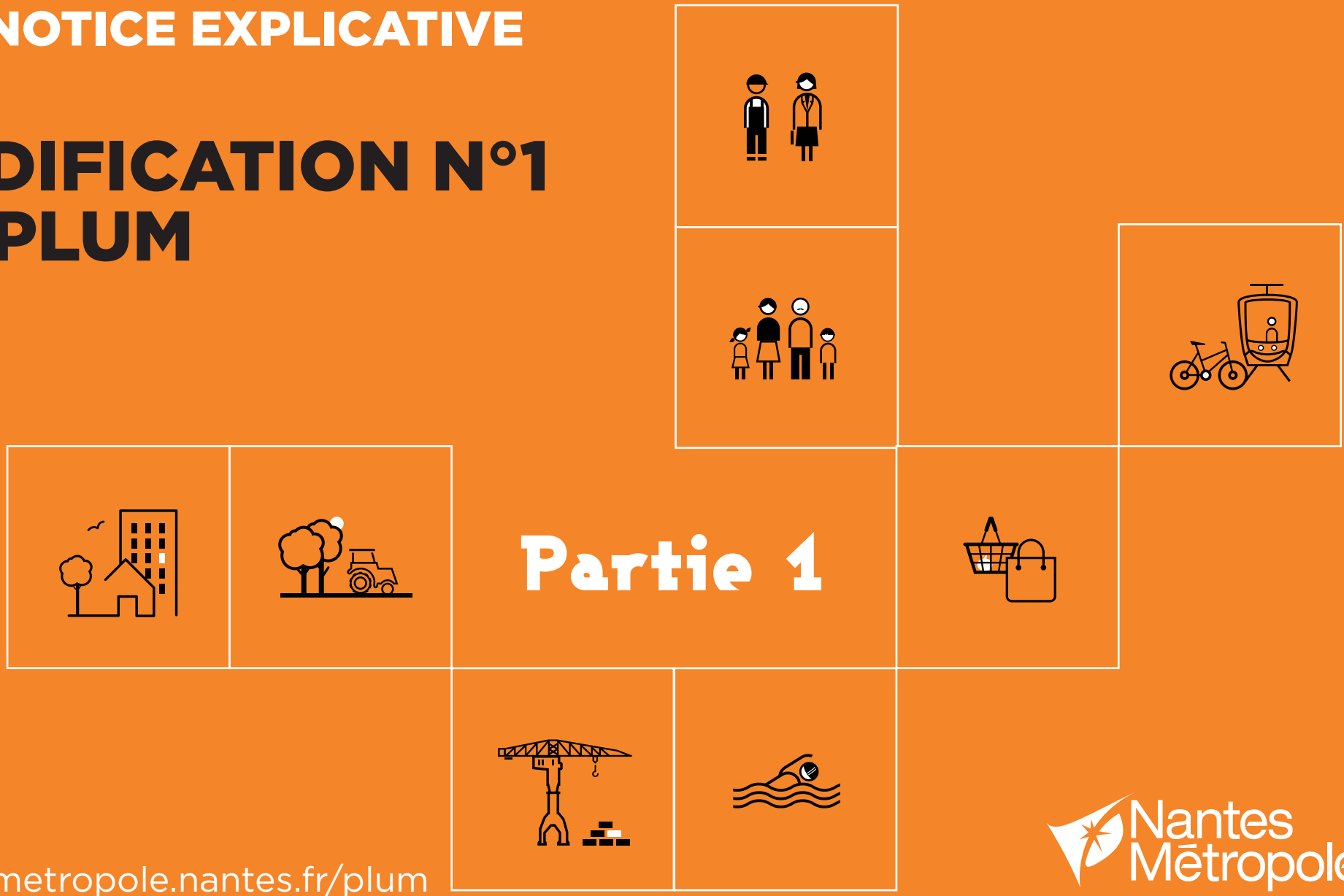
1 bis NOTICE EXPLICATIVE

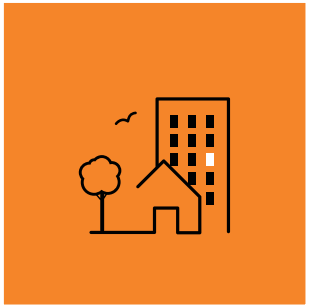
MODIFICATION N°1 DU PLUM



Partie 1

https://metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole



> SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

CHAPITRE 1 - CADRE LÉGISLATIF 9

1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL 10

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 10

1.3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 11

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE D'ÉVOLUTION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR 15

CHAPITRE 3 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS 17

3.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE 18

A. RÈGLEMENT ÉCRIT 18

B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE, PIÈCE N° 4-2 38

3.2. LES DEMANDES D'OUVERTURE À L'URBANISATION 42

A. MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES ZONES 2AU LORS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INITIALE DU PLUM 42

B. ZONE 2AU DU TOUR À BOUAYE 43

C. ZONE 2AU BOIS DES ANSES À NANTES 50

3.3. LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES TERRITORIALES DE PORTÉE LOCALE 57

A. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET DES RÈGLES ASSOCIÉES 57

B. ÉVOLUTIONS DES PIÈCES DE PORTÉE LOCALE, TERRITORIALISÉES 61

BASSE-GOULAINE 63

BOUAYE 85

BOUGUENAIS 95

BRAINS 161

CARQUEFOU 179

COUËRON 203

INDRE 239

LA CHAPELLE SUR ERDRE 247

LA MONTAGNE 279

LE PELLERIN 297

LES SORINIÈRES 319

MAUVES-SUR-LOIRE 335

NANTES 355

1- PROJETS URBAINS 359

2- MODIFICATIONS GROUPÉES 373

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 505

4- PLANS PAYSAGE ET PATRIMOINE 539

5- ZONAGE 577

6- HAUTEUR ÉPANNELAGE 580

7- SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) 587

8- COMMERCE ET ACTIVITÉS 591

9- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 601

10- ÉLÉMENTS PAYSAGERS 615

11- MARGES DE RECUL 620

12- PATRIMOINE 625

ORVAULT 653

REZÉ 713

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU 783

SAINT-HERBLAIN 823

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU 883

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES 905

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE 919
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE 949
SAUTRON 989
THOUARÉ-SUR-LOIRE 995
VERTOU 1005
C. BILAN DES ÉVOLUTIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 ET DES SURFACES IMPACTÉES 1067

CHAPITRE 4 - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 1071

4.1. INCIDENCES NOTABLES ÉCARTÉES SUR LES 11 ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 1073

4.2. INCIDENCES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE ET MESURES PRISES POUR ÉVITER RÉDUIRE ET/OU SI POSSIBLE COMPENSER LES INCIDENCES NÉGATIVES 1077

4.3. INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000 1080

4.4. BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES 1081

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE & EXTRAITS D'ÉTUDES ZONES HUMIDES 1083

>>>> Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été adopté par délibération du conseil métropolitain du 5 avril 2019. À ce jour, il a connu les évolutions suivantes :

- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 7 décembre 2020,
- une modification simplifiée, approuvée par délibération du conseil métropolitain du 9 avril 2021,
- une mise en compatibilité pour le projet de réalisation d'un feeder de sécurisation d'alimentation en eau potable par Atlantic'Eau, suite à la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral du 25 juin 2021,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 4 février 2022,
- une modification simplifiée, approuvée par délibération du conseil métropolitain du 30 juin 2022,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 4 juillet 2022,
- une mise en compatibilité pour le projet le projet de connexion des lignes L1-L2 de tramways et de centre technique d'exploitation Babinière le 18 juillet 2022,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 7 octobre 2022,
- une mise en compatibilité pour le projet d'extension d'un collège à Nantes, le 7 octobre 2022.

Le présent document constitue la notice explicative de la procédure de modification n°1. Celle-ci a vocation à compléter le rapport de présentation du PLUm par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément aux articles R. 104-20 et R.151-5 du code de l'urbanisme (pièce 1 bis du Rapport de présentation).

Chapitre 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, tels que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruites. Cette règle d'urbanisme est 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**,
- - des **annexes** informatives.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Une fois approuvé, tout PLU peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évolués afin de 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,
- - Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Au regard des objectifs poursuivis par Nantes Métropole, les évolutions envisagées, portant sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification.

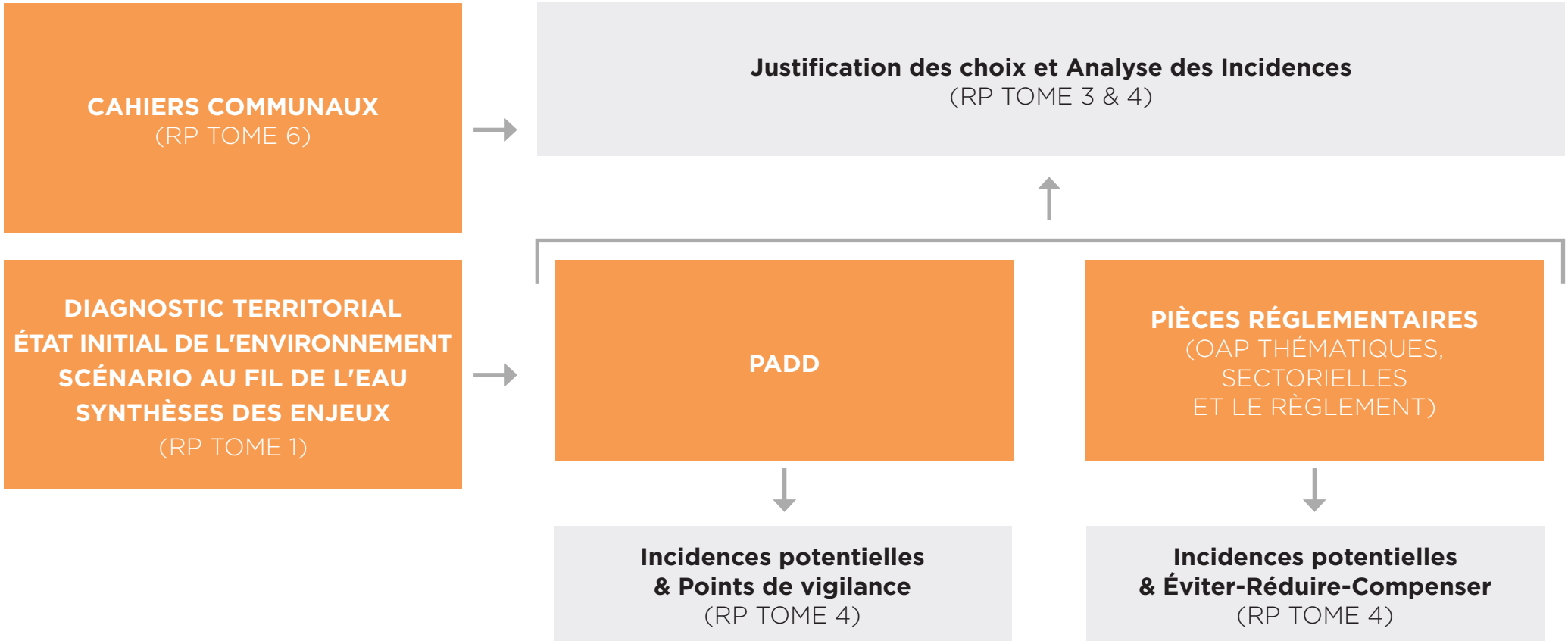
La procédure de modification peut également porter sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (classée 2AU dans le PLUm) dès lors qu'il y a eu une délibération du conseil justifiant de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'urbanisme).

Par délibération n°2021-39 du 9 avril 2021, le conseil de Nantes Métropole a délibéré sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU dites du Tour à Bouaye et Bois des Anses à Nantes.

1.3 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 n°1

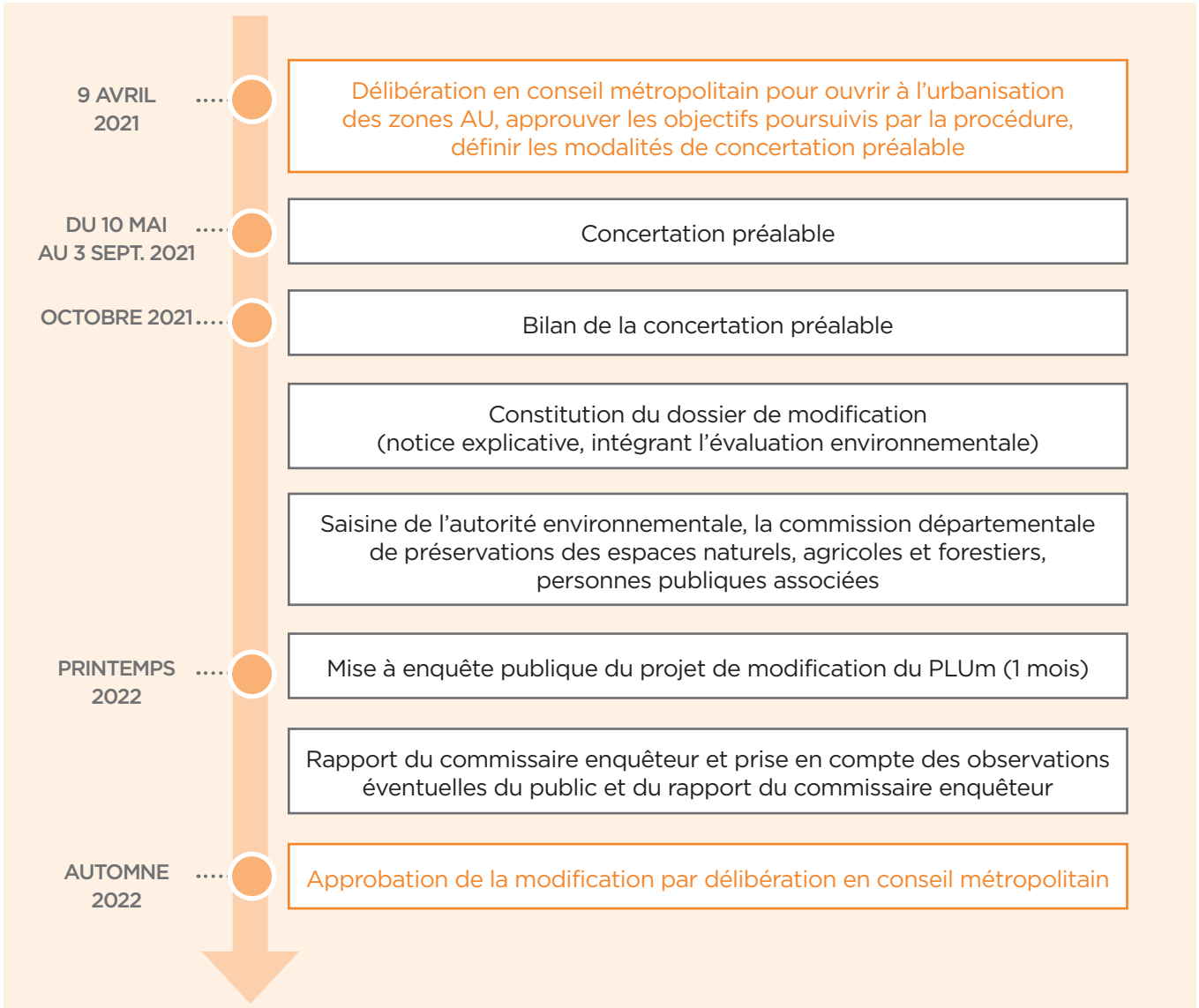
Nantes Métropole a choisi de mettre en œuvre une évaluation environnementale pour ce projet de modification n°1 du PLUm, sans procéder à une demande d'examen préalable au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Il s'agit d'actualiser l'évaluation environnementale 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, le contenu du rapport de présentation est encadré par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme :
« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, 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, en cas de procédure de modification, 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 avec enquête publique



Source : dossier de présentation de la concertation préalable de la modification n°1

Concertation préalable

Dans la mesure où le projet de modification n°1 fait l'objet d'une évaluation environnementale, et conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction issue de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 dite loi ASAP), une concertation préalable a été engagée avec la population.
Celle-ci a été organisée sur le projet de modification du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus.
Un bilan a été tiré par délibération n° 2021-117 en date du 8 octobre 2021.

Notification

Le projet de modification 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.

Enquête publique et approbation

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain sera amené à délibérer au vu du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, pour approuver le projet de modification n°1 du PLUm, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

Chapitre 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 évolutions proposées sont des adaptations mineures du contenu du PLUm.
Aussi, les changements apportés ne remettent pas en cause la compatibilité du PLUm avec les documents de rang supérieur, y compris le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), dans sa version approuvée du 7 février 2022.

Le PLUm modifié reste compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), car les évolutions ne remettent pas en cause ses orientations.

La compatibilité avec la loi Littoral, et notamment en ce qui concerne le respect de la continuité de l'urbanisation pour l'ouverture de la zone 2AU du Tour, à Bouaye, est assurée.
En effet, la modification simplifiée du scot a défini l'agglomération de Bouaye: elle "*est constituée du coeur historique qui s'est étoffé vers l'est en s'appuyant sur les voies de communications, anciennes routes départementales, devenues voies métropolitaines (VM85 et VM751), jusqu'à la Cadoire incluant notamment les quartiers patrimoniaux de l'Etier et de la Jouetterie, jusqu'aux Ormeaux au Nord, incluant notamment le hameau du Tour.*"
Comme précisé récemment dans le SCoT, « au sein des agglomérations, les zones d'équipements ou de loisirs, les coulées vertes, les parcs et jardins urbains ainsi que les autres espaces qui participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation. »

Par ailleurs, la présente modification ne remet pas en cause la compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), car elle est sans impact sur la gestion des eaux.

De même, la compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) est assurée, seules certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et certaines règles concernant la norme de stationnement évoluent, en respectant les orientations du PDU en termes de desserte, de mobilité douce et apaisée et un usage raisonné de la voiture au sein de la métropole.

En ce qui concerne l'habitat, certains outils en faveur de la mixité sociale et de la programmation de logements évoluent à la marge, mais sans remettre en cause les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Enfin, 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.

Le Plan Climat Air, Energie Territorial (PCAET) n'est pas directement concerné par les évolutions de la présente modification.

Chapitre 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 ;

- le **règlement graphique : uniquement le plan thématique Cycle de l'eau**, car les modifications apportées à la légende sont bien de portée métropolitaine.

Les modifications de portée territoriale sont quant à elles présentées dans cette notice, partie 3.3 *LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES TERRITORIALES DE PORTÉE LOCALE*. Les communes sont classées par ordre alphabétique.

De plus, cette partie 3.3 comprend également l'évolution du plan des normes de stationnement, pièce 4-2-5-1 Norme plancher applicable à la sous-destination Logement collectif pour les véhicules à moteur, car la modification est bien de portée territoriale (cf. partie 2 Nantes, projet urbain point 6 et 14).

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

A. Règlement écrit

Cette partie a pour objectif de présenter les évolutions ou précisions apportées au règlement écrit du PLUm, pièce n°4-1-1, et leurs justifications. La numérotation ci-dessous correspond à celle du règlement écrit.
L'ensemble des ajouts et suppressions proposés dans le règlement écrit sont indiqués en rouge, les changements d'emplacement de texte sont indiqués en orange.

1 RE PARTIE DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3. Lexique

- **Définition annexe**

> Préciser dans le lexique, la hauteur maximale autorisée d'une annexe

Pour faciliter la compréhension des pétitionnaires, il est proposé de préciser dans le lexique, que la hauteur maximale autorisée pour les annexes est de 3,5 mètres. Cette disposition reste également écrite dans les articles relatifs aux hauteurs.

Extrait du règlement modifié

p.16
Une annexe est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m², **et d'une hauteur maximale autorisée de 3,5 mètres**, 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, piscines,... La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

- **Définition attique**

> Préciser dans le lexique que l'attique respecte un recul par rapport à la façade

Pour faciliter la compréhension des pétitionnaires, il est proposé de préciser dans le lexique, à la définition de l'attique, qu'il doit comporter un retrait ou recul de la façade vis-à-vis du niveau inférieur. La distance minimale a été fixée à 1,90 mètre, car elle correspond à la distance imposée par le code civil, en cas de vue droite d'une fenêtre en limite de propriété.

Extrait du règlement modifié

p.17

Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau de la construction dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement. **L'attique respecte un recul ou retrait minimal de la façade, d' 1,90 mètre par rapport au niveau inférieur.**

• Définition construction

> Préciser dans le lexique que les m² sont entendus comme de l'emprise au sol

Pour faciliter la compréhension des pétitionnaires, il est proposé de préciser dans le lexique, pour la définition de Construction, que les m² sont définis comme de l'emprise au sol.

Extrait du règlement modifié

p.18

Construction

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Les cabanes dans les arbres, les piscines de plus de 25 m² d'emprise au sol, les hangars de plus de 25 m² **d'emprise au sol**, les préaux de plus de 25 m² **d'emprise au sol,** les constructions sur pilotis, sont des constructions.

• Définition sous destination

> Prendre en compte l'évolution de la sous destination Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination Hébergement hôtelier et touristique a évolué en deux sous destinations :"Hôtel" ou "Autres hébergements touristiques" par l'arrêté ministériel du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations et le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Ce changement a des répercussions dans l'ensemble du règlement (lexique et articles interdisant ou limitant les usages et affectations des sols, constructions et activités).

Extrait du règlement modifié

p.19

~~La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~

La sous-destination " hôtel " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

• Définition extension limitée

> Clarifier la définition de l'extension limitée et la compléter en ajoutant que la surface de l'extension doit être inférieure à la surface de la construction d'origine

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des projets pouvant entrer dans le champ de l'extension limitée, il est proposé de clarifier la définition et de la préciser. En effet, la surface de l'extension doit être inférieure à la surface de la construction d'origine, en cohérence avec le lexique national d'urbanisme qui stipule dans la définition d'une extension que « *L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.* ».

Pour rappel, dans l'objectif de favoriser la densification des parcelles, les extensions limitées ne sont pas soumises au respect du CBS.

Extrait du règlement modifié

p.21

Extension limitée

Agrandissement **inférieur à la surface de la construction existante,** réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci et dont :

> **Pour le logement individuel :**

La surface de plancher est au maximum égale ~~soit~~ à 50 m² ~~pour le logement individuel soit à 1/3 de celle de la construction existante pour toutes les autres destinations.~~

L'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher

doit être inférieure ou égale à 25 m².

Lorsque l'agrandissement comporte de la surface de plancher et de l'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher, il ne peut excéder 50m².
~~ou en l'absence de surface de plancher.~~

> Pour les autres cas :
La surface de plancher est au maximum égale à 1/3 de celle de la construction existante.
En l'absence de surface de plancher, l'emprise au sol est au maximum égale à 25 m².
~~L'emprise au sol est au maximum égale à 25 m² quelle que soit la destination.~~
(...)

• Définition impasse

> Modifier la définition de l'impasse existante en remplaçant le terme "intégration" par "existence"

Afin de faciliter l'instruction des règles encadrant les impasses existantes, il est proposé de préciser que l'aire de retournement doit être existante à la date d'approbation du PLUm.

Extrait du règlement modifié

p.22
Impasse existante
Voie sans issue existante
- Soit de domanialité publique,
- Soit de domanialité privée et répondant aux 4 critères cumulatifs suivants :
• desserte de plusieurs constructions disposant d'accès distincts,
• ouverture à la circulation du public (véhicules légers et piétons / cycles),
• aménagement pour permettre la circulation des véhicules légers et piétons,
• ~~Intégration~~ **existence à la date d'approbation du PLUm** d'une aire de retournement pour les véhicules légers.

• Définition limite séparative

> Clarifier la définition concernant la limite de fond de parcelle, en cohérence avec la fiche d'aide à l'application des règles du PLUm

Il s'agit de préciser la définition, sans changement sur le fond et en cohérence avec la fiche d'aide à l'application des règles du PLUm relative aux dessertes et implantations, en ligne sur le site internet.

Extrait du règlement modifié

p.22
La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.
~~La limite séparative latérale est :~~
~~• la limite entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie~~
~~ou~~
~~• la limite aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée. Toutes les autres limites séparatives sont des limites séparatives de fond de parcelle.~~
La limite opposée à l'emprise publique ou voie qui dessert la parcelle (c'est-à-dire à l'accès), constitue une limite de fond de parcelle. En conséquence, les autres limites sont des limites séparatives latérales.

Une limite peut être constituée de plusieurs segments.
Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière*) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière.

4. Les dispositions communes à toutes les zones

B.2.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti

• Critères patrimoniaux

> Définir la liste des critères patrimoniaux

Afin de faciliter l'instruction des projets situés à proximité ou sur des éléments identifiés par des outils de protection du patrimoine bâti, il est proposé de dresser une liste des critères d'appréciation du patrimoine.

Extrait du règlement modifié

p.28
Les outils de protection du patrimoine bâti listés ci-dessous font l'objet d'une annexe au règlement (pièce n°4-1-2-5).
Les critères d'appréciation sont des critères architecturaux, historiques, mémoriels, urbains et paysagers.

• Murs anciens

> Préciser que les murs anciens font partie du petit patrimoine bâti

Il s'agit d'enrichir la liste non exhaustive des éléments vernaculaires qui constituent le petit patrimoine bâti, en ajoutant « murs anciens ». En effet, plusieurs murs anciens sont identifiés comme élément de patrimoine à protéger.

Extrait du règlement modifié

p.29

Le petit patrimoine bâti

Le petit patrimoine bâti est constitué d'éléments vernaculaires (puits, fontaine, calvaire, **murs anciens,** etc.), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu ; il fait partie du paysage et de l'identité du territoire.

B.1.1 Implantation des constructions*

- **Schéma routier départemental**

> Supprimer la mention du recul défini dans le schéma routier départemental

Depuis 2017, les voies départementales ont été transférées à Nantes Métropole. Seules les quelques voies demeurent de compétence départementale. Le Schéma routier n'étant pas un document d'urbanisme, il ne peut produire de règles en la matière. Par conséquent les reculs nécessaires le long des routes départementales ont vocation à être définis dans le réglement graphique, pièce n° 4.2.2 Plans de zonage au 1-2000ème.

Extrait du règlement modifié

p.32

B.1.1.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

(...)

~~11. Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul* défini dans le schéma routier départemental ; ce recul peut être réduit pour la construction d'*Équipements d'intérêt collectif et de services publics** dont la vocation est compatible avec la proximité de la voie.~~

- **Implantation de l'attique en limite séparative**

> Préciser que l'attique n'est pas soumis aux règles relatives au retrait par rapport aux limites séparatives

Dans le PLUm approuvé, l'attique est soumis aux règles relatives aux limites séparatives. En effet, les retraits peuvent être conditionnés à la hauteur de la construction, permettant des variations de volume d'une même construction, et ainsi enrichir les formes bâties produites. Néanmoins, cette règle peut rendre difficile voir impossible la réalisation d'attique. Par exemple, en secteur UMa, le retrait vis-à-vis de la limite séparative est de H/3 avec un minimum 3 mètres. Or, en cas d'implantation en limite séparative, il peut être pertinent de positionner l'attique avec un retrait de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Ainsi, il est proposé de préciser que l'attique n'est pas soumis à un retrait réglementé par rapport aux limites séparatives, en cas de construction implantée en limite, uniquement pour les secteurs accueillant une plus forte constructibilité (construction sur rue, bande construction principale).

De plus, pour les constructions plus importantes, à partir de R+2+Couronnement, l'attique n'est pas soumis à un retrait réglementé, que la construction s'implante en limite ou non, pour permettre une plus grande adaptabilité de l'attique et ainsi favoriser son insertion.

Extrait du règlement modifié

p.33

B.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle*

(...)

En cas de construction implantée en limite séparative, pour les constructions sur rue ou en bande constructible principale, l'attique n'est pas soumis à un retrait réglementé par rapport aux limites séparatives.

De plus, pour les constructions atteignant au moins R+2+couronnement*, l'attique n'est pas soumis à un retrait réglementé par rapport aux limites séparatives.

B.1.2 Hauteur et volumétrie des constructions*

- **Hauteur maximale autorisée et création d'emprise publique ou voie**

> Préciser la hauteur maximale autorisée des constructions en cas de création d'emprise publique ou voie en secteurs UMa et UMc

Dans le PLUm approuvé, en secteurs UMa et UMc, la hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique dans le plan des hauteurs épannelage, pièce n°4-2-3. Elle s'applique, soit au secteur de zone ou à l'îlot, soit à la portion de rue (épannelage). Dans ce dernier cas, la hauteur s'applique à la construction sur rue (sauf exception dans les secteurs patrimoniaux). Ainsi, lorsqu'une voie nouvelle est créée, aucun épannelage est prévu et donc la hauteur maximale autorisée est celle des constructions sur jardin. Il est proposé de préciser qu'en cas d'emprise publique ou voie nouvelle crée, la

hauteur maximale autorisée doit tenir compte à la fois de l'épannelage adjacent et de la hauteur des constructions sur jardin.

Extrait du règlement modifié

p.34
B.1.2.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée soit par le règlement écrit de la zone, soit par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-2-3).

Lorsque la hauteur est identifiée au règlement graphique, elle s'applique :
- Au secteur de zone ou à l'îlot ;
- Ou à la portion de rue (épannelage) ; dans ce cas, la hauteur s'applique à la construction sur rue (sauf exception dans les secteurs patrimoniaux).
Les deux indications peuvent se cumuler.
- En cas de création d'emprise publique ou voie, la hauteur maximale autorisée de la construction peut être identique ou inférieure à celles des épannelages adjacents à cette nouvelle emprise publique ou voie, identifiés au règlement graphique, en tenant compte du contexte urbain environnant et des particularités du site.

• Couronnement

> Préciser que le couronnement est le dernier niveau maximal autorisé

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du couronnement, entendu au sens de la pièce plan des hauteurs n° 4-2-3, il est proposé de préciser le règlement. En effet, le couronnement défini à la pièce 4-2-3 est le dernier niveau maximal autorisé qui peut être soit en comble, soit en attique, sauf mention spécifique au plan des hauteurs (comble imposé). Ainsi, si la construction n'atteint pas la hauteur maximale autorisée, le dernier niveau de la construction n'a pas à respecter la forme comble ou attique.

Extrait du règlement modifié

p.34
B.1.2.1 Hauteur des constructions
(...)
Le couronnement défini au plan des hauteurs correspond au dernier niveau maximal autorisé. En l'absence de précision sur ce plan, le couronnement* est constitué soit d'un comble* soit d'un attique* tels que définis au lexique.
Les articles B.2.2.3 et B.2.3.2 dédiés au Couronnement* s'appliquent dans tous les cas.

• Hauteur et toiture végétalisée

> Préciser le mode de calcul de la hauteur de la construction en cas de toiture végétalisée et d'édicules techniques

Pour faciliter la réalisation de terrasses végétalisées participant à la qualité d'usage des locaux construits mais également au développement de la nature en ville, le point haut d'une toiture terrasse est calculé au pied de l'acrotère. Cela permet de libérer du calcul de la hauteur, l'épaisseur de terre nécessaire à la réalisation de ces terrasses et de favoriser la plantation d'arbres.

Néanmoins, l'impact visuel, depuis la rue, de tous les éléments techniques situés en toiture, doit être limité pour donner une perception plus nette des jeux de volumes et de gabarits recherchés par le règlement. Ainsi, si la toiture terrasse présente des édicules techniques (à l'exception des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture), le calcul du point haut comprend les édicules techniques.

Extrait du règlement modifié

p.34
Le point haut d'une construction est défini par :
• Le point le plus haut de la construction, y compris la toiture ;
• Le pied de l'acrotère* pour les toitures végétalisées.
Les édicules techniques à l'exception 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.
~~• et les édicules techniques à l'exception 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.) qui ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la construction.~~
~~Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère*.~~

B.1.4 Clôture

• Dérogation à la hauteur maximale

> Préciser qu'en cas de clôture en fer forgé de qualité, une dérogation à la hauteur maximale est autorisée

Il s'agit de permettre de déroger aux règles relatives à la hauteur maximale autorisée (1,4 mètre en zone UM), pour permettre la restauration de clôture existante de qualité en fer forgé, participant à un meilleur cadre de vie. Dans le PLUm approuvé, cette dérogation est autorisée uniquement pour les murs existants en pierre de qualité.

> Préciser qu'en cas de topographie particulière, une dérogation à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est bien envisageable

Afin de faciliter la lecture du règlement, il est proposé de préciser qu'en cas de dénivelé important entre la parcelle et l'emprise publique ou voie, ou alors entre deux parcelles mitoyennes entre elles, la règle relative aux dérogations de hauteur concernant les clôtures peut bien s'appliquer. Cette dérogation était bien prévue, il est proposé de la rendre plus lisible.

Extrait du règlement modifié

p.38

3. Dérogations aux règles de hauteur des clôtures

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension **des clôtures en fer forgé ou** de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ~~notamment~~ en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes **ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;**

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

- **CBS**

> Préciser la rédaction relative au calcul du CBS excluant les constructions existantes et les extensions limitées

Afin de faciliter la lecture du règlement, il est proposé de reformuler le paragraphe 6, relatif aux dispositions particulières du CBS, dans le cadre d'un projet qui prévoit sur une même unité foncière et dans le cadre d'une autorisation de construire unique, d'une part le maintien d'emprises bâties et d'autre part, la réalisation de constructions neuves ou d'extension limitée de constructions existantes. En effet, dans ce cas, le CBS applicable est défini en tenant compte de la surface du terrain d'assiette du projet en soustrayant l'emprise au sol des constructions existantes et de leur extension limitée.

Extrait du règlement modifié

p.42

6 - Dans le cas d'un projet qui prévoit, sur une même unité foncière et dans le cadre d'une autorisation de construire unique, d'une part le maintien d'emprises bâties (qu'elles soient réhabilitées ou non) et d'autre part, la réalisation de constructions neuves ou d'extension limitée* de constructions existantes, le CBS applicable est défini en tenant compte de la surface du terrain d'assiette du projet ~~à l'exclusion de~~ **à laquelle est soustraite** l'emprise au sol des constructions existantes et de leur extension limitée* **puisque le CBS n'est pas applicable aux extensions limitées et aux réhabilitations.**

B.4.1. Stationnement des véhicules à moteur

- **Changement de destination et stationnement**

> Préciser que les règles et normes de stationnement s'imposent également en cas de changement de destination

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, il est proposé de préciser que les règles et normes de stationnement s'imposent également en cas de changement de destination. Cette disposition était sous-entendu, il est proposé de la rendre plus lisible.

Extrait du règlement modifié

p.44

B.4.1.3 Norme de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination* ou la sous-destination* des constructions* et leur localisation.

Elle s'applique **aux changements de destination,** aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions des constructions existantes.

- **Norme Artisanat et commerce de détail**

> Réhausser le seuil au-delà duquel le stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail n'est pas imposé, dans la centralité élargie

Dans le secteur où la norme plafond de stationnement correspondant à 1 place pour 120 m² de surface de plancher de *Bureau,* qui équivaut à l'intérieur des boulevards XIXème de Nantes, là où l'offre en transports alternatifs et

en transport en commun est la plus forte, il est proposé de ne pas imposer de place de stationnement pour les constructions à destination d'Artisanat et de commerce de détail inférieur à 500 m² de surface de plancher.

Extrait du règlement modifié

p.45

*> Norme de stationnement plancher applicable à la sous-destination Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur où la norme plafond de 1 place pour 120 m² de surface de plancher de *Bureau* (cf. plan n°4-2-5-2) et pour Nantes uniquement :

- jusqu'à 500 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée,

- de 500 à 1000 m² de surface de plancher, il est imposé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comptabilisée au-delà de 500 m².

En dehors de ce secteur :

(...)

B.4.2. Stationnement des vélos

• Local stationnement vélo

> Conserver le contrôle d'accès sécurisé uniquement pour les sous-destinations Logements, Bureau et Industrie

Les modalités de réalisation des places de stationnement vélos visent avant tout à accompagner voire à impulser le développement du vélo. Ainsi, dans le PLUm approuvé, il est imposé que les espaces de stationnement vélos soient sous contrôle d'accès. Or, cette disposition est tout à fait pertinente pour les constructions de type logement, bureau ou industrie. En revanche, elle devient très contraignante, sans certitude d'une utilisation plus facilitée, pour d'autres constructions (piscine publique, théâtre, espace commercial, etc.). Ainsi, il est proposé de préciser que le contrôle d'accès est obligatoire uniquement pour les constructions relevant des sous-destinations logement, bureau, industrie.

Extrait du règlement modifié

p.46

Les espaces de stationnement vélos :

(...)

- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts ~~et ;~~

- **Doivent être** sous contrôle d'accès **pour les constructions relevant de la sous-destination *Logement*, *Industrie* ou Bureau* .**

• Norme stationnement vélo

> Modifier la référence aux articles du code de la construction et de l'habitation

Par le décret du 30 juin 2021 n°2021-872, la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation a été re-codifiée. Si les dispositions existent toujours, elles sont présentes sous d'autres références d'articles. Ainsi, il est proposé rectifier la référence aux articles cités pour être en cohérence avec ce code.

Extrait du règlement modifié

p.47

> Norme de stationnement appliables aux autres sous destinations

Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles ~~R111-14-6 à R111-14-8~~ **R113-15 à R113-18.**

> Élargir la norme de stationnement vélo à d'autres sous destinations que le bureau et le logement

Afin de prendre en compte les besoins réels, il est proposé de préciser que le nombre de places de stationnement vélo pour les destinations et sous-destinations suivantes: Artisanat et commerce de détail lorsqu'il est prévu un stationnement pour véhicules à moteur; Équipements d'intérêt collectif et services publics; Hébergement; Autres hébergements touristiques, est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions et des usages, du contexte urbain environnement. Pour les ensembles commerciaux; l'Industrie; le Cinéma, le code de la construction et de l'habitation prévoit déjà une norme.

Extrait du règlement modifié

p.47

> Norme de stationnement plancher applicable aux sous-destinations *Artisanat et commerce de détail lorsqu'il est prévu un stationnement pour véhicules à moteur, *Équipements d'intérêt collectif et services publics*, Hébergement*, Autres hébergements touristiques**

Le nombre de places de stationnement vélo à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et des usages, du contexte urbain et de la situation géographique au regard des dispositifs de stationnement public existant à proximité.

C.1.1. Caractéristiques des voies nouvelles

• Voies nouvelles

> Ne plus imposer de largeur de chaussée en cas de

voies nouvelles et préciser que la largeur minimum de trottoirs est entendue hors osbtacles

Afin de prendre en compte les besoins réels, notamment en cas de création de voie à sens unique, il est proposé de supprimer la largeur de chaussée imposée. De plus, pour faciliter les déplacements piétons et le confort d'usage, il est proposé de préciser que la largeur minimale lorsque les trottoirs sont créés s'entend hors obstacle.

Extrait du règlement modifié

p.48

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

(...)

- Présenter ~~les dimensions suivantes :~~
- ~~Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée~~ **une** largeur minimale de 1,40 mètre **(hors obstacle)** pour les éventuels trottoirs.

5. Les dispositions applicables aux zones à risques naturels

5.1 Le risque d'inondation (hors PPRI)

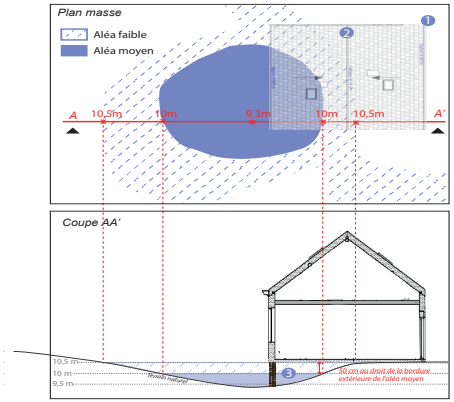
- **Schéma de l'aléa moyen**

> Rendre plus compréhensible la règle relative à la ligne d'eau de référence mesurée au droit de la bordure externe de l'aléa moyen

Dans l'objectif de faciliter la lecture et la compréhension de la règle, la fiche d'aide à l'application des règles du PLUm relative au risque inondation par ruissellement pluvial comporte un schéma plus détaillé que celui présent dans le règlement écrit du PLUm approuvé. Ce schéma détaillé illustre le cas d'une construction se trouvant à cheval sur deux aléas (moyen et faible) et la façon dont doit être prise en compte la ligne d'eau de référence mesurée au droit de la bordure externe de l'aléa moyen. La fiche d'aide à l'application des règles du PLUm est une fiche publique, en ligne sur le site internet de Nantes Métropole. Ainsi, sans aucun changement sur le fond, il est proposé de remplacer le schéma dans le règlement du PLUm approuvé par le schéma présent dans la fiche d'aide à l'application des règles du PLUm.

Extrait du règlement modifié

p.52



1. Projeter l'emprise de la construction sur la couche d'aléa ruissellement pluvial ;
2. Localiser le point le plus défavorable de la bordure externe de l'aléa moyen, soit le point le plus haut ;
3. Appliquer 50 cm à la côte de ce point afin d'obtenir la côte plancher.

2E PARTIE RÈGLEMENT DE ZONES

1.1 Dispositions applicables à la zone UM

A.3.2 Mixité sociale

> Préciser que les orientations en matière de mixité sociale dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent à la sous destination *Habitation*

Au PLUm approuvé, lorsque le terrain est concerné par une OAP sectorielle, tout projet de création, de réhabilitation ou de changement de destination vers la destination *Logement* doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définie dans l'OAP. Cette rédaction ne permet pas d'imposer aux constructions répondant à la sous destination *Hébergement*, d'obligation en matière de mixité sociale définie dans l'OAP. Ainsi, il est proposé de modifier le vocable sous destination "*Logement*", par destination "*Habitation*", pour que les projets de *Logement* ou d'*Hébergement* soient soumis à l'obligation de mixité sociale selon la terminologie utilisée dans la programmation des OAP.

Extrait du règlement modifié

p.66

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP sectorielle, tout projet de création, de réhabilitation ou de changement de destination vers la ~~sous~~ destination ~~Logement*~~ **Habitation*** sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP sectorielle.

Article A.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, contructions* et activités

> Prendre en compte l'évolution de la loi Littoral

L'évolution ci-dessous concerne uniquement les communes de Bouaye et Saint-Aignan de Grand Lieu, seules ces 2 communes étant concernées par l'application de la loi Littoral, car riveraines du lac de Grand Lieu.

La loi dite ELAN (Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée en 2018, est venue modifier la loi Littoral et charge les SCOT et les PLUi de prendre en compte ces évolutions.

Le SCOT Nantes St-Nazaire a donc procédé à une modification simplifiée, en date du 29 juin 2022, pour définir et localiser 3 types d'espaces : agglomération, village, secteur déjà urbanisé et ainsi leur permettre d'évoluer.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme précise que dans ces Secteurs Déjà Urbanisés, les constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces Secteurs Déjà Urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Création d'un sous secteur UMeL2

Afin de préciser la vocation des nouvelles constructions et installations au sein de ces espaces identifiés comme SDU, il est proposé de créer un sous zonage UMeL2, dans lequel les destinations autorisées sont uniquement logement, hébergement, équipements publics. Les constructions existantes des autres destinations ne peuvent évoluer que de manière très mesurée.
Les autres règles du secteur UMeL s'y appliquent. Un p est indicé lorsque le caractère patrimonial est pris en compte.

Il est à noter que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Changement de dénomination du sous secteur UMeL en UMeL1

Par ailleurs, pour plus de clarté dans la structure du règlement, le sous secteur UMeL devient le sous-secteur UMeL1, sans changer de contenu.
Pour rappel, il s'agit des hameaux, dont la constructibilité est fortement limitée par l'application de la loi Littoral. Seules les évolutions mesurées des constructions existantes sont permises. Il regroupe donc les hameaux de taille limitée, isolés, non considérés comme des SDU, ainsi que les anciens hameaux, rattrapés par l'urbanisation, mais situés dans les espaces urbanisés sensibles.

Il convient de se reporter au point 3.3 B Evolutions des pièces de portée locale, territorialisées de la notice pour visualiser les hameaux faisant l'objet de ces nouveaux sous secteurs.

Extrait du règlement modifié

p 64

> Sous secteur UMe~~L~~**L1**

Dans le sous secteur UMe~~L~~**L1** sont exclusivement autorisés :

• L'extension la surélevation et la réhabilitation des constructions existantes ou occupations et utilisations du sol dans la limite d'un plafond de 50 m² d'emprise au sol pouvant intégrer jusqu'à 50 m² de surface de plancher. Toutefois, les extensions de l'emprise au sol ne comprennent ni les terrasses, ni les piscines non couvertes;

• Les annexes* des constructions dont la sous-destination est le Logement* à condition qu'elles soient contigües à la construction existante* et qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire;

• Les changements de destination, à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

> Sous secteur UMeL2

Dans le sous secteur UMeL2 sont exclusivement autorisés :

• Les constructions, ouvrages et travaux relevant des sous destinations *Logement, *Hébergement**, *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ainsi que le changement de destination vers ces 3 sous destinations, à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;**

• Les extensions, surélévations, réhabilitations de ces 3 sous destinations, sous réserve qu'elles ne modifient pas de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

• Les annexes* des constructions dont la sous-destination est *Logement, *Hébergement**,

***Équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti;**

• Pour les autres destinations, la réhabilitation, la surélévation et l'extension des constructions existantes ou occupations et utilisations du sol dans la limite d'un plafond de 50 m² d'emprise au sol pouvant intégrer jusqu'à 50 m² de surface de plancher. Cette surface intègre les annexes et leurs extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm. Toutefois, les extensions de l'emprise au sol ne comprennent ni les terrasses, ni les piscines non couvertes.

B.1.1 Implantation des constructions*

> Préciser que l'article B.1.1.1 ne concerne que les constructions sur rue

Afin de faciliter la compréhension du document et des règles soumises aux constructions sur jardin, il est proposé de mentionner que seules les constructions sur rue sont bien soumises aux règles d'implantation par rapport aux emprises publiques ou voies.

Extrait du règlement modifié

p.67

B.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions sur jardin ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

> Préciser comment se déclenche la Bande Constructible Principale (BCP) en cas d'Emplacement Réservé (ER)

Le règlement indique que la BCP est générée en UMd1 soit par la limite d'emprise publique ou de voie existante, soit à la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de cheminement ; soit à la limite d'une voie permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture). Ainsi, dans le PLUm approuvé, la BCP peut être générée par un ER voirie même s'il ne maille pas, ce qui n'est pas cohérent avec l'esprit de la règle. En effet, l'un des objectifs porté par le PLUm est de favoriser le maillage de ces quartiers, condition essentielle à l'accueil de nouvelles constructions. Donc, il est proposé de préciser la règle écrite en UMd1, UMd2 et UMe pour indiquer, conformément au tome 3, que les ER permettant de générer de la BCP doivent permettre un maillage.

> Préciser comment se déclenche la BCP lorsque la construction se situe au-delà du retrait réglementé à 5 mètres

Dans le PLUm approuvé, le règlement indique que la BCP est calculée à partir du recul de 5 mètres de la construction, mais ne prévoit pas le déclenchement de la BCP pour les constructions ayant une implantation au-delà des 5 mètres.

Le Tome 3 précise (p.232) : « *le mode de calcul de la profondeur de la BCP prend comme point de départ du calcul les règles d'implantation par rapport à la voie ou emprise publique ou ce qui en tient lieu (qu'il s'agisse du recul imposé, d'une ligne graphique ou d'une implantation alternative située entre 0 et 5 mètres)…* »
Donc, il est proposé de préciser la règle écrite pour indiquer, conformément au tome 3, que le mode de calcul de la profondeur de la BCP prend comme point de départ du calcul les règles d'implantation par rapport à Emprise Publique ou Voie (EPV) ou ce qui en tient lieu (recul imposé, ligne graphique, implantation alternative située entre 0 et 5 mètres).

Extrait du règlement modifié

p.68

> Sous-secteur UMd1

(…)

La bande constructible principale est générée par :

• Soit la limite d'emprise publique ou de voie* existante ;

• Soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ~~ou de cheminement~~ **permettant ou améliorant le maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture);**

• Soit la limite d'une voie permettant un maillage* quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture).

La bande constructible principale est calculée :

• Soit à partir du recul **réglementé (**5 mètres **maximum)** ~~de la construction;~~

• Soit **à partir** d'une ligne d'implantation graphique identifiée au règlement graphique;

• Dans le cas où une implantation différente de celle prescrite est comprise entre 0 et 5 mètres, la bande constructible* principale est calculée à partir de cette implantation particulière.

(…)

> Sous-secteur UMd2

(…)

La bande constructible principale est générée par :

• Soit la limite d'emprise publique ou de voie* existante ouverte à la circulation des véhicules légers ;

• Soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie **permettant ou améliorant le maillage viaire ouvert à la circulation des voitures** ;

• Soit la limite d'une voie permettant un maillage* viaire ouvert à la circulation des voitures.

La bande constructible principale est calculée :

• Soit à partir du recul **réglementé** (5 mètres **maximum)**

~~de la construction;~~
• Soit **à partir** d'une ligne d'implantation graphique identifiée au règlement graphique;
(...)

Secteur UMe
(...)
La bande constructible principale est générée par :
• Soit la limite d'emprise publique ou de voie* existante ouverte à la circulation des véhicules légers ;
• Soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie **permettant ou améliorant un maillage viaire ouvert à la circulation des voitures ;**
• Soit la limite d'une voie permettant un maillage* viaire ouvert à la circulation des voitures.
La bande constructible principale est calculée :
• Soit à partir de l'alignement ou du recul **réglementé** ~~de~~ **(**5 mètres **maximum)** ~~de la construction;~~
• Soit **à partir** d'une ligne d'implantation graphique identifiée au règlement graphique.

• Calcul de la profondeur des terrains

> Préciser le calcul de la profondeur des terrains supérieurs à 40 mètres

Afin de faciliter et d'uniformiser le mode de calcul de la profondeur d'un terrain, il est proposé de préciser que la profondeur d'une parcelle se calcule à partir de la limite séparative du fond de parcelle, perpendiculairement à cette limite et en tout point, comme cela est indiqué dans la fiche d'aide à l'application des règles du PLUm Desserte & implantation.

Extrait du règlement modifié
p.70
B.1.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*

La profondeur de la parcelle se calcule à partir de la limite séparative du fond de parcelle, perpendiculairement à cette limite, et en tout point.

• Règles alternatives pour les constructions sur rue

> Préciser la possible application des règles alternatives pour les constructions sur rue, en secteur UMa

Dans l'objectif de faciliter la lecture et de mettre en avant la possibilité de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction, il est proposé de rappeler sous l'entête de chaque secteur, l'encart prévu indiquant qu'une implantation différente que celle définie au règlement particulier de chaque secteur, peut être autorisée ou exigée, dans les hypothèses prévues par l'article B.1.1.2 de la partie 4.2 « les autres dispositions communes à toutes les zones ». Sans aucun changement de texte, il est proposé de mieux répartir cette disposition au sein des paragraphes dédiés aux secteurs UMa, UMc.

Extrait du règlement modifié
p.70
Secteur UMa
Une implantation différente de celles définies ci-dessous peut être autorisée ou imposée dans les hypothèses prévues par l'article B.1.1.2. de la 1re partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones ».

idem secteur UMc

• Bâtiment en peigne

> Préciser que les règles d'implantation pour les bâtiments en peigne peuvent être admises ou imposées en fonction du contexte urbain

Afin de faciliter l'insertion urbaine de projets de construction, il est proposé préciser qu'en cas de construction implantée en peigne, les règles d'implantation relatives à ce type de construction pourront être admises ou imposées en fonction du contexte urbain environnant et des particularités du site. Ainsi, même un bâti qualifié de peigne, pourra être instruit comme construction sur rue, si l'environnement du site le justifie.

Extrait du règlement modifié
p.70
Secteur UMa
(...)
En outre :
- Des ouvertures doivent être créées dans les façades latérales implantées en retrait* ;
- En cas de construction implantée en peigne, les règles d'implantation suivantes pourront être admises ou imposées en fonction du contexte urbain environnant et des particularités du site ~~Dans le cas d'implantation de construction en peigne~~ :

Idem secteur UMc

• Implantation des constructions en EBC - EPP

> Supprimer le paragraphe relatif à l'implantation des constructions en UM en présence d'un EPP/EBC

Le paragraphe relatif à l'implantation des constructions en UM en présence d'un EPP/EBC a pour seule vocation de rappeler le principe de substitution de la règle plus stricte par rapport à la règle générale applicable en matière de limite séparative. Il s'agit toutefois d'une règle superfétatoire dans la mesure où, en zone UM, à l'instar de toutes les zones, la règle métrique est remplacée soit par la limite stricte de l'EBC (interdiction de construction de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements) soit par la limite de l'EPP associée toutefois au principe de non atteinte à son intégrité (principe d'autorisation des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte à son intégrité). Il est donc proposé de supprimer ce paragraphe.

Extrait du règlement modifié

p.68 et suivantes

~~Dans tous les cas, en présence d'un espace boisé classé* (EBC) ou d'un espace paysager à protéger* (EPP) identifié au règlement graphique, le retrait* doit au minimum respecter les limites de l'EBC ou de l'EPP.~~

• Surélévation en Bande Constructible Secondaire (BCS)

> Préciser qu'en sous secteur UMd2 et en secteur UMe, la surélévation et la réhabilitation sont autorisées dans la BCS

Afin de faciliter la lecture, il est proposé de préciser que les réhabilitations et surélévations des constructions existantes sont bien autorisées en BCS, dans l'article B.1.1.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle. Cette possibilité de réhabilitations et surélévations est déjà présente dans l'article B.1.1.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies.

Extrait du règlement modifié

p.74

> Sous-secteurs UMd2

(...)

Pour rappel, les réhabilitations et surélévations sont autorisées en BCS, dans le respect de la hauteur autorisée.

(...)

idem secteur UMe

• Distance entre deux constructions sur une même unité foncière

> Préciser que la distance entre deux constructions ne s'applique pas aux annexes

Afin de faciliter la compréhension de la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, il est proposé de préciser que cette règle n'est pas applicable entre une construction et ses annexes. En effet, la distance entre 2 constructions sur une même unité foncière vise notamment à assurer l'ensoleillement des constructions et à gérer la distance entre les vis-à-vis. L'implantation des annexes, du fait de leur fonction, ne nécessite pas les mêmes conditions de confort qu'un volume «habité ».

Extrait du règlement modifié

p.75

Secteur UMa

(...)

Cette règle n'est pas applicable **entre une construction et ses** ~~aux~~ annexes* ni en cas de césure*.

idem **secteurs UMc, UMd, UMe**

B.1.2 Hauteur et volumétrie des constructions

• Tableau des hauteurs

> Apporter plus de lisibilité concernant les règles relatives aux hauteurs des constructions

Il est proposé d'apporter plus de lisibilité concernant les règles relatives aux hauteurs des constructions. En effet, page 73, l'article B.1.2.1. Hauteurs des constructions, précise que dans toute la zone UM, les constructions ne relevant pas de la sous-destination Logement* ne doivent pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans le tableau des hauteurs sans faire référence à un nombre de niveaux, à l'exception des dérogations indiquées au 4.2 «*Autres dispositions communes à toutes les zones*». Or, dans le PLUm approuvé, le tableau en question, est positionné dans la rubrique : dispositions applicables aux constructions relevant de la sous destination "Logement". Donc, il est proposé de le faire figurer juste après la mention générale.

- **Calcul de la hauteur du rez-de-chaussée**

> Préciser que la hauteur du rez-de-chaussée est entendue comme la hauteur sous plafond

Dans l'objectif d'éviter tout effet de corridor, la hauteur des constructions édifiées le long des voies et emprises publiques, ne peut être supérieure à la largeur de la voie le long de laquelle elles s'implantent augmentée de la hauteur du rez-de-chaussée. Dans le PLUm approuvé, cette hauteur n'est pas définie. Afin de préciser la règle, la hauteur du rez-de-chaussée est définie comme la hauteur du rez-de-chaussée sous plafond.

Extrait du règlement modifié

p.76

2. Dans l'objectif d'éviter tout effet de corridor, la hauteur des constructions édifiées le long des voies et emprises publiques, ne peut être supérieure à la largeur de la voie le long de laquelle elles s'implantent augmentée de la hauteur du rez-de-chaussée **sous plafond** et le cas échéant de la marge de recul* prescrite par le présent règlement ou par le règlement graphique et des retraits de façade (rf); cette règle ne s'applique pas si la hauteur est définie par un épannelage*.

> Préciser l'usage possible de la césure

Afin d'éviter des linéaires bâtis trop importants et d'assurer des transparences vers l'intérieur des opérations, une césure est imposée dans certains cas. Il est proposé d'intégrer la possibilité d'exiger cette césure pour des bâtis d'une hauteur ou longueur plus réduite que celle prescrite au PLUm approuvé.

Extrait du règlement modifié

p.79

Dans toute la zone UM pour les constructions relevant exclusivement de la sous-destination Logement*

(...)

Toutefois, une césure pourra être exigée en dehors des conditions définies ci-dessus et ci-dessous, afin d'assurer l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement urbain.

- **Façade aveugle**

> Préciser la règle concernant les 30 % de transparence dans les rez-de-chaussée

Dans l'objectif de faciliter l'application de la règle imposant des transparences en rez-de-chaussée de façade sur rue, il est proposé de préciser que les 30 % de rez-de-chaussée aveugles sont entendus comme un linéaire continu et de supprimer la parenthèse (c'est-à-dire sans ouverture).

Extrait du règlement modifié

p.79

Toutefois, un maximum de 30 % **de linéaire continu** du rez-de-chaussée de la façade sur rue **(à l'alignement ou en recul)** peut être aveugle ~~(c'est-à-dire sans ouverture)~~ pour les constructions dont le linéaire est supérieur à 20 mètres.

B.3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS)

- **CBS**

> Corriger une coquille

Dans le cas où le projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée des objectifs de CBS, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP et selon des dispositions spécifiques . Il convient de rectifier le renvoi au paragraphe prévu, il s'agit du paragraphe 8 et non 7, de la 1re partie au B.3.2

Extrait du règlement modifié

p.82

Dans le cas où le projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée des objectifs de CBS, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP et selon les dispositions spécifiques prévues en 1re partie au B.3.2 paragraphe ~~7~~ **8**.

> Préciser que les petites parcelles existantes à la date d'approbation du PLUm peuvent bénéficier d'une valeur de CBS moindre, en secteurs UMa et UMc

Pour permettre le renouvellement urbain y compris sur de petites parcelles, une valeur de CBS plus réduite est admise pour les parcelles inférieures à 500 m², en secteur UMa et UMc. Pour éviter les dérives, il est proposé de préciser que les petites parcelles doivent être existantes avant la date d'approbation du PLUm.

Extrait du règlement modifié

p.82

Secteur UMa

(...)

Toutefois, pour tenir compte de la configuration particulière de certaines parcelles, sont autorisés des CBS différents selon la surface du terrain d'assiette du projet (ou de la partie de terrain sur laquelle s'applique le CBS selon les dispositions particulières du B.3.2 de la 1re partie du règlement). Ainsi, pour les terrains **existants à la date d'approbation du PLUm** ~~ou parties de terrain d'assiette du projet~~ dont la surface est :

- Inférieure à 300 m², un CBS de 0,2 est exigé;
- Comprise entre 300 m² et 500 m², un CBS de 0,3 est exigé.

idem en secteur UMc

> Préciser que l'obligation de pleine terre s'impose même quand le CBS est moindre, en UMc

Pour faciliter la lecture et la compréhension de la règle, il est proposé de préciser que le pourcentage de pleine terre s'applique également lorsque les parcelles sont de petites tailles et bénéficient d'un CBS moindre.

