaces agricoles et naturels pour la réalisation de nouveaux logements.</li> </ul> <p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences positives sur les paysages, avec notamment la structuration de la rue de Châteaubriant et la cohérence avec l'opération déjà réalisée.</p> <p><u>Paysages &amp; patrimoine, santé</u> : incidences positives, avec la préservation du cœur d'îlot au profit des futurs habitants (et potentiellement des habitants de l'opération adjacente localisée au sud).</p> <p><u>Risques</u> : prise en compte satisfaisante, avec l'identification d'un accès dédié.</p> <p><u>Qualité de l'air</u> : incidences positives, avec identification d'une continuité douce traversante.</p>

**Inscription du périmètre de l'OAP « Eriau-Châteaubriant » sur le zonage**  
A gauche : zonage en vigueur (avant évolution). A droite : projet de zonage modifié.



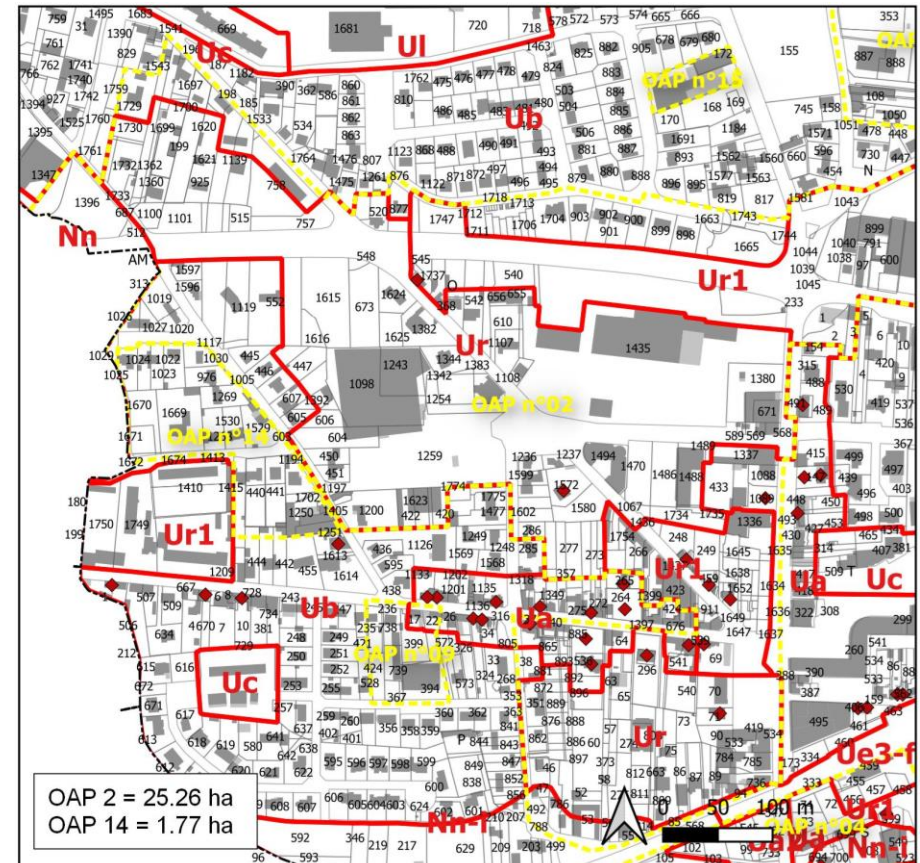
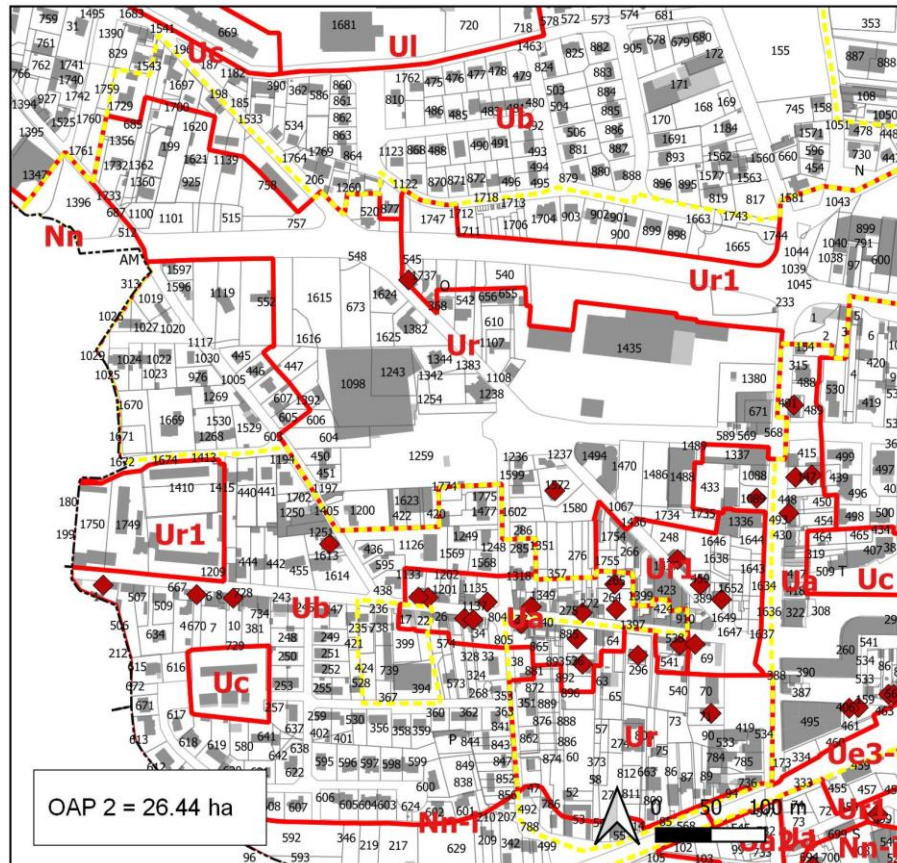
Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Eléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
---------------------	------------------------	---	--------------------------------



<p>Mise en place d'une OAP « Fresnes-Hauts Pavés » et ajustement du périmètre d'une OAP existante (OAP n°2)</p>	<p>OAP, zonage</p>	<p><b>Etat des lieux</b>                  Le secteur concerné par l'évolution présente globalement un tissu pavillonnaire (habitat individuel + jardins privés). Dans sa partie sud, se trouvent également des bâtiments de stockage dont une partie est dédiée à des associations (cet espace étant intégralement artificialisé). Au vu de l'imbrication de ce secteur dans la Ville, il est probable que la biodiversité soit une biodiversité ordinaire.                  Du point de vue des thématiques environnementales, l'enjeu principal concerne l'insertion paysagère d'opérations de densification / renouvellement urbain, que ce soit du point de vue de l'organisation de la rue (élément qui est pris en compte dans les principes de structuration urbaine portés par la nouvelle OAP) ou du point de vue de l'interface avec l'habitat existant qui ne muterait pas (ce qui est pris en compte à travers la mise en place d'îlot de fraîcheur sur l'interface avec l'habitat et la marge de recul en frange sud pour le sous-secteur sud, ou encore par l'accent mis sur une densification uniquement au plus proche de la rue existante pour le sous-secteur nord).</p> <p><b>Evolution envisagée</b>                  Mise en place d'une nouvelle OAP sur un secteur potentiel de renouvellement urbain / densification, en distinguant 2 sous-ensembles (nord et sud de la rue des Fresnes). Ajustement du périmètre d'une OAP existante (OAP n°2), car le sous-ensemble nord de la nouvelle OAP présente un recouvrement avec le périmètre de cette OAP (sachant que cet ajustement de périmètre n'induit pas d'ajustement du contenu de l'OAP n°2).</p> <p><u>Sur le sous-secteur nord</u> : encadrement des possibilités de renouvellement urbain / densification, en lien avec le tissu pavillonnaire existant, dans l'objectif de limiter une urbanisation en cœur d'îlot au profit d'une urbanisation structurée le long de la rue des Hauts Pavés.</p> <p><u>Sur le sous-secteur sud</u> : encadrement des possibilités d'évolution d'un îlot (découpé en 2 sous-ensembles, est et ouest), dans une logique de renouvellement urbain maîtrisé en favorisant une structuration le long de voies existantes et en imposant le maintien d'un cœur d'îlot vert.</p> <p>Le travail sur les gabarits (règles de hauteur, reculs) et le principe d'îlot de fraîcheur visent à prendre en compte l'environnement pavillonnaire existant (notamment le sous-ensemble ouest qui pourrait ne pas muter dans le court-moyen terme, ainsi que les habitations situées au sud du sous-ensemble est). A cet égard, un phasage (sous-</p>	<p><u>Sols/sous-sols (maîtrise de la consommation d'espace &amp; agriculture)</u> : incidence très nettement positive, à l'appui d'un croisement d'éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement de la mutation de la ville (renouvellement urbain, densification) ;</li> <li>- Optimisation forte- du sous-secteur sud (objectifs de densité, obligation d'opérations d'ensemble) ;</li> <li>- Opération permettant de limiter d'autant les prélèvements d'espaces agricoles et naturels pour la réalisation de nouveaux logements.</li> </ul> <p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences positives sur les paysages, avec notamment la structuration de la rue des Hauts Pavés.</p> <p><u>Paysages &amp; patrimoine, santé</u> : incidences positives, avec la préservation du cœur d'îlot en tenant compte des habitants actuels et au profit des futurs habitants.</p> <p><u>Risques</u> : incidences positives, avec l'identification d'un accès dédié.</p>
---	--------------------	--	---

