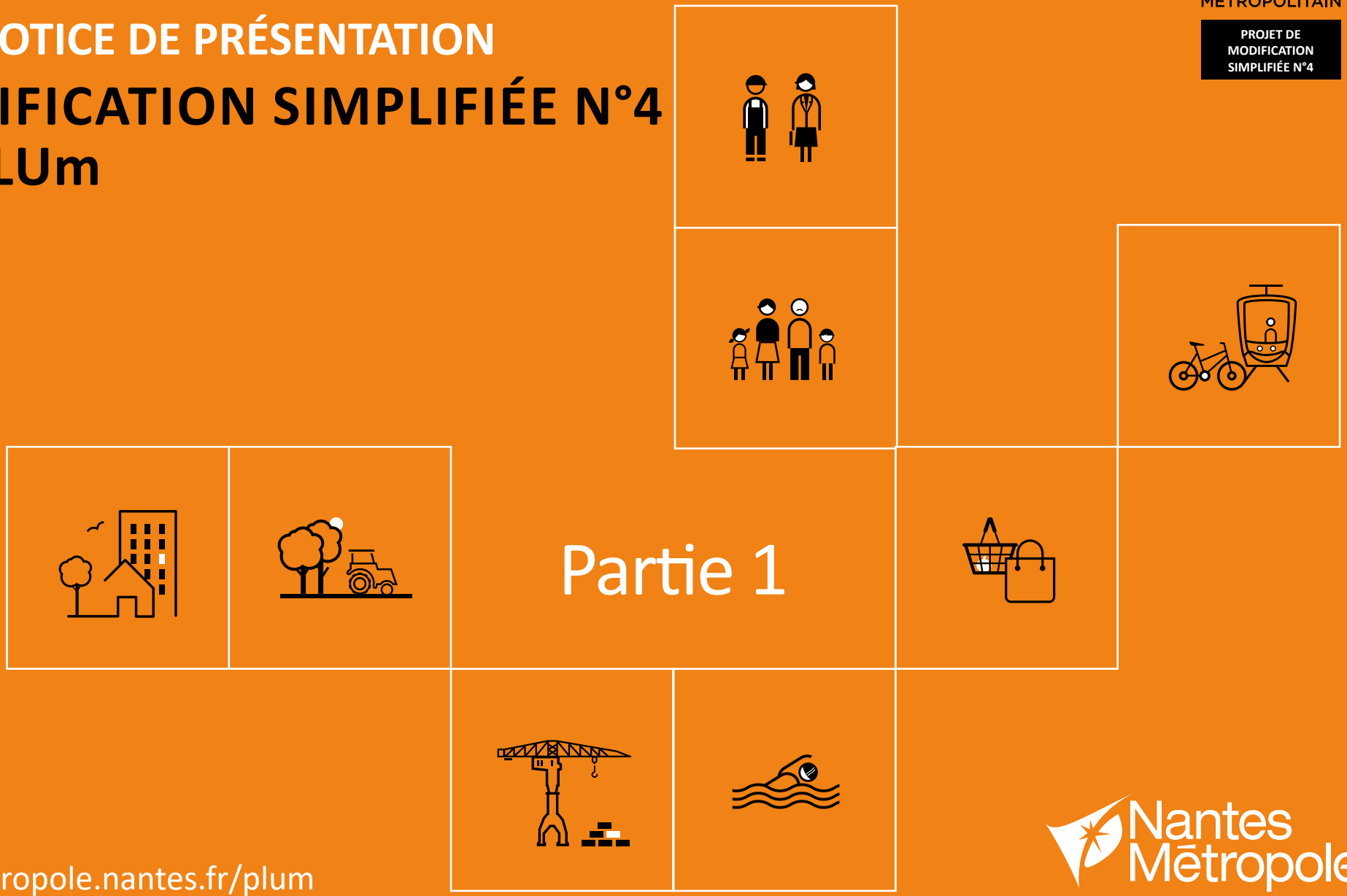
PLUm
PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

1 bis NOTICE DE PRÉSENTATION

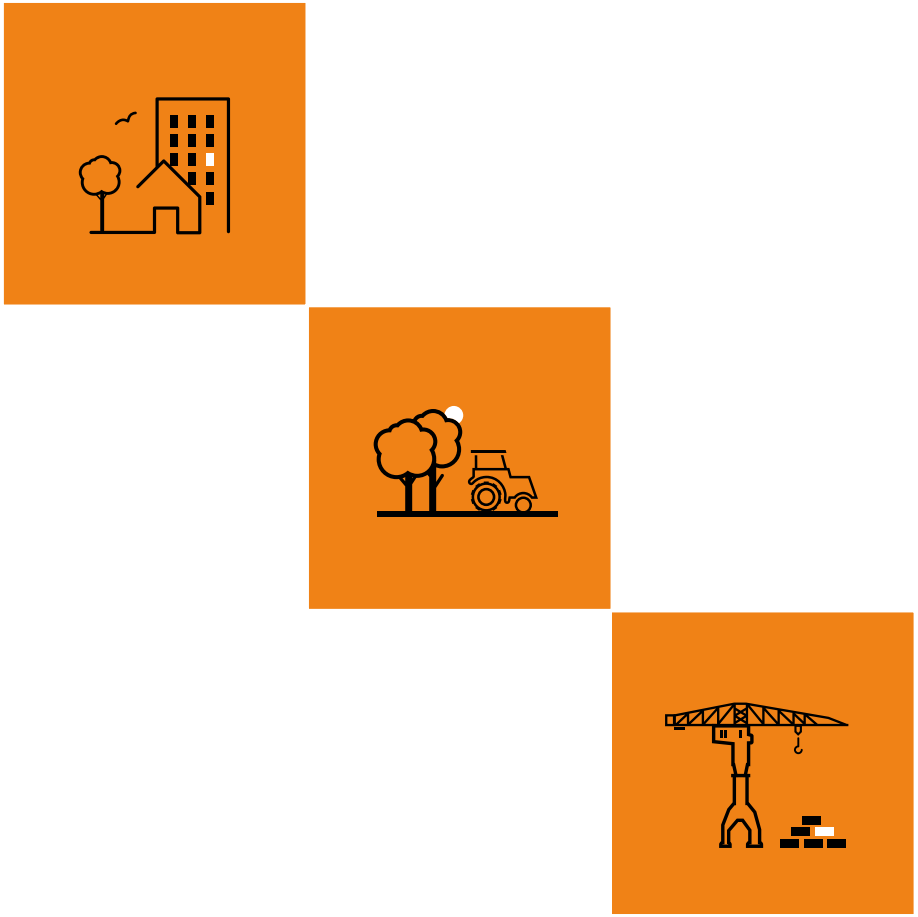
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLUm



Partie 1

www.metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole



> SOMMAIRE

1- CADRE LÉGISLATIF 6
1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL 7
1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 7
1.3 LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 7
2- ARTICULATION DE LA PROCÉDURE D'ÉVOLUTION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR 11
3- EXPOSÉ DES MODIFICATIONS 14
3.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE 15
I. LES ÉVOLUTIONS VISANT À INCITER AU DÉPLOIEMENT DE SOLUTIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE DÉCARBONNÉE 15
II. LES ÉVOLUTIONS VISANT À ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET POURSUIVRE L'EFFORT POUR LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 18
III- LES ÉVOLUTIONS VISANT À RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE 24
IV. LES ÉVOLUTIONS POUR ENCADRER LES MUTATIONS ÉCONOMIQUES DE LA MÉTROPOLE 25
V. LES ÉVOLUTIONS POUR ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE PRATIQUES DE MOBILITÉ 28
3.2 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES TERRITORIALES DE PORTÉE LOCALE 30
A. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET DES RÈGLES ASSOCIÉES 30
B. ÉVOLUTIONS DES PIÈCES DE PORTÉE LOCALE, TERRITORIALISÉES 34
BASSE-GOULAINE 35
BOUAYE 47
BOUGUENAIS 59
CARQUEFOU 71
COUËRON 86
INDRE 110
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 115
LA MONTAGNE 144
LE PELLERIN 149
LES SORINIÈRES 173
MAUVES SUR LOIRE 183
NANTES 198
ORVAULT 267
REZÉ 286
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU 296
SAINT-HERBLAIN 306
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU 332
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE 336
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE 352
SAUTRON 357
THOUARÉ-SUR-LOIRE 370
VERTOU 377

1

1- CADRE LÉGISLATIF

CHAPITRE 1 - CADRE LÉGISLATIF

1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir du territoire de la métropole et d'autre part, fixe les règles d'urbanisme en fonction desquelles les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruites. Ces règles sont une traduction des choix formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLUm comprend :
- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement écrit et graphique,
- des annexes informatives.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le PLUm est un document vivant, dont le contenu peut évoluer pour s'adapter aux enjeux du territoire. À ce titre, le code de l'urbanisme prévoit différents types de procédures, requises selon la nature ou l'objet de l'évolution envisagée.

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme et est autorisée lorsque les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :
- Changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La modification peut être effectuée selon une procédure dite «simplifiée», avec mise à disposition du public en lieu et place de la tenue d'une enquête publique, dans tous les cas où elle n'a pas pour objet :
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

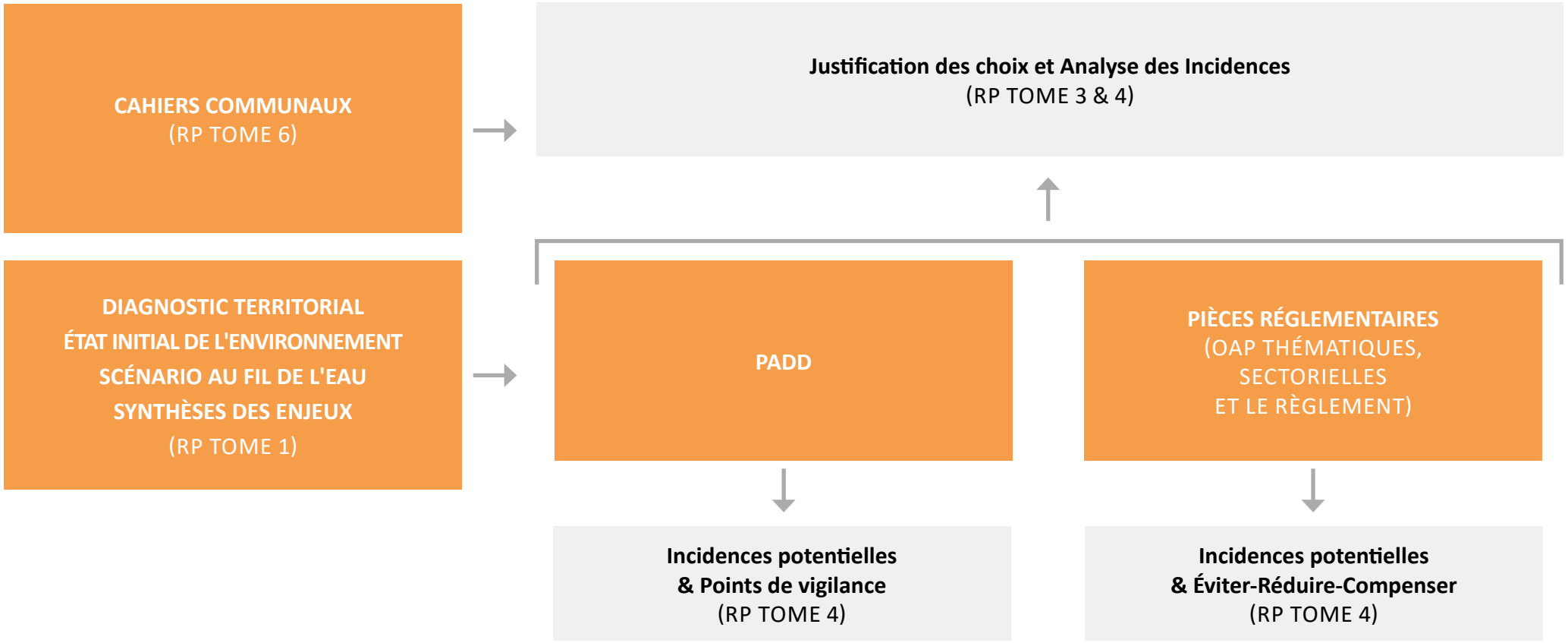
La modification peut également être effectuée selon la procédure simplifiée :
- pour la définition de zones ou de secteurs dans lesquelles sont prévues des majorations de droits à construire en application de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- lorsqu'elle a pour objet de modifier le PADD en vue de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité ou d'identifier des Zones d'Accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'Energies Renouvelables (ZAEnR) ;
- lorsqu'elle a pour objet de modifier le PADD en vue de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Les évolutions envisagées par Nantes Métropole dans le cadre de la présente procédure, portant sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que sur le PADD s'agissant des zones d'accélération des énergies renouvelables, relèvent de la procédure de modification simplifiée.

1.3 LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Le PLUm a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son approbation, dont la démarche a été restituée dans le rapport de présentation :

SCHÉMA DU PROCESSUS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUM



Source : Tome 2 du Rapport de présentation du PLUm, « Résumé non technique »

Évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°4

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4, Nantes Métropole actualise l'évaluation environnementale du PLUm en vigueur, notamment en faisant état des incidences éventuelles des adaptations apportées au PLUm sur l'environnement.

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que :
« le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

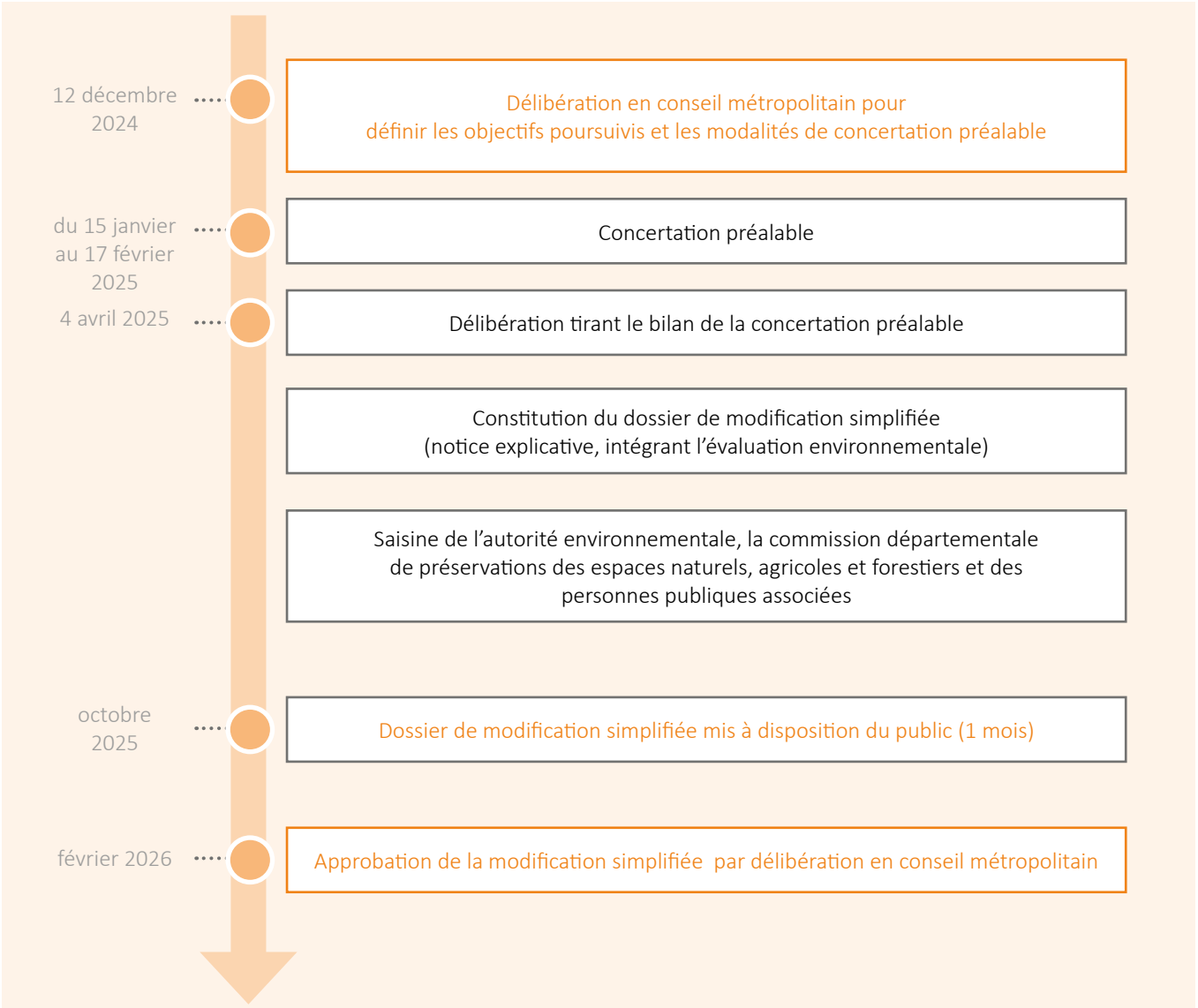
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

En outre, dans le cas d'une procédure de modification simplifiée, et en application de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

SCHÉMA EXPLICATIF DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE



Concertation préalable
Une concertation préalable a été organisée sur le projet de modification simplifiée du 15 janvier au 17 février 2025 inclus.
Un bilan a été tiré par délibération n° 2025-061 en date du 4 avril 2025.

Notification
Le projet de modification simplifiée est notifié à la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe), aux personnes publiques associées et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis.

Mise à disposition du public et approbation
Au terme de la mise à disposition du public, le conseil métropolitain est amené à délibérer pour approuver le projet de modification simplifiée n°4 du PLUm, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis émis au cours de la mise à disposition.

Source : dossier de présentation de la concertation préalable de la modification simplifiée n°4

2

2- ARTICULATION DE LA PROCÉDURE D'ÉVOLUTION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE D'ÉVOLUTION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Les changements apportés via cette procédure, ne remettent pas en cause la compatibilité du PLUm avec les documents de rang supérieur. Les évolutions s'inscrivent dans le respect des orientations du PADD du PLUm, lui-même compatible avec les documents de rang supérieur.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire (SCoT)

Approuvé en décembre 2016, le SCoT Nantes Saint-Nazaire en vigueur (SCoT 2) fait actuellement l'objet d'une révision générale. Le projet de SCoT 3 Nantes Saint-Nazaire a été arrêté le 27 février 2025 et son approbation finale est prévue en fin d'année 2025. Les objectifs de cette révision générale sont multiples et doivent permettre de prendre en compte les dernières évolutions législatives et territoriales, viser la compatibilité avec des documents de rang supérieur révisés et répondre aux nouveaux défis en matière de climat, de biodiversité et de raréfaction des ressources naturelles, dans un contexte de forte dynamique démographique. Ainsi, les objectifs de la révision générale du SCoT Nantes Saint-Nazaire soulevés sont :

- Renforcer l'armature territoriale et aller vers plus d'efficacité foncière
- Accroître la résilience du territoire, en intégrant les enjeux liés au dérèglement climatique et à la sobriété énergétique aux questions d'aménagement de l'espace
- Appréhender le prochain SCoT dans un objectif de dialogue renforcé, et recherchant de nouvelles coopérations avec les territoires voisins.

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLUm sont compatibles avec le SCoT de 2016 en vigueur. Ses orientations portent sur :

1/ Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique : Répondre aux besoins de la croissance démographique, 920 000 à 950 000 habitants d'ici 2030.

2/ La performance économique et de l'attractivité de la métropole Nantes Saint-Nazaire au service de l'emploi

3/ L'estuaire de la Loire un laboratoire de la transition énergétique et écologique : préservation de la biodiversité, de la ressource en eau, réduction des GES

4/ Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants : L'armature urbaine se base sur les deux agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire, cinq pôles structurants et les autres communes ; la réduction de la consommation d'espaces avec l'objectif de -50 % de consommation pour les extensions urbaines.

5/ Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre les territoires et la proximité au quotidien : Le développement des transports collectifs est donc une priorité, d'encourager la ville des courtes distances

Dans le cadre de la présente procédure, certaines modifications, comme l'intégration des zones d'accélération des énergies renouvelables, la précision des conditions d'intégration des panneaux solaires sur des bâtis en secteur patrimonial, ou la facilitation des projets de l'économie sociale et solidaire, s'inscrivent d'ores-et-déjà dans les orientations du projet de SCoT 3.

De plus, la polarisation des restaurants en zone Uem, ou encore les évolutions sur les mobilités pour revoir certains dimensionnements d'emplacements vélos et de places de stationnements voiture, contribuent au renforcement des centralités et à la généralisation des mobilités actives souhaités par le SCoT en vigueur et qui seront confortés dans le SCoT à venir.

Enfin, les évolutions contribuant à la ville nature, comme les précisions sur le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) en toiture ou des mesures compensatoires de l'abattage d'arbres, mais aussi celles en lien avec les formes urbaines adaptées comme l'ajout d'une césure obligatoire pour les constructions relevant majoritairement de la destination logement, favorisent l'amélioration du cadre de vie et de la santé des habitants, nouveau marqueur fort du SCoT 3.

Loi Littoral

La compatibilité avec la loi Littoral est assurée car il n'y a pas de modification de zones 2AU sur les communes concernées. Les autres évolutions du PLUm sur ces communes, notamment les modifications des OAP situées dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), respectent la loi Littoral.

Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Nantes Atlantique

Les évolutions proposées dans la présente modification tiennent compte des contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Nantes Atlantique, notamment sur les communes de Bouguenais et de Saint- Aignan de Grand Lieu.

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La compatibilité avec le PDU est assurée. En effet, certaines OAP sectorielles évoluent où sont créées comme les OAP Launay Violette ou Centrale à Nantes, en respectant les orientations du PDU en termes de desserte, de mobilité douce et apaisée. Des principes de liaisons douces sont proposées également pour renforcer les modes actifs et dessiner la ville du 1/4h. De plus, les évolutions relatives au règlement écrit s'inscrivent dans l'objectif d'un usage raisonnée de la voiture au sein de la métropole (diminution de la norme de stationnement pour l'hébergement hôtelier et touristique dans la centralité métropolitaine), favorisant ainsi le report modal.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La présente procédure souhaite autoriser l'habitate stationnement caravane en tant que résidence principale en zones U afin de répondre au besoin de sédentarisation de voyageurs mais aussi aux objectifs du futur Schéma départemental d'accueil et d'hébergements des gens du voyage de Loire-Atlantique. Cette modification ne va pas à l'encontre des objectifs du PLH

de Nantes Métropole.
De plus, afin d'inciter et de faciliter l'urbanisme circulaire, cette procédure souhaite permettre plusieurs logements par niveau mono-orientés nord dans certains cas de réhabilitation avec changement de destination vers la destination habitation. Cette évolution doit contribuer à la création de nouveaux logements, alors qu'il est observé depuis plusieurs années une non-atteinte des objectifs du PLH en construction de logements neufs, dont sociaux et abordables, dans un contexte de croissance démographique soutenue.
Enfin, certains outils en faveur de la mixité sociale et de la programmation de logements évoluent. Il est à noter que les seuils à partir desquels le logement social est imposé dans les opérations sont étendues à l'ensemble du territoire, participant ainsi à une production plus forte des logements aidés.

Plan Climat Air, Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET Nantes Métropole a été révisé et nouvellement approuvé au conseil métropolitain du 4 avril 2025. Ce plan s'appuie sur trois grands axes : Atténuation, Adaptation et Air, et se décline en près d'une centaine d'actions.
L'intégration des zones d'accélération des énergie renouvelables dans le PLUm doit se traduire via une actualisation des objectifs de productions d'énergie renouvelable du PADD (permis par le code de l'urbanisme) et l'ajout de cartes en annexe de l'OAP Climat Air Énergie. Ces évolutions participent à l'atteinte de l'objectif global de neutralité carbone en 2050, et plus précisément l'enjeu d'améliorer le mix énergétique avec 20% de production locale EnR en 2030 et 100% en 2050, inscrit dans le PCAET.
Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage n'est pas modifiée dans le cadre de cette procédure. Elle définit des orientations avec pour objectif la prise en compte par les projets de construction et d'aménagement du développement de la biodiversité, de la nature en ville, du cycle de l'eau, de la régulation du microclimat. La présente modification participe au maintien et au renforcement de la nature en ville, des îlots de fraîcheur, par la clarification des mesures compensatoires de l'abattage d'arbre, et des cas d'application de l'obligation de plantation d'arbres.

Suite à la l'ordonnance du 17 juin 2020 sur la Modernisation des SCoT, ces derniers sont dits intégrateurs. En effet, ils doivent reprendre et traduire les éléments des Plans et Schémas supra-territoriaux tels que le SRADDET, le SDAGE et les SAGE, mais aussi le PGRI. Par souci de bonne prise en compte de ces documents cités, et dans l'attente de l'approbation du SCoT 3 Nantes Saint-Nazaire, il est analysé l'articulation de la procédure d'évolution en cours du PLUm avec ces documents de rang supérieur.

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET)

Approuvé le 7 février 2022, le SRADDET est en cours de modification, en lien avec la loi du 22 août 2021 dite « Climat & Résilience » et la loi du 21 février 2022 dite « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et à la simplification. Cette procédure de modification du SRADDET porte sur l'intégration d'objectifs sur la lutte contre l'artificialisation des sols, la logistique, la stratégie aéroportuaire régionale. Néanmoins, il y a aujourd'hui une suspension de cette procédure dans l'attente de modifications législatives en cours.
Les évolutions proposées via la présente procédure, sont compatibles avec le SRADDET dans sa version approuvée.

Plan de Gestion des Risques et d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne

Le PGRI Loire Bretagne 2016-2021 est intégré au SCoT Nantes Saint-Nazaire en vigueur et le PLUm est compatible avec celui-ci. Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, adopté le 15 mars 2022, sera intégré dans le SCOT Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de sa révision générale actuellement en cours.
Néanmoins, le PLUm intègre les dispositions 2-14 et 2-15 du PGRI 2022-2027. En effet, il intègre la disposition 2-14 par la présence du zonage pluvial qui fixe les règles de gestion des eaux pluviales à respecter dans les projets pour limiter les risques d'inondation et préserver la qualité des milieux aquatiques. Il intègre également la disposition 2-14 concernant le schéma directeur des eaux pluviales au sein de cartographies des zones inondables par ruissellement et des aptitudes des sols à l'infiltration. Enfin, le PLUm intègre la disposition 2-15 concernant la limitation du ruissellement résiduel, le zonage pluvial limitant le ruissellement et fixant un débit de fuite limité.
Le PGRI n'est pas directement concerné par les évolutions proposées dans cette présente procédure de modification simplifiée du PLUm.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et les SAGE Estuaire de la Loire, Sèvre nantaise, Logne-Boulogne-Ognon-Grand Lieu

Approuvé en avril 2022, le SDAGE Loire Bretagne porte l'ambition d'améliorer la qualité des eaux et des rivières et de s'adapter au changement climatique. La présente modification ne remet pas en cause la compatibilité avec les orientations du SDAGE.
Le SAGE Estuaire de la Loire a été révisé et adopté en décembre 2024.
L'OAP TVBp contient des objectifs d'aménagements visant à protéger ces réservoirs et conforter les corridors écologiques. Cette OAP thématique n'est pas modifiée.

3

3- EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

CHAPITRE 3 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

3.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE

Cette partie présente les évolutions des pièces de portée métropolitaine du PLUm à savoir, le règlement écrit, commun aux 24 communes de la métropole, l'OAP Climat Air Energie et le PADD.

L'ensemble des ajouts et suppressions proposés dans le règlement écrit sont indiqués en rouge.

L'évolution relative au zonage UMb1 est décrite dans la partie 3.2 car la modification est de portée territoriale, le zonage UMb1 étant un sous-secteur correspondant à la ZAC Moulin Boisseau à Carquefou.

Les coquilles et les fautes d'orthographe repérées dans les pièces du PLUm, sont corrigées (sans identification apparente des modifications).

Les modifications de portée territoriale sont quant à elles présentées dans cette notice, partie 3.2 «Les modifications proposées pour les pièces territoriales de portée locale». Les communes sont classées par ordre alphabétique.

I. LES ÉVOLUTIONS VISANT À INCITER AU DÉPLOIEMENT DE SOLUTIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE DÉCARBONNÉE

Afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique, objectif stratégique du PADD, le territoire métropolitain doit s'inscrire dans une logique vertueuse visant à réduire la consommation d'énergie et de matières premières et à limiter les émissions de gaz à effet de serre et la production de déchets. En parallèle, tous les potentiels de production d'énergie renouvelable doivent être mobilisés.

La procédure de Modification simplifiée n°4 du PLUm vise à accélérer la mobilisation des potentiels de production d'énergie renouvelable en intégrant les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR) prévue par la loi relative à l'accéleration de la production d'énergies renouvelables (APER) du 10 mars 2023, en facilitant l'installation de chaufferie d'intérêt collectif ainsi qu'en précisant les conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques sur des bâtis en secteur patrimonial.

I-1) Intégrer les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR)

La Métropole s'est donnée pour objectif dans le cadre du PADD de devenir un territoire de référence des transitions écologique et énergétique. Elle active tous les leviers à sa disposition pour mettre le territoire sur le chemin de la neutralité carbone à l'horizon 2050. L'objectif est de construire un mix énergétique permettant une production de 50 % d'énergie renouvelable sur le territoire de Nantes Métropole à cet horizon.

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés, il est proposé d'intégrer des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR) dans le PLUm.

Créées par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les ZAEnR sont un dispositif destiné à accélérer le déploiement des énergies renouvelables. Prévues à l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie, les cartes des ZAEnR identifient les secteurs privilégiés d'implantation des EnR à l'échelle du territoire métropolitain. Au sein de ces secteurs, le déploiement des énergies renouvelables y sera facilité par la simplification des démarches administratives et des avantages fiscaux. Les cartes des ZAEnR concernent toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, etc. Les cartes peuvent être revues tous les 5 ans (voire plus régulièrement).

Ainsi, il est donc proposé **d'intégrer les cartes de synthèse des ZAEnR à l'échelle métropolitaine dans l'OAP Climat Air Energie**. Les cartes à l'échelle communales sont disponibles sur les sites internet des communes (https://planification.climat-energie.gouv.fr/carte-interactive/).

Il est également proposé **d'actualiser dans le PADD les objectifs de production d'énergie renouvelable et de modifier la carte correspondante**. Modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne peut se faire habituellement que via une révision du document d'urbanisme. Toutefois, par exception, le code de l'urbanisme autorise le changement des orientations du PADD via une procédure de modification simplifiée lorsqu'un tel changement a pour objet d'identifier les ZAEnR arrêtées.

Le texte du PADD p29 :
Nantes Métropole porte une ambition forte et se projette au-delà de 2030. En cohérence avec le PCAET métropolitain,approuvé le 4 avril 2025, il est proposé de **renforcer l'objectif de production d'énergie renouvelable en visant un mix énergétique intégrant 50% de production d'énergies renouvelables sur le territoire à l'horizon 2050.**

Les résultats des études menées dans le cadre de l'élaboration du futur PCAET sur les potentiels de production d'énergies renouvelables sur le territoire permettent **d'affiner et de préciser les**

sources d'énergies mobilisables et les modalités de leur mobilisation.

Enfin, il est proposé de **préciser que la production d'énergie renouvelable se développera principalement au sein des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR).**

Extrait du PADD modifié – p.29

~~**Encourager la mobilisation des énergies locales**~~

~~Afin d'atteindre l'objectif de multiplier par trois la production d'énergies renouvelables et de récupération de la chaleur produite par l'incinération des déchets, par les installations de réfrigération, etc., d'ici 2030, la mobilisation des différentes sources locales d'énergie sera privilégiée : solaire thermique et photovoltaïque, bois, éolien, déchets agricoles, biodéchets, hydraulique, géothermie, énergie de récupération. Cela se traduit par les orientations suivantes :~~

~~- Développer le réseau de chaleur urbain ;~~
~~- Favoriser un développement massif d'installations solaires thermiques et photovoltaïques sur toitures ou espaces artificialisés dans le respect du patrimoine local ;~~
~~- Développer les énergies renouvelables dans les grands projets urbains et prévoir l'implantation d'unités de production, en particulier sur les toitures pour l'énergie solaire ;~~
~~- Développer la valorisation énergétique des déchets résiduels pour économiser des combustibles et des matières premières, pour diminuer le prix de traitement des déchets urbains et contribuer au développement de l'économie circulaire ;~~

Encourager la mobilisation des énergies locales afin de tendre vers un mix énergétique intégrant 50% de production d'énergies renouvelables sur le territoire à l'horizon 2050

L'objectif est de faire évoluer le mix énergétique du territoire de Nantes Métropole, vers un modèle intégrant au moins 50 % de production d'énergies renouvelables (EnR) sur le territoire d'ici 2050. Pour atteindre cette ambition, trois principaux modes de production d'énergie seront mobilisés :
- L'électricité renouvelable, principalement par le développement du photovoltaïque, ainsi que l'éolien sur les sites identifiés pour en accueillir ;
- La chaleur renouvelable, grâce aux réseaux de chaleur, à la biomasse (bois-énergie), à la géothermie et à la récupération de chaleur fatale ;
- Le gaz renouvelable, via le développement de la méthanisation et de la pyrogazéification.

Cela se traduit par les orientations suivantes :
- Électricité renouvelable : Encourager un déploiement massif du photovoltaïque sur les toitures, les espaces artificialisés et d'autres sites propices (abords d'autoroutes, friches industrielles, terrains pollués ou non exploitables pour l'agriculture), tout en garantissant une intégration respectueuse du patrimoine local.
- Chaleur renouvelable : Étendre et densifier les réseaux de chaleur urbains, promouvoir l'installation de pompes à chaleur géothermiques et aérothermiques, favoriser le bois diffus, le solaire thermique et la récupération de chaleur fatale dans les infrastructures publiques et privées.
- Gaz renouvelable : Valoriser les boues de stations d'épurations, biodéchets alimentaires et matières agricoles valorisables en méthanisation. Des capacités complémentaires sont ciblées notamment via la pyrogazéification qui valorise en gaz des déchets mal valorisés ou exportés.
- Urbanisme et projets urbains : Poursuivre l'expérimentation engagée dans certaines zones d'aménagement concerté pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables au moins à hauteur de 40% des consommations d'énergie.

La production d'énergie renouvelable se développera principalement au sein des zones d'accélérations des énergies renouvelables (ZAEnR), telles qu'identifiées dans les cartes de synthèse annexées à l'OAP Climat Air Energie.

La carte du PADD – p.31
La carte est une synthèse des cartes de ZAEnR annexées à l'OAP Climat Air Energie.

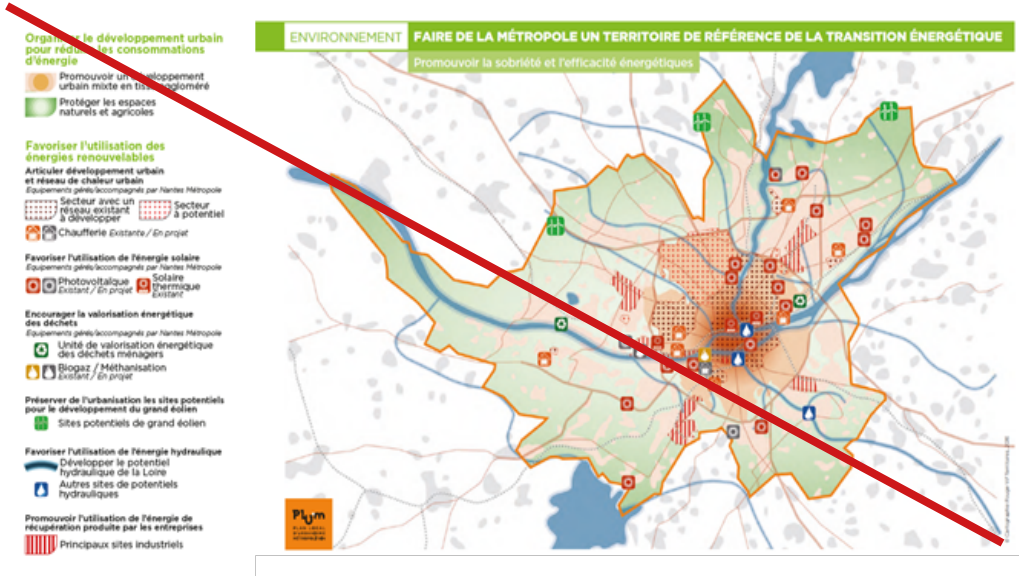
Il est précisé que le potentiel d'utilisation de l'énergie solaire, que ce soit le photovoltaïque ou le solaire thermique, ne se réduit pas aux équipements gérés ou accompagnés par Nantes Métropole mais concerne l'intégralité des toitures. Aussi il est proposé de **supprimer les pictogrammes ponctuels et de désigner l'ensemble du tissu aggloméré du territoire comme potentiel pour favoriser l'énergie par un aplat jaune.**

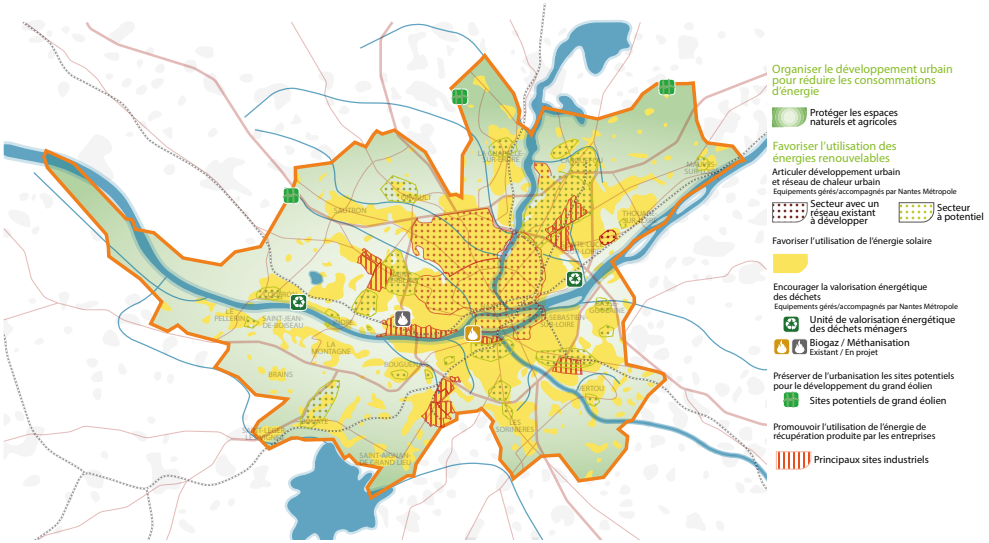
Les réseaux de chaleur urbains se sont fortement développés depuis l'approbation du PLUm, et de nouveaux projets sont en cours, il est donc proposé de **préciser les périmètres des réseaux de chaleur urbain existants et en projet (aplat pointillé) sans repréciser la localisation des chaufferies.**

La localisation des structures et projets de biogaz a été actualisée.

Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PCAET indiquent que l'énergie hydraulique n'est pas la source à mobiliser en priorité aussi la carte est actualisée en **supprimant les mentions de l'utilisation de l'énergie hydraulique.**

Extrait du PADD modifié – p.31





I-2) Préciser les conditions d'intégration des dispositifs de production d'énergie sur le patrimoine

Le règlement indique qu'en sous-secteur patrimonial, les dispositifs de production d'énergie sont autorisés à condition d'être bien insérés avec la composition architecturale et en harmonie avec les matériaux existants. Pour les patrimoines bâtis, protégés au PLUm, le règlement précise que ces dispositifs sont autorisés à condition d'être totalement intégrés.

Il est proposé de préciser les critères permettant d'apprécier l'intégration des dispositifs de production d'énergie en se basant sur les travaux du ministère de la Culture (Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires – 2023).

Extrait du règlement écrit modifié – p.122

Dispositif de production d'énergie

Les dispositifs de production d'énergie sont autorisés sous réserve d'être bien insérés avec la composition architecturale et en harmonie avec les matériaux existants. Sur les patrimoines bâtis protégés au PLUm, ceux-ci doivent être totalement intégrés. L'intégration est appréciée en tenant compte du rapport du dispositif au support, de l'ordonnancement de la construction, de son adossement et de son aspect.

I-3) Faciliter l'installation de chaufferies d'intérêt collectif

Les réseaux de chaleur présentent plusieurs intérêts pour réduire les émissions de gaz à effet serre. Ils permettent :
- d'utiliser à grande échelle les énergies renouvelables et de récupération ,
- de réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre (équivalent CO2) par rapport à des chaudières gaz ou fioul collectives ,
- de supprimer les chaudières collectives gaz ,
- de mieux contrôler les émissions atmosphériques et de permettre une maintenance optimale des installations grâce à la centralisation de la production de chaleur.

Il est donc primordial de faciliter l'installation des chaufferies qui alimentent les réseaux de chaleur urbain.

Dans le PLUm, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, ce qui permet d'avoir des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives plus souples. Les chaufferies d'intérêt collectif contribuant fortement à l'objectif de production d'énergies renouvelables sur le

territoire métropolitain, il est donc proposé **d'exclure du calcul de la hauteur les cheminées de chaufferies d'intérêt collectif.**

Enfin, les chaufferies d'intérêt collectif peuvent être installées au sein et en extension du tissu urbain : il est nécessaire de **préciser qu'une attention doit être portée à leur intégration paysagère.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.37

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.1.2.1 Hauteur des constructions

Les édicules techniques à l'exception des cheminées de chaufferie d'intérêt collectif et des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture (de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) sont compris dans le calcul de la hauteur de la construction.

Pour gagner en clarté, il est proposé de **reformuler la règle alternative à l'implantation des constructions de la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» celles-ci s'imposantdu fait de motifs de fonctionnalité ou de sécurité le cas échéant.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.35

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.1.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

~~Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics*, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.~~

Des implantations différentes de celles exigées au règlement particulier de chaque zone peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions*, extensions, réhabilitations, ouvrages ou installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics*, à condition que des motifs de fonctionnalité ou de sécurité l'imposent.

II. LES ÉVOLUTIONS VISANT À ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET POURSUIVRE L'EFFORT POUR LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le PADD fixe pour ambition d'organiser la métropole rapprochée en précisant que le développement urbain de la métropole doit tendre vers davantage de mixité fonctionnelle et sociale, tant pour des questions de fonctionnement urbain que de cadre de vie. En cohérence avec cette orientation du PADD, la procédure de modification simplifiée n°4 participe à l'amélioration du cadre de vie en agissant pour une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle de la rue par le traitement qualitatif des clôtures et l'extension des cas d'application de la césure. La procédure contribue à l'objectif de mixité sociale, en clarifiant et en élargissant les cas où les seuils de mixité sociale s'appliquent et en précisant la définition du logement locatif social.

Enfin le réglement évolue afin de faciliter la réalisation, au sein de la zone urbaine, de projets d'habitat dual et de terrains familiaux publics destinés à l'ancrage des ménages de la communauté des Gens du voyage.

II.1) Favoriser la qualité paysagère et du cadre de vie en accompagnant le renouvellement urbain

A- Conforter l'aspect qualitatif des clôtures en zones naturelles et agricoles

Le PLUm encadre l'aspect des clôtures, pour garantir et renforcer la qualité paysagère de l'espace public tant dans les zones urbaines qu'à urbaniser, naturelles ou agricoles. Il est proposé **d'étendre les dispositions relatives à la qualité des clôtures aux zones agricoles et naturelles pour les constructions relevant de la destination Habitation.** Dans cet objectif, **une attention particulière sera également portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou voie (1,40m) et celle en limite séparative latérale (2m)**. De plus, **le claire-voie y sera imposé en limite d'emprise publique ou de voie.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.110 et p.117

3.1 Dispositions applicables à la zone A (Idem 3.2 Dispositions applicables à la zone N)

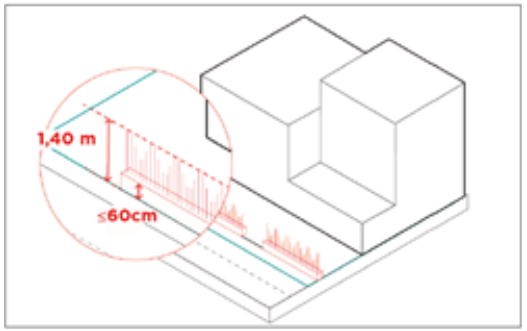
B.2.1 Clôtures

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues en 1re partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes.

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction* et à leur environnement.

Pour les constructions* relevant de la destination Habitation* : les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,40 mètre en limite d'emprise publique ou de voie* (comprenant une partie pleine et une partie à claire-voie) et de 2 mètres en limite séparative*. Le choix du claire-voie devra être effectué en recherchant son insertion architecturale et paysagère.

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 0,6 mètre ; elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.



Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie* et celle en limite séparative* latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

B- Préciser l'application du claire-voie

Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage depuis l'espace public. Le claire-voie est la partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux. Il peut être imposé en limite d'emprise publique ou de voie et a donc un rôle privilégié à jouer dans la qualité paysagère de l'espace public. Une clôture doit donc être considérée en fonction du paysage environnant mais aussi de l'architecture de la construction à laquelle elle est rattachée, c'est pourquoi il est proposé de **préciser que les composantes du claire-voie doivent prendre en compte l'architecture et le paysage environnant.** La précision de ces éléments doit permettre une meilleure analyse de l'environnement bâti et paysager et in fine, une décision plus explicite.

Extrait du règlement écrit modifié – p.87

1.1 Dispositions applicables à la zone UM - ARTICLE B.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.2.1 Clôtures en limite d'emprise publique ou de voie*

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,40 mètre dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie). Le choix du claire-voie devra être effectué en recherchant son insertion architecturale et paysagère.

Extrait du règlement écrit modifié – p.110 et p.117

3.1 Dispositions applicables à la zone A (Idem 3.2 Dispositions applicables à la zone N)

B.2.1 Clôtures

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues en 1re partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes.

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction* et à leur environnement.

Pour les constructions* relevant de la destination Habitation* : les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,40 mètre en limite d'emprise publique ou de voie* (comprenant une partie pleine et partie à claire-voie) et de 2 mètres en limite séparative*. Le choix du claire-voie devra être effectué en recherchant son insertion architecturale et paysagère.

C- Imposer une césure pour les constructions relevant majoritairement de la destination Habitation

Afin d'éviter des linéaires bâtis trop importants et d'assurer des transparences vers l'intérieur des opérations, une césure est imposée selon la longueur et la hauteur du bâti. L'application des dispositions relatives à la césure a pour objectif de créer des formes urbaines et architecturales qui contribuent à l'amélioration de la qualité d'ambiance et le paysage des rues en évitant les « effets corridor » dans des rues étroites et favorisant les ruptures dans les fronts bâtis pour éviter la monotonie sur rue et favoriser la circulation de l'air dans la ville. Il est proposé **d'élargir le périmètre d'application de la césure au-delà des constructions relevant exclusivement de la sous destination Logement.**

L'objectif de cet élargissement n'est pas de remettre en cause le fonctionnement interne de certaines activités économiques. C'est pourquoi il est proposé **d'imposer la césure pour les constructions relevant majoritairement de la destination Habitation** et non de la généraliser pour des constructions destinées uniquement ou majoritairement à une activité économique, de service ou autres.

Les césures génèrent des ruptures commerciales et peuvent nuire aux continuités marchandes, ce qui irait à l'encontre de la logique de revitalisation et de redynamisation commerciale contribuant au renforcement des polarités. Il est donc proposé **d'exclure les linéaires commerciaux, les polarités commerciales de proximité et les périmètres de projet urbain intégrant des commerces du champ d'application de la césure.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.84

1.1 Dispositions applicables à la zone UM - ARTICLE B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.2.2 Volumétrie des constructions

Dans le cas d'un projet de construction en R+1+C ou R+2, relevant ~~exclusivement~~ majoritairement de la destination ~~Logement*~~ Habitation * à partir de 30m linéaire de façade sur rue, une césure* (telle que défini dans le lexique) est imposée afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants. Cette règle ne s'applique pas en UMb, ni dans les linéaires commerciaux, les polarités commerciales de proximité et les périmètres de projet urbain intégrant des commerces.

(…)
Secteurs UMa et UMc

(…)

2. Dans l'objectif de participer à la qualité urbaine et paysagère de la rue :

- Dans le cas d'un projet de construction atteignant au moins R+2+C ou R+3, relevant ~~exclusivement~~ majoritairement de la destination ~~Logement*~~ Habitation *, à partir de 40m linéaire de façade sur rue, une césure* (telle que définie dans le lexique) est imposée afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants. Cette règle ne s'applique pas dans les linéaires commerciaux, les polarités commerciales de proximité et les périmètres de projet urbain intégrant des commerces.

D- Corriger une erreur du règlement afin de permettre l'évolution de bâtis existants sur une même unité foncière

Dans la modification n°2 du PLUm, il a été proposé d'ajouter une règle alternative afin de permettre une évolution des constructions existantes sur une même unité foncière en tenant compte de l'existant. L'évolution des constructions existantes par des projets d'annexes ou d'extensions peut être contrainte par la présence de constructions préexistantes à l'entrée en vigueur du PLUm (avril 2019) dont l'implantation ne permet pas de respecter la règle des distances.

Néanmoins, la modification du règlement effectuée permet une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone pour une extension limitée ou une surélévation d'une construction, alors que l'objectif poursuivi était de permettre une implantation différente pour la construction principale. Il est donc proposé de **préciser que la règle alternative s'applique bien à la construction principale.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.35

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.1.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines quelle que soit leur taille.

[…]

Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour une extension limitée ou une surélévation d'une construction ~~dont~~

~~l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélo, atelier non professionnels, piscines, etc) et qui ne respecterait~~ si elle ne respecte pas la distance autorisée du fait de la présence d'une autre construction existante à la date d'approbation du PLUm dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, etc.

Cette distance ne pourra cependant pas être inférieure à 4 mètres. Cette exception ne peut être appliquée qu'à une seule extension limitée ou surélévation par unité foncière dans la durée de vie du document.

II.2) Relancer la production de logements pour tous

Une des orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est d'assurer le renforcement de la mixité sociale dans tous les territoires et dans tous les programmes à l'échelle de la métropole, pour une métropole solidaire et juste. L'objectif est de faciliter l'accès de tous au logement et d'accompagner les parcours résidentiels. Dans le cadre du plan de relance du logement adopté en Conseil métropolitain des 22 et 23 juin 2023, et en vue de poursuivre la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), Nantes Métropole mobilise les leviers à même de soutenir la production de logements pour tous, notamment de logement sociaux ou abordables.

L'un des objectifs de la zone UM est de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

En cohérence avec cette orientation du PADD, la procédure vient renforcer et préciser certains dispositifs au sein de la zone UM, afin d'accompagner les parcours résidentiels des habitants de la métropole.

A- Faciliter la mise en œuvre des solutions d'habitat adapté en autorisant le stationnement caravane associé à de l'habitat caravane en UM

L'identité des gens du voyage ne se base pas uniquement sur la mobilité, mais aussi sur le choix de l'habitat en caravane ainsi que sur la possibilité d'habiter en caravane pendant leurs périodes de vie sédentaire. Ainsi, le souhait d'une sédentarisation constatée chez une part croissante des voyageurs (notamment liée à l'exercice de certaines activités économiques et au désir de scolarisation des enfants) ne signifie pas pour autant l'abandon de l'habitat mobile, qui symbolise leur histoire et leur attachement à la tradition. Beaucoup de voyageurs ont toujours vécu en caravane et n'envisagent pas de vivre dans un habitat qui ne comporte pas de place pour celle-ci. Dans cette évolution, il n'est ciblé que **l'habitat caravane**, qui désigne une forme de logement comportant une partie principale bâtie à laquelle est annexée une caravane (habitat social dual ou terrains familiaux publics). Elle exclut les aires d'accueil de gens du voyage et les autres formes d'habitat léger.

Le nombre de ménages de voyageurs présent dans le territoire de Nantes Métropole qui ne bénéficie pas d'un habitat pérenne est estimé à 600 : 300 ménages en ancrage dans les aires d'accueil et 300 autres en situation d'errance dans le territoire. La très grande majorité d'entre eux sont en attente d'une solution d'habitat pérenne dans Nantes Métropole et tous sont domiciliés dans notre territoire. Le futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) de Loire-Atlantique prescrit la réalisation de 180 lots d'ancrage dont 36 terrains familiaux publics locatifs dans le territoire de Nantes Métropole.

Le PADD entend « offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage » et répondre aux évolutions sociétales en favorisant les nouvelles formes d'habitat. L'habitat caravane est permis dans le PLUm en zone agricole et naturelle par les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) Acl5 et Ncl5. L'habitat caravane est permis en zone urbaine et à urbaniser par 20 « Périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » identifiés au règlement graphique par un aplat hachuré (pièce 4-2-2) faisant en moyenne 0.15 ha, en sachant que tous ces périmètres ne sont pas destinés à des projets d'habitat caravane. Le potentiel de réalisation de projets d'habitat caravane sur la Métropole est insuffisant pour répondre aux besoins des voyageurs.

Il est proposé de **définir l'habitat caravane dans le lexique afin de l'autoriser dans l'ensemble de la zone UM**.

Cette autorisation du stationnement caravane associé à un habitat dual ou terrain familial public dans l'ensemble de la zone UM permettra essentiellement de faciliter la production de projets sous maîtrise publique ou parapublique (métropolitains ou bailleurs sociaux).

Par conséquent, **dans la zone UM le stationnement des caravanes pourra être autorisé pendant plus de trois mois par an si et seulement s'il est associé à de l'habitat dual ou un terrain familial**, il n'est donc plus nécessaire d'ajouter l'aplat hachuré défini dans le règlement graphique (pièce 4-2-2) pour ces projets. En revanche, l'aplat hachuré sera conservé pour les projets de stationnements des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Extrait du règlement écrit modifié – p.22

Lexique

Habitat caravane :
L'habitat caravane est une forme d'habitat adapté associant construction et caravane utilisée à titre de résidence principale par son occupant. Elle englobe deux formes d'habitat : l'habitat dual et le terrain familial public.

Habitat dual:
L'habitat dual est une forme d'habitat adapté qui dans sa forme bâtie et son montage financier associe logement locatif social et stationnement caravane. Financé en PLAI, réalisé, financé et géré par un bailleur social, il constitue une opération répondant aux besoins d'un public spécifique, en l'occurrence les gens du voyage, en raison de faibles ressources et/ou mode d'habitat particulier. Enfin il peut correspondre à une adaptation des logements par rapport aux normes classiques, avec possibilité de stationner une caravane.

Terrain familial public :
Terrains destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles (une à six caravanes) et comprenant une construction avec pièce de vie et sanitaires. La caravane fait toujours office de chambre. Réalisé, financé et géré par la collectivité, il constitue une opération répondant aux besoins d'habitat d'un public spécifique, en l'occurrence les gens du voyage, en raison de faibles ressources et/ou mode d'habitat particulier.

Extrait du règlement écrit modifié – p.67

a. Dispositions applicables à la zone UM

ARTICLE A.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
~~3. Sauf dans les périmètres identifiés au règlement graphique, le stationnement de caravanes ;~~

(…)

ARTICLE A.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Dans toute la zone, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :
6. Le stationnement caravane dans les périmètres stationnement de caravanes identifiés au règlement graphique ou dans les projets d'habitat caravane*.

B- Clarifier les règles d'application des seuils ENL en cas d'extension et de réhabilitation pour la sous-destination Hébergement

Le PLUm définit des secteurs de renforcement de la mixité sociale, délimités dans la pièce n°4-2-4. Ce plan traduit une obligation de réaliser un nombre minimal d'habitations locatives sociales là où il en manque, ou au contraire d'introduire des habitations en accession à la propriété là où l'habitation locative est prédominante.

Par ailleurs, la Métropole entend favoriser le renouvellement urbain de son territoire. Dans ce contexte, il est nécessaire de clarifier les cas d'imposition des taux de mixité sociale pour l'ensemble des créations de logement, extensions, réhabilitations et changements de destination vers la destination Habitat (comprenant les sous-destinations Logement et Hébergement).

Dans le PLUm, le taux mixité sociale s'impose pour tout projet de création vers la sous-destination Logement Cela comprend les constructions (dont extensions) et les logements créés dans le cadre d'une division. Il est proposé de **préciser que le taux de mixité sociale s'impose pour toute construction et tout logement créé dans le cadre d'une division vers la sous-destination Logement.**

Pour les projets relevant de la sous-destination Hébergement (recouvrant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie…), une incohérence existe entre le règlement écrit et la légende de la pièce 4-2-4, puis qu'une extension est considérée comme une construction. Il est proposé de la rectifier en **réaffirmant que le taux de mixité sociale s'applique pour tout logement créé dans le cadre d'une extension vers la sous-destination Hébergement.** Il est également proposé de **préciser que le taux de mixité sociale s'applique pour tout logement créé dans le cadre d'une réhabilitation vers la sous-destination Hébergement.**

Il convient enfin de clarifier l'application de la règle au moment de l'instruction, en précisant que **le taux de mixité sociale s'applique à la surface de plancher générée ou modifiée dans la destination Habitat.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.71

1.1 Dispositions applicables à la zone UM

A.3.2 Mixité sociale

1. Dans le cas où un terrain est compris dans le périmètre d'un secteur de renforcement de la mixité sociale, délimité dans la pièce n°4-2-4 « Plans des secteurs de renforcement de la

mixité sociale », tout projet de création (dont extension), de réhabilitation ou de changement de destination vers la sous-destination Logement* et tout projet de construction* ~~neuve~~, (dont extension) et de réhabilitation relevant de la sous destination Hébergement* sur le terrain concerné doit respecter les objectifs de mixité sociale définis dans la légende du plan. Dans l'ensemble de ces cas, le taux de mixité sociale s'applique à la surface de plancher, modifiée ou générée, ~~dans les~~ relevant des sous-destinations Logement* ou Hébergement*.

Extrait de la légende de la pièce n°4-2-4

- Dans le cas d'une opération ~~comprenant~~ relevant notamment de la sous-destination « Hébergement » mais ~~ne comprenant~~ pas la sous-destination « Logement », le taux de logement locatif social ou locatif abordable minimum à appliquer à la sous-destination « Hébergement » est de 25 % pour les communes de Nantes et de Saint-Herblain et de 35 % pour les autres communes.

~~L'application de ce taux ne s'impose pas aux réhabilitations ou extensions des constructions existantes.~~ La bonne application de ce taux se calcule en surface de plancher dédiée et non en nombre de logements.

C- Préciser la définition de logement locatif social

Dans le Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole, la définition du logement locatif social est plus restrictive que celle de la loi SRU puisqu'elle comprend uniquement le logement qui bénéficie de financements type PLUS ou PLAI, ou de tout autre financement qui leur serait substitué, le PLS étant considéré comme du logement locatif abordable. Néanmoins, un autre dispositif existe et répond aux critères que la Métropole se donne pour définir le logement locatif social : le conventionnement ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), par lequel des bailleurs privés s'engagent à louer leur(s) logement(s) à des locataires sous conditions de ressources et à des loyers inférieurs à certains plafonds, elle peut être attribuée avec ou sans travaux. Il est donc proposé **d'ajouter le conventionnement social et très social ANAH pour les bailleurs privés dans la définition du logement locatif social indiquée au lexique.**

Extrait du règlement écrit – p.23

Lexique- Logement locatif social
Logement locatif qui bénéficie d'un financement de type PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), ou d'un conventionnement ANAH social ou très social pour les bailleurs privés, ou tout autre financement qui leur serait substitué.
Le logement locatif social peut comporter des programmes d'habitat adapté à destination des gens du voyage pouvant admettre le stationnement de caravane.

D- Harmoniser la rédaction entre le lexique et les dispositions relatives au logement aidé

Dans les dispositions générales du PLUm et afin d'éviter toute ambiguïté, **la mention « Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État (article L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) » se réfère bien à la définition du logement aidé** dans le lexique.

Extrait du règlement écrit – p.49

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.4.1.3 Norme de stationnement

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat (article L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) correspondant au logement aidé*.

Il est exigé :

- Lorsque le projet est situé dans un périmètre de 500 mètres autour des lignes de Tramway, Busway, Chronobus C5 : 0,5 place par logement;

E- Permettre la mono-orientation Nord dans les cas de réhabilitation avec changement de destination vers la destination Habitation

Dans le cadre de l'effort en faveur de la sobriété foncière et d'économie des matériaux, l'urbanisme circulaire et la réversibilité des bâtiments existants sont des leviers incontournables.

Dans le PLUm, en UMa et UMc, un seul logement par niveau peut disposer d'ouvertures exclusivement sur la façade nord de la construction.

Dans les cas de réhabilitations avec un changement de destination vers la destination Habitation, soit lorsqu'un bâtiment initialement utilisé pour une destination différente (bureaux, locaux administratifs, établissements, etc) pourrait être transformé en logement, cette règle imposant un seul logement mono-orienté nord peut s'avérer contraignante voire rendre les projets impossibles. Il est proposé que **la règle limitant à un logement par niveau mono-orienté nord ne s'applique pas dans les cas de réhabilitation associée à un changement de destination vers la destination Habitation en UMa et UMc.**

Une attention particulière devra toutefois être portée à l'habitabilité de ces logements

(ensoleillement, loggia, balcon…). Il est rappelé ici que le code de la Construction et de l'Habitat (article R. 172-6) et l'article 23 de l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation précisent les conditions d'accès à un éclairage naturel et s'imposent à tout logement.

Extrait du règlement écrit modifié – p.85

1.1 Dispositions applicables à la zone UM

B.1.2.2 Volumétrie des constructions

Secteurs UMa et UMc

Dans l'objectif de favoriser la diversité des formes urbaines et l'ensoleillement des logements, aucun logement ne pourra disposer d'ouvertures exclusivement situées en façade nord de la construction, à l'exception d'un logement par niveau.

Dans le cas de réhabilitation* associée à un changement de destination vers la destination Habitation*, la double orientation des logements devra être privilégiée. Des logements mono-orientés pourront être autorisés dans la limite de 50% des logements en mono-orientation nord. Une attention particulière devra être portée à l'habitabilité des logements ainsi produits.

III- LES ÉVOLUTIONS VISANT À RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE

En cohérence avec l'orientation du PADD « Dessiner la Métropole nature », la procédure précise les modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), une règle concernant la compensation d'arbre abattu ainsi que le champ d'application de la règle relative à la plantation d'arbres.

III.1) Exclure la surface dédiée aux éléments techniques du calcul du CBS pour les toitures végétalisées

Dans le calcul du CBS, pour les toitures végétalisées, des pondérations diffèrent en fonction de l'épaisseur de terre végétale. Plus l'épaisseur de terre végétale est importante, plus la plantation de végétaux à enracinement profond et la mise en place d'une grande diversité de strates arbustives, herbacées voire petits arbres sont possibles et donc plus la pondération associée dans le calcul du CBS est importante.

Lors de la procédure de modification n°2 du PLUm, pour s'assurer que seule la surface de toiture végétalisée soit réellement prise en compte dans le calcul, la surface dédiée aux éléments techniques (climatisation, etc.), qui ne peuvent être support de biodiversité a été exclue du calcul pour les types de surfaces 9 et 9 bis (correspondant aux toitures végétalisées extensives à faible pente dont le substrat à une épaisseur moyenne de 15 cm).

Néanmoins, d'autres types de surfaces peuvent être mises en œuvre sur des toitures végétalisées :
- Les surfaces de type 5 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur supérieure ou égale à 80 cm avec système de drainage ;
- Les surfaces de type 6 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur moyenne de 40 cm sans être inférieure à 35 cm avec système de drainage ;
- Les surfaces de type 8- Surfaces imperméables recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm avec système de drainage.

L'objectif est donc de s'assurer que la surface dédiée aux éléments techniques soit bien exclue du calcul également pour les surfaces de type 5, type 6 et type 8.

Dès lors, il est proposé de préciser que de manière générale, **les éléments techniques sont exclus du calcul du CBS sur la superficie des toitures végétalisées. Les mentions spécifiques aux surfaces type 9 et 9 bis sont donc supprimées.**

Extrait du règlement écrit – p.43-44

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.3.2 Coefficient de biotope par surface* (CBS)

Les surfaces éco-aménagées et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-après. Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) et les murs végétalisés ne sont pas comptabilisés dans le CBS. La superficie des toitures végétalisées est comptabilisée en retirant la superficie dédiée aux éléments techniques.

(…)

Type 9- Surfaces imperméables recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm sur toiture à faible pente. ~~La superficie des toitures végétalisées est comptabilisée en retirant la superficie dédiée aux éléments techniques.~~
Type 9 bis - Toitures végétalisées recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm sur toiture à faible pente supportant un ensemble de panneaux photovoltaïques sur au moins les trois-quart de sa superficie totale.

~~La superficie des toitures végétalisées est comptabilisée en retirant la superficie dédiée aux éléments techniques.~~

III.2) Clarifier les mesures compensatoires de l'abattage d'arbre

La plantation compensatoire doit, dans la mesure du possible, permettre de retrouver à terme la canopée préexistante ou un nombre d'arbres équivalent. En effet l'objectif initial du principe de compensation via le barème de valeur de l'arbre est de conserver le couvert végétal et les fonctions écologiques ou paysagères du ou des arbres. La règle est actuellement formulée comme suit : « La plantation compensatoire doit permettre de retrouver à terme autant que possible la canopée préexistante et/ou un nombre d'arbres équivalent. »

Il est proposé de **clarifier la rédaction de la règle pour préciser qu'il s'agit d'une alternative.**

Extrait du règlement écrit – p.42

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.3.1.2 Arbres : Plantations et Compensation

La plantation compensatoire doit permettre de retrouver à terme autant que possible la canopée préexistante ou un nombre d'arbres équivalent.

III.3) Clarifier les cas d'application de l'obligation de plantation d'arbres

Afin de développer la canopée métropolitaine, une plantation d'arbres est imposée pour tout projet de construction ayant un espace de pleine terre supérieur ou égal à 100 m². L'esprit de la règle était d'assurer une plantation d'arbres lorsqu'un projet imperméabilise le sol c'est à dire quand une emprise au sol est créée. Néanmoins, une incohérence existe entre l'esprit de la règle et le règlement ; en effet selon le lexique du PLUm une surélévation entre dans le champ d'une construction. A l'inverse une extension limitée n'est pas considérée comme une construction. Il est donc proposé de **préciser que la plantation d'arbres s'impose pour tout projet générant une emprise au sol comprenant plus de 100m² de pleine terre.**

L'objectif de cette règle est d'assurer un nombre minimum d'arbre dès que la surface le permet. Si le nombre d'arbres requis est d'ores et déjà assuré, il n'est pas nécessaire d'en planter un nouveau. Il est donc proposé de **clarifier la règle en indiquant que les arbres existants sont pris en compte dans le calcul.**

Extrait du règlement écrit – p.42

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.3.1.2 Arbres : Plantations et Compensation

Pour tout projet ~~de construction~~ générant une emprise au sol présentant un espace de pleine terre supérieur ou égal à 100m², une plantation d'arbres à minima devra être assurée :
- Entre 100m² et 300 m² de pleine terre : 1 arbre
- Entre 301m² et 500 m² de pleine terre : 2 arbres
- Au-delà de 501 m² de pleine terre : 3 arbres.

Une surface suffisante de pleine terre autour du tronc devra être assurée pour chaque ~~plantation~~ arbre prenant en compte son développement. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

IV. LES ÉVOLUTIONS POUR ENCADRER LES MUTATIONS ÉCONOMIQUES DE LA MÉTROPOLE

IV.1) Polariser la restauration en zone économique mixte

Le PADD porte l'ambition de maintenir et de développer une activité économique productive sur le territoire métropolitain. Le secteur UEm favorise la mixité des activités économiques dont celles de production, de fabrication et de logistique, il est donc un levier majeur pour atteindre l'objectif du PADD. Afin de préserver le tissu économique pour l'implantation d'activités économiques productives et de limiter la concurrence avec l'offre de restauration, il est proposé **d'interdire les restaurants hors polarité de service et hors polarité commerciale majeur**e et de **limiter l'extension de restaurants existants en dehors de ces deux polarités.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.92 à 94

1.2 Dispositions applicables à la zone UE

ARTICLE A.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

A.1.1. Dans toute la zone UE

~~Dans toute la zone,~~ Sont interdits, les usages et affectations des sols suivants :

(…)

ARTICLE A.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

A.2.2 En secteur UEm

Sont également admis les usages et affectations des sols suivants :
~~- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Restauration* à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² hors polarités commerciales majeures ;~~

(…)

- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination Restauration* dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm, avec un maximum de ~~500~~ 300 m² de surface de plancher totale hors polarités commerciales majeures et hors pôle de services;

(…)

- Dans les pôles de services identifiés au règlement graphique, sont autorisées :
• Les constructions nouvelles ~~et extensions~~ relevant de la sous-destination Restauration* ~~dans la limite de 500 m2 de surface de plancher totale (intégrant l'existant et l'extension).~~
• L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination Restauration*.

En vue de cette évolution du règlement écrit, une analyse des périmètres de pôles de service au sein des zones d'activités économiques classées en secteur UEm a été conduite, l'objectif étant de s'assurer que ces périmètres accueillent ou sont en capacité d'accueillir une offre de restauration permettant de répondre aux besoins des actifs et aux enjeux de la ville du quart d'heure.

Ainsi, **ont été ajustés les périmètres de pôle de services de certains territoires** (cf notice explicative territoriale) afin de conforter des polarités existantes intégrant la présence de restaurants. Ont été créés ou ajustés les pôles de services suivants :
- Hauts de Couëron à Couëron
- Route du Croisy à Orvault
- Bois Cesbron à Orvault
- Pentecôte à Orvault
- Route de Nantes à Sautron
- Boulevard Einstein à Nantes
- Quartier Nantes Nord à Nantes
- Boulevard Schoelcher à Rezé.

IV.2) Faciliter la réalisation de projets s'inscrivant dans l'économie sociale et solidaire

Le réemploi solidaire réunit les structures de type ressourceries et recycleries qui ont pour activité de remettre en vente, en circuit-court et dans une logique non lucrative, tous les objets quelle que soit leur valeur marchande, afin de favoriser leur accès pour toutes et tous à des prix solidaires et ainsi réduire la production de déchets. Porté par des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS), le réemploi solidaire est un secteur stratégique de l'économie circulaire.

Nantes Métropole a voté en 2022 une feuille de route de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) avec pour ambition de positionner l'ESS comme un pilier du développement économique responsable, au bénéfice de la transition énergétique, sociale, sociétale et environnementale du territoire. Le réemploi solidaire est une des filières stratégiques de cette feuille de route.

Dans le cadre de sa feuille de route «Fabrique de nos Villes», la Métropole a également affirmé l'objectif de développer les projets d'ESS et de réemploi prioritairement dans les centralités afin de répondre aux besoins des habitants.

Cependant, les activités de réemploi solidaire font face à des difficultés d'accès aux locaux en centralités ou en polarités commerciales, compte tenu à la fois de loyers élevés non adaptés à leur modèle économique et de la nécessité de bénéficier d'une surface d'entrepôts-ateliers associée à une surface commerciale. Dans ce contexte, l'installation en zones d'activités économiques est parfois envisagée comme la seule solution possible. Les projets de réemploi ne sont pas autorisés en zone d'activités économique, classée en UEm au PLUm, dès lors qu'ils présentent une diversité de destinations/sous-destinations (bureaux, entrepôts, commerces), qui sont fortement encadrées afin de prioriser l'implantation des activités économiques productives.

Afin de faciliter la réalisation des projets de réemploi solidaire en zones économiques, il est proposé de **définir le concept de « réemploi solidaire » dans le lexique** et de **permettre, dans les pôles de service de la zone UEm, les projets relevant des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, Bureau sous certaines conditions notamment celle d'être lié à l'implantation d'une activité de réemploi solidaire.**

Extrait du règlement écrit modifié – p.21

Lexique

Réemploi Solidaire :

Le réemploi solidaire est une filière de l'économie circulaire dont l'objet est de remettre en vente, en circuit-court tous les objets, quelle que soit leur valeur marchande, afin de favoriser l'accès aux objets courants pour toutes et tous à des prix solidaires et ainsi réduire la production de déchets.

Extrait du règlement écrit modifié – p.93-94

1.2 Dispositions applicables à la zone UE - ARTICLE A.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

A.2.2 En secteur UEm

Sont également admis les usages et affectations des sols suivants :

(…)

- Dans les pôles de services identifiés au règlement graphique, sont autorisées :
• Les constructions nouvelles relevant de la sous destination Artisanat et commerce de détail* dans la limite d'une surface de plancher totale de 100 m², ~~ou de la sous-destination Activités de services avec accueil d'une clientèle* ;~~
• Les constructions nouvelles relevant de la sous destination Activités de services avec accueil d'une clientèle* ;
• Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations relevant de la sous-destination Restauration* ;
• Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail* à la double condition qu'elles comportent une sous-destination « entrepôt » et soit intégrée à un projet de Réemploi solidaire* ;
• Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Bureau* à la double condition qu'elles comportent une sous-destination « entrepôt » et soit intégrée à un projet de Remploi solidaire* ;
• La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm avec changement de destination vers la sous-destination Artisanat et commerce de détail* dans la limite d'une surface de plancher totale de 100 m², ~~ou vers la sous-destination Activités de services avec accueil d'une clientèle* ;~~
• La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm avec changement de destination vers la sous-destination Activités de services avec accueil d'une clientèle* ;
• La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm avec changement de destination vers la sous-destination Restauration* ;
• L'extension des constructions relevant de la sous destination Artisanat et commerce de détail* dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm sans pouvoir dépasser 300 m² de surface de plancher totale (intégrant l'existant et l'extension), ~~ou de la sous-destination Activités de services avec accueil d'une clientèle* ;~~
• L'extension des constructions relevant de la sous-destination Activités de services avec accueil d'une clientèle* ;
• L'extension des constructions relevant de la sous-destination Restauration* ;
~~• Les constructions nouvelles et extensions relevant de la sous-destination Restauration* dans la limite de 500 m2 de surface de plancher totale (intégrant l'existant et l'extension).~~

Pour améliorer la lecture des règles applicables en zone UE, il est proposé de structurer les dispositions pour bien distinguer les nouvelles constructions, des projets d'extension et/ou de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm.

IV.3) Encadrer les cuisines dédiées à la vente en ligne

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Les commandes peuvent être soit livrées au client soit récupérées sur place.

L'installation de projets de cuisine dédiée à la vente en ligne est actuellement possible dans tout le tissu urbain (UM) en dehors des périmètres des polarités commerciales de proximité, en centralité.

Ce type d'activités ne participe pas au lien social, particulièrement recherché en centralité, ni à la dynamique commerciale et à la qualité des paysages urbains le long des rues. Le fonctionnement de cette destination « **cuisine dédiée à la vente ligne** » est basé sur la livraison avec des flux de véhicules motorisés, majoritairement deux roues, générant des nuisances pour les riverains des quartiers pavillonnaires ou des hameaux et villages.
Il est donc proposé **d'interdire la sous-destination « cuisine dédiée à la vente ligne » dans les sous-secteurs UMd et UMe.**

Les cuisines dédiées à la vente en ligne restent autorisées en zone économique (UEm) car elles répondent à des besoins de consommation hebdomadaires, principalement alimentaires.

Extrait du règlement écrit modifié – p.62

1.1 Dispositions applicables à la zone UM

ARTICLE A.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

~~Dans toute la zone,~~ Sont interdits, les usages et affectations des sols suivants :
7. Dans les sous-secteurs UMd et UMe, les constructions, ouvrages et travaux relevant de la sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne*.

V. LES ÉVOLUTIONS POUR ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE PRATIQUES DE MOBILITÉ

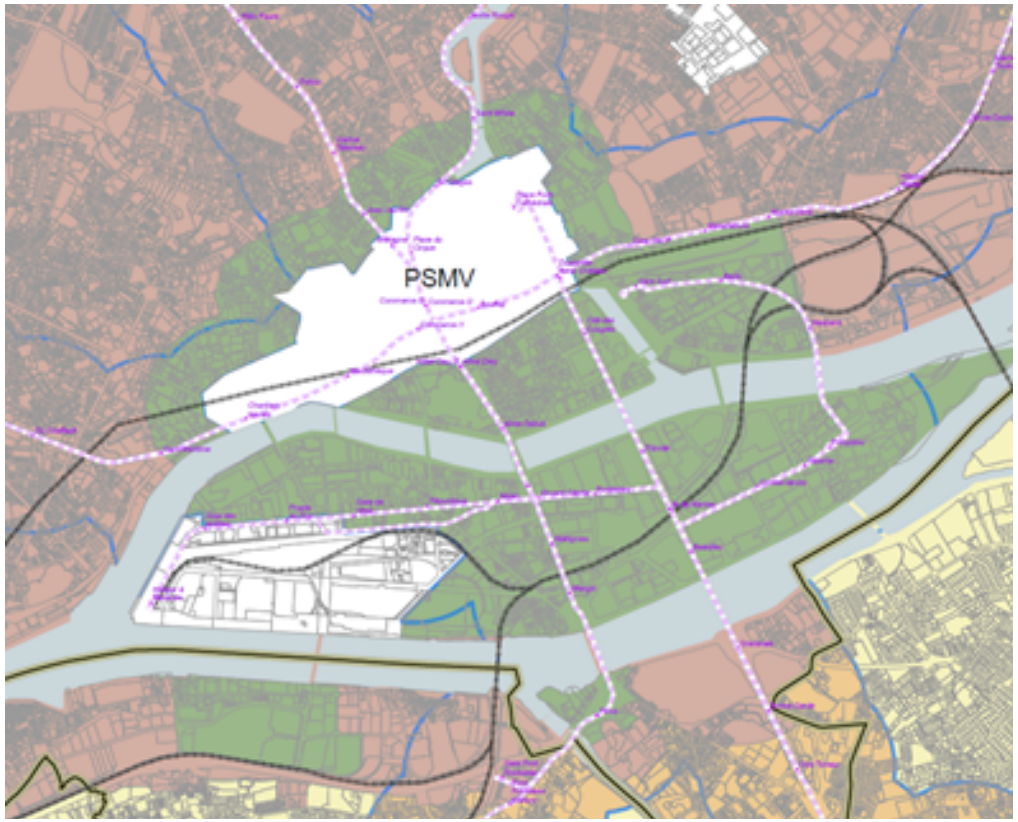
Le PADD fait de l'augmentation significative de la part des modes alternatifs aux véhicules automobiles et de l'accompagnement des changements de comportements des orientations stratégiques en matière de mobilité. La politique de stationnement est un levier majeur pour permettre ce virage de la mobilité durable sur le territoire. En cohérence avec ces orientations, des évolutions relatives au stationnement vélo et voiture sont proposées.

V.1) Diminuer la norme de stationnement pour l'hébergement hôtelier et touristique dans la centralité métropolitaine

Les règles de stationnement ont pour finalité de définir les modalités de réalisation de l'offre de stationnement et le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement.

Lorsqu'ils sont positionnés en centralité métropolitaine, les hébergements hôteliers bénéficient du maillage dense de transports en commun et de la proximité de la gare.

C'est pourquoi, il est proposé que **pour les constructions neuves, extensions et réhabilitation relevant des sous-destinations Hôtel et Autres hébergements touristiques, dans la centralité métropolitaine** (cf. carte ci-dessous) **ne soit pas imposée de norme de stationnement.** Le périmètre concerné correspond au périmètre défini dans le plan 4-2-5-1 « Norme plancher applicable à la sous-destination Logement collectif pour les véhicules à moteur » dans lequel le nombre de places minimum exigé par logement est de 0,3. (en vert)



Extrait du règlement écrit modifié – p.47

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

> Norme de stationnement plancher applicable à la sous-destination Hôtel* et à la sous-destination Autres hébergements touristiques*

Le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de l'application des normes définies de la manière suivante :
Dans le périmètre défini dans le plan 4-2-5-1 « Norme plancher applicable à la sous-destination Logement collectif pour les véhicules à moteur » dans lequel le nombre de places minimum

exigé par logement est 0,3, aucune place de stationnement n'est exigée.
En dehors de ce périmètre :
- pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres surfaces, affectées à un usage collectif, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

V.2) Permettre un dimensionnement de places de stationnements vélo adapté pour les équipements publics

Le report modal passe notamment par le développement de la pratique du vélo. En 2008, 2% des trajets étaient réalisés à vélo. Le PADD se fixe pour objectif d'atteindre 12% en 2030.

Le code de la Construction et de l'Habitation, aux articles L. 113-18 et L. 113-20, ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 qui vient compléter ces dispositions, imposent une taille minimum de 1,5m² par place, qui est reprise dans le PLUm.

Il est proposé de faire évoluer le règlement du PLUm afin d'introduire les possibilités d'adaptation des règles de dimensionnement de places à réaliser pour les constructions relevant de la sous-destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Extrait du règlement écrit modifié – p.50

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

B.4.2 Stationnement des vélos

Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Pour un vélo standard :
- Une surface de 1.50 m² par place (hors espace de manœuvre);
- Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

De plus, les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack. Dans ce cas, une même surface de 1,20 m² pourra accueillir deux places de stationnement vélos et la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.

- Pour un vélo non standard (vélo cargo ou assimilé) :
- Une longueur minimale de 2,50 mètres ;
- Une largeur minimale de 1,20 mètre ;
- Et un espace nécessaire à la manœuvre du vélo.

Pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, ces règles de dimension des places de stationnement relatives aux vélos standards et non standards peuvent être adaptées dans le cas des constructions relevant de la sous-destination Equipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES TERRITORIALES DE PORTÉE LOCALE

Ce chapitre présente les évolutions des pièces territorialisées, avec une première partie (A) justifiant les évolutions des prescriptions graphiques du règlement et des règles associées, et une seconde partie (B) présentant les évolutions apportées sur chaque commune.

A. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET DES RÈGLES ASSOCIÉES

Sont présentés ci-après les différents outils du PLUm, qui font l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

Chaque évolution est justifiée au regard des orientations du PADD d'une part, et au regard du projet contextualisé de chaque commune d'autre part.

Ainsi, selon les prescriptions graphiques concernées, ces évolutions consistent à s'adapter aux intentions de développement du secteur ou du site concerné. Elles sont justifiées dans chaque fiche territoriale.

A.1 - Les évolutions liées à des projets

L'évolution d'un projet urbain nécessite d'adapter les outils facilitant sa mise en œuvre. Ils sont donc regroupés dans une même fiche pour mieux appréhender le projet global.

A.2 - Les évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et/ou secteurs d'aménagement

Les modifications, suppressions ou créations d'OAP sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD : « Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030 », « Diversifier et qualifier la production de logements pour répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants », « Assurer le renforcement de la mixité sociale dans tous les territoires et dans tous les programmes » mais également « Dessiner la métropole nature » et « Organiser la métropole rapprochée et apaisée ».

Pour rappel, le plan de localisation des OAP constitue la pièce 3-2-1 du PLUm.

En raison d'un changement d'outil pour la réalisation des OAP sectorielles et des livrets d'OAP sectorielles, la mise en page des parties textuelles, des schémas et des légendes peut très légèrement différer entre la version du dossier de la modification simplifiée n°4 et le PLUm opposable. La légende a été harmonisée entre les 24 livrets d'OAP sectorielles communaux en se basant sur le Tome 3 Justification des choix du rapport de présentation du PLUm.

Par conséquent, les périmètres des OAP sectorielles sont automatiquement mis en cohérence entre le livret des OAP sectorielles et/ou secteur d'aménagement, le plan de localisation des OAP (pièce n°3-2-1), le plan de zonage (pièce n°4-2-2) et le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) sans faire l'objet d'une précision particulière dans la notice explicative.

Les évolutions des OAP concernant les objectifs d'aménagement, les principes d'aménagement, les éléments de programmation et le phasage sont décrites dans la partie B présentant les évolutions apportées sur chaque commune.

A.3 - Les évolutions de zonage et des hauteurs-épannelage au sein de la zone UM

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations du PADD qui sont « organiser la métropole rapprochée », « Privilégier le développement urbain dans les centralités » dans l'objectif de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services) et la mixité sociale.
Concernant le zonage UM, le PLUm instaure des secteurs et sous-secteurs en fonction du contexte urbain et des objectifs de développement. Il est proposé des évolutions de zonage dans la modification simplifiée n°4 pour notamment traduire des études urbaines et prendre en compte l'évolution des projets.

Concernant le plan des hauteurs, il encadre le renouvellement urbain des secteurs de développement, participe à la mise en œuvre de cette ambition en respectant la morphologie urbaine. Il fait également l'objet d'adaptations afin d'intégrer les intentions d'évolutions de certains secteurs.

A.4 - Les évolutions liées aux règles graphiques permettant le logement et l'hébergement des Gens du voyage et des populations migrantes de l'Est

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD « Favoriser la mobilité résidentielle et garantir la cohésion sociale en offrant les conditions en faveur d'un parcours résidentiel pour les Gens du voyage sous toutes ses formes d'implantation possible, à travers la fluidité des parcours résidentiels et la production d'une offre suffisante et adaptée aux besoins ». Il s'agit également de répondre aux attentes diverses des ménages en encadrant

les lieux d'accueil, que ce soit les aires d'accueil conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage de Loire-Atlantique mais également l'habitat adapté dont les terrains familiaux.
Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques et réglementaires qui visent à faciliter le parcours résidentiel des Gens du voyage. La présente modification complète les dispositifs actuels via la création de périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs qui permettent l'ancrage territorial sur la métropole.

A.5 - Les évolutions liées aux règles graphiques en faveur des activités économiques

Pour organiser la métropole rapprochée, le PADD entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en :
- Privilégiant l'accueil de commerces et services dans les centralités et polarités économiques de proximité et l'encadrement des polarités commerciales majeures et intermédiaires ;
- Favorisant l'accueil d'activités artisanales de production et d'agriculture urbaine au sein des projets de construction ;
- Permettant l'installation de services/commerces sous conditions dans les zones d'activités économiques dédiées ;
- Encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques.

Le PLUm traduit cet objectif de mixité des fonctions à travers plusieurs outils qui sont amenés à évoluer localement dans le cadre de cette modification.

A.5.1 - Les évolutions des polarités commerciales de proximité

Dans l'objectif de développer une offre commerciale polarisée en continuité des circuits marchands existants, le PLUm a mis en place un outil graphique : le périmètre de polarité commerciale de proximité.
Les évolutions des périmètres de polarité commerciale de proximité s'inscrivent dans cet objectif.

Pour mémoire, le règlement interdit l'implantation de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher et les extensions portant à plus de 300 m² la surface de plancher des commerces existants en dehors de ces polarités, évitant ainsi la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité.

A.5.2 - Les évolutions de linéaire commercial

Dans l'objectif de sauvegarder la diversité commerciale, le PLUm a mis en place un outil graphique : le linéaire commercial (strict ou souple). L'objectif de ce périmètre est de favoriser le dynamisme économique d'un quartier en protégeant les linéaires d'activités « stratégiques » qui peuvent être soumis à une pression qui les fragilise.
Le linéaire strict interdit en rez-de-chaussée des constructions, les logements, les bureaux, les équipements et stationnement, les activités de services (banques, téléphonie..) peu favorables à l'animation urbaine.
Le linéaire souple interdit en rez-de-chaussée des constructions, les logements, les bureaux, le stationnement. Néanmoins, contrairement aux linéaires stricts, les équipements publics et les activités de services sont autorisés car l'enjeu, ici, est d'éviter avant tout la vacance des locaux.
Les ajouts de linéaires permettent de consolider les continuités commerciales et d'assurer leur pérennité. Le changement d'un linéaire souple vers strict vise à préserver impérativement la fonction commerciale. Inversement, le changement d'un linéaire strict vers souple permet aux services de venir s'implanter en complémentarité de l'offre existante. Par ailleurs, en fonction de l'activité existante en rez-de-chaussée, la suppression de linéaire peut s'avérer opportune.

A.5.3 - Les évolutions des périmètres de pôle de services

Dans l'objectif de conforter le socle industriel et logistique au service de l'économie productive métropolitaine, le PLUm a mis en place un outil graphique : le pôle de services en secteur UEm.
L'objectif de ce périmètre est de réserver en premier lieu les zones d'activités économiques aux activités de production, de fabrication et de logistique, et donc de circonscrire le développement des services. Les restaurants, commerces et services peuvent donc s'installer sous conditions au sein des périmètres de pôle de services, afin de répondre aux besoins collectifs des entreprises de la zone et de leurs salariés.
Les pôles de services évoluent en fonction des besoins de services dans les zones d'activités économiques afin notamment de prendre en compte l'évolution réglementaire relative à la destination «restauration» au sein des sites classés en secteur UEm au PLUm.

A.6 - Les évolutions liées aux Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS)

Dans le PLUm approuvé, les ERMS ont été définis en :
- Ciblant des sites potentiellement mutables en privilégiant des terrains localisés prioritairement en renouvellement urbain et avec des parcellaires faiblement morcelés pour des raisons de faisabilité ;
- Fixant un objectif de logement social minimal à 35 % et jusqu'à 100 % pour les petites opérations inférieures à 20 logements ; ces pourcentages sont définis en fonction d'une analyse de la faisabilité de chaque site, du pourcentage de logements sociaux déjà présents dans le

quartier environnant, et des modalités de gestion ultérieure des logements ainsi créés pour les bailleurs sociaux.
Les modifications sont faites en cohérence avec l'orientation du PADD qui consiste à « Assurer le renforcement de la mixité sociale dans tous les territoires et dans tous les programmes à l'échelle de la métropole». Les ERMS imposent sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. pièce n° 4-2-2) la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables.

Pour rappel, la liste des ERMS constitue une pièce du PLUm (pièce 4-1-2-2).

A.7 - Les évolutions liées aux Emplacements Réservés (ER)

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations du PADD, soit pour « L'amélioration des conditions d'accessibilité de la métropole à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et d'infrastructures dédiées aux modes doux », soit pour « L'accompagnement du développement urbain », soit pour « La qualité du cadre de vie ».
Dans l'objectif de mettre en œuvre des orientations du PADD, le PLUm a mis en place un outil graphique nommé emplacement réservé (ER).

Ces ER concernent :
- les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours, de cheminements piétons ou cycles, le redimensionnement des réseaux etc ;
- l'accueil de nouveaux équipements ou l'agrandissement de ceux existant à usage de loisirs, culture, sport, éducation ou pour prévoir le développement des réseaux etc, en répondant à une logique de cohérence entre développement urbain et niveau d'équipement nécessaire au cadre de vie des nouveaux habitants ou usagers de la ville ;
- les équipements d'espaces verts existants ou la création de nouveaux espaces participant à la diffusion de la nature dans la ville y compris sous la forme de jardins familiaux.

Dans le cadre de cette modification simplifiée et pour prendre en compte la réalisation des projets d'équipements prévus et l'intégration des nouveaux besoins, il est proposé d'ajouter, de faire évoluer ou de supprimer certains ER et de faire évoluer la liste des ER (pièce 4-1-2-3) en conséquence.

A.8 - Les évolutions liées aux Espaces Boisés Classés (EBC) et aux Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Les EBC :
Conformément à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Dans ce cadre, le PADD entend « Dessiner la métropole nature » et « Renforcer les réseaux écologiques de la métropole pour développer la trame verte et bleue ». En application de ces orientations, le règlement du PLUm identifie en EBC des espaces boisés, bois, forêts, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ces arbres et ces espaces participent en effet soit à des continuités écologiques identifiées, soit à la qualité paysagère des lieux, parfois les deux.

Les EPP et EPP ZH :
Selon l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

En outre, selon l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Dans ce cadre, le PADD entend « Dessiner la métropole nature » et « Renforcer les réseaux écologiques de la métropole pour développer la trame verte et bleue ». En application de ces orientations, le règlement du PLUm identifie des composantes non-bâties en tant qu'Espaces Paysagers à Protéger (EPP). Cette protection répond à deux motifs différents : motif d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19) ou motif d'ordre écologique (L. 151-23). La réglementation associée, à la différence des EBC, est définie par le règlement du PLUm et

non par le code de l'urbanisme (cf lexique du règlement).
Dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de protéger les zones humides, quel que soit leur niveau de fonctionnalité, le PLUm a mis en place un outil graphique : l'EPP ZH (Espace Paysager à Protéger Zone Humide). Cet outil EPP ZH permet d'identifier les zones humides et d'instaurer une règle stricte pour assurer leur protection. En effet, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de la zone humide concernée, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. Au sein des OAP sectorielles, le choix a été fait de faire figurer la zone humide à travers un aplat spécifique pour assurer sa protection.

L'orientation stratégique thématique « Dessiner la métropole nature » précise que la trame verte métropolitaine est composée des unités paysagères caractéristiques de la métropole, des espaces de nature en ville et du patrimoine végétal.
Le PADD rappelle que la prise en considération de la trame verte et bleue métropolitaine a pour objectifs de :
- Préserver la biodiversité de la métropole et au-delà, en permettant aux espèces de se déplacer, de se nourrir, de se reproduire, donc de subsister ;
- Contribuer à la sécurité des personnes et à la sauvegarde des biens en œuvrant à la maîtrise du risque inondation ;
- Répondre aux besoins de nature des habitants, des touristes et des usagers de la métropole ;
- Contribuer à l'atténuation du changement climatique, à la régulation thermique locale et à la régulation hydraulique pour une meilleure adaptation du territoire ;
- Valoriser la qualité paysagère de la métropole ;
- Promouvoir un environnement favorable à la santé et à la qualité de vie des habitants ;
- Pérenniser l'ensemble des services rendus à l'homme par la nature.

Enfin, il est rappelé que la trame verte et bleue entend prendre en compte tous les types de « nature » : la nature ordinaire et pas seulement la nature remarquable. La nature ordinaire est celle qui est considérée comme commune et qui entoure les habitants quotidiennement comme les jardins familiaux ou partagés, les mares, les fossés, les ruisseaux, les haies, les arbres, les plantes, les animaux.

Les évolutions dans le cadre de la modification simplifiée n°4 :
Dans l'objectif de conforter ces orientations, la modification simplifiée n°4 fait évoluer ces différents outils :
- l'espace boisé classé (EBC) ;
- l'espace paysager à protéger (EPP) ;
- l'espace paysager à protéger zone humide (EPP ZH).

Les outils précités visent à protéger et à préserver les richesses écologiques et/ou hydrologiques qui participent au maintien et/ou développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue tout en les intégrant au mieux dans le développement urbain et en conciliant les usages (agricoles, de loisirs, etc.). Ils permettent donc d'identifier les composantes patrimoniales non-bâties et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur.

Les ajouts d'EPP boisements ou d'EBC font suite à une meilleure connaissance de ces éléments par des études dédiées ou grâce à l'expertise des services communaux, reconnaissant leur valeur écologique ou paysagère au sein des différentes zones du PLUm.

Les évolutions d'EPP ZH sont issues de la prise en compte d'arrêtés d'autorisation loi sur l'eau, ou d'une évolution de la connaissance dans le cadre d'études conduites depuis l'approbation du PLUm. Les extraits d'études qui justifient les évolutions d'EPP ZH sont en annexe de la présente notice.

Des inventaires complémentaires, sur la faune, la flore et les zones humides, sont en cours sur un certain nombre de secteurs. Les résultats connus au moment de la mise à disposition du public seront précisés dans le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe). Ils seront intégrés au dossier d'approbation de la modification après la mise à disposition du public.
Les secteurs faisant l'objet d'inventaires complémentaires ont été définis selon plusieurs critères :
- Le secteur n'a pas déjà fait l'objet d'inventaires (par exemple dans le cadre d'une ZAC) ;
- Le secteur est potentiellement sensible, notamment s'il y a des éléments végétaux sur le site ou que les sols ne sont pas entièrement artificialisés. Certains secteurs sont presque entièrement artificialisés. Néanmois le choix a été fait de réaliser des inventaires sur le bâti existant ;
- Le secteur fait l'objet d'une évolution susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4 ;
L'augmententation de l'épannelage d'un étage ou la modification du phasage d'une OAP n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.

A.9 - Les évolutions liées au patrimoine

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui consistent à « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti ». Elles visent également à prendre en compte, préserver et mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.

Le PLUm a mis en place un ensemble d'outils graphiques qui font l'objet de compléments dans la présente modification, à travers l'ajout de :

- patrimoine bâti ;
- petit patrimoine bâti ;
- patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination ;
- séquences urbaines de type 1 et de type 2 ;
- périmètre patrimonial ;
- cône de vue.

Ces outils permettent d'identifier les composantes patrimoniales et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur.

Pour rappel, la liste du patrimoine protégé constitue une pièce du PLUm (pièce 4-1-2-5).

Le PLUm identifie des sites de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection ou la mise en valeur. Un certain nombre d'outils est amené à évoluer pour prendre en compte les caractéristiques spécifiques à travers l'ajout de patrimoines à protéger du type vernaculaire (mur, ponts) ou bâti remarquable, mais également en complétant certaines règles écrites concernant les fiches patrimoine des communes pour préciser des prescriptions ou préconisations au regard du contexte pour les constructions nouvelles, les clôtures, l'usage des teintes pour les façades, etc.
Ainsi, il est proposé dans le cadre de la modification simplifiée n°4 d'ajouter des patrimoines ou petits patrimoines à protéger, mais également d'ajouter des protections patrimoniales avec autorisation de changement de destination.

B. ÉVOLUTIONS DES PIÈCES DE PORTÉE LOCALE, TERRITORIALISÉES

Le présent chapitre expose les modifications apportées sur chaque commune ainsi que leurs justifications.

L'élaboration des pièces a été menée selon une démarche itérative, comme lors de l'élaboration du PLUm, entre l'échelle métropolitaine et l'échelle communale, permettant de tenir compte des spécificités locales et des problématiques propres à chaque commune, tout en garantissant une cohérence à l'échelle de la métropole.

Dans le cadre de l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLUm, pour la procédure de modification simplifiée, l'analyse des incidences des évolutions sur l'environnement a été faite dans la partie 4 de la présente notice.

PÔLE
LOIRE SÈVRE
VIGNOBLE

BASSE-GOULAINE

> SOMMAIRE

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR CROIX DES FOSSES 37
2. MODIFICATION DE PLUSIEURS ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 40
3. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) - SECTEUR GRIGNON 41
4. CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE (EPP-ZH) - SECTEUR LONGUEMINE 43
5. INSTAURATION DU PERMIS DE DÉMOLIR 46

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR CROIX DES FOSSES



Ajustement de l'OAP sectorielle ''Croix des Fosses''

Les caractéristiques du site

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Croix des Fosses est située dans le prolongement du centre-bourg de Basse-Goulaine, à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Ce secteur est actuellement composé d'un tissu pavillonnaire.

Les objectifs d'aménagement

Compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg, l'OAP Croix des Fosses constitue un secteur privilégié pour le renouvellement urbain. L'objectif de cette OAP est de favoriser la réalisation de logements collectifs afin de répondre aux besoins en logements sur le territoire, tout en garantissant un aménagement cohérent et de qualité.

Justification des modifications proposées

Pour assurer un renouvellement urbain harmonieux, chaque opération immobilière doit être réalisée à l'échelle d'un secteur de programmation défini au sein de l'OAP. Toutefois, la délimitation actuelle de ces secteurs n'apparaît pas optimale et peut entraver la faisabilité des projets.

Afin d'éviter des blocages et de faciliter la mise en œuvre des opérations pour maintenir les objectifs de production de logements, il est proposé :

- D'ajuster le périmètre des secteurs de programmation C, D, E et F.

Cette adaptation vise à améliorer la fluidité du processus d'aménagement tout en garantissant un développement urbain maîtrisé. La modification des secteurs de programmation n'entraîne pas de modification du nombre de logements prévus sur ces secteurs.

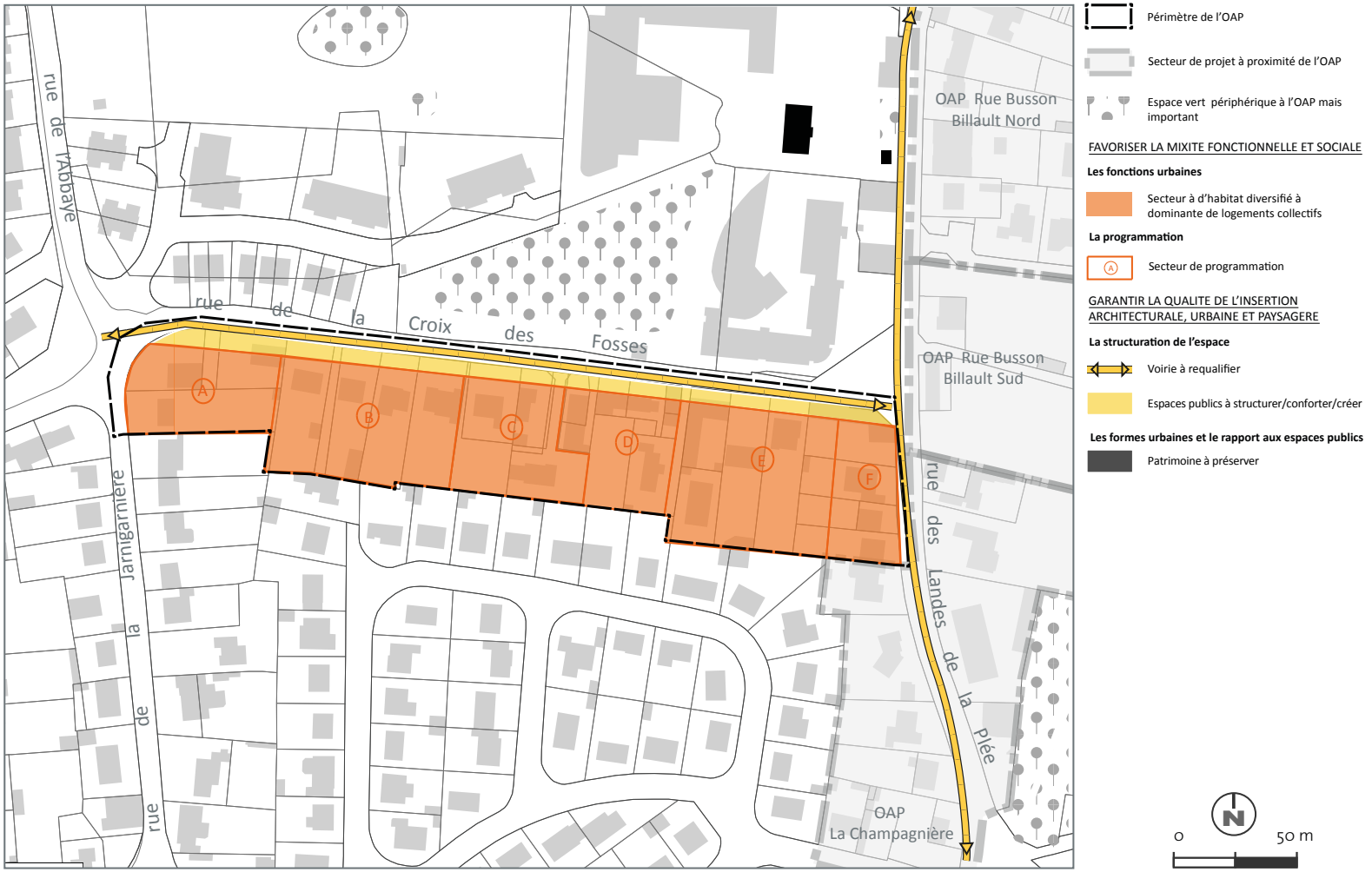
Pièce modifiée

- cahier des OAP sectorielles de Basse-Goulaine (pièce 3-2-2)

AVANT

BASSE-GOULAINE - La Croix des Fosses

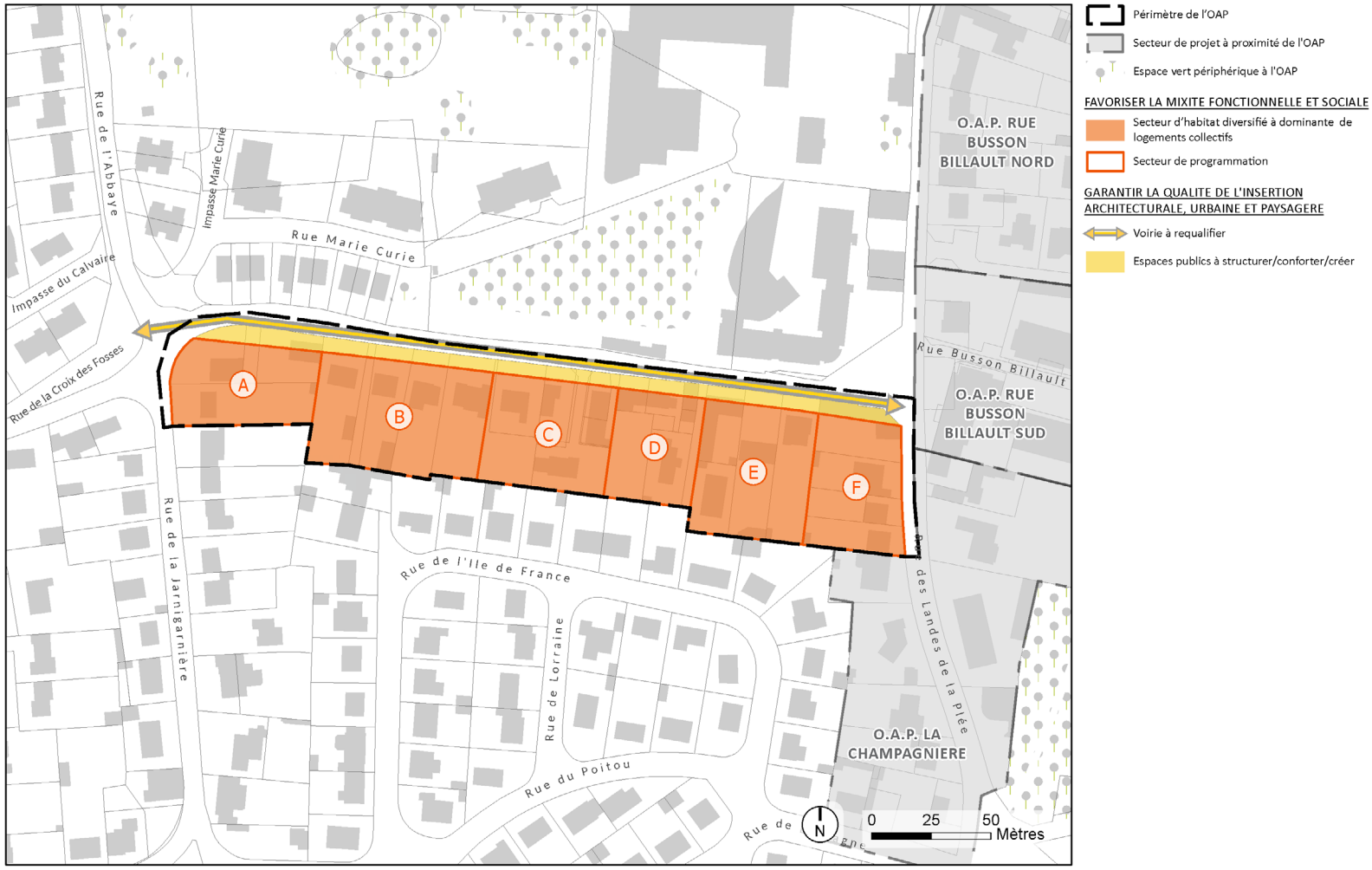
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

BASSE-GOULAINE - La Croix des Fosses

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. MODIFICATION DE PLUSIEURS ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ajustement de la programmation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de Basse-Goulaine comportent une obligation de réaliser des logements sociaux. Pour les OAP La Champagnère, Croix des Fosses, Rue Busson Billault Nord, Rue Busson Billault Sud, Rue de la Grillonnais et Hamelin, l'obligation en matière de production de logements sociaux s'exprime de la manière suivante : « 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social ». Or, dans le cadre de la modification simplifiée n°4, la doctrine relative à l'écriture des OAP a évolué. Dans la partie « Eléments de phasage et programmation », il est désormais nécessaire de préciser le pourcentage de logements réservés au logement locatif social afin de pourvoir appliquer au mieux la programmation mixité sociale et d'ainsi répondre aux obligations de création de logements locatifs sociaux fixés par le PLH.

Ainsi, il est proposé de :
- **modifier dans la partie « Éléments de programmation et phasage », la rédaction des obligations de production de logements de sociaux de « 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social » en « 35 % des logements seront réservés au logement locatif social » pourl es OAP La Champagnère, Croix des Fosses, Rue Busson Billault Nord, Rue Busson Billault Sud, Rue de la Grillonnais et Hamelin.**

Pièce modifiée

- cahier des OAP sectorielles de Basse-Goulaine (pièce 3-2-2)

3. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) - SECTEUR GRIGNON



Ajout ou ajustement d'Emplacements Réservés (ER)

Justification des modifications proposées

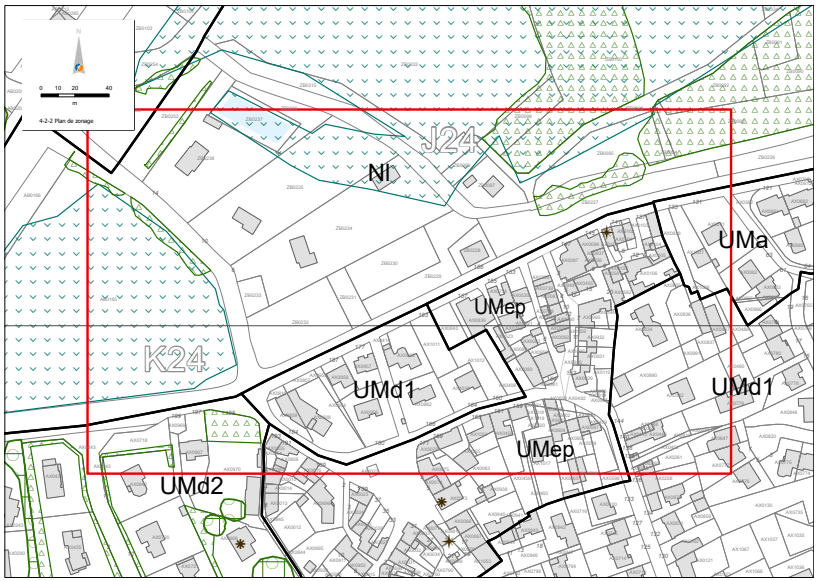
Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).
Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de Basse-Goulaine, il est proposé de :
- créer un emplacement réservé (ER) sur les parcelles ZB229 et ZB230 (Zone NL - secteur du Grignon) ayant pour objet « création d'un bassin de stockage et de restitution des eaux usées »

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (pièce 4-2-2 – planche J24) et ainsi permettre la réalisation d'un bassin de stockage des eaux usées nécessaire selon les études de la Direction du Cycle de l'Eau ''DCE'' de Nantes Métropole.

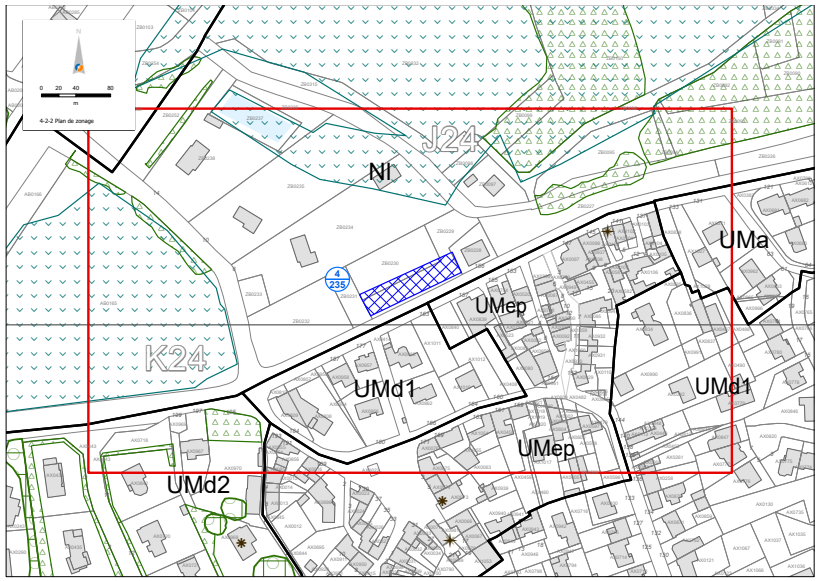
Pièces modifiées

- planche J24 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2)

AVANT


J24
Nl
UMa
UMep
K24
UMd1
UMd1
UMep
UMd2

APRES


J24
Nl
UMa
UMep
K24
UMd1
UMd1
UMep
UMd2

4. CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE (EPP-ZH) - SECTEUR LONGUEMINE



Création d'un EPP-ZH secteur Longuemine

Justification des modifications proposées

Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer et se préciser. Ainsi, les études environnementales validées par les services de Nantes Métropole, réalisées dans le cadre de l'aménagement des bords de Loire secteur Longuemine, identifient l'existence de nouvelles zones humides sur ce secteur, qu'il convient de protéger. L'extrait de ces études se trouve en annexe de la présente notice.

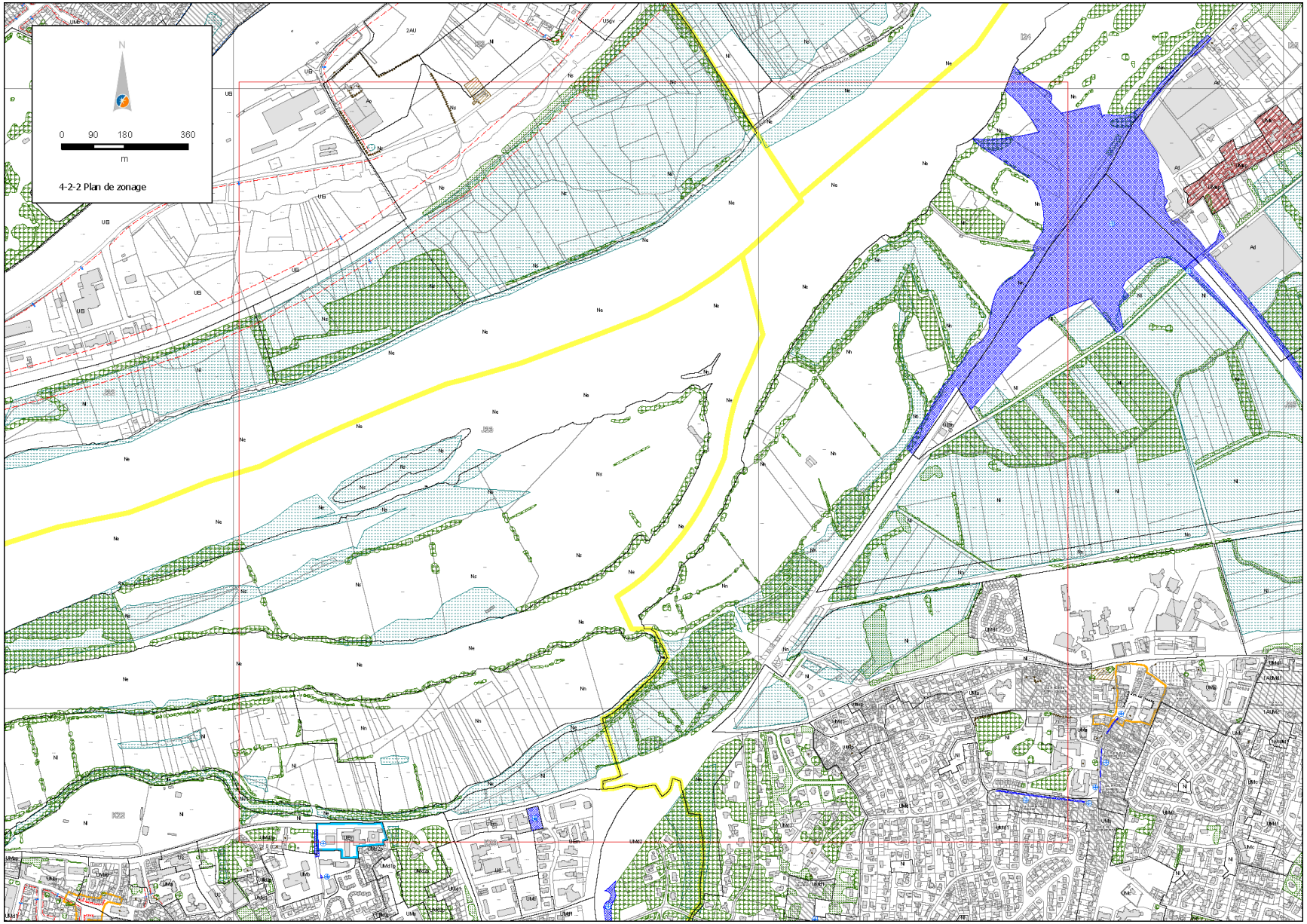
Afin de préserver les zones humides identifiées, il est proposé :
- de créer 16.5 ha d'espace paysager à protéger zone humide (EPP ZH) sur le secteur Longuemine.

Pièce modifiée

- planche J24 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

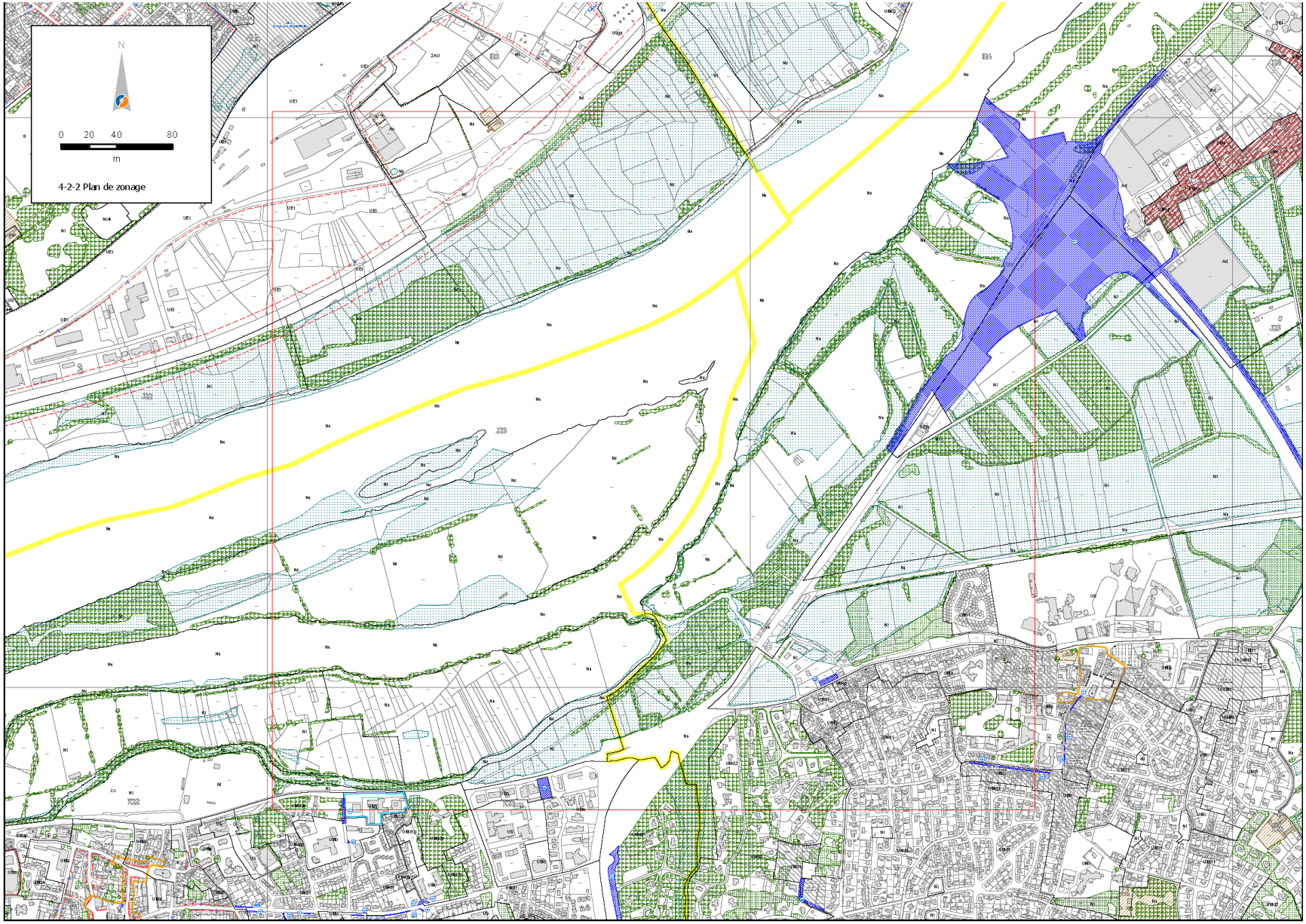
BASSE-GOULAINE

AVANT



BASSE-GOULAINE

APRES



5. INSTAURATION DU PERMIS DE DÉMOLIR

Le règlement écrit du PLUm liste les communes sur lesquelles les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir, en application des délibérations adoptées par les conseils municipaux des communes concernées. Par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2024, la commune de Basse-Goulaine a instauré le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir une construction. Ainsi il est proposé :

- d'inscrire la commune de Basse-Goulaine dans la liste les communes sur lesquelles les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir

Pièce modifiée

- règlement écrit (pièce 4-1-1)

PÔLE
SUD-OUEST

BOUAYE

> SOMMAIRE

1. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 49
2. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LA CRÉATION D'AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES 53
3. EMPLACEMENTS RESERVÉS - PLAN-GUIDE «ETOILE VERTE» 55
3. AJUSTEMENT DU TRACÉ D'UN COURS D'EAU 57

1. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ajustement de l'OAP sectorielle ''Versaine Perrée''

Une étude « Cœur de Bourg – Cœur de Ville » a été engagée pour déterminer sur des sites stratégiques les conditions de mise en œuvre du renouvellement urbain afin de permettre des opérations d'habitat, avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics.

Elle a permis de redéfinir et créer des orientations d'aménagement et de programmation secorielles qui ont été intégrées à la procédure de modification du PLUm n°2.

Les caractéristiques du site

Situé en face de la place du Marché, entre la rue de la Gare et la rue des Essarts, le secteur constitue une zone pavillonnaire mutable à l'interface entre les dynamiques du centre-ville et le tissu moins dense du secteur de la gare.

Ce site est situé dans le périmètre du centre-ville de Bouaye et à proximité de la gare. Le périmètre de l'OAP sectorielle « Versaine Perrée » est actuellement en zone urbaine mixte (UMa) au PLUm avec une hauteur maximale des constructions à R+2+couronnement.

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation de la procédure de modificaiton du PLUm n°2, des réflexions ont été engagées concernant le besoin d'extension de la médiathèque, située à proximité immédiate. Ce site a été identifié comme pouvant accueillir un projet mixte avec un projet de médiathèque et du logement neuf.

Une étude capacitaire a été engagée pour vérifier l'opportunité de réaliser ce programme mixte au sein d'une partie du périmètre de l'OAP sectorielle, en façade sur la rue de la Gare en tenant compte de la présence d'arbres et de la proximité immédiate du tissu pavillonnaire.

Afin de tenir compte d'une potentielle opération mixte (équipement public/logements), il est proposé de faire évoluer l'OAP sectorielle « Versaine Perrée » dans son préimètre et dans sa programamtion pour indiquer la possibilité d'une opération urbaine mixte habitat/équipement public, deux destinations autorisées en zone urbaine (UM).

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP pour conforter la mixité fonctionnelle de l'OAP sur la partie donnant sur la rue de la Gare.
L'adaptation porte sur la mixité fonctionnelle équipement public/habitat sur l'emprise envisagée dans le schéma de l'OAP sectorielle.

Le périmètre de l'OAP sectorielle est également ajusté en excluant une partie d'un foncier et en intégrant les parcelles comprises dans le périmètre d'études. Il est donc proposé de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.

Dans le texte, il est précisé qu'une étude d'opportunité permettra de déterminer la capacité d'accueil d'un programme mixte ou d'un programme de logements neufs. Cette évolution a pour objectif d'indiquer une fourchette d'un nombre de logements potentiels en fonction de la réalisation d'un équipement public.

La surface de plancher dédiée à cette opération sera répartie entre une destination logement et/ou équipement public avec une proposition d'un minimum et d'un maximum de potentiel de logements neufs dépendant de la réalisation de l'équipement public.

Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Bouaye **(pièce 3-2-2)**
- le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale **(pièce n°4-2-4)**
- planches N13 et O13 du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**.

AVANT

BOUAYE - Versaine Perrée

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



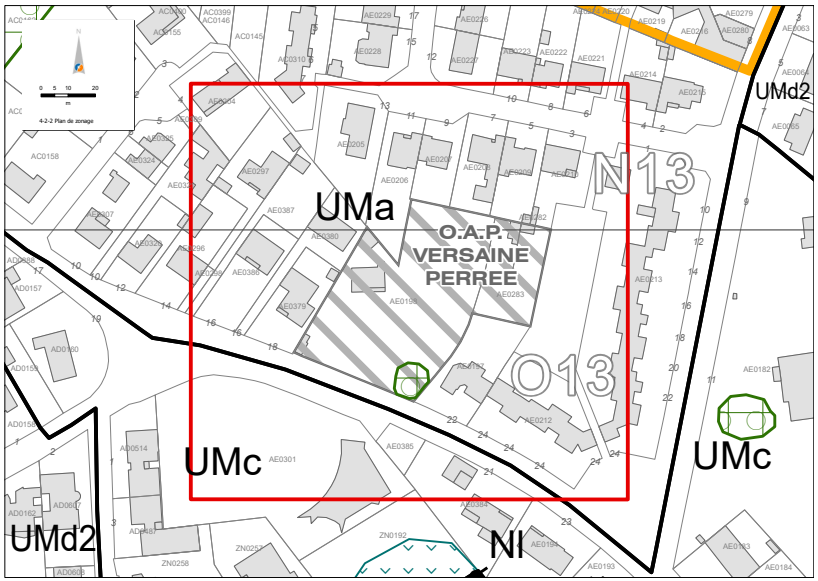
APRÈS

BOUAYE - Versaine Perrée

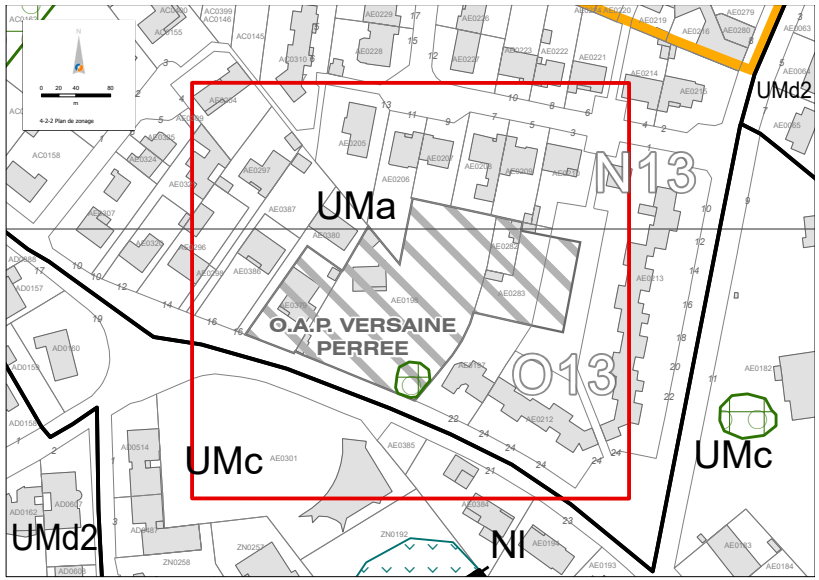
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT


UMa
O.A.P.
VERSAINE
PERREE
N13
O13
UMc
UMc
UMd2
UMd2
Nl

APRÈS


UMa
O.A.P. VERSAINE
PERREE
N13
O13
UMc
UMc
UMd2
UMd2
Nl

2. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LA CRÉATION D'AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES

Modification du règlement graphique : ajout ou ajustement d'Emplacements Réservés (ER)

L'urbanisation du territoire engendre une imperméabilisation des sols, empêchant l'infiltration des eaux lors des événements pluvieux, et favorisant la concentration et l'augmentation des volumes et débits d'eau vers le réseau d'assainissement et le réseau hydrographique. Lors des événements pluvieux les plus intenses, le ruissellement peut aller jusqu'au débordement des réseaux d'assainissement (dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale) et du réseau hydrographique (pour les petits cours d'eau fortement impactés par l'imperméabilisation de leur bassin versant), et crée des inondations. Ces événements peuvent être des orages d'été ou des pluies prolongées en hiver.

Nantes Métropole a réalisé en 2016 une étude afin de connaître les zones inondables par ruissellement. L'objectif de l'étude a été de disposer d'une cartographie des secteurs potentiellement inondés en cas d'un événement pluvieux d'occurrence centennale (1 % de risque de se produire par an, c'est-à-dire un événement rare et intense). Cette occurrence fait office de référence nationale concernant la gestion risque en urbanisme.

La Commune de Bouaye a connu plusieurs épisodes d'inondations suite à de fortes précipitations de pluie sur certains secteurs pavillonnaires aux abords de cours d'eau avec deux déclarations d'état de catastrophe naturelle en 2020 et 2024.

Des travaux ont été réalisés en 2022, par le syndicat du bassin versant de Grand Lieu pour augmenter les capacités de rétention de part et d'autre du ruisseau, sur le secteur amont au lieu-dit « Le Pré de l'Enfer ». Pour la partie aval, des études sont à engager par la direction du cycle de l'eau de Nantes Métropole pour déterminer les causes de ces inondations répétitives et identifier les travaux nécessaires pour réduire le risque, si possible.

En effet, en 2024, certaines habitations situées au sud de la rue de Nantes et/ou aux abords des rues adjacentes, en particulier l'allée des Verts Prés, l'allée de la Chapelle et le secteur de la Noé, ont subi des dommages importants lors des dernières précipitations.

Justification des modifications proposées

Afin de prendre en compte le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales sur le territoire de Bouaye, il est proposé sur des secteurs identifiés comme fortement soumis au risque d'inondation de :

- **Créer un emplacement réservé (ER) sur la parcelle ZK241 n°5-219**, chemin du Moulinier, pour aménagement hydraulique au bénéfice de Nantes Métropole.