Extrait du règlement modifié

p.82

Secteur UMc

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées* dont 30% de surface de pleine terre*permettant d'atteindre un CBS* de 0,6.

Toutefois, pour tenir compte de la configuration particulière de certaines parcelles, sont autorisés des CBS différents selon la surface du terrain d'assiette du projet ou de la partie de terrain sur laquelle s'applique le CBS selon les dispositions du B.3.2 de la 1re partie du règlement. Ainsi pour les terrains **existants à la date d'approbation du PLUm** ~~ou parties de terrain d'assiette du projet~~ dont la surface est :

- Inférieure à 300 m²,un CBS de 0,3 est exigé ;
- Comprise entre 300 m² et 400 m², un CBS de 0,4 est exigé ;
- Comprise entre 400 m² et 500 m², un CBS de 0,5 est exigé.

L'obligation de pleine terre s'applique dans les mêmes conditions.

B.3.2 Traitement paysager des espaces libres situés dans la marge de recul

• Marge de recul réglementée

> Définir la marge de recul réglementée

Afin de faciliter l'application de la règle relative à la pleine terre dans la marge de recul réglementée, il convient d'en proposer une définition littérale. Ainsi, en fonction de l'implantation de la construction, la marge de recul réglementée peut être définie, comme l'espace compris entre l'emprise publique ou voie et soit :

- le recul réglementé de la construction ;
- la ligne d'implantation graphique identifiée au règlement graphique ;
- l'implantation de la construction, dans le cas où la distance d'implantation est inférieure à celle prescrite par le règlement écrit ou graphique.

Extrait du règlement modifié

p.83

La marge de recul réglementée correspond à l'espace compris entre l'emprise publique ou voie* et :

- soit le recul réglementé de la construction ;

- soit la ligne d'implantation graphique identifiée au règlement graphique ;

- soit l'implantation de la construction dans le cas où la distance d'implantation est inférieure à celle prescrite par le règlement écrit ou graphique.

• Pleine terre dans la marge de recul

> Préciser que le pourcentage de pleine terre s'applique même si la parcelle fait l'objet d'un CBS moindre

Pour faciliter la lecture et la compréhension de la règle, il est proposé de préciser que le pourcentage de pleine terre dans la marge de recul réglementée s'applique avec le même taux, même si la parcelle en question fait l'objet d'un CBS moindre en raison de sa petite taille, en secteurs UMa, UMc, UMd, UMe.

Extrait du règlement modifié

p.83 et suivante

Secteur UMa

Dans la marge de recul sur rue, si elle existe, les espaces libres doivent entre 0 et 5 mètres :

- Être composés de surfaces de pleine terre* pour au moins 50 % de leur surface ; dans le cas où la marge de recul* est occupée par du stationnement aérien **ou dans le cas où un CBS moindre est exigé** cette obligation de pleine terre* s'impose dans les mêmes conditions

idem en secteur UMc, UMd, UMe

> Préciser que le pourcentage de pleine terre ne s'applique pas si le linéaire sur rue de la parcelle est inférieure à 6 mètres, en secteurs UMc, UMd, UMe

Pour tenir compte d'une configuration parcellaire particulière, au même titre qu'en secteur UMa, si le linéaire sur rue de la parcelle est inférieur à 6 mètres, le pourcentage de pleine terre ne s'applique pas, en secteurs UMc, UMd, UMe.

Extrait du règlement modifié

p.83

Secteurs UMc, UMd, UMe

Si le linéaire sur rue de la parcelle est inférieur à 6 mètres, le pourcentage de pleine terre dans la marge de recul réglementé n'est pas exigé.

B.4.1 Stationnement des véhicules à moteur : modalités de réalisation des places de stationnement

- **Volume construit**

> Préciser les modalités de réalisation de places de stationnement pour les véhicules à moteur, dans le volume construit

Afin de garantir l'insertion qualitative des places de stationnement au sein d'un projet en évitant des nappes de parking en surface dans les cœurs d'îlots moins qualitatives sur le plan urbain et moins performantes sur le plan de l'environnement (artificialisation des sols en cœurs d'îlot), le règlement impose la réalisation de ces places pour les véhicules à moteur, dans le volume construit.

Néanmoins, il est entendu qu'en cas de mutualisation ou lorsque le stationnement est prévu dans l'environnement immédiat de la construction, le stationnement ne doit pas forcément être dans le volume de la construction. Ainsi, il est souhaité imposer dans les mêmes proportions prévues initialement, et pour les mêmes raisons que citées précédemment (intégrations architecturales et lutte contre l'artificialisation des sols), le stationnement dans un volume construit et non dans le volume construit.

De même, en cas de réhabilitation ou de changement de destination, il peut être pertinent que le stationnement se trouve au sein d'un volume construit qui peut être celui de la construction même ou d'une autre construction.

Extrait du règlement modifié

p.84

Sauf impossibilité technique justifiée, le stationnement doit être assuré dans le volume construit* dans les conditions ci-dessous.

En cas de mutualisation, ou lorsque le stationnement est prévu dans l'environnement immédiat de la construction, le stationnement doit être réalisé dans un volume construit, en respectant les proportions indiquées ci-dessous.

En cas de réhabilitation ou de changement de destination, le stationnement pourra être exigé dans un volume construit.

> Compléter la demande de stationnement dans le volume construit pour le logement individuel à Nantes, quand la norme imposée est de plus d'une 1 place par logement

Il est proposé de compléter la règle relative au stationnement dans le volume construit pour le logement individuel à Nantes, lorsque la norme imposée est de plus d'une place par logement. Il s'agit de la correction d'un oubli.

Extrait du règlement modifié

p.84

Pour les logements individuels

- Dans les secteurs où la norme est de 0,6 et 0,8 place par logement : 100 % des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume construit.
- Dans les secteurs où la norme est de 1 place **ou plus** par logement à Nantes, 50 % des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume construit.

1.2 Dispositions applicables à la zone UE

A.2.1 Dans toute la zone UE

- **Stationnement en zone UE**

> Permettre les parcs de stationnement dans les zones UE sous certaines conditions

Dans certains sites à vocation économique, il peut être pertinent d'autoriser l'implantation de parcs de stationnement pour répondre à un besoin particulier lié au contexte urbain, à l'éloignement des transports en commun structurants, ou à proximité de sites accueillant du public sans possibilité de parking.

Cette possibilité ne doit pas remettre en cause l'encadrement du stationnement à destination du bureau, tel que souhaité dans le PLUm, car il favorise le report modal.

Ainsi, la possibilité d'implantation de parc de stationnement est subordonnée à la production d'une étude justifiant du besoin, et validée par les services compétents

de Nantes Métropole.

Extrait du règlement modifié

p. 86 et suivantes
Article A1:
(...)
- les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone, **à l'exception de ceux mentionnés en A2**

Article A.2:
(...)
- les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone, dans le cas où une étude en matière de stationnement réalisée et/ ou validée par la Métropole a évalué les besoins en matière de stationnement à l'échelle du quartier, notamment en prenant en compte les besoins des usagers, les dispositifs favorisant la mutualisation des places, le co-voiturage, l'offre de transports en commun existante et l'offre de stationnement existante, une offre de stationnement complémentaire pourra être autorisée, à condition qu'elle soit justifiée par les besoins évalués dans l'étude pré-citée.

- **Plafond des m² autorisés pour les restaurants**

> Supprimer le plafond des m² autorisés pour les restaurants, en UEm dans les polarités commerciales majeures

Afin d'encourager la mixité fonctionnelle dans les polarités commerciales majeures et de permettre des projets de restructuration et de modernisation, en cohérence avec l'OAP Commerce, il est proposé de supprimer le plafond des 300 m² autorisés pour la sous-destination Restauration en secteur UEm dans les polarités commerciales majeures.
Ainsi, ces polarités pourront être en capacité d'accueillir de nouvelles activités de restauration (développement ou renouvellement de l'existant et implantation de nouveaux concepts) pour densifier et diversifier l'offre, répondant ainsi aux besoins des clients et des actifs.

Extrait du règlement modifié

p.87 et suivante
A2.2.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 m² de surface de plancher totale **hors polarités commerciales majeures**;
(...)
- Dans les polarités commerciales majeures sont également autorisées les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination *Restauration

B.1.2 Hauteur et volumétrie des constructions

- **Hauteur maximale autorisée**

> Ajouter une règle de hauteur en zone UE, si elle est en continuité avec un secteur UMe

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans un tissu existant, il est proposé de limiter la hauteur des constructions en zone UE, si le terrain est contigu avec un secteur UMe, comme c'est déjà le cas avec un secteur UMd.

Extrait du règlement modifié

p.89
Sauf indication figurant au règlement graphique, la hauteur* des constructions n'est pas limitée.

Toutefois, en cas de terrain contigu au**x** secteur**s** UMd et **UMe**, la hauteur de la construction est limitée à 18 mètres

3.1 Dispositions applicables à la zone A

Acl 5

> Créer un Acl5, à destination de l'habitat dual des gens du voyage

Afin de conforter la politique favorisant l'ancrage territorial des gens du voyage, notamment dans les zones urbaines, sous forme d'«habitat dual», il est proposé de créer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Acl5. Ce STECAL Acl5 a pour objectif de permettre un logement comportant une partie principale bâtie à laquelle est annexée une caravane. En effet, certaines familles installées sur des terrains où le stationnement caravane est autorisé voient leur parcours résidentiel évoluer sans que n'existent de solutions adaptées pour leurs logements. Le sous secteur Acl5 permet cette dualité caravane/construction. Néanmoins, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre le mitage de la zone agricole, les constructions, extensions,

ouvrages et installations sont autorisées uniquement dans une limite de 50 m² supplémentaires. Le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs y est également autorisé, puisque ce sous-secteur est à destination de l'habitat des gens du voyage.
La hauteur maximale des construction est limitée à 6,50 mètres, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée et un étage, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité dans l'environnement tout en limitant la constructibilité du fait du caractère complémentaire entre les constructions à usage de logement et l'habitat en caravane.
Via cette procédure de modification n°1, aucun stecal Acl 5 n'est créé à partir d'une zone agricole, il est proposé uniquement de faire évoluer un sous secteur Acl4 en Acl5, à Nantes, justifié p. 544 Modifications liées aux secteurs de Taille et de Capacité Limité.

Extrait du règlement modifié

p.100 et suivantes

Acl 5 : sous-secteur dédié à l'habitat dual destiné à l'habitat des gens du voyage

p.

> En sous-secteur Acl5 :

Dans les terrains destinés à l'habitat des gens du voyage*, l'extension*, la réhabilitation* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 50 m² supplémentaires d'emprise au sol* pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher ; les travaux autorisés étant destinés à un usage de logement ; y est également autorisé le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

(...)

B.1.2.1 Hauteur des constructions **

(...)

Dans le**s** sous secteur**s** Acl4 **et Acl5** : à 6,5 mètres.

• Surélévation

> Permettre la surélévation des logements en zone A, tout en encadrant la surface

Afin de répondre aux enjeux de limitation du mitage agricole et de lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est proposé de permettre la surélévation de constructions existantes à destination de *Logement.* Au PLUm approuvé, les constructions à destination de logement au sein des zones A peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 50 m² mais ne pouvaient pas être surélevées. En effet, la règle relative à la hauteur maximale autorisée impose que la hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUm soit limitée à la hauteur de la construction existante.
Ainsi, il est proposé de faire évoluer la règle, en ne limitant plus la hauteur d'une construction à destination de Logement en cas de surélévation. Sachant que la surface des surélévations est cadrée par l'article A.2, qui précise que toute extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm relevant de la sous-destination Logement*, est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Il est proposé également de clarifier la rédaction en précisant que cette surface d'extension doit intégrer celle des extensions déjà autorisées dans les 10 années précédant l'approbation du PLUm et jusqu'à aujourd'hui.

Par ailleurs, afin de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, la réhabilitation autorisée n'est pas liée à une surface maximale, mais bien à la surface de la construction existante.

• Extensions limitées en Adl1

> Préciser qu'en sous-secteur Adl1 les extensions limitées sont à comptabiliser depuis 10 ans

Le sous-secteur AdL1 identifie les espaces agricoles de Bouaye et de Saint-Aignan de Grand Lieu situés dans la coupure d'urbanisation et protégés au titre des dispositions particulières du littoral. Afin de limiter très fortement la constructibilité sur ce secteur sensible, il convient d'autoriser les extensions limitées des constructions dont la sous-destination est le Logement, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, sachant que cette surface intègre celles des extensions déjà autorisées dans les 10 années précédantes et depuis l'approbation du PLUm. Cette règle est déjà inscrite pour le secteur Ad.

• Annexes et extensions limitées en Adl2

> Préciser qu'en sous-secteur Adl2 les annexes et les extensions limitées sont à comptabiliser depuis 10 ans

Le sous-secteur AdL2 identifie les espaces agricoles de Bouaye et de Saint-Aignan de Grand Lieu situés en dehors de la coupure d'urbanisation, néanmoins protégés au titre des dispositions particulières du littoral. Afin de limiter la constructibilité sur ce secteur sensible, il est prévu d'autoriser les annexes et les extensions d'annexe des constructions dont la sous-destination est le *Logement*, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, sachant que cette surface intègre celles des annexes et extensions déjà autorisées dans les 10 années précédantes et depuis

l'approbation du PLUm. Cette règle est déjà inscrite pour le secteur Ad.

Extrait du règlement modifié

p.101 et suivantes

1. Dans toute la zone A à l'exception du secteur Acl et des sous-secteurs Ad littoral 1 et Ad littoral 2, sont autorisés :

- **La réhabitation*,** l'extension*, ~~la réhabilitation*~~ de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm relevant de la sous destination *Logement**, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher, cette surface d'extension intégrant celle des extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent **et depuis** l'approbation du PLUm ; les travaux autorisés étant destinés à un usage de logement ;

- Les constructions* d'annexes* ou extensions* d'annexe* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm relevant de la sousdestination Logement*, dans les limites suivantes :

• Emprise au sol* maximale : 25 m² pouvant inclure jusqu'à 25 m² de surface de plancher, cette surface de 25 m² intègre celle des annexes* et de leurs extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent **et depuis** l'approbation du PLUm ;

3. Dans les sous-secteurs Ad – littoral 1 et Ad-littoral 2 sont exclusivement autorisés :

> Dans le sous-secteur Ad-littoral 1 :

(...)

- Les **sur-élévations** et les extensions limitées des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 25 m² de surface de plancher. **Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm** ;

> Dans le sous-secteur Ad-littoral 2 :

(...)

- **Les sur-élévations et** les extensions limitées des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 25 m² de surface de plancher. **Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm** ; ~~ainsi que~~

- Les annexes* de constructions dont la sous-destination est le Logement* à condition qu'elles soient contiguës à la construction existante* et qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire. **Cette surface intègre les annexes et leurs extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm.**

B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Dans toute la zone A à l'exception des sous-secteurs Acl :

Sauf règle graphique différente, la hauteur des constructions* n'est pas limitée.

Pour la sous-destination Logement* :
La hauteur de l'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUm est limitée à la hauteur de la construction existante* **hors sur-élévation.**

En cas de sur-élévation, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+Couronnement, correspondant à 9 mètres.

3.2 Dispositions applicables à la zone N

• Annexes et extensions

> Clarifier les m² supplémentaires autorisés dans les 10 ans précédant l'approbation du PLUm

Il est proposé de préciser que lorsque les extensions ou les annexes des constructions existantes à destination de Logement, sont autorisées, la surface maximale autorisée est calculée en fonction des extensions ou annexes déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent l'approbation du PLUm et depuis son approbation.

Par ailleurs, afin de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, la réhabilitation autorisée n'est pas liée à une surface maximale, mais bien à la surface de la construction existante.

Extrait du règlement modifié

p.107

2. Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Ncl, Ne et Ns, Nf littoral-1 et Nf littoral-2 sont autorisés :

- **La réhabilitation*,** l'extension*, ~~la réhabilitation*~~ de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm à destination* de Logement* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher, cette surface d'extension intégrant celle des extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent **et depuis** l'approbation du PLUm ; les travaux autorisés étant destinés à un usage de logement ;
- Les constructions* d'annexes* ou extensions d'annexes* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm relevant de la sousdestination Logement*, dans les limites suivantes :

• Une emprise au sol* maximale de 25 m² pouvant

inclure jusqu'à 25 m² de surface de plancher, cette surface de 25 m² intègre celle des annexes* et de leurs extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent **et depuis** l'approbation du PLUm ;

• Secteur Ns

> Permettre le changement de destination et la réhabilitation sans extension des bâtiments patrimoniaux

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. 12 constructions patrimoniales avec autorisation de changement de destination ont été identifiées en secteur Ns. Néanmoins, le règlement écrit ne permet pas ce changement destination, alors que le symbole graphique utilisé l'indique bien. Il s'agit donc de corriger cet oubli, en permettant le changement de destination en secteur Ns.

> Limiter dans le temps les extensions limitées et annexes

Le secteur Ns identifie les espaces naturels remarquables d'intérêt supra métropolitain, ils bénéficient notamment d'une biodiversité sensible et développée d'intérêt écologique majeur pour le territoire métropolitain. Dans un objectif de protection de ces espaces naturels remarquables, seul un nombre limité d'usages, affectations des sols, constructions et activités y est autorisé. Il convient également, de limiter dans le temps, la possibilité de construire des annexes et des extension limitées

Extrait du règlement modifié

p.108

6. Dans le secteur Ns sont exclusivement autorisés :

(...)

Le changement de destination* des constructions identifiées 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 sousdestinations suivantes *: Logement*, Artisanat et commerce de détail*, Restauration*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Hôtel*, Autres hébergements touristiques*.*

Les extensions limitées* des constructions existantes* relevant de la sous-destination Logement* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, ~~ainsi que~~ **cette surface intégrant les extensions limitées déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm.**

Les annexes* des constructions relevant de la sous-destination Logement* à condition qu'elles soient contiguës à la construction existante*, et qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire, dans la limite de 25 m², **cette surface intégrant les annexes déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm.**

• Secteur Nl

> Clarifier le seuil des 500 m² en secteur Nl

Afin de faciliter la compréhension des pétitionnaires, il convient de préciser, sans changement de fond, le seuil des 500 m² autorisées en secteur Nl. Ce secteur à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville, autorise donc les constructions, extensions, et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréatives et de loisirs dans la limite de 500 m² de surface de plancher supplémentaire et sous réserve du respect du cadre naturel.

Par ailleurs, afin de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée, sans effet de seuil puisqu'il s'agit d'autoriser les réhabilitations de toutes constructions existantes.

Extrait du règlement modifié

p.109

7. Dans le secteur Nl sont également autorisés :

- **Les réhabilitations***, les constructions*, extensions, ~~réhabilitations~~ et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs dans la limite de 500 m² de surface de plancher **supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUm** et sous réserve du respect du cadre naturel (terrains de football, aires de jeux, parcours sportifs, terrains de boules, jardins familiaux, etc.) ainsi que les cimetières paysagers ;
- **Les réhabilitations*,** les constructions*, extensions, ~~réhabilitations~~ et installations directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site, dans la limite de 50 m²

de surface de plancher ;
- **Les réhabilitations*,** les constructions*, ~~réhabilitations~~ et installations nécessaires à l'abri des animaux* dans l'objectif de permettre le recours à l'écopâturage, sous conditions d'insertion paysagère et de respect des caractéristiques suivantes :
(...)

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

• Périmètre patrimonial

> Permettre le changement de destination en périmètre patrimonial en zone A ou N

Afin de permettre la valorisation des bâtis existants, notamment agricoles au sein d'un périmètre patrimonial, il convient d'autoriser le changement de destination de ces bâtis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale de l'ensemble du périmètre protégé, de ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et la qualité paysagère du site, dans lequel il s'inscrit, et que ce changement de destination participe à la mise en valeur du patrimoine.
Une exception est faite pour la commune de Vertou. En effet, elle dispose du plus grand nombre de périmètres patrimoniaux de la métropole dont certains de grande taille en zone A et N et comportant de nombreux bâtis agricoles.
Afin de préserver l'organisation générale du bâti de ces secteurs, seules certaines constructions identifiées au règlement graphique présentant des qualités patrimoniales et/ou architecturales remarquables à préserver ou à restaurer sont autorisées à changer de destination.

Une disposition est donc ajoutée dans ce sens, à la 3ème partie du règlement écrit concernant le patrimoine, ainsi qu'un rappel dans la partie 1 dispositions générales dans le descriptif de l'outil graphique de protection du patrimoine bâti et dans la partie 2 : règlement de zones, au point 3 les zones agricole, naturelle ou forestière.
Au même titre que le patrimoine pouvant changer de destination en zone A et N, les extensions des constructions en périmètre patrimonial en zone A ou N sont limitées à 50 m² , sous condition de respecter les caractéristiques patrimoniales du périmètre.

De plus, il est proposé d'ajouter une disposition sur les clôtures, pour encadrer leurs réalisations, afin qu'elles respectent et contribuent au maintien des caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction.

Extrait du règlement modifié

p.115 et suivantes

6. Le changement de destination des constructions au sein des périmètres patrimoniaux selon les conditions définies aux articles A.2 "*Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*" des zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'ensemble du périmètre protégé, qu'il ne compromette pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et la qualité paysagère du site, dans lequel il s'inscrit, et qu'il participe à la mise en valeur du patrimoine, exception faite de la commune de Vertou.
(...)
B.2.4 Clôtures
La réalisation de clôtures doit respecter et contribuer au maintien des caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction.

• Constructions existantes

> Préciser que des alternatives à l'isolation par l'extérieur sont à rechercher

Il s'agit de trouver un juste compromis entre la recherche d'une meilleure performance énergétique et l'altération du patrimoine. L'isolation par l'extérieur représente 30 % des pertes maximum d'un édifice (moins en logement collectif). En conséquence, des solutions alternatives existent et sont à développer (isolation des combles, des sols, des menuiseries (double vitrages), isolation par l'intérieur, dispositif d'économie d'énergie ou de production d'énergie) pourvu qu'ils n'altèrent pas les caractéristiques patrimoniales.
Un ajout est donc proposé à l'article B.2.3 Constructions* existantes, ainsi que dans la fiche 12 relative aux "sous-secteurs patrimoniaux de Nantes".

Extrait du règlement modifié

p.116

Des solutions alternatives et complémentaires à une isolation par l'extérieur pourront être recherchés (dispositif d'économie d'énergie ou de productions d'énergies renouvelables).

> Préciser les conditions de réalisation des verrières et des menuiseries

Dans le double objectif de permettre la rénovation et l'adaptabilité du patrimoine protégé, tout en assurant leur mise en valeur, il est proposé de préciser les conditions de réalisation des chéneaux, des verrières et des menuiseries.

Extrait du règlement modifié

p.117

> Toitures et couvertures

(...)

Les chassis de toit seront de préférence les plus proches des cheneaux.

Pour des raisons techniques justifiées, (position des fermes), les châssis de toit peuvent être légèrement désaxés par rapport à la composition des ouvertures des façades.

(...)

Les verrières **d'éclairage sur mesure**, à partir du faîtage sont autorisées, **sans sur épaisseur,** dès lors qu'une bonne intégration à la composition de la toiture est assurée en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures de façades* de la construction*.

(...)

> Menuiseries

~~Les menuiseries d'origine d'intérêt patrimonial doivent être conservées ou restaurées. Leur remplacement peut toutefois être envisagé dès lors qu'il respecte le dessin des menuiseries d'origine.~~

Les menuiseries rares et de qualité y compris les dormants (menuiseries anciennes XVIIe, XVIIIe , XIXe y compris XXe siècle), doivent être conservées et restaurées. Suivant leur état sanitaire, leur remplacement total ou partiel peut toutefois être envisagé dès lors qu'il respecte le dessin des menuiseries d'origine.

Dans tous les cas, il sera apporté une attention particulière aux proportions des ouvertures (composition et section des éléments constitutifs) pour être en cohérence avec la composition générale de l'édifice.

- **Traitement paysager des espaces libres**

> Préciser la végétation attendue

Dans le double objectif de mettre en valeur le patrimoine et de conserver une lisibilité pérenne du bâti patrimonial, il est proposé de préciser que les choix des végétaux devra se faire en tenant compte de ces objectifs.

Extrait du règlement modifié

p.117

Aux abords immédiats du patrimoine protégé, la végétation créée ou en place sera adaptée afin de garantir une lisibilité pérenne et la mise en valeur du patrimoine bâti protégé. Les végétaux seront choisis en conséquence.

B. Règlement graphique, pièce n°4-2

- **Plan thématique Cycle de l'eau, pièce n° 4.2.6**

> Évolution de la légende du plan cycle de l'eau

Pour une parfaite lisibilité et compréhension des prescriptions et informations relatives au risque inondation, la pièce n° 4.2.6. « Cycle de l'eau » du règlement graphique représente les surfaces concernées par la nature du risque inondation et renseigne sur la portée prescriptive ou informative des dispositions réglementaires associées.

Afin de faciliter la compréhension de la règle, et de mieux distinguer ce qui relève de la prescription ou de la recommandation, la légende est modifiée, en remplaçant respectivement les zones de prévention/zone de précaution par prescription/recommandation.

Ainsi, les secteurs situés dans les emprises réglementaires des Plans de prévention des risques inondation PPRI, et ceux soumis aux aléas moyens à très forts au risque inondation par ruissellement pluvial, sont soumis respectivement aux règles des PPRI, et du règlement du PLUm. Donc il s'agit de prescriptions.

À l'exception des dispositions relatives aux clôtures et aux piscines, lesquelles s'appliquent à l'ensemble des zones du PLUm, les projets situés en aléa faible du risque inondation par ruissellement doivent suivre les recommandations énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Trame Verte et Bleue et paysage (OAP TVBp).

Légende du Plan du cycle de l'eau (4-2-6) avant la modi-

	Zone de prévention	Zone de précaution
Risque d'inondation par ruissellement (Zone d'accumulation par pluie exceptionnelle)	Aléa moyen Aléa fort Aléa très fort (cf 5.1.1 du règlement écrit)	Recommandation (cf l'Orientation d'Aménagement et de Programmation TVBp)
Risque d'inondation par débordement de cours d'eau	PPRI Loire Amont, Loire Aval et Sèvre (renvoi aux. annexes du Plum règlements PPRI)	AZI Erdre, Estuaire et Grand-Lieu (cf 5.1.2. du règlement écrit

Légende du Plan du cycle de l'eau (4-2-6) après la modi-

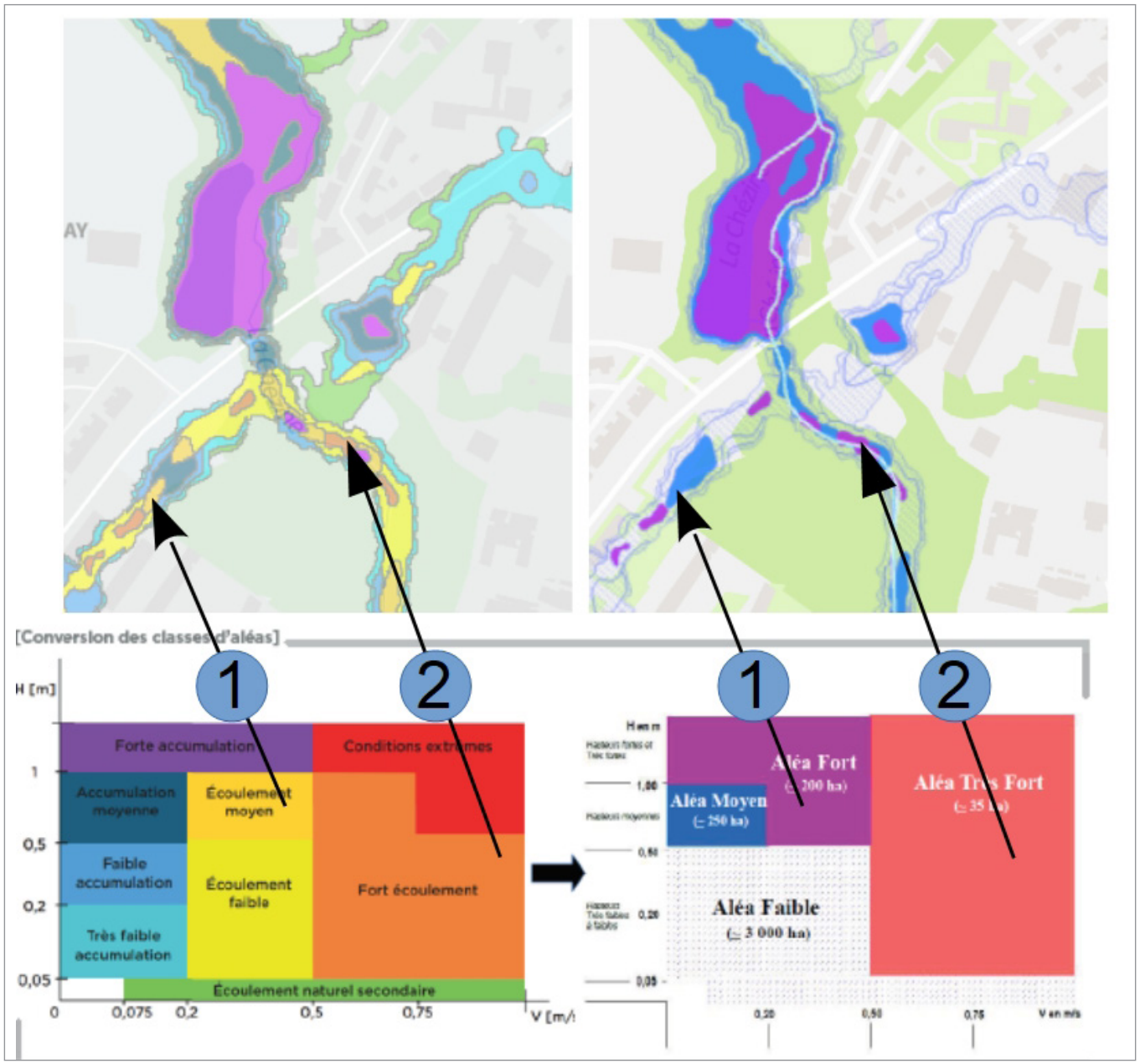
	Zone de prévention **Prescription**	Zone de précaution **Recommandation**
Risque d'inondation par ruissellement (Zone d'accumulation par pluie exceptionnelle)	Aléa moyen Aléa fort Aléa très fort (cf 5.1.1 du règlement écrit)	**Aléa faible** (cf l'Orientation d'Aménagement et de Programmation TVBp)
Risque d'inondation par débordement de cours d'eau	PPRI Loire Amont, Loire Aval et Sèvre (renvoi aux. annexes du Plum règlements PPRI)	AZI Erdre, Estuaire et Grand-Lieu (cf 5.1.2. du règlement écrit

> Évolution suite à la correction d'une donnée erronée

La réglementation encadrant le risque inondation par ruissellement pluvial sur le territoire de Nantes Métropole, se base sur les conclusions d'une étude, traduite par une cartographie détaillée des événements consécutifs à l'avènement d'une pluie centennale sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les conclusions de cette étude ont permis de classer les différents types de conditions potentielles, en 9 aléas distincts ; ces 9 aléas ont ensuite été regroupés en quatre classes : aléas faible, moyen, fort et très fort (cf p. 108 du rapport de présentation, tome 3). Enfin, ces 4 classes correspondent à des recommandations ou à des prescriptions du PLUm (cf p. 50 à 52 du règlement écrit pièce n°4-1-1), ayant pour objectif de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'occasion de projets d'aménagement et de construction.

Or, lors de la transcription de l'étude dans le plan thématique cycle de l'eau (pièce n° 4-2-6), une erreur a été commise dans la conversion des 9 aléas initiaux, ayant pour conséquence l'attribution d'un aléa erroné à une classe donnée.

Deux situations sont problématiques : les parcelles situées en écoulement moyen sont affichées en aléa moyen au lieu d'être en aléa fort (cas 1 dans l'exemple ci-après), et les parcelles situées en fort écoulement sont affichées en aléa fort au lieu d'être en aléa très fort (cas 2 dans l'exemple ci-après).



Il est donc proposé de rectifier les plans pour une bonne représentation de ces 2 aléas, comme indiqué ci-dessous en rouge :

Actuellement dans le PLUm :

1- Aléa très fort = (0,83 ha)
> « conditions extrêmes (0,83 ha)

2- Aléa fort = (155 ha)
> « accumulation forte (132,25 ha)
> « écoulement fort » (23,3 ha dont 3,4 en zone U)

3- Aléa moyen = (274,6 ha)
> « écoulement moyen (40,91 ha dont 6 ha en zone U)
> « accumulation moyenne (233 ha)

4- Aléa faible = (3117,4 ha)
> « écoulement faible » (372,79 ha)
> « écoulement naturel secondaire (464,14 ha)
> « accumulation faible (529,76 ha)
> « accumulation très faible (1795,7 ha)

Après correction suite à la procédure de modification n°1 :

1- Aléa très fort = (24,14 ha)
> « conditions extrêmes (0,83 ha)
> « écoulement fort » (23,3 ha)

2- Aléa fort = (173,16 ha)
> « accumulation forte (132,25 ha)
> « écoulement moyen (40,91 ha)

3- Aléa moyen = (233 ha)
> « accumulation moyenne (233 ha)

4- Aléa faible = (3117,4 ha)
> « écoulement faible » (372,79 ha)
> « écoulement naturel secondaire (464,14 ha)
> « accumulation faible (529,76 ha)
> « accumulation très faible (1795,7 ha)

3.2. LES DEMANDES D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Conformément au code de l'urbanisme, les zones AU correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les besoins de développement ne peuvent pas être satisfaits dans les zones U.

Le PLUm approuvé le 5 avril 2019 optimise les capacités constructibles des territoires tant pour le résidentiel que pour les besoins économiques, et dimensionne les extensions urbaines en fonction des capacités constructibles du tissu urbain.

Il donne ainsi la priorité au renouvellement de la ville sur elle-même. Toutefois, il prévoit également des zones en extension urbaine pour répondre aux ambitions de développement, tant démographique qu'économique, contribuant ainsi à l'échelle de l'aire urbaine, à la maîtrise de l'étalement urbain. Les choix de localisation des secteurs d'extension ainsi que leur dimensionnement en fonction des capacités constructibles du tissu urbain sont motivés par la mise en œuvre des orientations stratégiques thématiques du PADD, déclinés dans le projet spatial.

Les zones 2AU correspondent à des espaces naturels ou agricoles. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. C'est la raison pour laquelle les zones 2AU sont inconstructibles en l'état. Pour autant, l'ouverture à l'urbanisation de celles-ci est subordonnée à la mise en œuvre préalable d'une procédure de modification du PLUm.

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUm, l'ouverture de deux zones 2AU est nécessaire pour répondre aux besoins de développement de la métropole.

Ces deux ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans l'objectif du PADD, de réduire d'au moins 50 % le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030 par rapport à la période 2004-2014.

En effet, dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, un travail d'envergure à été mené pour réduire de 54,3 % les zones 2AU par rapport aux 24 PLU communaux antérieurement en vigueur. Elles représentaient 1146 ha en 2007, et ne représentent plus que 524 ha dans le PLUm approuvé le 5 avril 2019.

Par ailleurs, peut déjà être constatée une diminution du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2014 et 2018 par rapport à la donnée de référence 2004-2014. En effet, le rythme de consommation constaté est de 106 ha/an entre 2014-2018 contre 167 ha/an entre 2004-2014 (-36,5%) démontrant une dynamique positive quant au respect de l'objectif du PADD.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs ne représente que 0,27% de l'ensemble des 2AU inscrites dans le PLUm.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

Par délibération n°2021-39 du 9 avril 2021, le conseil de Nantes Métropole a approuvé l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones du Tour à Bouaye et du Bois des Anses à Nantes, justifiée au regard de ces dispositions du code de l'urbanisme.

Ces ouvertures répondent à des besoins spécifiques. Sont présentées ci-après, pour chacune d'elle :

- la justification des besoins ;
- les évolutions du règlement graphique du PLUm ;
- l'analyse des incidences sur l'environnement.

A. Méthode d'identification des zones 2AU lors de l'évaluation environnementale initiale du PLUm

Lors de l'élaboration du PLUm, l'ensemble des zones 2AU des PLU a été questionné. Les choix de localisation de ces zones dans le PLUm ont tenu compte de l'un ou l'autre des critères suivants et souvent, d'une combinaison de plusieurs d'entre eux :

- la greffe et/ou la continuité urbaine ;
- la desserte existante ou projetée des transports collectifs ;
- le lien avec une centralité ;
- l'accessibilité (en particulier pour les zones à vocation d'activités économiques) ;
- la sensibilité environnementale, en particulier la présence ou non de zones humides ;
- les enjeux agricoles.

Lorsque des éléments de la trame verte et bleue et paysage ont été identifiés, ceux-ci ont été protégés par un outil graphique :

- les zones humides sont classées en EPP-ZH,
- les haies et boisements très patrimoniaux sont classés en EBC,
- les haies et boisement patrimoniaux sont classés en EPP.

Les deux zones 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est projetée, ont été analysées lors de l'élaboration du PLUm au regard des enjeux environnementaux : zone humide, risque ruissellement, trame verte et bleue et paysage (TVBp), haies et enjeux agricoles.

Il s'agit des zones suivantes :

- Route du Tour à Bouaye pour l'implantation d'un nouveau centre technique municipal,
- Bois des Anses à Nantes pour l'implantation d'une brasserie, associée à une houblonnière.

B. Zone 2AU du Tour à Bouaye

B.1 - La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

B.1.1 - La présentation du projet

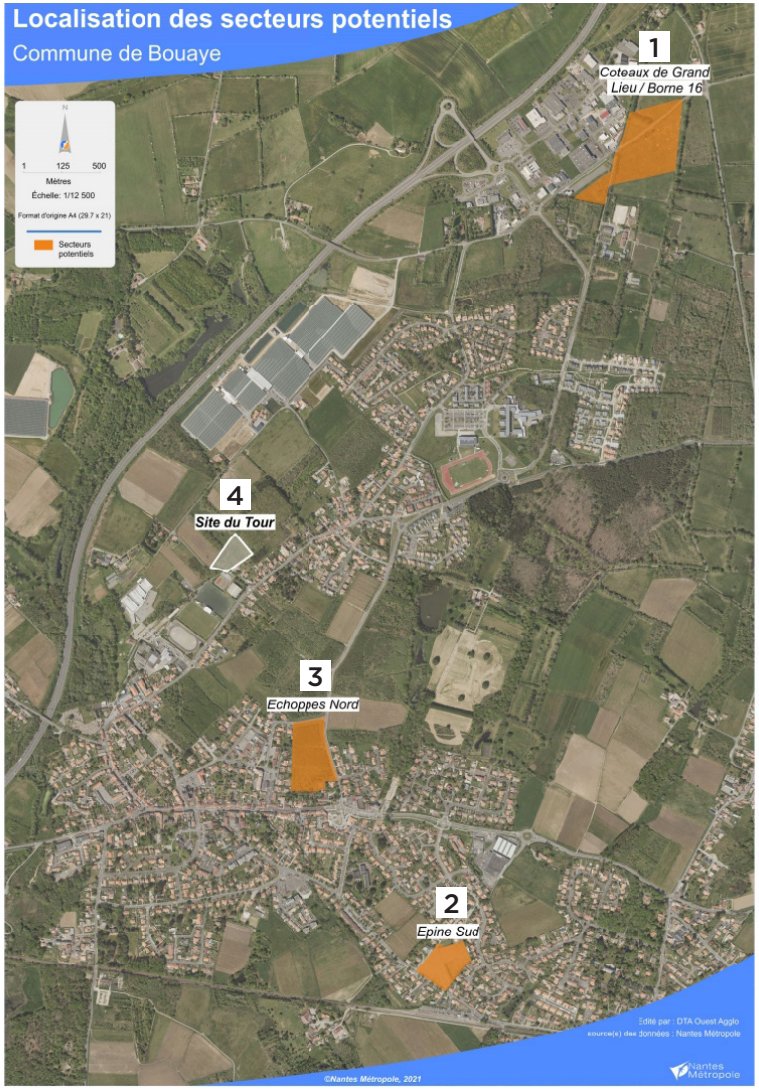
La commune de Bouaye dispose d'un centre technique situé dans les dépendances de la mairie principale, jugé obsolète. En effet, dans le cadre d'un rapport de la médecine du travail, la nécessité de construire un nouveau centre technique municipal (CTM) a été mise en évidence afin de répondre au besoin de mise aux normes des ateliers actuels. Le projet de CTM devra comporter notamment des bâtiments (bureaux, ateliers, garages, locaux de stockage, sanitaires), des aires de stockage de matériaux, des aires de lavage, des parkings, ... pour accueillir les services techniques (voirie, bâtiments et espaces verts) de la ville. Les besoins en termes de surfaces sont évalués à 8 000 m^2.

Le site recherché doit donc être situé à proximité d'une voie d'accès et localisé de façon optimale par rapport aux secteurs d'intervention des services techniques au sein de la commune.

Par ailleurs, il est prévu que le centre technique soit réhabilité pour le transformer en bureaux à destination des agents municipaux, étant donné sa proximité avec l'hotel de ville.

B.1.2 - La recherche de sites répondant aux besoins

Au regard de ces besoins, la commune et la métropole ont mené un travail d'analyse des secteurs d'une superficie équivalente susceptibles de recevoir ce type d'équipement, de répondre à ces impératifs de proximité et d'exposer le moins de population possible aux nuisances sonores liées au trafic d'engins, notamment pour les riverains.

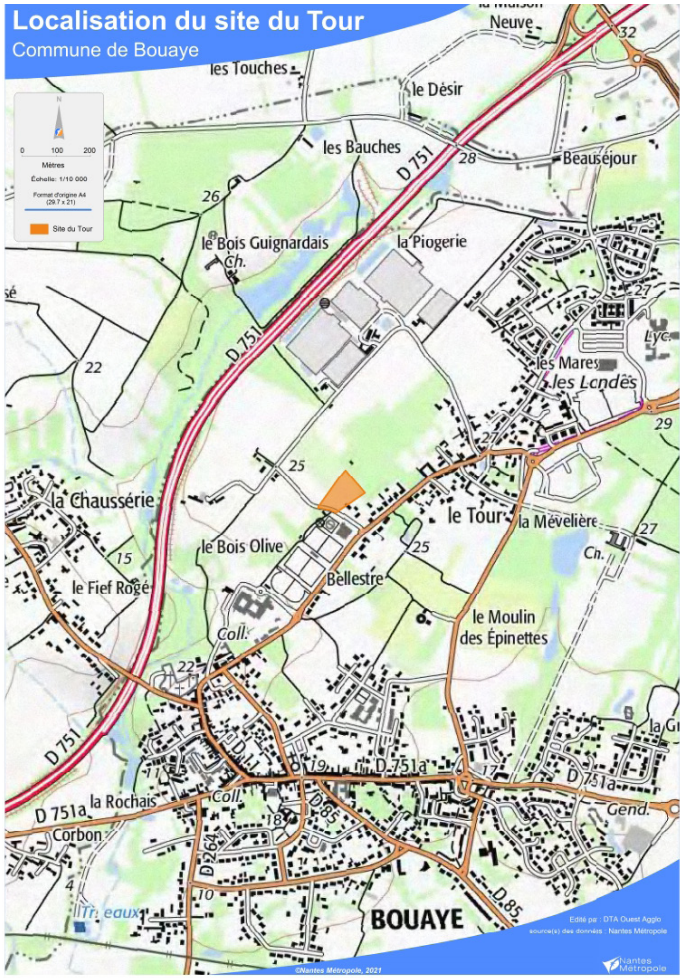


Sur les quatre derniers secteurs disponibles d'une superficie équivalente situés dans le tissu urbain existant (en UM ou UE), les trois premiers ont été rejetés en raison des usages pour un tel équipement ou au regard de leur réservation pour permettre la mise en œuvre d'autres politiques publiques dans la centralité :

- Site n°1 - les terrains disponibles dans la ZAC des Coteaux de Grand Lieu et dans le secteur de Borne 16 classés en 1AUEm et couverts par une OAP au PLUm : ils ont été analysés comme étant trop excentrés. Ils sont par ailleurs destinés à permettre la création d'emplois au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise.
- Site n°2 - le secteur Épine Sud classé en 1AUMc et couvert par une OAP sectorielle au PLUm : en continuité immédiate du tissu existant, il est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle. A proximité de la gare, identifié comme un pôle d'échanges à valoriser en tant que support du développement urbain, il est destiné à être aménagé dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le développement d'activités complémentaires à celles de la centralité.
- Site n°3 - le secteur des Échoppes Nord classé en 1AUMc et couvert par une OAP sectorielle au PLUm : en continuité immédiate du tissu existant, il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation à proximité des équipements, services et transports collectifs. En connexion directe avec la centralité, il est en cours d'aménagement dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et de conforter la polarité commerciale de proximité des Échoppes.
- Site n°4 - le secteur du Tour. En continuité immédiate du tissu urbain et actuellement classé en zone 2AU au PLUm, il est situé dans le prolongement du pôle d'équipements sportifs, scolaires et culturels de Bellestre. Ce pôle d'équipements structurant est implanté en limite nord-ouest du bourg en continuité du tissu existant. Il regroupe des équipements scolaires (maternelle, élémentaire, collège), sportifs et culturels (Maison des Jeunes).

Cette zone 2AU est identifiée dans le cahier communal de Bouaye (tome 6 du rapport de présentation) comme un secteur dont les objectifs réglementaires sont de permettre l'accueil d'équipements publics structurants à proximité des zones habitées et de prévoir la possibilité de compléter l'offre d'équipements publics en continuité du tissu existant, dans le respect de la qualité paysagère, pour répondre aux besoins de la population. Aucune vigilance en termes d'enjeux environnementaux (corridors écologiques, zones humides, habitats faune, flore ...) n'a été identifiée. Par ailleurs, le site, en continuité directe de l'enveloppe urbaine, répond aux exigences liées à l'application de la loi littoral.

Le site n°4, qui a été retenu, présente donc l'intérêt majeur de permettre la construction du centre technique municipal à proximité de la centralité et au barycentre des différents sites d'intervention des services techniques, permettant ainsi de limiter l'impact écologique des déplacements professionnels. La commune s'est par ailleurs portée acquéreur de l'ensemble du secteur d'une superficie de 8 000 m², ce qui facilite la mise en œuvre de la construction du CTM dans les délais impartis.



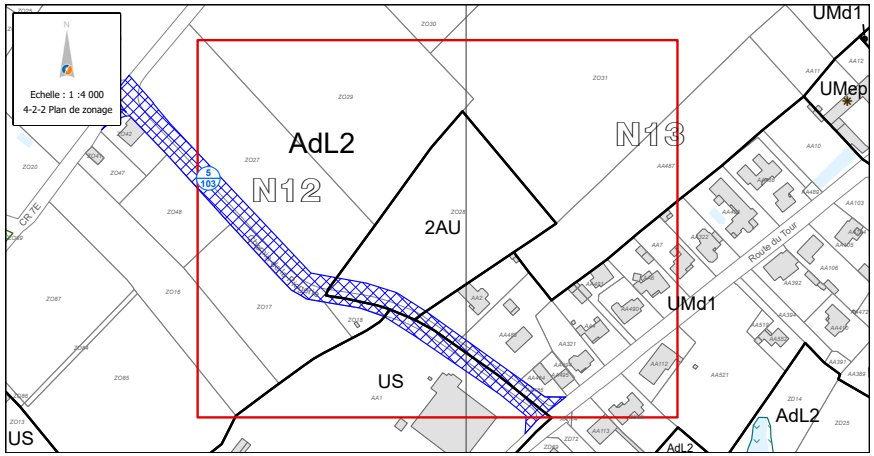
B.2 - L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

La modification porte sur l'évolution de la zone 2AU en secteur US dédié notamment aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux. *Il s'agit de secteurs qui forment une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services implantés sur de vastes emprises dans un tissu urbain ou péri-urbain lâche. Cette fonction génère une morphologie particulière à travers des formes architecturales et des modes d'occupation des terrains qui justifient un zonage spécifique.*

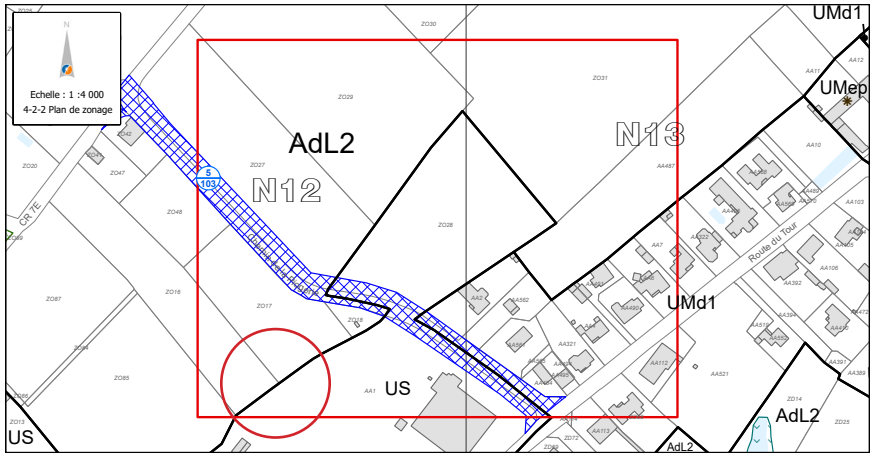
La zone US a donc pour objectif d'une part d'accompagner l'évolution des services et des équipements existants pour leur garantir un fonctionnement présent et futur optimal en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement urbain, et d'autre part, de faciliter la gestion de chacun des équipements et services publics tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité (extrait du rapport de présentation, tome 3 p.238-239).

À l'échelle du secteur du Tour, il s'agira de reconnaître les spécificités du site et de travailler les franges avec la zone agricole, tant en termes d'architecture que de traitement paysager pour faciliter l'intégration de l'équipement dans le site.

Zonage avant la modification n°1 du PLUm



Zonage après la modification n°1 du PLUm



B.3 - Analyse des incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique de la zone 2AU en secteur US.

B.3.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 8 000 m² environ, le secteur du Tour correspond à la parcelle ZO 28, qui est délimitée par :

- les terrains de tennis du pôle de Bellestre au sud, ainsi qu'une maison individuelle en arrière de la route du Tour à l'est,
- le chemin de la Piogerie au sud, dont l'élargissement est prévu via l'emplacement réservé 5/103 afin de mettre en cohérence la capacité de la voirie avec les usages de l'équipement projeté,
- le secteur agricole de la Piogerie à l'ouest et au nord.

Le secteur du Tour est identifié comme une zone d'assainissement collectif futur dans le zonage assainissement.
Le secteur est également desservi par les réseaux d'électricité, d'eau et de gaz.

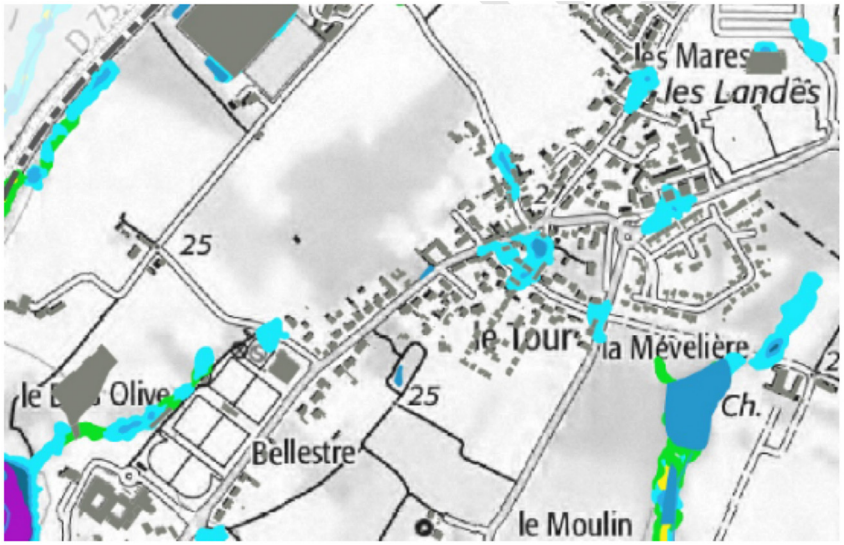
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment sur les secteurs susceptibles d'être classés en 2AU, et intégrés dans l'évaluation environnementale du projet de PLUm.

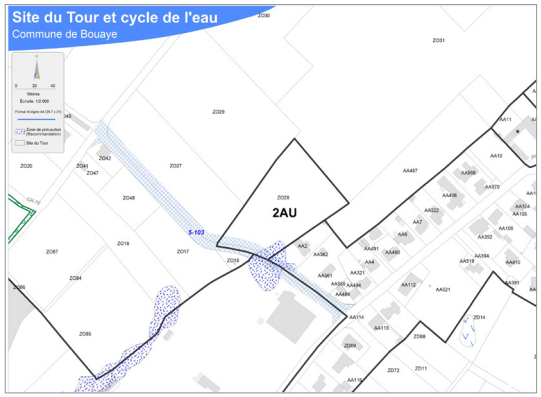
Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur;
- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site;
- inventaires des zones humides : aucune zone humide n'a été recensée sur le site;
- étude risque inondation par ruissellement: seule la présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifié sur le site, en partie sud-ouest, et les recommandations correspondantes de l'OAP TVBp seront prises en compte lors de la phase projet.

Zones de ruissellement identifiées



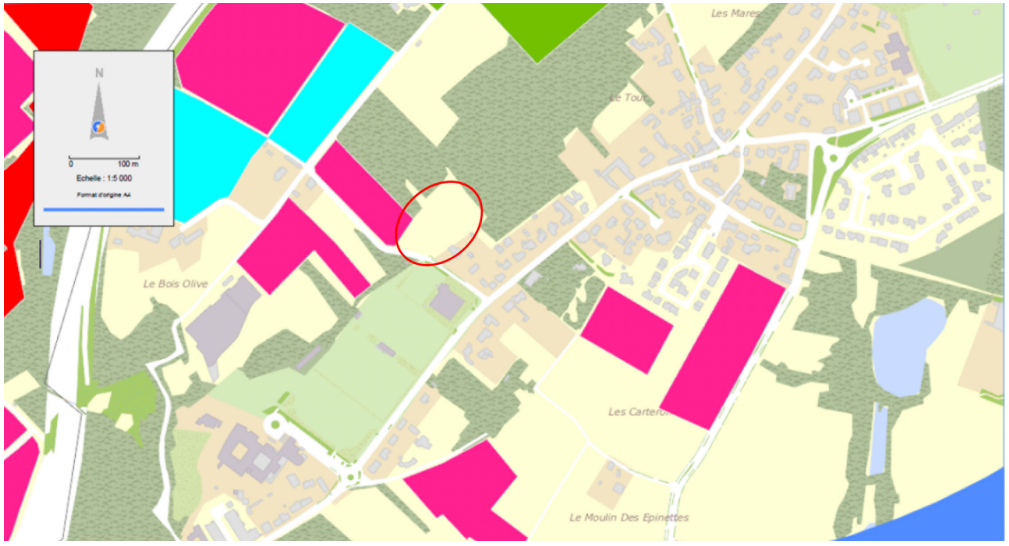
Aléa faible de ruissellement sur la partie sud est du secteur



	Zone de prévention	Zone de précaution
Risque d'inondation par ruissellement (Zone d'accumulation par pluie exceptionnelle)	Aléa moyen Aléa fort Aléa très fort (cf 5.1.1 du règlement écrit)	Recommandation (cf l'Orientation d'Aménagement et de Programmation TVBp)

- diagnostic agricole :

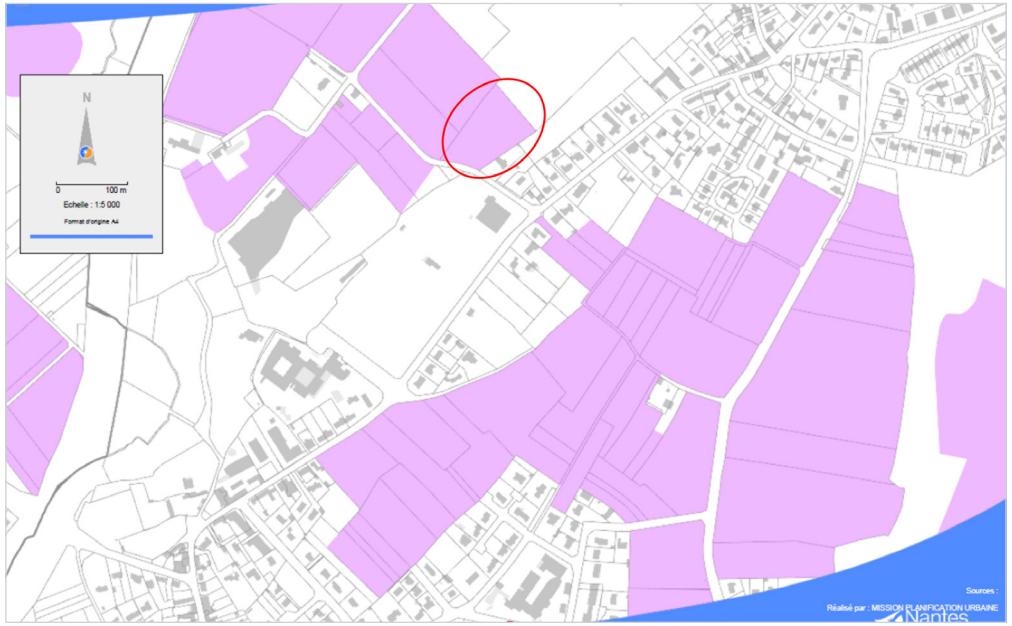
Surfaces exploitées dans le secteur du projet



Source : diagnostic agricole de 2014

Comme en témoigne le diagnostic agricole de 2014, la parcelle concernée n'est pas exploitée, et ce depuis de nombreuses années.

Périmètre AOC



Le site de faible surface est concerné par un classement en AOC mais comme vu précédemment, il n'est pas exploité, ni en viticulture, ni par l'agriculture plus généralement.

Le PLUm a pris en compte l'omniprésence de la vigne sur les coteaux bocéens, dont la qualité du vignoble est reconnue en AOC (appellation d'origine contrôlée) ou en VDQS (vin délimité de qualité supérieure).

Néanmoins, on constate depuis quelque temps une déprise des activités agricoles et l'arrachage de nombreuses vignes sur la commune, dans le contexte de crise viticole départementale.