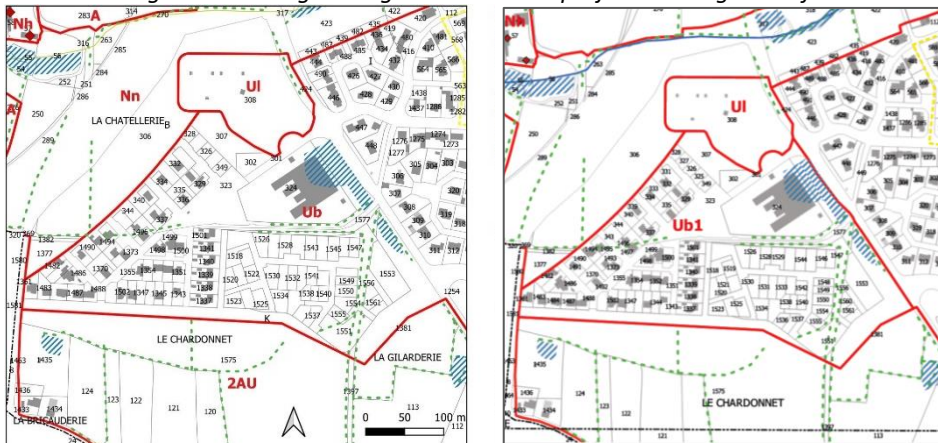
	<p>ensemble est, sous-ensemble ouest) vise à renforcer le caractère opérationnel de l'OAP. L'affirmation du front urbain, notamment sur la rue des Hauts Pavés, vise à prolonger la structuration de cet axe. La préservation d'un îlot de fraîcheur vise à prendre en compte les enjeux de cadre de vie, de nature en ville et d'intimité. La limitation des points d'accès (et notamment l'affirmation d'un accès unique pour les véhicules motorisés sur la rue des Hauts Pavés, en vis-à-vis de la sortie du parking de la grande surface située plus à l'est) vise à sécuriser le trafic. En matière de logements, les objectifs de production et de densité ainsi que les modalités de mise en œuvre (opération d'ensemble en un seule et même phase) visent une optimisation du foncier. Enfin, l'importance de retrouver des locaux associatifs adaptés en cas de réalisation de l'opération est affirmée.</p> <p><b>Cf. section 6 du présent document pour l'OAP « Fresnes-Hauts-Pavés ».</b> <b>Cf. ci-après pour l'évolution du zonage : identification du périmètre de la nouvelle OAP (OAP n°14) et ajustement du périmètre d'une OAP existante (OAP n°2).</b></p>	
--	---	--

**Inscription du périmètre de l'OAP « Fresnes-Hauts Pavés » sur le zonage, ajustement du périmètre d'une OAP existante (OAP n°2)**

*A gauche : zonage en vigueur (avant évolution). A droite : projet de zonage modifié.*



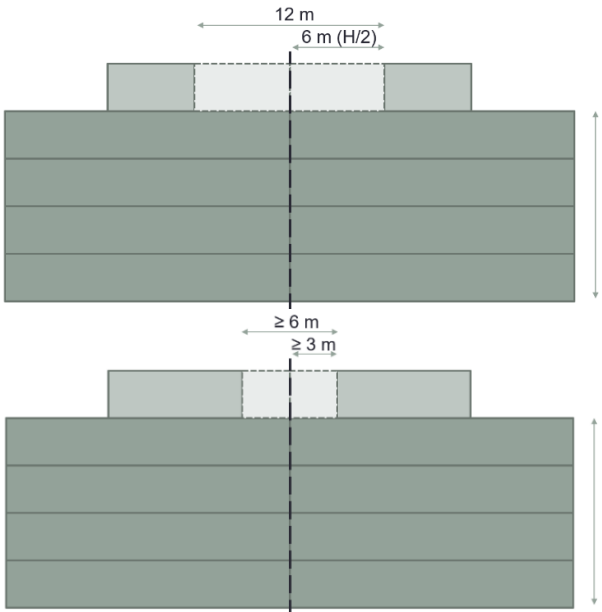
Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Prise en compte des éléments de patrimoine paysager	Règlement graphique (zonage)	<p>Il s'agit d'inscrire un élément de patrimoine paysager identifié rue du Poitou par un habitant, en l'occurrence un érable champêtre de plus de 50 ans (cf. photo ci-dessous, arbre à l'arrière-plan).</p> <p><b>Evolution du règlement graphique</b>                      A gauche : l'arbre à repérer (à l'arrière-plan).                      A droite : projet de zonage modifié (arbre repéré correspondant au triangle vert).</p>  	Paysages & patrimoine : incidences positives.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Encadrement des règles de clôtures à La Chauvinière	Règlement écrit, zonage	<p>Il s'agit d'une part de créer un sous-zonage <i>Ub1</i>, et d'autre part d'ajuster le règlement écrit en précisant que les règles de clôtures sont spécifiques dans ce sous-zonage. Sur ce second point, l'objectif est d'adapter les règles du secteur Ub (article 11 - clôtures) au niveau du secteur de La Chauvinière afin de prolonger les modalités d'aménagement prévue par le règlement de lotissement, en les inscrivant en partie dans le PLU (dans la mesure où le lotissement, au bout de 10 ans, repasse dans le droit commun) : plus précisément, l'objectif est de réglementer les clôtures en limite des chemins piétonniers et/ou des noues afin qu'elles soient traitées sous forme de clôture végétale (végétal <u>ou</u> grillage + végétal).</p> <p style="text-align: center;"><b>Evolution du règlement graphique</b>  <i>A gauche : zonage en vigueur. A droite : projet de zonage modifié.</i></p> 	<p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences positives (maintien de paysages urbains homogènes et conformes à l'esprit initial de l'opération).</p>



Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Intégration d'éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales	Règlement écrit, Annexes sanitaires	Il s'agit d'une part d'annexer le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial au PLU (création d'un sous-dossier dédié dans les Annexes sanitaires : n°5.1.4), et d'autre part d'intégrer des dispositions génériques relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit, à l'article 13 de toutes les zones (sauf 2AU), avec l'intégration d'un principe général faisant de l'infiltration / rétention à la parcelle un mode de gestion prioritaire, dans les principaux secteurs de projet (zones AU et OAP) comme dans le diffus. Les dispositions retenues sont les suivantes : « De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération. ».	<u>Cycle de l'eau (eaux pluviales)</u> : incidences fortement positives, puisque la gestion des eaux pluviales sera prise en compte de manière adaptée dans le cadre de projets d'aménagement en tenant compte des enjeux.
Renforcer le règlement du PLU d'Ancenis en visant, le cas échéant, une convergence avec le PLU de Saint-Géréon	Règlement écrit	<b>Article 4 (eaux pluviales) – Toutes les zones</b> Intégration d'un renvoi explicite aux Dispositions Générales s'agissant des règles détaillées concernant la gestion des eaux pluviales sur les secteurs à enjeux d'aménagement.	Intégration de forme : absence d'incidences notables sur l'environnement.
		<b>Articles 6 et 7 (stationnement vélos) – Toutes les zones U et 1AU</b> En complément de l'évolution de l'article 11 concernant le stationnement des vélos, il s'agit, au même titre que pour les équipements techniques, de permettre une meilleure intégration paysagère des stationnements vélos en permettant de déroger aux règles d'alignement et de recul de base.	Absence d'incidences notables sur l'environnement.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Renforcer le règlement du PLU d'Ancenis en visant, le cas échéant, une convergence avec le PLU de Saint-Géréon (suite)	Règlement écrit	<p><b>Article 7 (balcons) – Secteurs Ua, Ua-i, Ub et Ur</b>                      Le PLU d'Ancenis ne permet qu'une implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement de la limite séparative <u>ou</u> en retrait de 2 m minimum en secteurs Ua et Ua-i ;</li> <li>- En retrait de 3 m minimum en secteurs Ub et Ur.</li> </ul> <p>Il s'agit de permettre une implantation différente pour les balcons, favorisant une plus grande souplesse quand le bâtiment est implanté en pignon, en ajoutant que : « <i>Lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil</i> ».</p>	Absence d'incidences notables sur l'environnement.
		<p><b>Article 7 (abris de jardins) – Secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uh, Ur, A et Nh</b>                      Il s'agit de donner une plus grande souplesse, en autorisant, pour les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>, une implantation en limite séparative <u>ou</u> en retrait de 1 m minimum.                      Complémentairement, il s'agit d'inscrire une recommandation encourageant à rechercher une implantation en limite séparative (économie d'espace, intégration paysagère...).</p>	Absence d'incidences notables sur l'environnement.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Eléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
<p>Renforcer le règlement du PLU d'Ancenis en visant, le cas échéant, une convergence avec le PLU de Saint-Géréon  <b>(suite)</b></p>	<p>Règlement écrit</p>	<p><b>Article 7 (attique) – Zones Ua, Ub et Ur</b></p> <p>En zones Ua, Ub et Ur, le PLU d'Ancenis vise une implantation à l'appui de la limite séparative <u>ou</u> en recul minimum de la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ; de ce fait, pour les constructions implantées sur limite séparative, les attiques donnant sur les limites séparatives doivent présenter un recul d'autant plus important que le bâtiment est haut, ce qui génère des ruptures fortes dans les formes urbaines au niveau paysager (sauf si l'attique vient s'implanter en limite séparative). Il s'agit de faire évoluer la règle, en permettant que l'attique soit en limite séparative <u>ou</u> en retrait de 3 m minimum, indépendamment de la hauteur de la construction : cette règle permettra de rythmer les façades urbaines sans générer de rupture trop forte du point de vue visuel, lorsque les attiques sont implantés en retrait des limites séparatives.</p> <p><u>Exemple pour deux bâtiments accolés de 12 m de hauteur à l'égout (vue de face)</u></p>  <p>12 m Règle actuelle : implantation à l'alignement ou en retrait de 6 m minimum (H/2) par rapport à la limite séparative</p> <p>12 m Proposition d'évolution de la règle : implantation à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative</p>	<p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences positives du point de vue de la structuration des paysages urbains.</p>

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Renforcer le règlement du PLU d'Ancenis en visant, le cas échéant, une convergence avec le PLU de Saint-Géréon <b>(suite)</b>	Règlement écrit	<p><b>Article 11 (toitures) – secteurs Ua,</b>                      Les toitures en pente sont actuellement imposées en secteur Monuments Historiques (MH), qui correspond au secteur Ua. Il s'agit d'assouplir la règle de pente de toiture en secteur Ua dans le cas d'extensions ou d'annexes non visibles depuis l'espace public :  <i>« 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, ou encore dans le cas d'extensions ou d'annexes non visibles depuis l'espace public. ».</i></p>	<p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences non significatives, étant donné que l'adaptation porte sur des constructions non visibles depuis l'espace public.</p>
		<p><b>Article 11 (toitures) – secteurs Ua, Ua-i, Ub, Uc, Uc-i, Uh, Ur</b>                      Il s'agit également de clarifier les règles relatives à l'aspect extérieur des toitures au niveau de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le centre-ville historique (correspondant aux secteurs Ua et Ua-i) <u>et</u> hors secteur Monuments Historiques : permettre uniquement l'ardoise ou la toiture contemporaine (mais pas la tuile, sauf pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile) ;</li> <li>- Par ailleurs : permettre l'ardoise ou la toiture contemporaine ; n'autoriser la tuile qu'en cas de présence de tuile dans le contexte immédiat de la construction et en tenant compte de la présence de bâtiments de caractère en ardoise dans l'environnement proche (la tuile restant autorisée pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment déjà couvert en tuile).</li> </ul>	<p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences non significatives, étant donné que le niveau d'encadrement reste très fort.</p>
		<p><b>Article 11 (clôtures) – secteurs Ua, Ub, Uc, Uc-i, Uh, Ur, Nh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation de la règle de gabarit des clôtures sur voie, en reprenant celle du PLU de Saint-Géréon :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter la hauteur maximale des clôtures sur voie (passage de 1,50 m à 1,60 m)</li> <li>- Adapter la hauteur maximale des murs bahuts (passage de 0,80 m à 1,20 m)</li> </ul> </li> <li>- Suppression d'un doublon, au niveau du texte du secteur Nh (modification de forme).</li> </ul>	<p>Absence d'incidences notables sur l'environnement.</p>