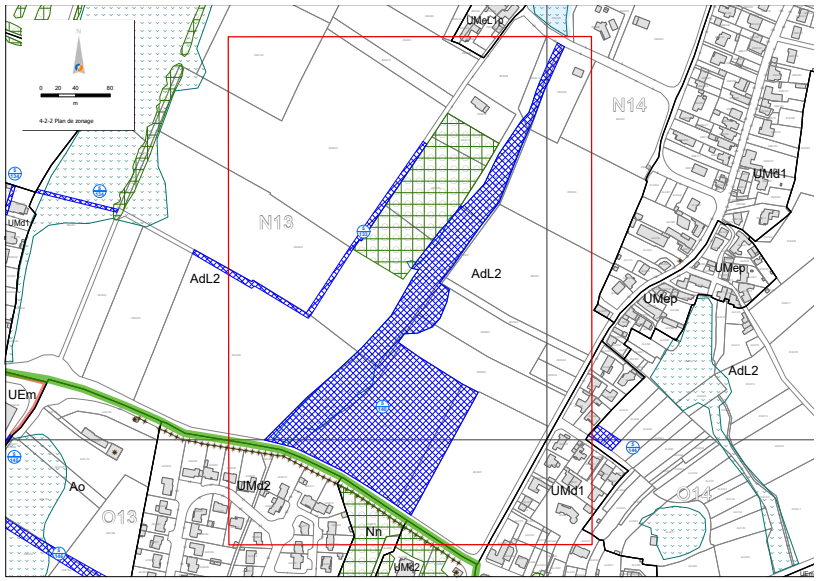
Ce secteur qualifié de zones humides, a fait l'objet de travaux de remblaiement aux abords du cours d'eau « La Pitorie », ce qui ne lui permet pas de jouer son rôle de zone d'expansion de crue et augmente le risque d'inondation pour les habitations à proximité.

- **Étendre l'ER n°5-140, sur les parcelles ZE6, ZE8, ZE9, ZE10, ZE60, ZE65, ZE66, ZE 58**, secteurs Verts Prés/La Chapelle, au bénéficie de Nantes Métropole pour permettre des aménagements hydrauliques sur le ruisseau « La Gare ».

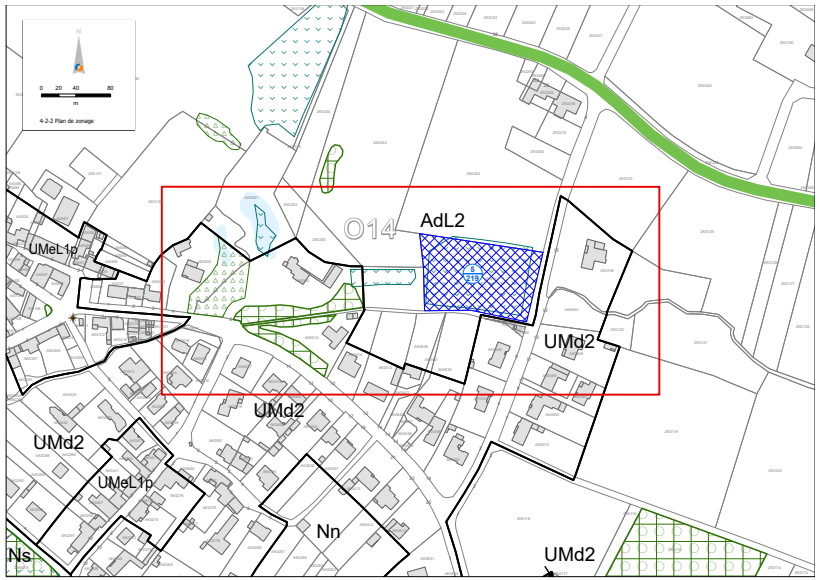
Pièces modifiées

- planches N13 et O14 du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**
- annexes au règlement écrit **(pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)**

APRÈS


UMeL1p
N14
N13
UMd1
AdL2
AdL2
UMep
UMep
AdL2
UEm
Ao
UMd2
O13
Nn
UMd2
UMd1
O14

APRÈS


O14
AdL2
UMeL1p
UMd2
UMd2
UMd2
UMeL1p
Nn
Ns
UMd2

3. EMPLACEMENTS RESERVÉS - PLAN-GUIDE «ETOILE VERTE»

Modification du règlement graphique : ajout/ajustement d'Emplacements Réservés (ER)

Le paysage métropolitain est caractérisé par un ensemble de rivières qui convergent vers la Loire, au centre de la ville de Nantes, dessinant ainsi une forme d'étoile. Ces espaces, riches en biodiversité, forment l'armature écologique de la trame verte et bleue du territoire. Ils offrent pour les habitants de la Métropole et aux visiteurs, un espace de respiration, de promenade et de découverte d'un patrimoine naturel riche.

Dès 2017, la ville de Nantes a souhaité mettre en réseau ces vallées aux ambiances variées par des parcours de promenade. Un plan guide a été élaboré et a proposé d'étendre le concept d'«étoile verte » à l'ensemble du territoire métropolitain, en reliant les vallées par des itinéraires de promenade.

En tant que trame verte et bleue métropolitaine, l'Etoile Verte concentre l'essentiel de la biodiversité locale. Pour la préserver, elle vise à la faire connaitre.
L'enjeu de l'Etoile Verte est de mettre en visite l'ensemble des branches de l'Etoile pour développer un « tourisme » de proximité. C'est une offre de balades nature de qualité qui est proposée dans les limites de la métropole, accessible à tous, à pied, à vélo et en transport en commun, sans qu'il ne soit nécessaire d'utiliser une voiture individuelle.

Enfin, les branches relient les villes aux paysages naturels et agricoles qui entourent l'agglomération et permettent cette respiration qui fait le bon vivre à Nantes. Chacun de ces paysages est unique et confère son identité à la branche, d'où découle son nom dans l'Etoile Verte.

La Branche Grand-Lieu ne s'appuie sur aucune réalité géomorphologique, elle s'étire de manière théorique depuis le centre de la métropole (Rezé, Pirmil) vers le Lac, dans une volonté de relier toutes les communes de la métropole à cette trame de chemins de randonnée.

Cependant, cela répond à une problématique majeure actuelle : il est difficile, voire impossible de se rendre à Grand-Lieu à pied ou à vélo, le territoire Sud-Ouest de la métropole étant maillé d'infrastructures majeures - voies rapides, carrières, aéroport et zones artisanales, domaines privés - qui constituent des barrières infranchissables ou des obstacles longs à contourner.

L'objectif du parcours est de traverser un paysage préservé, immersif, qui apporte une expérience de promenade nature de qualité. Ainsi, les belvédères sur le Lac ne sont plus les seuls buts de promenade en soi mais des points forts dans le parcours. Le chemin peut être organisé comme une mise en scène de ces approches, une préparation du visiteur qui se met progressivement en posture d'observateur discret.

Sur l'entièreté du territoire de la branche Grand-Lieu, plusieurs sites ont été identifiés pour être des points majeurs à relier car ce sont les sites phares (Parc de la Mévellière, Parc de la Ville au Denis, Grand Lieu du Conte et Port de l'étier) et les sites « balises » recensés dans le schéma directeur de l'étoile verte. Situés le long des parcours ou de leur extrémité, ce sont des lieux d'intérêt paysager, naturel et patrimonial.

A ce titre, des cheminements ont été identifiés sur le territoire de la commune, dont certains sont déjà existants notamment pour rejoindre le lieu emblématique du Grand Lieu du Conte à Saint-Aignan de Grand Lieu.

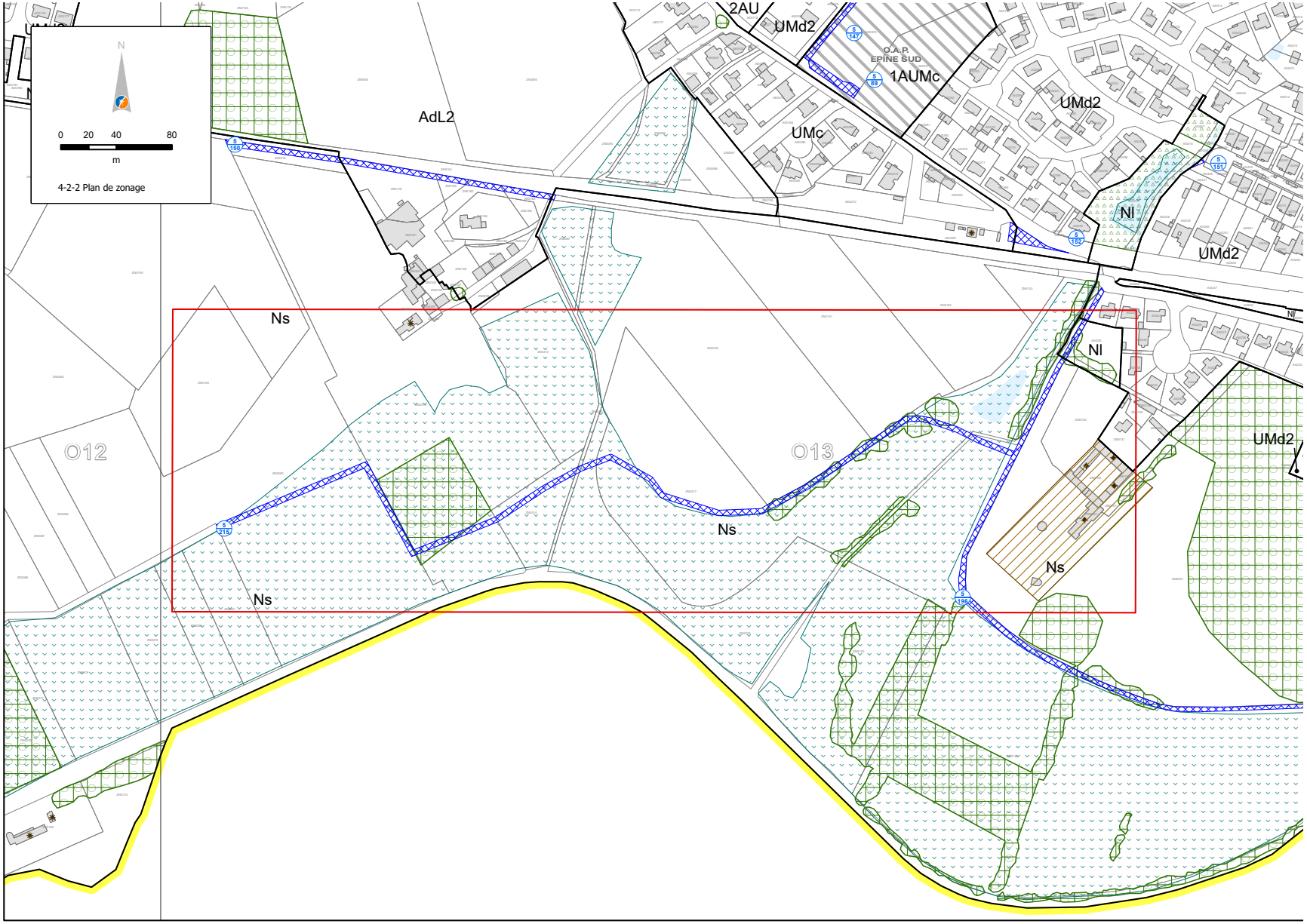
Afin d'assurer la continuité de ces itinéraires et de traduire les préconisations du plan-guide, il est proposé de :

- **Créer un emplacement réservé n°5-215 sur les parcelles ZN82, ZN86, ZN314, ZN315, ZN317, ZN318, au bénéfice de la commune pour la création d'un cheminement piéton (liaison douce).**

Pièces modifiées

- planche O12 du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**
- annexes au règlement écrit **(pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)**

APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
2AU
UMd2
O.A.P.
EPINE SUD
1AUMc
AdL2
UMc
UMd2
Nl
UMd2
Ns
Nl
Nl
UMd2
O12
O13
Ns
Ns
Ns

3. AJUSTEMENT DU TRACÉ D'UN COURS D'EAU



Modification du règlement graphique : ajuster le tracé d'un cours d'eau traversant la parcelle AK4

Justification des modifications proposées

Le plan thématique cycle de l'eau (4-2-6) du PLUm a pour objet la cartographie du risque d'inondation sur le territoire métropolitain et matérialise le tracé des cours d'eau non busés.

Une étude réalisée par le bureau d'études SCE, il y a quelques années pour un remplacement de l'ouvrage hydraulique a confirmé le passage du cours d'eau « La Piloterie », côté rue.

L'erreur a été signalée à la DDTM par la Direction du Cycle de l'Eau pour une mise à jour du Référentiel Unique de Cours d'eau (RUCE).

En parallèle, un administré, propriétaire de la parcelle AK4, située en zone UMd2, a porté à connaissance de la commune de Bouaye et de Nantes Métropole, la matérialisation erronée du cours d'eau sur sa parcelle.

Cette erreur entraine une inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre du tracé du cours d'eau d'où la nécessité de la rectifier.

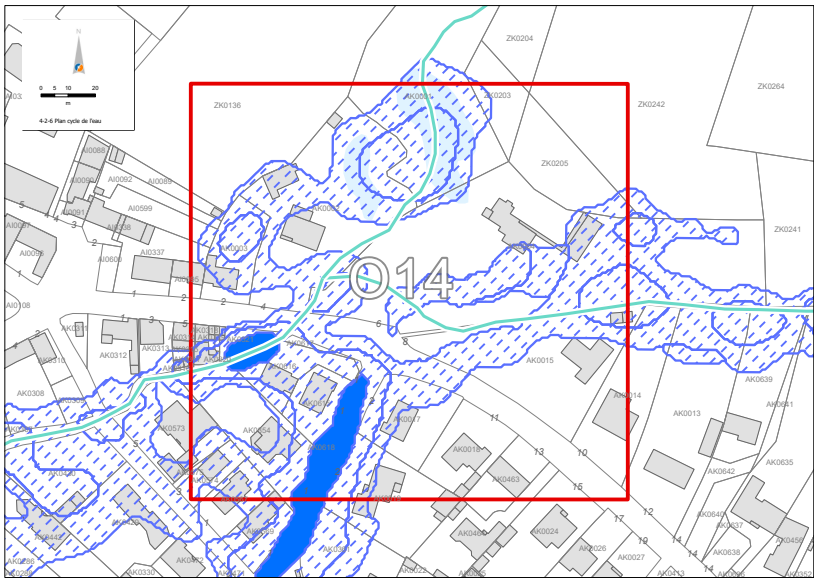
Il est donc proposé de :

- **corriger le tracé du cours du Pilorie sur la parcelle AK4**

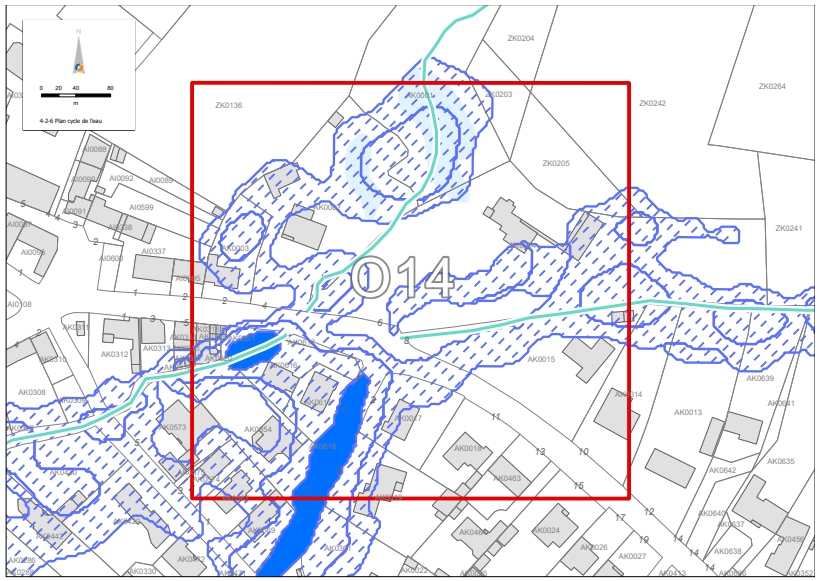
Pièces modifiées

- planche O14 du plan thématique cycle de l'eau **(4-2-6)**

AVANT


ZK0136
ZK0204
ZK0203
ZK0242
ZK0264
ZK0205
ZK0241
014

APRÈS


ZK0136
ZK0204
ZK0203
ZK0242
ZK0264
ZK0205
ZK0241
014

PÔLE
SUD-OUEST

BOUGUENAIS

> SOMMAIRE

1. CHANGEMENT DE ZONAGE : RENFORCEMENT DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES 61
2. EMPLACEMENT RÉSERVÉ : SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ 64
3. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES : RENFORCEMENT D'UNE PROTECTION PAYSAGÈRE 65
4. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES : CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER 67
5. PROTECTIONS PATRIMONIALES : CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES 69

1. CHANGEMENT DE ZONAGE : RENFORCEMENT DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES



Modification du plan de zonage de Ao vers Ad

Justification des modifications proposées

Bouguenais accueille une agriculture périurbaine dynamique grâce notamment aux actions menées contre la déprise agricole, pour la réhabilitation de fermes et la création d'associations.

Nantes Métropole et la Commune œuvrent pour protéger et pérenniser les zones agricoles au travers différentes actions : défrichements des espaces agricoles, Projet Alimentaire Territorial (PAT) avec la volonté de mettre en œuvre une politique agricole écologique.

Lors de l'approbation du PLUm, des secteurs avaient été classés en zone agricole 'ordinaire' (Ao) dans l'attente d'étudier leur pérennité en fonction des usages agricoles en place et des enjeux de préservation de l'outil agricole dans le cas de reprise d'exploitation.

Aujourd'hui, il est souhaité pérenniser ces parcelles pour une vocation agricole durable (Ad) pour permettre l'implantation de projet agricole et/ou la pérennisation d'un usage agricole.

Les modifications apportées

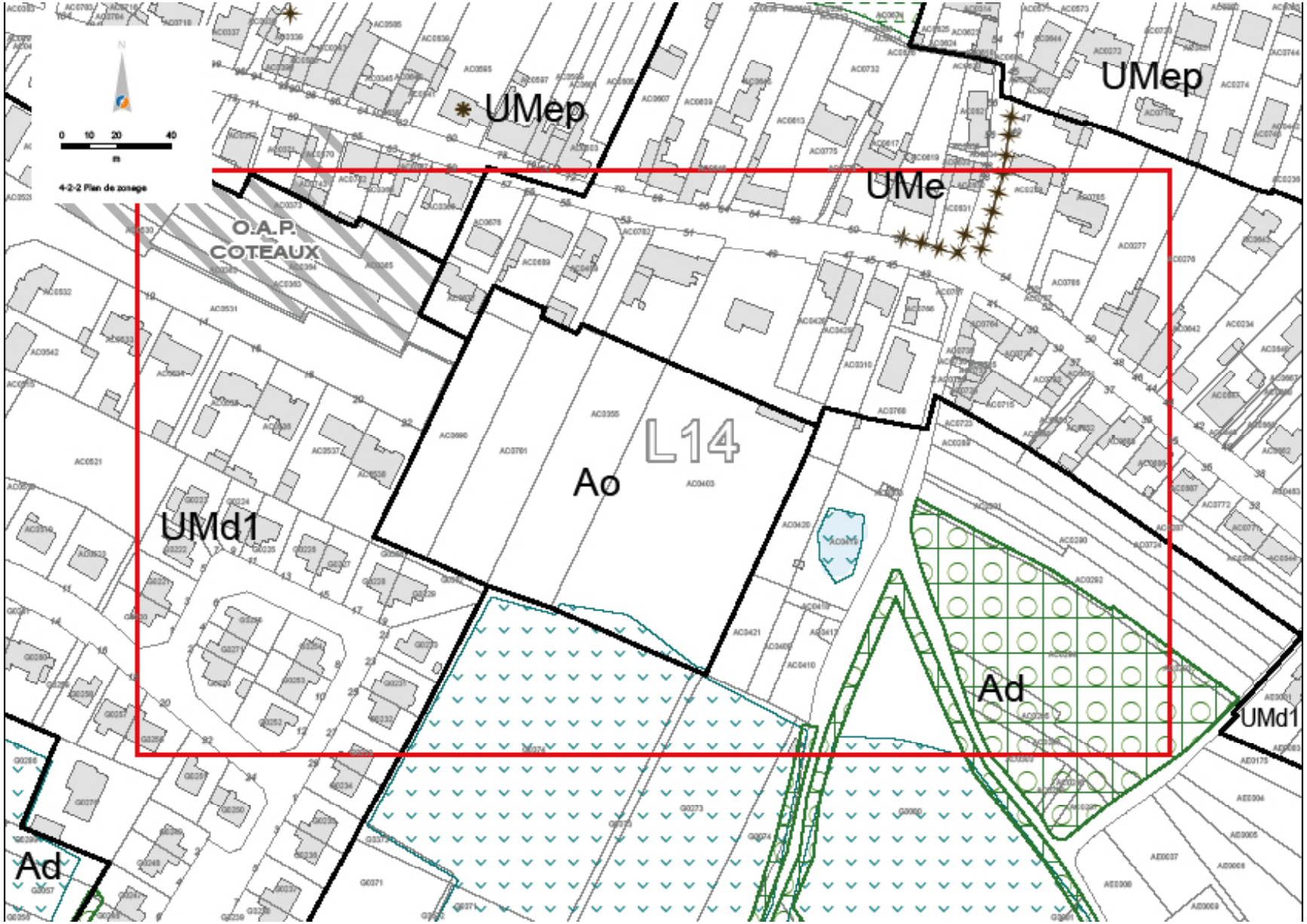
Dans le secteur des Côteaux, il est proposé de classer les parcelles Ao en Ad afin d'y pérenniser la vocation agricole et de l'inscrire dans un secteur agricole plus large classé en zone agricole (Ad).

Pièce modifiée

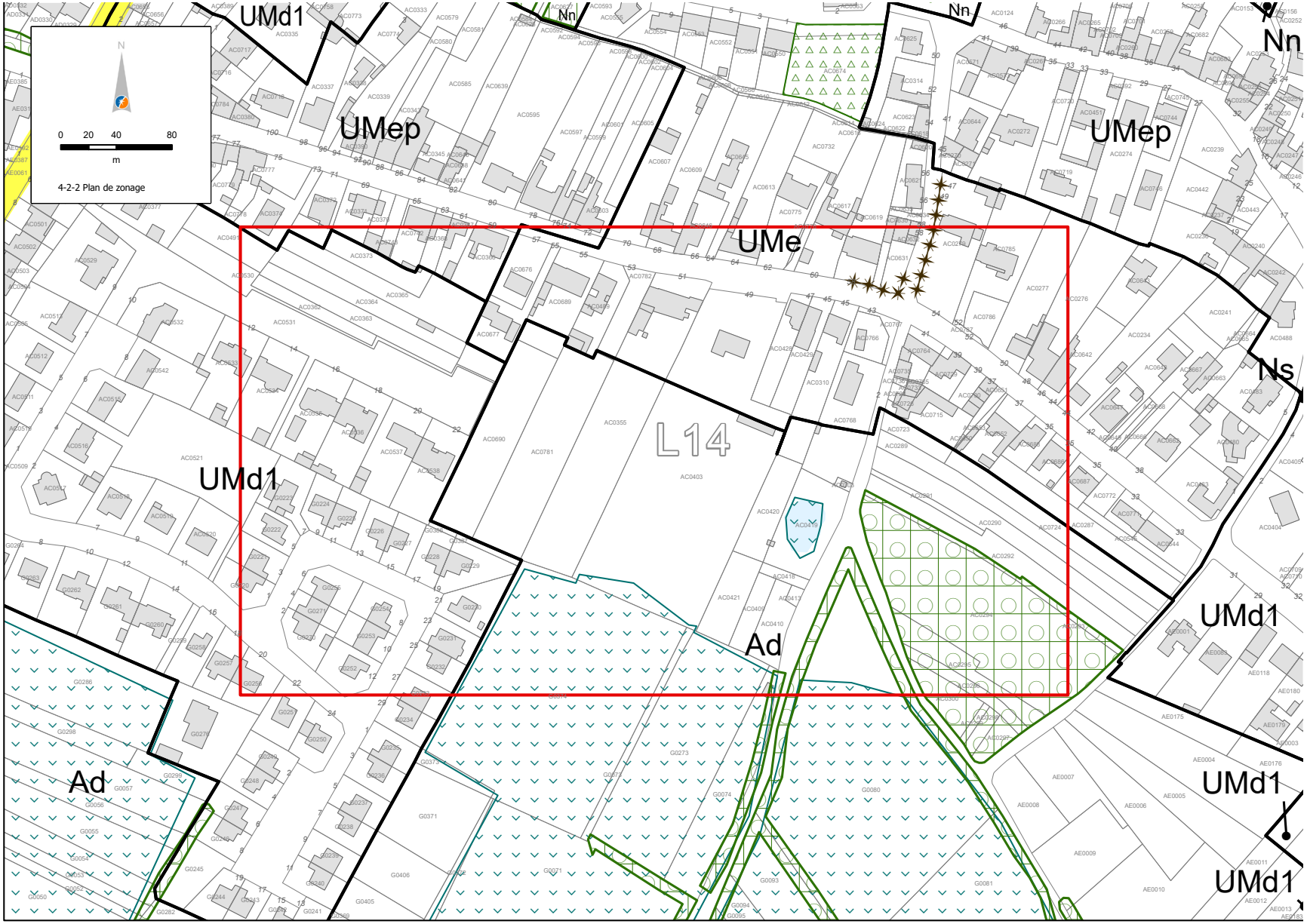
- planche **L14** du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS


UMd1
UMep
UMe
L14
UMd1
Ad
Nn
Nn
UMep
Nn
Ns
UMd1
UMd1
UMd1
Ad
N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage

2. EMPLACEMENT RÉSERVÉ : SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Modification du règlement graphique : suppression d'un Emplacement Réservé (ER)

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux.

Il est proposé d'actualiser la liste des emplacements réservés sur le territoire de Bouguenais et de :

- **Supprimer l'emplacement réservé n°5-69 situé rue Jean Mermoz, au bénéfice de Nantes Métropole pour la création d'une voie de desserte** car le foncier est désormais maîtrisé.

Pièces modifiées

- planche **L18** du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**
- annexes au règlement écrit **(pièces n°4-1-2 > 4-1-2-3)**

3. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES : RENFORCEMENT D'UNE PROTECTION PAYSAGÈRE



Modification du règlement graphique : renforcement d'une protection paysagère en espace boisé classé et élargissement de cette protection

Justification des modifications proposées

Ce secteur, situé au lieu-dit « Forêt», à proximité du cours d'eau du Bougon, est classé en secteur Nf au PLUm, correspondant aux espaces de forêts (urbaine ou non) et aux boisements importants existants et /ou à créer.
Cet espace est couvert de boisements et s'inscrit de façon plus globale, dans un secteur dont les boisements sont protégés et classés au PLUm en Espaces Boisés Classés (EBC).

Il fait partie du périmètre de projet de forêt urbaine du Sud-Ouest inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mais également dans un corridor écologique de la vallée du Bougon, entre la Loire et le lac de Grand Lieu.

Seule une haie arborée, le long du chemin à l'Est, est protégée au PLUm à ce jour par un Espace Paysager à Protéger. Cet espace s'inscrit également dans un ensemble d'espaces naturels sensibles du Département, qui constituent un patrimoine commun à préserver.

Les modifications apportées

Compte tenu des enjeux écologiques et naturels sur ce site, pour répondre aux objectifs du PADD « accompagner le projet de forêt urbaine » et « préserver et restaurer les corridors écologiques », il est proposé de :

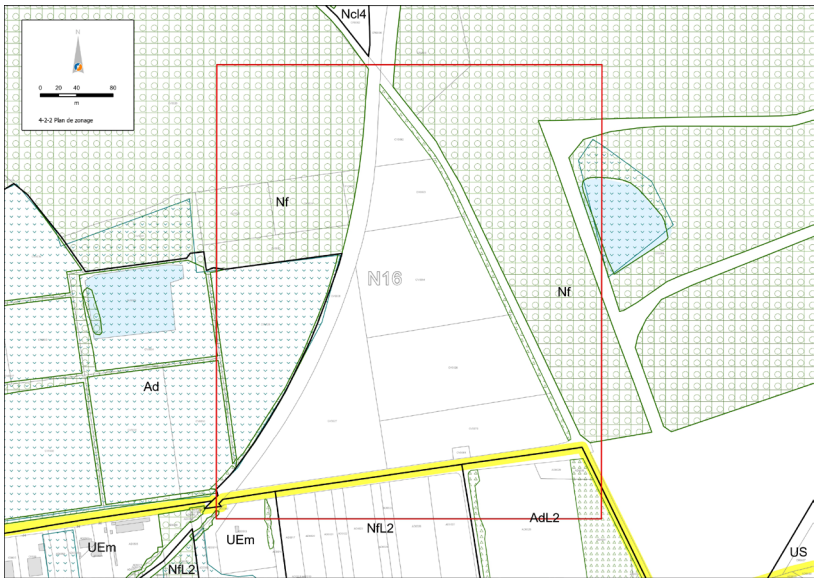
- modifier l'espace paysager à protéger en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- étendre l'EBC à l'ensemble des parcelles CV26, CV27, CV62, CV63, CV64, CV69 et CV70.

Pièces modifiées

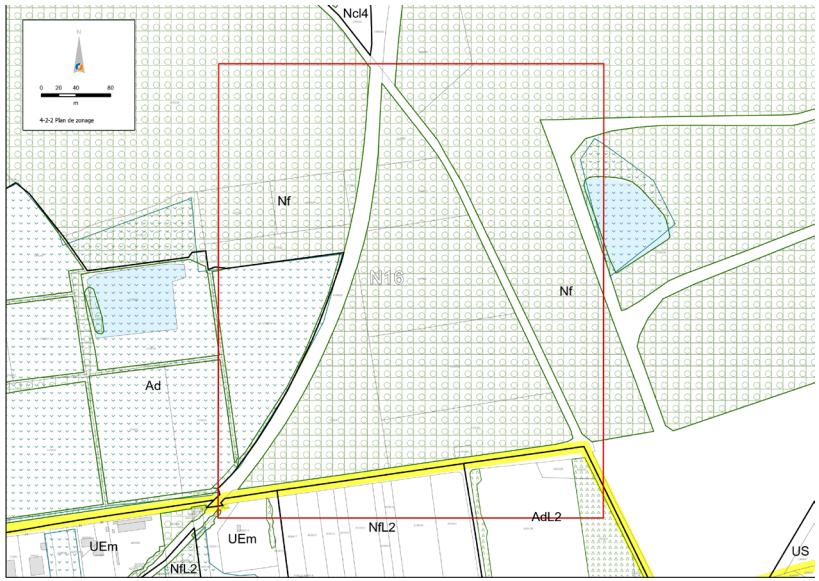
- planche **N16** du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2).**

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



4. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES : CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER



Modification du règlement graphique : renforcement d'une protection de la nature en ville.

L'un des objectifs du PLUm est de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel. Les espaces végétalisés sont des marqueurs du cadre de vie et contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement, de la biodiversité en ville.

La modification n°2 du PLUm a eu pour objectif de conforter la place de la nature en ville. Dans le cadre de cette procédure, de nombreux espaces boisés classés et d'espaces paysagers à protéger ont été créés, afin de répondre aux enjeux de confortement de l'armature verte sur le territoire de Bouguenais, et à plus grande échelle, renforcer la Trame Verte et Bleue et Paysage métropolitaine.

Aussi, un administré, propriétaire de la parcelle AT427, classée en UMd1 depuis l'opposabilité de la Procédure de Modification n°2, a porté à connaissance la présence d'un chêne à préserver.

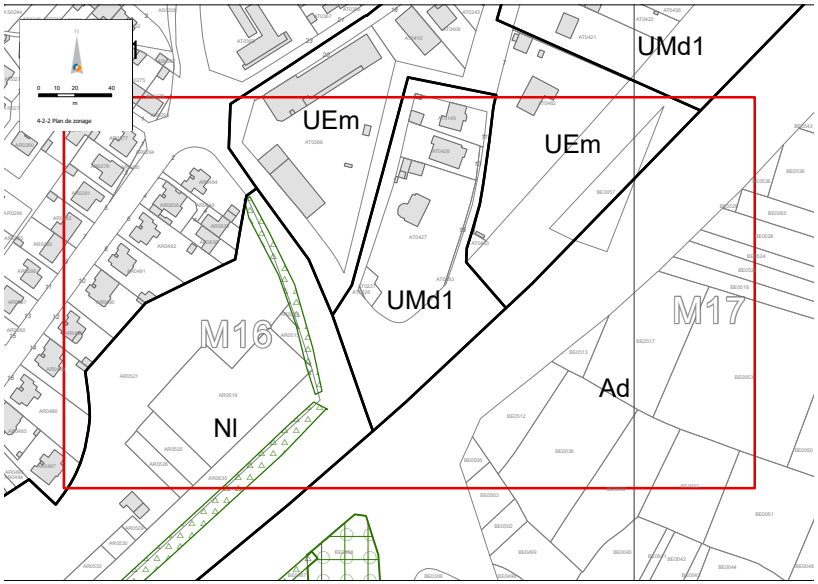
Afin de renforcer la préservation de la nature en ville en continuité avec les objectifs fixés de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de :

- **Créer un espace paysager à protéger sur le chêne de la parcelle AT427.**

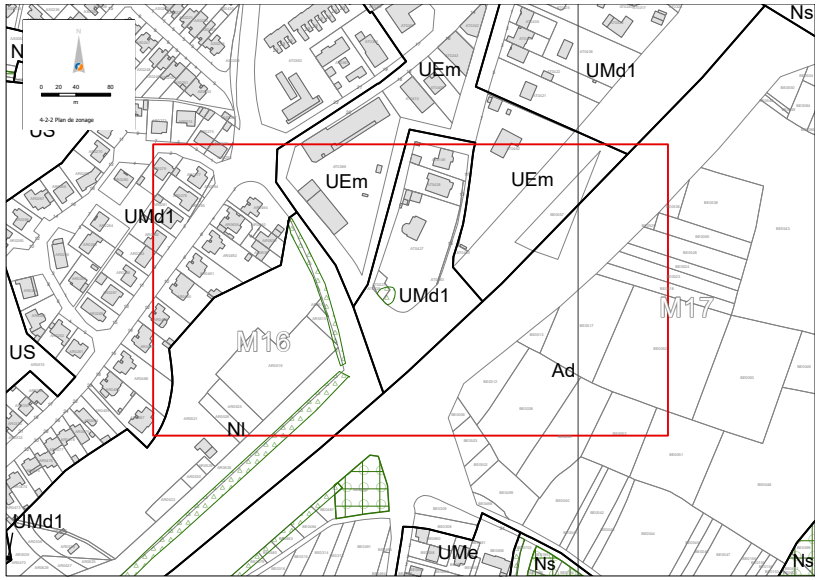
Pièces modifiées

- planche **M16** du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2).**

AVANT


UMd1
UEm
UEm
UMd1
M16
M17
Ad
Nl

APRÈS


Ns
UEm
UMd1
UEm
UEm
UMd1
UMd1
M16
M17
US
Ad
Nl
UMd1
UMe
Ns
Ns

5. PROTECTIONS PATRIMONIALES : CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

Un certain nombre d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur la commune de Bouguenais, sur lesquels des protections patrimoniales ont été inscrites à l'occasion des procédures de modification de PLUm n°1 et n°2, respectivement approuvées en 2022 puis en 2025.

Un travail d'actualisation et de complétude a été réalisé au regard des éléments repérés dans le cadre d'études urbaines avec une démarche citoyenne, par une association pour la protection du patrimoine et/ou par les services de la ville.

Ces éléments ont alors été reportés à l'annexe du règlement écrit. Cependant, deux erreurs ont été identifiées, quant à la nature d'un élément patrimonial à protéger et au secteur dans lequel figure un autre élément patrimonial.

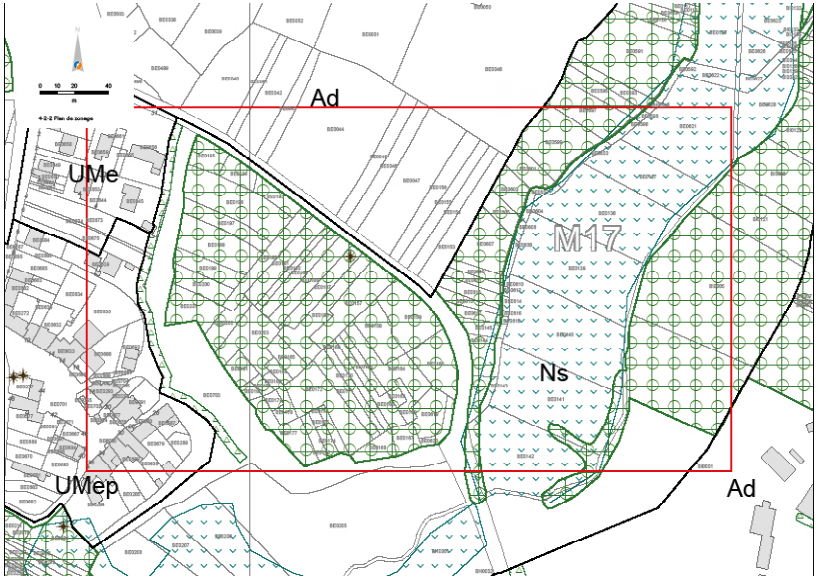
Il est donc proposé de corriger la nature et la localisation de ces deux éléments :

- **Modifier la nature du petit patrimoine sur la parcelle AZ759 de Calvaire en Pont ;**
- **Modifier le secteur du petit patrimoine situé au 13 rue de Gouretterie situé dans le village de la Gouretterie et non pas dans le secteur Gautellerie – Fresnaie ;**
- **Modifier la localisation du Moulin de Trebintin Rue de la Musse de la parcelle BE187 à BE159.**

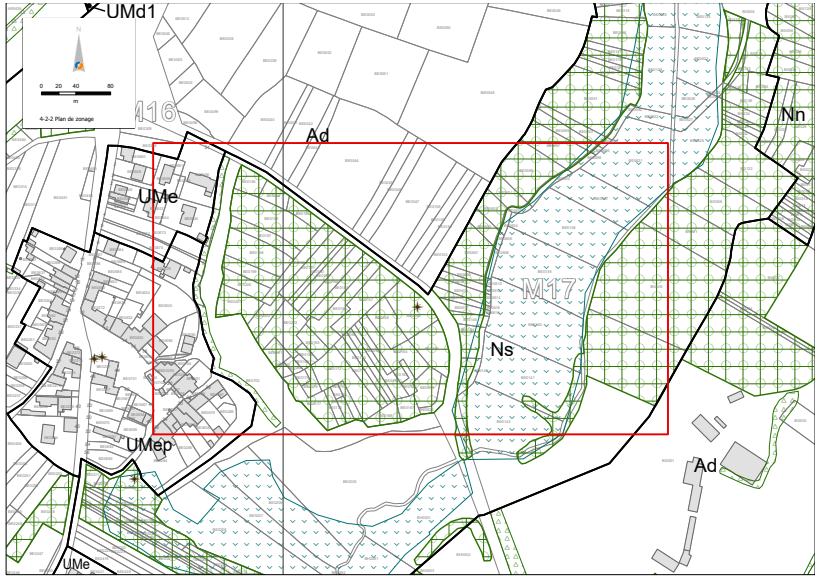
Pièces modifiées

- planche **M17** du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**
- annexe du règlement- liste du patrimoine.

AVANT



APRÈS



PÔLE
ERDRE ET
LOIRE

CARQUEFOU

> SOMMAIRE

1. SUPPRESSION D'UN PRINCIPE MODE ACTIF - SECTEUR RUE DU NIL 73
2. SUPPRESSION D'UNE LIGNE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE - SECTEUR FLEURIAYE 1 75
3. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 77
4. MODIFICATIONS GROUPÉES: SUPPRESSION D'UN ESPACES PAYSAGER À PROTÉGER, ZONE HUMIDE - SECTEUR ZAC DU VERGER 79
5. MODIFICATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER, ZONE HUMIDE - SECTEUR CLOUET 81
6. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR MOULIN BOISSEAU 83
7. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR CHATEAUBRIAND 84

1. SUPPRESSION D'UN PRINCIPE MODE ACTIF - SECTEUR RUE DU NIL



Suppression d'un principe mode actif secteur rue du Nil

Justification des modifications proposées

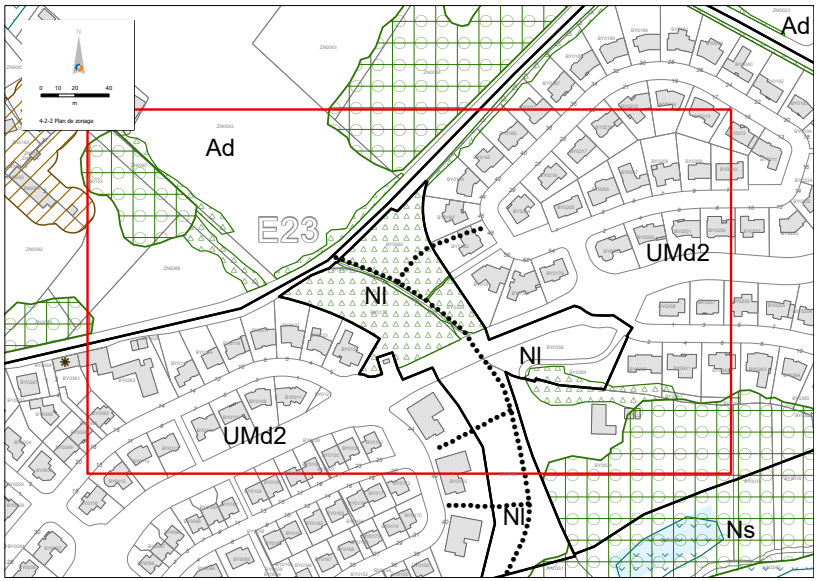
Le PADD entend « Garantir la mobilité pour tous, pour accéder à l'emploi, aux commerces, aux services, à la formation, à la culture et aux loisirs » et « Organiser les déplacements dans une métropole apaisée ». En application de ces orientations, afin de préserver l'avenir et de permettre l'enrichissement du maillage dédiés aux modes actifs (sentiers piétonniers, itinéraires cyclables), le règlement graphique précise le tracé de principe de futures liaisons modes actifs.
La rue du Nil se situe au sein d'un quartier pavillonnaire au nord de Carquefou. L'objectif est de favoriser les mobilités actives entre ce quartier et les espaces agricoles et naturels voisins, notamment le vallon du Charbonneau. À cette fin, plusieurs principes liés aux modes actifs ont été intégrés au PLUm.
Cependant, l'un de ces principes concerne la parcelle BY182, occupée par un pavillon, et traverse celle-ci. Il s'agit d'une erreur graphique, ce tracé n'a pas vocation à être maintenu. Un chemin piéton est déjà aménagé entre les parcelles BY182 et BY181.

Il est proposé de :
- Supprimer le principe mode actif sur la parcelle BY182

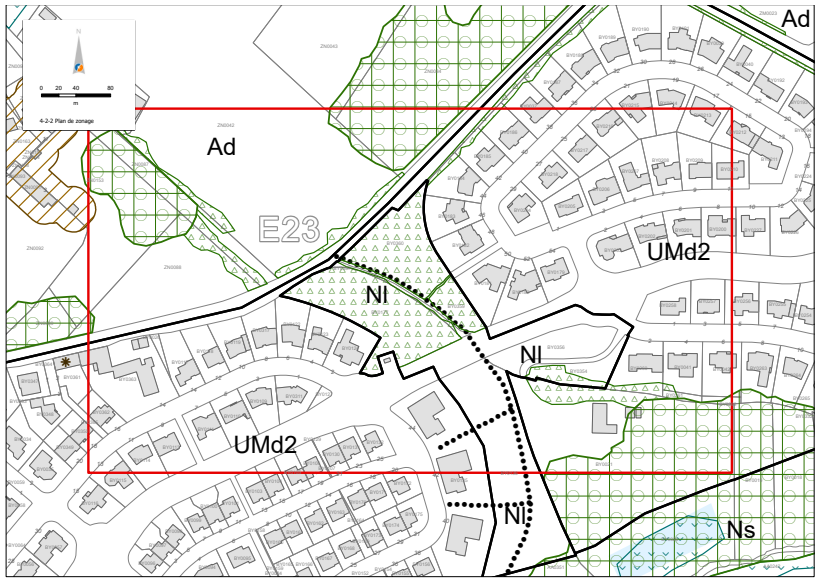
Pièce modifiée

- planche E23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT



APRES



2. SUPPRESSION D'UNE LIGNE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE - SECTEUR FLEURIAYE 1



Caractéristiques du site

Situé au nord-ouest du territoire, le quartier de la Fleuriaye 1 a été réalisé dans le cadre d'une ZAC créée au début des années 2000. Il propose un diversité d'usages tels que des logements, des équipements, des activités tertiaires, de loisirs et de services.

Justification des modifications proposées

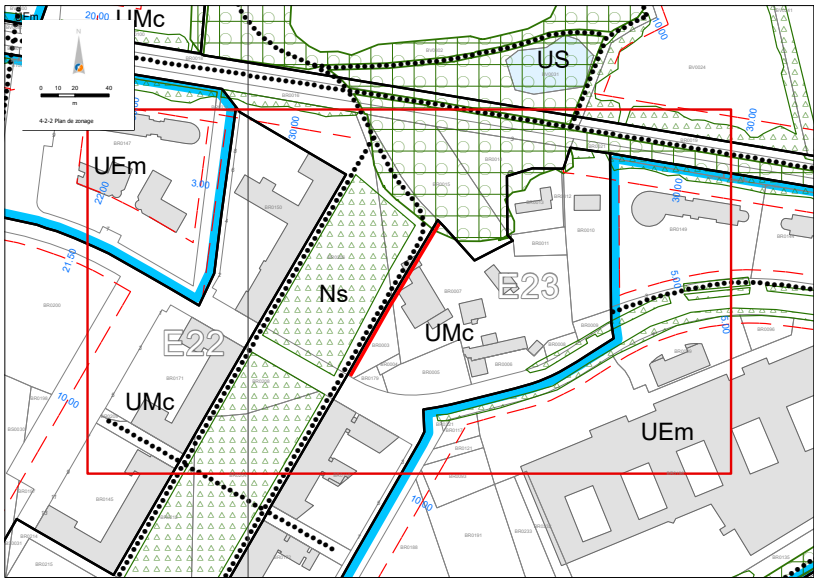
Ce site n'est pas entièrement occupé. Certaines parcelles sont encore libres ou présentent un potentiellement de densification, qui offrent des capacités pour de futures opérations. Une ligne d'implantation obligatoire a été instaurée le long du maille paysager, à proximité de l'avenue Jean Rouxel. Ce principe avait pour objectif de structurer la forme urbaine des nouvelles constructions sur ce secteur. Toutefois, cet outil contraint fortement les possibilités l'implantation des bâtiments et la constructibilité de la parcelle. Ainsi, afin de favoriser l'émergence d'un projet, il est proposé d'assouplir les règles d'implantation sur ce secteur.

Ainsi il es proposer de :
- Supprimer la ligne d'implantation obligatoire sur les parcelles BR3 et BR7

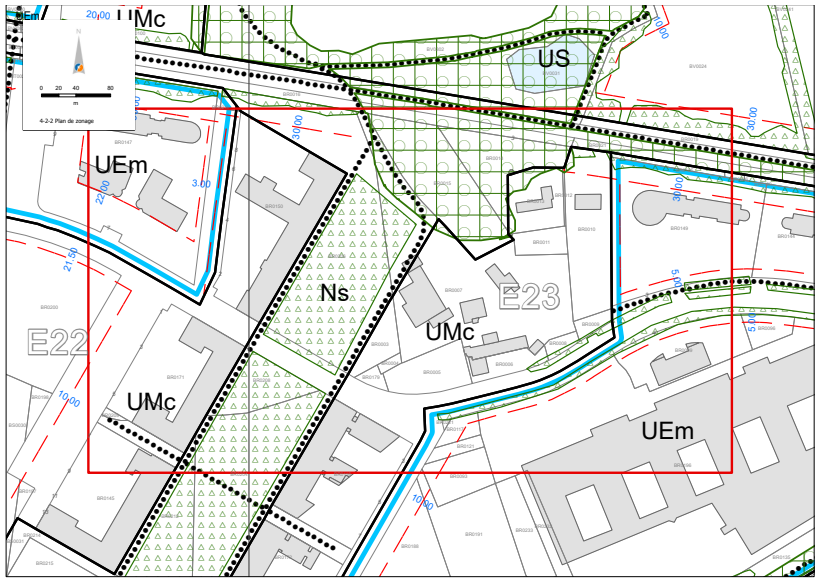
Pièce modifiée

- planche E23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


UMc
US
UEm
Ns
E23
E22
UMc
UMc
UEm

APRES


UMc
US
UEm
Ns
E23
E22
UMc
UMc
UEm

3. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)



Création d'un Emplacement Réservé (ER)

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions et/ou de travaux. Il s'agit d'actualiser ces ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

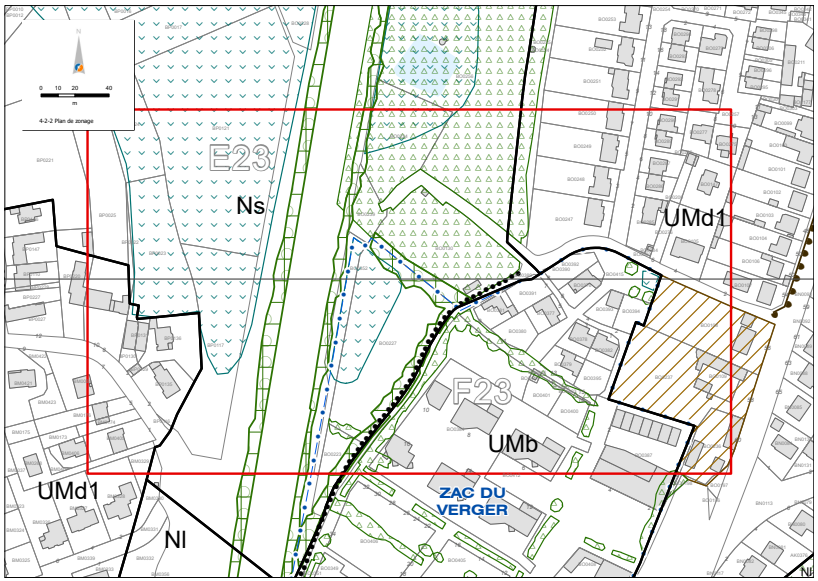
Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de Carquefou, il est proposé de :
- créer un emplacement réservé (ER) sur la parcelle BO130 (Zone Ns - secteur du Verger ayant pour objet « création d'un bassin de stockage et de restitution des eaux usées »

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (pièce 4-2-2 – planche J24) et ainsi permettre la réalisation d'un bassin de stockage des eaux usées nécessaire selon les études de la Direction du Cycle de l'Eau ''DCE'' de Nantes Métropole.

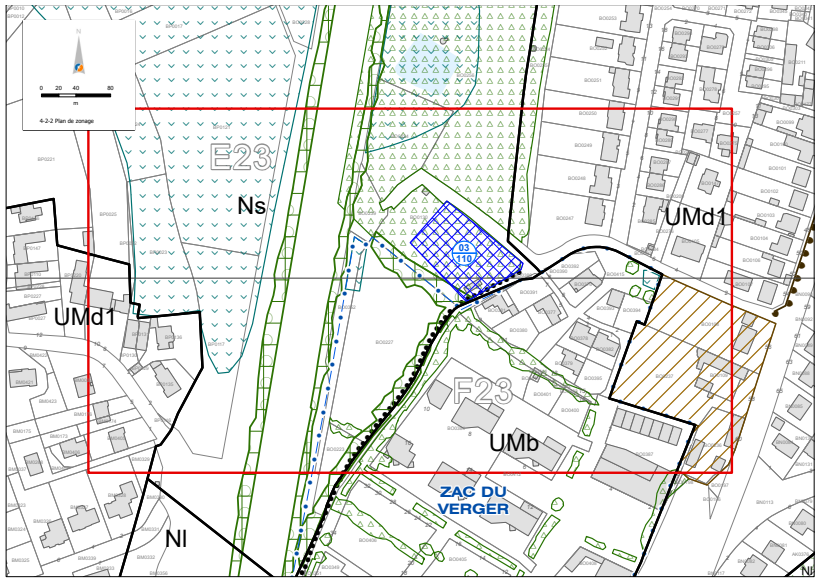
Pièces modifiées

- planche E23, F23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2)

AVANT


E23
Ns
UMd1
F23
UMb
ZAC DU VERGER
UMd1
Nl

APRES


E23
Ns
UMd1
UMd1
F23
UMb
ZAC DU VERGER
Nl

4. MODIFICATIONS GROUPÉES: SUPPRESSION D'UN ESPACES PAYSAGER À PROTÉGER, ZONE HUMIDE - SECTEUR ZAC DU VERGER



Caractéristiques du site

Situé à l'entrée du bourg de Carquefou, le site du Verger couvre une superficie d'environ 4,6 ha. Dans un environnement résidentiel de type pavillonnaire, il borde le boulevard des Européens, axe d'entrée dans le centre-ville de Carquefou depuis l'A11. Ce site fait l'objet d'une procédure de ZAC. Lors de l'inventaire environnemental réalisé sur les terrains couverts par la ZAC du Verger, plus de 1000m² de zones humides ont été identifiées. Dans le cadre d'une procédure Eviter-Réduire-Compenser (ERC), il était prévu de compenser la destruction d'une partie des zones humides par la création d'une zone humide dans le prolongement de la prairie humide existante à l'extrémité nord-ouest du périmètre de la ZAC.

Justification des modifications proposées

A la suite d'un contrôle administratif de la ZAC du Verger par la Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTm) et de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), la mesure compensatoire a été définie comme inopérante. Aucune zone humide n'est identifiée sur le périmètre de la mesure compensatoire.

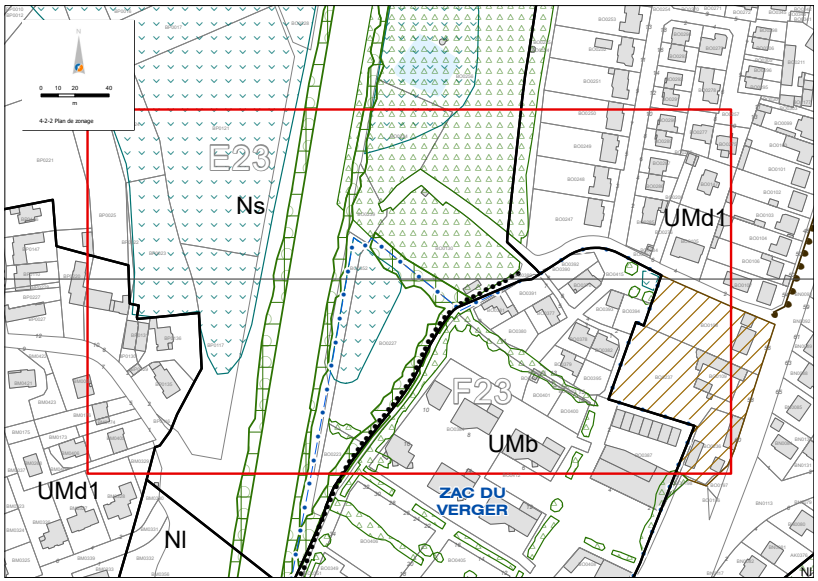
Au regard de cette nouvelle connaissance, il est proposé de :
- Supprimer partiellement l'EPP ZH sur les parcelles BO227 et BO352

L'EPP ZH est maintenu sur la prairie humide existante située à l'extréminié nord-ouest du périmètre de la ZAC.

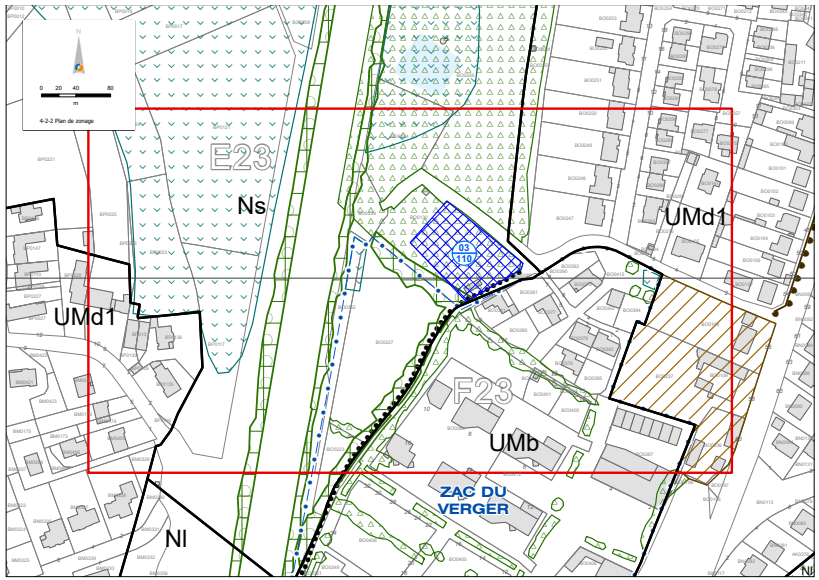
Pièce modifiée

- planches E23, F23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


E23
Ns
UMd1
F23
UMb
ZAC DU VERGER
UMd1
Nl

APRES


E23
Ns
UMd1
UMd1
F23
UMb
ZAC DU VERGER
Nl

5. MODIFICATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER, ZONE HUMIDE - SECTEUR CLOUET



Modification d'un Espace Paysager à Protéger, Zone Humide - ZAC du Clouet secteur Est

Caractéristiques du site

Le Clouet est une zone d'activités située à l'entrée nord-est de la commune. Elle est dédiée aux entreprises de moyenne et petite tailles de type PME-PMI à dominante artisanale. Le « secteur Est » de la ZAC du Clouet, d'environ 4 hectares, est délimité à l'ouest par la RD178, au nord par un hameau et à l'est pas un bois se prolongeant par des parcelles bocagères. Lors de l'inventaire environnemental réalisé sur les terrains couverts par la ZAC, une zone humide d'une superficie de 8000m² a été identifiée. Elle a fait l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

Justification des modifications proposées

Le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) identifie les zones humides à préserver, leurs modalités de protections et les surfaces compensatoires à créer. Au PLUm approuvé en 2019, un EPP ZH a été instauré sur la ZAC du Clouet afin de traduire la démarche ERC sur ces zones humides. Toutefois, une erreur graphique a été identifiée dans le dessin du périmètre de l'EPP ZH. Un EPP ZH est instauré sur les parcelles ZL348 et ZL386 ainsi que sur une partie des espaces de voirie de l'opération alors que dans le DLE, la parcelle ZL348 et le futur domaine public viaire sont exclus des mesures de préservation et de compensation des zones humides. Il convient de corriger cette erreur graphique.

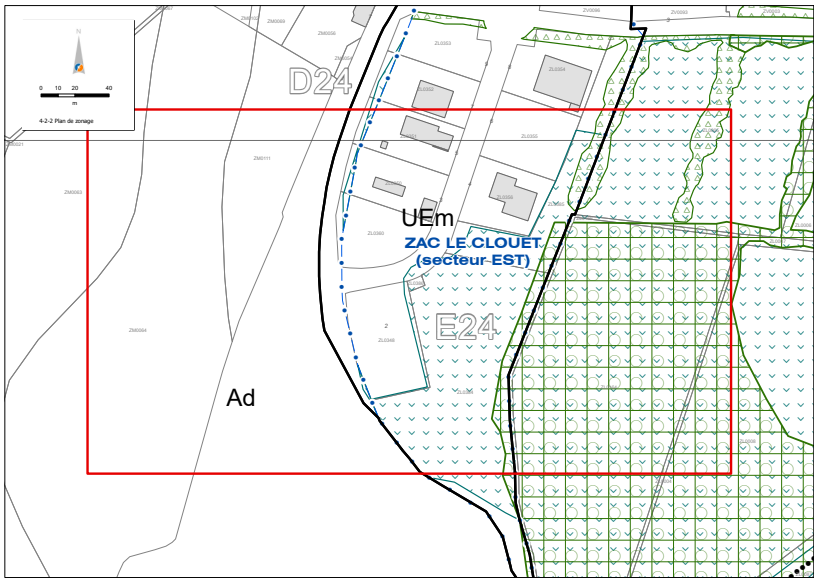
Il est proposé de :

- Supprimer l'EPP ZH sur les parcelle ZL348, ZL386 et sur le domaine public de voirie métropolitain

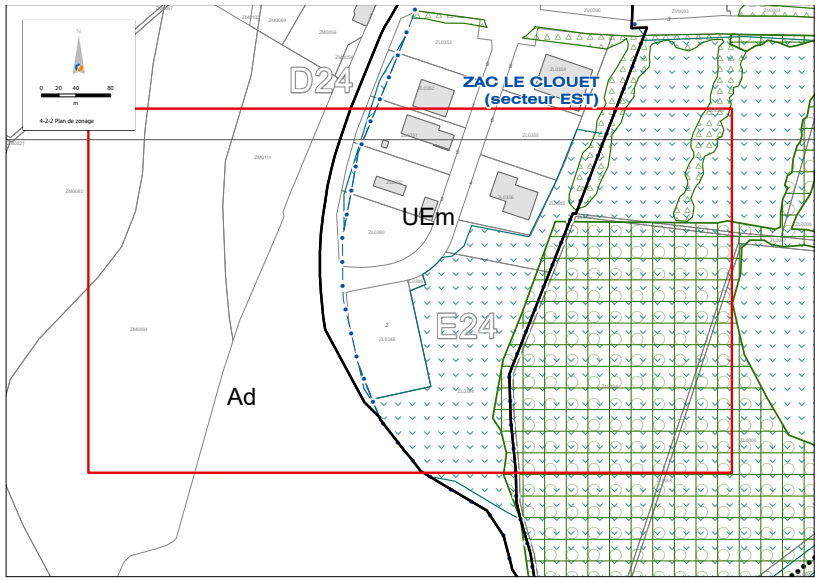
Pièce modifiée

- planche E24 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


D24
UEm
ZAC LE CLOUET
(secteur EST)
E24
Ad

APRES


D24
ZAC LE CLOUET
(secteur EST)
UEm
E24
Ad

6. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR MOULIN BOISSEAU



Modification du sous secteur UMb1 – ZAC Moulin Boisseau

Caractéristiques du site

Le projet urbain Moulin Boisseau est réalisé dans le cadre d'une opération publique d'aménagement vocation mixte (logements, bureaux, commerces, loisirs et services) se localisant sur un ancien site logistique. Sur le sud du site de Moulin Boisseau, l'objectif du projet urbain est de développer dans les anciennes halles logistiques des projets avec une vocation sports et loisirs. Il est souhaité que des activités commerciales puissent s'implanter en lien avec ces activités . Au PLUm en vigueur en février 2025, une polarité commerciale ainsi que le zonage UMb1 sont institués sur le secteur sud de l'opération Moulin Boisseau afin de permettre la réalisation du projet. L'objectif du projet est de permettre également l'implantation d'un commerce alimentaire puisse s'implanter sur le site de Moulin Boisseau, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants et salariés du secteur. L'implantation de ce nouveau commerce est envisagée dans le prolongement de la polarité commerciale de proximité existante, de l'autre côté du mail Henri Michel, en entrée du futur quartier.

Justification des modifications proposées

Le sous secteur UMb1 limite les surfaces commerciales à 3000 m² de surface de plancher. A la suite des réflexions menées dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est identifié que cette surface maximale n'est pas suffisante pour assurer la faisabilité d'un commerce alimentaire. Ainsi, il est proposé de faire évoluer cette règle.

Il est proposé de :

- Modifier le règlement écrit associé au sous-secteur UMb1 en augmentant la surface de plancher commerciale autorisable à l'échelle de la polarité de 3 000 m² à 3 500 m² afin de permettre, notamment, l'accueil du nouveau commerce alimentaire.

Pièce modifiée

- règlement écrit (pièce 4-1-1)

7. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR CHATEAUBRIAND



Modification du sous secteur UMd2 – secteur 92-112 rue François René Châteaubriand et place d'Olympie

aractéristiques du site

La rue François-René de Chateaubriand est l'une des principales artères de Carquefou, reliant la RD178 au centre-ville. Les parcelles situées entre les numéros 92 et 112 de cette rue, au nord du centre-ville, s'inscrivent dans son prolongement. Elles sont principalement constituées de maisons pavillonnaires.

Justification des modifications proposées

Les parcelles situées entre les numéros 92 et 112 de la rue François-René de Chateaubriand, ainsi que celles donnant sur la place d'Olympie, sont actuellement classées en sous-secteur UMd2 du PLUm approuvé en 2019. Ce zonage vise à préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle.
Cependant, cette classification limite fortement l'évolution des maisons existantes et freine la densification de ce secteur pourtant proche du centre-ville de Carquefou.

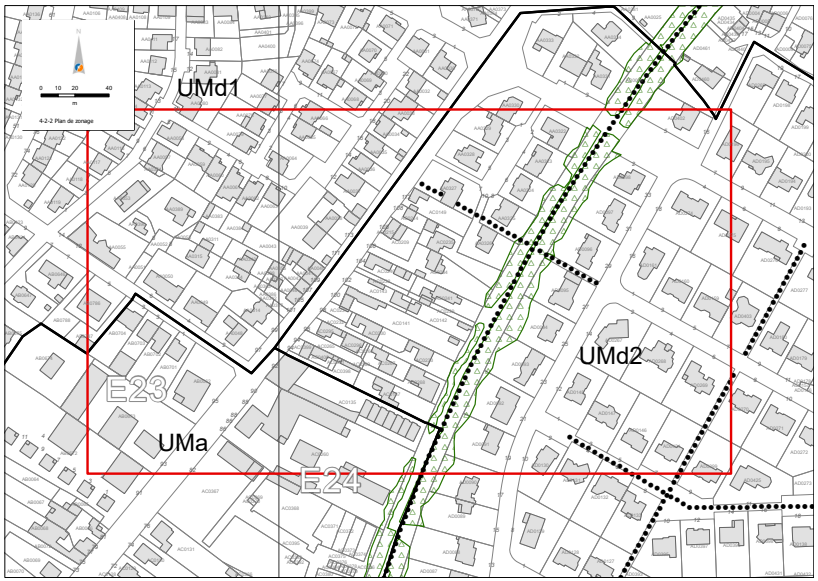
Afin de favoriser cette densification tout en permettant l'adaptation et l'évolution des habitations existantes, il est proposé de :

- Modifier le sous secteur UMd2 vers UMd1 sur les parcelles situées entre le 92 et le 122 rue François René Châteaubriand et place d'Olympie

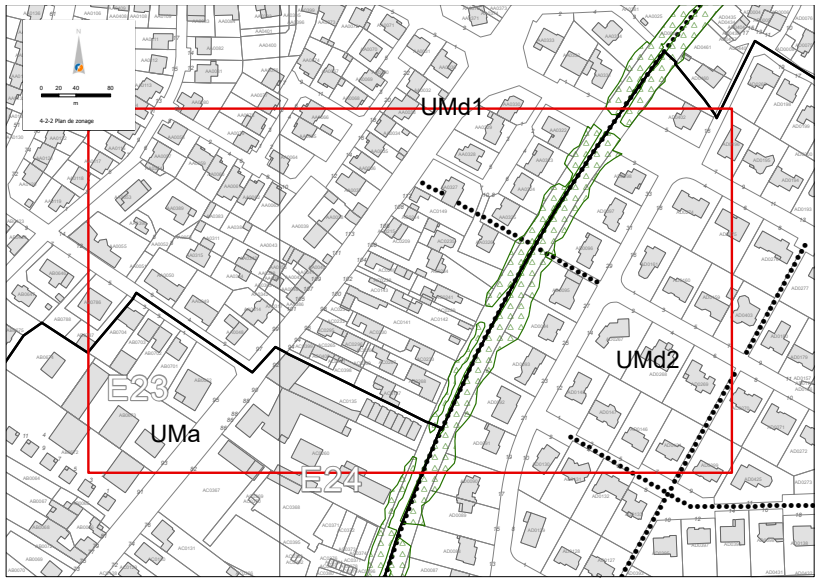
Pièce modifiée

- planche E24 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT



APRES



PÔLE
LOIRE-
CHÉZINE

COUËRON

> SOMMAIRE

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ''PAUL LANGEVIN'' 88
2. MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR D'AMÉNAGEMENT ''RIVES DE LOIRE'' 91
3. EXTENSION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE - SECTEUR CENTRE-VILLE 95
4. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 98
5. ÉVOLUTION D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - SECTEUR DES HAUTS DE COUËRON 102
6. AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION - SECTEUR LA PICARDERIE 103
7. ÉVOLUTION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – ZONE HUMIDE ''EPP-ZH'' - SECTEUR BARRIÈRE-NOIRE 105
8. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR DES HAUTS DE COUËRON 108

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) "PAUL LANGEVIN"



OAP ''Paul Langevin'' – Couëron
13.12.2024 ©SEP – Nantes Métropole

Modification de l'OAP sectorielle ''Paul Langevin''

Les caractéristiques du site

À proximité immédiate du centre-ville, ce secteur est constitué d'anciens terrains agricoles et de fonds de parcelles. Il englobe aussi l'emprise d'un supermarché, une station de lavage, un parking public, ainsi que des cabinets médical, notarial et dentaire. Le site présente une topographie particulière, en pente descendante du nord-est (office notarial) vers le sud-ouest (école primaire). On trouve en périphérie de ce secteur les équipements sportifs et scolaires structurants de la commune.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur est stratégique pour le renouvellement urbain compte tenu d'une proximité immédiate d'équipements communaux (école et mairie), de ligne de transports en commun, de commerces et services du centre-ville. Dans une logique de renforcement de la mixité urbaine et sociale, d'une optimisation des emprises foncières, ce secteur a vocation à accueillir un nouveau quartier mixte (habitat/services et commerces/équipements) confortant la centralité de Couëron. L'urbanisation de ce site permettra également d'affirmer et de requalifier l'entrée de ville vers le centre-ville au croisement des boulevards Langevin, Blancho et de la rue A. Olivier.

Justification des modifications proposées

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP pour :

- conforter la mixité fonctionnelle de l'OAP avec l'intégration de secteurs dédiés à des équipements et services permettant l'extension du groupe scolaire situé au sud-ouest, et la création d'un pôle de santé sur le secteur est.

Cette évolution a pour objectif de renforcer l'offre existante et la forte mixité fonctionnelle du quartier (commerces, écoles, collège, lycée, équipements sportifs, professionnels de santé) situées à proximité immédiate du centre-ville. A noter, le principe de la continuité paysagère est maintenu dans l'OAP.

- supprimer le linéaire avec commerces en rez-de-chaussée le long de la rue A. Olivier.

Cette évolution a pour objectif de faciliter l'extension du groupe scolaire et d'être cohérent avec les conclusions de l'étude de stratégie et de programmation du renouvellement urbain du centre-ville de Couëron.

- modifier la programmation sociale du secteur.

Cette évolution a pour objectif de conserver l'esprit originel de l'OAP visant à renforcer la mixité sociale du secteur tout en adaptant les objectifs de programmation sociale au nouveau découpage fonctionnel du secteur et ainsi garantir une faisabilité opérationnelle.

A noter, cette modification ne compromet pas l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du Programme Local de l'habitat ''PLH'' 2019-2025. En effet, entre 2019 et 2024, 469 logements sociaux ont été réalisés sur la commune pour objectif de production annuel de 67 à 74 logements sociaux sur la période PLH. De plus, les seuils ENL (plan de renforcement de la mixité sociale) en zone bleue ont été renforcés via la modification n°2 du PLUm approuvée le 7 février 2025.

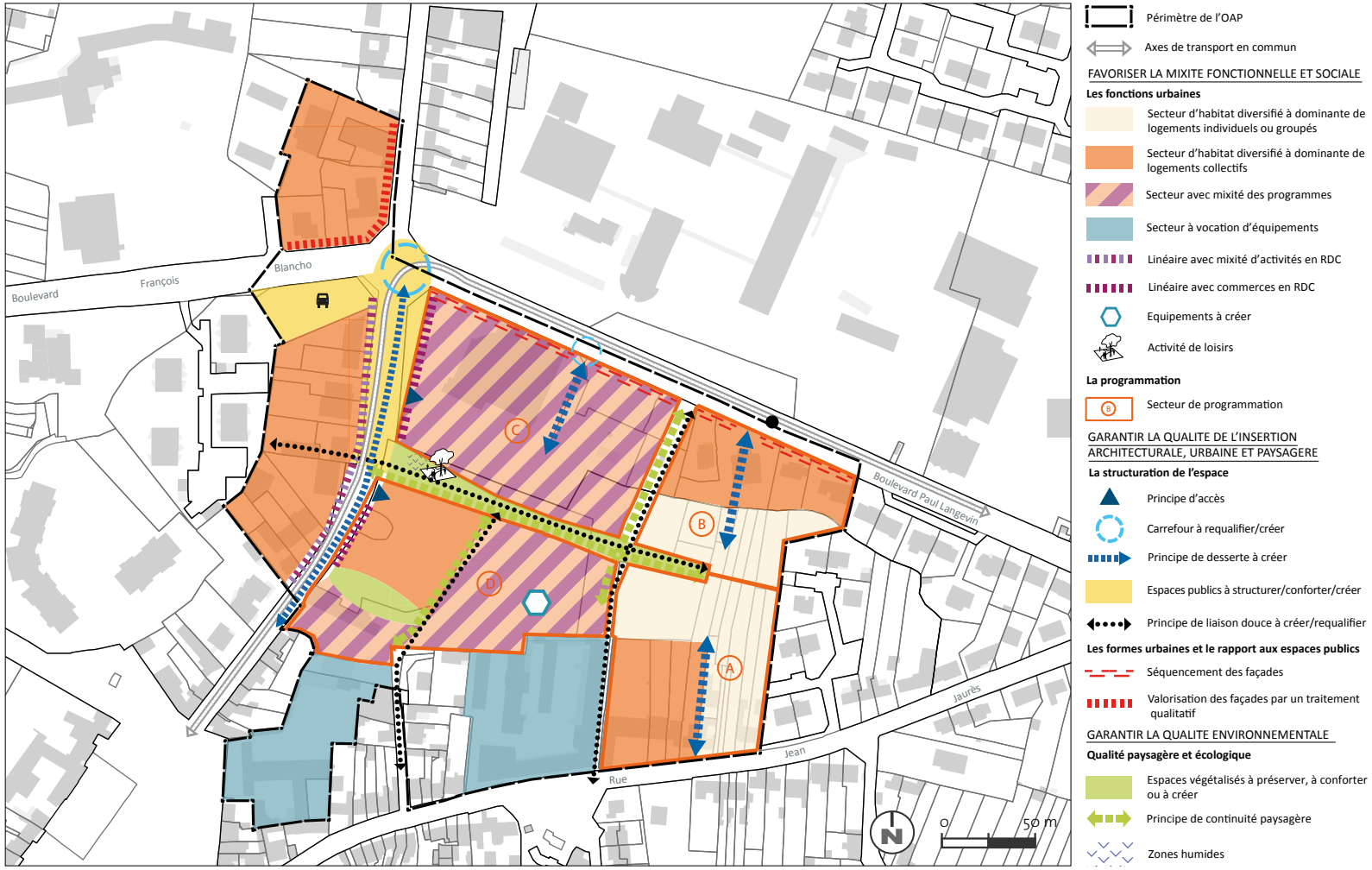
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Couëron (**pièce 3-2-2**).

AVANT

COUËRON - Paul Langevin

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à vocation d'équipements

Linéaire avec mixité d'activités en RDC

Linéaire avec commerces en RDC

Equipements à créer

Activité de loisirs

La programmation

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès

Carrefour à requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Séquencement des façades

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

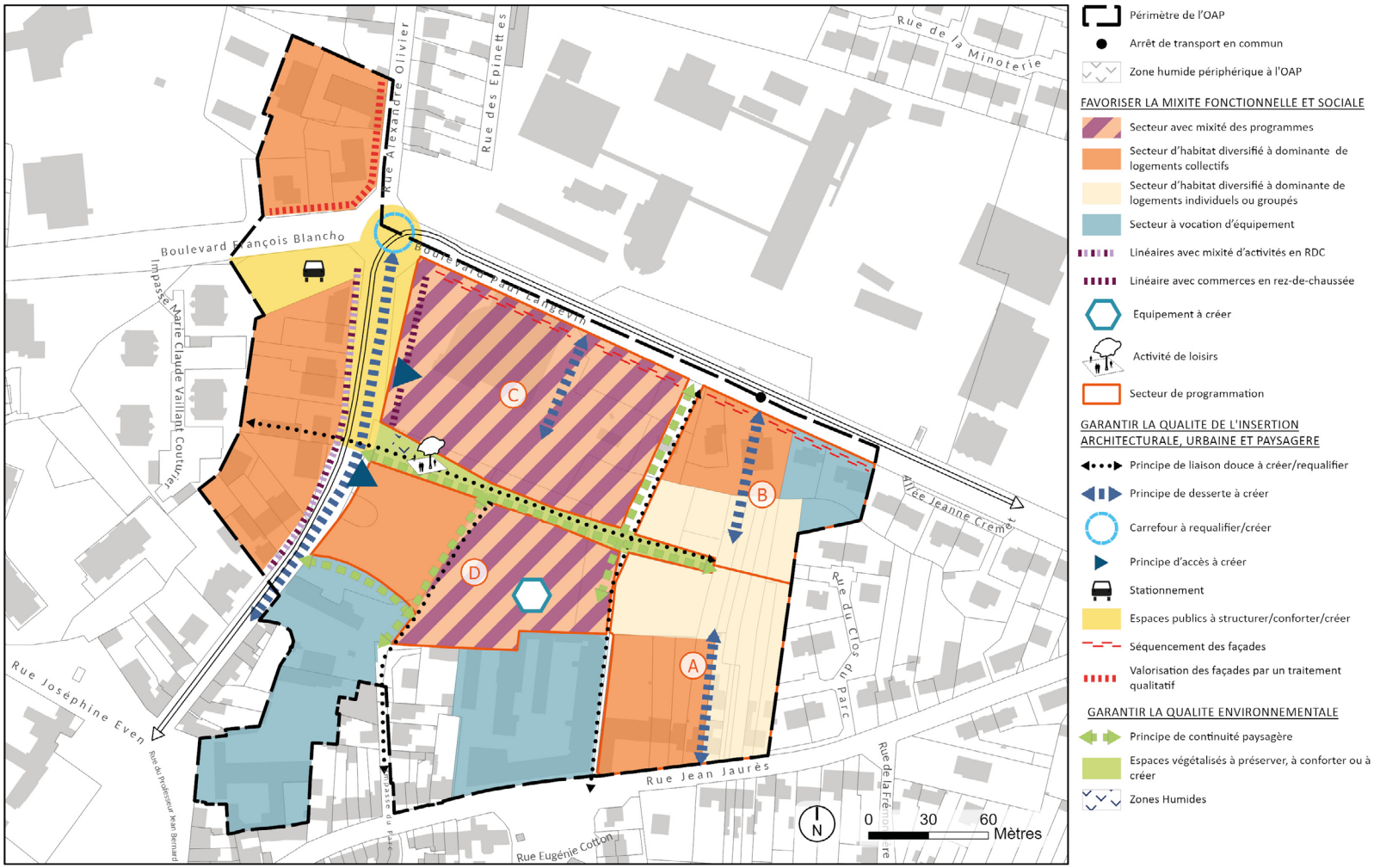
Principe de continuité paysagère

Zones humides

APRÈS

COUËRON - Paul Langevin

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR D'AMÉNAGEMENT ''RIVES DE LOIRE''



OAP ''Rives de Loire'' – Couëron
13.12.2024 ©SEP – Nantes Métropole

Modification de l'OAP secteur d'aménagement valant/sans règlement ''Rives de Loire''

Les caractéristiques du site

Le site, objet de l'orientation d'aménagement Rives de Loire, est situé à environ 500 m du centre ville de Couëron, le long du quai Jean-Pierre Fougerat, et s'étend en partie haute jusqu'au square de la Canche.
Il s'agit d'un secteur autrefois occupé par des activités de métallurgie, notamment pour la fabrication de produits dérivés du plomb, du cuivre et de ses alliages. A la fin des années 80, l'usine a fermé définitivement. Les bâtiments industriels du 19ème siècle, dont une tour à plomb classée monument historique, et d'anciens entrepôts restaurés qui accueillent des équipements publics, témoignent de ces anciennes activités.
La topographie du site très marquée crée deux secteurs : une partie basse au niveau de la Loire et une partie haute au contact du centre ville de Couëron, séparées par un front de taille d'environ 15m de denivellé.
L'ambition est de créer un nouveau quartier à dominante d'habitat. Compte tenu de son environnement et de son histoire, la création de ce quartier représente des enjeux importants pour la ville de Couëron et la Métropole, qui ont fait du renforcement du lien avec la Loire l'un des axes forts du projet de territoire.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de Programmation « Rives de Loire » couvre une superficie d'environ 4,2 hectares.

Les objectifs d'aménagement

L'opération d'aménagement « Rives de Loire » vise à créer sur une ancienne friche industrielle, un nouveau quartier en entrée de ville et proche de la centralité. Ce projet s'inscrit pleinement dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Métropole relatives au renforcement de la centralité, de lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles et de diversification de l'offre de logements.
La qualité urbaine, paysagère et architecturale constituent un enjeu majeur de l'opération d'aménagement. La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devront s'attacher à garantir l'insertion du nouveau quartier dans ce paysage ligérien en s'appuyant sur les éléments du patrimoine industriel restaurés et, en assurant la transition avec les constructions résidentielles existantes en frange ouest.
La préservation et la valorisation du cadre paysager se fera notamment par la mise en valeur du coteau rocheux, et des espaces en partie haute où sera créé un nouveau square public offrant des vues inédites sur la Loire.
Le projet « Rives de Loire » permettra de créer de nouvelles connexions entre le centre ville et la Loire ainsi que vers les équipements publics de la Tour à plomb ; ces cheminements viendront compléter le maillage des itinéraires piétons pour rejoindre les arrêts de bus des lignes de transports en commun structurants situés dans le centre et sur le Boulevard des Martyrs de la Résistance.
La réalisation à venir de logements complète la diversification des usages du site déjà engagée avec la reconversion de bâtiments industriels vers des équipements publics.
Pour répondre aux enjeux de risque et de santé publique, la conception du projet urbain prendra en compte les contraintes de construction liées d'une part au risque inondation de la Loire et d'autre part à la pollution des sols.

Synthèse des objectifs de l'OAP ''Rives de Loire''

Création d'un nouveau quartier
→ à dominante d'habitat
→ intégré dans un paysage d'exception
→ inscrit dans le maillage des liaisons douces et développant le réseau des itinéraires piétons
→ prenant en compte le risque inondation et la pollution des sols.

Justification des modifications proposées

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP afin de faciliter la faisabilité opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concertée ''Rives de Loire'' en :
- modifiant les hauteurs autorisées sur le secteur (émergences ponctuelles des hauteurs autorisées

tout en conservant une hauteur moyenne proche de l'OAP initiale).
Cette évolution s'inscrit en cohérence avec les objectifs initiaux de l'OAP en confortant la préservation des espaces verts. Dans un même temps, cette évolution permet de garantir l'équilibre économique des opérations de logements sur un secteur contraint en cohérence avec les études de faisabilité menées dans le cadre du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Rives de Loire.
- adaptant la programmation en logement social du site en modifiant les objectifs et en autorisant une part de logements abordables.
Cette évolution a pour objectif de mettre en cohérence l'OAP avec l'étude de faisabilité menée dans le cadre du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Rives de Loire. De plus, l'orientation concernant la part de logements sociaux exigée est déplacée pour être liée au nombre indicatif de logements à créer et non plus à la surface de plancher recherchée. L'objectif ici, est de faciliter l'application opérationnelle de l'objectif.
A noter, cette modification ne compromet pas l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du Programme Local de l'habitat ''PLH'' 2019-2025. En effet, entre 2019 et 2024, 469 logements sociaux ont été réalisés sur la commune pour objectif de production annuel de 67 à 74 logements sociaux sur la période PLH. De plus, les seuils ENL (plan de renforcement de la mixité sociale) en zone bleue ont été renforcés via la modification n°2 du PLUm approuvée le 7 février 2025.
- permettant la réalisation du programme par phases/tranches.
Cette évolution (textuelle) a pour objectif de mettre en cohérence l'OAP avec l'étude de faisabilité menée dans le cadre du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Rives de Loire et notamment les phases estimées. Une cohérence d'ensemble dans les aménagements est toutefois demandée.
- re-définissant, à la marge, les orientations d'aménagement.
Cette évolution a pour objectif de mettre en cohérence l'OAP avec l'étude de faisabilité menée dans le cadre du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Rives de Loire. Cette étude a été l'occasion de re-travailler les alignements des bâtiments, les espaces ouverts au public, les accès etc.

Pièces modifiées

- cahier des OAP secteurs d'aménagement de Couëron (**pièce 3-2-3**).

AVANT

COUERON - Rives de Loire

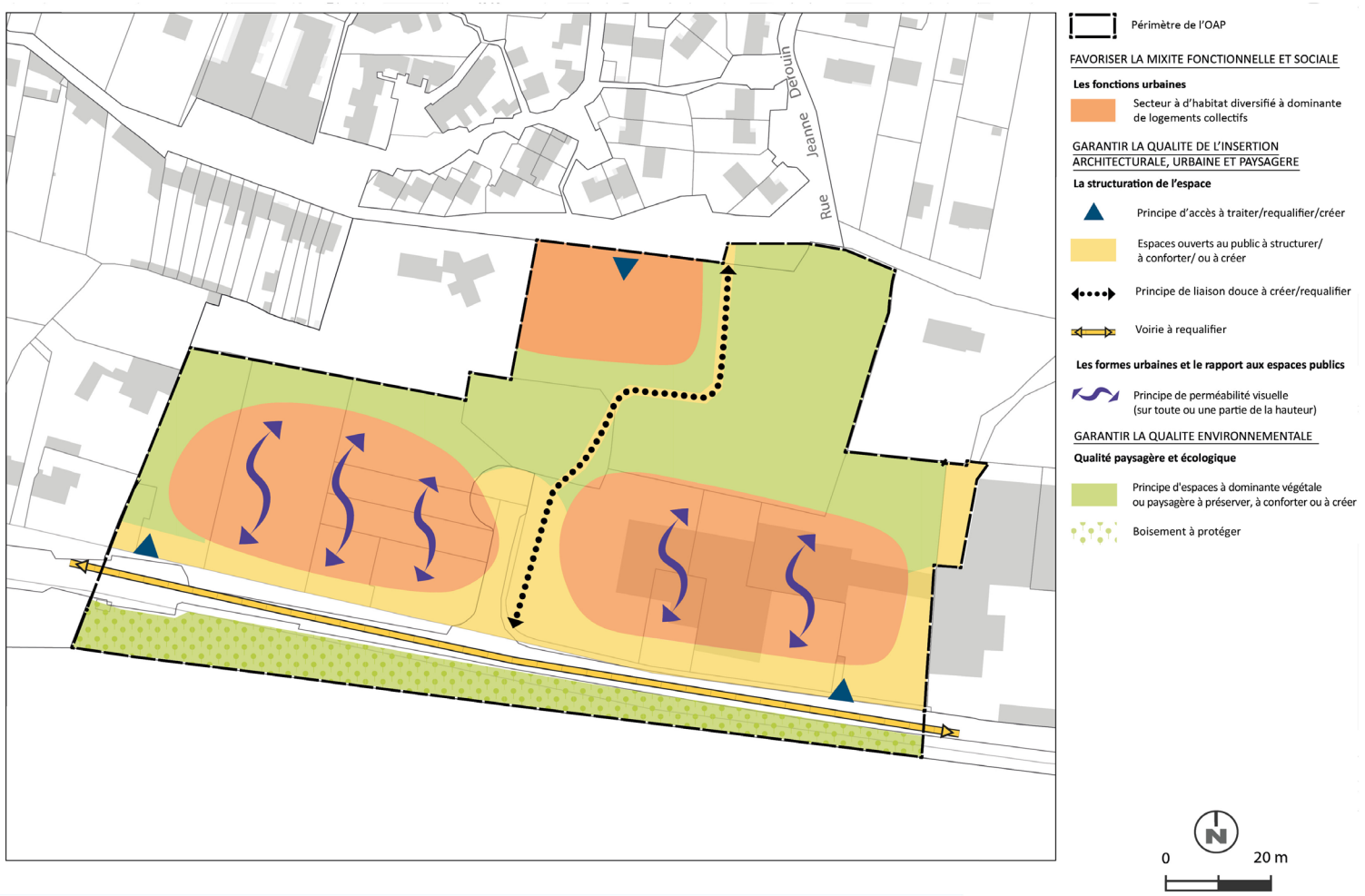
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

COUERON - Rives de Loire

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3. EXTENSION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE - SECTEUR CENTRE-VILLE



Extension du linéaire de protection commerciale du centre-ville

Justification des modifications proposées

La rue Ferdinand Buisson et la place Aristide Briand à Couëron symbolisent le cœur vivant et commerçant de Couëron. C'est au regard des évolutions récentes et de la volonté de préserver une armature commerciale forte qu'il est proposé de renforcer la protection des commerces les plus centraux. Les commerces de proximité rendent un service indispensable aux habitants du centre-ville dans d'excellentes conditions d'accessibilité.

L'étude de stratégie et de programmation du renouvellement urbain du centre-ville de Couëron a fixé pour objectif le confortement de l'intensité commerciale autour des principales places du cœur historique notamment via l'aménagement du centre historique par la valorisation des abords de l'église.
La rue Ferdinand Buisson et la place Aristide Briand sont centrales et sont ancrées dans un réseau d'autres places faisant centralité : la place Charles Gide et place Alsace Lorraine. Elles sont également en proximité immédiate avec l'îlot de la Boule d'Or (projet de nouvel îlot mixte s'intégrant dans un tissu urbain dense). Ce quartier de Couëron est bordé des façades parmi les plus significatives du centre ancien avec de nombreux bâtiments d'intérêt architectural présentant d'anciennes façades commerçantes. Ainsi, renforcer la vocation commerciale de ce secteur stratégique s'inscrit d'une cohérence urbaine et commerciale globale.

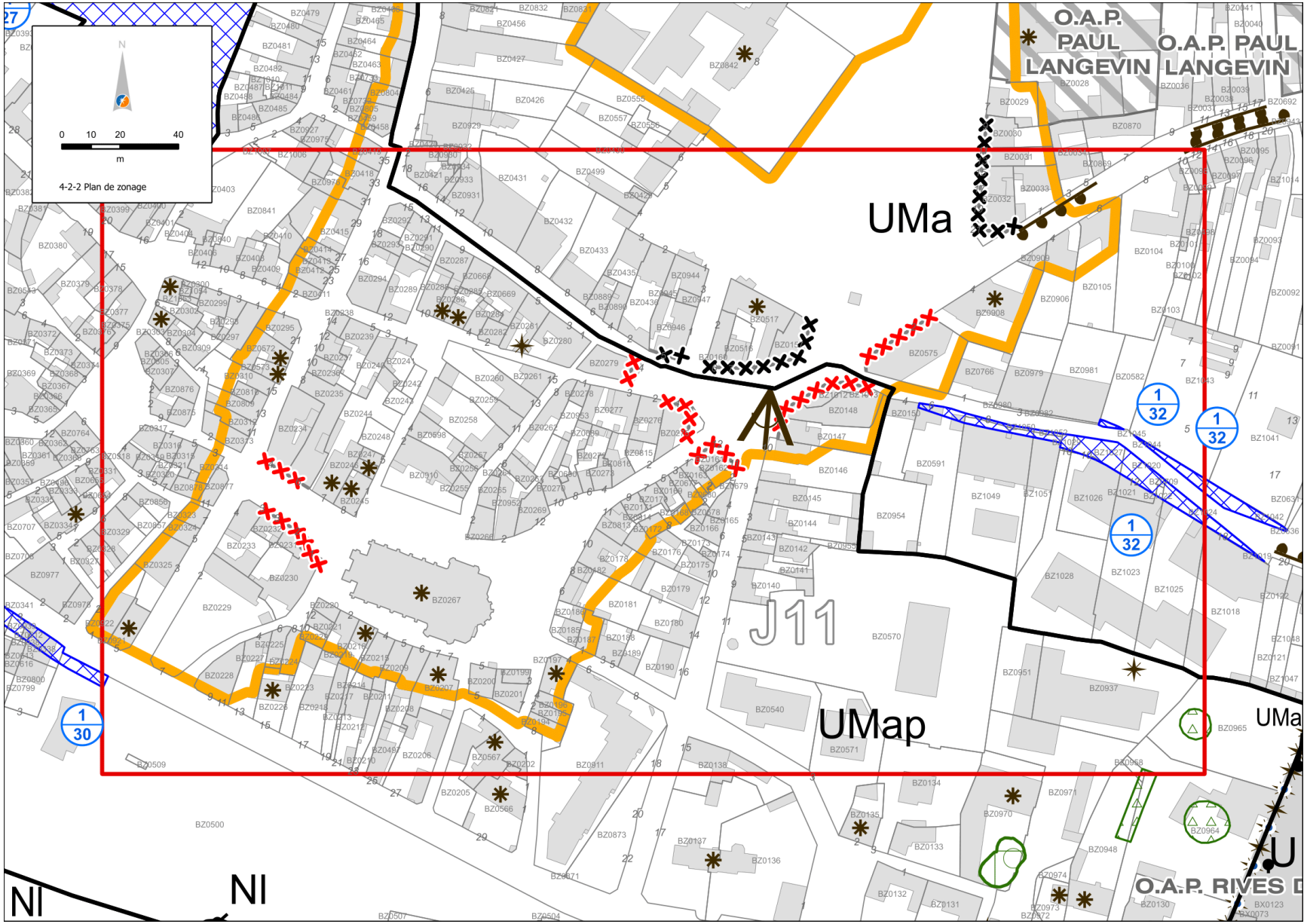
A ce titre, il est proposé de compléter le linéaire de protection commerciale de la rue du 4 septembre et de la place Aristide Briand par :
- un linéaire commercial souple rue Ferdinand Buisson (parcelles BZ 163, 677, 169, 170, 171, 813 178 + BZ 270). Cette disposition permet d'interdire, en plus des logements, les bureaux et le stationnement.

Pièces modifiées

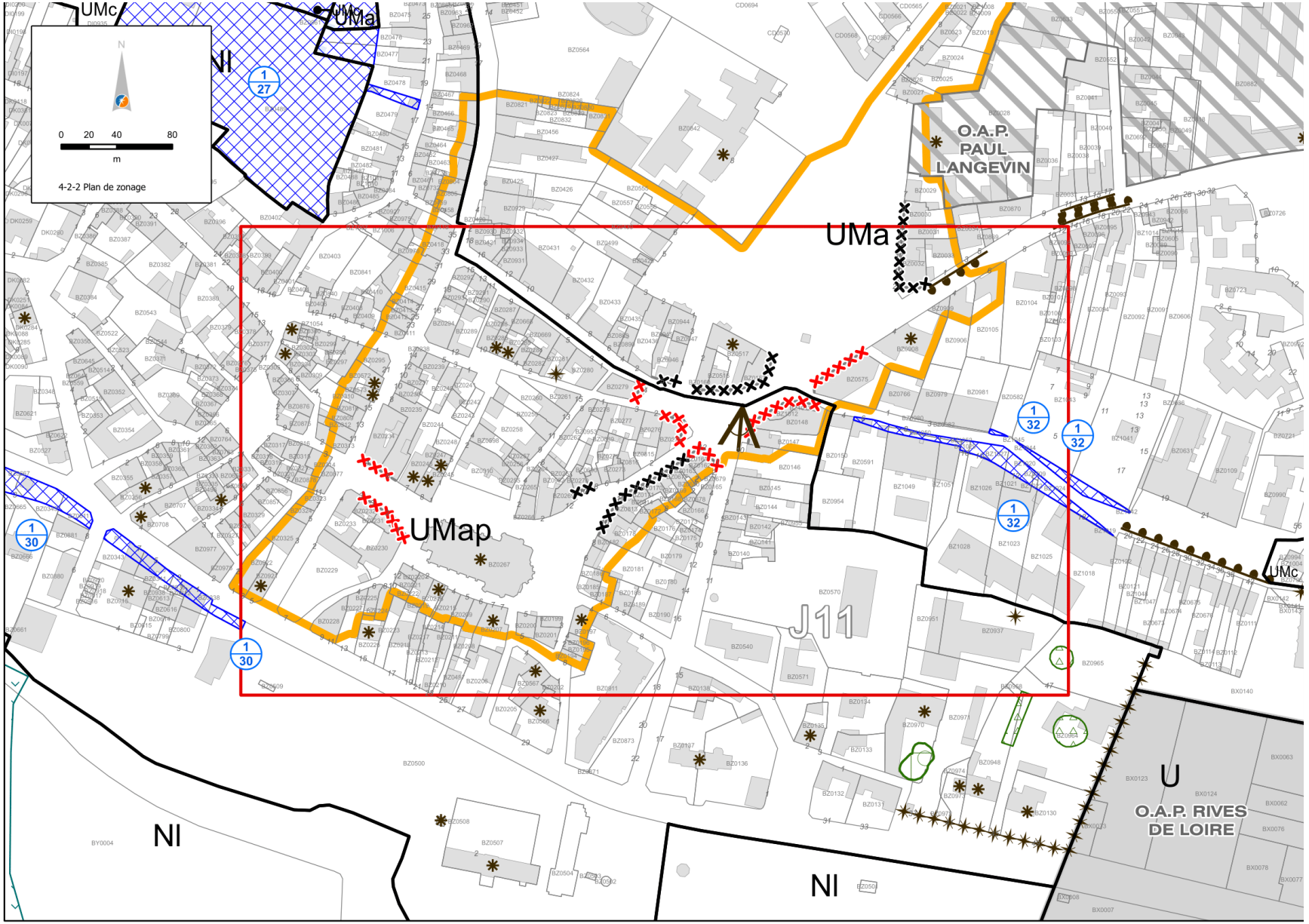
- planche **J11**, du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**).

COUËRON

AVANT



APRÈS


UMc
UMa
NI
1
27
N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P.
PAUL
LANGEVIN
UMa
UMap
1
32
1
32
1
32
1
30
1
30
UMc
J11
U
O.A.P. RIVES
DE LOIRE
NI
NI

4. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Ajouts et ajustements d'Emplacements Réservés ''ER''

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des Emplacements Réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de Couëron, il est proposé de :

- réduire l'emplacement réservé (ER) n°1-13 (typologie services urbains ''SU'') situé sur les parcelles n°BH703, 735, 736, 12 et 706 (zone UMd1 - secteur Millepertuis) ayant pour objet « dispositif de gestion des eaux pluviales »

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (**pièce 4-2-2 – planche J13 et J14)** car les acquisitions foncières par la Métropole ont été réalisées.

- réduire la largeur de l'emplacement réservé (ER) n°1-85 (typologie liaisons douces ''LD'') situé sur les parcelles n°CZ108 et CZ168 (Zone UMd1 - secteur Pablée) ayant pour objet « liaison douce »

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (**pièce 4-2-2 – planche J11**) et réduire la largeur de l'ER de 5m à 3m car la mise en place d'une liaison douce ne nécessite pas une largeur de 5m sur ce secteur.

- créer un emplacement réservé (ER) n°1-88 sur la parcelle n°DK217 (Zone NL - secteur Verrerie) ayant pour objet « création d'un bassin de stockage des eaux pluviales »

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (**pièce 4-2-2 – planche J11**) et ainsi permettre la réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales nécessaire selon les études de la Direction du Cycle de l'Eau ''DCE'' de Nantes Métropole.

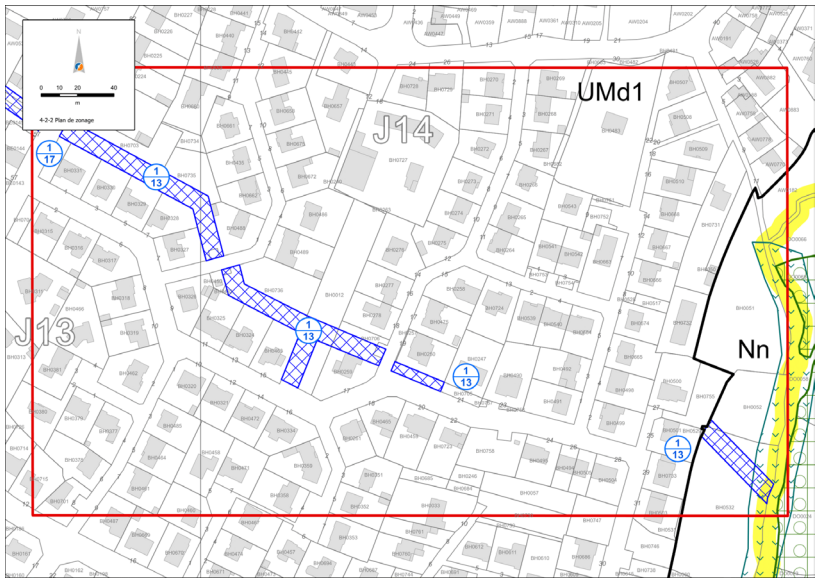
- créer deux emplacements réservés (ER) n°1-89 sur la parcelle n°AE0568 (Zone NL - secteur Erdurière) ayant pour objet « création d'une station d'épuration des eaux usées ''STEP''»

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (**pièce 4-2-2 – planches H12, I11 et I12**) et ainsi permettre la réalisation d'une station d'épuration des eaux usées ''STEP'' nécessaire selon les études de la Direction du Cycle de l'Eau ''DCE'' de Nantes Métropole.

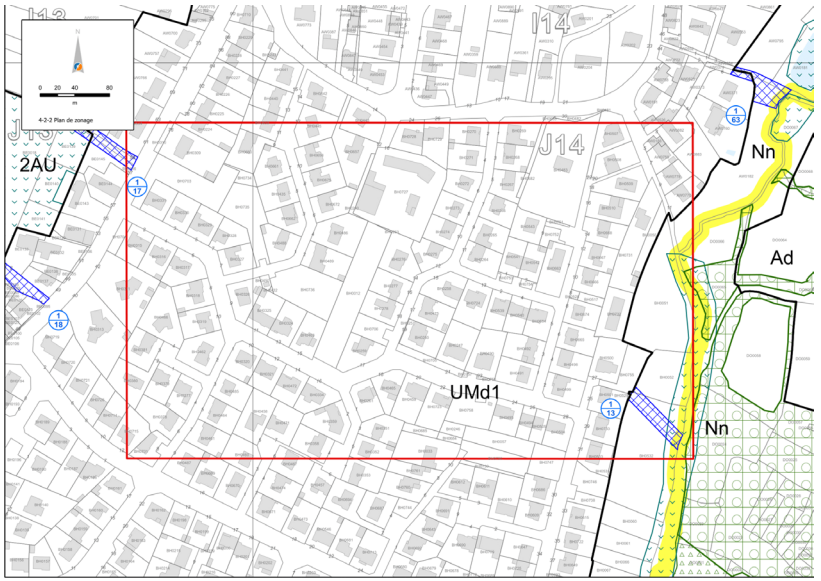
Pièces modifiées

- planches **J13 et J14 (ER 1-13), J11 (ER 1-85 + création de l'ER 1-88) et H12, I11 et I12 (création de 2 ER 1-89)** du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**)
- annexes au règlement écrit (**pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3**).

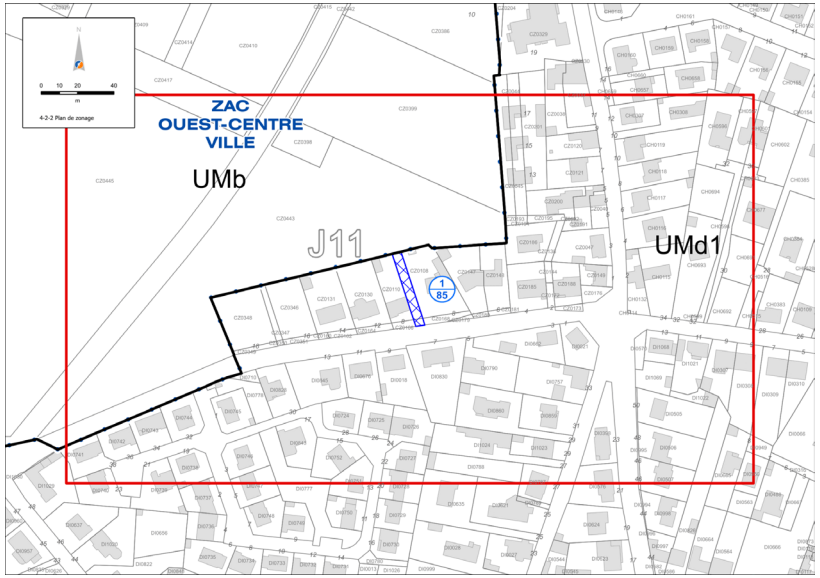
AVANT



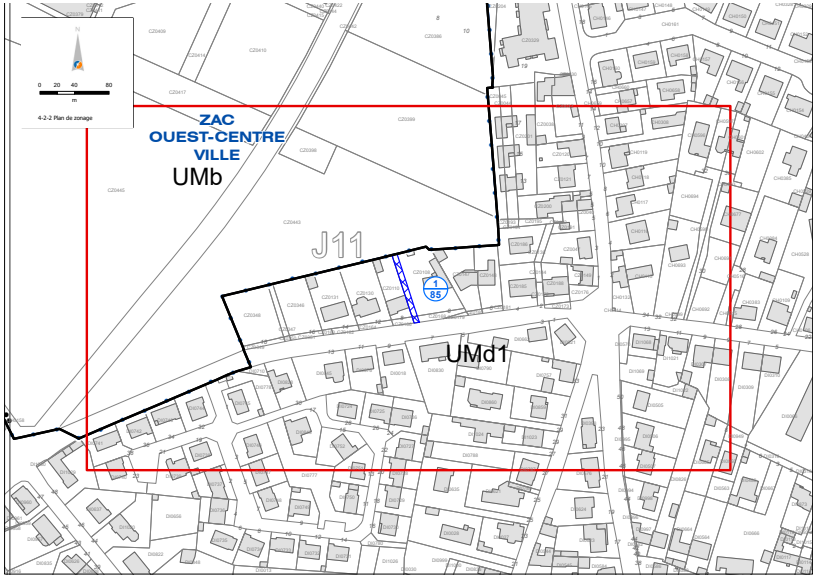
APRÈS



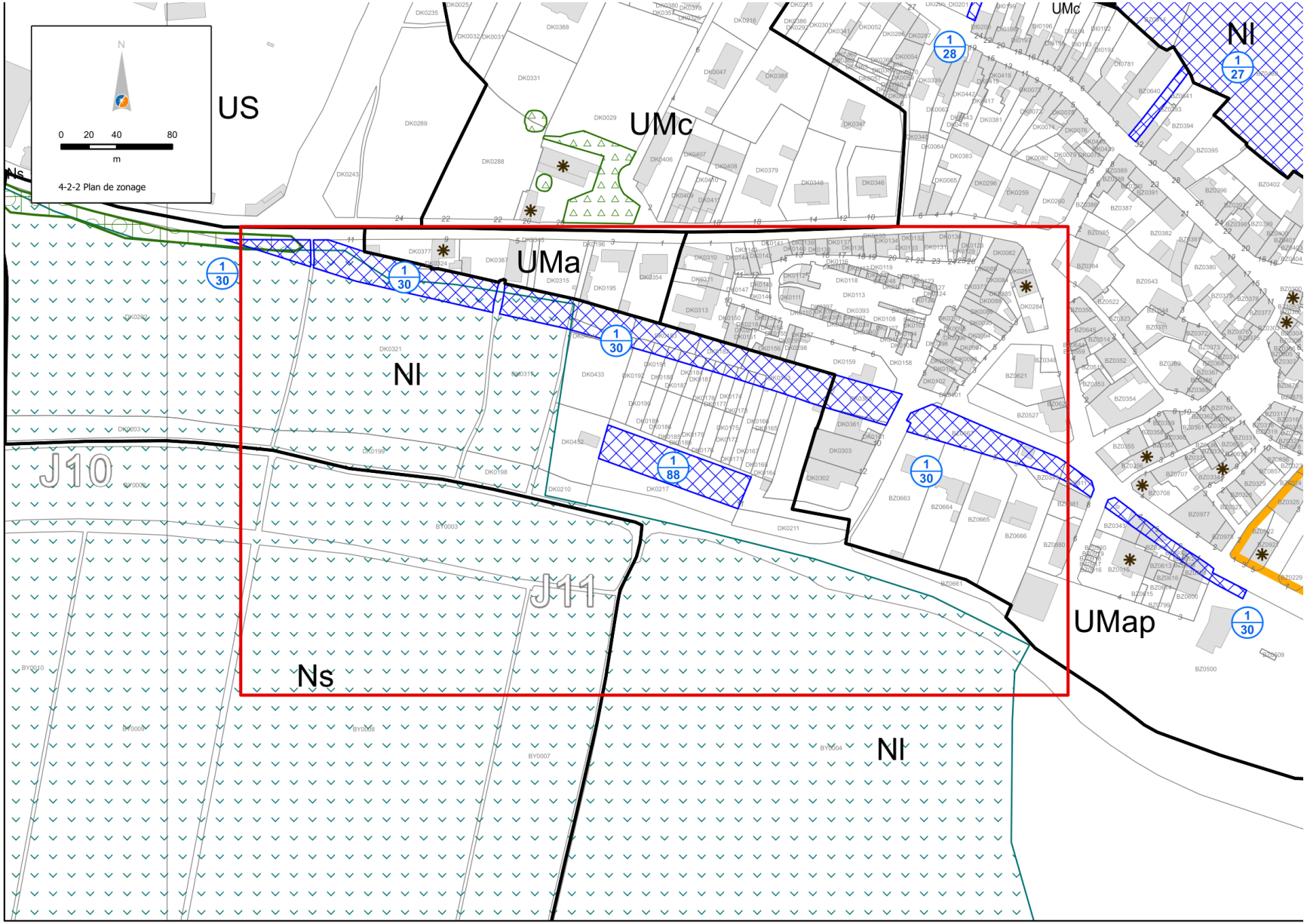
AVANT



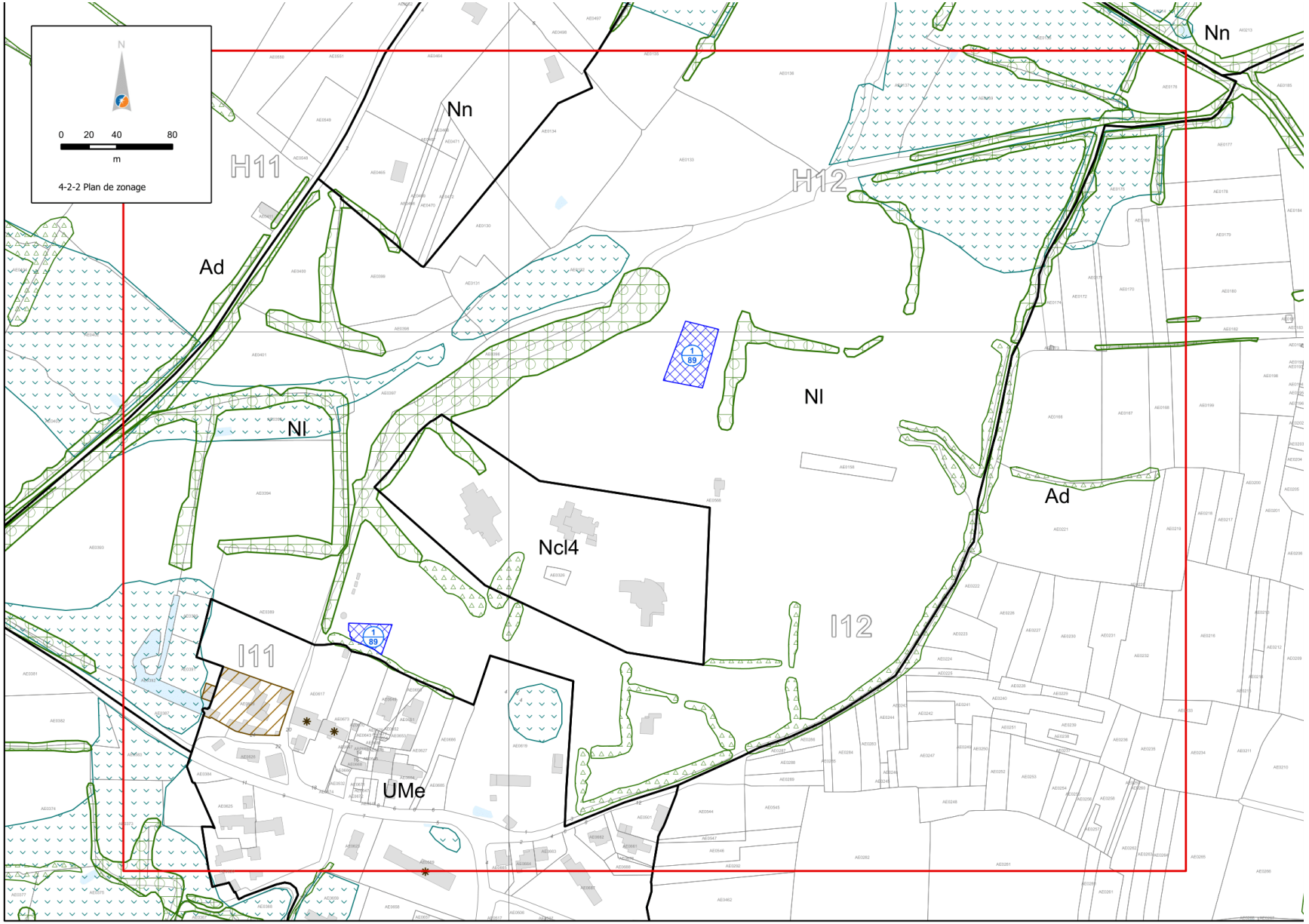
APRÈS



APRÈS



APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Nn
H11
H12
Ad
Nl
Ncl4
I11
I12
UMe
1
89

5. ÉVOLUTION D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - SECTEUR DES HAUTS DE COUËRON



Déplacement d'une protection patrimoniale (parcelle n°AP73 vers n°AP74)

Justification des modifications proposées

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la préservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.

Au lieu-dit « Tertre Tombé » sur les Hauts de Couëron, la présence d'un moulin d'intérêt patrimonial est à noter (parcelle n°AP74) dans un contexte urbain correspondant à celui des zones d'activités économiques. Ce moulin, aujourd'hui habité, a fait l'objet d'une restauration récente. Toutefois, la représentation sur le règlement graphique ''plan de zonage'' (**planche I14 – pièces 4-2-2**) de la protection patrimoniale de ce moulin est erronée (localisation sur la parcelle n°AP73 au lieu de la parcelle n°AP74, emplacement réel du moulin). Il s'agit ici d'une erreur matérielle puisque les annexes au règlement écrit (**pièce n°4-1-2-5)** du PLUm approuvé en 2019 précisent explicitement que la protection vise le moulin.

Ainsi, il est proposé de corriger cette erreur et de déplacer la protection « patrimoine bâti » de la parcelle n°AP73 vers la parcelle n°AP74 et donc de :

- supprimer la protection « patrimoine bâti » sur la parcelle n°AP73 et ajouter une protection sur le moulin situé parcelle n°AP74.

Cette disposition permet de corriger une erreur matérielle puisque les annexes du règlement écrit du PLUm approuvé en 2019 précisent explicitement le souhait de protéger le moulin au lieu-dit « Tertre Tombé ».

Pièces modifiées

- planche **I14**, du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**)
- annexes au règlement écrit (**pièce n°4-1-2 > 4-1-2-5**).

6. AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION - SECTEUR LA PICARDERIE



Ajout d'un changement de destination en zone Ad (parcelle n°AM286)

Justification des modifications proposées

Le PLUm permet le changement de destination en zone Ad. En effet, dans les zones A et N, certaines constructions ont été identifiées au règlement graphique afin de bénéficier de la possibilité de changer de destination. Seules des constructions présentant des qualités patrimoniales et/ou architecturales remarquables à préserver ou à restaurer ont été repérées afin de bénéficier de cette autorisation de changement de destination afin de favoriser la restauration et donc la préservation dans le temps du patrimoine local remarquable, témoin d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, participant pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants. Le règlement écrit du PLUm vient donc autoriser le changement de destination des constructions repérées graphiquement par l'outil « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination ». En effet, en complément de la protection de type « patrimoine bâti » qui s'applique, l'autorisation de changement de destination vient favoriser la rénovation et l'entretien des constructions à caractère patrimonial par leurs propriétaires en élargissant leurs usages potentiels et permettant ainsi une meilleure garantie d'une préservation dans le temps.

Sur le règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce n°4-2-2**), ces éléments sont repérés par des motifs ponctuels de type ''étoile'' de couleur noire. Chaque élément est identifié et répertorié en annexe du règlement dans la liste du patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination (**pièce n°4-1-2-5**).

Ainsi, en zone Ad, le règlement indique : ''*Le changement de destination* des constructions au sein des périmètres patrimoniaux et des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination, dès lors : Qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;*
Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration*, Activités de services avec accueil d'une clientèle*, Hôtel*, Autres hébergements touristiques*.* ''

Un.e administré.e a porté à la connaissance de la commune et de Nantes Métropole qu'une construction (ancienne grange) présentant un intérêt patrimonial pourrait faire l'objet d'un changement de destination au 12 route de Sautron (parcelle n°AM286- secteur ''La Picarderie'').

A la suite de cette demande, le 12 février 2025, une visite du site a été organisée par la commune en présence de Madame Karine Olivier, architecte-conseil afin d'établie une fiche patrimoniale. Cette visite de site a permis d'attester que le bâtiment présente de multiples qualités liées au patrimoine de Couëron :
- implantation du bâti formant un quasi clôt,
- volumétrie présentant des toits de différentes hauteurs,
- mur appareillés en bon état,
- charpente qualitative en bon état,
- four à pain.

Un reportage photographique a également été effectué :

Vue Sud (13.02.2025)



Vue Nord (13.02.2025)



Vue Est (13.02.2025)



Vue Ouest (13.02.2025)



En complément, l'architecte-conseil a listé les préconisations suivantes :
- Dans le cadre d'une rénovation, les ouvertures doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures devront être restreintes à l'amélioration lumineuse des pièces de vie. Les appareillages, linteaux et jambages seront de type traditionnel.
- La volumétrie existante doit être conservée ainsi que la toiture tuile et les gouttières et descentes en zinc naturel.
- Une attention particulière devra être apportée à la conservation de l'implantation en ''cour''. La division et la place de la voiture sera présentée et travaillée.
- La protection des murs, en matériau naturel, à base de chaux s'attachera à conserver la visibilité de la pierre.

A noter : le règlement écrit du PLUm approuvé permet d'ores et déjà de répondre à ces préconisations.
Ainsi, il est proposé de reporter au règlement graphique la possibilité d'un changement de destination sur un bâti patrimonial (ancienne grange) présent sur la parcelle n°AM286 et donc :
- d'ajouter une possibilité de changement destination (étoile de couleur noire) sur le bâti patrimonial désigné (parcelle n°AM286) en zone Ad.
Cette disposition permet d'ajouter une possibilité de changement de destination au 12 route de Sautron (parcelle n°AM286- secteur ''La Picarderie'') sur un bâti d'ores et déjà protégé pour son intérêt patrimonial au PLUm approuvé en 2019.
Cela s'inscrit à la fois en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUm approuvé en 2019 (protection du patrimoine bâti rural) et avec le double objectif de créer du logement dans un contexte de sobriété foncière.

Pièces modifiées

- planche **H13**, du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**)
- annexes au règlement écrit (**pièce n°4-1-2 > 4-1-2-5**).

7. ÉVOLUTION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – ZONE HUMIDE ''EPP-ZH'' - SECTEUR BARRIÈRE-NOIRE



Déplacement d'un Espace Paysager à Protéger - Zone Humide ''EPP-ZH'' suite à une compensation (secteur Barrière-Noire)

Justification des modifications proposées

Le règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**) reporte un EPP-ZH sur le secteur Barrière Noire (parcelles n°AN534, AN535, AN538 et AN556) en zone UEm à Couëron. Or, ces parcelles sont aujourd'hui aménagées avec, notamment, la présence d'un bâtiment. Cette zone humide a été compensée (suite à une étude validée par l'État) à environ 780m sur une partie des parcelles n°EH10 et EH20 en zone Nf (secteur Pan-Loup à Saint-Herblain).

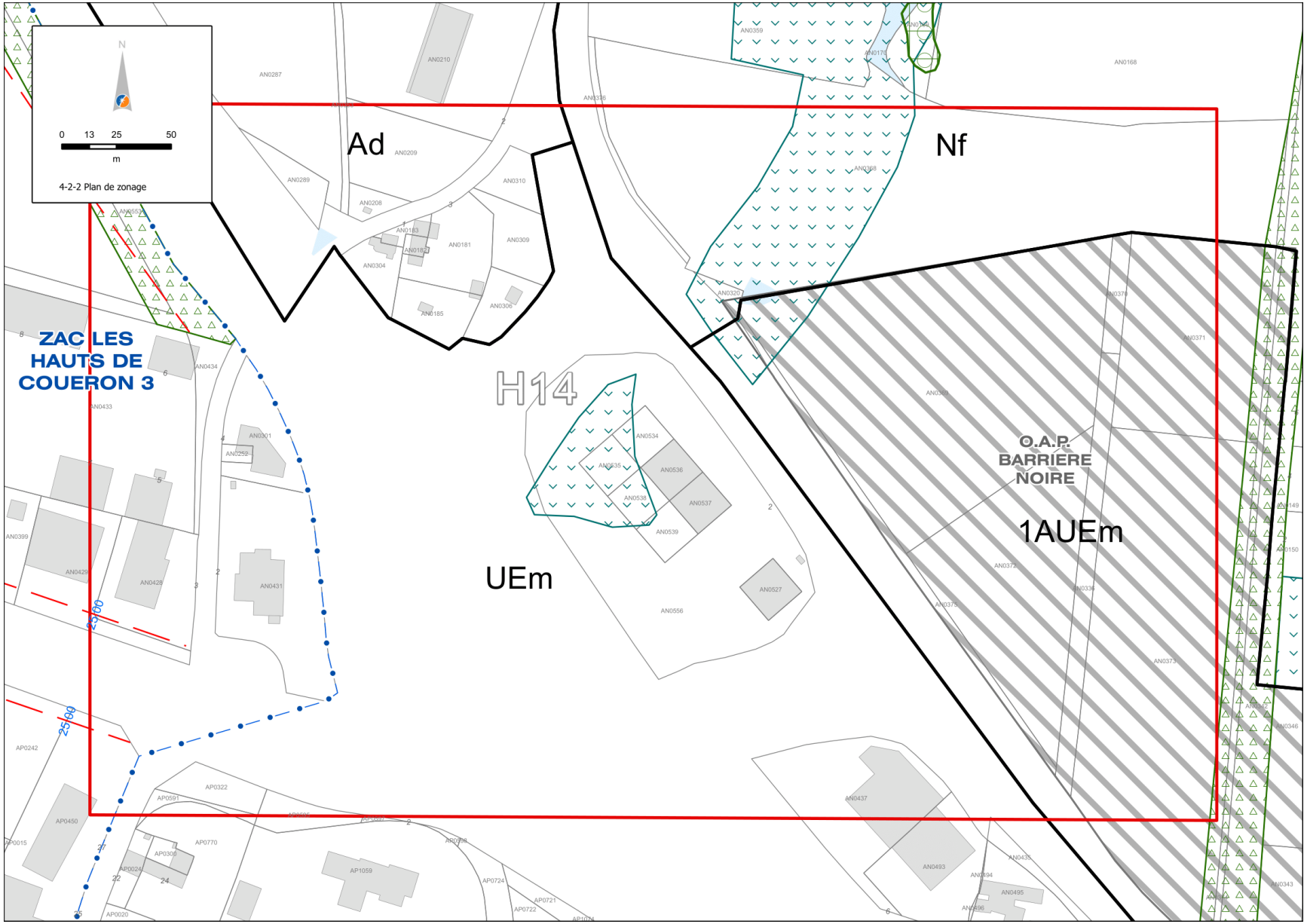
Ainsi, il est proposé de mettre à jour le règlement graphique (pièce 4-2-2) du PLUm au vu de la compensation de la zone et donc de :
- supprimer l'EPP-ZH compensé situé sur une partie des parcelles AN534, AN535, AN538 et AN556 à Couëron et d'ajouter l'EPP-ZH compensatoire sur une partie des parcelles EH10 et EH20 à Saint-Herblain.
Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique du PLUm (**pièce 4-2-2**) suite à la compensation de la zone humide et, ainsi, garantir la protection de la zone humide compensatoire.

L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la notice explicative (partie 2 évaluation environnementale).

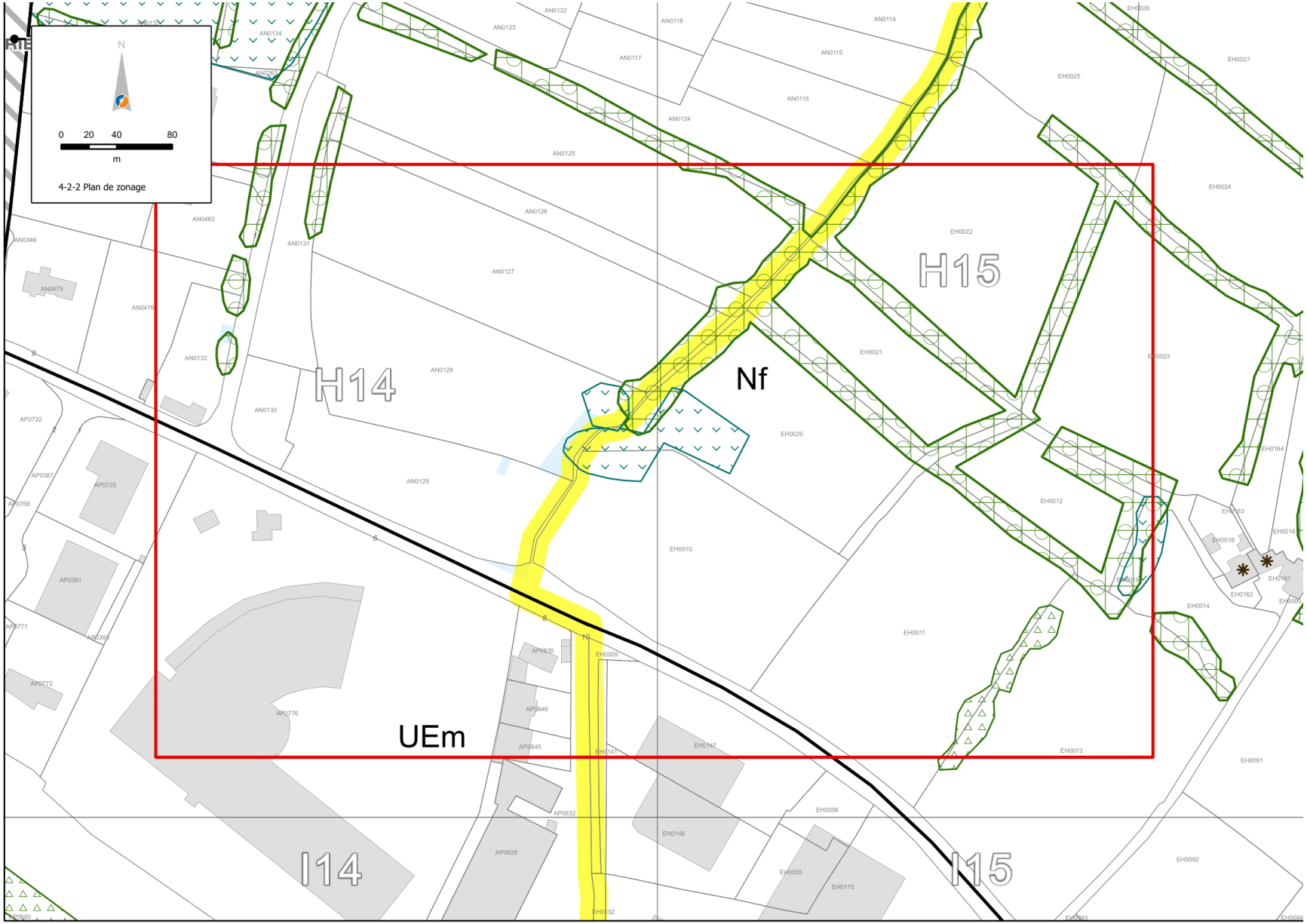
Pièces modifiées

- planches **H14** (Couëron) et **H15** (Saint-Herblain), du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2)**.

AVANT


N
0 13 25 50
m
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nf
ZAC LES HAUTS DE COUERON 3
H14
UEm
O.A.P. BARRIERE NOIRE
1AUEm
2500
2500

APRÈS



8. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR DES HAUTS DE COUËRON



Création d'un pôle de services en zone UEm sur la Zone d'Activités Économiques ''ZAE'' des Hauts de Couëron

Justification des modifications proposées

Les parcelles cadastrées AP n°169, 171, 179, 180, 181, 182, 325, 326, 470, 472, 852, 854, 869, 871, 873, 874, 875, 876, 1050, 1134 rue des Maraîchers, du Fonteny et Impasse de la Martinière sont classées en zone UEm. Situé au cœur de la Zone d'Activités Économiques ''ZAE'' des Hauts de Couëron, ce secteur a vu se développer, sur ces dernières années, une vocation économique diversifiée.

Au regard de son attractivité et de son accessibilité, il a vocation à se renforcer dans les années à venir. Aussi, pour permettre la création ou l'extension de constructions où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UEm, notamment pour des activités de restaurations et/ou de services, il est nécessaire de faire évoluer le PLUm en ajoutant un pôle de services délimité au règlement graphique.