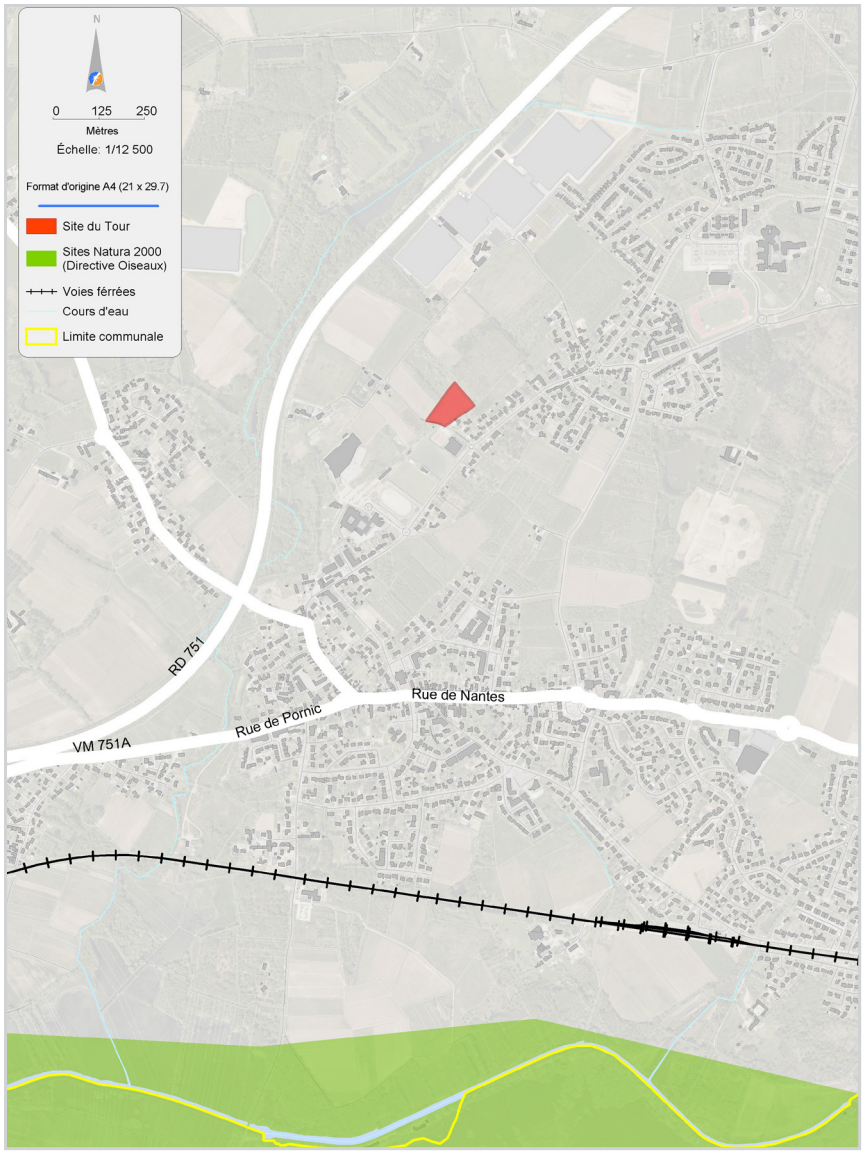
Lors de l'élaboration du PLUm, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a indiqué que le secteur les Brosses présente une très bonne qualité agroviticole et est en grande partie planté en vigne.

L'avis de l'INAO n'a été pas été suivi sur le secteur des Brosses, mais l'a été plus largement sur le secteur de la Piogerie. En effet, la zone d'urbanisation future du PLU de 2007 a été réduite de 9 855 m² afin de mettre en œuvre le zonage AdL2 ; ce dernier vise à garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages.

B.3.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur.
Une ZICO et un site de la directive Oiseaux sont présents au sud du site (à environ 1,8 km).

Carte de localisation des sites Natura 2000 – directive oiseaux et ZICO



Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.
Le lac de Grand Lieu, à proximité relative, est identifié comme un patrimoine naturel et paysager remarquable . Il est protégé par des mesures régionales, nationales et européennes d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, réserve naturelle, espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, site classé...).

Situé à environ 1,4km du site, le lac est situé au-delà des coupures fortes que constituent la voie ferrée et la D751. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives.

B.3.3 – Description des incidences estimées et des mesures éventuelles

Analyse thématique suivant les enjeux environnementaux identifiés dans le tome 1 du rapport de présentation initial du PLUm

Dans ce paragraphe, ne sont analysées que les thématiques qui présentent des enjeux environnementaux au regard du projet de l'évolution du PLUm, conformément à l'évaluation environnementale initiale, en cohérence avec l'état initial de l'environnement du PLUm.

- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers :
  Le secteur 2AU est de taille réduite, le bâtiment est nécessaire aux besoins logistiques des services techniques de la commune. Sa réalisation vise un aménagement en continuité directe de l'enveloppe urbaine sur un site qui n'a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années et dont la localisation est optimale compte tenu des activités exercées par les agents.

- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis :
  Un travail pour une bonne intégration de l' équipement est prévu lors de la conception du projet, notamment en frange de l'espace agricole.

- Prévention des risques naturels et technologiques :
  Le site est concerné par la présence d'une SUP canalisation gaz I3 sur la pointe nord, le projet devra respecter cette servitude dans sa phase opérationnelle.

- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements :
  La localisation du CTM minimise les déplacements professionnels des services techniques.

  Par ailleurs, le recalibrage de la voie , prévu par un emplacement réservé, permettra de faciliter l'accès au site.

- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gazs à effet de serre et l'adaptation au changement climatique :
  La commune ambitionne également de mettre en place des dispositifs permettant de développer les énergies renouvelables dès la conception du bâti en privilégiant la mise en place de panneaux solaires sur le toit.

C. Zone 2AU Bois des Anses à Nantes

C.1 – La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

C.1.1 - La nature du projet

Un projet d'implantation d'une brasserie sur le secteur chemin des Anses/rue de la Papotière nécessite d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AU dite Bois des Anses au sein de la ZAC Doulon Gohards. Le projet porte sur la construction de bâtiments et le développement d'une houblonnière sur les terrains situés à proximité.

Les porteurs de projet de la Brasserie Tête Haute actuellement située au Cellier et à Couffé souhaitent développer leur activité et trouver un lieu d'implantation stratégique, à la fois adapté aux enjeux économiques et sociaux du projet : création d'emplois, accessibilité du public et des salariés, visibilité, unité des volets agricole et transformation, permettant ainsi de développer les dimensions sociales, territoriales et économiques de l'entreprise. Tête Haute souhaite participer à la dynamique du territoire en ouvrant le lieu à ses habitants et en tissant des liens durables avec les autres acteurs économiques et agricoles.

Le site recherché doit donc permettre de :

- Rapprocher impérativement l'atelier de brassage (activité à caractère productif de type artisanal) de terres agricoles propices à la production de houblon,
- S'ancrer dans un territoire où les besoins en insertion sont significatifs,
- S'associer à une dynamique agricole collective.

Les besoins pour cette implantation sont de 3 000 m² au sol pour l'atelier, 2 ha de champ de houblon et des espaces de circulation et de stationnement adaptés à l'activité. Compte tenu des objectifs fixés par le projet, il est nécessaire de trouver un terrain d'environ 7 000 m² en zone urbaine mais jouxtant une zone agricole.

C.1.2 - La recherche de sites répondant aux besoins

Le projet urbain Doulon Gohards s'inscrit dans la dynamique du grand quartier Doulon-Bottière, à l'Est de Nantes. Situé sur 180 hectares d'anciennes terres maraîchères, le projet s'appuie sur ce patrimoine pour fabriquer un nouveau quartier mixant agriculture urbaine, espaces naturels, logements et services. Le projet de brasserie s'inscrit dans ce contexte.

Plusieurs sites d'implantation susceptibles de répondre aux différents objectifs fixés pour cette implantation et de présenter les caractéristiques requises en termes de surface et de desserte ont été étudiés, en particulier les sites n°1, 2 et 4 situés en secteur 2AU et le site n° 3 situé en secteurs UMb et Ad du PLUm.

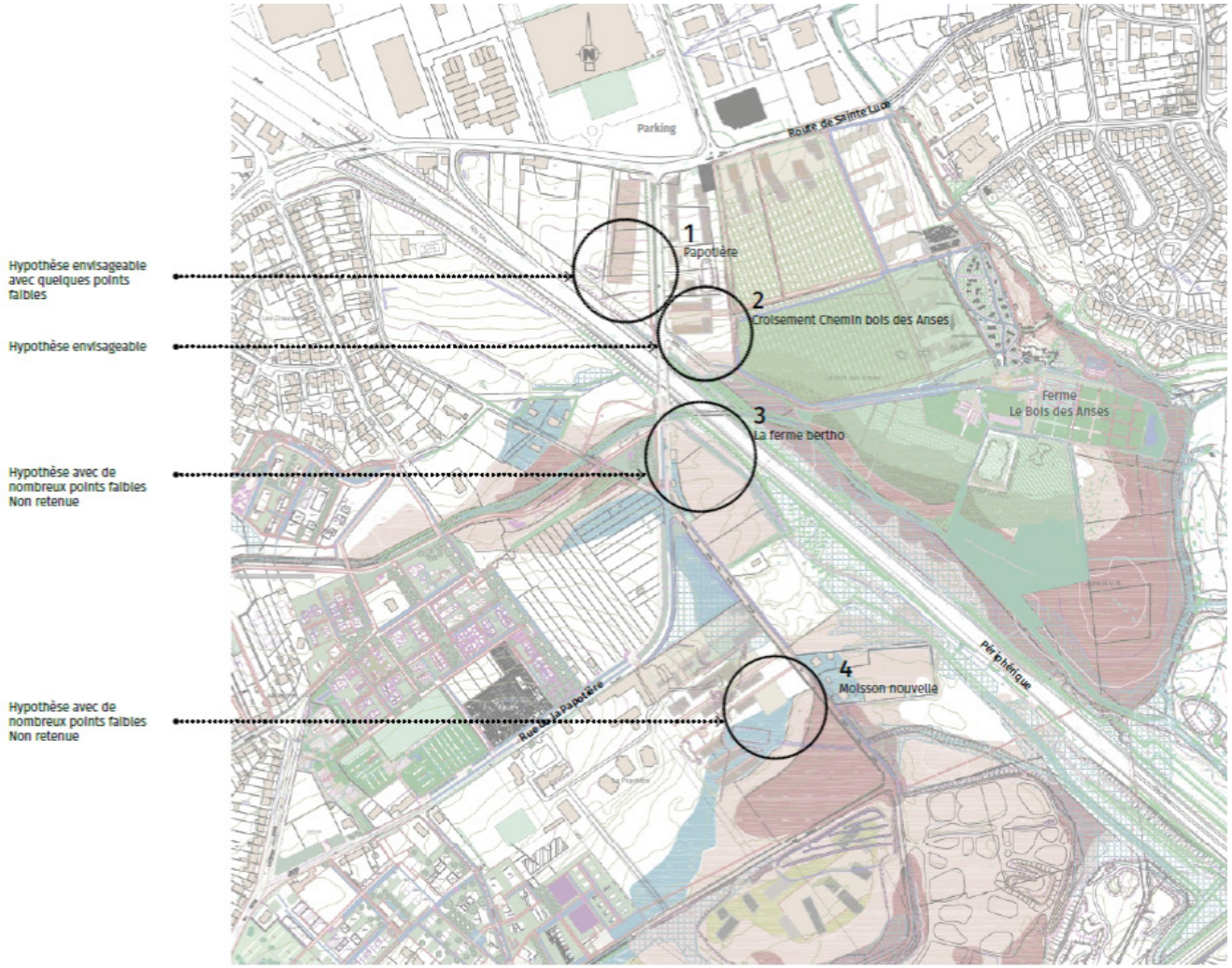
Localisation des différents sites potentiels

3 sites potentiels n'ont pas été retenus pour les raisons suivantes :

- Site n° 1 (Papotière) : dangerosité des accès par tous les modes de mobilité,
- Site n° 3 (ferme Bertho) : stationnement déporté par manque d'espace, problème logistique lié à la topographie et à la géographie du lieu et présentant des difficultés pour les manœuvres des véhicules,
- Site n° 4 (Moissons nouvelles) : présence de zones naturelles, surface de stationnement à créer, démolition d'un mur de qualité patrimoniale.

Le choix s'est donc porté sur le site n°2, situé au cœur de la ZAC Doulon Gohards, au nord du périphérique et à l'entrée du hameau du Bois des Anses. Ce secteur s'appuie sur la Rue de la Papotière, axe majeur de liaison entre le bourg du vieux Doulon et la Route de Sainte Luce, visible et accessible immédiatement depuis le périphérique et à proximité de la Zone Nant'Est Entreprises. D'une superficie de 6 700 m², il est en limite d'une zone humide et boisée longeant le périphérique.

Le site est actuellement classé en secteur 2AU au PLUm et est couvert par l'OAP sectorielle Doulon Gohards qui concerne la totalité du périmètre de la ZAC.



Source : Étude relative à l'hypothèse d'implantation de la brasserie - Novembre 2020

Plan de localisation du site de projet n°2

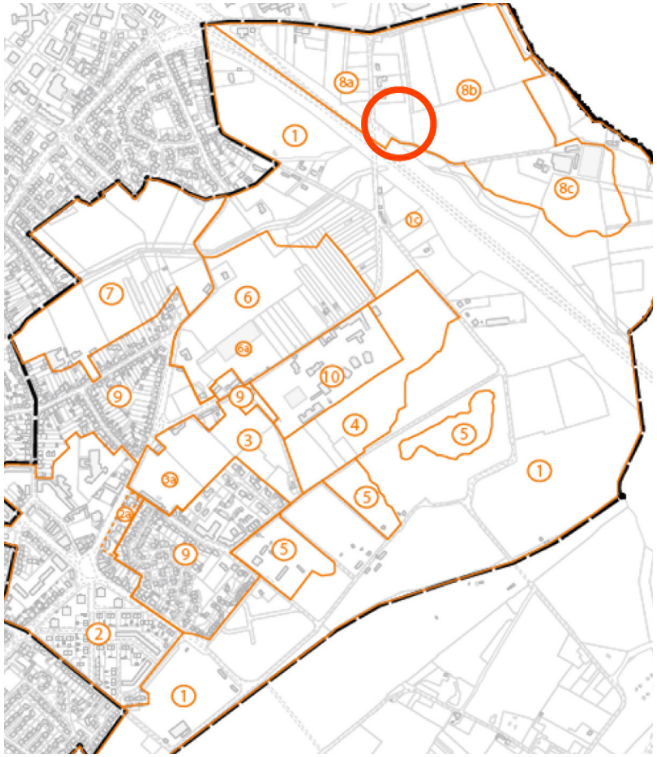
Le secteur est compris dans la ZAC Doulon Gohards et concerne une partie de la parcelle WL 29. Lors de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, l'état d'avancement du projet n'a pas permis l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs composant le projet Doulon Gohards ; l'objectif étant une urbanisation progressive de cette partie de la Métropole, plusieurs secteurs 2AU figurent dans le périmètre de la ZAC comme étant destinés à être ouverts dans une 2ème phase du projet.

Pour autant, comme indiqué dans le cahier communal de Nantes : *« En lien avec l'histoire du quartier, doit également se développer un projet innovant de fermes urbaines au sein des espaces à urbaniser »* ; c'est précisément pour permettre le développement d'une activité en lien direct avec ce projet qu'une ouverture à l'urbanisation s'avère nécessaire dès à présent.

Le projet est en outre compatible avec la programmation de l'OAP sectorielle Doulon Gohards qui fixe comme objectif de retrouver une dimension nourricière du secteur en développant une nouvelle forme d'agriculture urbaine, de proximité et durable. Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer l'OAP pour permettre la réalisation de ce projet.

Il est situé dans le secteur 8 de l'OAP : *« Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b). »*

Les différents secteurs de l'OAP Doulon Gohards



Il s'inscrit par ailleurs en synergie avec les fermes en projet sur ce secteur : étable Nantaise, Ferme de Laura, parcelles en culture et jardins partagés.

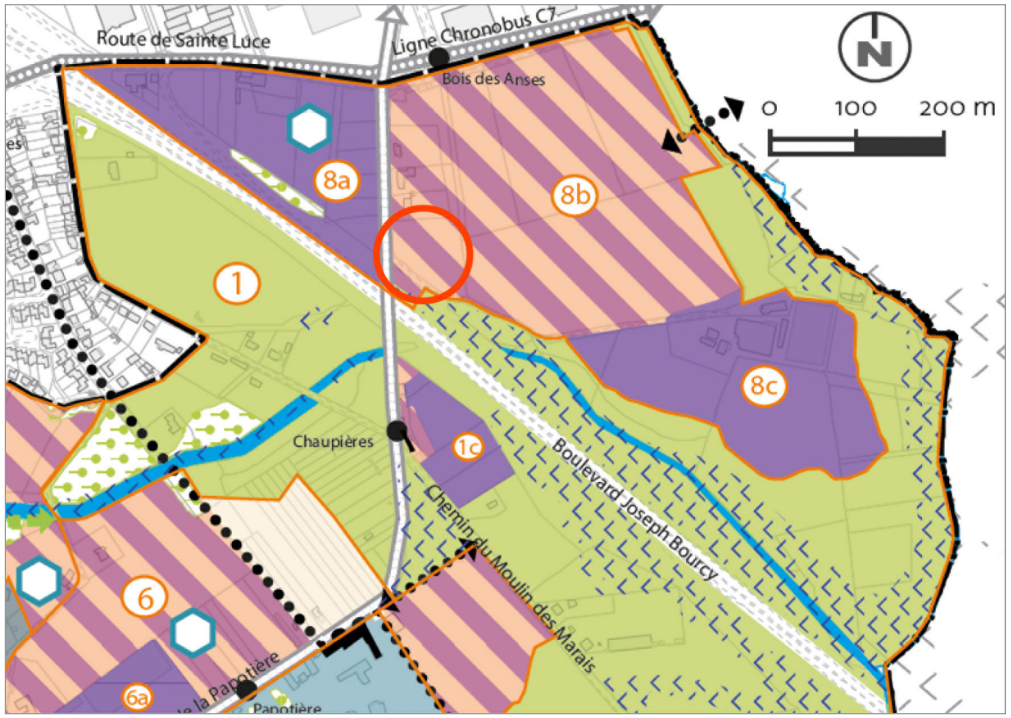
Carte de localisation des fermes sur le secteur du Bois des Anses

Source : Étude d'impact de la ZAC Doulon Gohards

En outre, il est en cohérence avec la carte projet de la ZAC Doulon-Gohards et le plan guide du projet urbain qui prévoient l'implantation d'une activité sur ce secteur.

En effet, le secteur 8b est identifié comme étant à terme un secteur accueillant une mixité des programmes dans l'OAP sectorielle.

Extrait de l'OAP sectorielle Doulon Gohards



NANTES - Doulon Gohards

Eléments de programmation et de phasage

Secteur 5 : Fragment Territoires de l'Eau - Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Le secteur constructible et les zones d'urbanisation futures qui y figurent tels des îlots sont destinés à terme à l'aménagement de secteurs mixtes à dominante logement qui devront s'adapter à un contexte environnemental singulier.

Secteur 6 : Fragment Nord Papotière - Cohabitation de programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté, une ferme urbaine (secteur 6a) et des équipements publics : école, gymnase...

Secteur 7 : Fragment Vallon des Gohards – Programmes mixtes avec un objectif de variation des hauteurs, notamment pour permettre une transition avec le secteur pavillonnaire situé à proximité tout en s'inscrivant dans l'environnement du ruisseau des Gohards. Ce secteur pourra accueillir des équipements associatifs. La zone d'urbanisation future, secteur sud, est destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements.

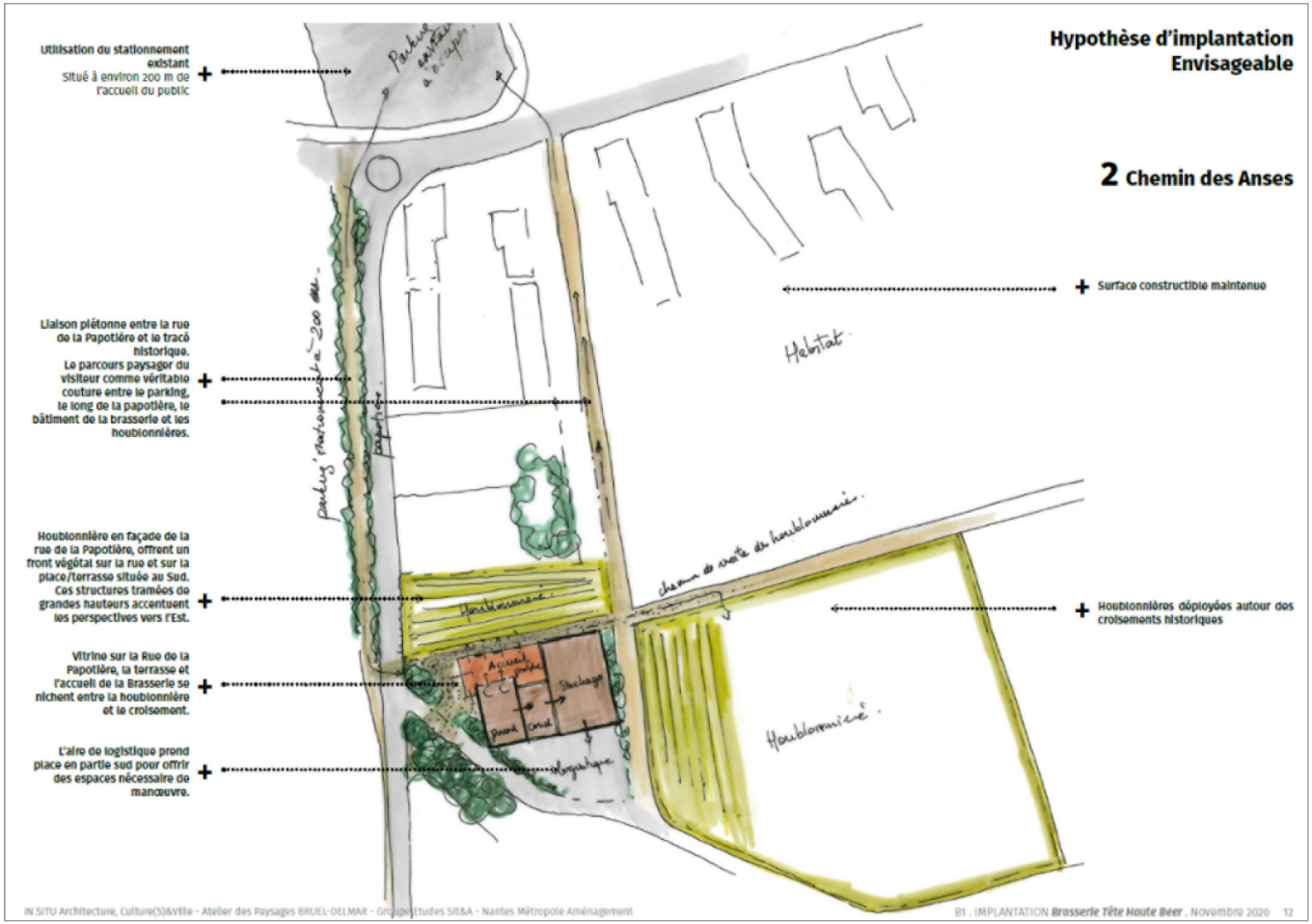
Secteur 8 : Fragment du Bois des Anses – Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b) et au sud une ferme urbaine (secteur 8c) pouvant accueillir différents types d'activités

Source : PLUm

Concernant les besoins de surface pour les infrastructures liées à la brasserie, ils concernent une surface d'environ 3 000 m² destinée à la construction d'un bâtiment de production et de logistique mais également une aire de stationnement.

Ainsi, comme l'indique le schéma ci-dessous, l'accès à la brasserie se fera par la rue de la Papotière avec une partie dédiée à l'aire de logistique et de manœuvre et au nord le bâtiment qui comprend un accueil du public, des ateliers de production et une zone de stockage. L'intégration paysagère et architecturale du bâti sera garantie par l'implantation et la mise en valeur de la vitrine sur la rue de la Papotière mais également d'une petite terrasse destinée à la dégustation.

Schéma d'implantation de la brasserie



Source : Étude relative à l'hypothèse d'implantation de la brasserie - Novembre 2020

La houblonnière sera quant à elle dans le prolongement du bâtiment sur la partie nord également en façade de la rue de la Papotière, ce qui offrira un front végétal sur la rue et sur la place/terrasse qui sera aménagée.

C.2 – L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Concernant l'évolution liée au règlement graphique du PLUm :

- la parcelle destinée à accueillir la brasserie sera classée en secteur UMb afin d'autoriser l'installation de bâtiments à caractère industriel et artisanal,
- les parcelles utilisées pour la houblonnière resteront classées en zone 2AU.

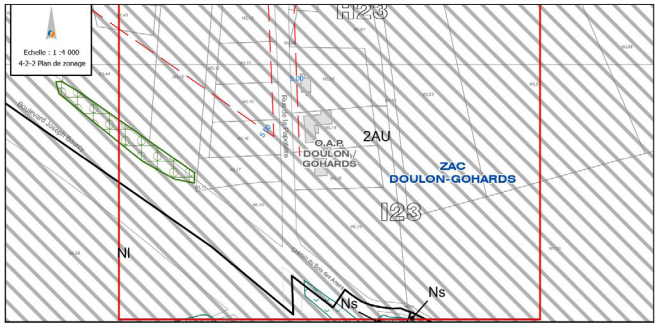
Cette évolution mineure du règlement graphique se fait en cohérence avec le projet décrit dans le cahier communal visant une urbanisation progressive du site en lien avec l'histoire maraîchère du quartier et l'ambition de développer un projet innovant de fermes urbaines.

Compte tenu de la localisation de cette activité au nord de la ZAC, le projet devra prendre en compte les spécificités globales du site qui sera aménagé de façon progressive dans le temps.

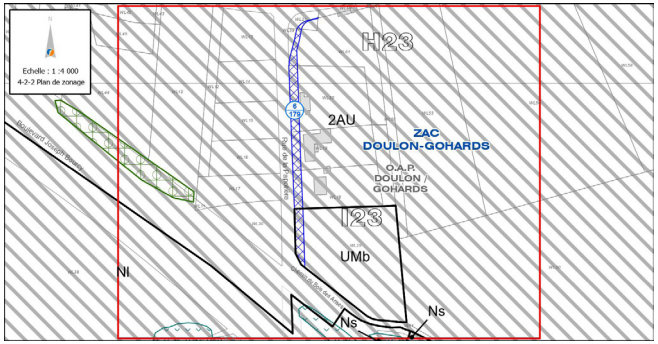
Ainsi, les orientations actuelles de l'OAP en matière d'insertion paysagère, architecturale et urbaine vont permettre de garantir un traitement qualitatif du projet avec les autres projets situés en franges, mais également d'apporter un soin à l'architecture des bâtiments de la future brasserie.

L'OAP sectorielle n'est quant à elle pas modifiée du fait du projet qui est compatible avec les objectifs et orientations d'aménagement de celle-ci.

Zonage avant la modification n°1 du PLUm



Zonage après la modification n°1 du PLUm



C.3 – Analyse des incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en UMb sur l'environnement.

C.3.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

Source : orthophoto 2018

Le secteur est situé à l'Est du périphérique qui sépare physiquement le site entre le Vieux Doulon et la commune de Sainte-Luce-sur-Loire.
La zone concernée par le projet de brasserie est située en interface de la zone urbaine et de la zone agricole au sein d'un futur secteur de mixité fonctionnelle. Le secteur est en effet un ancien lieu de maraîchage nantais qui présente aujourd'hui de vastes espaces en friches.

Lors des études et inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du PLUm et de son évaluation environnementale, aucun élément de Trame Verte et Bleue et paysage

n'a été recensé sur ce secteur (Cours d'eau de l'Aubinière, abords du Gohards).

Il s'agit en effet d'une parcelle utilisée comme prairie naturelle (Occupation du Sol 2016), sans enjeux particuliers identifiés en terme de biodiversité dans le cadre de l'analyse de l'état initial réalisée en vue de l'aménagement de la ZAC et du dossier Loi sur l'Eau (actualisé en 2021), en vue de la procédure d'autorisation environnementale unique.

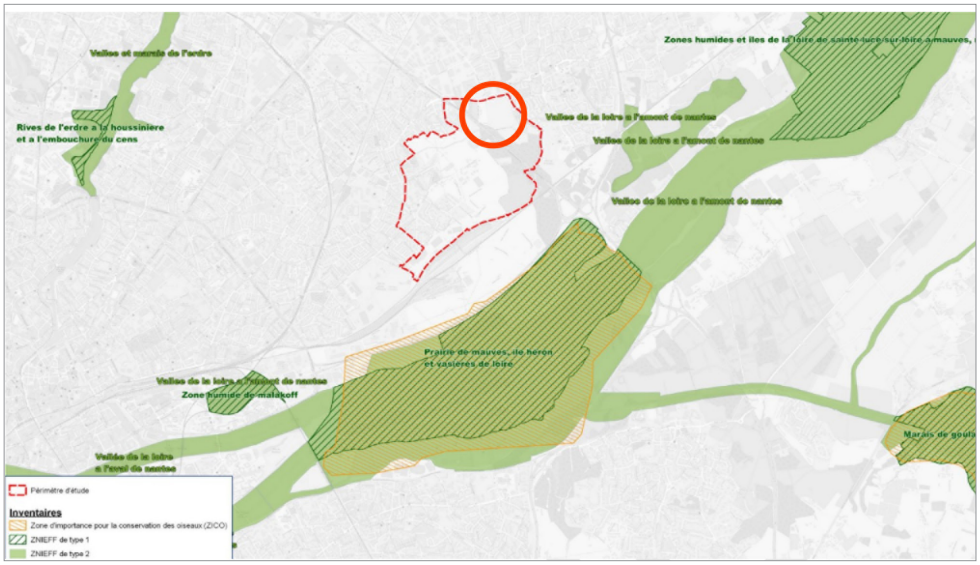
L'ouverture à l'urbanisation correspondant au nouveau secteur UMb créé n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

C.3.2 - Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-dessous, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Une zone de protection spéciale (ZPS) et une zone spéciale de conservation (ZSC) pour les oiseaux sont présentes au sud-est du site (à environ 1,5 km) mais au-delà des coupures fortes que constituent la voie ferrée et le Boulevard de la Prairie de Mauve.

Aucun Espace Naturel Sensible n'est directement concerné par l'évolution du PLUm.
Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.
L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUm et validé par la CLE du SAGE ainsi que l'étude d'impact de la ZAC Doulon-Gohards n'ont révélé aucune zone humide dans ce secteur.
Il n'existe aucune ZNIEFF ni ZICO au sein du périmètre.

Carte de localisation des ZICO et ZNIEFF de type 1 et 2



Source : Etude d'impact de la ZAC Doulon Gohards

C.3.3 – Description des incidences estimées et des mesures éventuelles
Analyse thématique suivant les enjeux environnementaux identifiés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLUm :
Dans ce paragraphe, sont analysées les thématiques qui présentent des enjeux au regard du projet de l'évolution du PLUm, conformément à l'évaluation environnementale initiale du PLUm, en cohérence avec l'état initial de l'environnement du PLUm.

- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain :

  Le projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de préservation figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue paysage (« Limiter l'imperméabilisation des sols » avec la réutilisation d'un parking existant). Par ailleurs, l'objectif visé dans l'OAP sectorielle Doulon Gohards est de « Construire le projet avec les ressources du paysage en s'appuyant sur la qualité naturelle du site pour contribuer au développement de l'Étoile Verte métropolitaine et conforter la Trame Verte et Bleue ».

- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol :

  Bien qu'ils ne soient pas situés à proximité immédiate, les abords du ruisseau des Gohards et les parties basses liées au lit majeur de la Loire constituent trame majeure d'espaces naturels protégés. Par ailleurs, la prise en compte de ces ressources est garantie au sein de l'OAP sectorielle Doulon Gohards, puisqu'un des objectifs vise à « Protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs ».

- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers :

  Le bâtiment est nécessaire à la production et la logistique, liées à activité agricole. Le déploiement du projet urbain Doulon Gohards vise un développement par fragment et non une urbanisation en extension sur la totalité de la zone consacrée.
  De plus, aucune artificialisation du sol ne sera générée pour les besoins liés au stationnement, puisqu'un parking déjà existant sera utilisé.

- Prévention des risques naturels et technologiques :

  Le secteur est en zone d'aléa moyen du Plan de prévention des risques d'inondation de la Loire aval qui s'applique.

- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements :

  L'évolution de la zone 2AU vers un secteur UMb est notamment justifiée par la présence d'un maillage de transports déjà existants à sa proximité, ce qui permet d'optimiser les infrastructures déjà existantes en matière de déplacement.

- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles :

  L'évolution de la zone 2AU vers un secteur UMb est minime et le projet qui justifie cette évolution s'appuie sur la houblonnière qui sera développée sur des espaces aujourd'hui en friches.

3.3. 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'évolution dans le cadre de la modification n°1.

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 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

Les modifications, suppressions ou création d'OAP sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « 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..

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 » et « Privilégier le développement urbain dans les centralités » et 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 n°1 pour prendre en compte des études ou des projets et permettre leur mise en œuvre.

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 l'accueil des Gens du voyage

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 soient les aires d'accueil (aires de grand passage, aire 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, dont un certain nombre font l'objet de la présente modification :

- des suppressions ou évolutions de certains 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 ;
- des créations ou évolutions de quelques sous-secteurs Acl2 dédiés aux terrains familiaux destinés à l'habitat des Gens du voyage,
- la création d'un nouveau type de STECAL Acl5 pour permettre l'habitat dual (en logement et en caravane) sur un secteur initialement classé en Acl2.

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 la première 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 (SP) et les extensions portant à plus de 300 m² de SP 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 préserver 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 : il interdit les logements, les bureaux, les équipements et stationnement, les activités de services (banques, téléphonie..) peu favorables à l'animation urbaine.

Le linéaire souple : il interdit les logements, les bureaux, le stationnement néanmoins, contrairement aux linéaires stricts, les équipements publics et les activités de services sont autorisées 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 préservation. 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 ce secteur UEm 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 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.

A.5.4 - Les évolutions des périmètres tertiaires

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 périmètre tertiaire en secteur UEm.

L'objectif premier de ce périmètre est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver en premier lieu aux activités productives et dans le même temps structurer l'offre territoriale tertiaire. Il s'agit donc de circonscrire le développement des bureaux qui doivent se développer prioritairement dans la zone UM.

Les évolutions de périmètre tertiaire permettent de les ajuster à la présence d'activités tertiaires existantes ou de les développer de manière circonstanciée.

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

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations du PADD qui sont « Assurer le renforcement de la mixité sociale dans tous les territoires et dans tous les programmes à l'échelle de la métropole» et dans l'objectif de favoriser la la mixité sociale dans tous les territoires. 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.

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.

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 la modification 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)

Dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties du territoire métropolitain, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire, le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques qui sont :

- l'espace boisé classé (EBC) ;
- l'espace paysager à protéger (EPP).

L'instauration de ces outils vise 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.

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. 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 cette zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Les modifications d'EPP ZH sont dues, soit à la prise en compte d'arrêtés d'autorisation loi sur l'eau, soit à 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.

A.9 - Les évolutions liées aux marges de recul

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations du PADD qui sont « organiser la métropole rapprochée » et « privilégier le développement urbain dans les centralités ». Le PLUm a mis en place un outil graphique marge de recul qui précise ou se substitue au règlement écrit, afin de prendre un compte de manière très fine, des particularités locales et de participer à la mise en œuvre des intentions d'évolutions du secteur concerné.

Les évolutions proposées prennent en compte les besoins liés aux projets urbains ou de nouvelles intentions sur les secteurs concernés.

A.10 - Les évolutions liées au patrimoine

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « 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 également des sous-secteurs patrimoniaux correspondant à des espaces de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection ou la mise en valeur. Un certain nombre de ces sous-secteurs (UMap, UMcp, UMd1p, UMd2p, Umep et UMeLp) 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, la modification n°1 propose l'ajout ou l'extension de ces périmètres mais également l'ajout ou le complément de certaines fiches patrimoniales.

B. Évolutions des pièces de portée locale, territorialisées

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

L'élaboration de ces 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, l'analyse des incidences des évolutions sur l'environnement a été faite. Ainsi, ont été analysées les créations et modifications des OAP sectorielles, selon les 3 thématiques que sont la biodiversité, les paysages et les déplacements ainsi que les emplacements réservés significatifs, de plus de 4 ha, en cohérence avec la démarche effectuée lors de l'élaboration du PLUm.

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

BASSE-GOULAINE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DE ZONAGE RUE DES COUPRIES.....66
2. MODIFICATION DE ZONAGE - SECTEUR DU HAMELIN 68
3. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE TERTIAIRE RUE DE TASMANIE.....70
4. PROTECTION DU PATRIMOINE ARBORÉ 72
5. CRÉATION D'UNE MARGE DE RECUL ET D'ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) - SECTEUR DE LA BASSE LANDE.....82

1. MODIFICATION DE ZONAGE RUE DES COUPRIES

PIÈCE CONCERNÉE :4-2-2

PLANCHE : L24

Ajustement des secteurs UEm/UMd1 angle des rue Tasmanie rue des Coupries

Les caractéristiques du site

La parcelle cadastrée AP1172 située à l'angle des rue de Tasmanie et des Coupries est classée en secteur UEm. Ce classement procède en fait d'une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du document.

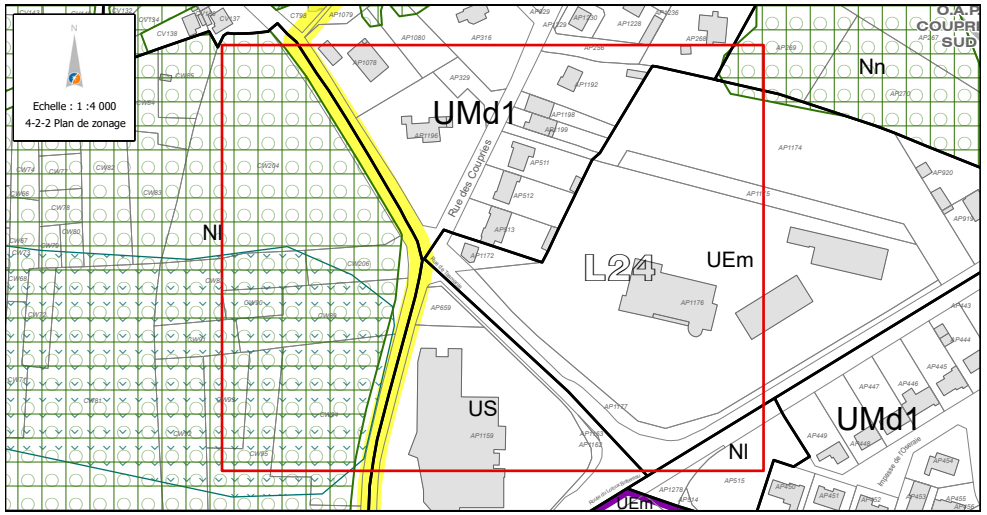
En effet, cette parcelle est occupée par un bâtiment à destination d'habitation. Son classement en secteur à vocation économique opéré dans le PLUm approuvé, ne correspondait ni à la situation réelle ni à une quelconque volonté d'étendre le secteur économique, qui plus est sur une parcelle de très faible emprise.

Il convient donc de réparer ce qui apparaît être une erreur d'appréciation et raccrocher cette parcelle au zonage du bâti à vocation d'habitat environnant UMd1, ce qui est en conformité tant avec la situation réelle qu'avec le projet de territoire porté par la Métropole.

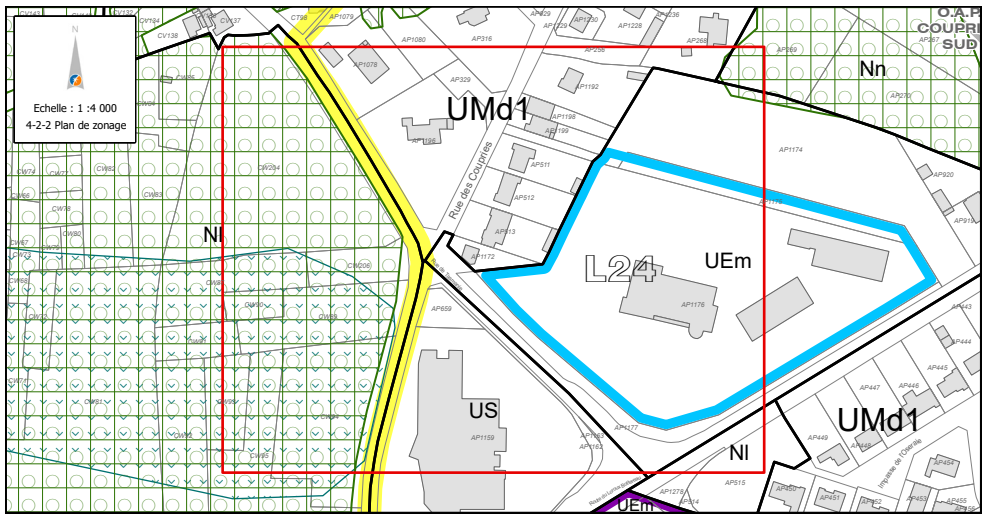
Ainsi, il est proposé d'ajuster le périmètre des secteurs UEm/UMd1 sur la parcelle cadastrée AP1172.

BASSE-GOULAINE

AVANT



APRÈS



2. MODIFICATION DE ZONAGE - SECTEUR DU HAMELIN

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : K24

Ajustement du zonage UMd1 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - secteur du Hamelin

Le secteur du Hamelin est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les caractéristiques du site

Au sein d'un quartier pavillonnaire largement boisé présentant des gabarits mesurés, un micro-secteur constitué de fond de parcelle fait l'objet d'un encadrement plus spécifique via l'outil OAP en sus du règlement.

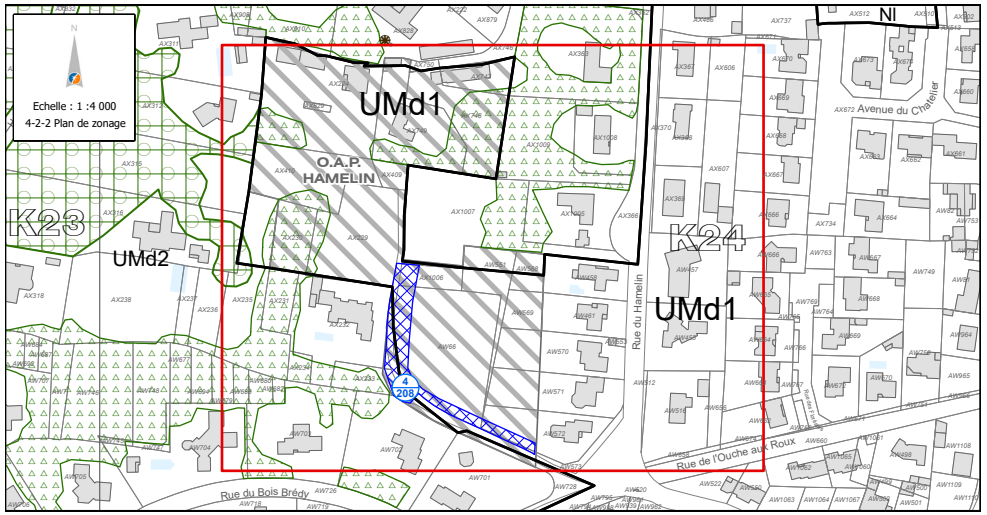
Les objectifs d'aménagement

Permettre l'urbanisation du secteur en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies en tenant compte des formes urbaines existantes.

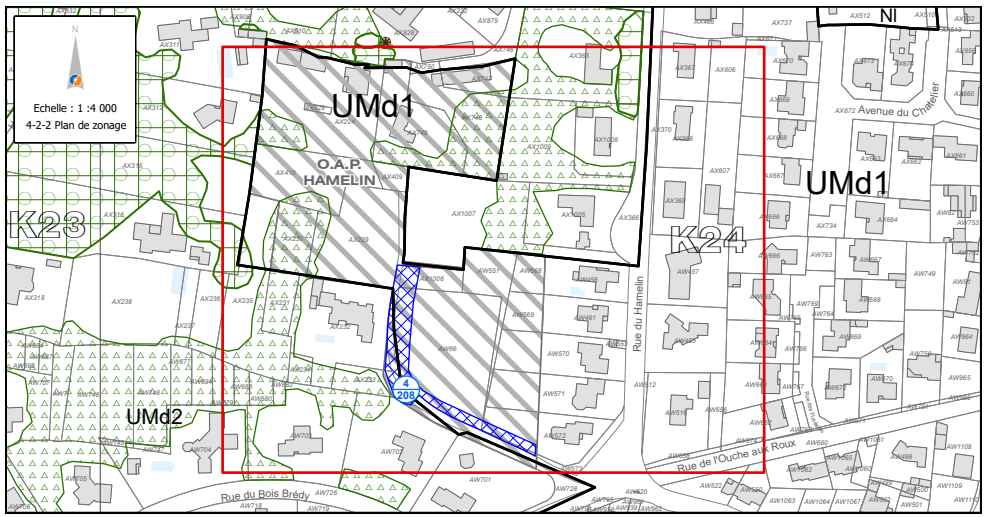
Or pour permettre le respect des formes urbaines existantes, il est proposé l'ajustement du zonage sur le secteur de l'OAP, en intégrant l'arrière des parcelles cadastrées AW n° 551 et 568 au secteur UMd1 attenant. Cette intégration au secteur UMd1 se justifie par la volonté de permettre la mise en œuvre d'une opération laissée à l'initiative privée, mais coordonnée et pensée dans son entièreté, en bonne intelligence et respect des formes urbaines environnantes, et ce par l'adoption de règles plus adaptées, notamment quant aux distances entre les parcelles privées, en limite de propriété ou en fond de terrain.

BASSE-GOULAINE

AVANT



APRÈS



3. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE TERTIAIRE RUE DE TASMANIE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : L24

Les caractéristiques du site

Les parcelles cadastrées section AP n° 1176 et 1177, situées rue de Tasmanie et Route du Loroux Bottereau sont classées en secteur UEm.

Ce pôle tertiaire est d'envergure strictement locale, et n'a pas vocation à s'étendre vers les terrains et quartiers connexes. Il est desservi par le réseau de transports collectifs urbains (lignes C9, 27 et 60), proche d'aménités urbaines (équipement public, commerces, culture et restauration) et bénéficie d'un cadre vert et aéré, propice à ce type d'activités. Par sa présence, il apporte une certaine mixité dans les types d'activités économiques au sein d'un secteur où prédominent le commerce et l'artisanat. En outre, celles-ci ne sont pas susceptibles de générer des nuisances pour les quartiers résidentiels environnants.

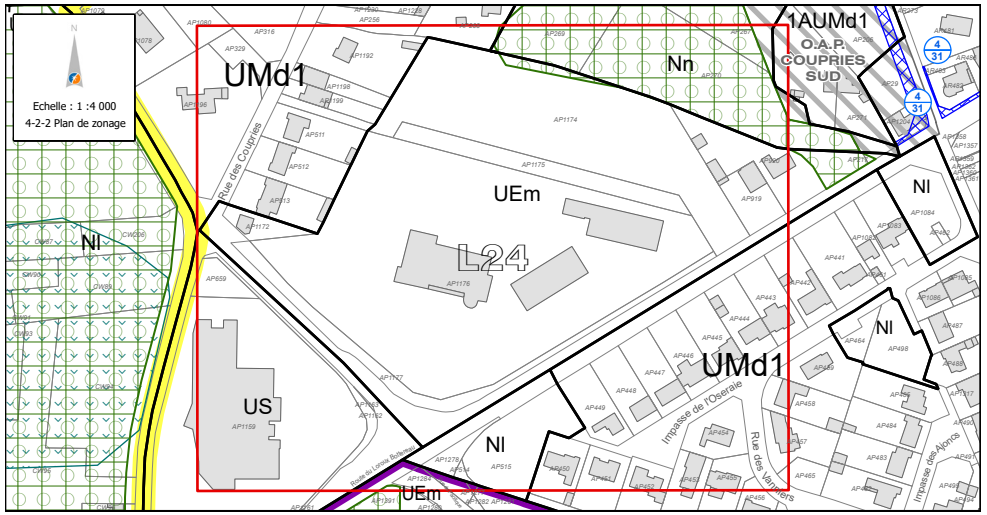
Ainsi, ce pôle tertiaire a pu démontrer la pertinence de sa localisation, offrant des services aux particuliers ou aux entreprises, dans un territoire fortement marqué par la présence de vastes quartiers résidentiels. Il apparaît donc opportun que celui-ci puisse perdure et se développer raisonnablement.

Il semble donc nécessaire de matérialiser cet objectif par la création d'un périmètre dit tertiaire permettant l'extension des entreprises existantes, principalement des activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, lui permettant ainsi de développer, le cas échéant, les surfaces nécessaires à son développement.

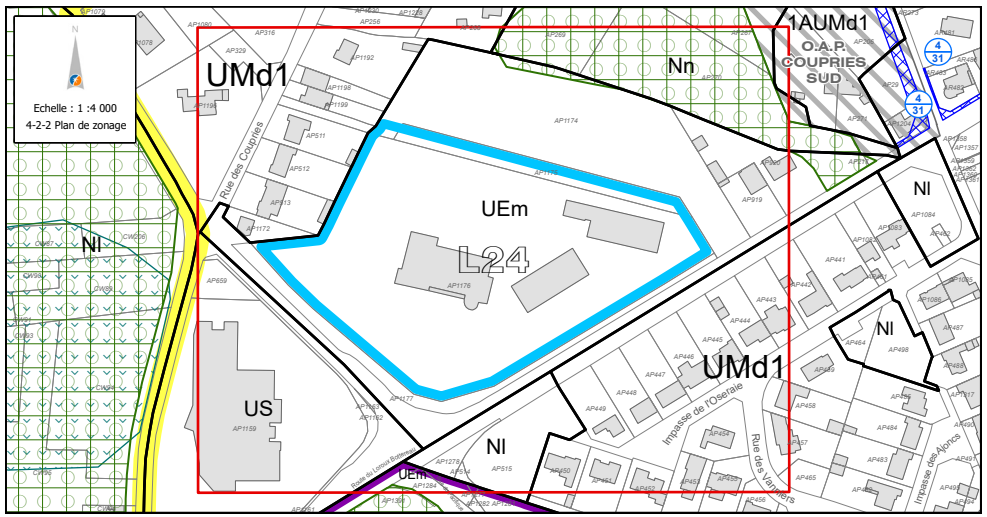
Ainsi, il est proposé d'ajouter le périmètre tertiaire en secteur UEm sur les parcelles cadastrées AP 1176, 1177.

BASSE-GOULAINE

AVANT



APRÈS



4. PROTECTION DU PATRIMOINE ARBORÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : J24 / J25 / K24 / K25 / L24 / L25

Protections d'arbres et boisements remarquables ou d'intérêt paysager

Les caractéristiques du site

En 2019-2020, la Ville de Basse-Goulaine a lancé une démarche d'identification des arbres remarquables présents sur son territoire. Faisant appel à des spécialistes, cet inventaire a fait l'objet d'une concertation et d'un rapport circonstancié. Cet inventaire procède d'une démarche globale d'investigation du patrimoine végétal goulainais tant dans ses dimensions phytosanitaires, que paysager ou fonctionnalités écologiques.

Ainsi, afin de permettre la protection pérenne de ces éléments dûment identifiés, il convient de créer des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les parcelles cadastrées :

	CRÉATION EBC	JUSTIFICATIONS
EBC	AN785 sise parc de la Herdrie	Chênes pédonculés adultes, un séquoia géant mature et un sapin de Grèce
	8 rue de la Clairière	Un chêne pédonculé mature
	AM1784, AM86, AM1968, AM1589 et AM1592 sises rue et impasse du Corbon	Un if femelle mature et chênes pédonculés matures
	Espace public, AM533, AM541, AM1565 et AM2035 sises à la Champagnère,	Un chêne pédonculé mature, un frêne commun vétéran et un séquoia géant
	AL130, AL538, AL543 AL603, AL604, AL669 et AL 670 sises rue de la Quintaine	1 groupe de tilleuls à petites feuilles matures et 1 marronnier à fleur adulte
	AL246 et AL808 sises parc de la Grillonnais	1 pin de Monterey adulte et 1 cèdre du Liban mature
	AL971 sise rue de Lattre de Tassigny	1 pin de Monterey mature
	AR416 et AR473 sises parc de la Noé vive	1 chêne pédonculé vétéran
	AW426 sise rue de la Jarnigarnière	1 chêne pédonculé mature
	AX828 sise rue du Vigneau, AX908, AX910 sises impasse du château	1 pin Laricio de Corse mature, 1 chêne pédonculé mature et 1 séquoia toujours vert adulte
	AX439, AX440 sises rue du parc	1 séquoia géant adulte
	AX968 et AX970 sises rue du Grignon	1 platane à feuille d'érables vétéran et magnolia à grandes fleurs mature

4. PROTECTION DU PATRIMOINE ARBORÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2 | PLANCHE : J24 / K24 / K25 / L24 / L25

	CRÉATION EBC	JUSTIFICATIONS
EBC	AX363, AX1008 sises rue du Hamelin	1 groupe de pins de Monterey mature en devenir
	ZB50 sise chemin des vallées	1 groupe de frêne communss matures

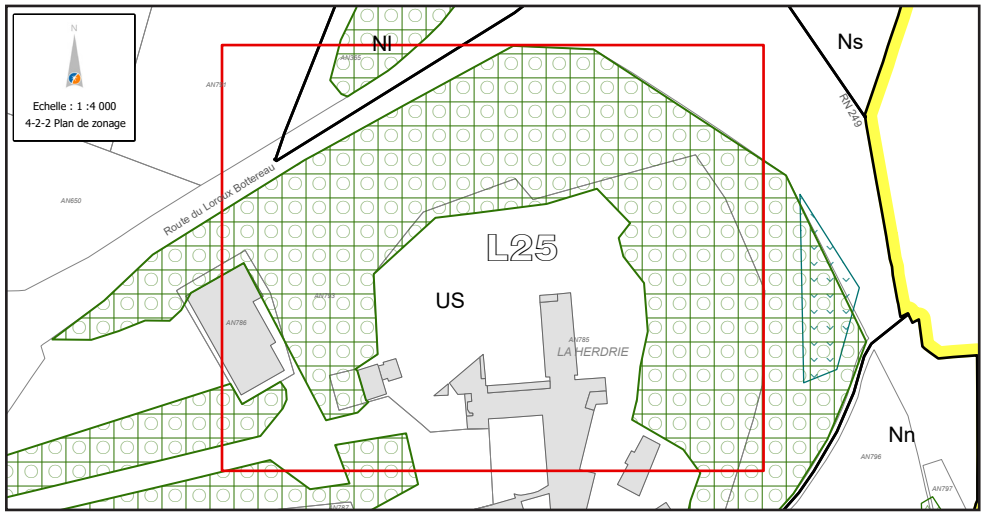
Et Espaces Paysagers à Protéger (EPP) sur les parcelles cadastrées :

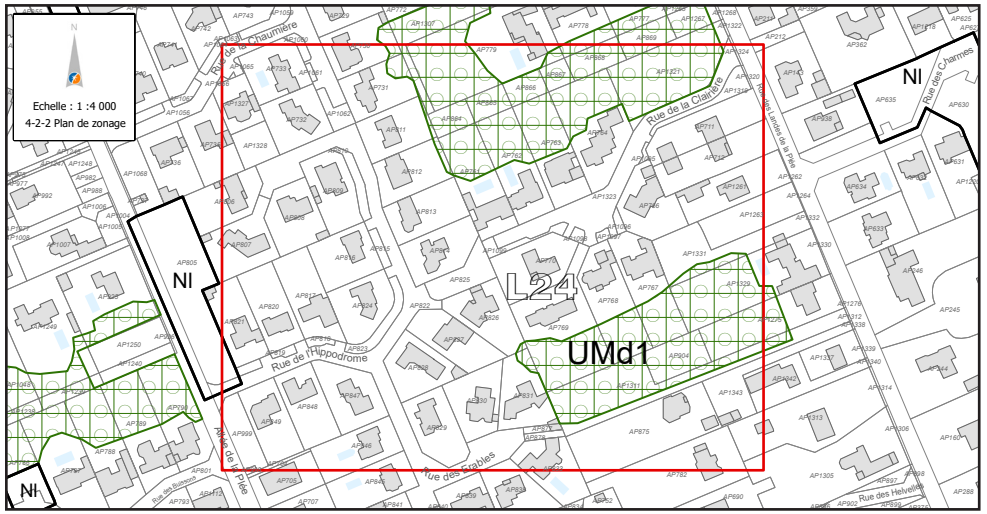
	CRÉATION EPP	JUSTIFICATIONS
EPP	AL172 sise rue du Corlevau	Groupe de pins maritimes matures
	ZD190 sise rue de l'île Chaland	1 groupe de cèdres en devenir

Par ailleurs, il est apparu que les boisements présents sur la partie est de la parcelle cadastrée section AP n° 1391 (anciennement AP1279) sise Route du Loroux-Bottereau, mérite un classement en Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, eu égard à l'ancienneté et la qualité des sujets arborés présents (chênes pédonculés en majorité) d'une part, de leur relative proximité avec le réservoir de biodiversité que constitue le Bois des Gripots à l'ouest d'autre part et de la nécessité de maintenir des espaces de liaison, avec les espaces verts communs des quartiers environnants.
Enfin, cette protection permettra d'affirmer la volonté de mieux prendre en compte les enjeux paysagers autour de la zone Pôle Sud et de l'entrée de ville que constitue la Route du Loroux-Bottereau.