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Renforcer le règlement du PLU d'Ancenis en visant, le cas échéant, une convergence avec le PLU de Saint-Géréon (suite)	Règlement écrit	<p><b>Article 11 (stationnement vélos) – Toutes les zones U et 1AU</b>                      En complément de l'évolution des article 6 et 7 concernant le stationnement des vélos, il s'agit d'intégrer une disposition générale : « <i>Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.</i></p> <p><i>Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.</i></p> <p><i>La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée. »</i></p>	<p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences positives (amélioration de l'intégration des garages à vélos au sein des paysages urbains).</p>
		<p><b>Article 12 (mutualisation du stationnement) – Secteurs Ua, Ua-i, Ub, Ur</b>                      Assouplissement des règles de stationnement pour des programmes spécifiques (habitat participatif, habitat seniors...) : possibilité de mutualisation avec d'autres occupations, en fonction du contexte (localisation et offre de stationnement existante).</p>	<p><u>Sols/sous-sols (consommation d'espace)</u> : optimisation de la ressource foncière, limitation de la multiplication d'aires de stationnement dès que cela est possible.</p>
		<p><b>Article 13 (aires de stationnement – volet qualitatif) – Secteurs Ua, Ub, Uc, Uc-i, Ue, Uh, Ui, Ur, Uz1, Uz2, 1AUe-b, A, Nn, Ni, Np</b>                      Il s'agit de renforcer les aspects qualitatifs présents dans le PLU d'Ancenis, en précisant ce qu'il est attendu au niveau du traitement paysager d'ensemble des aires de stationnement : « <i>Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.</i> »</p>	<p><u>Paysages &amp; patrimoine</u> : incidences positives (amélioration de l'intégration des aires de stationnement).</p>
		<p>Il s'agit d'ajuster le lexique pour tenir compte de certaines définition issue du règlement-type de la COMPA sur les « annexes » et les « extensions ») et de supprimer la notion de « Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui n'est plus d'actualité.</p>	<p>Absence d'incidences sur l'environnement.</p>
Ajuster l'annexe bioclimatique		L'annexe bioclimatique du règlement écrit comprend une section relative à la RT2012. Il s'agit de l'actualiser, en renvoyant à la réglementation énergétique RE2020.	Absence d'incidences sur l'environnement.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Eléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
Classement sonore des voies bruyantes	Zonage, Annexes	Mise à jour du classement sonore des voies bruyantes, en lien avec l'Arrêté Préfectoral n°2020/RTE/0269 du 05 novembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures terrestres et ferroviaires du Département de Loire-Atlantique : intégration des largeurs des secteurs affectés par le bruit au niveau des prescriptions, sur le règlement graphique, et insertion de l'Arrêté Préfectoral dans les Annexes du PLU.	<u>Bruit / calme</u> : incidences positives, avec la prise en compte du dernier Arrêté Préfectoral.
Faciliter l'usage des outils complémentaires au règlement écrit	Règlement écrit	Mise à jour du site Internet permettant d'accéder aux fiches mentionnées dans le règlement écrit : <a href="http://www.ancenis-saint-gereon.fr">www.ancenis-saint-gereon.fr</a>	Absence d'incidence sur l'environnement.

## 2.2 VOLET « EAUX USEES »

Dans la mesure où les évolutions du PLU induisent un accompagnement du développement résidentiel, une vérification de l'adéquation avec la capacité d'épuration de la station de traitement des eaux usées doit être réalisée.

La compétence « assainissement » est détenue par la COMPA.

Le Rapport annuel 2021 fait état de 5 unités de traitement des eaux usées. Pour ce qui concerne la partie agglomérée d'Ancenis-Saint-Géréon, seule la station d'épuration de la Bigoterie est concernée. De type « boues activées », elle présente une capacité de 78 333 équivalents-habitants. Son milieu récepteur après dépollution est la Loire. Des travaux de mise en conformité de l'ouvrage ont été réalisés en 2008-2009.

Cette station d'épuration traite à près de 50% les rejets provenant de l'entreprise Laïta.

Du point de vue de la charge organique, la station d'épuration se situe à environ 30% de sa capacité nominale, ce qui est très largement satisfaisant à cet égard.

Toutefois, du point de vue de la charge hydraulique, le Rapport annuel 2021 précise que « la station d'épuration d'Ancenis est déclarée non conforme en performance vis-à-vis de l'arrêté préfectoral et de la directive européenne. ». Cette non-conformité est liée au « non-respect des seuils fixés pour les paramètres DCO, MES et DBO5, lié principalement à des charges hydrauliques importantes (supérieures au débit nominal du constructeur fixé à 6 750 m<sup>3</sup>/j) » (Rapport annuel 2021, p.25).

A ce titre, il convient de relever que les eaux parasites sont à l'origine de ce dysfonctionnement. En effet, d'une part, « le réseau est fortement sensible aux eaux parasites, notamment en raison du réseau unitaire. » (Rapport annuel 2021, p.26). D'autre part, « le réseau de collecte des effluents industriels en sortie du site Laïta est souvent soumis à des montées en charge. Ce phénomène est constaté sur le réseau sans qu'il ne soit répercuté sur le poste de relèvement du Verger. Une étude réalisée par la COMPA a permis d'identifier un sous dimensionnement du réseau. » (Rapport annuel 2021, p.26).

Au niveau du poste de refoulement du Verger, « La COMPA a engagé des travaux de redimensionnement de la capacité hydraulique du poste afin de répondre à l'arrêté de rejet de l'industriel l'autorisant à rejeter jusqu'à 300 m<sup>3</sup>/h (capacité du poste passant donc de 270 m<sup>3</sup>/h à 320 m<sup>3</sup>/h). Cette pompe a été mise en place mais elle n'atteint pas les objectifs attendus.

Sur proposition de Veolia, la COMPA a réceptionné les travaux en appliquant un ajustement du montant correspondant au débit réel de la pompe : 209 m<sup>3</sup>/h » (Rapport annuel 2021, p.26).

Il convient de relever que la déconnexion des eaux industrielles est programmée, grâce à la mise en œuvre d'un ouvrage spécifique par l'industriel concerné par les apports les plus importants. Cette déconnexion du réseau de la station d'épuration actuelle induira une diminution notable de la surcharge hydraulique.

Complémentairement, une nouvelle station d'épuration sera réalisée sur le site de traitement actuel de la STEP de la Bigoterie. Elle présentera une capacité de 45 000 équivalents-habitants. Cette capacité est inférieure à la capacité actuelle, mais il faut bien considérer l'impact important de la déconnexion des eaux industrielles ; en tout état de cause, cette capacité sera apte à répondre aux évolutions de charges projetées à l'horizon 2048, avec une marge de sécurité de 15 %. La station de la Bigoterie sera opérationnelle à l'horizon 2026-2027.

Ces éléments permettent de souligner que les enjeux sont bien identifiés et intégrés dans un programme de résolution de la situation, que ce soit par la mise en œuvre d'un ouvrage spécifique à l'industriel ou par la construction d'une nouvelle station d'épuration à la Bigoterie.

Par rapport aux évolutions envisagées, il faut relever que si certaines règles viennent encadrer les possibilités d'évolution du tissu urbain (notamment au niveau des OAP), elles ne conduisent pas à l'ouverture de nouveaux droits à construire : elles ne présentent donc pas d'aggravation de la situation au titre des enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées.

## 2.3 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les différents objets de la présente Modification présentent à leur échelle soit une absence d'incidences, soit des incidences positives voire très positives. Une compilation des incidences par thématiques permet de dresser le même constat (cf. tableau ci-dessous) : en particulier, les incidences sont nettement positives concernant la prise en compte des enjeux paysagers, pluviaux et d'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine.

Thématiques	Motifs issus des objets de la Modification	Qualification des incidences
Sous/sous-sols	Optimisation de la ressource foncière au sein de l'enveloppe urbaine (renforcement et mise en place d'OAP, mutualisation possible des aires de stationnement), évitant une consommation d'espaces agricoles ou naturels (notamment pour produire le volume de logements ciblés sur ces périmètres d'OAP).	Incidences nettement positives.
Milieux naturels & biodiversité	Préservation d'îlots de fraîcheur <i>via</i> les OAP. Absence d'incidences sur Natura 2000 (cf. ci-après)	Incidences positives.
Paysages & patrimoine	Assouplissement encadré des règles de gabarit (implantation différenciée par rapport aux limites parcellaires), assouplissement encadré concernant les règles de toitures, renforcement du volet qualitatif (aires de stationnement, intégration des garages à vélos), préservation de secteurs de nature en ville ( <i>via</i> les OAP), structuration des paysages urbains ( <i>via</i> les OAP).	Incidences nettement positives.
Cycle de l'eau	Intégration du zonage d'assainissement pluvial (annexes) et d'un élément de principe dans le règlement écrit. Absence d'aggravation de la situation vis-à-vis des enjeux hydrauliques (puisque les évolutions du règlement et des OAP visent à encadrer la constructibilité sans donner de nouveaux droits à construire).	Incidences positives.



Qualité de l'air	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans les OAP mises en place.	Incidences positives (mesurées).
Energie	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans les OAP mises en place.	Incidences positives (mesurées).
Déchets	/	Absence d'incidences notables.
Emissions de gaz à effet de serre	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans les OAP mises en place.	Incidences positives (mesurées).
Risques naturels	/	Absence d'incidences notables.
Risques technologiques	Amélioration de la sécurité et de la facilité de desserte de la Zone d'Activités de l'Hermitage, limitation et identification précise des accès au niveau des OAP mises en place.	Incidences positives.
Bruit / calme	Prise en compte du dernier Arrêté Préfectoral de classement sonore des voies.	Incidences positives (mesurées).

De manière spécifique, **les incidences sur Natura 2000 peuvent être considérées comme non notables** : en effet, les principales évolutions qui pourraient avoir un impact sur Natura 2000 concernent les OAP mises en place. Celles-ci étant localisées au cœur même de l'agglomération, sur des espaces de renouvellement urbain ou de nature ordinaire (jardins), les incidences peuvent être considérées comme non notables à ce titre.