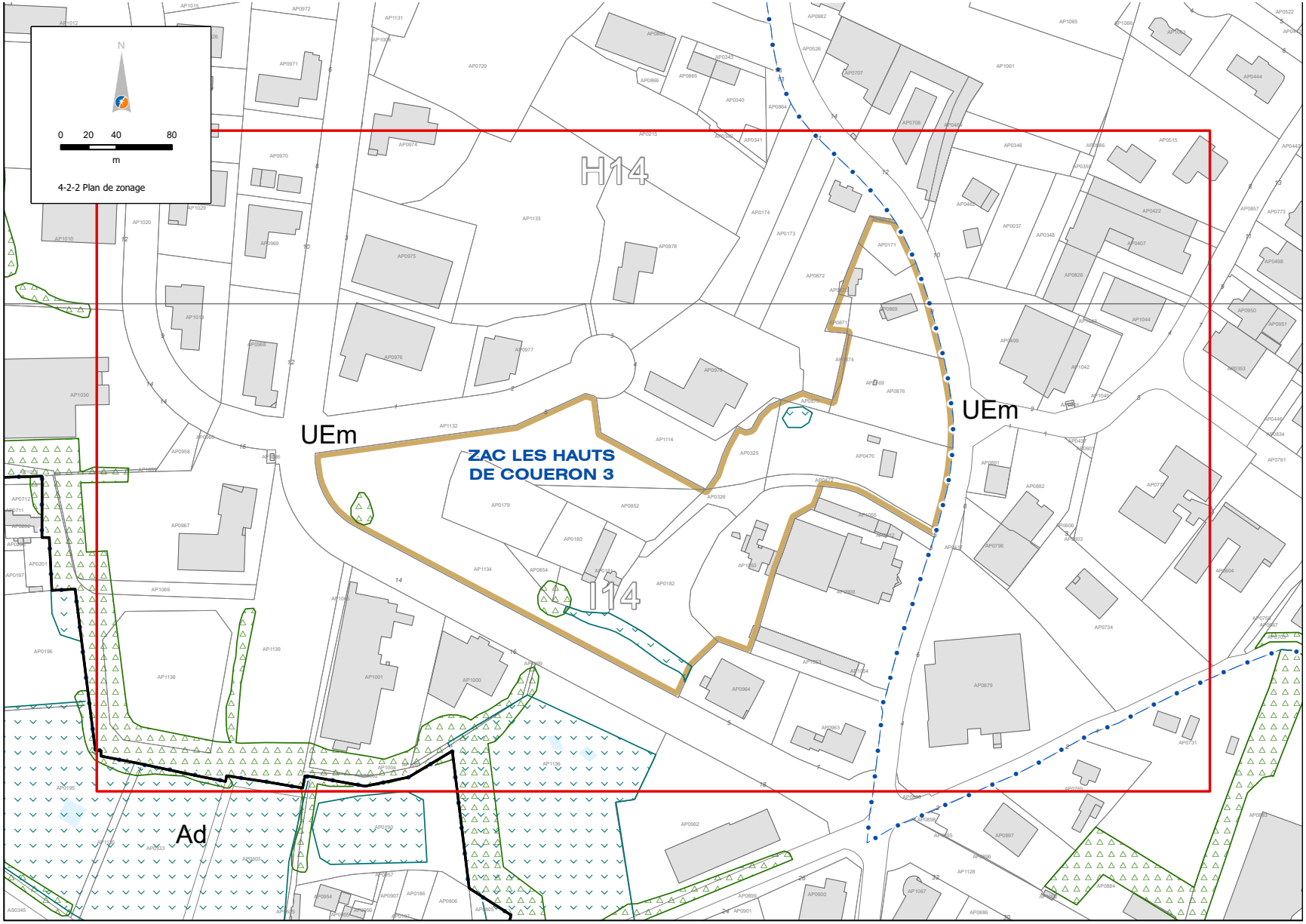
Ainsi il est proposé de

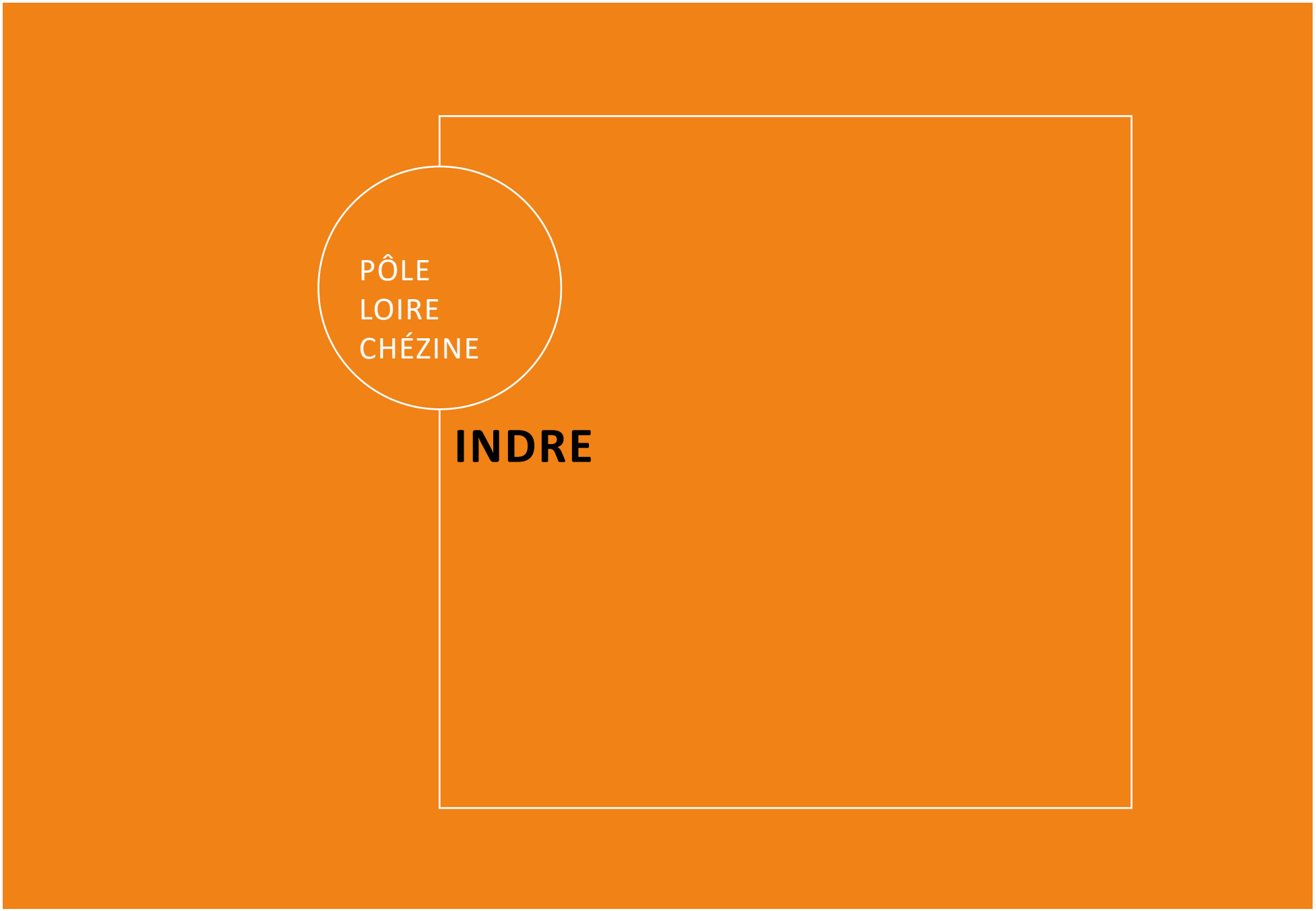
- créer un pôle de services en secteur UEm rue des Maraîchers, du Fonteny et Impasse de la Martinière sur les parcelles cadastrées AP n°181, 325, 326, 470, 472, 852, 854, 869, 871, 873, 874, 875, 876, 1050, 1134.

Pièces modifiées

- planches **H14** et **I14**, du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**).

APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
H14
UEm
UEm
ZAC LES HAUTS
DE COUERON 3
114
Ad


PÔLE
LOIRE
CHÉZINE
INDRE

> SOMMAIRE

1. EXTENSION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE - SECTEUR QUAI BESNARD / PLACE JEAN LIGONDAIS 112

1. EXTENSION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE - SECTEUR QUAI BESNARD / PLACE JEAN LIGONDAIS



Extension d'un linéaire commercial souple secteur quai Besnard

Justification des modifications proposées

Le quai Besnard et la place Jean Ligondais constituent le cœur vivant et commerçant historique d'Indre. La présence de commerces de proximité et de services, et du marché forain hebdomadaire, l'un des plus importants de la métropole, animent au quotidien la vie des habitants et des usagers de Basse Indre. Au regard des évolutions récentes et de la volonté de préserver une armature commerciale bien achalandée, il est proposé de renforcer la protection des commerces et services les plus centraux, anciens et récemment implantés, mais également de favoriser de nouvelles implantations dans les futures opérations de renouvellement urbain au sein de la polarité commerciale de proximité quai Besnard.

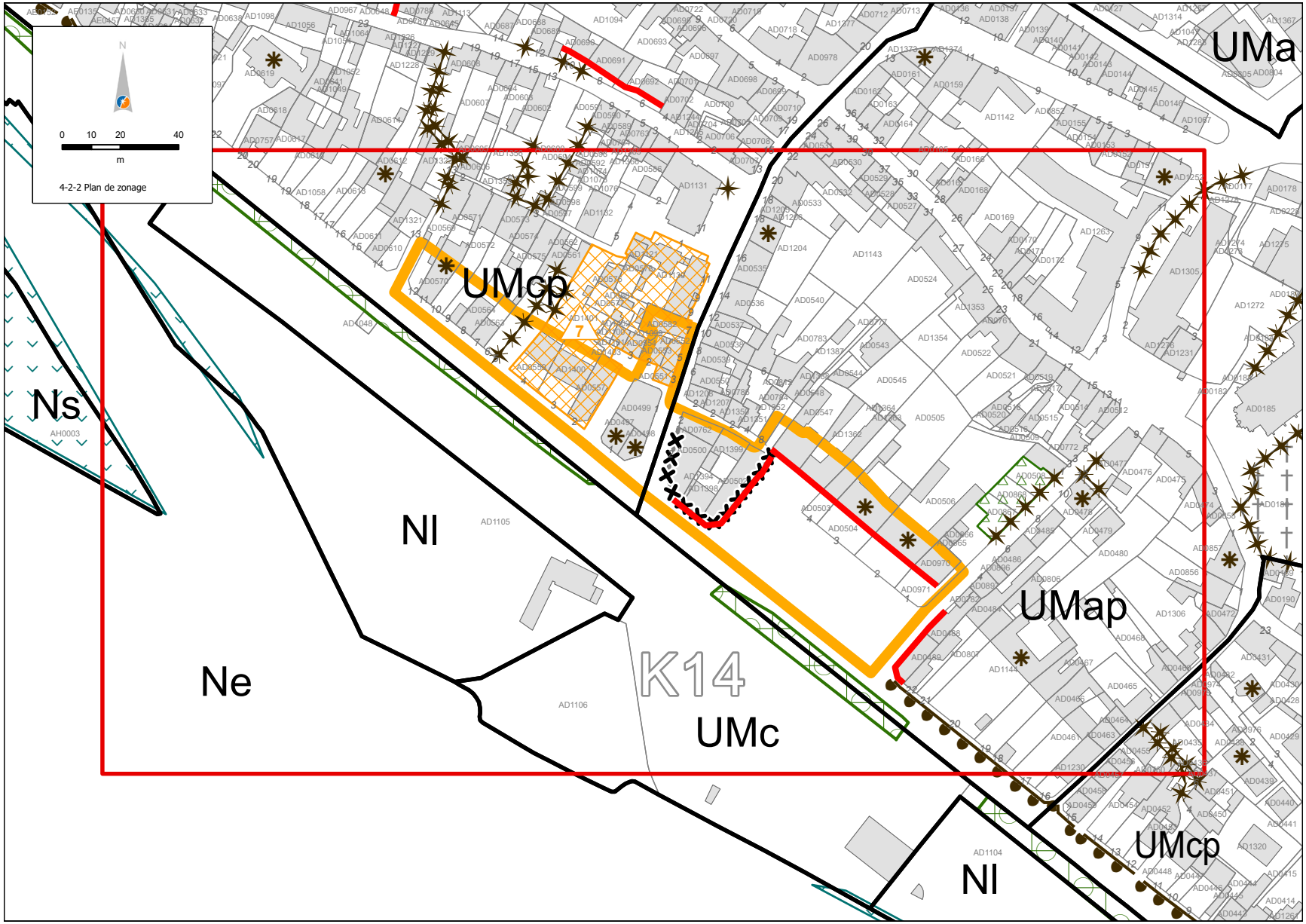
A ce titre, il est proposé :

- d'ajuster le linéaire commercial souple du secteur quai Besnard en le prolongeant Place Jean Ligondais (parcelles AD 547 et AD 1362), rue Charles Laisant (parcelles AD 497, AD498 et AD 582) et rue de la Boucherie (parcelle AD 557).

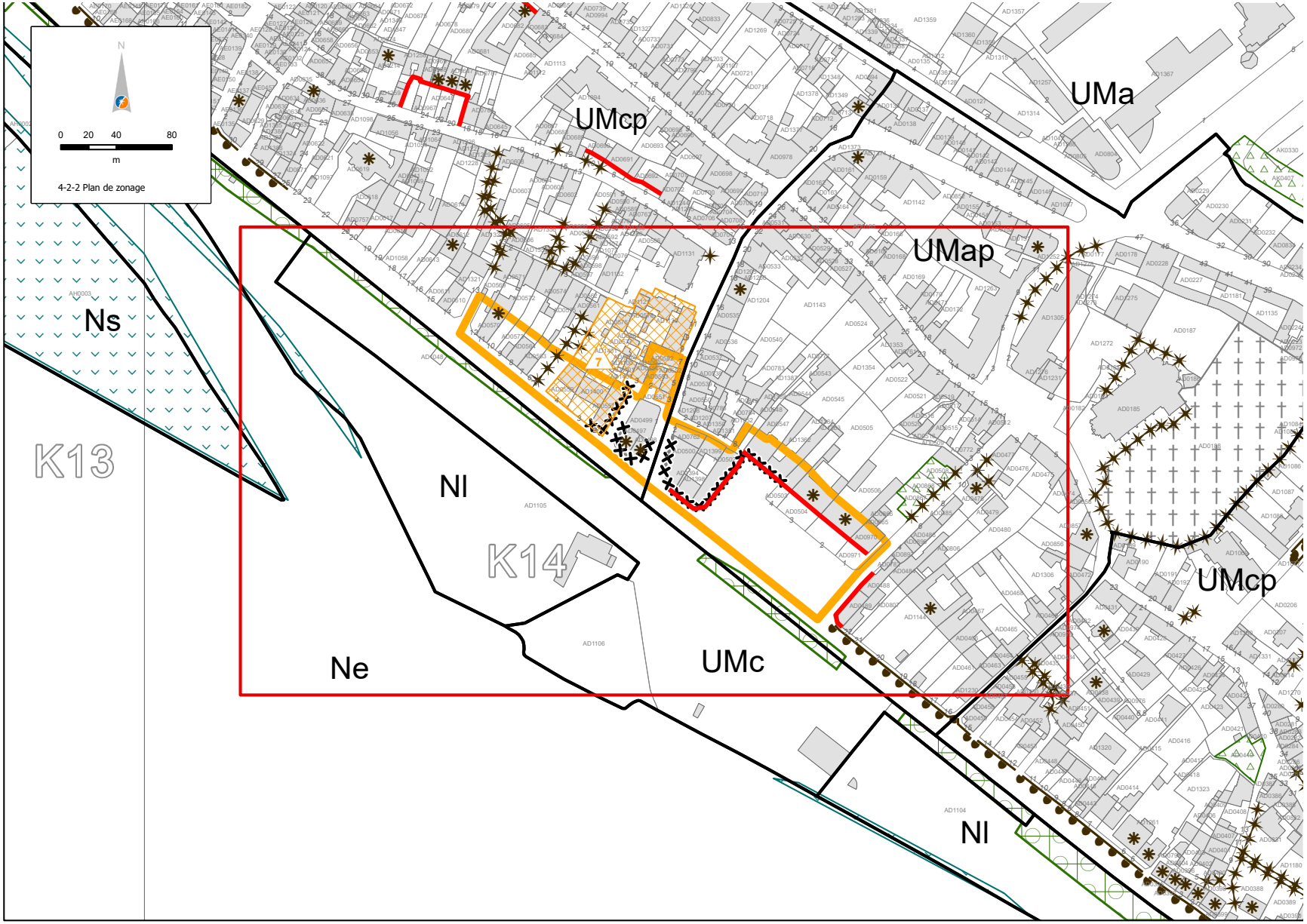
Pièces modifiées

- planche K14, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


N
0 10 20 40
m
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMcp
Ns
AH0003
Nl
AD1105
Ne
AD1106
K14
UMc
UMap
UMcp
Nl
AD1104

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMcp
UMap
Ns
K13
Nl
K14
Ne
UMc
UMcp
Nl

PÔLE
ERDRE ET
CENS

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

> SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT D'UNE OAP, MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DE STATIONNEMENT DE CARAVANES - SECTEUR MÉTAIRIE ROUGE 117
2. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «CHÊNE VERT», «MARTIN LUTHER KING», ET «PLACE DE LA RÉPUBLIQUE» 122
3. MODIFICATION DE L' ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «RÉFRACTAIRES AU STO» 123
4. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «CHEMIN DU DOMAINE» 124
5. SUPPRESSION DE L'ERMS N°60 - SECTEUR CENTRE-VILLE 125
6. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 126
7. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES 130
8. EXTENSION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – ZONE HUMIDE - SECTEUR DESNERIE 141
10. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR BEAUSOLEIL 143

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT D'UNE OAP, MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DE STATIONNEMENT DE CARAVANES - SECTEUR MÉTAIRIE ROUGE



Métairie Rouge : ajustement d'une OAP, modification du plan de zonage et création d'un périmètre de stationnement de caravanes

Les caractéristiques du site

Situé au sud du territoire de La Chapelle sur Erdre, le site de la Métairie Rouge, d'une superficie de 18,6 hectares, bénéficie d'une localisation privilégiée le long du boulevard Becquerel, axe majeur de la ville permettant de se connecter au périphérique nord via la porte de La Chapelle, à proximité immédiate de l'autoroute A11.

Les objectifs d'aménagement

La Métairie Rouge est un site à vocation économique qui fait l'objet d'une opération publique d'aménagement métropolitaine dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée, dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2024. Le projet cible principalement l'implantation de TPE, PME/PMI industrielles, productives et artisanales. Il vient répondre aux besoins d'entreprises locales en manque de foncier, et poursuit un objectif de création nette d'emplois. L'opération est encadrée par une OAP qui met en avant des objectifs de développement économique responsable et solidaire, tout en garantissant le respect des enjeux agricoles et environnementaux, nombreux sur le site.

Justifications des modifications proposées

La métropole a engagé, aux côtés de l'État, du Département de Loire-Atlantique et des communes volontaires du territoire, une stratégie ambitieuse visant à la résorption des bidonvilles sur son territoire. L'objectif principal est la disparition à terme de ces lieux de vie indignes en répondant aux situations des personnes, avec le double souci d'humanité (accès aux droits) et de fermeté (respect du droit). Cela passe, outre l'accès possible aux logements de droit commun lorsque les conditions sont réunies, par la création de dispositifs d'hébergement ou d'habitat adapté aux besoins des ménages issus de bidonvilles. Les terrains adaptés sont des éléments de cette stratégie. Sur ces terrains, l'habitat modulaire est fourni, la famille paie une redevance et s'engage dans un dispositif d'insertion. Un règlement intérieur vient cadrer le fonctionnement du terrain et précise les droits et obligations des ménages. Un gestionnaire de site assure le respect de ce règlement notamment par une présence régulière sur le terrain. Cette nouvelle forme d'habitat relève de la destination « Habitat ».
Dans le cadre de la stratégie de résorption des bidonvilles, Métairie Rouge a été identifié comme l'un des sites d'accueil d'un terrain adapté métropolitain. D'une taille de 15 à 20 places, il est programmé sur les parcelles cadastrées BA202-203-204-311-312-313-314-315-316-317-318 correspondant à l'îlot D4 de la Zone d'Aménagement Concertée. Or, ce secteur est actuellement classé en UEm et 1AUEm, zonages dédiés à la la mixité des activités économiques dont celles de production, de fabrication et de logistique, ce qui n'autorise pas la destination « Habitat », ni la réalisation d'opération d'habitat adapté mêlant équipements communs et habitat modulaire. Pour permettre la réalisation de cette opération d'intérêt métropolitain, il convient donc de faire évoluer le règlement du PLUm ainsi que le texte et le schéma de l'OAP.

Par ailleurs, il a été décidé de dédier partiellement les parcelles cadastrées BA130-131-132 correspondant aux îlots C01 et C02 de la ZAC de la Métairie Rouge à l'économie sociale et solidaire et à l'économie d'insertion. Or, ces deux activités relèvent respectivement des sous-destinations « Activités de services avec accueil d'une clientèle » et « Bureau » qui ne sont pas autorisées par le règlement du zonage UEm. Aussi pour permettre l'installation de ces deux activités, il est nécessaire de faire évoluer le PLUm en ajoutant un pôle de services et un pôle tertiaire au règlement graphique.

Ainsi, il est proposé :

- d'ajuster le texte de l'OAP en ajoutant la réalisation du terrain adapté aux objectifs et principes d'aménagement ;

- de modifier le schéma de l'OAP en indiquant la vocation habitat pour l'îlot G1 ;
- de faire évoluer les parcelles cadastrées BA311-312-313-314-315-316 de UEm vers UMb, et celles cadastrées BA202-203-204-317-318 de 1AUEm vers 1AUMb, zonages autorisant la destination «

Habitat» ;

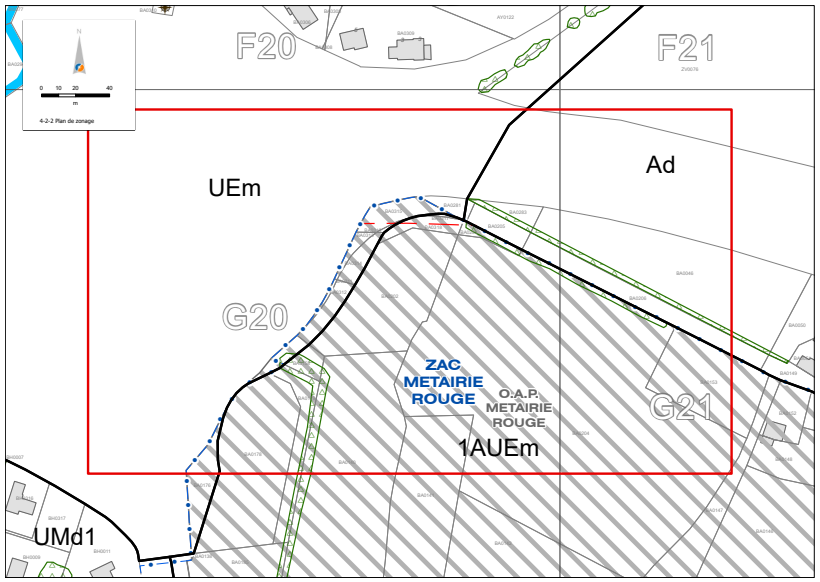
- de créer un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur les secteurs basculés UMb et 1AUMb ;

- d'ajouter un pôle de service et un périmètre tertiaire sur les îlots C 01 et C 02.

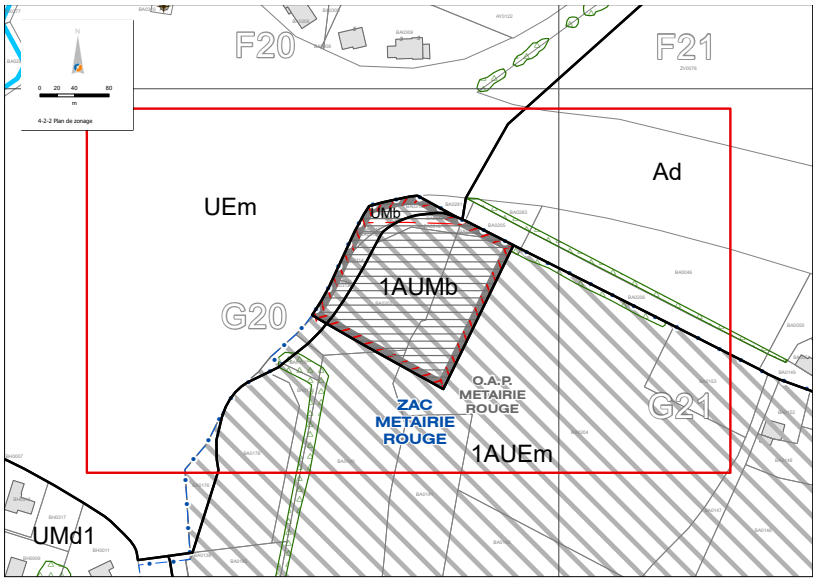
Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de La Chapelle sur Erdre (pièce 3-2-2)
- planche G20 et G21, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

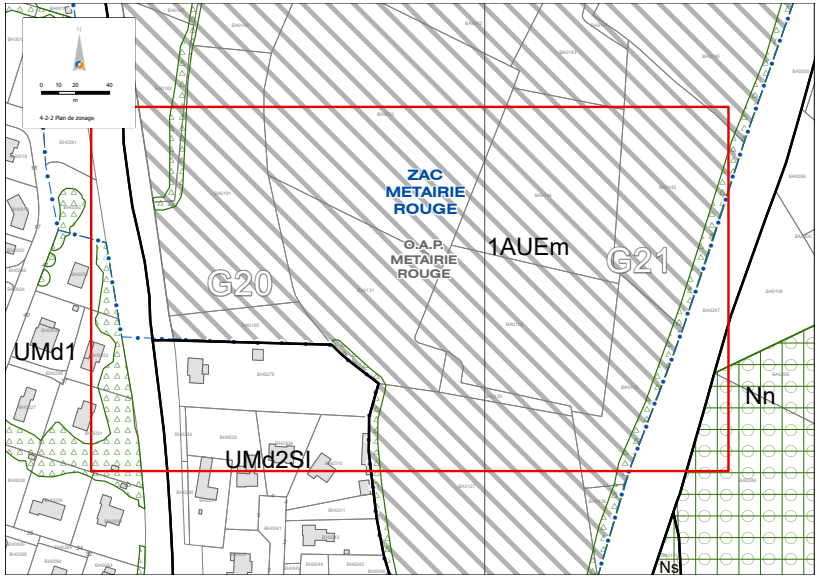
AVANT



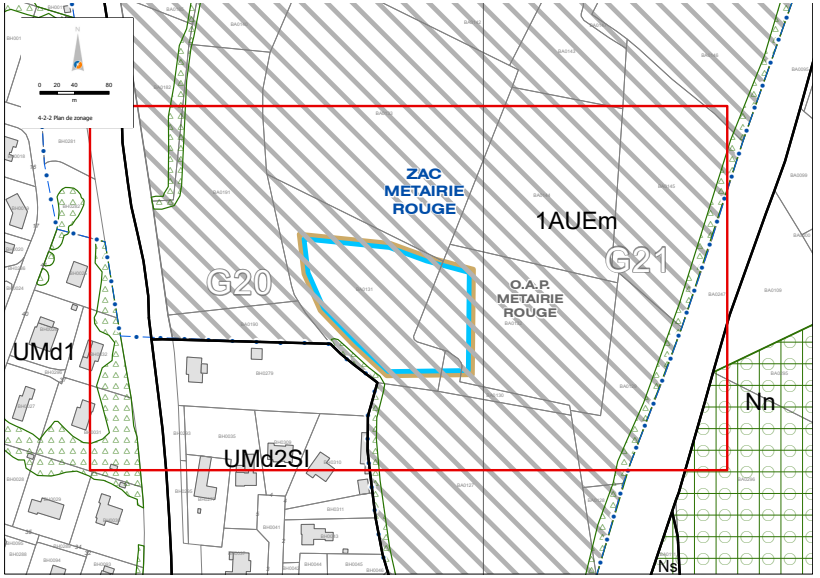
APRÈS



AVANT



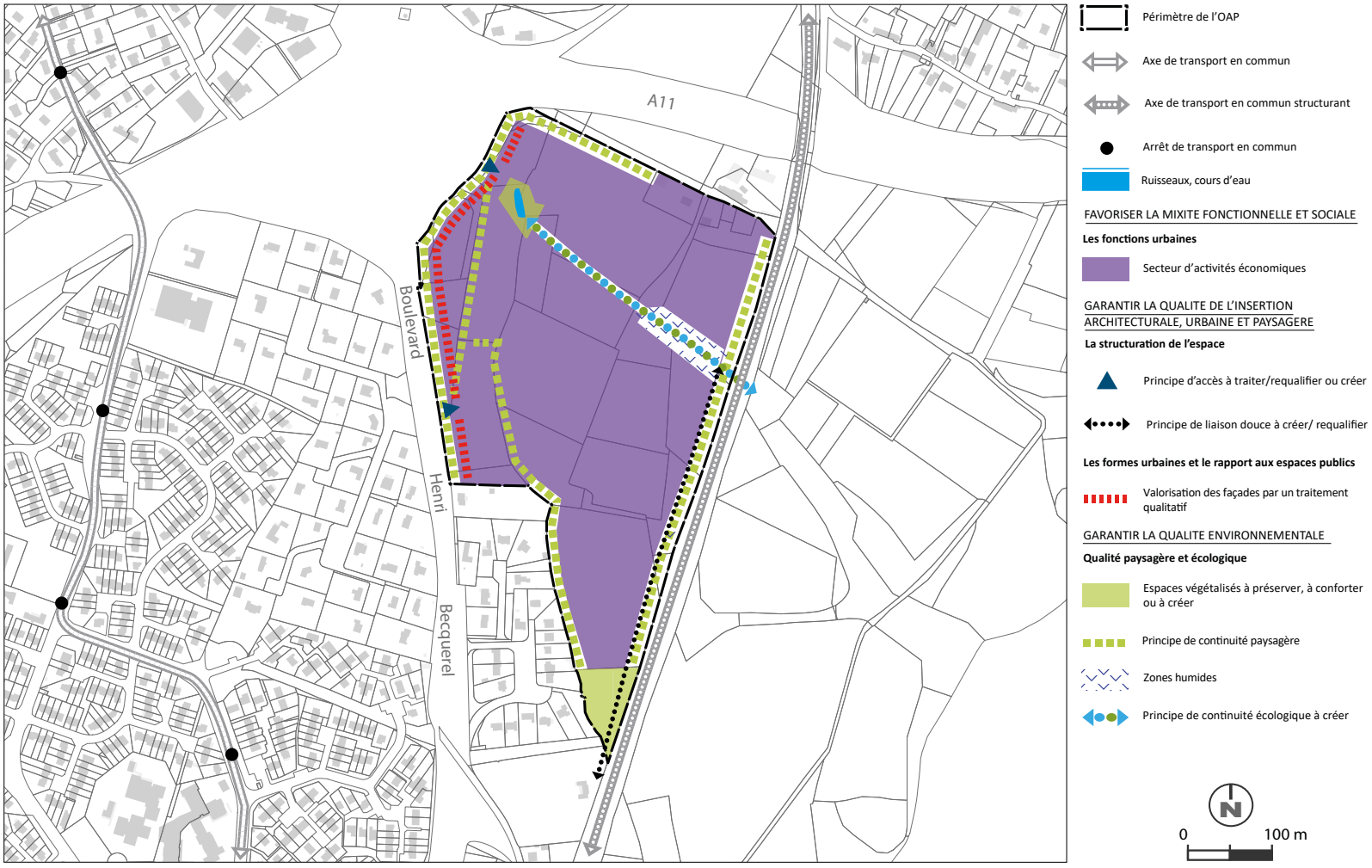
APRÈS



AVANT

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - Métairie Rouge

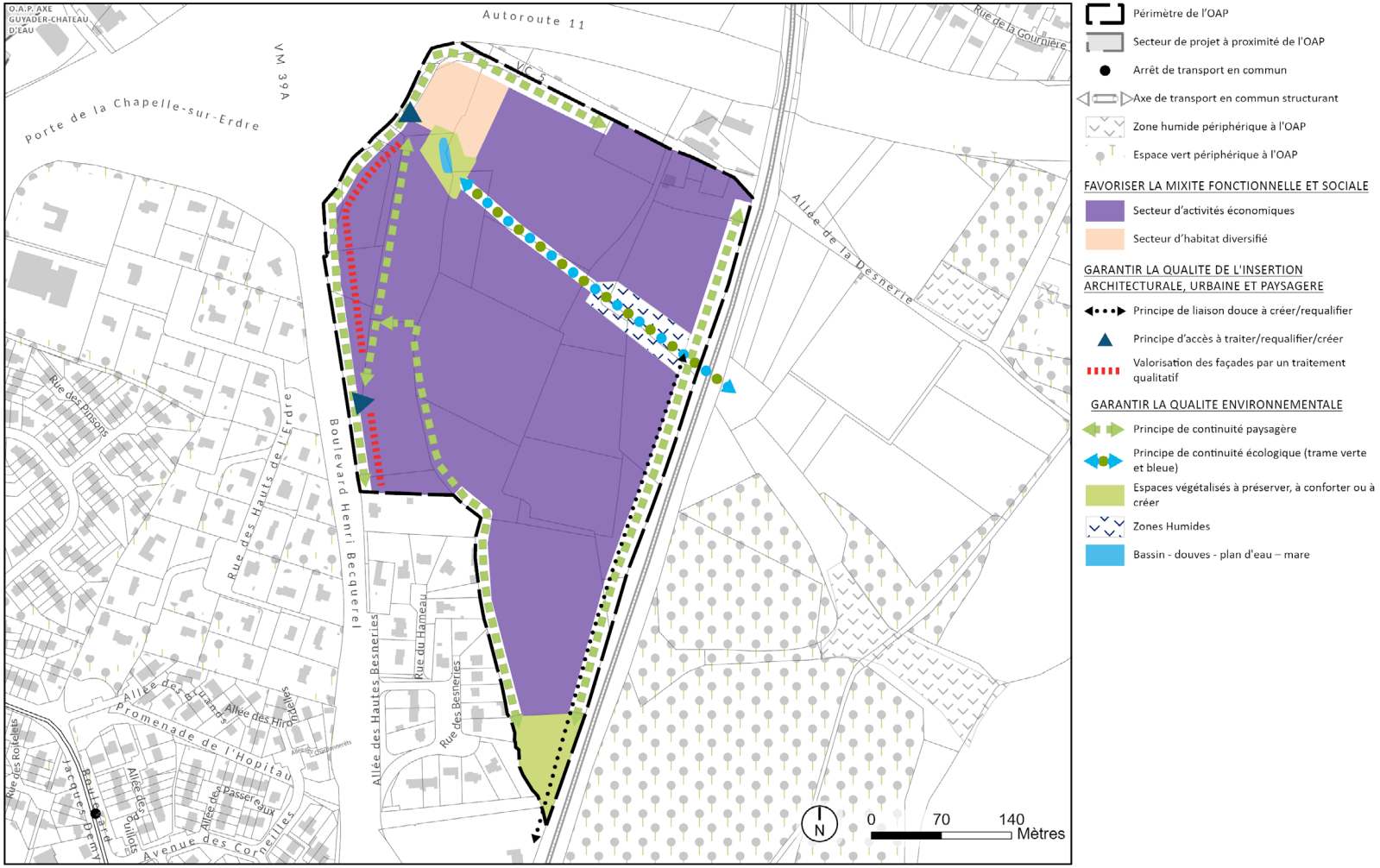
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

LA CHAPELLE SUR ERDRE - Métairie Rouge

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «CHÊNE VERT», «MARTIN LUTHER KING», ET «PLACE DE LA RÉPUBLIQUE»



Ajustement des OAP sectorielles « Chêne Vert », « Martin Luther King » et « Place de la République »

Les caractéristiques du site

Les secteurs Chêne Vert, Martin Luther King, et place de la République sont situés à proximité du centre-ville, des commerces, des équipements publics et des services. Ils sont desservis par les transports en commun (bus ou tramway).

Les objectifs d'aménagement

L'objectif de ces trois OAP est de poursuivre le renouvellement urbain du centre-ville de la commune par des opérations mixtes ou des opérations d'habitat structurantes, tout en garantissant le respect des qualités paysagères et végétales existantes et en offrant une transition douce et qualitative avec le tissu pavillonnaire existant.

Justification des modifications proposées

Lors de l'élaboration du PLUm, la programmation mixité sociale de ces OAP avait été rédigée de la manière suivante « Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables, 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable ». Or, après un recul de plusieurs années, il s'avère que cette écriture complexe nuit à la bonne compréhension des objectifs de mixité sociale par les porteurs de projets

Aussi, pour favoriser la bonne appréhension de la programmation mixité sociale de l'OAP, il convient d'en simplifier l'écriture, tout en maintenant des objectifs de mixité sociale équivalents.

A ce titre, il est proposé de :

- remplacer, dans la partie « Éléments de programmation et de phasage » figurant au texte des OAP, la mention « Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % peuvent être remplacés par du logement abordable, 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable » par « Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables »

Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de La Chapelle sur Erdre (pièce 3-2-2)

3. MODIFICATION DE L' ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «RÉFRACTAIRES AU STO»



Ajustement de l'OAP sectorielle « rue des Réfractaires au STO »

Les caractéristiques du site

Ce secteur situé au Sud du secteur du Roty est bordé par la rue des Réfractaires au STO à l'Est. Il occupe une situation privilégiée entre le centre-ville à 500 mètres et la station Aulnay du tram-train à 400 mètres.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif de cette OAP est de développer une opération d'habitat diversifié, dans un secteur bien desservi, entre la station tram-train Aulnay et le centre-ville, de valoriser l'entrée de ville nord de la commune et d'en structurer le développement urbain par une insertion qualitative dans l'environnement paysager immédiat.

Justification des modifications proposées

Lors de l'élaboration du PLUm, la programmation mixité sociale de ces OAP avait été rédigée de la manière suivante « Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ; 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable ». Or, après un recul de plusieurs années, il s'avère que cette écriture complexe nuit à la bonne compréhension des objectifs de mixité sociale par les porteurs de projets.
Aussi, pour favoriser la bonne appréhension de la programmation mixité sociale de l'OAP, il convient d'en simplifier l'écriture, tout en maintenant des objectifs de mixité sociale équivalents.

A ce titre, il est proposé de :

- remplacer, dans la partie « Éléments de programmation et de phasage » figurant au texte de l'OAP, la mention Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ; 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable » par « Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables »

Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de La Chapelle sur Erdre (pièce 3-2-2)

4. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «CHEMIN DU DOMAINE»



Suppression de l'OAP « Chemin du Domaine »

Les caractéristiques du site

Ce secteur est situé au Nord-Ouest, à moins de 700 mètres du centre-ville. Il est bordé, à l'est, par les équipements sportifs et éducatifs du secteur de Mazaire. Il s'agit d'un site de renouvellement urbain, anciennement occupé par une entreprise artisanale.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif de cette OAP est la réalisation d'une opération d'ensemble comportant de l'habitat diversifié, collectif et individuel groupé, et des équipements dans un aménagement respectueux de l'environnement paysager du site.

Justification des modifications proposées

Cette opération est achevée. Elle atteint ses objectifs en permettant la réalisation de 4 bâtiments de logements collectifs et 7 unités de logements individuels groupées (20 logements), et en préservant les ensembles boisés existants. Il convient donc de supprimer cette OAP, dans le règlement du PLUm et dans le livret des OAP sectorielles de La Chapelle sur Erdre.

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP étant supprimé au règlement graphique, le secteur est désormais soumis au plan de renforcement de la mixité sociale. Il convient donc de lui affecter un seuil de déclenchement de l'obligation de création de logement social correspondant au zonage UMd1, à savoir «à partir 3 lots ou 300m2, obligation de créer 33% de logement locatif social».

A ce titre, il est proposé de :

- supprimer l'OAP Chemin du Domaine ;
- ajouter le secteur correspondant au périmètre de l'OAP supprimée au plan de renforcement de la mixité sociale, en indiquant le seuil suivant : à partir 3 lots ou 300m2, obligation de créer 33% de logement locatif social, seuil qui correspond au zonage UMd1.

Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de La Chapelle sur Erdre (pièce 3-2-2)
- planche E20, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- plan de renforcement de la mixité sociale » (pièce 4-2-4)

5. SUPPRESSION DE L'ERMS N°60 - SECTEUR CENTRE-VILLE



Modification du règlement graphique : suppression de l'ERMS n°60

Justification des modifications proposées

Les ERMS imposent la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables, sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. pièce n° 4-2-2).
Afin de répondre à l'objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée pour renforcer la mixité sociale, un ERMS a été défini, lors de l'élaboration du PLUm, du 39 au 45 rue Martin Luther King, situé en sous-secteur UMa, sur les parcelles cadastrées AN374-375-376-380-383-384-385-427-428-653-655-656. Or, cette opération est désormais réalisée. Il convient donc de retirer le périmètre du règlement du PLUm.

Ainsi, il est proposé :

- de supprimer l'ERMS n°60.

Pièces modifiées

- planche E20, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

6. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Modifications ou suppressions d'Emplacements Réservés (ER)

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création). Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de La Chapelle sur Erdre, il est proposé de :

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-6 au bénéfice de la commune pour liaison douce, situé sur la parcelle CD275 Chemin de la Jaunais, les acquisitions foncières ayant été réalisées ;

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-9 au bénéfice de la commune pour cheminement piéton, situé secteur de la Coutancière, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-10 au bénéfice de la commune pour cheminement piéton, situé secteur de la Coutancière, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-86 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaison douce, situé secteur de la haute-Gournière, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

- réduire l'emplacement réservé (ER) n°2-47 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie, situé rue du Château d'Eau, les acquisitions foncières ayant été réalisées ;

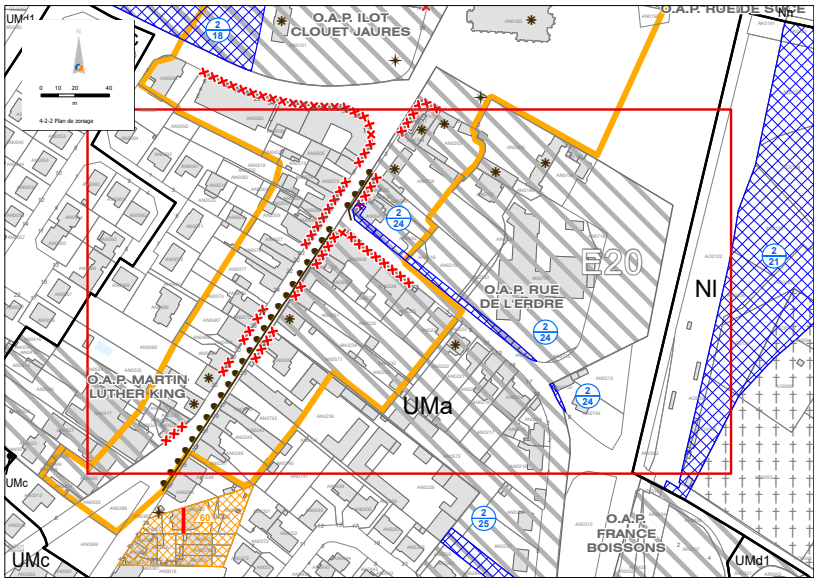
- réduire l'emplacement réservé (ER) n°2-24 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie, situé rue de l'Erdre, les acquisitions foncières ayant été réalisées.

- modifier l'emplacement réservé (ER) n°2-2 au bénéfice de la commune pour liaison douce, situé rue du Vivier, le bénéficiaire étant modifié pour Nantes Méropole.

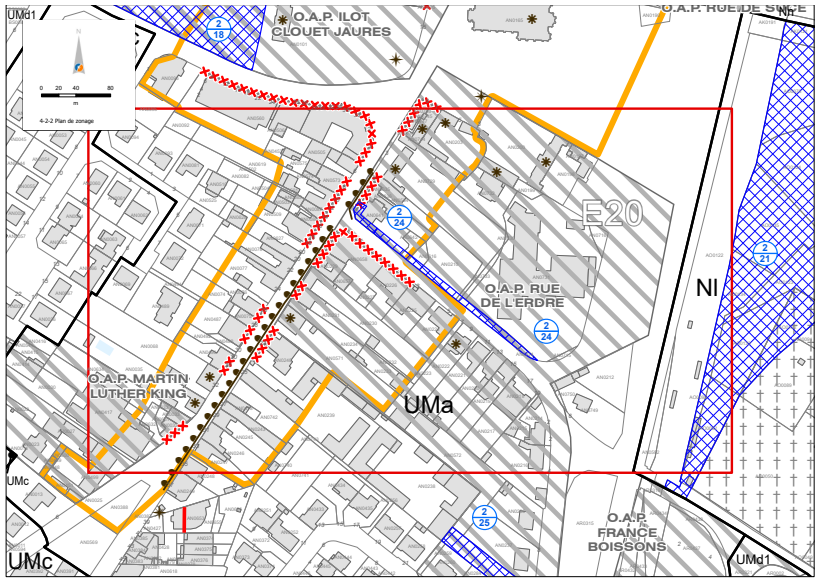
Pièces modifiées

- planches D20, E20, F20, G20 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)

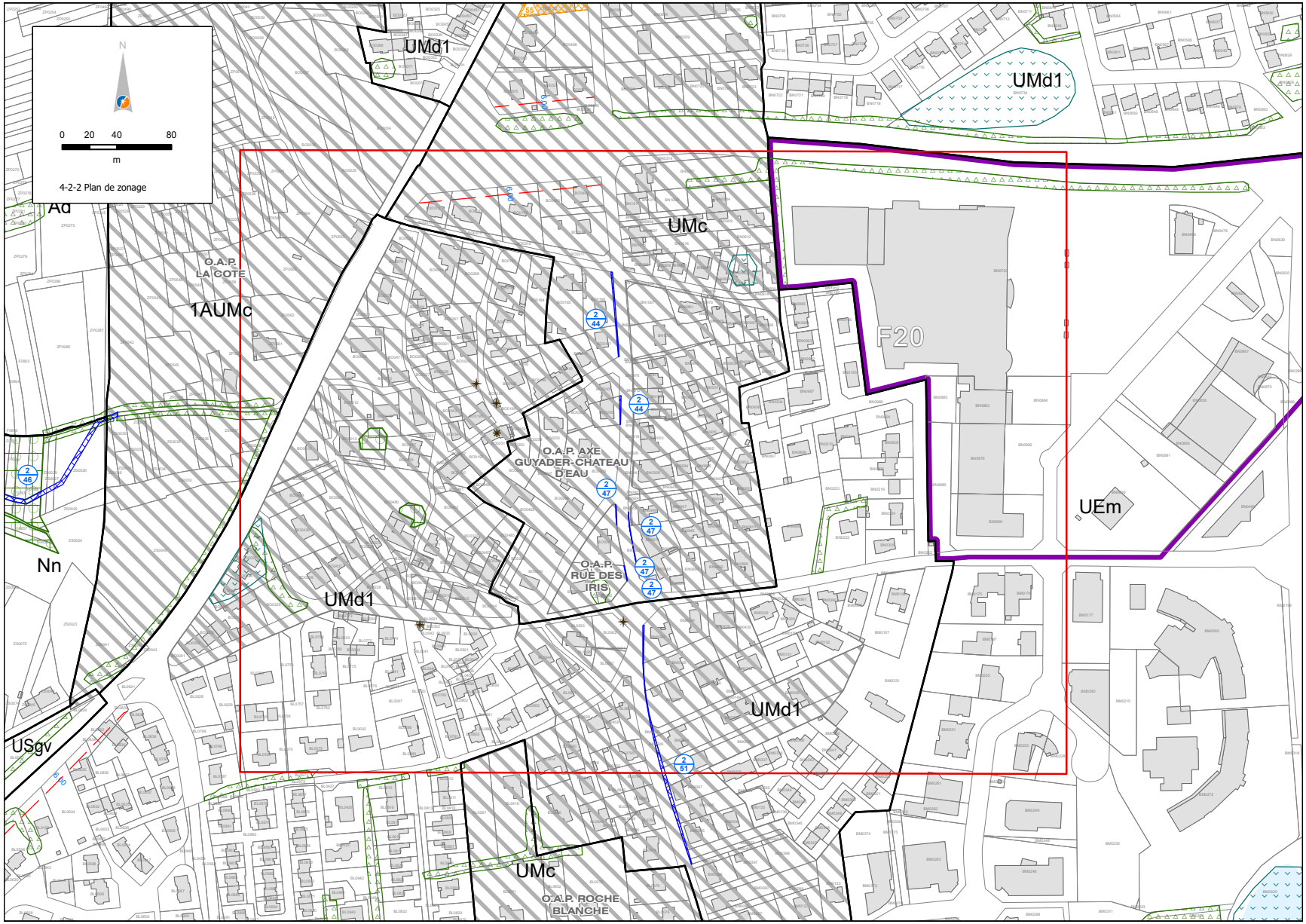
AVANT


O.A.P. ILOT CLOUET JAURES
O.A.P. RUE DE L'ERDRE
E20
O.A.P. MARTIN LUTHER KING
UMa
UMc
Nl
O.A.P. FRANCE BOISSONS
UMd1

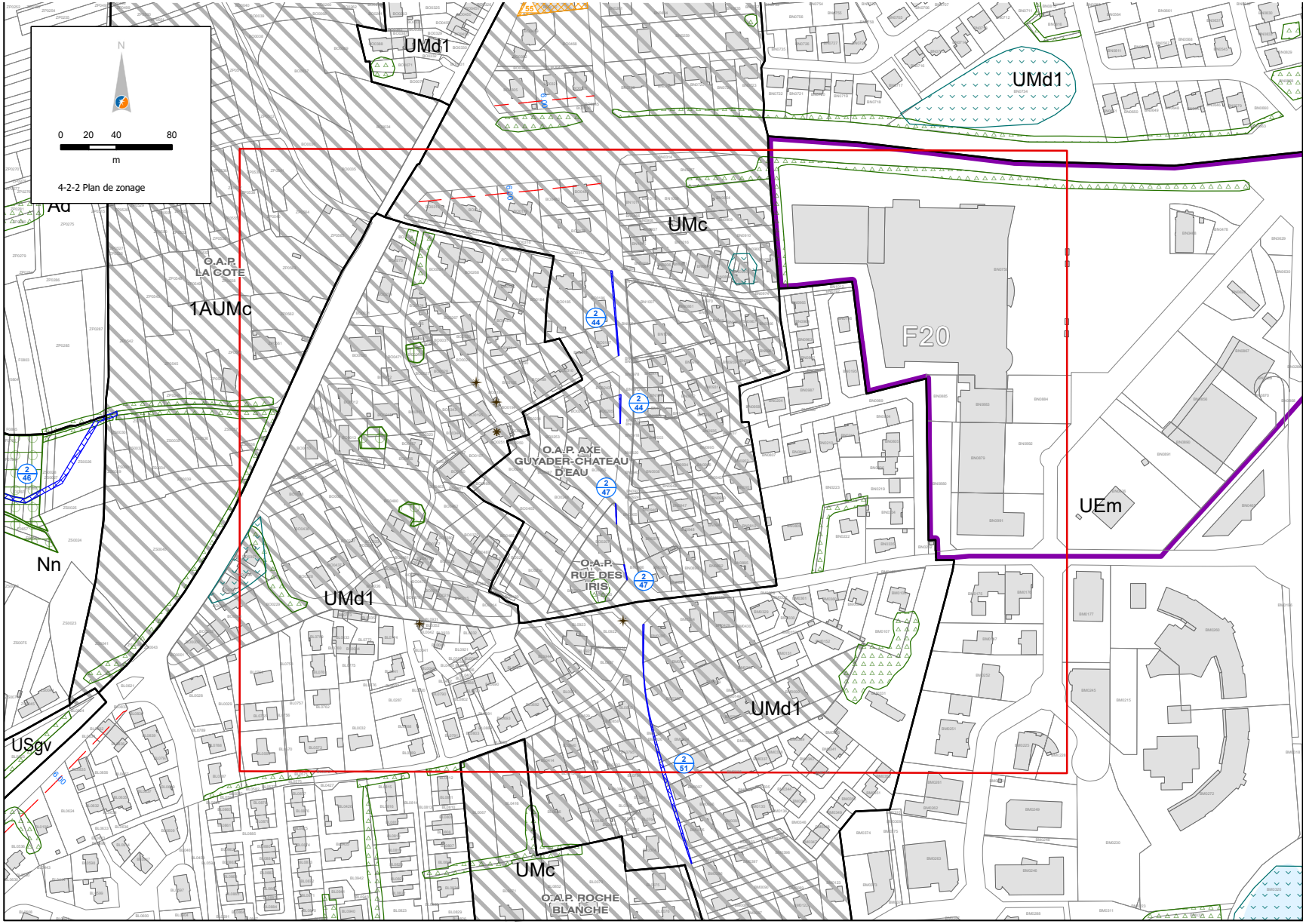
APRÈS


O.A.P. ILOT CLOUET JAURES
O.A.P. RUE DE L'ERDRE
E20
O.A.P. MARTIN LUTHER KING
UMa
UMc
Nl
O.A.P. FRANCE BOISSONS
UMd1

AVANT


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd1
UMc
Ad
O.A.P. LA COTE
1AUMc
F20
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
UEm
Nn
O.A.P. RUE DES IRIS
UMd1
UMd1
USgv
UMc
O.A.P. ROCHE BLANCHE

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd1
UMc
Ad
O.A.P. LA COTE
1AUMc
F20
UEm
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
Nn
O.A.P. RUE DES IRIS
UMd1
UMd1
USgv
UMc
O.A.P. ROCHE BLANCHE

7. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Créations ou extensions d'espaces paysagers à protéger et d'espaces boisés classés, secteurs UMd1 et UMd2

Justification des modifications proposées

Un inventaire communal des arbres remarquables et éléments végétaux intéressants a été effectué par la commune en 2023-2024. Après expertise approfondie du service environnement de la commune, il s'avère que certaines entités naturelles implantées en milieu urbain, en tant que sujet isolé ou constitutives d'un ensemble boisé remarquable, nécessitent d'être protégées pour des motifs d'ordre paysager, écologique ou patrimonial. En effet, ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine, permettent de favoriser les continuités écologiques et le maintien des îlots de fraîcheur, et contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Ainsi, afin de mettre en valeur ces éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune, il est proposé :
- de créer 13 espaces boisés classés et 17 espaces paysagers à protéger ;
- d'étendre un espace paysager à protéger.

Création d'espaces paysagers à protéger : 17

Localisation	Justification
Chemin de Roche Blanche B913, BL372, BL526 et BL551	Alignement de chênes
Rue de la Vrière BM99, BM106, BM107, BM331	Îlot de chênes
Rue des Champs Blancs BS182, BS181, BS180	Ensemble de chênes pédonculés
Rue des Cahéraux BK165, BK166	Continuité de boisement
Chemin du Bourbon AR142	Continuité de boisement, présence de chênes
Rue de la Haie AS685, AS657, AS656	Haie bocagère sur talus avec strate arbustive et arborée (chênes)
Rue de la Bauche AR327, AR328	Ensemble de chênes
Rue des Camélias BZ169, BZ60, BZ61	Ensemble de chênes
Rue des Camélias BZ54, BZ55	Ensemble de chênes
Chemin du Chai AT63, AT234, AT269, AT276	Continuité accompagnant la voie douce
Rue du Cotalard AT255	Alignement de chênes
Chemin du Blé Noir AW473	Haies riches et denses (noisetier, houx, aubépine, garance voyageuse, chèvrefeuille...) avec quelques chênes
Chemin du Blé Noir Aw416, AW418, AW419, AW369, AW87	Continuité paysagère
Chemin de la Bonne Galettte AV154, AV9, AV155, AV159	Ensemble de chênes accompagnant la voie douce
Chemin de la Vergerais BP767	Ensemble de chênes
Rue des Noisettes BO24, BO23	Alignement de chênes
Allée de l'Amiral Halgand BZ16, BZ14, BZ11, BZ180	Ensemble paysager accompagnant le cheminement piéton

Extension d'espaces paysagers à protéger : 1

Localisation	Justification
Allée de la Coutancière CB179	Ensemble paysager, présence de conifères et de chênes

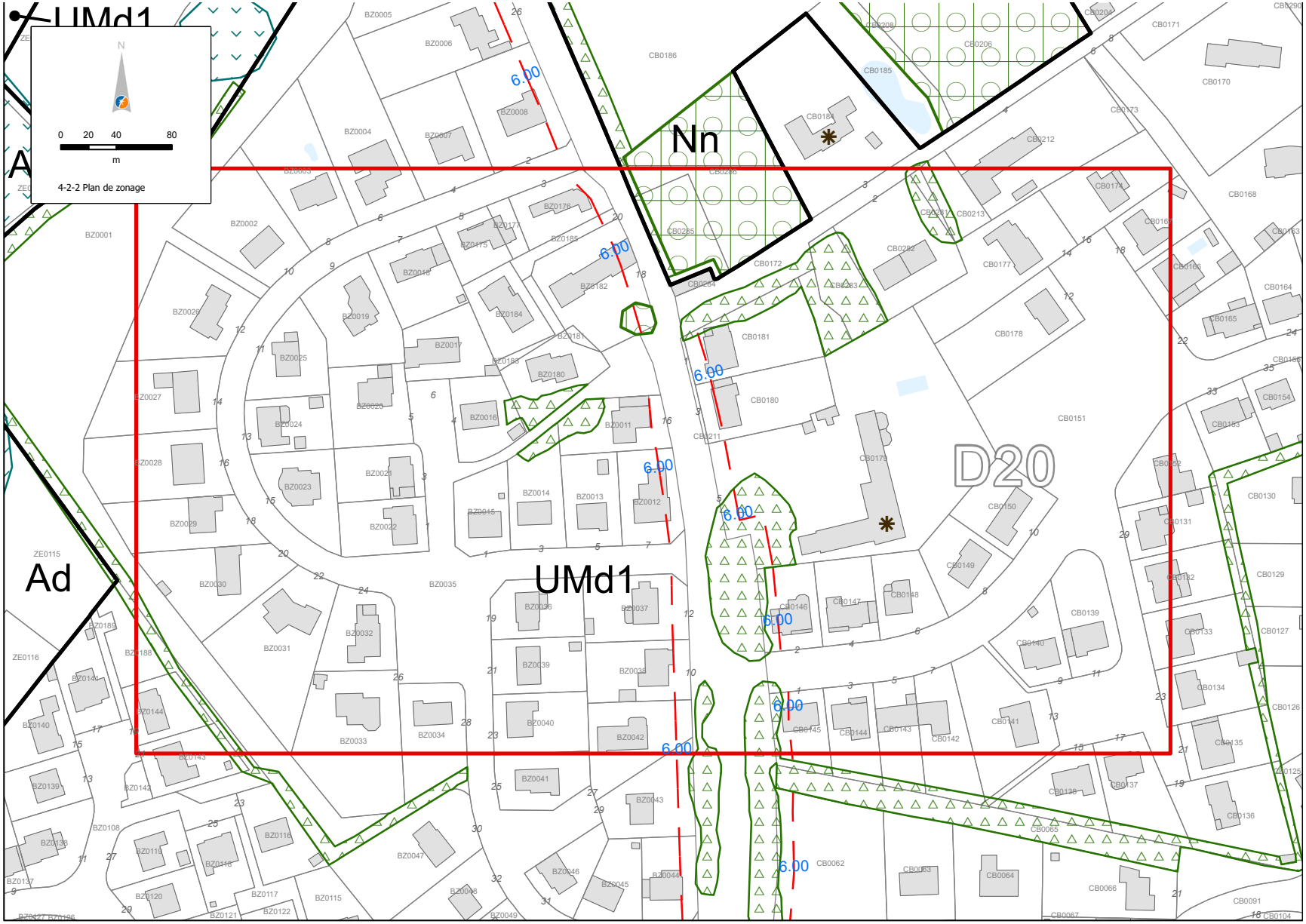
Création d'espaces boisés classés : 13

Localisation	Justification
Rue des Camélias BZ82 BZ83	Chêne isolé remarquable
Rue des Camélias BZ103, BZ104	Chêne isolé remarquable
Rue Salvador Dali BL371, BL552	Chêne isolé remarquable
Rue Salvador Dali BL371, BL552	Chêne isolé remarquable
Rue de Cotalard AT232	Chêne remarquable
Rue de Cotalard AT232	Chêne remarquable
Rue de Cotalard AT256	Chêne remarquable
Chemin du Chai AT234	Chêne remarquable
Allée des Panetons BP111	Chêne remarquable
Allée des Panetons BP109	Chêne remarquable
Rue Théophile Gautier BP691, BP723	Chêne remarquable
Rue des Noisettes BO297, BO296	Chêne remarquable
Chemin de la Nallière BN817, BN848	Chêne remarquable

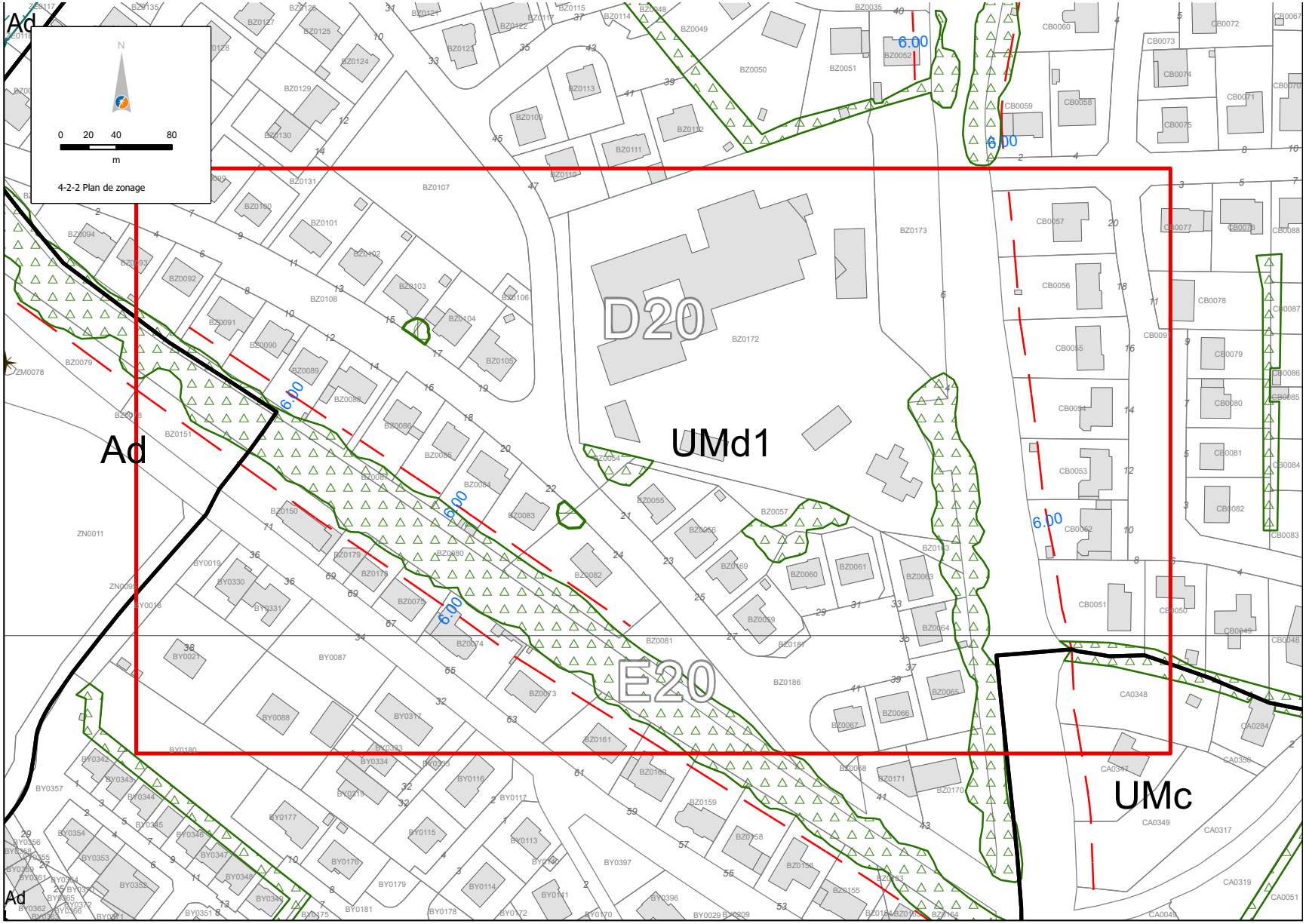
Pièces modifiées

- planches D20, E20, E21, F20, F21 et G20 du règlement graphique (pièce 4-2-2)

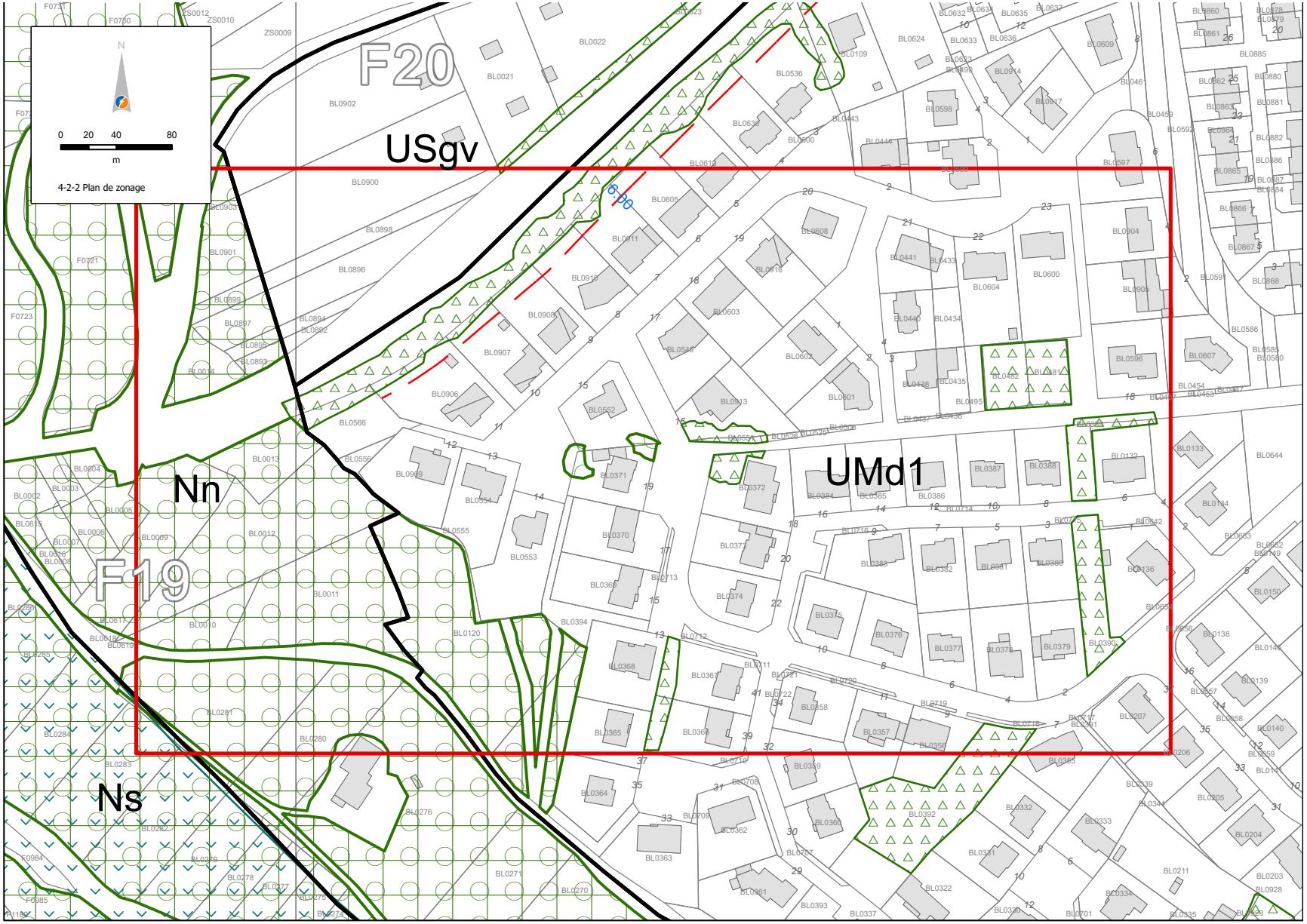
APRES



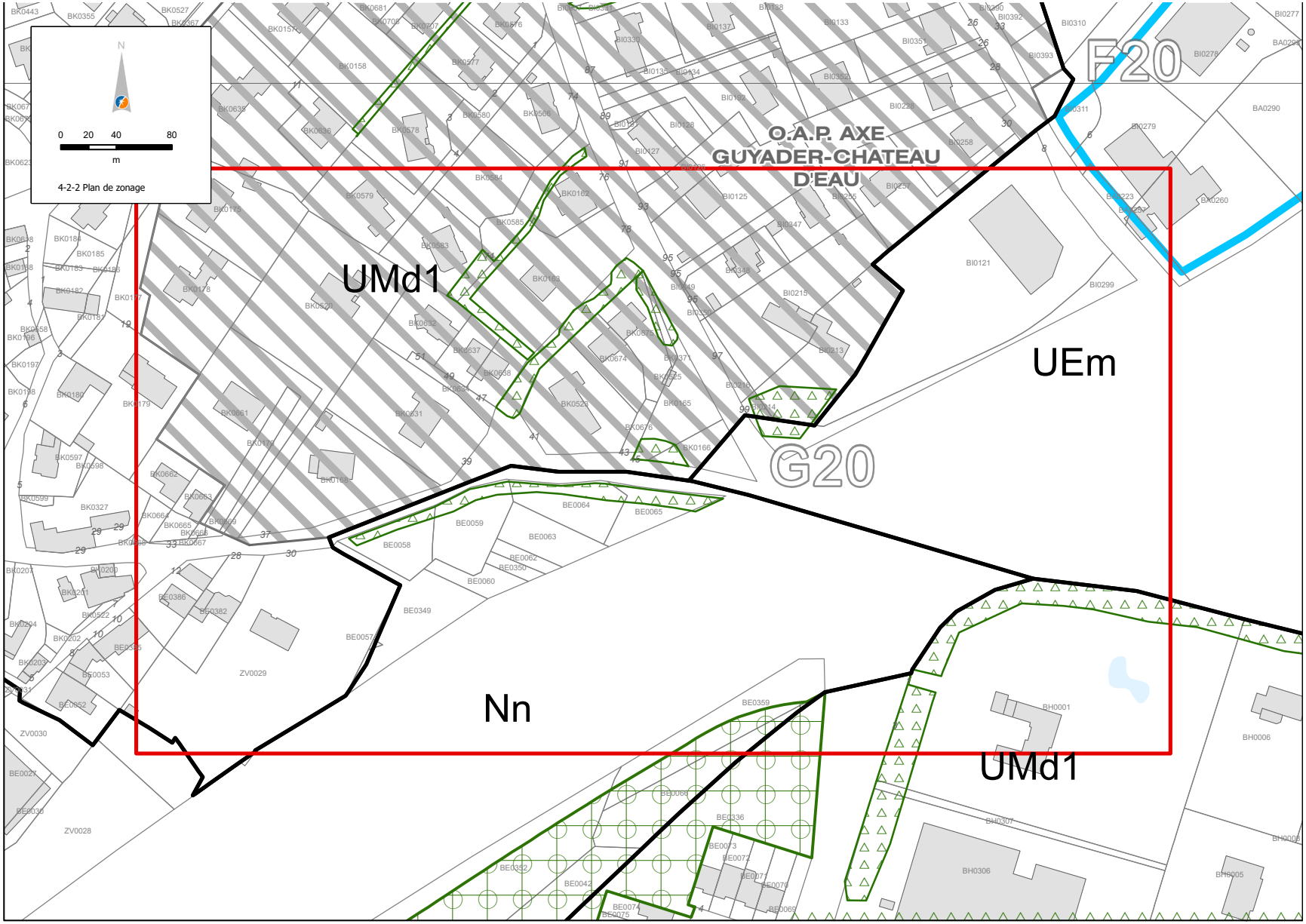
APRES


Ad
N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
D20
UMd1
E20
UMc
Ad
Ad
6.00
6.00
6.00
6.00
6.00

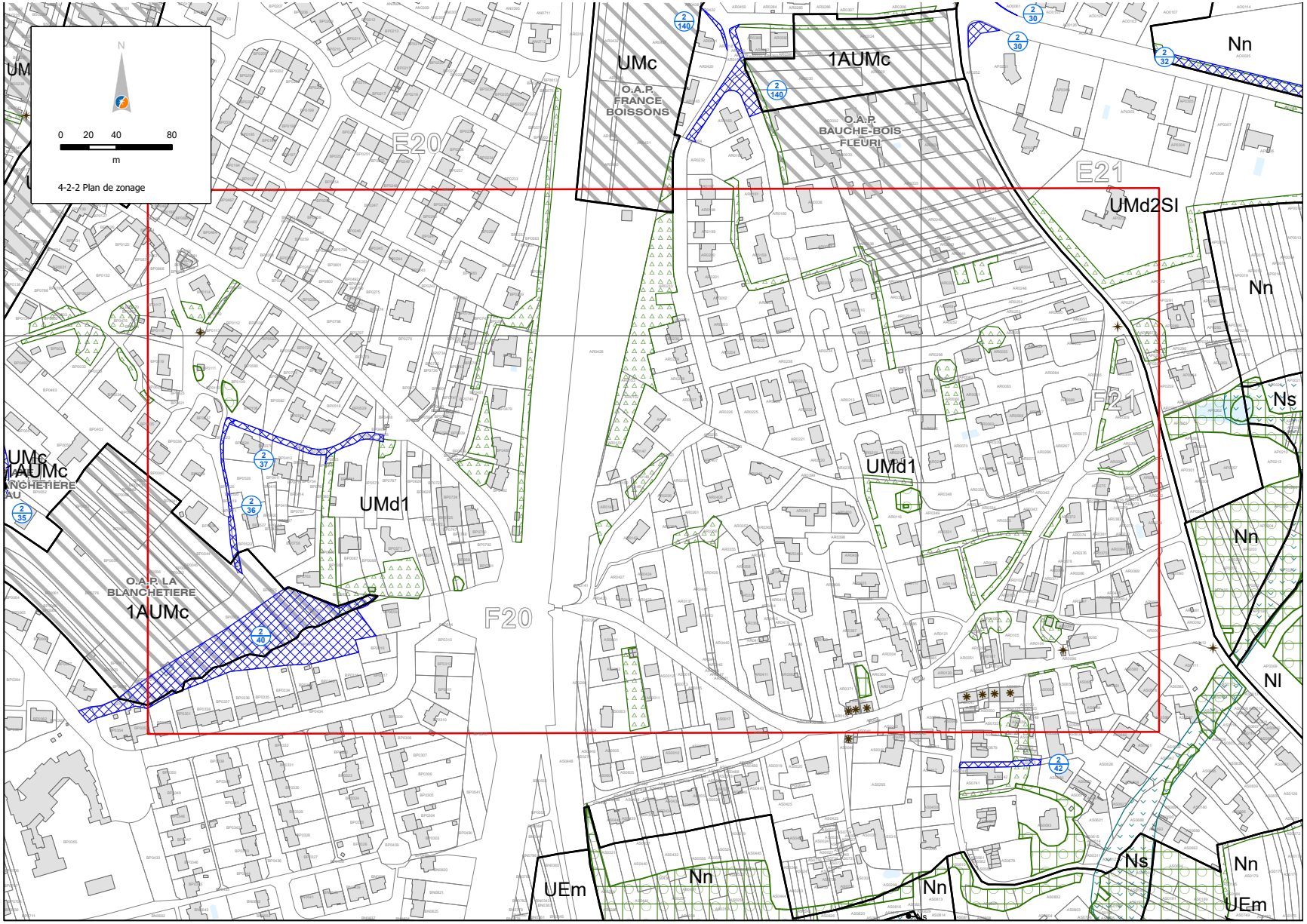
APRES



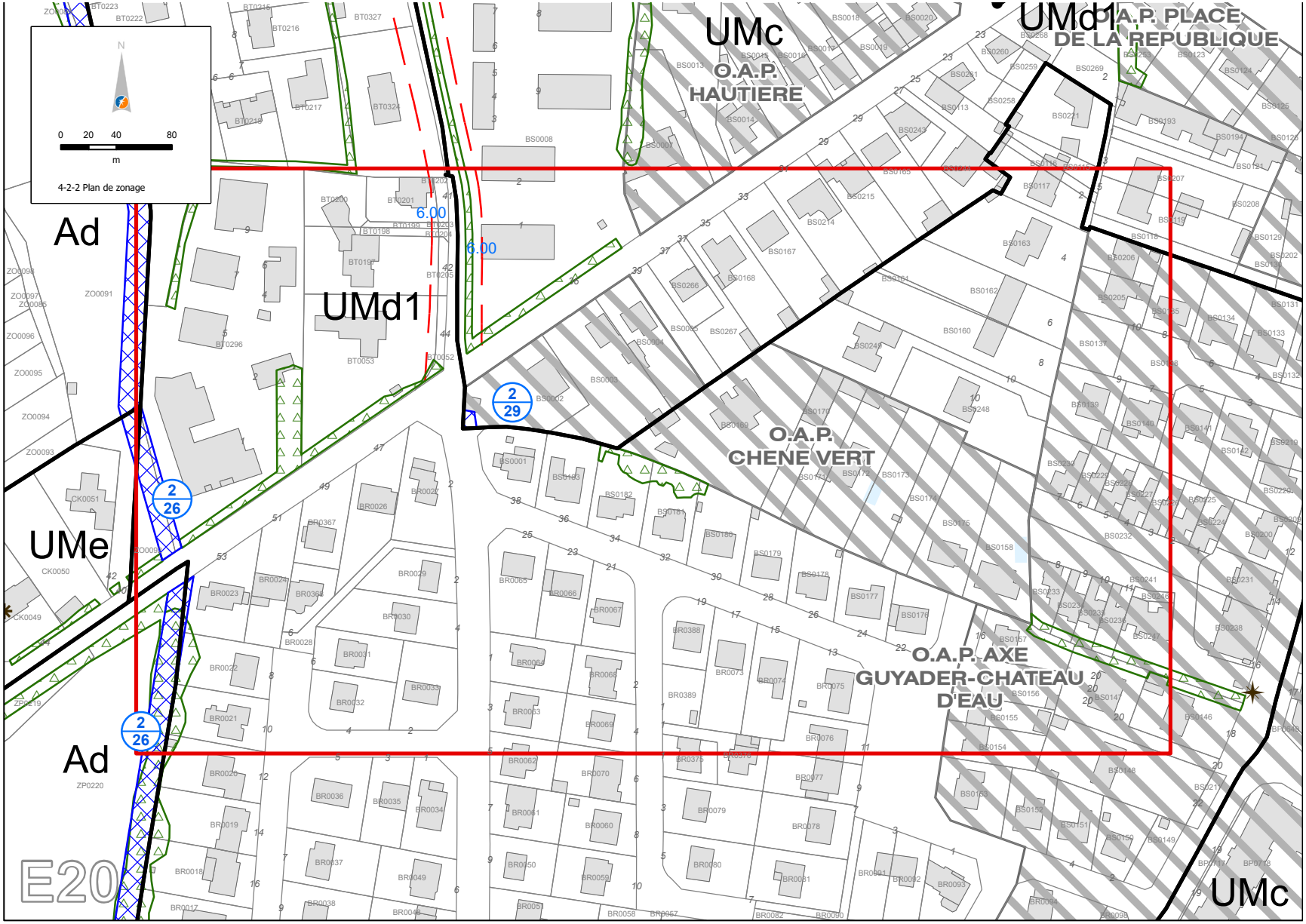
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
F20
G20
UMd1
UEm
Nn
UMd1

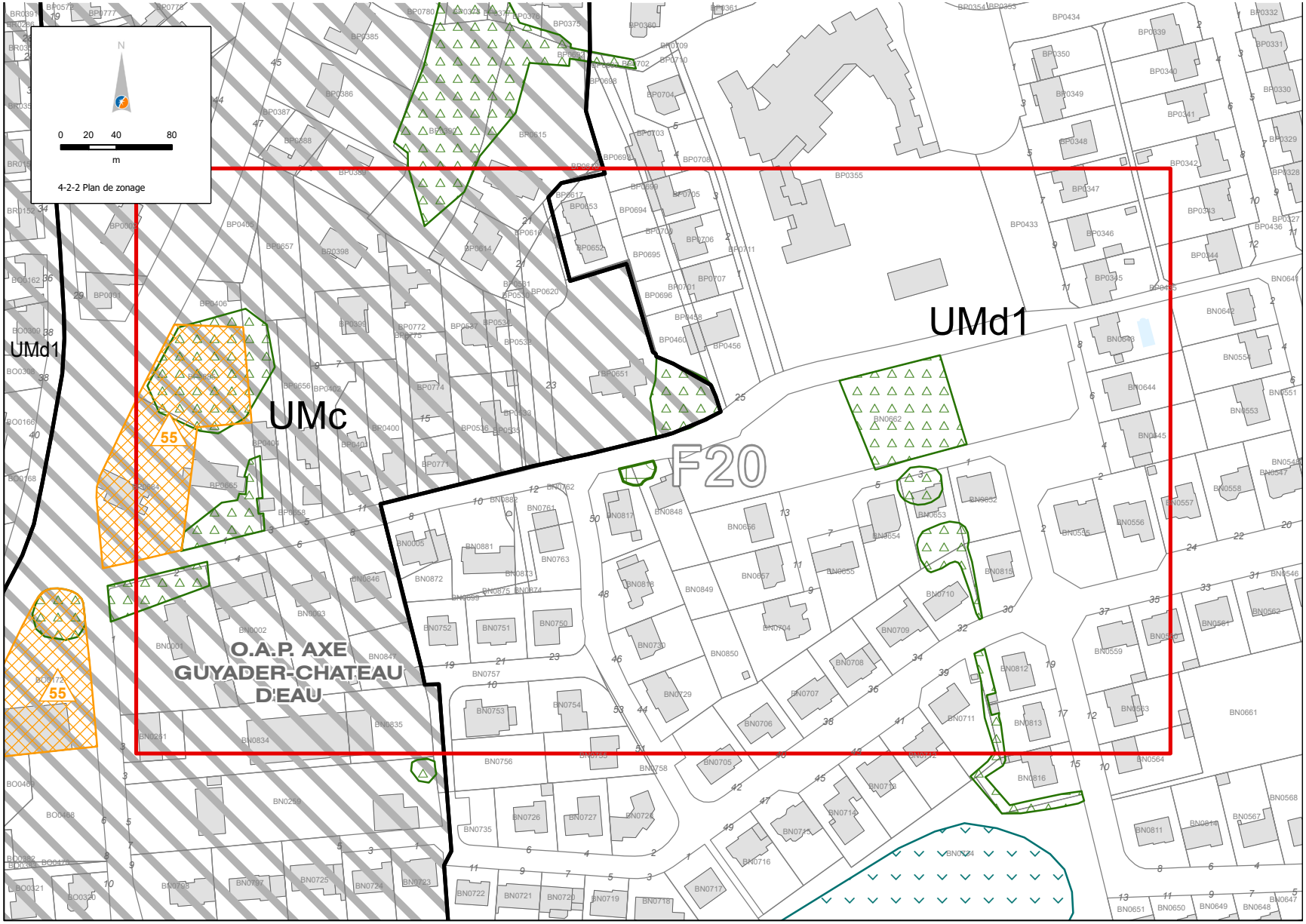
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMc
1AUMc
O.A.P. FRANCE BOISSONS
O.A.P. BAUCHE-BOIS FLEURI
E20
E21
F20
F21
UMd1
UMd2Sl
Nn
Ns
Nl
UEm
O.A.P. LA BLANCHETIERE

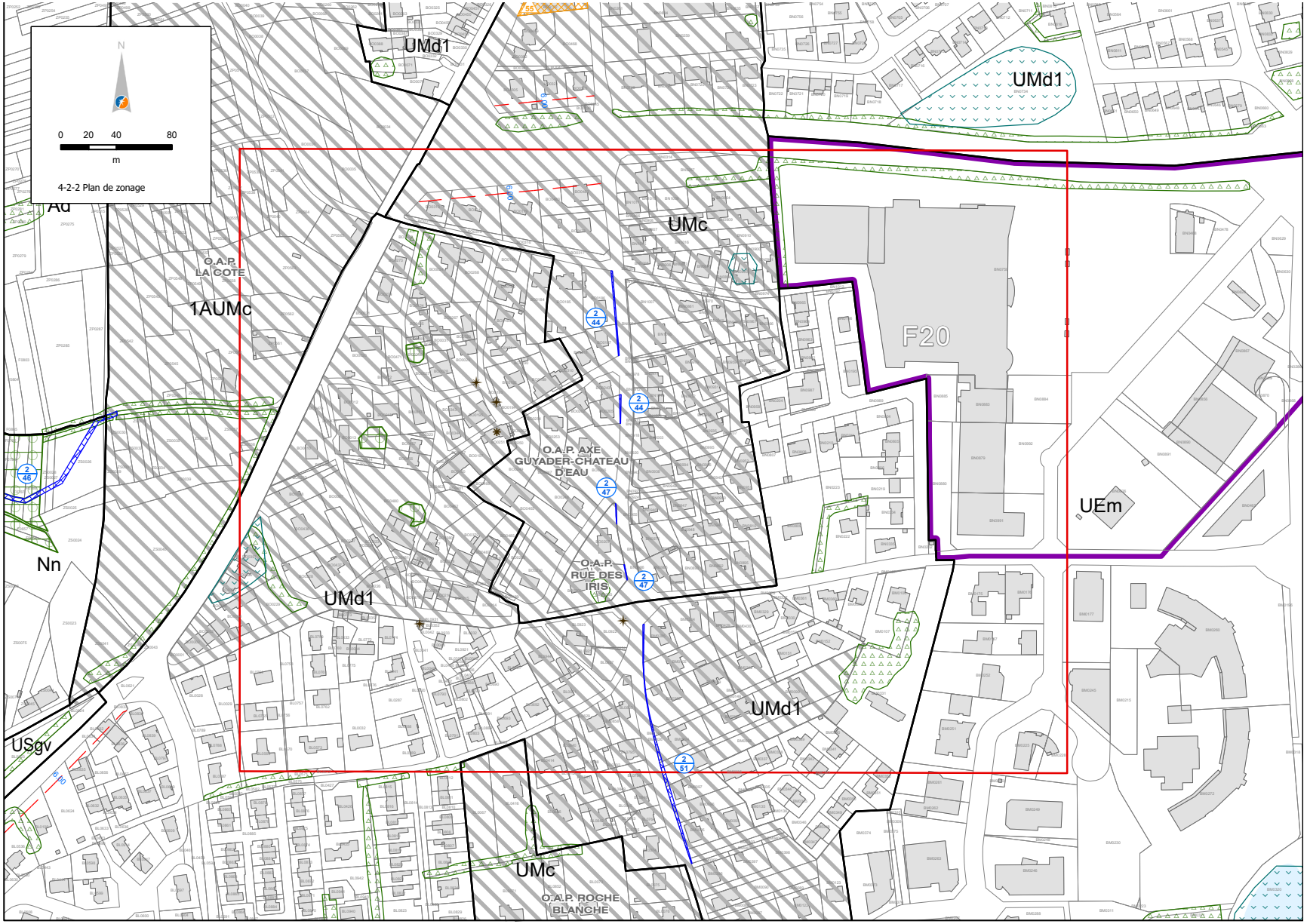
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Ad
UMd1
UMc
O.A.P. HAUTIERE
UMd1
O.A.P. PLACE DE LA REPUBLIQUE
6.00
6.00
2 29
O.A.P. CHENE VERT
2 26
UMe
2 26
Ad
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
E20
UMc

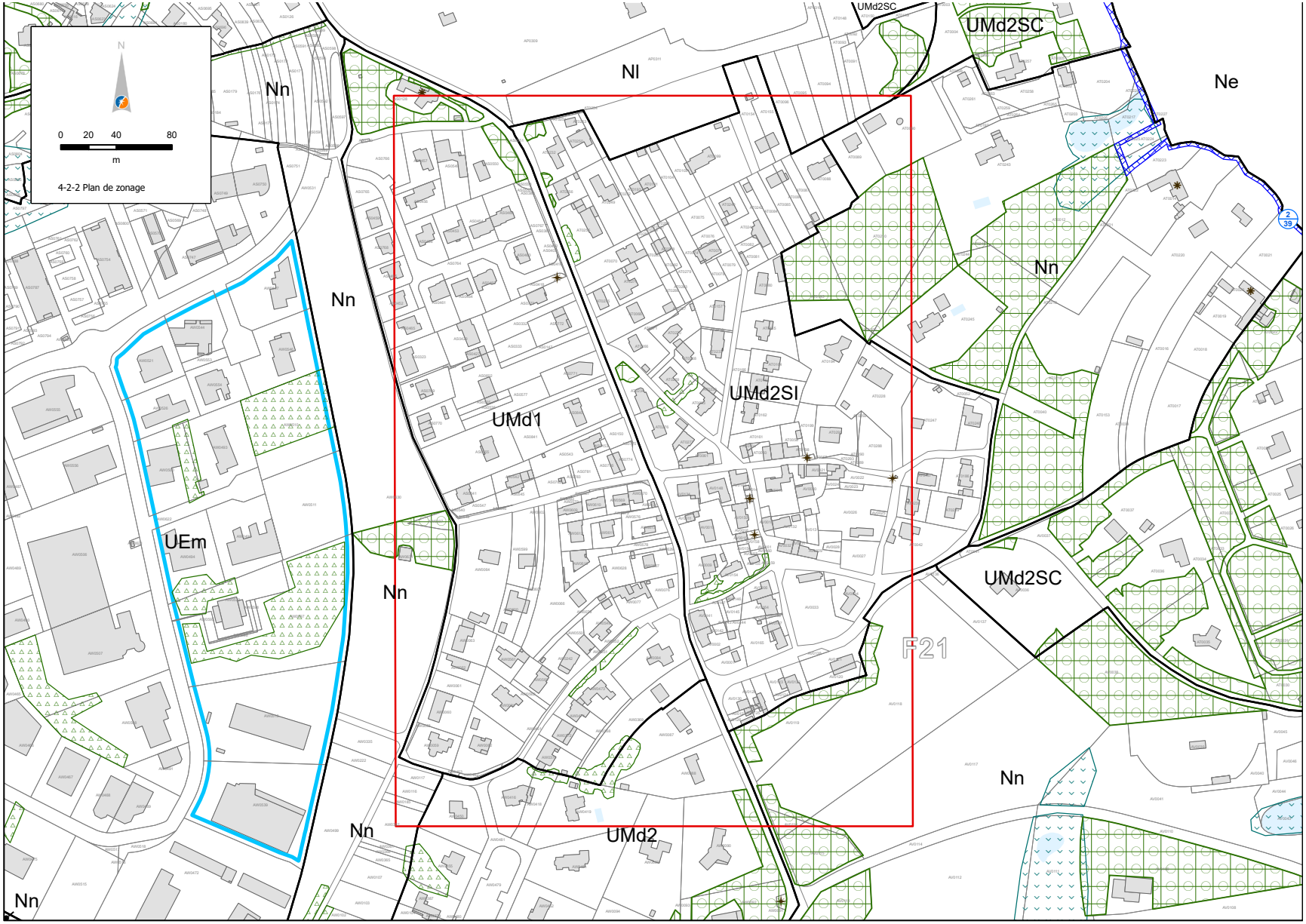
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
UMd1
F20
55
55
O.A.P. AXE
GUYADER-CHATEAU
D'EAU

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd1
UMc
Ad
O.A.P. LA COTE
1AUMc
F20
UEm
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
Nn
O.A.P. RUE DES IRIS
UMd1
UMd1
USgv
UMc
O.A.P. ROCHE BLANCHE

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Nl
UMd2SC
Ne
Nn
UMd2SI
UMd1
UEm
Nn
F21
UMd2SC
Nn
Nn
UMd2
Nn

8. EXTENSION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – ZONE HUMIDE - SECTEUR DESNERIE



Extension d'un Espace Paysager à Protéger – Zone Humide - secteur Desnerie

Justification des modifications proposées

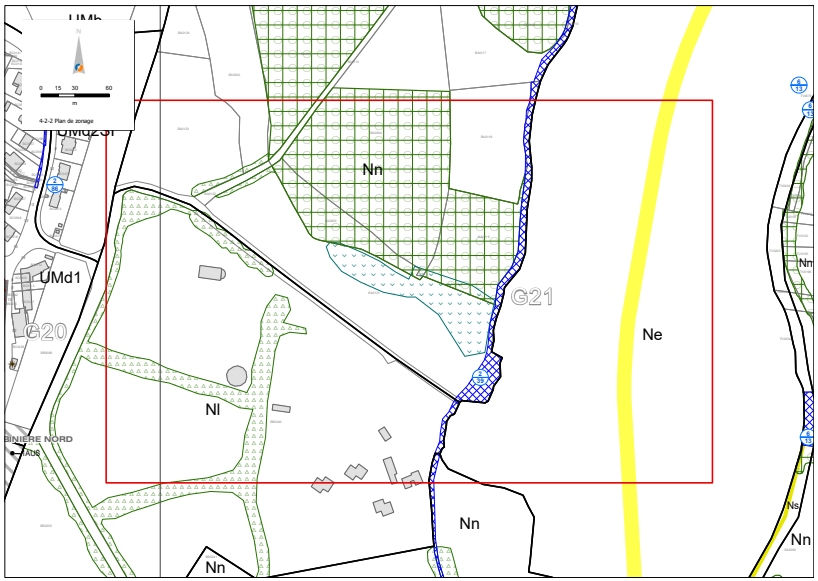
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer et se préciser. Ainsi, les études environnementales validées par les services de Nantes Métropole, réalisées dans le cadre du projet CETEX Babinière ont montré la nécessité de compenser les zones humides détruites ou altérées dans le cadre du projet. Cette compensation, réalisée secteur Desnerie sur la parcelle cadastrée BA121, a permis l'extension de la zone humide existante, qu'il convient d'inscrire dans le PLUm.
L'extrait de ces études se trouve en annexe de la présente notice.

Il est proposé l'extension de 0.4 ha de zone humide sur la parcelle cadastrée BA121, pour une superficie totale de 8 900 m².

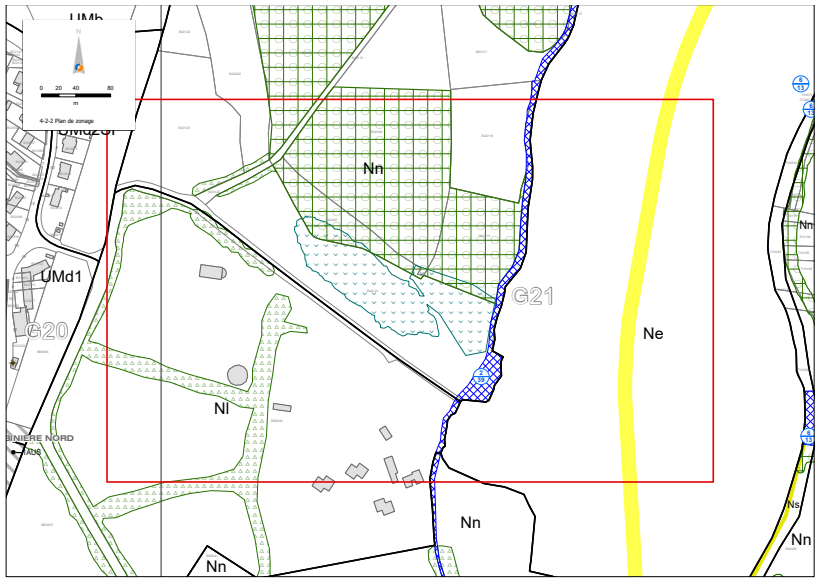
Pièces modifiées

- planches G21 du règlement graphique (pièce 4-2-2)

AVANT


UMb
UMd1
G20
G21
Nn
Ne
Nl
Nn
Nn
Nn
Nn

APRÈS


UMb
UMd1
G20
G21
Nn
Ne
Nl
Nn
Nn
Nn
Nn

10. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR BEAUSOLEIL

Modification du plan de renforcement de la mixité sociale secteur Beausoleil

Justification des modifications proposées

Lors l'approbation du PLUm, il a été instauré le plan de renforcement de la mixité sociale afin de créer des logements accessibles à tous et notamment aux populations les moins favorisées. Pour chaque secteur, des seuils ont été définis en fonction de leurs caractéristiques selon la logique suivante : là où il manque des logements sociaux en imposer et, inversement, introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif est prédominant.

Le secteur Beausoleil est classé en secteur UMc correspondant à la ville paysage. Or, il s'avère qu'une erreur s'est glissée au règlement graphique en vigueur. En effet, ce secteur n'a été que partiellement intégré au plan de renforcement de la mixité sociale.

Aussi, pour rectifier ce oubli et ainsi répondre aux objectifs de création de logements et de renforcement de la mixité sociale fixés par le PLH, **il est proposé de :**

- ajouter le secteur Beausoleil au plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant t le seuil déclencheur de l'obligation de création de logement locatif social correspondant au zonage UMc, soit : de 300 à 2500 m2, 35% de logement locatif social ; et au-delà de 2500m2, 35% de logement locatif social + 10% de logement locatif social ou logement abordable.

Pièces modifiées

- ''plan de renforcement de la mixité sociale'' (pièce 4-2-2)

PÔLE
SUD-OUEST

LA MONTAGNE

> SOMMAIRE

1. AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE ''ALLENDE CRÉMET''..... 146

1. AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE "ALLENDE CRÉMET"



Angle route de Bouguenais / rue Salvador Allende – La Montagne
15.01.2025 ©SEP – Nantes Métropole

Ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Allende Crémet".

Les caractéristiques du site

Ce site est à proximité de la centralité de La Montagne, des commerces, services et équipements de la place Similien Guérin et de la place du Grand Pré.
Il se situe à l'est et au sud du cimetière. La façade est de la rue Jean Crémet est aujourd'hui occupée par un tissu résidentiel peu dense avec des maisons implantées en retrait et un équipement de santé.

Les objectifs d'aménagement

En connexion avec la centralité, ce site de renouvellement urbain représente un secteur stratégique. Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat en cœur de ville. Il s'agit de renforcer la centralité et de rapprocher le pôle du Grand Pré de la Place Similien Guérin. Il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec la centralité.

Justification des modifications proposées

Suite à la modification de cette OAP lors de la modification n°2 du PLUm, une erreur graphique a été relevée.

A ce titre, il est proposé l'ajustement du schéma de l'OAP « Allende Crémet » pour :
- Modifier l'aplat de couleur sur la partie sud de l'OAP (angle route de Bouguenais / rue Salvador Allende) correspondant à « un secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs » vers un aplat de couleur correspondant à un « secteur avec mixité de programmes ».
Cette évolution a pour objectif de mettre en cohérence le schéma d'OAP avec le texte indiquant d'ores et déjà le principe de mixité fonctionnelle : « - Développer du logement intermédiaire ou groupé afin de renforcer la diversité de logement du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ».

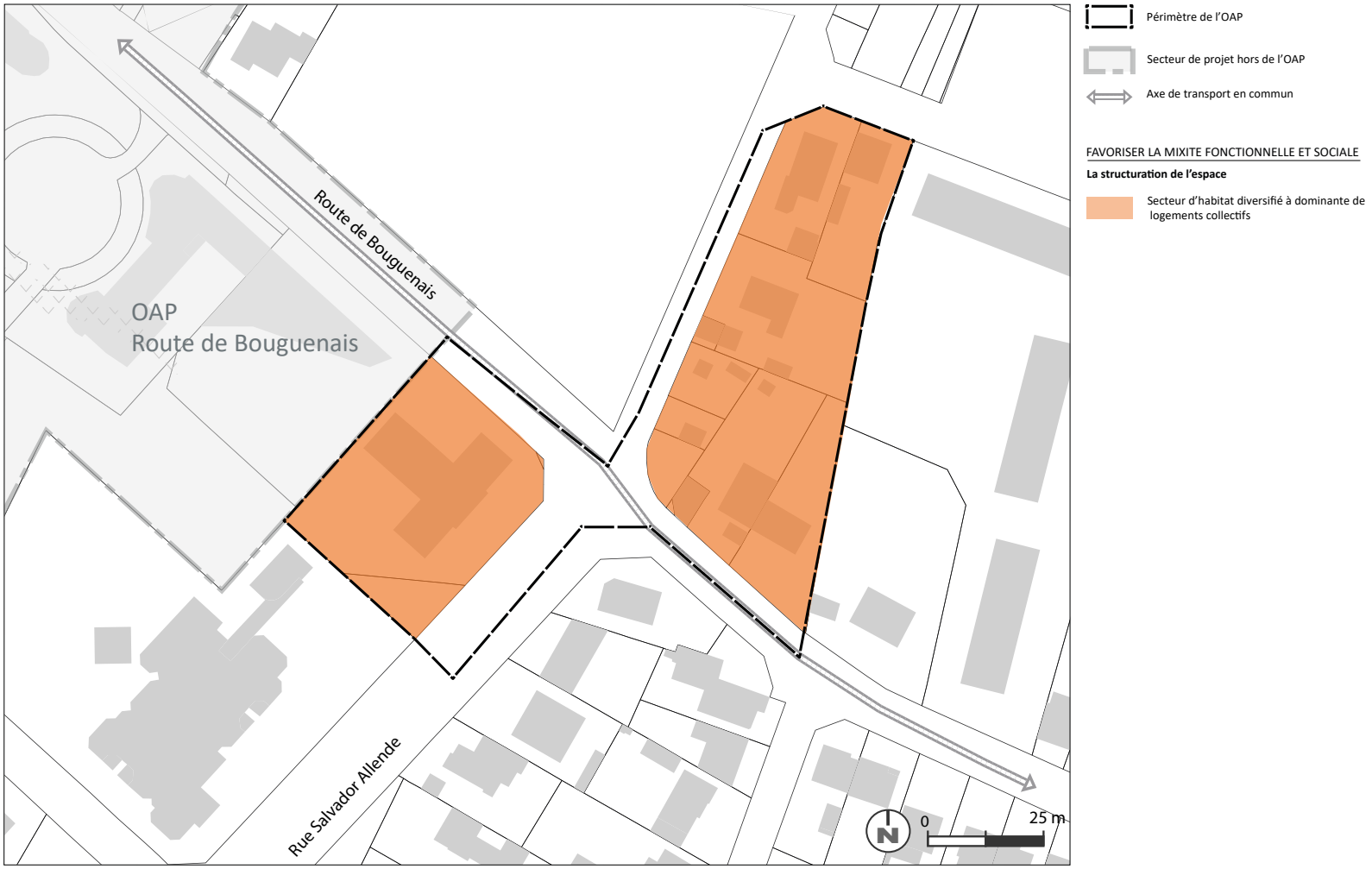
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de La Montagne (**pièce 3-2-2**).

AVANT

LA MONTAGNE - Allende/Crémet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

LA MONTAGNE - Allende/Crémet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PÔLE
SUD-OUEST

LE PELLERIN

> SOMMAIRE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ''OAP'' **150**
1.1 JUSTIFICATION, COMMUNE À L'ENSEMBLE DES OAP, DES MODIFICATIONS PROPOSÉES 151
1.2 AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE ''GRANDES NOËLLES NORD'' 152
1.3 AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE ''CHÂTEAU SOURDILLE'' 158
1.4 ÉVOLUTIONS SUR LE SECTEUR ''TOUR EIFFEL'' 164
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : PLAN DES HAUTEURS (SECTEURS POSTE ET CHAMP DE FOIRE/CASERNE) 169
3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : AJUSTEMENT DE LA POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ 170

PÔLE
SUD-OUEST

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "OAP"

1.1 JUSTIFICATION, COMMUNE À L'ENSEMBLE DES OAP, DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

La modification et la création d'OAP dans le cadre de la modification simplifiée n°4 correspondent à la traduction de l'étude Appel à Manifestation d'Intérêt « AMI » Cœur de bourg / Cœur de ville. Cette traduction d'étude s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables « PADD » du Plan Local d'Urbanisme métropolitain « PLUm ». Et, notamment, avec l'objectif visant à accompagner le renouvellement urbain et poursuivre l'effort pour la relance de la production de logements en privilégiant le renouvellement urbain, la densification selon le modèle de la ville mixte et du quart d'heure.
Dans le cadre du plan de relance du logement adopté en Conseil métropolitain des 22 et 23 juin 2023, et en vue de poursuivre la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), Nantes métropole mobilise les leviers à même de soutenir la production de logements pour tous, notamment de logements sociaux ou en accession abordable.
Dans un contexte de difficultés économiques de la fabrique de nos villes, certains projets urbains nécessitent une adaptation du PLUm afin de permettre leur réalisation.
Il s'agit de répondre aux besoins en logements de la population existante et à venir sur le territoire :

- par la production de 6 000 logements neufs par an à l'échelle de Nantes Métropole dans un contexte foncier contraint,
- par le renforcement de la mixité sociale afin d'accompagner les parcours résidentiels des habitants à l'échelle de la métropole,
- par l'accompagnement de l'évolution du parc de logements existants publics et privés.

Le développement urbain de la métropole doit tendre vers davantage de mixité fonctionnelle et sociale tant pour des questions de fonctionnement urbain que de cadre de vie : mixité des populations, des fonctions et des occupations de l'espace. Dans ce sens, des études et/ou projets urbains ont été réalisés par la Métropole et ses communes membres. Au Pellerin, il s'agit de l'étude urbaine réalisée suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « AMI » Cœur de bourg / Cœur de ville. L'AMI vise à accompagner les projets de requalification urbaine dans le domaine de l'habitat, de la transition écologique, des mobilités, des services et commerces de proximité. Ce type d'étude permet d'identifier des secteurs stratégiques pour le développement communal. En termes de planification (PLUm), ces secteurs peuvent, par exemple, se traduire en Orientation d'Aménagement et de Programmation (création, modification, évolution de la programmation, etc.) afin d'accompagner et faciliter le développement urbain des communes. C'est le cas au Pellerin dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLUm.
C'est pour faciliter la sortie des opérations de logements neufs que les évolutions des OAP du Pellerin sont proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°4 afin :

- d'encadrer le développement de secteurs stratégiques de renouvellement urbain/densification. Ces évolutions s'appuient sur les conclusions de l'étude urbaine Cœur de bourg / Cœur de ville.
- d'adapter la programmation et/ou la répartition entre logement social, logement en accession abordable et logement privé, dans les OAP sectorielles et participer aux objectifs de production de 35/40 logements par an dont 35% de logements sociaux entre 2019 et 2025 au Pellerin en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat « PLH).

1.2 AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE ''GRANDES NOËLLES NORD''



OAP ''Grandes Noëlles nord'' – Le Pellerin
15.11.2024 ©SEP – Nantes Métropole

Modification de l'OAP secteur sectorielle ''Grandes Noëlles nord'' renommée ''Grandes Noëlles''

Les caractéristiques du site

Situé en entrée de bourg, desservi par la rue de la Jouardais, le secteur constitue un potentiel d'urbanisation au cœur d'un secteur pavillonnaire et d'équipement public.
Le site s'inscrit au cœur d'un tissu urbain hétérogène en périphérie de la centralité et à proximité immédiate d'une ligne de bus.
Le site est au cœur d'un secteur d'équipements et de services avec, notamment, la présence des écoles, de la crèche et des équipements sportifs au sud.

Les objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à être ouvert à la mixité sociale après le déplacement des équipements sportifs communaux au sud. Il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.
L'opération permettra de qualifier l'entrée de ville via une identification plus affirmée et de sécuriser l'accès au secteur scolaire.

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont fait l'objet d'études urbaines pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelles.
Dans le cadre de l'étude urbaine « Cœur de bourg / Cœur de ville », ce site est identifié comme une opportunité foncière compte tenu de sa proximité aux équipements publics et à la centralité commerciale.
Cette OAP a déjà fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm. La modification simplifiée n°4 s'inscrit en continuité. Il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle dans le cadre de cette procédure au vu de la finalisation de l'étude urbaine. En effet, l'étude lancée dans le cadre de l'AMI « Cœur de bourg / Cœur de ville » a permis de confirmer les outils de mixité sociale et de donner des clefs de sorties opérationnelles. Les résultats de l'étude ont émergé à la fin de l'année 2024.

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP « Grandes Noëlles nord » pour :
- Renommer l'OAP « Grandes Noëlles nord » en « Grandes Noëlles »

- Élargir le périmètre de l'OAP sur un site anthropisé/artificialisé.
Cette évolution permet d'accueillir un projet urbain à vocation habitat (avec une diversité de formes urbaines) et de qualifier et structurer l'entrée de ville tout en répondant aux enjeux d'insertion urbaine et d'ambition paysagère. En effet, l'étude urbaine « cœur de bourg / Cœur de ville » a permis de confirmer que l'emprise actuellement occupée par des équipements sportifs sera libérée à terme (relocalisation au sud du secteur). Cette opération située en zone urbaine sur un site anthropisé/artificialisé (équipements) participe à l'objectif de faire la ville sur la ville et ainsi de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels.

- Conforter les façades urbaines le long de la rue de la Jouardais.
Cette évolution permet de participer à la qualification de l'entrée de ville via une identification plus affirmée et sécurisée de ce secteur d'équipements.

- Conforter la programmation du secteur au vu de l'élargissement du périmètre avec une diversité typologique de logements (habitat individuel, diversifié et collectif) en prévoyant la réalisation d'environ 140/150 logements à terme.
Cette évolution de l'OAP participe à la création de logements en cœur de bourg à proximité d'équipements et de services. Cela s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la notion de « ville du quart d'heure ». Plus généralement, cela participe aux objectifs de production de logements. Selon, le Programme Local de l'Habitat (PLH), au Pellerin, doivent être produits 35 à 40 logements par an (dont 35% de logements sociaux) afin, en outre, de contribuer à l'objectif de réalisation de 6 000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole. L'OAP modifiée prévoit la possibilité

d'urbaniser le secteur par îlots afin de pouvoir temporiser l'aménagement du site, respecter les objectifs de production de logements neufs et tenir compte des capacités des équipements publics.

- Renforcer les principes d'insertion urbaine et paysagère au sein d'un quartier pavillonnaire.
Cette évolution permet d'introduire des principes d'aménagement visant à ce que le futur projet d'habitat soit conçu avec une attention particulière sur les formes urbaines afin de préserver les intimités et réduire les vis-à-vis avec les tissus pavillonnaires existants. Des continuités paysagères sont, par exemple, inscrites entre certains îlots et les habitations riveraines.
Dans une même logique, un principe de précaution visant une transition qualitative et acceptable dans les hauteurs proposées est inscrit dans l'OAP (ex : épannelage différencié pour gérer les transitions entre îlots et habitations riveraines).

- Modifier la programmation sociale du secteur en introduisant un objectif de production de logements en accession abordable.
Cette évolution permet de diversifier la typologie de logements attendus avec l'introduction d'un objectif de production de logements en accession abordable. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux restent, quant à eux, inchangés. Cette évolution s'inscrit dans l'esprit originel de l'OAP qui vise à renforcer la mixité sociale du secteur tout en permettant une adaptation de la programmation sociale au vu de l'élargissement du périmètre de l'OAP. Cette évolution (élargissement du périmètre + introduction de logements en accession abordable) permet de participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du Programme Local de l'habitat ''PLH'' 2019-2025 de 12/14 logements par an tout en garantissant une faisabilité opérationnelle de l'opération.

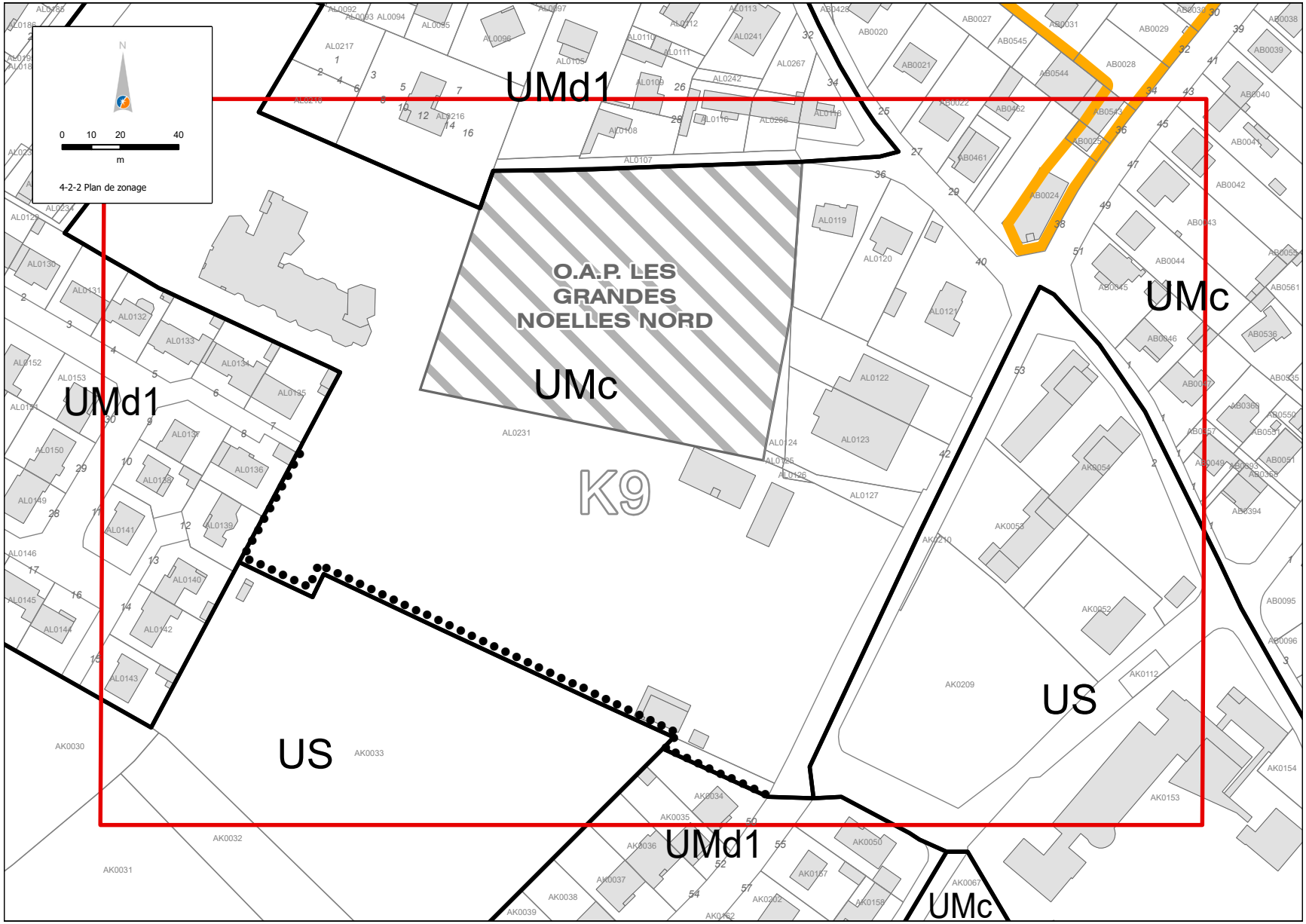
- Conforter le maillage doux de ce quartier disposant d'équipements et assurer des liaisons viaires efficaces et sécurisées.
Cette zone est située à proximité des équipements publics, notamment scolaires, qui sont accessibles par voie piétonne. Elle est desservie par des modes doux permettant d'accéder au centre-bourg et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances. Il s'agit d'une situation géographique privilégiée pour le développement d'un quartier d'habitat.
Ainsi, l'OAP met en avant des objectifs d'organisation et de sécurisation des liaisons douces afin de favoriser les mobilités actives.
De plus, l'OAP met en avant des objectifs d'organisation et de sécurisation des accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie, de création d'une desserte nord-est pour desservir la future opération et de liaisons douces structurantes.

- Conforter la nature en ville
Cette évolution de l'OAP vise à préserver et conforter la structure végétale existante via des orientations dédiées. Aucune zone humide sur le site d'OAP n'est connue à ce jour. Toutefois, par principe de précaution, un principe de préservation des zones humides existantes au regard de leur étendue précisée au stade de projet est inscrit dans une démarche ERC priorisant l'évitement.

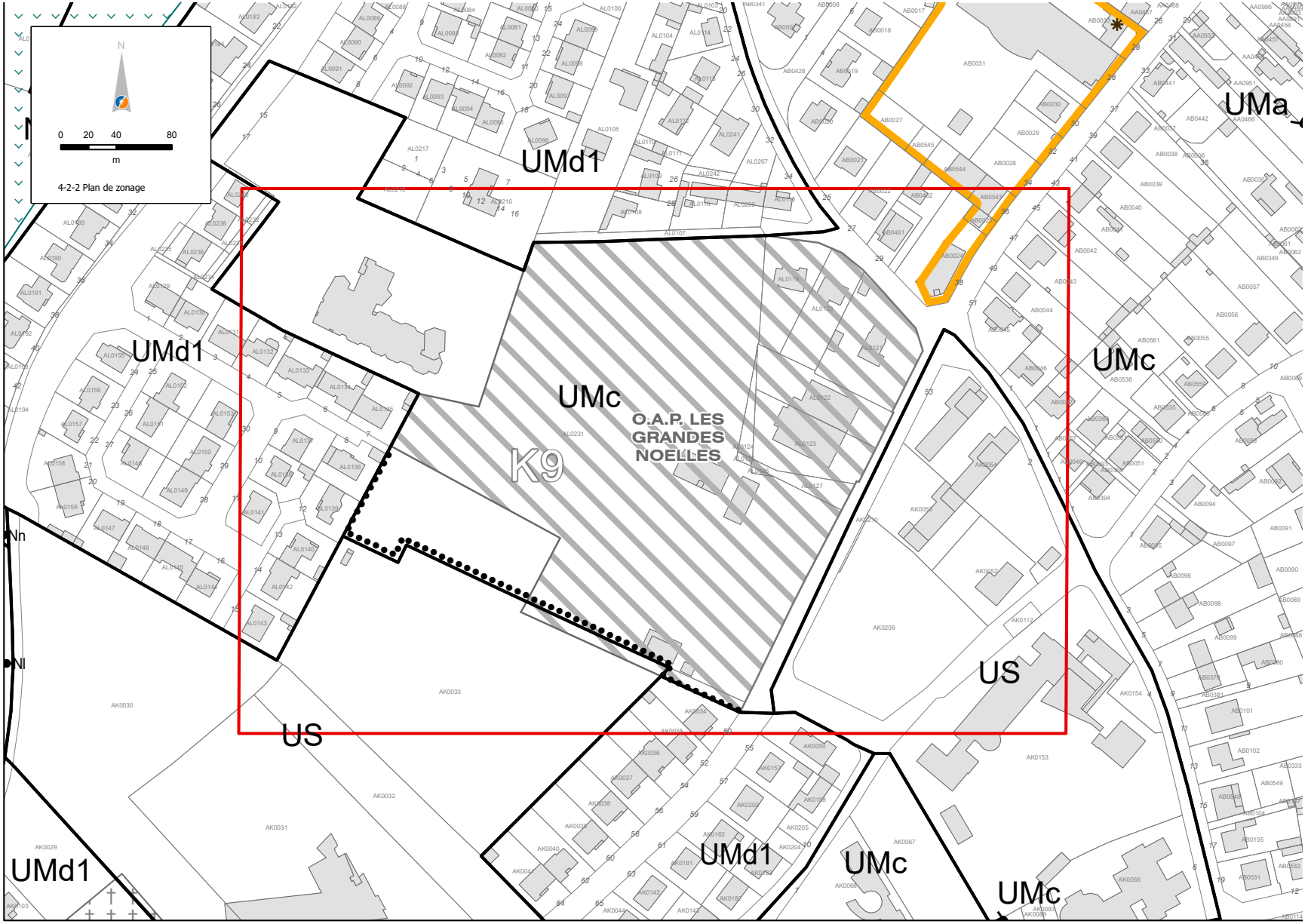
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles du Pellerin (**pièce 3-2-2**)
- règlement graphique ''Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale'' (**pièce 4-2-4**)
- planche **K9** du règlement graphique « plan de zonage » (**pièce 4-2-2**).

AVANT


N
0 10 20 40
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
O.A.P. LES GRANDES NOELLES NORD
UMc
K9
UMd1
US
UMd1
UMc
US
UMc

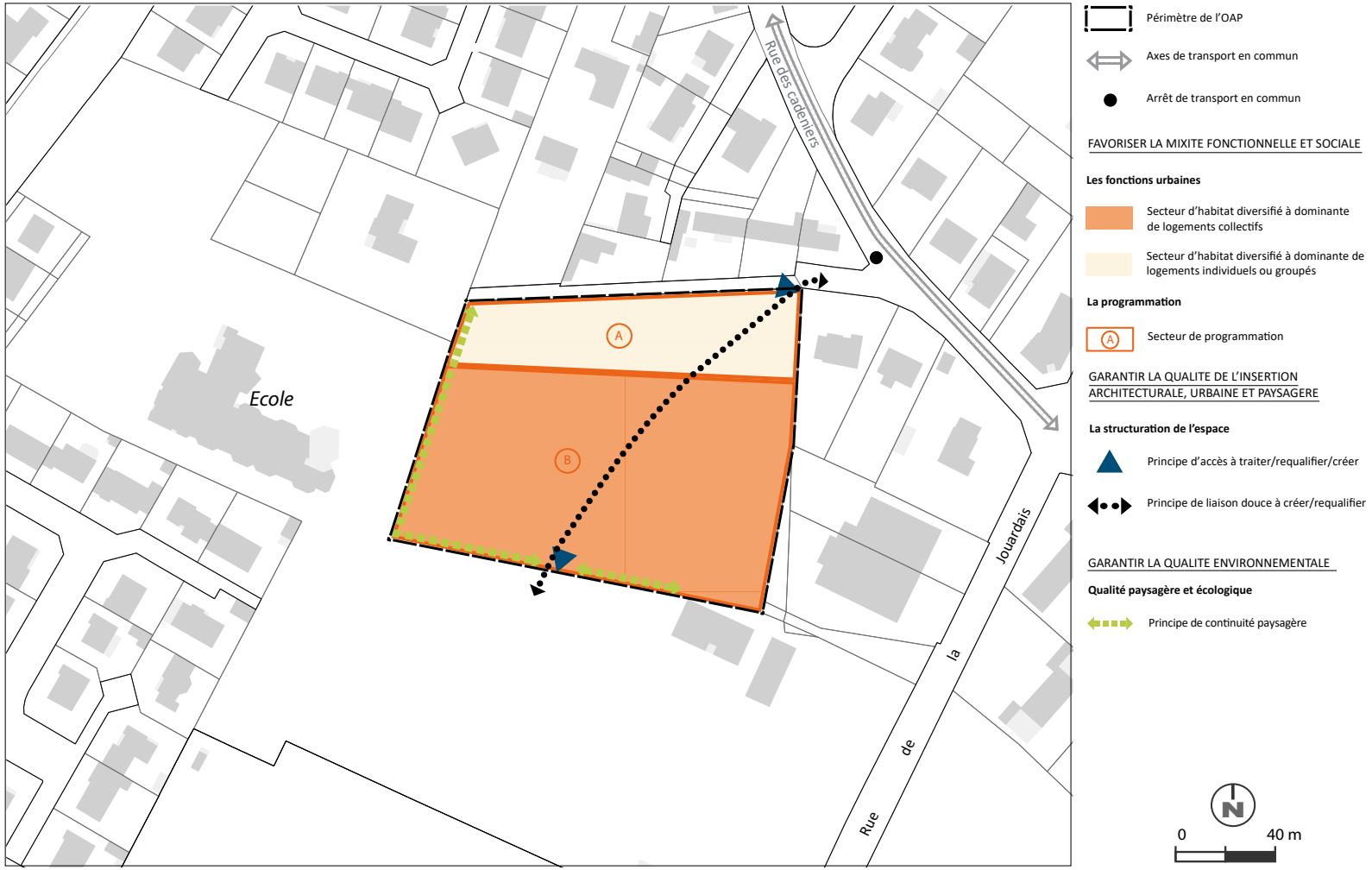
APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMa
UMc
UMc
O.A.P. LES GRANDES NOELLES
K9
UMd1
US
US
UMd1
UMc
UMc
Nn
Nl

AVANT

LE PELLERIN - Les Grandes Noëlles Nord

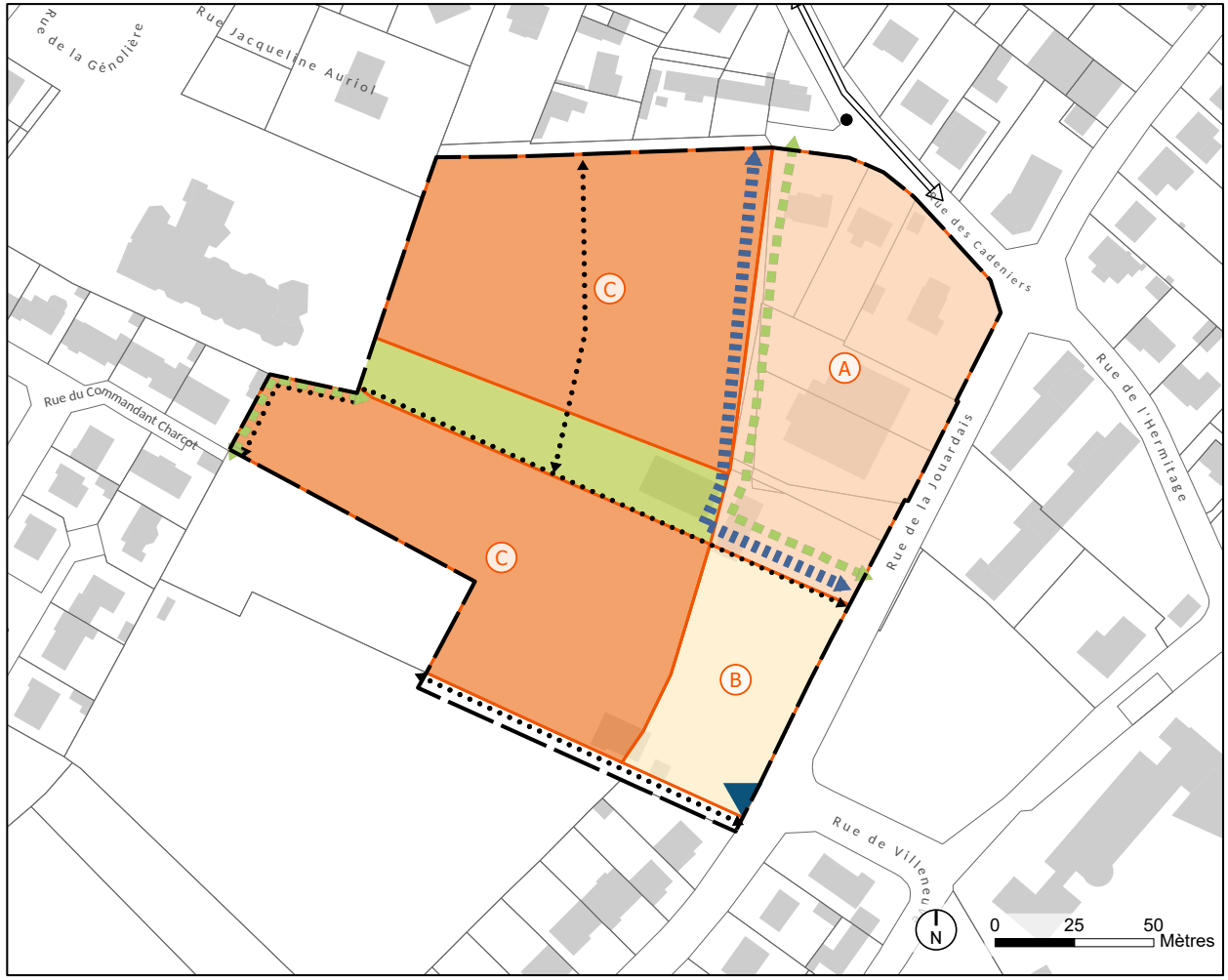
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

LE PELLERIN - Les Grandes Noëlles

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat à dominante de logements individuels

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Principe de continuité paysagère

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

1.3 AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE "CHÂTEAU SOURDILLE"



Modification de l'OAP secteur sectorielle "Château Sourdille"

Les caractéristiques du site

Le site Château Sourdille bénéficie d'une situation privilégiée en coeur de bourg à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements. Il s'agit d'une dent creuse en cœur d'îlot au sein de la centralité.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur destiné à être urbanisé a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. En connexion directe avec les équipements communaux, commerces et services, il est proposé de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et l'intensification de la centralité.

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont fait l'objet d'études urbaines pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelles.
Dans le cadre de l'étude urbaine « Cœur de bourg – cœur de ville », ce site est identifié comme une opportunité foncière compte tenu de sa situation géographique stratégique au cœur de la centralité du Pellerin en proximité immédiate avec des commerces, services/équipements.
En effet, l'étude urbaine lancée a permis de confirmer les outils de mixité sociale et de donner des clefs de sortie opérationnelles. Les résultats de l'étude ont émergé en toute fin d'année 2024, ce qui permet l'ajustement de cette OAP dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP «Château Sourdille » pour :
- Adapter le périmètre de l'OAP.
Cette évolution permet d'accueillir un projet urbain à vocation habitat (aux typologies diversifiées) et de qualifier et structurer la rue du Docteur Sourdille. En effet, l'étude AMI a permis de confirmer les outils de mixité sociale et de donner des clefs de sortie opérationnelles. Cette opération située sur un secteur déjà urbanisé participe à l'objectif de faire la ville sur la ville et ainsi de limiter l'étalement urbain.

- Conforter la programmation du secteur au vu de l'élargissement du périmètre avec une diversité typologique de logements (habitat individuel, diversifié et collectif) en prévoyant la réalisation d'environ 40 logements à terme.
Cette évolution de l'OAP participe à la création de logements en centralité à proximité de commerces et d'équipements/services. Cela s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la notion de « ville du quart d'heure ». Plus généralement, cela participe aux objectifs de production de logements. Selon, le Programme Local de l'Habitat (PLH), au Pellerin, doivent être produits 35 à 40 logements par an (dont 35% de logements sociaux) afin, en outre, de contribuer à l'objectif de réalisation de 6 000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole. L'OAP modifiée prévoit la possibilité d'urbaniser le secteur par îlots afin de pouvoir temporiser l'aménagement du site, respecter les objectifs de production de logements neufs et tenir compte des capacités des équipements publics.