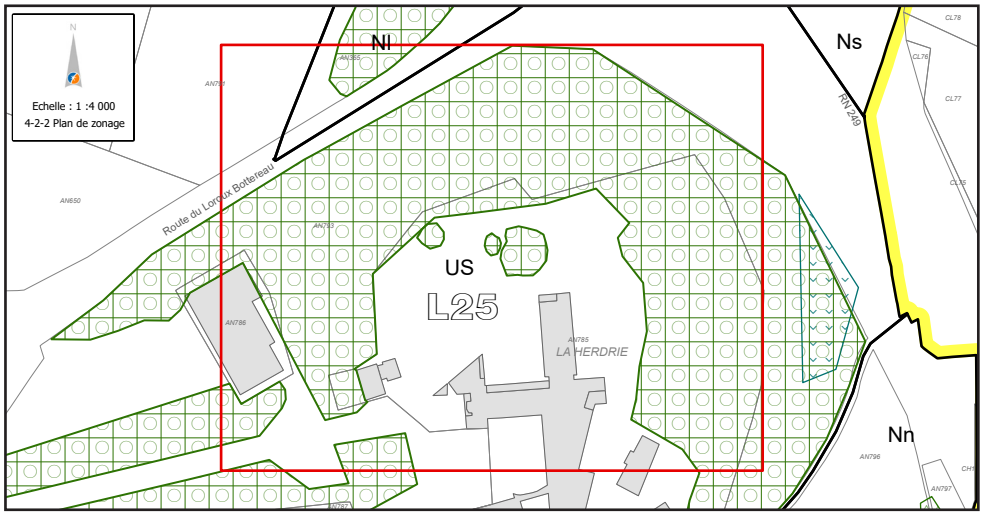
BASSE-GOULAINE

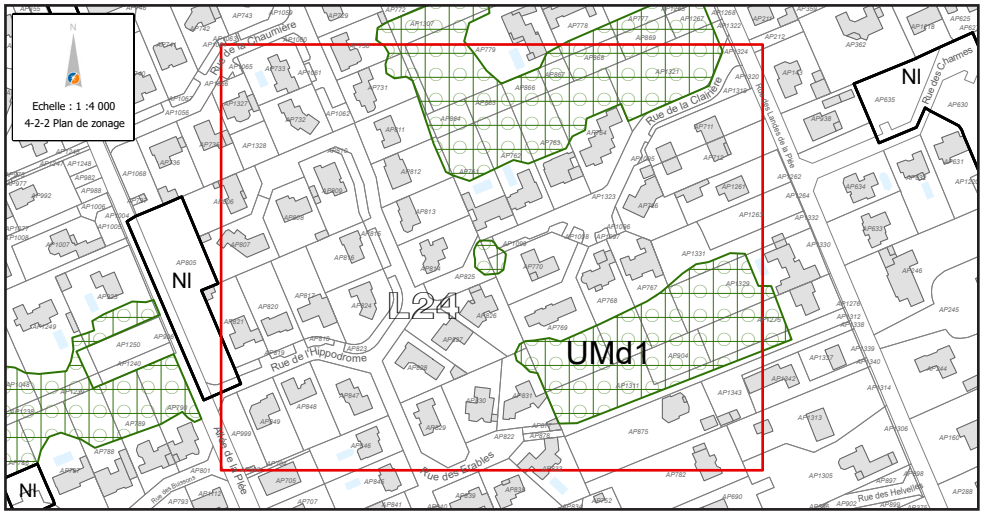
AVANT





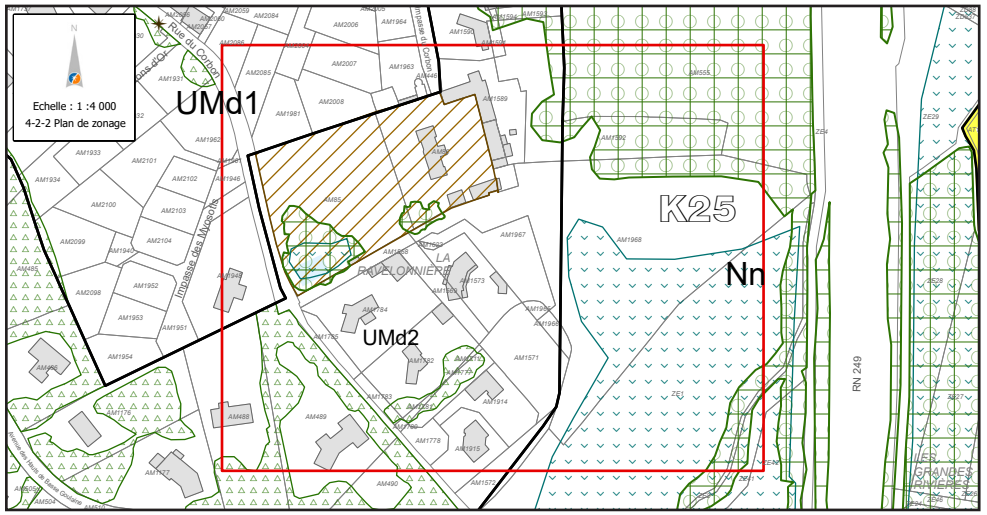
APRÈS

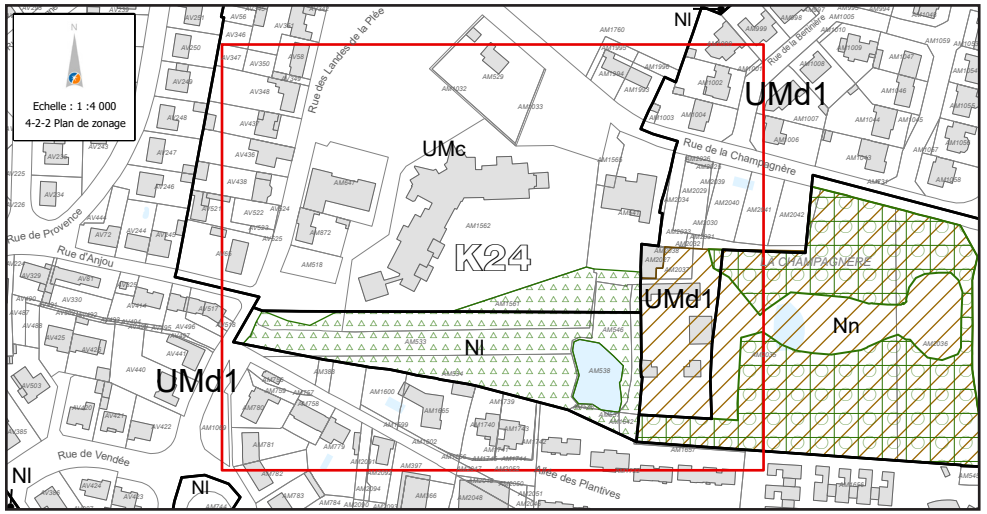




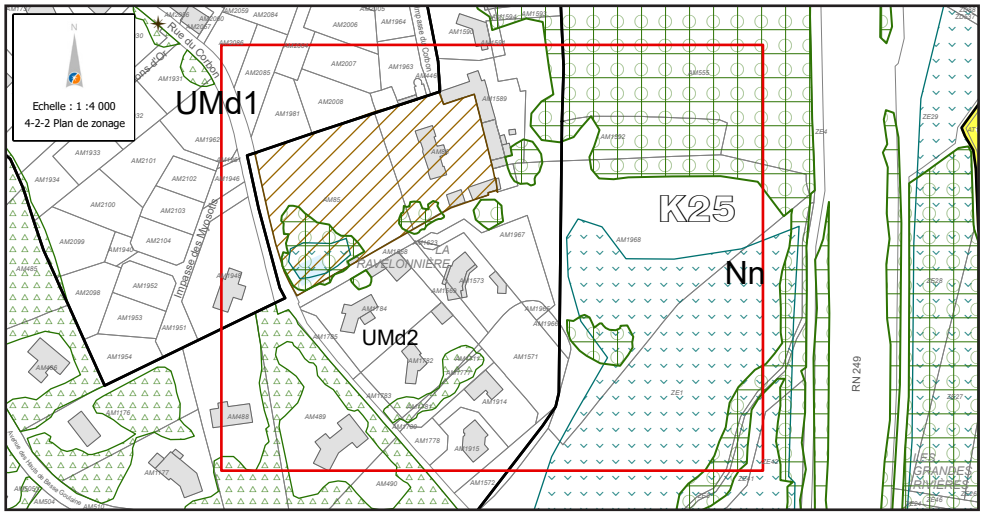
BASSE-GOULAINE

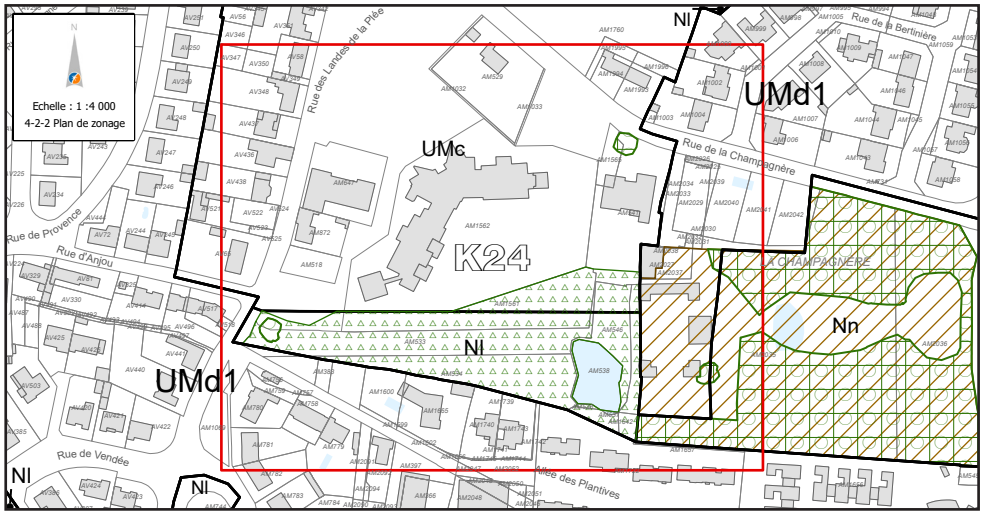
AVANT



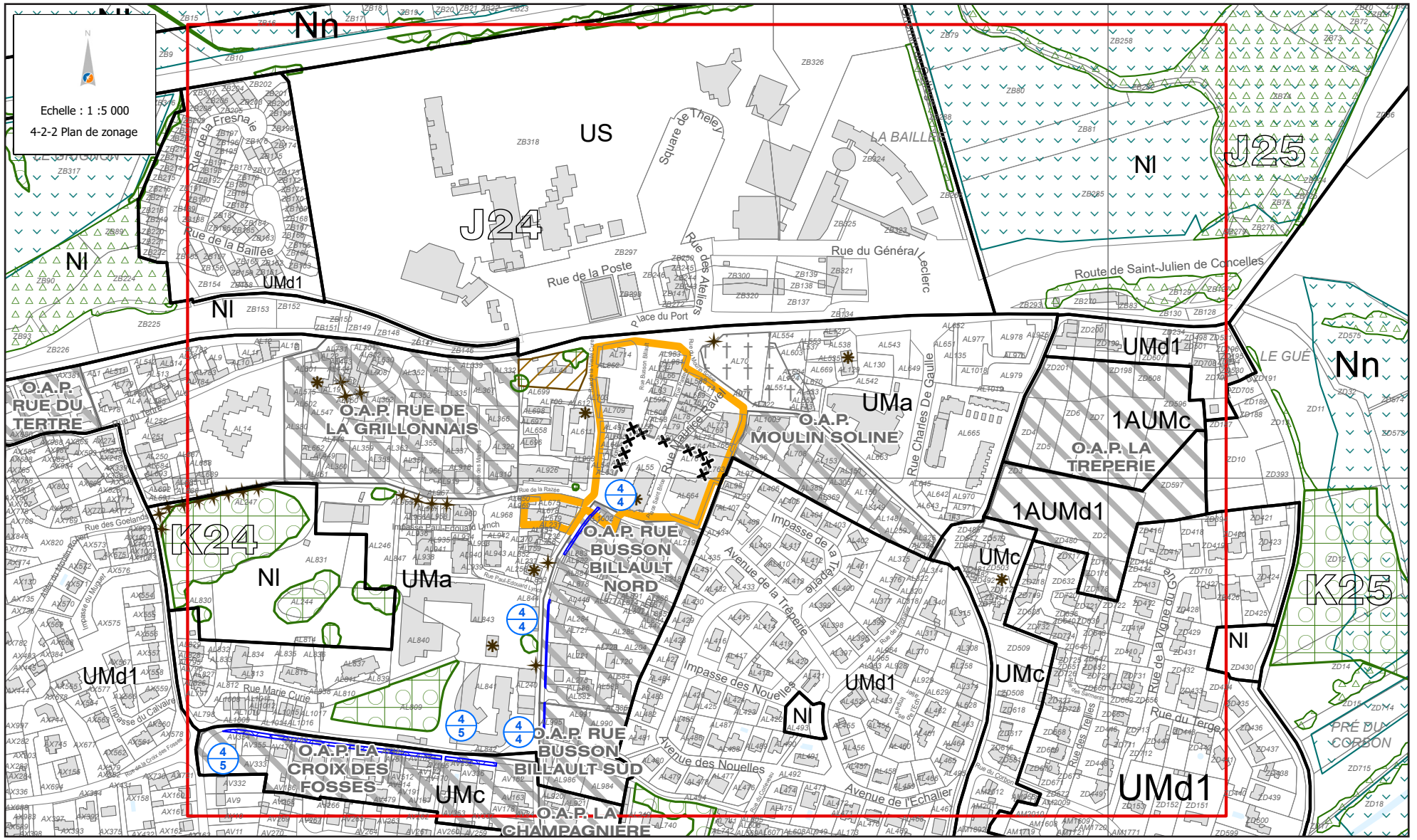


APRÈS

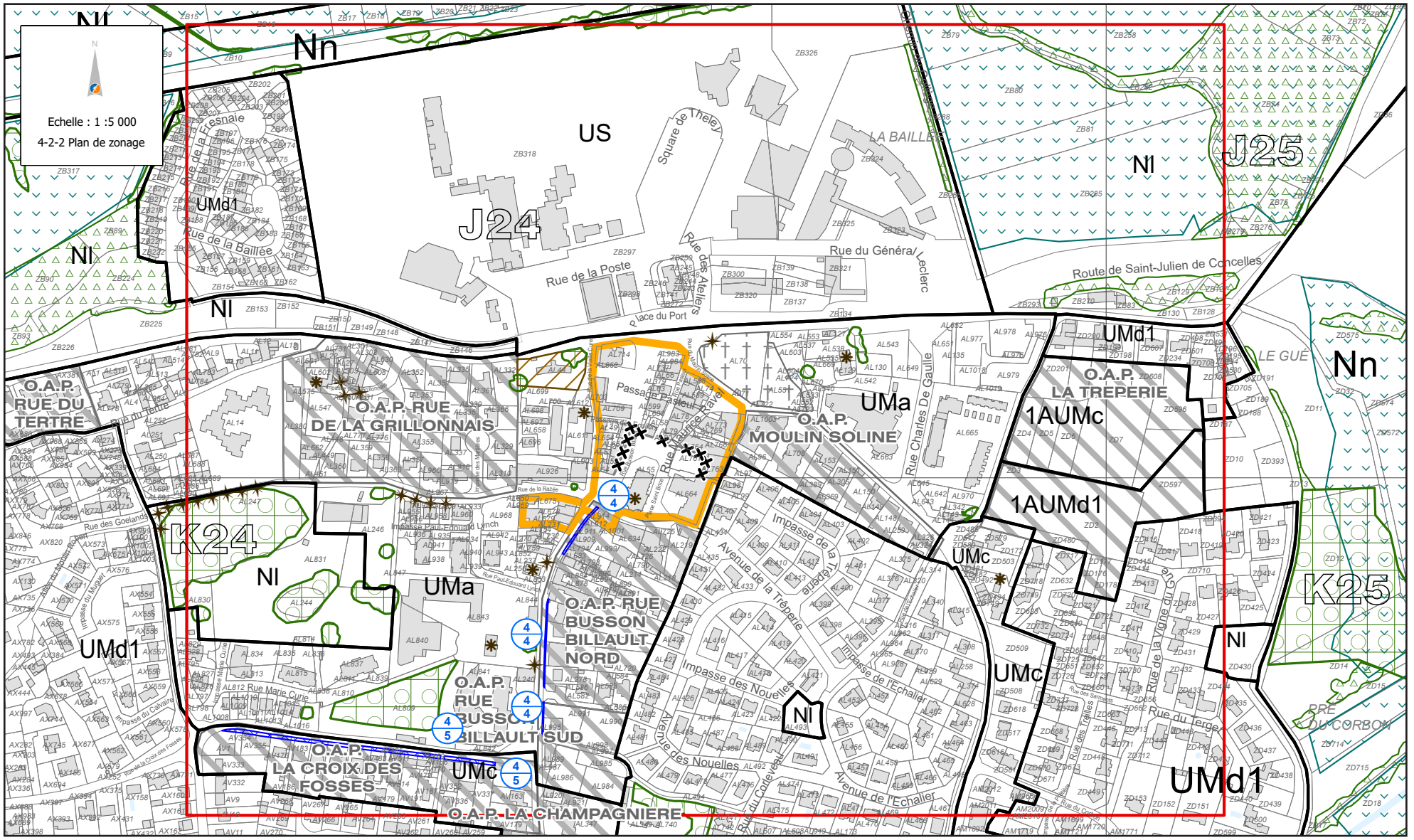




AVANT

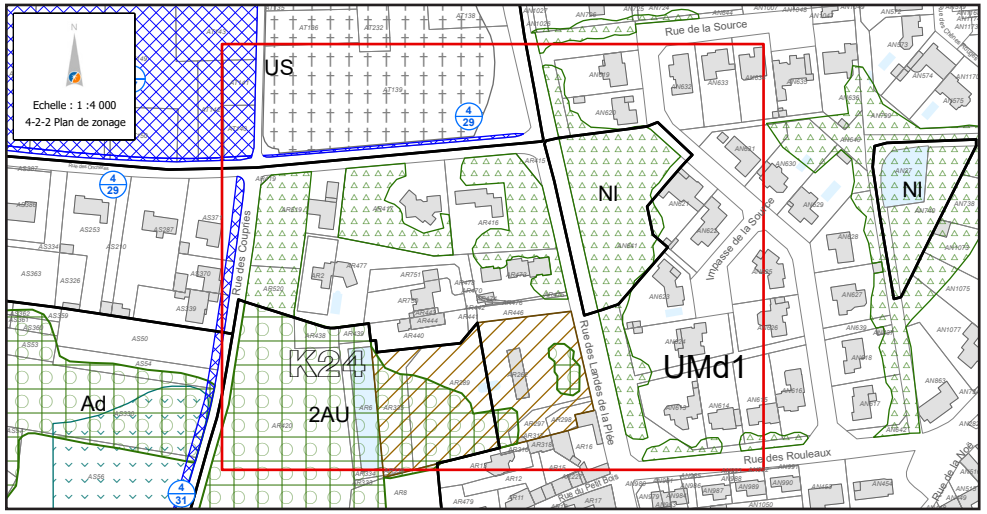

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
US
J24
J25
K24
K25
Nl
UMd1
UMa
UMc
1AUMc
1AUMd1
O.A.P. RUE DU TERTRE
O.A.P. RUE DE LA GRILLONNAIS
O.A.P. MOULIN SOLINE
O.A.P. LA TREPERIE
O.A.P. RUE BUSSON BILLAULT NORD
O.A.P. RUE BUSSON BILLAULT SUD
O.A.P. LA CROIX DES FOSSES
O.A.P. LA CHAMPAGNIERE
PRÉ DU CORBON
LE GUÉ
Rue de la Baillée
Rue de la Poste
Rue du Général Leclerc
Route de Saint-Julien de Concelles
Square de Theley
Rue des Ateliers
Place du Port
Rue Charles De Gaulle
Avenue de la Tréperie
Impasse des Nouelles
Avenue des Nouelles
Avenue de l'Echalier
Rue de la Vigne du Gué
Rue du Terge
Rue Marie Curie
Rue de la Razée
Rue des Goelands
Impasse du Calvaire

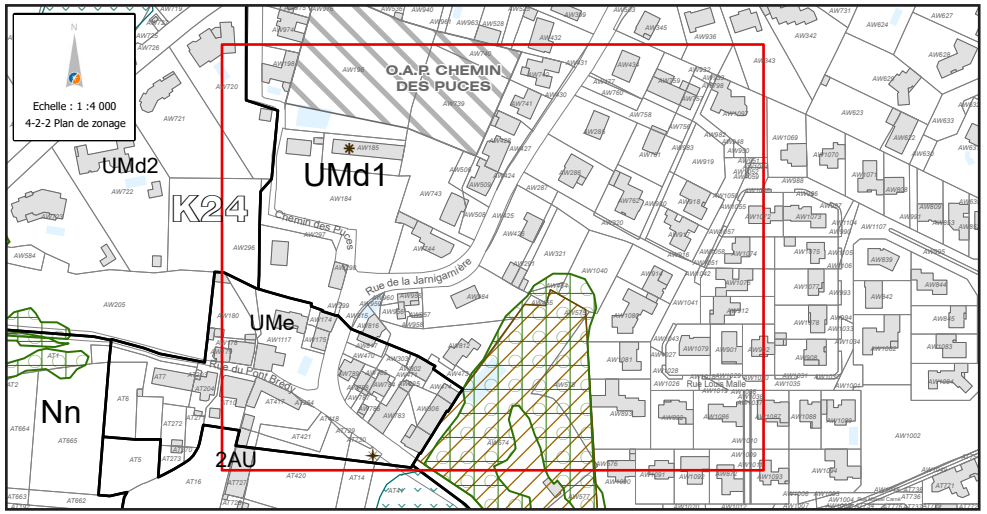
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
US
J24
J25
Nl
UMd1
Rue de la Baillée
Square de Thiley
LA BAILLÉE
Rue de la Poste
Rue des Ateliers
Rue du Général Leclerc
Route de Saint-Julien de Concelles
O.A.P. RUE DU TERTRE
O.A.P. RUE DE LA GRILLONNAIS
Passage Pasteur
UMa
O.A.P. MOULIN SOLINE
Rue Charles De Gaulle
O.A.P. LA TRÉPERIE
1AUMc
1AUMd1
LE GUÉ
K24
K25
Rue des Goelands
Impasse Paul-Edouard Lynch
Impasse de la Tréperie
Avenue de la Tréperie
UMc
O.A.P. RUE BUSSON BILLAULT NORD
O.A.P. RUE BUSSON BILLAULT SUD
Impasse des Nouelles
Avenue des Nouelles
Avenue de l'Echalier
Rue du Coteau
Rue de la Vigne du Pré
Rue du Terger
PRÉ DU CORBON
O.A.P. LA CROIX DES FOSSÉS
O.A.P. LA CHAMPAGNIERE

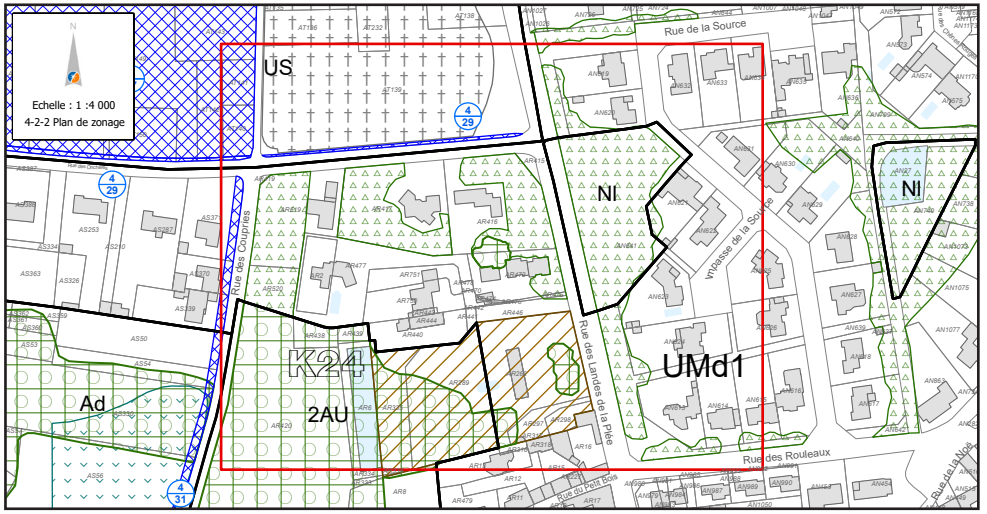
BASSE-GOULAINE

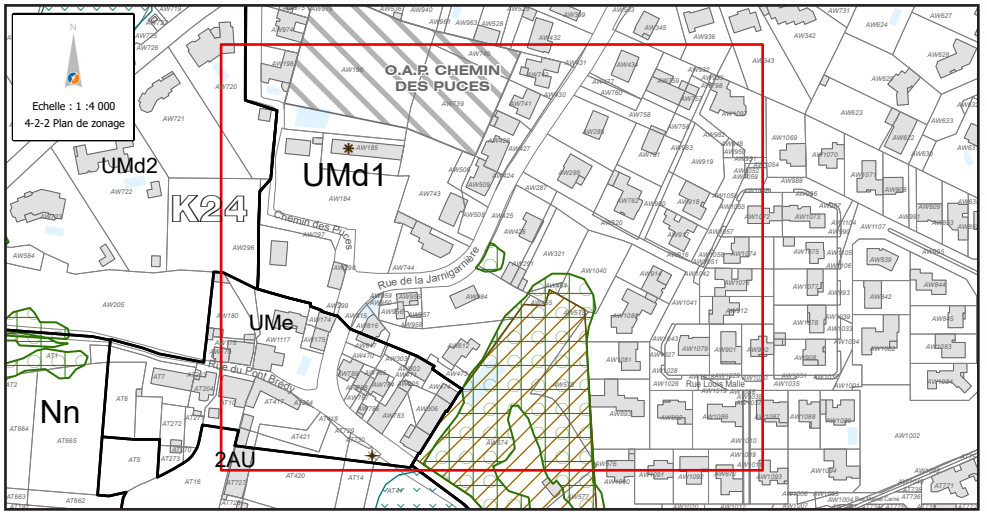
AVANT





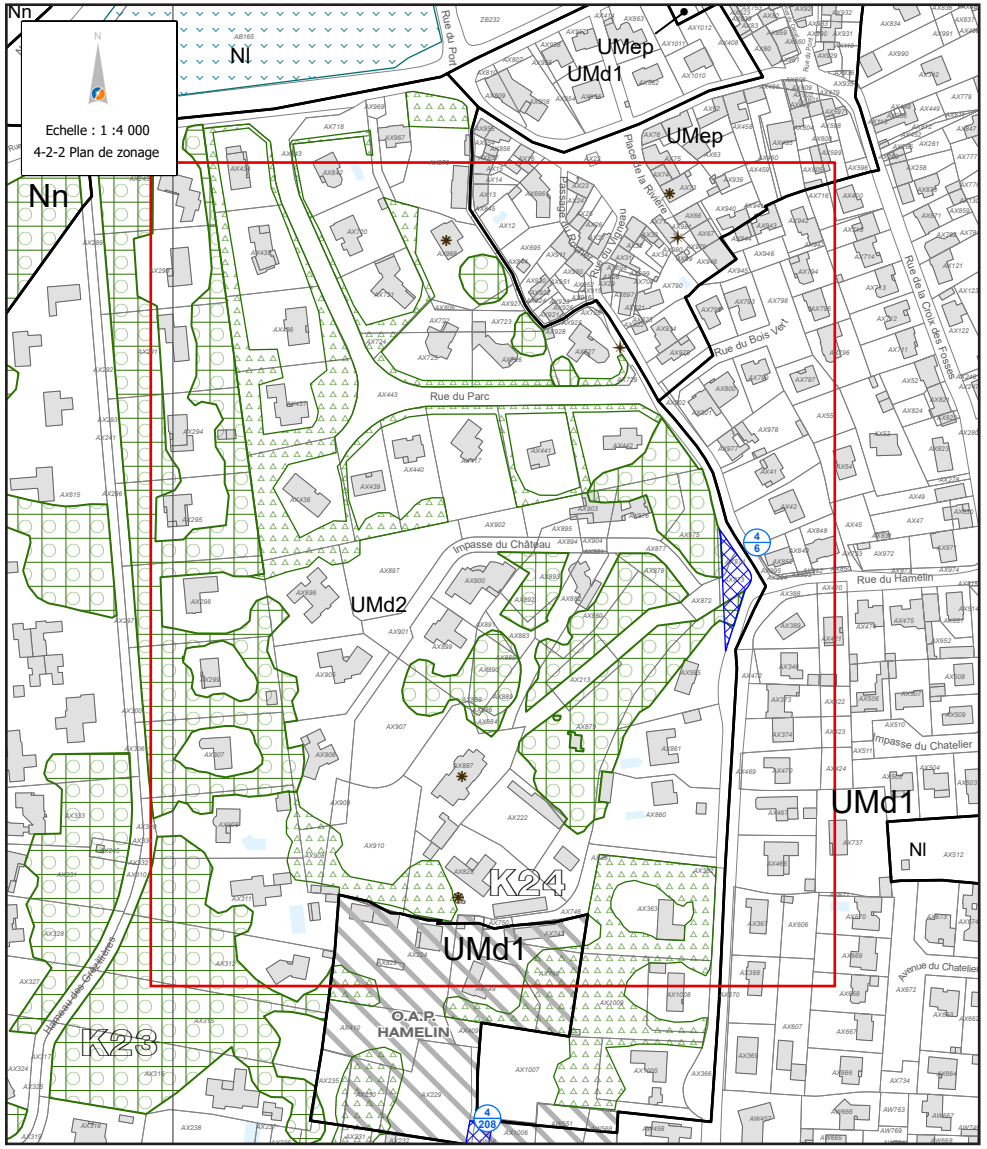
APRÈS



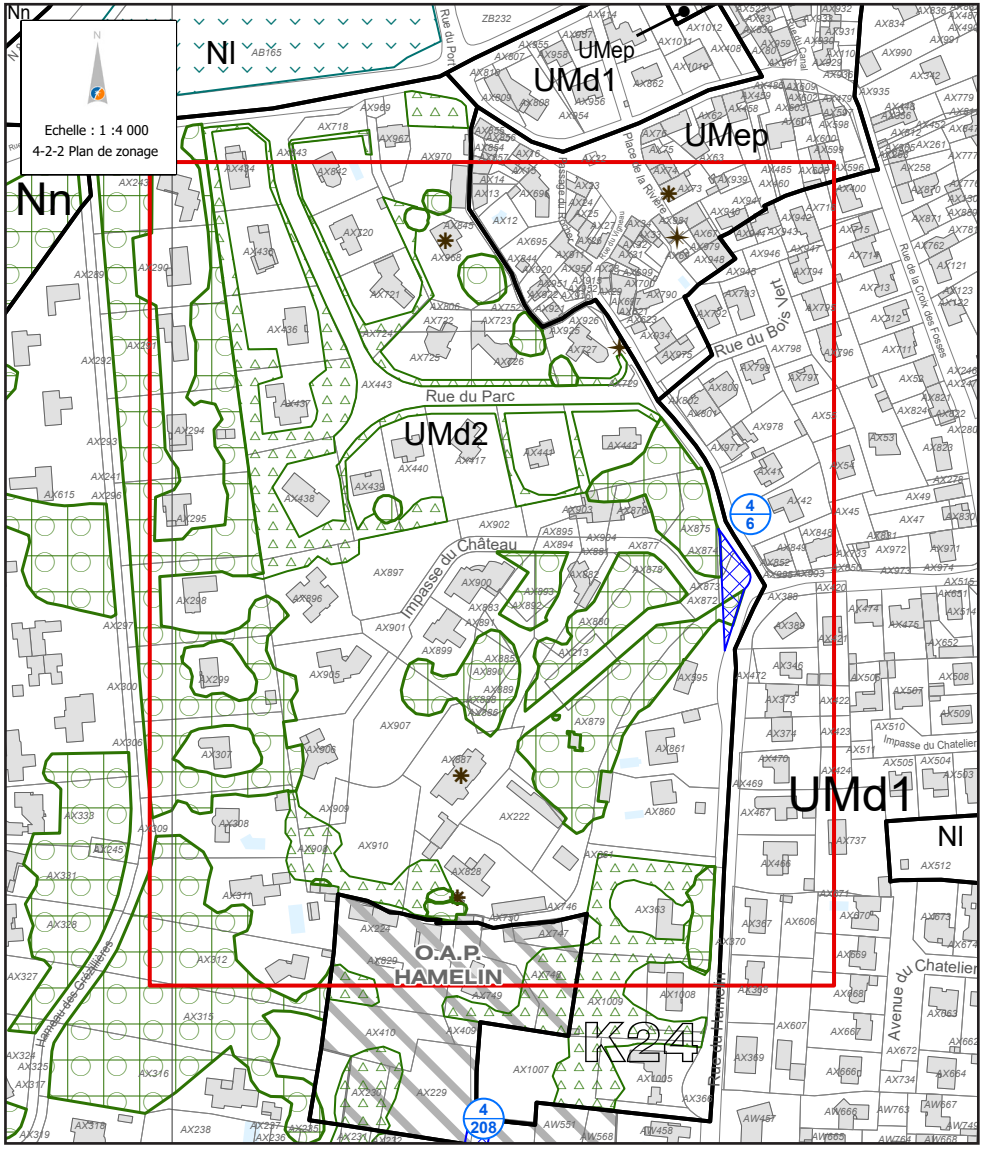


BASSE-GOULAINE

AVANT

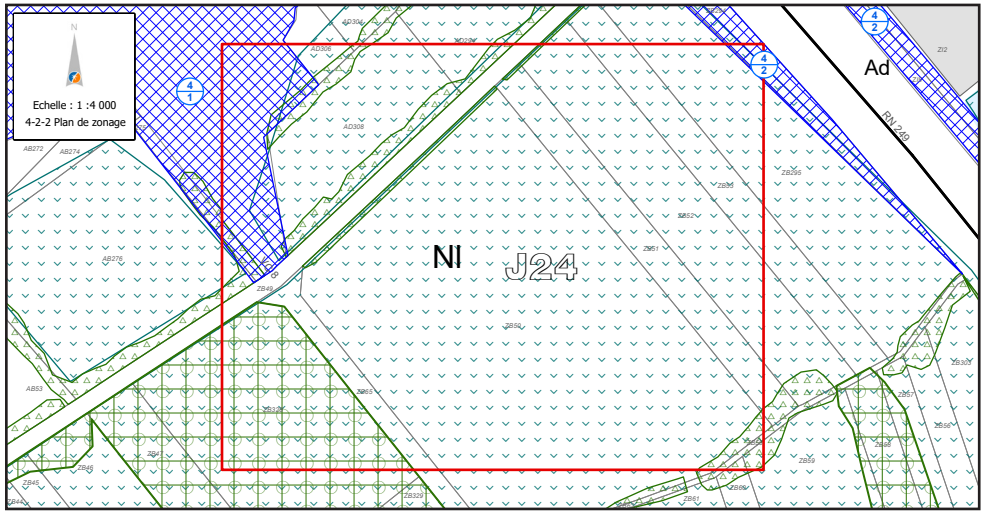


APRÈS

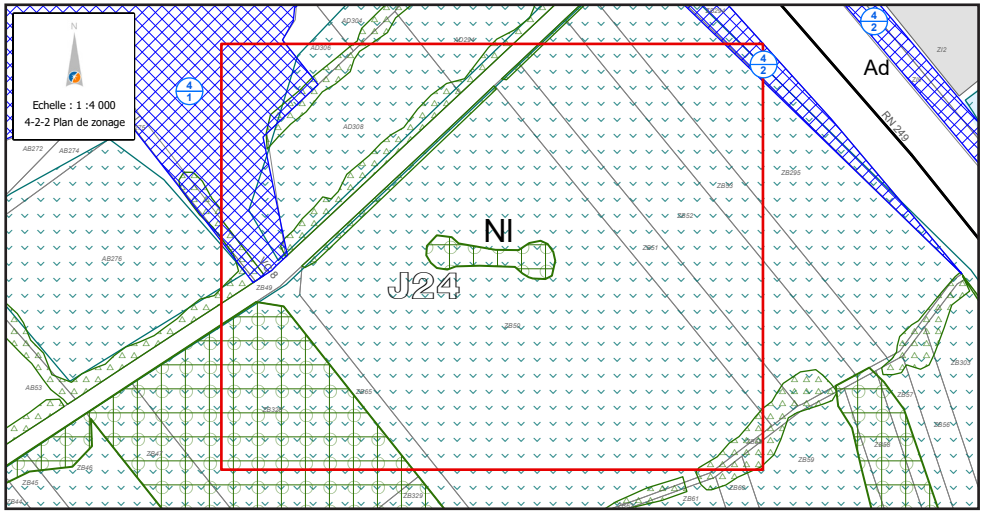


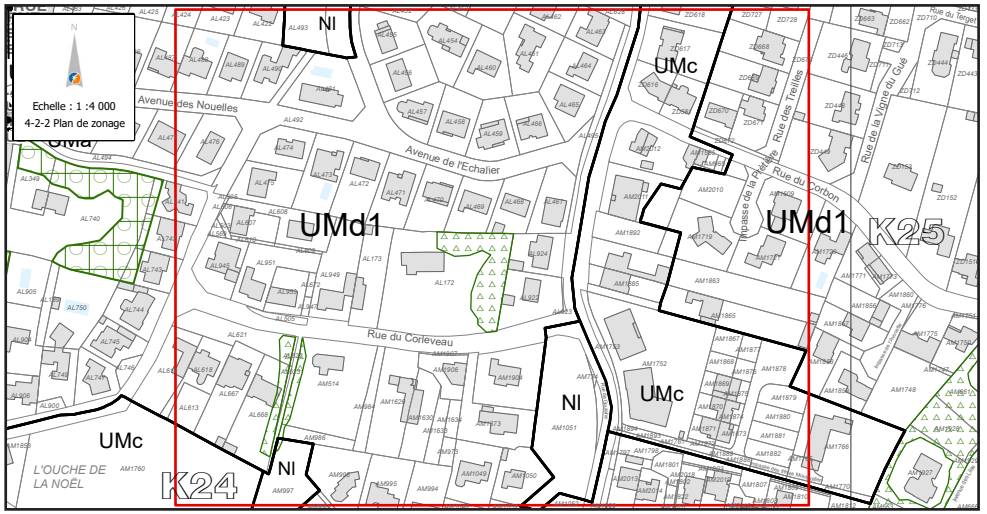
BASSE-GOULAINE

AVANT



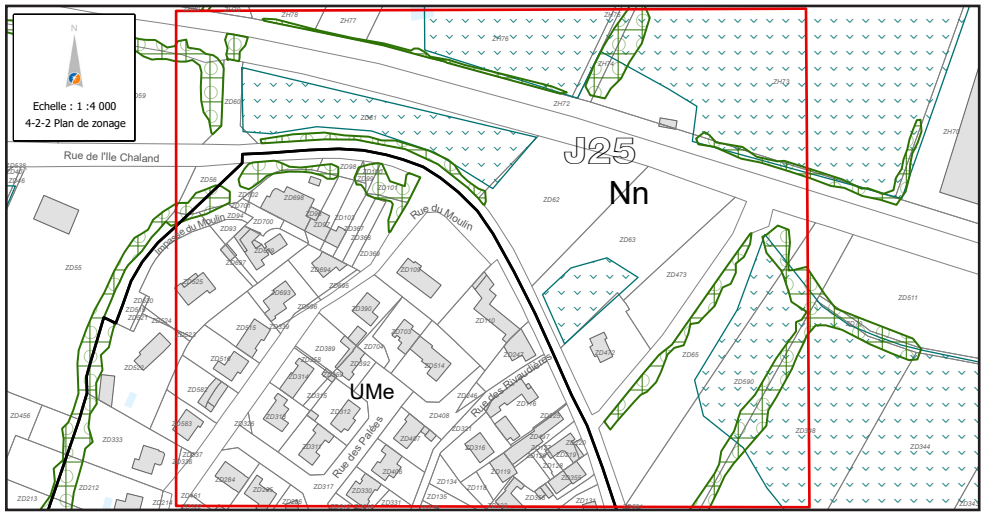
APRÈS

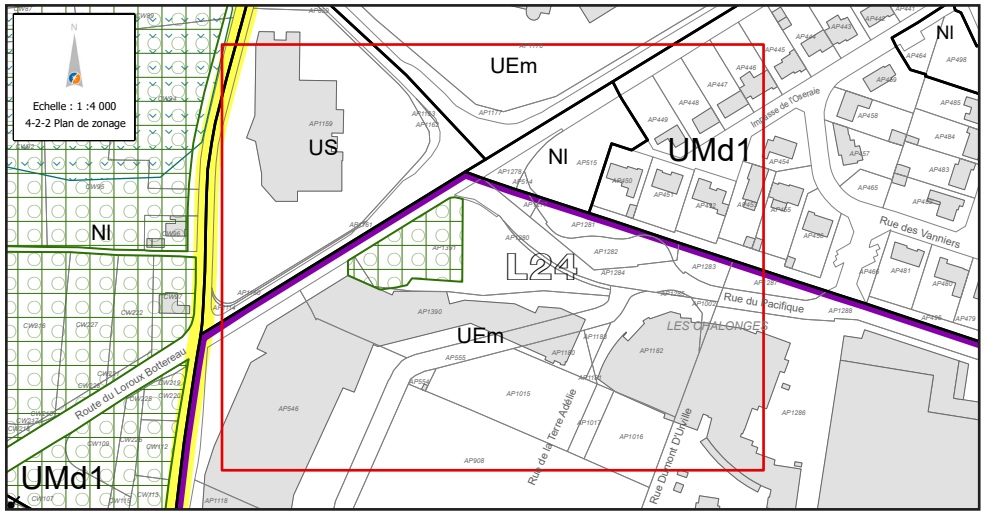




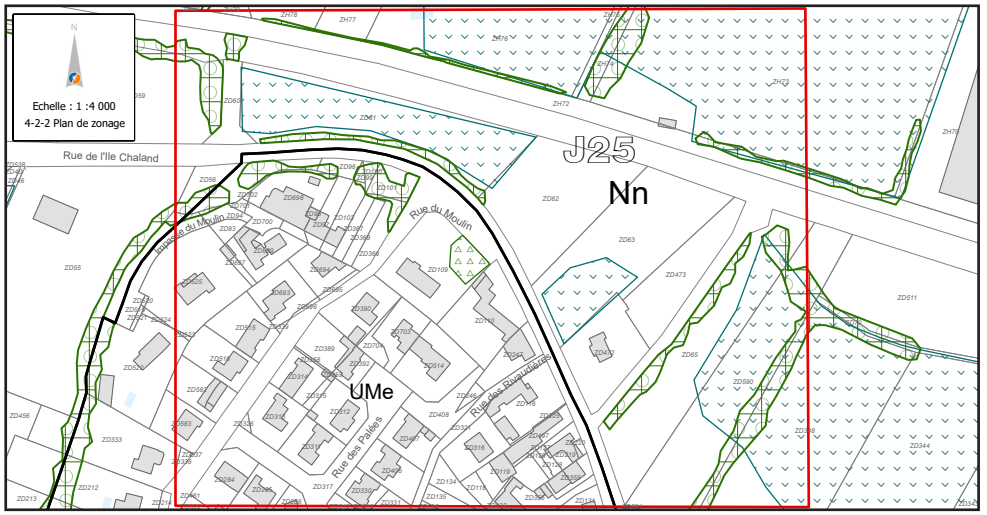
BASSE-GOULAINE

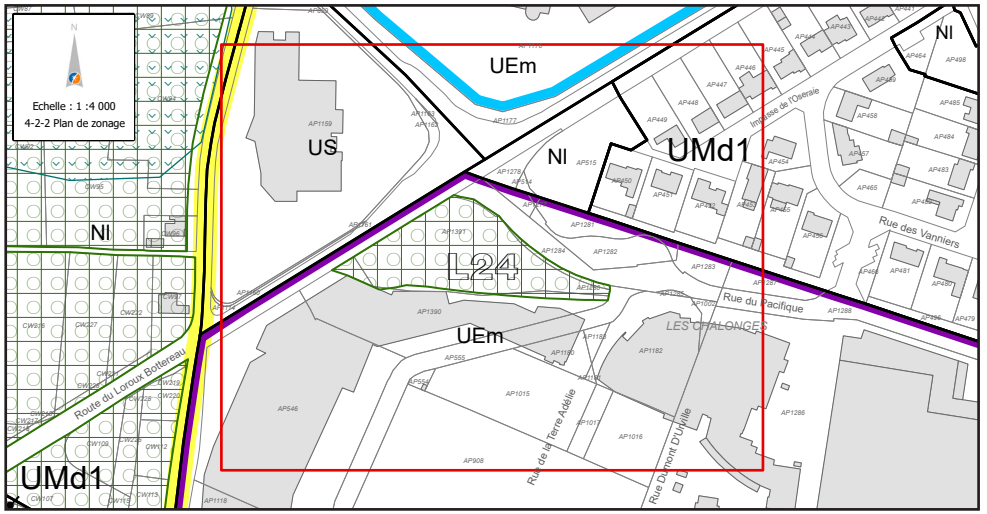
AVANT





APRÈS





5. CRÉATION D'UNE MARGE DE RECUL ET D'ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) - SECTEUR DE LA BASSE LANDE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : L25

Les caractéristiques du projet

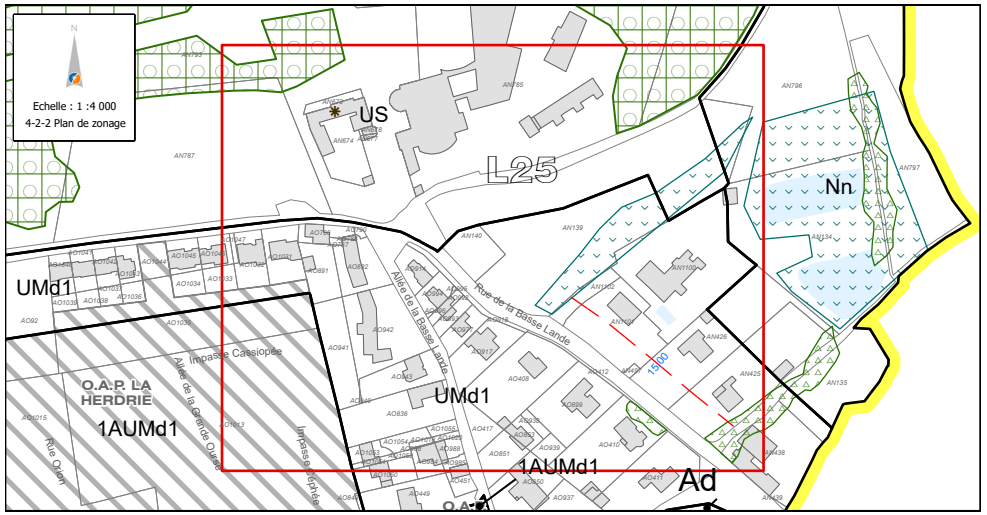
Situé en périphérie sud de la commune de Basse-Goulaine, le hameau de la Basse-Lande a connu ces dernières années des mutations importantes, en recevant des opérations d'habitat relativement importantes au regard de la situation antérieure. Cette urbanisation s'est opérée principalement sur la partie située à l'ouest de la rue de la Basse-Lande, laissant à la partie située à l'est un caractère nettement plus aéré et à l'ambiance rurale encore marquée. Des haies et boisements d'intérêt écologique et/ou paysager y demeurent, qualifiant ainsi ce quartier qui a connu de profondes mutations sur ces 20 à 30 dernières années

L'objectif de la collectivité est ici de préserver les ambiances existantes, de ne pas perturber outre mesure le tissu de ce hameau rural typique du Sud-Loire et marquer le caractère vert et aéré de ce quartier et dont les voies de desserte n'ont peu ou pas évolué en adéquation avec sa physionomie nouvelle.

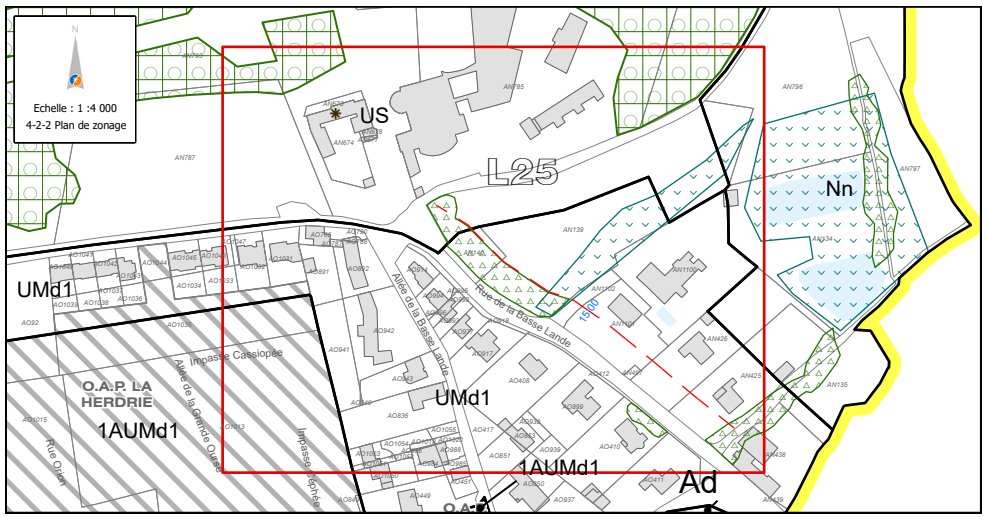
Il est proposé d'ajouter :
- une marge de recul de 15,00m par rapport à la limite d'emprise publique ou voie, dans la continuité de celle existante sur les parcelles voisines au sud,
- un Espace Paysagé à Protéger sur les parcelles cadastrées section AN n° 139 et 140.

BASSE-GOULAINE

AVANT



APRÈS



SUD
OUEST

BOUAYE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. RÉDUCTION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ.....88
2. APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL.....90

1. REDUCTION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-1-2

PLANCHES : M13

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°5-97

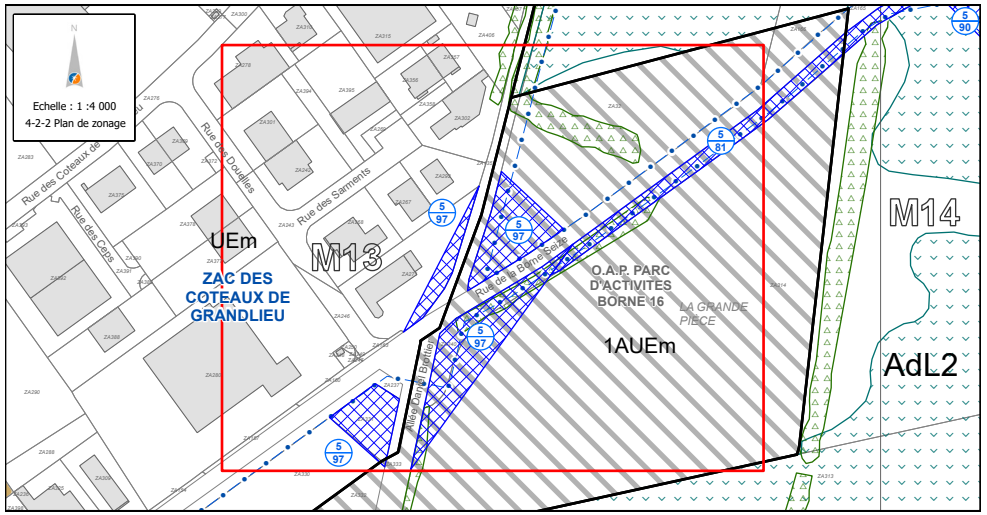
L'emplacement Réservé n°5-97 a été créé sur la parcelle ZA32 en vue de l'aménagement du carrefour situé au croisement de la rue de la Borne Seize et le Chemin des Amoureux. Les besoins pour l'aménagement de ce carrefour ont évolué depuis l'élaboration du PLUm en 2019.

Il est proposé de :

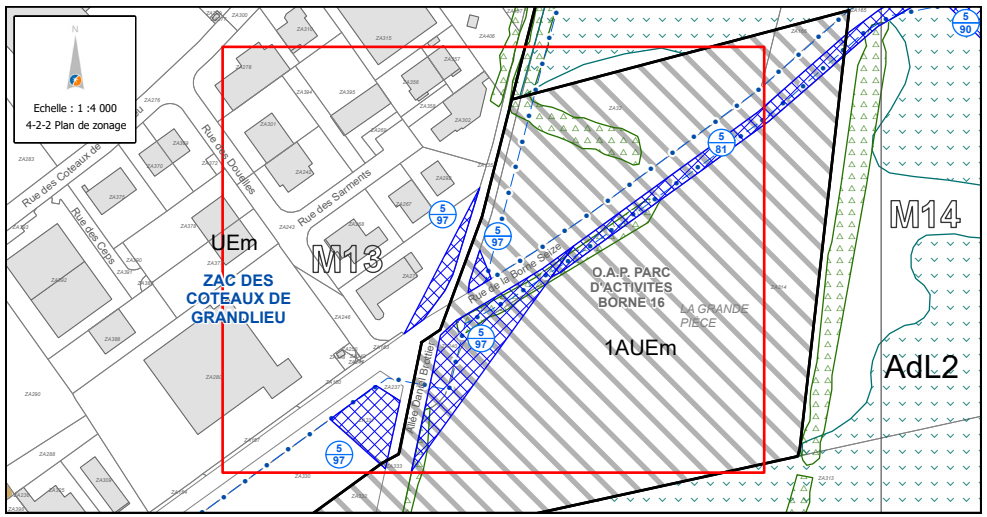
- **ajuster l'emprise de l'emplacement réservé n°5-97 au profit de Nantes Métropole**

BOUAYE

AVANT



APRÈS



2.APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : N14, N15, O14, O15

Confirmation de Secteurs Déjà Urbanisés, dits SDU, avec changement de sous-zonage

Conformément au premier alinéa de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.
La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN) vient modifier la loi Littoral, en introduisant au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'Urbanisme, la possibilité de procéder au comblement "des dents creuses" dans des secteurs déjà urbanisés (SDU), intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse.
Cette loi charge les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) de prendre en compte ces évolutions. Elle charge notamment les SCOT de déterminer les critères d'identification des agglomérations et des villages et d'en définir la localisation. Le SCOT Nantes St-Nazaire a donc procédé à une modification simplifiée, pour définir et localiser certains espaces (agglomération, village, secteur déjà urbanisé), pour leur permettre d'évoluer.

Sur la base de critères rappelés dans le fascicule Loi Littoral du Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCOT a identifié les agglomérations des deux communes riveraines du lac de Grand Lieu, Bouaye et Saint-Aignan de Grand Lieu.

Pour rappel, il n'y a pas de village, au sens de la loi Littoral, sur le territoire de Nantes Métropole.

Le PLUm, approuvé en 2019, avait identifié certains hameaux, situés en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100m, comme SDU, comme La Barcalais et La Maison Poitard à Bouaye, La Noue, Les Epinais, et les Douze Traits, à Saint-Aignan de Grand Lieu. Ils ont été classés en UMe/UMep, conformément au cadre juridique, permettant une densification mesurée par le comblement de dents creuses, au sein de l'enveloppe urbaine.

Ces SDU sont confirmés. Toutefois, afin de préciser la vocation des nouvelles constructions et installations au sein de ces espaces identifiés comme SDU, il est proposé de créer un sous zonage UMeL2, dans lequel les destinations autorisées sont uniquement logement, hébergement, équipements publics (cf : notice partie règlement), les autres règles de la zone UMe s'y appliquant. Un 'p' est indicé lorsque le caractère patrimonial est pris en compte.
Par ailleurs, la délimitation de ces SDU a été faite en respectant l'enveloppe urbaine existante, au plus près du bâti, ne permettant pas l'extension de ces espaces. Le règlement de la zone respecte la forme urbaine existante, les caractéristiques du bâti au niveau architectural et paysager, notamment via les règles d'implantation, de hauteur et de coefficient de biotope par surface.
Pour aller plus loin, le SCOT détermine des conditions spécifiques d'urbanisation de chacun de ces SDU, que le PLUm doit traduire, via le règlement, graphique et/ou écrit.
Pour répondre aux orientations du SCOT, le PLUm de 2019 avait déjà encadré le devenir de ces sites, via différentes règles, rappelées ci-après pour chaque SDU.

Hameau La Maison Poitard

- L'imperméabilisation des sols est limitée et encadrée par le CBS applicable en UMe, qui est de 0,5. Ainsi, les surfaces éco aménageables doivent représenter au moins la moitié de l'unité foncière, dont 100 % de pleine terre.
- La qualité patrimoniale des bâtis est maintenue grâce à l'indice 'p' du zonage, qui permet de respecter ses caractéristiques via un règlement dédié.

BOUAYE

Hameau La Barcalais

- Les deux boisements situés en limite du SDU, et assurant l'interface avec les espaces agricoles où la RD751 sont préservés via leur classement en EBC et EPP. Les quelques arbres remarquables situés au sein du SDU ont également été identifiés, via ces outils, dans le règlement graphique. Ces éléments permettent de maintenir les qualités du secteur en matière de continuité écologique.

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est encadrée par le CBS applicable en UMe, qui est de 0,5. Ainsi, les surfaces eco aménageables doivent représenter au moins la moitié de l'unité foncière, dont 100 % de pleine terre.

- La qualité patrimoniale des bâtis est maintenue grâce à l'indice 'p' du zonage, qui permet de respecter ses caractéristiques via un règlement dédié.

- La présence du siège d'exploitation agricole, à proximité du hameau, comme de viticultures classées AOC un peu plus éloignées, démontrent l'importance de cette activité sur le territoire, et la délimitation de l'enveloppe au plus près du bâti, la prise en compte des règles de réciprocité, permettront de respecter son fonctionnement.

Modification de sous-zonage pour certains hameaux non reconnus comme SDU

Certains hameaux, non reconnus comme SDU, voient leur classement modifié.

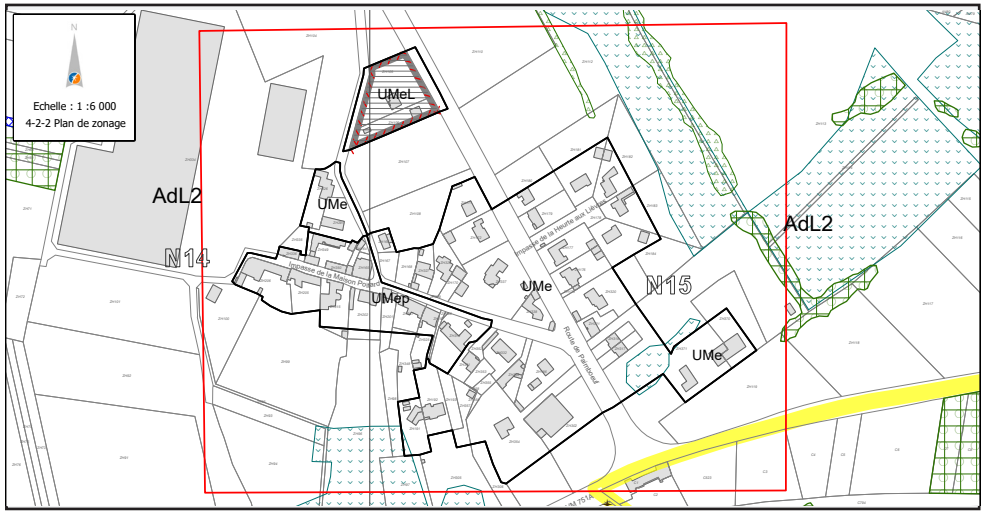
C'est le cas du hameau de la Léziniere pré-identifié par le PLUm, qui n'a pas été confirmé par le SCOT comme SDU, car de taille trop limitée. Classé dans le PLUm en UMep, il doit maintenant être classé en UMeL1p, ne permettant qu'une évolution mesurée des constructions existantes, pour respecter les orientations de la loi Littoral.

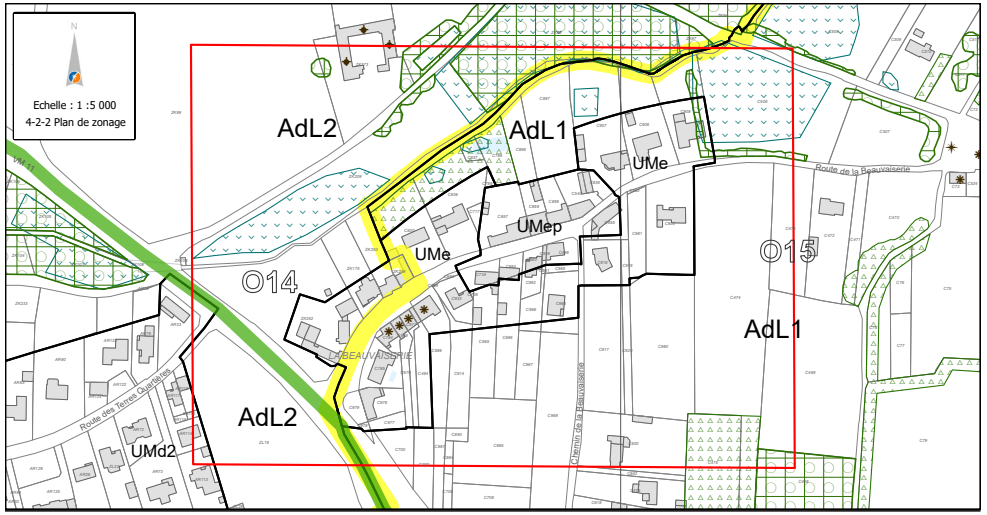
Transformation du sous zonage UMeL en UMeL1

Les règles applicables au sous zonage UMeL1 créé pour les hameaux non référencés en SDU correspondent à celles de l'ancien sous zonage UMeL au PLUm approuvé en 2019. En conséquence, toutes les zones anciennement classées en UMeL/UMeLp au PLUm se voient désormais classées en sous-zonage UMeL1/ UMeL1p (cf : partie de la notice dédiée au règlement écrit).