**Au final, dans une logique d'incidences cumulées, les incidences des évolutions du PLU sur les thématiques environnementales s'avèrent ainsi clairement positives. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences ont été pleinement intégrées dans le cadre des réflexions, notamment concernant les secteurs d'OAP. Aucune mesure complémentaire n'est à identifier.**

**L'Évaluation environnementale peut donc se conclure à ce stade.**

### 3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

#### 3.1 ANALYSE AU REGARD DU PADD

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU. En particulier :

- Vis-à-vis de l'orientation n°1 (Inscrire le projet dans une véritable dimension intercommunale) : participer à l'affirmation des artères principales de la ville dont la rue de Châteaubriant (cf. OAP Eriau-Châteaubriant et sa logique de structuration urbaine forte) ;
- Vis-à-vis de l'orientation n°2 (Préserver des espaces naturels et agricoles) : limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole (cf. mise en place d'OAP visant à optimiser le foncier)
- Vis-à-vis de l'orientation n°4 (Un cadre de vie de qualité) : adaptation aux objectifs de renouvellement urbain (cf. mise en place d'OAP prenant en compte l'environnement résidentiel), introduire le végétal dans la ville (cf. OAP intégrant des principes de nature en ville) ;
- Vis-à-vis de l'orientation n°5 (Maîtriser le développement de l'habitat) : réponse aux objectifs de production de logements et d'une urbanisation plus compacte et qualitative (cf. mise en place d'OAP visant à optimiser le foncier tout en veillant à l'insertion dans l'environnement résidentiel existant), diversification de l'offre en logements (cf. OAP intégrant une diversité de formes urbaines et des objectifs de mixité sociale de l'habitat) ;
- Vis-à-vis de l'orientation n°9 (Optimiser les ressources naturelles) : promouvoir un urbanisme durable plus compact (cf. mise en place d'OAP présentant des objectifs de densité importants), favoriser une insertion satisfaisante des constructions nouvelles au sein de la trame bâtie (cf. mise en place d'OAP visant à optimiser le foncier tout en veillant à l'insertion dans l'environnement résidentiel existant), limiter l'imperméabilisation des sols (cf. intégration du SDAP en Annexes du PLU et intégration de mesures spécifiques à la gestion du pluvial dans le zonage et le règlement écrit).

## 3.2 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

**NB** : les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien.

### 3.2.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS D'ANCENIS

Le SCOT du Pays d'Ancenis a été approuvé en février 2014. Il est actuellement en cours de Révision.

Le SCOT du Pays d'Ancenis promeut la maîtrise de l'urbanisation et la protection des espaces agricoles et naturels. A cet égard, la mise en place et la confortation d'OAP, notamment à vocation d'habitat, s'inscrit dans cette perspective en croisant les enjeux d'optimisation du foncier (limitant d'autant les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels pour un même nombre de logements) et de structuration des paysages urbains.

La prise en compte de la nature en ville et des enjeux relatifs au pluvial s'inscrivent dans la logique de renforcement et de mise en valeur de la Trame verte et bleue locale.

**La présente procédure s'inscrit en pleine compatibilité avec le SCOT.**

### 3.2.2. LE SDAGE ET LE SAGE

#### Le SDAGE Loire-Bretagne

Le territoire se trouve dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le SDAGE pour les années 2022 à 2027, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures associé. L'arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE 2022-2027 comprend 14 orientations fondamentales.

**La réalisation d'un zonage pluvial (à annexer au PLU) et l'intégration de certaines dispositions génériques dans le règlement écrit du PLU répondent tout particulièrement à l'orientation n°3 (Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique), et plus spécifiquement à la disposition 3D-1 (Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales).**

**Au niveau des autres évolutions envisagées, les points de contact avec le SDAGE sont nuls ou non significatifs.**

#### Le SAGE Estuaire de la Loire

Le territoire se trouve dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Estuaire de la Loire, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 09 septembre 2009.

Le SAGE de l'Estuaire de la Loire est en cours de révision depuis 2015. L'état des lieux actualisé a été validé en avril 2018 par la CLE et le diagnostic présenté. La révision du SAGE s'achèvera en 2021 (validation par arrêté interpréfectoral). Dans cette attente, les dispositions du SAGE en vigueur s'appliquent.

**Comme pour le SDAGE, le principal sujet connexe entre le SAGE et la Modification du PLU concerne le volet pluvial, avec une évolution du PLU qui s'inscrit en adéquation avec la disposition I3-2 (Elaborer ou actualiser les schémas directeurs de gestion des eaux pluviales).**

## 4. INDICATEURS DE SUIVI

Au regard des objets de la présente Modification, les enjeux se concentrent sur les secteurs à vocation principale d'habitat faisant l'objet d'OAP, et plus précisément de nouvelles OAP. Il apparaît ainsi pertinent de définir des indicateurs en relation avec cet enjeu.

Ces indicateurs portent sur le respect des principes des OAP en cas de projet, et plus précisément :

- Le respect de la programmation (objectifs de densité, nombre de logements) – OAP Eriau-Châteaubriant, OAP Fresnes-Hauts Pavés, OAP Urien-Rieux ;
- La préservation et le renforcement de la nature en ville – OAP Eriau-Châteaubriant, OAP Fresnes-Hauts Pavés (îlot sud) :
  - o S'assurer que les arbres remarquables et arbres inscrits dans les OAP ont bien été valorisés dans le cadre de l'opération immobilière ;

- S'assurer que les principes d'îlot de fraîcheur inscrits dans les OAP ont bien été valorisés dans le cadre de l'opération immobilière.
- L'effectivité de la structuration urbaine – OAP Eriau-Châteaubriant, OAP Fresnes-Hauts Pavés (îlot sud et îlot nord) ;
- La mise en place de continuités traversantes – OAP Eriau-Châteaubriant.

Ces indicateurs seront évalués par le Service Urbanisme d'Ancenis-Saint-Géréon, lors de la phase d'instruction des projets (sur la base des plans-masses et des éléments de programmation des porteurs de projet).

## 5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

---

### 5.1 UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION

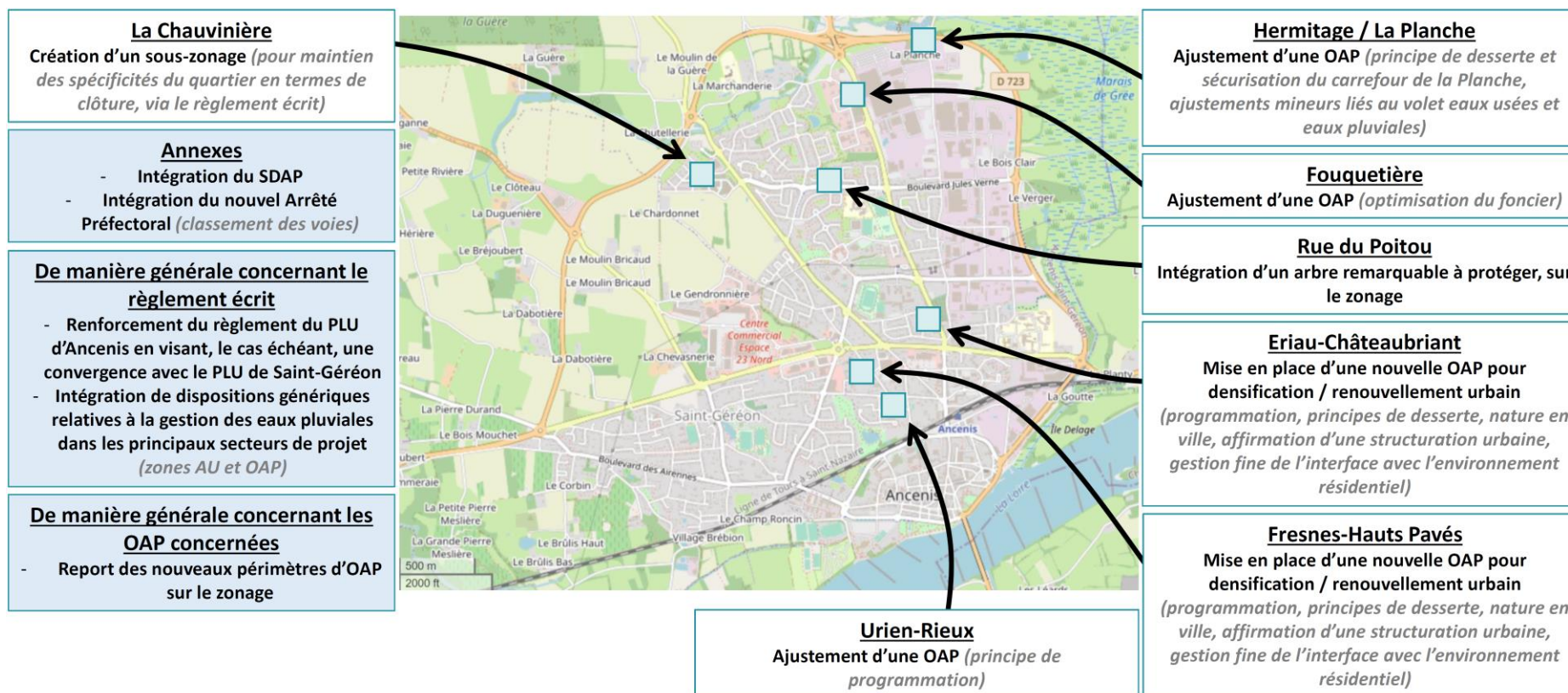
---

La Commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019, souhaite faire évoluer le PLU historique d'Ancenis. Elle passe pour cela par **une procédure de Modification de droit commun**. La procédure est soumise à **Evaluation environnementale** : l'impact de ses évolutions doit donc être analysé.

### 5.2 LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

---

Les évolutions portent sur différentes pièces du PLU. La carte ci-après localise les secteurs sur lesquels portent les évolutions relatives au règlement graphique (zonage), aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'aux Annexes du PLU ; elle synthétise les différents objets portés par la présente Modification (y compris ceux qui ne sont pas spatialisables).



## 5.3 LES INCIDENCES DES ÉVOLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Une analyse détaillée des incidences des évolutions sur l'environnement a été réalisée, objet par objet.

⇒ Pour davantage de précisions, on pourra se reporter à la partie 2 du présent document.

Etant donné que la conclusion de l'Évaluation environnementale est relativement synthétique, elle est ici redonnée de manière exhaustive (cf. ci-dessous).

### Conclusion de l'Évaluation environnementale

Les différents objets de la présente Modification présentent à leur échelle soit une absence d'incidences, soit des incidences positives voire très positives.

Une compilation des incidences par thématiques permet de dresser le même constat (cf. tableau ci-dessous) : en particulier, les incidences sont nettement positives concernant la prise en compte des enjeux paysagers, pluviaux et d'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine.