- **Renforcer les principes d'insertion urbaine et paysagère au sein du quartier.**
Cette évolution permet d'introduire des principes d'aménagement visant à ce que le futur projet d'habitat soit conçu avec une attention particulière sur les formes urbaines afin de préserver les intimités et réduire autant que faire se peut les vis-à-vis avec les tissus pavillonnaires existants. Des continuités paysagères sont, par exemple, inscrites entre certains îlots et les habitations riveraines.

- Modifier le schéma de l'OAP afin de faire figurer les opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation dans le secteur.
A titre d'information cela comprend : 20 logements dont 12 Logements Locatifs Sociaux (LLS) soit 33% et 8 logements à bail réel solidaire (BRS).

- Modifier la programmation sociale du secteur en introduisant un objectif de production de logements en accession abordable et en adaptant les objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Cette évolution permet de diversifier la typologie de logements attendus avec l'introduction d'un objectif de production de logements en accession abordable.
Également, les objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sont adaptés au nouveau périmètre de l'OAP et aux opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation sur le secteur. Cette évolution s'inscrit dans l'esprit originel de l'OAP qui vise à renforcer la mixité sociale du secteur et l'objectif initial de 50% de LLS réalisés parmi les logements créés. Les objectifs de production de LLS sont donc adaptés sans compromettre la réalisation de l'objectif initial sur le secteur.
Ces deux évolutions permettent de participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du Programme Local de l'habitat ''PLH'' 2019-2025 de 12/14 logements par an tout en garantissant une faisabilité opérationnelle et économique de l'opération.

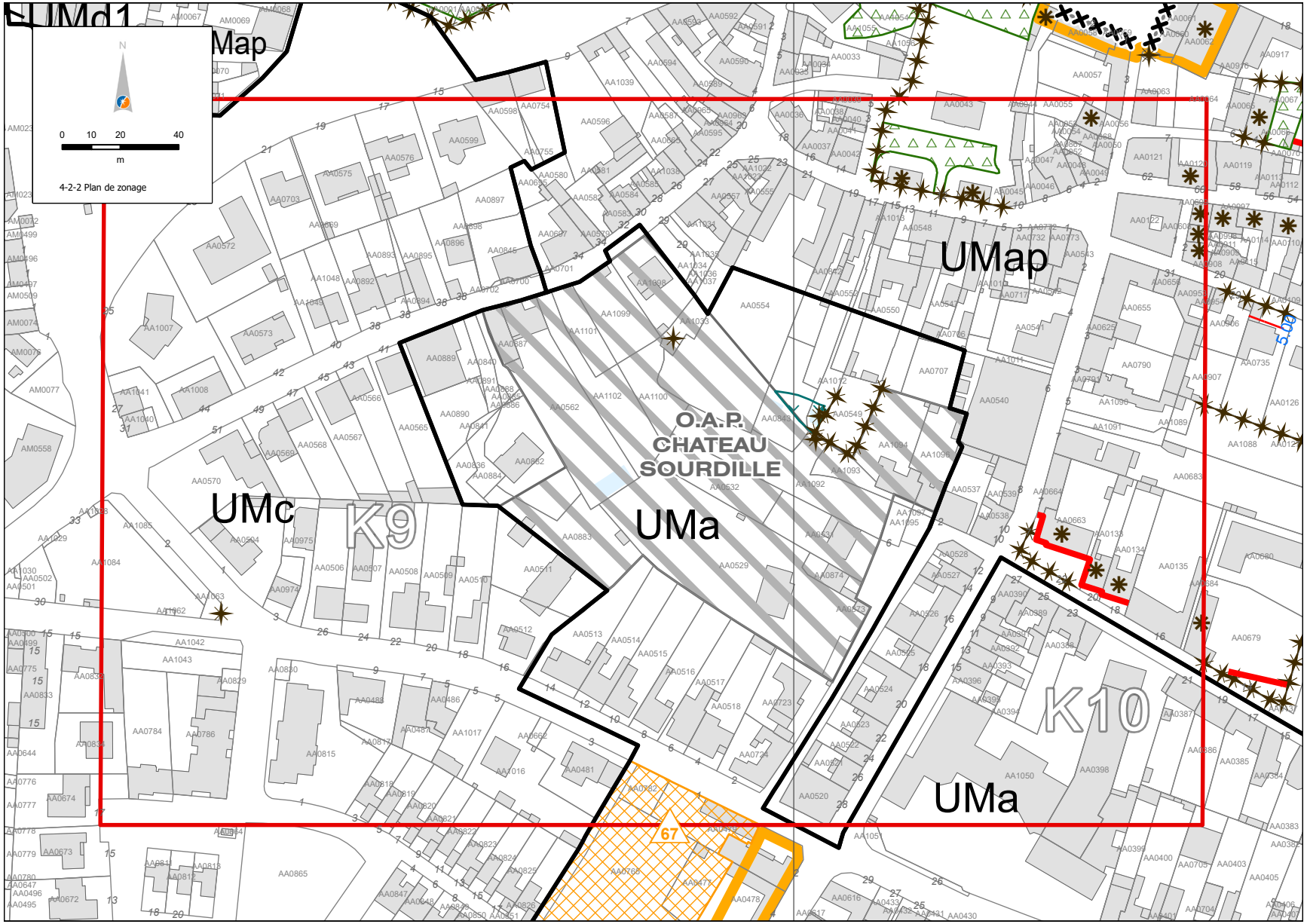
- Conforter le maillage doux de ce quartier disposant d'équipements.
Cette zone est située en centralité du Pellerin à proximité des équipements et commerces qui sont accessibles par des modes actifs. La mobilisation de ce secteur répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances. Il s'agit d'une situation géographique privilégiée pour le développement d'un quartier d'habitat.
Ainsi, l'OAP met en avant un principe de maillage est-ouest et des objectifs d'organisation et de sécurisation des liaisons douces afin de favoriser les mobilités actives.
De plus, l'OAP ouvre la possibilité d'espaces de stationnement mutualisés.

- Conforter la nature en ville.
Des études environnementales ont été réalisées ainsi que des études capacitaires pour confirmer le réel potentiel de logements au regard des enjeux environnementaux.
Les zones humides sont représentées et la nécessité d'une démarche ERC est précisée avec une recherche prioritaire d'évitement.
Ces mesures permettent de réduire les conséquences d'un aménagement de la zone sur l'environnement. Elles seront complétées en phase opérationnelle par l'application de la démarche ERC : Éviter Réduire Compenser.

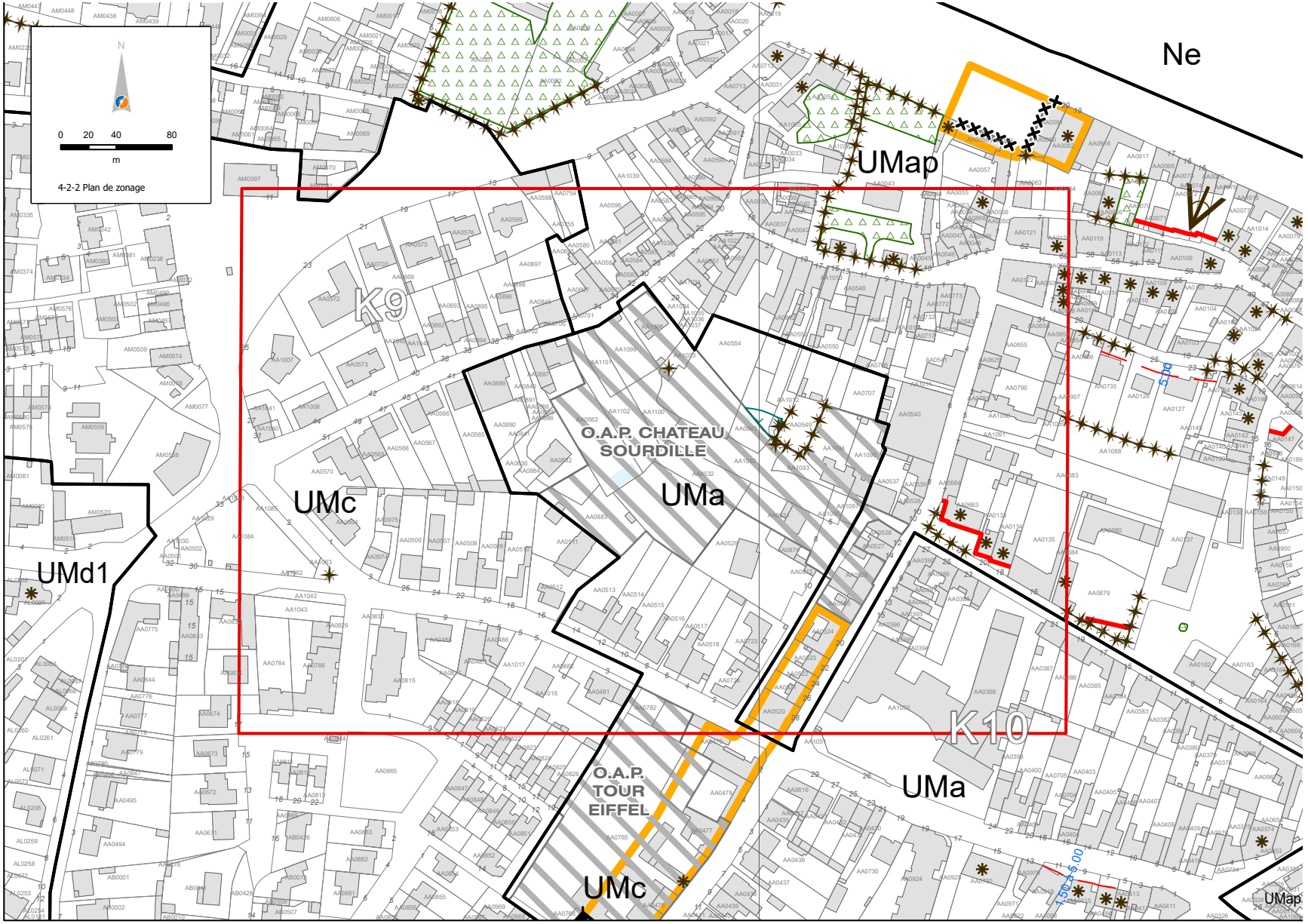
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles du Pellerin (**pièce 3-2-2**)
- règlement graphique ''Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale'' (**pièce 4-2-4**)
- planches **K9** et **K10** du règlement graphique « plan de zonage » (**pièce 4-2-2**).

AVANT


UMd1
Map
N
0 10 20 40
m
4-2-2 Plan de zonage
UMap
O.A.P.
CHATEAU
SOURDILLE
UMc
K9
UMa
K10
UMa
67

APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Ne
UMap
K9
O.A.P. CHATEAU SOURDILLE
UMa
UMc
UMd1
K10
O.A.P. TOUR EIFFEL
UMa
UMc
UMap
5.00
5.00

AVANT

LE PELLERIN - Chateau Sourdille

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

LE PELLERIN - Château Sourdille

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1.4 ÉVOLUTIONS SUR LE SECTEUR "TOUR EIFFEL"


OAP "Tour Eiffel" – Le Pellerin
15.11.2024 ©SEP – Nantes Métropole

Création de l'OAP sectorielle "Tour Eiffel" et suppression de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) n°67

Les caractéristiques du site

Le site Tour Eiffel bénéficie d'une localisation stratégique entre l'espace commercial au sud et le cœur du centre-bourg au nord. Situé le long de l'axe Jouardais - Docteur Sourdille, le site est à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements. Il s'agit d'une enclave composée de quelques bâtis et de fonds de jardins en cœur d'îlot au sein de la centralité du Pellerin.
Le site comprend un bâti patrimonial, correspondant à un ancien séchoir, ainsi que de venelles en lisière ouest et au sud.
Le site s'inscrit dans un tissu urbain constitué de maison de bourgs (rue de la Jouardais) en R+1+C voire R+2+C et d'opérations d'urbanisation plus récentes rue du Capitaine Guérin avec des habitations mitoyennes en R+1 à toit plat.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur, en renouvellement urbain, a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. A proximité directe avec les équipements communaux, commerces et services, il est proposé de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et l'intensification de la centralité. L'urbanisation de ce site, en partie en renouvellement urbain, viendra renforcer l'axe Jouardais - Docteur Sourdille en marquant un certain front urbain, valorisant le patrimoine bâti et accueillant des espaces ouverts au public.

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs secteurs stratégiques situés en densification ont fait l'objet d'études urbaines pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelles et l'intérêt de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLUm.
Dans le cadre de l'étude urbaine « Cœur de bourg – cœur de ville », le site « Tour Eiffel » est identifié comme une opportunité foncière compte tenu de sa situation géographique stratégique au cœur de la centralité du Pellerin en proximité immédiate avec des commerces, services/équipements.
Cette étude a permis de souligner le caractère stratégique du secteur et de confirmer les outils de mixité sociale/fonctionnelle et de donner des clefs de sortie opérationnelles. Les résultats de l'étude ont émergé toute fin d'année 2024, ce qui permet la création de cette OAP dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

A ce titre, il est proposé de <u>créer</u> l'OAP « Tour Eiffel » :
- Affirmer la vocation et la programmation du secteur avec une diversité typologique de logements (habitat individuel, diversifié et collectif) avec la réalisation d'environ 40 logements à terme.
Cette évolution permet d'accueillir un projet urbain à vocation habitat (aux typologies diversifiées) et équipements/commerces. En parallèle, cela permet de qualifier et structurer la rue de la Jouardais. En effet, l'étude urbaine a permis de confirmer les outils de mixité sociale/fonctionnelle et de donner des clefs de sortie opérationnelles. Cette opération située en densification sur des espaces en renouvellement urbain et anthropisés participe à l'objectif de faire la ville sur la ville et ainsi de limiter l'étalement urbain.
Cette création d'OAP participe donc à la création de logements voire d'équipements et commerces en centralité à proximité immédiate de commerces et d'équipements/services. Cela s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la notion de « ville du quart d'heure ». Cette création participe aux objectifs de production de logements. Selon, le Programme Local de l'Habitat (PLH), au Pellerin, doivent être produits 35 à 40 logements par an (dont 35% de logements sociaux) afin, en outre, de contribuer à l'objectif de réalisation de 6 000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole. L'OAP prévoit la possibilité d'urbaniser le secteur par îlots afin de pouvoir temporiser l'aménagement du site, respecter les objectifs de production de logements neufs et tenir compte des capacités des équipements publics.

- Renforcer la mixité fonctionnelle de ce secteur central et valoriser l'ancien séchoir et ses bâtis associés.
L'OAP vise à renforcer la mixité fonctionnelle du secteur en permettant, éventuellement, la mise en place d'une mixité fonctionnelle en rez-de chaussée des constructions le long de le rue de la Jouardais (ex :

commerces). A noter, la partie du secteur le long de la rue de la Jouardais est situé dans une polarité commerciale de proximité au PLUm.
L'OAP inscrit également un principe de valorisation patrimoniale de l'ancien séchoir et des bâtis associés. La réhabilitation de ces bâtiments doit favoriser la mixité fonctionnelle de ce secteur central (ex : commerces, services, équipements, etc.). La valorisation de ces bâtis doit notamment se faire via la création d'un véritable espace central ouvert au public dont les motifs végétaux existants sont à préserver. Ainsi, le principe de « ville du quart d'heure » se voit renforcer à travers cette OAP.

- Introduire dans l'OAP un objectif de production de logements en accession abordable, adapter les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur le secteur et supprimer l'ERMS n°67.
Cette évolution permet de diversifier la typologie de logements attendus avec l'introduction d'un objectif de production de logements en accession abordable.
Les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) sont adaptés au périmètre de l'OAP en cohérence avec les résultats de l'étude urbaine. Cette évolution s'inscrit dans l'esprit originel de l'ERMS n°67 supprimé dans le cadre de la présente modification simplifiée n°4 du PLUm (ERMS d'une superficie inférieure à l'OAP) tout en adaptant les objectifs aux réalités du site. En effet, l'ERMS n°67 exige une part de 35% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi les logements créés sur le site. Au vu des enjeux patrimoniaux du site (valorisation/réhabilitation de l'ancien séchoir et bâtis associés), l'étude AMI, dans sa phase opérationnelle, a relevé une difficulté opérationnelle à réaliser cet objectif. Ainsi, il s'avère nécessaire, afin d'assurer la faisabilité opérationnelle de l'opération, de modifier les objectifs dans le cadre de l'OAP créée (abaissement des objectifs LLS mais introduction d'objectifs en logements en accession abordable).
Ces évolutions permettent de participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du Programme Local de l'habitat ''PLH'' 2019-2025 de 12/14 logements par an au Pellerin tout en garantissant une faisabilité opérationnelle et économique de l'opération.

- Renforcer les principes d'insertion urbaine et paysagère au sein du quartier.
Cette évolution permet d'introduire des principes d'aménagement visant à ce que le futur projet d'habitat soit conçu avec une attention particulière sur les formes urbaines afin de préserver les intimités et réduire les vis-à-vis avec les tissus pavillonnaires existants. Des continuités paysagères sont, par exemple, inscrites entre certains îlots et les habitations riveraines.

- Conforter le maillage doux de ce quartier disposant d'équipements/commerces et assurer des liaisons viaires efficaces et sécurisées.
Cette zone, en partie en renouvellement urbain, est située en centralié du Pellerin à proximité des équipements et commerces qui sont accessibles par des modes actifs. L'urbanisation de ce secteur répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances. Il s'agit d'une situation géographique privilégiée pour le développement d'un quartier d'habitat et mixte.
Ainsi, l'OAP met en avant un principe de conservation des maillages piétons existants et des objectifs d'organisation de nouvelles liaisons douces afin de favoriser les mobilités actives.
De plus, l'OAP met en avant des objectifs d'organisation, de sécurisation et de partage des accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie en prévoyant la création d'une liaison est-ouest pour desservir la future opération.

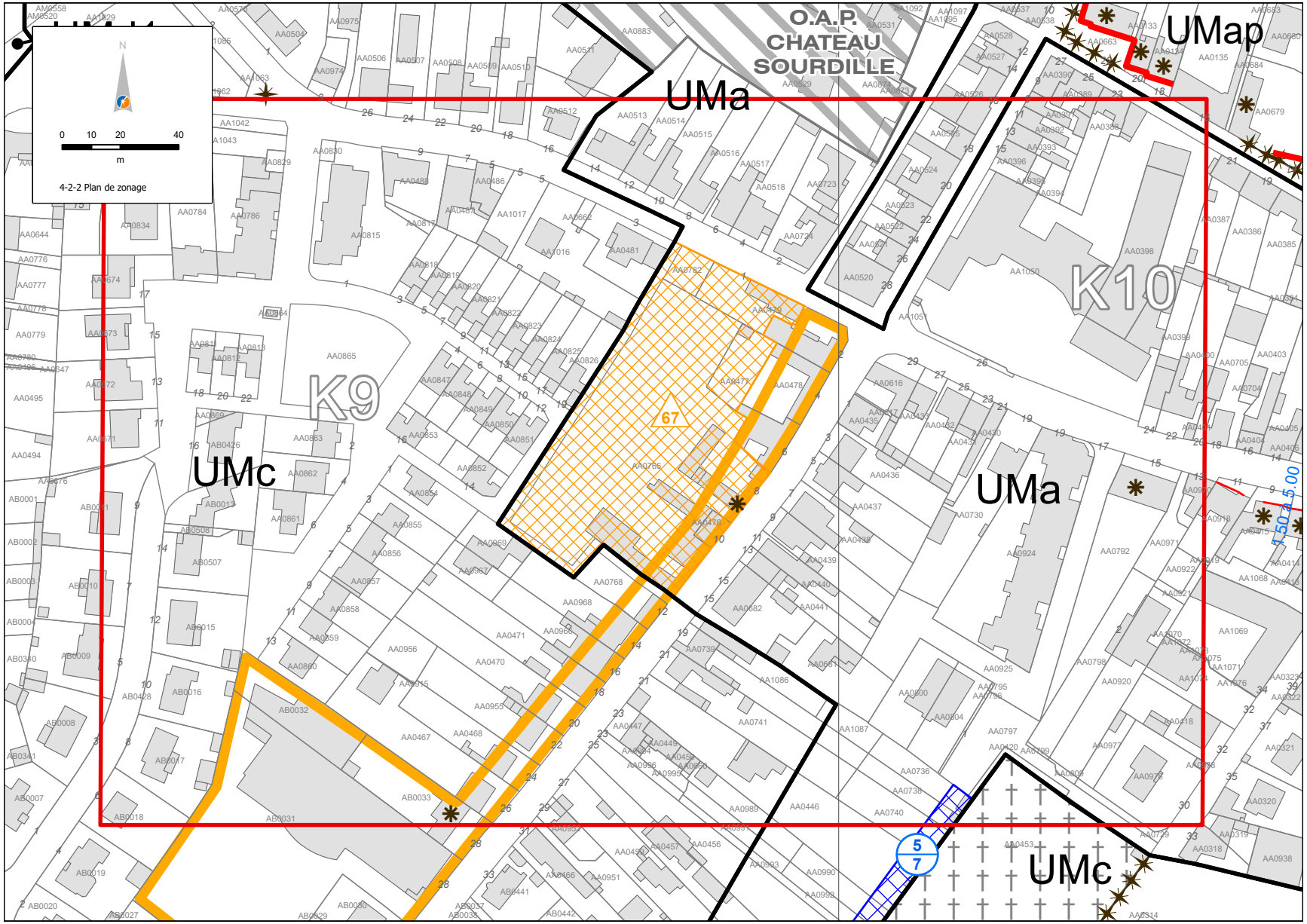
- Conforter la nature en ville et préserver les motifs végétaux existants.
Des orientations dédiées visent à préserver et conforter la structure végétale
Aucune zone humide sur le site d'OAP n'est connue à ce jour Toutefois, par principe de précaution, un principe de préservation des zones humides existantes au regard de leur étendue précisée au stade de projet est inscrit dans une démarche ERC priorisant l'évitement.

Pièces modifiées

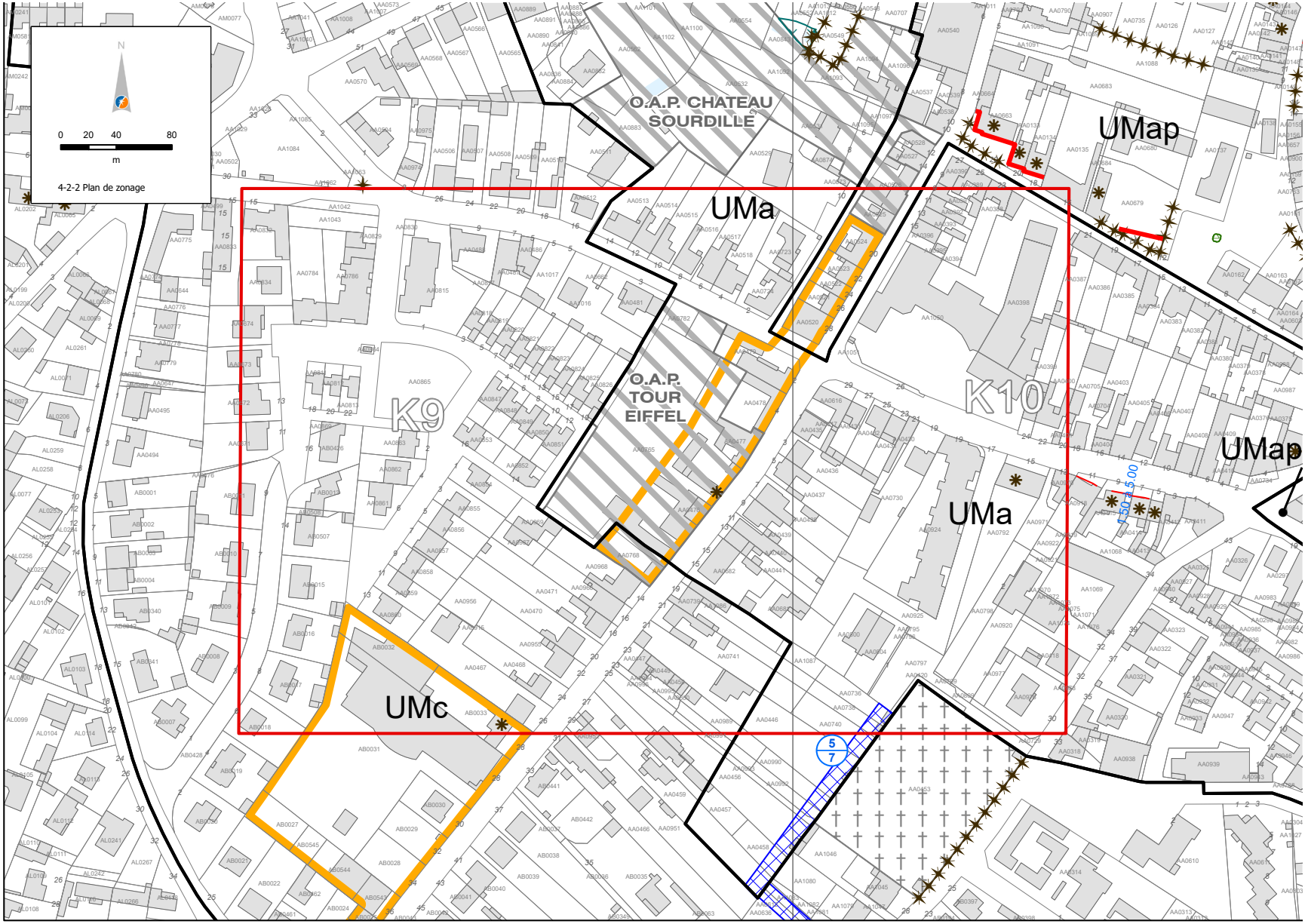
//Création de l'OAP « Tour Eiffel » :
- cahier des OAP sectorielles du Pellerin (**pièce 3-2-2**)
- planches **K9** et **K10** du règlement graphique « plan de zonage » (**pièce 4-2-2**).

//Suppression de l'ERMS n°67 (parcelles cadastrées AA n°476, 477,479, 765 et 782) :
- planches **K9** et **K10** du règlement graphique « plan de zonage » (**pièce 4-2-2**)
- règlement graphique ''Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale'' (**pièce 4-2-4**)
- annexes au règlement écrit (**pièce n°4-1-2 > 4-1-2-2**).

AVANT


UMa
UMap
O.A.P.
CHATEAU
SOURDILLE
K10
K9
UMc
UMa
UMc
67
5
7
1.50 à 5.00
0 10 20 40
m
4-2-2 Plan de zonage

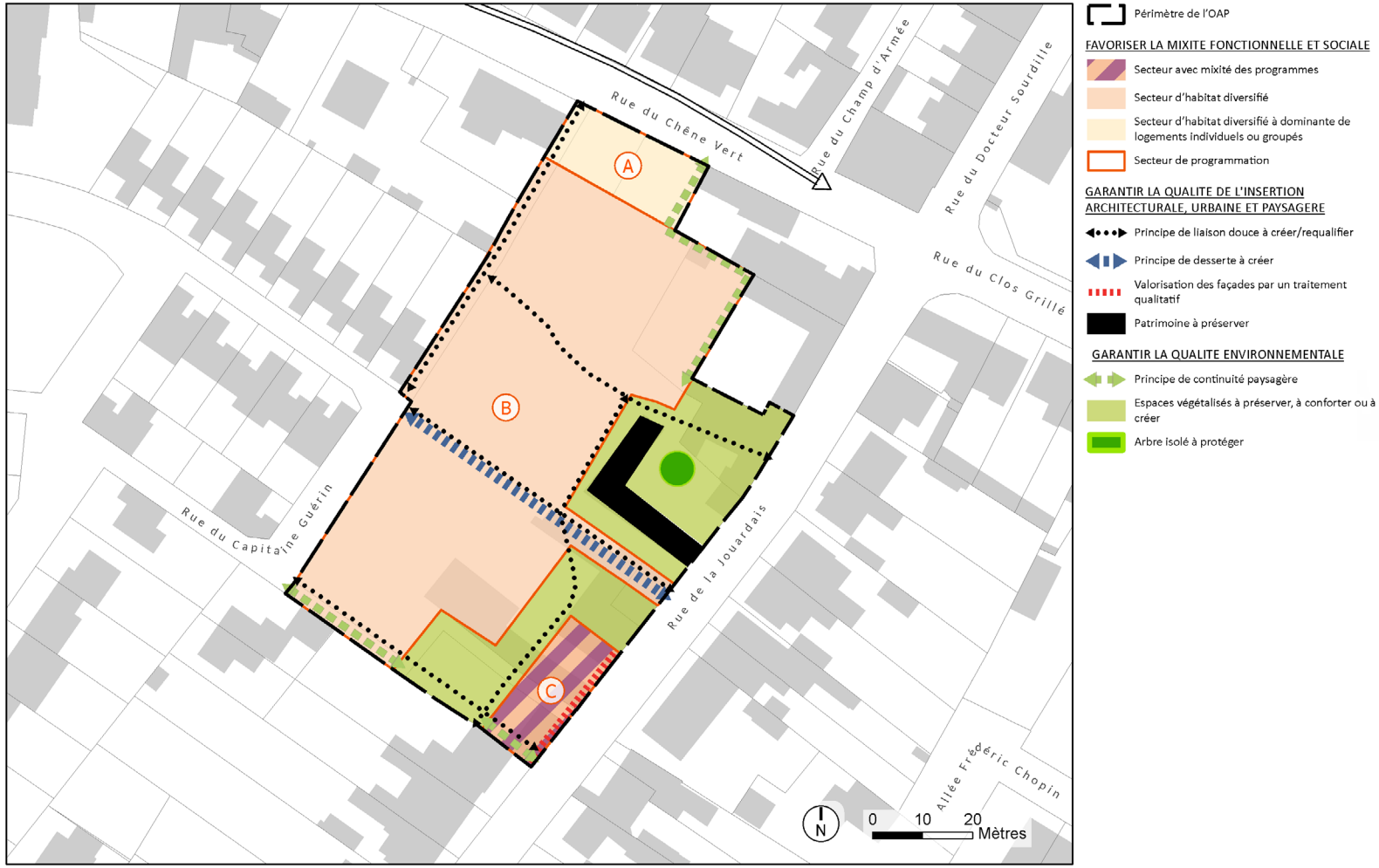
APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CHATEAU SOURDILLE
O.A.P. TOUR EIFFEL
UMa
UMap
UMc
K9
K10
5
7

APRÈS

LE PELLERIN - Tour Eiffel

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : PLAN DES HAUTEURS (SECTEURS POSTE ET CHAMP DE FOIRE/CASERNE)

Modification du plan des hauteurs de R+1+C à une hauteur métrique (hors tout) de 10m sur les secteurs Poste et Champ de Foire/Caserne

Justification des modifications proposées

Le plan des hauteurs a vocation à encadrer le renouvellement urbain des centralités, il participe à la mise en œuvre de cette ambition en respectant la morphologie urbaine et en intégrant les intentions d'évolutions du secteur.

Dans le cadre de l'étude AMI « Cœur de bourg – cœur de ville », des sites ont été identifiés comme stratégiques compte tenu de leur situation géographique au cœur du Pellerin en proximité immédiate avec des commerces, services/équipements.
Les résultats de l'étude ont émergé toute fin d'année 2024, ce qui permet l'ajustement des plans des hauteurs (pièce 4-2-3) dans le cadre de la modification simplifiée n°4 sur les secteurs :
- « Poste », la parcelle cadastrée AA610, actuellement classée en R+1+C en zone UMc, correspondant à la ville paysage.
- « Champ de Foire/Caserne », les parcelles cadastrées AM397 et place du Champ de foire/ rue d'Alger, actuellement classées en R+1+C en zone UMc, correspondant à la ville paysage.

Ainsi, il est proposé de modifier le plan des hauteurs sur ces deux secteurs de R+1+C vers une hauteur métrique (hors tout) de 10m.
L'étude urbaine a fait émerger la possibilité à terme de faire muter ces secteurs stratégiques par d'éventuels nouveaux projets urbains. En effet, ces parcelles, à proximité immédiate de la centralité, présentent de par leur localisation, les caractéristiques leur permettant d'accueillir un développement urbain plus important.
Les études de faisabilité opérationnelle sur les secteurs «Poste» et «Champ de Foire/Caserne», liées à l'étude urbaine globale, justifient la nécessité de passer à une hauteur métrique sur ces secteurs précis. En cohérence avec les règles existantes (hauteur maximale de R+1+C), la hauteur métrique de 10m correspond au R+1+C. La souplesse apportée est la possibilité du R+2, ce qui est très similaire d'un point de vue de la forme urbaine.

Pièces modifiées

- planches **K9-n** et **K10-n** du règlement graphique « plan des hauteurs - épannelage » (**pièce 4-2-3**).

3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : AJUSTEMENT DE LA POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ



Ajustement de la polarité commerciale de proximité rue de la Jouardais

Justification des modifications proposées

Lors de l'élaboration du PLUm, une polarité commerciale de proximité a été créée dans le but de conforter les activités de commerces et de services existants dans le centre du Pellerin et de permettre leur développement, en réponse aux besoins des habitants et des usagers. L'objectif est ainsi d'éviter la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité (encadrement des implantations en lien avec l'OAP commerce).

L'îlot situé au sud du supermarché (enseigne « Intermarché ») a été intégré partiellement dans cette polarité commerciale. Notamment afin de traduire l'étude urbaine « Cœur de bourg / Cœur de ville », il est proposé d'étendre la polarité commerciale sur l'intégralité de l'îlot pour intégrer les occupations existantes.

Par ailleurs, plusieurs évolutions récentes de commerces situés le long de la rue du Docteur Sourdille (ex : boulangerie) incitent à renforcer la fonctionnalité commerciale du secteur notamment en lien avec la création de l'OAP Tour Eiffel rue de la Jouardais (cf partie dédiée dans la présente notice). La même étude préconise de réduire la polarité commerciale au nord du supermarché « Intermarché » afin de mieux répondre aux objectifs initiaux d'une polarité commerciale évoqués ci-avant.

Il est donc proposé :

- d'étendre le périmètre de la polarité commerciale de proximité sur les parcelles cadastrées AA n°768 à n°524 (rue de la Jouardais et rue Docteur Sourdille),

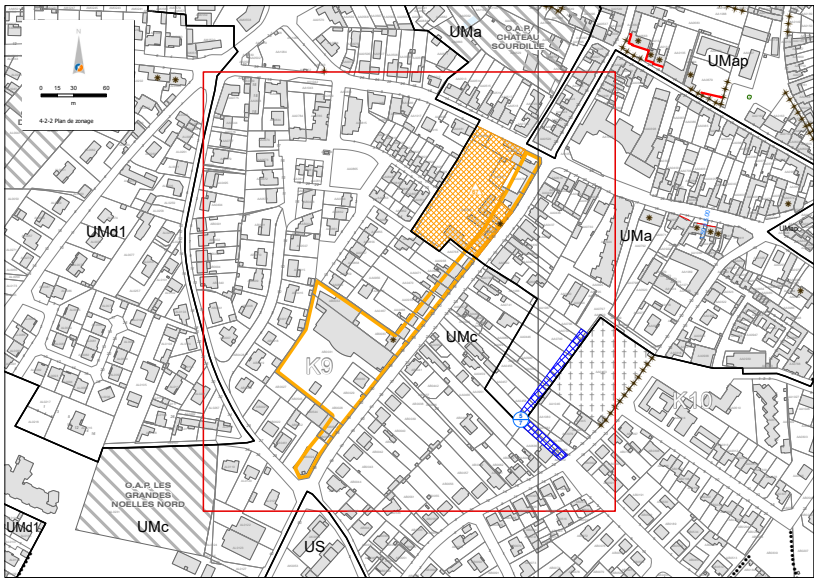
- d'étendre le périmètre de la polarité commerciale de proximité sur les parcelles cadastrées AB n°27, 545, 544 et 543p (au sud du supermarché),

- d'exclure du périmètre de polarité commerciale de proximité les parcelles cadastrées AA n°467 à n°968 (rue de la Jouardais).

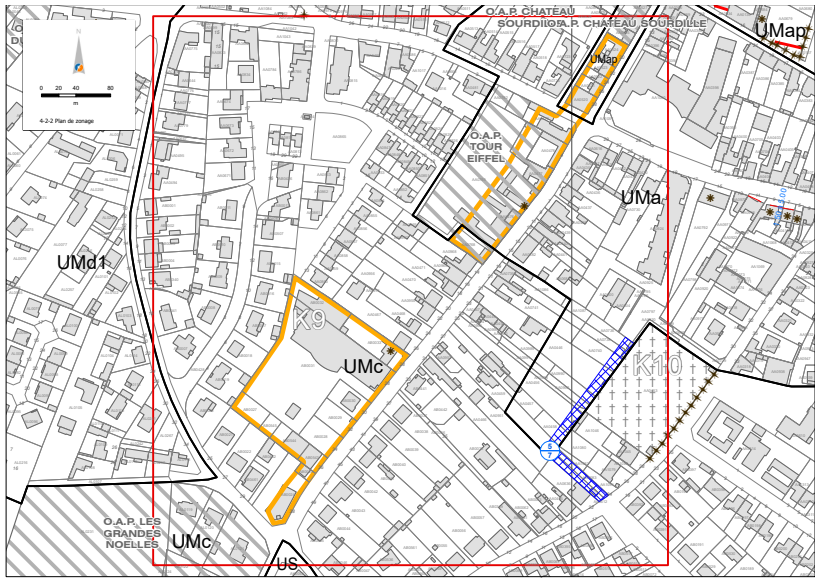
Pièce modifiée

- planches **K9** et **K10** du règlement graphique « plan de zonage » (**pièce 4-2-2)**.

AVANT


UMa
O.A.P. CHATEAU SOURDILLE
UMap
UMd1
UMa
UMc
K9
K10
O.A.P. LES GRANDES NOELLES NORD
UMd1
UMc
US

APRÈS


O.A.P. CHATEAU SOURDILLE
O.A.P. CHATEAU SOURDILLE
UMap
UMap
O.A.P. TOUR EIFFEL
UMa
UMd1
K9
UMc
K10
O.A.P. LES GRANDES NOELLES
UMc
US

PÔLE
LOIRE SÈVRE
VIGNOBLE

LES SORINIÈRES

> SOMMAIRE

1. ÉVOLUTION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR SANGLERIE 175
2. ÉVOLUTION GROUPÉE: MODIFICATION DE ZONAGE, MODIFICATION DE L'OBJET D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) - SECTEUR VALLÉE DE L'OGNON 178
3. ÉVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES 181

1. ÉVOLUTION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR SANGLERIE



Ajustement de l'OAP sectorielle 'La Sanglerie''

Cette OAP sectorielle a été définie dans le cadre de la procédure de modification du PLUm N°1, approuvée le 16 décembre 2022, pour garantir les bonnes conditions d'insertion programmatique et paysagère, sur ce secteur stratégique destiné à accueillir les projets telle que la médiathèque, à créer un lieu de vie d'échanges sociaux et culturels avec un cœur d'îlot vert.

Suite à la réalisation d'opérations et de nouvelles études préalables à l'aménagement de sous-secteur au sein de l'OAP Sanglerie, il semble nécessaire d'apporter des ajustements dans les principes et identifier les programmes réalisés au sein du périmètre de l'OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Le secteur de la Sanglerie, en continuité du tissu existant, constitue un potentiel de développement de la commune à court et moyen termes.
Situé au nord-est du bourg, mais à proximité immédiate des écoles et équipements sociaux-éducatifs ; il a en outre le privilège d'être desservi par la ligne de Chronobus C4.
Le secteur de renouvellement urbain, est encadré par les rues de l'Elan, de la Sanglerie et des Écoles.

À proximité immédiate de l'hôtel de ville, de l'espace petite enfance et de l'école Sainte Marie, ce secteur est actuellement occupé au sud-ouest par l'EPHAD de la Sanglerie et au nord-ouest par un ensemble constitué de maisons individuelles groupées locatives sociales à destination de personnes âgées formant « le village bel automne ».

Les objectifs d'aménagement

- Extension naturelle du centre-ville présentant des composantes de mixité intergénérationnelle d'habitat et de service, le renouvellement urbain de ce secteur ainsi que son intensification urbaine permettront de réaliser un projet de développement au carrefour de l'habitat et des services.
- Développer un programme d'équipement public visant à répondre aux besoins de la population et un programme d'habitat collectif répondant à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Recherche d'une grande qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble des opérations.

Justification des modifications proposées

Au sein du périmètre de l'OAP sectorielle de la Sanglerie, des opérations immobilières ont été autorisées et des secteurs ont l'objet d'études urbaines préalables à l'aménagement de ce secteur. Il s'agit d'adapter le schéma de l'OAP pour illustrer les opérations réalisées et d'affirmer la volonté de créer un cœur d'îlot vert s'appuyant sur les espaces végétalisés à préserver.

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP pour :
- supprimer le principe d'accès rue de la Sanglerie. Cette adaptation permet de prioriser le principe d'un maillage de cheminement piétons permettant de rejoindre le cœur d'îlot. La desserte de l'opération de ce sous-secteur est priorisée rue des écoles;
- ajuster le principe de cœur d'îlot en tenant compte des études d'aménagements à l'articulation de 2 îlots d'aménagement. Cette évolution s'inscrit pleinement dans la volonté de renforcer la nature en ville ;
- identifier les programmes réalisés. Au sein du périmètre de l'OAP sectorielle, l'îlot sud a été réalisé et correspond à la médiathèque, équipement public municipal. L'îlot au nord ouest correspond à une opération de logements neufs de 39 logements avec 13 logements locatifs sociaux et 26 logements en accession abordable.
- rectifier le périmètre de l'OAP et ajuster le principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif, le long de la rue des écoles afin de créer un alignement du périmètre en tenant compte des emprises foncières de l'îlot médiathèque ;
Le texte de l'OAP sera adapté en conséquence.

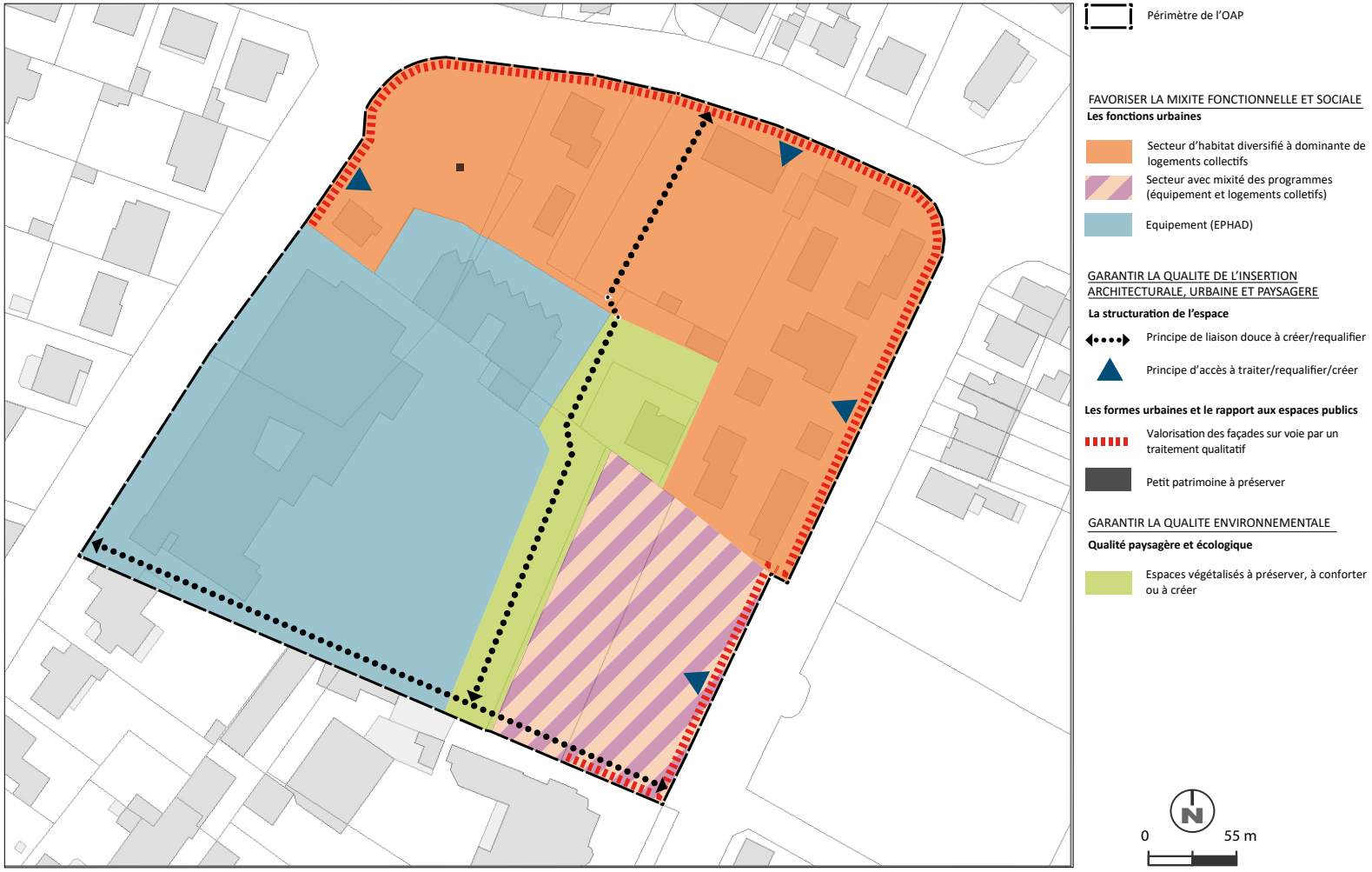
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles des Sorinières (pièce 3-2-2)

AVANT

LES SORINIERES - La Sanglerie

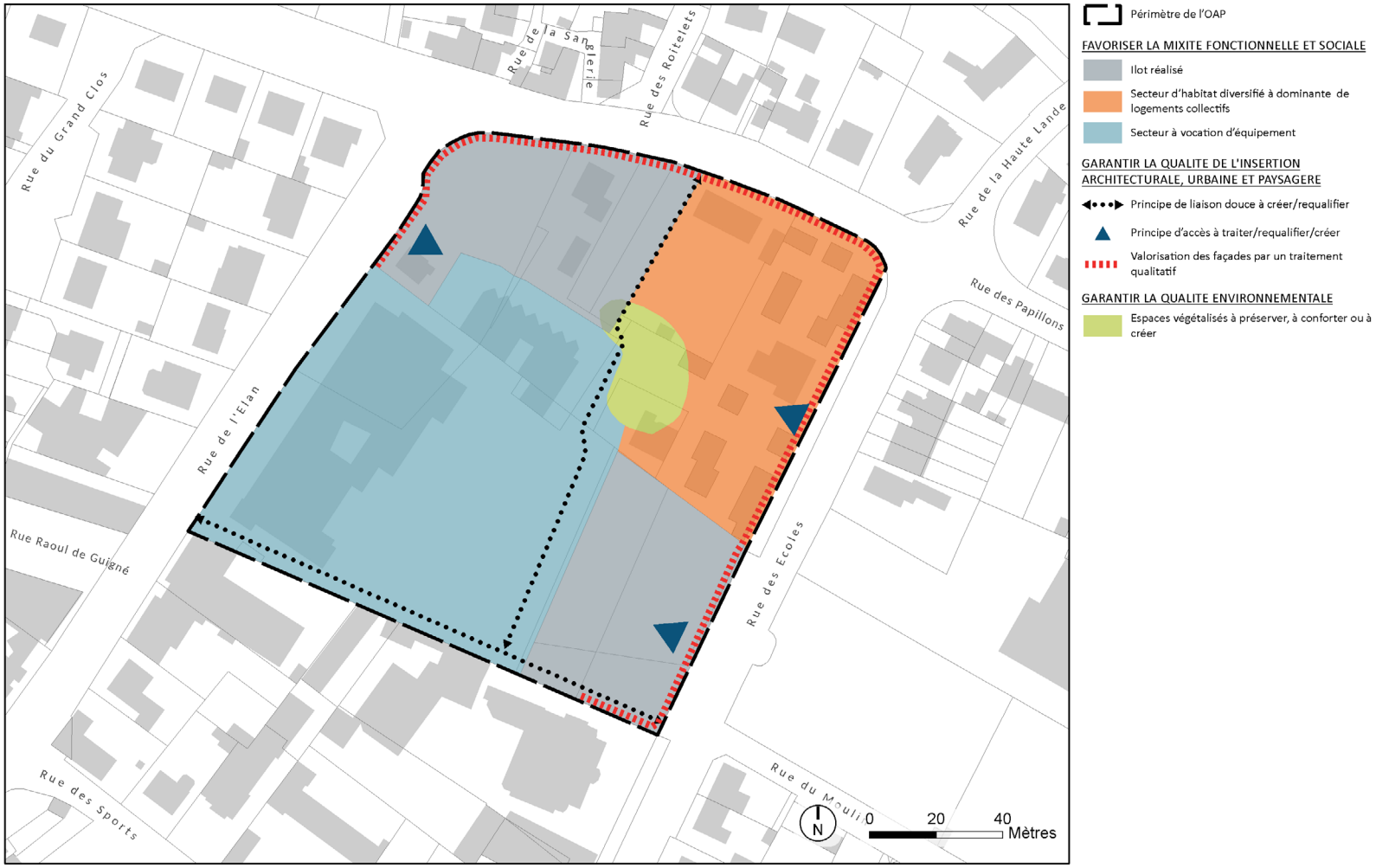
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

LES SORINIERES - La Sanglerie

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. ÉVOLUTION GROUPÉE: MODIFICATION DE ZONAGE, MODIFICATION DE L'OBJET D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) - SECTEUR VALLÉE DE L'OGNON



Vallée de l'Ognon - modification de l'objet de l'emplacement réservé n° 4/184 et évolution du zonage.

La moitié sud-ouest de la commune (bassin de Grand-Lieu) est située dans le bassin-versant de l'Ognon. Cette rivière marque la frontière avec la commune de Pont-Saint-Martin au sud-ouest de la commune. Le bassin-versant est caractérisé par de fortes densités d'élevage, par un maraîchage intensif et par des vignes.

Des boisements, haies et zones humides viennent accompagner cet ensemble d'espaces naturels remarquables.

Ce site s'inscrit dans un grand ensemble d'espaces naturels aux enjeux environnementaux et/ou écologiques forts ainsi qu'au sein d'un corridor écologique permettant de relier la Vallée de l'Ognon au Lac de Grand Lieu.

Afin de préserver plus fortement ces espaces naturels, il est proposé de faire évoluer une partie du site de la Vallée de l'Ognon aujourd'hui classé en zonage naturel (Nl) en zone naturelle (Nn) correspondant à des espaces et des milieux naturels de qualité. Les dispositions du règlement de la zone Nl étant trop permissives pour des espaces naturels situés en corridor écologique avec une préservation renforcée.

Au sein de ce périmètre de la Filée se situent des aménagements légers de plein air comprenant des tables de pique-nique, un parcours sportif et des cheminements que l'on nomme le parc de la Filée. Il est donc proposé de maintenir ce site en zone naturelle (Nl) correspondant aux espaces naturels de loisirs.

Cette évolution a pour objectif préserver la biodiversité, de réduire les occupations et destinations autorisées afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

Pour être cohérent avec la volonté de protection de ces espaces naturels, l'emplacement réservé n°4-184 au profit de la commune pour aménagement et préservation des espaces naturels et de loisirs est modifié.

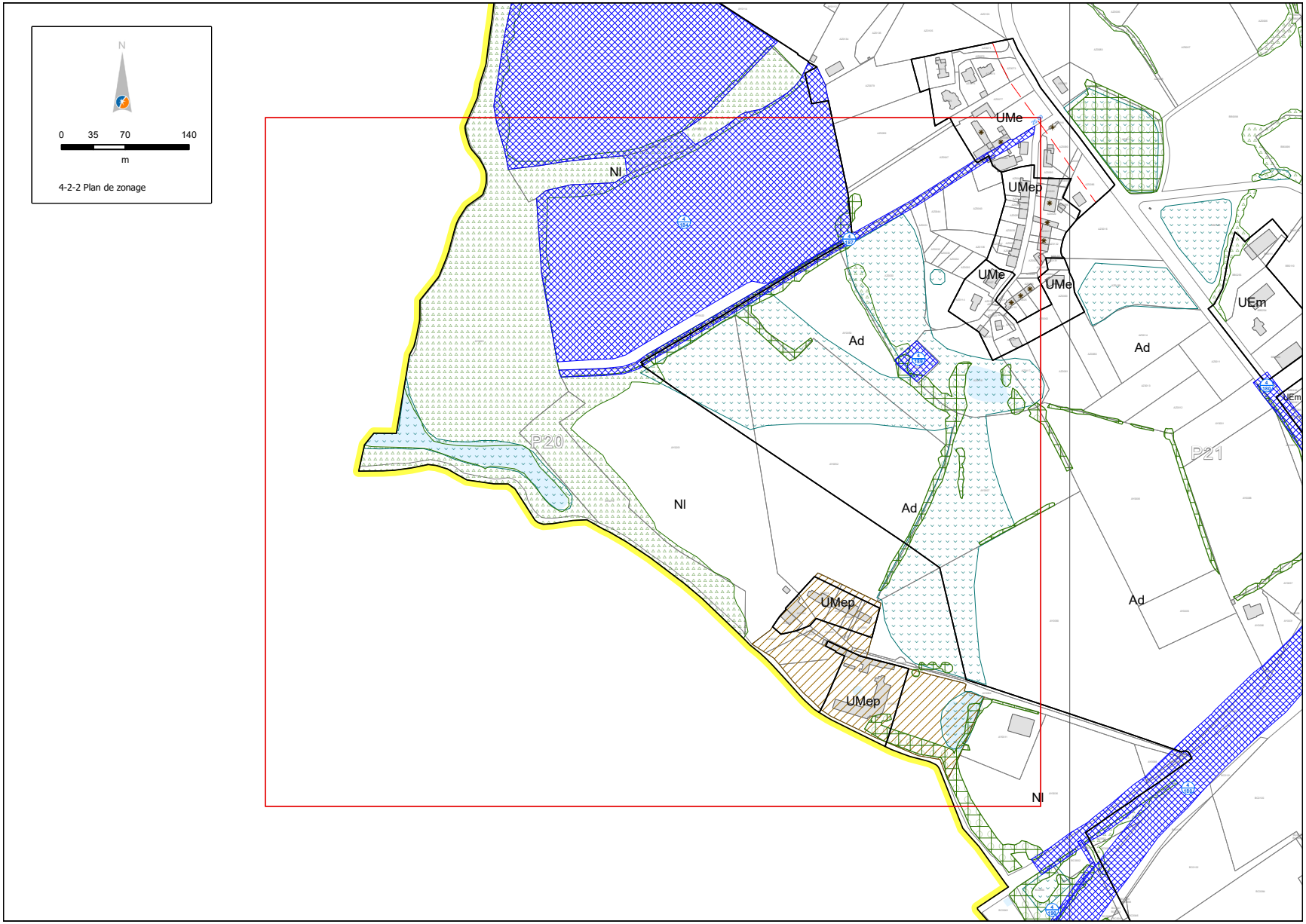
Il est proposé :

- de faire évoluer une partie de la Vallée de l'Ognon en zone naturelle (Nn) afin de renforcer la protection des sites naturels au sein du corridor écologique reliant le Lac de Grand Lieu ;
- d'ajuster l'objet de l'emplacement réservé n°4-184 à l'aménagement et à la préservation des espaces naturel.

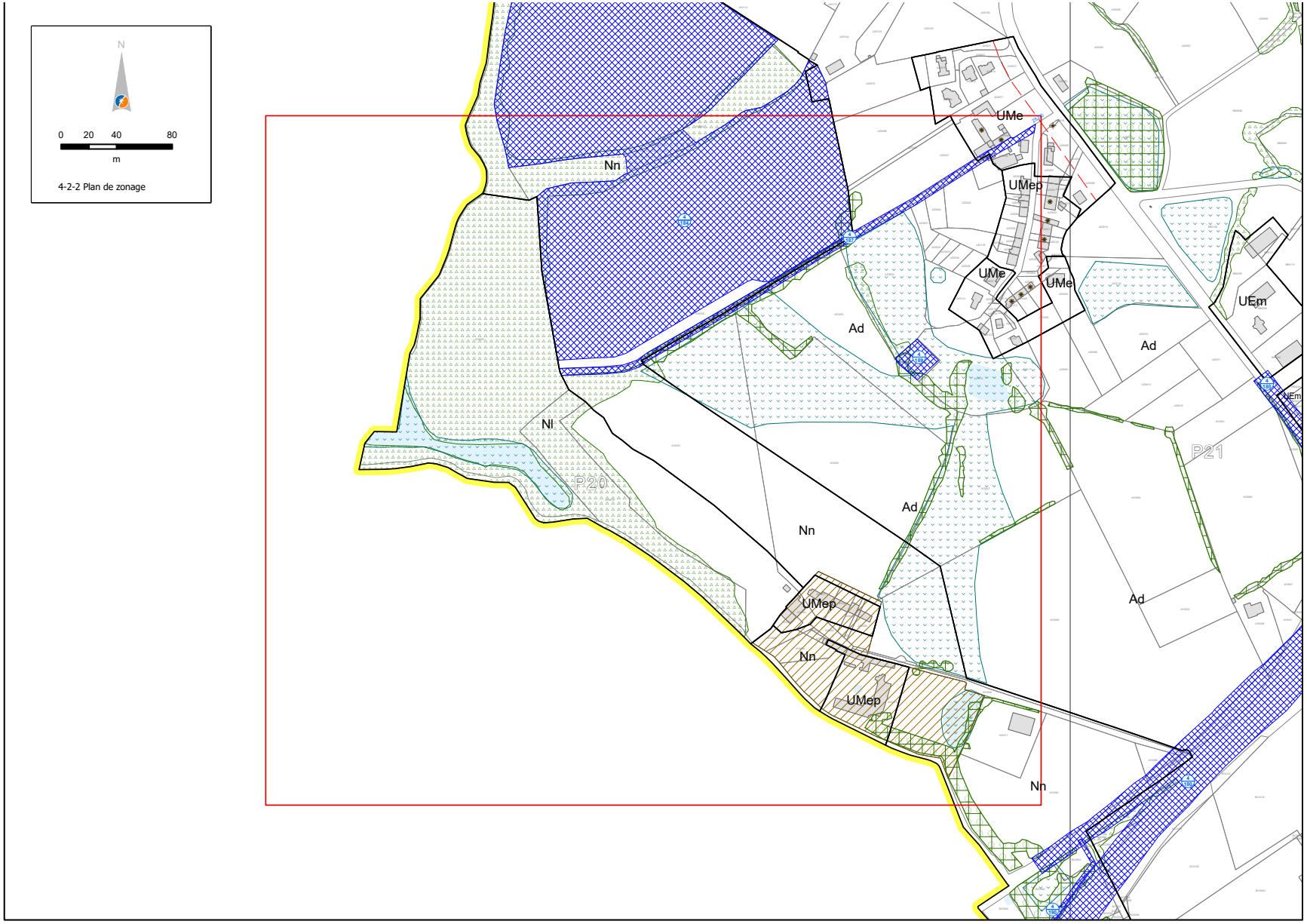
Pièces modifiées

- planche P20, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-2)

AVANT


N
0 35 70 140
m
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMe
UMep
UMe
UMe
UEm
Ad
Ad
P20
P21
Nl
Ad
UMep
Ad
UMep
Nl
UEm

APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMe
UMep
UMe
UMe
UEm
Ad
Ad
UEm
Nl
P20
P21
Ad
Nn
UMep
Ad
Nn
UMep
Nn

3. ÉVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES



Modification du règlement graphique : ajout de 2 étoiles changement de destination en zone naturelle

Justification des modifications proposées

Le PLUm permet le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles où certaines constructions ont été identifiées au règlement graphique afin de bénéficier de la possibilité de changer de destination. Seules des constructions présentant des qualités patrimoniales et/ou architectu-rales remarquables à préserver ou à restaurer ont été repérées afin de bénéficier de cette autorisation de changement de destination afin de favoriser la restauration et donc la préservation dans le temps du patrimoine local remarquable, témoin d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, participant pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants. Le règlement écrit du PLUm vient donc autoriser le changement de destination des constructions repérées graphiquement par l'outil « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination ». En effet, en complément de la protection de type « patrimoine bâti » qui s'applique, l'autorisation de changement de destination vient favoriser la rénovation et l'entretien des constructions à caractère patrimonial par leurs propriétaires en élargissant leurs usages potentiels et permettant ainsi une meilleure garantie d'une préservation dans le temps.

Sur le règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce n°4-2-2), ces éléments sont repérés par des motifs ponctuels de type ''étoile'' de couleur noire. Chaque élément est identifié et répertorié en annexe du règlement dans la liste du patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination (pièce n°4-1-2-5).

Ainsi, en zone N, le règlement indique : *''Le changement de destination* des constructions au sein des périmètres patrimoniaux et des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination, dès lors : Qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;*
Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration*, Activités de services avec accueil d'une clientèle*, Hôtel*, Autres hébergements touristiques*. ''*

Le Château de la Maillardière, situé 1 allée de château de la Maillardière, est protégé au titre du patrimoine.





LES SORINIÈRES

Le Manoir de La Roulière (XVIIIe siècle), situé La Roulière, est protégé au titre du patrimoine.



Ainsi, il est proposé de reporter au règlement graphique la possibilité d'un changement de destination sur ces bâtis dont l'intérêt patrimonial est défini au PLUm
- sur le bâti patrimonial (parcelle n°AM9) en zone Nf.
- sur le bâti patrimonial (parcelle n°BH24) en zone Nn.

Ces évolutions permettent d'ajouter une possibilité de changement de destination sur des bâtis d'ores et déjà protégés pour leur intérêt patrimonial au PLUm approuvé en 2019.
Cela s'inscrit à la fois en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUm approuvé en 2019 sur la valorisation et la protection du patrimoine bâti.

Pièces modifiées

- planches N21/N22, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-5)

PÔLE
ERDRE ET
LOIRE

MAUVES SUR LOIRE

> SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: CRÉATION D'UNE OAP, MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR ENTRÉE DE BOURG 185
2. MODIFICATIONS GROUPÉES: AJUSTEMENT DE L' OAP, MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR JACQUES PREVERT 188
3. MODIFICATIONS GROUPÉES: AJUSTEMENT DU LINÉAIRE COMMERCIAL ET DE LA POLARITÉ COMMERCIALE – PLACE DE L'ÉGLISE ET RUE DE LA MAIRIE 192
4. SUPPRESSION D'UN PRINCIPE DE LIAISON MODES ACTIFS – SECTEUR RUE DE LA PRIME 194
5. MODIFICATION DU ZONAGE – SECTEUR RUE DU VAL MANTEAU 196

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: CRÉATION D'UNE OAP, MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR ENTRÉE DE BOURG



création d'une OAP Entrée de bourg, et modification du règlement graphique

Les caractéristiques du site

Situé au nord du centre-bourg, ce secteur comprend un ensemble de maisons pavillonnaires implantées le long de la rue du Choiseau, entre la place du Général-de-Gaulle et le vallon du Petit Plessis. Constituant une des principales entrées du bourg de Mauves-sur-Loire, il se localise à proximité immédiate de différentes fonctions urbaines telles qu'administratives, scolaires et commerciales. Son aménagement s'intègre dans une démarche plus large de renouvellement urbain à l'échelle du centre-ville élargi. Actuellement, le site est occupé par des pavillons construits entre les années 1970 et 1980.

Les objectifs d'aménagement

Le centre-bourg de Mauves-sur-Loire fait l'objet d'une étude urbaine, lancée en 2023, visant à définir les grandes orientations de son développement. L'étude urbaine a permis de préciser les enjeux du secteur et de définir un certain nombre d'intentions d'aménagement. Elle identifie l'entrée de bourg comme stratégique pour le renouvellement urbain compte tenu d'une proximité immédiate d'équipements communaux, de commerces et services du centre-ville. Dans une logique de renforcement de la mixité urbaine et sociale, d'une optimisation du foncier en centre-bourg, ce secteur a vocation à accueillir des logements collectifs, des commerces et services confortant la place du Général de Gaulle. L'urbanisation de ce site permettra également d'affirmer et de qualifier l'entrée nord de Mauves-sur-Loire vers le centre-bourg. Il convient de traduire ces intentions d'aménagement dans le PLUm afin de garantir leur prise en compte dans les projets à venir.

Justification des modifications proposées

Pour garantir le respect de ces intentions d'aménagement dans les projets à venir, et ainsi affirmer la qualité urbaine et paysagère pour la centralité, contribuer à l'améliorer du cadre du vie, répondre aux ambitions de la ville des courtes distances, renforcer la mixité sociale et participer à la relance de production de logements, un certain nombre d'évolutions du PLUm sont nécessaires. Ainsi, Il est proposé de :

- Créer une OAP Entrée de bourg. Cette évolution permet d'appliquer des principes d'aménagement qui affirment les intentions urbaines et paysagères sur ce secteur.
- Modifier le zonage UMd1 vers UMa sur la parcelle AC141 et autoriser une hauteur maximale de R+1+C. L'évolution de zonage permet d'élargir la morphologie urbaine du centre-bourg autour de la place du Général de Gaulle.
- Créer une ligne d'implantation obligatoire sur la parcelle AC141. Cette évolution impose l'implantation du bâti sur la limite parcellaire avec la place du Général de Gaulle.
- Supprimer les règles de mixité sociale inscrites au plan de renforcement des secteur de la mixité sociale. La programmation en nombre de logements, et notamment logements sociaux est défini au sein de la partie texte de l'OAP.

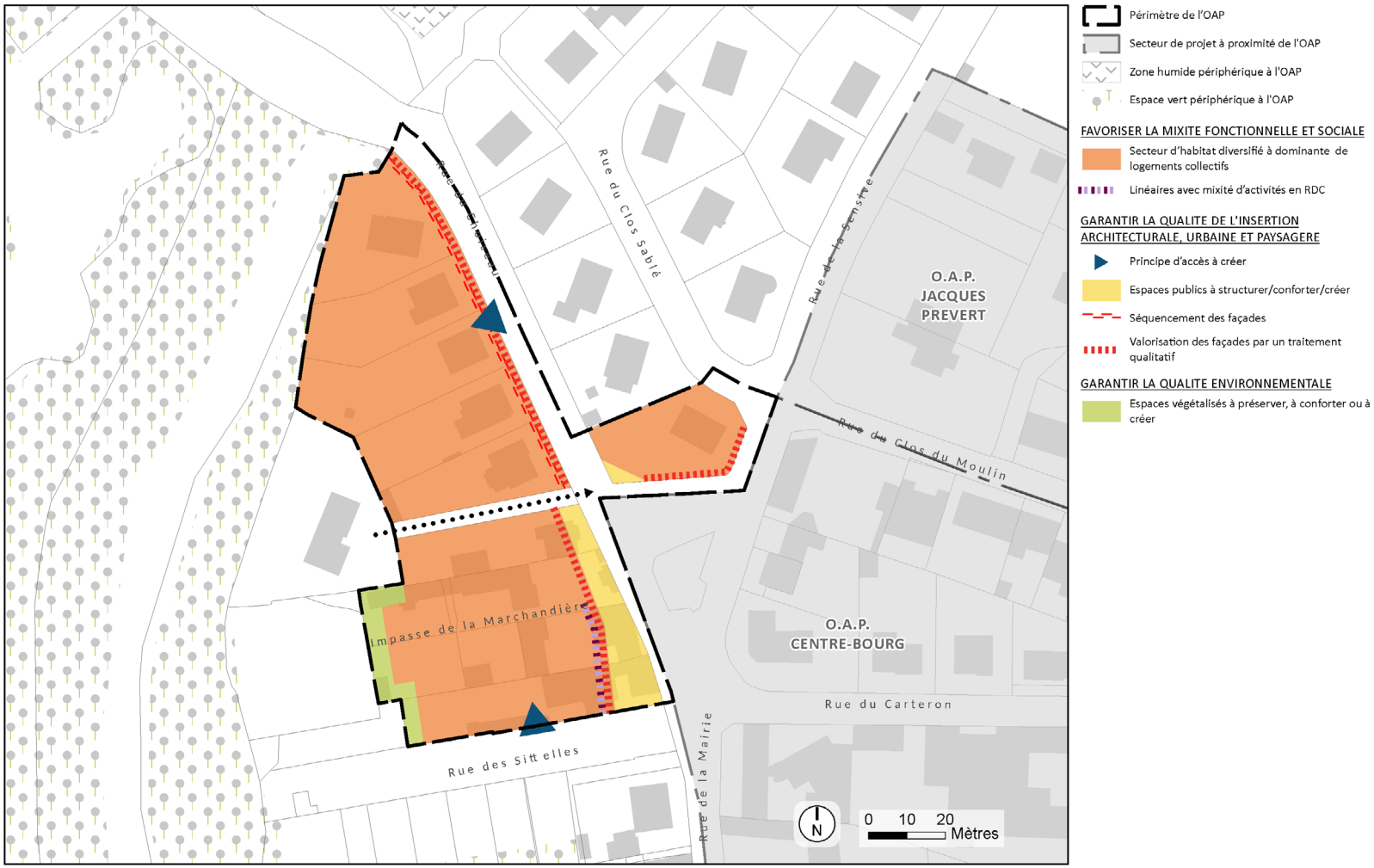
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Mauves sur Loire (pièce 3-2-2)
- planche E28 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- plan de «renforcement de la mixité sociale» (pièce 4-2-4)
- planches E28s-s, du règlement graphique « plan des hauteurs » (pièce 4-2-3)

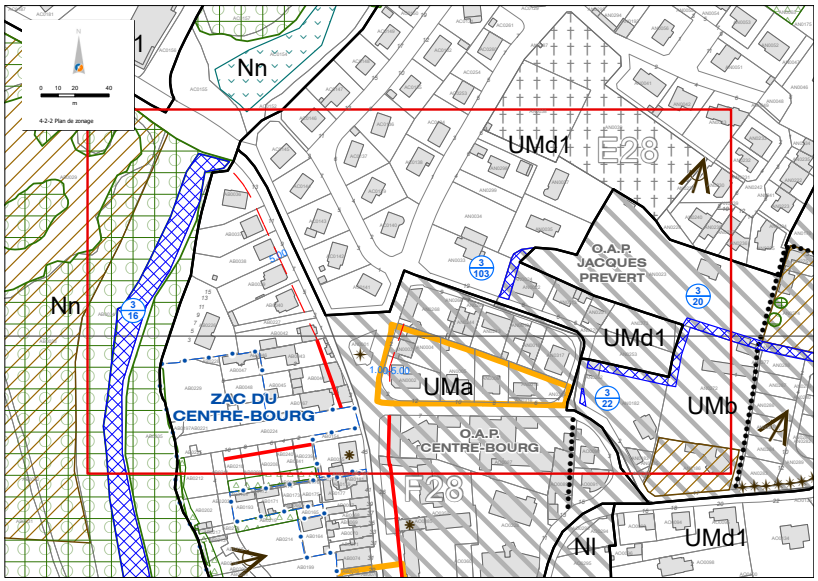
APRES

MAUVES-SUR-LOIRE - Entrée de bourg

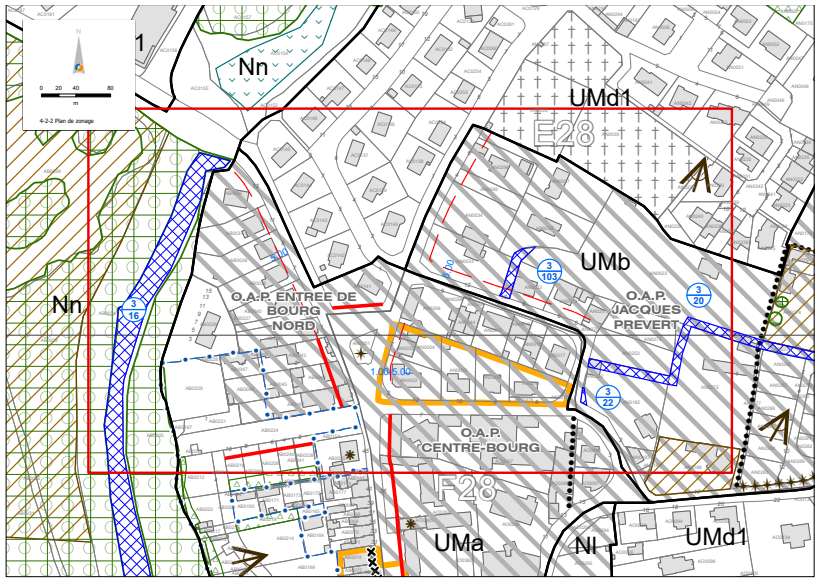
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT


Nn
UMd1
E28
O.A.P.
JACQUES
PREVERT
Nn
UMd1
UMa
ZAC DU
CENTRE-BOURG
UMb
O.A.P.
CENTRE-BOURG
F28
Nl
UMd1

APRES


Nn
UMd1
E28
UMb
O.A.P. ENTREE DE
BOURG
NORD
O.A.P.
JACQUES
PREVERT
Nn
O.A.P.
CENTRE-BOURG
F28
UMa
Nl
UMd1

2. MODIFICATIONS GROUPÉES: AJUSTEMENT DE L' OAP, MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR JACQUES PREVERT



Modification de l'OAP Jacques Prévert et modification du règlement graphique

Les caractéristiques du site

Ce secteur d'environ 7,9 hectares se situe de part et d'autre de la rue du Cellier, dans le prolongement immédiat du centre bourg, sur un site de qualité paysagère remarquable au relief marqué. A proximité des équipements, commerces et services, il est desservi par une ligne de transport en commun en direction du Cellier. Le périmètre inclut des parcelles majoritairement de grande taille sur lesquelles sont parfois implantées des constructions de valeur patrimoniale, formant avec leurs parcs et jardins paysagés ou boisés des ensembles de qualité participant à l'ambiance du secteur.

Les objectifs d'aménagement

La collectivité a défini plusieurs objectifs pour l'aménagement du secteur Jacques Prévert, visant à conjuguer développement urbain et préservation du cadre de vie. L'un des principaux axes consiste à renforcer l'offre de logements en favorisant une diversité typologique, afin de répondre aux besoins variés des habitants, tout en s'inscrivant dans la continuité de la centralité existante. En parallèle, le projet vise à renforcer le maillage des liaisons douces interquartiers, en développant des continuités piétonnes et cyclables dans les axes ouest/est et nord/sud, assurant ainsi une connexion fluide entre la rue du Cellier et la rue du Clos Moulin. Enfin, pour accompagner ce renouvellement urbain, le projet vise à mettre en valeur du caractère patrimonial architectural et le cadre paysager du site.
L'étude urbaine lancée en 2023 sur centre-bourg identifie les parcelles situées à l'Ouest de l'OAP Jacques Prévert comme un potentiel de renouvellement urbain important, compte tenu de leur proximité avec la centre-bourg.

Justification des modifications proposées

L'OAP Jacques Prévert a déjà fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°2. La modification simplifiée n°4 s'inscrit en continuité. Il est proposé de modifier cette OAP et le règlement graphique du PLUm afin de traduire ces intentions d'aménagement définies dans l'étude urbaine, et garantir leur prise en compte dans les projets à venir. A ce titre, il est proposé de :

- **Elargir le périmètre de l'OAP Jacques Prévert vers l'ouest, sur les parcelles AN37, AN35, AN33, AN34, AN299 et AN298**. Cette modification permet d'intégrer dans ce secteur de projet des parcelles présentant un fort potentiel de renouvellement urbain à proximité du centre-bourg.
- **Modifier les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP** pour :
  - Conforter la qualité architecturale et paysagère le long de la rue de la Sensive et rue du Clos du Moulin.
  - Organiser le maillage et les accès des véhicules et modes actifs afin d'assurer une desserte efficace et sécurisée
  - Contribuer à la production de logements collectifs, dont des logements sociaux. L'OAP se compose d'un nouveau secteur de programmation « J » ayant pour programmation la réalisation d'environ 40 logements à long terme. 30 % des logements seront dédiés pour des logements sociaux ou abordables.
- **Créer un recul graphique de 5m le long de la rue de la Sensive et rue du Clos du Moulin**. L'objectif de cette évolution est de favoriser la qualité architecturale et paysagère le long de ces rues, en créant de l'espace pour la végétalisation des espaces en front de voie.
- **Modifier le zonage UMd1 vers UMb, et d'appliquer une hauteur maximale de R+2+C sur les parcelles couvertes par le périmètre de l'OAP Jacques Prévert**. Cette évolution a pour objectif de favoriser le développement progressif d'un projet d'ensemble cohérent.
- **Supprimer les règles de mixité sociale inscrites au plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.** La programmation en nombre de logements, et notamment logements sociaux est définie au sein de la partie texte de l'OAP.

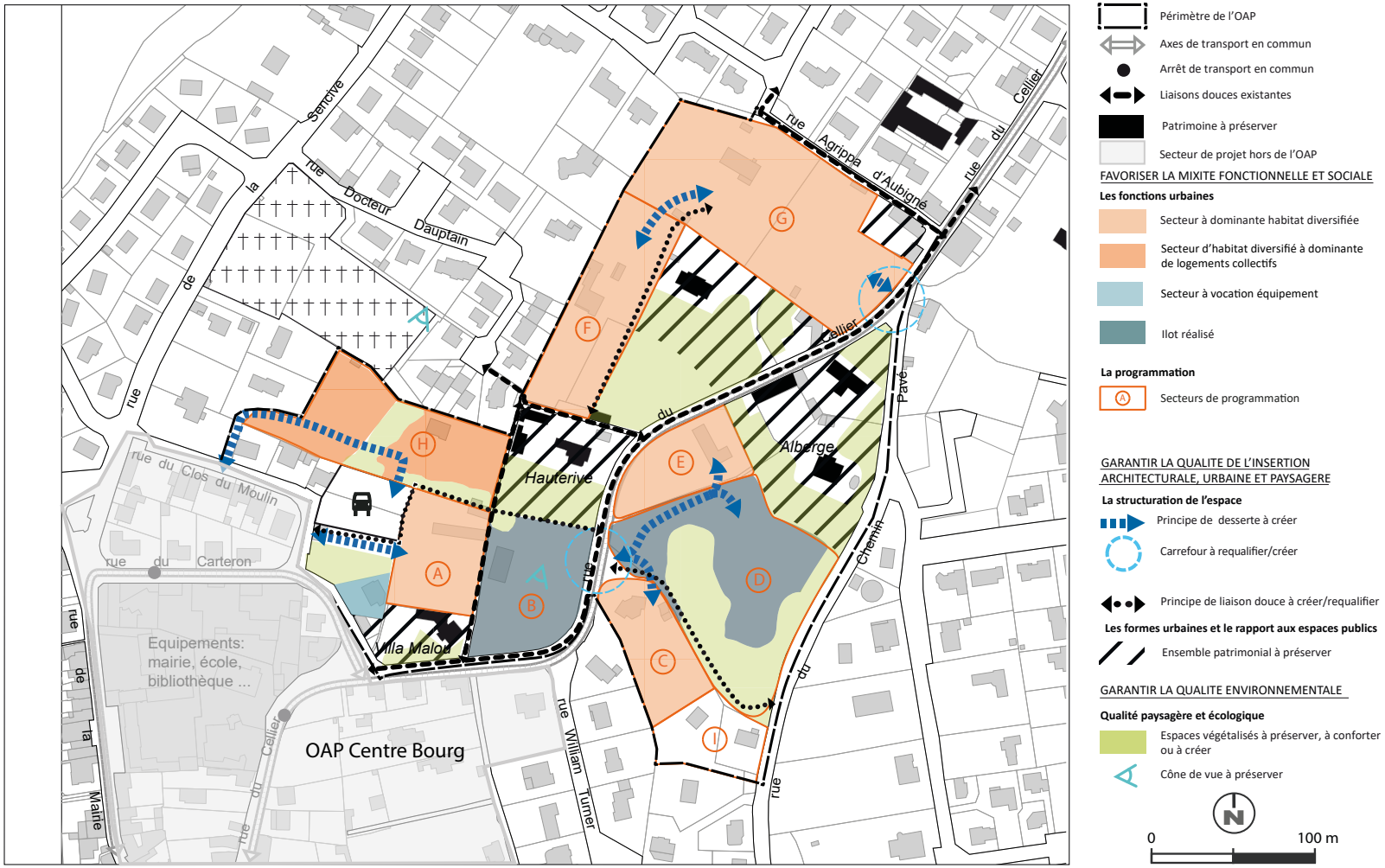
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Mauves sur Loire (pièce 3-2-2)
- planche E28 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- plan de «renforcement de la mixité sociale» (pièce 4-2-4)
- planches E28-s et F28-n, du règlement graphique « plan des hauteurs » (pièce 4-2-3)

AVANT

MAUVES-SUR-LOIRE - Jacques Prévert

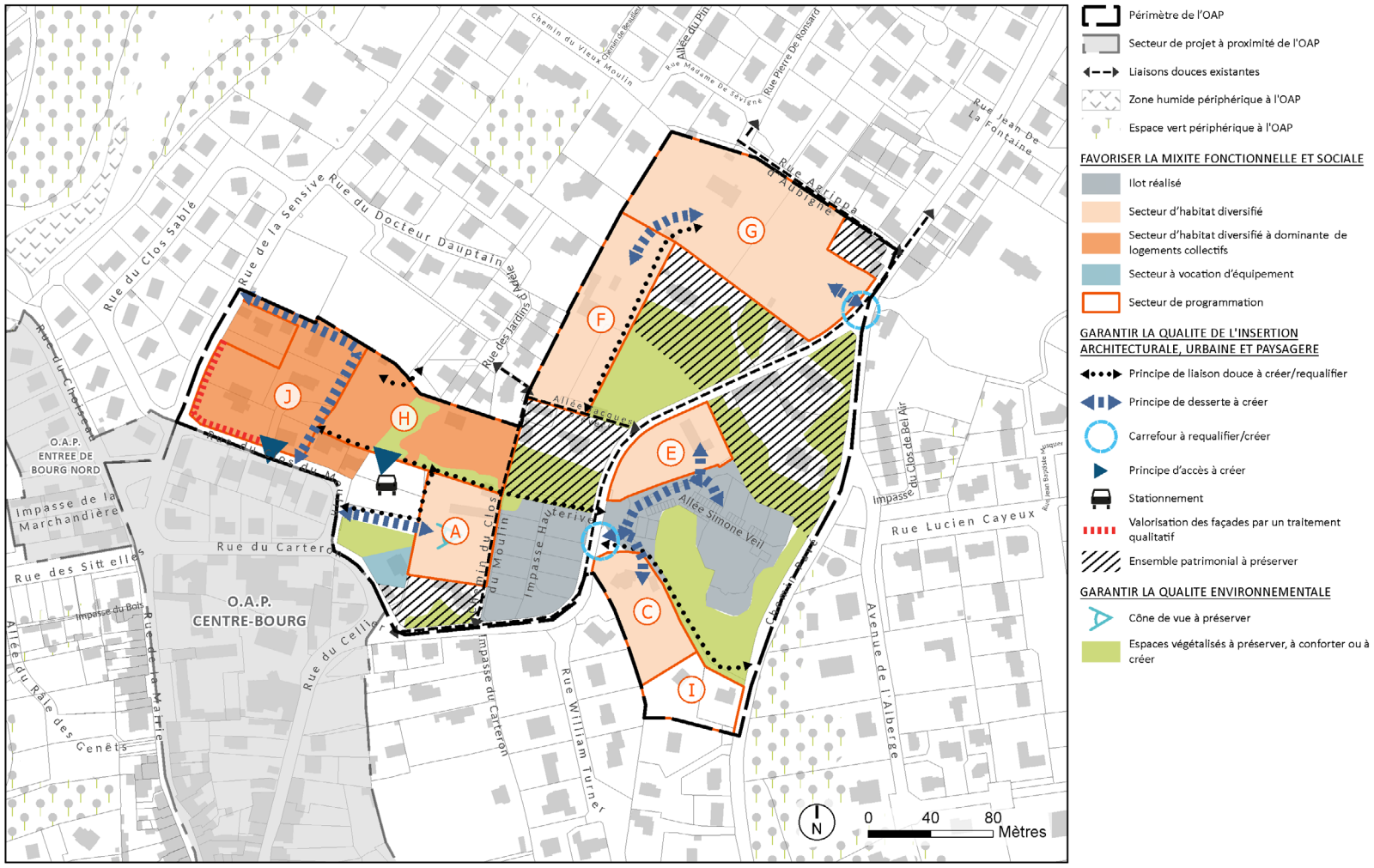
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

MAUVES-SUR-LOIRE - Jacques Prévert

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Liaisons douces existantes
Zone humide périphérique à l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ilot réalisé
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
Secteur de programmation

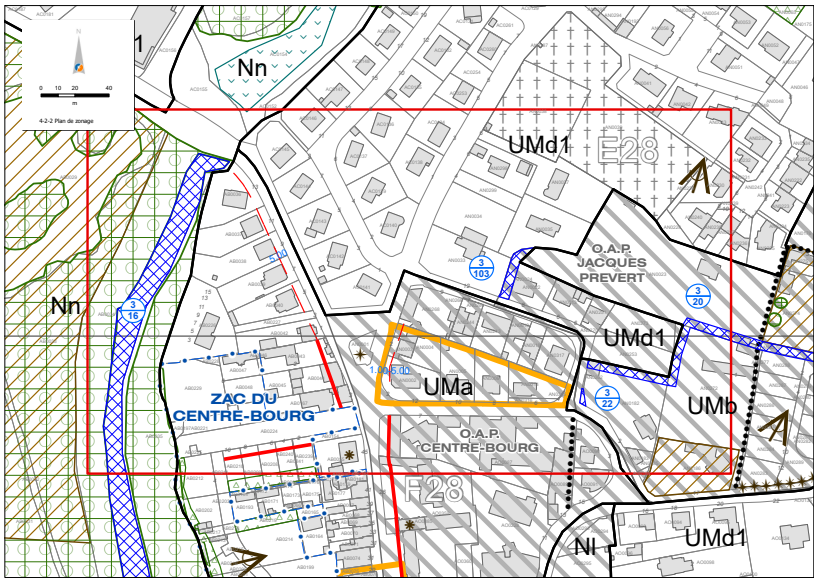
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe d'accès à créer
Stationnement
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ensemble patrimonial à préserver

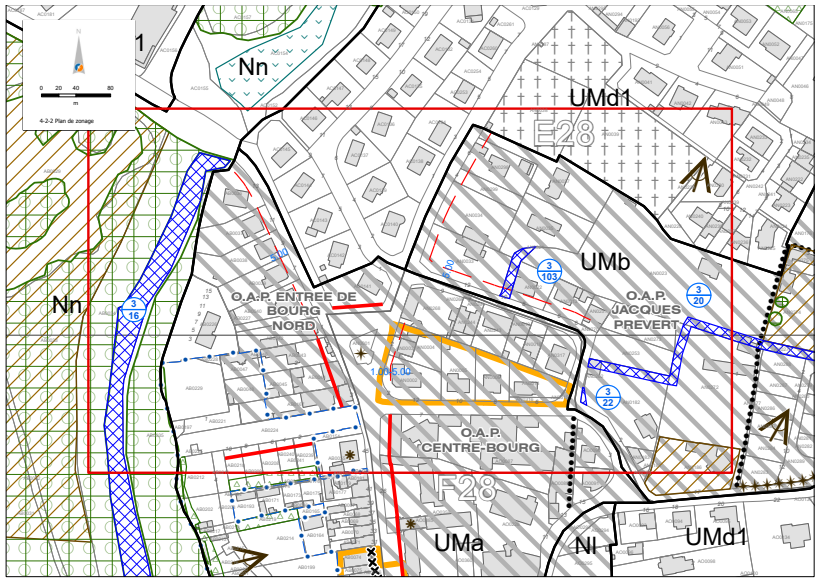
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Cône de vue à préserver
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

AVANT


Nn
UMd1
E28
O.A.P.
JACQUES
PREVERT
Nn
UMd1
UMa
ZAC DU
CENTRE-BOURG
UMb
O.A.P.
CENTRE-BOURG
F28
Nl
UMd1

APRES


Nn
UMd1
E28
UMb
O.A.P. ENTREE DE
BOURG
NORD
O.A.P.
JACQUES
PREVERT
Nn
O.A.P.
CENTRE-BOURG
F28
UMa
Nl
UMd1

3. MODIFICATIONS GROUPÉES: AJUSTEMENT DU LINÉAIRE COMMERCIAL ET DE LA POLARITÉ COMMERCIALE – PLACE DE L'ÉGLISE ET RUE DE LA MAIRIE



Modification du linéaire commercial souple et de la polarité commerciale de proximité – Place de l'église et rue de la Mairie

Justification des modifications proposées

La rue de la mairie et la place de l'église constituent le cœur vivant et commerçant historique de Mauves-sur-Loire. Les commerces de proximité et les services animent au quotidien la vie des habitants et des usagers de la commune. Au regard des évolutions récentes et de la volonté de préserver une armature commerciale bien achalandée, il est proposé de renforcer la protection des commerces et services les plus centraux, anciens et récemment implantés, mais également de favoriser de nouvelles implantations dans les futures opérations de renouvellement urbain.
A ce titre il est proposé de :

- Créer un linéaire commercial souple à l'angle de la rue du Prieuré et de la rue de la Mairie

- Créer un linéaire commercial souple rue de la Mairie au nord de la polarité commerciale de proximité

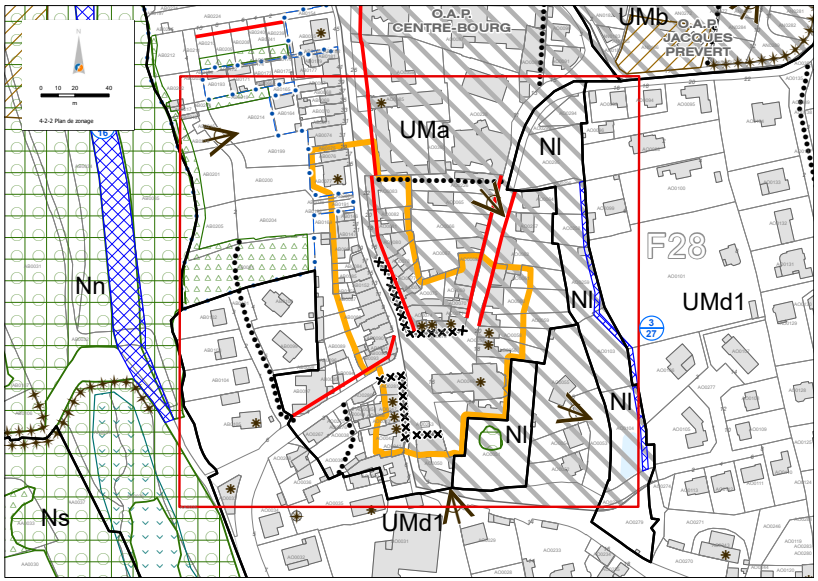
- Étendre le périmètre de la polarité commerciale de proximité sur la parcelle AB74, afin d'intégrer un commerce existant

- Supprimer le linéaire commercial souple sur les parcelles AO42 et AO43. Ces constructions, identifiées comme patrimoine bâti protégé, ne comportent actuellement aucun commerce. Les caractéristiques architecturales de ces bâtiments rendent difficile leur transformation en rez-de-chaussée commercial.

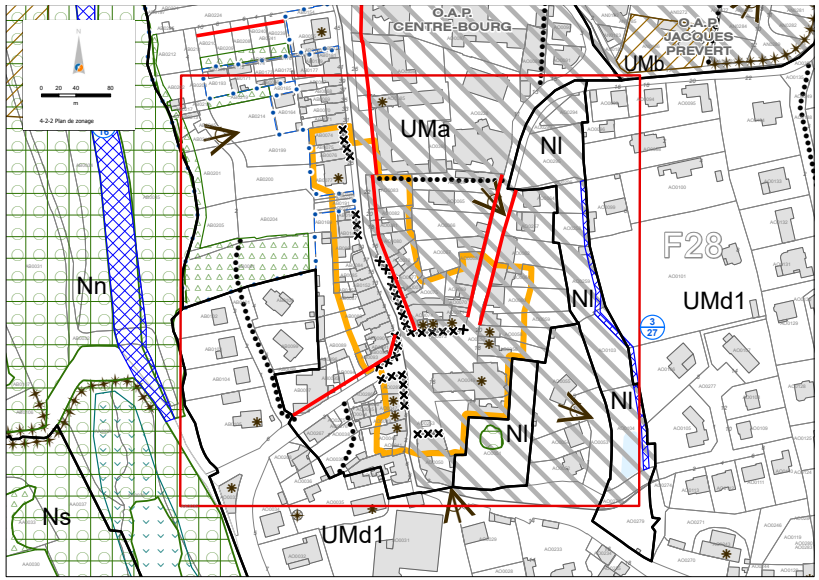
Pièces modifiées

- planche F28 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


O.A.P. CENTRE-BOURG
UMb
O.A.P. JACQUES PREVERT
UMa
Nl
F28
Nn
Nl
UMd1
Nl
Nl
Ns
UMd1

APRES


O.A.P. CENTRE-BOURG
UMb
O.A.P. JACQUES PREVERT
UMa
Nl
F28
Nn
Nl
UMd1
Nl
Nl
Ns
UMd1

4. SUPPRESSION D'UN PRINCIPE DE LIAISON MODES ACTIFS – SECTEUR RUE DE LA PRIME



Justification des modifications proposées

Le PADD entend "garantir la mobilité pour tous, pour accéder à l'emploi, aux commerces, aux services, à la formation, à la culture et aux loisirs" et "organiser les déplacements dans une métropole apaisée". En application de ces orientations, afin de préserver l'avenir et de permettre l'enrichissement du maillage dédié aux modes actifs, des principes de liaison modes actifs ont été inscrits au PLUm sur le territoire de Mauves-sur-Loire.

Le secteur de la rue de la Prime est un secteur pavillonnaire au Sud de la ZAC Pontereau-Piletière. Ce secteur pavillonnaire se caractérise notamment par la présence de grands fonciers qui se divisent pour former de petits lotissements. La modification n°2 du PLUm a créé un principe de liaison modes actifs sur la parcelle AI62 afin d'assurer un maillage piéton et vélo entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le futur quartier de la ZAC Pontereau Piletière. Cependant, un certificat d'urbanisme n°[à préciser par la commune] a été demandé, et un permis de construire n°[à préciser par la commune] a été déposé en mairie avant l'approbation de la modification n°2 PLUm. Ces démarches ayant été engagées avant l'approbation de la modification n°2 du PLUm, le projet de construction ne prévoit pas l'intégration de cette liaison modes actifs.

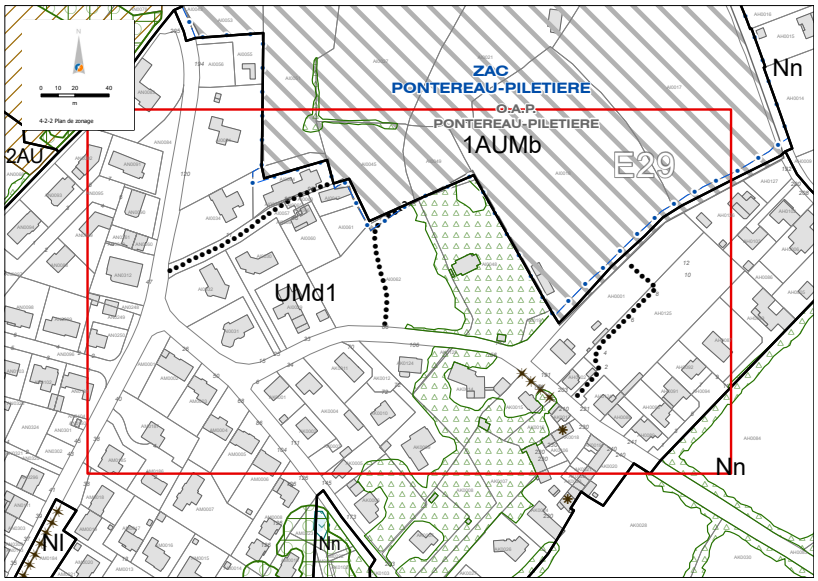
En conséquence, il est proposé de :

- Supprimer le principe de liaison mode actif sur la parcelle AI62.

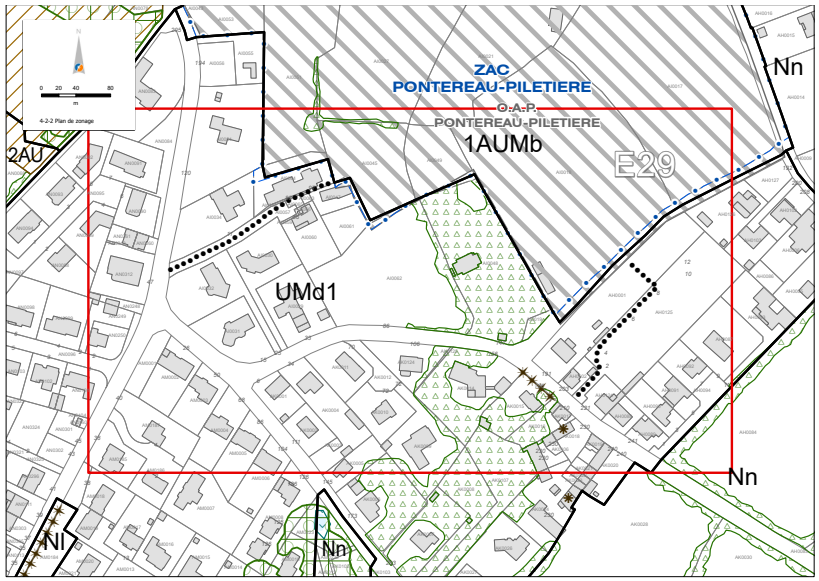
Pièces modifiées

- planche E29 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


ZAC
PONTEREAU-PILETIERE
O.A.P.
PONTEREAU-PILETIERE
1AUMb
E29
2AU
UMd1
Nn
Nn
Nl
Nn

APRES


ZAC
PONTEREAU-PILETIERE
O.A.P.
PONTEREAU-PILETIERE
1AUMb
E29
2AU
UMd1
Nn
Nn
Nl
Nn

5. MODIFICATION DU ZONAGE – SECTEUR RUE DU VAL MANTEAU



Justification des modifications proposées

Le Tome III «Justification des choix» du PLUm présente l'enveloppe urbaine comme : « le périmètre à l'intérieur duquel le tissu existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. [...] Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle [...]. Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire existant, mais il doit parfois s'en libérer (par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain n'en fera pas partie). C'est à l'intérieur de cette enveloppe urbaine qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

Les parcelles maisons situées sur les parcelles AH54 et AH115 se situent en continuité des constructions limitrophes et forment un ensemble morphologique cohérent. Ces parcelles sont identifiées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. À ce titre, elles sont partiellement classées en sous-secteur UMd1. Cependant, la délimitation entre le sous-secteur UMd1 et le zonage Nn traverse les bâtiments existants. Or, selon la définition du Tome III du rapport de présentation, les maisons présentes sur ces parcelles sont situées dans l'enveloppe urbaine et doivent donc être pleinement intégrées à la zone urbaine.

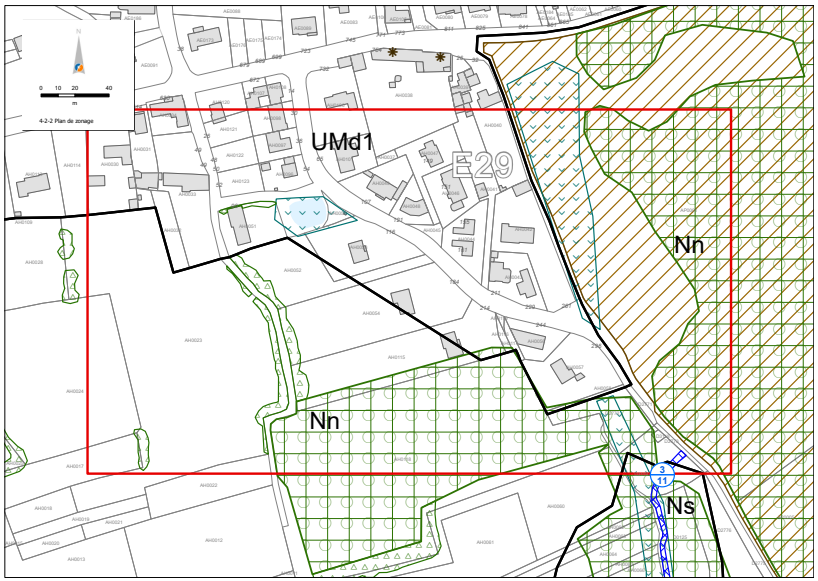
En conséquence, il est proposé de :

- Modifier le zonage UMd1 et Nn sur les parcelles AH54 et AH115 afin d'intégrer les maisons situées dans l'enveloppe urbaine au sein de la zone urbaine, en conformité avec la définition du Tome III «Justification des choix» du rapport de présentation.

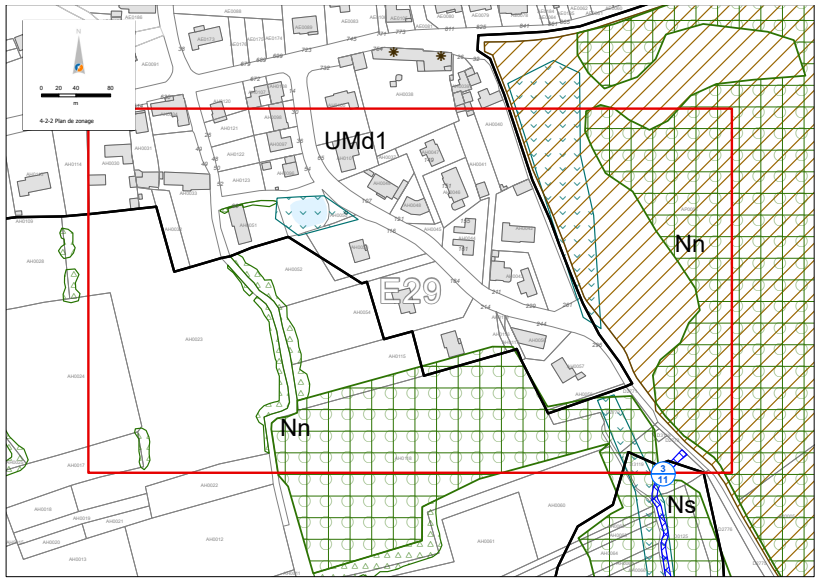
Pièces modifiées

- planche E29 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT



APRES



NANTES

> SOMMAIRE

PROJETS URBAINS 200
1.1. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN ILE DE NANTES 201
1.2.MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN HALVEQUE BEAUJOIRE RANZAY 212
1.3. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN MELLINET 213
1.4. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN CHANTRERIE 214
1.5. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN DOULON GOHARDS 217
1.6. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN MADELEINE CHAMPS DE MARS 220
MODIFICATIONS GROUPEES 221
2.1. CENTRE VILLE - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR GLORIETTE 222
2.2. DERVALLIERES/ZOLA - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR ZOLA 224
2.3. DERVALLIERES/ZOLA - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR REPOS DE CHASSE 228
2.4. HAUTS PAVES/ST FELIX/NANTES NORD - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR TERTRE LOMBARDERIE 230
2.5. BREIL/BARBERIE- MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR LAURIOL 239
2.6. NANTES SUD - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR GILARDERIE 240
HAUTEURS 242
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 244
EMPLACEMENTS RESERVES 246
PRINCIPES LIAISONS MODES ACTIFS 250
COMMERCES ET ACTIVITES 254
PERIMETRES AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES 257
PATRIMOINE 261
ZONES HUMIDES 263

1

PROJETS URBAINS

1.1. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN ILE DE NANTES



Les caractéristiques du projet urbain

L'île de Nantes est un territoire composite de 337 hectares et 12 km de rives, situé sur la partie amont de l'Estuaire de la Loire et au centre de la métropole nantaise. Ce territoire fait l'objet d'un grand projet urbain initié depuis le début des années 2000. L'objectif est de consolider la position de centralité métropolitaine de l'île de Nantes, d'accompagner et encadrer l'émergence d'un nouveau quartier structurant sur 80 ha au sud-ouest de l'île. Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent évoluer dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Modifications apportées

Secteur François II

Le site d'environ 0.8 hectare est délimité à l'ouest par la rue de l'île Mabon, au nord par la rue La Noue Bras de Fer, à l'est par la rue des Architectes et la place François II et au sud par la rue de la Tour d'Auvergne. Le site est occupé par des bureaux du groupe la Poste.

Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une OAP.
Cette OAP vise le renouvellement urbain de cette grande parcelle, située à proximité immédiate des transports en commun et des équipements publics. L'objectif est de prolonger la transformation du quartier dans le respect de l'histoire des lieux. Le projet envisage de prolonger les trames nord/sud du quartier ouvrant sur le grand paysage de la Loire.

Aujourd'hui les ambitions sont de :
- Préciser la programmation de cette OAP afin de renforcer la part de logement sur le site ;
- Compléter les principes d'aménagement en vue de renforcer la place de la nature ;
- Favoriser le déploiement des sites de logistique urbaine et ainsi renforcer les capacités d'approvisionnement de proximité en milieu urbain ;
- Mettre en valeur les façades du bâtiment d'intérêt patrimonial, situé au sud ouest du site.

Il est donc proposé de :
- **Modifier le règlement graphique en ajoutant un périmètre logistique**. Ce périmètre doit permettre d'accueillir des entrepôts dédiés à la logistique du dernier kilomètre.
- **Modifier l'OAP sectorielle en précisant la répartition programmatique**. L'objectif est de garantir un minimum de 45% de logements.

La nouvelle rédaction programmatique est donc la suivante :
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 15 600m² comprenant :

- 3000 m² minimum de bureaux
- 1000 m² minimum de rez-de-chaussées actifs à destination du quartier
- 500 m² de logistique urbaine
- Au moins 45% de la surface plancher totale sera consacrée à la production de logements. La totalité de ces logements seront familiaux et comprendront (en surface de plancher):
    - 25% de logements sociaux
    - 25% de logements abordables (dont la moitié a minima en accession abordable)

Dans la mesure où 45% de la surface plancher totale sera effectivement dédiée à la production de logements familiaux, la surface plancher restante pourra être dédiée à la réalisation d'habitations supplémentaires (logements ou hébergements) qui devront comprendre (en surface plancher) : 25% de logement social ou 10% abordable.

- **Préciser les conditions d'application du coefficient de biotope par surface** (CBS) : l'objectif est toujours de 0.3 mais il est précisé que 50% des surfaces éco-aménagées devront être en pleine terre.

- Afin d'améliorer les cheminements piétons sur le secteur, l**es principes de liaisons viaires présents sur le schéma de l'OAP sont remplacés par des principes de liaisons douces.**

- En outre, **la préservation du bâtiment d'intérêt patrimonial** situé au sud est du site est désormais inscrite sur le schéma de l'OAP.

Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planches K19 et K20
- OAP sectorielles Nantes : OAP François II

Secteur Benoni Goullin

Le boulevard Benoni Goullin, situé au sud de l'île de Nantes, relie d'ouest en est les boulevards Gustave Roch et Victor Hugo. Il accueille principalement des activités tertiaires au nord et des activités industrielles au sud. Il est également bordé par deux lignes de chemin de fer. La partie est du site accueille la véloroute de l'axe Thouaré-sur-Loire / Saint-Léger-Les-Vignes en passant par le pont de Pornic. Il est situé à proximité de quartier en forte mutation.
Le règlement graphique du PLUm actuel prévoit un zonage UEi (zonage industriel) et un périmètre tertiaire.
A l'occasion de la présente procédure, il est proposé d'investir ce site sous qualifié. Il s'agit de :
- Renforcer sa vocation économique et constituer une façade urbaine sur le boulevard ;
- Définir les conditions de développement de l'activité tertiaire sur le site ;
- Préciser les conditions d'implantation des nouvelles constructions .

Ainsi, il est proposé de :
- **Modifier le zonage de UEi vers UEm**. Le zonage UEi permet exclusivement des activités industrielles. Le zonage UEm favorise quant à lui la mixité des activités économiques dont celles de la production, de fabrication et de logistique. Il permet l'installation d'activités de bureaux dans les périmètres délimités au règlement graphique ;
- **Etendre le périmètre tertiaire en cohérence avec le périmètre du nouveau zonage UEm**.
- **Modifier les hauteurs de 31 à 34 mètres**, afin de permettre des émergences en front de boulevard ;
- **Ajouter d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** dont les principes sont les suivants :
    - Investir un site sous qualifié afin de renforcer sa vocation économique
    - Constituer une façade urbaine sur le boulevard
    - Rechercher des perméabilités visuelles dans un axe nord sud
    - Préserver la continuité paysagère dans l'axe de la magistrale vélo
    - Développer un espace paysager au contact de la magistrale vélo

Le projet pourra développer un maximum de 5 500m² à vocation tertiaire. Il prévoira des rez-de-chaussée actifs.

Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planche K20
- Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K20s
- OAP sectorielles Nantes : création d'une nouvelle OAP intitulée Benoni Goullin

Secteur Anatole de Monzie

Le site, d'une superficie d'environ 0,9 hectares, est constitué d'un parking public en surface et de la Maison des Associations Mangin-Beaulieu. Il est délimité au Nord par la ligne de chemin de fer et au sud par la rue Anatole de Monzie, axe majeur qui représente un lien est-ouest entre les deux lignes de ponts que constituent le boulevard du Général de Gaulle à l'est du site, et le boulevard des Martyrs Nantais de la Résistance à l'ouest. La rue Anatole de Monzie dispose d'un large gabarit (21 m) et présente aujourd'hui un caractère très routier. S'y adressent au sud des immeubles de grande hauteur (R+16) datant des années 1970. La rue va être profondément transformée ces prochaines années avec l'implantation d'une nouvelle ligne de transports en commun en site propre (TCSP), et une requalification des espaces publics.
Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Afin, de prendre en compte les évolutions du projet il est proposé de :
- **Modifier le système de hauteur** en passant d'une hauteur maximale de 31 mètres à 37 mètres ;
- **Modifier le schéma de l'OAP** en élargissant l'espace végétalisé à l'ouest du site et en réduisant la surface au sol dédiée à la programmation logement ;
- **Revoir la répartition programmatique déclinée dans l'OAP**. La nouvelle répartition programmatique est la suivante :
    - Îlot A : environ 6 500 m2 de surface de plancher à vocation mixte habitat et équipements.
    - Îlot B : environ 3 000 m2 de surface plancher à vocation mixte à dominante d'habitat.

Les objectifs de mixité sociale de la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci. La part de surface plancher dédiée à l'habitat devra comprendre 55 % de locatifs sociaux et abordables dont a minima 25% de logements sociaux familiaux.

Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan des hauteurs : planches K20n et K20s
- OAP sectorielles Nantes : OAP Anatole de Monzie

Secteur Millerand Dumont

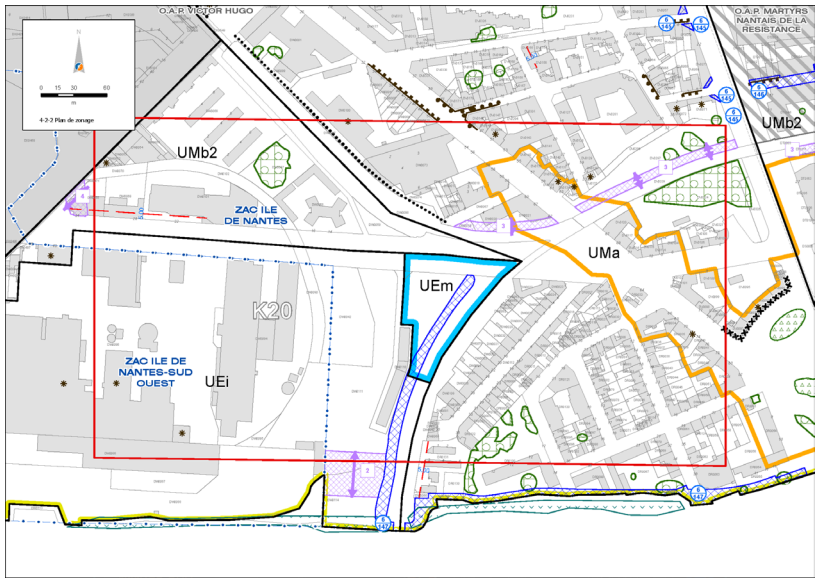
Le site d'environ 3 hectares est délimité : au nord par le chemin de la Veuze, à l'ouest par le boulevard Millerand, à l'est par la rue du Cherche Midi et au sud par le quai Dumont Durville (débouché du pont Senghor). Par sa position, le site profite de vues lointaines sur la Loire. Au nord, il s'adosse à des espaces extérieurs de logements collectifs. Aujourd'hui, le site est occupé par un ensemble de bâtiments hétéroclites regroupant un hôtel et des bureaux qui ont vocation à muter. Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
L'urbanisation de l'îlot A et B est achevée.

Afin de préciser les orientations d'aménagement sur l'îlot C, et de renforcer la production de logement sur le site il est proposé de :
- **Modifier le schéma de l'OAP** en y ajoutant un principe d'accès et en précisant dans les orientations écrites que pour le lot C, des accès individualisés aux logements seront privilégiés ;
- **Modifier la répartition programmatique** : l'îlot C devra tendre vers une surface plancher de 12 000m² dont 40 % de logement comprenant 35% de logement social ou abordable. Cette modification vise à augmenter la part de logements dans le projet.

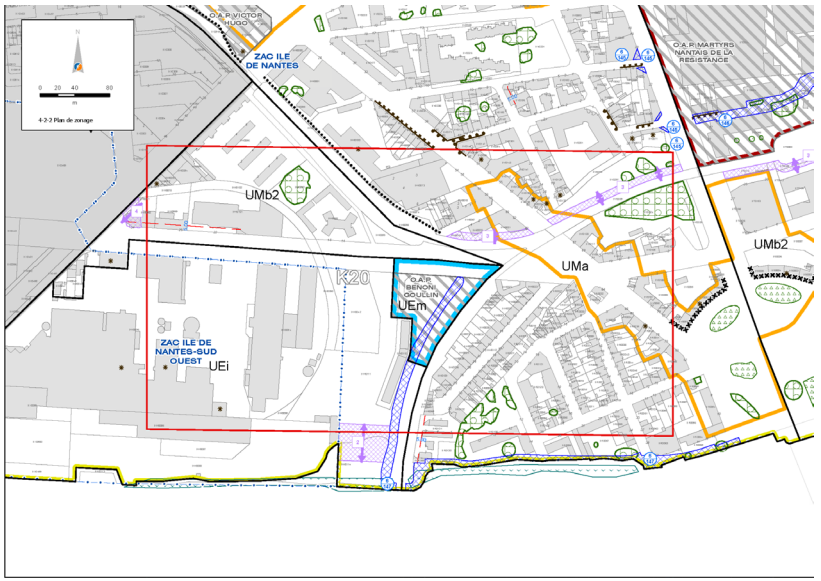
Pièce modifiée :

- OAP sectorielles Nantes : OAP Millerand/Dumont

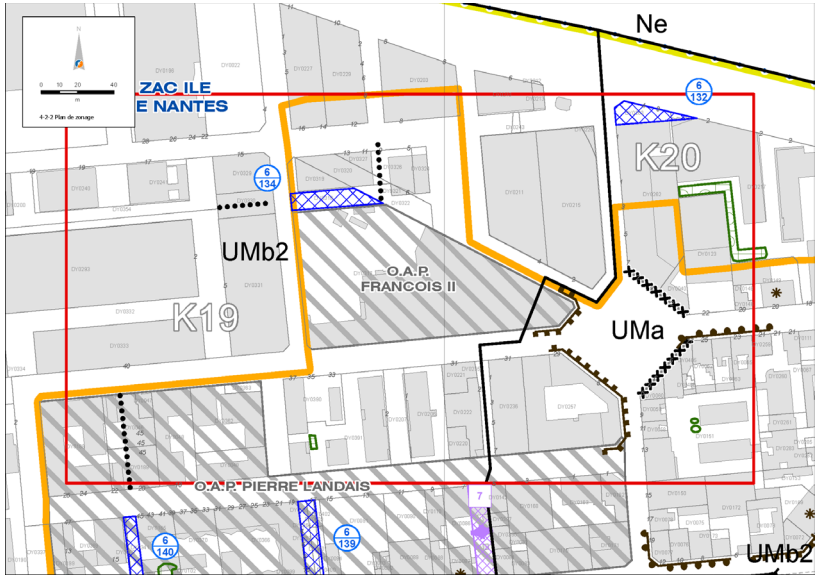
AVANT



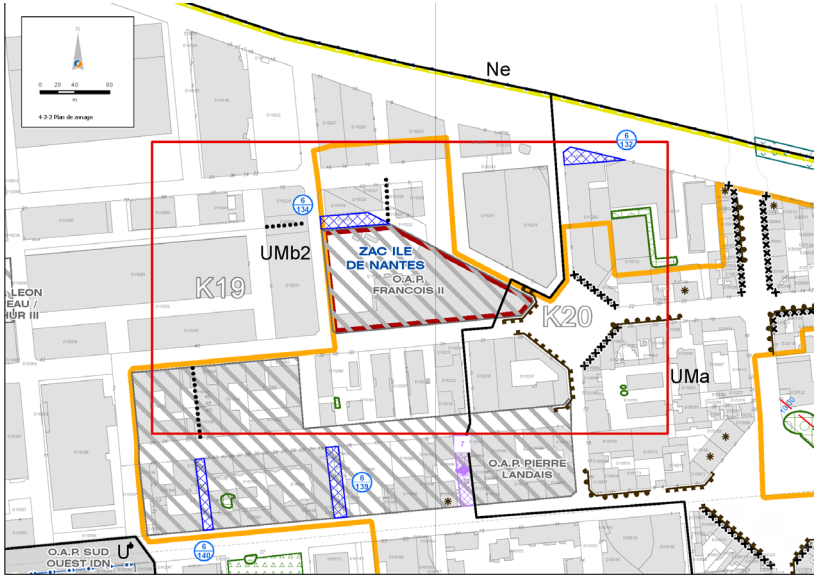
APRES



AVANT



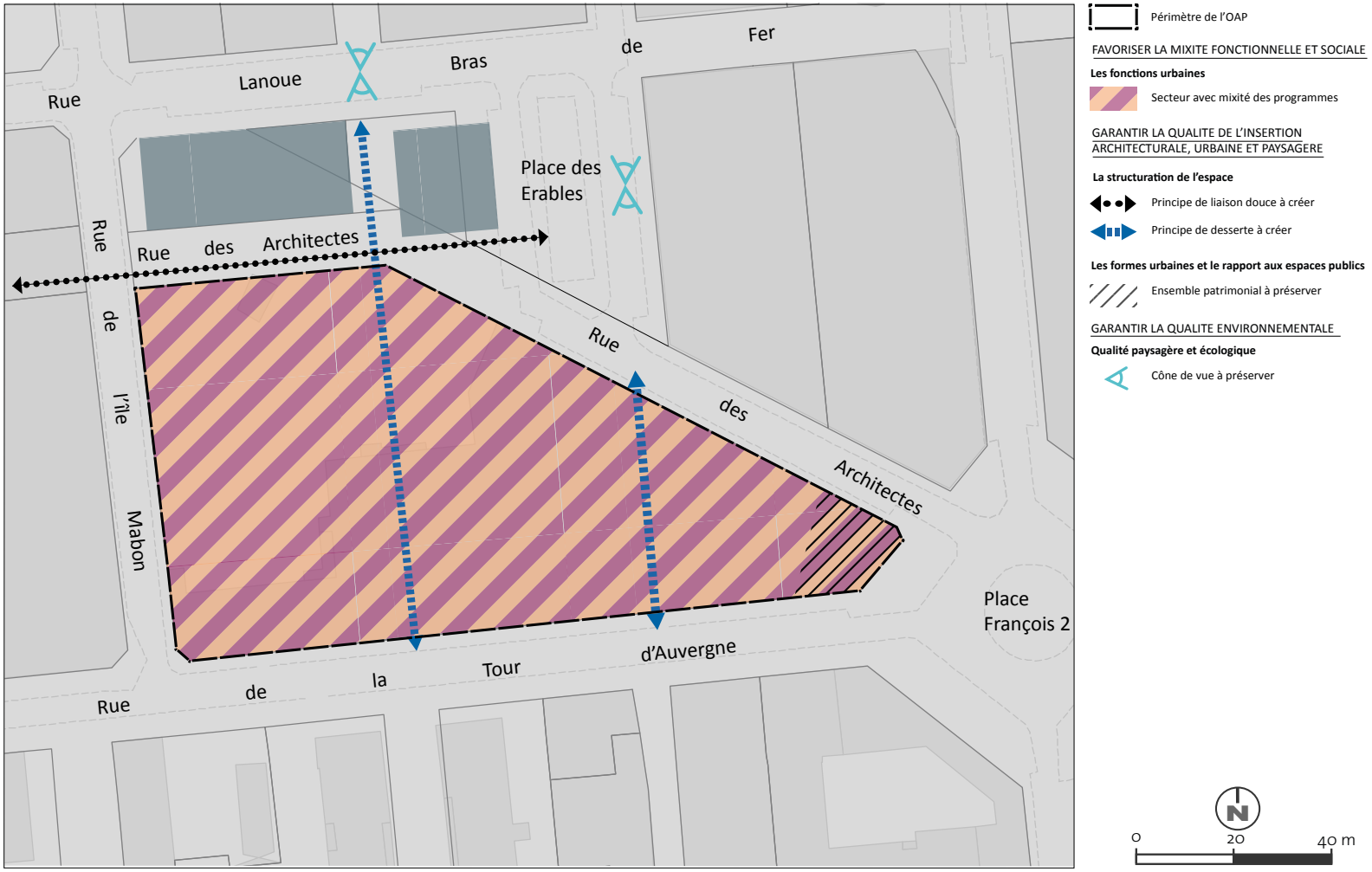
APRES



AVANT

NANTES - François II

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



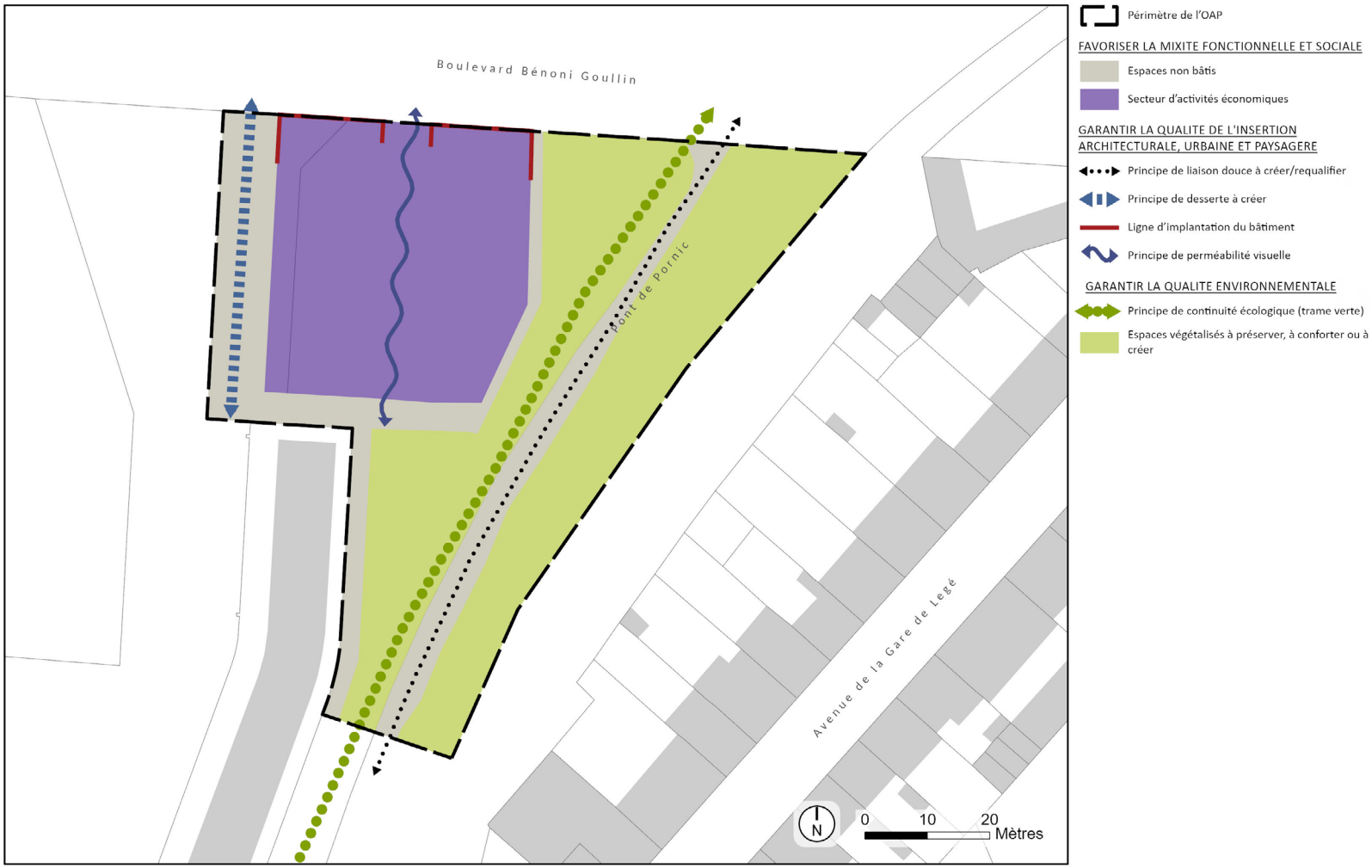
APRES


Rue La Noue Bras de Fer
Rue de l'Ile Mabon
Rue des Architectes
Rue Alain Barbe Torte
Rue La Tour d'Auvergne
Rue des Ferblantiers
Rue Julien Le Panse
Rue de la Savonnerie
O.A.P. PIERRE LANDAIS
N
0 10 20
Mètres
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Secteur avec mixité des programmes
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Hauteur et émergence
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Cône de vue à préserver
Ensemble patrimonial à préserver

OAP BENONI GOULIN CREEE

NANTES - Benoni Goullin[3]

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Anatole de Monzie

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Périmètre OAP périphérique

Voie ferrée

Ligne de transports en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (logements, équipements, activités)

Secteur à dominante tertiaire

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer, requalifier

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

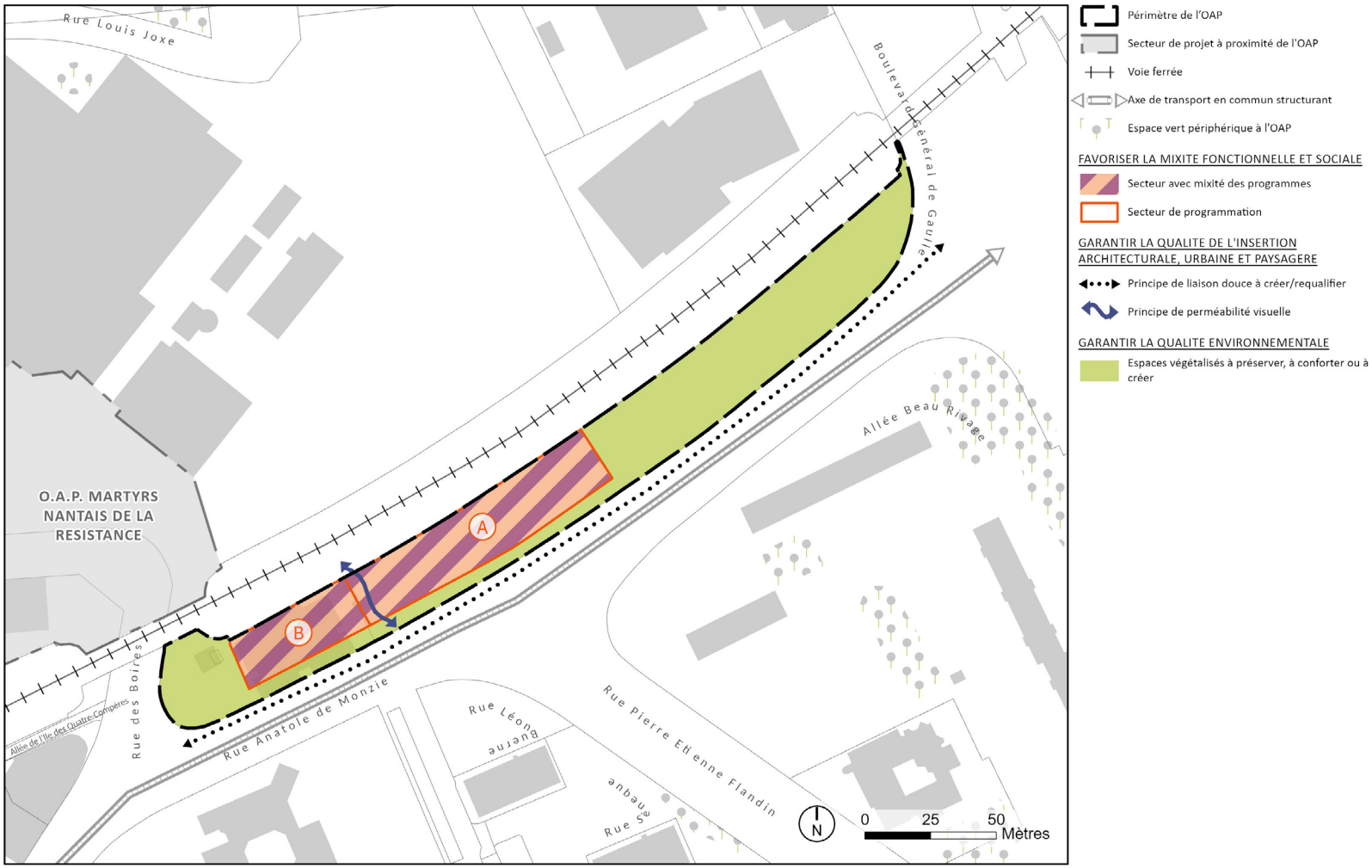
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

0 40 m

APRES

NANTES - Anatole de Monzie

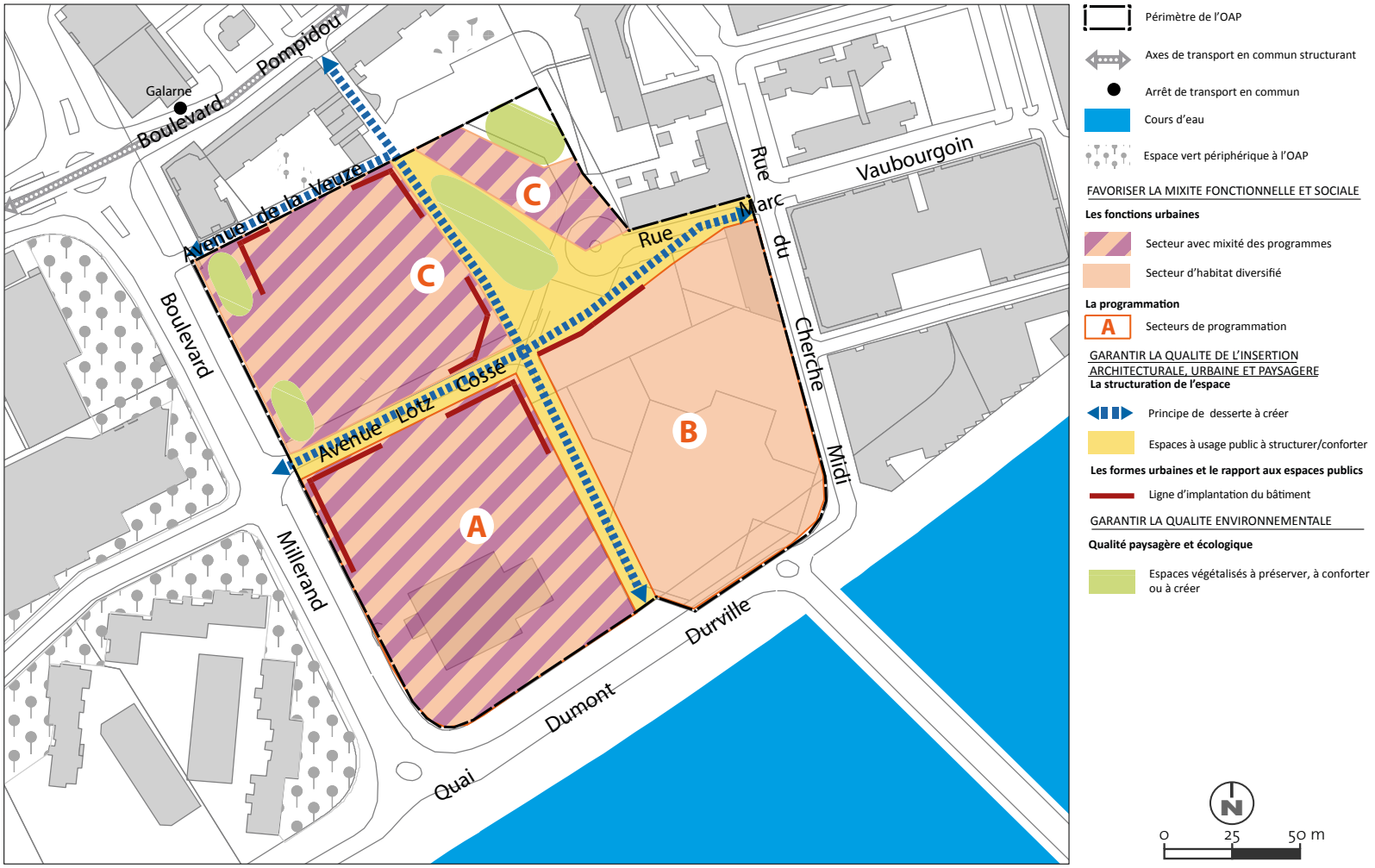
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Millerand / Dumont

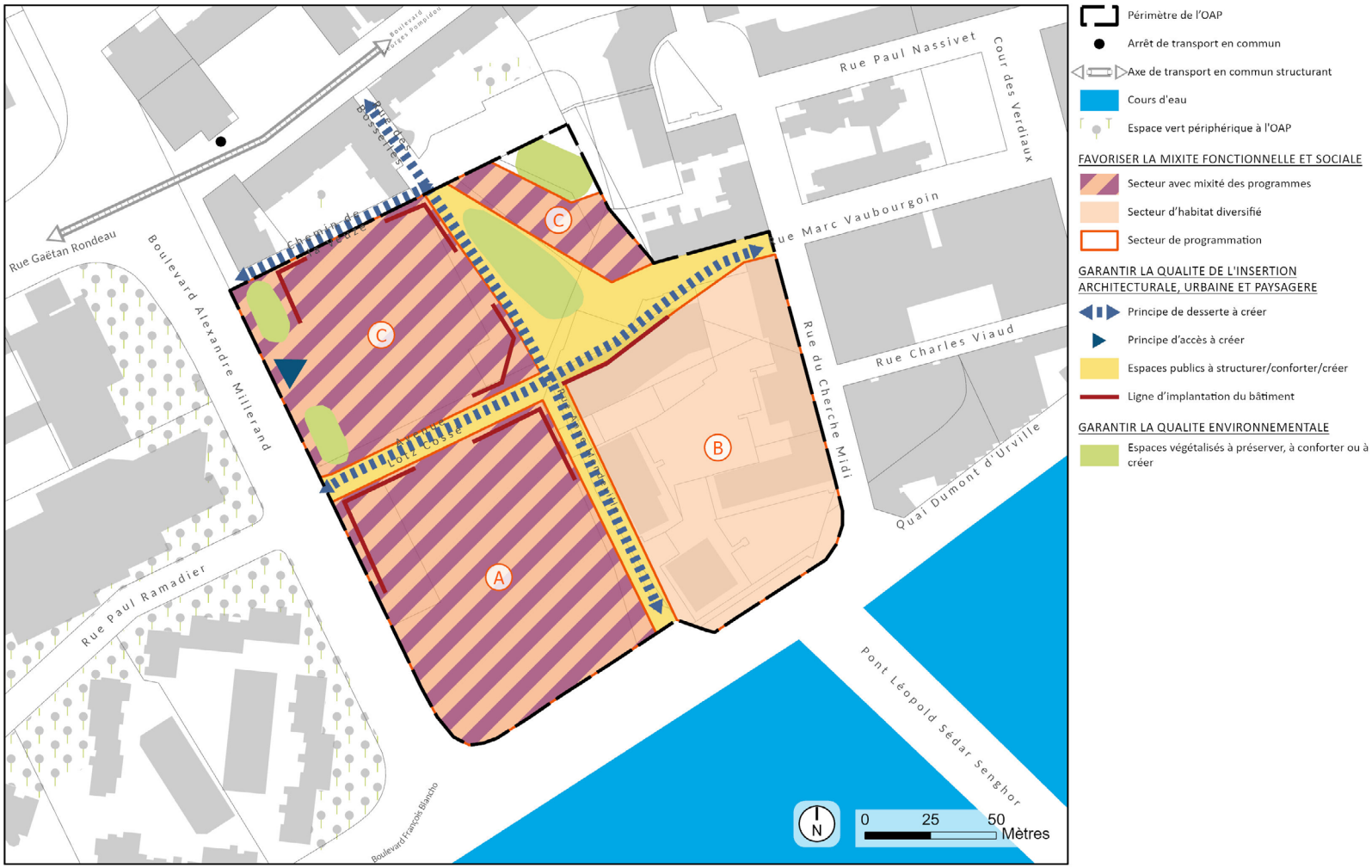
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

NANTES - Millerand / Dumont

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1.2.MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN HALVEQUE BEAUJOIRE RANZAY



Les caractéristiques du projet urbain

Situé au nord-est de Nantes, dans le quartier Nantes Erdre, le secteur Halvêque – Beaujoire – Ranzay est inscrit de part et d'autre du périphérique, entre l'Erdre et la route de Paris.
En cohérence avec les orientations spatiales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'objectif est le renouvellement urbain du quartier par diversification fonctionnelle. Il s'agit de transformer ce secteur composite et sous qualifié en un quartier actif et attractif.
Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD.