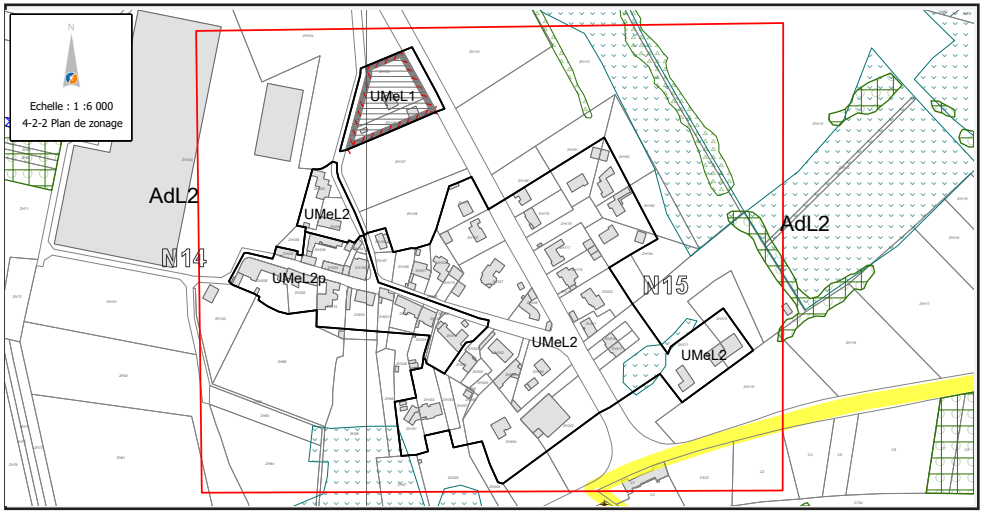
BOUAYE

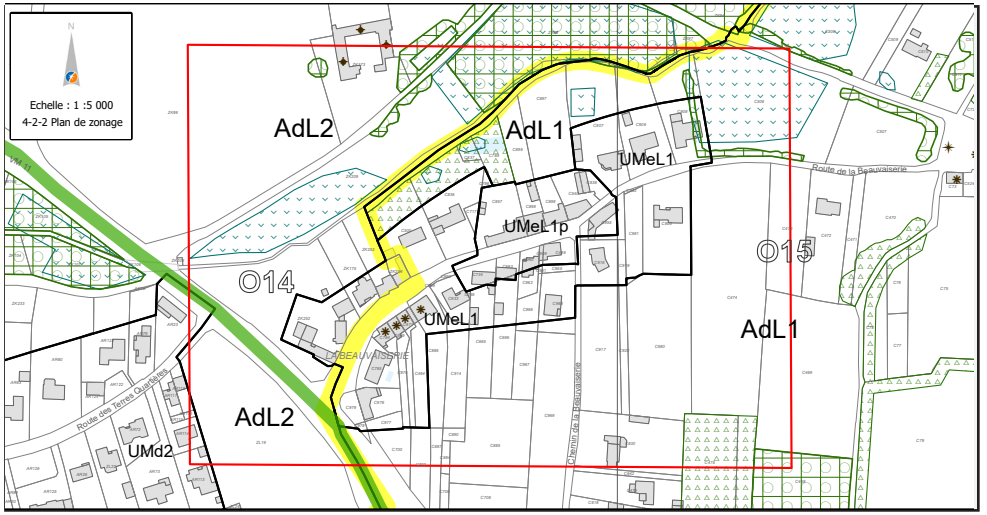
AVANT





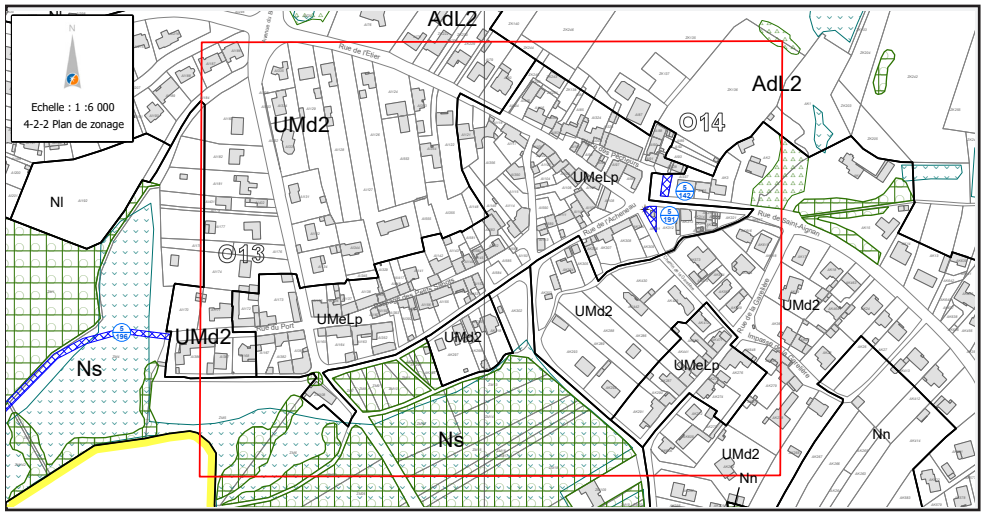
APRÈS

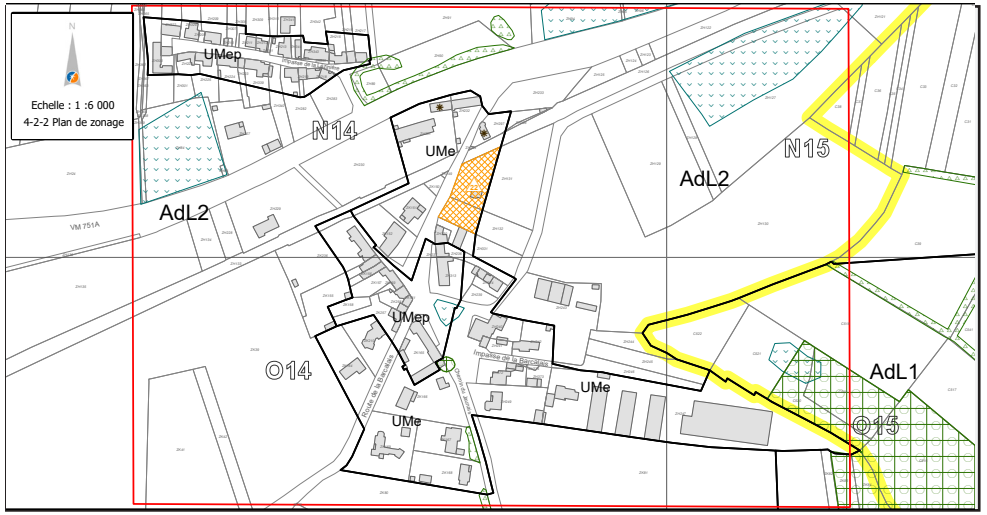




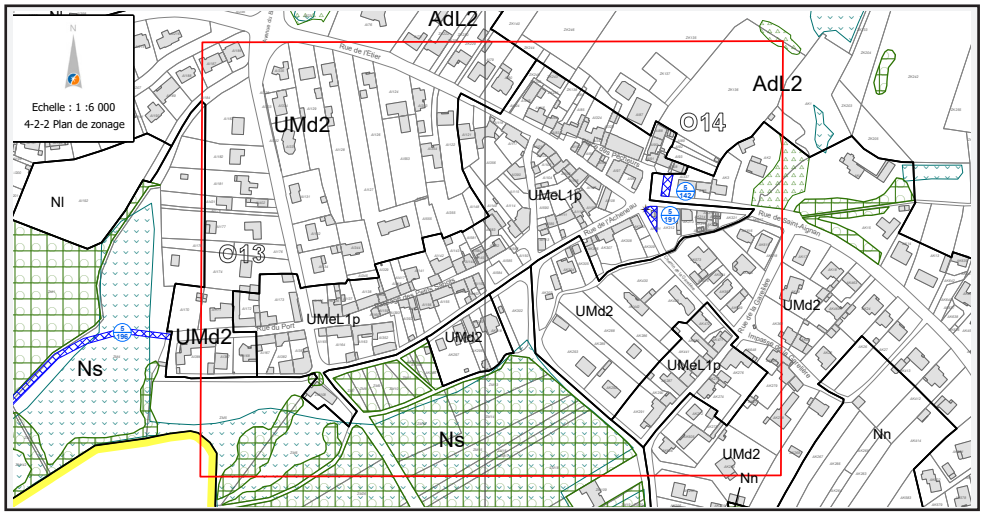
BOUAYE

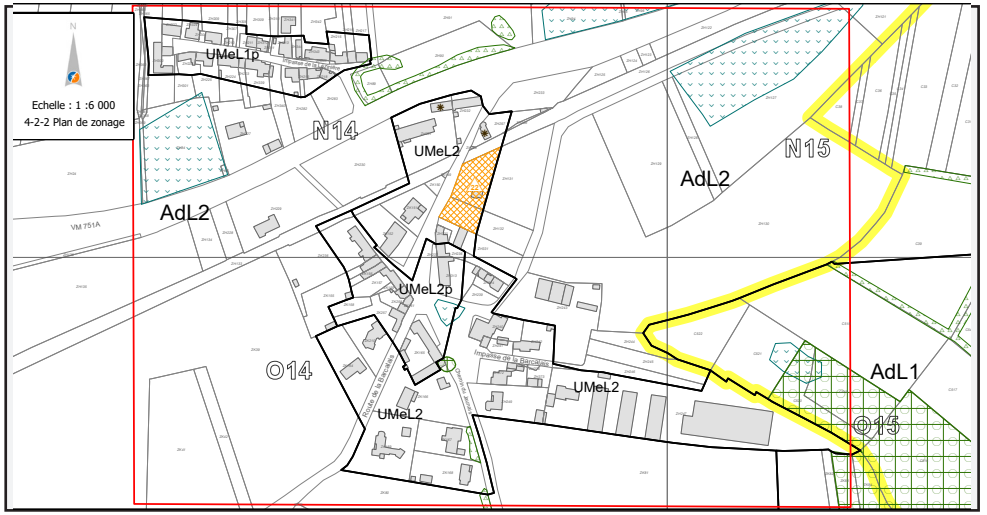
AVANT





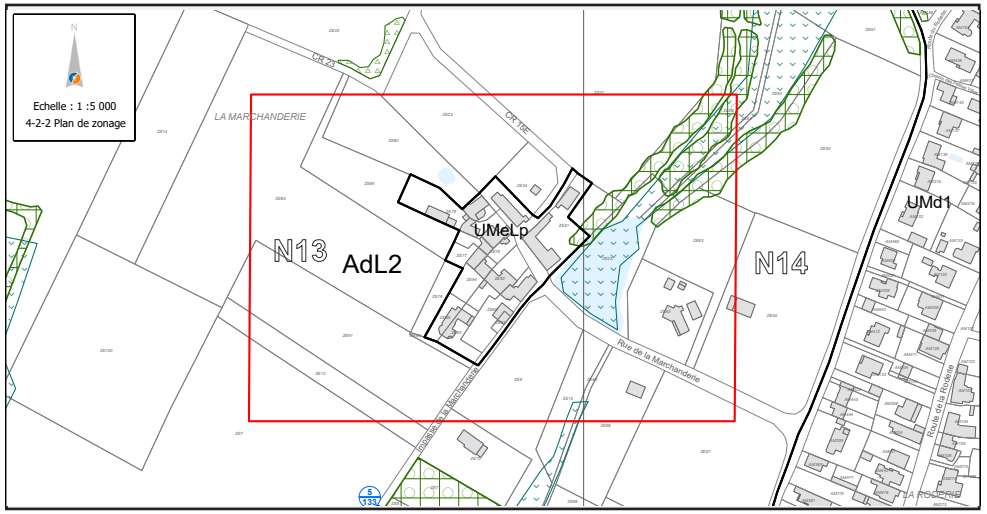
APRÈS

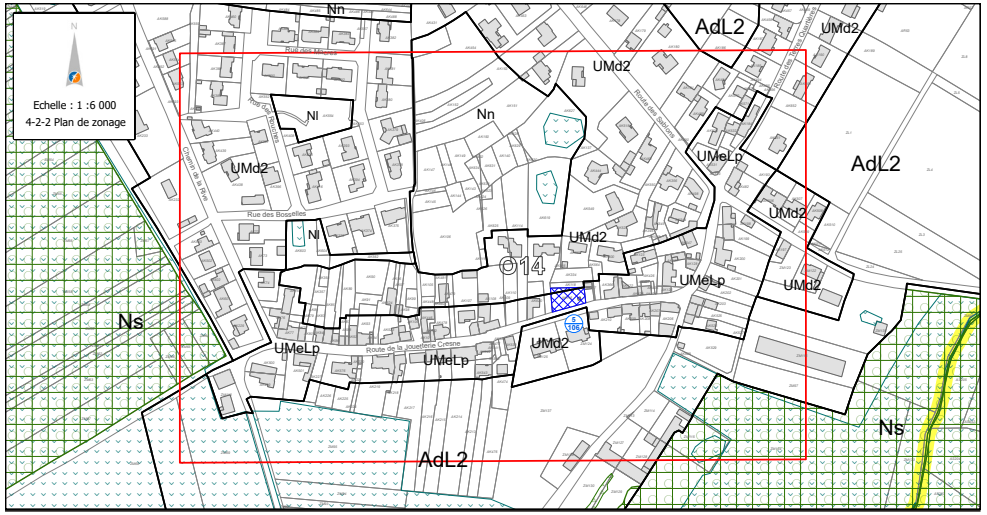




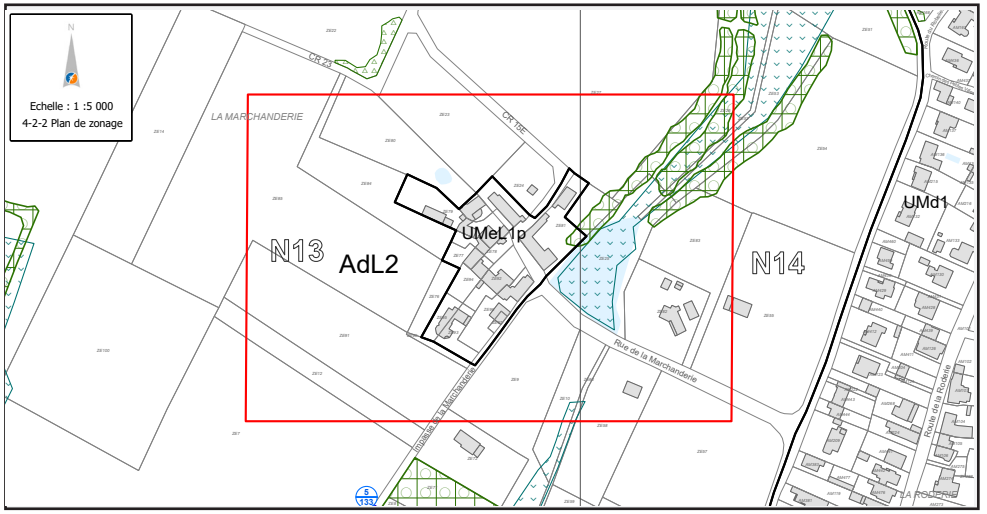
BOUAYE

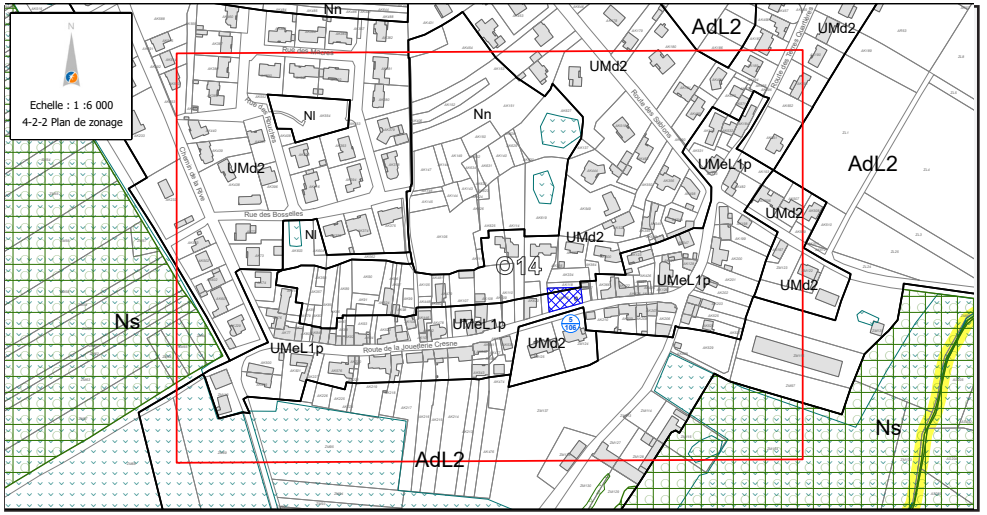
AVANT





APRÈS





SUD
OUEST

BOUGUENAIS

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

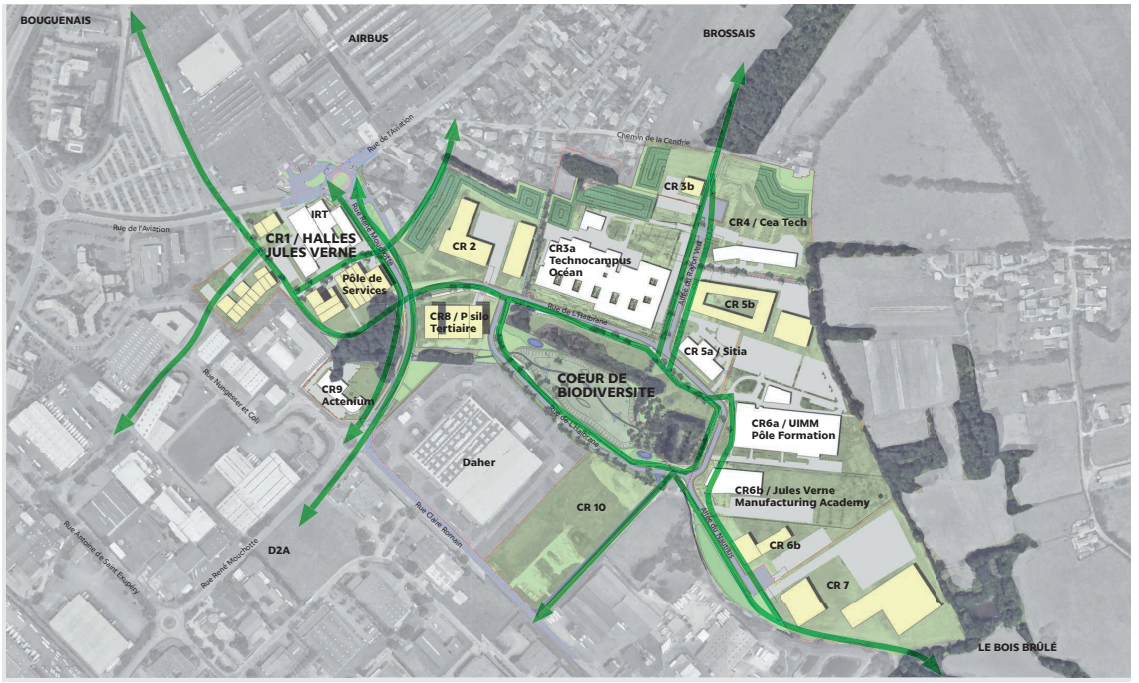
1. PROJET URBAIN PÔLE D'INNOVATION INDUSTRIELLE JULES VERNE (PIIJV)....98
2. PROJET URBAIN LA NEUSTRIE BASTILLE....102
3. MODIFICATION DE ZONAGE - LA GOURETTERIE....108
4. MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS - BOURG ET COUËTS....110
5. MODIFICATION DU ZONAGE D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉ - LANDES DE BIGOT....116
6. MODIFICATION DE L'OAP COMMUNE DE PARIS....118
7. MODIFICATION DE L'OAP CROIX JEANETTE....120
8. MODIFICATION DE L'OAP EUGENE POTTIER....122
9. SUPPRESSION DE L'ER N°5-95....124
10. AJOUT DE DEUX PÉRIMÈTRES TERTIAIRES - JULES VALLÈS ET MOULIN CASSÉ....126
11. MODIFICATION D'UN COURS D'EAU - SECTEUR DE LA BRETONNIÈRE....128
12. MODIFICATION DE PROTECTIONS PATRIMONIALES....131
13. AJOUT DE PROTECTION PETIT PATRIMOINE....157

BOUGUENAIS

1. PROJET URBAIN PÔLE D'INNOVATION INDUSTRIELLE JULES VERNE (PIIJV)

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : N17, N18



Plan-guide stratégique de la ZAC / site de Croix Rouge Nautilus

Création d'un pôle de services, ajustement de zonage et de petit patrimoine

Les caractéristiques du site

Le Pôle d'Innovation Industrielle Jules Verne (PIIJV) est un lieu de colocalisation d'entreprises industrielles, de plateformes de recherche technologiques publiques, de pôles de compétitivité, de bureaux de R&D privés et d'établissements de formation professionnelle. Le PIIJV est dédié aux technologies de production de nouveaux matériaux composites, métalliques et hybrides.

La ZAC multi sites Moulin Cassé Croix Rouge (64 hectares), créée en 2008 par Nantes Métropole, accueille de nouvelles entreprises de l'écosystème PIIJV :

- le site de Moulin Cassé (15 hectares), se situe au sud des Couëts, en limite nord du périphérique. Ce secteur, voué à accueillir des locaux industriels, est zoné UEm.
- le site de Croix Rouge (50 hectares), nouvellement désigné Nautilus, a plus vocation a accueillir les autres typologies d'activités, il est également zoné UEm avec un périmètre tertiaire.

Les évolutions réglementaires nécessaires au PIIJV

L'arrivée de nouveaux usagers engendre de nouveaux besoins en termes de services (conciergerie, espace de co-working, restauration ...).

Ainsi, il est proposé **de créer un périmètre de pôle de services sur les parcelles :**

- **la CR1 dite les Halles Jules Verne, intégrant le projet du bâtiment IRT. Les Halles comprendront in fine un pôle de services, des bureaux et un espace de co working.**
- **la CR 8, intégrant le projet du parking mutualisé et au dessus un bâtiment accueillant du tertiaire et à terme des services.**
- **la CR2 accueillera des projets complétant l'offre de services des Halles Jules Verne, en lien avec de la formation par exemple.**

En frange avec le tissu pavillonnaire, notamment chemin de la Cendrie, le zonage UEm ne correspond pas à l'usage des fonds de parcelles, qui n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre de la ZAC.

Ainsi, il est proposé :

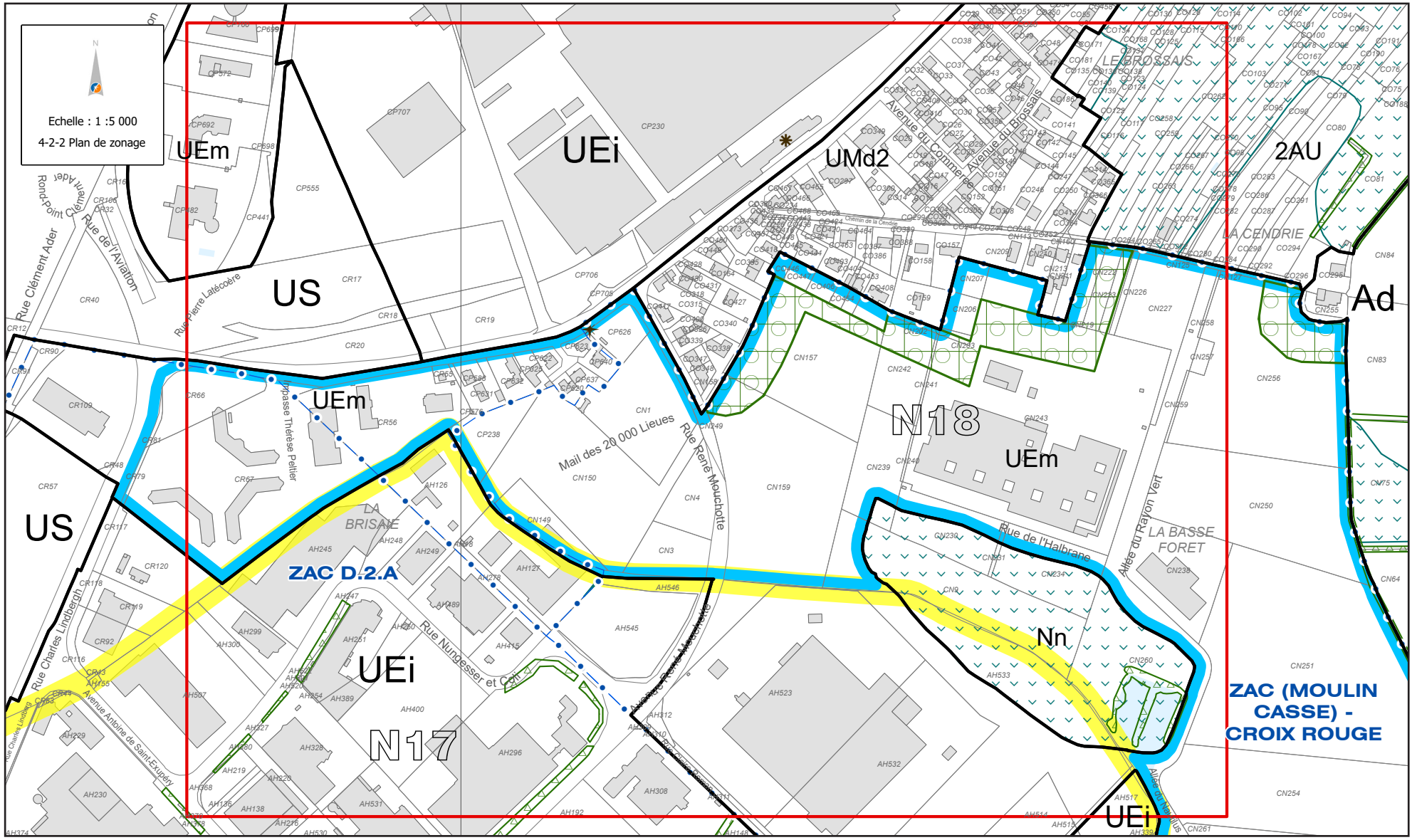
- **de modifier le zonage UEm vers UMd2 des parcelles CO446, CO447, CO406, CO454, CO453, CO408 pour correspondre à l'usage existant des fonds de parcelles.**
- **de modifier le périmètre tertiaire afin d'exclure les fonds de jardins correspondant aux parcelles CO446, CO447, CO406, CO454, CO453, CO408.**

Enfin, dans le cadre de l'aménagement du Rond-Point de l'Aviation, un calvaire a été déplacé de la parcelle CP626 vers un espace de domanialité publique à l'angle des rues de l'Aviation et René Mouchotte.

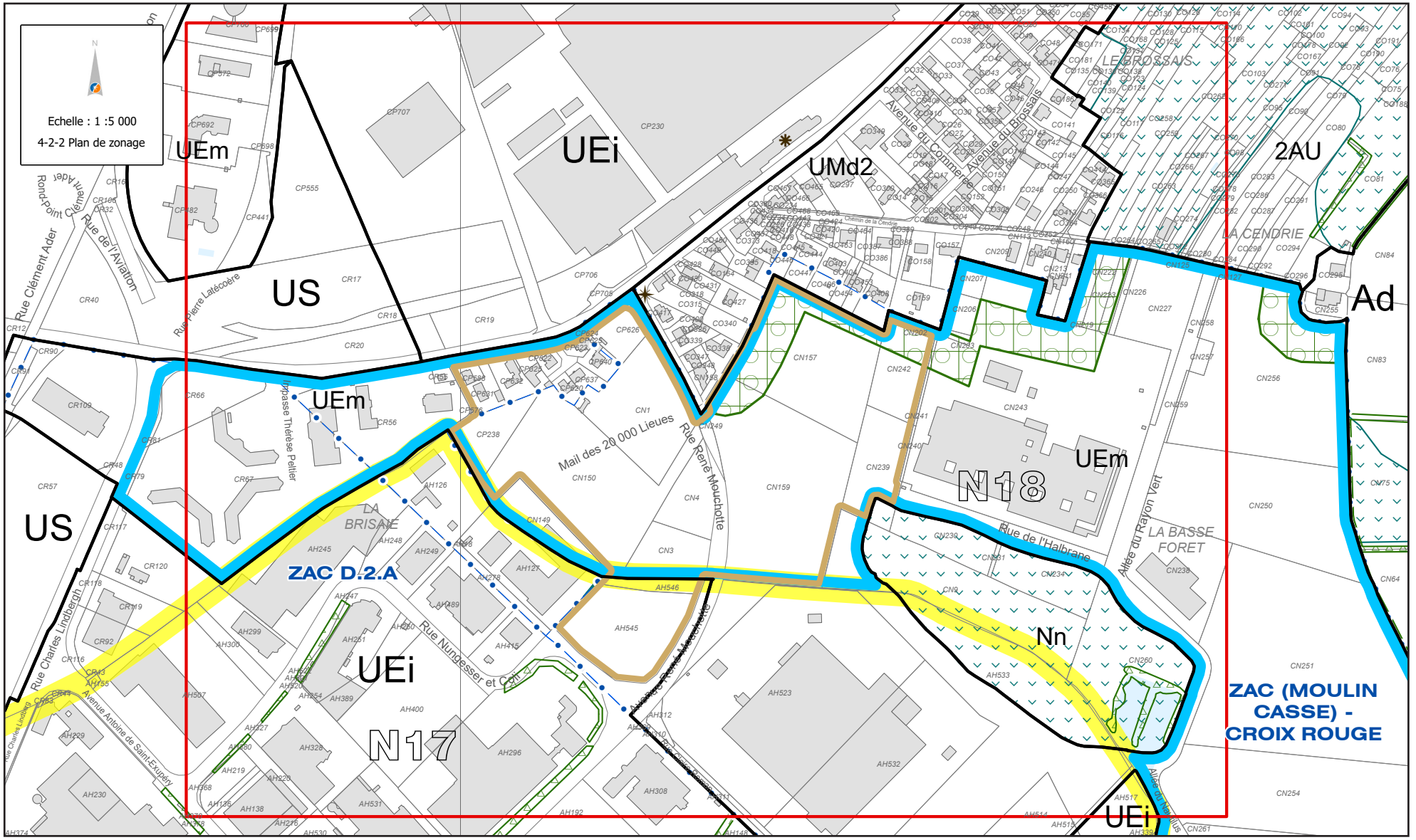
Ainsi, il est proposé :

- **de modifier la localisation de l'étoile petit patrimoine pour correspondre à la nouvelle situation sur la parcelle à l'angle des rues de l'Aviation et René Mouchotte.**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEi
UMd2
2AU
US
Ad
N18
Nn
N17
ZAC D.2.A
ZAC (MOULIN CASSE) - CROIX ROUGE
LE BROSSAIS
LA CENDRIE
LA BRISAIE
LA BASSE FORET
Rue Clément Ader
Rue de l'Aviation
Rue Pierre Latécoère
Impasse Thérèse Peltier
Mail des 20 000 Lieues
Rue René Mouchotte
Rue de l'Halbrane
Allée du Rayon Vert
Rue Charles Lindbergh
Rue Nungesser et Coli
Avenue Antoine de Saint-Exupery
Avenue du Commerce
Avenue du Brossais

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEi
UMd2
2AU
US
Ad
N18
Nn
N17
ZAC D.2.A
ZAC (MOULIN CASSE) - CROIX ROUGE
LE BROSSAIS
LA CENDRIE
LA BRISAIE
LA BASSE FORET
Mail des 20 000 Lieues
Rue René Mouchotte
Rue Nungesser et Coli
Rue de l'Halbrane
Allée du Rayon Vert
Rue Charles Lindbergh
Avenue Antoine de Saint-Exupéry
Rue Clément Ader
Rue de l'Aviation
Rue Pierre Latécoère
Impasse Thérèse Peltier
Avenue du Commerce
Avenue du Brossais
Chemin de la Cendrie

2. PROJET URBAIN LA NEUSTRIE BASTILLE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-2

PLANCHES : L17, L18, M17, M18

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, ajustement du zonage et des outils réglementaires - La Neustrie Bastille

Les caractéristiques du site

Le secteur de la Neustrie Bastille, situé à proximité de la centralité des Couëts, présente de nombreuses fonctions urbaines : une zone artisanale, la présence d'équipements : P+R de Neustrie, les équipements sportifs, le collège etc... Il est bordé à l'ouest par la vallée de l'Étier puis le périphérique et à l'est par une frange d'habitat pavillonnaire. Il bénéficie d'un effet vitrine sur le périphérique ainsi que d'une bonne accessibilité par la route et par les transports en commun, il a donc été identifié au PLUm approuvé comme un site potentiel pour le développement économique.

Les objectifs d'aménagement au PLUm approuvé

Le site de la Neustrie Bastille est stratégique pour le développement urbain des Couëts compte tenu de sa situation intra-périphérique. C'est la raison pour laquelle une OAP sectorielle a été positionnée au PLUm approuvé afin de répondre aux enjeux suivants : préserver le tissu économique de ce secteur en y permettant l'implantation d'activités artisanales et industrielles et la création d'un pôle tertiaire, en vitrine sur le périphérique. L'urbanisation de ce site permettra d'affirmer et requalifier l'entrée de ville des Couëts.

Les secteurs UEm et 1AUEm, ainsi que le périmètre tertiaire viennent également répondre à ces objectifs réglementaires.

Les modifications apportées au secteur La Neustrie Bastille

Au regard des multiples enjeux du secteur, une étude urbaine et de programmation a été engagée afin d'affirmer les objectifs réglementaires cités ci-dessus et d'aboutir à une vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de développement économique que d'organisation urbaine. Il s'agit de repositionner ce secteur dans la dynamique économique du sud ouest, en lien avec le quartier aéroportuaire (accueil d'activités tertiaires) ou le tissu économique de proximité (activités artisanales productives).

Le périmètre de l'OAP sectorielle est légèrement revu (sur une surface de 400 m²) afin d'intégrer les parcelles BN 82, 255 et 257, ce qui permet de travailler sur un îlot économique cohérent autour du Pôle d'Échanges multimodales (PEM).

En outre, en cohérence avec le projet de territoire, l'étude a permis d'aboutir à une nouvelle vision prospective de l'aménagement de ce secteur qui conduit à proposer quelques ajustements réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Ainsi, il est proposé :

- **d'ajuster le périmètre de l'OAP en intégrant les parcelles BN 82, 255 et 257 ;**
- **de confirmer la mixité des fonctions économiques dans l'OAP Sectorielle La Neustrie Bastille en faisant figurer les secteurs à vocation tertiaire, artisanale, mais également industrielle ;**
- **de confirmer la nécessité de concevoir le projet en lien avec les enjeux environnementaux et paysagers du secteur, notamment en travaillant la pente et la mise en vitrine des opérations depuis le périphérique ou en**

intégrant les constructions tertiaires dans la clairière au sud de la rue Pierre Mendés France ;

- **de préciser les maillages doux, en cohérence avec les liaisons existantes ou à créer au SDIC ou au PCDD, notamment sur la rue Christophe Colomb et la rue Pierre Mendés France ou vers le stade des Landes ;**
- **d'affirmer le traitement du secteur comme une entrée de ville à qualifier, notamment via le séquencement des façades de la rue Christophe Colomb et l'intégration d'une émergence, signal urbain qualitatif ;**
- **de revoir la programmation des surfaces de plancher minimum de la façon suivante :**
  - à vocation tertiaire : 27 000 m²
  - à vocation artisanale : 12 000 m²
  - à vocation d'activités diversifiés : 10 000 m².
- **de modifier en cohérence le zonage UMc vers UEm les parcelles BN82, 255 et 257.**
- **d'étendre le périmètre tertiaire sur 3,9 ha au sud de la rue Pierre Mendés France et sur les parcelles BN82, 255 et 257.**
- **d'ajouter un pôle de services sur 6 080 m² afin de permettre une offre commerciale et/ou de services en rez-de-chaussée face à la Place Neustrie pour accompagner le terminus du tramway.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP La Neustrie Bastille.

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

1/ Analyse détaillée des incidences/enjeux des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :

Les enjeux environnementaux en frange sud de la rue Pierre Mendès France sont pris en compte notamment via la préservation du bois au nord et la réduction de l'impact sur le boisement central au regard des investigations faune / flore au stade du projet. La prise en compte de la biodiversité sur ce secteur est donc améliorée.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

2/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **paysage** :

Les enjeux paysagers du secteur sont pris en compte, notamment en travaillant la pente et la mise en vitrine des opérations depuis le périphérique via un séquencement des façades ou en intégrant les constructions tertiaires dans la clairière au sud de la rue Pierre Mendés France. La prise en compte du paysage sur ce secteur est donc améliorée.

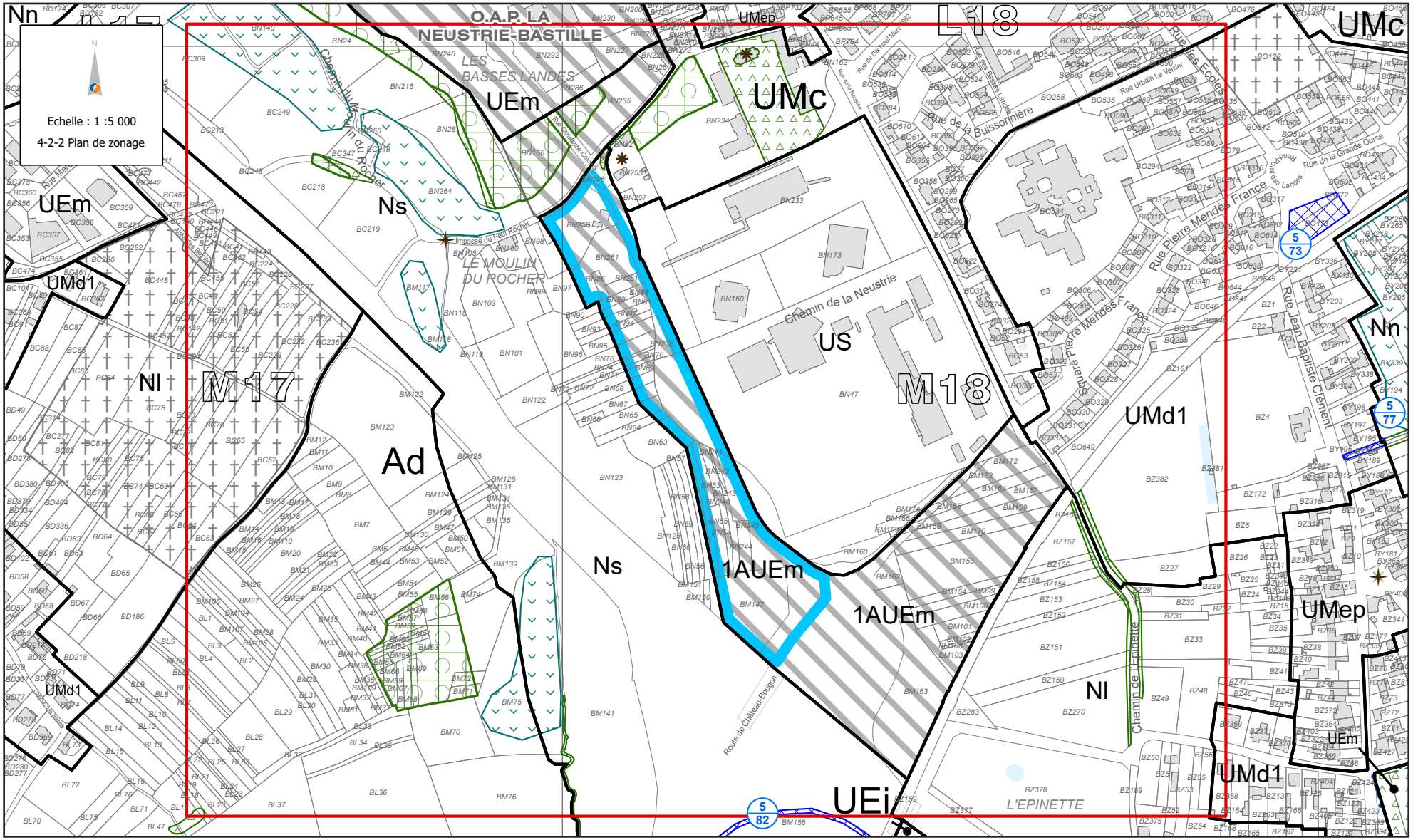
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :

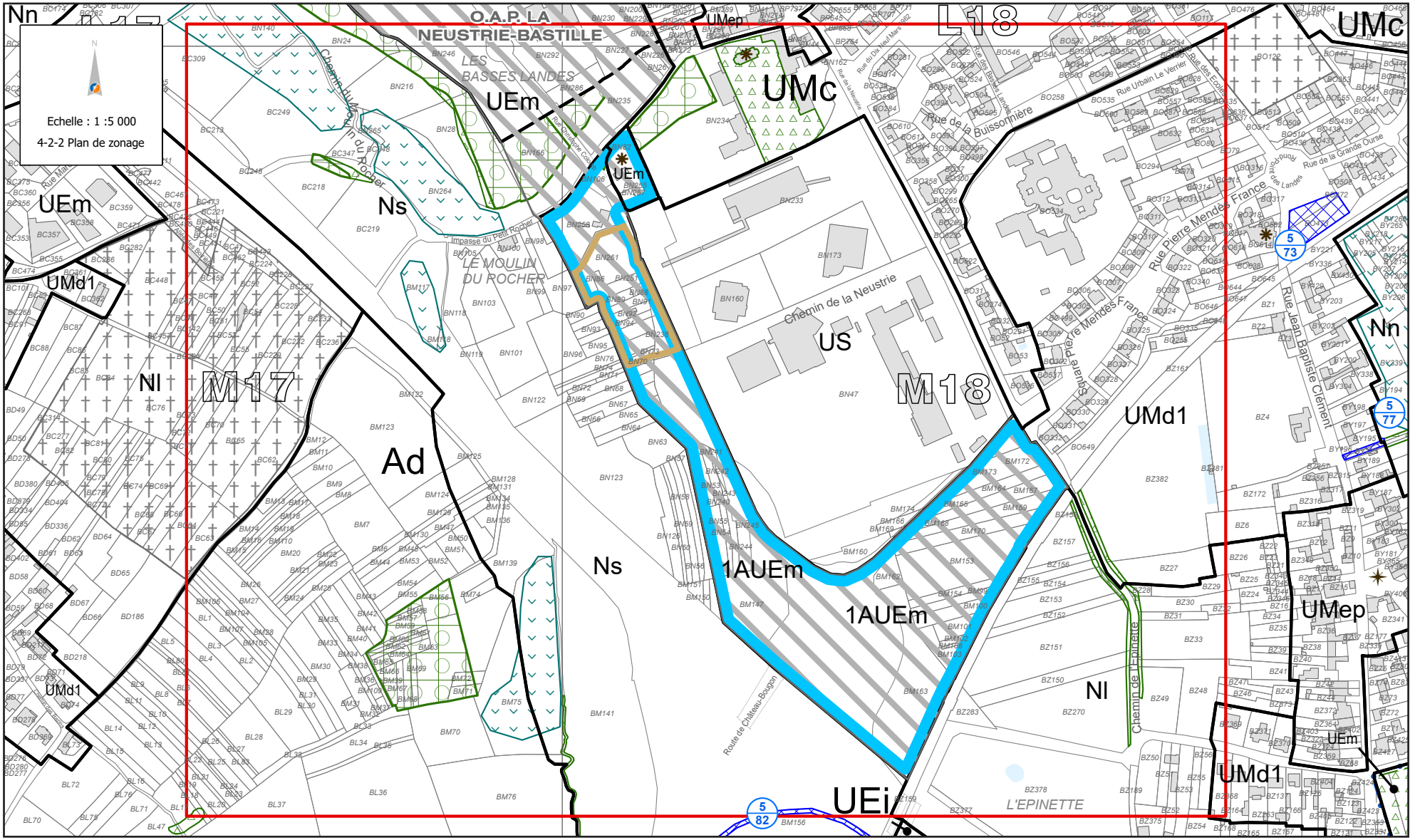
Enfin, la poursuite des principes de liaisons douces à créer participe à l'amélioration du maillage du secteur. Les conditions de déplacements sur ce secteur sont donc améliorées.

Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

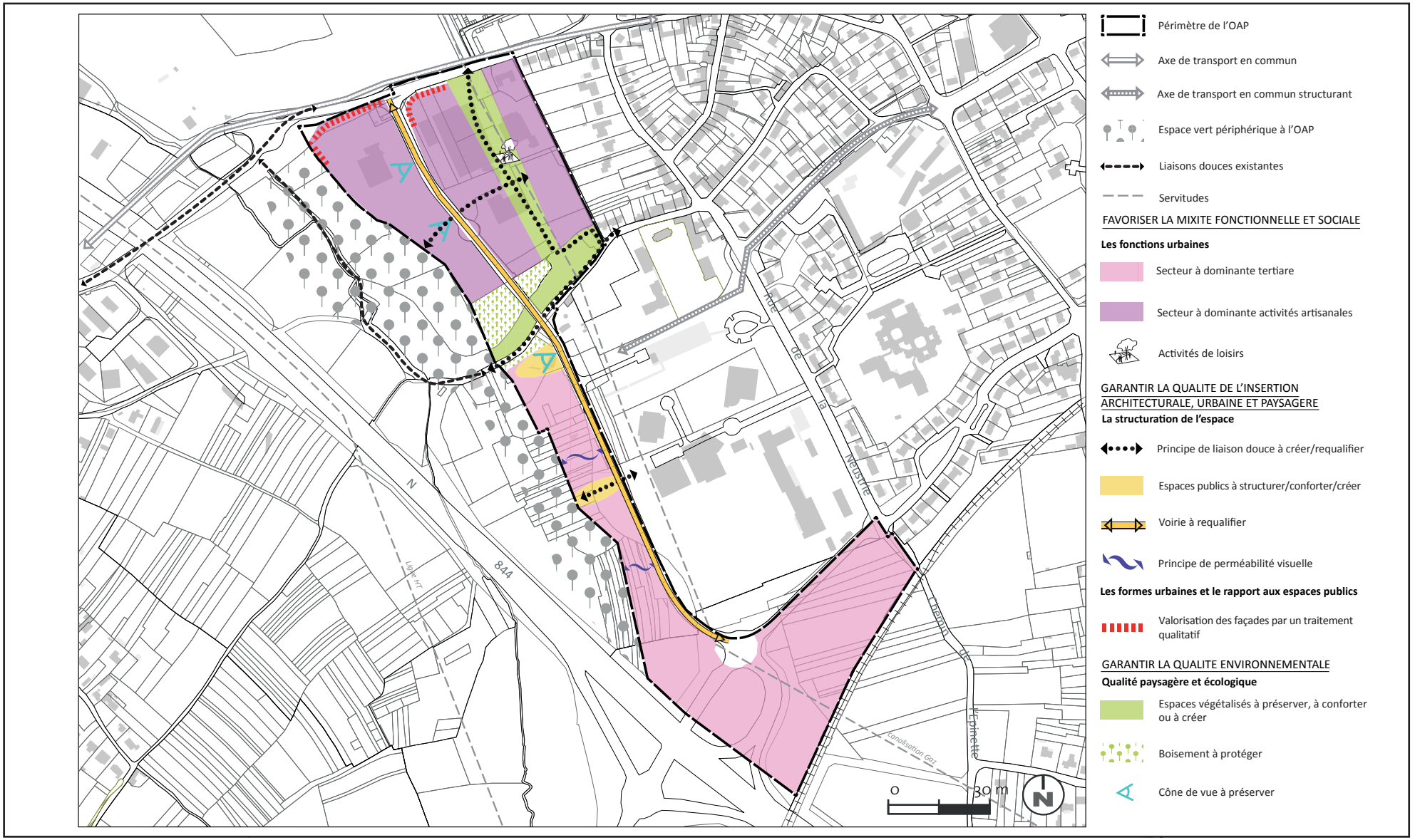
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. LA NEUSTRIE-BASTILLE
LES BASSES LANDES
LE MOULIN DU ROCHER
Chemin de la Neustrie
Rue de la Buissonnière
Rue Pierre Mendès France
Rue Jean Baptiste Clément
Chemin de l'Epinette
Route de Château-Bougon
L'EPINETTE
Nn
UEm
UMd1
Nl
M17
Ad
Ns
UMep
UMc
L18
US
M18
1AUEm
UEi

APRÈS

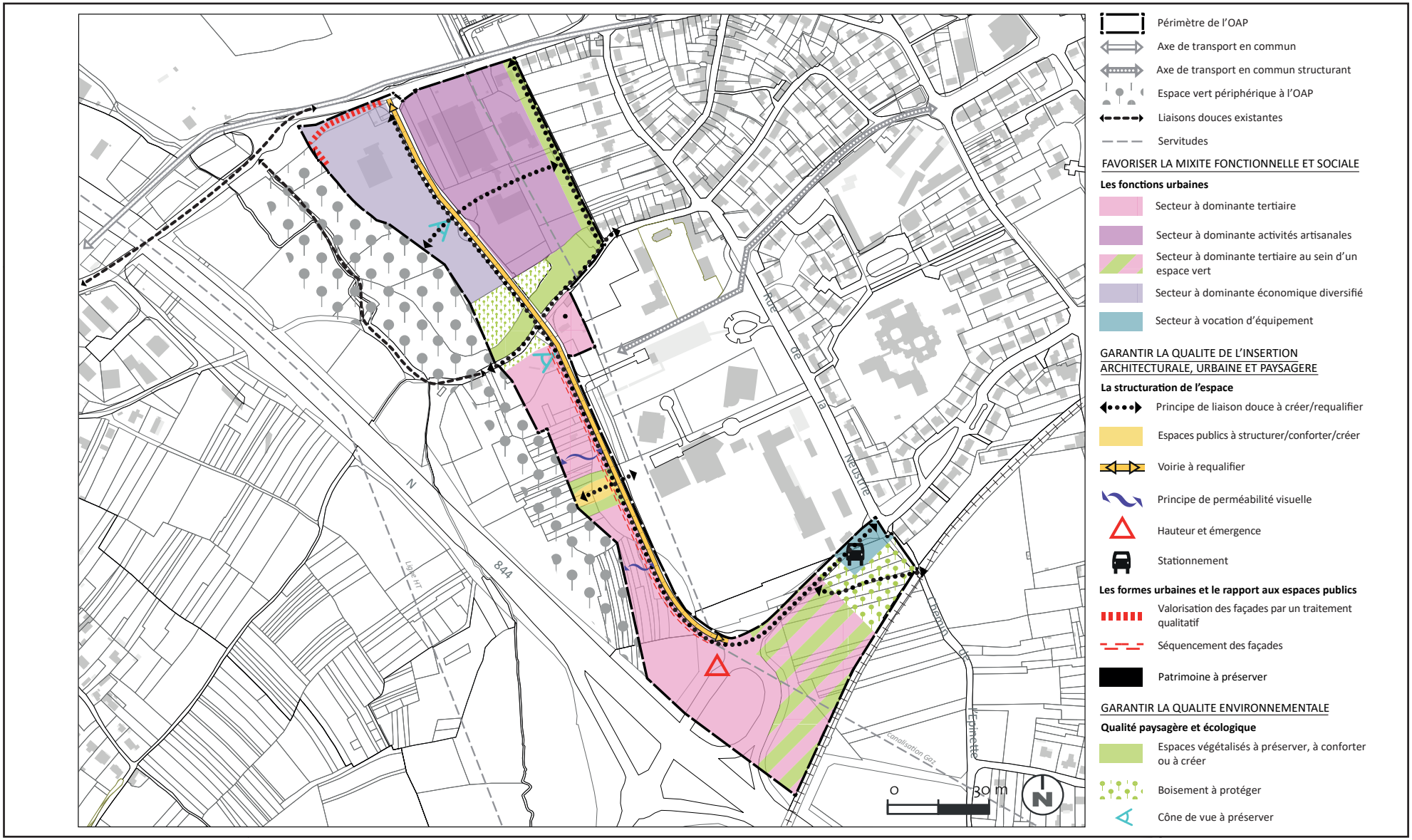

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. LA NEUSTRIE-BASTILLE
LES BASSES LANDES
LE MOULIN DU ROCHER
Chemin de la Neustrie
Route de Château-Bougon
L'EPINETTE
Rue de la Buissonnière
Rue Pierre Mendès France
Rue Jean Baptiste Clément
Chemin de l'Epinette
Impasse du Petit Rocher
Chemin du Moulin du Rocher
UMc
UMep
UEm
UMd1
Ns
Nl
M17
M18
Ad
US
1AUEm
UEi
Nn
L18

AVANT


Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Espace vert périphérique à l'OAP
Liaisons douces existantes
Servitudes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante tertiaire
Secteur à dominante activités artisanales
Activités de loisirs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Voirie à requalifier
Principe de perméabilité visuelle
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
N
844
Ligne HT
Canalisation Gaz
Périmètre
0
30 m
N

BOUGUENAIS

APRÈS



3. MODIFICATION DE ZONAGE - LA GOURETTERIE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : L16

Au titre de l'erreur matérielle et plus précisément de la malfaçon cartographique en contradiction évidente avec les intentions du PLUm, il est procédé à la correction de l'erreur de zonage afin de se mettre en cohérence avec le tissu existant.

Ainsi, il est proposé :

- **de modifier le zonage de UMep vers UMd1 de la parcelle AN359, sur une surface de 404 m².**

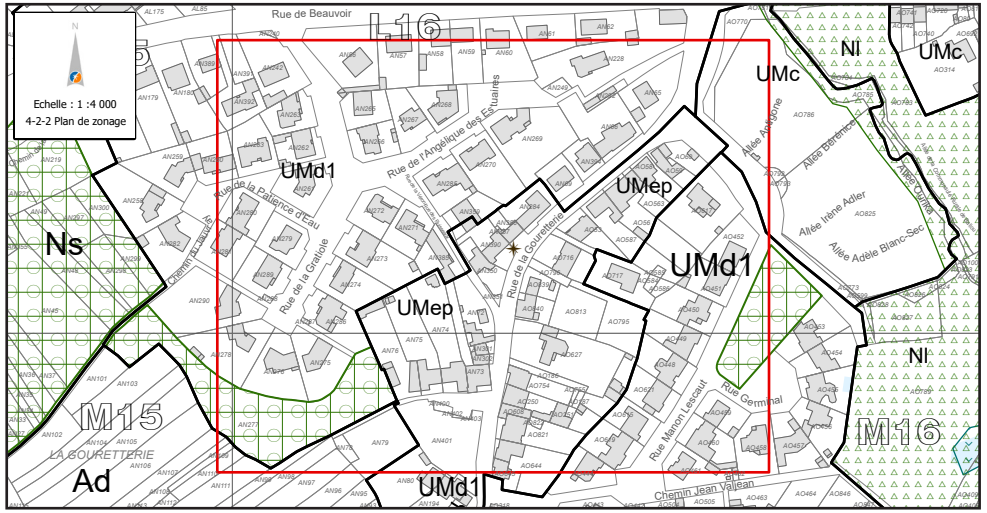
Modifier le zonage de la parcelle AN359 de UMep vers UMd1

À l'ouest du bourg, des hameaux ont été absorbés par l'extension de l'urbanisation et sont désormais identifiés comme des quartiers du bourg, c'est notamment le cas de La Gouretterie.

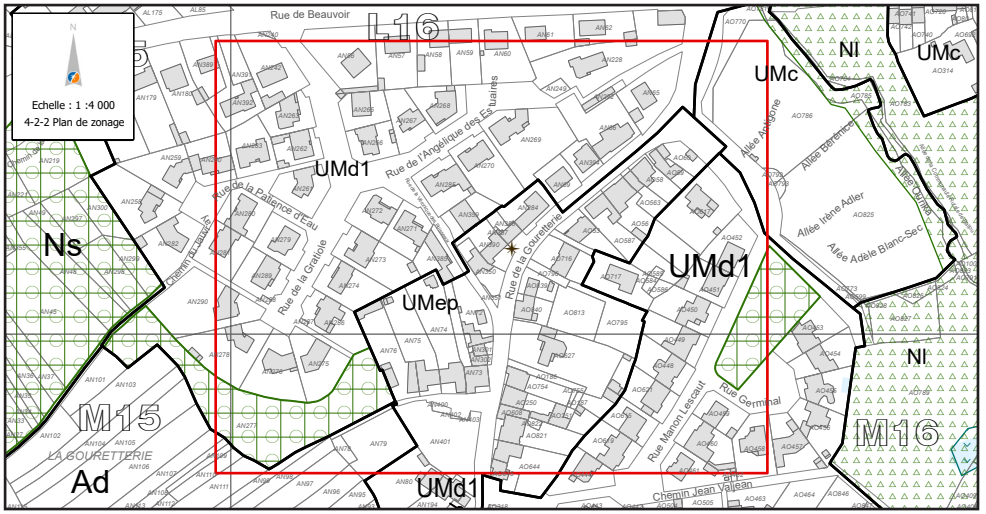
Le tissu pavillonnaire est donc venu enserrer d'anciens ensembles bâtis avec un caractère patrimonial. Les limites entre les secteurs avec caractère patrimonial et pavillonnaire plus classique sont parfois difficiles à distinguer au regard des unités foncières complexes, ce qui a amené à une erreur de délimitation de zonage sur la parcelle AN359.

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



4. MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS - BOURG ET COUËTS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHES : L16-L 18-s, M 18

Modification à la baisse des hauteurs, passant de R+2+C à R+1+C

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels tout en répondant à celui de production de logements neufs, Bouguenais a la volonté de maîtriser son urbanisation en priorisant le renforcement de ses deux centralités : le bourg et les Couëts. Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain via la densification et la diversification des formes urbaines à proximité des services, commerces de proximité et des transports collectifs.

La volonté affirmée dans le cahier communal est de :

- permettre une intensification du tissu existant en favorisant le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels,
- favoriser la diversité des formes bâties,
- favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logements,
- favoriser l'urbanisme de projet et l'innovation dans la conception urbaine.

Le bourg

Le bourg actuel se structure autour d'une place centrale autrefois occupée par l'église de la paroisse qui fut détruite en 1895. Il s'est développé ensuite de part et d'autre de la nouvelle église (1898) et de la place qui la met en valeur. Le bourg s'est ensuite développé vers l'est et l'ouest, le long de l'axe historique des bords de Loire (VM58) jusqu'à rejoindre les hameaux existants et à les englober. La centralité urbaine intègre donc le noyau historique du bourg et ses extensions urbaines délimitée par, à l'ouest, le parc du champ Toury, au sud le boulevard N.Mandela et les grands quartiers limitrophes (Croix Jeannette, Bellevue), à l'est, la Bouvre et au nord, la Vallée de la Loire. L'ensemble du tissu situé dans ce périmètre a vocation à conforter la centralité avec notamment des secteurs de renouvellement urbain et/ou de rénovation urbaine.