Thématiques	Motifs issus des objets de la Modification	Qualification des incidences
Sous/sous-sols	Optimisation de la ressource foncière au sein de l'enveloppe urbaine (renforcement et mise en place d'OAP, mutualisation possible des aires de stationnement), évitant une consommation d'espaces agricoles ou naturels (notamment pour produire le volume de logements ciblés sur ces périmètres d'OAP).	Incidences nettement positives.
Milieux naturels & biodiversité	Préservation d'îlots de fraîcheur <i>via</i> les OAP. Absence d'incidences sur Natura 2000 (cf. ci-après)	Incidences positives.
Paysages & patrimoine	Assouplissement encadré des règles de gabarit (implantation différenciée par rapport aux limites parcellaires), assouplissement encadré concernant les règles de toitures, renforcement du volet qualitatif (aires de stationnement, intégration des garages à vélos), préservation de secteurs de nature en ville ( <i>via</i> les OAP), structuration des paysages urbains ( <i>via</i> les OAP).	Incidences nettement positives.

Thématiques	Motifs issus des objets de la Modification	Qualification des incidences
Cycle de l'eau	Intégration du zonage d'assainissement pluvial (annexes) et d'un élément de principe dans le règlement écrit. Absence d'aggravation de la situation vis-à-vis des enjeux hydrauliques (puisque les évolutions du règlement et des OAP visent à encadrer la constructibilité sans donner de nouveaux droits à construire).	Incidences positives.
Qualité de l'air	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans les OAP mises en place.	Incidences positives (mesurées).
Energie	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans les OAP mises en place.	Incidences positives (mesurées).
Déchets	/	Absence d'incidences notables.
Emissions de gaz à effet de serre	Intégration d'éléments relatifs aux continuités douces dans les OAP mises en place.	Incidences positives (mesurées).
Risques naturels	/	Absence d'incidences notables.
Risques technologiques	Amélioration de la sécurité et de la facilité de desserte de la Zone d'Activités de l'Hermitage, limitation et identification précise des accès au niveau des OAP mises en place.	Incidences positives.
Bruit / calme	Prise en compte du dernier Arrêté Préfectoral de classement sonore des voies.	Incidences positives (mesurées).

De manière spécifique, **les incidences sur Natura 2000 peuvent être considérées comme non notables** : en effet, les principales évolutions qui pourraient avoir un impact sur Natura 2000 concernent les OAP mises en place. Celles-ci étant localisées au cœur même de l'agglomération, sur des espaces de renouvellement urbain ou de nature ordinaire (jardins), les incidences peuvent être considérées comme non notables à ce titre.

**Au final, dans une logique d'incidences cumulées, les incidences des évolutions du PLU sur les thématiques environnementales s'avèrent ainsi clairement positives. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences ont été pleinement intégrées dans le cadre des réflexions, notamment concernant les secteurs d'OAP. Aucune mesure complémentaire n'est à identifier.**

**L'Evaluation environnementale peut donc se conclure à ce stade.**

#### Indicateurs de suivi liés à l'Evaluation environnementale



Des indicateurs de suivi sont mis en place dans le cadre de la présente Modification. Ils portent sur le respect des principes des OAP en cas de projet (respect de la programmation, préservation et le renforcement de la nature en ville, effectivité de la structuration urbaine, mise en place de continuités traversantes).

⇒ Pour davantage de précisions, on pourra se reporter à la partie 4 du présent document.

## 5.4 LIEN AVEC LE PADD ET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les évolutions envisagées **ne remettent pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du PLU. Elles restent par ailleurs compatibles avec les documents supra-communaux (en premier lieu, le Schéma de Cohérence Territoriale de la COMPA et le SDAGE).

⇒ Pour davantage de précisions, on pourra se reporter à la partie 3 du présent document.

## 6. ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES OAP

Cf. pages suivantes.

## 6.1 OAP « FOUQUETIÈRE » (MODIFICATION D'UNE OAP EXISTANTE)

### OAP existante

Commune d'Ancenis / PLU



<b>Vocation dominante de l'îlot :</b>	<b>Composition urbaine :</b>
■ îlot à vocation d'activités économiques	— Ligne de recul minimal des constructions / axe de la rue de l'Aubinière
■ îlot à vocation d'activités économiques, diversification commerciale admise dans la limite du règlement écrit	— Façades à valoriser
<b>Déplacements :</b>	— Implantation des constructions possible à l'alignement ou en recul minimal de 1,5 m de la rue Marc Séguin
■ Voie structurante	— Implantation des constructions possible en limites séparatives ou en retrait minimal de 4 m
■ Bande cyclable	<b>Patrimoine végétal :</b>
○ Accès automobile interdit	■ Espace paysager ouvert à aménager et à préserver
■ Accès automobile éventuel possible	■ Boisement et haies à préserver
	■ Zone tampon paysagée

Orientations d'Aménagement et de Programmation après Modification Simplifiée n°2 - Dossier approuvé le 24 septembre 2018

### 12.2. LA FOUQUETIÈRE : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### → Optimiser le foncier :

- à l'entrée Nord du quartier (îlot défini par les rues Séguin et de l'Aubinière), extension de l'emprise constructible vers le nord en préservant la végétation en place.  
 Pour rappel, en application des dispositions générales du règlement, des coupes ponctuelles des haies existantes sont admises pour permettre d'aménager des accès d'emprise limitée.
- implantation des constructions possible en mitoyenneté en veillant à la cohérence architecturale (hauteur, couleurs, ...) avec les constructions riveraines. Dans le cas d'implantation de constructions nouvelles en appui sur des bâtiments voisins, on veillera particulièrement à harmoniser les hauteurs en évitant les ruptures et les décalages importants.
- implantation des constructions possible à l'alignement de la rue Marc Séguin, ou en recul de 1,5 mètre minimum.
- implantation des constructions possible sur la périphérie Ouest du quartier (fonds de parcelle sur la limite commune aux secteurs Ue / Ub) compte tenu de la présence de la zone tampon paysagée (d'une largeur de l'ordre d'une quarantaine de mètres à minima).

#### → Diversifier les activités en cohérence avec l'environnement urbain (quartiers à vocation généraliste proches) :

- pour rappel, le commerce de détail est limité, au règlement (article Ue 2), à 10 % maximum de la surface de plancher des bâtiments d'activité.
- une majoration jusqu'à 25 % maximum de la surface de plancher des bâtiments d'activité implantés sur l'unité foncière est admise pour les activités situées dans les îlots délimités par les rues Branly et Lesseps et la rue de l'Aubinière (façades Est du parc d'activités), ainsi que sur l'îlot Nord délimité par les rues Séguin et de l'Aubinière.

#### → Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère :

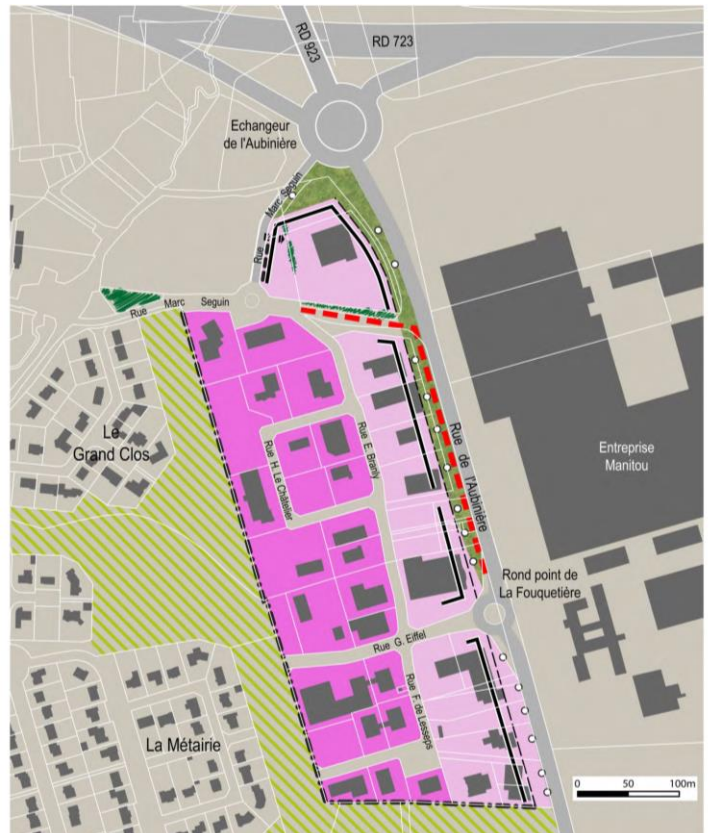
- espace paysager ouvert en entrée nord du parc d'activité (pointe délimitée par les rues Séguin et de l'Aubinière) : ces espaces sont à préserver, pour l'essentiel sous forme de prairies naturelles ou de pelouses. Des massifs et des petits bosquets peuvent y être ponctuellement aménagés.
- obligation d'implantation du bâti avec un recul d'environ 25 m de l'axe de la rue de l'Aubinière. Pour rappel ces façades devront être traitées comme des façades principales (voir principes de composition architecturale ci-après).
- au niveau de l'îlot défini par les rues de l'Aubinière et Edouard Branly, espace paysager ouvert sur une profondeur minimale de 25 m par rapport à l'axe de la rue de l'Aubinière,
- façades orientées vers les rues de l'Aubinière et Séguin, et vers l'échangeur à valoriser. Ces façades devront bénéficier d'un traitement architectural soigné et ne pourront en aucun cas être assimilées à des façades secondaires. On s'efforcera d'animer ces façades :
  - d'une part, par la présence d'ouvertures ou de parois assimilables à des percements
  - et, d'autre part, par des jeux de volumes et / ou de couleurs. Sauf contraintes techniques justifiées, les variations de hauteur sur une même façade doivent correspondre à une variation en volume (décrochés de façades).
- zone tampon paysagée à maintenir et à préserver à l'Ouest et au Sud, en interface avec les quartiers résidentiels de La Métairie et du Grand Clos pour limiter les nuisances.

#### → Garantir la sécurité routière :

- interdiction d'accès directs aux lots depuis la rue de l'Aubinière, y compris dans le cadre d'éventuelles divisions ultérieures des lots,
- possibilité de créer un accès supplémentaire sur la rue Marc Séguin à une vingtaine de mètres au Sud de l'accès à la gare routière.