Modifications apportées

Sur le secteur de l'OAP Beaujoire

Le site de l'OAP, d'une surface d'environ 23 hectares, est situé au nord est de Nantes le long du boulevard de la Beaujoire, à l'interface de Nantes Est, de la route de Paris et des quartiers en renouvellement et en développement Halvêque et St Joseph de Porterie. Actuellement occupée par des surfaces commerciales et des bureaux, l'OAP s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du secteur Halvêque Beaujoire Ranzay de la route de Paris.

Afin de permettre la réalisation du projet, tout en réduisant l'emprise constructible au sol et en préservant les arbres existants, il est proposé de :
- **modifier les hauteurs de 25 à 37 mètres hors tout**, le long de la route de Paris.

Pièce modifiée

- Règlement graphique/Plan des hauteurs : planche H22n

Sur le secteur de l'OAP Paridis

Situé entre le pôle multimodal Haluchère et la Porte de Carquefou et délimité par la Route deParis (RD 23), la rue du Perray et la clinique Jules Verne, le site Paridis est un équipement commercial majeur du secteur nord-est de l'agglomération. La densité bâtie de ce site est faible pour un ensemble commercial urbain du fait notamment de l'emprise dédiée aux stationnements.

Afin de répondre au rapport de l'enquête publique réalisée sur le secteur, et ainsi augmenter le nombre de logements, il est proposé de :

- développer les potentiels constructibles en **modifiant les hauteurs de 19 à 28 mètres, le long de la rue du Perray, et de 19 à 37 mètres à l'entrée de la rue Grandjouan.**

- En parallèle, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est également modifiée.** Il est désormais souhaité que, sur le secteur ouest le long de la route de Paris et de la rue Jules Grandjouan, à l'endroit où le règlement prévoit une hauteur maximum de 37 mètres, les constructions neuves prévoient un rez-de-chaussée de 5 mètres surmonté de 10 étages De plus, sur le secteur situé le long de la rue du Perray et de la rue Jules Grandjouan, à l'endroit où le règlement prévoit une hauteur maximum de 28 mètres, les constructions neuves devront prévoir un rez-de-chaussée de 5 mètres surmonté de 7 étages.

Pièces modifiées

- Règlement graphique/Plan des hauteurs : planche H22s
- OAP sectorielles Nantes : OAP Paridis

1.3. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN MELLINET



Les caractéristiques du projet urbain

La caserne Mellinet forme un îlot urbain à l'est du centre-ville de Nantes, inséré dans un milieu urbain dense, résidentiel et composé essentiellement d'un tissu pavillonnaire et d'immeubles collectifs. Le site est identifié comme porteur d'un projet urbain d'envergure à vocation principale d'habitat, projet qui se développe et s'appuie sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et historique, conservés au sein de la caserne.

Les objectifs d'aménagement

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments mineurs doivent faire l'objet d'ajustements dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement Caserne Mellinet, dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Modifications apportées

A l'occasion de la procédure de modification n°2 du PLUm, la norme stationnement applicable aux projets situés à proximité de la Caserne Mellinet a été baissée à 0.6 place/logement.

Afin de poursuivre cette logique, il est donc proposé de **baisser les objectifs en matière de stationnement au sein de l'OAP** Mellinet à 0.6 place par logement, contre 1 place par logement auparavant.

Par ailleurs, certaines opérations de l'OAP sont d'ores et déjà réalisées. C'est le cas notamment d'un secteur de maisons individuelles. Afin de préserver les espaces verts non bâtis situés à l'arrière de ces parcelles, il est proposé l'instauration d'un CBS de 0.15, applicable à l'échelle de chacune de ces parcelles. **Un nouveau schéma est ajouté à l'OAP afin d'identifier le périmètre sur lequel ce CBS s'applique.**

Pièce modifiée

- OAP secteurs d'aménagement : OAP Mellinet



1.4. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN CHANTRERIE



Les caractéristiques du projet urbain

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Chantrerie est située au nord-est de Nantes, entre l'Erdre et l'autoroute A11.Elle accueille des entreprises de haute technologie spécialisées notamment dans l'informatique, l'électronique et le numérique mais également des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des restaurants et des logements étudiants, dans un parc ouvert sur la vallée de l'Erdre.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif est de conforter le pôle de la Chantrerie principalement dans les domaines des nouvelles technologies, tout en développant un quartier actif dans un cadre de vie de qualité. Plusieurs secteurs sont en cours de renouvellement urbain, suite au départ de certaines entreprises. La requalification de ces terrains doit permettre d'accueillir de nouvelles entreprises ou de favoriser l'évolution de celles déjà sur site et de développer une programmation de logements.

Modifications apportées

Afin de renforcer la production de logement sur le site, il est proposé de :
- **Modifier la programmation de l'OAP Chantrerie 1** en faisant évoluer la surface plancher dédiée à l'habitat : celle-ci passe de 24 000 à 27 500m². En conséquence, la surface dédiée aux bureaux et aux activités économiques est modifiée : elle passe d'une fourchette de 23 000 à 27 000m² à une fourchette de 19 500 à 23 500m² ;
- **Modifier le schéma de l'OAP** : l'îlot de programmation situé au sud est du périmètre évolue d'un secteur d'activité mixte à un secteur d'habitat diversifié.

Par ailleurs, sur le secteur de l'OAP Chantrerie 2, il est proposé la **suppression de l'emplacement réservé n°6-4**, la voie étant existante.

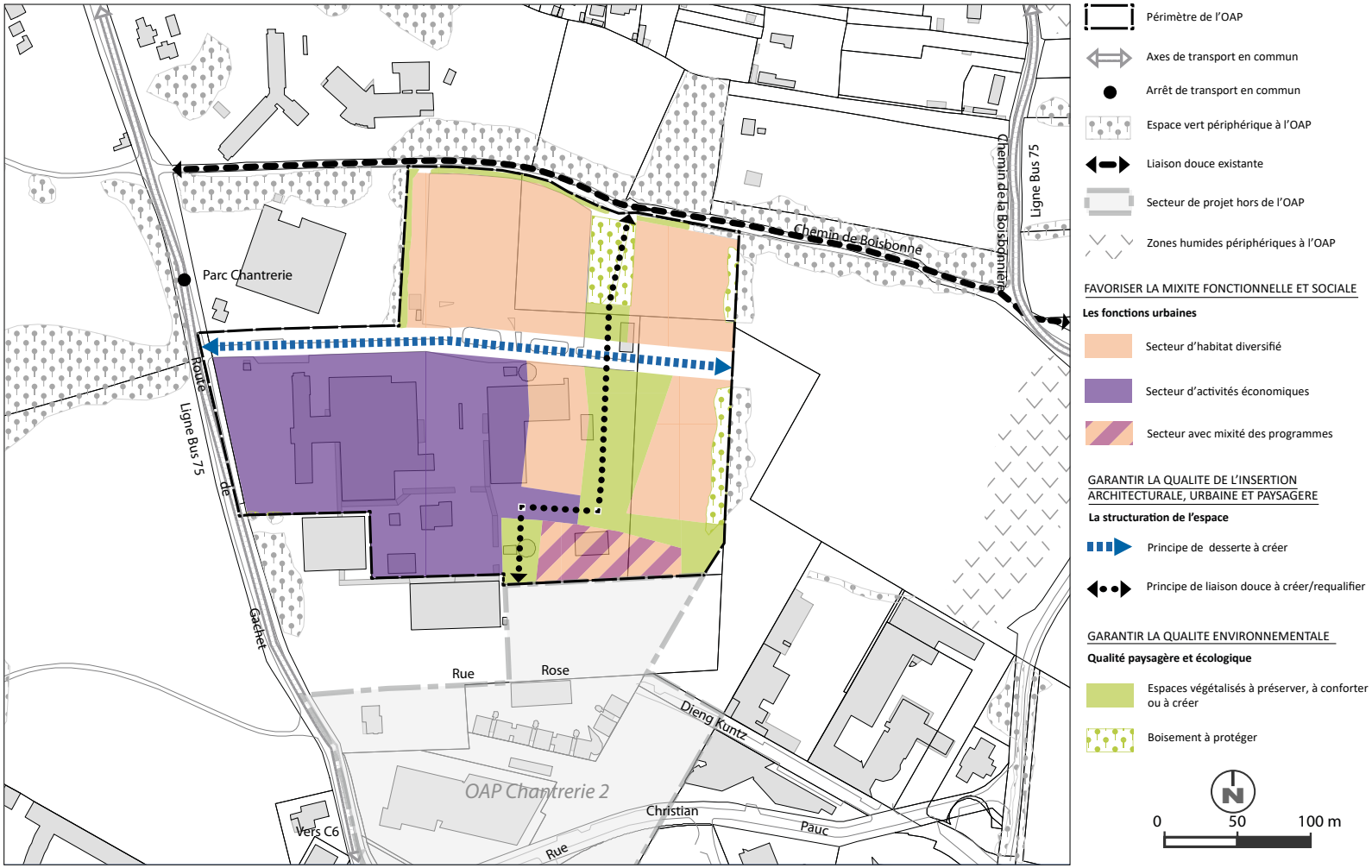
Pièces modifiées

- OAP sectorielles Nantes : OAP Chantrerie 1
- Règlement graphique/plan de zonage : planche F22

AVANT

NANTES - Chantrerie 1

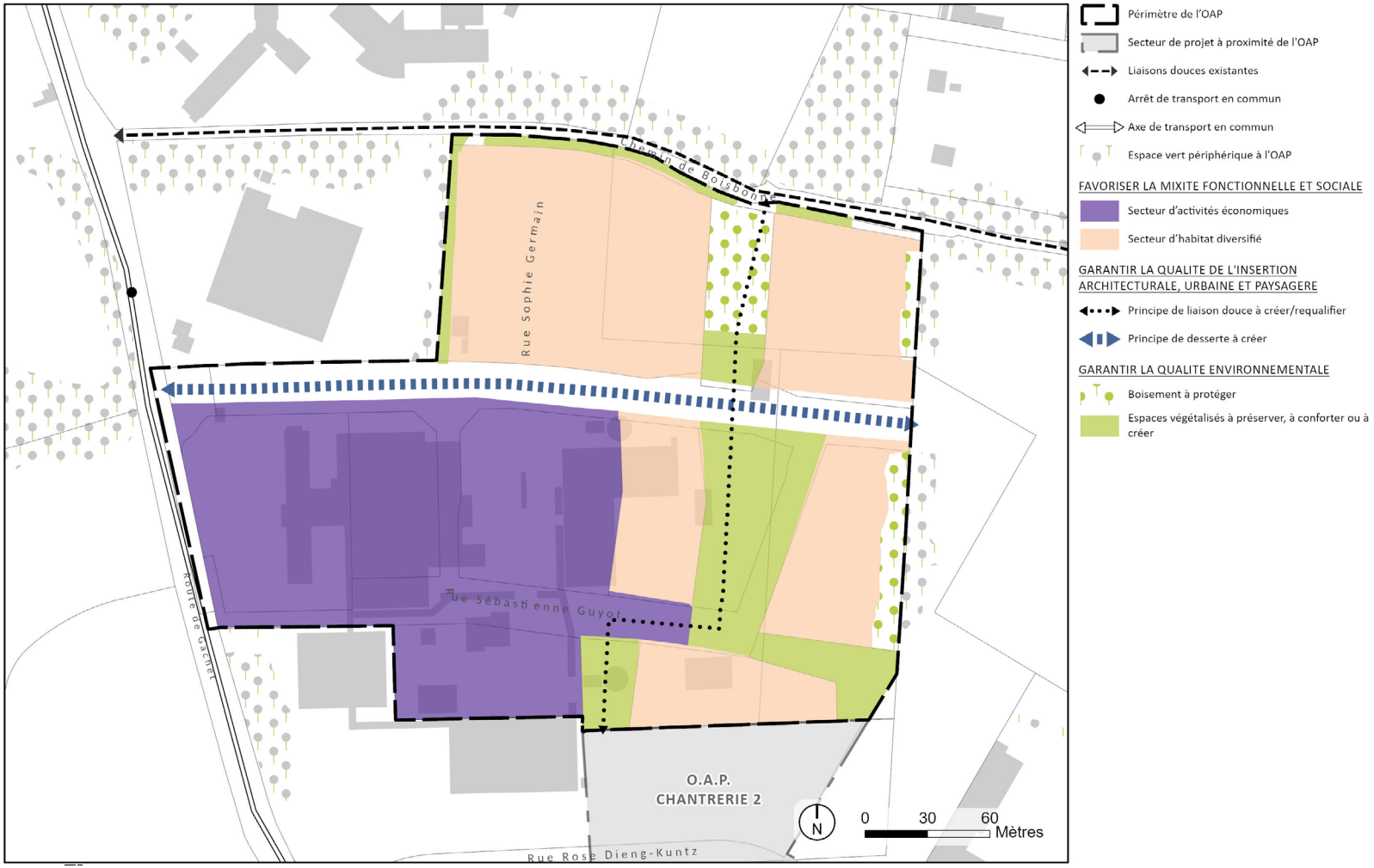
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

NANTES - Chantrerie 1[1]

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1.5. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN DOULON GOHARDS



Les caractéristiques du projet urbain

Situé à l'est de Nantes dans le quartier de Doulon-Bottière jusqu'en limite de la commune de Sainte-Luce et de la zone Nant'Est Entreprises, ce secteur de 180ha, composé d'anciennes tenues maraîchères, de vastes espaces en friches, dont certains remblayés, a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité révélé. Sa situation géographique, en grande partie intra-périphérique, desservie par les transports en commun, à proximité des services et des zones d'emplois, près de deux « portes » du périphérique, constitue un atout majeur.

Le projet Doulon-Gohards vise à développer un projet de territoire avec une vocation à la fois urbaine et agricole. Projet de faubourg, il s'appuie sur le quartier existant du Vieux-Doulon, révèle un paysage singulier, et conjugue de nouvelles formes d'habiter associées à des espaces dédiés à l'agriculture urbaine. Il constitue aussi l'opportunité de restaurer un site à fort potentiel écologique. Les abords des ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, ainsi que les parties basses liées au lit majeur de la Loire constituent une trame majeure d'espaces naturels protégés à mettre en connexion couvrant une centaine d'hectares. Les zones humides et les boisements de qualité sont préservés.

Modifications apportées

Pour poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement qui s'achèvera en 2035, il est nécessaire de faire évoluer le PLUm.

Sur les secteurs Bois des Anses I et 2, Papotière I et 2, Noé Garreau I et II, il est proposé de :
- Faire évoluer les hauteurs de 19 mètres à 22 mètres hors tout. Cette modification vise à accroitre la production de logement, tout en préservant les espaces naturels au sol.

Par ailleurs, sur le secteur n°9 de l'OAP Doulon Gohards, dont l'objectif est de préserver le tissu existant et la qualité paysagère des lieux, il est proposé de :

- **Modifier le schéma de l'OAP,** en ajoutant un aplat « espace végétalisé à préserver » au cœur de l'îlot. Cette modification vise à éviter les constructions en second rideau et ainsi préserver les espaces verts, constitutifs d'îlots de fraicheur.

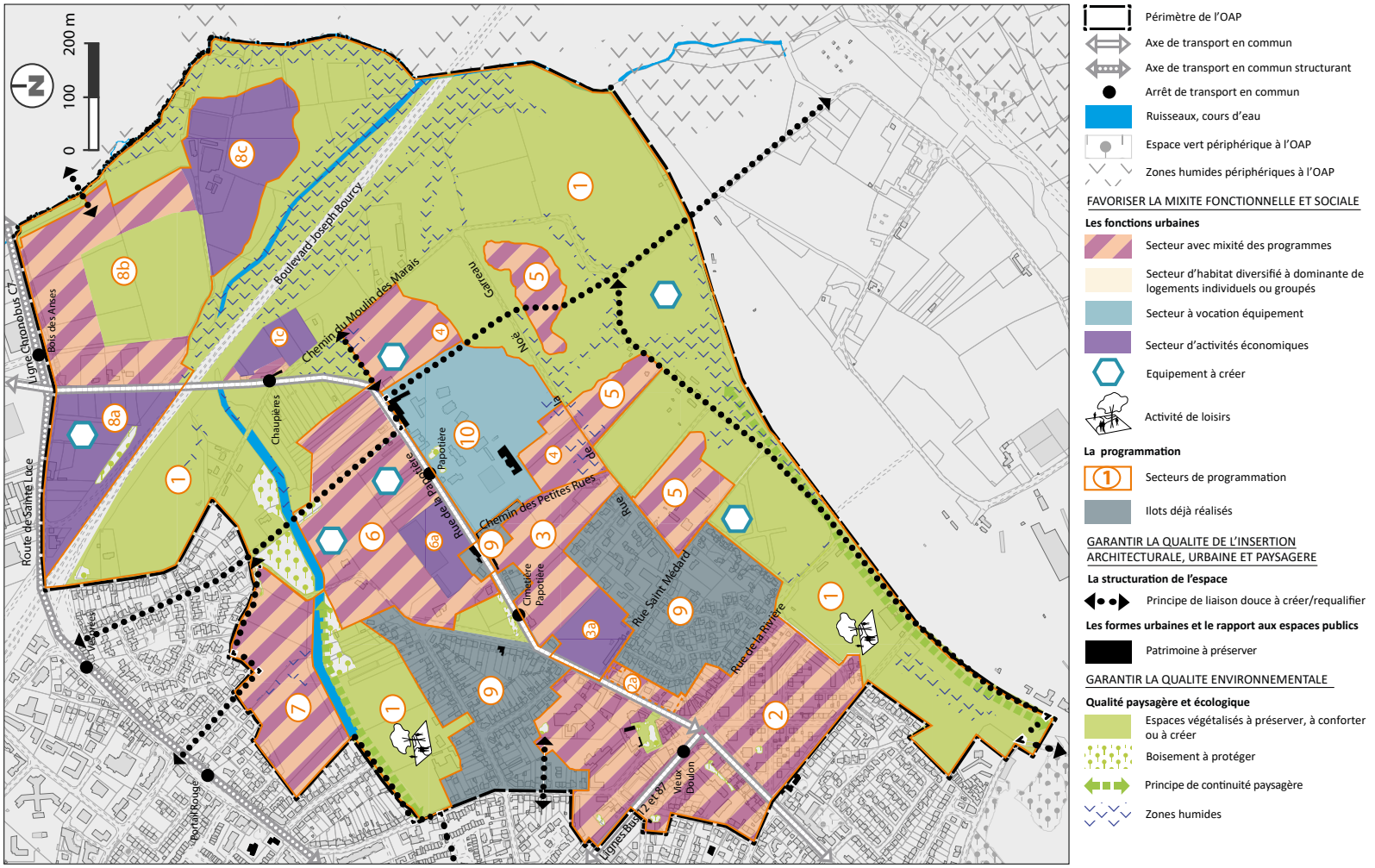
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan des hauteurs : planches I22 n, I22 s, I23n, I23s
- OAP sectorielles Nantes : OAP Doulon Gohards

AVANT

NANTES - Doulon Gohards

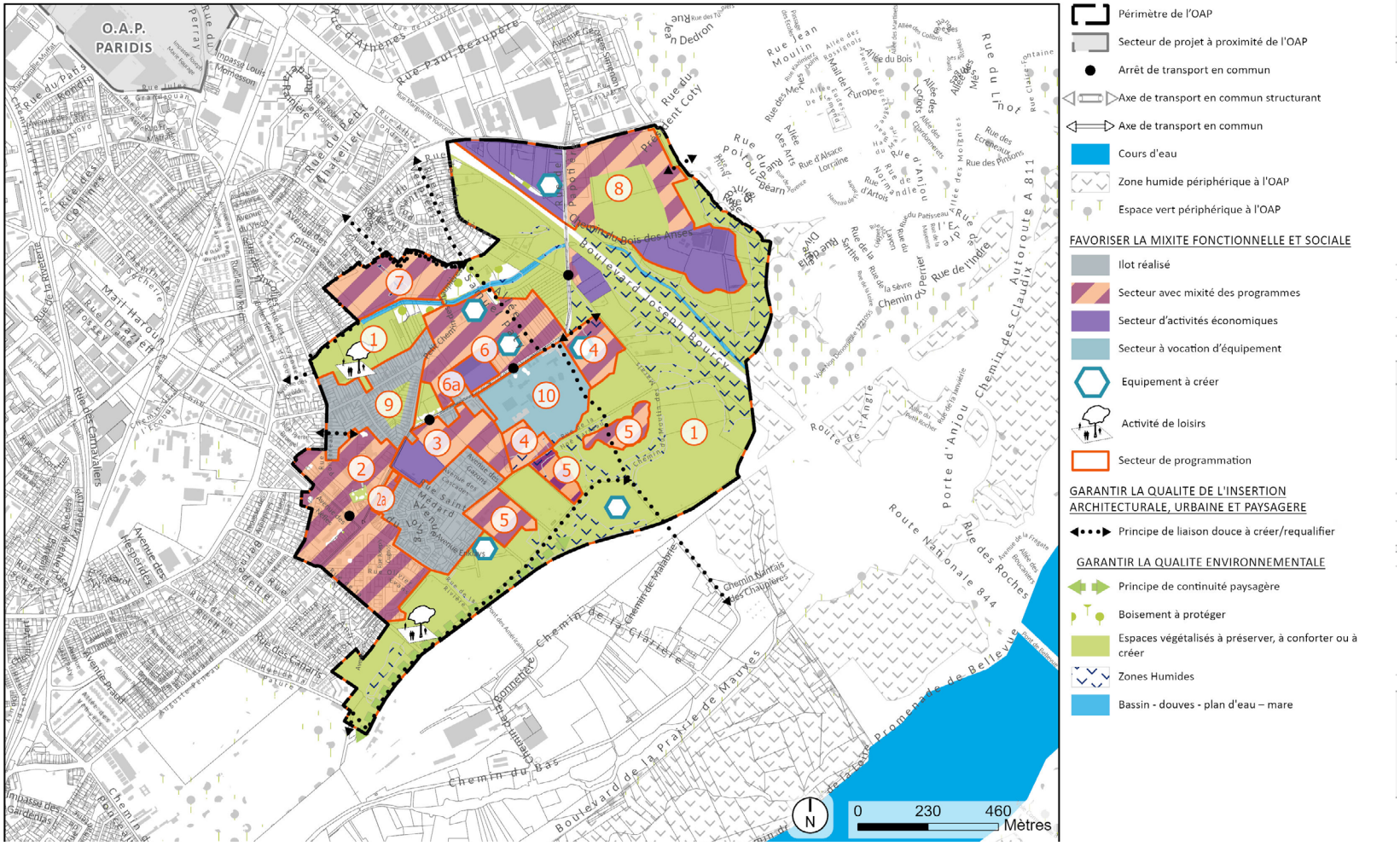
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

NANTES - Doulon Gohards

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1.6. MODIFICATIONS LIEES AU PROJET URBAIN MADELEINE CHAMPS DE MARS



Les caractéristiques du projet urbain

Le quartier Madeleine-Champ de Mars est situé au sud du centre-ville entre le CHU, la voie ferrée, la Loire et le canal Saint Félix.
Le projet de la collectivité vise à valoriser un ancien faubourg d'industrie et de négoce en un nouveau quartier de centre-ville. Le parti-pris d'aménagement s'appuie sur une grande mixité, qu'elle soit sociale, urbaine, en faisant cohabiter architecture ancienne et contemporaine, ou fonctionnelle, en associant habitat, activités, commerces et équipements. Le tissu urbain est maillé par une trame de passages irriguant les cœurs d'îlot.

Ce secteur dense fait la part belle à l'activité et à l'artisanat, notamment en cœur d'îlot ; il s'agit d'un quartier prisé par les entreprises sensibles à l'ambiance et la mixité des lieux, l'incubateur de nombreuses sociétés en développement.
Si le quartier reste inscrit dans un territoire en forte mutation, entre la nouvelle gare, la reconversion de l'Hôtel-Dieu à terme, et le réaménagement des bords de Loire, cette opération d'aménagement est en voie d'achèvement. Seul le secteur Fleurus situé entre la cité des Congrès et la Loire reste un secteur en attente de mutation.

Le secteur fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil d'urbanisme opérationnel permettait de définir précisément les intentions sur le secteur, et d'accompagner le renouvellement urbain des constructions existantes. Or l'achèvement de cette ZAC est prévu dans les années à venir. Aussi, lors de la modification n°2 du PLUm, approuvée en février 2025 plusieurs outils réglementaires du PLUm ont été mobilisés pour maintenir un cadre au regard des mutations à venir sur ce secteur.

Plusieurs éléments bâtis du faubourg ont été protégés avec les outils de protection du patrimoine. Les formes urbaines ont été préservées et les mutations accompagnées grâce aux outils de régulation de la hauteur. Les îlots de fraicheur ont été préservés par l'ajout d'Espaces Paysager à Protéger (EPP) et d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Modifications apportées

Afin de poursuivre les évolutions engagées à l'occasion de la modification n°2 du PLUm, il est proposé quelques ajustements et/ou corrections d'erreurs :

- **Modifier l'épannelage de R+3+C à R+2+C** au 9 rue de Saverne. En effet, à l'occasion de la procédure de modification n°2, l'objectif était de préserver la forme urbaine de ce bâtiment d'intérêt patrimonial, situé à l'angle de la rue de Saverne et de la rue Fouré. Seule une partie de l'épannelage a été abaissée à R+2+C (côté rue Fouré). Il s'agit désormais d'harmoniser l'épannelage côté 9 rue de Saverne ;

- **Modifier l'épannelage de R+1+C à R+2+C** sur le bâtiment situé 13 rue Baron. L'épannelage a été abaissé à R+1+C sur ce bâtiment lors de la modification n°2. Il s'agit d'une erreur puisque le bâtiment actuel présente bien un épannelage à R+2+C ;

- **Modifier l'épannelage de R+1+C à R+3+C** au 2 rue Columelle, afin de faire correspondre l'épannelage à la hauteur du bâtiment existant ;

- **Modifier l'épannelage de R+2+C à R+3+C** au 7 rue Perrault. L'épannelage a été abaissé à R+2+C sur ce bâtiment lors de la modification n°2. Il s'agit d'une erreur puisque le bâtiment actuel présente bien un épannelage à R+3+C.

Pièce modifiée

- Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K20n

2

MODIFICATIONS GROUPEES

2.1. CENTRE VILLE - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR GLORIETTE



Caractéristiques du site

La piscine Léo Lagrange est située allée de l'île Gloriette, dans le centre-ville de Nantes. Elle est bordée au nord par la place Gloriette Petite Hollande et au sud par la rue Gaston Michel et la Loire.
Construite à la fin de la seconde guerre mondiale comme bassin en plein air, couverte et agrandie dans les années 1970, la piscine Léo Lagrange est l'une des plus vieilles piscines de la ville de Nantes.

Les objectifs d'aménagement

Le 15 décembre 2015, les élus de la Métropole ont voté les 30 engagements de la feuille de route issue du Grand Débat « La Loire et nous ».
Le premier thème « La Loire des pratiques et des usages » visait à valoriser les pratiques de loisir sur l'eau et au bord de l'eau afin de valoriser les berges et faire évoluer le regard sur la Loire. Au sein de ce thème, l'engagement 5 consistait à étudier la faisabilité d'une piscine en bord de Loire, davantage ouvert sur le fleuve et le grand paysage.
Les conclusions de l'étude ont orienté vers la transformation de la piscine Léo Lagrange pour retrouver un bassin ouvert, comme celui d'origine, offrant des vues sur le fleuve et ses berges naturelles. En effet, l'étude a considéré que le projet de bassin nordique Saupin, en cours d'élaboration sur la même période sur le quai de Malakoff, ne répondrait pas pleinement à cette ambition.
Par ailleurs, le plan Piscines prévoit de renforcer l'apprentissage de la natation sur le temps scolaire à l'école primaire et d'améliorer le ratio m² de surface d'eau/ habitant sur la Ville et la Métropole pour répondre à l'augmentation démographique et à la tension sur les équipements existants.
La création d'un bassin ouvert devra s'accompagner d'une modernisation de l'équipement pour le rendre accessible à tous, moins énergivore et plus confortable pour les usagers et pour les agents, et aussi pour permettre une meilleure intégration urbaine en lien avec le futur parc archipel de Gloriette Petite-Hollande et les berges de Loire.
L'objectif est donc désormais de moderniser et réaménager la piscine Gloriette avec un bassin en plein air ouvert sur la Loire.

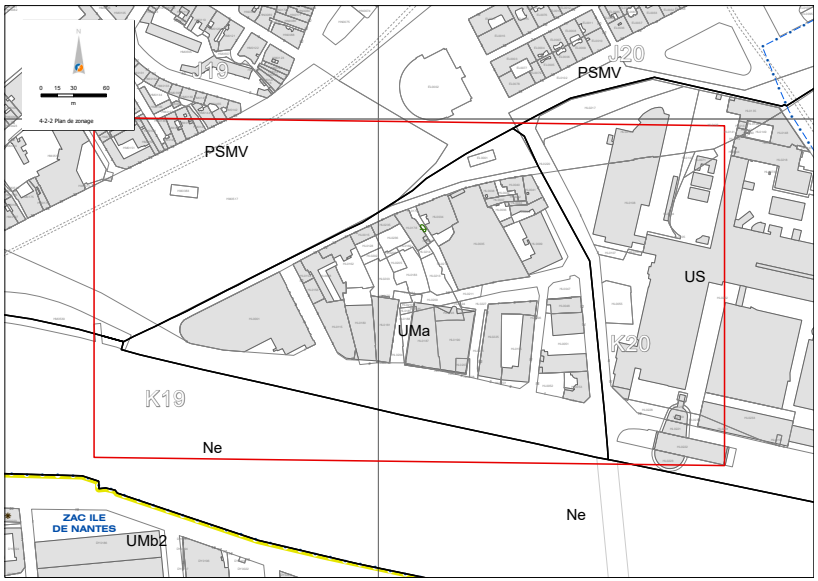
Modifications apportées

Il est proposé de :
- **Modifier le zonage de UMA vers US**, le zonage US étant dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux ;
- **Modifier le système de hauteur** en passant d'un épannelage de R+8+C à une hauteur surfacique à 31 mètres hors tout. Ce système de hauteur permet des hauteurs maximales applicables à l'ensemble du périmètre défini, contrairement à l'épannelage qui fixe uniquement les hauteurs des constructions sur rue.

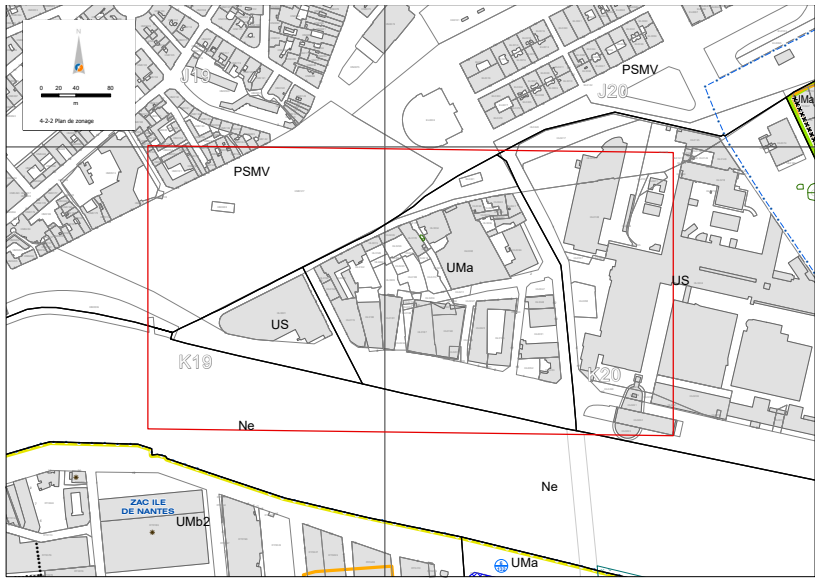
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planche K19
- Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K19n

AVANT


J19
J20
PSMV
PSMV
US
UMa
K19
K20
Ne
Ne
ZAC ILE DE NANTES
UMb2

APRES


J19
J20
PSMV
PSMV
UMa
US
US
K19
K20
Ne
Ne
ZAC ILE DE NANTES
UMb2
UMa

2.2. DERVALLIERES/ZOLA - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR ZOLA



Caractéristiques du site

Le quartier Zola se trouve à la jonction de différents tissus constitués, que ce soient d'anciens villages, des lotissements ou d'anciennes zones industrielles. La place Zola se définit par un carrefour à feux, résultant d'une déformation dûe à l'adaptation de l'espace public à l'automobile. Sur le trajet des boulevards de ceinture, cette place crée une interruption dans le paysage urbain, les alignements d'arbres s'arrêtent pour ne laisser place à aucun traitement particulier : la place est peu tenue du fait d'absence sur certains îlots, de bâtiments à l'alignement sur rue ; l'emprise du parking (1,3 hectares) qui accueille également le marché accentue l'impression de vide.

Les objectifs d'aménagement

La place Zola fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à développer sur le site une ambiance paysagère dans un contexte d'îlot de chaleur. L'objectif est également de qualifier la place et d'y développer des usages conviviaux, tout en redonnant de la place aux modes doux et en les sécurisant.
Afin de garantir la qualité de l'insertion architecturale des projets d'aménagement, il est proposé de préciser le schéma de l'OAP Zola.

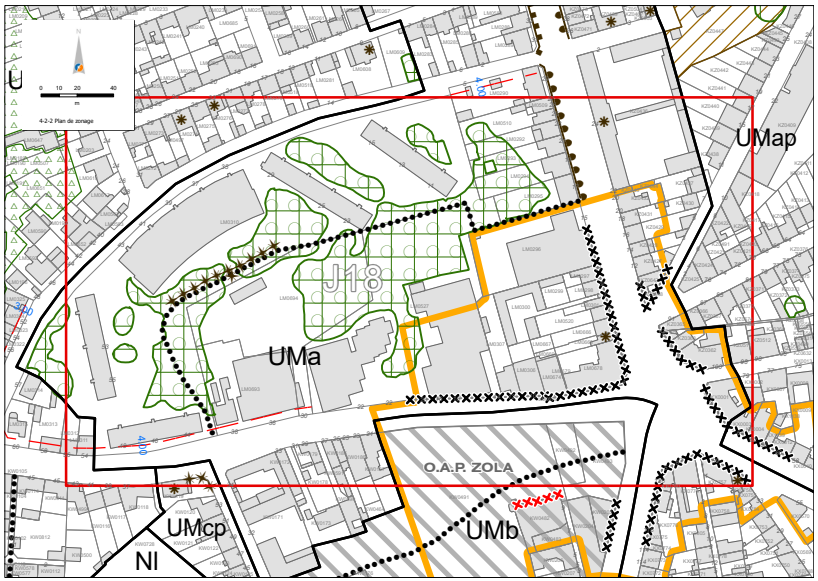
Modifications apportées

Afin de préciser les aménagements sur le secteur, il est proposé de :
- **ajouter une ligne d'implantation obligatoire** sur le schéma de l'OAP Zola. L'objectif est de garantir l'insertion paysagère du projet d'aménagement sur l'îlot B en alignant l'opération du secteur B avec le garage existant ;
- **modifier un principe de liaison modes actifs** permettant notamment de se connecter avec la future place Zola requalifiée. Ainsi le maillage permettra de relier les jardins de la Fournilière, la place Zola et l'îlot de fraîcheur autour du site de la Saint Clair, avec un débouché sur Fraternité.

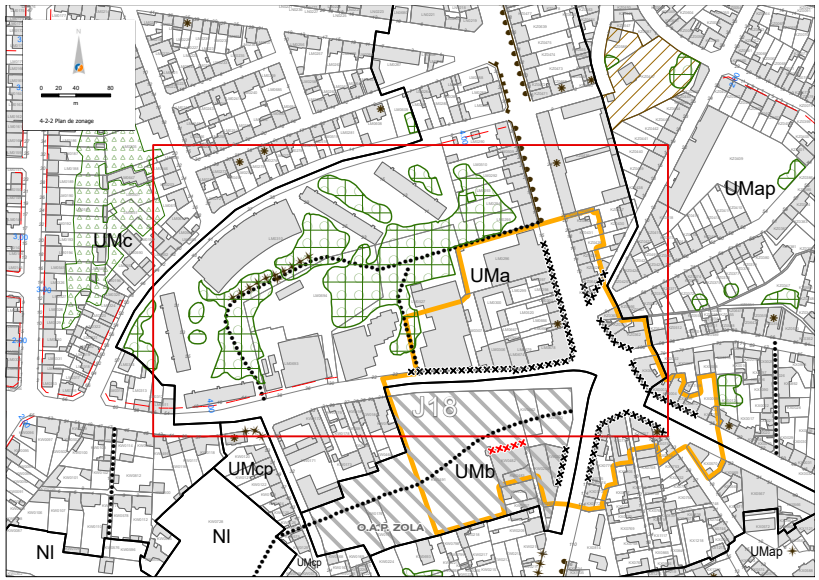
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planche J18
- OAP sectorielles Nantes : OAP Zola

AVANT


UMap
J18
UMa
O.A.P. ZOLA
UMb
UMcp
Nl

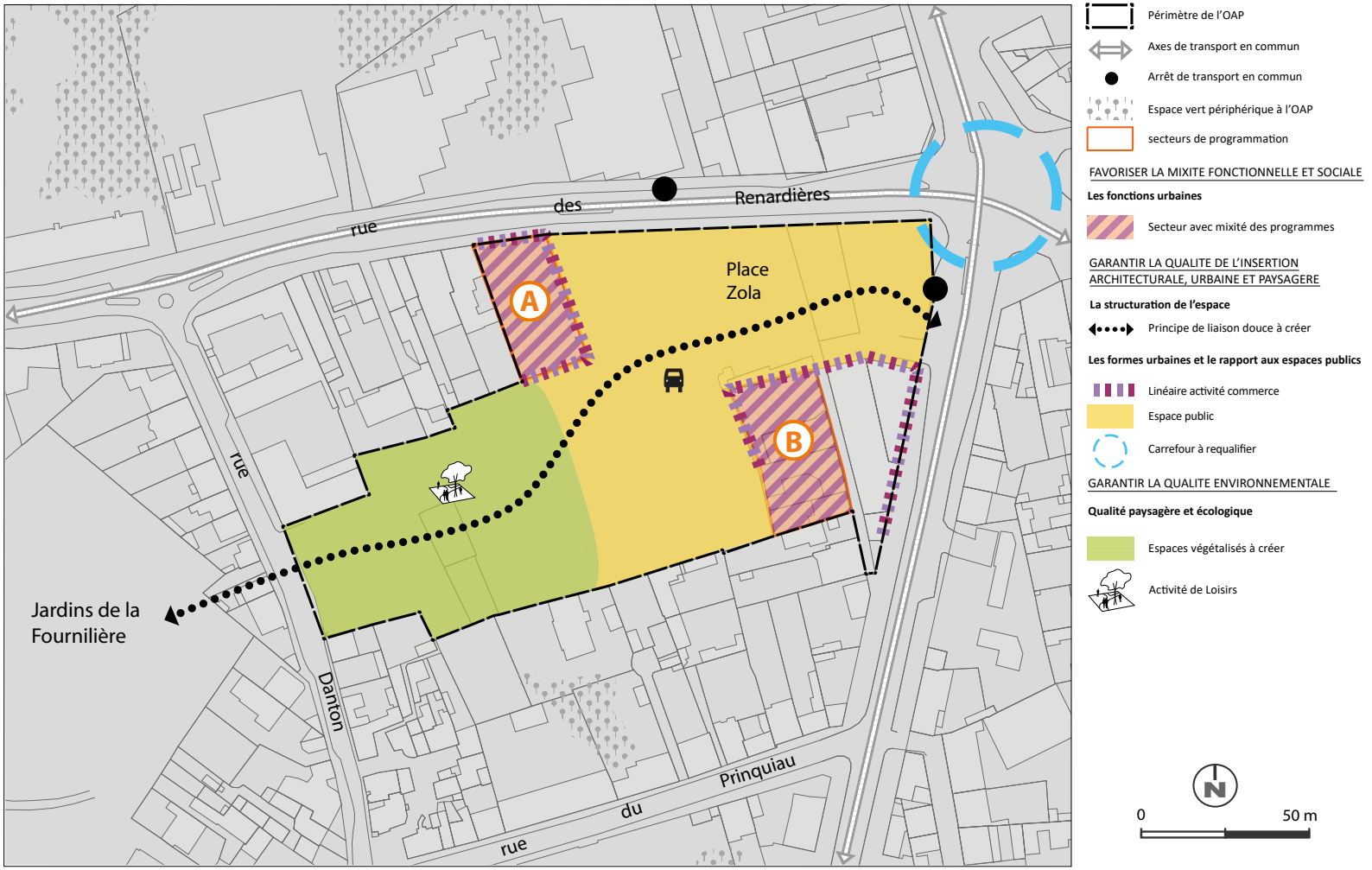
APRES


UMap
UMc
UMa
J18
UMcp
UMb
Nl
Nl
O.A.P. ZOLA
UMcp
UMap

AVANT

NANTES - Zola

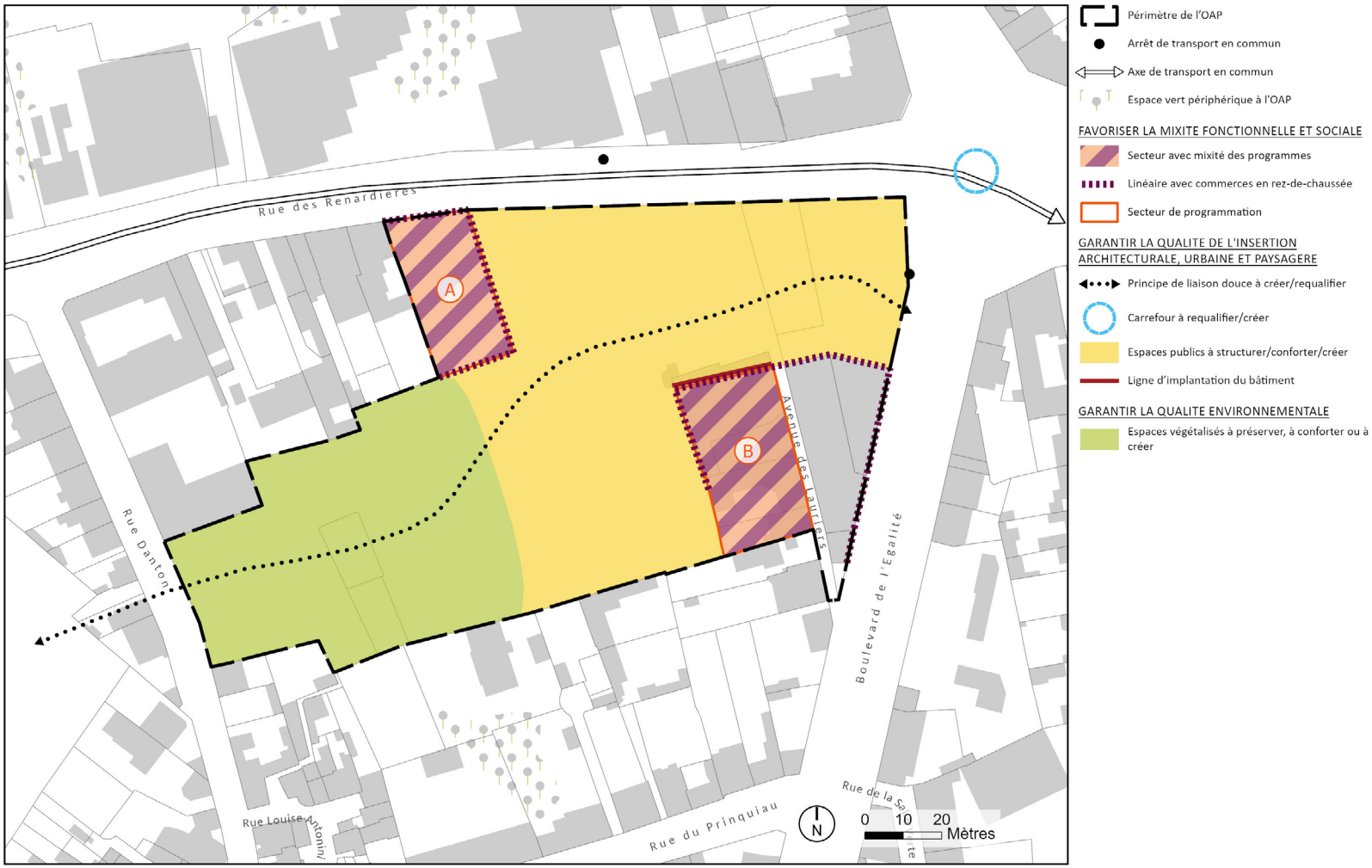
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

NANTES - Zola

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2.3. DERVALLIERES/ZOLA - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR REPOS DE CHASSE



Caractéristiques du site

Située entre la Durantière et la Contrie, la place du repos de Chasse fait l'objet d'un projet de réaménagement global. L'objectif est d'apaiser la circulation, d'offrir un espace piétonnier et de créer une place végétalisée.
La place dispose d'un outil réglementaire au titre du PLUm : la polarité commerciale de proximité, qui vise à polariser l'offre de commerce afin de répondre aux objectifs de la ville du quart d'heure.
Plusieurs opérations ont déjà été réalisées et ont engagé la mutation du secteur.
Deux autres îlots adressés sur cette place ont vocation à évoluer.

Modifications apportées

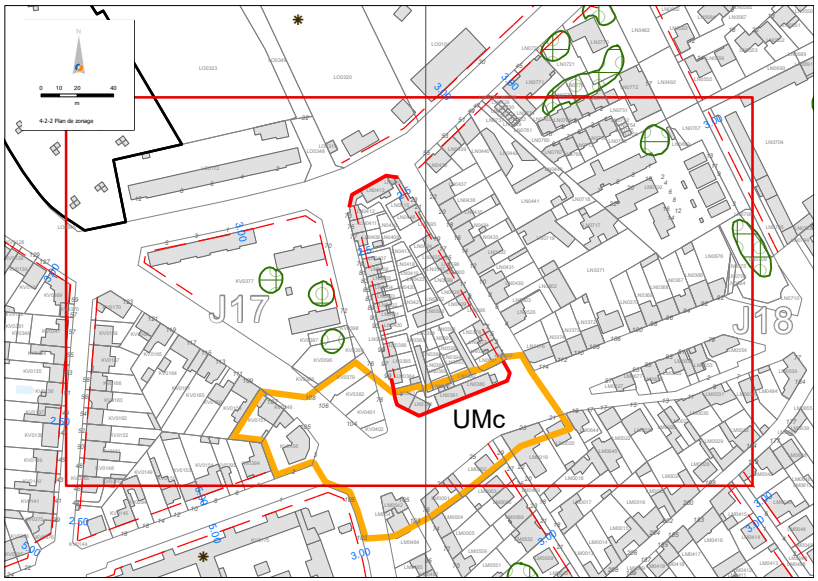
Tout d'abord, afin de permettre le projet de démolition-reconstruction de la cité-jardin de la Chevasnerie, îlot situé entre les rues de la Chevasnerie et du Bouillon, il est proposé de :
- **modifier le zonage de UMc vers UMb**, le zonage UMb permettant plus de souplesse dans les règles d'implantation des bâtiments . L'évolution du zonage doit permettre d'engager le projet de développement urbain en adéquation avec la préservation du patrimoine existant ;
- **supprimer les lignes de reculs-retraits,** afin de permettre une implantation des bâtiments en limite d'emprise publique, et ainsi préserver le cœur d'îlot végétalisé
- **modifier l'épannelage de R+1+C à R+2+C** sur la place et le long la rue du Bouillon, afin de permettre la production de logements en plus grand nombre.

Par ailleurs, afin de permettre la mutation de la pointe de l'îlot situé plus au sud, entre l'avenue Villeneuve et la rue Paul Bert, il est proposé de :
- **modifier l'épannelage de R+2+C à R+3+C et R+4+C.**

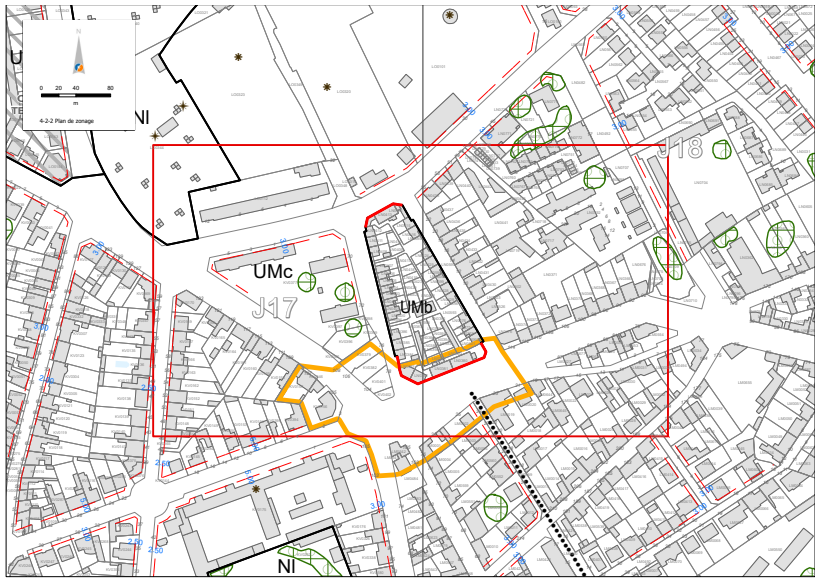
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planches J18 et 17
- Règlement graphique/plan des hauteurs : planches J18n et J18s

AVANT



APRES



2.4. HAUTS PAVES/ST FELIX/NANTES NORD - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR TERTRE LOMBARDERIE



Caractéristiques du site

Le secteur Tertre-Lombarderie accueille le premier campus de la Métropole, un campus au sein même de la ville, au coeur des enjeux d'attractivité du territoire.
L'accroissement du nombre d'étudiants, les perspectives de développement de l'enseignement supérieur et de la recherche, les besoins en matière de logements et d'équipements, les enjeux paysagers et écologiques sur ce site de confluences ont motivé le besoin de se doter d'une vision intégrée à 10-20 ans du devenir de ce territoire.
4 grands objectifs stratégiques ont été définis. Il s'agit de préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural, d'activer les synergies ville-campus, de répondre au besoin en logement étudiant tout en ménageant les capacités de développement du campus et d'encourager les mobilités décarbonées.
En réponse à ces grands objectifs, plusieurs évolutions réglementaires du PLUm sont engagées à l'occasion de la procédure de modification simplifiée.

Modifications apportées

Afin de préserver et conforter la qualité du patrimoine paysager et architectural du secteur Tertre Lombarderie, il est proposé :
- **L'ajout de deux cônes de vues**, qui permettront de préserver les perspectives vers deux bâtiments emblématiques du secteur depuis les rives de l'Erdre, protégés au titre du patrimoine nantais, à savoir le château de la Houssinière et le château du Tertre.

Vue sur le château de la Lombarderie





Vue sur le château du Tertre





Pièce modifiée :

- règlement graphique/plan de zonage : planches I20 - H20

Sur le secteur Launay Violette :

Le site, d'environ 1,4 hectare, situé chemin de Launay Violette, est délimité au nord par l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education Académie de Nantes (INSPE), à l'est par le stade de rugby universitaire, et à l'ouest et au sud par le parc de l'hippodrome de Nantes. Un espace boisé classé au PLUm marque la séparation entre le site de l'hippodrome et le site de Launay Violette.
Positionné à proximité des sites universitaires, des équipementss sportifs structurants, et de la ligne de tramway n°2 (arrêt Facultés), le site de Launay Violette, propriété de l'Etat, accueille aujourd'hui 275 logements étudiants au sein d'un bâtiment de 4 étages.
Il est par ailleurs constitué d'espaces arborés, dont deux secteurs en espace boisé classé sur la limite Est de la parcelle, et d'un vaste espace de stationnement artificialisé.
L'évolution présentée dans le cadre de la procédure vise à renforcer l'offre en hébergement étudiant sur le site en permettant une surélévation du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment sur l'emprise du parking. Cette évolution doit s'opérer en investissant les espaces de parking déjà artificialisés et en préservant les espaces végétalisés et arborés existants.
Pour répondre à ces objectifs, la procédure de modification simplifiée prévoit les évolutions suivantes :
- **Modifier le zonage de US vers UMb**, le zonage US étant dédié aux grands équipements d'intérêt collectif, tandis que le zonage UMb est dédié aux secteurs de projet urbain mixtes, pouvant accueillir des logements et d'autres activités ;
- **Fixer les hauteurs à 22 mètres hors tout ;**
- **Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) dont les principales orientations sont les suivantes :

- Renforcer l'offre en hébergements étudiants sur le site
- Permettre une surélévation du bâtiment existant
- Insérer un nouveau bâtiment en cohérence avec le bâtiment existant
- Investir un site déjà artificialisé
- Protéger les espaces verts et arbres remarquables
- Adresser la résidence et améliorer sa lisibilité depuis le chemin de Launay Violette
- Ménager des espaces extérieurs de loisirs et de rencontre pour les étudiants au sein de l'îlot

La programmation sera exclusivement dédiée à du logement étudiant.

Pièces modifiées

- règlement graphique/plan de zonage : planche H20
- règlement graphique/plan des hauteurs : planche H20s
- OAP sectorielles Nantes : OAP Launay Violette

Sur le secteur Fresche Blanc :

Le site d'environ 1 hectare, situé à l'angle de la rue du Fresche Blanc et du boulevard Guy Mollet, est actuellement occupé par des bâtiments publics .
Il fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont l'objectif est d'accompagner l'évolution de cet îlot situé au contact du pôle universitaire. L'OAP vise à structurer un front urbain le long des rues, tout en ménagement des césures et en reconstituant les espaces verts situés en périphérie des parcelles. L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 15 000 m² consacrée à l'habitat, pouvant inclure au maximum 4000 m2 d'activités tertiaires.
A l'occasion de la présente procédure, l'objectif est de renforcer le nombre de logements et notamment le nombre de logements sociaux, tout en libérant de l'espace au sol et ainsi préserver les arbres de qualité présents sur site.
Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de :
- **Modifier les hauteurs de 19 à 25 mètres**
- **Ajouter deux secteurs de programmation dans l'OAP**

L'un des 2 secteurs (A ou B) prévoira une programmation 100% hébergement étudiant.
Dans l'autre secteur (A ou B), la part de surface plancher dédiée aux logements doit comprendre 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements abordables dont a minima la moitié en accession abordable.

Pièces modifiées

- règlement graphique/plan des hauteurs : planche H20s
- OAP sectorielles Nantes : OAP Fresche Blanc

Sur le secteur Centrale :

Le campus de l'Ecole Centrale de Nantes a été livré en 1976 par Louis Arretche. Il se compose d'une série de «pavillons» organisés de manière orthogonale.
Le site, d'environ 2 hectares, est localisé au nord du campus. Il est délimité au sud par les établissements d'enseignement de l'Ecole, à l'est par des espaces boisés, au nord par le Centre Technique des Industries Mécaniques (CETIM) et à l'ouest par la route de la Jonelière. Le site accueille actuellement une résidence étudiante (255 étudiants) et des locaux de l'Ecole

Centrale. Il est situé à proximité d'un arrêt de tramway ligne 2 .
Les évolutions prévues dans le cadre de la présente procédure visent à renforcer l'offre de logements sur le secteur et à renforcer les cheminements modes actifs

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de :
- Modifier le zonage de US vers UMb, le zonage US étant dédié aux grands équipements d'intérêt collectif, tandis que le zonage UMb est dédié aux secteurs de projet urbain mixtes, pouvant accueillir des logements et d'autres activités ;
- **Ajouter une hauteur maximale de 16 mètres hors tout** ;
- **Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP) dont les principales orientations sont les suivantes :
- Renforcer l'offre en hébergements étudiants sur le site
- Insérer un nouveau bâtiment en cohérence avec les bâtiments existants
- Réinvestir un site déjà artificialisé
- Protéger les espaces verts et arbres remarquables

Pièces modifiées

- règlement graphique/plan de zonage : planche H20
- règlement graphique/plan des hauteurs : planche H20s
- OAP sectorielles Nantes : OAP Centrale

Sur le secteur Morrhonnière :

Le bâtiment de la Morrhonnière est situé à proximité de l'arrêt de tramway « Morrhonnière Petit Port ». Lieu de garage des premiers tramways de Nantes, il a ensuite accueilli la régie des déchets de Nantes Métropole. Le site accueille également des activités de Nantes Université sur sa pointe sud ouest.
Le bâtiment présente une dimension patrimoniale forte. Concu par E. Coutan, architecte nantais, le bâtiment renvoie au patrimoine industriel du XXe siècle avec sa silhouette urbaine particulière et ses sheds. Sa charpente métallique est de type Eiffel. Le bâtiment présente également une dimension régionaliste avec ses murs en moellons, son fer forgé et le blason de la ville.

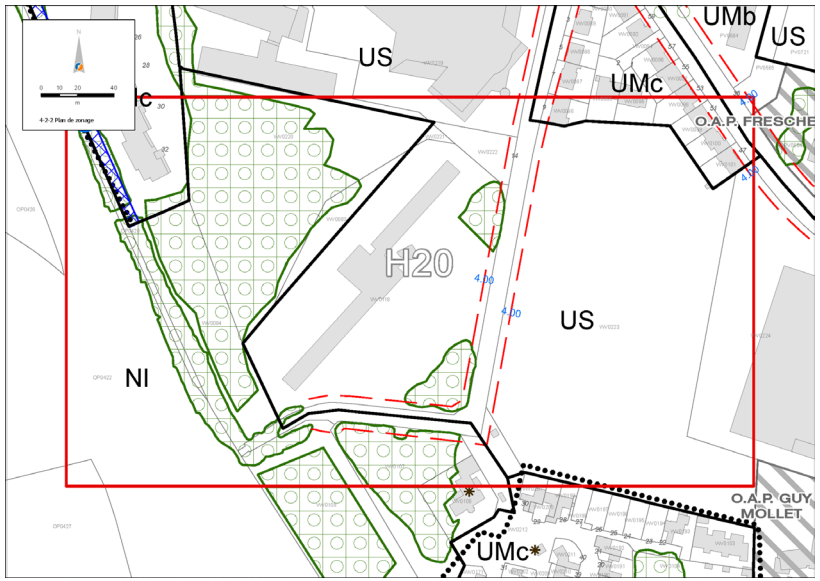
L'objectif est désormais de faire de ce site un lieu totem autour du réemploi à l'échelle de la métropole, tout en préservant les qualités patrimoniales du site. Des activités artisanales, productives, de réparation et de vente relevant notamment du champ de l'économie sociale et solidaire pourraient ainsi y être accueillies. La programmation pourrait être complétée également par des activités tertiaires. L'ensemble a vocation à s'ouvrir sur le quartier et conforter la dynamique commerciale sur la polarité du Petit Port

Afin d'accompagner la réalisation du projet, il est proposé de :
-**Modifier le zonage de US vers UEm.** En effet, le zonage US vise l'accueil des grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole. Il est peu adapté aux activités autour du réemploi car il interdit les sous destinations « industrie», « entrepôt », « activités du secteur primaire », « artisanat et commerce de détail ». Le zonage UEm lui, prévoit l'accueil d'activités de réemploi ;
-**Ajouter un périmètre tertiaire** afin de permettre le maintien des activités de bureaux de la l'Université de Nantes au sud du site.

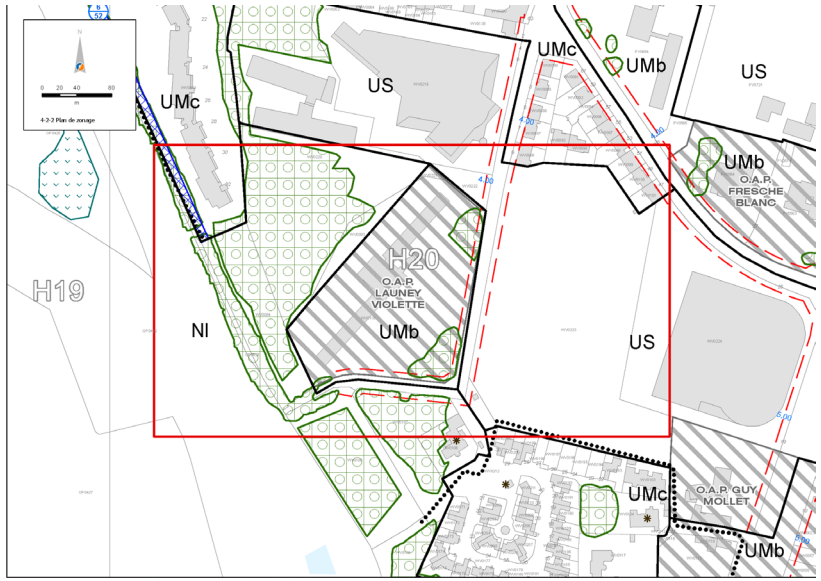
Pièce modifiée :

- règlement graphique/plan de zonage : planche I20

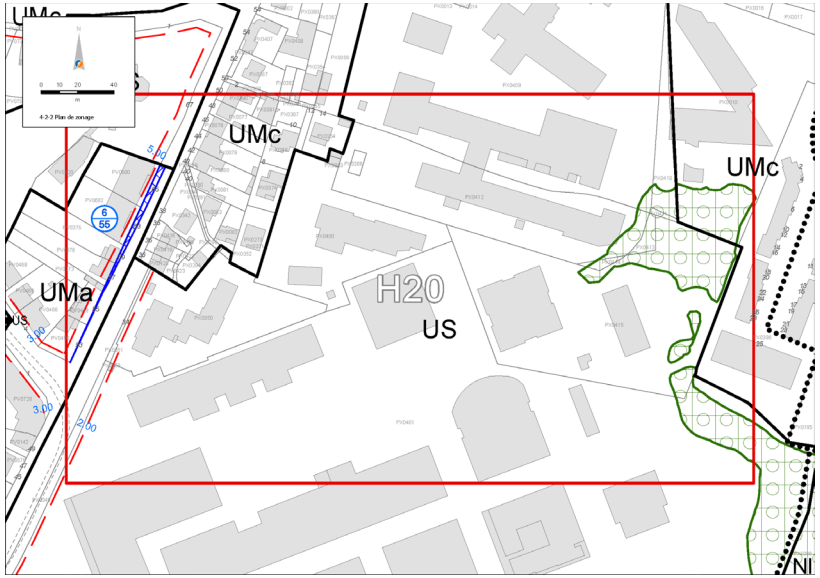
AVANT



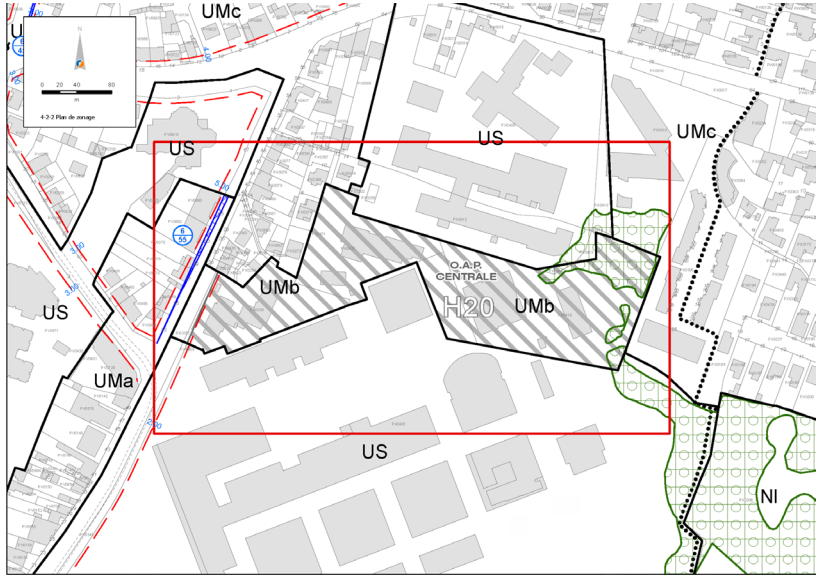
APRES



AVANT



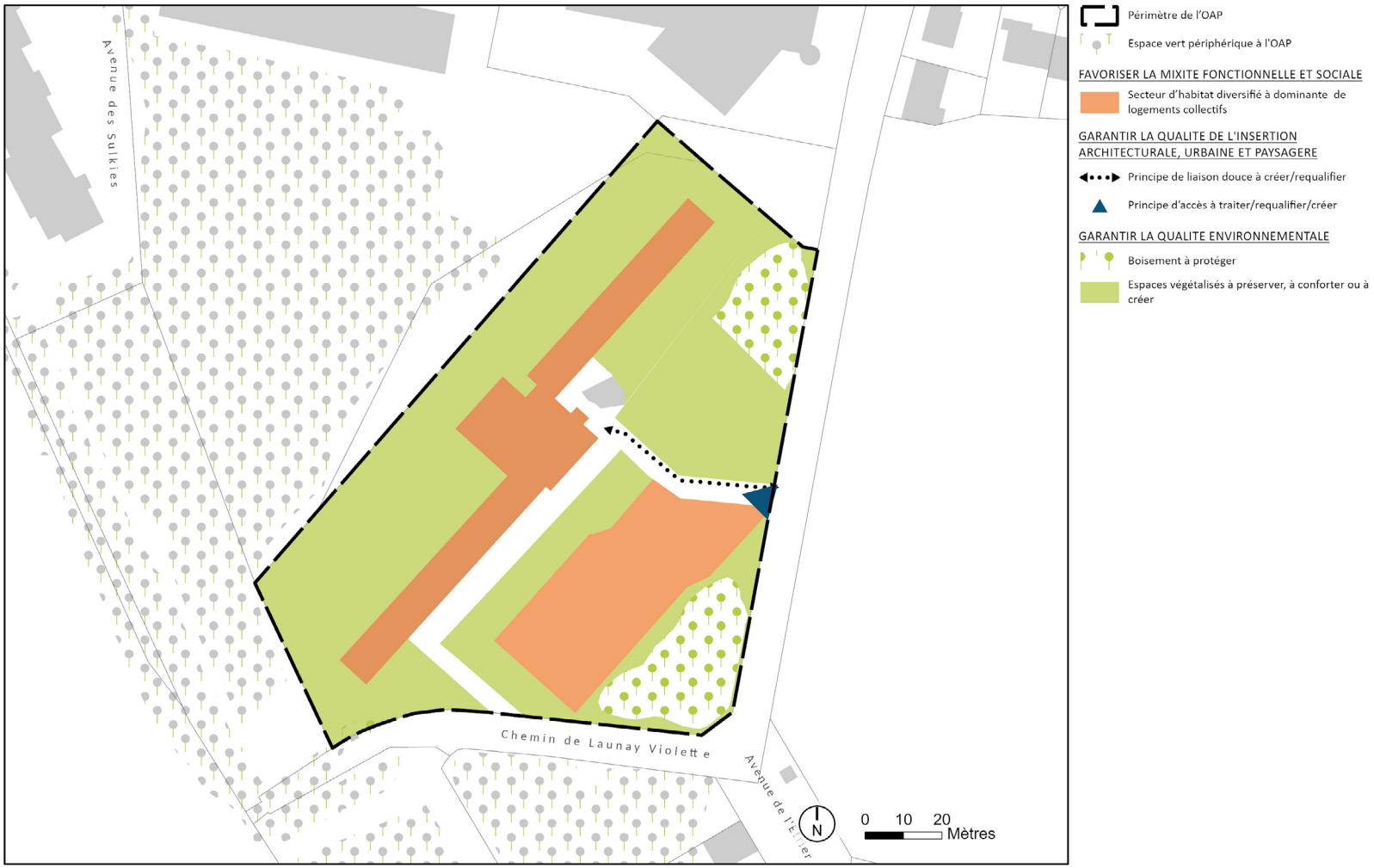
APRES



OAP LAUNAY VIOLETTE CREE

NANTES - Launay Violette[3]

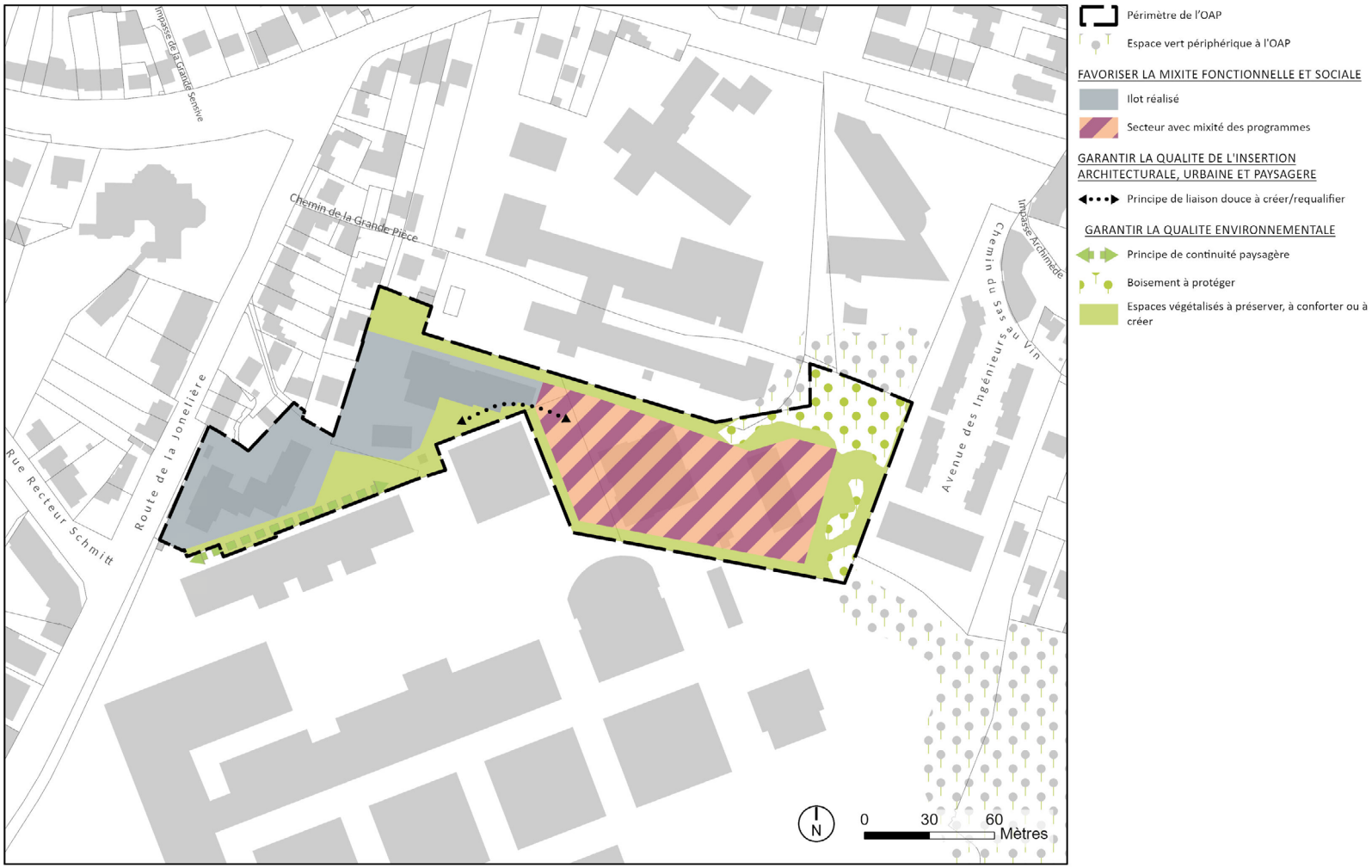
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP CENTRALE CREE

NANTES - Centrale[3]

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Fresche Blanc

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



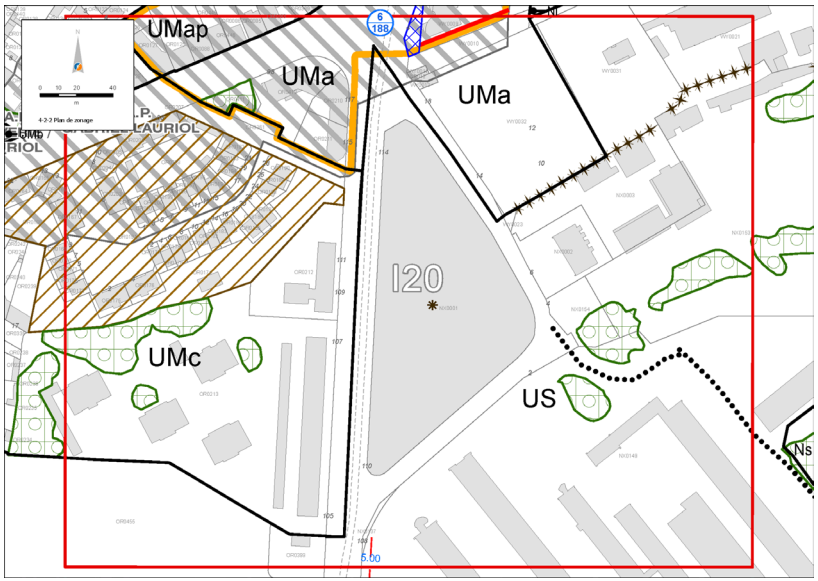
APRES

NANTES - Fresche Blanc

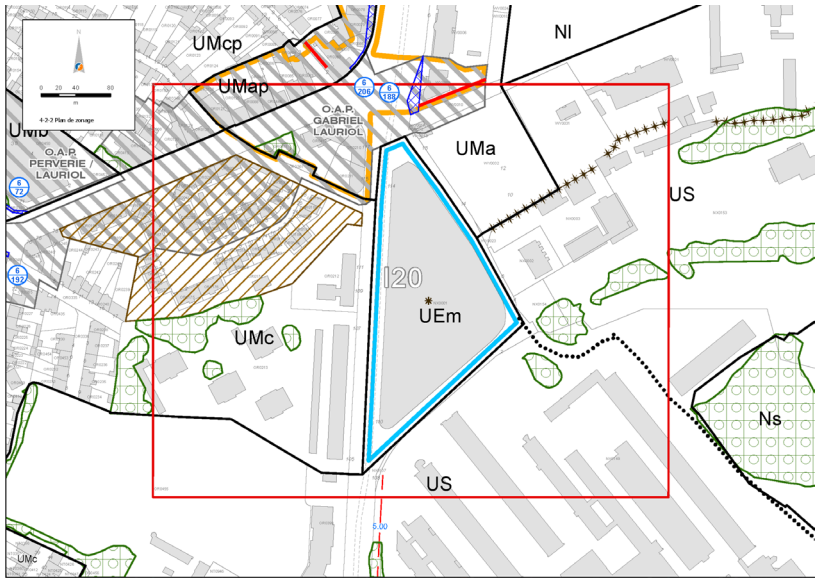
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT



APRES



2.5. BREIL/BARBERIE- MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR LAURIOL



Caractéristiques du site

Le site, d'une superficie de 1,35 hectares, s'étire depuis la rue de la Perverie au sud, jusqu'à la vallée du Cens au nord. Il est bordé à l'ouest par le groupe scolaire de la Perverie, à l'est par le site "Perverie-Lauriol", ainsi que par un ensemble de maisons individuelles (rue du Cens, rue de Pretoria).
La rue de la Perverie est l'accès historique à l'ancien domaine de la Perverie et l'accès actuel au groupe scolaire du même nom. Aussi, la rue accueille quotidiennement un flux important d'écoliers se rendant au groupe scolaire.
Le site est aujourd'hui artificialisé à 85%. Il accueille un ensemble de bureaux des années 1970, composé d'un bâtiment R+1 adressé rue de la Perverie et d'un bâtiment R+6 en cœur d'îlot, qui représentent environ 11 000 m2 de surface plancher. Ces bâtiments tertiaires sont encore utilisés, mais le site pourrait changer de vocation ces prochaines années.
Les surfaces non bâties sont largement consacrées aux circulations internes et au stationnement aérien sur dalle, avec quelques espaces végétalisés en pleine terre sur les franges de la parcelle. Le site dispose également d'un parking souterrain de 2 niveaux, d'une capacité de 365 places. Le site s'insère dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Le projet immobilier en cours sur le site voisin "Perverie-Lauriol", développe une offre d'habitat diversifié constituée de collectifs (R+6+C sur le boulevard Lauriol, R+3 rue de la Perverie) et de logements individuels groupés.

Les objectifs d'aménagement

Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise la construction de logements sur le secteur, tout en diversifiant les formes urbaines et en prenant soin de leur rapport avec le tissu urbain environnement.
L'objectif est de concevoir un projet paysager, en renforçant la végétalisation de ce site très artificialisé.
Dans un objectif d'économie des ressources, l'OAP précise que l'aménagement portera en priorité sur une réhabilitation du bâtiment existant.

Il apparaît qu'une erreur s'est glissée dans le texte qui prévoit une surface plancher dans le scénario réhabilitation trop importante par rapport aux capacités réelles du site. C'est pourquoi il est procédé à une évolution de l'OAP qui rétablira des orientations en adéquation avec le projet initial de la collectivité.
Par ailleurs, le bâtiment principal actuel, a une hauteur supérieure à la hauteur réglementaire. Il s'élève à environ 22 mètres. Le plan des hauteurs indique des hauteurs maximales de 13 et 16 mètres sur l'emprise de ce bâtiment. Il s'agit donc, dans un premier temps de corriger cette erreur, et, dans un second temps, de permettre une surélévation de deux étages supplémentaires du bâtiment principal existant.

Modifications apportées

Il est proposé de :
- **Modifier les hauteurs de 13 à 31 mètres** sur la partie du bâtiment conservé au nord du site
- **Modifier la programmation de l'OAP sectorielle** en indiquant, pour le scénario de réhabilitation du bâtiment existant, que le projet pourra développer un maximum de 16 000m² et non plus 20 000m² de surface de plancher.

Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan des hauteurs : planche I19n
- OAP sectorielles Nantes : OAP Perverie Lauriol II

2.6. NANTES SUD - MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR GILARDERIE



Caractéristiques du site

Le stade de la Gilarderie est situé dans le quartier Nantes-Sud, entre l'allée de la Civelière, la rue de la Gilarderie et la rue des Bourdonnières. Il est desservi par la ligne 4 du Busway et est situé à proximité immédiate de l'arrêt « Bourdonnières ».

Les objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre à terme la construction d'un équipement public répondant aux besoins du quartier (groupe scolaire en particulier)

Modifications apportées

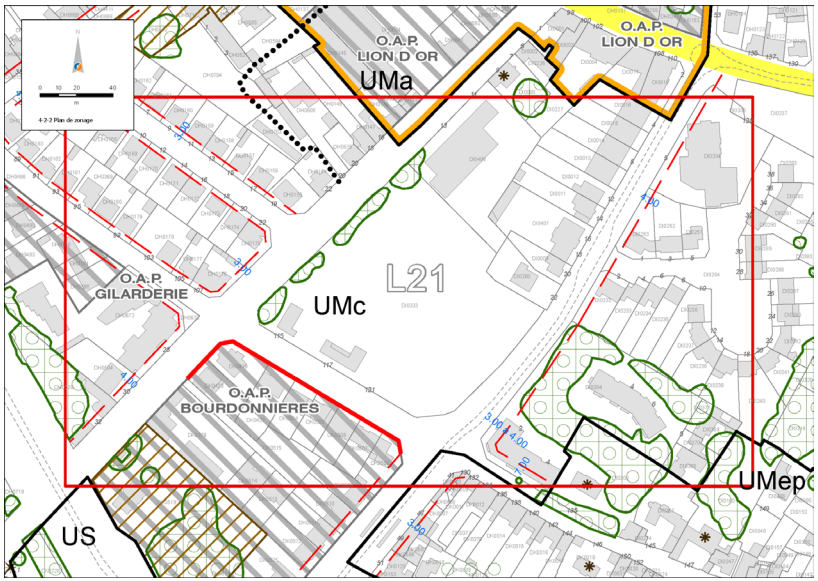
Il est proposé de :

- **Modifier le zonage de UMc vers US,** le zonage US étant dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux ;
- **Modifier l'épannelage à R+2+C vers une hauteur maximale de 16 mètres hors tout**, pour assurer la faisabilité d'un équipement public. Le futur projet devra s'intégrer dans son environnement urbain.

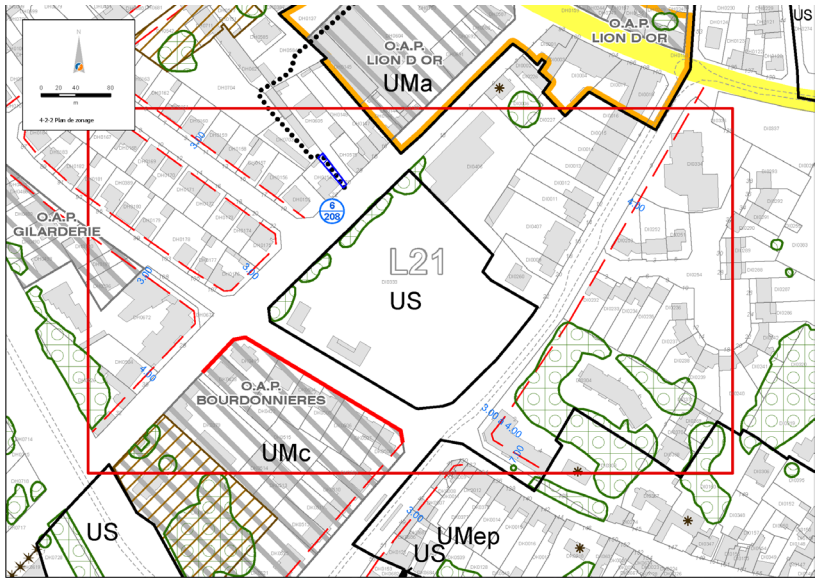
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planche L21
- Règlement graphique/plan des hauteurs : planches L21n et L21s

AVANT


O.A.P.
LION D'OR
UMa
O.A.P.
LION D'OR
O.A.P.
GILARDERIE
L21
UMc
O.A.P.
BOURDONNIERES
UMep
US

APRES


US
O.A.P.
LION D'OR
UMa
O.A.P.
LION D'OR
O.A.P.
GILARDERIE
L21
US
O.A.P.
BOURDONNIERES
UMc
US
UMep
US

3

HAUTEURS

MODIFICATIONS LIEES AUX HAUTEURS

Présentation de l'outil

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUm vise à intensifier le développement urbain au niveau des centralités. La réponse à cet objectif passe par différents moyens qui vont du déploiement simultané des fonctions résidentielles, commerciales, servicielles à la mise en place de conditions favorisant la densification. Elle doit aller de pair avec l'amélioration de la qualité du cadre paysager et environnemental.
Le plan des hauteurs participe à l'encadrement du renouvellement urbain des centralités. La définition de son contenu réglementaire vise à inscrire les intentions d'évolution des secteurs de mutation en respectant la morphologie urbaine du tissu environnant.

Modifications apportées

Dans le cadre de la MS4, plusieurs **évolutions du règlement des hauteurs** sont proposées :

Quartier Breil-Barberie :
- de **19 mètres à 34 mètres** hors tout, à l'angle des rues de Malville et Georges Méliès, parcelle MX415, afin de favoriser une accroche urbaine émergente d'un projet de renouvellement urbain, en cohérence avec le tissus urbain avoisinant.
Pièces modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche I18s

Quartier Nantes-Erdre :
- de **19 mètres à 22 mètres** hors tout sur le parking du Ranzay, parcelle RX97, afin de permettre l'installation des archives municipales.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche H21n

- de **19 à 22 mètres**, route de Carquefou, sur une partie de la parcelle WA0026 et WA0027, afin de permettre un projet de construction en front de rue tout en préservant les zones humides situées en fond de parcelle.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche G22s

Plus particulièrement, afin de permettre d**es opérations de surélévation** sur le parc social, il est proposé de faire évoluer les hauteurs au sein des quartiers suivants :

Quartier Bellevue/Chantenay :
- de **19 mètres vers 25 mètres** hors tout, rue Romain Rolland, parcelle KR98.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K17n

Quartier Dervallières/Zola :
- de **R+5+C à R+7+C**, boulevard René Coty, parcelle IP275.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K18n

Ile de Nantes :
- de **21 mètres à 27 mètres** (hauteurs moyennes), rue Paul Ramadier, parcelle CW26.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K21n

- **de 18 mètres à 24 mètres** (hauteurs maximales) et de 15 mètres à 21 mètres (hauteurs moyennes), allée Alain Gerbault, parcelle CN34.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche K21n

Quartier Nantes-Erdre :
- d**e 19 mètres vers 25 mètres** hors tout, rue du Champ de Tir, parcelle WT145.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan des hauteurs : planche H22n

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATIONS LIEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Présentation de l'outil

En complément des règlements écrit et graphique du PLUm, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque site, leur finalité vise à aboutir à un aménagement de qualité du territoire.

Modifications apportées

OAP Eraudière

Le site de l'Eraudière, adressé entre la route de Saint-Joseph-de-Porterie, la rue de Cornouaille et la rue du Château de l'Eraudière, accueille aujourd'hui des activités tertiaires.
Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise le renouvellement urbain des îlots dans ce secteur desservi par les transports en commun et situé à proximité d'un pôle commercial. L'objectif est de créer une centralité de quartier, en créant du logement et en installant des rez-de-ville de qualité, adossés à des espaces publics suffisamment dimensionnés pour favoriser le lien social.
L'OAP est divisée en plusieurs secteurs de programmation, allant de l'îlot A à l'îlot F.

Sur l'îlot E, l'objectif est de tendre vers une surface plancher maximale de 7000m², dont 1700 à 2500m² dédiés à la vocation bureau, artisanat et activité libérale.
Or, il est indiqué dans l'OAP en vigueur îlot E :
« L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 7 000 m².
A vocation d'activités commerciales et services de proximité : Surface de plancher minimale : 1700m². Surface de plancher maximale : 2500m² »

Il s'agit donc d'**une erreur qu'il est proposé de corriger** en indiquant :
« Ilot E : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 7 000 m².
A vocation bureaux, artisanat et activité libérale : Surface de plancher minimale : 1700m². Surface de plancher maximale : 2500m² »

Pièce modifiée

- OAP sectorielles Nantes : OAP Eraudière

5

EMPLACEMENTS RESERVES

MODIFICATIONS LIEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Présentation de l'outil

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Modifications apportées

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4 , les évolutions suivantes sont apportées :

Quartier Dervallières/Zola :

- **Suppression de l'ERMS** (emplacement réservé pour mixité sociale n°76, situé boulevard Romanet dans le quartier Dervallières-Zola, l'opération de logement ayant été réalisée.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche J17

Quartier Nantes Nord :

- **Ajout d'un ER** (n°6-209) afin de garantir la pérennité du passage Impasse Vallin.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche G19

- **Modification d'un ER** (n°6-9) afin de préciser son périmètre, route de la Chapelle sur Erdre.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche G19

Quartier Nantes-Erdre :

- Suppression de l'ER6-29, route de Carquefou, la voirie ayant été réalisée et acquise par Nantes Métropole.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche H21

- **Suppression de l'ER6-43**, avenue de la Gare de Saint-Joseph, la collectivité n'ayant plus besoin d'acquérir la parcelle.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche H22

Quartier Doulon Bottière :

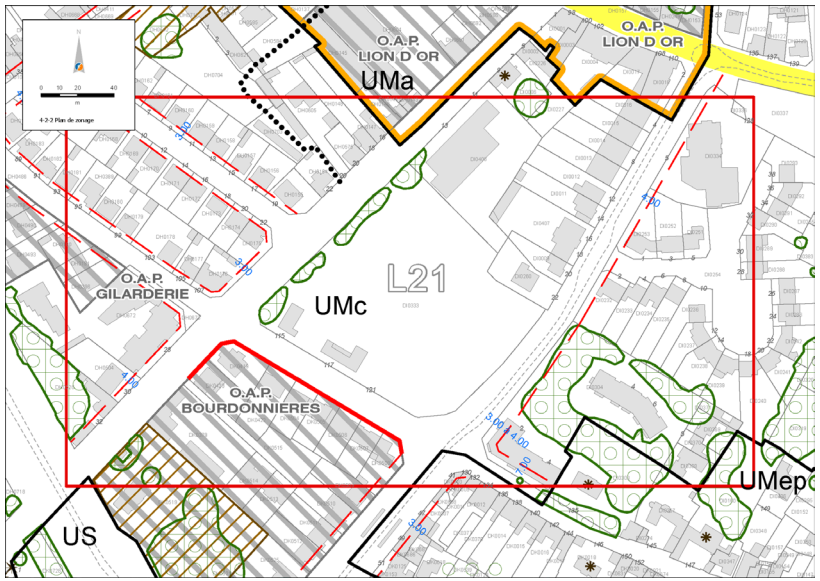
- **Ajout d'un ER** (n°6-210) afin de réaliser les travaux nécessaires à la préservation du cheminement rue des Perrines.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche J22
- **Suppression de l'ER 6-70,** route de Sainte Luce, la parcelle ayant été acquise par Nantes Métropole.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche I21

Quartier Nantes-Sud :

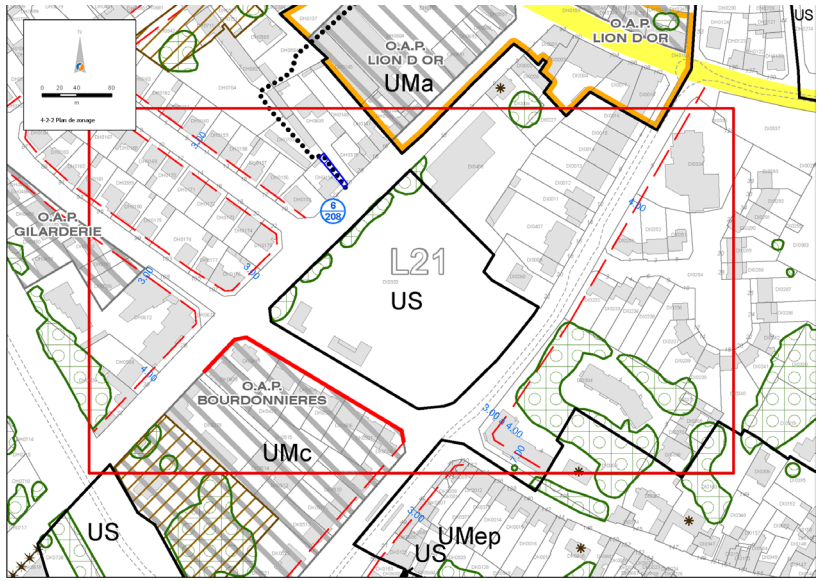
-**Ajout d'un ER** (n°6-208) afin de mettre en œuvre un projet de cheminement entre l'allée de la Civelière et le cœur d'îlot. Cet emplacement réservé doit permettre d'améliorer les liaisons douces à l'échelle du quartier et l'accès à un futur espace vert situé en cœur d'îlot.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche L21

- **Suppession de l'ER 6-151**, situé rue de la Ripossière. L'élargissement de la rue de la Ripossière pourra être mis en œuvre par le recul imposé d'une future implantation bâtie (règle du PLUm) et l'ER n'est donc pas nécessaire.
Pièce modifiée : Règlement graphique/plan de zonage : planche L21

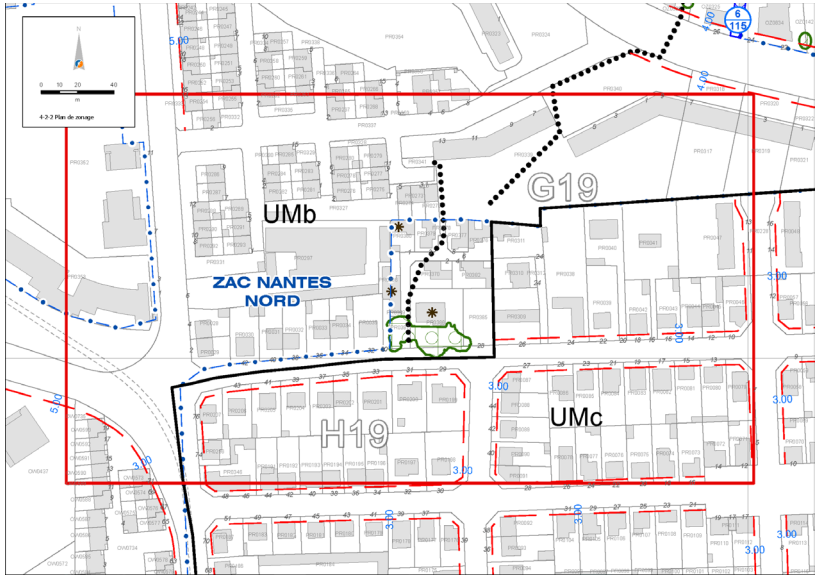
AVANT



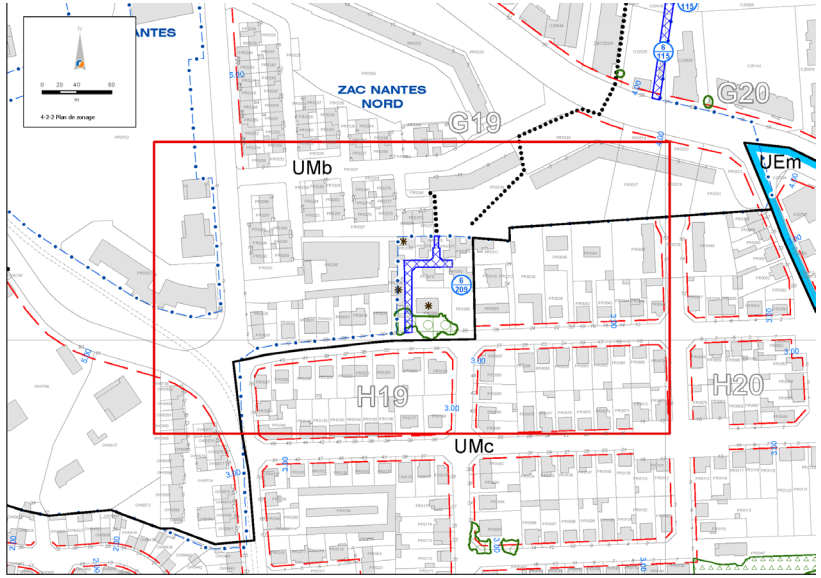
APRES



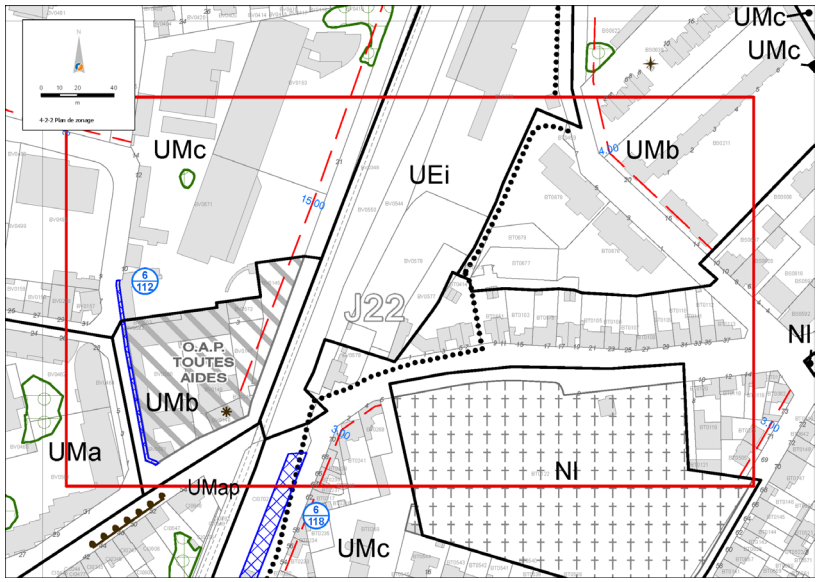
AVANT



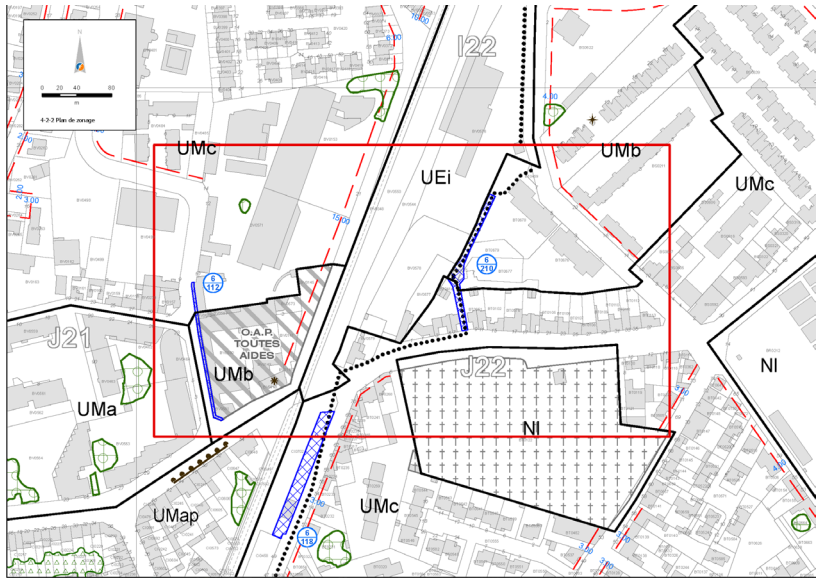
APRES



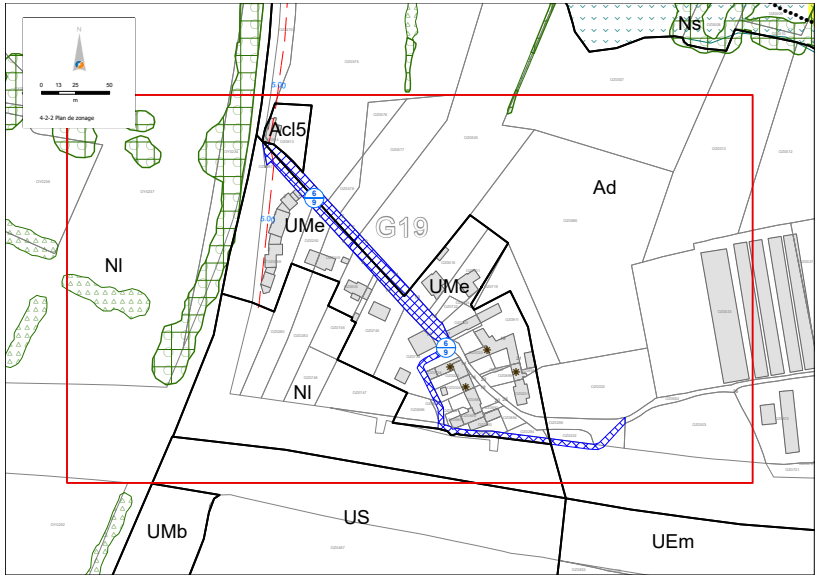
AVANT



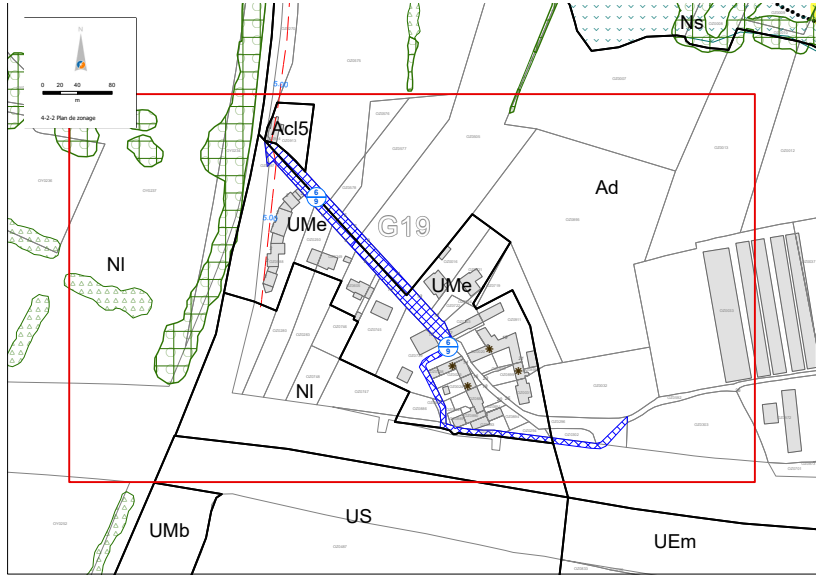
APRES



AVANT



APRES



6

PRINCIPES LIAISONS MODES ACTIFS

MODIFICATIONS LIEES AUX PRINCIPES DE LIAISONS MODES ACTIFS

Présentation de l'outil

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) entend « Garantir la mobilité pour tous, pour accéder à l'emploi, aux commerces, aux services, à la formation, à la culture et aux loisirs » et « organiser les déplacements dans une métropole apaisée ».
En application de ces orientations, afin de préserver l'avenir et de permettre l'enrichissement du maillage dédié aux modes actifs (sentiers piétons, itinéraires cyclables), le règlement graphique en application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme précise le tracé de principe de futurs cheminements.
Cet outil ne traduit pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour création de voies ou de cheminements- mais ont une visée prospective pour garantir à terme un développement du maillage entre différents quartiers d'une commune ou vers des quartiers en devenir.

Modifications apportées

Afin de poursuivre cette ambition, il est proposé :

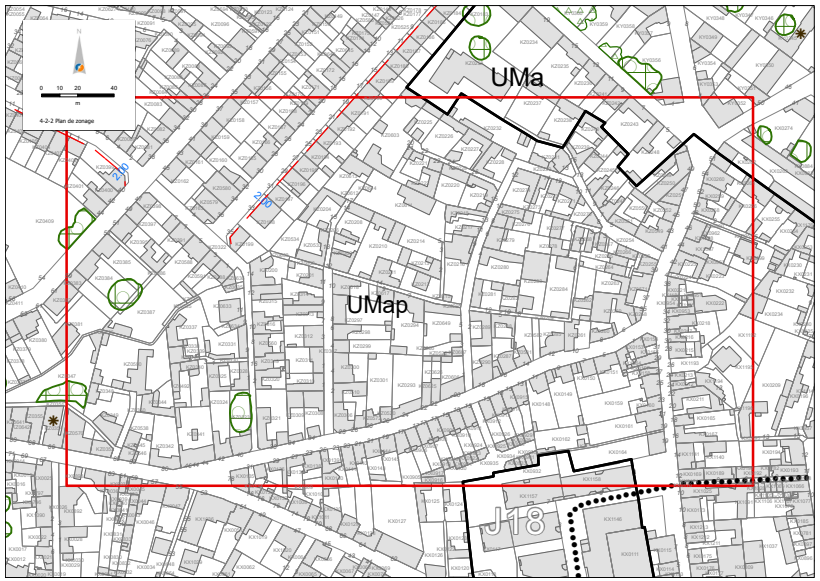
- L**'ajout de principes de liaisons modes actifs** sur un ensemble de venelles privées situées dans le quartier Dervallières Zola (avenue Villeneuve la Lande, chemin Guillou, chemin des Rivières, chemin des Propriétaires, Ruelle Aliez, chemin Bernier, chemin Biret, chemin Barbier, chemin Guilbaud et chemin Renaud). L'objectif est de garantir le maintien de cet ensemble de cheminements ;

- **La modification du tracé du principe de liaison modes actifs** situé sur la parcelle AV 379, rue du Pontereau, dans le quartier Doulon Bottière.En effet le tracé actuel était inopérant.

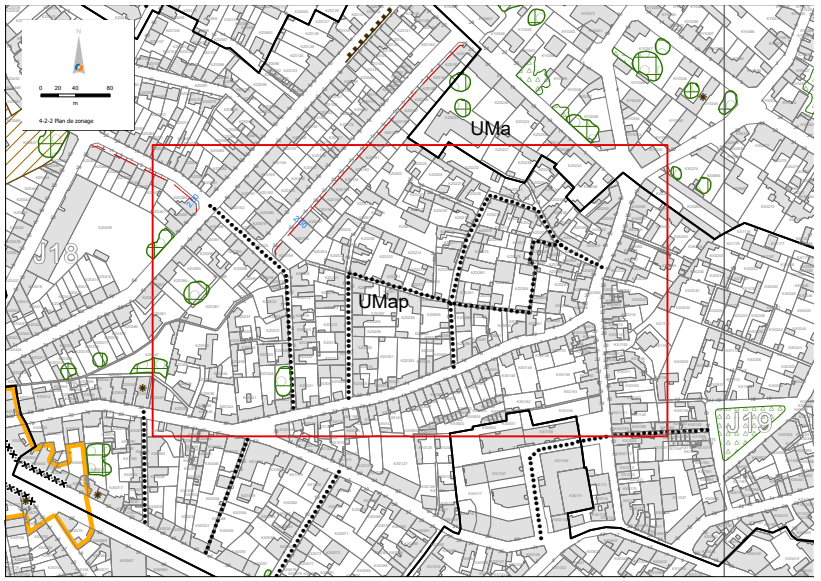
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planches J18 et I22

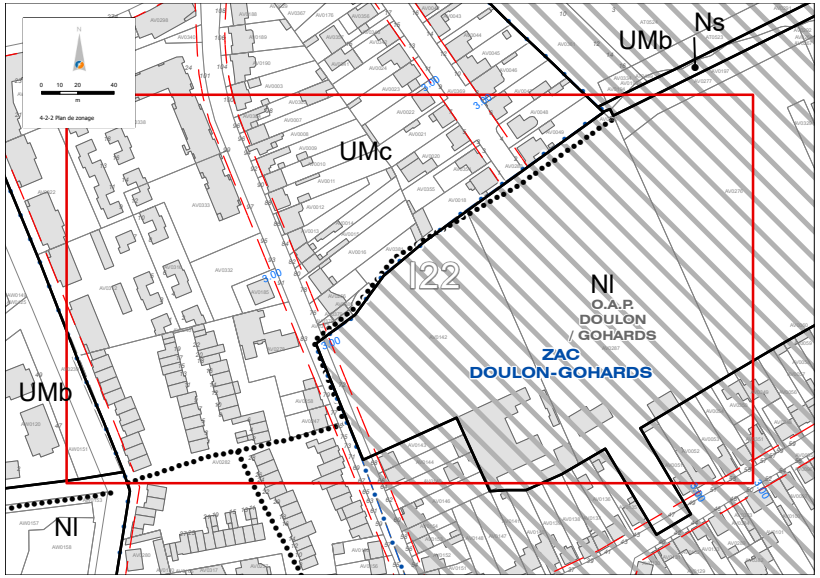
AVANT



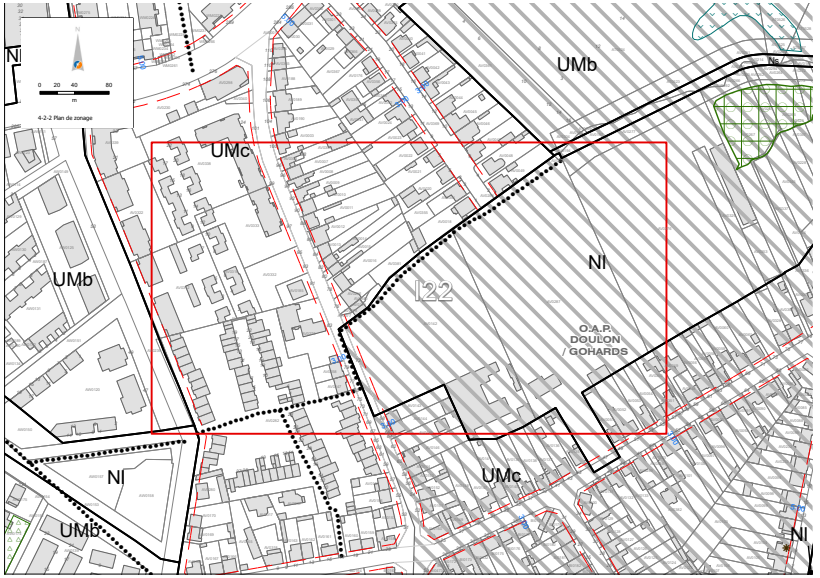
APRES



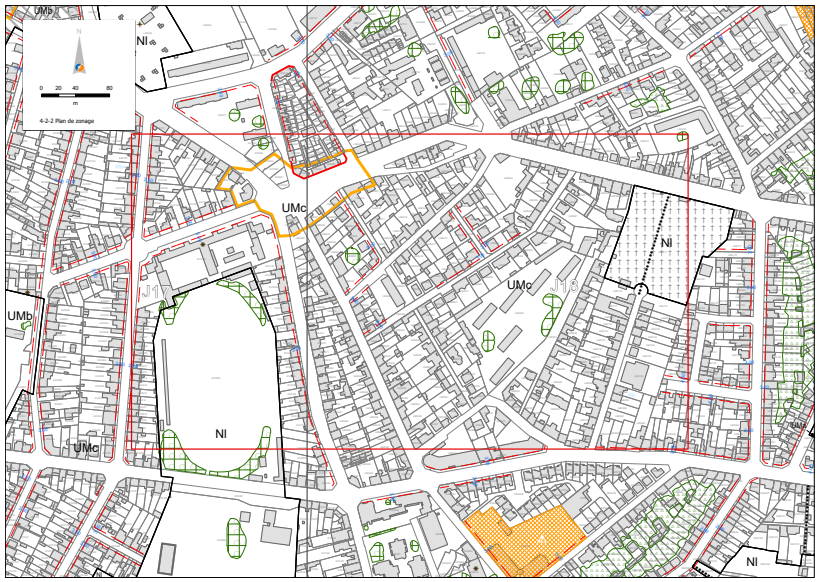
AVANT



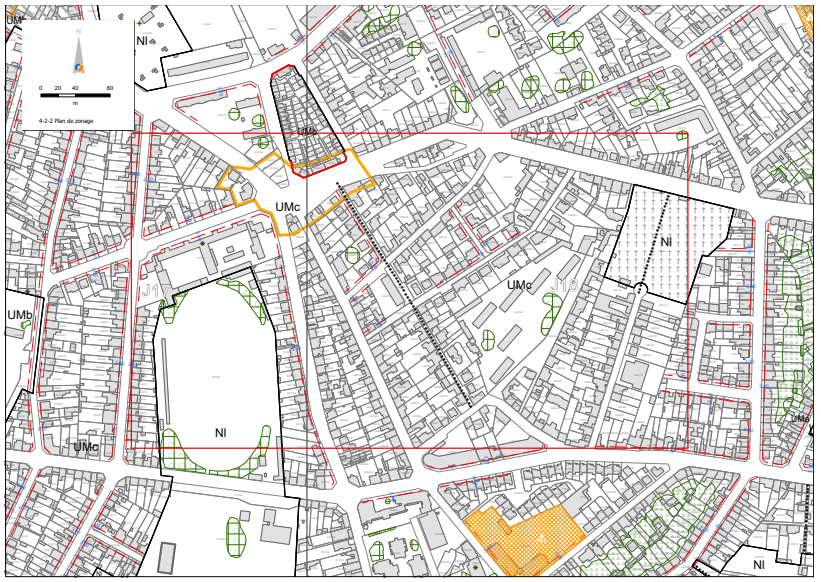
APRES



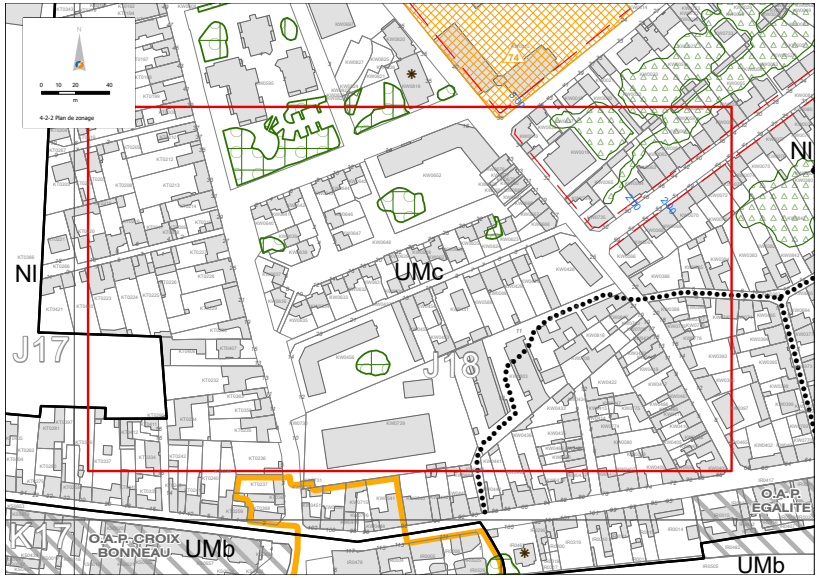
AVANT



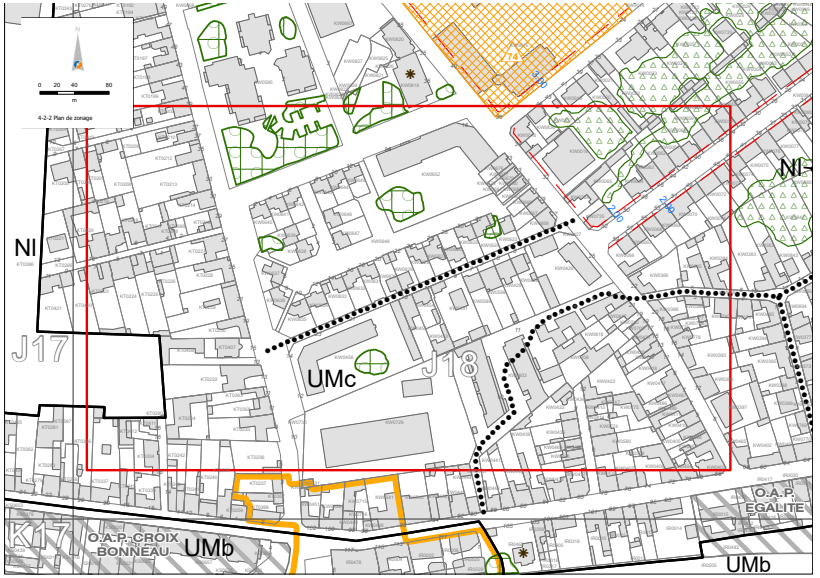
APRES



AVANT



APRES



7

COMMERCES ET ACTIVITES

MODIFICATIONS LIEES AU COMMERCES ET ACTIVITES

Polarités commerciales

Présentation de l'outil

Les polarités commerciales traduisent l'armature commerciale de la métropole et portent la stratégie métropolitaine. Ils sont délimités, à la parcelle, au règlement graphique du PLUm : les polarités commerciales de proximité, les polarités commerciales intermédiaires, les polarités commerciales majeures et les périmètres de projet urbain intégrant des commerces.

La polarité commerciale de proximité est « un ensemble de commerces et de services répondant aux besoins de consommation courante des habitants. La polarité de proximité se situe en coeur de quartier ou de bourg au contact de différentes fonctions urbaines structurantes (équipements publics, activités, logements…) et dispose d'une bonne accessibilité tous modes de déplacements ».

Modifications apportées

A l'occasion de la procédure de modification n°2 du PLUm, une polarité commerciale de proximité avait été introduite sur le **secteur Chêne des Anglais**. Une partie du périmètre de cette polarité est en réalité erroné. Il devait s'arrêter au nord de l'avenue de la Grive et non au nord de la rue de la Coulée.

Il est donc proposé de **revoir le périmètre de cette polarité commerciale de proximité**, en excluant la partie sud du périmètre et en l'arrêtant au nord de l'avenue de la Grive.

Plèce modifiée

- Règlement graphique/plan de zonage : planches G19

Pôles de services

Présentation de l'outil

Au sein des secteurs UEm, les pôles de services autorisent les constructions nouvelles et extensions de la sous-destination Restauration dans la limité de 500m² de surface de plancher totale.

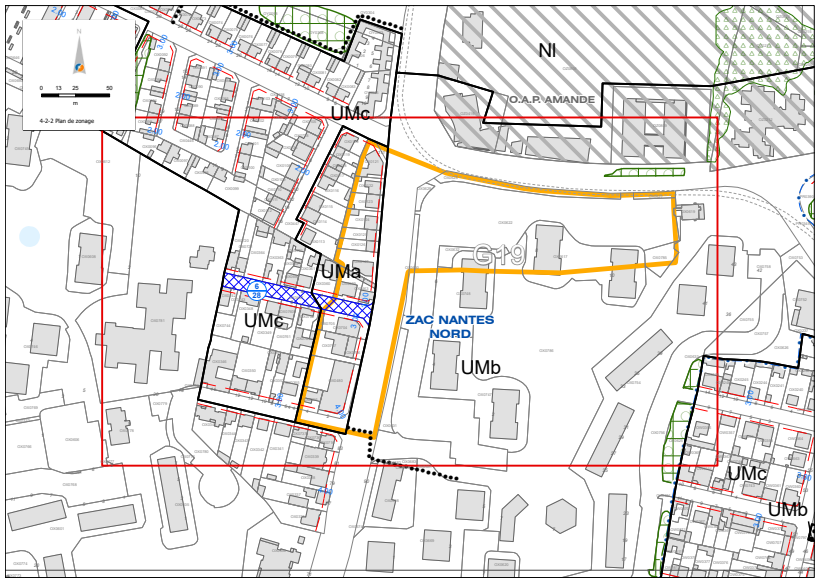
Modifications apportées

Afin de préserver l'offre de restauration existante, de **nouveaux pôles de services sont institués sur des secteurs de restauration situés boulevard Einstein**, dans le quartier Nantes Nord : d'une part sur les parcelles OZ533, OZ545, OZ549 OZ650, OZ655 et OZ656, d'autre part sur les parcelles OZ812, OZ813, OZ814, OZ843, OZ909, OZ910, OZ827, OZ816 , OZ786, OZ789

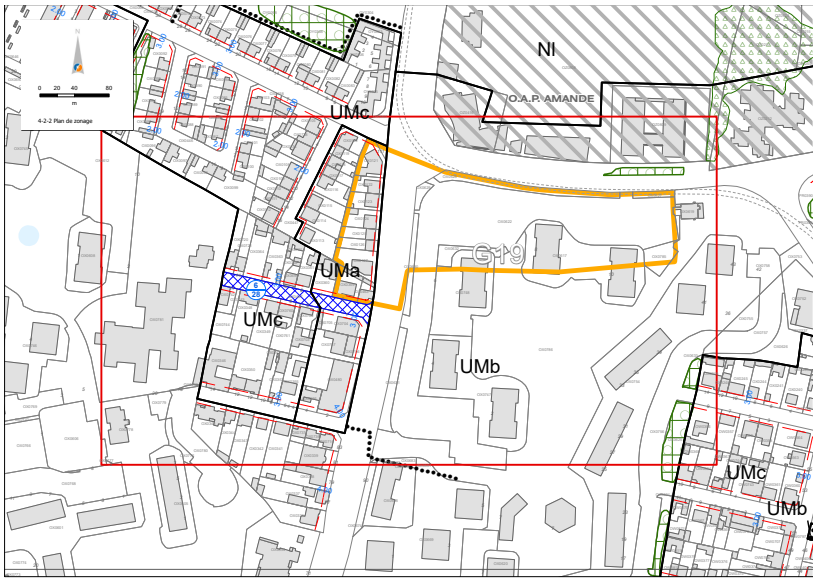
Pièces modifiées

- Règlement graphique/plan de zonage : planches G19, G22

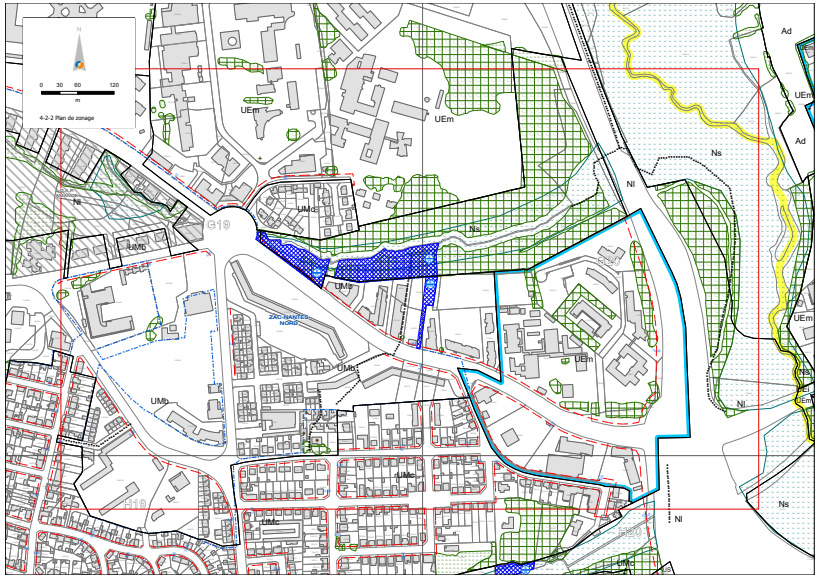
AVANT



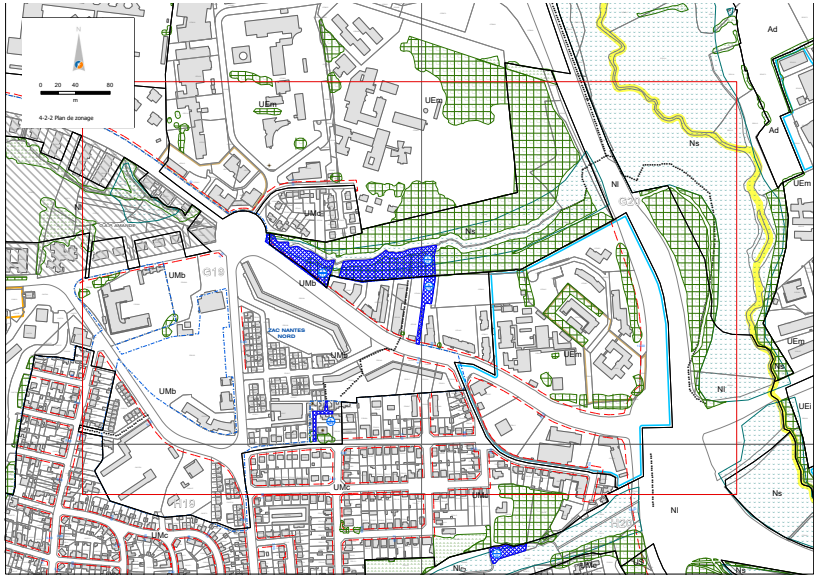
APRES



AVANT



APRES



8

PERIMETRES AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES

MODIFICATIONS LIEES AUX PERIMETRES D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES

Présentation de l'outil

En application des dispositions des articles R111-49 et R111-34, le PLUm fixe un principe d'interdiction de l'installation des caravanes dans la zone U. Néanmoins, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale et de prendre en compte une situation historique, le PLUm définit en zone U des périmètres autorisant le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pendant plus de trois mois, sous réserve du respect des règles de droit commun édictées par l'article R421-23, soit l'obligation de déclaration préalable. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) entend « offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage » et répondre aux évolutions sociétales en favorisant les nouvelles formes d'habitat .