Très majoritairement constitué d'un tissu urbain composé de bâti de R+1 ou à R+1+C, la centralité de la commune forme une morphologie urbaine relativement homogène. La production de logements est incitée en renouvellement urbain et avec une hauteur similaire à l'existant pour permettre une transition douce avec le tissu existant. Pour autant, le plan des hauteurs du PLUm approuvé autorise une hauteur supérieure (R+2+C) sur certains secteurs, de façon à renforcer la densité dans cette centralité, permettre l'atteinte des objectifs de production de logements de la commune et offrir aux nouveaux habitants la proximité des équipements, commerces et services.

Toutefois, afin de conserver la cohérence avec le tissu bâti actuel et au regard de la nécessité de prendre en considération les impacts sur l'environnement urbain, il est proposé de **revoir le plan des hauteurs à la baisse en passant de R+2+C à R+1+C sur les secteurs suivants** :

- Secteur des lotissements Bellevue 1 et 2 ;
- Secteur Ouest rue de Bellevue ;
- Secteur Est allée des Rouillères ;
- Secteur Nord de la rue du Cimetière.

Les Couëts

Par ailleurs, le quartier des Couëts est situé en intra-périphérique, en limite avec Rezé et, est desservi par la ligne 3 du tramway. Il accueille les équipements, services et commerces de proximité et présente les caractéristiques d'une centralité urbaine. Le centre ancien des Couëts a, jusqu'à aujourd'hui, conservé une morphologie de village.
L'opération la Grande Ouche a permis de développer des logements diversifiés, en termes de formes, de tailles tout en répondant à des exigences de densification et de performance énergétique. Ce lotissement a permis le confortement de la centralité des Couëts offrant ainsi à ses habitants une proximité immédiate avec les équipements, les commerces et les transports en commun.

La centralité des Couëts est concernée partiellement par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Nantes Atlantique. En effet, son tissu historique ainsi que quelques extensions sont impactés par les servitudes du PEB, contraignant fortement le renouvellement urbain ainsi que la densification.

Cependant, des quartiers pavillonnaires situés en limite des zones « gelées » par le PEB, pourraient à terme, accueillir une densification urbaine à proximité des aménités urbaines ; c'est pourquoi, le plan des hauteurs du PLUm approuvé autorise une hauteur supérieure (R+2+C) de façon à renforcer la densité dans cette centralité, permettre l'atteinte des objectifs de production de logements de la commune et offrir aux nouveaux habitants la proximité des équipements, commerces et services.

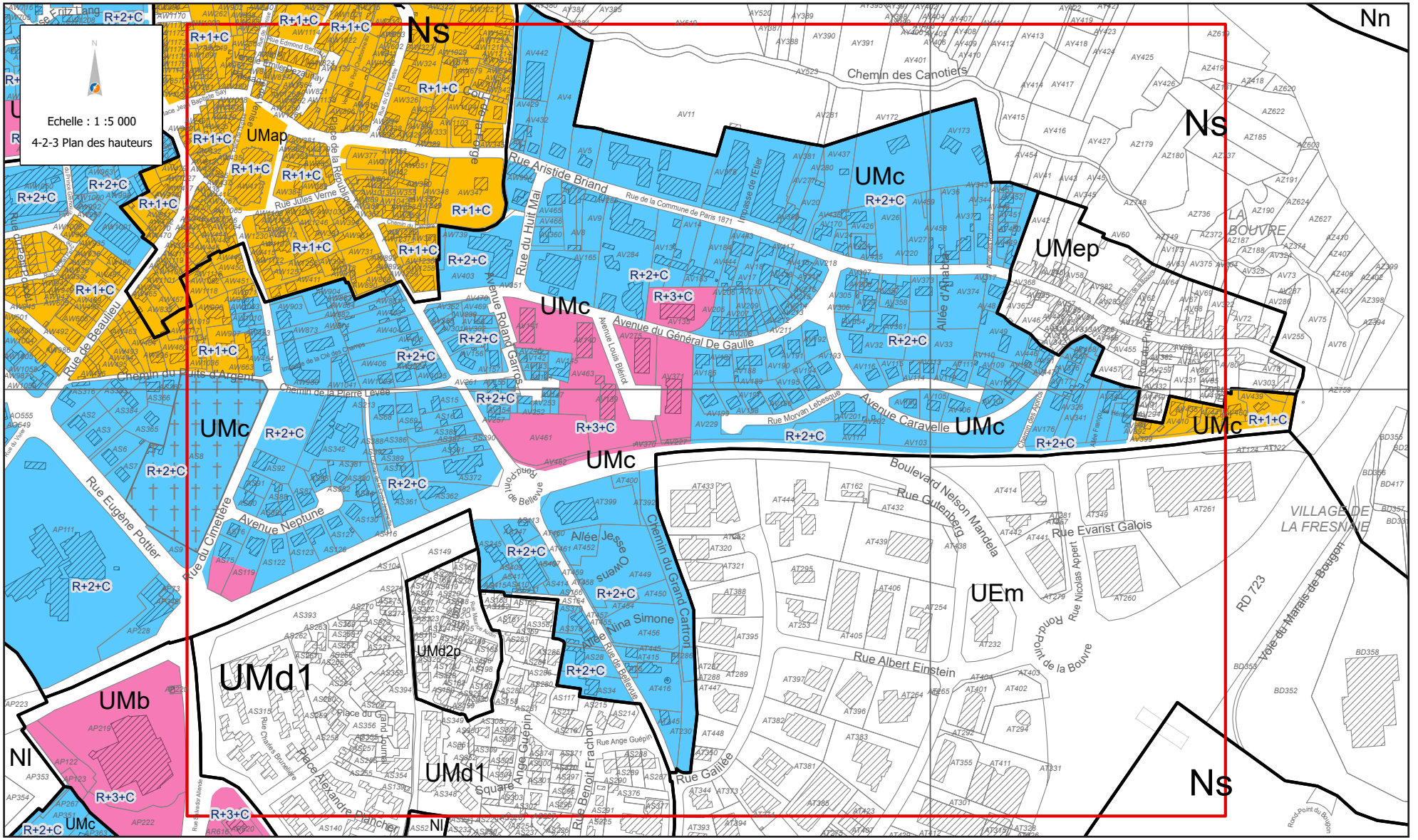
L'évolution du PEB du fait du réaménagement de Nantes Atlantique, pourrait requestionner les capacités de développement. C'est pourquoi, la commune souhaite préserver l'avenir et ne pas soumettre aux nuisances sonores futures ces secteurs en limitant le potentiel de renouvellement urbain.

Ainsi, il est proposé de **revoir le plan des hauteurs à la baisse en passant de R+2+C à R+1+C sur les secteurs suivants** :

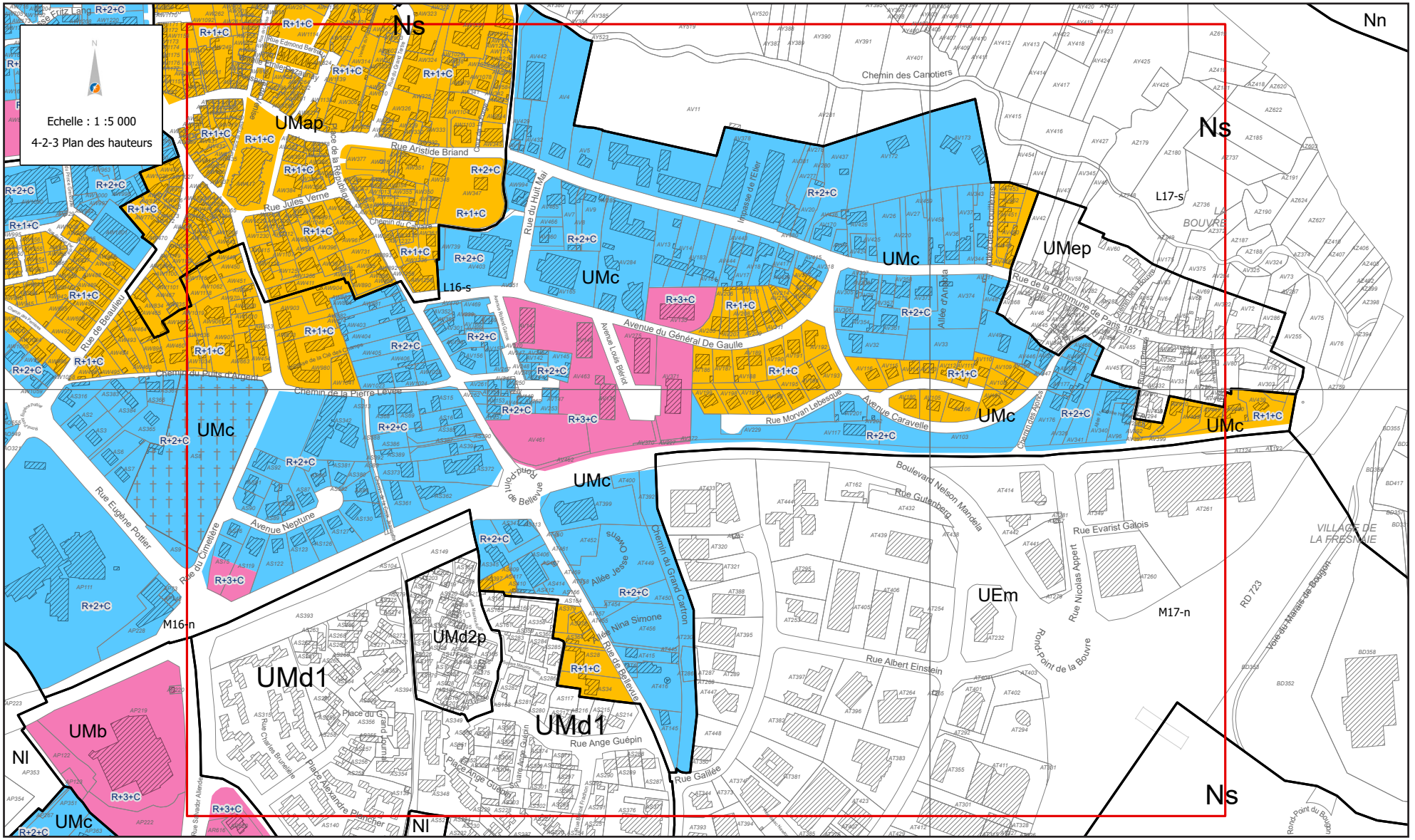
- Secteur Fougan sur Mer ;
- Secteur de l'îlot Rocher Couillaud.

Malgré la diminution de la hauteur maximale de R+2+C à R+1+C, les objectifs de production restent les mêmes. En effet, le PLH fixe un objectif de 150 à 166 logements par an, soit 900 à 1 000 logements au total pour la période 2019-2025, qui devrait être atteint grâce aux opérations programmées et dans le diffus, sur l'ensemble de la commune.

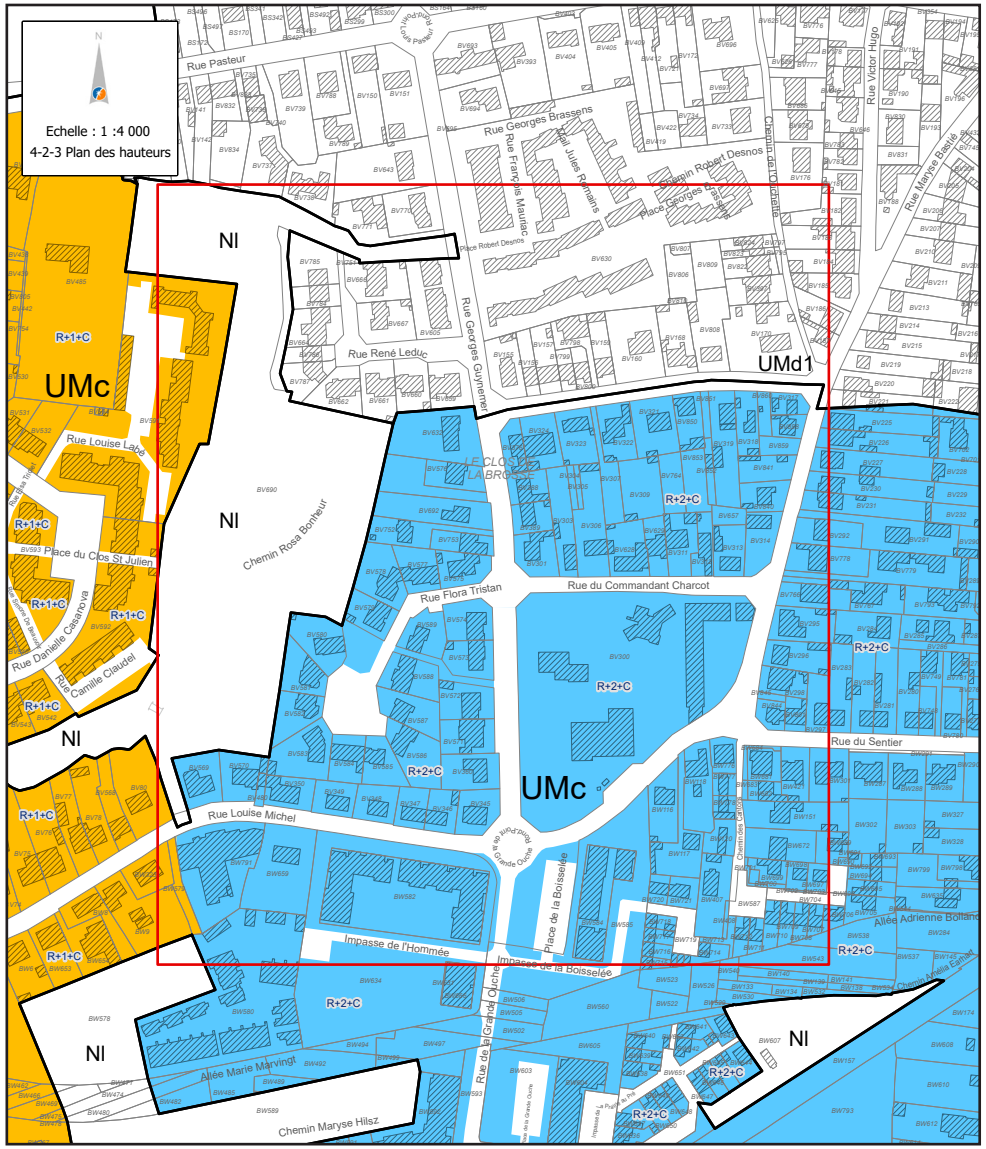
AVANT - Bourg


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ns
Nn
UMap
UMc
UMd1
UMd2p
UMb
Nl
UEm
R+1+C
R+2+C
R+3+C
Chemin des Canotiers
Rue Aristide Briand
Rue du Huit Mai
Avenue du Général De Gaulle
Avenue Roland Garros
Avenue Caravelle
Rue Morvan Lebesque
Rue de la Commune de Paris 1871
Allée d'Anabase
Impasse de l'Eter
Rue de Beaulieu
Chemin du Puits d'Argent
Chemin de la Pierre Levée
Rue Eugène Poitier
Avenue Neptune
Rue du Cimetière
Allée Jesse Owens
Allée Nina Simone
Chemin du Grand Carroi
Rue Albert Einstein
Rue Evarist Galois
Boulevard Nelson Mandela
Rue Gutenberg
Rue Nicolas Appert
Rond-point de la Bourre
Rue Gallilée
Rue Benoit Frachon
Rue Ange Guépin
Square Ange Guépin
Place du Grand Carroi
Place Alexandre Planchon
Rue Charles Baudelaire
Rue de Bellevue
Rue de la République
Rue Jules Verne
Rue Edmond Bertrand
Rue Emile Zola
Rue du Clos Gaudin
Rue du Commandant Charcot
Rue Fritz Lang
Rue Baptiste Say
Rue Montfort Allende
LA BOUVRE
VILLAGE DE LA FRESNAIE
RD 723
Voie du Marais de Bougon
Rond-Point du Bougon

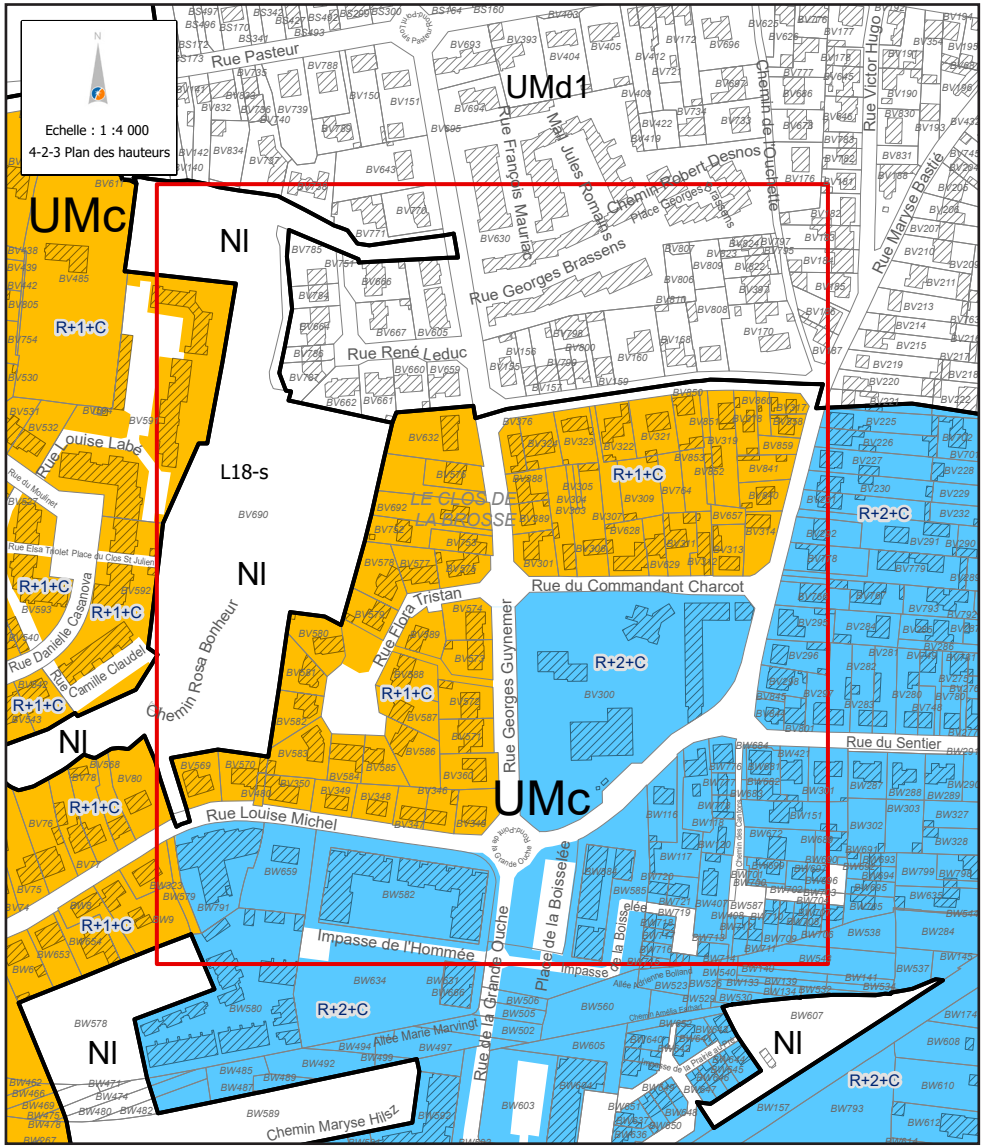
APRÈS - Bourg


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ns
Nn
UMap
UMc
UMep
UMd1
UMd2p
UMb
Nl
UEm
M16-n
M17-n
L16-s
L17-s
Chemin des Canotiers
Rue Aristide Briand
Rue Jules Verne
Rue du Huit Mai
Avenue du Général De Gaulle
Rue Morvan Lebesque
Avenue Caravelle
Rue de Beaulieu
Chemin du Pont d'Argent
Chemin de la Pierre Levée
Avenue Neptune
Rue Eugène Pottier
Rue du Cimetière
Rue de Bellevue
Chemin du Grand Carfron
Rue Ange Guépin
Rue Gallilée
Boulevard Nelson Mandela
Rue Gutenberg
Rue Evarist Galois
Rue Albert Einstein
Rond-Point de la Bouvre
VILLAGE DE LA FRESNAIE
RD 723
Voie de Retrais de Bougon
Rond-Point du Bougon

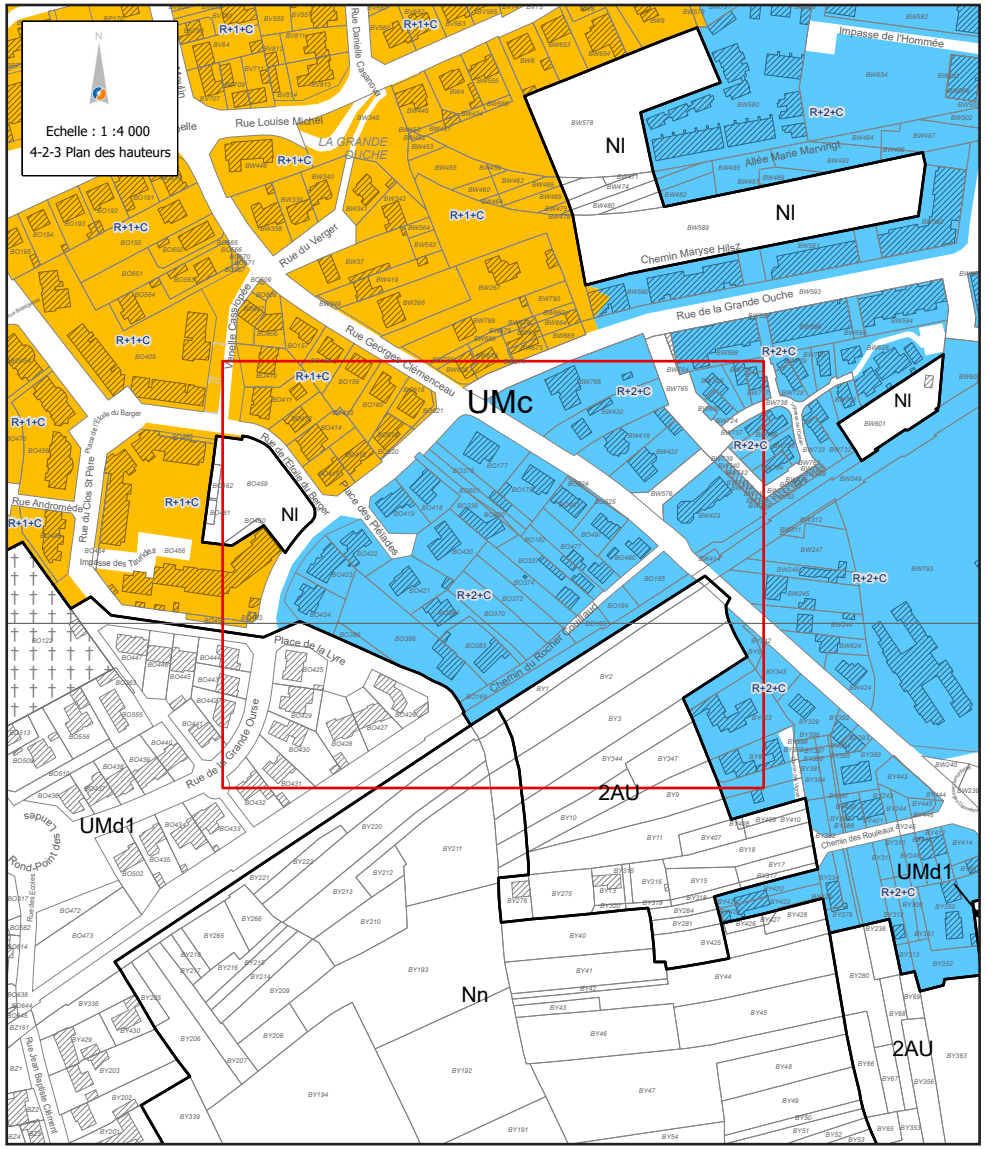
AVANT - Les Couëts



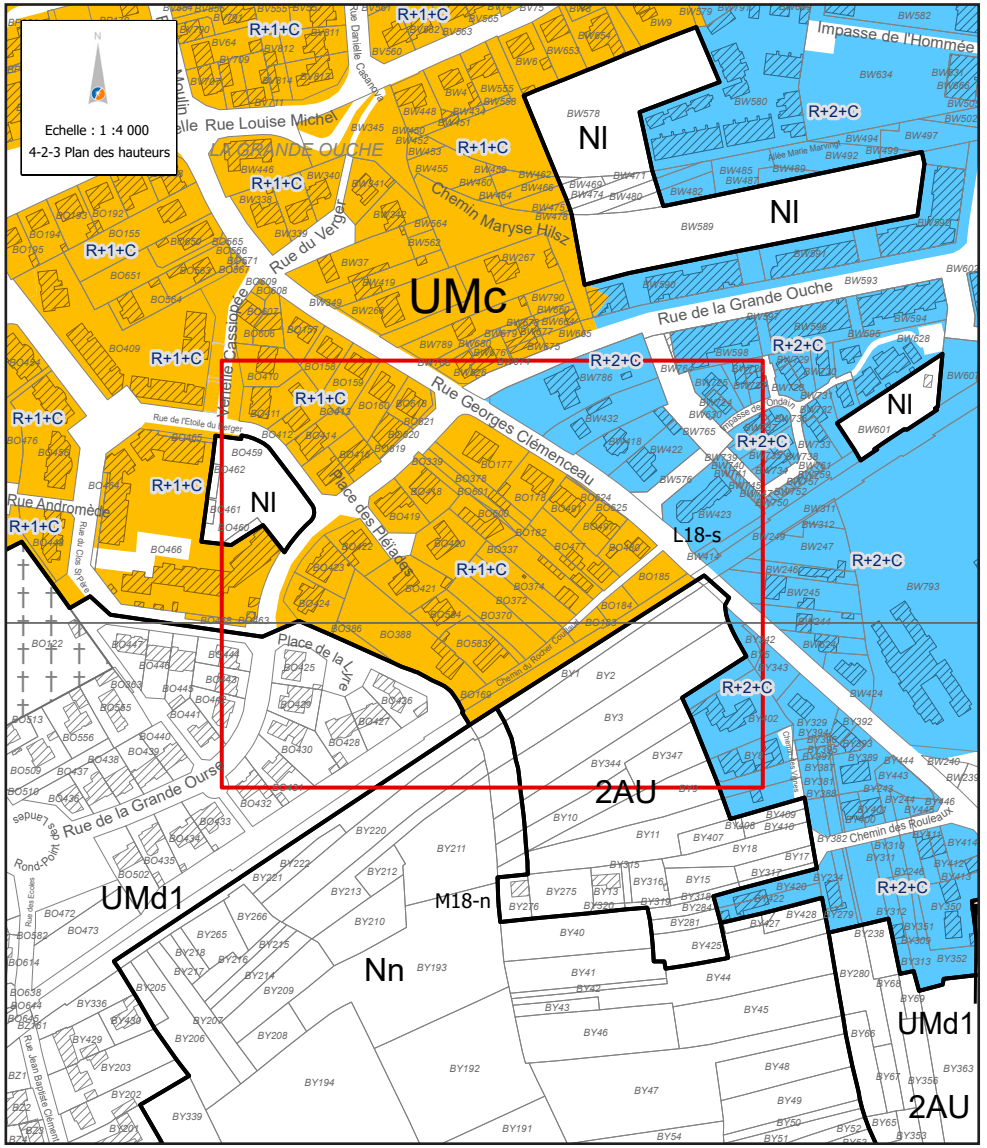
APRÈS - Les Couëts



AVANT - Les Couëts



APRÈS - Les Couëts



5. MODIFICATION DU ZONAGE D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉ - LANDES DE BIGOT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : M14

Modification du sous-secteur ACL1 vers ACL4 - lieu-dit Landes de Bigot

Un projet de reprise du refuge des Animaux et des Hommes est en cours par la Société Protectrice des Animaux (S.P.A). Cette reprise permettra de pérenniser cette structure dédiée à la protection animale et répondre aux besoins identifiés en la matière dans l'agglomération nantaise.

Les locaux du refuge sont implantés depuis de nombreuses années au lieu-dit des Landes de Bigot à Bouguenais sur la partie sud de la parcelle DI524, correspondant à une surface de 9 400 m². Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Acl1 a été créé au PLUm approuvé afin de prendre en compte cette activité économique existante.

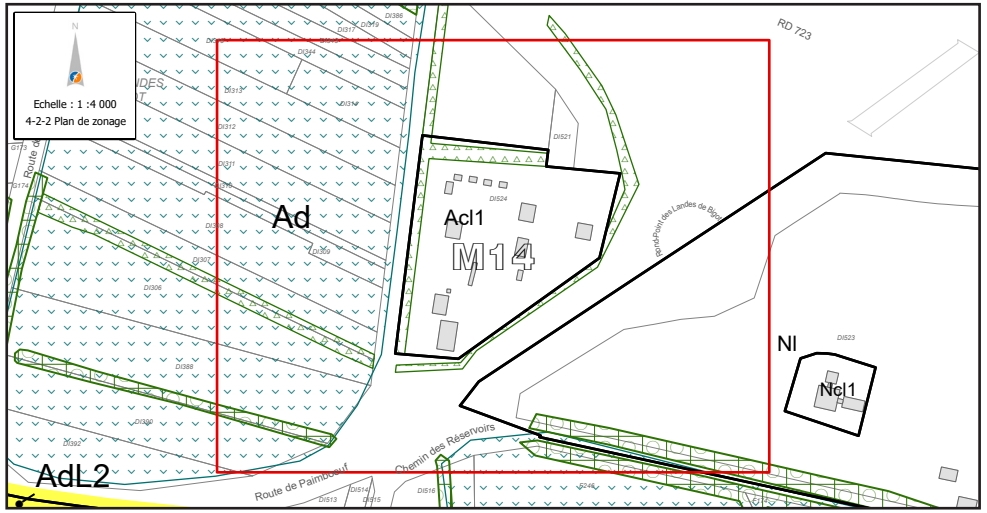
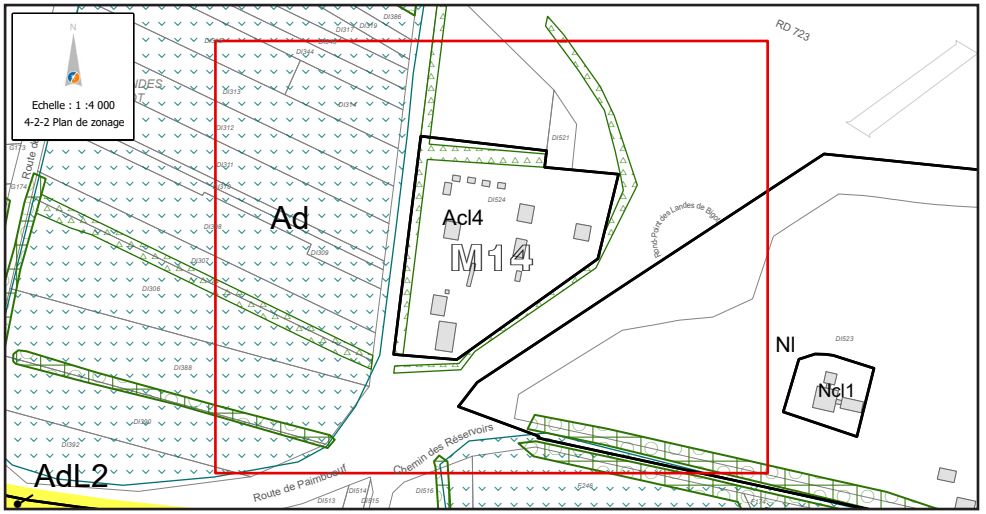
La SPA étant une association reconnue d'utilité publique, qui correspond aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, il est donc proposé de modifier le STECAL Acl1 vers Acl4 sans en modifier la superficie. Les dispositions relatives aux conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions devront permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier.

Les protections des haies existantes, inscrites dans le PLUm approuvé, sont quant à elles maintenues. Par conséquent, la transformation de ce STECAL n'est pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone.

Ainsi, il est proposé :

- **modifier le zonage du STECAL Acl1 vers Acl4 sur une surface de 9 400 m².**

BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	

6. MODIFICATION DE L'OAP COMMUNE DE PARIS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) :4-2-2 -

PLANCHE L16

Réduction du périmètre de l'OAP Commune de Paris

Les caractéristiques du site

Situé en entrée de Ville, entre la rue de la commune de Paris et l'avenue de la Caravelle, ce site est composé de l'ancienne pépinière et d'un tissu urbain lâche avec d'importants jardins.

Les objectifs d'aménagement

Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans un secteur de renouvellement urbain, donc bâti et habité. Il s'agit donc d'accompagner cette mutation urbaine pour garantir son insertion dans le quartier et optimiser l'usage des emprises foncières. Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux habitants en offrant de nouveaux logements aux typologies diverses, et doit également s'inscrire dans le réseau des liaisons tous modes, véhicule motorisé, cycles et piétons.

Justifications des évolutions proposées

L'assiette foncière de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Paris a déjà donné lieu à un projet de construction d'un immeuble collectif en son centre.
En conséquence, la partie ouest du périmètre de cette OAP, en raison de ses dimensions et de sa configuration ne permet plus d'envisager un projet de construction répondant aux objectifs. En effet, les parcelles sont adjacentes à des constructions pavillonnaires et non adaptées à la mise en œuvre d'un projet d'immeuble collectif. Il en résulte qu'il n'est plus possible de mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale de l'OAP, ni la liaison piétonne qui devait traverser l'OAP d'ouest en est.. Par ailleurs, l'accès prévu initialement au sud, par la parcelle AV116, et qui avait pour objectif de desservir l'ensemble de l'unité foncière, n'est plus nécessaire non plus, car le projet immobilier au centre utilise un autre accès.

Il est proposé de :

- **exclure les parcelles AV 116 et AV32 de l'OAP Commune de Paris**
- **modifier le principe de cheminement piéton**
- **supprimer le principe d'accès commun situé sur la parcelle AV116**
- **Modifier la programmation de logement de 70 à 58**

Actualisation de l'évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Commune de Paris

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

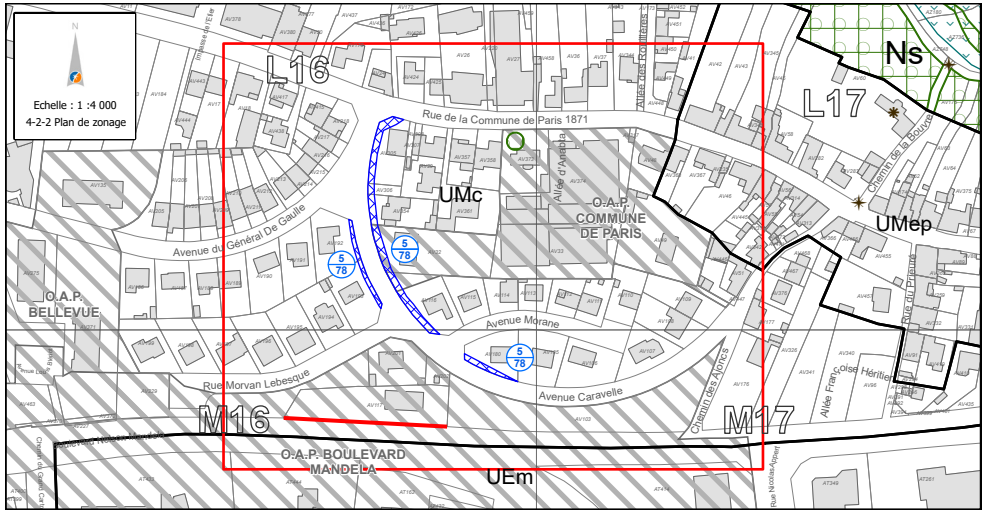
Cette évolution a entraîné une légère baisse des objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP. Ces modifications ne font pas évoluer le niveaux des enjeux qui restent nuls ou non significatifs. En conséquence, il n'est pas nécessaire d'effectuer une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

La programmation de logement passe de 70 à 58 avec une surface de plancher minimum de 3400m²

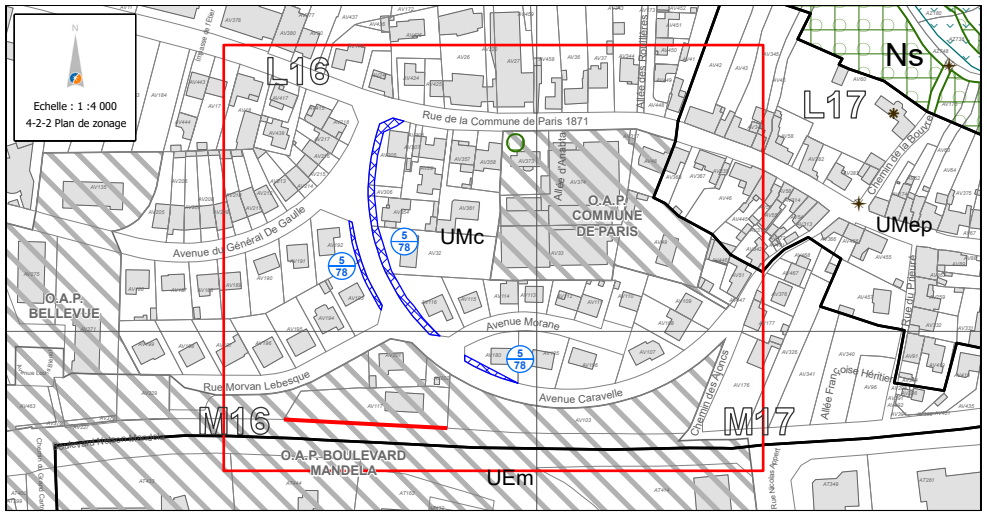
Les parcelles qui sont retirées du périmètre se voient appliquer le ratio de mixité sociale des parcelles adjacentes situées en limite de l'OAP.

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



7. MODIFICATION DE L'OAP CROIX JEANETTE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2, 4-2-3

PLANCHE M16

Modification de la programmation sociale de l'OAP Croix Jeanette et des hauteurs

Les caractéristiques du site ractéristiques

À proximité du Bourg de Bouguenais, le centre commercial de La Croix Jeannette est un pôle en perte de vitesse qu'il convient de redynamiser. Il est situé à la jonction du quartier de La Croix Jeannette, entre le boulevard Nelson Mandela au nord et la rue Salvador Allende à l'est.
Le site bénéficie d'une bonne accessibilité automobile et en transport en commun.
Ce site s'inscrit dans le périmètre de l'OAP d'axe Nelson Mandela.

Les objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain situé sur le boulevard urbain N. Mandela représente un secteur stratégique pour conforter la centralité du bourg et renforcer la mixité fonctionnelle. Il s'agit notamment de restructurer le centre commercial, en vue de conforter et renforcer l'attractivité du site dans une opération avec une programmation mixte. Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux habitants en offrant de nouveaux logements aux typologies diverses et doit également s'inscrire dans le réseau des liaisons tous modes, véhicule motorisé, cycles et piétons.

Justifications des évolutions proposées

Afin de mieux prendre en compte les objectifs de mixité sociale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Programme Local de l'Habitat de la ville de Bouguenais, il est proposé d'ajuster la programmation de logements sociaux de l'OAP Croix Jeanette. En effet, le quartier est déjà bien doté en logements sociaux et afin de permettre un rééquilibrage territorial, il est nécessaire d'augmenter la part de logements abordables.

De plus, L'OAP Croix Jeannette est située le long d'un axe structurant et prévoit une opération qui comprend de la mixité fonctionnelle. Afin de favoriser le développement d'une architecture variée, de permettre une accroche urbaine adaptée à la programmation et aux enjeux du site et ne pas tendre vers une volumétrie trop linéaire, il est proposée d'augmenter la hauteur maximale de l'îlot à R+5 au lieu de R+3 actuellement.

Il est proposé de :

- **modifier la programmation sociale en passant de 40% de social et 20% d'abordable à 35% de social et 15% d'abordable.**
- **modifier les hauteurs de l'OAP de R+3+C à R+5+C**

Actualisation de l'évaluation Environnementale

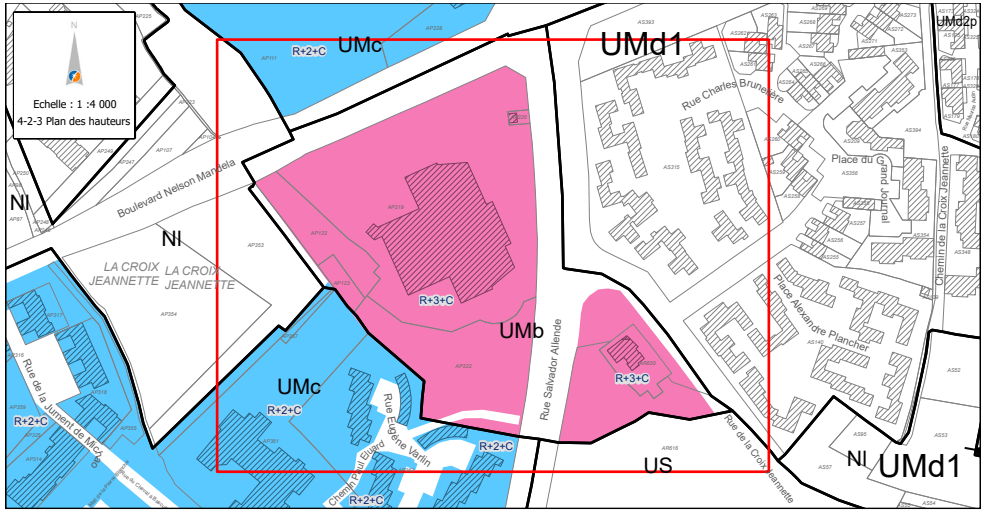
Analyse des incidences de la modification de l'OAP Croix Jeanette

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

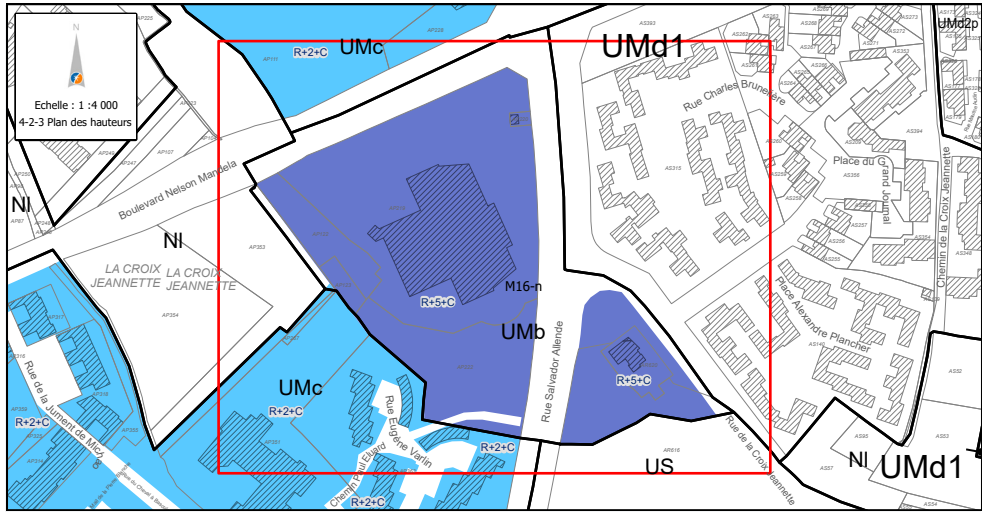
Biodiversité	Paysage	Déplacements

Cette évolution a entraîné une modification des objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP. Ces modifications ne font pas évoluer le niveaux des enjeux qui restent nuls ou non significatifs. En conséquence, il n'est pas nécessaire d'effectuer une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMc
R+2+C
UMd1
UMd2p
Rue Charles Brunellière
Boulevard Nelson Mandela
Nl
LA CROIX JEANNETTE
R+3+C
UMb
Rue Salvador Allende
Place du Grand Journal
Place Alexandre Plancher
Chemin de la Croix Jeannette
Rue de la Jument de Mica
Rue Eugène Varlin
Chemin Paul Eluard
US

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMc
R+2+C
UMd1
UMd2p
Rue Charles Brunellière
Boulevard Nelson Mandela
Nl
LA CROIX JEANNETTE
R+5+C
M16-n
UMb
Rue Salvador Allende
Place du Grand Journal
Place Alexandre Plancher
Chemin de la Croix Jeannette
Rue de la Jument de Mica
Rue Eugène Varlin
Chemin Paul Eluard
US

8. MODIFICATION DE L'OAP EUGENE POTTIER

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2

PLANCHE L16

Modification de la programmation sociale de l'OAP Eugène POTTIER

Les caractéristiques du site

À proximité du bourg, ce secteur est aujourd'hui occupé par un tissu pavillonnaire lâche donnant sur le parc du Champ Toury. Il s'agit d'un secteur qui pourrait devenir attractif pour le renouvellement urbain compte tenu de sa proximité du projet urbain de Beauvoir. Il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain de ce secteur dans le cas d'une mutation progressive.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être renouvelé compte tenu de sa proximité immédiate à des équipements communaux structurants et non loin des commerces et services du bourg. Il s'agit sur ce secteur de renouvellement urbain d'accompagner, dans le temps, sa « transformation » autour de la rue Eugène Pottier qui a vocation à être qualifiée en boulevard urbain, à proximité du parc du Champ Toury.

Justifications des évolutions proposées

Pour des raisons de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux tant à l'échelle de la ville qu'à l'échelle du quartier mais aussi afin d'adapter la programmation aux capacités constructives du secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Eugène Pottier et notamment dans le but de promouvoir une architecture de qualité, la programmation sociale doit être modifiée.
Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Programme Local de l'Habitat pour la ville de Bouguenais, il est proposé de :

- **modifier la programmation prévue en matière de mixité sociale en passant de 35% de social et 15% d'abordable à 26% de social et 24% d'abordable**

Actualisation de l'évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Eugène Pottier

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Cette évolution a entraîné une modification des objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP. Ces modifications ne font pas évoluer le niveaux des enjeux qui restent nuls ou non significatifs. En conséquence, il n'est pas nécessaire d'effectuer une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

9. SUPPRESSION DE L'ER N° 5-95

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) :4-2-2 - 4-2-4

PLANCHE M15 / PAGE : 8

Suppression de l'ER n°5-95

Les objectifs d'aménagement

L'ER n°5-95 est un emplacement réservé initialement programmé afin de réaliser une liaison piétonne à partir de la rue du Désert.

Justifications des évolutions proposées

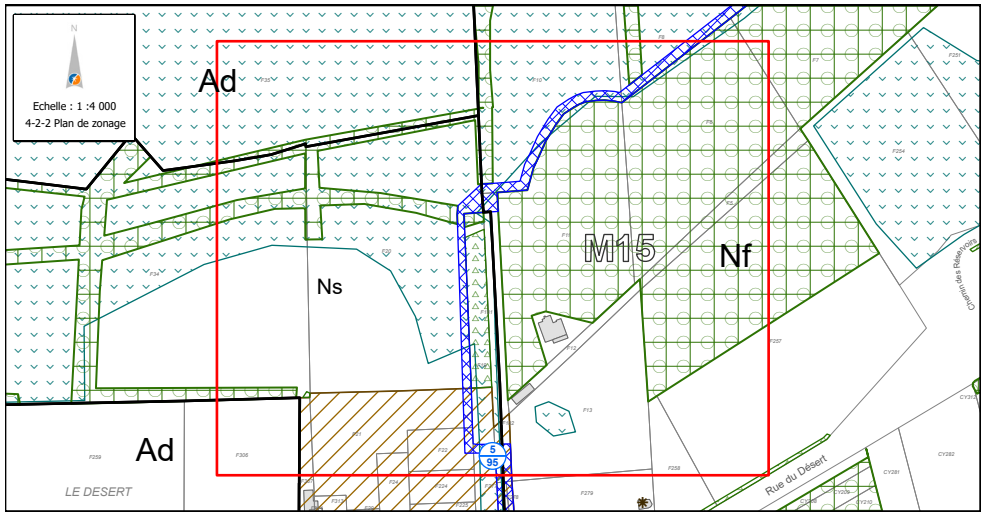
Cet emplacement réservé n'est pas repéré comme une continuité piétonne structurante à l'échelle communale. Ainsi, en raison des problématiques opérationnelles sur site pour sa création et à l'intérêt très relatif pour les continuités piétonnes.

Il est proposé de :

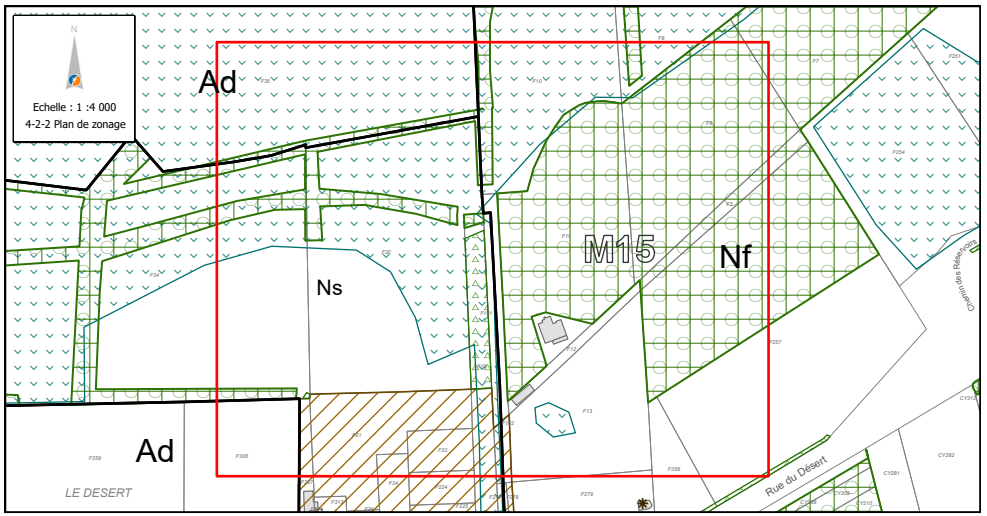
- **supprimer l'ER n°5-95**

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



10. AJOUT DE DEUX PÉRIMÈTRES TERTIAIRES - JULES VALLÈS ET MOULIN CASSÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : M18, M19

Dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PLUm approuvé précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». Ainsi, l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, permet de structurer l'offre territoriale tertiaire.

L'objectif du pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV) est de créer un parc d'entreprises à dominante d'activités liées aux matériaux composites et à l'aéronautique. Le développement du PIIJV s'appuie sur des zones existantes, notamment le site de Moulin Cassé (15 hectares), qui se situe au sud des Couëts, en limite nord du périphérique. Ce secteur est voué à accueillir essentiellement des locaux industriels.

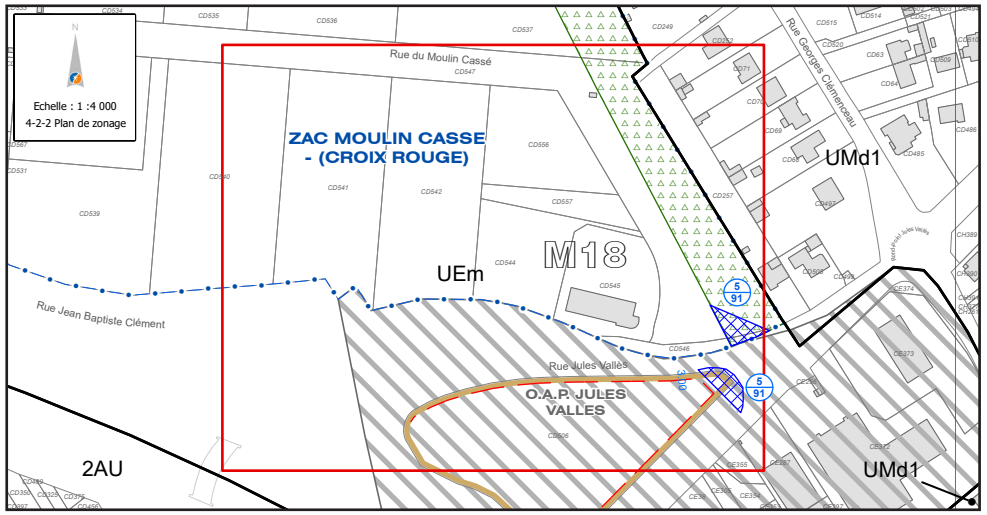
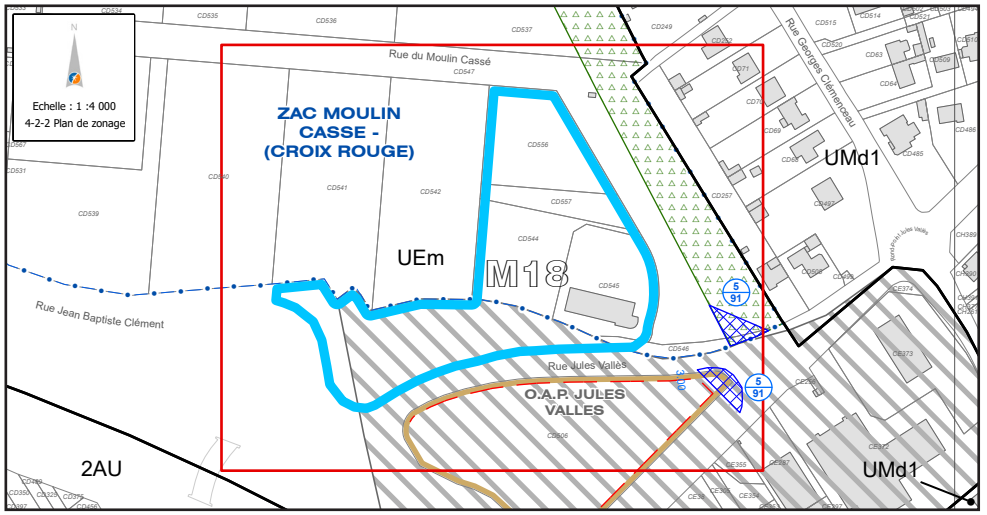
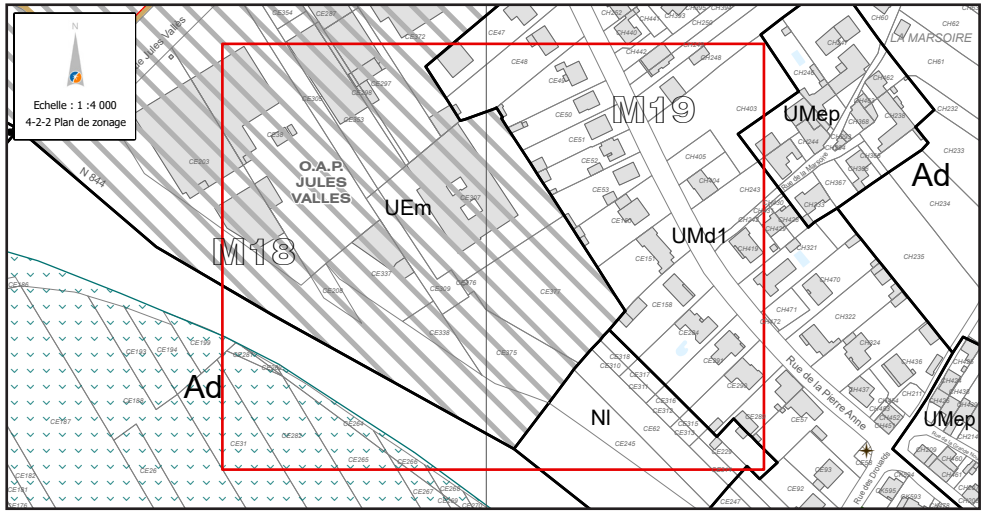
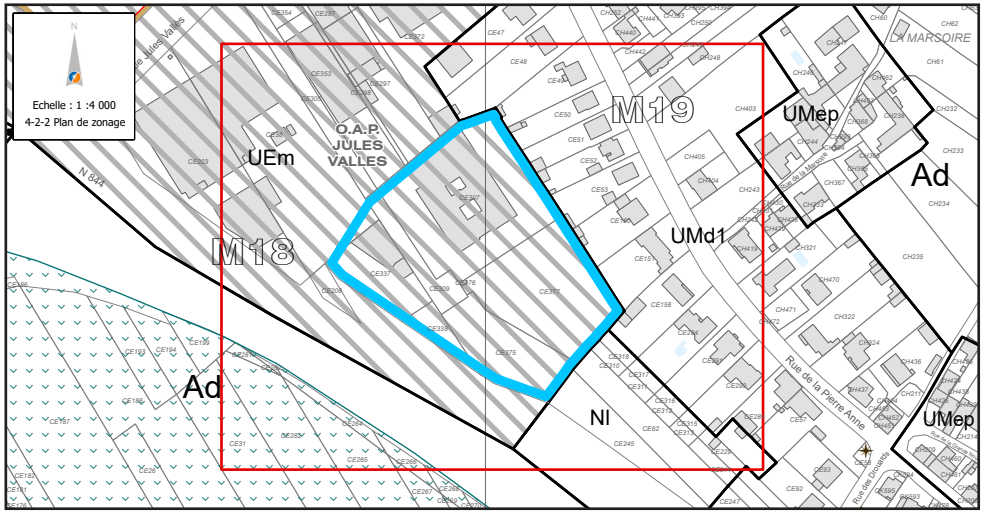
Le site Jules Vallès est quant à lui un espace délaissé situé en entrée de Ville, à proximité immédiate de l'échangeur de la Porte de Retz face à la ZAC Moulin Cassé. L'objectif de ce secteur est de poursuivre et diversifier l'accueil d'activités en complément de la ZAC Moulin Cassé.

Compte tenu des caractéristiques urbaines environnantes et des besoins de développement d'activités complémentaires aux activités industrielles fléchées sur les secteurs Jules Vallès et Moulin Cassé, la recherche d'une mixité fonctionnelle via des activités tertiaires est intéressante dans ces sites d'entrée de ville.

Ainsi, il est proposé :

- **d'ajouter deux périmètres tertiaires sur les parcelles :**
  - **Moulin Cassé : CD544, CD557, CD556, CD545**
  - **Jules Vallés : CE307, CE377, CE309, CE337, CE338, CE375**

BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	
Moulin Cassé	
	
Jules Valès	

11. MODIFICATION D'UN COURS D'EAU - SECTEUR DE LA BRETONNIÈRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-6

PLANCHE : M 19-s

Pour permettre l'application de cette disposition, l'ensemble des cours d'eau de la métropole a fait l'objet d'un inventaire et est représenté (hors cours d'eau souterrain ou busé) au plan thématique « Cycle de l'eau ».

Un cours d'eau a été identifié à ce titre au sud du hameau de la Bretonnière, notamment des parcelles CK213, CK214 et CK215. Or, suite à la mise à jour du Référentiel Unique Cours d'Eau (RUCE), la localisation de ce cours d'eau a été précisée. En effet, le rapport d'expertise hydrographique (DDTM) stipule :

- l'évolution d'un cours d'eau en fossé
- l'identification du cours d'eau existant avec un tronçon amont connecté à l'aval du linéaire expertisé.