63

**OAP modifiée**



<p><b>Vocation dominante de l'îlot :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> îlot à vocation d'activités économiques</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> îlot à vocation d'activités économiques, diversification commerciale admise dans la limite du règlement écrit</li> </ul> <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voie structurante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Bande cyclable</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Accès automobile interdit</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Accès automobile éventuel possible</li> </ul>	<p><b>Composition urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ligne de recul minimal des constructions / axe de la rue de l'Aubinière</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Façades à valoriser</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Implantation des constructions possible à l'alignement ou en recul minimal de 1,5 m de la rue Marc Séguin</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Implantation des constructions possible en limites séparatives ou en retrait minimal de 4 m</li> </ul> <p><b>Patrimoine végétal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> Espace paysager ouvert à aménager et à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Boisement et haies à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone tampon paysagée</li> </ul>
---	--

**12.2. LA FOUQUETIERE :  
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

→ **Optimiser le foncier :**

- à l'entrée Nord du quartier (îlot défini par les rues Séguin et de l'Aubinière), extension de l'emprise constructible vers le nord en préservant la végétation en place. Pour rappel, en application des dispositions générales du règlement, des coupes ponctuelles des haies existantes sont admises pour permettre d'aménager des accès d'emprise limitée.
- implantation des constructions possible en mitoyenneté en veillant à la cohérence architecturale (hauteur, couleurs, ...) avec les constructions riveraines. Dans le cas d'implantation de constructions nouvelles en appui sur des bâtiments voisins, on veillera particulièrement à harmoniser les hauteurs en évitant les ruptures et les décalages importants.
- implantation des constructions possible à l'alignement de la rue Marc Séguin, ou en recul de 1,5 mètre minimum.
- implantation des constructions possible sur la périphérie Ouest du quartier (fonds de parcelle sur la limite commune aux secteurs Ue / Ub) compte tenu de la présence de la zone tampon paysagée (d'une largeur de l'ordre d'une quarantaine de mètres à minima).

→ **Diversifier les activités en cohérence avec l'environnement urbain (quartiers à vocation généraliste proches) :**

- pour rappel, le commerce de détail est limité, au règlement (article Ue 2), à 10 % maximum de la surface de plancher des bâtiments d'activité.
- une majoration jusqu'à 25 % maximum de la surface de plancher des bâtiments d'activité implantés sur l'unité foncière est admise pour les activités situées dans les îlots délimités par les rues Branly et Lesseps et la rue de l'Aubinière (façades Est du parc d'activités), ainsi que sur l'îlot Nord délimité par les rues Séguin et de l'Aubinière.

→ **Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère :**

- espace paysager ouvert en entrée nord du parc d'activité (pointe délimitée par les rues Séguin et de l'Aubinière) ; ces espaces sont à préserver, pour l'essentiel sous forme de prairies naturelles ou de pelouses. Des massifs et des petits bosquets peuvent y être ponctuellement aménagés.
- obligation d'implantation du bâti avec un recul d'environ 25 m de l'axe de la rue de l'Aubinière. Pour rappel ces façades devront être traitées comme des façades principales (voir principes de composition architecturale ci-après).
- au niveau de l'îlot défini par les rues de l'Aubinière et Edouard Branly, espace paysager ouvert sur une profondeur minimale de 25 m par rapport à l'axe de la rue de l'Aubinière. Entre la rue de l'Aubinière et les façades des constructions, le recul existant sur fonds privés pourra être aménagé sous forme d'espaces de stationnements perméables (alvéoles, green vlock, pavés enherbés...) sur une profondeur de l'ordre de 6 mètres à partir des façades des constructions.
- façades orientées vers les rues de l'Aubinière et Séguin, et vers l'échangeur à valoriser. Ces façades devront bénéficier d'un traitement architectural soigné et ne pourront en aucun cas être assimilées à des façades secondaires. On s'efforcera d'animer ces façades :
  - d'une part, par la présence d'ouvertures ou de parois assimilables à des percements
  - et, d'autre part, par des jeux de volumes et / ou de couleurs. Sauf contraintes techniques justifiées, les variations de hauteur sur une même façade doivent correspondre à une variation en volume (décochés de façades).
- zone tampon paysagée à maintenir et à préserver à l'Ouest et au Sud, en interface avec les quartiers résidentiels de La Métairie et du Grand Clos pour limiter les nuisances.

← Texte ajusté

→ **Garantir la sécurité routière :**

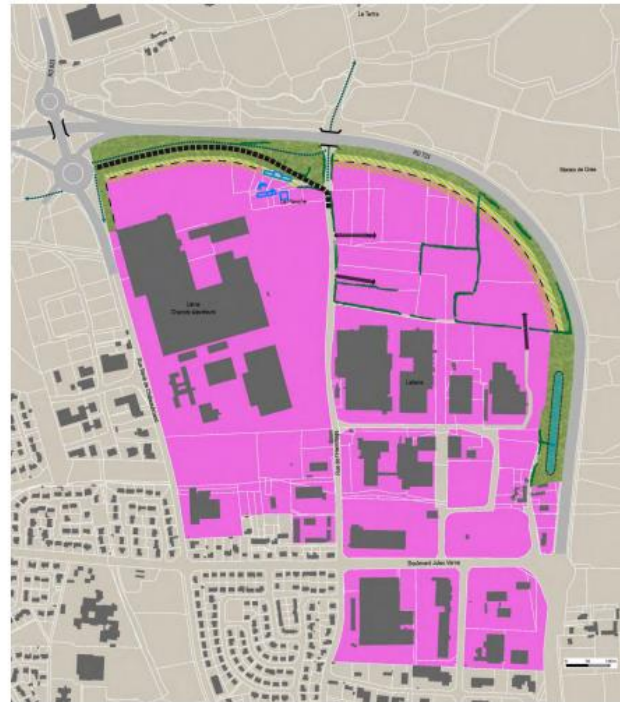
- interdiction d'accès directs aux lots depuis la rue de l'Aubinière, y compris dans le cadre d'éventuelles divisions ultérieures des lots,
- possibilité de créer un accès supplémentaire sur la rue Marc Séguin à une vingtaine de mètres au Sud de l'accès à la gare routière.

## 6.2 OAP « HERMITAGE / LA PLANCHE » (MODIFICATION D'UNE OAP EXISTANTE)

### OAP existante

Commune d'Ancenis/ PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Dossier approuvé le 20 juin 2016



<b>Vocation dominante des îlots :</b>	<b>Patrimoine végétal :</b>
Bâti à démolir	Haies à préserver
îlots à vocation d'activités économiques	<b>Composition urbaine et paysagère :</b>
<b>Déplacements :</b>	Ligne de recul minimal des bâtiments par rapport à la RD 723
Voie structurante	Espace réservé aux traitements des eaux usées et pluviales. Abords à paysager
Liaison douce structurante	Espace paysager ouvert
Voie de desserte	Espace de stationnement et de stockage conditionné à la réalisation d'un talus paysager

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

#### Prise en compte des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

#### → Nuisances

##### ► Constats - Diagnostic

Absence d'enjeux majeurs en terme de nuisances sonores compte tenu de l'éloignement des quartiers d'habitat, mise à part l'ancienne ferme de La Planche pour laquelle le principe de démolition à terme a été acté de longue date avec le propriétaire.

Nécessité de prendre en compte le rejet des eaux usées et des eaux pluviales.

##### ► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Mise en place d'une bande paysagère pouvant recevoir équipements d'infrastructures.

Valorisation des contraintes techniques comme éléments du projet (bassins tampons traités en espaces verts).

Une zone de recul entre l'hôpital et la zone d'activités de l'Hermitage est préservée sous forme d'espaces verts (parc de l'An 2000).

Démolition de l'ancienne ferme de La Planche.

Préservation du milieu naturel : vallon de la Blordière et zone humide au Nord de l'ancienne ferme de La Planche (zone N de protection au règlement).

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, un bassin tampon sera aménagé dans le bas de la zone afin de recueillir les eaux de ruissellement.

Pour les eaux usées, le raccordement au réseau collectif est obligatoire. Un poste de refoulement sera nécessaire. Un site de prétraitement est également possible dans la bande paysagère en rive Est.

#### → Voirie / Accès / Déplacements / Sécurité

##### ► Constats - Diagnostic

Trafic relativement fluide sur la nouvelle RD 723 (rocade Est) mis à part des encombrements aux heures de pointes à l'approche de l'entrée de ville Est, gérés par un dispositif de régulation du trafic.

Projets de restructuration temporaire de l'accessibilité à la ZI de l'Hermitage portés par le Conseil Départemental 44 :

- rétablissement de la rue de l'Hermitage validé sur l'échangeur de l'Aubinière permettant d'aménager un nouvel accès à l'usine de chariots élévateurs,
- les accès à la zone de l'Hermitage depuis le contournement, sont complets par le carrefour giratoire D 723 / Bd Jules Verne et sont limités aux seuls mouvements de "tourne à droite" aux carrefours de La Planche et du bd Curie.

##### ► Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire

Interdiction de tous les accès sur la déviation (RD 723). Desserte directe l'usine de chariots élévateurs par l'échangeur de l'Aubinière.

Recul minimal des bâtiments d'environ 50 m de l'axe la déviation (RD 723).

Dans un objectif de sécurité et dans un souci de cohérence fonctionnelle, les accès à la zone devront être limités. L'accès au secteur 1AUe est prévu à partir de la rue de l'Hermitage. Un autre accès est possible par le Sud-Est via l'abattoir de volailles (à partir des voies privatives existantes).

Suppression du carrefour RD 723 (rocade Est) / rue de l'Hermitage. Rétablissement de la rue de l'Hermitage sur l'échangeur de l'Aubinière via une voie latérale nouvelle interne au secteur 1AUe-b (dans l'hypothèse du nouveau franchissement de la Loire) et avec raccordement des accès de l'usine de chariots élévateurs.

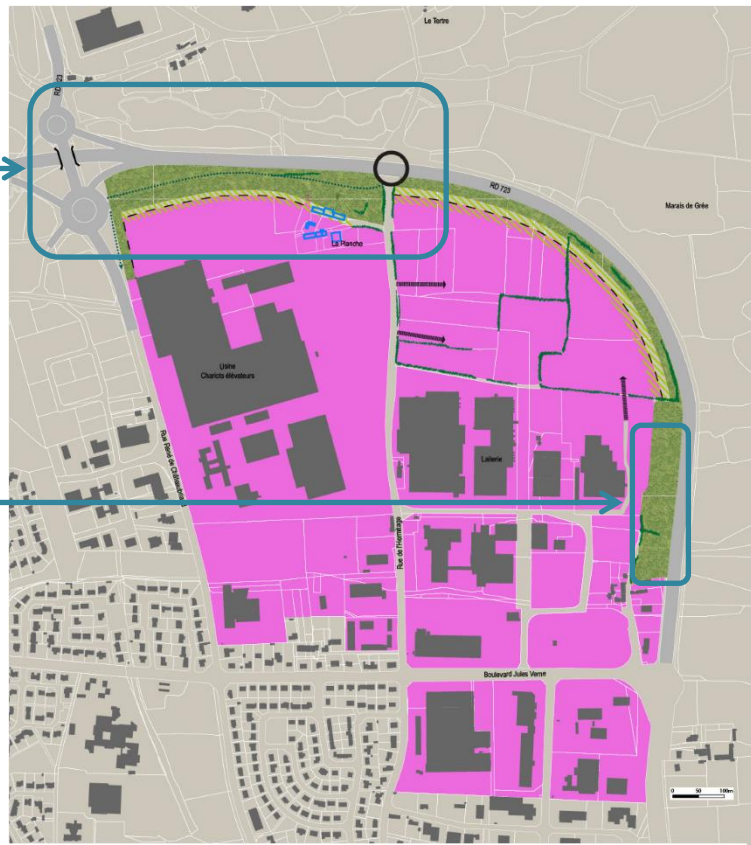
A terme, sur la D 723 (rocade Est), condamnation de l'ensemble des carrefours situés entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond-point Emile Raguin, avec limitation aux seuls mouvements de "tourne à droite" aux carrefours avec les boulevards Pierre et Marie Curie et Jules Verne.