En conséquence, le règlement graphique du PLUm définit des « Périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables ». Cette mesure poursuit deux objectifs : permettre l'ancrage territorial des gens du voyage sur le territoire de la métropole et accompagner la réalisation de formes d'habitat alternatif.

Nantes Métropole entend conforter sa politique actuelle en favorisant l'ancrage territorial des gens du voyage, notamment dans les zones urbaines, sous forme d'« habitat dual ». Ce dernier désigne une forme de logement comportant une partie principale bâtie à laquelle est annexée une caravane.

C'est afin de permettre cette forme d'habitat associant bâtiments en dur et caravanes que le règlement du PLUm a défini des périmètres dans lesquels le stationnement des caravanes pourra être autorisé pendant plus de trois mois par an, dans le respect des règles de droit commun figurant à l'article R421-23 citées précédemment, à savoir l'obligation de déclaration préalable.

Modifications apportées

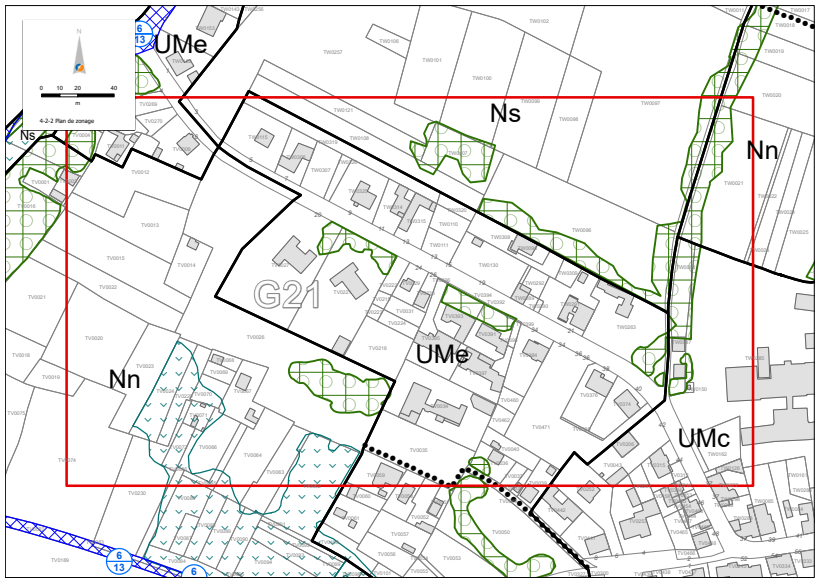
Afin de poursuivre ces objectifs, il est proposé d'**ajouter de nouveaux périmètres d'autorisation de stationnement de caravanes :**

- rue du Port des Charettes, sur les parcelles TV29,30,31, 215, 216, 222, 223 et 224.
- rue de la Bregonnière, sur les parcelles VD127 et 128
- route de Clisson, sur la parcelle DI330

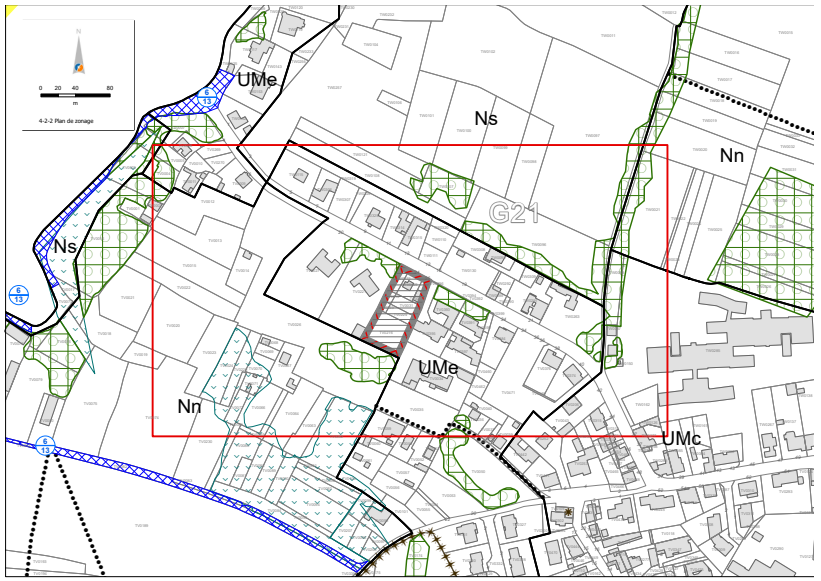
Pièces modifiées

- Plan de zonage/règlement graphique : planches G21, L22, F22

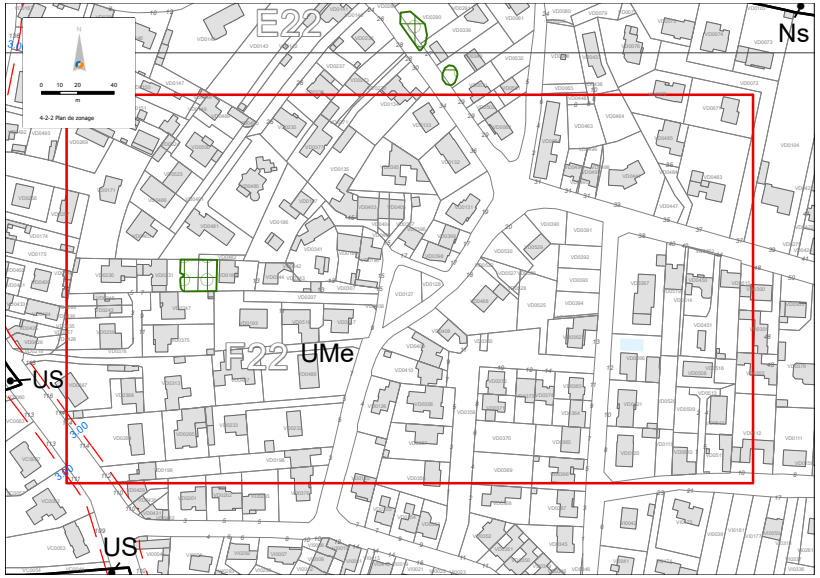
AVANT



APRES



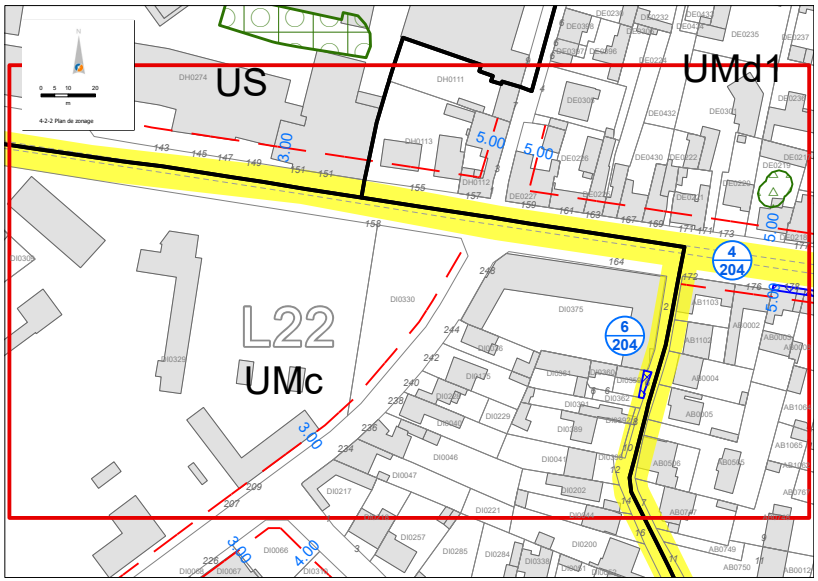
AVANT



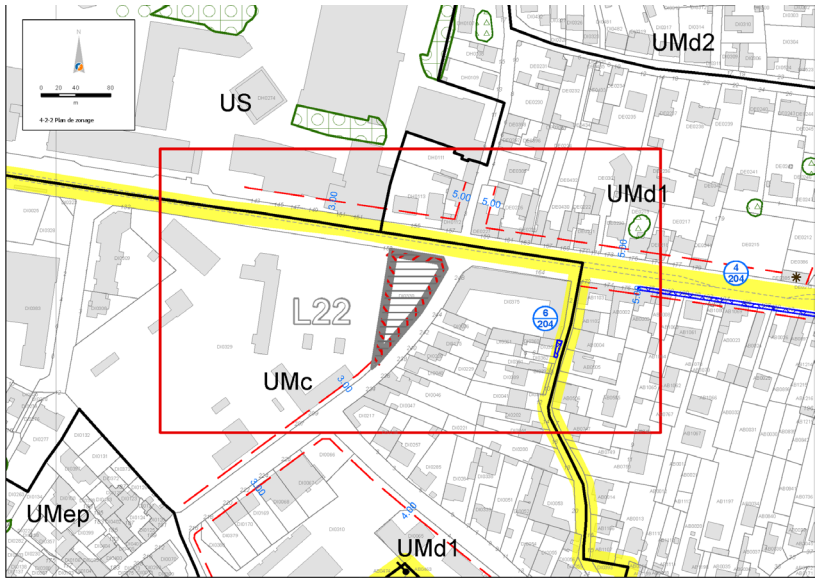
APRES



AVANT


US
UMd1
L22
UMc
4
204
6
204
5.00
3.00
4.00

APRES


UMd2
US
UMd1
L22
UMc
UMep
UMd1
4
204
6
204

9

PATRIMOINE

MODIFICATIONS LIEES AU PATRIMOINE

Présentation de l'outil

Un des axes fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUm est le renforcement des qualités de la ville pour favoriser dans toutes les communes de la métropole, un développement harmonieux et durable et plus particulièrement « renforcer les identités paysagères de la métropole » et « mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti ».
Ainsi, le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la poursuite de la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Modifications proposées

Quartier Bellevue/Bas Chantenay

- **Ajouter un patrimoine bâti** sur un bâtiment d'intérêt, situé 12 rue Marange. Cette ancienne église faisant partie d'une cité castors de Nantes (quartier Saint-Yves).
Pièce modifiée : règlement graphique/plan de zonage, planche K17
- **Ajouter un patrimoine bâti** au 19 rue de la Constitution. Cette ancienne maison du début du XXe siècle illustre l'urbanisation du quartier avec une architecture soignée : composition en alternance et association de matériaux, travail ornemental de la cheminée et des encadrements, frontons moulurés au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée.
Pièce modifiée : règlement graphique/plan de zonage, planche K18



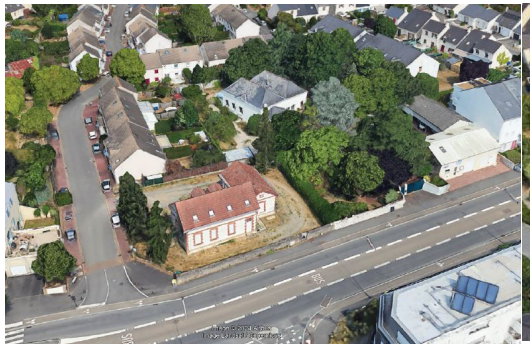
19 rue de la Constitution



12 rue Marange

Quartier Doulon/Bottière

- **Déplacer un patrimoine bâti** situé sur une annexe bâtie rue des Ancolies (parcelle WM198). L'objectif est de déplacer l'étoile patrimoniale sur le château, objet de la préservation patrimoniale.
- **Modifier deux patrimoines bâtis en un seul périmètre patrimonial**, au 279 et 281 route de Sainte Luce (parcelles WM128,186).
Pièce modifiée : Rrglement graphique/plan de zonage, planche I22



279 et 281 route de Sainte Luce



château rue des Ancolies

10

ZONES HUMIDES

MODIFICATIONS LIEES AUX ZONES HUMIDES

Présentation de l'outil

La définition des zones humides, précisée dans le lexique du règlement, reprend celle de l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui est la suivante : « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe,y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le principe indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est que toute zone humide connue est protégée dans le PLUm quel que soit son niveau de fonctionnalité.

Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer et se préciser.

Modifications proposées

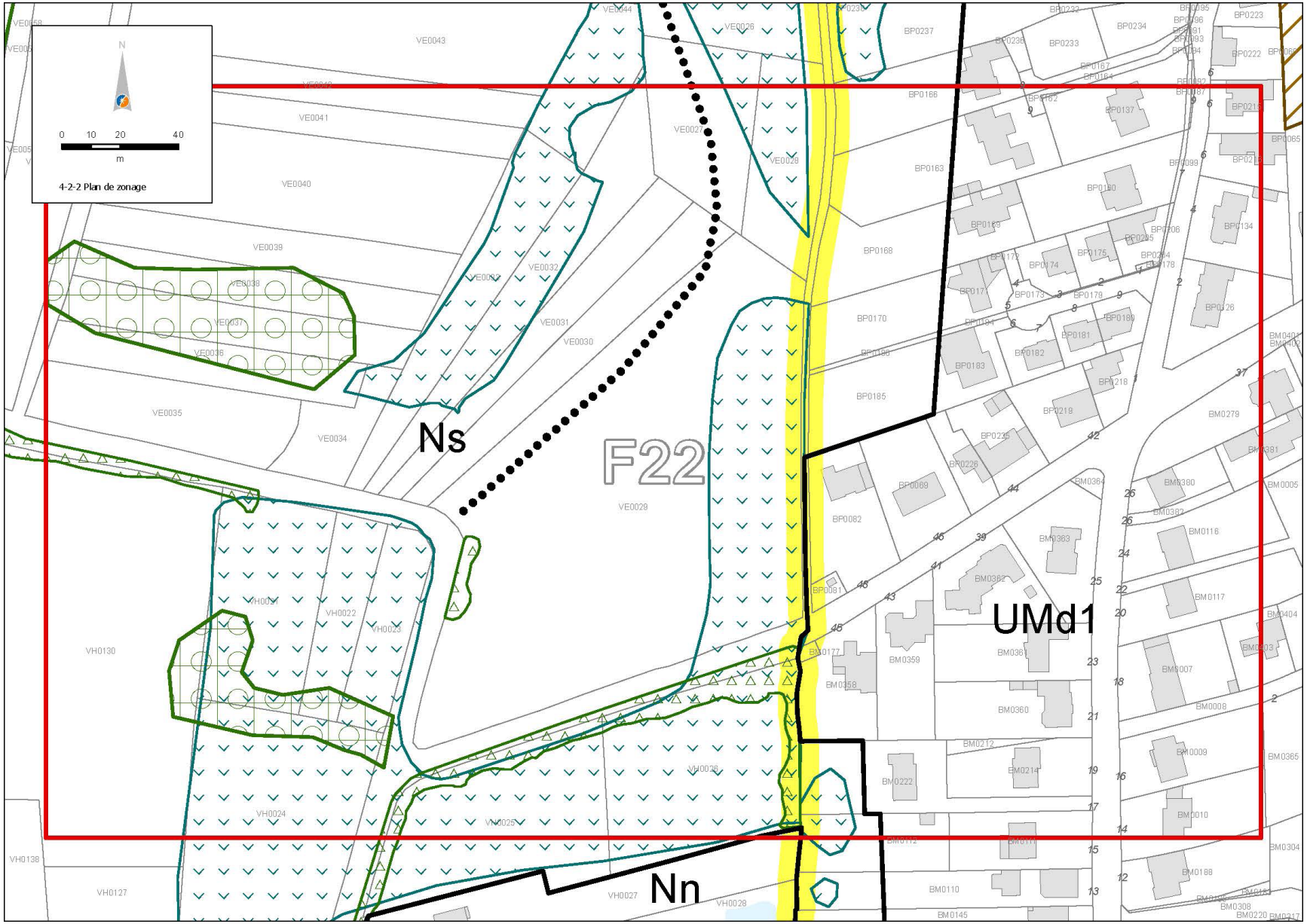
Les études environnementales validées par les services de Nantes Métropole, réalisées dans le cadre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Verger à Carquefou, identifient l'existence de nouvelles zones humides sur le secteur de la Savaudière, dans le quartier Nantes Erdre qu'il convient de protéger. L'extrait de ces études se trouve en annexe de la présente notice.

Afin de préserver les zones humides identifiées, il est proposé :
- **de créer 6674 m² ha d'espace paysager à protéger zone humide** (EPP ZH) sur le secteur Savaudière.

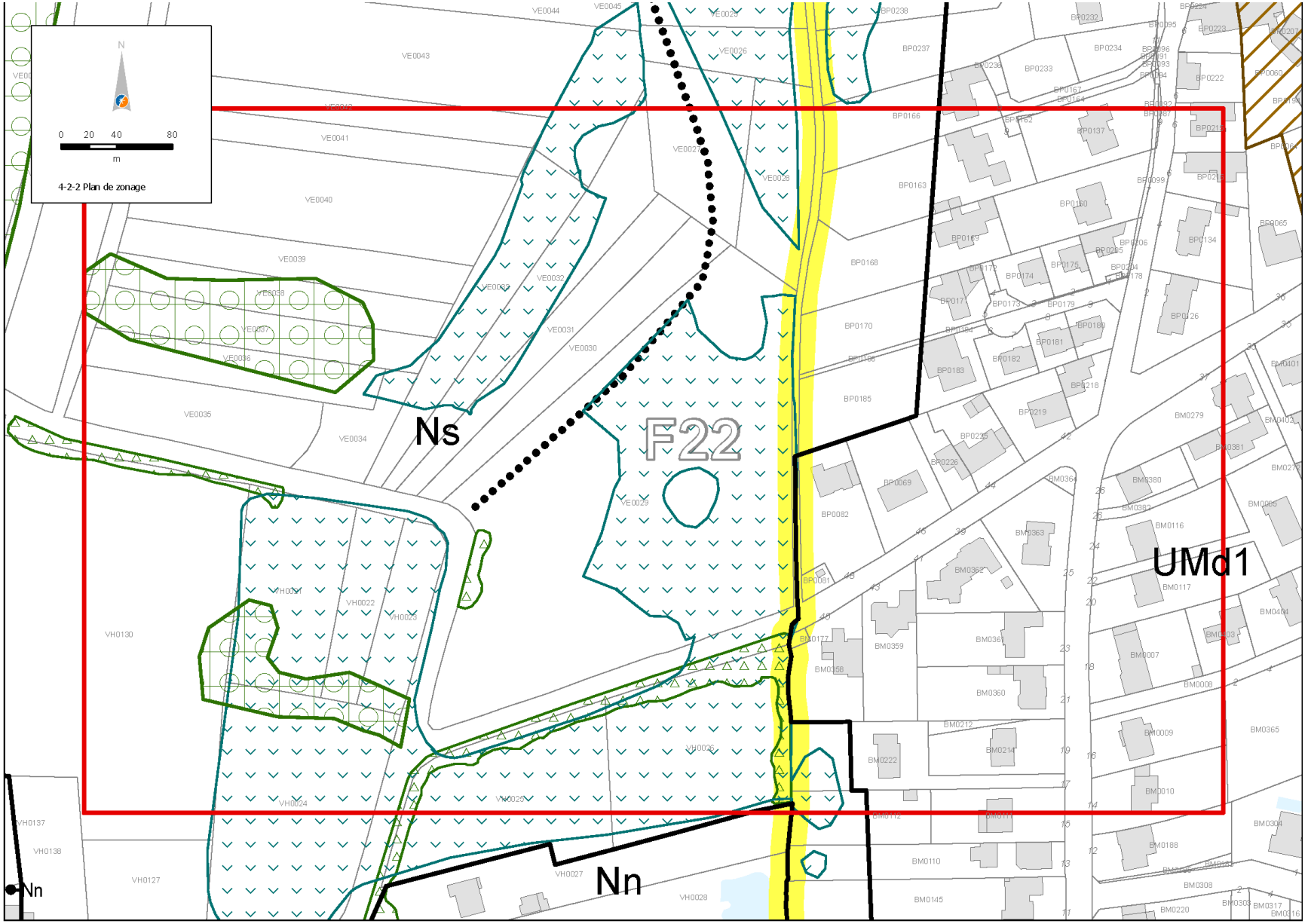
Pièce modifiée

- règlement graphique, plan de zonage : planche F22

AVANT



APRES



PÔLE
ERDRE ET
CENS

ORVAULT

> SOMMAIRE

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR MORLIÈRE 269
2. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR BOIS CESBRON 270
3. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR ROUTE DU CROISY- RUE EMILE LEVASSOR 272
4. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR PENTECÔTE 274
5. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES - SECTEUR BUGALLIÈRE 276
6. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES - SECTEUR PRAUDIÈRE 278
7. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 280
8. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - ZONAGES UMD1 ET UMD2 285

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR MORLIÈRE



Ajustement de l'OAP sectorielle « Morlière »

Les caractéristiques du site

Situé face au parc relais Morlière de la ligne 3 du tramway, le secteur Morlière est composé de grandes parcelles parfaitement desservies par le tramway, et à proximité du centre de quartier du Petit Chantilly.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif de l'OAP Morlière est d'amorcer le renouvellement urbain du secteur par une opération d'habitat structurante composée de logements mixtes dans leur forme et leur typologie, tout en garantissant une transition douce et qualitative avec le tissu pavillonnaire existant.

Justification des modifications proposées

Au PLUm en vigueur, il est identifié 2 secteurs de programmation différents indiqués comme tels dans le texte de l'OAP :
- l'îlot A à l'angle des avenues de la Morlière et de la Paquelais destiné à de l'habitat diversifié à dominante de logements collectifs ;
- l'îlot B avenue de la Paquelais dédié à la réalisation d'habitat diversifié.

Or, si le schéma de l'OAP correspond bien à cette programmation, une erreur s'est glissée dans la rédaction de l'OAP, laquelle mentionne dans la partie « Éléments de programmation et phasage » :
« Deux secteurs différenciés :
- un secteur d'habitat diversifié à dominante collectif sur l'îlot A
- un secteur d'habitat individuel sur l'îlot B. »

Pour assurer la cohérence entre texte et schéma de l'OAP et garantir ainsi la bonne compréhension du document, il convient donc de corriger cette erreur.

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP pour :

- rectifier la programmation de l'OAP en remplaçant dans le texte « un secteur d'habitat individuel sur l'îlot B » par « un secteur d'habitat diversifié sur l'îlot B ».

Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles d'Orvault (pièce 3-2-2)

2. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR BOIS CESBRON



Création d'un pôle de services secteur Bois Cesbron

Justification des modifications proposées

Les parcelles cadastrées BS508 et BS509 situées rue Clément Ader sont classées en UEm. Situé à proximité de la porte d'Orvault et de la route de Vannes, polarité économique majeure de l'agglomération, ce secteur a vu se développer ces dernières années une vocation diversifiée de commerces, de restauration et de services. Au regard de sa forte attractivité et de son excellente accessibilité, il a vocation à être maintenu et à se renforcer dans les années à venir. En effet, la demande en restauration et services est forte sur la zone d'activités, cette offre permettant aux salariés du secteur de se restaurer à proximité de leur lieu de travail.
Or la modification simplifiée n°4 fait évoluer le règlement du zonage UEm pour y interdire l'installation de nouvelles activités de restauration. Aussi, pour permettre la création ou l'extension de constructions où s'effectue l'accueil d'une clientèle en UEm, notamment en matière de restauration, dans ce secteur, le règlement PLUm doit comporter un pôle de services délimité au document graphique.

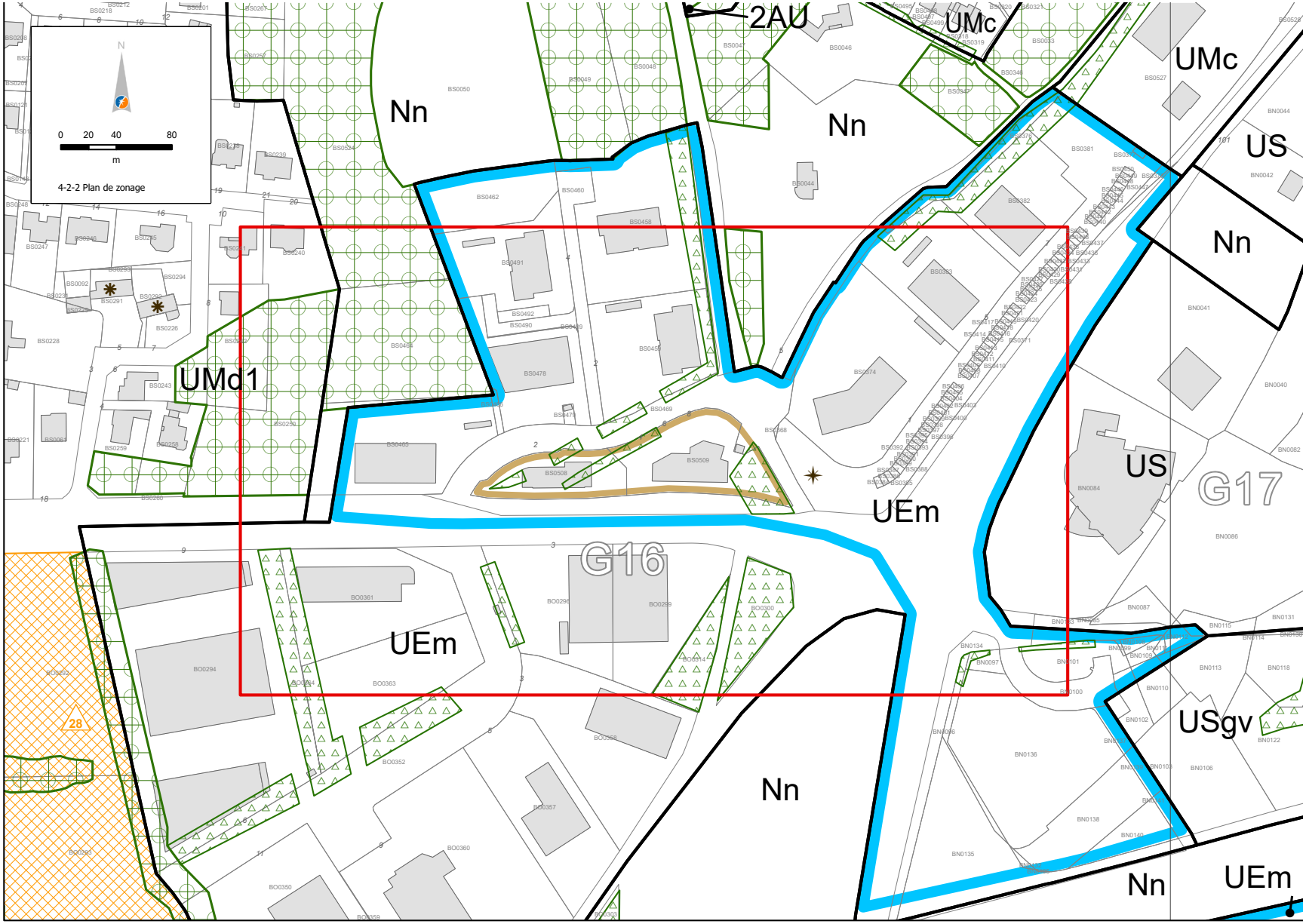
Ainsi, il est proposé :

- de créer un périmètre pôle de services en secteur UEm secteur Bois Cesbron, rue Clément Ader, sur les parcelles cadastrées BS508 et BS509.

Pièces modifiées

- planche G16, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
2AU
UMc
UMc
Nn
Nn
US
Nn
UMd1
UEm
US
G17
G16
UEm
Nn
USgv
Nn
UEm
28

3. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR ROUTE DU CROISY- RUE EMILE LEVASSOR



Création d'un pôle de services secteur Route du Croisy- Rue Emile Levassor

Justification des modifications proposées

Les parcelles cadastrées AY31 et AY41 situées Route du Croisy sont classées en UEm. Situé à proximité de la porte d'Orvault et de la route de Vannes, polarité économique majeure de l'agglomération, ce secteur a vu se développer ces dernières années une vocation diversifiée de commerces, restauration et services. Au regard de sa forte attractivité et de son excellente accessibilité, il a vocation à être maintenu et à se renforcer dans les années à venir. En effet, la demande en restauration et services est forte sur la zone d'activités, cette offre permettant aux salariés du secteur de se restaurer à proximité de leur lieu de travail.
Or la modification simplifiée n°4 fait évoluer le règlement du zonage UEm pour y interdire l'installation de nouvelles activités de restauration. Aussi, pour permettre la création ou l'extension de constructions où s'effectue l'accueil d'une clientèle en UEm, notamment en matière de restauration, dans ce secteur, le règlement PLUm doit comporter un pôle de services délimité au document graphique.

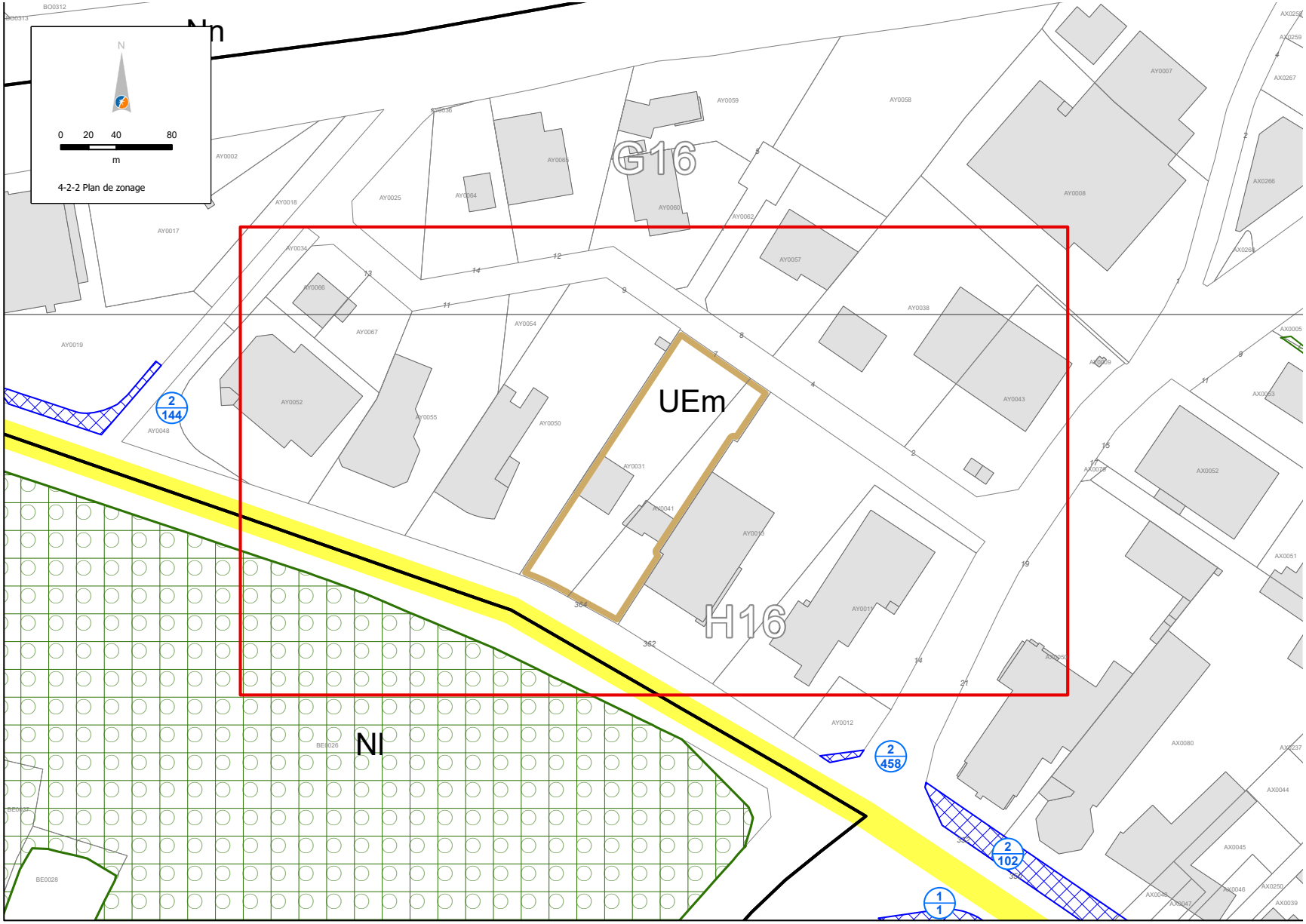
Ainsi, il est proposé :

- de créer un périmètre pôle de services en secteur UEm route du Croisy sur les parcelles cadastrées AY31 et AY41.

Pièces modifiées

- planche H16, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Nn
G16
H16
UEm
Nl
2
144
2
458
2
102
1
1

4. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR PENTECÔTE



Création d'un pôle de services secteur Pentecôte

Justification des modifications proposées

Les parcelles cadastrées BY286-287-301-305-306-307-308 situées rue Léon Gaumont sont classées en UEm. Situé au cœur de la zone d'activité Pentecôte, en limite de Sautron, ce secteur, a vu se développer sur ces dernières années une vocation diversifiée de commerces, restauration et services. Au regard de sa forte attractivité et de son excellente accessibilité, il a vocation à être maintenu et à se renforcer dans les années à venir. En effet, la demande en restauration et services est forte sur la zone d'activités, cette offre permettant aux salariés du site de se restaurer à proximité de leur lieu de travail.

Or la modification simplifiée n°4 fait évoluer le règlement du zonage UEm pour y interdire l'installation de nouvelles activités de restauration. Aussi, pour permettre la création ou l'extension de constructions où s'effectue l'accueil d'une clientèle en UEm, notamment en matière de restauration, dans ce secteur, le règlement PLUm doit comporter un pôle de services délimité au document graphique.

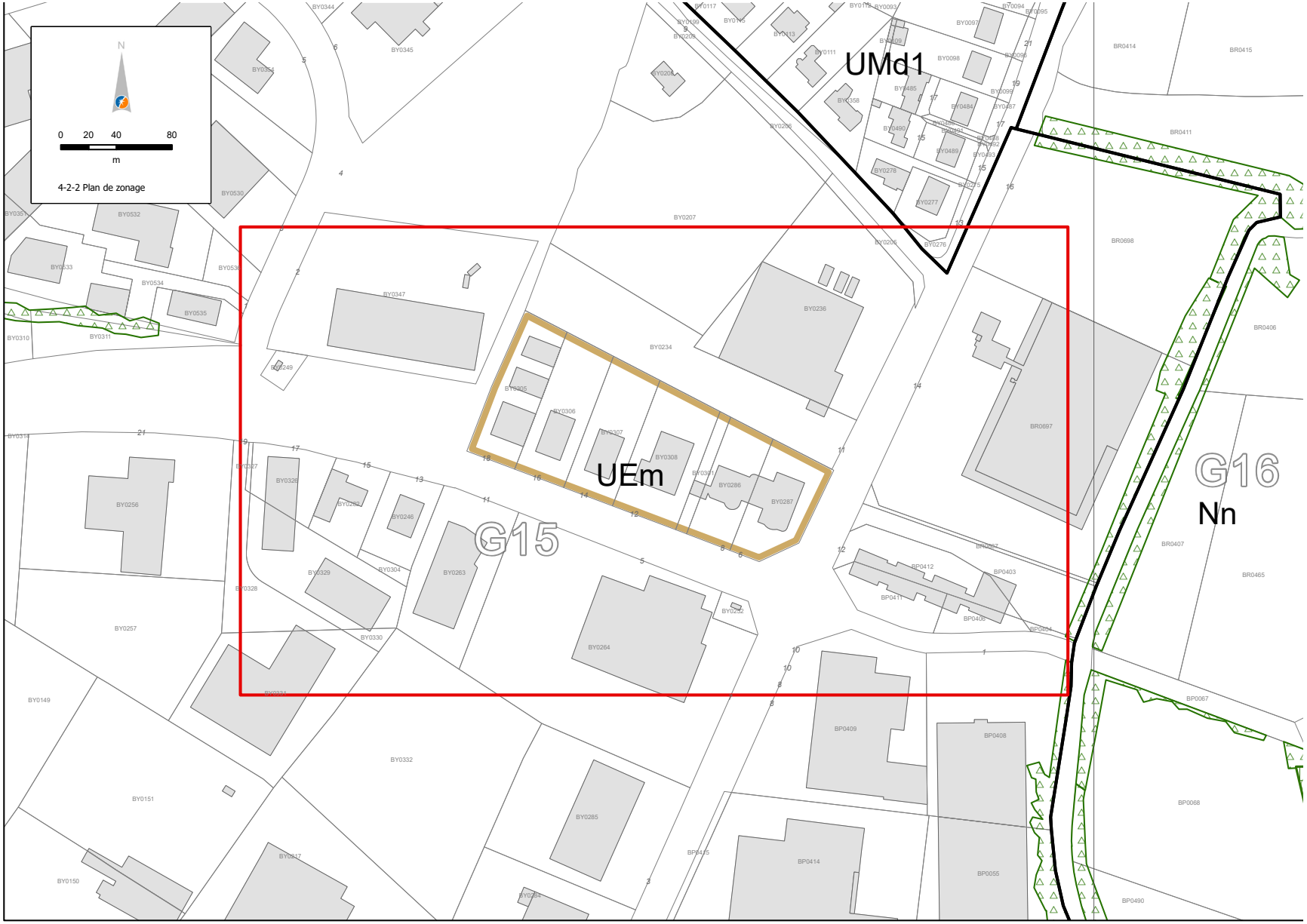
Ainsi, il est proposé :

- de créer un périmètre pôle de services en secteur UEm entre l'avenue de la Pentecôte et la rue Léon Gaumont sur les parcelles cadastrées BY286-287-301-305-306-307-308.

Pièces modifiées

- planche H17, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

APRES



5. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES - SECTEUR BUGALLIÈRE



Création d'un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes secteur Bugallière

Justification des modifications proposées

L'accueil des gens du voyage est une politique publique majeure de la métropole nantaise dont les objectifs sont dictés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Pour répondre aux obligations du schéma, qui sont renforcées dans le document révisé en 2025, et permettre ainsi l'ancrage des familles au sein de la métropole, il est notamment proposé le réalisation d'habitat dual, opération unique qui mêle logements sociaux et sédentarisation des gens du voyage. En 2023, un travail de repérage de fonciers à même d'accueillir cette forme d'habitat a été réalisé par la métropole en étroite association avec les 24 communes membres. Dans ce cadre, la ville d'Orvault a décidé de consacrer le terrain occupé par la parcelle BO70 à un futur projet d'habitat dual. Ainsi, pour permettre la réalisation de ce projet en UMd1, il est nécessaire d'ajouter un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes au règlement graphique du PLUm.

Ainsi, il est proposé :

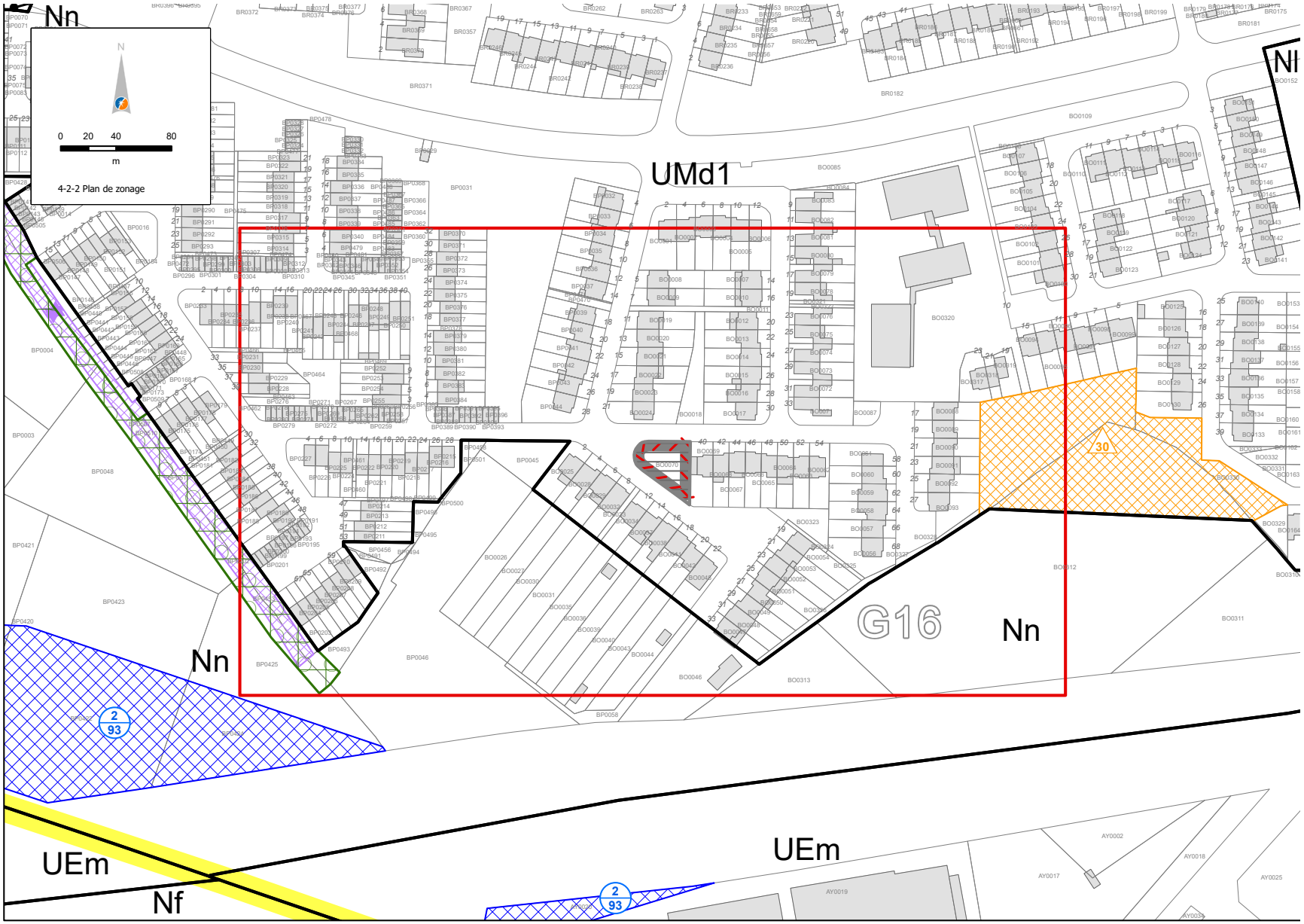
- de créer un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes sur la parcelle cadastrée BO70.

Dans le périmètre, sera permis le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Pièces modifiées

- planche G16, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

APRES


Nn
N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
G16
Nn
Nn
UEm
Nf
UEm
30
2
93
2
93

6. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES - SECTEUR PRAUDIÈRE



Création d'un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes avenue de la Praudière

Justification des modifications proposées

L'accueil des gens du voyage est une politique publique majeure de la métropole nantaise dont les objectifs sont dictés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Pour répondre aux obligations du schéma, qui sont renforcées dans le document révisé en 2025, et permettre ainsi l'ancrage des familles au sein de la métropole, il est notamment proposé le réalisation d'habitat dual, opération unique qui mêle logements sociaux et sédentarisation des gens du voyage. En 2023, un travail de repérage de fonciers à même d'accueillir cette forme d'habitat a été réalisé par la métropole en étroite association avec les 24 communes membres. Dans ce cadre, la ville d'Orvault a décidé de consacrer le terrain occupé par la parcelle CO433 à un futur projet d'habitat dual. Aussi, pour permettre la réalisation de ce projet en UMd1, il est nécessaire d'ajouter un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes au règlement graphique du PLUM.

Ainsi, il est proposé :

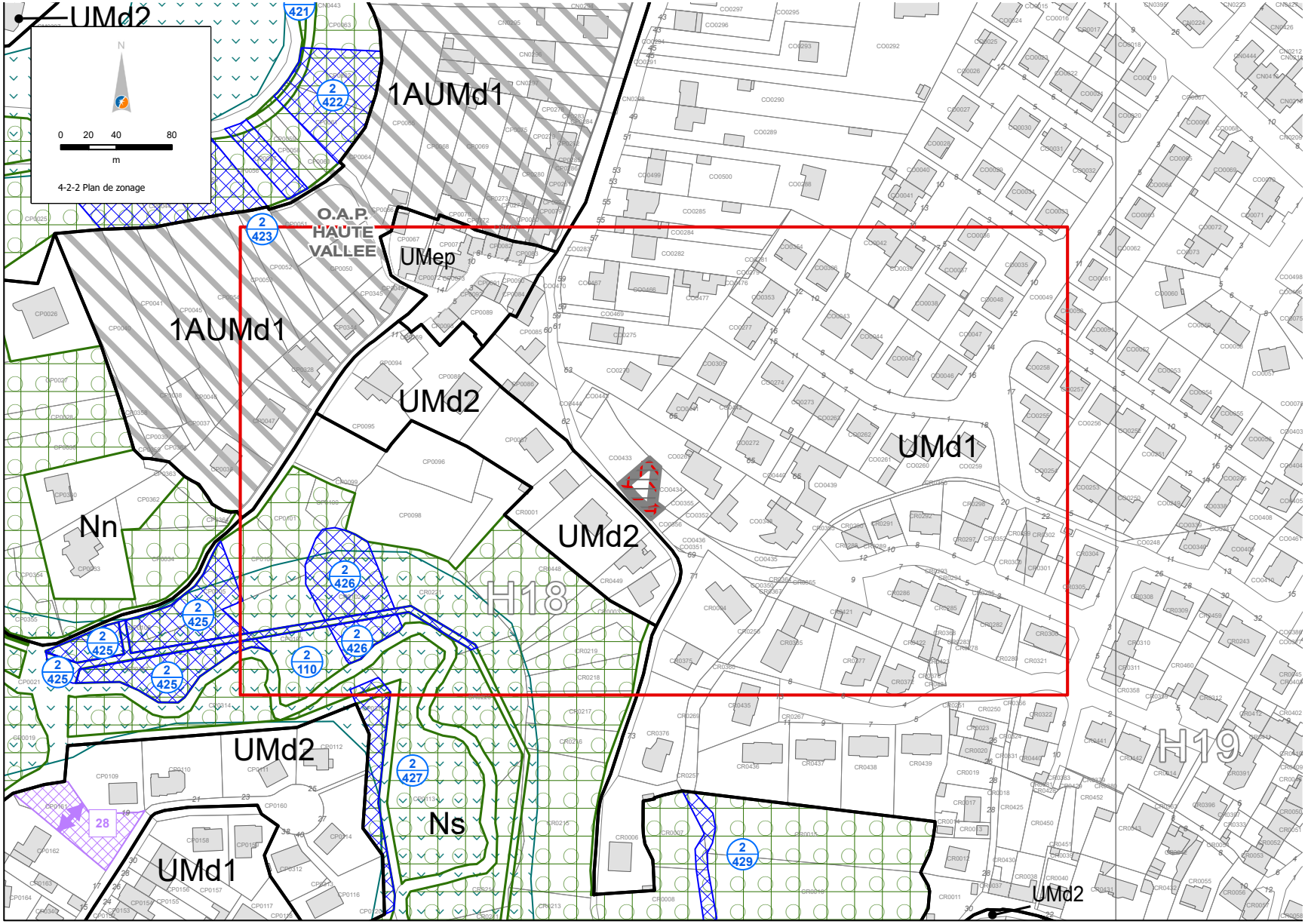
- de créer un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes sur la parcelle cadastrée CO433.

Dans le périmètre, sera permis le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Pièces modifiées

- planche H18, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

APRES


UMd2
421
1AUMd1
2 422
O.A.P. HAUTE VALLEE
2 423
UMep
1AUMd1
UMd2
UMd1
Nn
UMd2
H18
2 426
2 425
2 425
2 425
2 426
2 110
UMd2
2 427
Ns
28
UMd1
2 429
UMd2
H19
N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage

7. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Créations, ajustements ou suppressions d'Emplacements Réservés (ER)

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire d'Orvault, **il est proposé de :**

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-66 au bénéfice de la commune pour liaison piétonne, situé sur la parcelle AC322 entre la rue du Raffuneau et la Rousselière, les acquisitions foncières ayant été réalisées ;

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-88 au bénéfice de l'Etat pour aménagement périphérique Nord, situé secteur de la Baronnière, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

- réduire l'emplacement réservé (ER) n°2-80 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie, situé sur les parcelles BT233, BS079 et BS080, rue de la Garenne, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

- réduire l'emplacement réservé (ER) n°2-81 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie, situé Route de la Garenne / Madoire, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

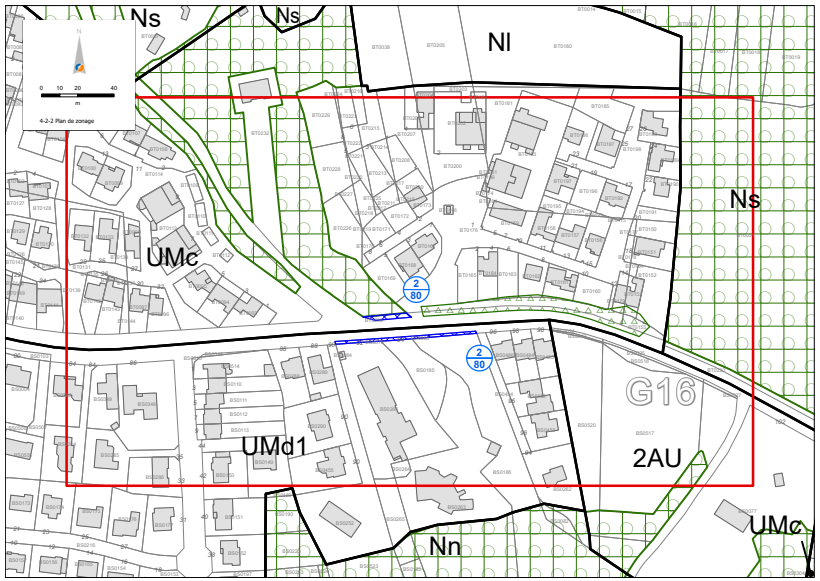
- ajuster l'emplacement réservé (ER) n°2-94 au bénéfice de Nantes Métropole, situé sur Route de Rennes suite à une erreur matérielle ;

- créer un emplacement réservé (ER) n°2-459 sur la parcelle n°CS205 située parc de la Gaudinière au bénéfice de Nantes Métropole, ayant pour objet « création d'un poste de refoulement des eaux pluviales ».

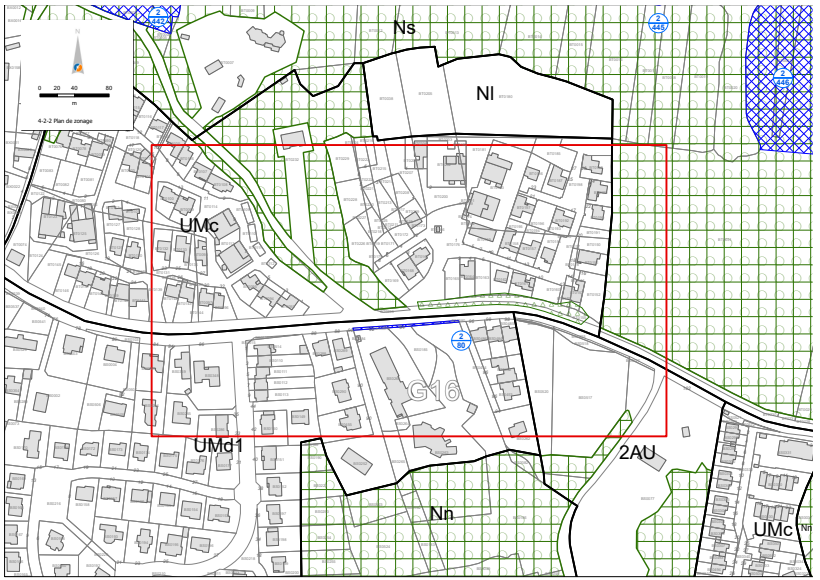
Pièces modifiées

- planches F16, F17, G16, G17, G18 et H19 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)

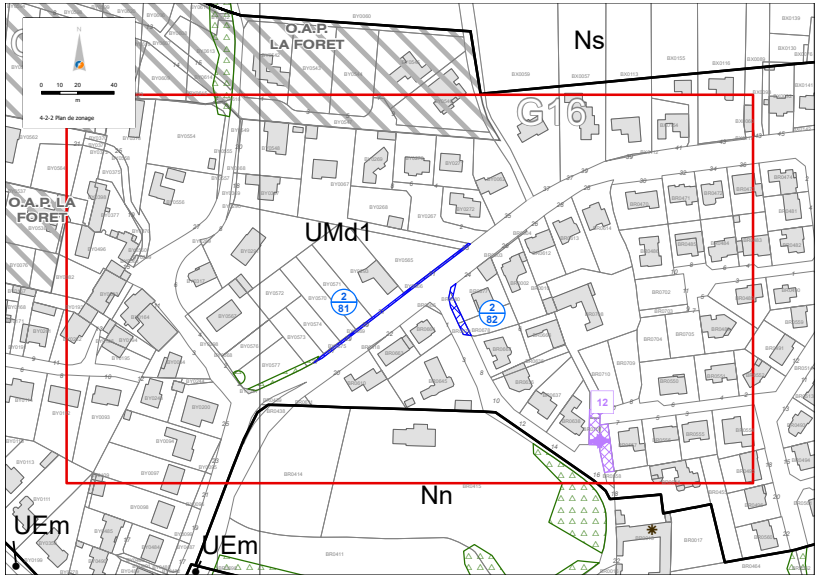
AVANT



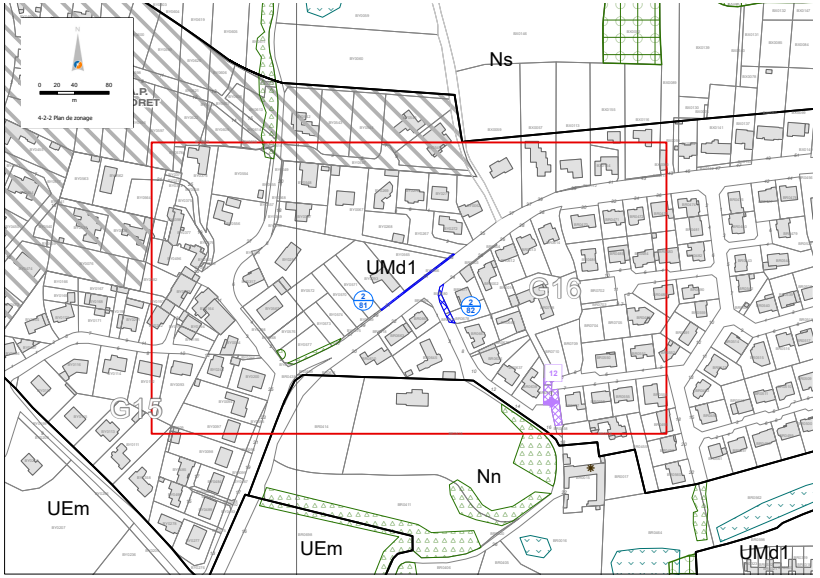
APRÈS



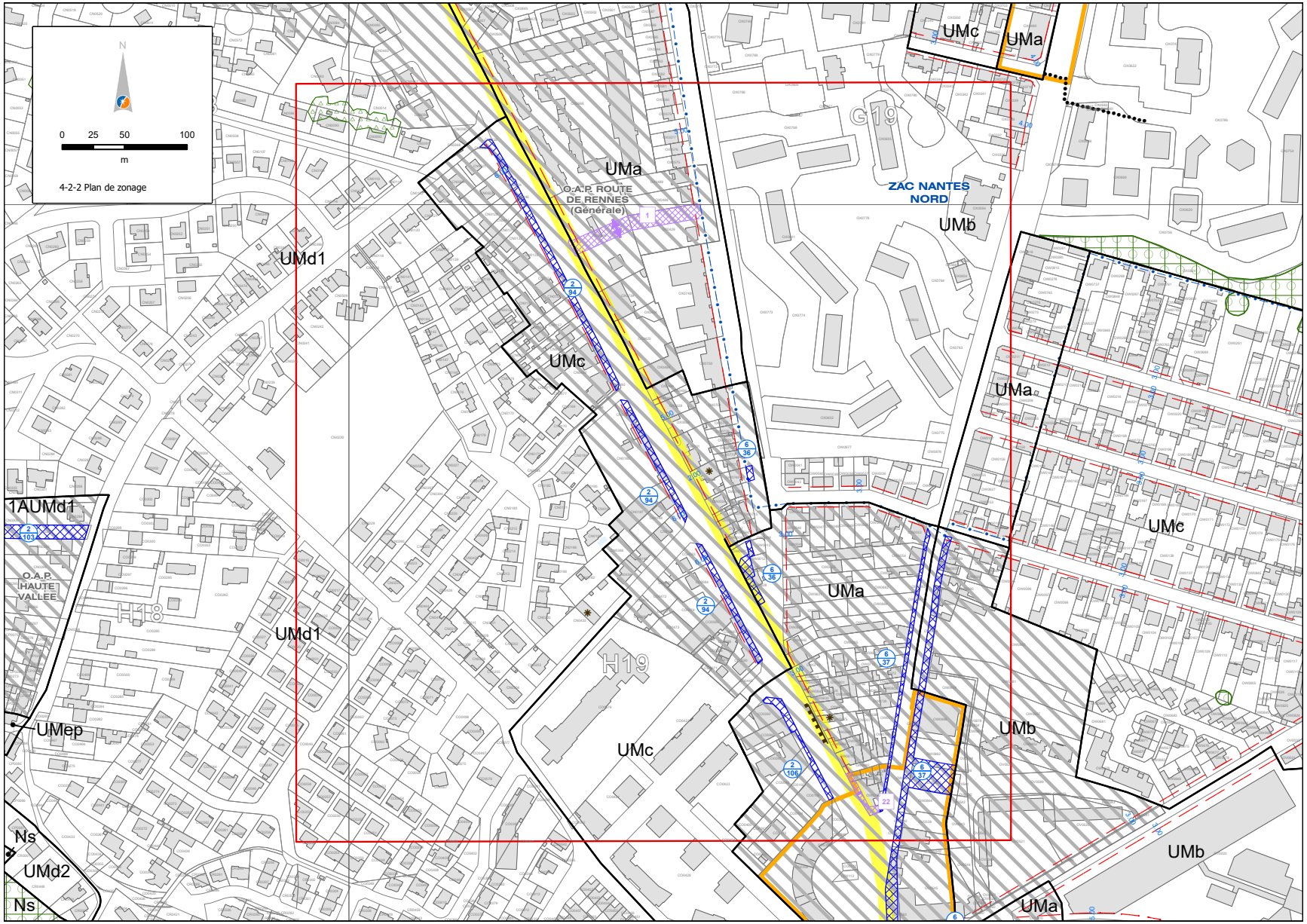
AVANT



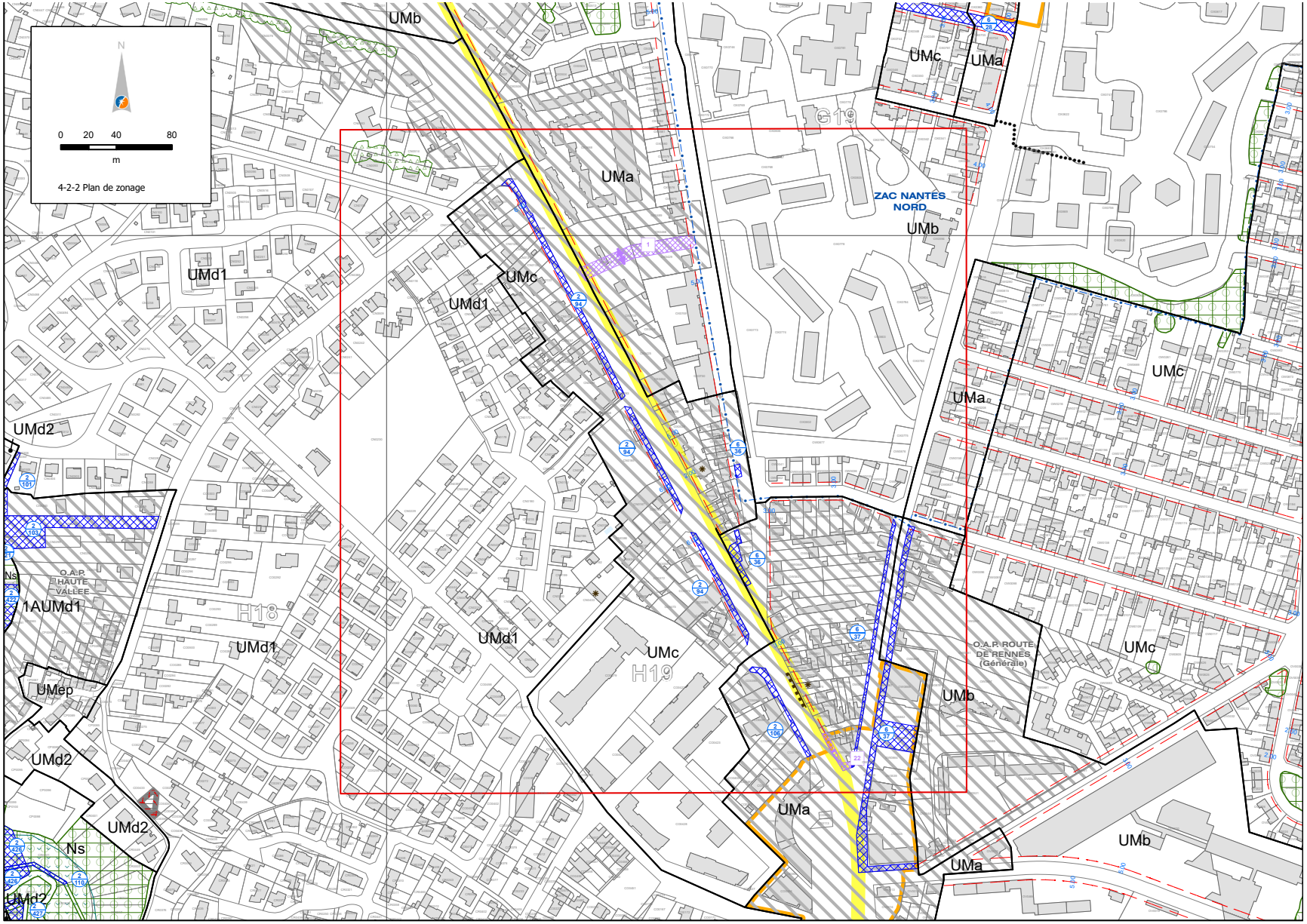
APRÈS



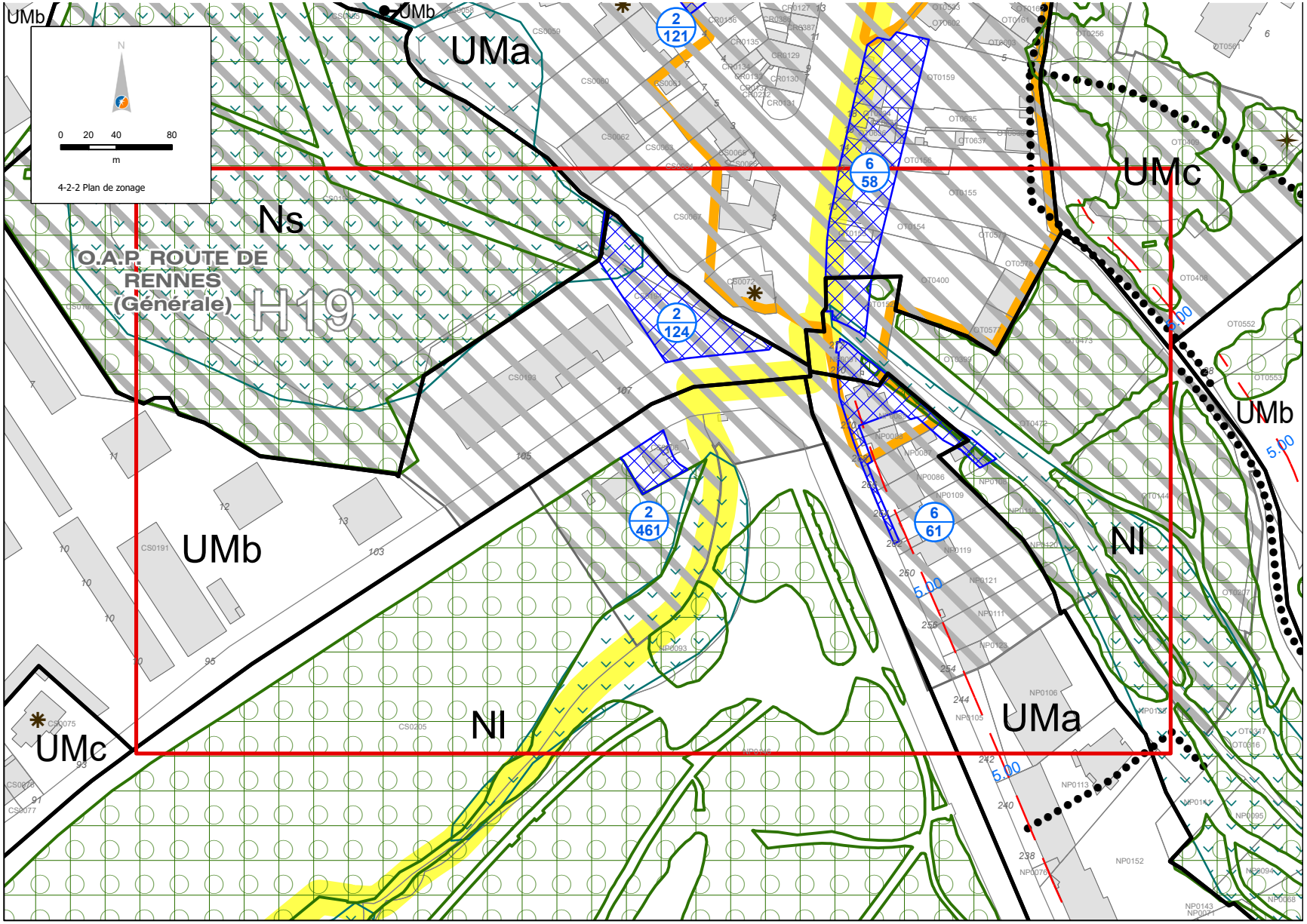
AVANT


N
0 25 50 100
m
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMa
G19
UMa
O.A.P. ROUTE DE RENNES (Générale)
ZAC NANTES NORD
UMb
UMd1
UMc
UMa
1AUMd1
O.A.P. HAUTE VALLEE
H18
UMd1
H19
UMa
UMc
UMb
UMep
UMc
UMb
Ns
UMd2
Ns
UMa

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMa
UMd1
UMd2
ZAC NANTES NORD
O.A.P. HAUTE VALLEE
1AUMd1
UMep
Ns
H18
H19
O.A.P. ROUTE DE RENNES (Générale)

APRES


UMb
UMb
UMa
UMc
Ns
O.A.P. ROUTE DE RENNES (Générale)
H19
UMb
UMb
Nl
UMc
Nl
UMa
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
2 121
6 58
2 124
2 461
6 61
5.00
5.00
5.00

8. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - ZONAGES UMD1 ET UMD2

Modification du plan de renforcement de la mixité sociale des zonages UMd1 et UMd2

Justification des modifications proposées

Lors l'approbation du PLUm, il a été instauré le plan de renforcement de la mixité sociale afin de créer des logements accessibles à tous et notamment aux populations les moins favorisées. Pour chaque secteur, des seuils ont été définis en fonction de leurs caractéristiques selon la logique suivante : là où il manque des logements sociaux en imposer et, inversement, introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif est prédominant.

A Orvault, en secteurs UMd1, correspondant à la ville apaisée, et UMd2, dédié à la ville résidentielle, il avait été choisi d'imposer la création de logements sociaux aux opérations de 4 lots et de plus de 300 m². Or, il s'avère que ce seuil, trop élevé, n'a pas l'effet levier escompté sur la création de logements sociaux.

Aussi, pour permettre des opérations mixtes dans ces secteurs et répondre aux objectifs de création de logements et de renforcement de la mixité sociale fixés par le PLH, il convient d'abaisser le seuil de l'obligation.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le plan de renforcement de la mixité sociale sur les secteurs UMd1 et UMd2 en abaissant le seuil déclencheur de l'obligation de création de logement locatif social de 4 à 3 lots.

Pièces modifiées

- ''plan de renforcement de la mixité sociale'' (pièce 4-2-2)

PÔLE
LOIRE SÈVRE
VIGNOBLE

REZÉ

> SOMMAIRE

1. SECTEUR DE PROJET - ZAC DE VERT PRAUD 288
2. SECTEUR DE PROJET - ZAC PIRMIL DES ISLES 289
3. PLACE ROGER SALENGRO - AJUSTEMENT D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL 294

1. SECTEUR DE PROJET - ZAC DE VERT PRAUD



Évolution de la norme de la hauteur maximale des constructions

Caractéristiques du site

Le secteur de Vert Praud, situé entre le boulevard Jean Monnet au nord et la rue de la Bauche-Thiraud au sud, constitue l'une des dernières réserves foncières de la commune de Rezé. Ce secteur d'environ 15 hectares représente une opportunité indispensable pour le développement d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour réaliser ce nouveau quartier résidentiel, une zone d'aménagement concerté a été créée en 2016 avec environ 635 logements (42 000 m² de surface de plancher) dont 35 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables, et 1000 m² de surface de plancher destinées à des activités.

Justification des modifications proposées

Des études environnementales ont délimité des secteurs à enjeux forts avec pour incidence une potentielle remise en cause du parti d'aménagement initial.
Dans ce cadre, le projet urbain est interrogé dans le cadre de la démarche « éviter – réduire – compenser ».

La réalisation de ce nouveau quartier d'habitat « vertueux » s'appuie sur une programmation variée pour créer des ambiances plurielles dépendantes de formes urbaines variées. Cette diversité s'appuie sur la possibilité d'offrir des typologies individuelles, intermédiaires et collectives en travaillant sur une graduation des hauteurs des constructions.

L'intensité urbaine est rendue possible et acceptable sur ce site grâce à l'axe structurant du paysage et à la préservation de grands ensembles d'espaces verts dans le futur quartier.

Il est proposé :

- d'augmenter, sur 2 îlots, la hauteur des constructions de R+5+couronnement à R+6+couronnement

La hauteur des constructions proches des quartiers résidentiels limitrophes à la ZAC n'est pas modifiée.

Pièces modifiées

- **planche N20-n** du règlement graphique ''plan des hauteurs'' **(pièce n°4-2-3)**

2. SECTEUR DE PROJET - ZAC PIRMIL DES ISLES



Ajustement d'emplacements réservés, extension du périmètre commercial de proximité, création d'un pôle de service, adaptation de l'OAP sectorielle Basse-Ile

Caractéristiques du site

Proche du pont des 3 Continents, précisément à l'angle du boulevard Victor Schoelcher et du boule-vard du Général de Gaulle, le projet urbain sera desservi par les futures lignes de tramway 6 et 7, par la ligne de busway 8 et par le pôle multimodal d'échanges dans le cadre du Dossier des Nouvelles Lignes de Tramway (DNLT).

Le projet de piscine olympique métropolitaine s'inscrit, quant à lui, au sein d'un projet urbain mixte qui viendra s'implanter sur un site stratégique à l'angle du boulevard du Général de Gaulle, du boulevard Victor Schoelcher et de la rue du Seil. Sur ce site doivent se développer plusieurs équipements publics ainsi que des programmes tertiaires.

Ces projets seront réalisés au sein de la ZAC Pirmil Les Isles à Rezé, projet urbain contribuant sur la période 2022-2037 aux objectifs de développement de Rezé et de la centralité métropolitaine.

Justification des modifications proposées

Les études de conception des aménagements d'espaces publics pour la desserte du quartier, dans le cadre du DNLT, ont permis de préciser les emprises foncières nécessaires pour le projet de pôle d'échanges multimodal ainsi que pour les besoins d'élargissement du boulevard Victor Schoelcher.

Les études urbaines portant sur la piscine olympique métropolitaine et l'opération immobilière mixte ont permis de préciser les enjeux en termes de programmation des ilots pour animer les espaces publics du futur parvis et répondre ainsi aux besoins des futurs usagers du site.

Afin de prendre en compte les évolutions du projet, il est proposé de :

- **ajuster l'emprise foncière des emplacements réservés n°4/34 et n°4/218** afin de distinguer l'aménagement des espaces publics pour les futurs aménagements du DNLT (élargissement boulevard, PEM) du projet d'aménagement de programme mixte (équipement public, programme immobilier).

- **préciser l'objet des emplacements réservés n°4/34 et n°4/218.**
L'emplacement réservé n°4-34 est destiné à des aménagements d'espaces publics et voirie au bénéfice de Nantes Métropole en cohérence avec les partis d'aménagements validés dans le cadre de la DNLT.
L'emplacement réservé n°4-218 au bénéfice de Nantes Métropole avec pour objet « équipement public, aménagement d'espaces publics » pour permettre notamment la réalisation de la piscine olympique métropolitaine.

- **de créer un périmètre de pôle de service sur une partie de la parcelle AM158, classée en UEm.**
Cette évolution permet la destination «artisanat et commerce de détail» et/ou de la sous-destination « restauration » afin de répondre aux besoins des usagers du site et participer à l'animation du futur parvis de la piscine olympique métropolitaine.

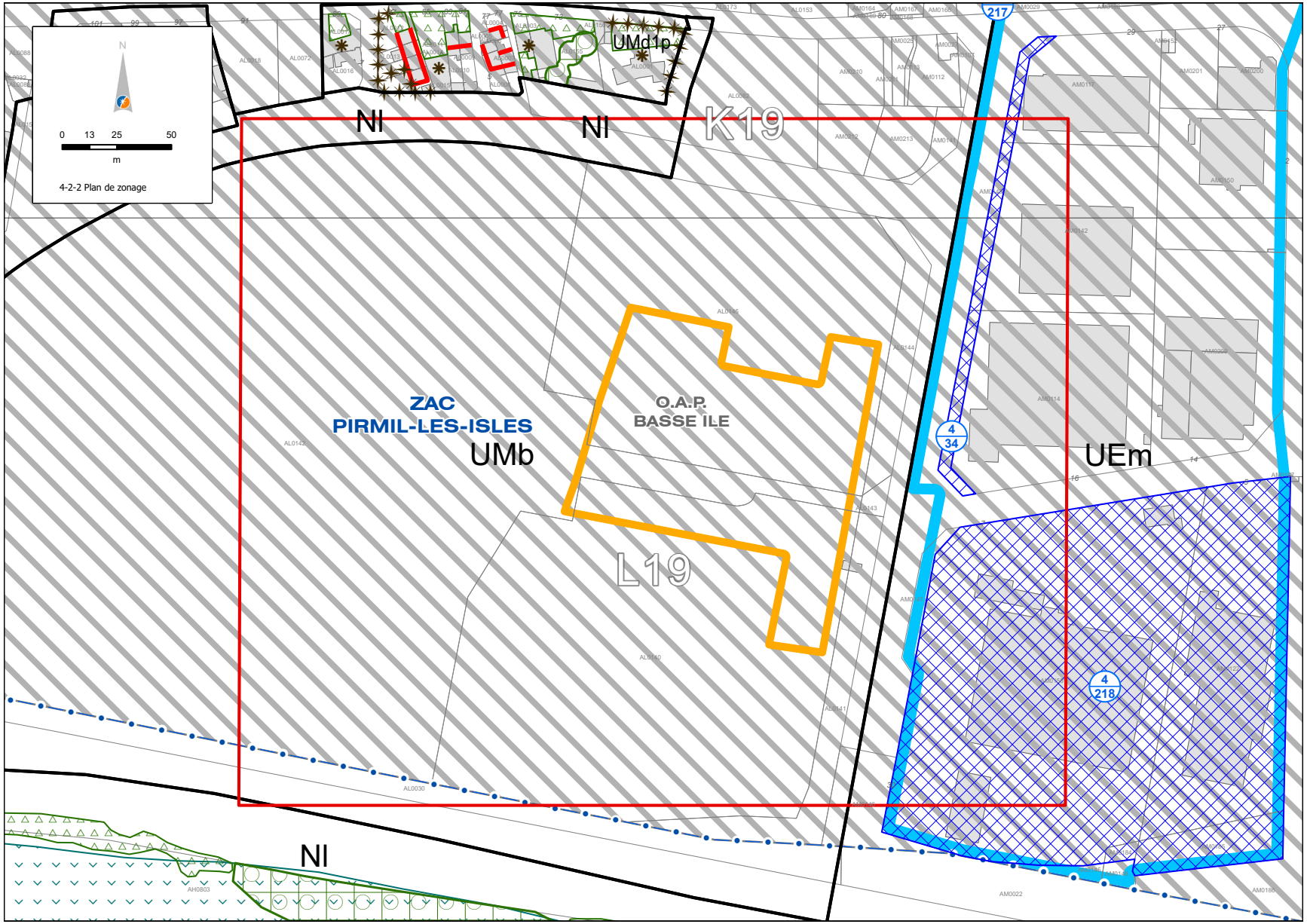
- **d'élargir le périmètre de polarité commerciale de proximité sur la parcelle AL142,** en zone UMb, au sein du futur quartier d'habitat avec de permettre l'installation d'activités de services et/ou commerces de proximité dans les futurs rez-de-chaussée. Cette évolution permettra de répondre aux besoins des futurs habitants du quartier de la Basse-Ile et aux enjeux de la ville du ¼ d'heure.

- **ajuster l'OAP sectorielle pour intégrer les évolutions de programmation au sein de ce secteur.**
Cette adaptation du schéma de l'OAP sectorielle permet de prendre en compte la mixité fonctionnelle sur ce secteur qui aura une destination majoritairement économique et équipements publics.
Une sous-secteur « 6 » est également créé afin de permettre, si besoin, la mutualisation de l'application du CBS ou de la réalisation de stationnement au sein de son périmètre.
Le texte est également mis à jour.

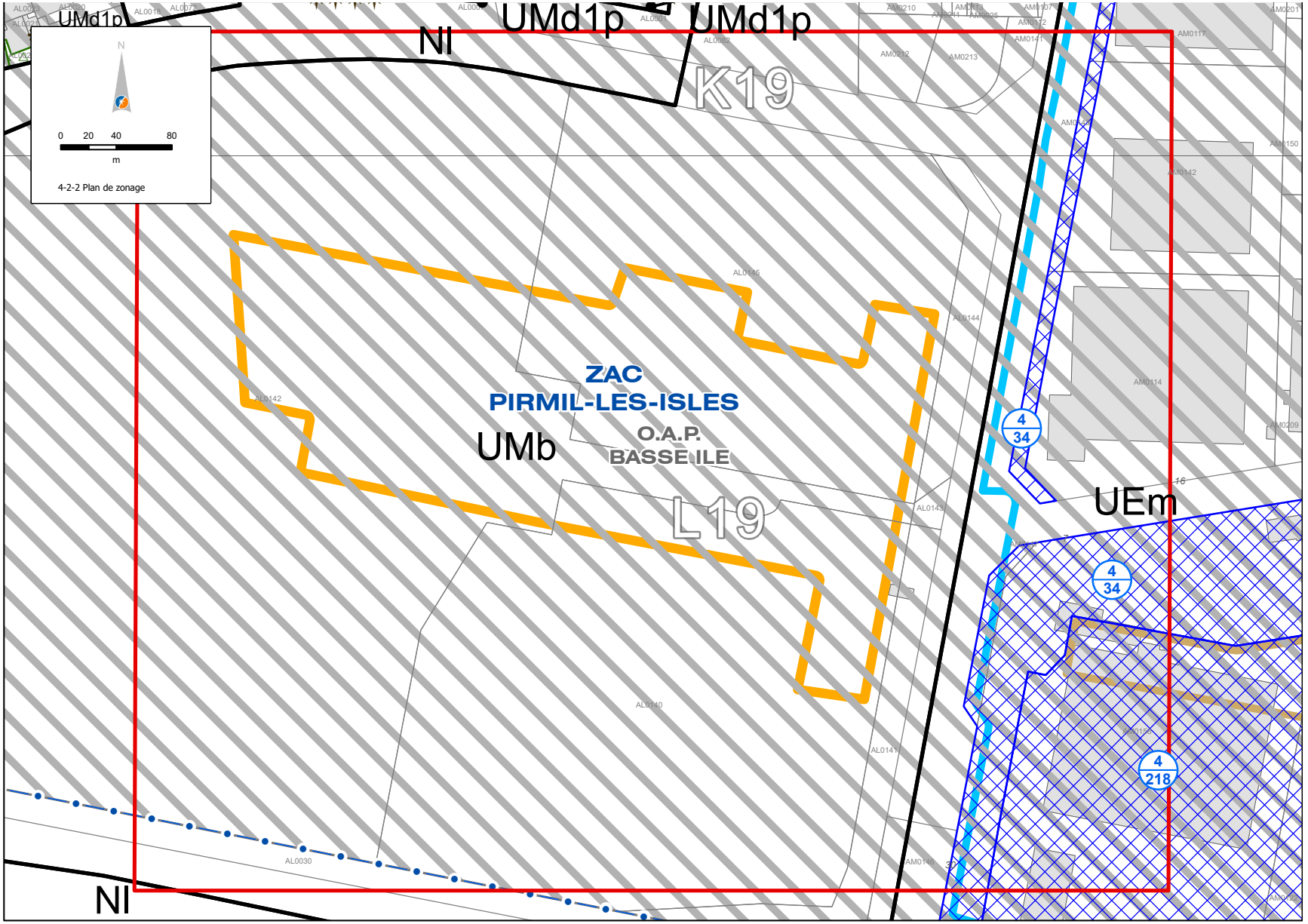
Pièces modifiées

- **planches L19 et L20** du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce n°4-2-2)**
- annexes au règlement écrit **(pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)**
- carnet des OAP sectorielles de Rezé.

AVANT


N
0 13 25 50
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1p
NI
NI
K19
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
UMb
O.A.P.
BASSE ILE
L19
217
4
34
UEm
4
218
NI

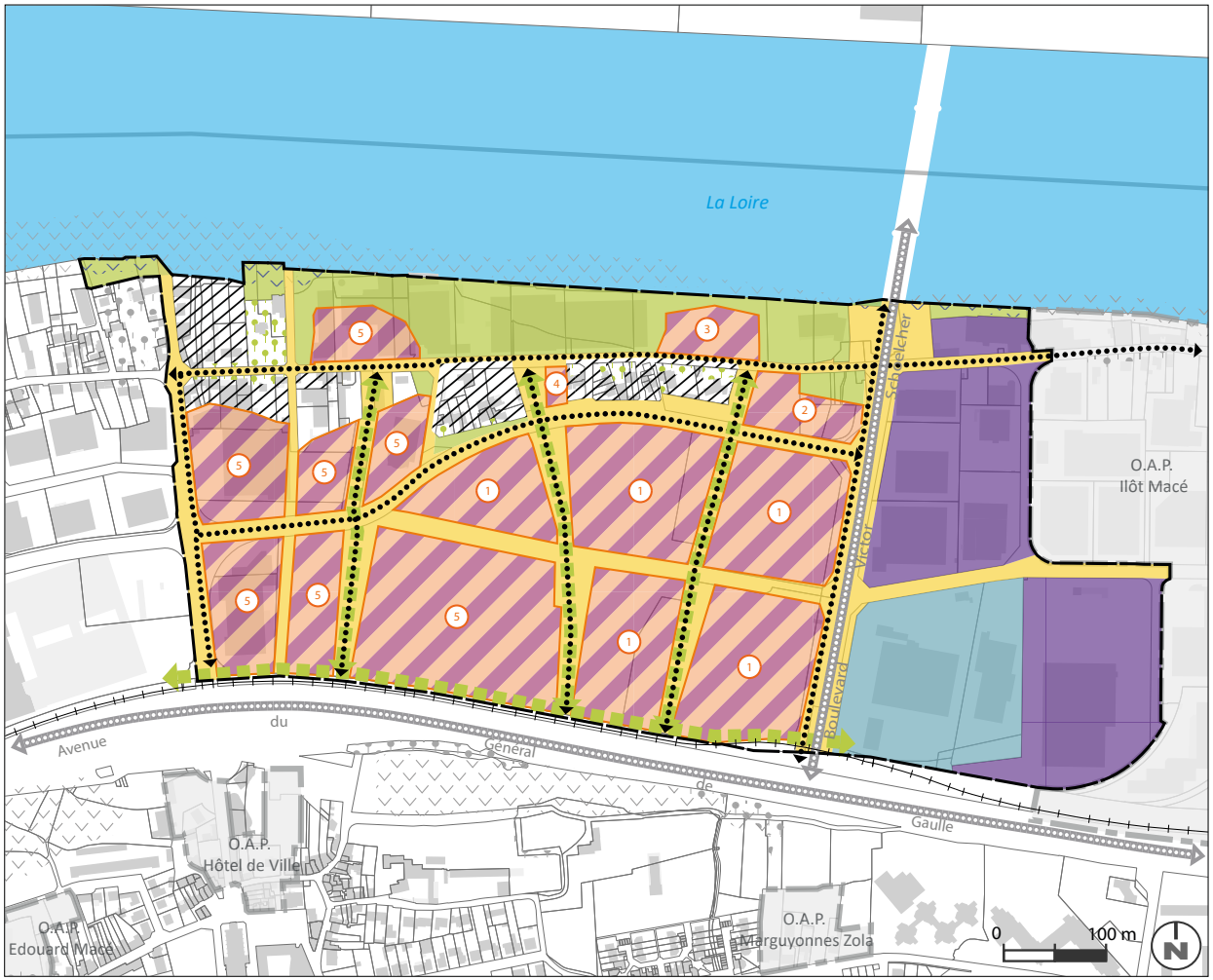
APRÈS


UMd1p
Nl
UMd1p
UMd1p
K19
N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
O.A.P.
BASSE ILE
UMb
L19
UEm
4
34
4
34
4
218
Nl

AVANT

REZÉ - Basse Isle

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Voie ferrée

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet à proximité de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à vocation d'équipement

Secteur d'activités économiques

Secteur avec mixité des programmes

Secteur de mutalisation de stationnement CBS

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espace public à créer/à requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

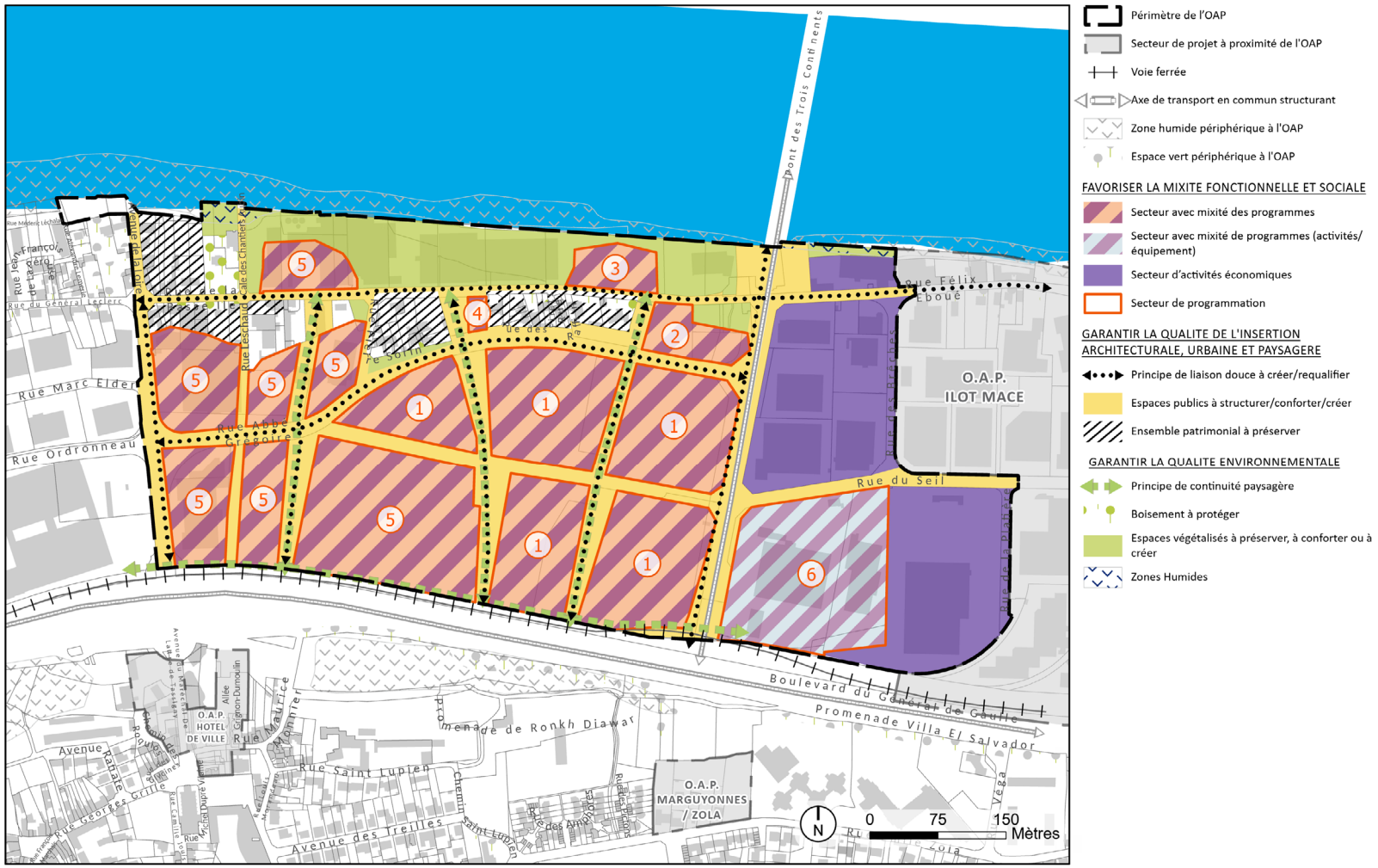
Boisements à protéger

Continuité paysagère à créer

APRÈS

REZÉ - Basse Île

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3. PLACE ROGER SALENGRO - AJUSTEMENT D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL



Ajustement d'un linéaire commercial

Caractéristiques du site

Accolé au sud de Pont Rousseau, la centralité Saint Paul se développe de part et d'autre de l'axe Jean Jaurès. Elle est constituée de petites maisons de villes accolées et structurées autour d'une place sur la partie ouest. Les commerces et services confèrent à Saint Paul une fonction de centralité.
Si certaines séquences bâties présentent des caractéristiques patrimoniales, identité de faubourg, d'autres séquences sont constituées d'un patrimoine ancien pouvant muter.
Ce secteur est également doté de quelques boisements et éléments paysagers d'intérêt.

Justification des modifications proposées

Afin de conforter et dynamiser l'offre commerciale de proximité, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social, une polarité commerciale de proximité complétée avec un linéaire commercial souple a été défini au croisement de la rue Aristide Briand et de la place Roger Salengro.

Au-delà de la préservation, les linéaires visent également, dans certains cas, le renforcement d'une polarité commerciale dans une logique de revitalisation et de redynamisation commerciale afin de créer une vie urbaine plus intense.

Il s'avère que la rive sud de la Place Roger Salengro n'est pas dotée de suffisamment de locaux commerciaux pour générer une dynamique commerciale avec notamment la présence de constructions d'intérêt patrimonial dont la mutation est complexe.

Dans les faits, il y a un salon de coiffure au croisement de la place et de la rue Jean Jaurès, suivi de plusieurs logements dont un petit immeuble avec 2 garages en rez-de-chaussée, une maison, deux maisons identifiées au patrimoine communal puis une fromagerie.

Les logements actuels sont difficilement mutables en locaux commerciaux compte tenu des enjeux d'accessibilité par la présence de marches.

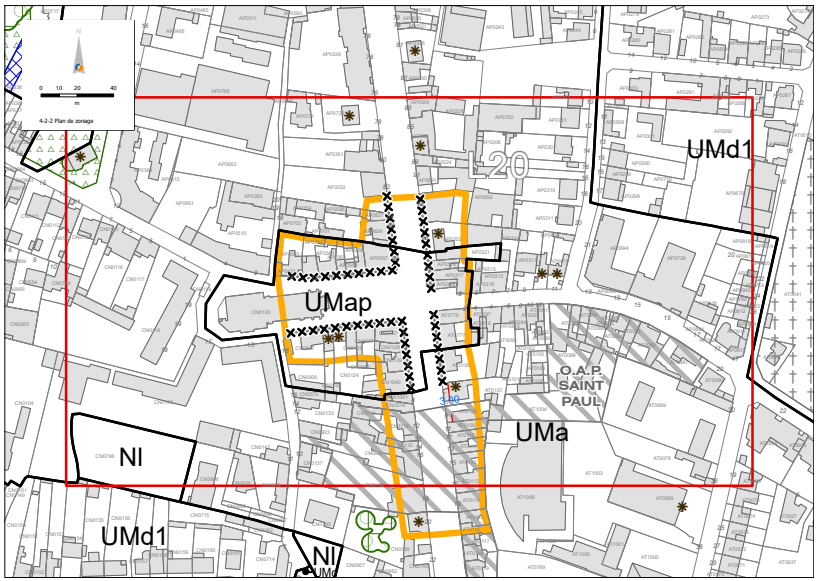
En l'absence de locaux commerciaux, il est proposé de :

- **Supprimer le linéaire commercial souple** sur les parcelles CN907, CN122, CN124, CN125, CN637.

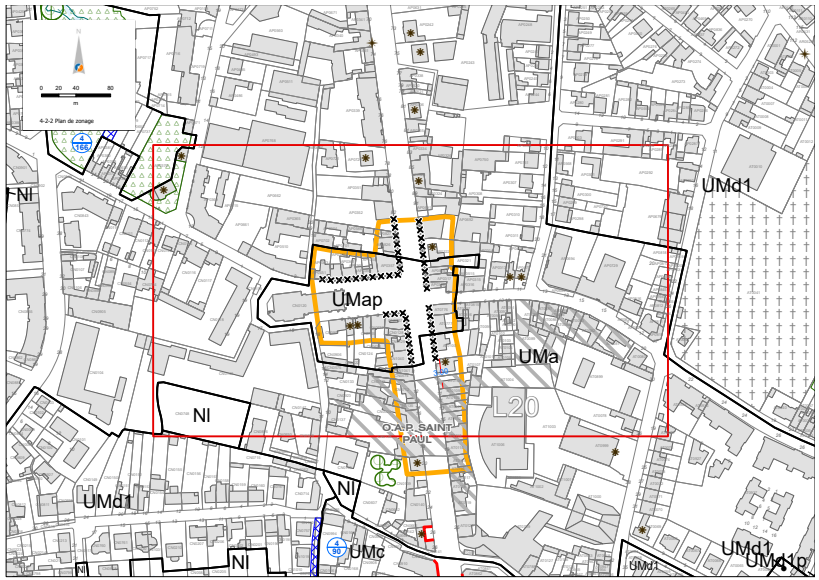
Pièces modifiées

- planche L20 du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce n°4-2-2)**

AVANT


UMd1
UMap
O.A.P.
SAINT
PAUL
UMa
Nl
UMd1
Nl

APRÉS


Nl
UMd1
UMap
UMa
Nl
O.A.P. SAINT PAUL
Nl
UMd1
UMc
Nl
UMd1
UMd1p

PÔLE
SUD-OUEST

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

> SOMMAIRE

1. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE «HAUT BOURG» 298
2. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DANS LE CADRE DU PLAN-GUIDE ÉTOILE VERTE 302

1. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE «HAUT BOURG»



Ajustement de l'OAP sectorielle 'Haut Bourg'

Saint-Aignan de Grand Lieu et Nantes Métropole ont engagé, en 2022, une étude pour élaborer une vision stratégique et prospective d'aménagement, de valorisation et de développement pour le territoire qui prenne en compte la décision de l'État du maintien de l'aéroport à Nantes Atlantique et de son réaménagement sur site, dans le contexte réglementaire territorial actuel et futur de la commune (loi Littoral, futur PEB …).

Cette réflexion s'est conduite en intégrant les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUm et les grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire.

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement à savoir, conforter et renforcer la vitalité de la commune, renaturer et mettre en valeur les paysages de l'eau, renforcer le système d'activités productives.

Le territoire de Saint-Aignan de Grand Lieu est couvert par des contraintes réglementaires et environnementales avec des impacts forts sur son développement urbain à savoir :

- celles liées au lac et à sa protection (loi Littoral, site classé, réserves naturelles) ;
- celles liées à l'aéroport : son emprise, son domaine d'activités aéroportuaires (D2A) et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ;
- un nombre important de zones humides.

La prise en compte du porter à connaissance et de ses enjeux dans le projet de territoire issu de l'étude stratégique a eu pour impact de recentrer le développement dans le tissu existant en priorisant le renouvellement urbain et de rechercher des capacités à faire pour préserver, voire renforcer la vitalité du bourg.

Du fait du maintien de la plateforme aéroportuaire l'aéroport, certains biens à vocation de logement, dont une majorité est située dans le bourg, peuvent faire l'objet d'un droit de délaissement avec pour effet de ne plus pouvoir accueillir d'usage habitat. Aussi, au sein du bourg, et notamment de part et d'autre de la rue des Frères Rousseau et dans la rue du Pressoir, il y a un véritable enjeu à trouver de nouveaux usages, de nouvelles destinations, qui permettront de préserver l'animation et la vitalité du centre-bourg.

Les caractéristiques du site

Le site de Haut Bourg se situe à la croisée de 3 axes historiques de la commune :

- la rue de la Garotterie (ancienne RD 11) reliant Pont-St-Martin à Bouaye via Saint-Aignan de Grand Lieu ;
- la rue des Frères Rousseau axée vers le lac de Grand Lieu ;
- la rue de la Groizonnerie, axe vers le Nord et le D2A.

Ce site regroupe les commerces et services au sein de la centralité historique de la commune. Il est contraint dans son développement par le PEB (Zones B et C).

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à structurer et qualifier l'entrée de ville, à conforter les commerces et services qui contribuent à la vitalité de la commune.

Justification des modifications proposées

L'étude a permis de caractériser 3 types de polarités au sein du centre-bourg de Saint-Aignan de Grand Lieu, à savoir, un pôle artisanat et culture au sud, proche de la place de l'Eglise, un pôle équipements publics, puis un pôle santé et commerces au nord. Afin de tenir compte des orienta-tions d'aménagement de l'étude, il est proposé de faire évoluer l'OAP sectorielle « Haut Bourg ».

En 2024, des études de conception d'aménagements d'espaces publics ont été engagées par les services du pôle Sud Ouest, sur le Haut-bourg pour améliorer les conditions de mobilités. Il s'agit donc d'ajuster l'OAP sectorielle pour intégrer les nouveaux enjeux en termes de maillage et de sécurisation des espaces publics pour les mobilités actives.

A ce titre, il est proposé l'ajustement de l'OAP et notamment :

- de supprimer les principes de desserte à créer au nord ;
- de repositionner le logo « équipement à créer » correspondant à la Maison des Souvenirs pour prendre en compte sa relocalisation, 36 rue des Frères Rousseau ;
- de mettre à jour les emprises nécessaires à l'aménagement des espaces publics pour la qualification/restructuration de l'entrée de Ville ;
- de mettre en valeur les principes de continuité paysagère à développer pour structurer le paysage en s'appuyant sur les espaces naturels dans le centre-bourg ;
- de compléter le maillage des principes de liaison douce à créer/conforter afin de faciliter l'usage des modes actifs pour les déplacements du quotidien.

Les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP sectorielle sont également mis à jour pour intégrer les éléments de l'étude de stratégie territoriale de Saint-Aignan de Grand Lieu et les résultats de l'étude d'aménagement des espaces publics sur le secteur Garotterie – Haut Bourg.

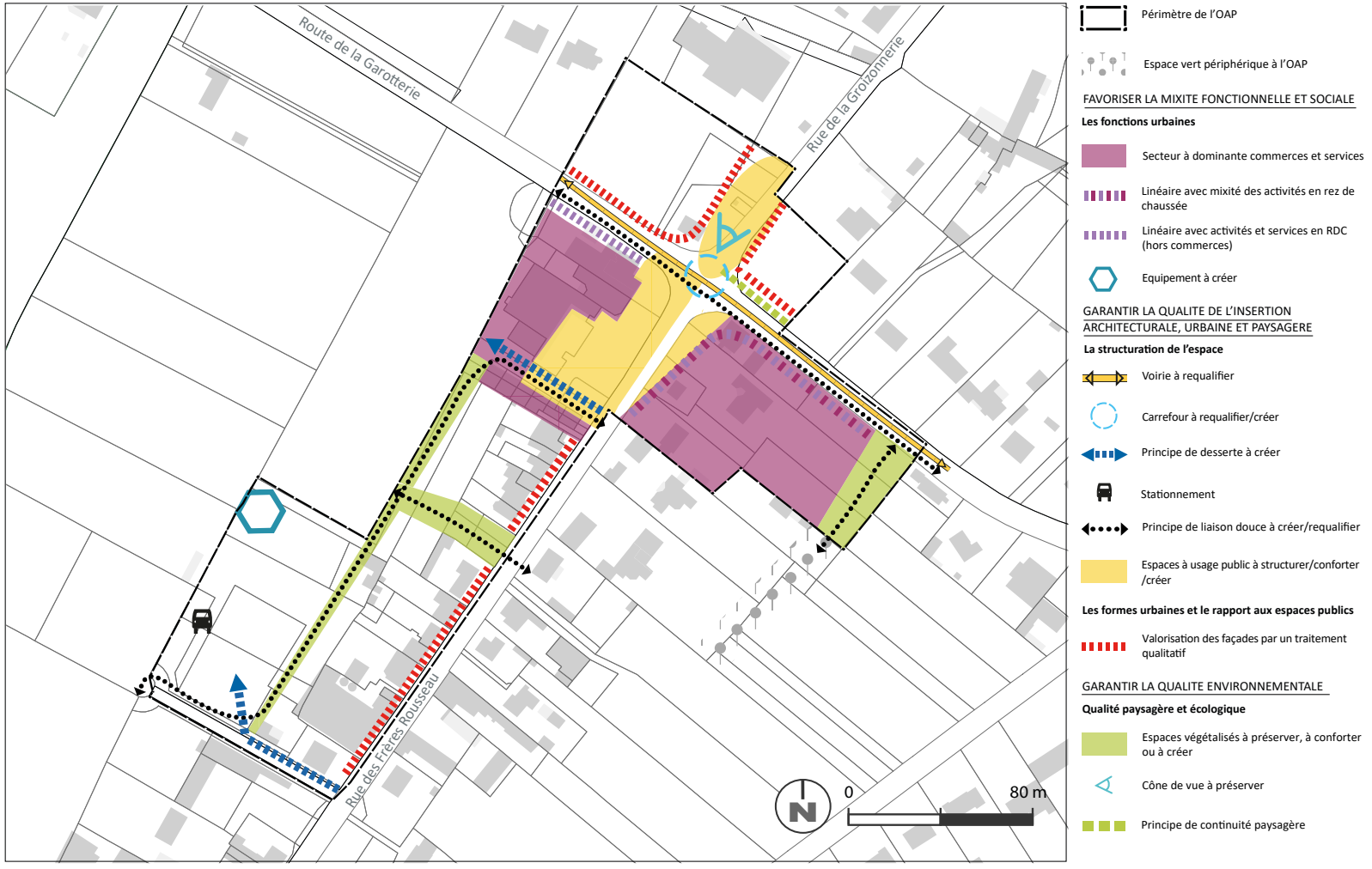
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Saint-Aignan de Grand Lieu **(pièce 3-2-2).**

AVANT

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Haut Bourg

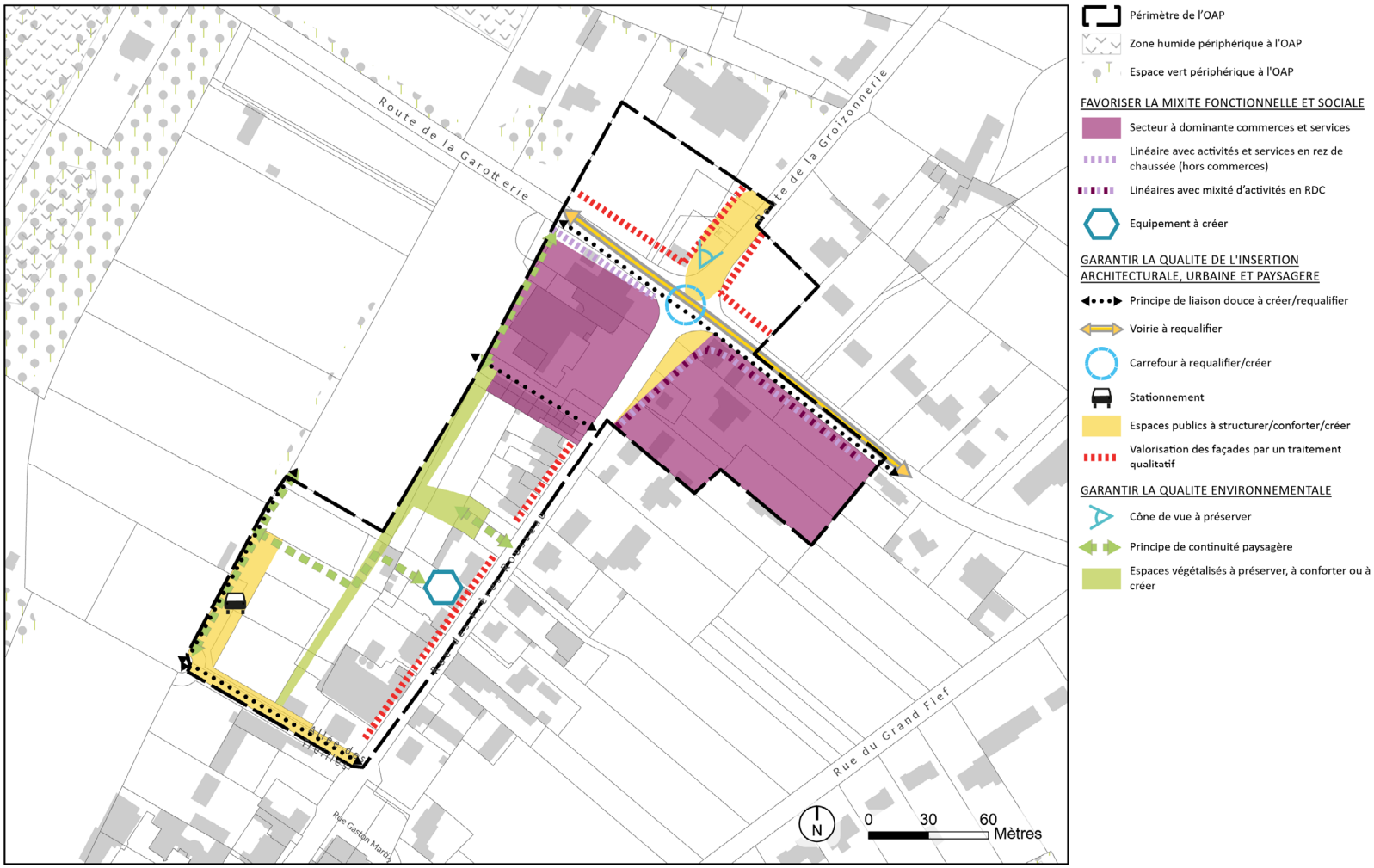
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Haut Bourg

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DANS LE CADRE DU PLAN-GUIDE ÉTOILE VERTE

Modification du règlement graphique : ajout/ajustement d'Emplacements Réservés (ER)

Le paysage métropolitain est caractérisé par un ensemble de rivières qui convergent vers la Loire, au centre de la ville de Nantes, dessinant ainsi une forme d'étoile. Ces espaces, riches en biodiversité, forment l'armature écologique de la trame verte et bleue du territoire. Ils offrent pour les habitants de la Métropole et aux visiteurs, un espace de respiration, de promenade et de découverte d'un patrimoine riche.

Dès 2017, la ville de Nantes a souhaité mettre en réseau ces vallées aux ambiances variées par des parcours de promenade. Un plan guide a été élaboré et a proposé d'étendre le concept 'd'étoile verte' à l'ensemble du territoire métropolitain, en reliant les vallées par des itinéraires de promenade.

En tant que trame verte et bleue métropolitaine, l'Etoile Verte concentre l'essentiel de la biodiversité locale. Pour la préserver, elle vise à la faire connaitre.
L'enjeu de l'Etoile Verte est de mettre en visite l'ensemble des branches de l'Etoile pour développer un « tourisme » de proximité. C'est une offre de balades nature de qualité qui est proposée dans les limites de la métropole, accessible à tous, à pied, à vélo et en transport en commun, sans qu'il ne soit nécessaire d'utiliser une voiture individuelle.

Enfin, les branches relient les villes aux paysages naturels et agricoles qui entourent l'agglomération et permettent cette respiration qui fait le bon vivre à Nantes. Chacun de ces paysages est unique et confère son identité à la branche, d'où découle son nom dans l'Etoile Verte.

La Branche Grand-Lieu ne s'appuie sur aucune réalité géomorphologique, elle s'étire de manière théorique depuis le centre de la métropole (Rezé, Pirmil) vers le lac, dans une volonté de relier toutes les communes à cette trame de chemins de randonnée.

Cependant, cela répond à une problématique majeure actuelle : il est difficile, voire impossible de se rendre à Grand-Lieu à pied ou à vélo, le territoire Sud-Ouest de la métropole étant maillé d'infrastructures majeures- voies rapides, carrières, aéroport et zones artisanales, domaines privés- qui constituent des barrières infranchissables ou des obstacles longs à contourner.

L'objectif du parcours est de traverser un paysage préservé, immersif, qui apporte une expérience de promenade nature de qualité. Ainsi, les belvédères sur le Lac ne sont plus les seuls buts de promenade en soi mais des points forts dans le parcours. Le chemin peut être organisé comme une mise en scène de ces approches, une préparation du visiteur qui se met progressivement en posture d'observateur discret.

Sur l'entièreté du territoire de la branche Grand-Lieu, plusieurs sites ont été identifiés pour être des points majeurs à relier car ce sont les sites phares (Parc de la Mévellière, Parc de la Ville au Denis, Grand Lieu du Conte et Port de l'étier) et les sites « balises » recensés dans le schéma directeur de l'étoile verte. Situés le long des parcours ou de leur extrémité, ce sont des lieux d'intérêt paysager, naturel et patrimonial.

A ce titre, des cheminements ont été identifiés sur le territoire de la commune, dont certains sont déjà existants notamment pour rejoindre le lieu emblématique du Grand Lieu du Conte à Saint-Aignan de Grand Lieu.

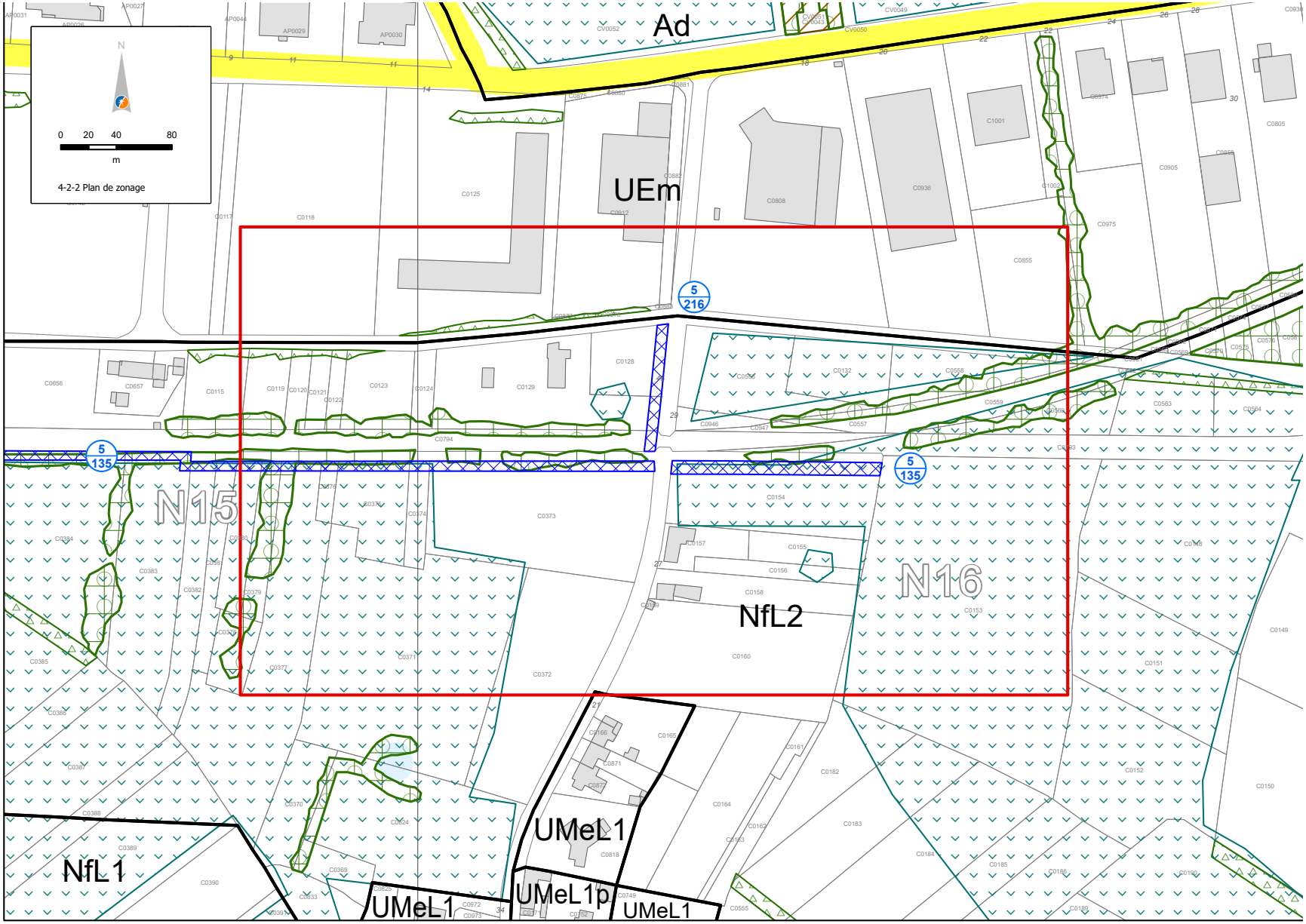
Afin d'assurer la continuité de ces itinéraires et de traduire les préconisations du plan-guide, il est proposé de :

- **créer un emplacement réservé n°5-218** sur les parcelles AV31 – AV26 au bénéfice de la commune pour la création d'un cheminement piéton (liaison douce) ;
- **créer un emplacement réservé n°5-216 s**ur les parcelles C128, C129 et C794 au bénéfice de la commune pour la création d'un cheminement piéton (liaison douce) ;
- **créer un emplacement réservé n°5-217** sur les parcelles AP165, AP166 et AP167 au bénéfice de la commune pour la création d'un cheminement piéton (liaison douce) ;
- **modifier l'emplacement réservé n°5-180** en modifiant l'objet de la réserve, d'aire de stationnement à cheminement piéton et en ajustant son emprise foncière sur les parcelles AS120 à AS131 au bénéfice de la commune.

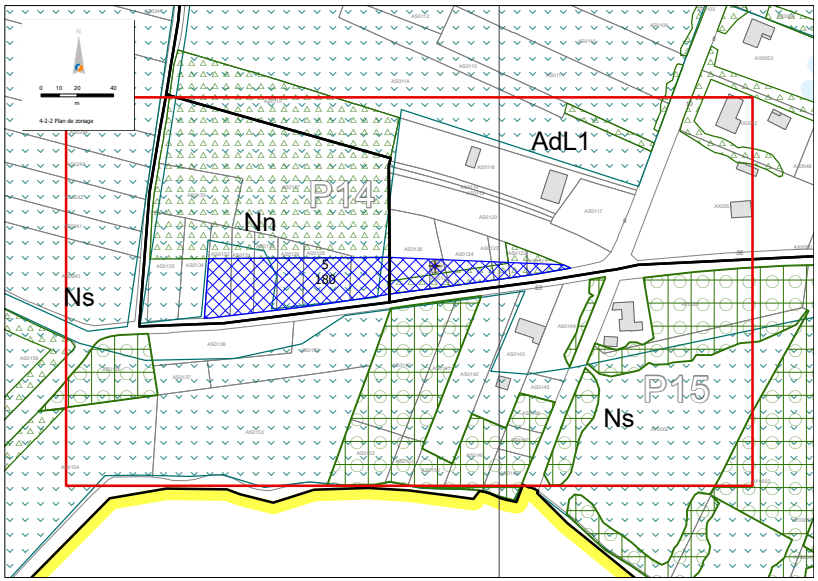
Pièces modifiées

- planches N15, N16, P15 et O15 du règlement graphique ''plan de zonage'' **(pièce 4-2-2)**
- annexes au règlement écrit **(pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)**

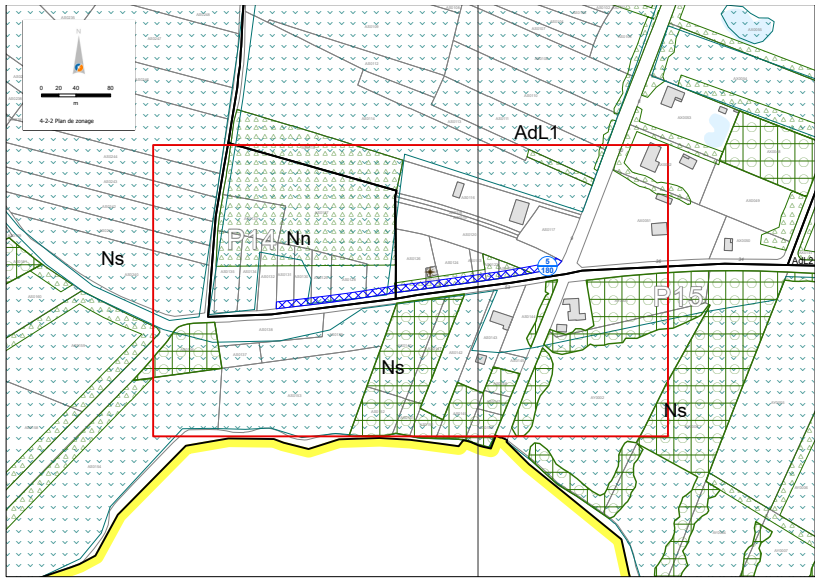
APRÈS


Ad
UEm
N15
N16
NfL2
NfL1
UMeL1
UMeL1p
UMeL1
UMeL1
4-2-2 Plan de zonage
0 20 40 80
m

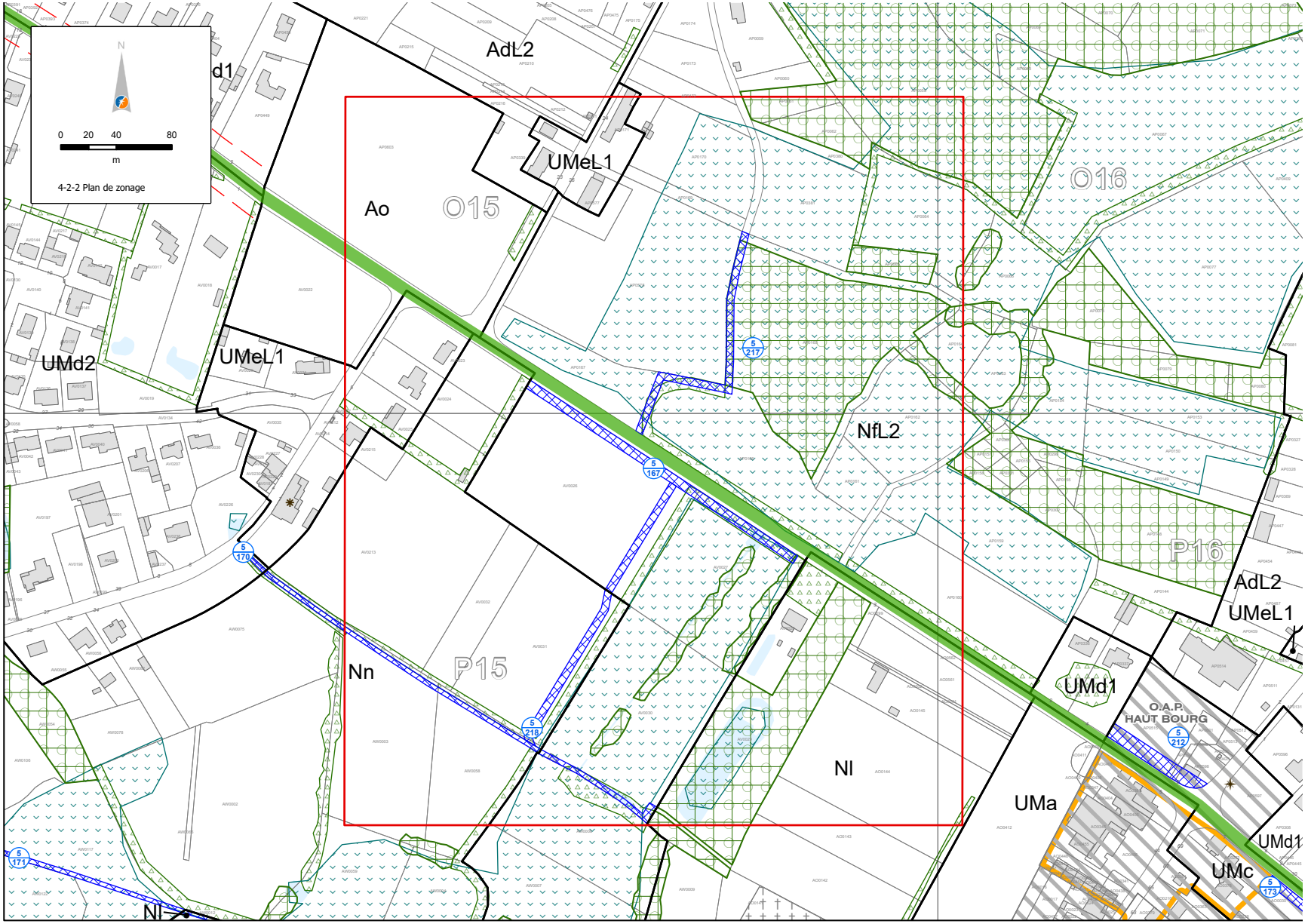
AVANT



APRÈS



APRÈS


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
d1
AdL2
UMeL1
Ao
O15
O16
UMd2
UMeL1
NfL2
P16
AdL2
UMeL1
Nn
P15
UMd1
O.A.P.
HAUT BOURG
Nl
UMa
UMd1
UMc
Nl

PÔLE
LOIRE
CHÉZINE

SAINT-HERBLAIN

> SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UNE OAP, MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR BOUVARDIÈRE 308
2. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DE L'OAP « BOULEVARD CHARLES GAUTIER » ET DU PLAN DE ZONAGE 312
3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «JACQUES CARTIER» 317
4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «BOURG» 318
5. MODIFICATION D'UNE POLARITÉ COMMERCIALE MAJEURE - SECTEUR ATLANTIS 319
6. MODIFICATION D'UNE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ - SECTEUR CAP SIZUN 322
7. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 325

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UNE OAP, MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR BOUVARDIÈRE



Création d'une OAP «Bouvardière», modification du plan de zonage, du plan des hauteurs-épannelage et plan de renforcement de la mixité sociale

Les caractéristiques du site

L'OAP Bouvardière est située sur la commune de Saint-Herblain le long de la route de Vannes, l'une des entrées d'agglomération majeures du nord-ouest de la métropole. Cet axe relie la porte de Sautron à la place Alexandre Vincent (Nantes) et constitue l'un des plus importants pôles commerciaux de l'agglomération nantaise. Positionné en ligne de crête, il est également inscrit comme voie paysage métropolitaine dans l'OAP Trame Verte et Bleue. En effet, à l'échelle du grand paysage, il est bordé par deux réservoirs de biodiversité majeurs, la vallée du Cens au nord et la vallée de la Chézine au sud, qui sont eux-mêmes reliés par des promenades paysagères.
Le site fait partie du quartier Plaisance, majoritairement composé d'habitat collectif à vocation sociale, d'habitat collectif en copropriétés et d'habitat individuel pavillonnaire. Bien desservi par le tramway, il comprend actuellement des commerces adressés sur la route de Vannes, des immeubles collectifs, assez récents pour certains d'entre-deux, et des pavillons des années 60-70. Il est partiellement couvert par une polarité commerciale de proximité, qui s'étend plus au nord sur le périmètre de l'OAP Plaisance (Orvault). Il sera à terme desservi par l'axe magistral vélo reliant Nantes à Sautron.

Les objectifs d'aménagement

En 2023, les études réalisées route de Vannes ont identifié le secteur Bouvardière comme l'un des principaux sites de renouvellement du quartier Plaisance et de l'entrée d'agglomération à l'instar des secteurs Peccot, Plaisance et Sillon. Depuis lors, courant 2024, une étude urbaine a permis de préciser un certain nombre d'intentions d'aménagement répondant aux enjeux du site : requalification de la centralité de proximité Plaisance, renouvellement de l'offre commerciale, développement de programmes de construction mixtes ambitieux, renforcement et développement de la trame paysagère et végétale, développement de la mixité sociale. Il convient de traduire ces intentions d'aménagement dans le PLUm afin de garantir leur prise en compte dans les projets à venir.

Justification des modifications proposées

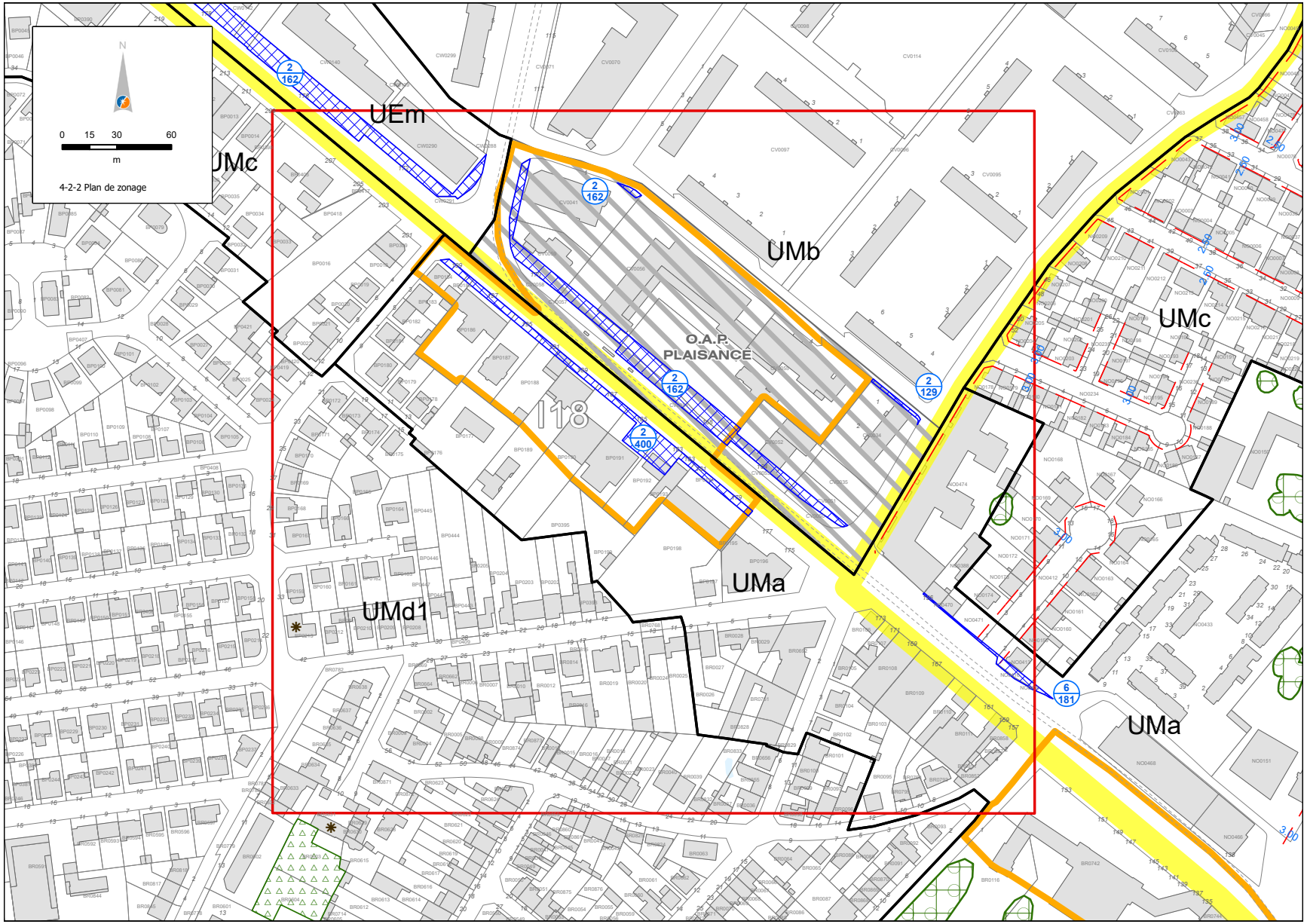
Pour garantir le respect de ces intentions d'aménagement dans les projets à venir, et ,ainsi, affirmer la qualité urbaine et paysagère pour la centralité de quartier, répondre aux ambitions de la ville des courtes distances, renforcer la mixité sociale, redonner une place à la nature en ville et participer à la relance de production de logements, un certain nombre d'évolutions du PLUm sont nécessaires.