Ainsi, il est proposé :

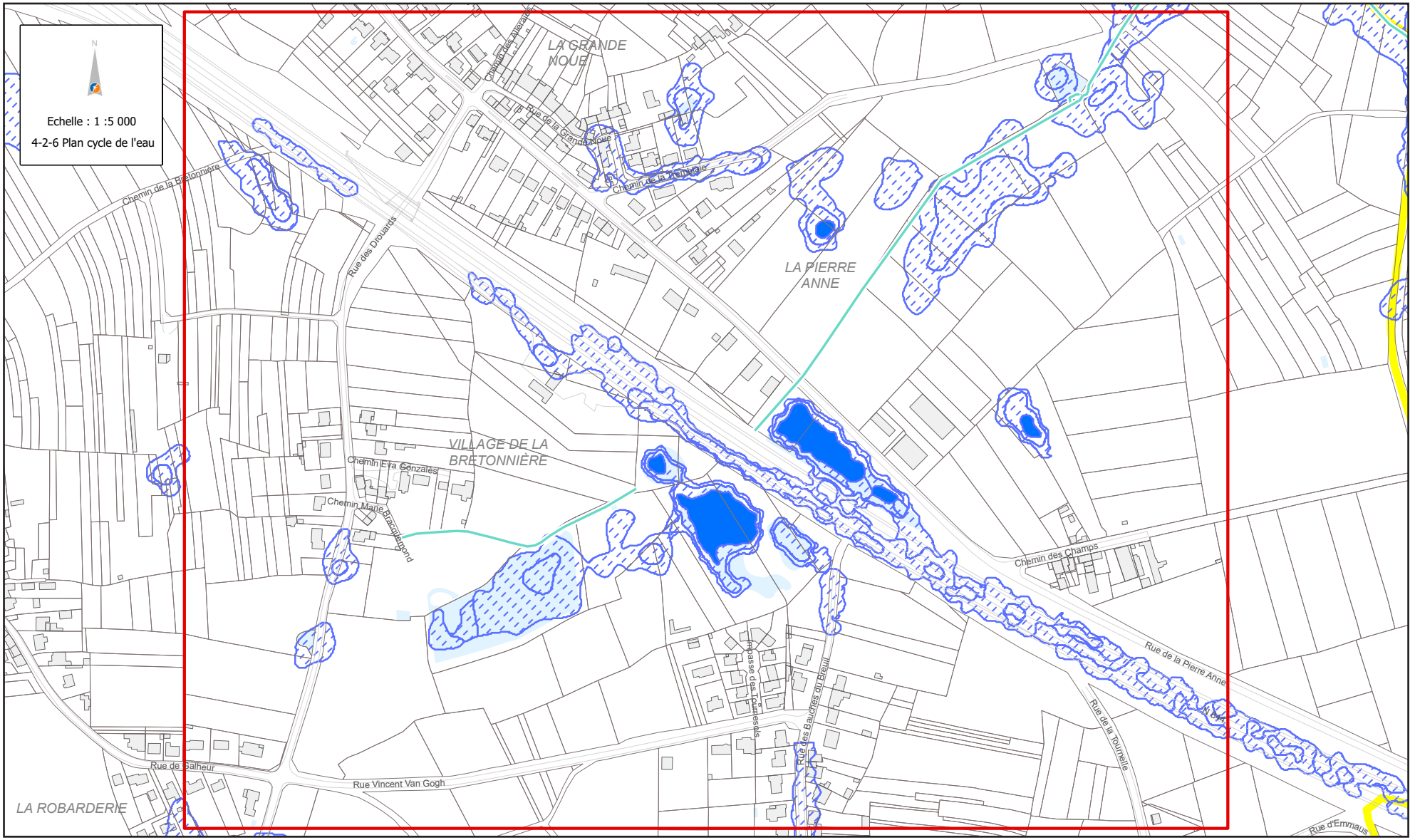
- **de modifier le plan thématique « Cycle de l'eau » précisant la localisation exacte du cours d'eau.**

Modifier le tracé du cours d'eau Jaguère représenté au plan thématique “cycle de l'eau”

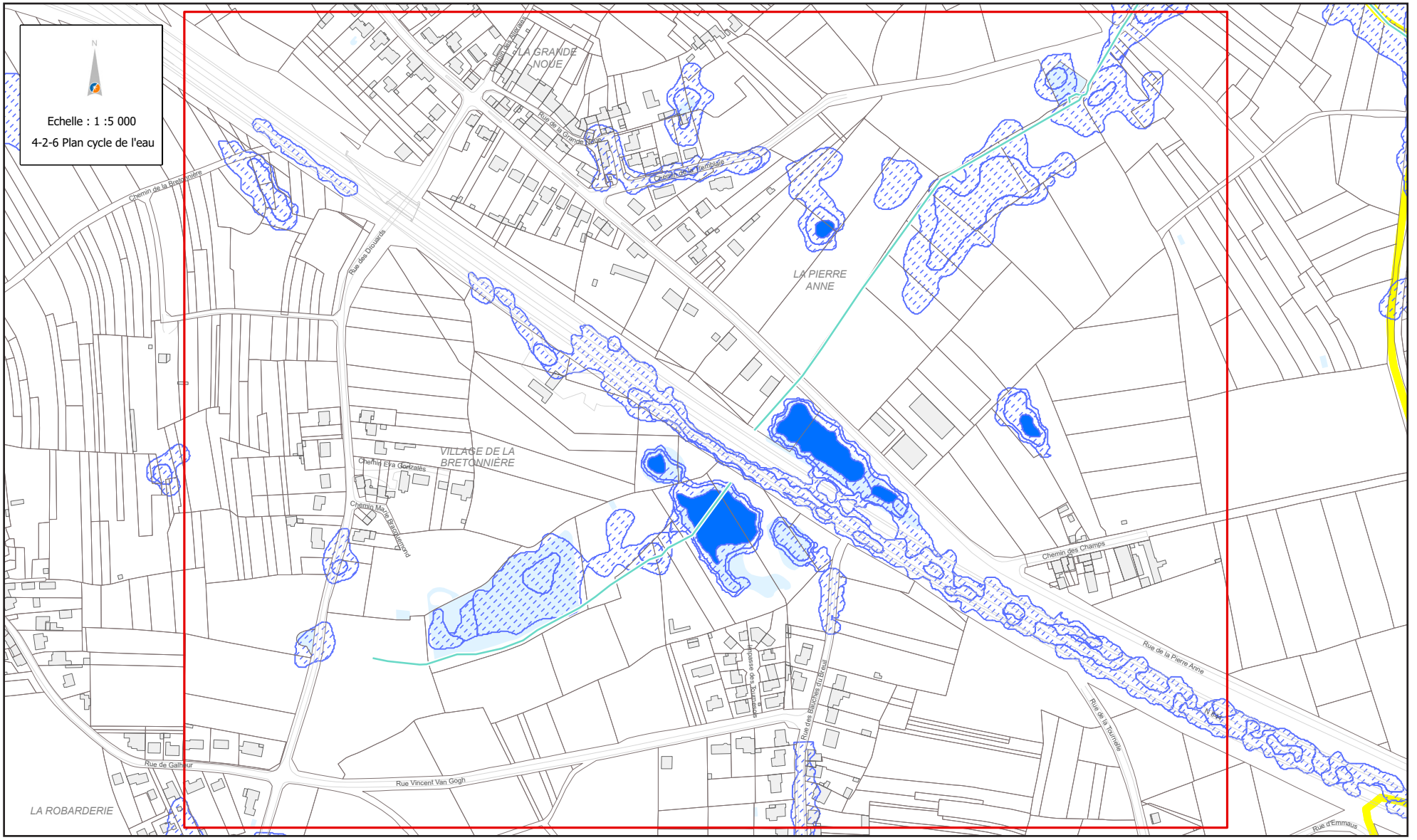
La couverture et le busage des cours d'eau et des fossés encadrés par la nomenclature « Eau » annexée à l'article R214-1 du Code de l'environnement sont interdits au titre du PLUm sauf impératif technique pour des raisons de sécurité telles que l'accès ponctuel à une propriété ou la stabilisation des berges d'un cours d'eau.

En outre, les berges de ces cours d'eau non busés sont protégées, par référence à l'article R214-1 du Code de l'environnement, en y interdisant toute installation ou construction dans une bande de 10 mètres minimum à partir du haut de la berge.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-6 Plan cycle de l'eau
LA GRANDE NOUE
LA PIERRE ANNE
VILLAGE DE LA BRETONNIÈRE
LA ROBARDERIE
Chemin de la Bretonnière
Rue des Drouards
Chemin des Alouettes
Rue de la Grande Noue
Chemin de la Tremblaie
Chemin Eva Gonzalès
Chemin Marie Bracquegond
Chemin des Champs
Rue de la Pierre Anne
Rue de la Tourrelle
Rue des Bauches du Breuil
Impasse des Tournesols
Rue de Galheur
Rue Vincent Van Gogh
Rue d'Emmaus

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-6 Plan cycle de l'eau
LA GRANDE NOUE
LA PIERRE ANNE
VILLAGE DE LA BRETONNIÈRE
LA ROBARDERIE
Chemin de la Bretonnière
Rue des Douards
Chemin Eva Gonzalès
Chemin Marie Bracquemond
Rue de la Grande Noue
Chemin des Champs
Rue de la Pierre Anne
Rue de la Fourchette
Rue des Bruyères du Gué
Impasse des Bruyères
Rue de Galheur
Rue Vincent Van Gogh
Rue d'Emmaüs

12. MODIFICATION DE PROTECTIONS PATRIMONIALES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : L14, L15, L16, L18, M14, M15, M16, M17, M18, M19

Ajout et modification de protections de patrimoine bâti

Un inventaire des éléments patrimoniaux a été effectué par les services de la commune de Bouguenais au cours de l'été 2020. Cette étude a permis à la commune de constituer un atlas du patrimoine bouguenaisien. La typologie du patrimoine choisie pour cet atlas s'articule autour des sous-catégories suivantes :

1/ Le patrimoine vernaculaire qui regroupe les éléments caractéristiques d'une culture locale, populaire, non-dominante, celle de l'histoire du quotidien et des pratiques : lavoirs, calvaires, ou petit bâti rural. On y retrouve ainsi les éléments du petit patrimoine défini par le PLUm comme l'ensemble des éléments vestiges d'une occupation passée du territoire, témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Cette catégorie se divise en plusieurs sous-catégories :

- Le patrimoine du quotidien réunit tous les éléments symbolisant la vie d'autrefois : les lavoirs, puits, moulins, ponts, etc.
- Les murs
- Le patrimoine mémoriel et religieux : il s'agit des calvaires et statues mémorielles.

2/ Le bâti remarquable désigne les maisons de maître et les châteaux ainsi que les monuments religieux les plus prestigieux.

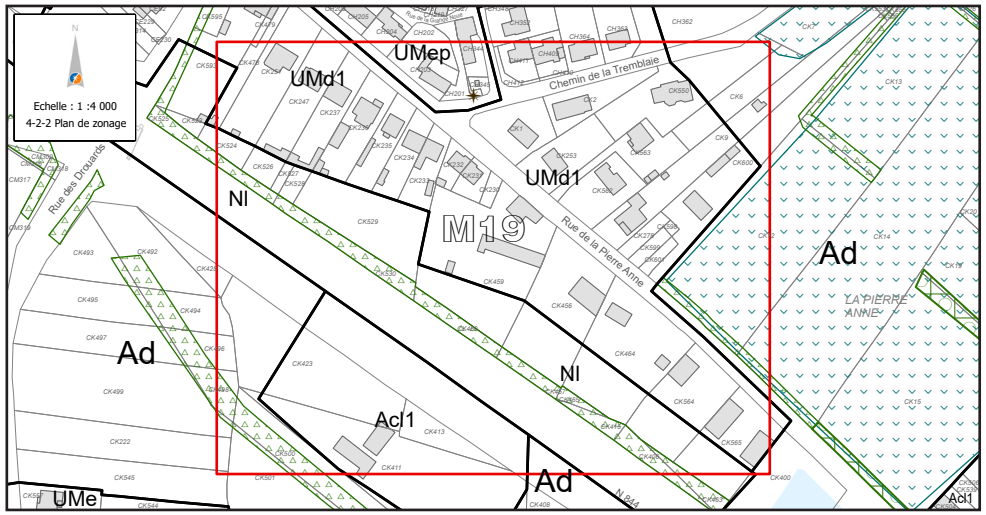
3/ Les secteurs patrimoniaux regroupent tous les hameaux et villages, centralités et quartiers identifiés par un zonage patrimonial au titre du PLUm.

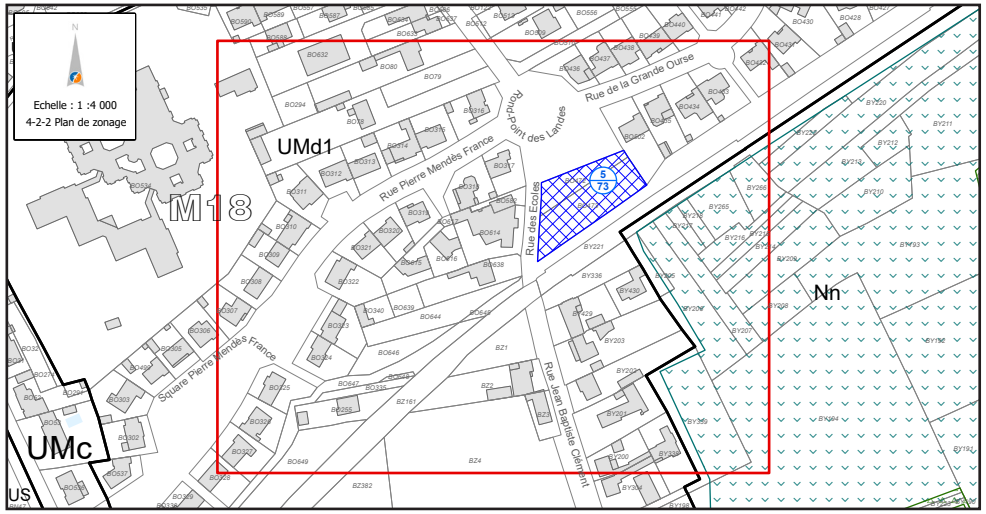
Sur la base de cet atlas et en complément des éléments déjà identifiés dans le PLUm approuvé et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, les outils graphiques sont complétés de la façon suivante :

- **ajout d'éléments au titre du patrimoine bâti ;**
- **ajout d'éléments au titre du petit patrimoine bâti ;**
- **substitution d'outils de protections existants (à l'exception des EBC et des EPP) par un périmètre patrimonial permettant une protection globale du site sur certains secteurs.**