Des dispositions devront être prises afin que les éventuelles voies de desserte internes situées au voisinage de la RD 723 (rocade Est) ne gênent pas la circulation (contre allées générant un éclairage de face en contre sens).

**OAP modifiée**

Schéma ajusté

Schéma ajusté



- Vocation dominante des îlots :
- Bâti à démolir
  - Îlots à vocation d'activités économiques
- Déplacements :
- Carrefour de la Planche (giratoire)
  - Liaison douce structurante
  - Voie de desserte

- Patrimoine végétal :
- ~ Haies à préserver
- Composition urbaine et paysagère :
- Ligne de recul minimal des bâtiments par rapport à la RD 723
  - Espace paysager semi ouvert
  - Espace de stationnement et de stockage conditionné à la réalisation d'un talus paysager

**7.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Prise en compte des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

→ **Nuisances**

► **Constats - Diagnostic**

Absence d'enjeux majeurs en terme de nuisances sonores compte tenu de l'éloignement des quartiers d'habitat, mise à part l'ancienne ferme de La Planche pour laquelle le principe de démolition à terme a été acté de longue date avec le propriétaire.

Nécessité de prendre en compte le rejet des eaux usées et des eaux pluviales.

► **Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire**

Mise en place d'une bande paysagère pouvant recevoir équipements d'infrastructures.

Valorisation des contraintes techniques comme éléments du projet (bassins tampons traités en espaces verts).

Une zone de recul entre l'hôpital et la zone d'activités de l'Hermitage est préservée sous forme d'espaces verts (parc de l'An 2000).

Démolition de l'ancienne ferme de La Planche.

Préservation du milieu naturel : vallon de la Blordière et zone humide au Nord de l'ancienne ferme de La Planche (zone N de protection au règlement).

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, un bassin tampon sera aménagé dans le bas de la zone afin de recueillir les eaux de ruissellement.

Pour les eaux usées, le raccordement au réseau collectif est obligatoire. Un poste de refoulement sera nécessaire. Un site de prétraitement est également possible dans la bande paysagée en rive Est.

→ **Voirie / Accès / Déplacements / Sécurité**

► **Constats - Diagnostic**

Trafic relativement fluide sur la nouvelle RD 723 (rocade Est) mis à part des encombrements aux heures de pointes à l'approche de l'entrée de ville Est, gérés par un dispositif de régulation du trafic.

Projets de restructuration temporaire de l'accessibilité à la ZI de l'Hermitage portés par le Conseil Départemental 44 :

- rétablissement de la rue de l'Hermitage validé sur l'échangeur de l'Aubinière permettant d'aménager un nouvel accès à l'usine de chariots élévateurs,
- les accès à la zone de l'Hermitage depuis le contournement, sont complets par le carrefour giratoire D 723 / Bd Jules Verne et sont limités aux seuls mouvements de "tourne à droite" aux carrefours de La Planche et du bd Curie.

► **Projet urbain : orientations d'aménagement et accompagnement réglementaire**

Interdiction de tous les accès sur la déviation (RD 723). Desserte directe l'usine de chariots élévateurs par l'échangeur de l'Aubinière.

Recul minimal des bâtiments d'environ 50 m de l'axe la déviation (RD 723).

Dans un objectif de sécurité et dans un souci de cohérence fonctionnelle, les accès à la zone devront être limités. L'accès au secteur 1AUe est prévu à partir de la rue de l'Hermitage. Un autre accès est possible par le Sud-Est via l'abattoir de volailles (à partir des voies privatives existantes).

Sécurisation du carrefour RD 723 (rocade Est) / rue de l'Hermitage via un ouvrage de type giratoire, complémentaire au giratoire déjà réalisé au carrefour RD 723 (rocade Est) / boulevard Jules Verne.

A terme, sur la RD 723 (rocade Est) entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond-point Emile Raguin : présence de deux giratoires (au carrefour avec la rue de l'Hermitage - à venir - et à celui avec le boulevard Jules Verne - réalisé) et limitation aux seuls mouvements de "tourne à droite" au carrefour avec le boulevard Pierre et Marie Curie (réalisé).

← Texte ajusté

← Légende ajustée

## 6.3 OAP « URIEN-RIEUX » (MODIFICATION D'UNE OAP EXISTANTE)

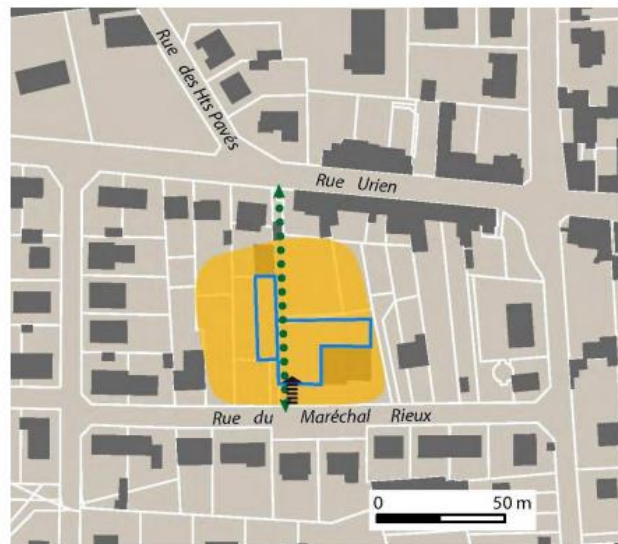
### OAP existante

Commune d'Ancenis/ PLU / Modification n°1

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Dossier approuvé le 28 septembre 2015

#### 9.3. ILOT URIEN – RIEUX :

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



##### Légende

###### Vocations dominantes des îlots - Densité :

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

###### Déplacements :

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

##### → Optimiser le foncier et développer la trame douce

- Aménager une continuité douce à travers l'opération et proposer aux riverains de la rue du Maréchal Rieux un itinéraire plus direct et sécurisé vers le pôle commercial Grands Champs (via la rue des Hauts Pavés). Prévoir d'introduire du végétal pour agrémente l'itinéraire doux.
- Optimiser le foncier en prévoyant à minima 8 logements sur l'ensemble de l'opération.

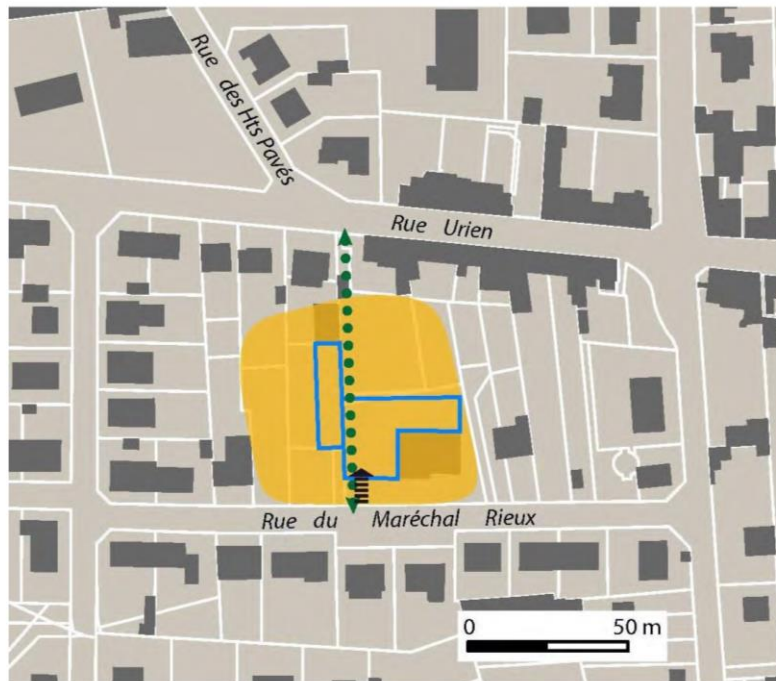
##### → Qualifier la composition urbaine

- Dans le cas d'une opération d'habitat individuel, aménager un espace public identitaire, à l'échelle du quartier :
- voie mixte apaisée, justement dimensionnée (emprise de chaussée de l'ordre de 4m), pour privilégier l'itinéraire doux,
- aménager une placette à dominante minérale associée aux fronts bâtis, permettant l'accès au stationnement sur parcellaire privé,
- privilégier une forme de placette irrégulière (trapèze) et des implantations bâties discontinues (jeux de volumes) pour animer la voie,
- harmonisation les clôtures éventuelles ; celles-ci ne sont pas souhaitables sur lorsque le bâti est proche de la voie (limiter les effets d'enfermement),
- la placette n'est pas obligatoirement dimensionnée pour le service réputation, qui pourra se limiter à un passage rue Rieux ; prévoir dans ce cas un espace spécifique (éventuellement abrité) pour rassembler les containers en bordure de la rue du Maréchal Rieux.

**OAP modifiée**

**9.3. ILOT URIEN – RIEUX :**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**Légende**

**Vocations dominantes des îlots - Densité :**

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

**Déplacements :**

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

**→ Optimiser le foncier et développer la trame douce**

Aménager une continuité douce à travers l'opération et proposer aux riverains de la rue du Maréchal Rieux un itinéraire plus direct et sécurisé vers le pôle commercial Grands Champs (via la rue des Hauts Pavés).

Prévoir d'introduire du végétal pour agrémenter l'itinéraire doux.

Optimiser le foncier en prévoyant à minima 8 logements sur l'ensemble de l'opération et à travers une opération d'ensemble réalisée en une seule et même phase (pas de découpage en tranches).

← Texte ajusté

**→ Qualifier la composition urbaine**

Dans le cas d'une opération d'habitat individuel, aménager un espace public identitaire, à l'échelle du quartier :

- voie mixte apaisée, justement dimensionnée (emprise de chaussée de l'ordre de 4m), pour privilégier l'itinéraire doux,
- aménager une placette à dominante minérale associée aux fronts bâtis, permettant l'accès au stationnement sur parcelle privée,
- privilégier une forme de placette irrégulière (trapèze) et des implantations bâties discontinues (jeux de volumes) pour animer la voie,
- harmonisation les clôtures éventuelles ; celles-ci ne sont pas souhaitables sur lorsque le bâti est proche de la voie (limiter les effets d'enfermement),
- la placette n'est pas obligatoirement dimensionnée pour le service réputation, qui pourra se limiter à un passage rue Rieux ; prévoir dans ce cas un espace spécifique (éventuellement abrité) pour rassembler les containers en bordure de la rue du Maréchal Rieux.