Ainsi, il est proposé de :
- créer une OAP « Bouvardière », avec un périmètre délimité par la route de Vannes au nord, l'avenue de la Passagère et l'impasse de la Passagère à l'ouest, l'avenue de la Bouvardière au sud et l'avenue du Docteur Rappin à l'est, pour une surface de 3,4 hectares ;
- de définir une programmation habitat minimum de 150 logements avec au moins 20 % de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables ;
- de retirer le périmètre de l'OAP du plan de renforcement de la mixité sociale étant donné que la programmation sociale est précisée dans l'OAP ;
- de modifier le zonage du périmètre de l'OAP de UMa vers UMb ;
- d'ajuster le plan des hauteurs sur le périmètre basculé UMb avec la création d'un épannelage à R+6+C sur les parcelles BP183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194 , et de R+1+C sur les parcelles BP178-179-180 la hauteur maximum restant à R+4+C.

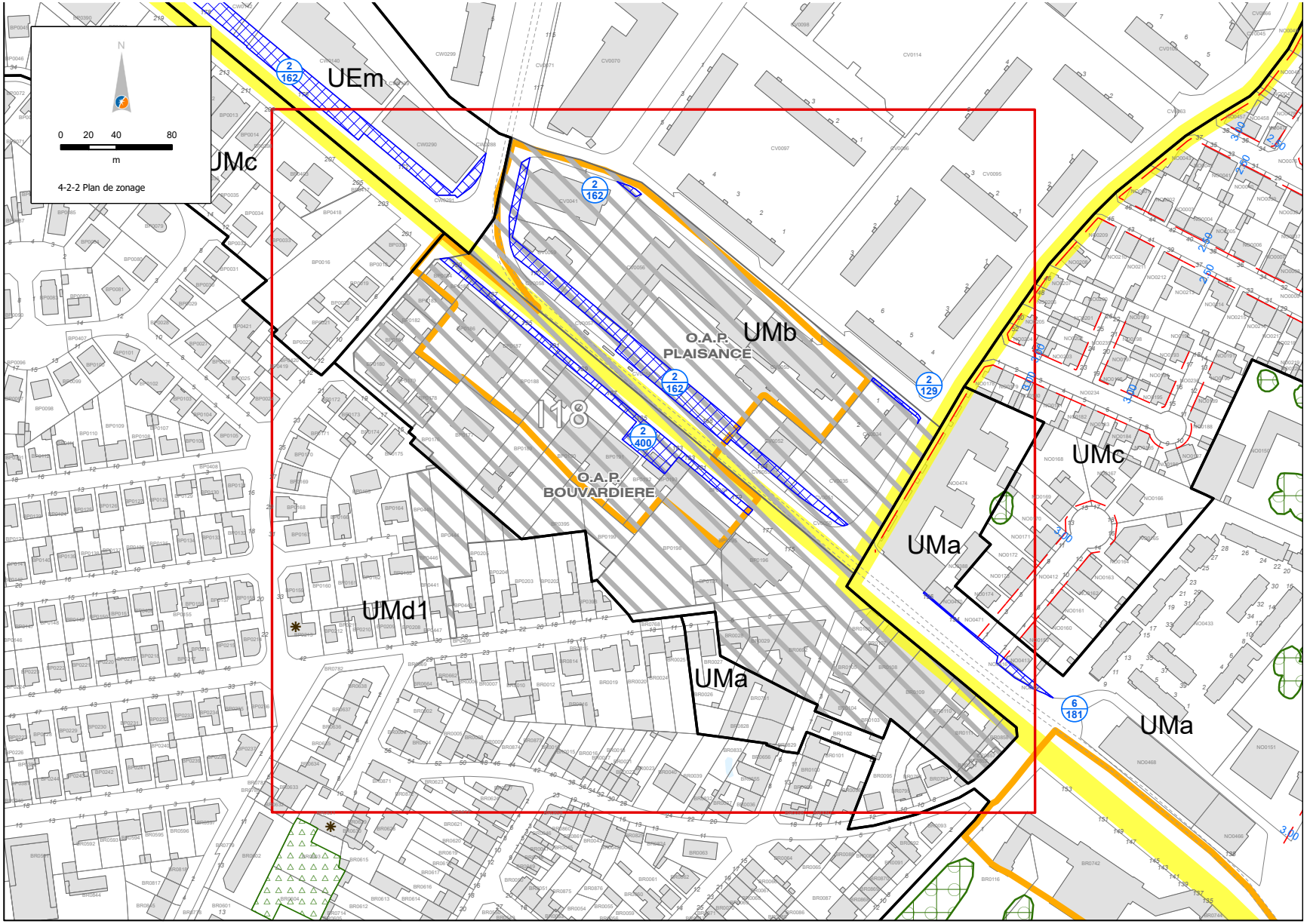
Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de Saint Herblain (pièce 3-2-2)
- planche I18, du règlement graphique « plan de zonage » (pièce 4-2-2)
- planche I18-n, du règlement graphique « plan des hauteurs » (pièce 4-2-3)
- plan de renforcement de la mixité sociale (pièce 4-2-4)

AVANT


N
0 15 30 60
m
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMc
UMb
O.A.P.
PLAISANCE
118
UMa
UMd1
UMc
UMa

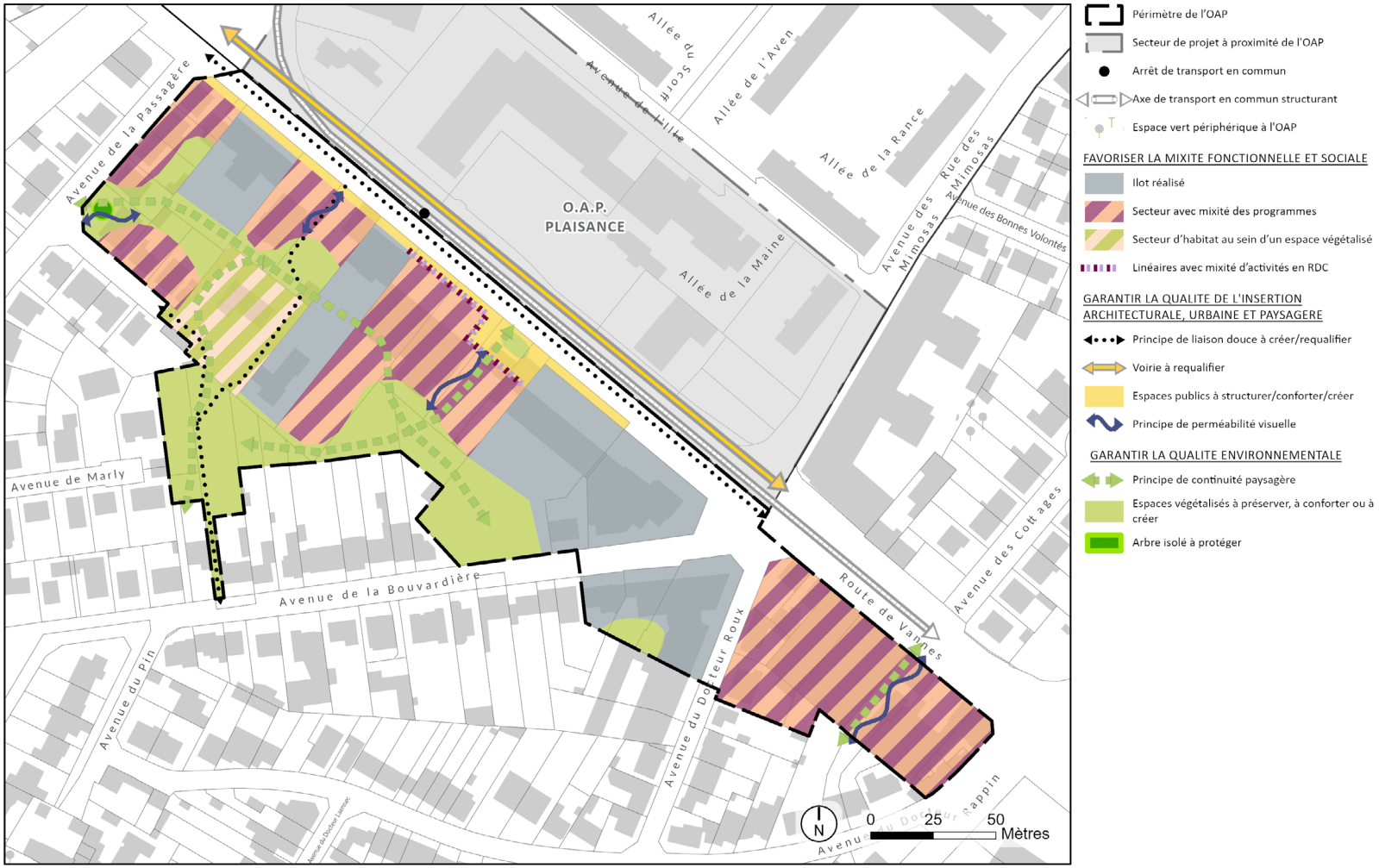
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMc
UMb
O.A.P.
PLAISANCE
118
O.A.P.
BOUVARDIERE
UMa
UMd1
UMa
UMc
UMa
2
162
2
162
2
400
2
129
6
181

APRES

SAINT-HERBLAIN - Bouvardière

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DE L'OAP « BOULEVARD CHARLES GAUTIER » ET DU PLAN DE ZONAGE



Modification d'une OAP et du plan de zonage - secteur Boulevard Charles Gautier

Les caractéristiques du site

Le boulevard Charles Gautier, situé entre la porte d'ArMor et le rond-point Abel Durand, est l'une des entrées majeures de l'agglomération.
Le projet urbain visait à reconfigurer ce secteur du nord-ouest de l'agglomération pour en faire un véritable quartier de ville, et renforcer l'attractivité de Saint-Herblain et de la métropole, notamment en :
- réaménageant cette importante entrée de ville de 1,5 km en un boulevard urbain paysagé et apaisé favorable aux déplacements doux et aux transports collectifs ;
- permettant le développement de liaisons entre le nord et le sud herblinois grâce à un véritable quartier intégré à la ville où cohabitent lieux de vie, de travail et de services ;
- équipant ce secteur d'un grand pôle de Santé en regroupant l'actuelle polyclinique et les cliniques nantaises Saint-Augustin, Jeanne d'Arc et Sourdille.
Ce projet consiste à favoriser un cadre de vie qui concilie environnement, espaces publics et paysagers, déplacements doux, circulation routière apaisée, services et commerces et logements diversifiés.
Il constitue l'épine dorsale de la ZAC de la Baule, représentative de la ville mixte de demain et emblématique du récent renouvellement de Saint Herblain. Ce secteur fait l'objet d'une OAP, dénommée « Boulevard Charles Gautier ».

Les objectifs d'aménagement

La ZAC de la Baule a été créée en 2013. Aujourd'hui la majorité des programmes immobiliers de la phase 1 sont livrés (îlots 5, 6.1, 6.2, 9, 11) ou en en construction (4.2, 7, 8 .1, 8.2, 10). L'aménagement des espaces publics est réalisé à l'exception de ceux au contact des projets immobiliers en cours de construction. Les ilots restants se situent sur la portion ouest de l'opération, à proximité de la porte d'Ar Mor :
- les îlots 2 et 3 dédiés aux activités économiques (tertiaire) ;
- les îlots 13.1 et 13.2 à l'habitat ;
- l'îlot 4.1 a fait l'objet de récentes évolutions en terme de programmation. Originellement dédié à une opération tertiaire, il a été décidé fin 2023 sa transformation en une opération mixte bureaux/logements.

Justification des modifications proposées

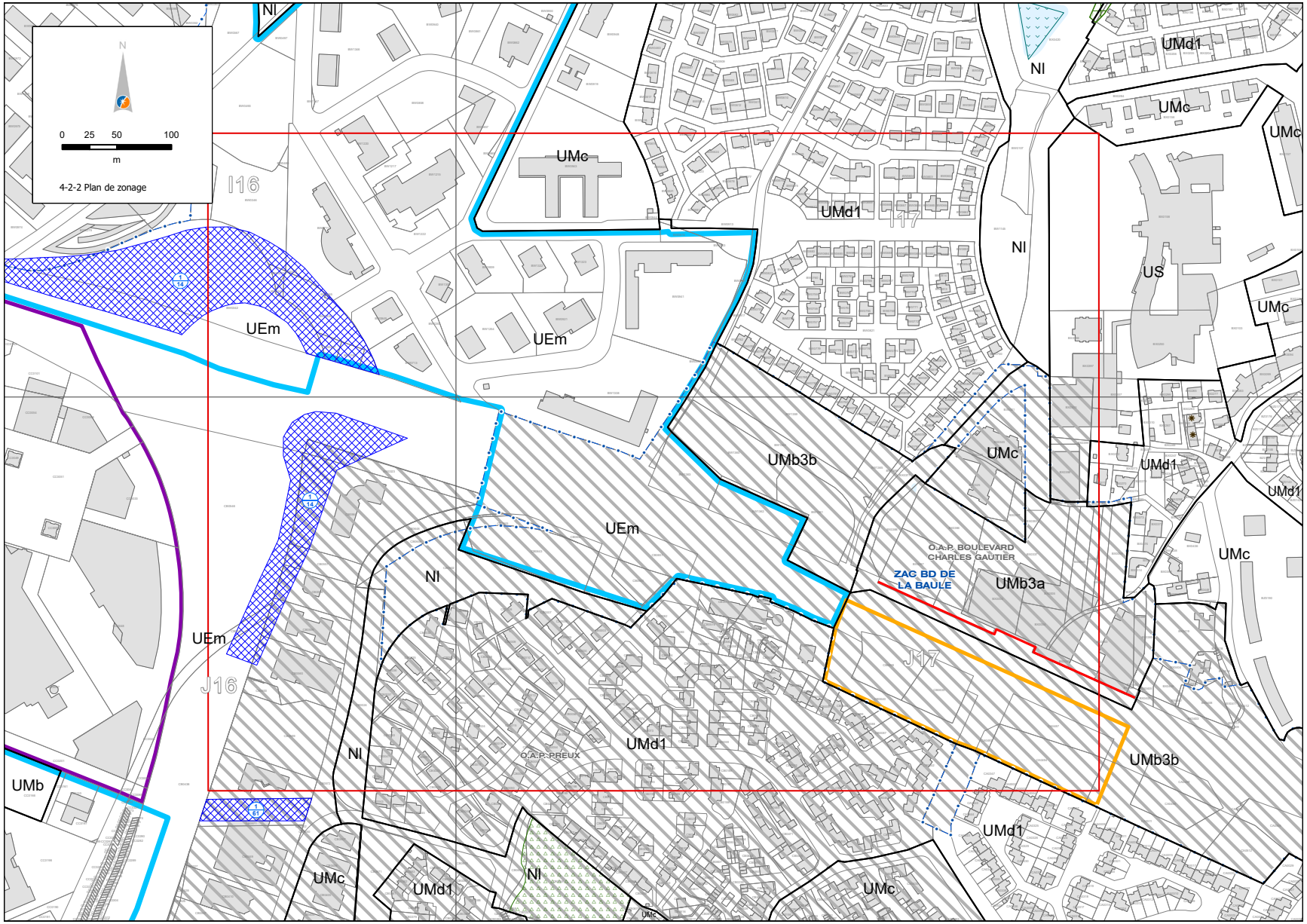
L'îlot 4.1 est classé en UEm, zonage dédié à l'activité économique diversifiée. Pour permettre la réalisation d'une opération mixte logements/bureaux, il convient de faire évoluer le périmètre vers un zonage autorisant le logement, et de modifier l'OAP en conséquence.
Par ailleurs, dans le cadre de la modification simplifiée n°4, la doctrine relative à l'écriture des OAP a évolué. Dans la partie « Éléments de phasage et programmation », il est désormais nécessaire de préciser le nombre minimum de logements créé afin de pourvoir appliquer au mieux la programmation mixité sociale et ainsi répondre aux obligations de création de logements locatifs sociaux fixés par le PLH.

Ainsi, il est proposé de :
- modifier le zonage de l'îlot 4.1 de UEm vers UMb3b ;
- ajuster le périmètre tertiaire en le retirant sur le secteur basculé UMb3b, la destination « Bureau » étant autorisée en UMb3b ;
- ajuster le schéma de l'OAP en faisant évoluer l'îlot 4.1 d'une vocation économique vers une vocation mixte comprenant habitat et activités économiques ;
-ajouter, dans la partie « Éléments de programmation et phasage », le nombre de logements correspondant à la surface de plancher dédiée à l'habitat pour le secteur B, à savoir 870 logements minimum.

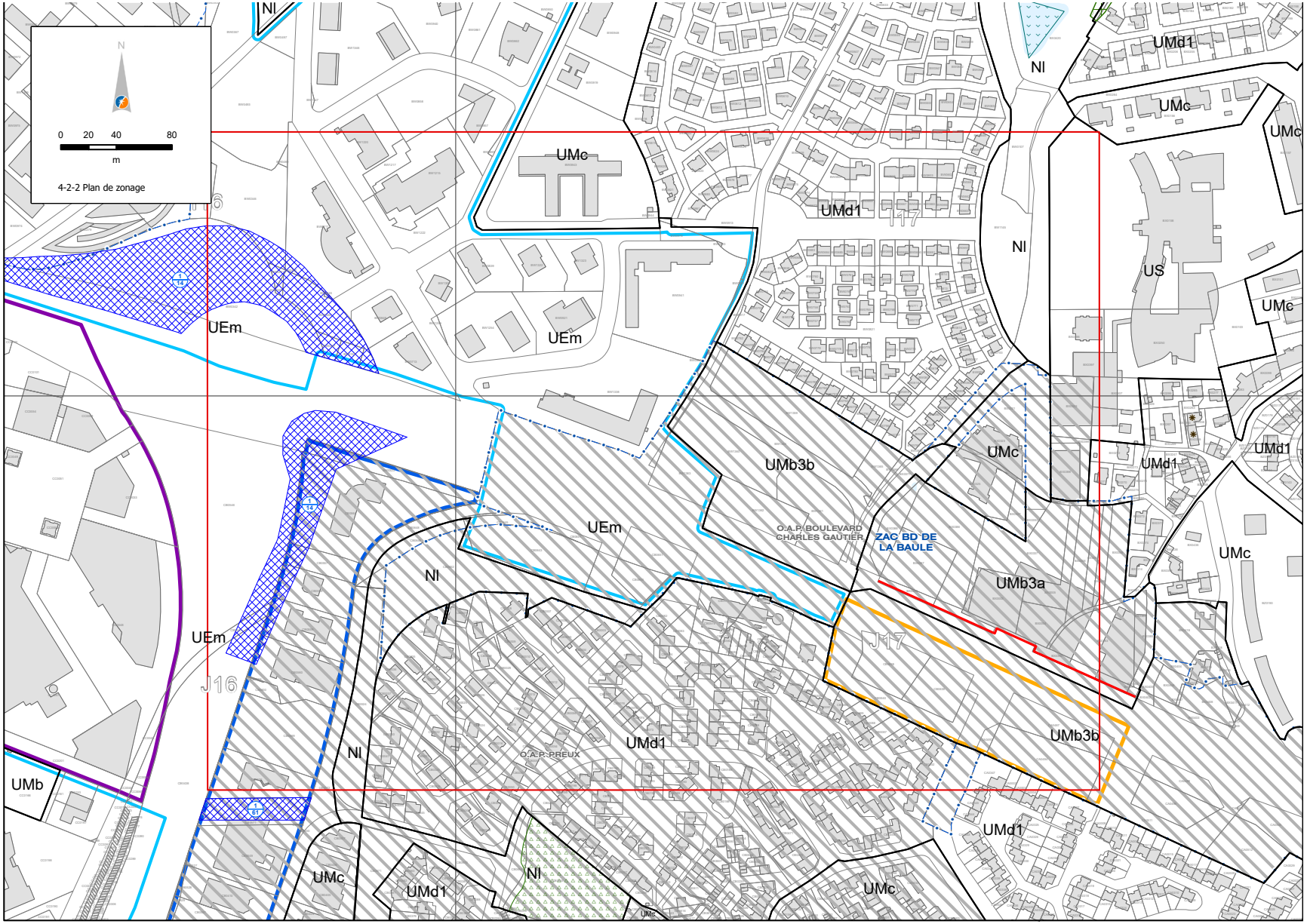
Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de Saint Herblain (pièce 3-2-2)
- planche J17, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


N
0 25 50 100
m
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMc
UMd1
I16
I17
UEm
UMb3b
UMb3a
US
O.A.P. BOULEVARD CHARLES GAUTIER
ZAC BD DE LA BAULE
J16
J17
O.A.P. PREUX
UMb

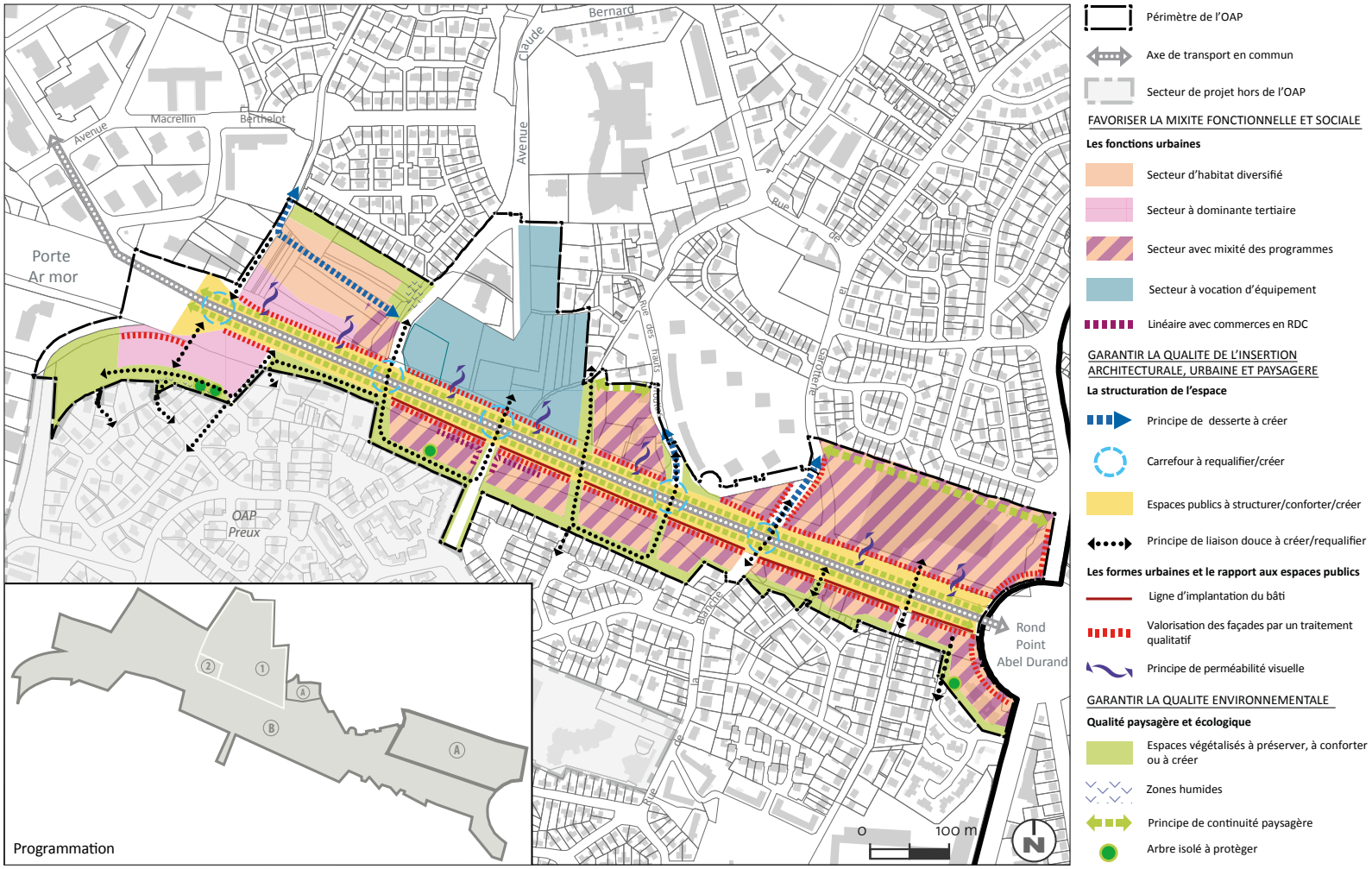
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMc
UMd1
UEm
US
UMb3b
UMb3a
UMb
O.A.P. BOULEVARD CHARLES GAUTIER
ZAC BD DE LA BAULE
O.A.P. PREUX
J16
J17

AVANT

SAINT-HERBLAIN - Boulevard Charles Gautier

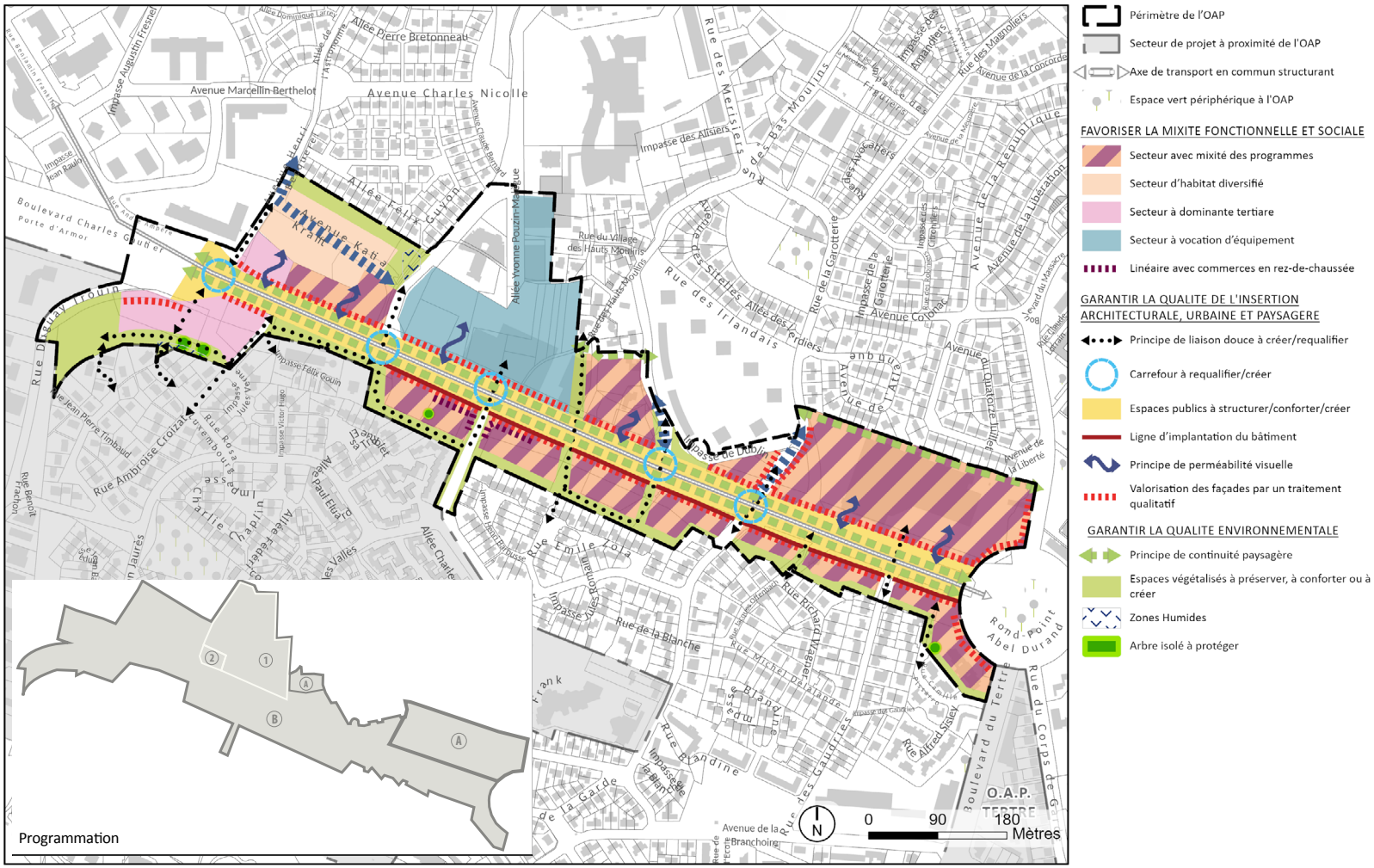
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

SAINT-HERBLAIN - Boulevard Charles Gautier

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «JACQUES CARTIER»



Ajustement de l'OAP Jacques Cartier

Les caractéristiques du site

Le secteur Jacques Cartier, d'une surface d'environ 20 ha est situé sur la commune de Saint-Herblain, en interface entre le centre commercial Atlantis, le centre industriel et le quartier de la Solvardière. Actuellement sous-occupé par des activités de services diversifiées de faible densité, il s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain d'Atlantis qui couvre une surface d'environ 120 ha. Il bénéficie d'une excellente desserte tous modes, renforcée à terme par la création d'une ligne Chronobus qui passera sur le boulevard Marcel Paul, et par l'arrivée en terminus de la ligne de tramway L7 boulevard Allende.

Les objectifs d'aménagement

Le site a fait l'objet d'une étude urbaine en 2023 qui vient donner les grandes orientations de développement du secteur d'Atlantis pour en faire un quartier mixte exemplaire en matière de cadre de vie, de mobilités et de services offerts aux habitants. Ce nouveau quartier sera connecté à la rive ouest du boulevard Marcel Paul qui sera élargi et réaménagé pour constituer le nouveau grand axe structurant du secteur reliant Solvardière à Laënnec. Il sera support de modes actifs, de liaisons douces, de transports en commun à haut niveau de service et d'espaces publics de qualité. La vocation commerciale majeure d'Atlantis sera quant à elle réaffirmée et renforcée afin de permettre à terme la recomposition urbaine du site : transformation des espaces commerciaux obsolètes et polarisation des commerces générant d'importants flux automobiles aux abords de la RN444. Ce projet urbain vient répondre à l'enjeu d'atteinte des objectifs PLH de production de logements et de renforcement de la mixité sociale.

Sur le secteur Jacques Cartier, périmètre de l'OAP, l'objectif est de faire émerger progressivement un quartier mixte exemplaire en termes de qualité architecturale et paysagère et de mobilités (ville marchable et cyclable, accès aux transports en commun, mutualisation des parkings), qui propose des aménités aux résidents et actifs du secteur (services, commerces de proximité, espaces verts).

Justification des modifications proposées,

L'OAP Jacques Cartier a été créée lors de la modification n°2 du PLUm, pour traduire les objectifs d'aménagement de l'étude Atlantis. Dans la partie « Éléments de programmation et phasage », il a été défini la surface de plancher minimum à créer pour chacune des vocations à créer et à développer. Or, dans le cadre de la modification simplifiée n°4, la doctrine relative à l'écriture des OAP a évolué. Dans la partie « Eléments de phasage et programmation », il est désormais nécessaire de préciser le nombre minimum de logements créé afin de pourvoir appliquer au mieux la programmation mixité sociale et d'ainsi réponse aux obligations de création de logements locatifs sociaux fixés par le PLH.

Ainsi, il est proposé de :

- ajouter, dans la partie « Éléments de programmation et phasage », le nombre de logements correspondant à la surface de plancher dédiée à l'habitat dans l'OAP, à savoir 1000 logements minimum.

Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de Saint Herblain (pièce 3-2-2)

4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) «BOURG»



Ajustement de l'OAP « Bourg »

Les caractéristiques du site

La centralité historique du bourg est située entre la gare et le tramway. Elle bénéficie d'une bonne desserte, de commerces, des services et d'équipements publics. Lors de la dernière décennie, le bourg a connu un fort renouvellement avec des programmes immobiliers diffus qui ont modifié l'image du centre bourg. L'évolution du secteur est encadrée par l'OAP Bourg.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif est de favoriser la densification du centre bourg par la réalisation de différents projets immobiliers en garantissant le renforcement de la centralité urbaine et le développement des aménités urbaines, en favorisant la mixité fonctionnelle et la ville des courtes distances et en renforçant la mixité sociale.

Justification des modifications proposées

A l'approbation du PLUM, lors de la création de l'OAP, il a été choisi de ne pas préciser les éléments de programmation de la mixité sociale et de s'en remettre au plan de renforcement de la mixité sociale, qui s'applique programme par programme, avec des seuils différents en fonction des caractéristiques du tissu urbain. Or, les premières opérations ont montré la difficulté d'appliquer cette règle, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble nécessitant plusieurs autorisations du droit des sols. Aussi, pour faciliter les sorties opérationnelles et répondre au mieux aux objectifs de création de logements sociaux fixés par le PLH, il est décidé de mutualiser la programmation mixité sociale sur le périmètre de l'OAP.

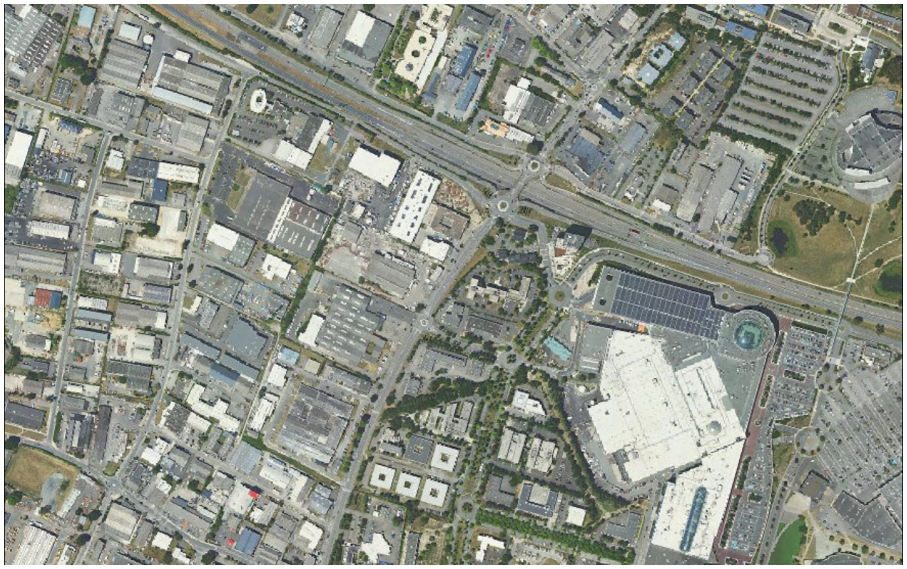
Ainsi, il est proposé de :
- ajouter, dans la partie « Éléments de programmation et phasage », la programmation mixité sociale suivante : 25 % logements locatifs sociaux + 10 % logements locatifs sociaux ou logements abordables, qui correspond au secteur de renforcement de la mixité sociale (dit seuil ENL) majoritaire sur le périmètre de l'OAP ;
- retirer le périmètre de l'OAP du plan de renforcement de la mixité sociale.

secteurs de renforcement de la mixité sociale

Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de Saint Herblain (pièce 3-2-2)
- plan de renforcement de la mixité sociale » (pièce 4-2-4)

5. MODIFICATION D'UNE POLARITÉ COMMERCIALE MAJEURE - SECTEUR ATLANTIS



Ajustement de la polarité commerciale majeure « Atlantis»

Justification des modifications proposées

Lors de la modification n°2 du PLUm, suite aux premières conclusions de l'étude Atlantis et aux évolutions de l'OAP thématique commerce, la polarité commerciale majeure Atlantis a été élargie à l'emprise comprise entre les rues Océane, Jacques Cartier, Dumont d'Urville et le boulevard Marcel Paul rive est, et à la rive nord ouest du boulevard Marcel Paul, ceci afin de favoriser à terme la recomposition de l'appareil commercial par le transfert des activités commerciales existantes sur la partie est du site vers l'ouest, et consacrer ainsi le foncier libéré à des projets mixtes. Or, ce projet, faisable en compatibilité avec l'OAP commerce à la condition d'avoir un propriétaire unique sur les deux sites, est désormais définitivement compromis par de récentes évolutions foncières. Aussi, pour garantir le respect des orientations de l'OAP commerce, il convient d'ajuster le périmètre de polarité commerciale majeure.

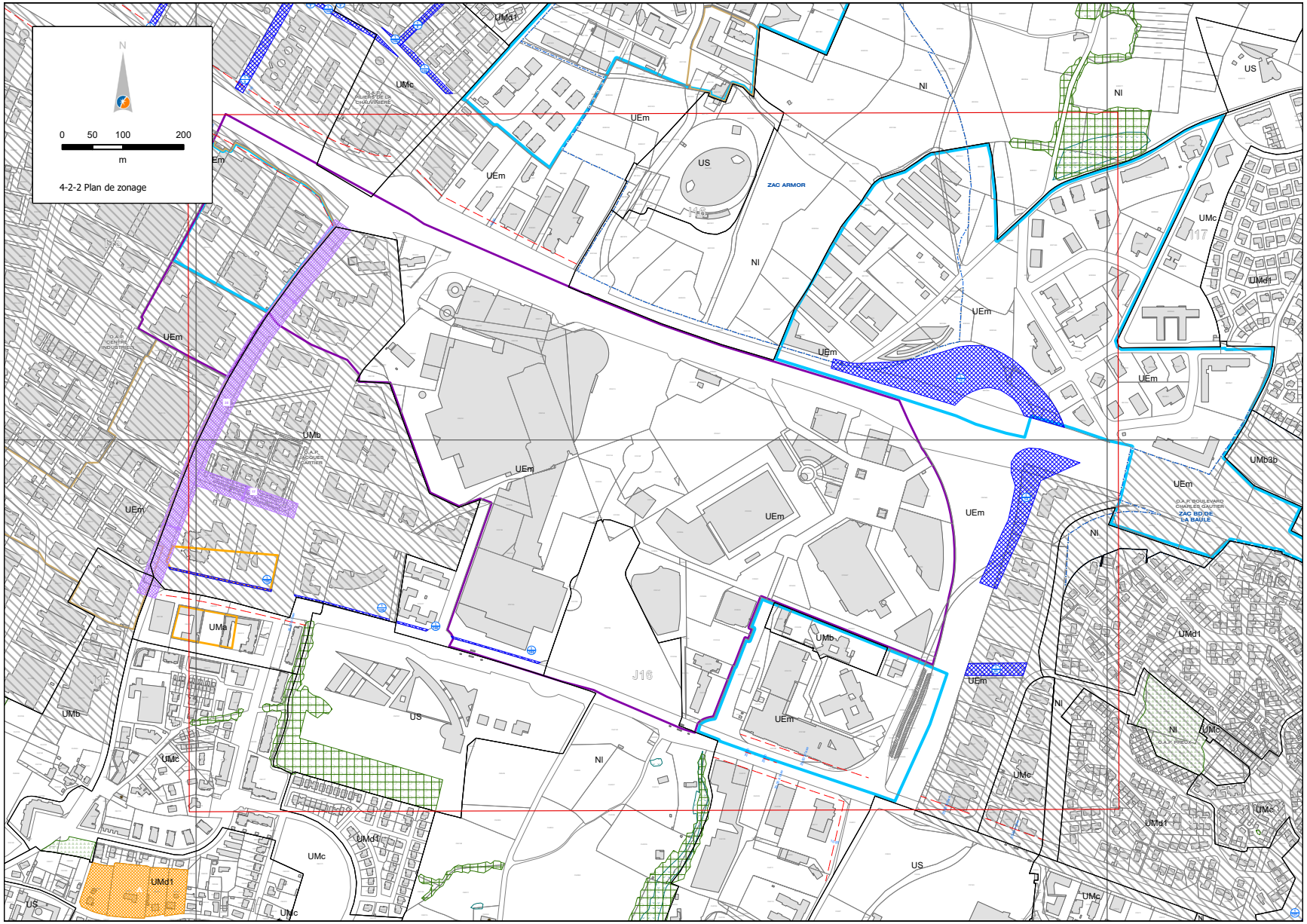
Ainsi, il est proposé :
- d'exclure les parcelles cadastrées CD 1-17-19-59-74-84, et DW 259-293-294-295-302-331-333-335-336-413-414 du périmètre de polarité commerciale majeure.

Pièces modifiées

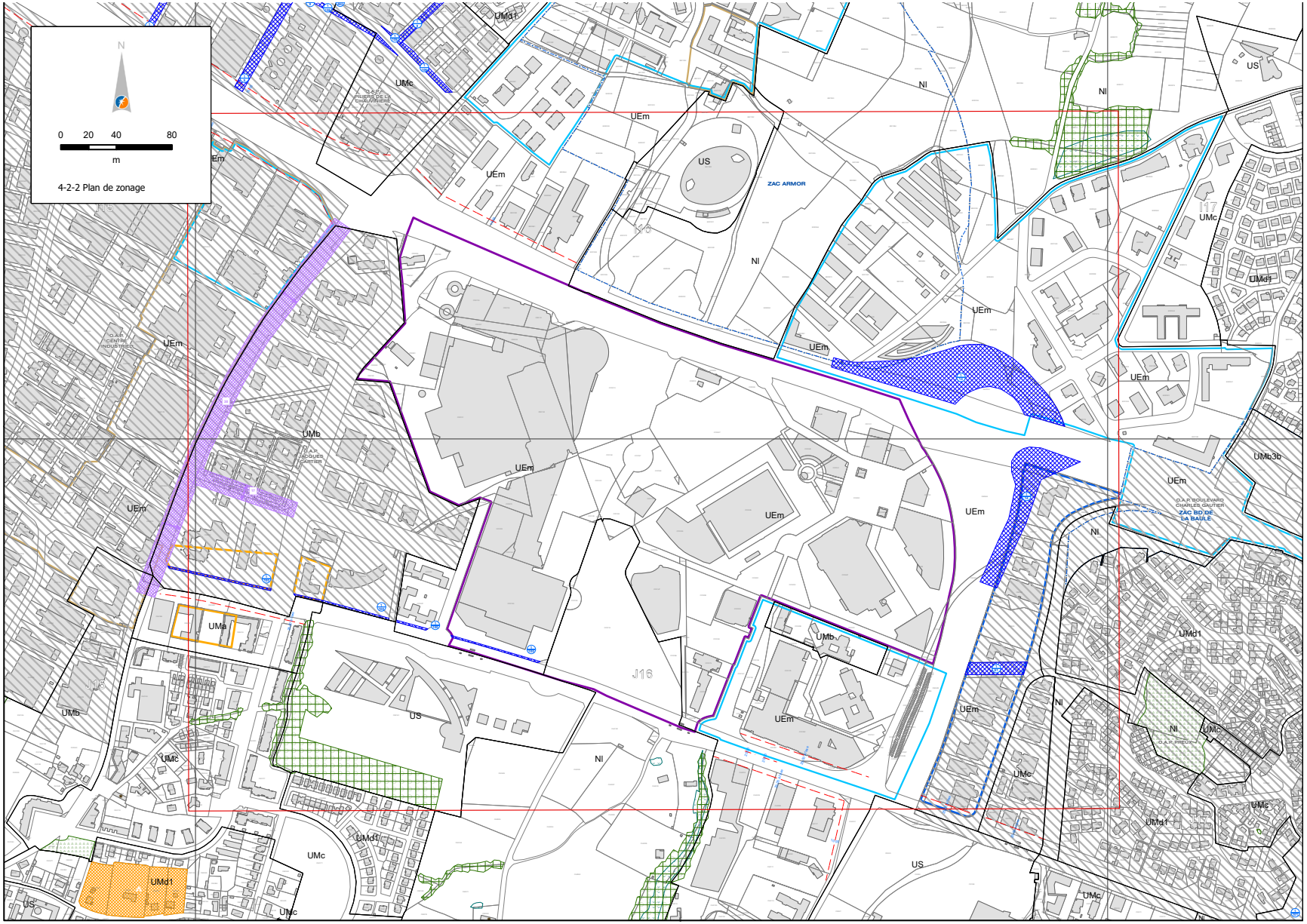
- planche I15 et I16, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

SAINT-HERBLAIN

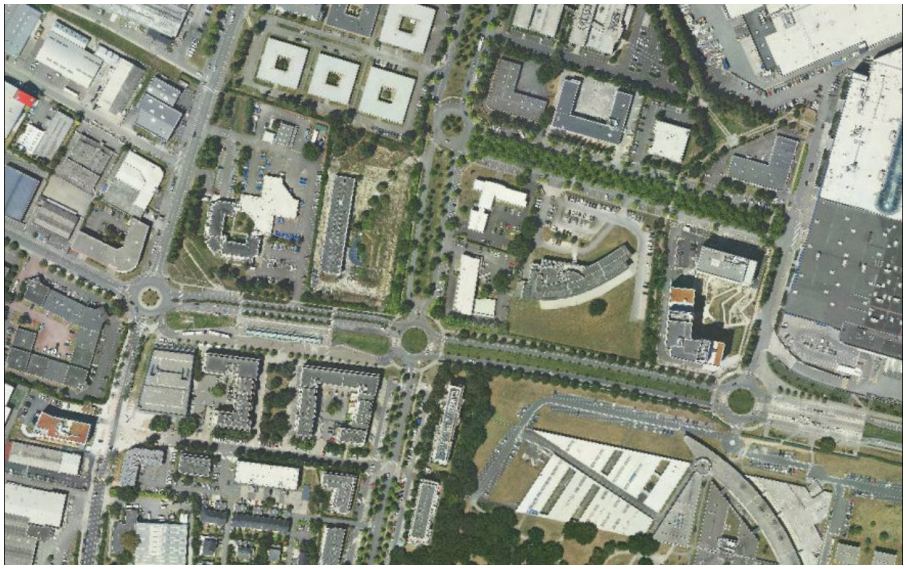
AVANT



APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
UEm
US
NI
ZAC ARMOR
UMb
UMa
UMb3b
ZAC BD DE LA BAULE
J16
I17

6. MODIFICATION D'UNE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ - SECTEUR CAP SIZUN



Ajustement de la polarité commerciale de proximité Cap Sizun

Justification des modifications proposées

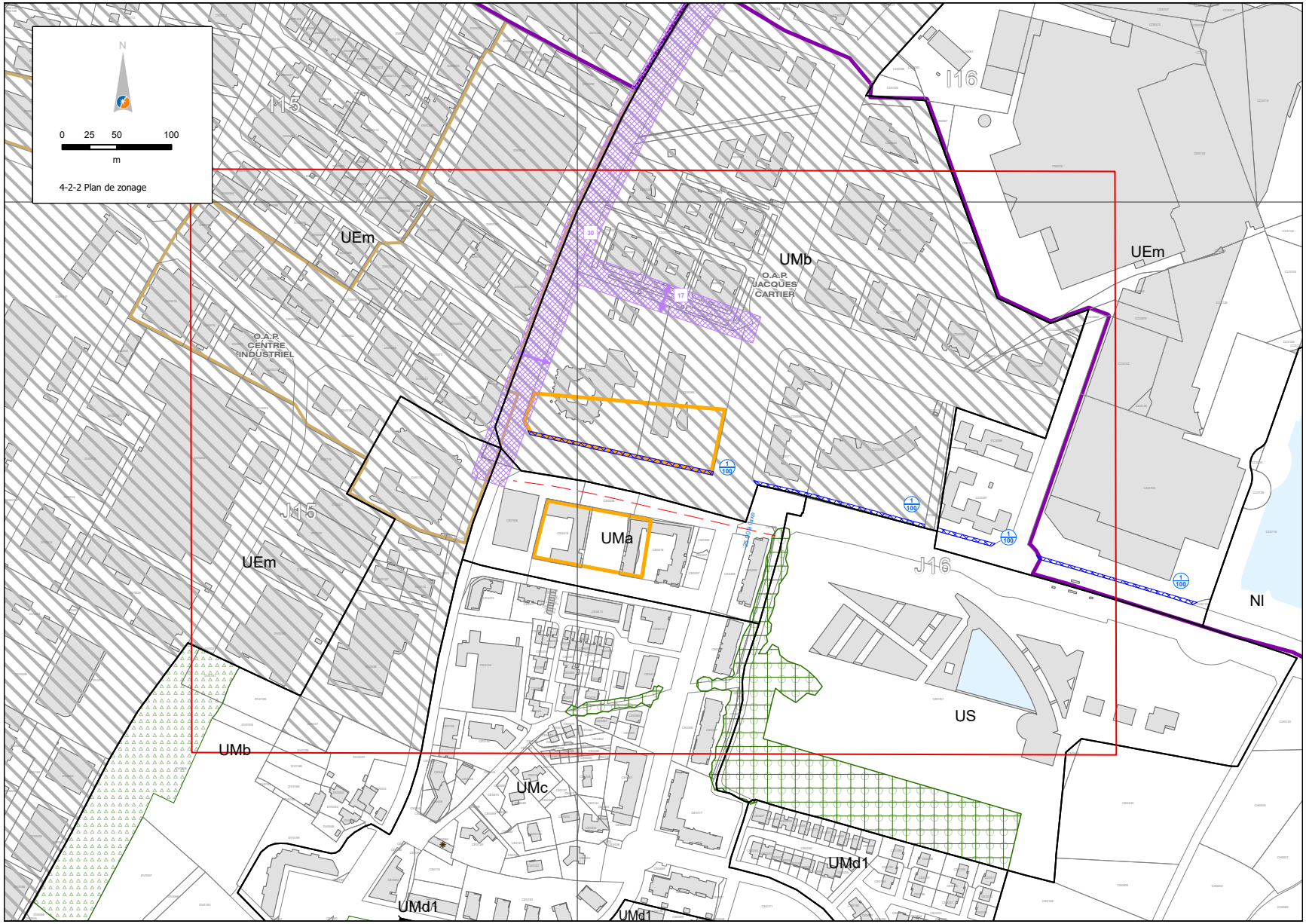
Lors de l'élaboration du PLUm, une polarité commerciale de proximité a été créée Cap Sizun dans le but de conforter les activités de commerces et de services existants venant répondre aux besoins de proximité des habitants et des usagers.
L'étude Atlantis réalisée en 2024 a conclu à l'importance de privilégier le renouvellement urbain sur ce périmètre par le développement d'un quartier exemplaire fondé sur une ville mixte, marchable et cyclable, qui comprendra la création de plus de 1000 nouveaux logements. Aussi pour répondre à la demande en commerces et services de proximité à venir, il convient de renforcer la polarité commerciale de proximité existante.

Ainsi, il est proposé de :
- élargir la polarité commerciale de proximité Cap Sizun à la parcelle cadastrée CD71.

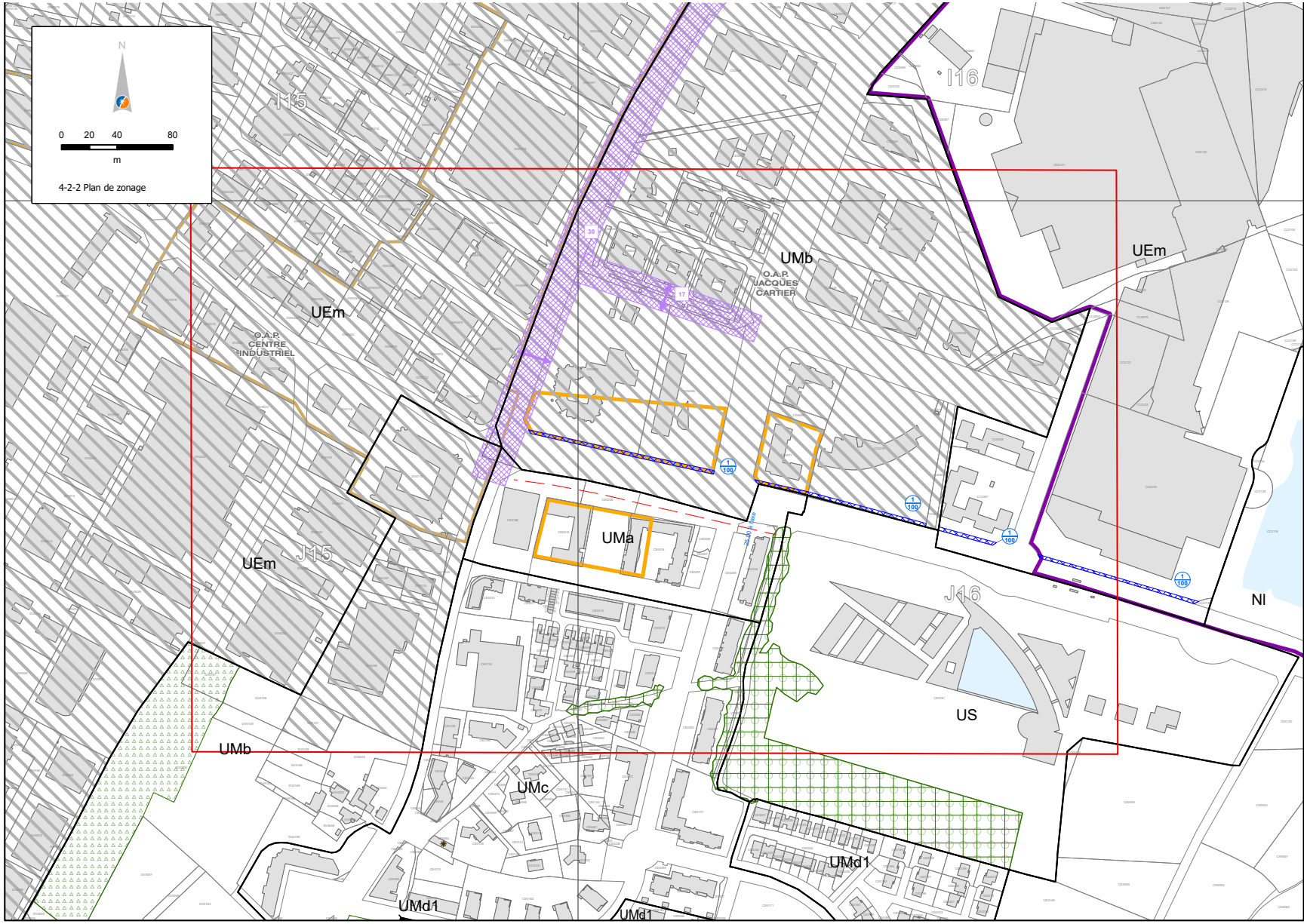
Pièces modifiées

- planche J16, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


N
0 25 50 100
m
4-2-2 Plan de zonage
I16
UEm
UMb
O.A.P. JACQUES CARTIER
UEm
O.A.P. CENTRE INDUSTRIEL
J15
UEm
UMa
J16
NI
US
UMb
UMc
UMd1
UMd1
UMd1

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
I15
I16
J15
J16
UEm
UMb
O.A.P. JACQUES CARTIER
O.A.P. CENTRE INDUSTRIEL
UMa
UMc
UMd1
US
NI

7. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Ajustement d'Emplacements Réservés (ER)

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de Saint Herblain, il est proposé de :

- réduire l'emplacement réservé (ER) n°1-34 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie, situé Rue Pierre Blard, en excluant les parcelles DE54, 58, 97 et 495, les acquisitions foncières et les aménagements ayant été réalisés ;

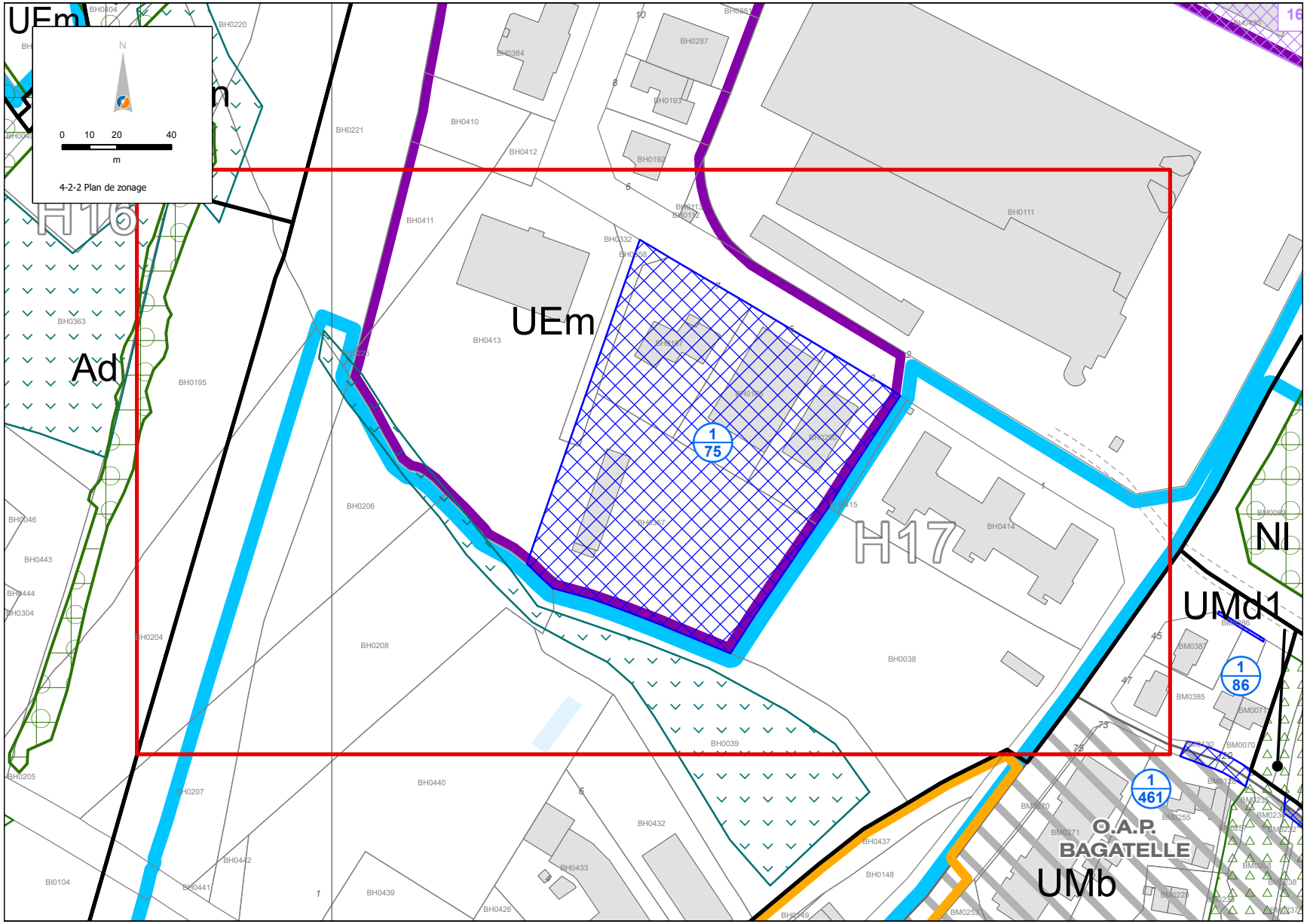
- réduire l'emplacement réservé (ER) n°1-75 au bénéfice de Nantes Métropole pour extension du parking relais (P+R) Marcel Paul, situé Avenue des Lions, en excluant les parcelles BH107, BH106 et BH290, les acquisitions foncières n'étant plus nécessaires au projet ;

- modifier l'emplacement réservé (ER) n°1-9 au bénéfice de Nantes Métropole pour création de 6 voiries, situé Piliers de la Chauvinière, en excluant les 2 secteurs occupant les parcelles EC173, 176, 177, 350 et 354, l' objet de la réserve évoluant vers la création d'une liaison douce. Ainsi, pour les 2 secteurs concernés il est attribué deux nouveaux numéros d'emplacements réservés, 1-462 et 1-463, au bénéfice de Nantes Métropole pour création de liaison douce.

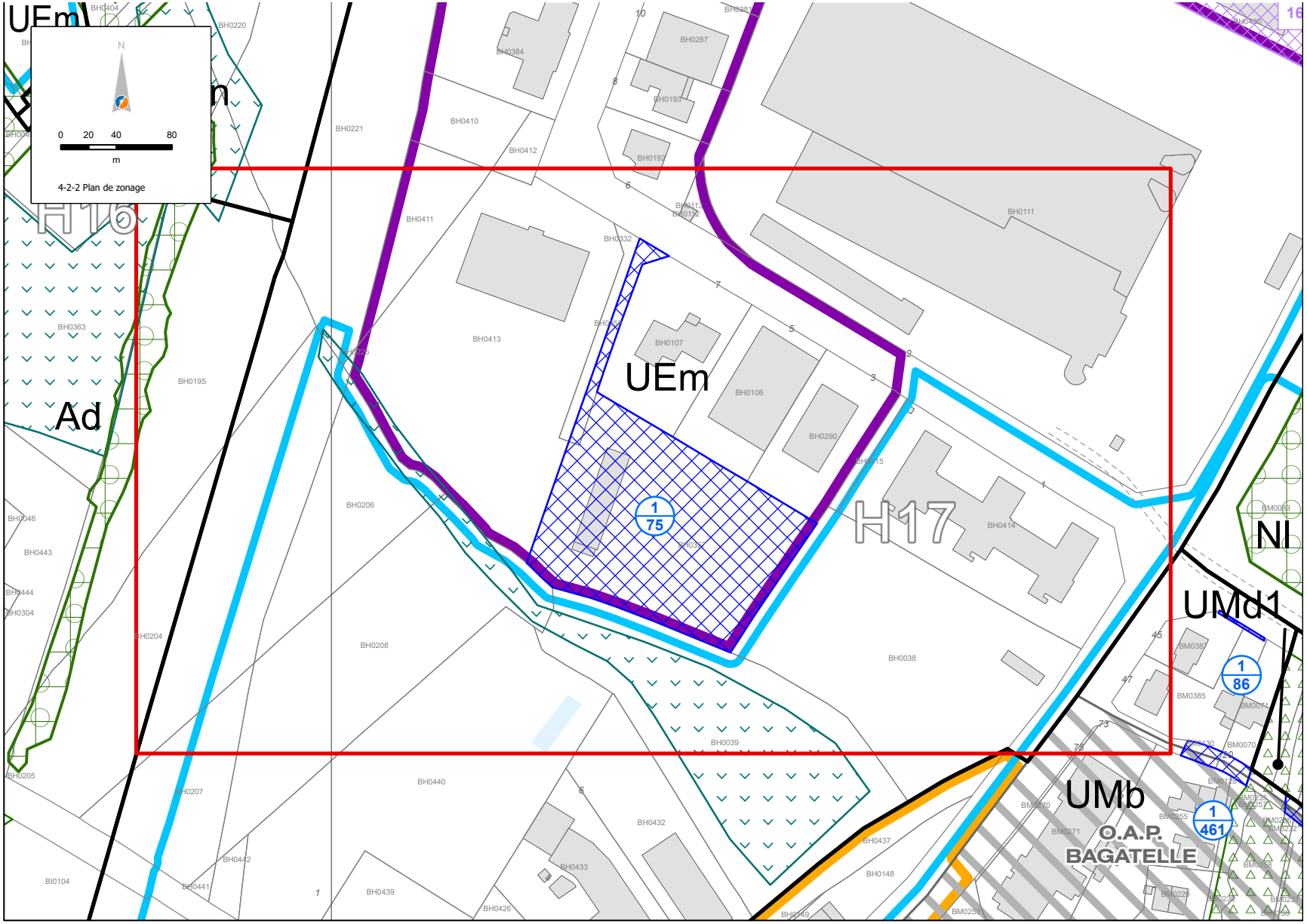
Pièces modifiées

- planches H17, I15 et J15 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)

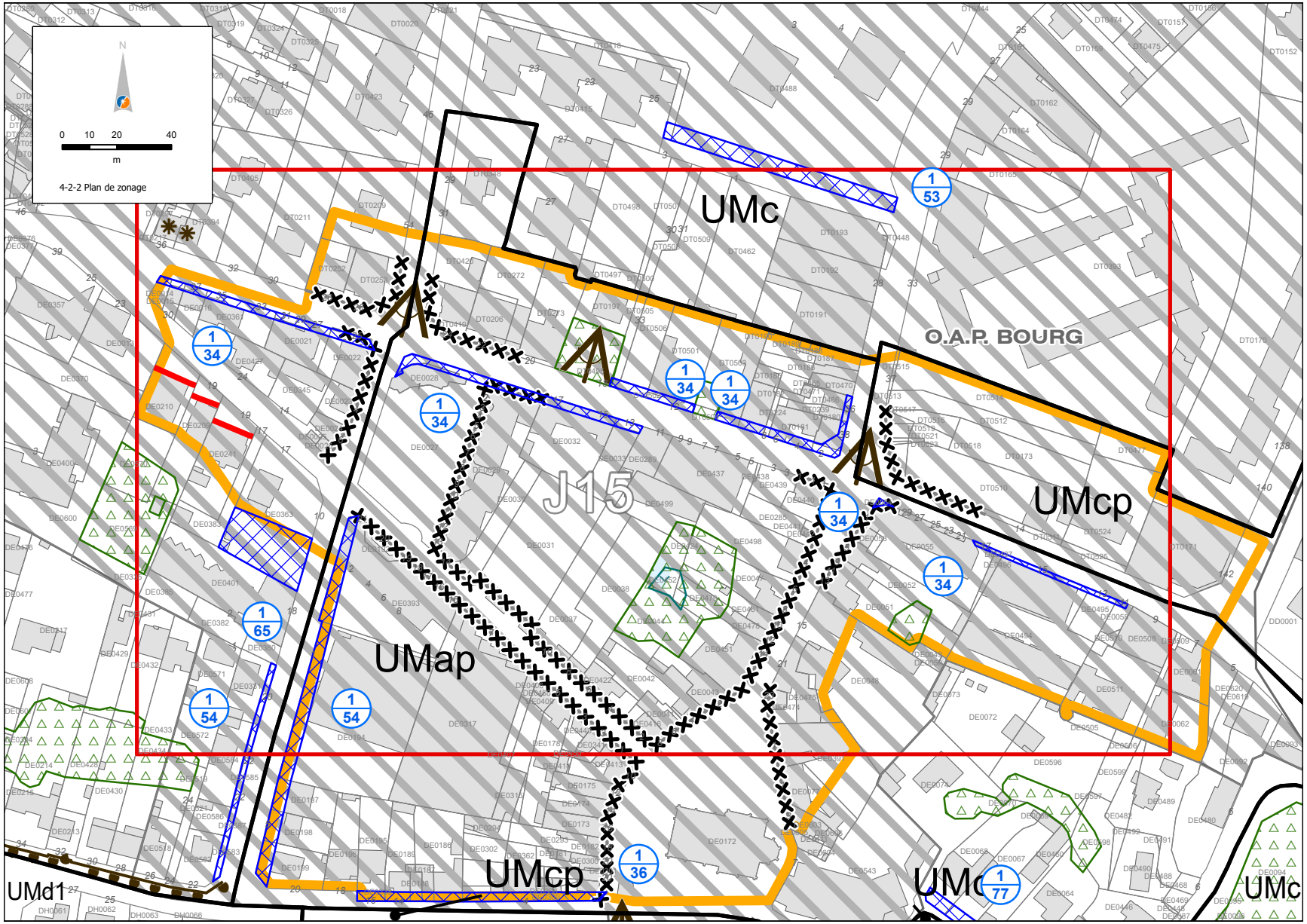
AVANT


UEm
H16
Ad
UEm
H17
Nl
UMd1
UMb
O.A.P.
BAGATELLE
1
75
1
86
1
461
0 10 20 40
m
4-2-2 Plan de zonage

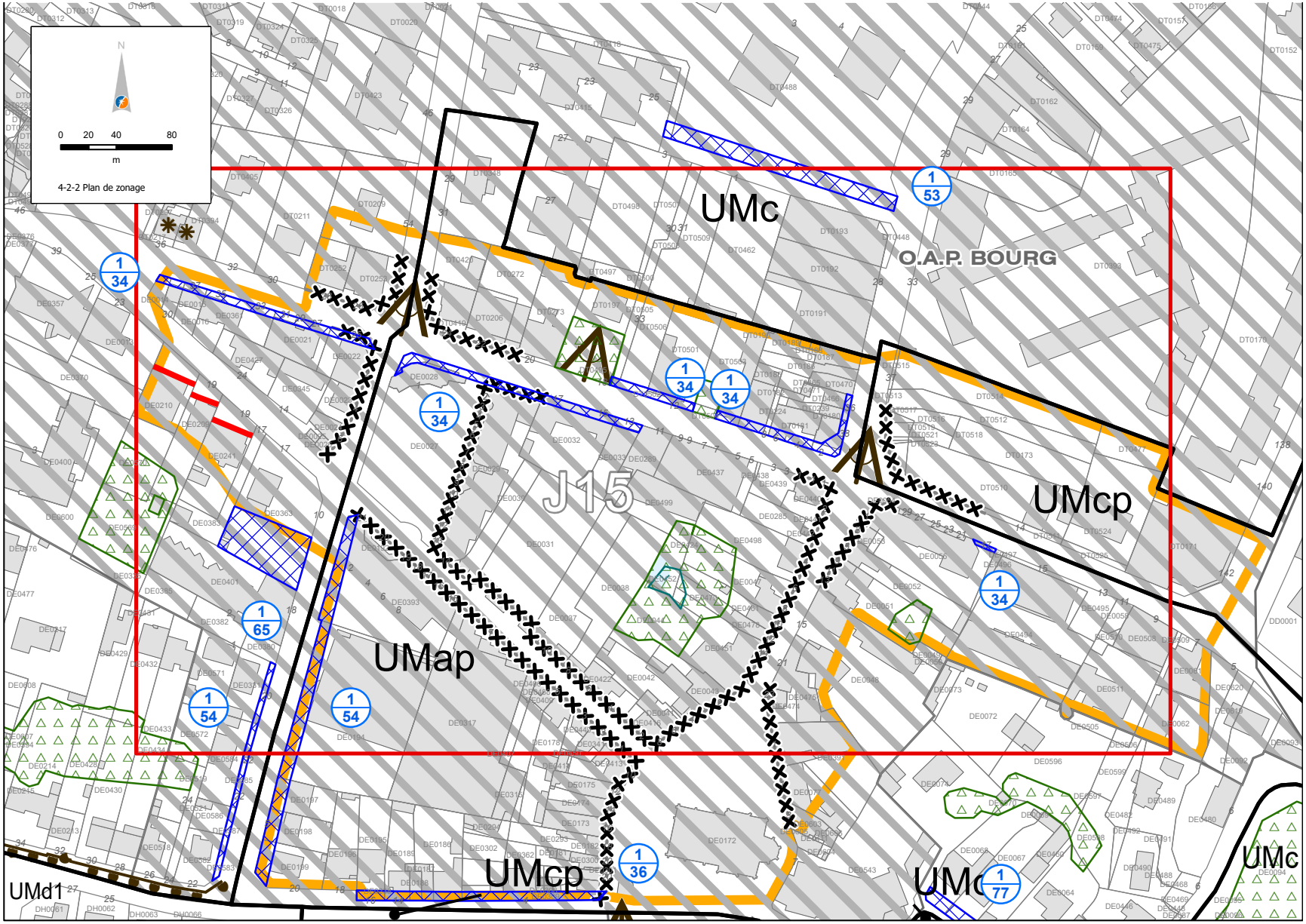
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Ad
H16
H17
NI
UMd1
UMb
O.A.P.
BAGATELLE
1
75
1
86
1
461

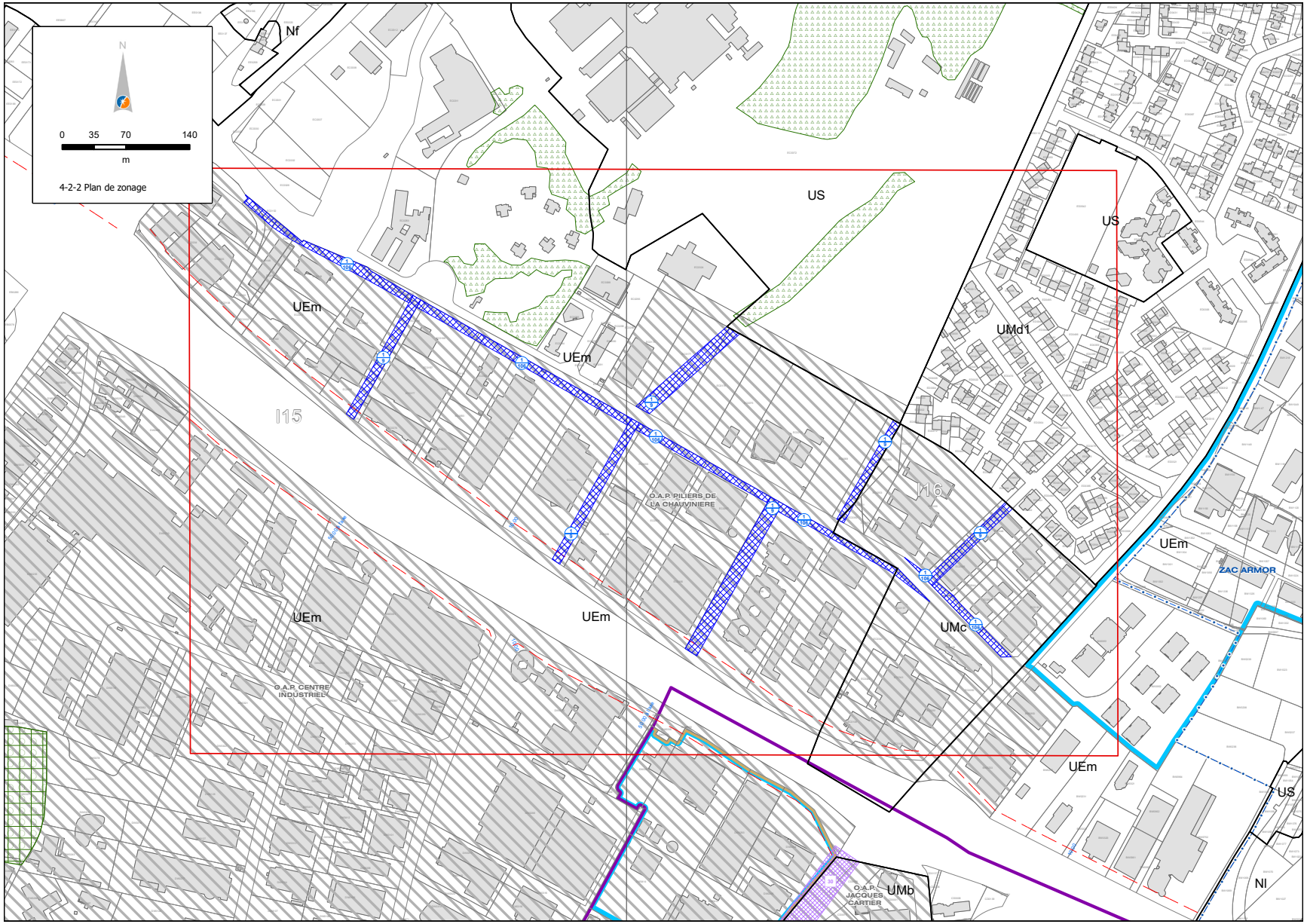
AVANT


N
0 10 20 40
m
4-2-2 Plan de zonage
UMc
O.A.P. BOURG
J15
UMcp
UMap
UMd1
UMcp
UMc
UMc
1 53
1 34
1 34
1 34
1 34
1 34
1 65
1 54
1 54
1 36
1 77

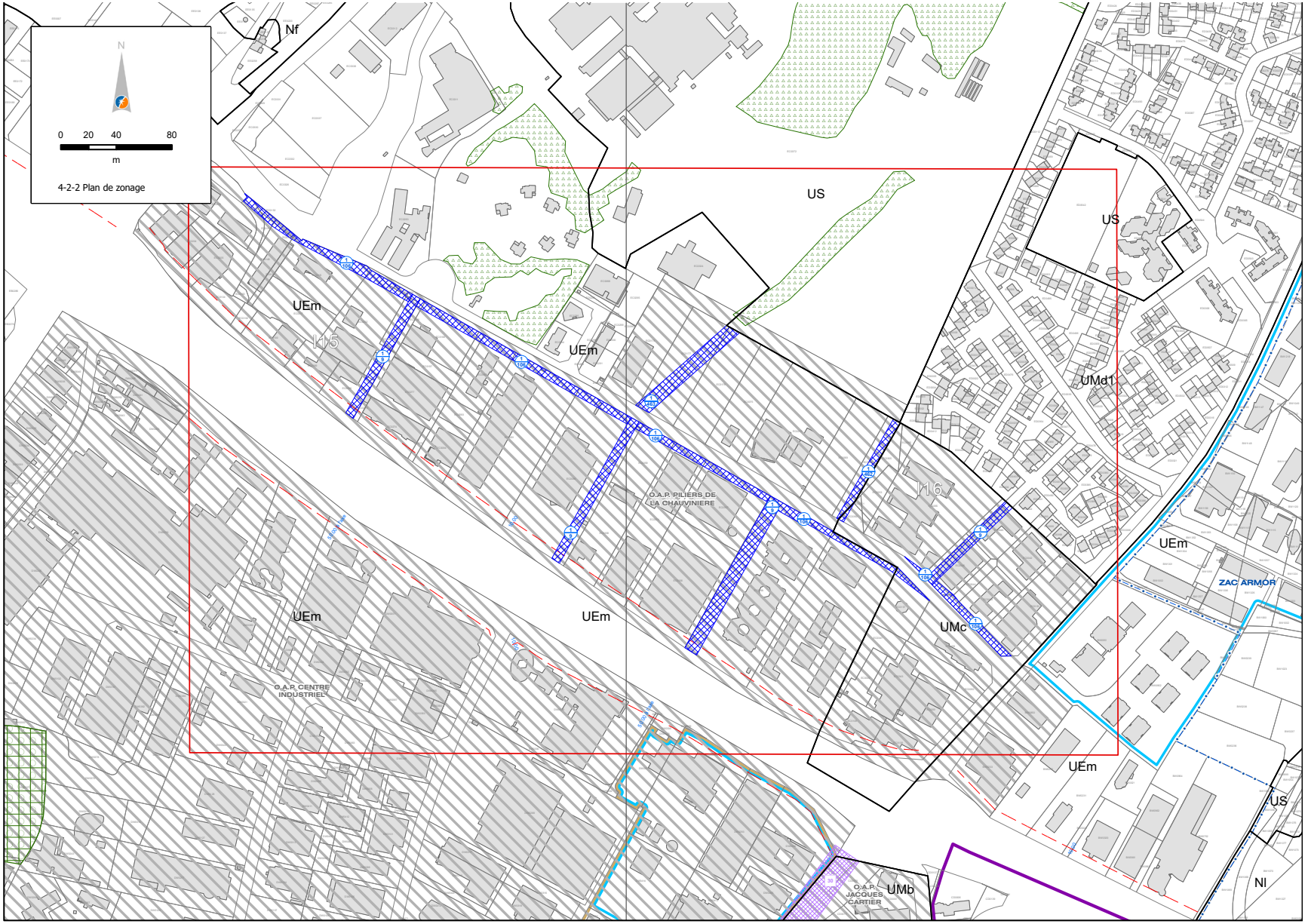
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMc
O.A.P. BOURG
J15
UMcp
UMap
UMcp
UMc
UMc
UMd1
1 53
1 34
1 34
1 34
1 34
1 65
1 54
1 54
1 36
1 77

AVANT


N
0 35 70 140
m
4-2-2 Plan de zonage
Nf
US
US
UEm
UEm
UMd1
I15
I16
O.A.P. PILIERS DE LA CHAUVINIERE
UEm
ZAC ARMOR
UEm
UEm
UMc
O.A.P. CENTRE INDUSTRIEL
UEm
US
O.A.P. JACQUES CARTIER
UMb
Nl

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
Nf
US
US
UEm
UEm
UMd1
UEm
UEm
UEm
UMc
UEm
US
Nl
UMb
O.A.P. PILIERS DE LA CHAUVINIERE
O.A.P. CENTRE INDUSTRIEL
O.A.P. JACQUES CARTIER
ZAC ARMOR

PÔLE
SUD-OUEST

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

> SOMMAIRE

1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE N°63.....334

1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE N°63



Ajustement de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale ''ERMS'' n°63

Justification des modifications proposées

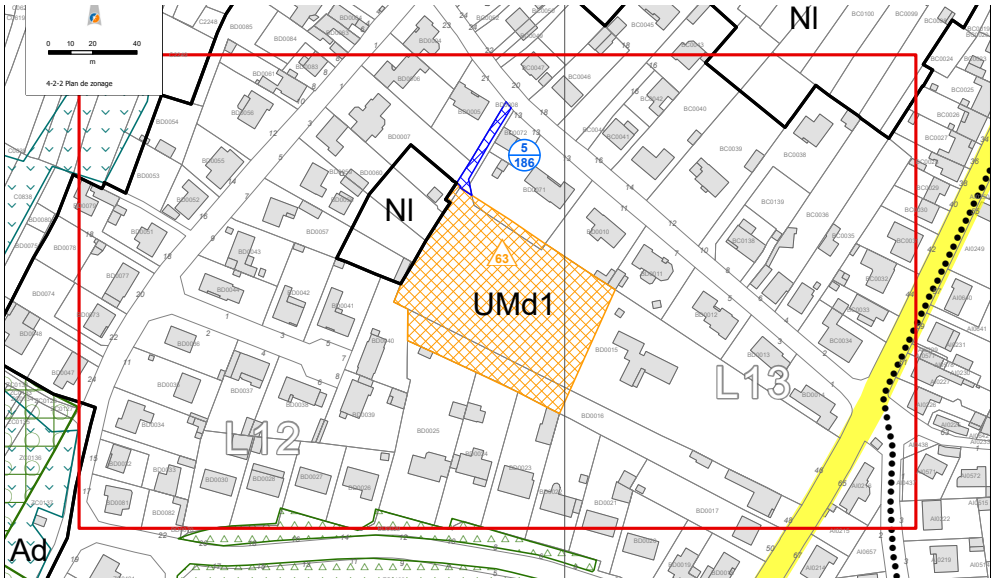
Afin de répondre à l'objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée pour renforcer la mixité sociale, un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) a été défini à proximité de la rue de la Fenêtre, situé en sous-secteur UMd1 sur les parcelles cadastrées BD08, BD71, BD15 et BD16. Ces parcelles sont toutes concernées seulement en partie par cet ERMS.
Or, il s'avère que la parcelle n°BD71 n'a pas vocation à être intégrée dans l'ERMS n°63 (erreur de tracé). Cette erreur est probablement liée à un changement de cadastre intervenu post approbation du PLUm en 2019. En effet, l'annexe du règlement écrit partie ERMS liste, pour l'ERMS n°63, des parcelles aux références différentes.
Par ailleurs, les études capacitaires en cours permettent de s'assurer qu'il est possible de répondre aux objectifs de production de logements sociaux sur ce secteur sans cette partie de la parcelle n°BD71.

Ainsi, il est proposé de :
- réduire l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°63 en supprimant la parcelle n°BD71 de l'ERMS (environ - 120m²).
- corriger l'annexe du règlement écrit avec les références cadastrales correctes (BD08, BD15 et BD16) et mettre à jour la superficie de l'emprise de l'ERMS.

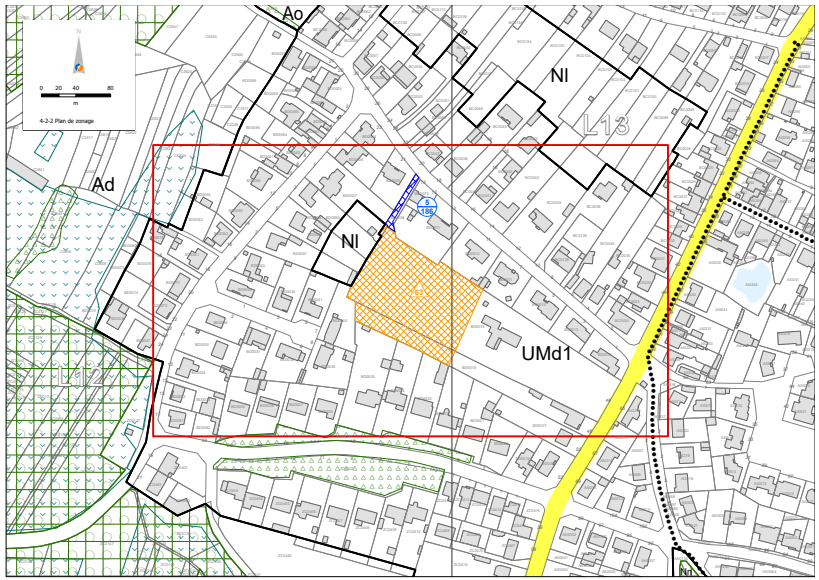
Pièces modifiées

- planches **L12** et **L13** (**ERMS n°63**) du règlement graphique ''plan de zonage'' (**pièce 4-2-2**)
- règlement graphique ''Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale'' (**pièce 4-2-4**)
- annexes au règlement écrit (**pièce n°4-1-2 > 4-1-2-2**).

AVANT



APRÈS



PÔLE
LOIRE SÈVRE
VIGNOBLE

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: MODIFICATION DE ZONAGE, ÉVOLUTION DU PLAN DES HAUTEURS, MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR OUCHE COLIN 338
2. AJUSTEMENT DE L'OAP GARE DE VERTOU/LANDELETTES ET DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE – SECTEUR LANDELETTES 340
3. MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS – SECTEUR CENTRE-VILLE 344
4. CRÉATION OU EXTENSION D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER - SOUS SECTEUR UMD1 345
5. MODIFICATION DE LA FICHE PATRIMONIALE N°17 - CITÉ DES «CASTORS» 351

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: MODIFICATION DE ZONAGE, ÉVOLUTION DU PLAN DES HAUTEURS, MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR OUCHE COLIN



Les caractéristiques du site

Ce site est situé au nord de la polarité de la Martellière, à proximité des commerces et services. Il se trouve dans un secteur principalement résidentiel, où étaient implantés d'anciens ateliers techniques municipaux. Ces anciens ateliers occupent une emprise foncière conséquente, largement imperméabilisée, offrant ainsi un potentiel foncier stratégique pour un projet de renouvellement urbain.

Les objectifs d'aménagement

En lien direct avec la centralité de la Martellière, ce site de renouvellement urbain constitue un secteur stratégique. Il est destiné à accueillir des programmes d'habitat, avec pour objectif de renforcer la centralité de la Martellière en favorisant la création de logements à proximité des commerces et services. Cette approche vise à encourager une ville des courtes distances, facilitant les déplacements du quotidien.

Justification des modifications proposées

Pour répondre aux ambitions de la ville des courtes distances, renforcer la mixité sociale et participer à la relance de production de logements, un certain nombre d'évolutions du PLUm sont nécessaires.

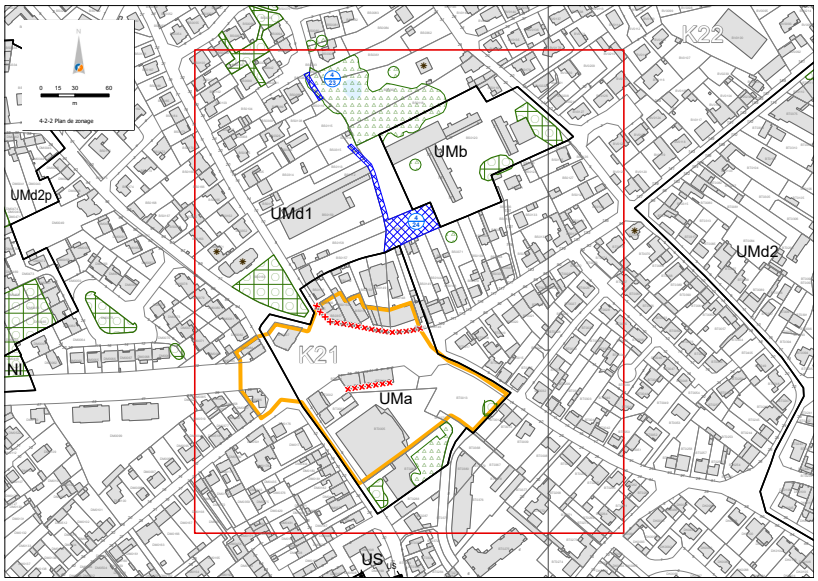
Pour les parcelles BS112, BS113, BS114, BS115, BS141, BS157, BS158, BS159 et BS315, il est proposé de :

- Modifier le zonage UMd1 vers UMa. Le sous-secteur UMa correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines. Cette évolution de zonage permettra la réalisatio d'une opération de renouvellement urbain, confortant la centralité de la Martellière.
- Modifier le plan des hauteurs, et autoriser une hauteur maximale à R+2+C
- Modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante : 35% de logement locatif social pour les constructions de 300m² à 1500m² de SP et 35% de logement locatif social + 10% logement abordable pour les projets de plus de 1500m² de SP.

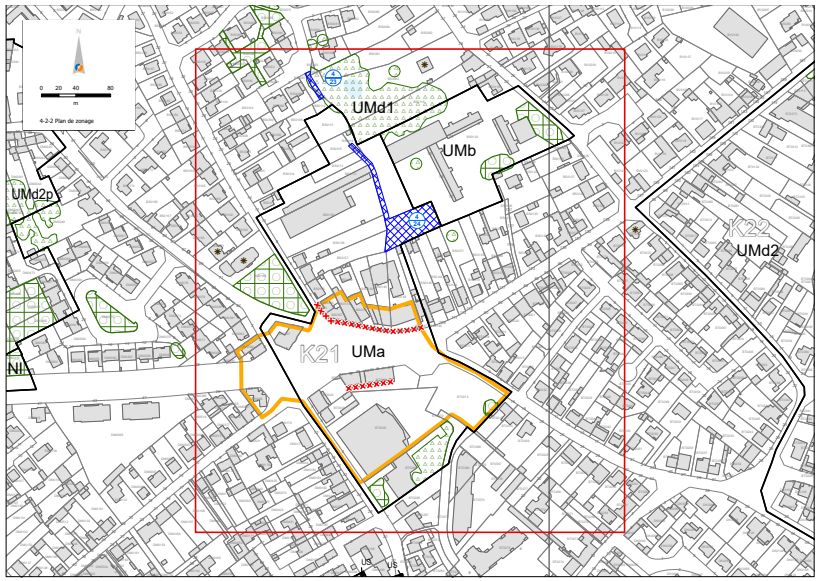
Pièces modifiées

- planche K21 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- plan des hauteurs (pièce 4-2-3)
- plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce 4-2-4)

AVANT


K22
UMb
UMd2p
UMd1
UMd2
K21
UMa
Nlt
US

APRES


UMd1
UMb
UMd2p
K22
UMd2
K21
UMa
Nlt
US

2. AJUSTEMENT DE L'OAP GARE DE VERTOU/LANDELETTES ET DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE – SECTEUR LANDELETTES



Les caractéristiques du site

Le secteur des Landelettes se localise le long de la Route de Clisson, entre la gare de Vertou et le bois des Gripôts. Ce site constitue un secteur stratégique pour le renouvellement urbain, notamment du fait de sa proximité avec la gare de Vertou, ainsi que de l'ensemble des fonctionnalités urbaines nécessaire à la constitution d'une ville des courtes distances. Il est aujourd'hui occupé par un bâti ancien caractéristique des faubourgs, mais également par quelques activités dont des commerces et services.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif majeur sur le secteur est de créer un véritable quartier mixte, constitutif d'une nouvelle centralité à l'échelle du pôle Loire Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur l'équipement structurant que constitue la gare, sur l'offre de mobilités complémentaires liées à la route de Clisson et sur les aménités présentes. Le renouvellement urbain est déjà largement engagé sur la commune de Vertou. Il doit pouvoir se poursuivre notamment côté Saint-Sébastien-sur-Loire afin de qualifier à terme le paysage de l'entrée d'agglmération, et de changer l'image du secteur, véritable porte d'entrée de la métropole.

Justification des modifications proposées

En 2024, une étude urbaine réalisée sur le secteur identifie le site des Landelettes comme l'un des principaux sites de renouvellement de l'entrée d'agglomération. La procédure de modification n°2 du PLUm a introduit de nombreuses évolutions, notamment la modification et l'extension de l'OAP « Gare de Vertou/Landelettes », et du règlement graphique, afin de traduire dans le document de planification les premières conclusions des études réalisées. Depuis lors, et au cours de l'année 2025, l'étude urbaine a permis de préciser plusieurs intentions d'aménagement.

Ainsi il est proposé de :

- Modifier les périmètres des secteurs de programmation B et C. La délimitation actuelle de ces secteurs n'apparaît pas optimale et peut entraver la faisabilité des projets. Afin d'éviter des blocages et de faciliter la mise en œuvre des opérations permettant ainsi de maintenir les objectifs de production de logements, il est proposé d'intégrer la parcelle CW235 dans le secteur de programmation B.

- Modifier la hauteur R+4+C vers R+7+C sur une partie du secteur de programmation C. Cette évolution participe à la création de logements au cœur de la centralité émergente de la Gare de Vertou/Landelettes, à proximité d'équipements, de services et de commerces. Cela s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la notion de « ville du quart d'heure ». Plus généralement, cela participe aux objectifs de production de logements.

- Ajuster le dessin du principe de perméabilité visuelle sur le secteur de programmation C et D. Il s'agit d'aligner le principe de perméabilité visuelle avec le principe de continuité écologique. Cette évolution permet de contribuer à la qualité paysagère et au cadre de vie, en permettant une vue depuis la Route de Clisson vers la continuité écologique et vers le bois des Gripôts.

Dans le cadre de l'étude urbaine du secteur Gare de Vertou/Landelettes, des inventaires des zones humides ont été réalisés entre début 2023 et début 2024. Lors de ces inventaires, la parcelle CW133 étant inaccessible, aucun sondage pédologique n'a pu y être mené. Une partie de cette parcelle avait alors été présumée comme zone humide. Les résultats de ces inventaires ont été intégrés au PLUm dans le cadre de la procédure de modification n°2. Ainsi, l'OAP « Gare de Vertou/Landelettes » mentionnait un principe de « zone humide » sur la parcelle CW133. Cependant, un inventaire complémentaire, réalisé durant l'hiver 2024-2025, a permis de préciser cette caractérisation. Cet inventaire n'a identifié aucune zone humide sur la parcelle CW133. Aussi, il convient de modifier le schéma de l'OAP en conséquence.

Ainsi, il est proposé de :

- Supprimer le principe « zone humide » dans l'OAP Gare de Vertou/Landelettes sur la parcelle CW133.

Lors de la modification n°2 du PLUm, une erreur graphique a été identifiée concernant l'OAP Gare de

Vertou/Landelettes. Cette OAP prévoit la protection de plusieurs arbres isolés, identifiés à partir d'un diagnostic sanitaire des arbres réalisé sur le secteur. Dans ce cadre, la modification n°2 du PLUm avait instauré la protection de deux arbres isolés sur la parcelle CW133. Toutefois, une vérification sur le terrain a révélé que ces arbres se situent en réalité sur la parcelle voisine CW132. Il convient donc de corriger cette erreur graphique dans l'OAP afin d'assurer la bonne protection des arbres concernés.

Ainsi, il est proposé de :
- Modifier l'emplacement du principe des deux « arbres isolés à préserver » sur la parcelle CW133, et de les repositionner sur la parcelle CW132

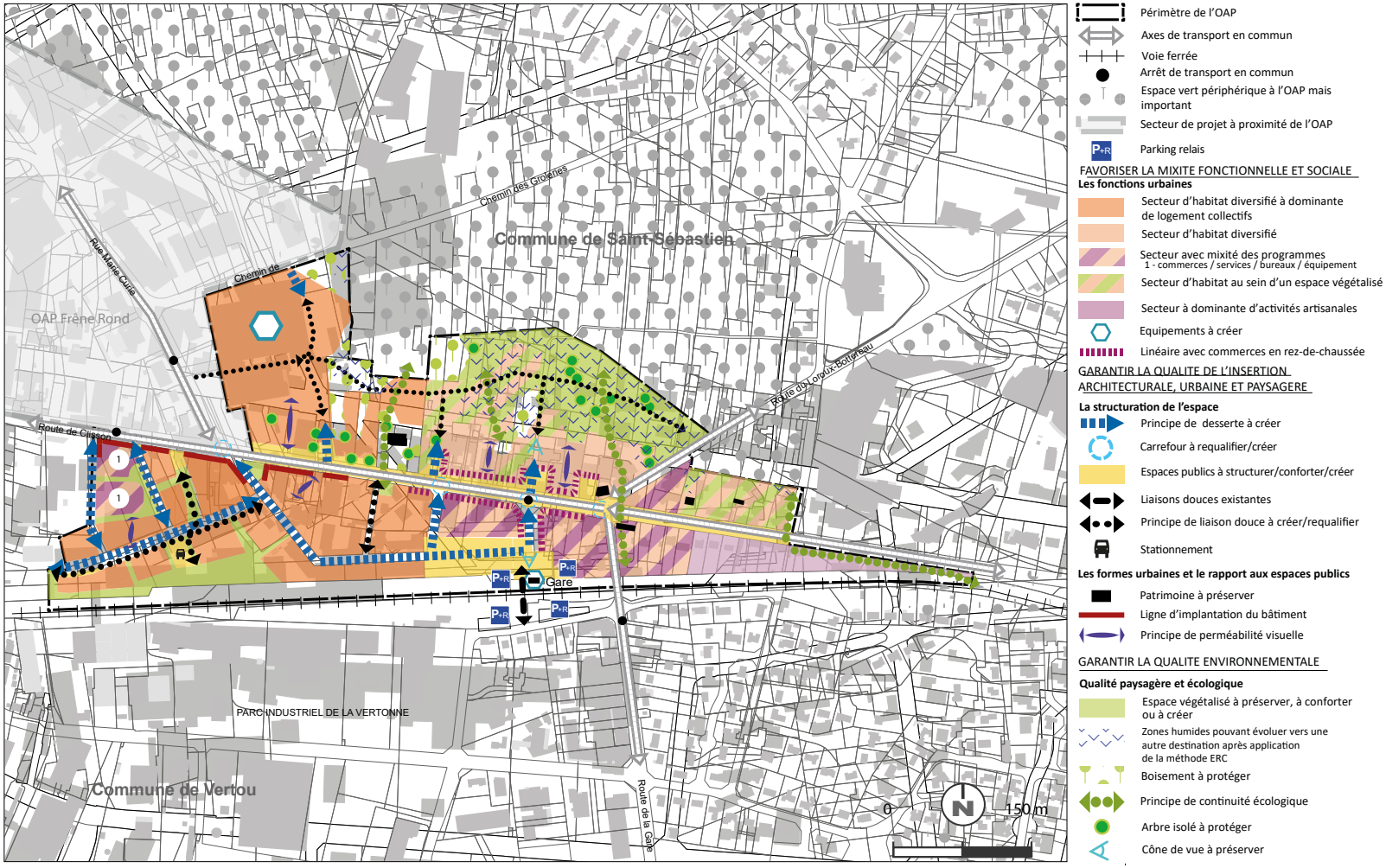
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Saint-Sébastien-sur-Loire (pièce 3-2-2)
- plan de «renforcement de la mixité sociale» (pièce 4-2-4)
- plan de plan des «hauteurs- épannelage» (pièce 4-2-3)

AVANT

VERTOU/SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Gare de Vertou/Landelettes

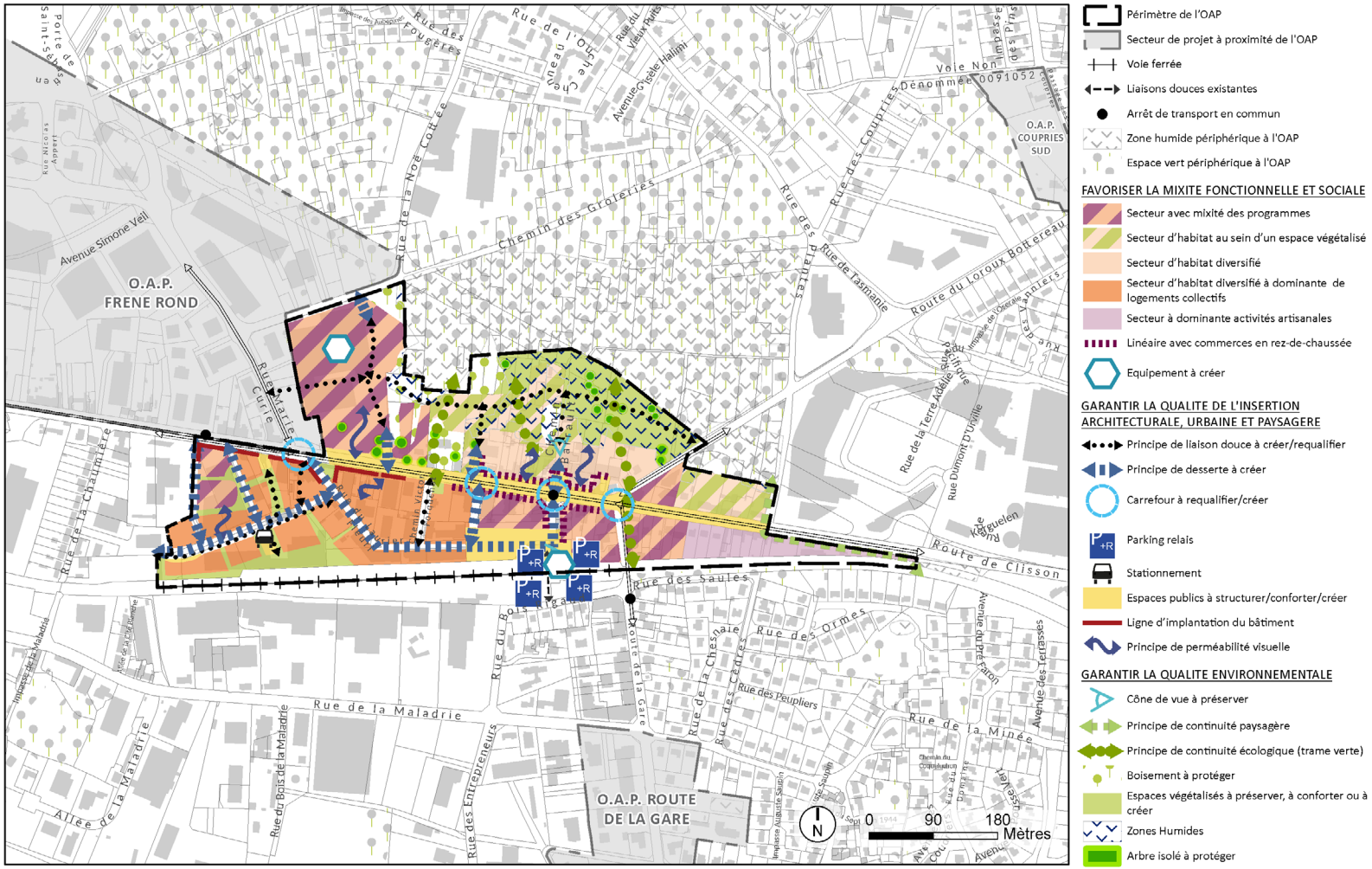
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

VERTOU/SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Gare de Vertou/Landelettes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Voie ferrée
Liaisons douces existantes
Arrêt de transport en commun
Zone humide périphérique à l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Secteur avec mixité des programmes
Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à dominante activités artisanales
Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
Equipement à créer

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Parking relais
Stationnement
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Cône de vue à préserver
Principe de continuité paysagère
Principe de continuité écologique (trame verte)
Boisement à protéger
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones Humides
Arbre isolé à protéger

3. MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS – SECTEUR CENTRE-VILLE



Les caractéristiques du site

Le centre-ville de Saint-Sébastien-sur-Loire s'organise notamment autour de la place Cambronne. Il s'agit d'un noyau urbain où se concentrent de nombreux services et commerces de proximité. La morphologie urbaine du centre-ville est historiquement composée de maisons de villes. Des projets immobiliers ont renouvelé progressivement le paysage urbain de centre-ville avec des opérations de logements collectifs.

Les objectifs d'aménagement

Le projet de territoire, tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), désigne le centre-ville de Saint-Sébastien-sur-Loire comme l'un des secteurs privilégiés pour le développement urbain. L'objectif est d'y poursuivre le renouvellement urbain et la densification, afin de renforcer l'offre de logements à proximité immédiate des commerces, des services et des équipements publics, sur un secteur par ailleurs bien desservi par les transports en commun de l'agglomération (chronobus C9).

Justification des modifications proposées

Pour répondre aux ambitions de renouvellement et de densification du centre-ville, et ainsi contribuer à la construction d'une ville des courtes distances, à la mixité sociale et à la relance de la production de logements, il est proposé de :

- Augmenter la hauteur maximale autorisée sur le centre-ville par la création d'un épannelage à R+3+C
- Augmenter la hauteur maximale autorisée de R+1+C à R+2+C sur les parcelles CA155, CA156, CA157, CA158, CA160 et CA161

Pièce modifiée

- planche K21-s, du règlement graphique « plan des hauteurs » (pièce 4-2-3)

4. CRÉATION OU EXTENSION D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER - SOUS SECTEUR UMD1



Les objectifs d'aménagement

Pour traduire les ambitions de la Métropole Nature, le PLUm met en œuvre des outils qui permettent notamment de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel. Les espaces végétalisés et arborés sont des marqueurs du cadre de vie et, contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

A la suite de l'analyse des espaces verts de la commune et Nantes Métropole, certaines entités naturelles existantes en milieu urbain nécessitent d'être préservées. Elles participent à la qualité de vie des habitants et du paysage urbain, contribuent à la préservation de cœur d'îlot pouvant jouer un rôle d'îlot de fraîcheur, et viennent consolider la trame verte en ville.

Les espaces boisés ou cœur d'îlot ont vocation à être préservés pour des motifs d'ordre paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de leur intérêt urbain et paysager et d'ordre écologique. Ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine spécifique du quartier.

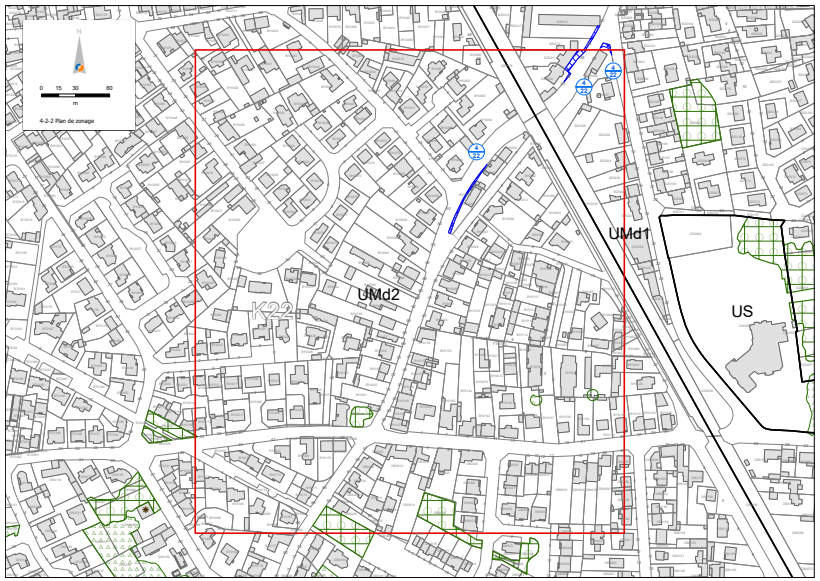
Un des objectifs de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLUm est de conforter la place de la nature en ville. Il est donc proposé d'inscrire au PLUm des protections supplémentaires pour répondre aux enjeux de renforcement de l'armature verte sur le territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire, qui vient à une plus grande échelle, renforcer la trame verte et bleue Paysage métropolitaine.

Justification des modifications proposées

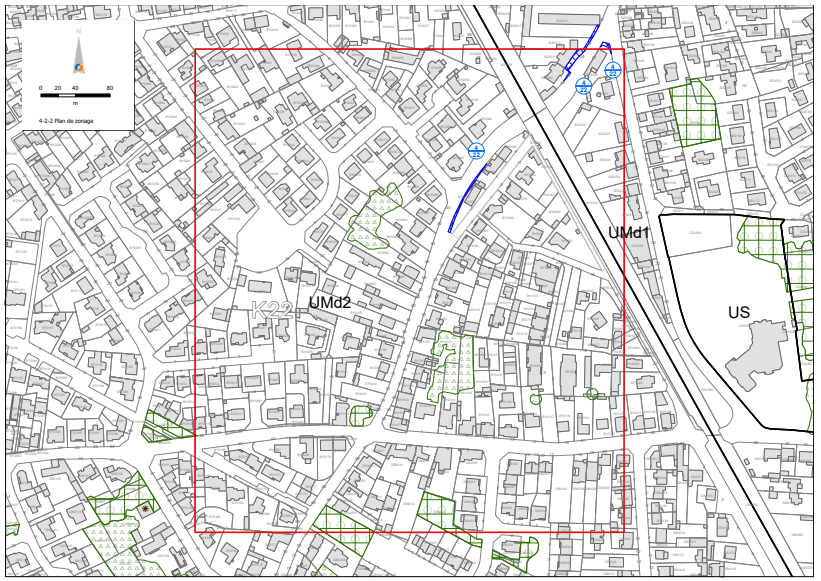
Il est proposé de créer les protections environnementales suivantes :

Parcelles	Description	Protection
CK 92	Ensemble d'arbres constituant une haie arborée	EBC
DM30	Ensemble d'arbres constituant un coeur d'îlot	EBC
BS67, BS69, BS70, BS325, BS324	Ensemble d'arbres constituant un coeur d'îlot qui participe à la composition du quartier	EPP
BS319	Arbre qui s'inscrit dans la continuité d'un coeur d'îlot arboré	EPP
BY153, BY144, BY145, BY146	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EPP
BZ110	Ensemble d'arbres et jardins privés qui s'inscrivent dans la continuité d'un coeur d'îlot végétalisé	EPP
CD52, CD479, CD93, CD477, CD51	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EPP
DD599, DD307, DD306, DD602	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EPP
DI334, DI286, DI425, DI417, DI415, DI424	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EPP
DE4, DE22, DE21, DE23,DE29, DE28, DE350, DE41, DE40, DE429	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EPP
DM40, DM41, DM43, DM49	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EBC
DA137	Ensemble d'arbres situés en coeur d'îlot	EPP
BY84, BY83, BY82	Ensemble d'arbres et jardins privés constituant un coeur d'îlot végétalisé	EPP
DA268, DA269, DA252, DA253	Ensemble d'arbres situés en coeur d'îlot	EPP

AVANT



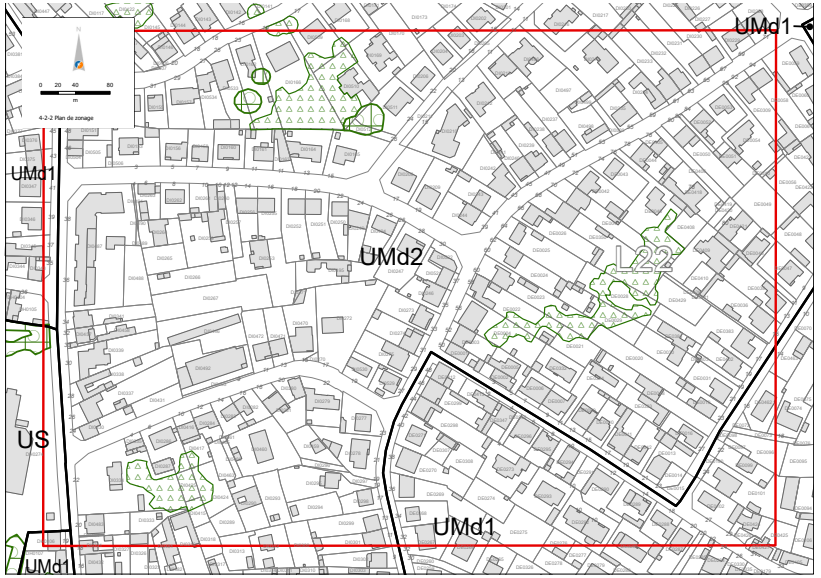
APRES



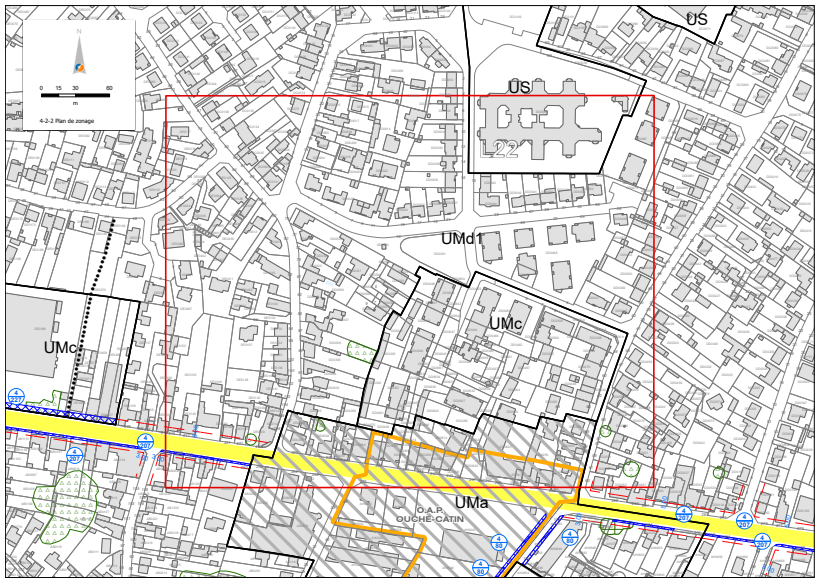
AVANT



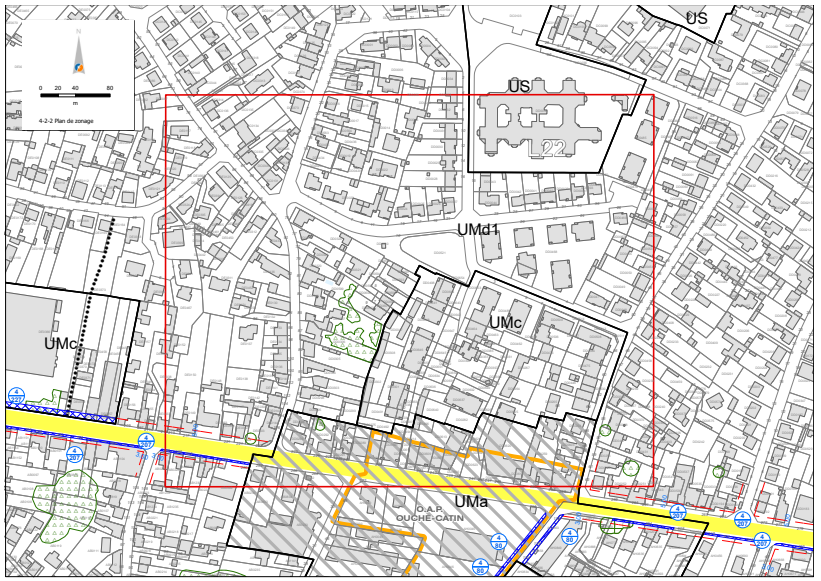
APRES



AVANT



APRES



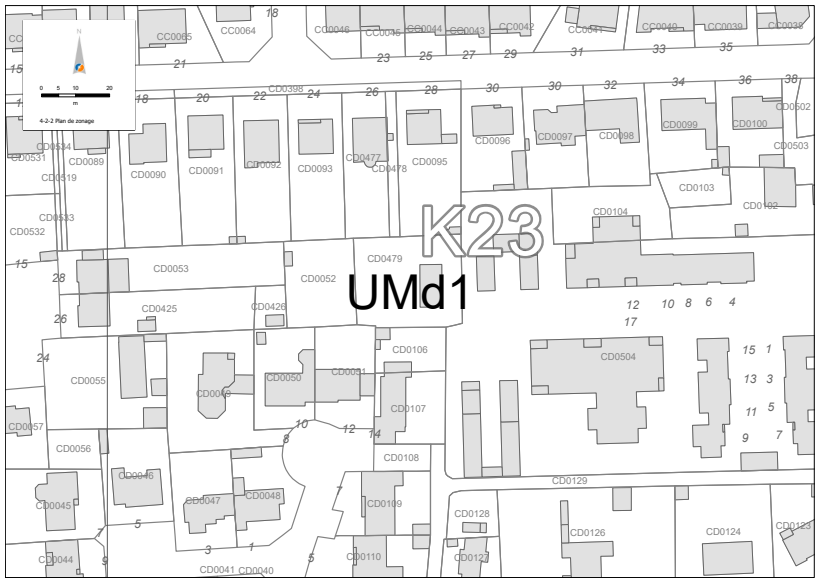
AVANT



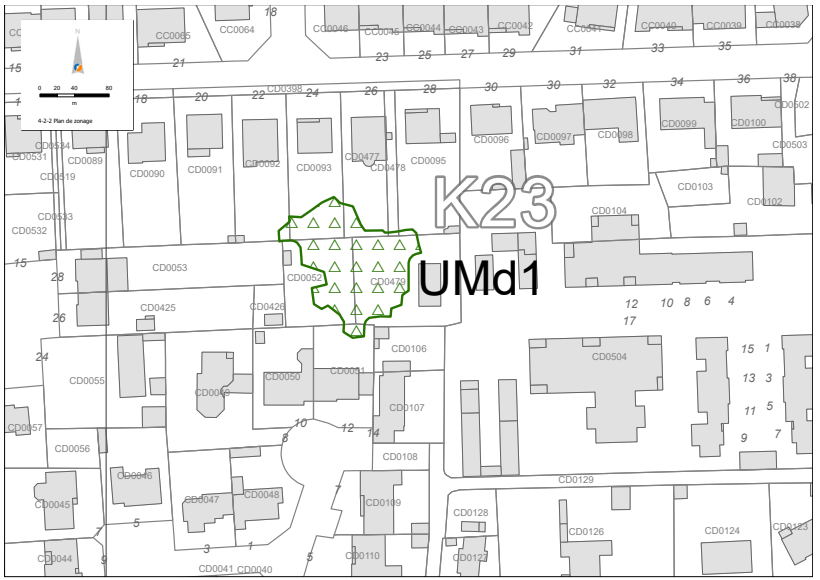
APRES



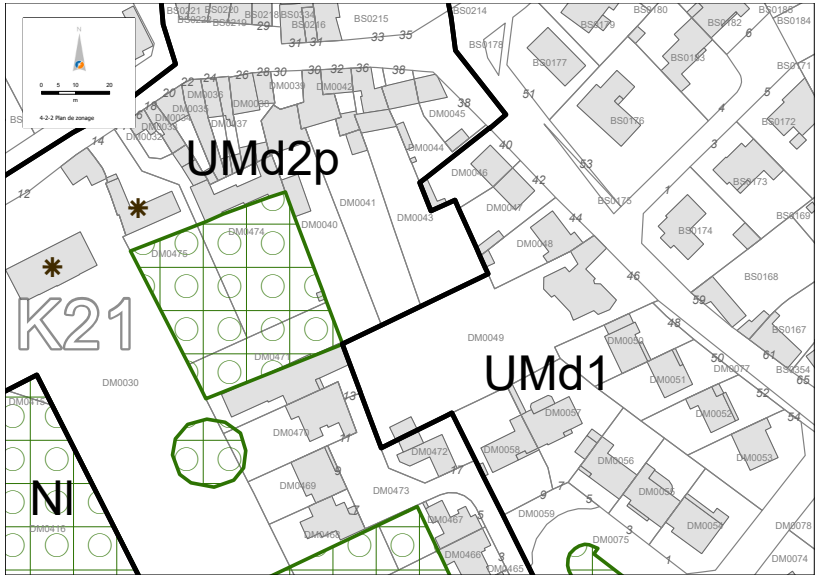
AVANT



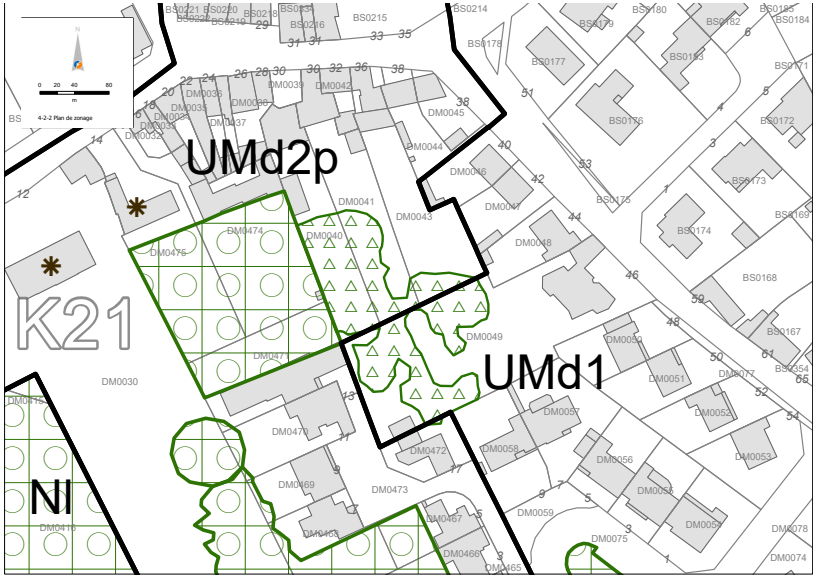
APRES



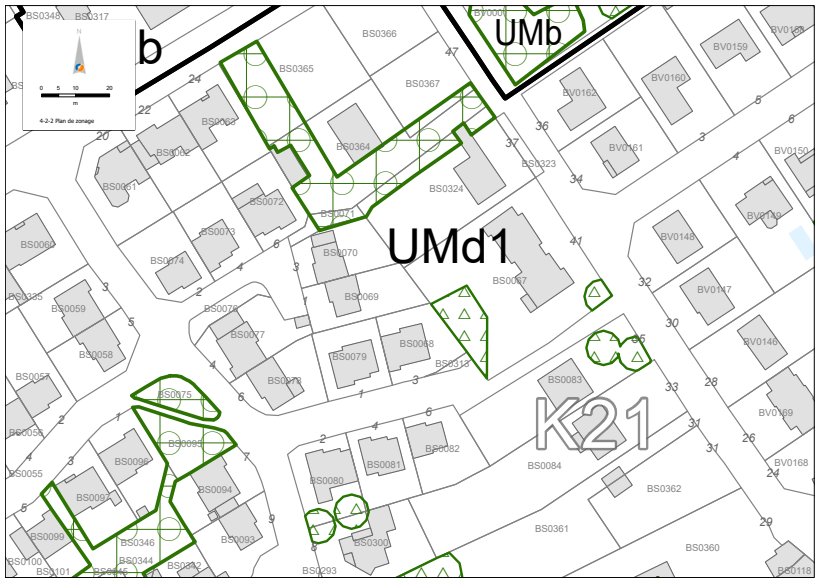
AVANT



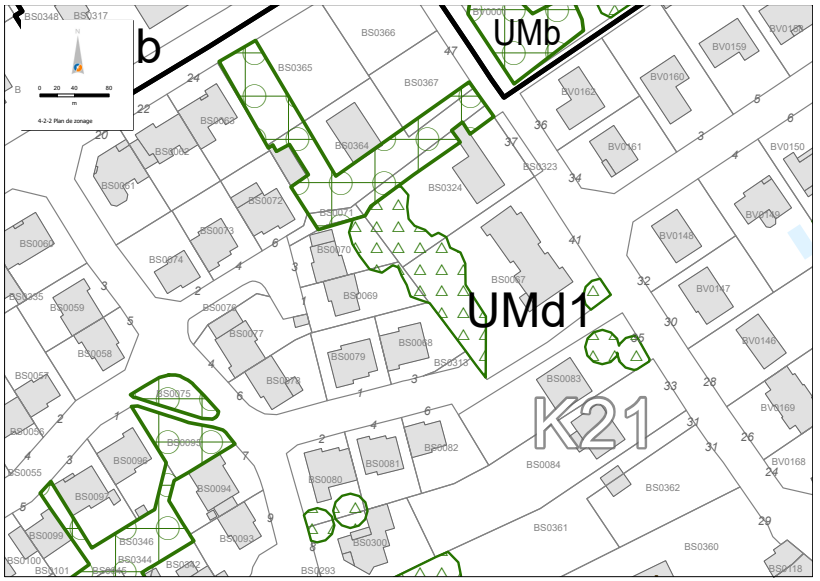
APRES



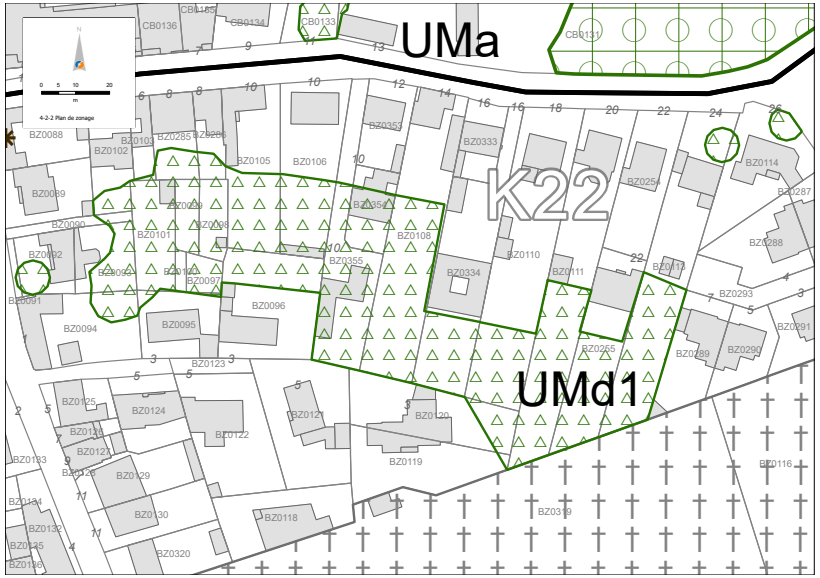
AVANT



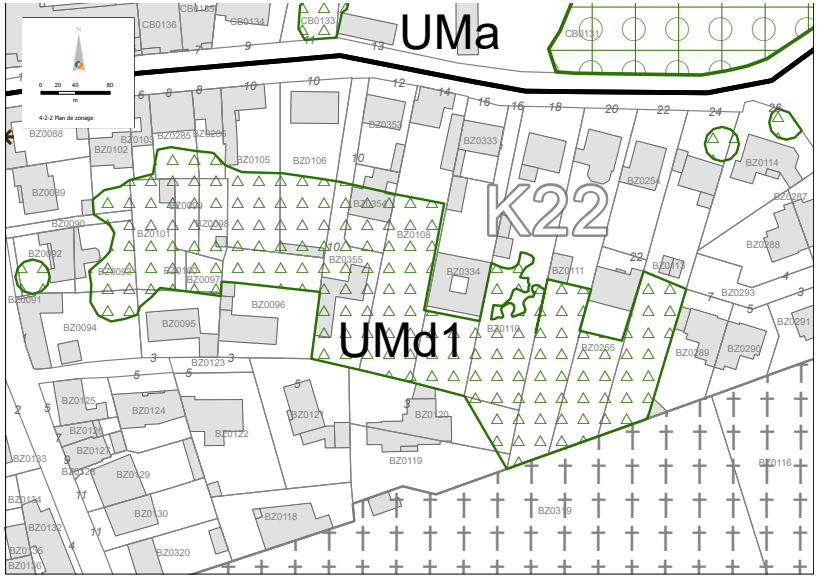
APRES



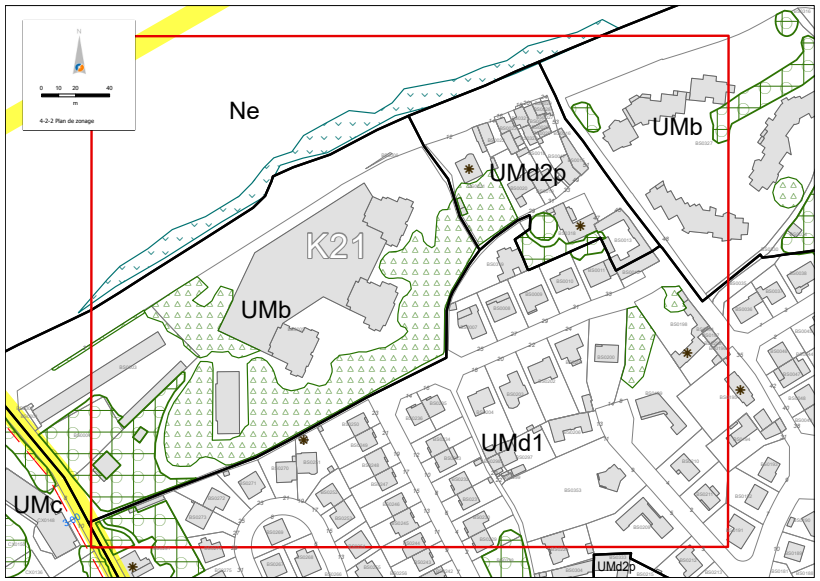
AVANT



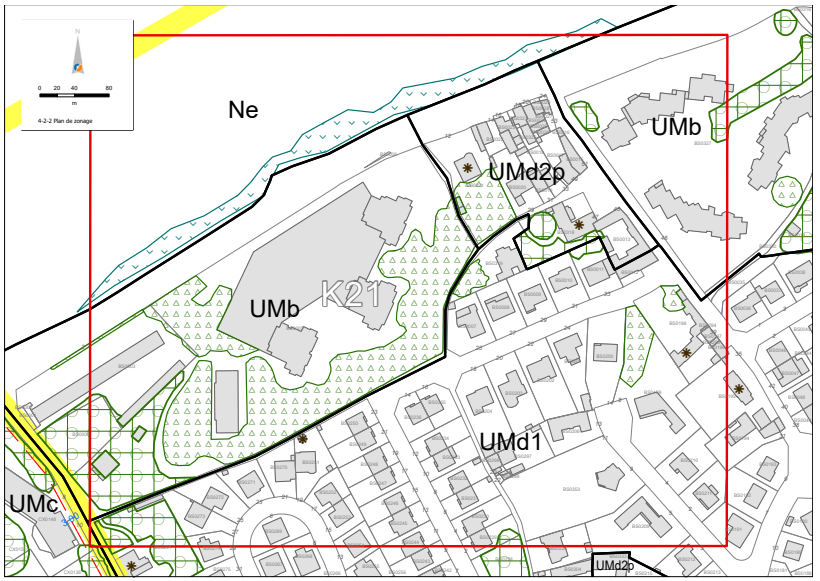
APRES



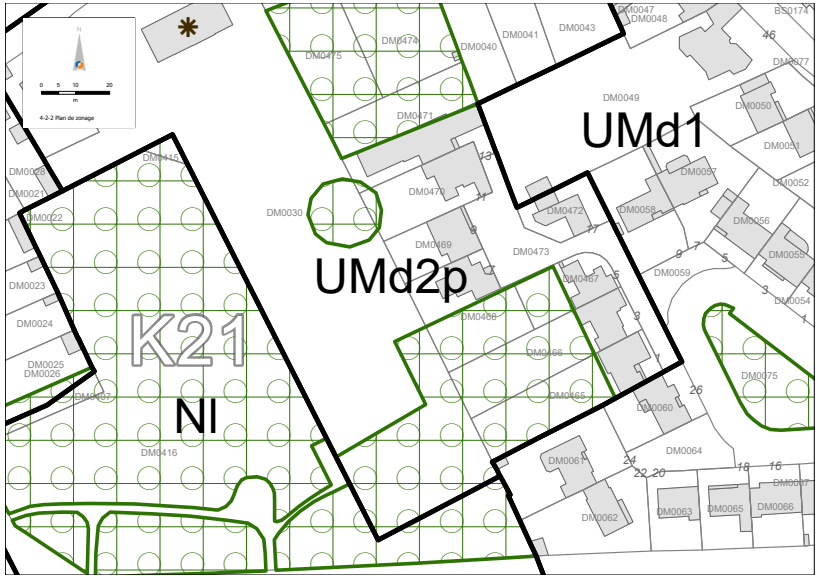
AVANT



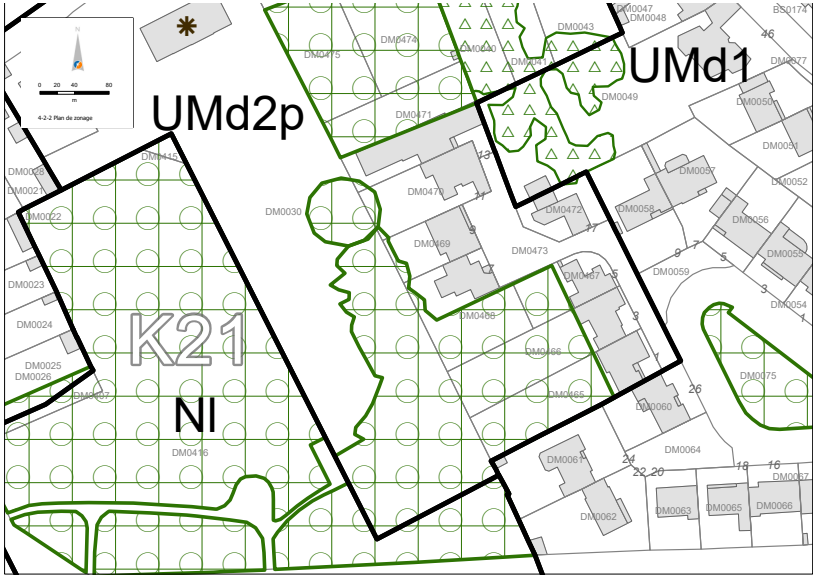
APRES



AVANT



APRES



5. MODIFICATION DE LA FICHE PATRIMONIALE N°17 - CITÉ DES «CASTORS»

Les caractéristiques du site

Le mouvement connu sous le nom des « Castors » désigne le principe d'auto construction collectif, depuis 1945. Dans les années 1950, la cité des Castors fut construite à l'est de la commune. Elle est composée exclusivement de maisons individuelles, jumelées ou groupées. Il s'agit d'un secteur dont le tissu homogène, fruit d'une époque, est spécifique.

Les objectifs d'aménagement

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la poursuite de la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité. L'ambition de la collectivité est de conserver l'architecture, l'organisation spatiale mais aussi la qualité paysagère des cité ouvrières. A ce titre, la cité des « Castors » a été classé en sous-secteur patrimonial UMd2p au PLUm approuvé en 2019.

Justification des modifications proposées

Certains sous-secteurs patrimoniaux font l'objet de dispositions spécifiques présentés dans des fiches patrimoniales. Ces fiches définissent des règles complémentaires s'appliquant en plus des règles du secteur dont ils relèvent et des règles communes au patrimoine.

La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire se compose de deux fiches patrimoniales : la fiche n°16 pour les sous-secteurs UMap et la fiche n°17 pour les sous secteurs UMd2p. La règlement écrit précise que l'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.

La fiche n°17 définit des règles complémentaires pour préserver les lotissements identifiés en sous-secteur patrimonial UMd2p. Cette fiche liste l'ensemble des quartiers concernés par cette dernière. Cependant, la cité des « Castors », pourtant classée en sous secteur patrimonial UMd2p, n'est pas inscrit dans la liste. Il s'agit d'une erreur qu'il convient de corriger.

Ainsi, il est proposé :
- d'inscrire la cité des « Castors » dans la liste des quartiers concernés par la fiche patrimoniale n°17

Par ailleurs, afin d'aider les habitants à élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve en sous-secteur UMd2p, la commune Saint-Sébastien-sur-Loire a élaboré un cahier de recommandations urbaines et architecturales, disponible en mairie. Ce document rend compte des diverses possibilités d'implantation des constructions ainsi que des choix architecturaux sur l'espace bâti, formule des conseils.

Il est proposé :
- de mentionner l'existence de ce cahier de recommandations urbaines et architecturales dans la fiche patrimoniale n°17, afin d'informer les habitants de son existence.

Pièces modifiées

- règlement écrit (pièce 4-1-1)

PÔLE
ERDRE ET
LOIRE

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: CRÉATION D'UNE LIAISON MODE ACTIF ET D'UNE ERREUR GRAPHIQUE- SECTEUR PLANCHONNAIS 354
2. ÉVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES 356

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: CRÉATION D'UNE LIAISON MODE ACTIF ET D'UNE ERREUR GRAPHIQUE- SECTEUR PLANCHONNAIS



Création d'un principe de liaison modes actifs, et correction d'une erreur graphique – secteur de la Planchonnais

Les caractéristiques du site

Le secteur de la Planchonnais est situé le long de la Route de Thouaré, à proximité de l'A811. Il se distingue par une grande mixité des fonctions et des formes urbaines, combinant habitat pavillonnaire, logements collectifs, activités économiques, services et commerces. Il se localise à proximité du centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire, et est desservi par la ligne Chronobus C7. Ce site est identifié comme un secteur privilégié pour le renouvellement urbain et s'inscrit pleinement dans les réflexions autour de la requalification de la Route de Thouaré.

Les objectifs d'aménagement

La Route de Thouaré fait l'objet d'une étude urbaine, lancée en 2022, visant à définir les grandes orientations de son développement. L'ambition de la collectivité est d'accompagner le renouvellement urbain le long de cet axe tout en valorisant son potentiel de constructibilité. Cet objectif vise à favoriser la ville mixte, et à accompagner cette mutation à travers la requalification de la voirie (mise en valeur de la ligne de bus C7, favoriser les mobilités douces, intégration de la nature en ville).

Justification des modifications proposées

Un cheminement piéton existe sur les parcelles AI297 et AI428, assurant une liaison entre le tissu pavillonnaire et la Route de Thouaré. Cet itinéraire favorise les déplacements à pied et à vélo, contribuant ainsi au développement de la «ville des courtes distances». Toutefois, ce cheminement étant situé sur une propriété privée, son accessibilité n'est pas garantie dans le temps. Afin de préserver cette liaison et d'en assurer la pérennité, il est proposé de :

- créer un principe de liaison modes actifs au règlement graphique sur les parcelles AI297 et AI428

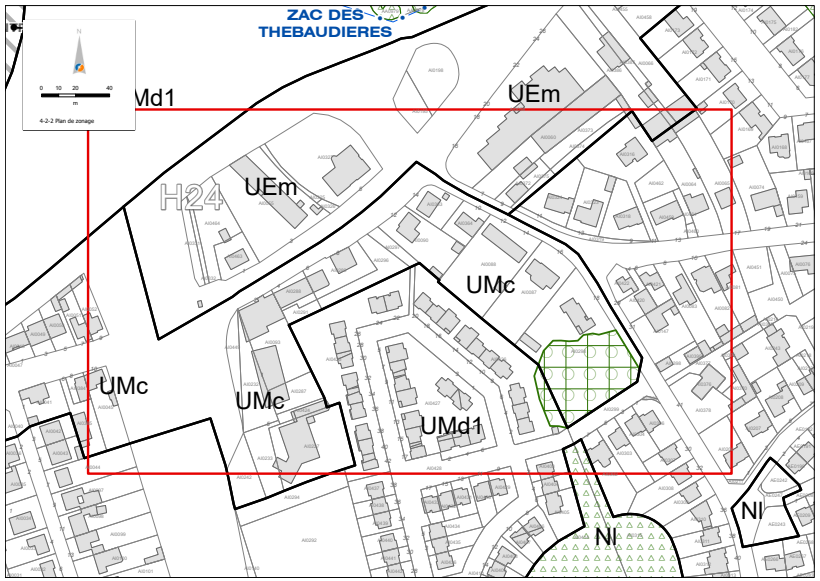
Les premières conclusions de l'étude urbaine menée sur la Route de Thouaré ont conduit à des évolutions du PLUm lors de la modification n°2, afin de mettre en œuvre les grandes orientations définies pour ce secteur. Cependant, après l'approbation de cette modification, une erreur graphique a été identifiée. Le zonage des parcelles I372, AI373, AI374, AI375, AI386, AI387, AI66 a été involontairement modifié de UMd1 vers UEm, et les règles de hauteur et de mixité sociale ont été supprimées. Il convient de rectifier ces erreurs graphiques et de rétablir le zonage ainsi que les règles de hauteur et de mixité sociale telle qu'elles étaient avant l'approbation de la modification n°2 du PLUm. Il est donc proposé de :

- modifier le zonage UEm vers UMd1 sur les parcelle AI372, AI373, AI374, AI375, AI386, AI387, AI66 pour rétablir les règles en vigueur avant la modification n°2 du PLUm.
- modifier le plan des hauteurs et épannelage en intégrant les parcelles concernées dans le secteur couronnement en comble imposé
- modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale pour les parcelles concernées en appliquant la règle suivante : 33 % de logement locatif social à partir de 3 lots ou 300m²

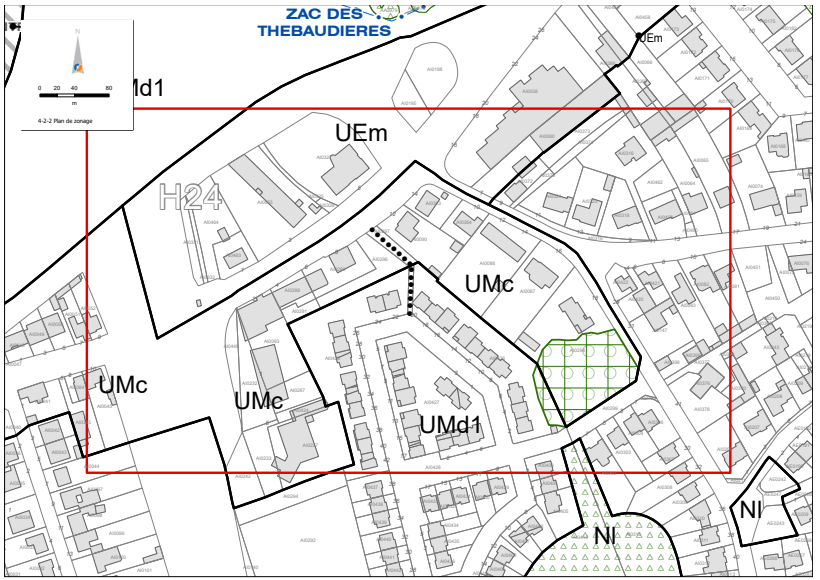
Pièces modifiées

- plan de «renforcement de la mixité sociale» (pièce 4-2-4)
- planche H24 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- planche H24-s, du règlement graphique « plan des hauteurs » (pièce 4-2-3)

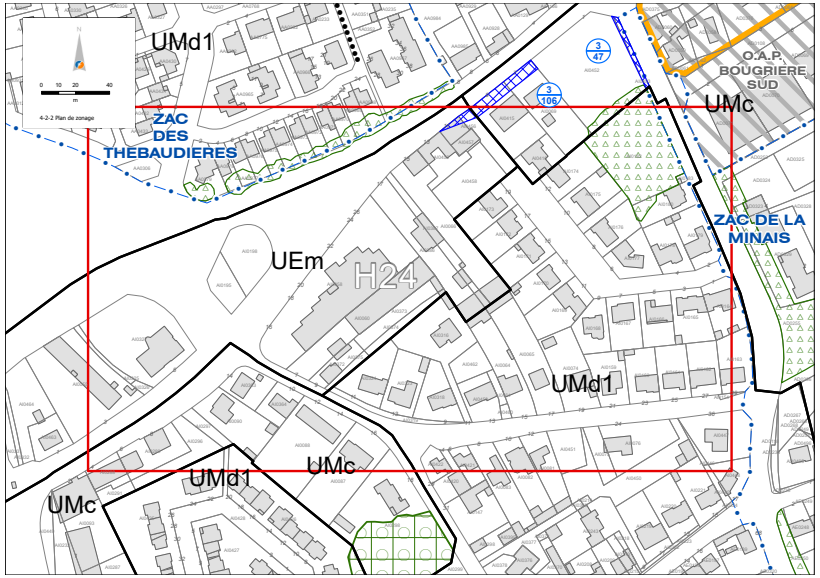
AVANT



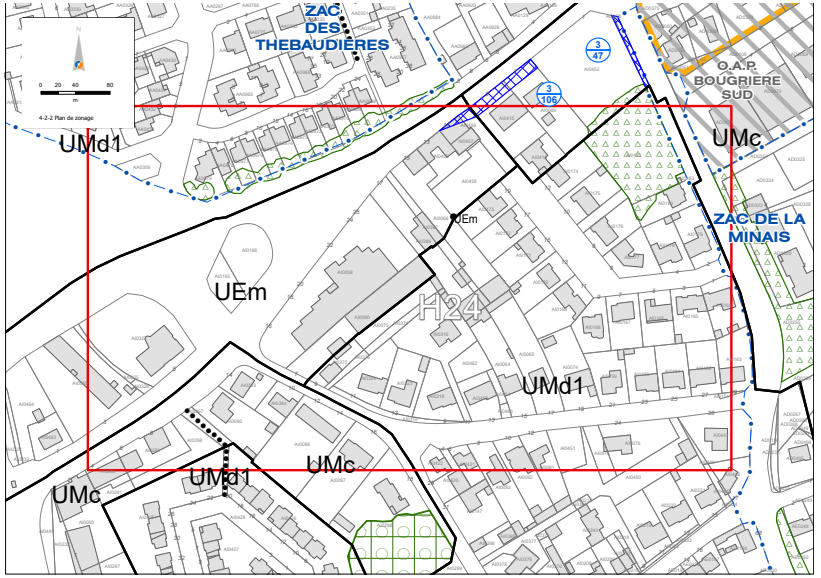
APRES



AVANT



APRES



2. ÉVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES



Autoriser le changement de destination de la Maison Auvigne

Les caractéristiques du site

La maison Auvigne est située dans le centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire, au 3 rue du Président René Coty. Elle fait partie du patrimoine bâti de la commune. Construite en 1450, cette belle propriété se distingue par son vaste parc boisé et ses dépendances. Le portail et le mur de pierre qui bordent la courbe de la rue contribuent à dessiner le paysage de l'entrée ouest de la commune. Les fenêtres et lucarnes de style Louis XIII renforcent son intérêt patrimonial. Au regard de ces caractéristiques remarquables, le manoir et ses dépendances sont identifiés comme éléments de patrimoine protégés par le PLUm.

Justification des modifications proposées

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain permet, dans les zones naturelles (zone N), de changer la destination de certaines constructions identifiées comme ayant des qualités patrimoniales et/ou architecturales remarquables. Cette autorisation vise à encourager leur restauration et leur préservation, garantissant ainsi leur sauvegarde dans le temps.
Le règlement écrit du PLUm permet ce changement de destination pour les bâtiments repérés graphiquement par l'outil « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination ». Cette disposition complète la protection existante en offrant aux propriétaires davantage de possibilités d'usage, favorisant ainsi la rénovation et l'entretien du bâti ancien.
La maison Auvigne est actuellement localisée en zone Nn du PLUm, en raison de sa situation au sein d'un vaste parc arboré. Les règles du PLUm ne permettent pas, à ce jour, un changement de destination. Afin de faciliter la restauration et la conservation de ce patrimoine local remarquable, qui contribue pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants, il est proposé de :

- modifier la protection patrimoniale au PLUm de « patrimoine bâti » vers « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination ».

Pièces modifiées

- règlement écrit (pièce 4-1-1)
- planche H23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

PÔLE
ERDRE ET
CENS

SAUTRON

> SOMMAIRE

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR NORGANDS 359
2. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR TOURNEBRIDE 362
3. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR RUE DE NANTES 367
4. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 369

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR NORGANDS



Ajustement de l'OAP sectorielle « Les Norgands »

Les caractéristiques du site

Le secteur des Norgands est situé en limite des communes de Sautron, Saint-Herblain et Orvault.
Il est desservi au nord par la VM65 et au sud par la RN165. Il s'agit d'un secteur à vocation mixte où les activités sont concentrées en partie nord alors que l'habitat est organisé en lotissements dans les parties ouest et sud. Plusieurs opérations d'habitat ont déjà été réalisées.

Les objectifs d'aménagement

Le site constitue l'entrée de ville qu'il s'agit de valoriser en offrant une vitrine économique plus qualitative, un schéma de voirie cohérent, des continuités douces plus denses pour mieux connecter les secteurs d'habitat au centre-ville, tout en préservant la trame paysagère existante.

Justification des modifications proposées

Les premières opérations de logements réalisées îlot A ont montré l'importance d'ajouter un accès aux futures constructions prévues au sud de l'îlot pour en optimiser l'organisation, la desserte et le raccordement aux voiries existantes.

A ce titre, il est proposé :
- d'ajuster l'OAP en créant un deuxième accès à l'îlot sud route de Brimberne au droit de la parcelle BL 27.

La programmation globale pour le secteur économique et le secteur habitat est inchangée.

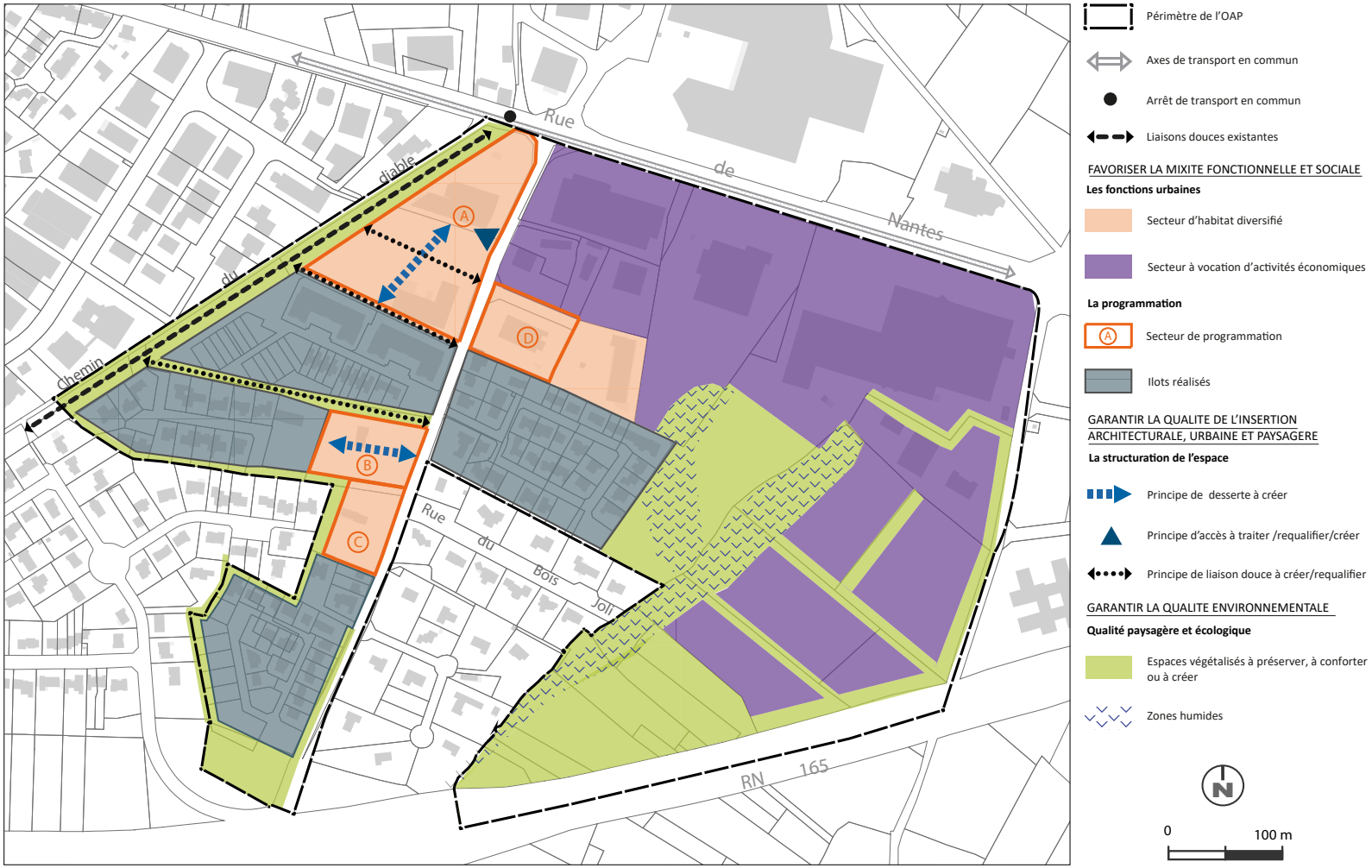
Pièces modifiées

- livret des OAP sectorielles de Sautron (pièce 3-2-2)

AVANT

SAUTRON - Les Norgands

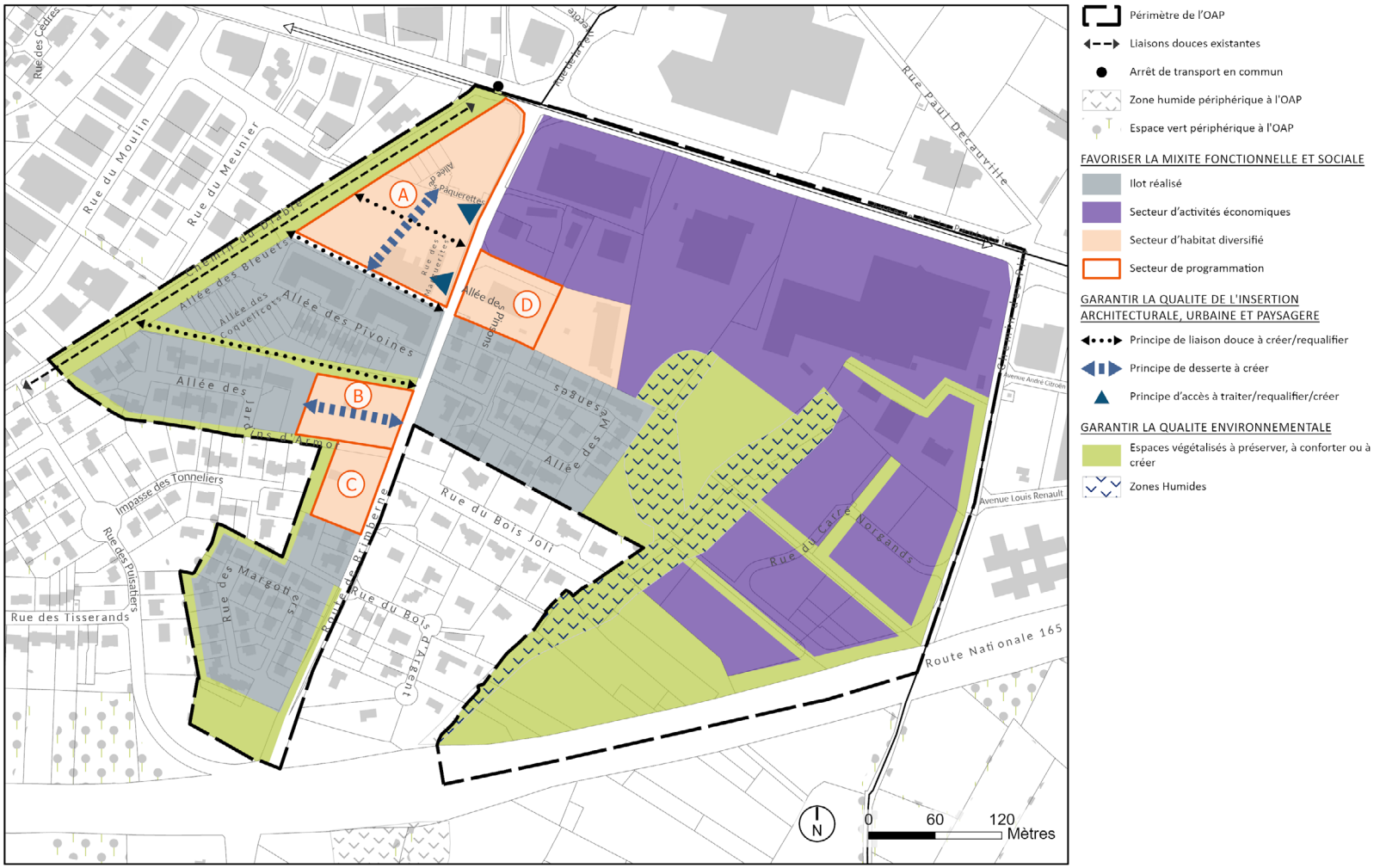
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRES

SAUTRON - Les Norgands

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR TOURNEBRIDE



Ajustement de l'OAP sectorielle « Tournebride »

Les caractéristiques du site

Le secteur Tournebride est situé à l'ouest de la ville de Sautron en limite de Saint Étienne de Montluc dans la continuité d'une zone économique déjà existante. D'une superficie de 11 ha, le site est desservi par plusieurs grands axes : RN 165 Nantes-Saint-Nazaire, VM165 et VM81.
L'aménagement de cette zone prolonge la logique de développement des activités productives et logistiques en entrée de ville de la commune et aux abords des grands axes de circulation.
Le site constitue à la fois l'entrée de ville et l'entrée d'agglomération ouest.

Les objectifs d'aménagement

L'OAP Tournebride vise à créer une zone d'activités à vocation industrielle, logistique et commerce de gros, dans le respect des intentions d'aménagement suivantes :
- Conforter la vocation économique du secteur en continuité du tissu existant de la zone d'activités Tournebride ;
- Offrir une vitrine qualitative à la zone d'activités et à l'entrée de ville ;
- Assurer la bonne articulation entre habitat existant et activités économiques en aménageant le site dans le respect des vocations en place (habitat, aire d'accueil des gens du voyage) ;
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies et les boisements existants ;
- Prévoir une gestion efficace des eaux pluviales en prévoyant les ouvrages hydrauliques nécessaires ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site (zone humide, faune flore, espaces boisés et haies, corridor écologique) en appliquant la démarche ERC.

Justification des modifications proposées

Lors de la retranscription des intentions d'aménagement dans l'OAP, les enjeux multiples (biodiversité, zone humide, recul loi Barnier) cumulés aux règles graphiques existantes au PLUm (emplacements réservés pour l'élargissement de la RN165) ont complexifié sa représentation graphique. Aussi, pour faciliter l'appréhension et la traduction opérationnelle de l'OAP, il est proposé de simplifier le dessin des aplats « secteurs d'activités économiques » et « espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer » au sud et à l'ouest du périmètre de l'OAP.
Par ailleurs, en limite de la RN 165, le périmètre de l'OAP comprend un certain nombre de parcelles cadastrées H165-228-230-232-234, qui correspondent à l'emplacement réservé 2-52 dont l'objet est le projet d'intérêt général d'aménagement de la RN 165 et le bénéficiaire, l'État. Les acquisitions foncières ayant été réalisées et le projet d'élargissement de la RN 165 entrant en phase opérationnelle, il convient d'exclure ces fonciers du périmètre de l'OAP.

Ainsi, il est proposé :
- d'ajuster le schéma de l'OAP en simplifiant les limites entre «vocation économique» et « espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer » sur les parties sud et ouest du périmètre de l'OAP ;
- de réduire le périmètre de l'OAP en excluant les parcelles cadastrées H165-228-230-232-234 correspondant à l'ER 2-52.

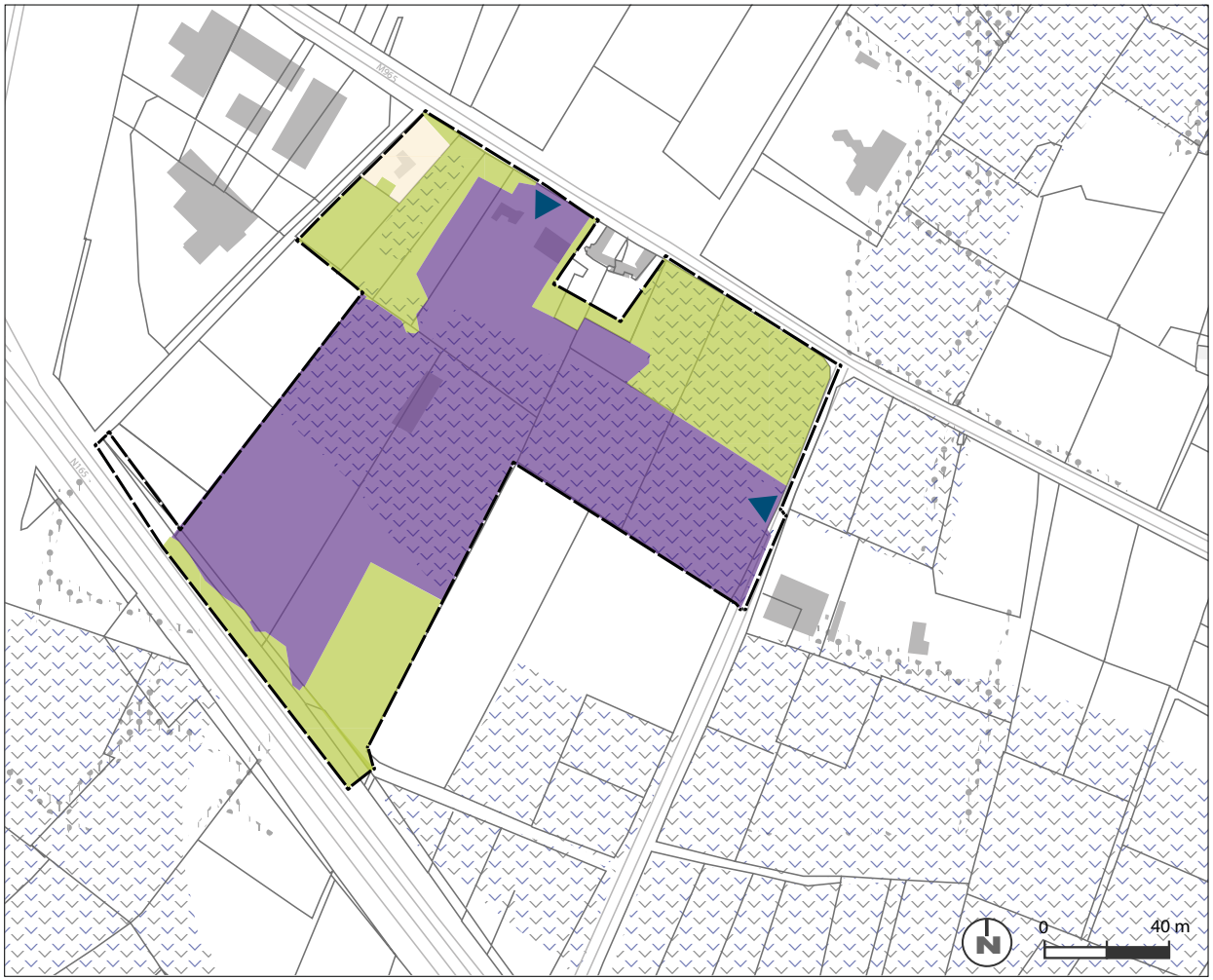
Pièces modifiées

- planche F12 ,du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- livret des OAP secteurs d'aménagement de Sautron (pièce 3-2-3)

AVANT

SAUTRON - Tournebride

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

Zone humide périphérique à l'OAP mais importante

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

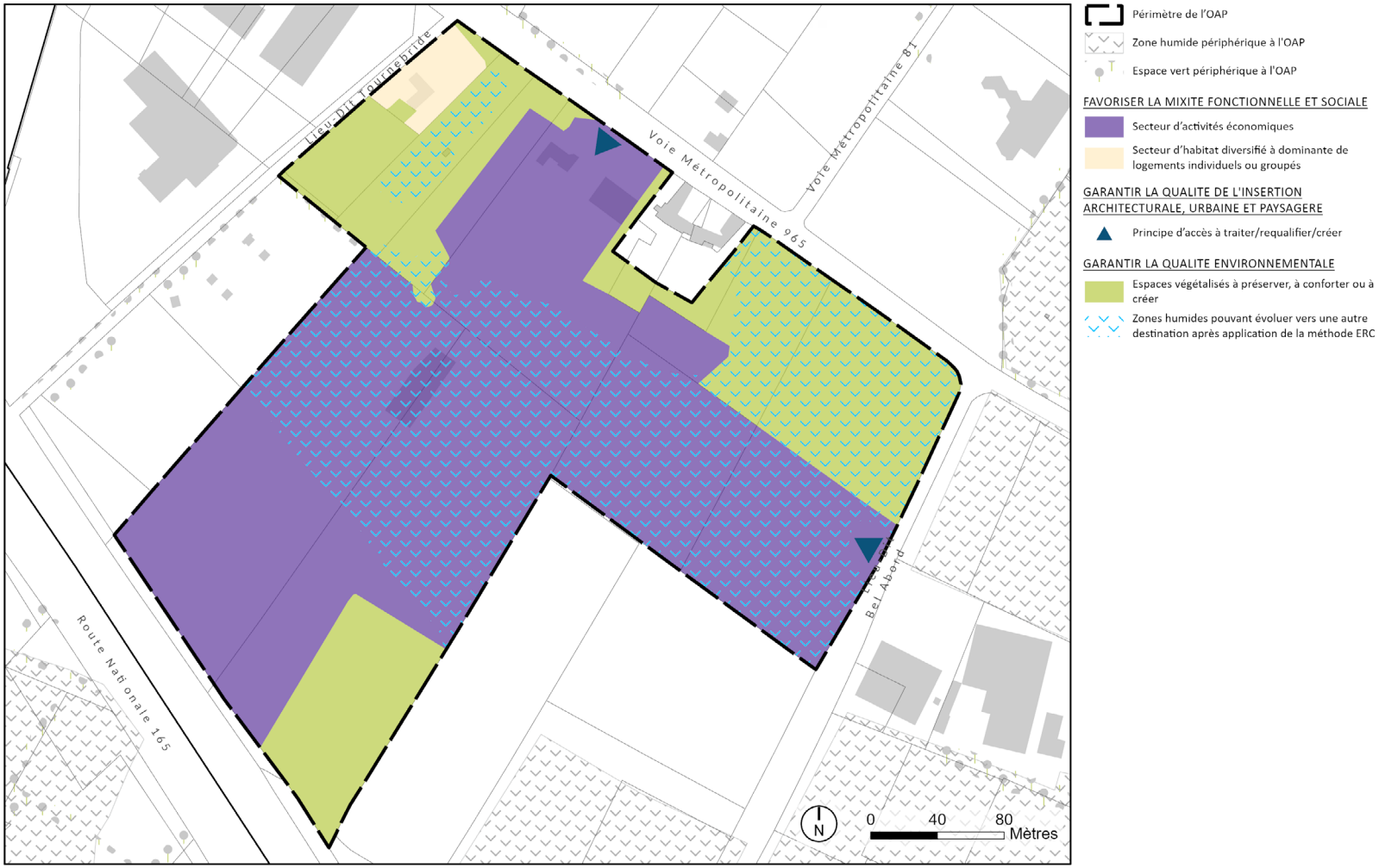
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides pouvant évoluer vers une destination économique après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)

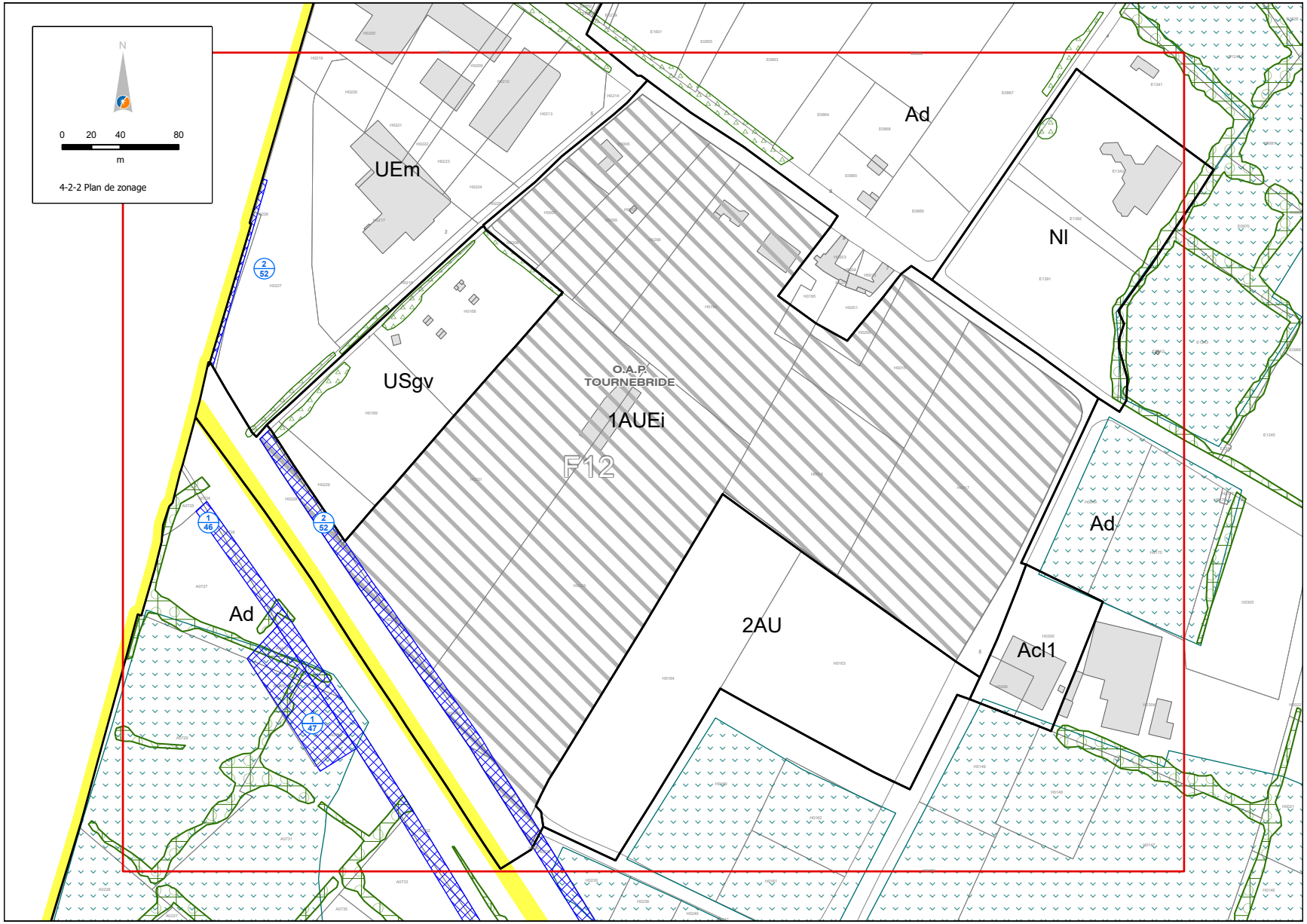
APRES

SAUTRON - Tournebride

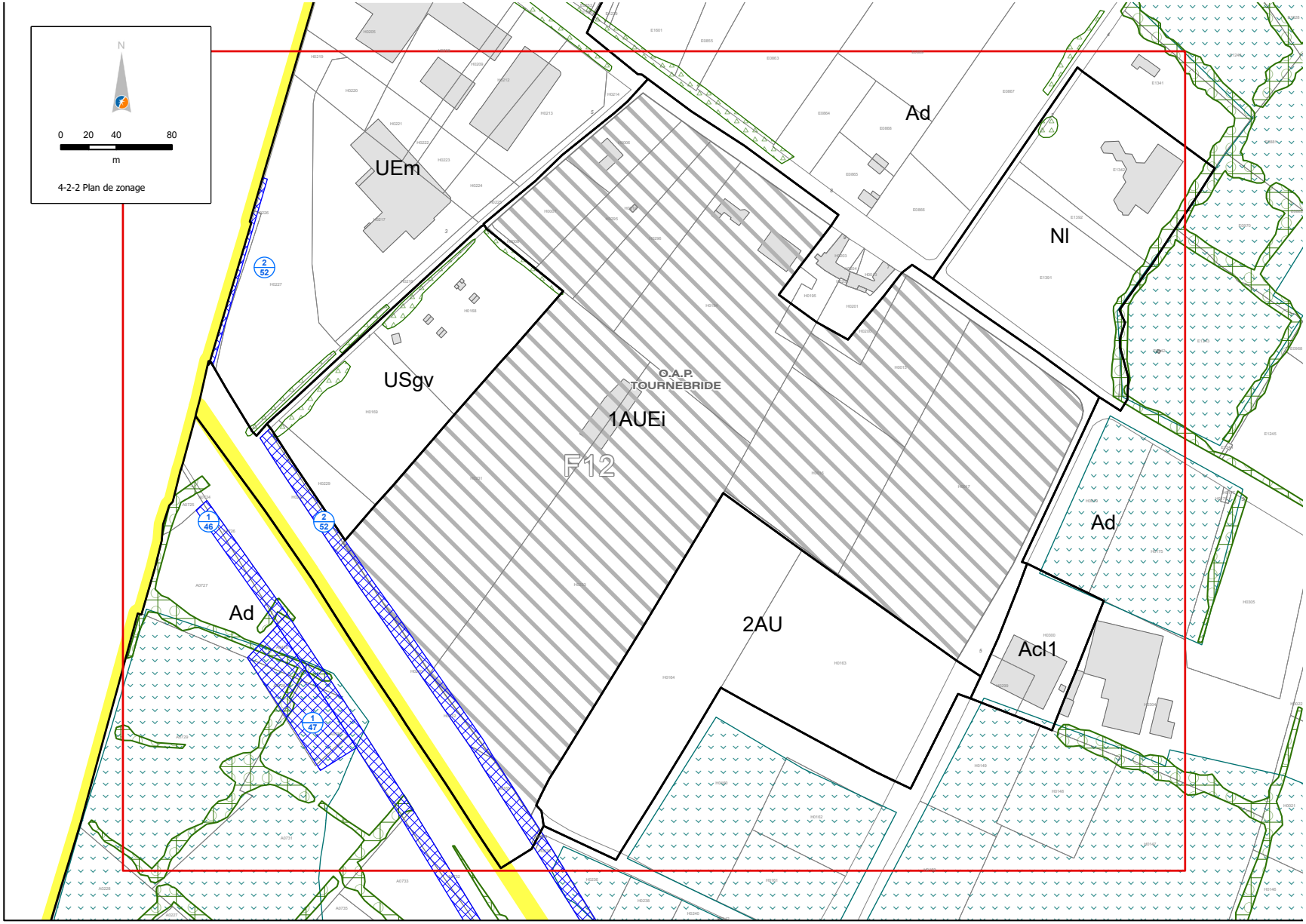
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UEm
USgv
O.A.P.
TOURNEBRIDE
1AUEi
F12
2AU
Ad
Nl
Ad
Ad
Acl1

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UEm
USgv
O.A.P.
TOURNEBRIDE
1AUEi
F12
2AU
Ad
Nl
Ad
Ad
Acl1
2
52
1
46
4
47

3. CRÉATION D'UN PÔLE DE SERVICES - SECTEUR RUE DE NANTES



Création d'un pôle de services rue de Nantes

Justification des modifications proposées

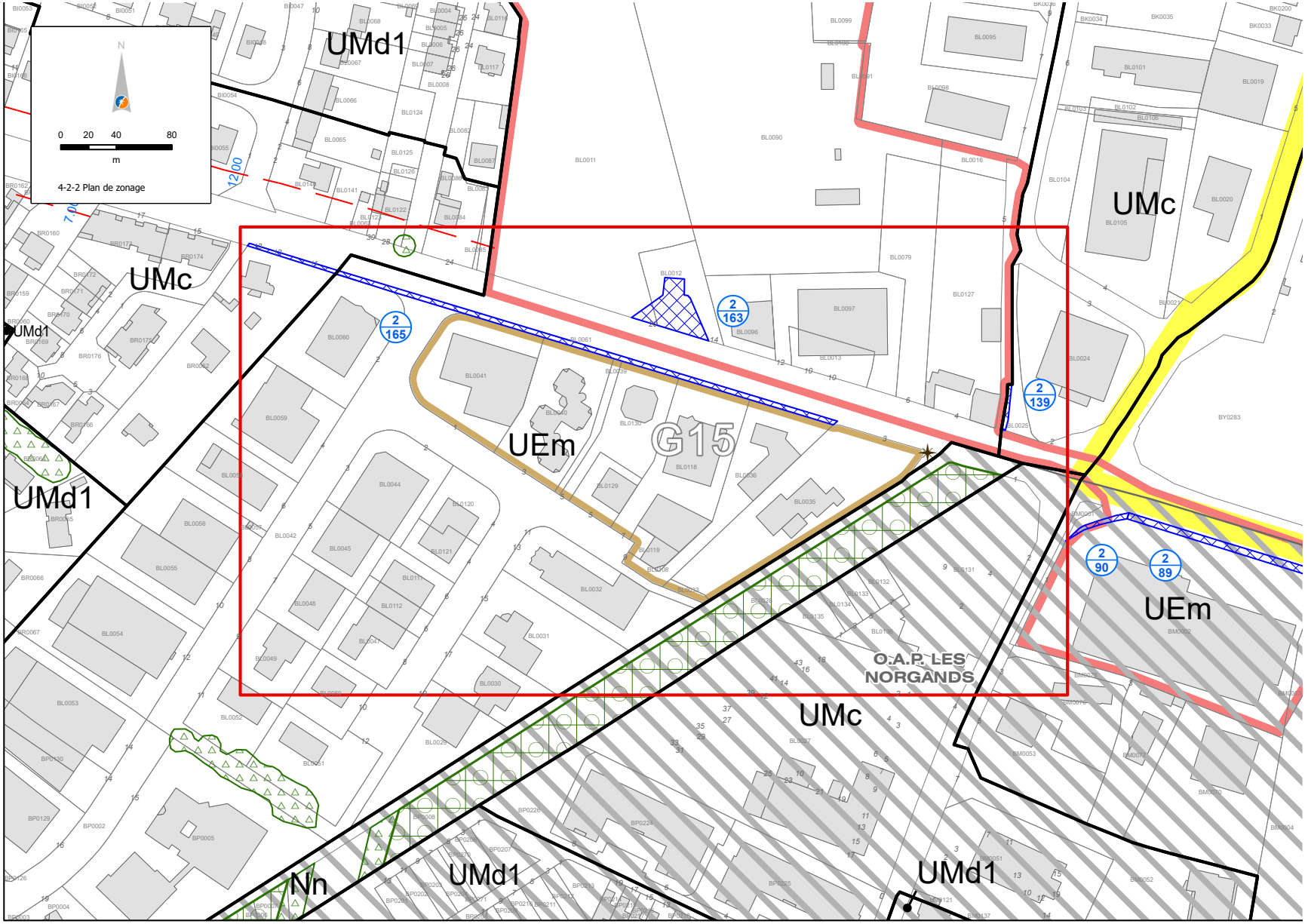
Les parcelles cadastrées BL33-35-36-39-40-41-108-118-119-129-130 situées rue de Nantes sont classées en secteur UEm. D'une occupation variée et anciennement tourné vers la production industrielle, ce secteur a vu se développer sur ces dernières années une vocation diversifiée de commerces, restauration et services. Au regard de sa forte attractivité et de son excellente accessibilité depuis la rue de Nantes, il a vocation à être maintenu et à se développer dans les années à venir. En effet, la demande en restauration et services est forte sur la zone d'activités et permet aux salariés présents de se restaurer à proximité de leur lieu de travail.
Or la modification simplifiée n°4 fait évoluer le règlement du zonage UEm pour y interdire l'installation de nouvelles activités de restauration. Aussi, pour permettre la création ou l'extension de constructions où s'effectue l'accueil d'une clientèle en UEm, notamment en matière de restauration, dans ce secteur, le règlement PLUm doit comporter un pôle de services délimité au document graphique.

Ainsi, il est proposé :
- de créer un périmètre pôle de services en secteur UEm rue de Nantes et rue du Meunier sur les parcelles cadastrées BL33-35-39-40-41-108-118-119-129-130.

Pièces modifiées

- planche G15 , du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
UMd1
UMd1
UEm
G15
UMc
UEm
O.A.P. LES NORGANDS
UMc
UMd1
UMd1
Nn
2 165
2 163
2 139
2 90
2 89

4. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Justification des modifications proposées

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Afin d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de Sautron, il est proposé de :

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2-59 situé rue des Acacias ayant pour objet « aménagement de voirie» et dont le bénéficiaire est Nantes Métropole, les acquisitions foncières n'étant plus nécessaires au projet.

Cette disposition permet de mettre à jour le règlement graphique ''plan de zonage'' du PLUm (pièce 4-2-2 – planche F13) car les aménagement ont été réalisés.

Pièces modifiées

- planches F13, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-3)

PÔLE
ERDRE ET
LOIRE

THOUARÉ-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - BELLE ÉTOILE 372

1. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - BELLE ÉTOILE



Ajustement de l'OAP sectorielle «Rond Point Belle Etoile»

Les caractéristiques du site

Le rond-point Belle Etoile se localise au sein d'une zone d'activité économique située en entrée de ville, à la limite nord de la commune de Thouaré-sur-Loire. Ce secteur se développe de part et d'autre de l'ancienne route de Paris (VM723), aussi bien sur la commune de Carquefou que celle de Thouaré-sur-Loire. Il se compose d'une mixité d'activité économique, telles que des activités productives, industrielles ainsi que des services et de la restauration.

Les objectifs d'aménagement

Le principal objectif sur ce secteur est d'une part d'organiser la mutation future du secteur en renforçant sa vocation de pôle de service dédié aux secteurs d'activités environnants. D'autre part, il est souhaité favoriser la mutation en densification de la zone d'activité économique, dans un souci d'économie d'espace. L'ambition est également d'affirmer une armature d'espace public de qualité en renforçant l'effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants. Enfin, il est souhaité que l'aménagement de ce secteur permette une traversée des piétons et des vélos de part et d'autre de la Route de Paris, afin de créer un dialogue entre entre les deux rives de l'axe routier et favoriser les liaisons douces intercommunales.

Justification des modifications proposées

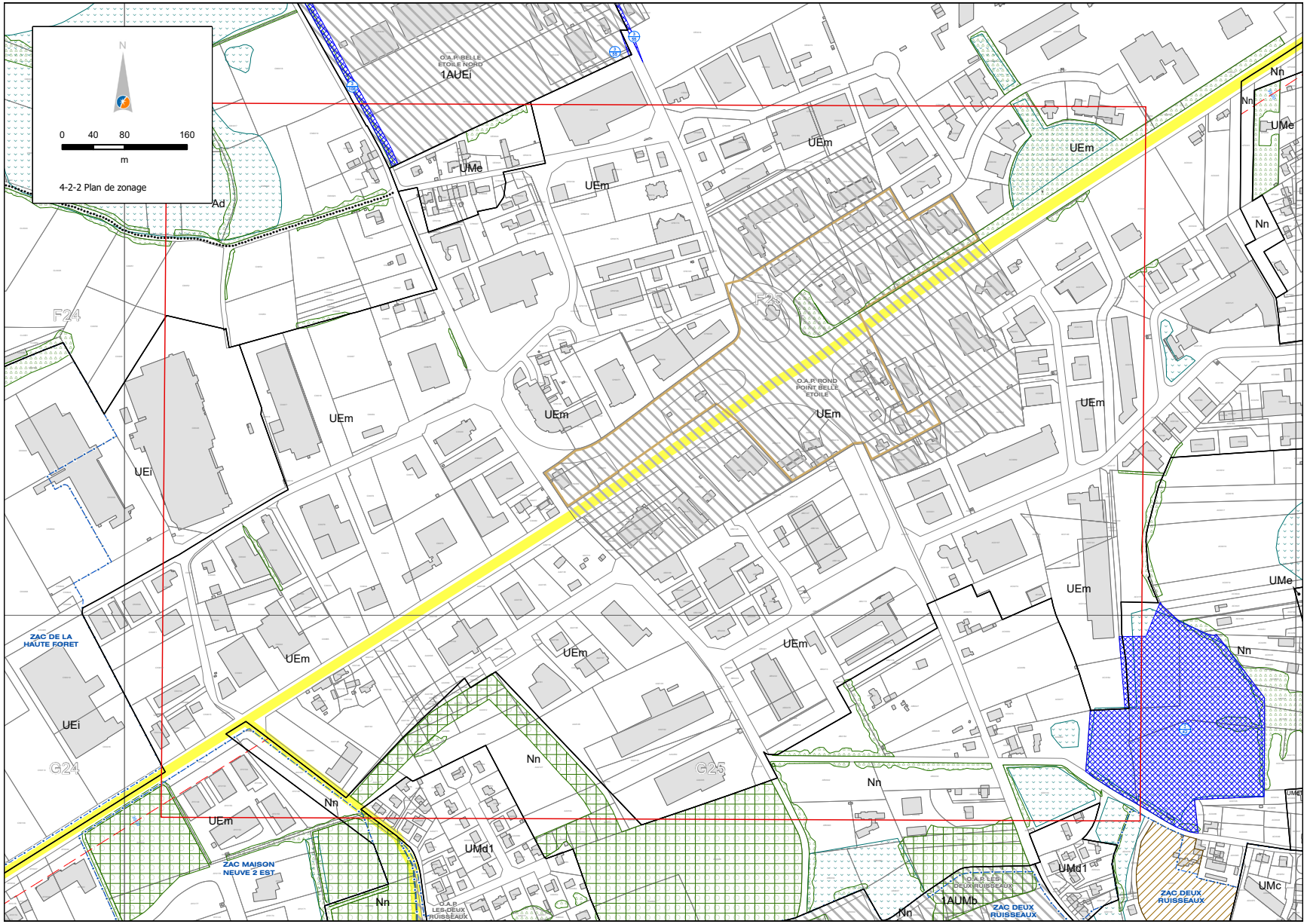
Afin de poursuivre la mutation en densification de la zone d'activité économique, en contribuant à la qualité urbaine et paysagère de la Route de Paris, il est proposé de modifier l'OAP « Belle Etoile » pour :

- Élargir le périmètre de l'OAP Belle Etoile vers l'ouest sur le secteur de la Garenne. En 2024, les études réalisées sur la Route de Paris ont identifié le secteur de la Garenne comme un secteur stratégique situé à l'Ouest du secteur du Rond-point de la Belle Etoile. Ce secteur est identifié dans les études comme un levier pour impulser les transitions de demain. Il est notamment propice à l'intensification des fonctions économiques. Sa vocation principale est d'accueillir une programmation économique à dominantes productive.
- Conforter la qualité des façades et le traitement paysager le long de la Route de Paris. Cette évolution permet d'introduire des principes d'aménagement visant à ce que les futurs projets soit conçus avec une attention particulière sur le traitement des façades sur rue, le long de la Route de Paris, afin de créer un paysage harmonieux.
- Organiser la circulation des véhicules motorisés. Les accès véhicules (voitures et poids lourds) n'ont pas vocation s'effectuer depuis la Route de Paris, afin de ne pas perturber le fonctionnement de l'axe. L'évolution de l'OAP interdit la création d'accès depuis la Route de Paris et depuis la rue du Jaunais. Les accès des véhicules motorisés aux nouvelles constructions devront être réalisés depuis les voies secondaires, telles que la rue du Danube.
- Développer la pratique des modes actifs. La requalification de l'espace public de la Route de Paris développera la place des modes actifs le long de cet axe. Afin conforter leur usage, l'évolution de l'OAP intègre la création d'accès piétons/cycles depuis la Route de Paris.

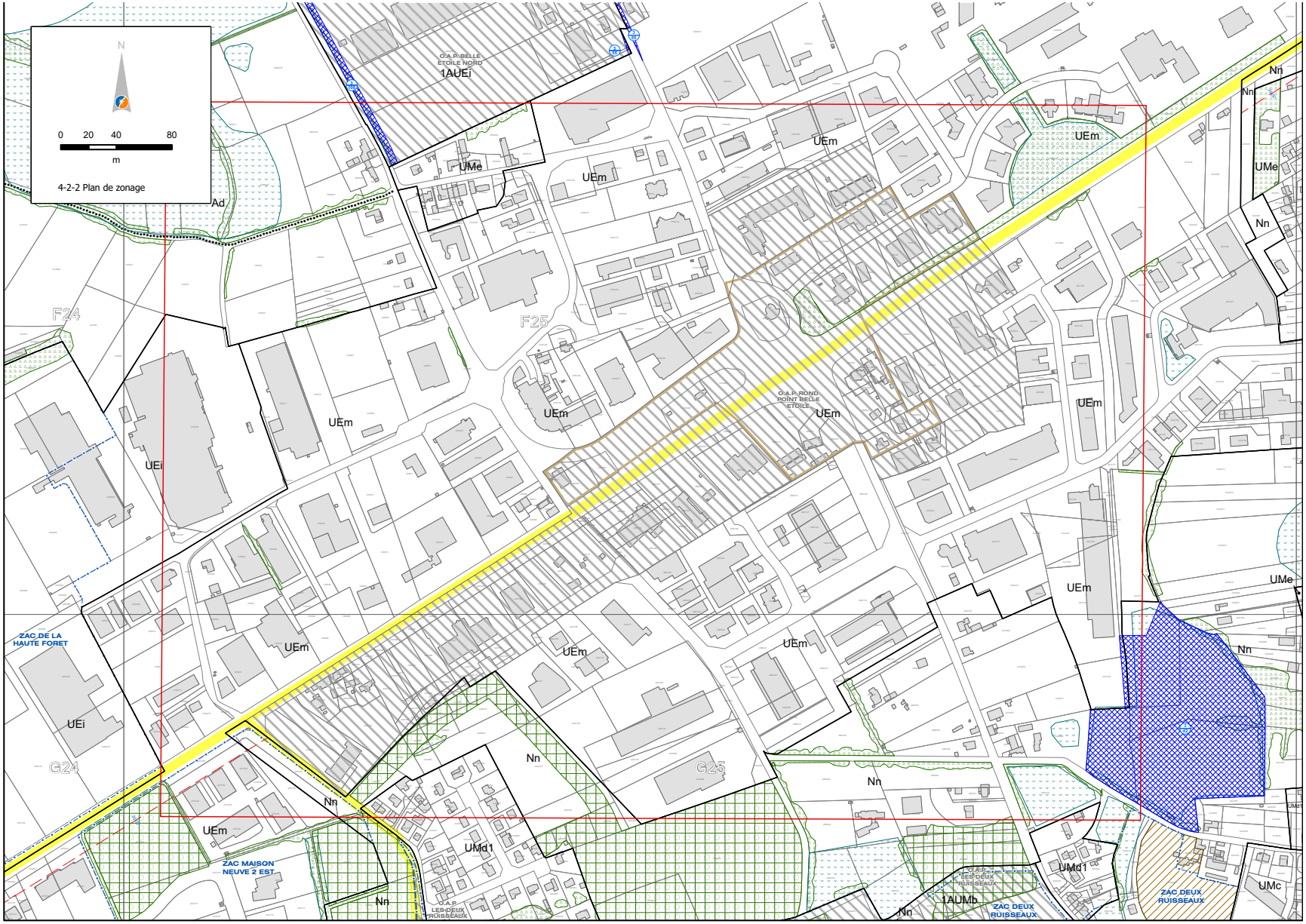
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Thouaré-sur-Loire (pièce 3-2-2)
- planches F25, G25 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT


N
0 40 80 160
m
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. BELLE ETOILE NORD
1AUEi
O.A.P. BOND POINT BELLE ETOILE
O.A.P. LES DEUX RUISSEAUX
1AUMb
ZAC DE LA HAUTE FORET
ZAC MAISON NEUVE 2 EST
ZAC DEUX RUISSEAUX
F24
F25
G24
G25
Ad
UEi
UEm
UMe
UMd1
UMc
Nn

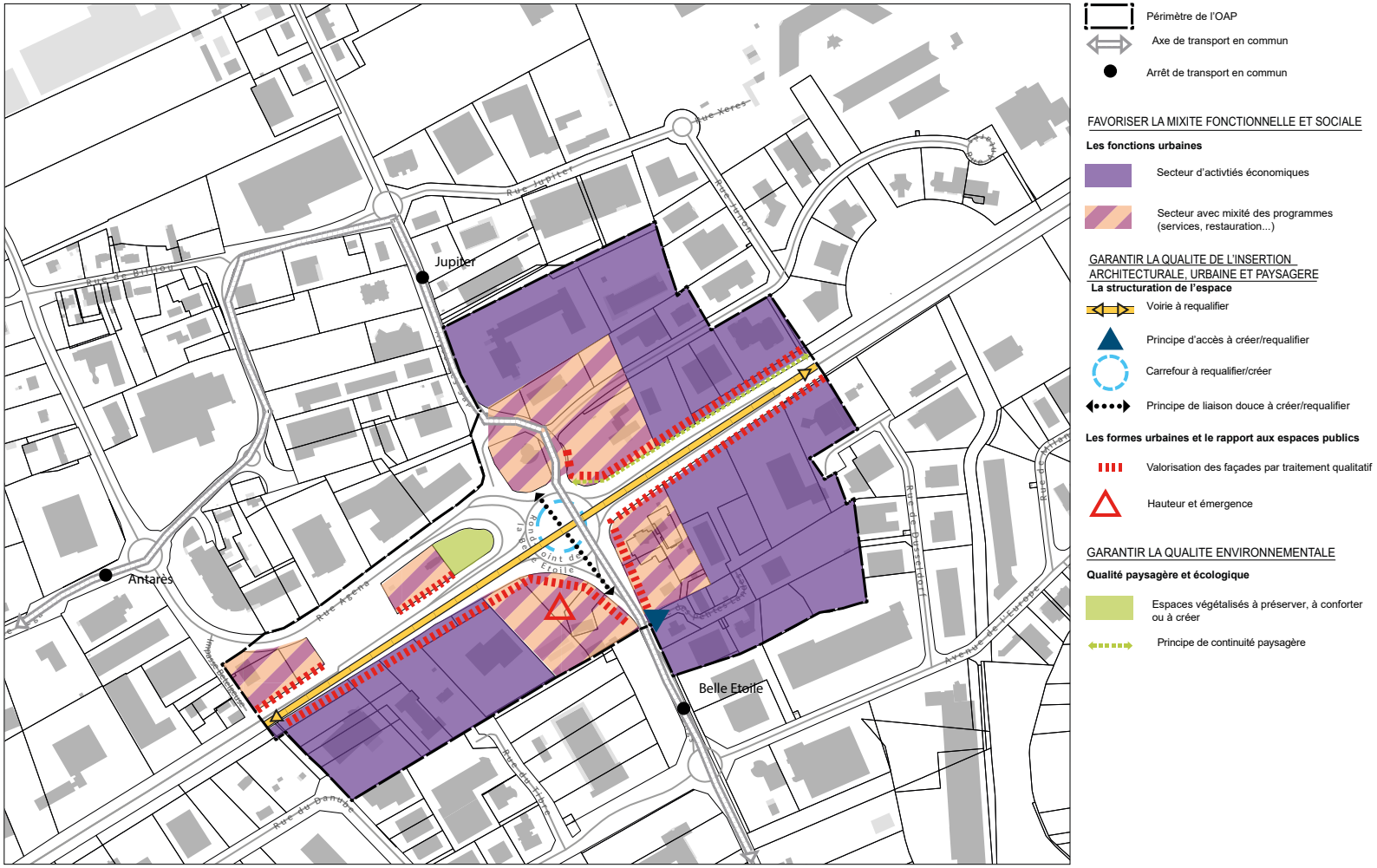
APRES


N
0 20 40 80
m
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. BELLE ETOILE NORD
1AUEi
UEm
UMe
Nn
Ad
F24
F25
G24
G25
UEi
O.A.P. ROND POINT BELLE ETOILE
ZAC DE LA HAUTE FORET
ZAC MAISON NEUVE 2 EST
O.A.P. LES DEUX RUISSEAUX
1AUMb
ZAC DEUX RUISSEAUX
UMd1
UMc

AVANT

THOUARE-SUR-LOIRE - Rond point Belle Etoile

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activtiés économiques

Secteur avec mixité des programmes (services, restauration...)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe d'accès à créer/requalifier

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par traitement qualitatif

Hauteur et émergence

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

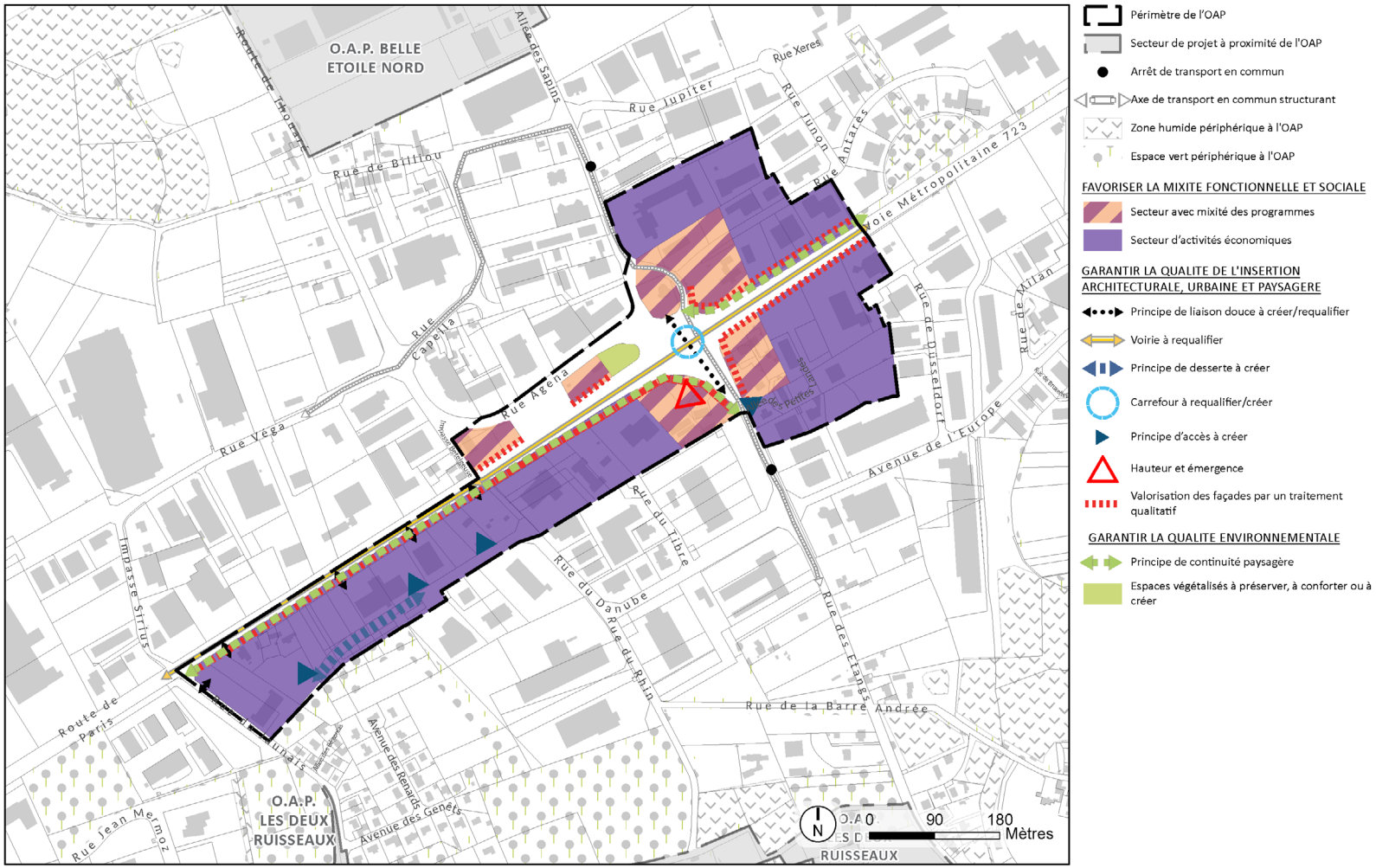
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

APRES

THOUARE-SUR-LOIRE - Rond point Belle Etoile

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Périmètre de l'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Arrêt de transport en commun
- Axe de transport en commun structurant
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur d'activités économiques

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Voirie à requalifier
- Principe de desserte à créer
- Carrefour à requalifier/créer
- Principe d'accès à créer
- Hauteur et émergence
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Principe de continuité paysagère
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

PÔLE
LOIRE SÈVRE
VIGNOBLE

VERTOU

> SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: AJUSTEMENT DE L'OAP, EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE, ÉVOLUTION DE LA NORME DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR UN ÎLOT - SECTEUR ROUTE DE LA GARE 379
2. ÉVOLUTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX- SECTEUR BEAUTOUR 384
3. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR SUD ROUTE DE CLISSON 386
4. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR DE LA VERTONNE 388
5. ÉVOLUTION DES OUTILS GRAPHIQUES POUR MIXITÉ FONCTIONNELLE - SECTEUR SUD FRÊNE ROND 390
6. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 392
7. ÉVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES 394
8. ÉVOLUTION RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES 395

1. MODIFICATIONS GROUPÉES: AJUSTEMENT DE L'OAP, EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE, ÉVOLUTION DE LA NORME DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR UN ÎLOT - SECTEUR ROUTE DE LA GARE



Secteur « Route de la Gare » : ajustement de l'OAP, extension du périmètre de polarité commerciale, évolution de la norme des hauteurs des constructions sur un ilot

Caractéristique du site

La Route de la Gare est l'entrée de ville privilégiée par le nord. Elle relie la gare de Vertou au centre-ville au sud. Cet axe est caractérisé au nord par une séquence à dominante urbaine. Il marque en outre la coupure entre la zone industrielle de la Vertonne à l'ouest et le quartier résidentiel de la Grammoire à l'est. Cette frontière fonctionnelle hermétique est d'autant plus accentuée par la largeur de la chaussée. Cette séquence accueille un pôle commercial de proximité qui vit principalement des flux journaliers générés par la Route de la Gare. Au sud, à partir du rond-point de Vertou, les espaces naturels sont très présents et le tissu urbain résiduel est de faible densité. Cet espace constitue une zone de transition vers le bourg de Vertou. La première séquence, au Nord, renferme des enjeux de renouvellement urbain compte tenu notamment de la qualité de sa desserte en transports en commun (gare ferroviaire et transports urbains).

Objectifs d'aménagement

- Développer des opérations de renouvellement urbain le long d'un axe structurant à l'échelle d'un secteur en mutation s'articulant autour du pôle commercial de la Grammoire venant ponctuer cet axe ;
- Contribuer à la structuration de l'axe circulé Route de la gare, en marquant son caractère urbain ;
- Pacifier la voie en créant les conditions nécessaires à la réalisation d'un véritable boulevard urbain, en favorisant les modes actifs et le dialogue entre les deux rives ouest et est (apaisement circulation, retrait des constructions, renaturation, cheminements doux, etc.) ;
- Conforter la visibilité et le confort d'usage du pôle commercial de la Grammoire ;
- Créer une surlargeur à l'endroit du pôle commercial de manière à signaler sa présence et à signifier son rôle structurant ;
- Sécuriser et amplifier les circulations douces est-ouest, venant contrebalancer les flux routiers nord-sud ;
- Optimiser le stationnement public à destination des usagers du pôle commercial.

Justification des choix proposés

Dans un contexte de réduction drastique de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la route de la Gare constitue, dans sa section Nord et à court et moyen termes, un gisement significatif de renouvellement et de densification urbain à l'échelle de la ville de Vertou. Néanmoins, cette transformation, pour partie déjà engagée, doit être anticipée et pensée globalement afin d'éviter les mutations par opportunité qui viendraient compromettre l'atteinte des objectifs fixés par les différentes politiques publiques métropolitaines et communales (nature en ville, déplacements, mixité fonctionnelle, mobilités douces…). Une étude urbaine a donc été engagée le long de la route de la Gare, une des entrées de ville structurante de Vertou, pour définir une vision commune, globale, stratégique et partagée de l'évolution urbaine de la route de la Gare et de son rôle dans le développement du territoire communal.
A cette occasion, les orientations et principes d'aménagement de l'OAP « Route de la Gare » sont requestionnés.

Une première étape de l'étude a permis de décliner les invariants et les enjeux sur cet axe en termes de paysages, de qualité et usages des espaces publics, de mobilité et d'un niveau d'intensité urbaine (programmation, mixité des fonctions et des formes urbaines, …). Suite au choix d'un scénario préférentiel, un plan guide sera défini. Cependant, tout en s'inscrivant dans les grands enjeux, des premières opérations de renouvellement urbain pourraient être réalisées afin de conforter la polarité commerciale de proximité de la Route de la Gare.

Modifications proposées

Il est donc proposé d'ajuster l'OAP sectorielle « Route de la Gare ». Le schéma intègre les éléments suivants :
- Un secteur de mixité des programmes est indiqué au niveau de la polarité, sur la rive ouest, de la route de la Gare, afin de conforter la dimension commerciale tout en favorisant l'implantation d'activités et services de proximité complémentaires ;
- L'aplat des zones humides à protéger, dans la partie nord est, est mise en cohérence avec les espaces paysagers à protéger – zones humides transcrites dans le règlement graphique.
La vocation résidentielle est mise à jour.
- Dans la partie sud-ouest, un élargissement des espaces publics à l'angle de la route de la Gare, avenue de la Vertonne et rue des Marzilles, est matérialisé pour répondre aux futurs enjeux de mobilités.

Le texte de l'OAP est mis à jour:

Il est proposé pour conforter cette centralité de quartier
- **Une extension de la polarité commerciale de proximité** en intégrant les parcelles AS220 et AS221, au nord-ouest du périmètre en vigueur ;
- **Une augmentation de la hauteur maximale des constructions à R+3+couronnement** sur les parcelles AS221 et AS220 afin de faciliter la réalisation d'un projet immobilier mixte avec une qualité architecturale et paysagère.

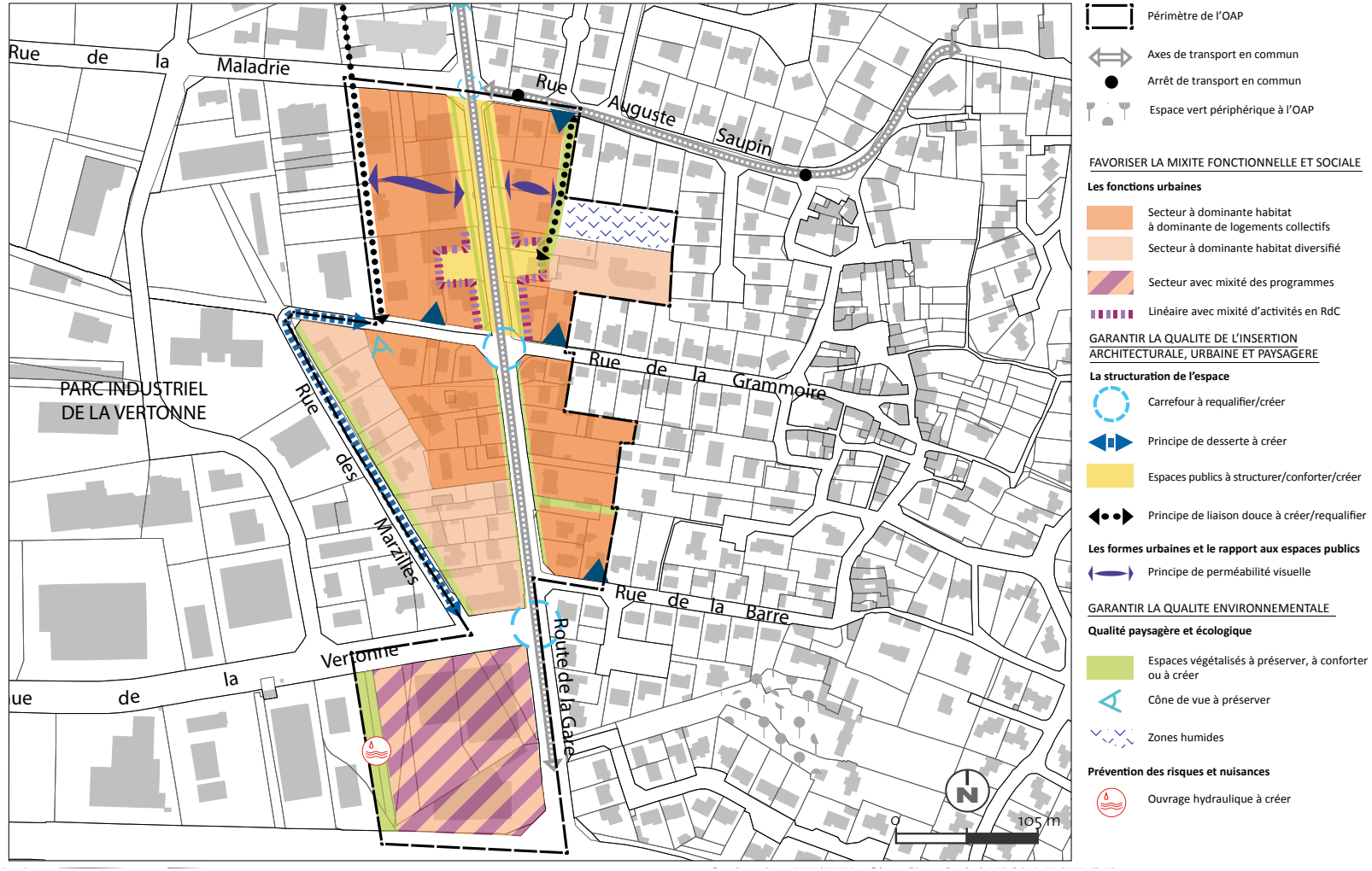
Pièces modifiées

- cahier des OAP sectorielles de Vertou (pièce 3-2-2)
- planche M24 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

AVANT

VERTOU - Route de la Gare

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

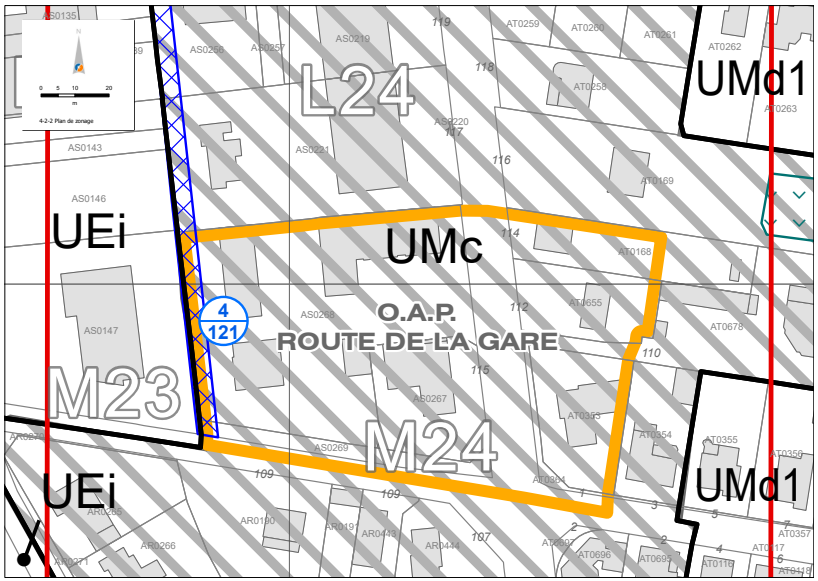


APRÈS

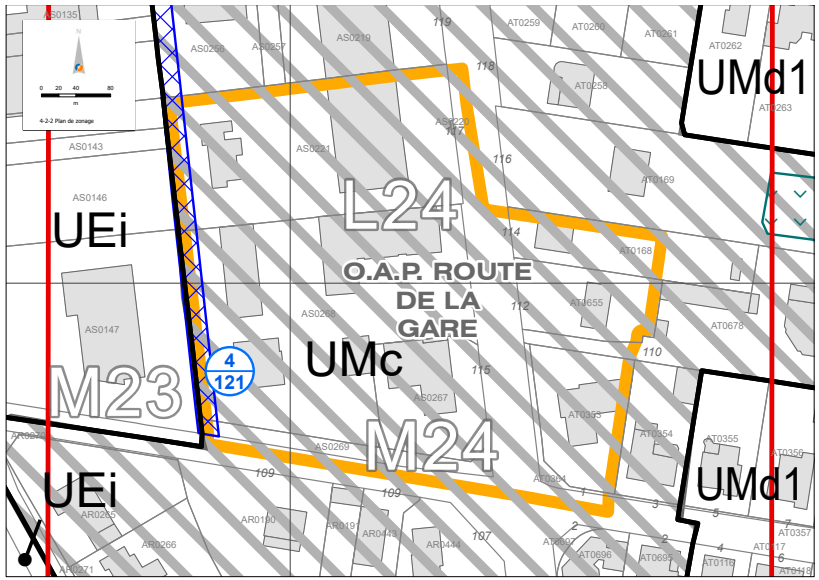
VERTOU - Route de la Gare



AVANT


L24
UMd1
UEi
UMc
O.A.P.
ROUTE DE LA GARE
4
121
M23
M24
UEi
UMd1

APRES


UMd1
L24
O.A.P. ROUTE
DE LA
GARE
UEi
UMc
4
121
M23
M24
UEi
UMd1

2. ÉVOLUTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX- SECTEUR BEAUTOUR



Secteur de Beautour – ajustement/création de linéaires commerciaux

Caractéristique du site

Beautour constitue un quartier séparé du reste du territoire communal par le périphérique nantais.
Situé à flanc de Sèvre, le village de Beautour présente une topographie marquée. Il constitue une des centralités de la commune avec la présence de commerces, de services et d'équipements municipaux. La ville a su accompagner le développement commercial et de services de ce quartier avec le transfert de l'activité postale au bureau de tabac.

A l'approbation du PLUm, un périmètre de polarité commerciale de proximité a été délimité le long de la rue de Nantes au cœur de Beautour afin de conforter les activités de commerces et de services existants venant répondre aux besoins de proximité des habitants.

Justification des choix proposés

Une étude commerciale a été réalisée, en 2023, sur ce secteur afin d'étudier les dynamiques économiques avec l'enjeu d'améliorer l'accessibilité de cette centralité aux habitants.

L'objectif premier des linéaires commerciaux est de préserver le dynamisme économique d'un quartier en protégeant les linéaires d'activités « stratégiques » qui peuvent être soumis à une pression qui les fragilise.

Au-delà de la préservation, les linéaires visent également, dans certains cas, le renforcement d'une polarité commerciale dans une logique de revitalisation et de redynamisation commerciale afin de créer une vie urbaine plus intense.
Les linéaires stricts ont un double objectif de limitation des ruptures de linéaires et de maintien de la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux jugés les plus stratégiques en y interdisant, outre les logements, bureaux, équipements et stationnement, les activités de services (banques, téléphonie...) peu favorables à l'animation urbaine.

Les linéaires souples ont pour objectif principal d'éviter les ruptures de linéaires mais en y autorisant, contrairement aux linéaires stricts, les équipements publics et les activités de services car l'enjeu ici est d'éviter, avant tout, la vacance des locaux.

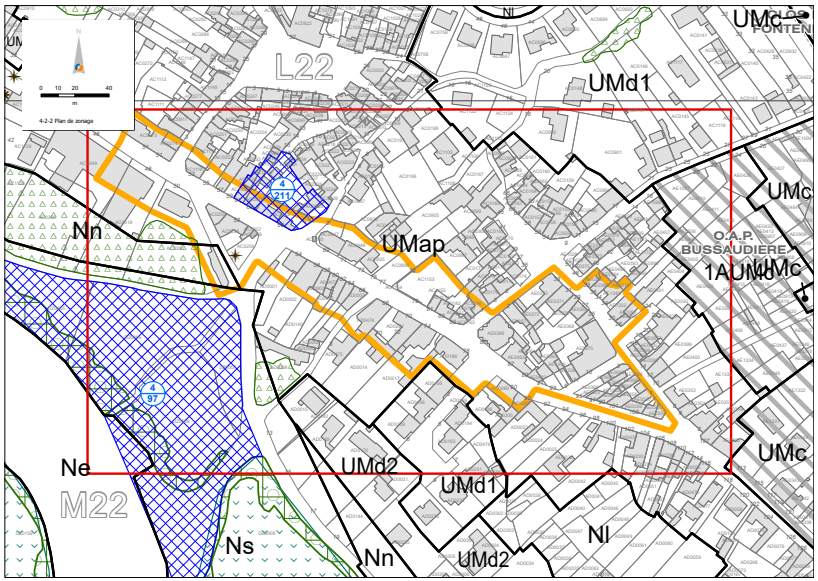
Afin de préserver, voire renforcer l'animation et l'attractivité de la centralité, il est proposé ;
- de **créer un linéaire commercial strict** au sud de la route de Nantes, sur les parcelles AD474, 282, 017
- de **créer un linéaire commercial** souple au nord et au sud de la route de Nantes, sur les parcelles AD947, 948, 925, 1153, 1151, 182, AD001, 002, 003, 472, 005, 006, 007

Pièce modifiée

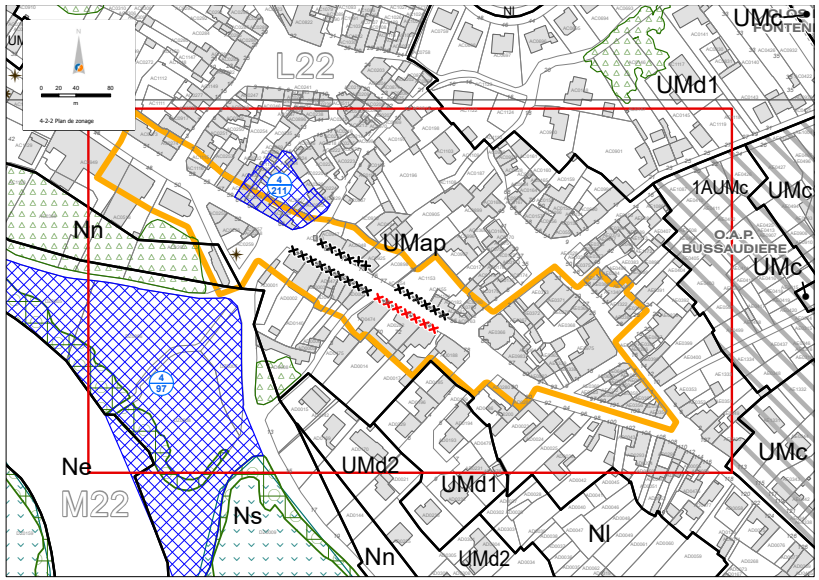
-planche M22 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

VERTOU

AVANT



APRES



3. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR SUD ROUTE DE CLISSON



Secteur sud de la Route de Clisson/VM115 – évolution de zonage de UEi en UEm

Caractéristique du site

La route de Clisson représente une entrée d'agglomération de 7.5 kms de linéaires et traverse 4 communes. Cet axe historique entre Nantes et Clisson s'est urbanisé au fil du temps avec un tissu hétérogène alternant des séquences à vocation habitat, équipements ou économique.

Le secteur du Chêne ferré se situe entre la route de Clisson et la voie ferrée Nantes-Clisson, deux infrastructures importantes qui sont autant d'entrées d'agglomération. En outre, les aménagements de la gare de Vertou se situent à moins d'un km (1/4 d'heure à pied) du site. Il constitue aujourd'hui, au sud, la première séquence « urbaine » le long de la route de Clisson en venant de l'Est.

Justification des choix proposés

Une étude a été engagée en 2023 afin d'accompagner le renouvellement urbain de cette entrée d'agglomération. Lors de la phase de diagnostic, les activités économiques implantées de part et d'autre de la Route de Clisson ont été analysées.

Compte tenu de la mixité et de la diversité des activités des entreprises, le zonage UEi, à caractère industriel, ne semble donc pas adapté. Sur le secteur au carrefour de la VM115 et de la Route de Clisson, les entreprises implantées ont une vocation économique, productive et servicielle, variée. Elles se situent, par ailleurs, à proximité immédiate de secteurs à dominante résidentielle, qu'il convient de prendre en compte pour permettre une cohabitation apaisée des différentes fonctions urbaines.

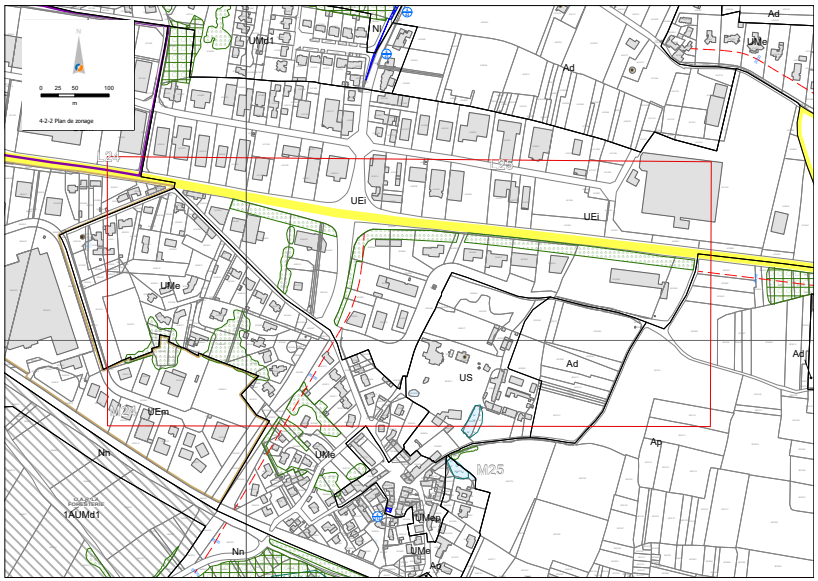
Afin de prendre en compte les implantations existantes des entreprises, il est proposé de :
- **faire évoluer le zonage de UEi vers UEm**

Pièce modifiée

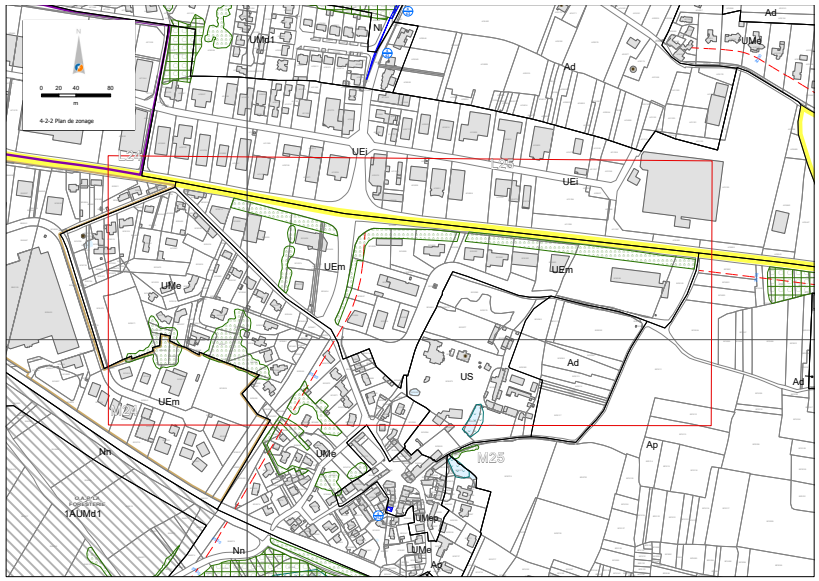
- planche M24, M25 et L25 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

VERTOU

AVANT



APRES



4. ÉVOLUTION DU ZONAGE - SECTEUR DE LA VERTONNE



Secteur de la Vertonne – évolution de zonage de UEi en UMd2

Caractéristique du site

Le site de la Vertonne se caractérise par une zone économique d'envergure, composée d'entreprises à vocation industrielle, productive, ainsi que d'activités de service. Au sein de cette zone d'activité subsiste quelques poches à vocation d'habitat, composées de maisons d'habitation.

Afin de répondre à l'enjeu de préservation du tissu économique et permettre l'implantation d'entreprises en tissu urbain, des sites occupés par des activités économiques ou pour lesquels il était souhaité une vocation économique ont été classés en zone économique au PLUm (UEm). Ainsi, les poches d'habitations avaient été classées en zone économique afin de favoriser une mutation de l'habitat vers de l'activité économique.

Justification des choix proposés

Depuis l'approbation du PLUm, ces tissus pavillonnaires n'ont pas évolué et certains propriétaires souhaiteraient faire évoluer leurs biens existants par des travaux de rénovation, ce que le règlement écrit de la zone UE ne permet pas.

Seul un maintien et des extensions mesurées pour les habitations existantes au sein de la zone économique sont souhaités. Les orientations du PLUm n'entendent pas étendre les poches résiduelles d'habitat existantes au sein de la zone économique compte tenu de la cohabitation délicate entre ces différentes destinations.

Au vu du contexte et des enjeux relatifs à la performance énergétique des habitations, il semble nécessaire que certains sites dont la vocation logement est confirmée depuis plusieurs années, fassent l'objet d'un changement de zonage.

Les modifications apportées

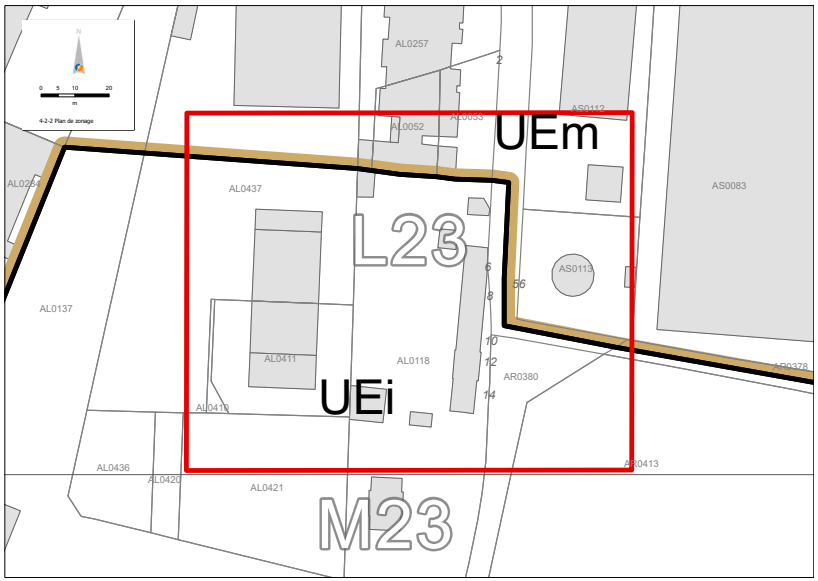
Il est donc proposé de:
- **faire évoluer le zonage de la parcelle** AL118, rue du Bois de la Maladrie où sont implantées des maisons en bande en copropriété, de UEi en UMd2.
- **de créer un espace paysager à préserver** afin de protéger l'espace boisé au sein de la parcelle.

Pièce modifiée

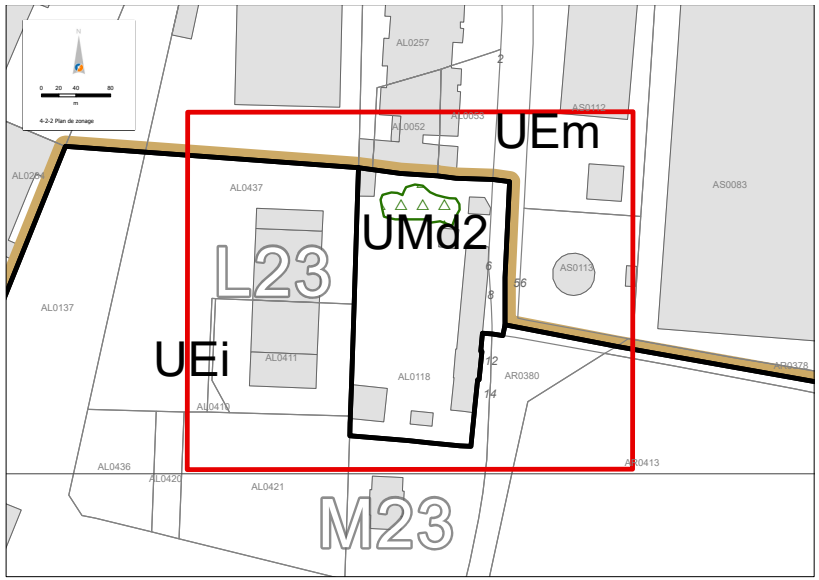
- planche L23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2).

VERTOU

AVANT



APRES



5. ÉVOLUTION DES OUTILS GRAPHIQUES POUR MIXITÉ FONCTIONNELLE - SECTEUR SUD FRÊNE ROND



Secteur Sud Frêne Rond – route de Clisson – évolution des outils graphiques pour mixité fonctionnelle

Les caractéristiques du site

Le secteur du Frêne Rond sur le territoire communal de Vertou se localise le long de la Route de Clisson, à proximité de la nouvelle centralité émergente de la Gare de Vertou/Landelettes, et du projet de renouvellement urbain Frêne Rond sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est également délimité par des infrastructures de mobilité structurantes, la ligne ferroviaire Nantes-Clisson et le périphérique à l'Ouest. La vocation principale de cette zone est économique et celle-ci se compose de grandes emprises foncières très largement imperméabilisées. Au sein de la zone économique, subsiste une poche d'habitat le long de la rue de la Chaumière. Le tissu urbain est très hétérogène et de faible qualité en termes de paysage urbain.

La route de Clisson fait l'objet d'une étude d'aménagement et de renouvellement urbain dont l'objectif est la production d'un plan guide, allant du quartier Saint-Jacques à Nantes, jusqu'à la polarité commerciale Pôle Sud à Basse-Goulaine. Les différents secteurs le long de la route de Clisson font l'objet de nombreuses réflexions et évolutions conjointes.

Justification des choix proposés

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, des premières évolutions ont été réalisées sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain avec pour objectif d'accompagner la qualification de cette entrée d'agglomération.

Sur le site à l'angle de la Route de Clisson et de la voie ferrée, il s'agit de permettre la création d'un programme immobilier structurant pour l'entrée d'agglomération avec une ambition urbaine et architecturale de qualité, préfigurant ainsi la transformation urbaine progressive du secteur.

Aussi, pour permettre un programme immobilier mixte pouvant intégrer une programmation tertiaire, il est proposé :
- **d'élargir le périmètre tertiaire** sur les parcelles AI186, 184, 177 ….
- **de définir une hauteur limite de construction à 19 mètres hors tout sur cette unité foncière** afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier qui viendra marquer l'entrée de ville.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone économique, UEm, correspondant à des zones d'activités permettant une diversité d'implantation d'entreprises. Elles sont inclues dans le périmètre de service permettant l'implantation d'activité de services et/ou d'artisanat et commerce de détail.

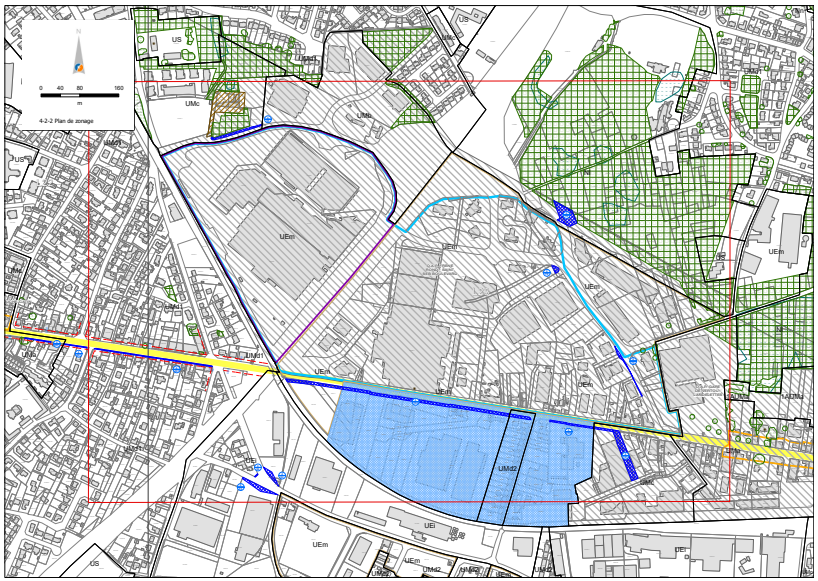
L'intégration dans un périmètre tertiaire permet d'étudier une mixité des opérations immobilières au sein de ce site

Pièce modifiée

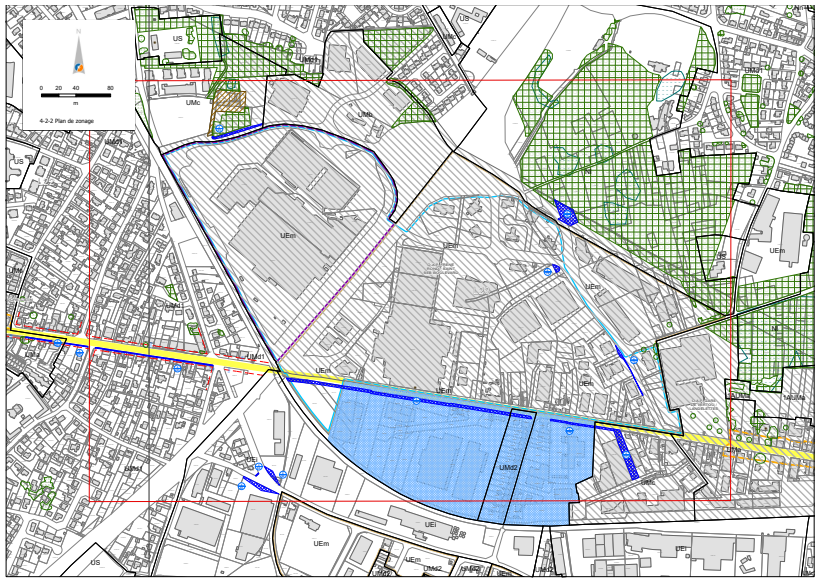
- planche L23 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

VERTOU

AVANT



APRES



6. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Modification du règlement graphique : ajout ou ajustement d'Emplacements Réservés (ER)

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. De nouveaux besoins ont également été identifiés pour répondre aux enjeux de renforcement des réseaux d'assainissement en eau potable et/ou en eaux usées.
Il s'agit d'actualiser la liste des Emplacements Réservés (ER) afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Il est proposé :

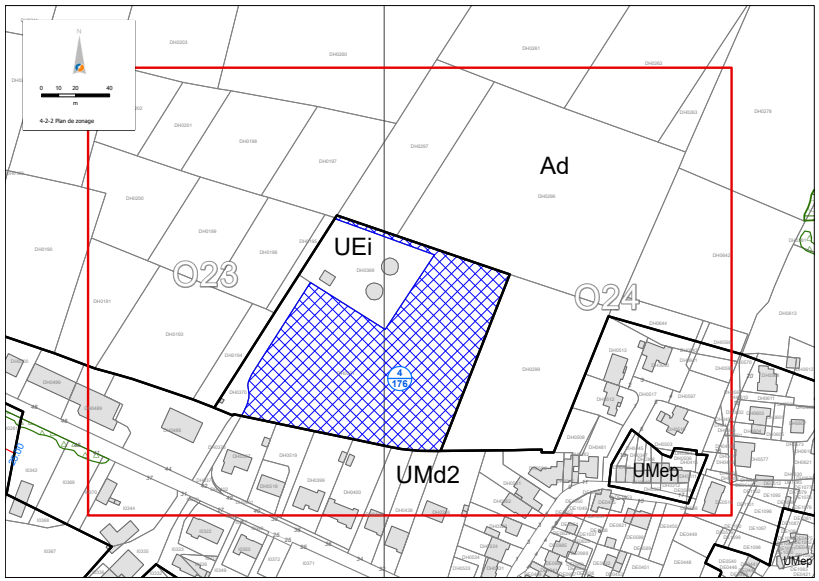
- **de créer l'emplacement réservé n°4-230 sur la parcelle DT267**, classée en zone naturelle (Nf) tout en excluant la partie en espace boisé classé ayant pour objet « création d'un bassin de stockage des eaux pluviales » au bénéfice de Nantes Métropole.
La création de cet ER s'appuie sur des analyses réalisées par la Direction du Cycle de l'Eau de Nantes Métropole dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement métropolitain à horizon 2040.

- **d'élargir l'emplacement réservé n°4/176**, sur une partie des parcelles DH296 et DH297 d'une surface d'environ 6 330 m², actuellement classées en zone agricole. Ce besoin a été identifié dans le cadre des études techniques réalisées par Atlantic'eau en charge des travaux pour les ouvrages d'adduction en d'eau potable.
La surface complémentaire permettra de réaliser un potentiel stockage de l'eau traitée en cohérence avec le schéma département de sécurisation de l'alimentation 2035 et 2050. Le stockage sera de dimension interdépartementale et permettra à terme la sécurisation du Sud-Loire.

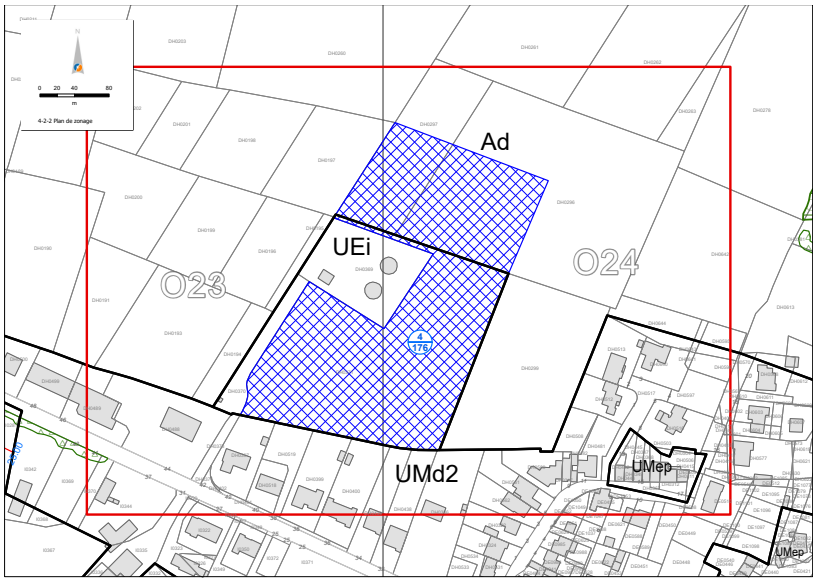
Pièce modifiée

-planches O23, O24 et M21 du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)

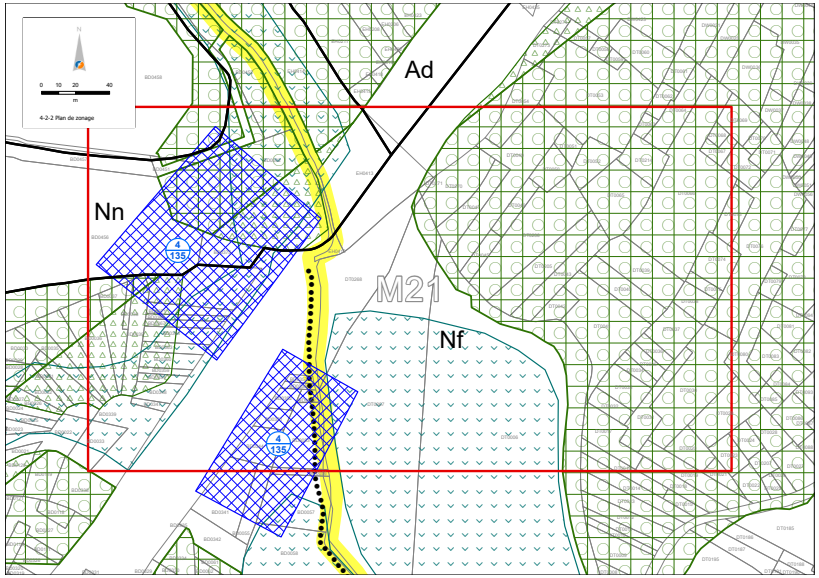
AVANT



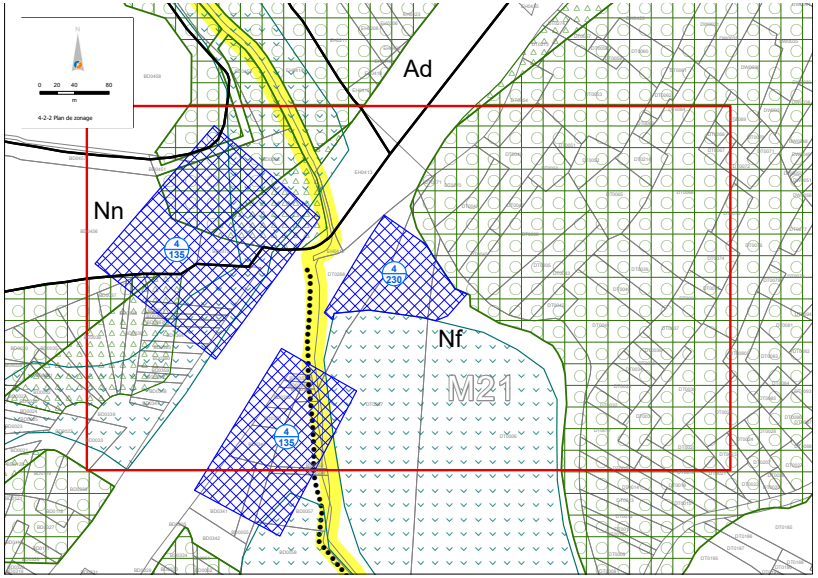
APRES



AVANT



APRES



7. ÉVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES



Modification du règlement graphique : ajout d'1 étoile changement de destination (parcelle DH26)

Justification des modifications proposées

Le PLUm permet le changement de destination en zone Ad. En effet, dans les zones A et N, certaines constructions ont été identifiées au règlement graphique afin de bénéficier de la possibilité de changer de destination. Seules des constructions présentant des qualités patrimoniales et/ou architecturales remarquables à préserver ou à restaurer ont été repérées afin de bénéficier de cette autorisation de changement de destination afin de favoriser la restauration et donc la préservation dans le temps du patrimoine local remarquable, témoin d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, participant pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants.
Le règlement écrit du PLUm vient donc autoriser le changement de destination des constructions repérées graphiquement par l'outil « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination ». En effet, en complément de la protection de type « patrimoine bâti » qui s'applique, l'autorisation de changement de destination vient favoriser la rénovation et l'entretien des constructions à caractère patrimonial par leurs propriétaires en élargissant leurs usages potentiels et permettant ainsi une meilleure garantie d'une préservation dans le temps.

Sur le règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce n°4-2-2), ces éléments sont repérés par des motifs ponctuels de type ''étoile'' de couleur noire. Chaque élément est identifié et répertorié en annexe du règlement dans la liste du patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination (pièce n°4-1-2-5).

Ainsi, en zone Ad, le règlement indique : ''*Le changement de destination des constructions au sein des périmètres patrimoniaux et des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination, dès lors :*
- Qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Hôtel, Autres hébergements touristiques. ''

Une maison et deux dépendances situées dans le hameau des Herys représentent des bâtiments typiques de l'architecture rurale, qui aujourd'hui ne sont plus utilisés et tendent à se dégrader.
Le hameau est situé en zone agricole (Ad) au sien d'un secteur de protection patrimonial, ce qui ne permet pas aujourd'hui cette réhabilitation à destination de logement.

Afin de permettre la réhabilitation/rénovation de ces deux dépendances (cellier et pressoir) d'intérêt patrimonial, il est proposé :
- **d'ajouter une possibilité de changement destination (étoile de couleur noire) sur le bâti de la parcelle n°DH26**.
Cela s'inscrit à la fois en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUm approuvé en 2019 (protection du patrimoine bâti rural) et avec le double objectif de créer du logement dans un contexte de sobriété foncière.

Pièces modifiées

- planche H13, du règlement graphique ''plan de zonage'' (pièce 4-2-2)
- annexes au règlement écrit (pièce n°4-1-2 > 4-1-2-5)

8. ÉVOLUTION RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



Création d'espaces paysagers à préserver

L'un des objectifs du PLUm est de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel. Les espaces végétalisés sont des marqueurs du cadre de vie et contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

L'objectif est de conforter la place de la nature en ville. Il est donc proposé d'inscrire au PLUm des protections supplémentaires pour répondre aux enjeux de confortement de l'armature verte sur le territoire de Vertou, qui vient à plus grande échelle, renforcer la Trame Verte et Bleue et Paysage métropolitaine en zone agricole et naturelle ainsi qu'en milieu urbain.

La préservation de certains cœurs d'îlot, au sein de quartiers soumis à des aléas d'inondation, vient également répondre à un enjeu de lutte contre l'imperméabilisation des sols pour limiter le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales.

Justification des modifications proposées

Un inventaire de certaines entités naturelles existantes en milieu urbain, en tant que sujet isolé, ou constitutives d'un ensemble boisé remarquable, nécessitent d'être protégées pour des motifs d'ordre paysager, écologique ou patrimonial. En effet, ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine, permettent de favoriser les continuités écologiques et contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Certains éléments naturels, végétalisés et/ou basés, contribuent également à conforter la trame verte et bleue de la commune de Vertou.

Création d'EPP

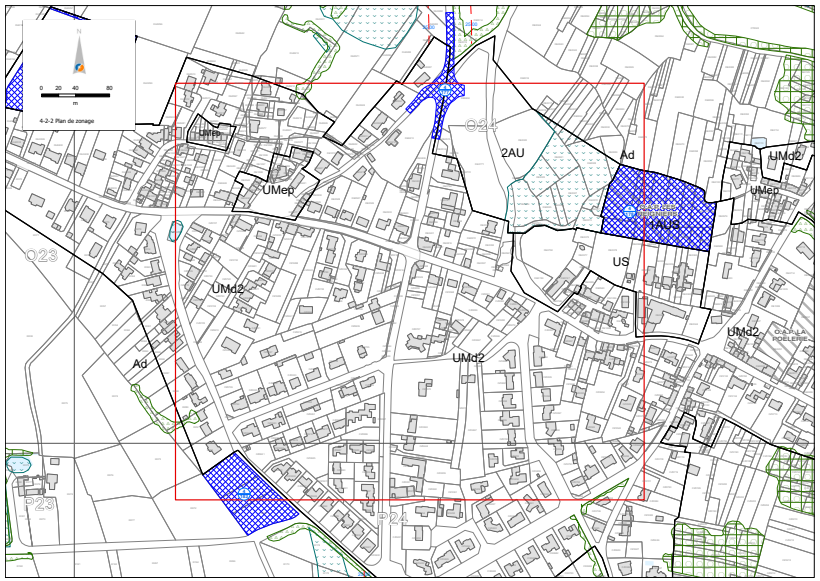
Localisation	Justification
Quartier Beautour- rue des Landes AH340, AH212, AH794, AH204, AH802, AH463, AH795, AH796, AH797, AH209, AH774, AH213, AH489, AH491, AH492, AH506	Ensemble boisé structurant comprenant 6 chênes pédonculés
Quartier Beautour – rue du 1er mai – Avenue du Muguet AH571, AH573, AH706, AH373, AH372, AH328, AH428, AH572	Ensemble boisé structurant dont 3 chênes pédonculés
Quartier Rousselière – rue de la Rousselière EI492, EI490, EI368, EI491, EI489, EI487	Continuité de boisement structurant comprenant 16 chênes pédonculés, 12 frênes, 1 saule
Quartier Rousselière – rue de la croix EI500, EI448, EI503, EI380, EI381, EI165, EI165, EI447	Ensemble boisé structurant dont 2 chênes pédonculés, 2 cèdres, 1 pin, 1 camélia
Quartier Chintière – rue Haute Noé Rocard DP597, DP1778, DP1772, DP112, DP551, DP116, DP1009, DP114, DP1769	Ensemble boisé structurant dont 15 chênes pédonculés, 3 peupliers, 2 pins, 1 saule, 1 chêne vert, 2 bouleaux, 6 abies

Quartier Chintière – rue des Goldens DP1348, DP1148, DP1142, DP1342, DP1345, DP1346, DP1347	Continuité d'un ensemble boisé structurant
Quartier Chintière – Impasse de l'Acadie DP1204, DP1351, DP1350, DP1349, DP1209	Ensemble de chênes
Place des Reigniers DE397, DE396	Ensemble de 5 chênes pédonculés, 1 chêne rouge, 3 charmes
Rue des Mésanges DO705, DO706, DO253, DO621, DO580	Ensemble boisé structurant dont 3 cèdres, 1 chêne pédonculé
Quartier Chêne – Chemin Perdriaux DO498, DO497, DO218, DO219, DO793, DO794, DO792	Ensemble boisé structurant dont 1 cèdre du japon, 2 chênes pédonculés, 1 chêne rouge d'Amérique, 1 pin, 1 saule
Quartier Chêne – Rue Auguste Garnier DN458, DN8, DN10	Ensemble boisé structurant dont 4 cèdres, 1 chêne pédonculé, 7 frênes, 1 pin
Quartier Pégers – route de Champtoceaux DE526, DE527, DE413, DE406, DE533, DE415	Ensemble boisé structurant dont 5 abies, 3 chênes pédonculés, 2 frênes, 1 pin
Quartier Pégers – route du Bignon/ rue des Bruyères CZ705, CZ639	Ensemble de chênes pédonculés
Quartier Pégers – route du Bignon CZ070	Ensemble boisé structurant dont 3 peupliers, 5 chênes pédonculés et haie bocagère

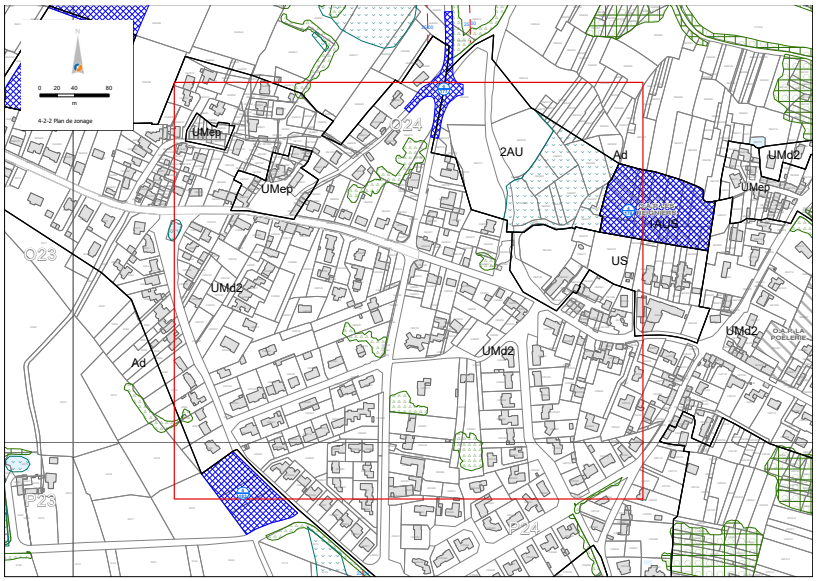
Extension EPP

Localisation	**Justification**
Quartier Beautour – route de la Fontenelle AC148, AC147, AC146, AC1117, AC141, AC145	Ensemble boisé structurant dont 3 chênes pédonculés, 7 frênes, 2 saules, 1 bouleau

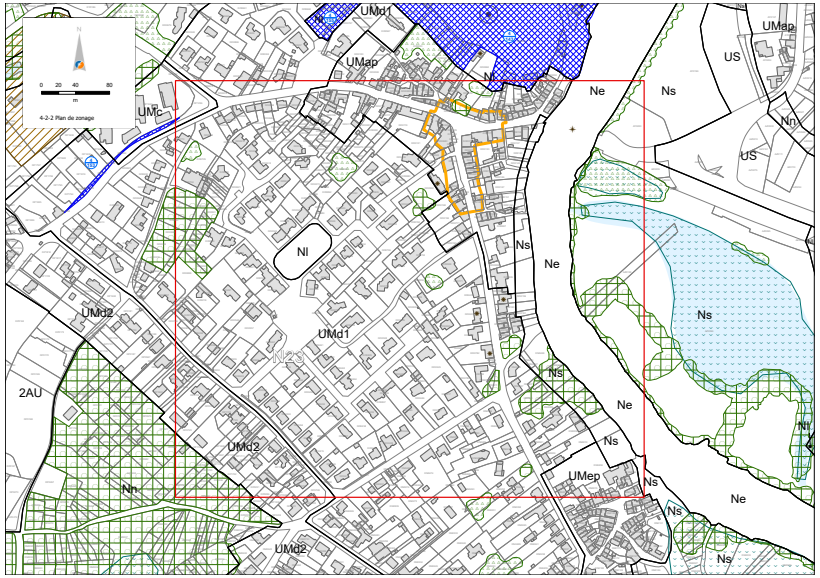
AVANT



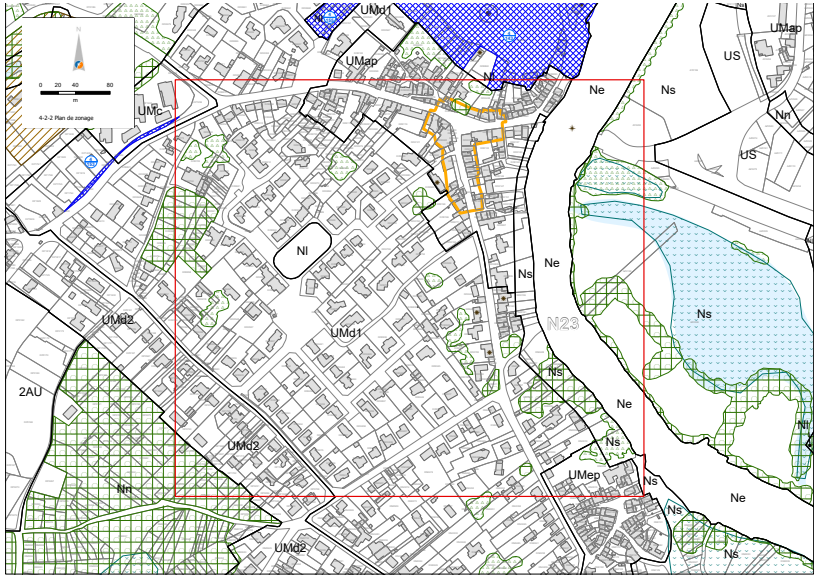
APRES



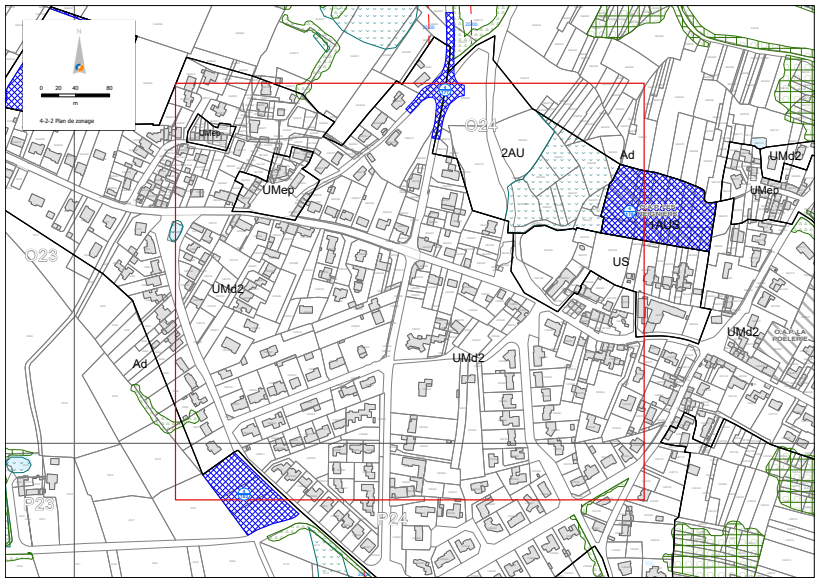
AVANT



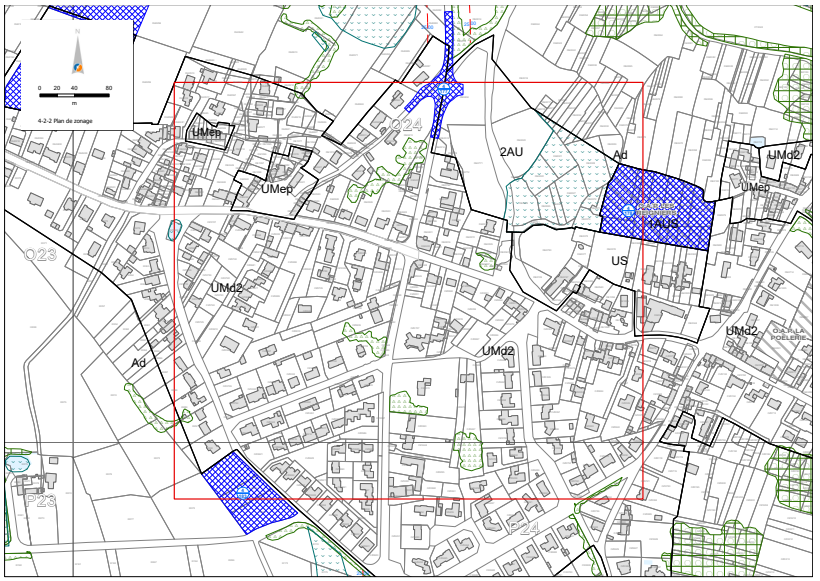
APRES



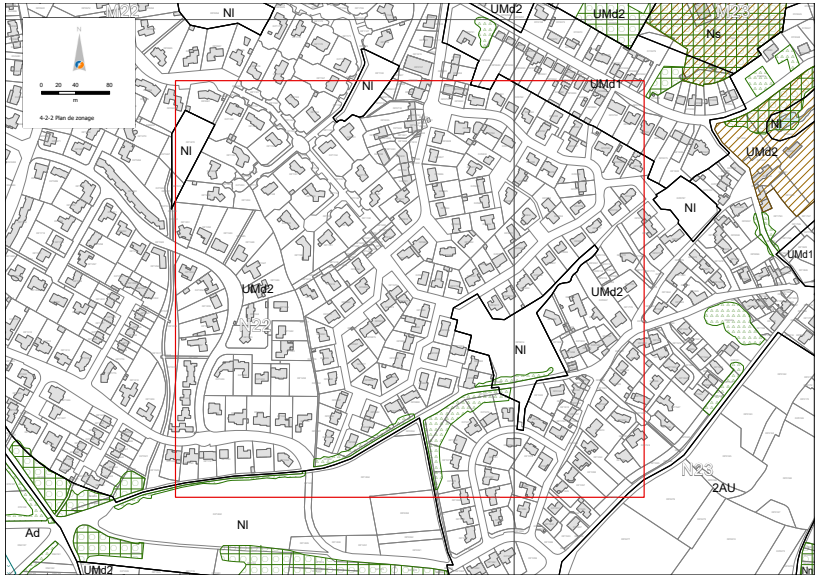
AVANT



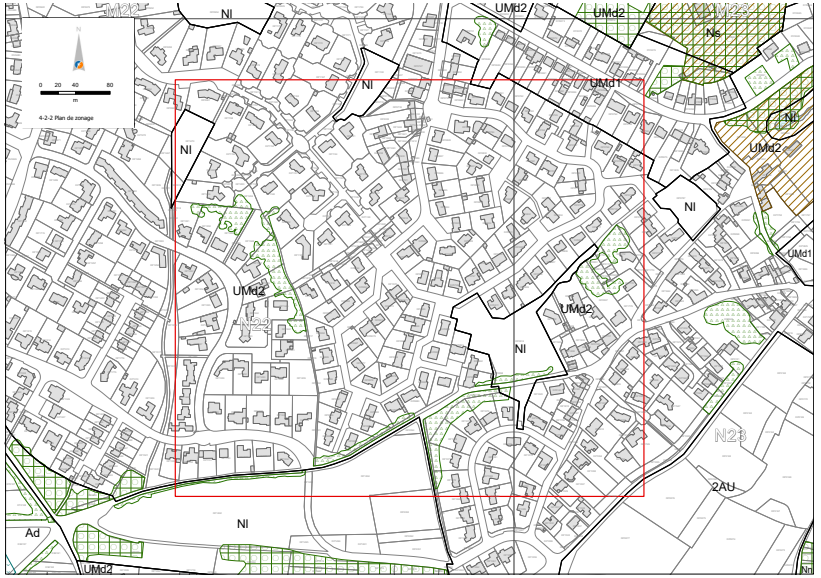
APRES



AVANT

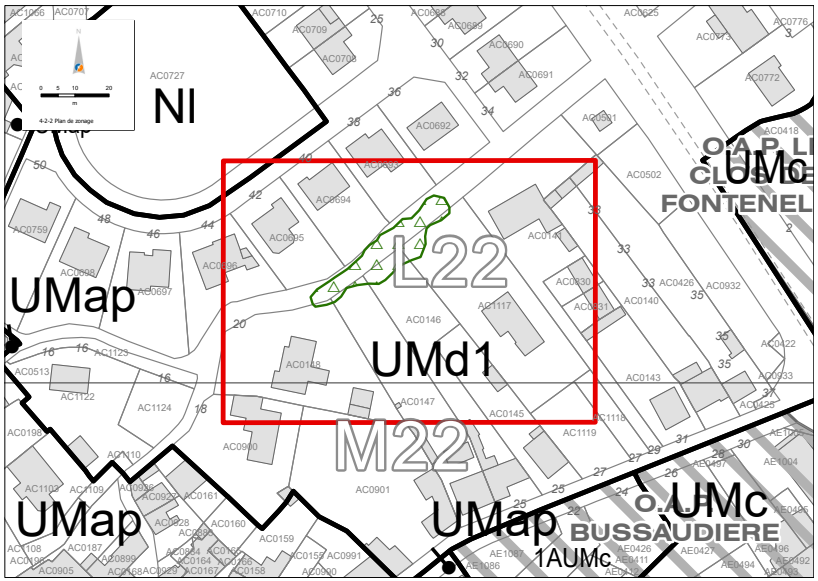


APRES



VERTOU

AVANT



APRES