## 6.4 OAP « ERIAU-CHÂTEAUBRIANT » (NOUVELLE OAP)



### Déplacements / mobilités

- Accès unique pour les véhicules motorisés depuis la rue de Châteaubriant, pour l'ensemble de l'opération ; interdiction d'accès pour les véhicules motorisés depuis la rue Eriau.
- Continuité douce traversante entre la rue Eriau et la rue de Châteaubriant.
- Possibilité de continuité douce avec l'opération existante localisée au sud.
- Nécessité d'étudier les modalités d'organisation de la répurgation dès l'amont du projet.
- Espaces de stationnement sous les collectifs et en aérien (avec possibilité de carports ou dispositif similaire).

▭ Périmètre de programmation

### Mobilités

← Accès pour les véhicules motorisés

••• Liaisons douces

### Formes urbaines, paysagers, nature en ville & patrimoine

▬▬▬▬ Front urbain continu

■ Nature en ville : aménagement d'un îlot de fraîcheur

↗ Gestion de l'interface avec l'environnement pavillonnaire au nord (cf. schéma)

### Programmation

■ Espace d'implantation des constructions à usage d'habitation, selon les principes (typologies urbaines, hauteurs maximales...) et les objectifs de densité fixés

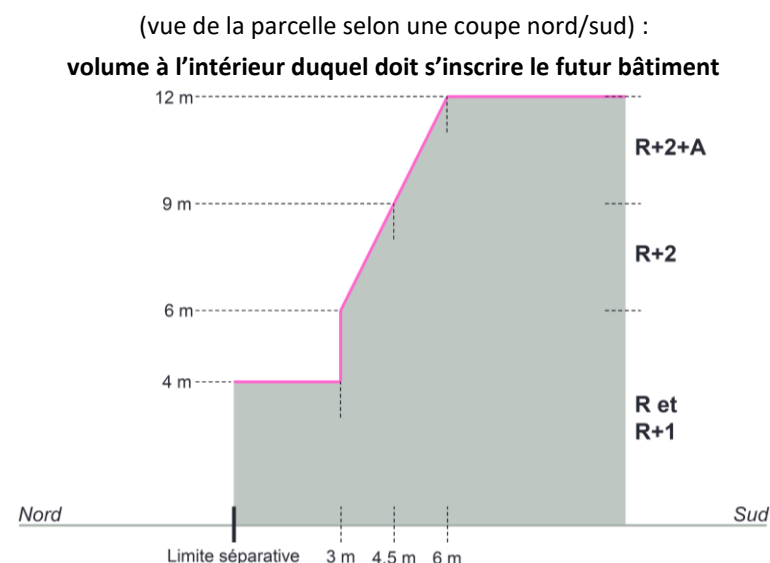
■ Localisation des espaces de stationnement couverts sous forme de préau



### Formes urbaines, paysages, nature en ville

- Front bâti continu le long de la rue Eriau et de la rue de Châteaubriant : implantation à l'alignement ou dans la continuité des bâtiments existants au sud, avec possibilité de légers retraits de la voie publique pour animation des façades, intégration qualitative d'un ou plusieurs espaces de stockage des ordures ménagères...
  - Soins particulièrement forts pour l'intégration architecturale du porche d'accès éventuel et pour les locaux d'ordures ménagères.
  - Hauteur maximale : R+2 + combles ou attique, avec un épannelage décroissant vers le nord permettant une transition progressive avec le tissu pavillonnaire (cf. schéma ci-après) ; limiter l'effet de mur en pignon aveugle au nord, par ce principe de gradins ; prévoir un traitement paysager du gabarit bâti en gradins côté nord, dans une logique de gestion qualitative de l'interface avec l'environnement pavillonnaire.
- Pas de construction principale en cœur d'îlot (possibilité de garages couverts sous forme de préau côté nord pour une hauteur maximale de 3 m + espaces de stationnement). Espace à dominante de pleine terre.
- Nature en ville : cœur d'îlot vert généreux, avec des espaces privés, collectifs ou semi-collectifs, notamment à l'appui de la limite sud du périmètre.
  - Clôture en limite sud de l'opération : démolition du mur existant ; en cas de nouvelle clôture, les règles du PLU s'appliquent.

Schéma du principe d'épannelage décroissant vers le nord, applicable au niveau des espaces d'implantation des constructions à usage d'habitation

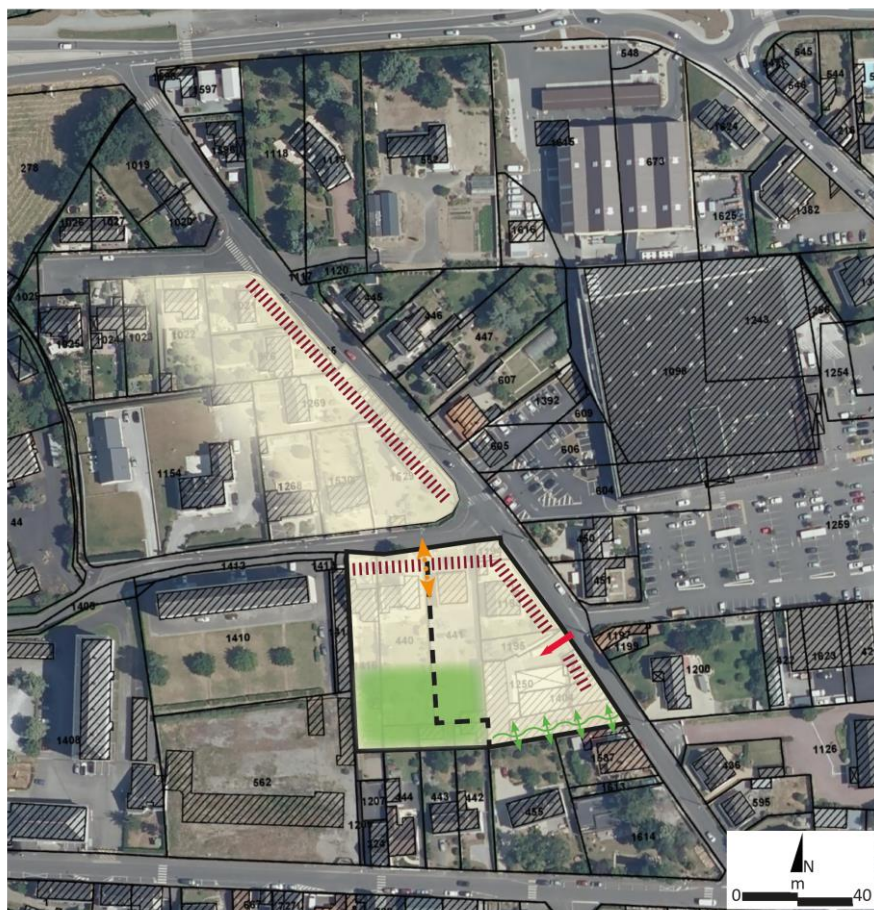


### Programmation

- Modalités de mise en œuvre : opération d'ensemble en une seule et même phase (pas de découpage en tranches).
- Réalisation de 25 logements minimum à 40 logements maximum (respect d'une densité de 90 logements/ha minimum à 150 logements/ha maximum), dont 30% minimum en logements aidés.

## 6.5 OAP « FRESNES-HAUTS PAVÉS » (NOUVELLE OAP)

L'OAP porte sur deux îlots, l'un au nord de la rue des Fresnes, l'autre au sud. Au niveau de l'îlot localisé au sud de la rue des Fresnes, l'OAP porte sur un périmètre précis, lui-même découpé en deux sous-secteurs « est » et « ouest ».



### ILOT AU NORD DE LA RUE DES FRESNES

#### Formes urbaines, paysages, nature en ville

En cas de renouvellement urbain :

- Celui-ci devra concerner uniquement le premier rideau de l'îlot donnant sur la rue des Hauts Pavés, la rue des Fresnes et la rue des Chênes.
- On privilégiera un front bâti continu ou discontinu le long de la rue des Hauts Pavés ; implantation possible à l'alignement ou en léger retrait de la voie publique.
- Hauteur maximale : R+1 + combles ou attique.

#### Programmation

- Renouvellement urbain progressif possible le long de la rue des Hauts Pavés, en premier rideau.

- ▭ Périmètre de programmation
- - - Limite entre les secteurs est et ouest

#### Mobilités

- ➔ Accès principal
- ➔ Accès nord

#### Formes urbaines, paysages, nature en ville & patrimoine

- ▨▨▨▨ Front urbain continu ou discontinu
- Nature en ville : aménagement d'un îlot de fraîcheur
- ~ Gestion de l'interface avec l'environnement bâti au sud

#### Programmation

- Espace d'implantation des constructions à usage d'habitation, selon les principes (typologies urbaines, hauteurs maximales...) et les objectifs de densité fixés

## ILOT AU SUD DE LA RUE DES FRESNES

### Déplacements / mobilités

- Accès principal sur la rue des Hauts Pavés, en vis-à-vis de l'accès parking.
- Accès nord pour les modes doux (obligation), voire les véhicules (option).
- Nécessité d'étudier les modalités d'organisation de la répurgation dès l'amont du projet.

### Formes urbaines, paysages, nature en ville

- Front bâti continu ou discontinu ; implantation possible à l'alignement ou en léger retrait de la voie publique.
- Hauteur maximale : R+2 + combles ou attique.
- Nature en ville : préservation / confortation d'un îlot de fraîcheur dans le quart sud-ouest du périmètre élargi (espace collectif et/ou privatif). Espace à dominante de pleine terre.
- Gestion de l'interface avec l'environnement bâti existant au sud : recul d'au moins 7 mètres pour les façades des constructions les plus proches.

### Programmation

#### - Sous-secteur « est ».

- Opération d'ensemble en une seule et même phase
- Lors de la mise en œuvre de l'opération, il sera souhaitable de retrouver des locaux propices à l'implantation des services collectifs / espaces associatifs (soit au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, soit par ailleurs).
- Réalisation d'au moins 30 logements, respect d'une densité de 80 lgts/ha minimum.

#### - Sous-secteur « ouest »

- En l'absence de projet d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur : possibilité de faire évoluer les maisons existantes par le biais d'extension(s) pour un total de 50 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher par habitation par rapport à la date d'Approbation de la Modification, mais sans création d'annexe isolée et sans création de nouveau logement.
- En cas de restructuration plus large : opération d'ensemble en une seule et même phase.
- Réalisation d'au moins 10 logements, respect d'une densité de 50 lgts/ha minimum.