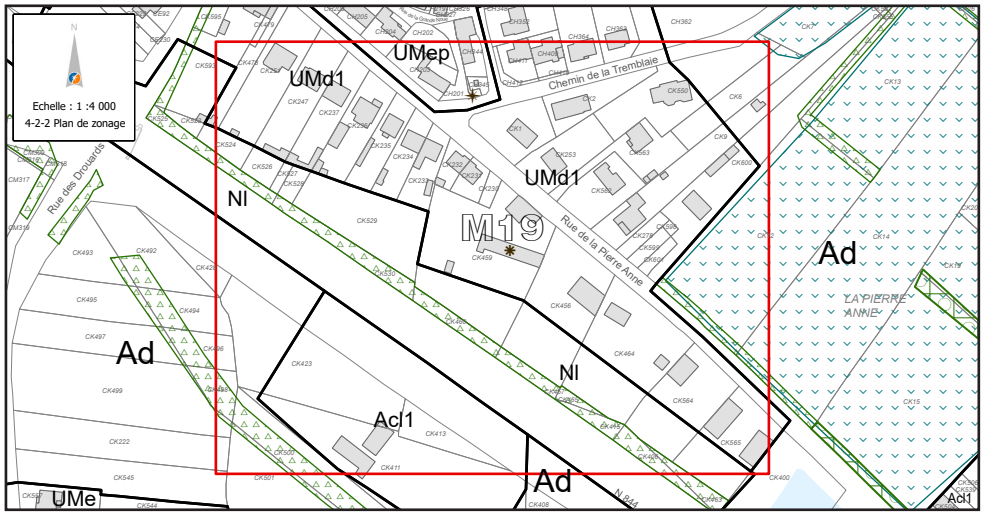
BOUGUENAIS

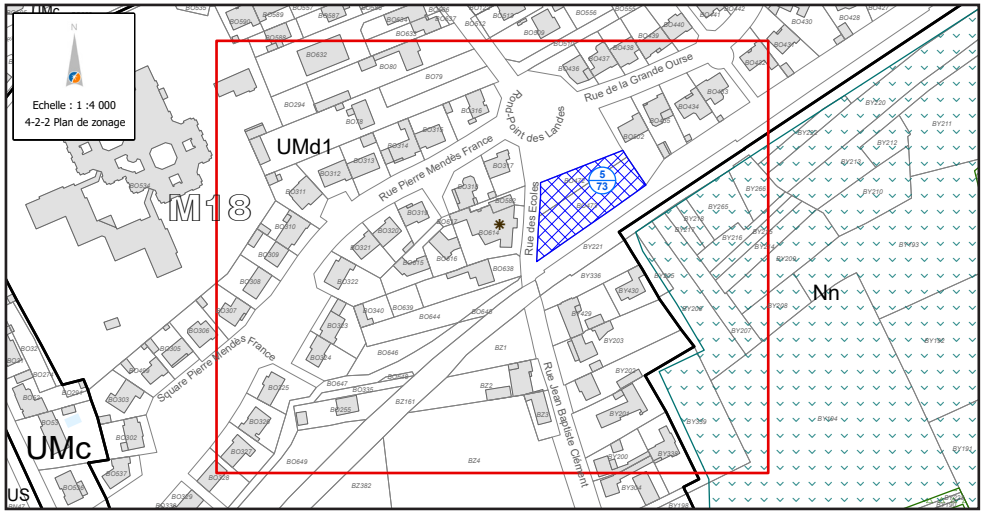
AVANT - Patrimoine bâti



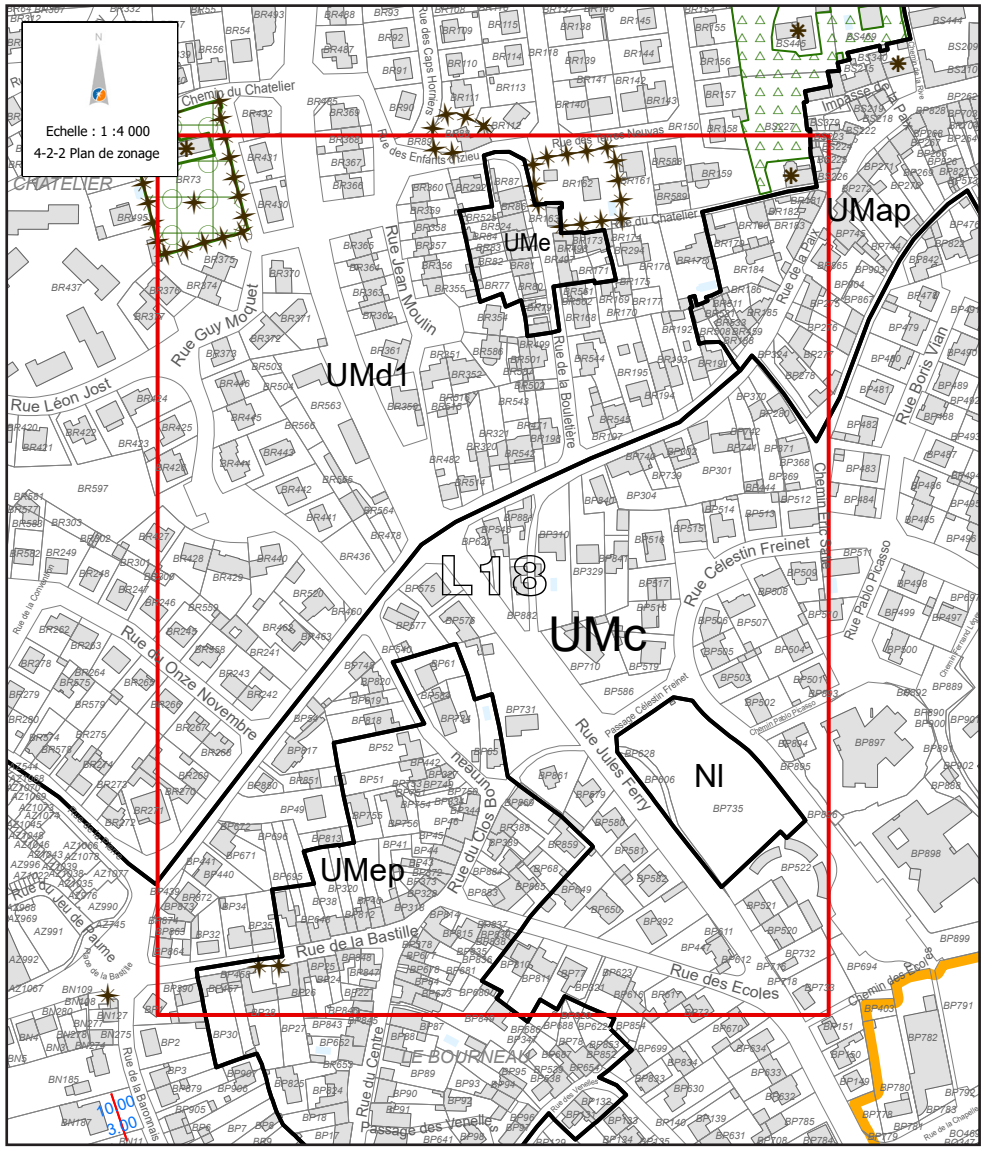


APRÈS - Patrimoine bâti

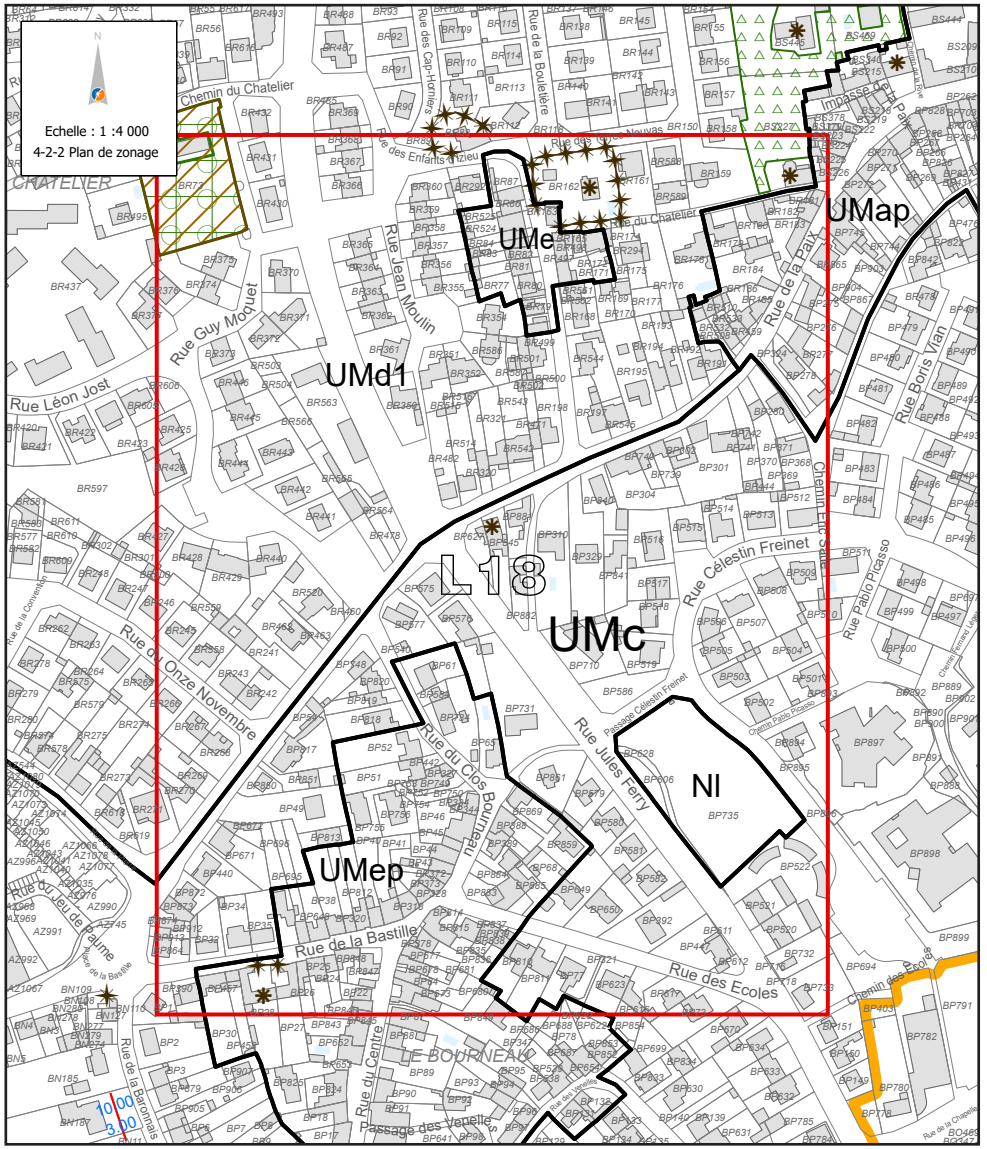




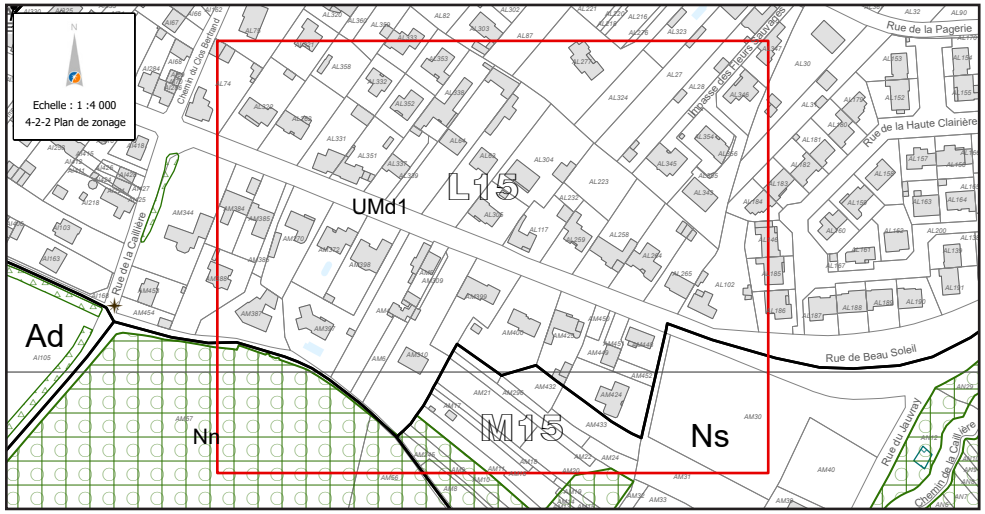
AVANT - Patrimoine bâti



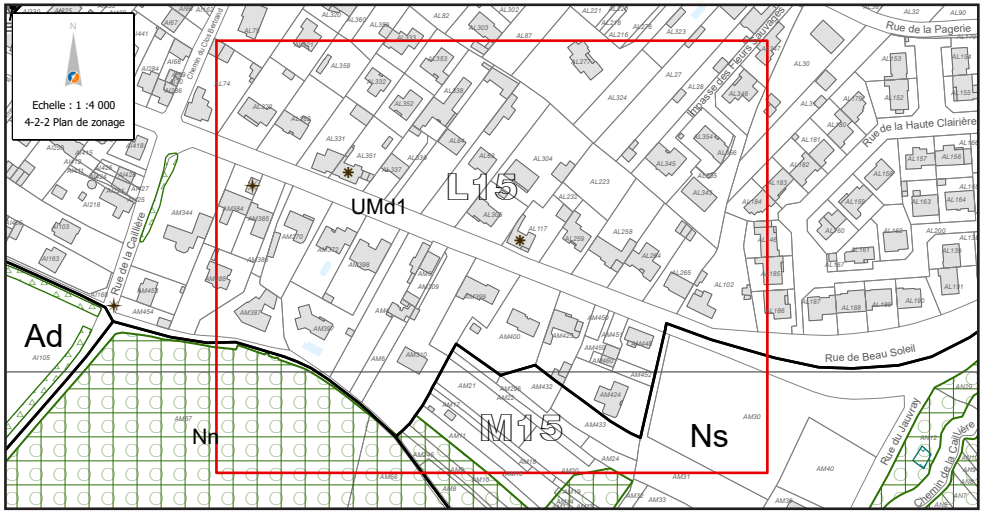
APRÈS - Patrimoine bâti

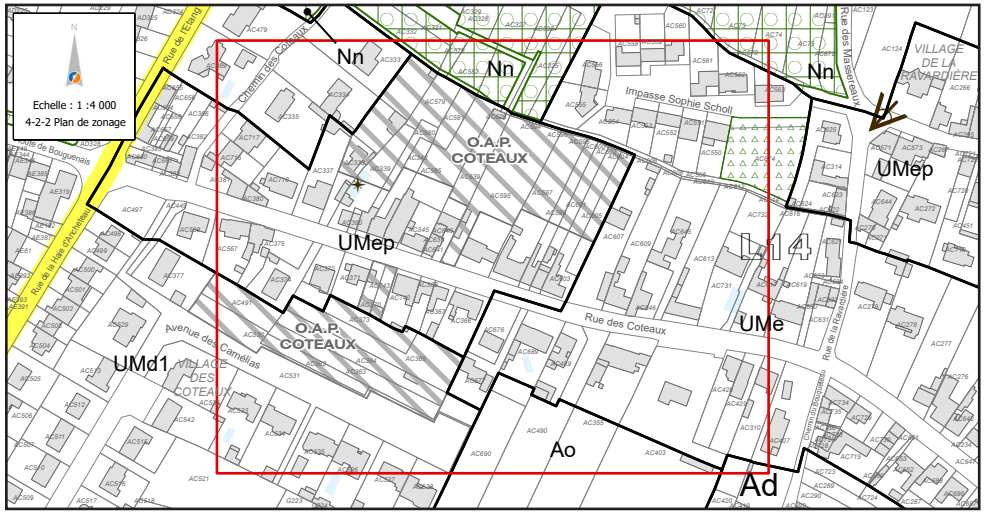


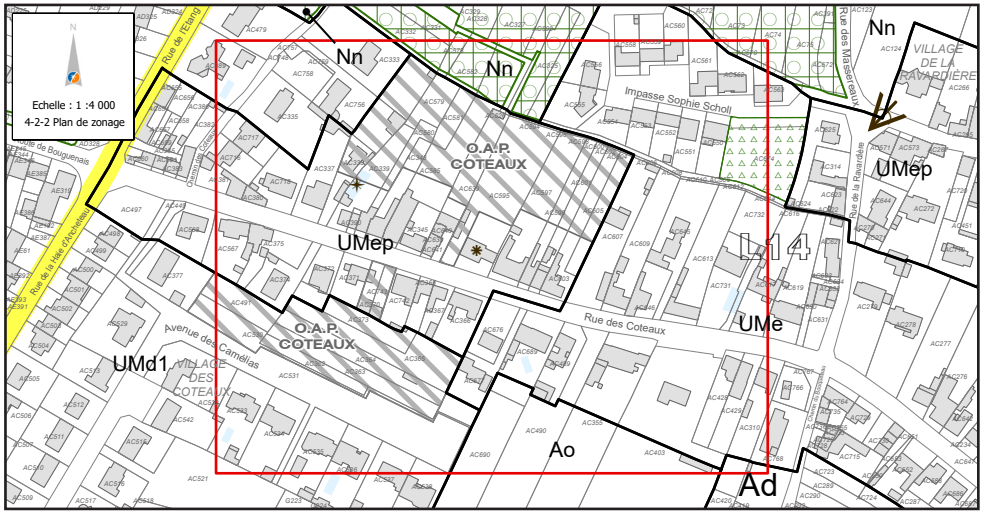
AVANT - Patrimoine bâti



APRÈS - Patrimoine bâti

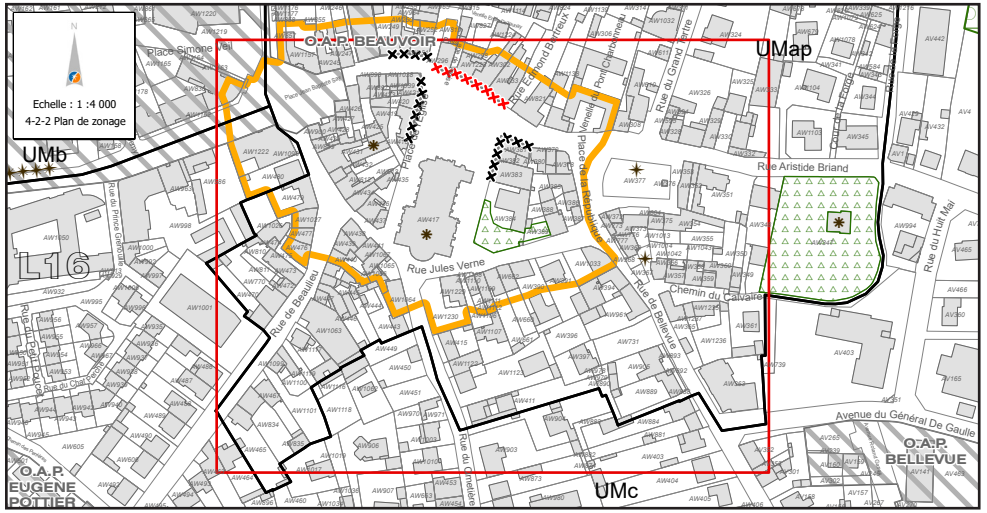


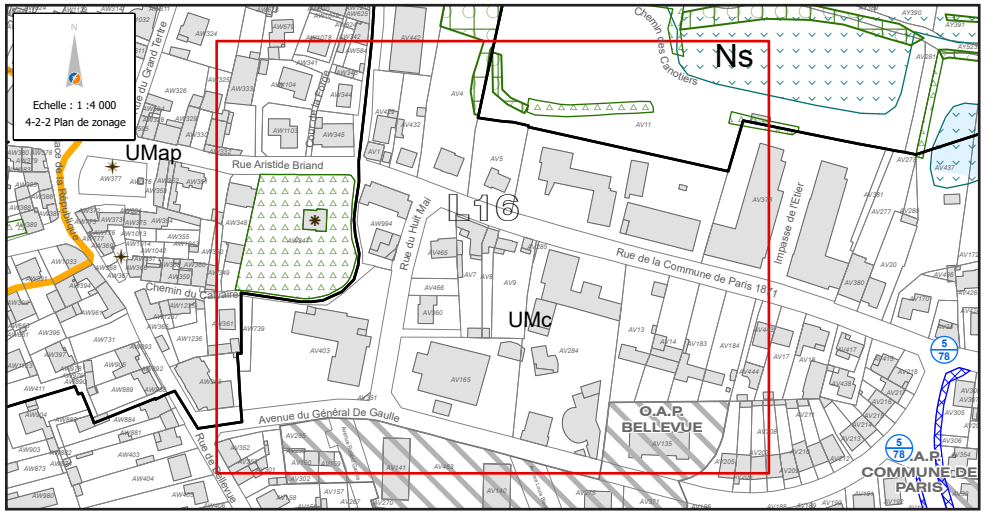




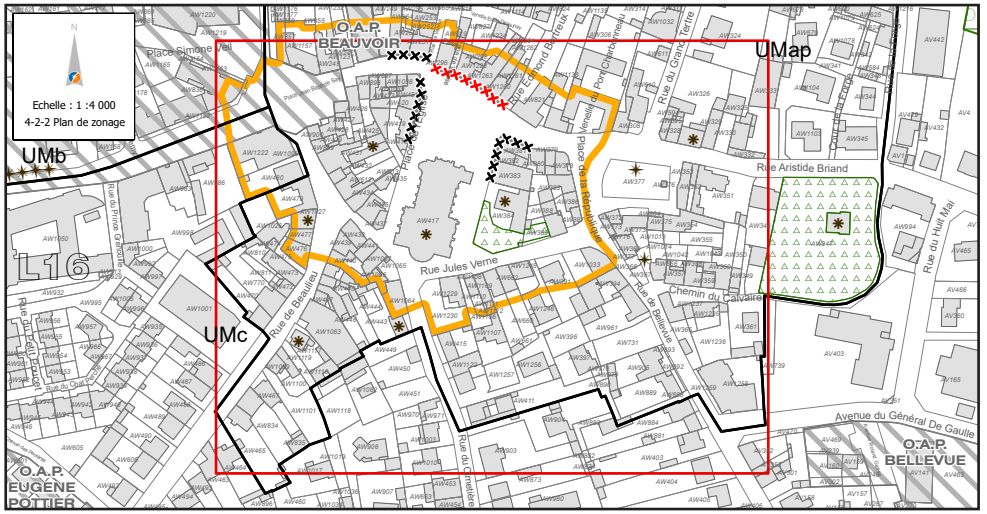
BOUGUENAIS

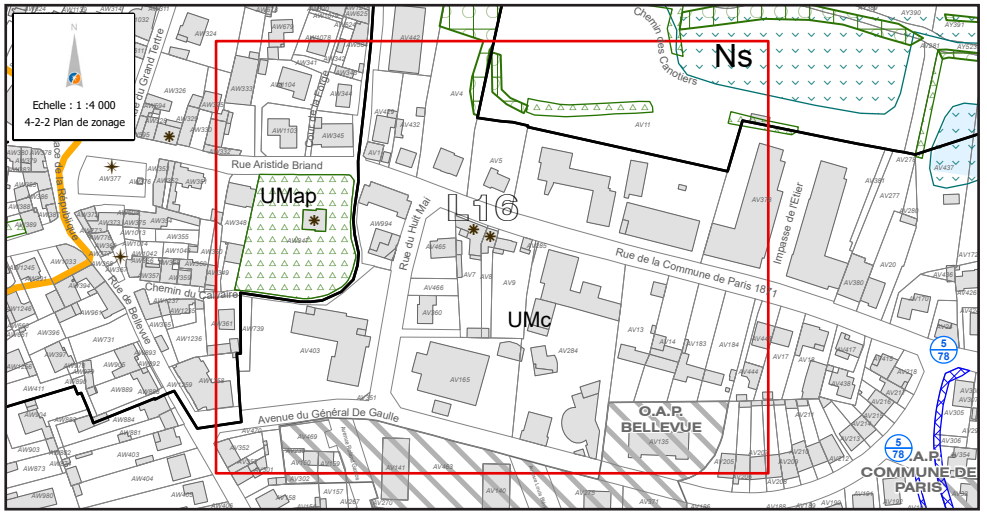
AVANT - Patrimoine bâti



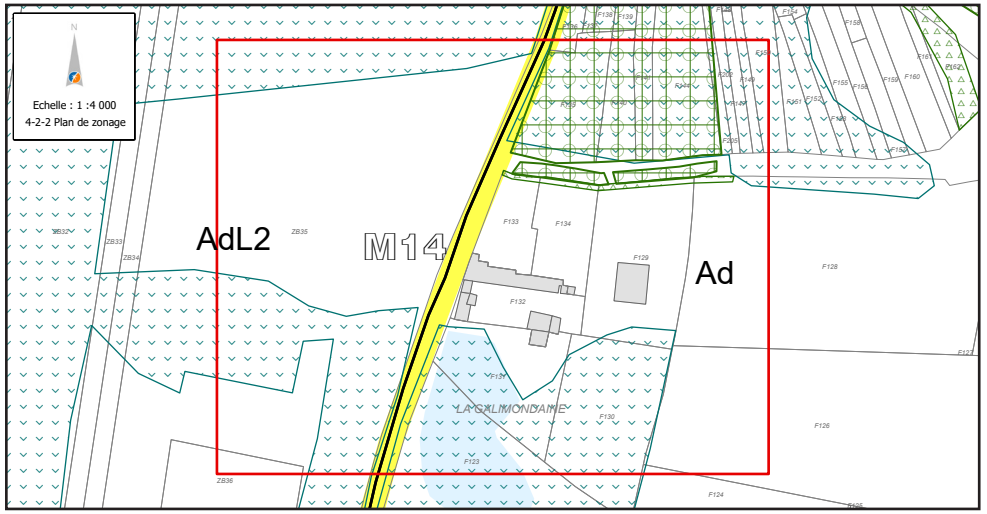


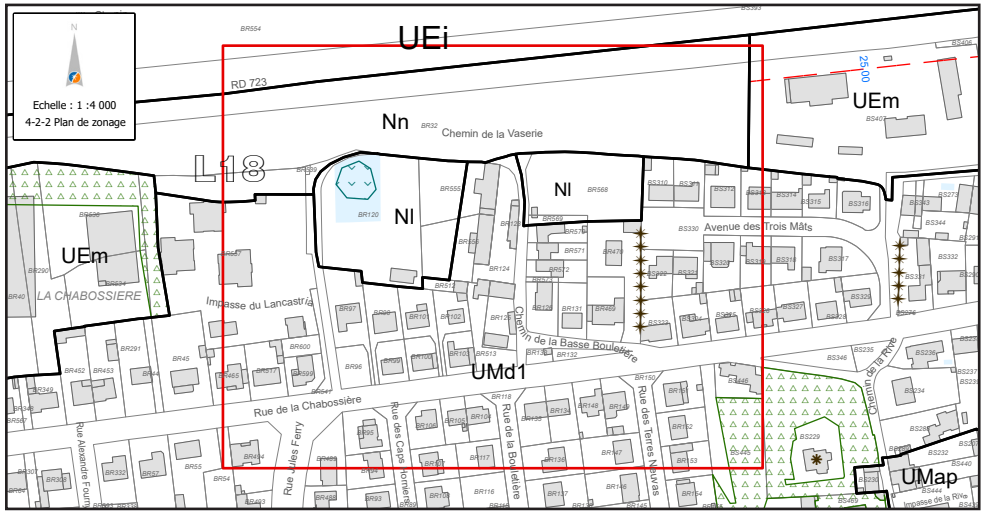
APRÈS - Patrimoine bâti



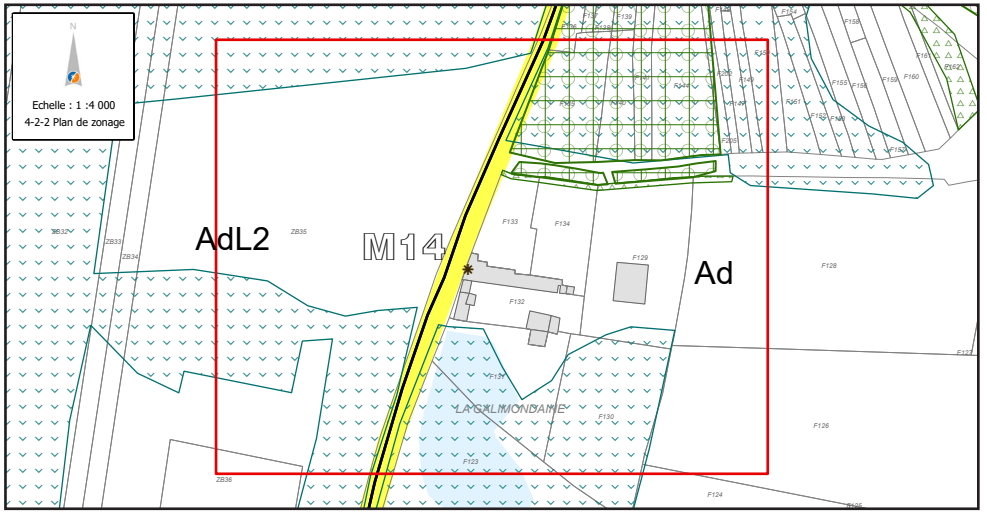


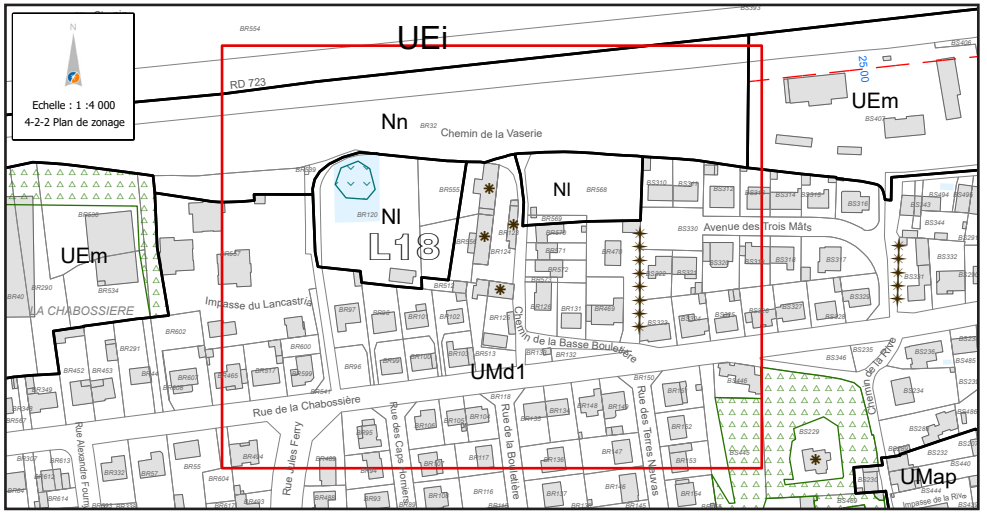
AVANT - Patrimoine bâti





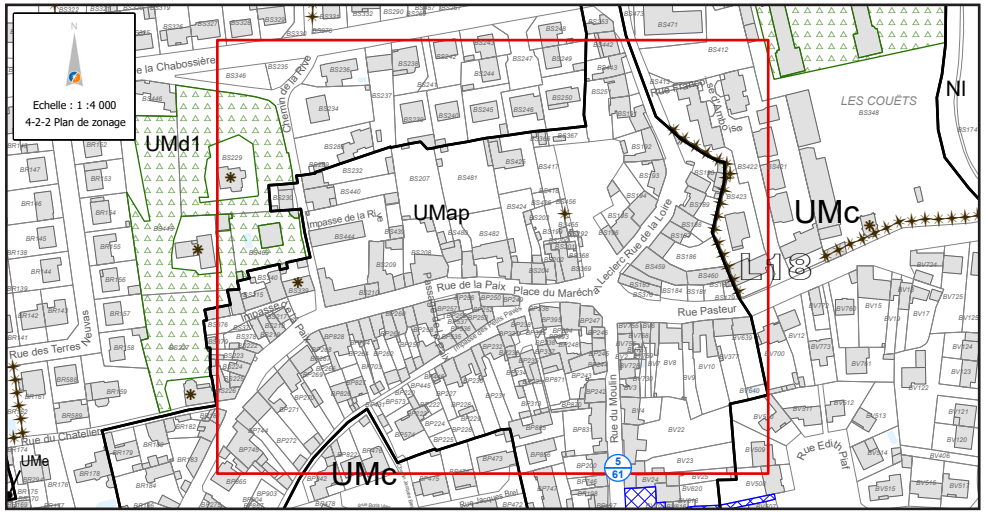
APRÈS - Patrimoine bâti

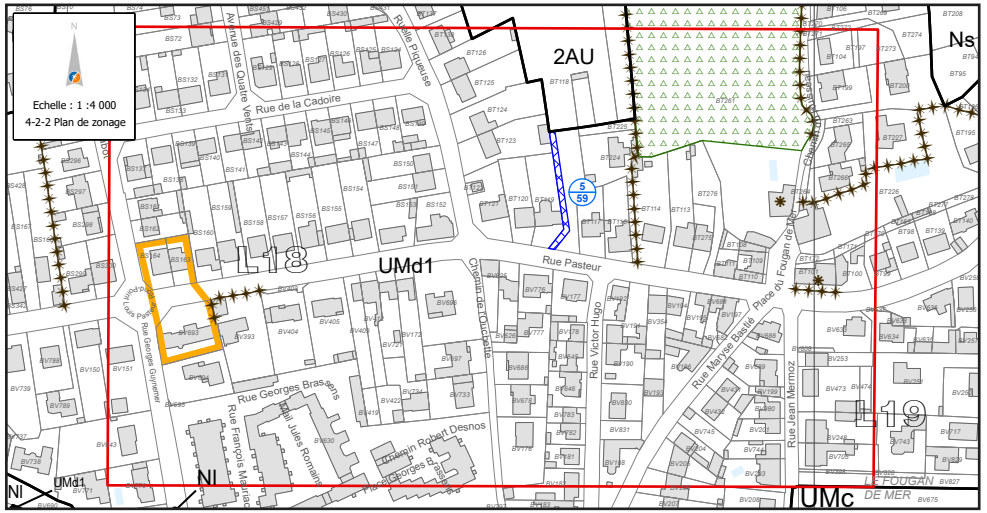




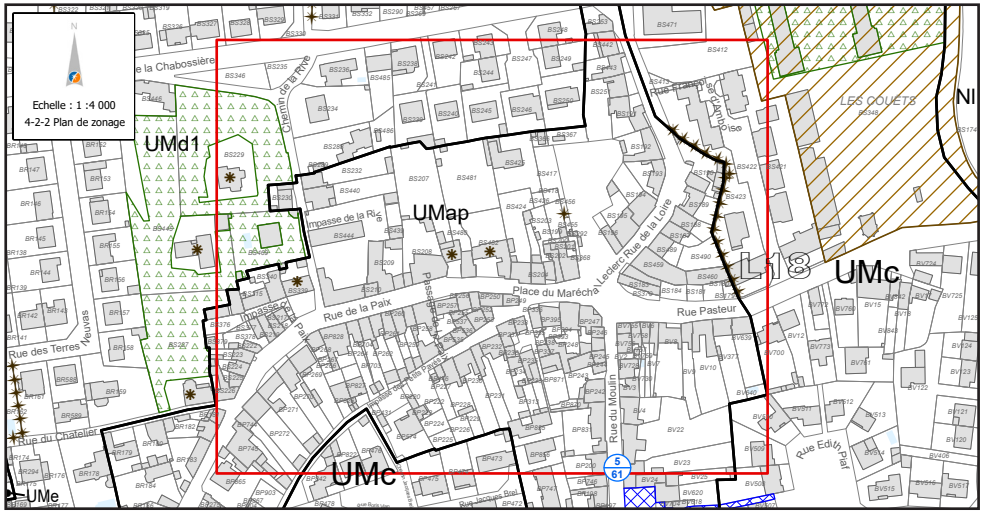
BOUGUENAIS

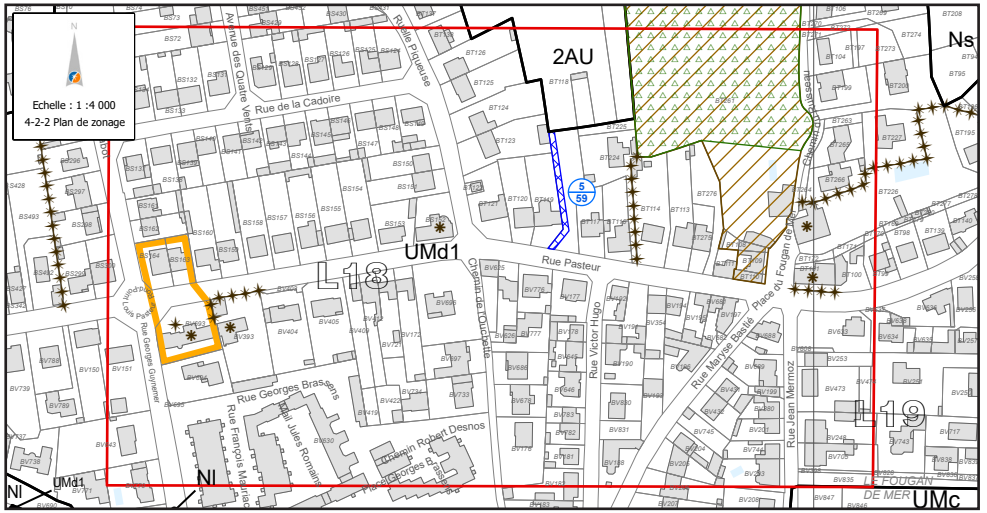
AVANT - Patrimoine bâti



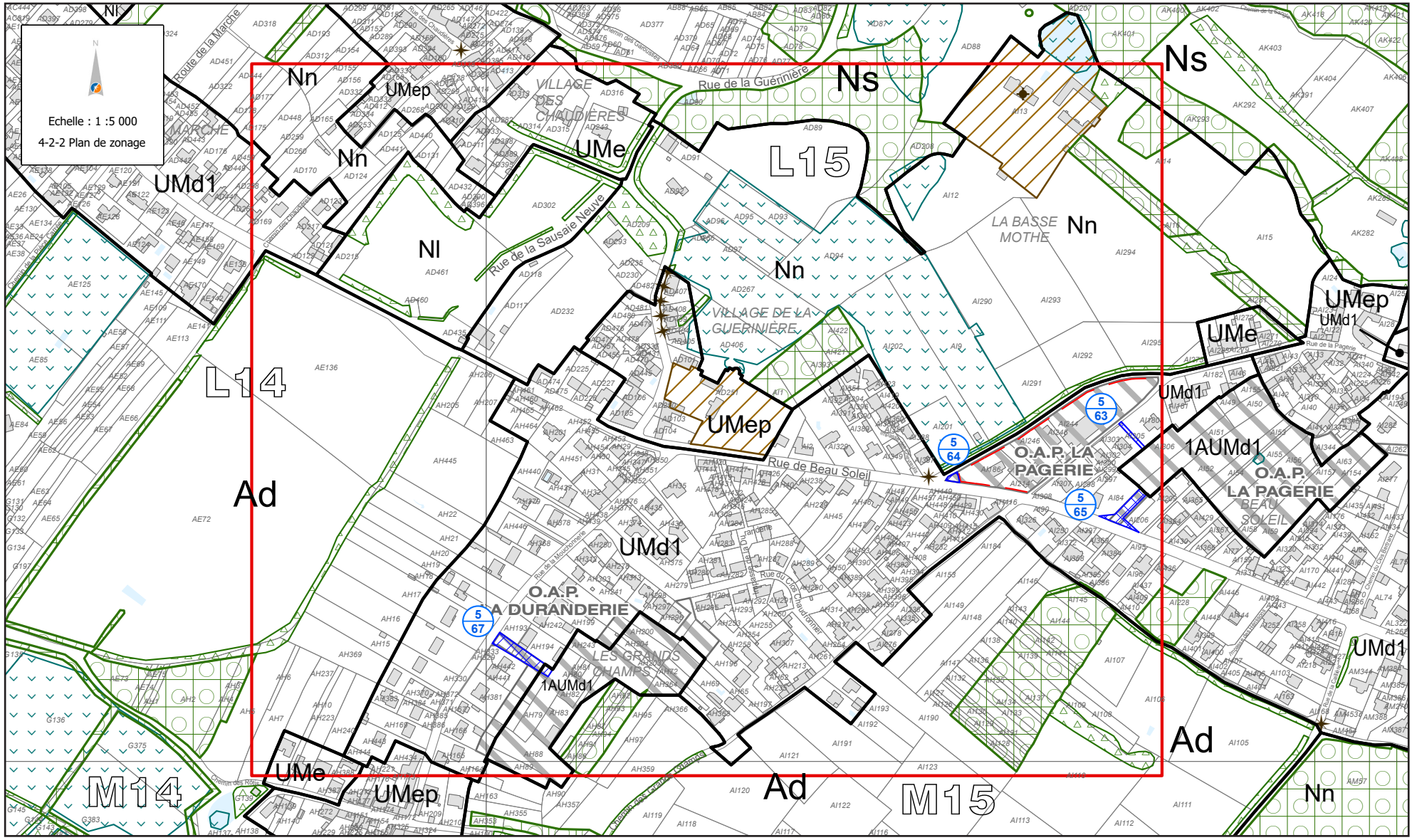


APRÈS - Patrimoine bâti

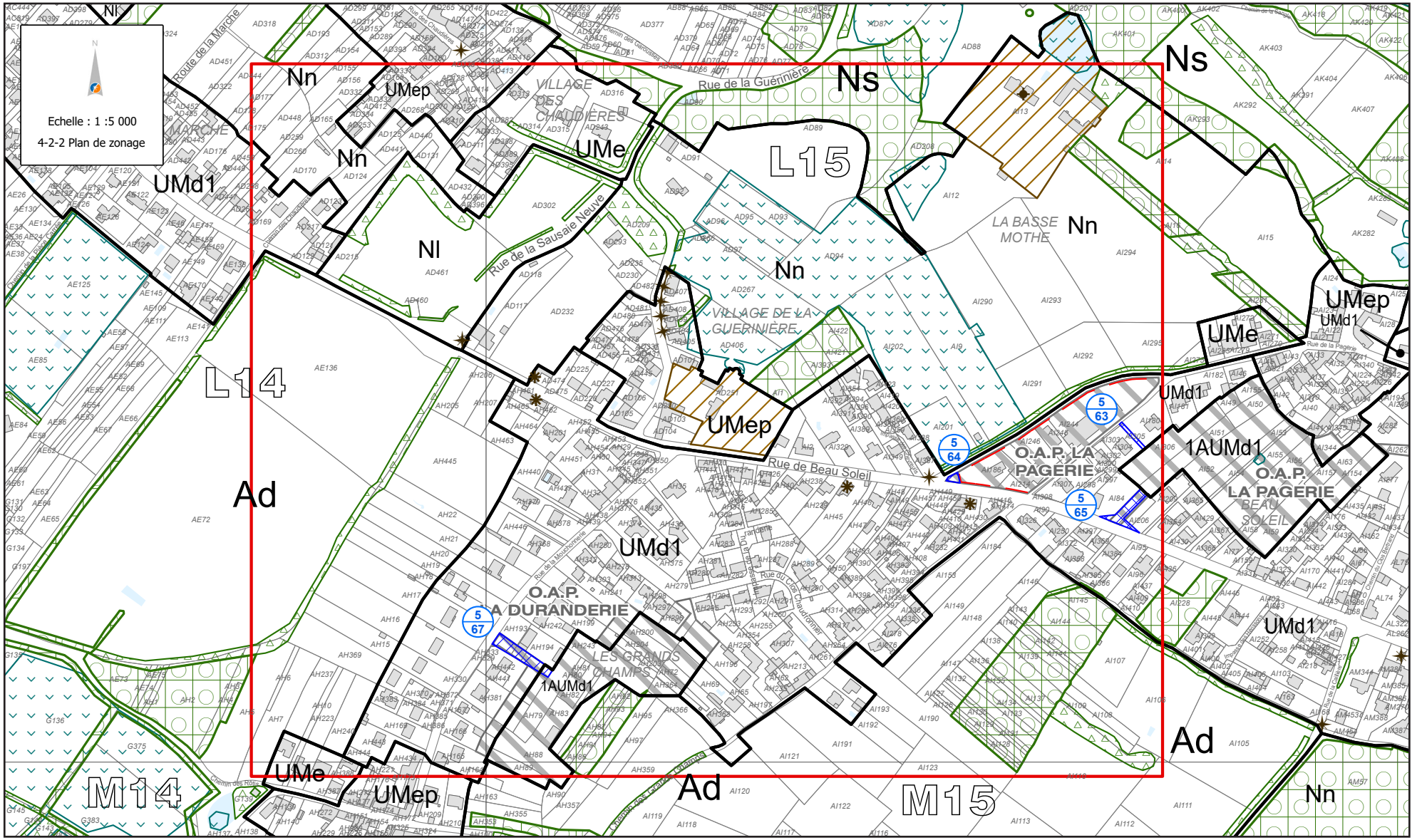




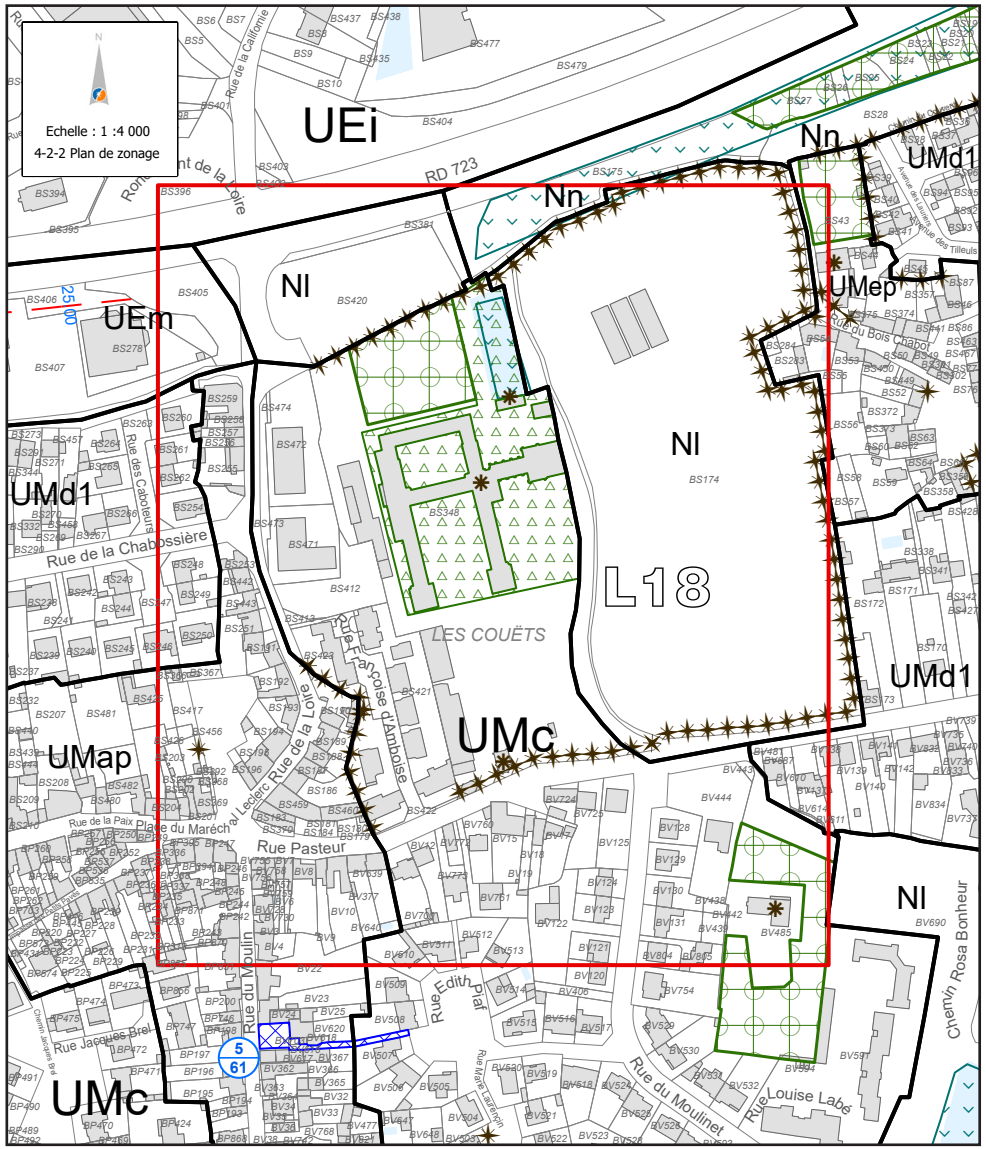
AVANT - Patrimoine bâti



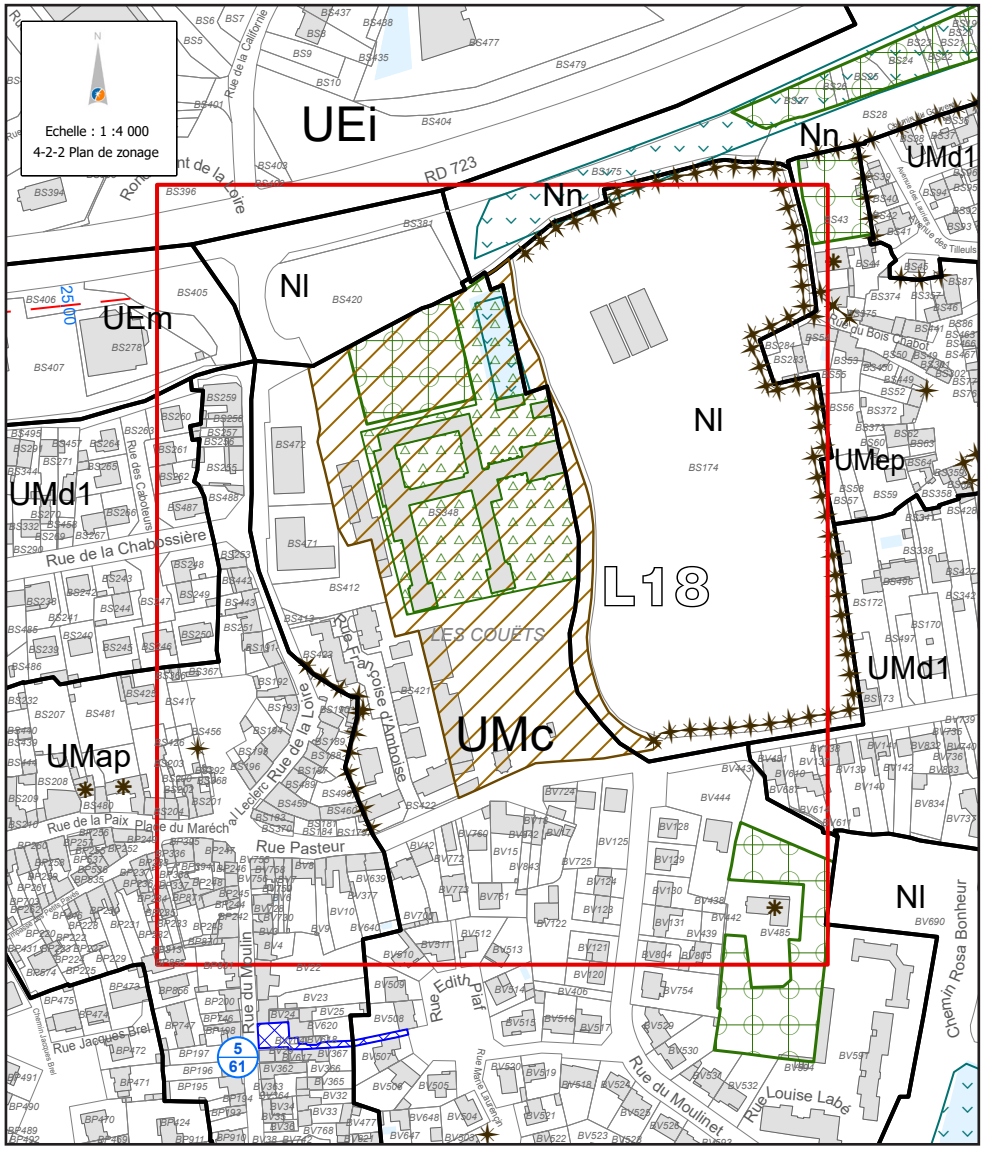
APRÈS - Patrimoine bâti



AVANT - Périmètre patrimonial

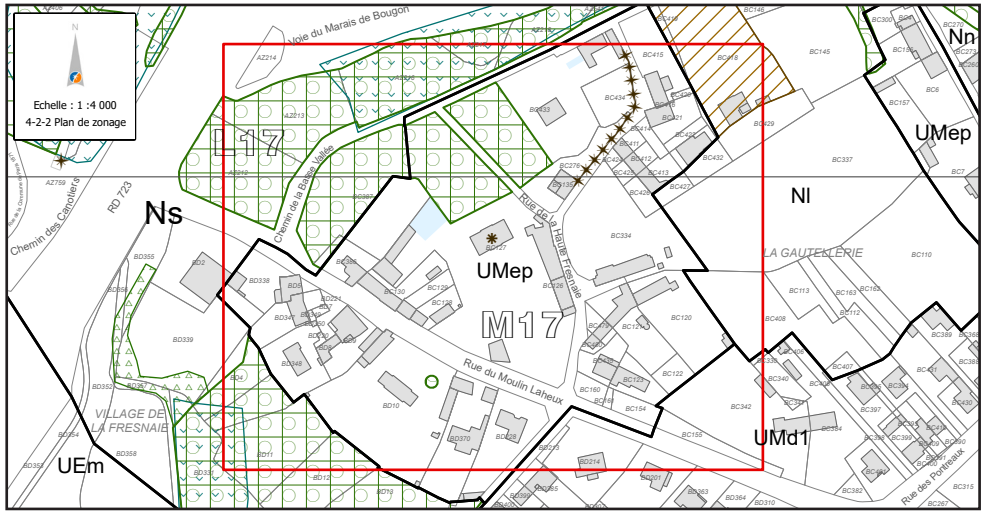


APRÈS - Périmètre patrimonial

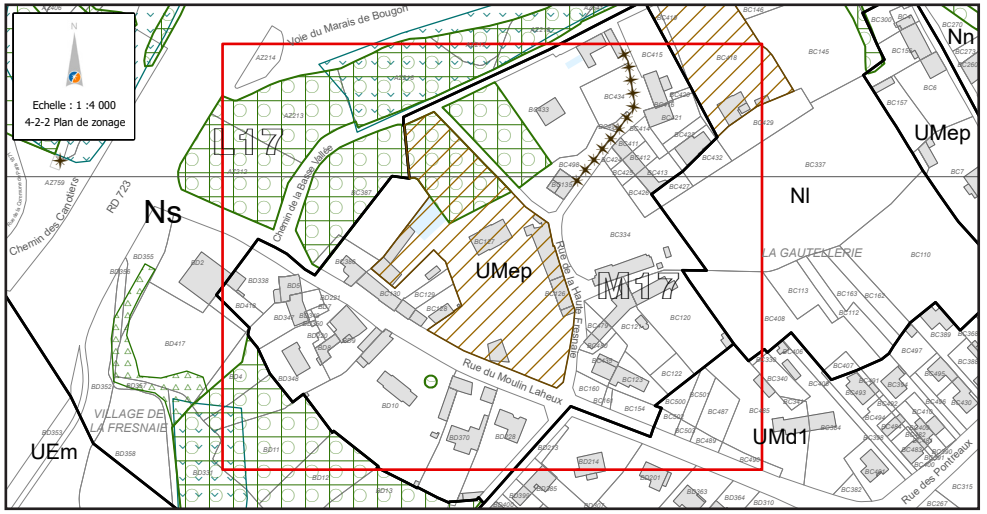


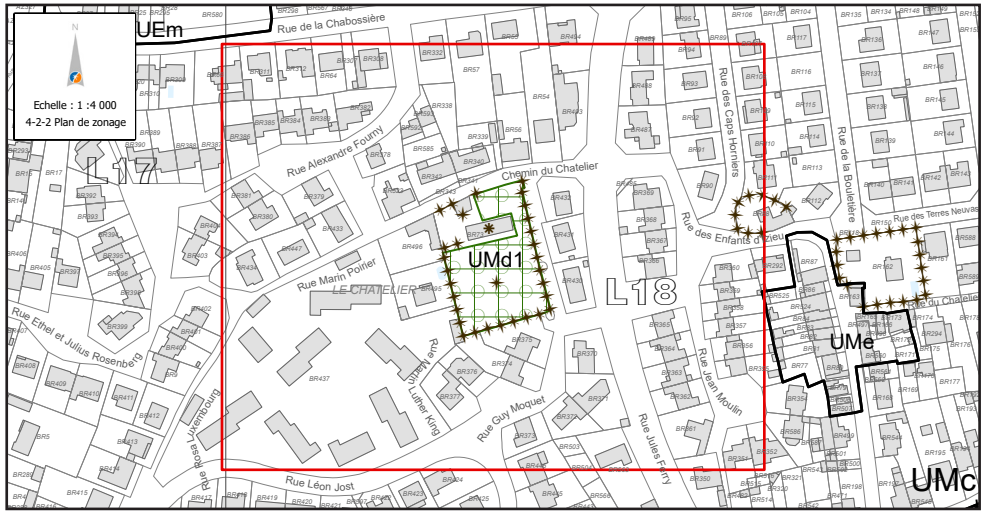
BOUGUENAIS

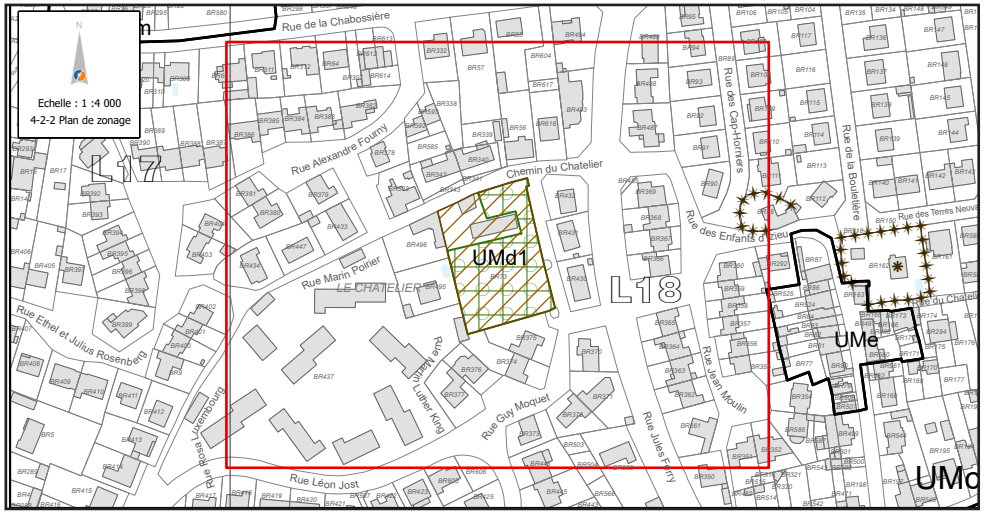
AVANT - Périmètre patrimonial



APRÈS - Périmètre patrimonial

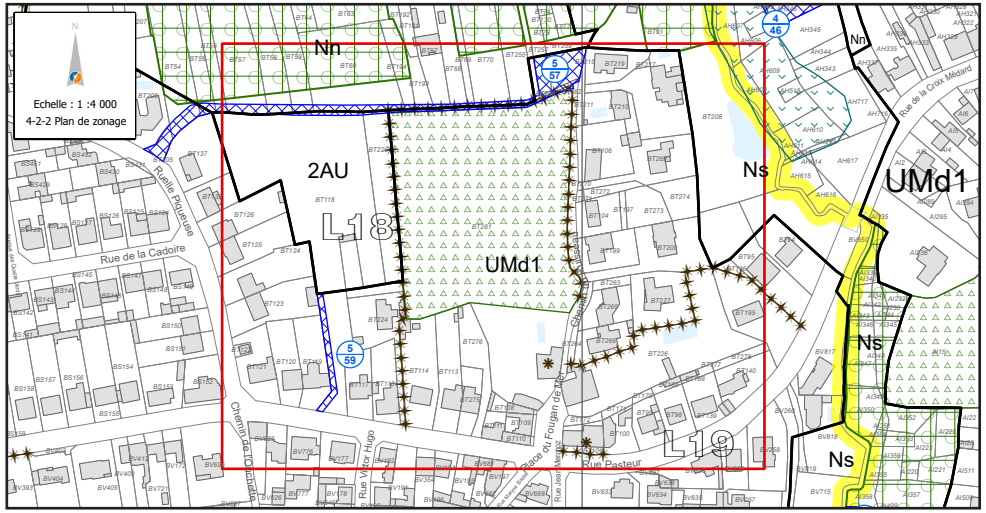




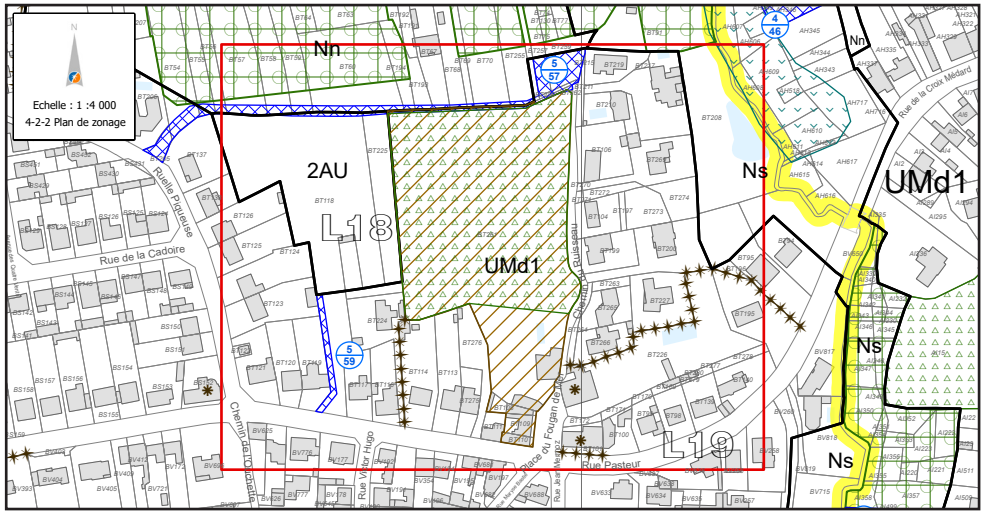


BOUGUENAIS

AVANT - Périmètre patrimonial

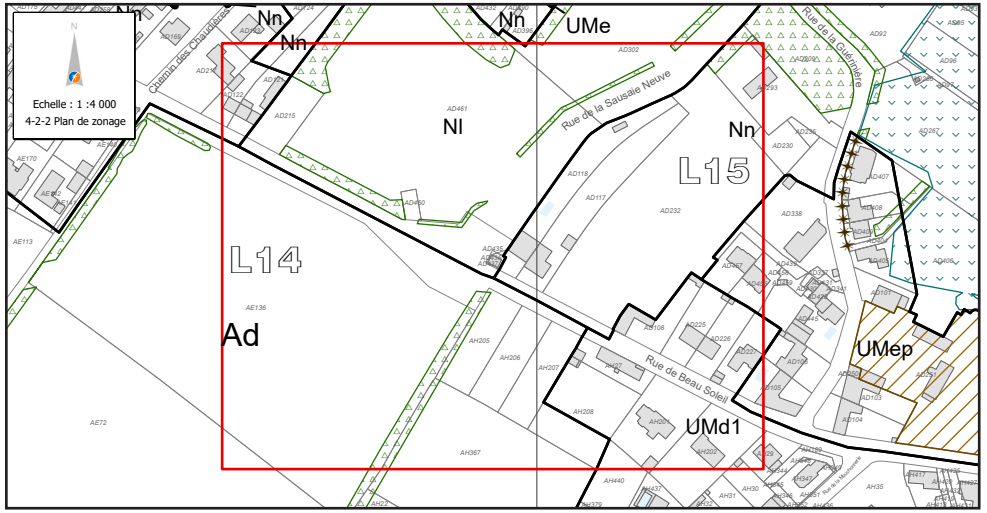


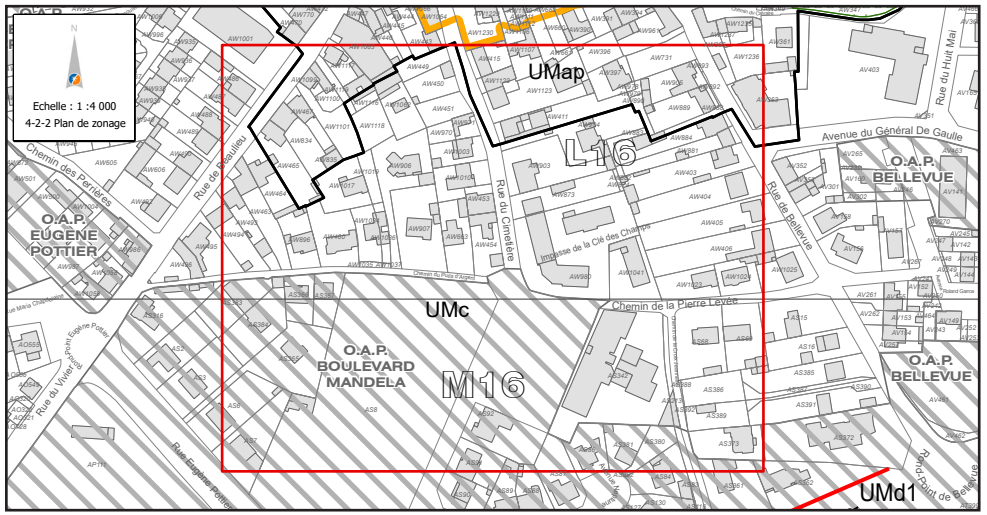
APRÈS - Périmètre patrimonial



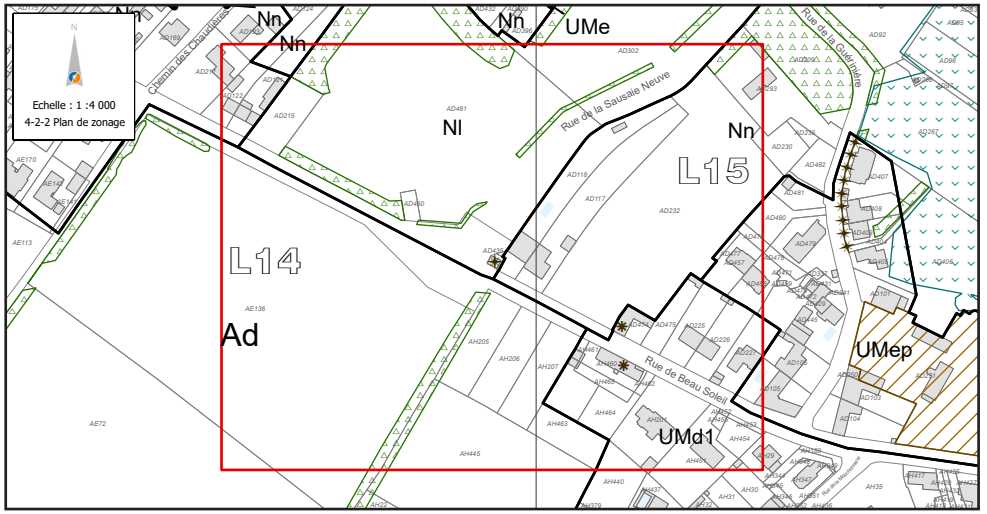
BOUGUENAIS

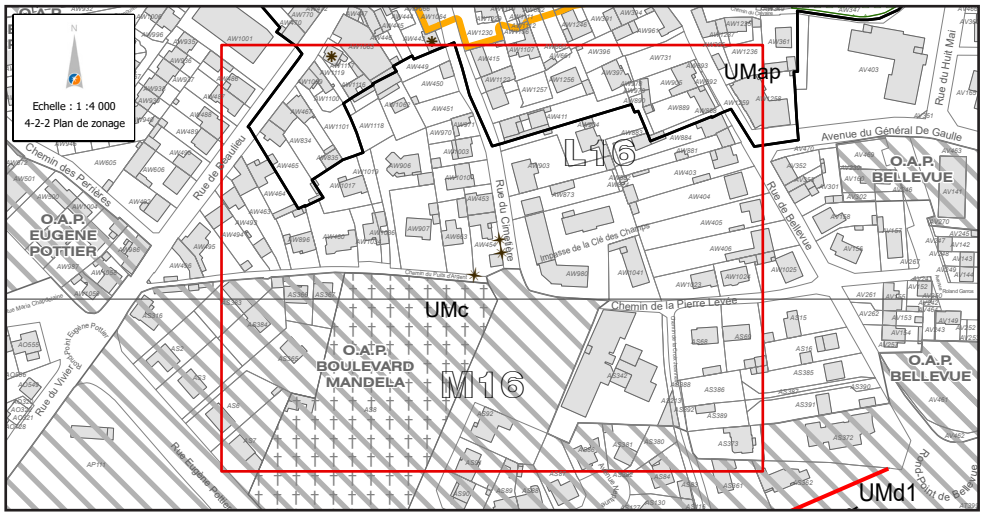
AVANT - Petit patrimoine bâti



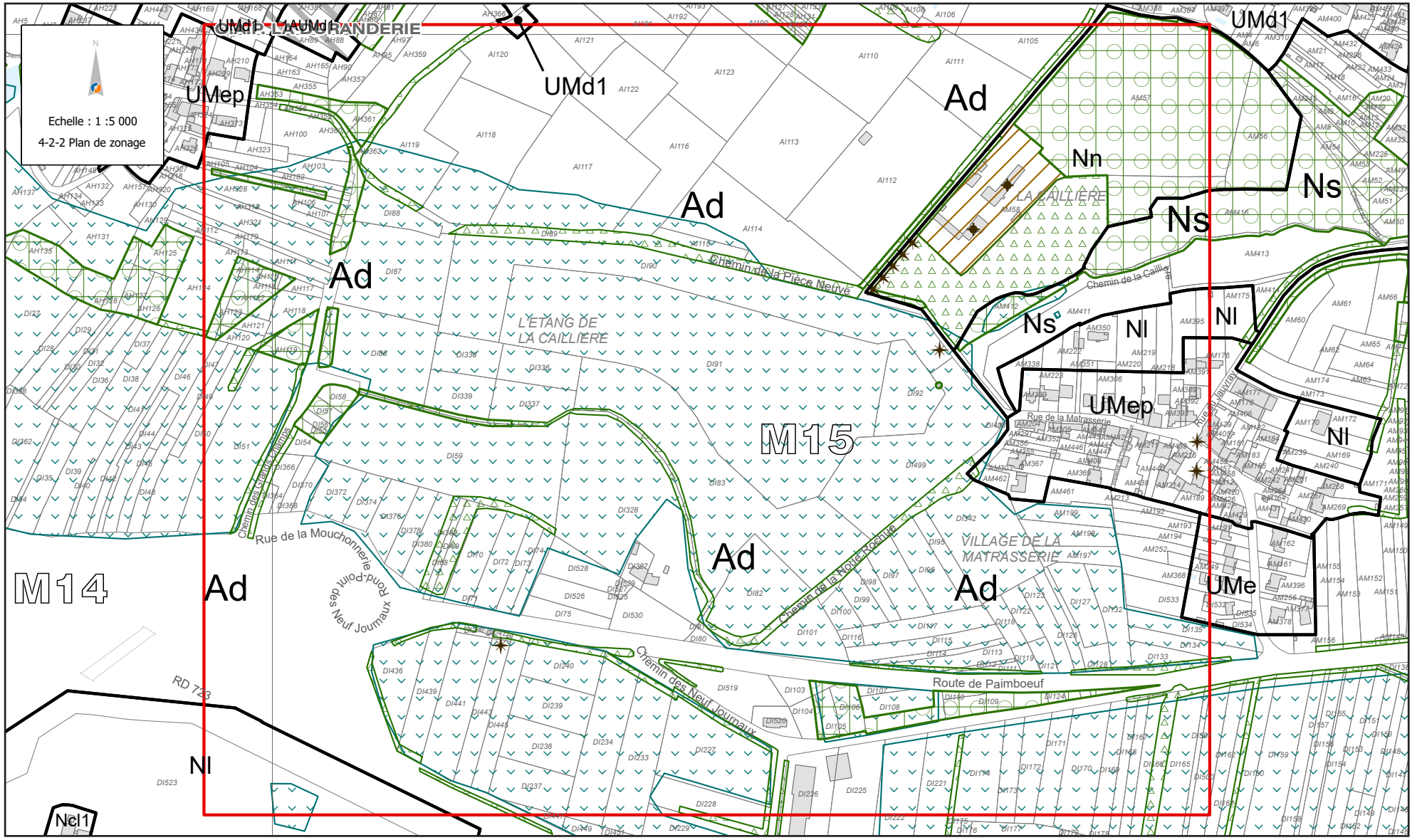


APRÈS - Petit patrimoine bâti

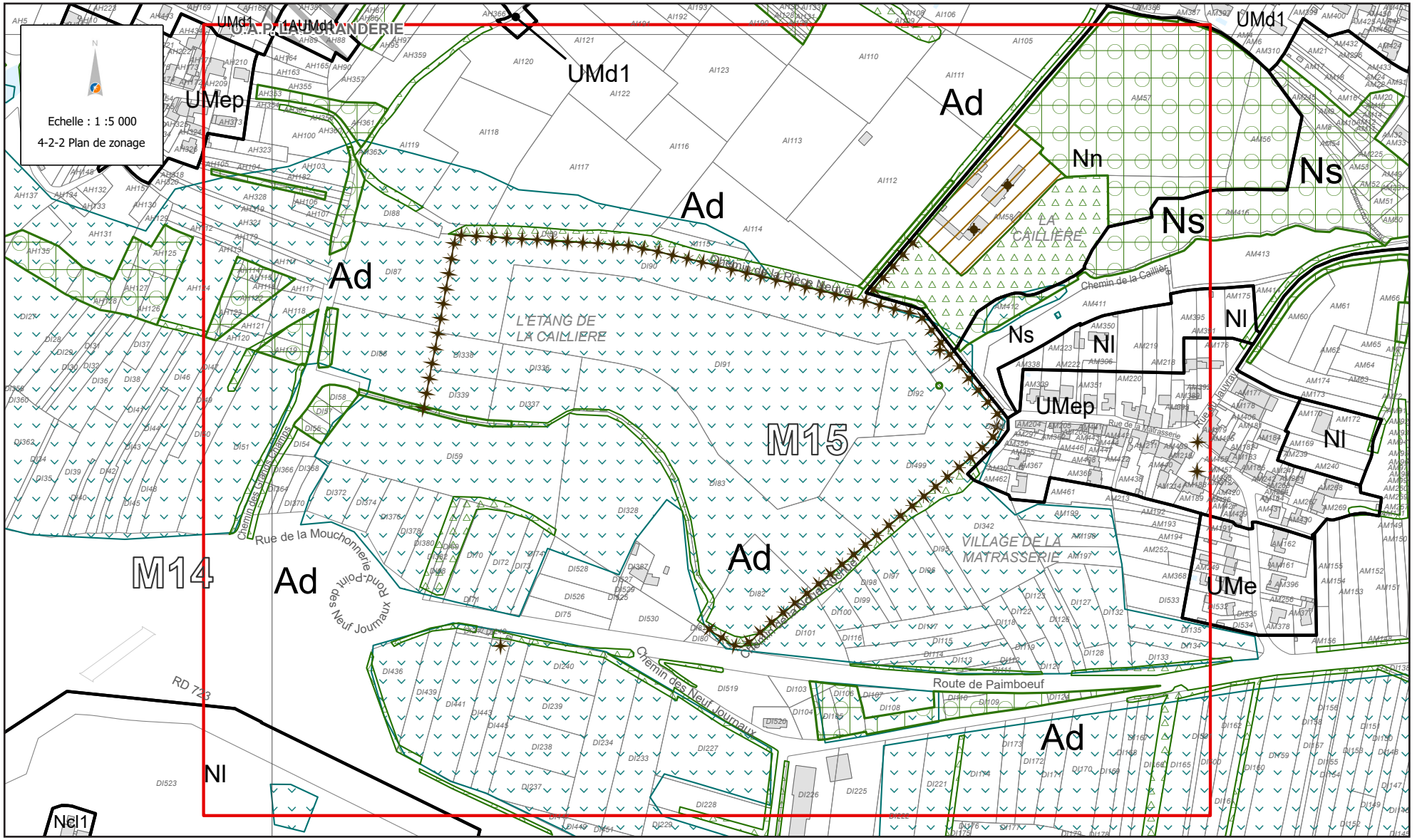




AVANT - Petit patrimoine bâti

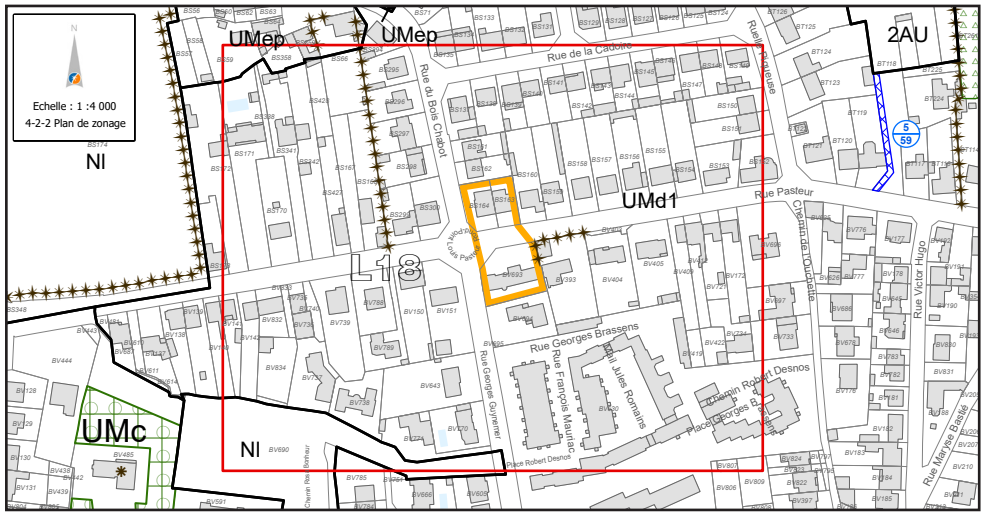


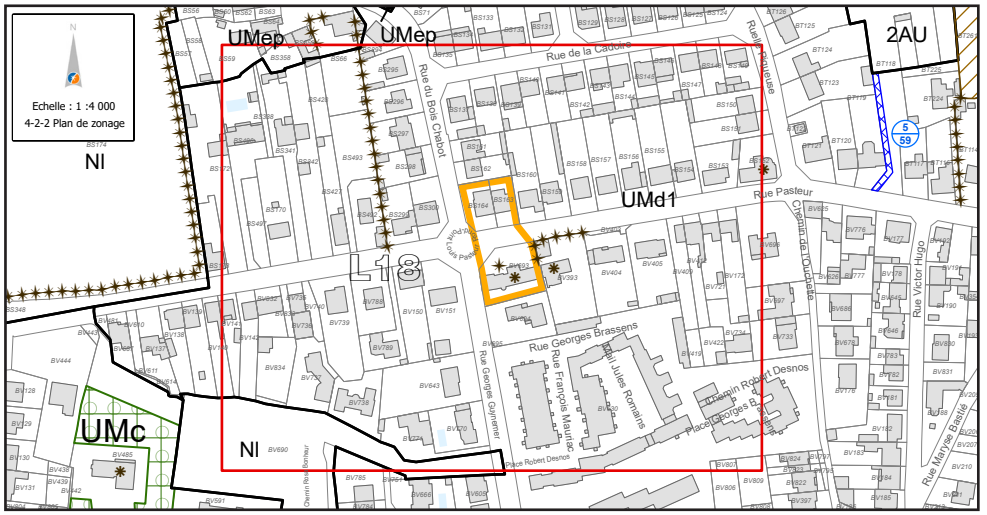
APRÈS - Petit patrimoine bâti

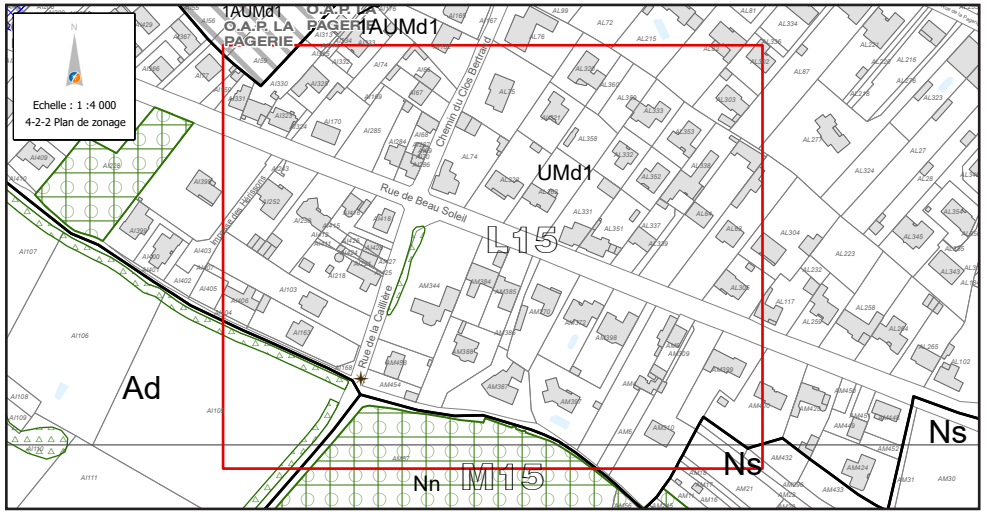


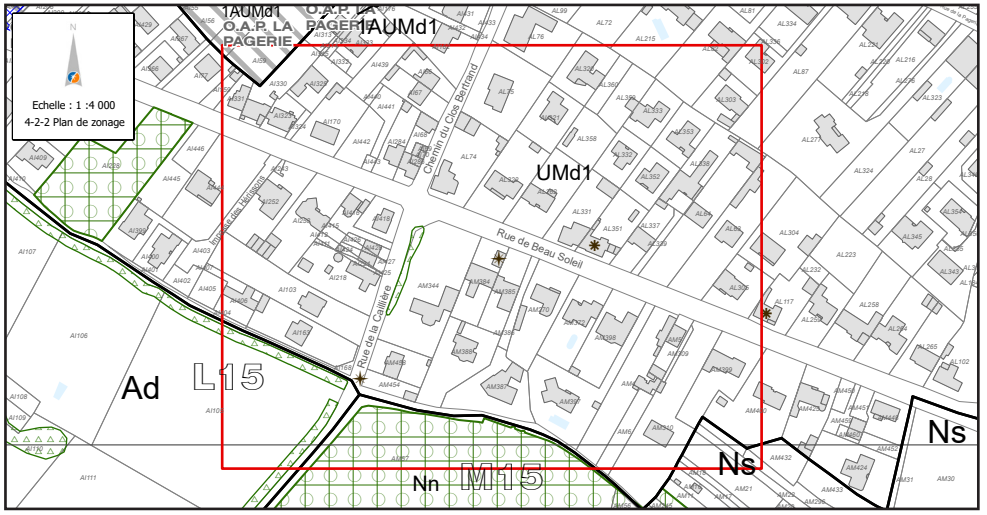
AVANT - Petit patrimoine bâti

APRÈS - Petit patrimoine bâti

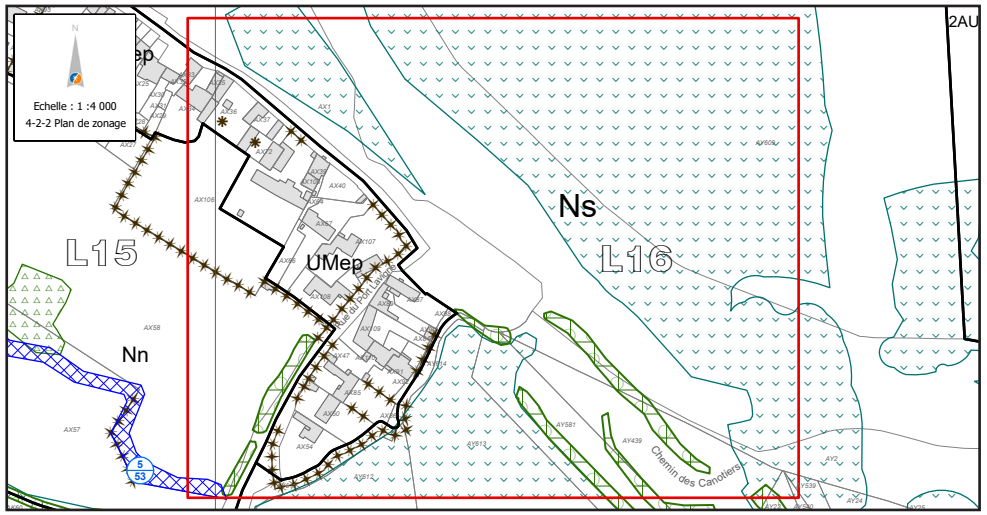


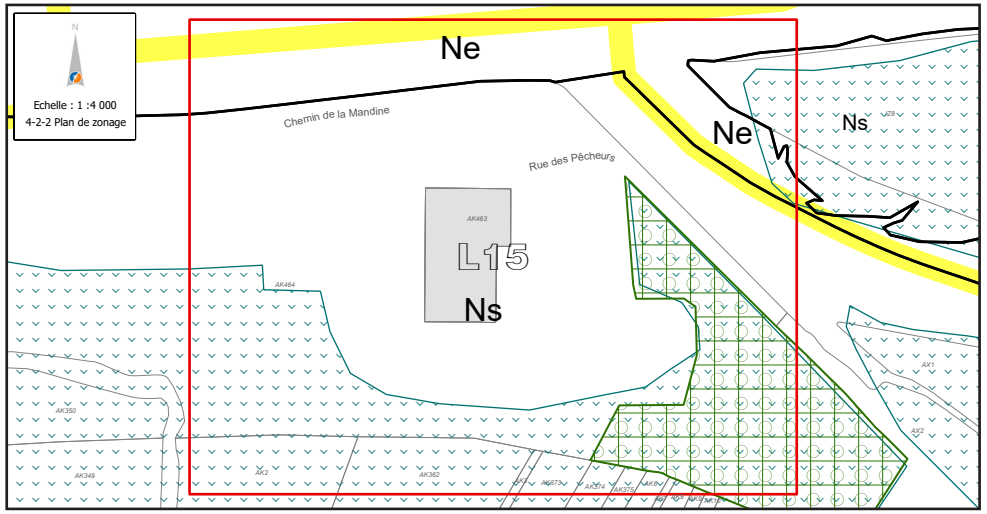




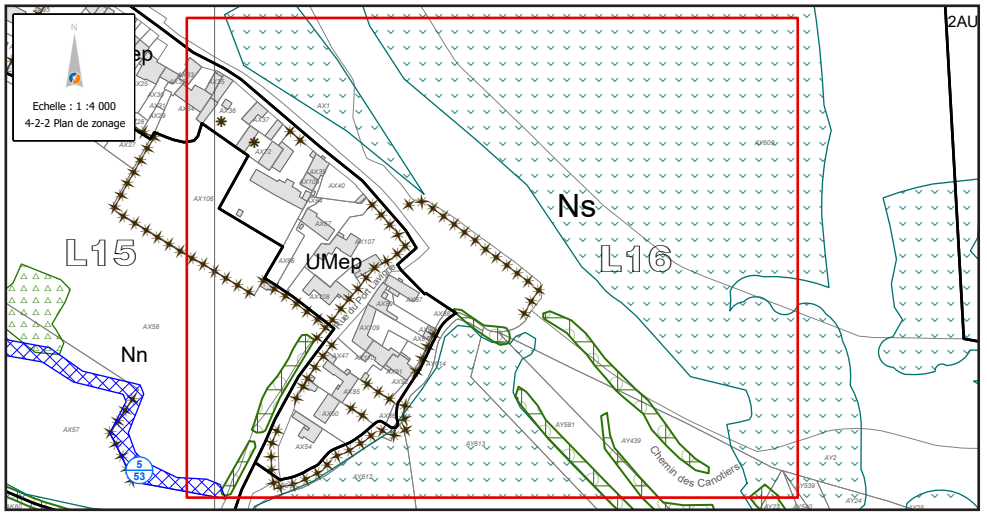


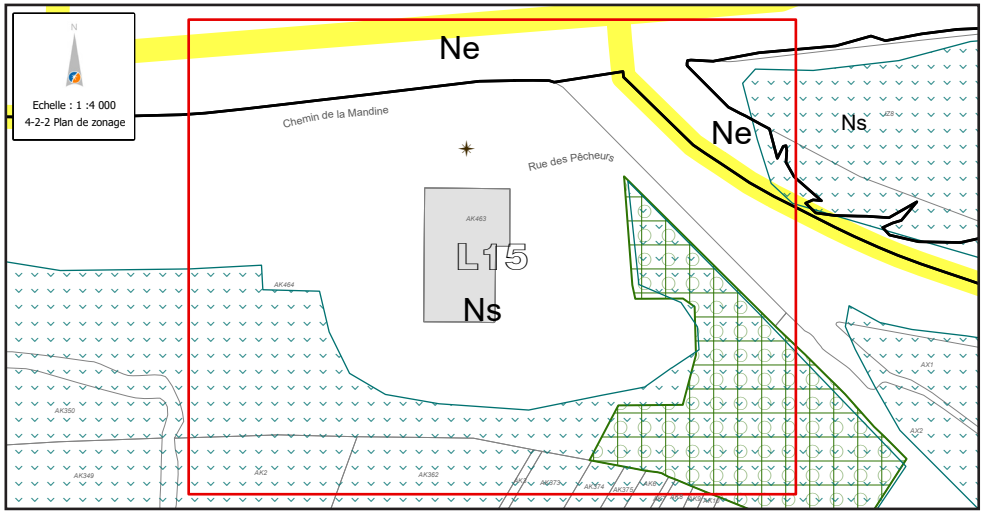
AVANT - Petit patrimoine bâti





APRÈS - Petit patrimoine bâti





Ajustement de protections de patrimoine bâti

Au titre de l'erreur matérielle et plus précisément de la malfaçon cartographique en contradiction évidente avec les intentions du PLUm, il est procédé à la correction de quelques erreurs de la façon suivante :

- **suppression du petit patrimoine identifiant un pont chemin du petit rocher du fait de l'absence de pont ;**
- **correction dans la liste du patrimoine des erreurs de localisation et/ou de dénomination de la nature des éléments à protéger.**

Le détail des ajouts, modifications ou ajustements est présent dans les tableaux ci-dessous :

Périmètre patrimonial :

N° de planche	Référence cadastrale	Quartier	Adresse/Lieu dit	Dénomination - Nature des éléments protégés
L17,M17	BC126,BC127	Gautellerie-Fresnaie	La Fresnaie	Manoir de la Haute Fresnaie
L18	BR73	Les Couëts	7 chemin du Châtelier	Maison Richy, puits, murs anciens
L18	BS348	Les Couëts	Orphelins d'Auteuil	Couvent des Couëts et dépendances, chapelle, parc paysager et murs
L18	BT108,BT109,BT110,BT261	Les Couëts	Le Fougan de Mer	Villa, parc paysager, murs anciens

Petit patrimoine :

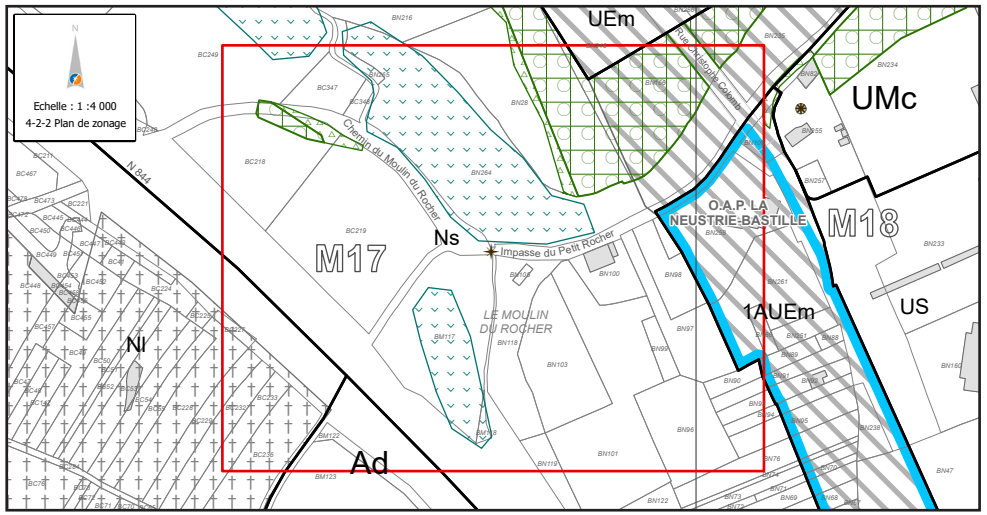
N° de planche	Référence cadastrale	Quartier	Adresse/Lieu dit	Dénomination - Nature des éléments protégés
L14	AD436	Coteau ouest	96 rue du Beau soleil	Hangar ancien
L15	AK464	Bourg	Chemin de la Mandine	Cale hivernage
L15	AM384	Coteau ouest	31 bis rue du Beau soleil	Hangar ancien
L16	DP	Bourg	13 rue de la Gouretterie	Puits
L16	DP	Bourg	Rue de Port Lavigne / La Rinière	Calvaire
L16	AW454	Bourg	Chemin du puits d'argent	murs anciens
L16	AW454	Bourg	rue du cimetière	murs anciens
L16	AX1	Bourg	Rue Port Lavigne	Cale en pierre
L18	BV690	Les Couëts	Le Clos St Julien – Chemin Rosa Bonheur	Pont
L18	BV693	Les Couëts	56 rue Pasteur	Puits
L18	BT114,BT224	Les Couëts	Le Fougan de Mer	Murs anciens
L18	BS174,BS348	Les Couëts	Orphelins d'Auteuil	Murs anciens
M14	G383	Coteau ouest	63 rue de la Mouchonnerie	Puits
M15	DI328,DI338,DI339,DI498,DI499,DI59,DI81,DI82,DI83,DI86,DI87,DI89,DI90	Matrasserie	Chemin de la Noue Rochue	Muret-Digue
N18	DP	Les Couëts	Rue de l'Aviation – La Briseai	Calvaire

Patrimoine Bâti :

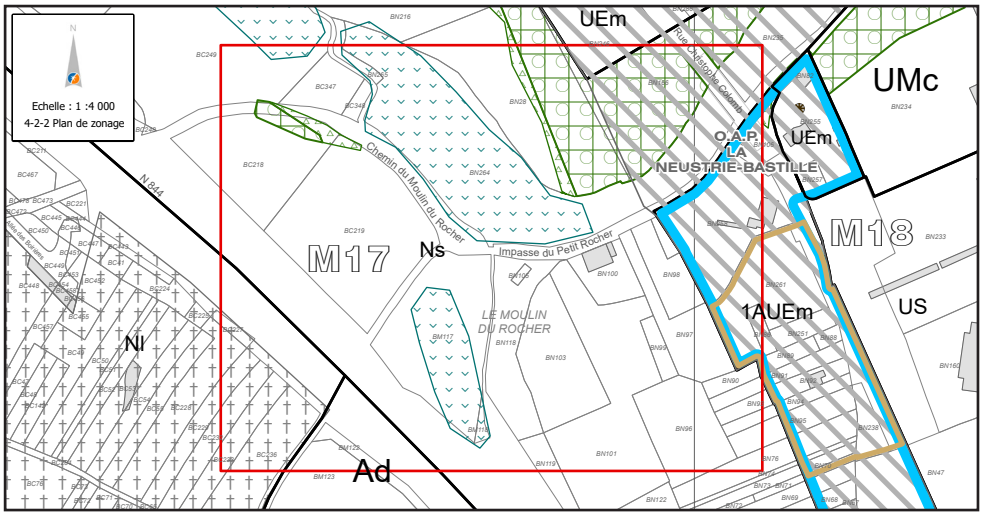
N° de planche	Référence cadastrale	Quartier	Adresse/Lieu dit	Dénomination - Nature des éléments protégés
L14	AC595	Coteau ouest	80 rue des Coteaux	Maison bourgeoise
L15	AD474	Coteau ouest	88bis rue du Beau soleil	Maison
L15	AH460	Coteau ouest	91 rue du Beau soleil	Maison
L15	AL117	Coteau ouest	24 rue du Beau soleil	Maison
L15	AL351	Coteau ouest	32 ter rue du Beau soleil	Maison
L15	AH45	Coteau ouest	71 rue du Beau soleil	Maison
L15	AH430	Coteau ouest	59 bis rue du Beau soleil	Maison bourgeoise
L16	AW384	Bourg	5 place de l'Eglise	Manoir
L16	AW1117	Bourg	27 rue de Beaulieu	Maison bourgeoise
L16	AV7	Bourg	28 rue Aristide Briand	Maison rurale
L16	AW326	Bourg	35 rue Aristide Briand	Maison bourgeoise
L16	AX36,AX72	Les Vallées	12 et 14 rue des pêcheurs	Les Salorges (2 éléments)
L16	AW1027	Bourg	10 rue de Beaulieu	Maison bourgeoise
L16	AV8	Bourg	30 rue Aristide Briand	Maison rurale
L16	AW443	Bourg	6 rue du Cimetière	Maison bourgeoise
L18	BR123	Les Couëts	8 chemin de la Bouletière	Bâtiment annexe - Ferme
L18	BR125	Les Couëts	6 chemin de la Basse Bouletière	Ferme
L18	BV693	Les Couëts	56 rue Pasteur	Maison
L18	BP545	Les Couëts	67 rue de la Paix	Maison
L18	BS207,BS482	Les Couëts	6 rue de la Paix	Maison bourgeoise
L18	BR162	Les Couëts	18 rue de la Bouletière	Maison bourgeoise
L18	BT101	Les Couëts	73 rue Pasteur	Villa
L18	BS152	Les Couëts	53 rue Pasteur	Moulin de la Cadoire
L18	BV393	Les Couëts	58 rue Pasteur	Maison
L18	BR555	Les Couëts	10 chemin de la Basse Bouletière	Ferme
L18	BP28	Les Couëts	11 rue de la Bastille	Maison bourgeoise
L18	BT226	Les Couëts	Place du Fougan de Mer	Manoir - Le petit Fougan de Mer
L18	BR556	Les Couëts	8 chemin de la Basse Bouletière	Ferme
M14	F132	Plateau Couëts	La Galimondaine	Ferme - La Galimondaine
M16	AT416	Bourg	Rue de Bellevue	Moulin à vent
M18	BO614	Les Couëts	60 rue des Ecoles	Gare
M19	CK459	Les Couëts	49 rue de la Pierre Anne	Ferme

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



Ajustement des fiches patrimoines

Par ailleurs, parmi les outils graphiques du PLUm participant de la préservation du patrimoine, les sous-secteurs patrimoniaux identifiés au plan de zonage correspondent à des espaces de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection ou la mise en valeur. Afin de prendre en compte les caractéristiques très spécifiques et/ou unique de ces sous-secteurs dont la préservation dans le temps et la mise en valeur sont souhaitées, certains sous-secteurs patrimoniaux font l'objet de dispositions spécifiques présentées par fiches dans le chapitre 3 du règlement écrit. Ces fiches définissent des règles complémentaires s'appliquant en plus des règles du secteur dont ils relèvent et des règles communes au patrimoine.

Au regard des objectifs rappelés ci-dessus et des conclusions de l'étude patrimoniale, les fiches bouguenaisiennes nécessitent d'être complétées ou ajustées pour améliorer la prise en compte des caractéristiques patrimoniales et faciliter l'application des règles. Les évolutions correspondent notamment aux points suivants :

- la description préalable des secteurs concernés est complétée ;
- un ré-agencement des prescriptions ou préconisations est mis en œuvre afin de clarifier les règles concernant les constructions nouvelles, les constructions existantes ou les clôtures. Il en est de même au sujet des éléments concernant les façades, les matériaux et aspects des constructions et couronnement ;
- les notions non définies dans le lexique du règlement sont remplacées (par exemple : "les volumes principaux" est remplacé par "les constructions principales" ;
- le type de matériaux tolérés (PVC, zinc naturel...) ou le traitement des éléments architecturaux propres au bâti patrimonial (génoises, modénatures...) sont complétés ou précisés ;
- ...

Ainsi, il est proposé de préciser et compléter les règles de :

- **la fiche sous-secteur patrimonial n°3 « Centralités historiques de Bouguenais » ;**
- **la fiche sous-secteur patrimonial n°4 : « Hameaux de Bouguenais ».**

Le détail des ajouts/modifications des fiches patrimoniales sont présentées ci-après: les évolutions (ajout/suppression) en rouge et les changements d'emplacements de texte en orange.

APRÈS/APRÈS

BOUGUENAIS

FICHE N°3 – CENTRALITÉS HISTORIQUES DE BOUGUENAIS

L18 / L16

Quartiers / lieux-dits : Les Couëts et Centre Bourg Ouest

Zonage(s) : UMap

Secteur déjà urbanisé, aggloméré et dense de centre historique présentant un caractère ancien et traditionnel par sa forme et sa composition urbaine.
La commune est constituée de deux centres historiques : le centre-bourg des Couëts à l'est et le centre-bourg à l'ouest. Le centre-bourg des Couëts s'est développé à proximité de l'ancien couvent et le long de deux axes perpendiculaires, la rue du moulin et la rue de la Paix. Le centre-bourg à l'ouest s'est quand à lui développé autour d'une place autrefois occupée par l'église détruire en 1895, puis de part et d'autre de la nouvelle église.
Dans ces secteurs, le tissu est dense. Les constructions de type R+1 ou R+1+couronement sont contiguës. Elles forment un front bâti en alignement des axes principaux. La forme urbaine de ces centres historiques a peu évolué. On y retrouve encore de nombreuses constructions anciennes, notamment des maisons de villes. Les façades sont riches en détails : modénatures, corniches, diversité des ouvertures, etc. Quelques maisons de maître et propriétés remarquables parsèment ce secteur. En tant que centralités, on y recense également des commerces.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

~~Article A.2 – Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités~~

~~Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments à caractère patrimonial sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.~~

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.*

Les constructions* projetées doivent former un front bâti sur voie*. Des ruptures d'alignement sont admises dès lors que la continuité du front bâti sur voie est assurée par un élément de type mur, porche, portail... assurant la continuité visuelle du bâti, **sous réserve d'un traitement qualitatif du recul.**

Une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1 de la partie « Les autres règles communes à l'ensemble des zones », afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction*.

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.2 Constructions* nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions* ~~implantées le long des emprises publiques ou voies*~~ doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions* existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

~~Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.~~

Des éléments architecturaux prescrits sur les constructions* existantes (B.2.~~2~~3) pourront être imposés aux constructions* nouvelles pour assurer la couture urbaine, architecturale et paysagère **et la bonne insertion dans le tissu urbain existant**.

Le pastiche architectural est interdit. Les constructions* ~~contemporaines~~ **nouvelles** doivent s'inspirer du bâti ancien ~~tout en créant un bâti adapté aux usages actuels. A travers cette démarche,~~ **Néanmoins, l'innovation architecturale de qualité volontairement en constraste avec le bâti existant est autorisée, à condition qu'elle s'intègre avec le bâti environnant et qu'elle mette en valeur les caractéristiques générales du secteur. A ces fins**, la construction nouvelle ~~devra~~ **doit** intégrer les éléments imposés ci-dessous :

- ~~Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants sont interdits ;~~
- ~~Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.~~

> **Façades***

Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et s'inscrire en cohérence avec l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.

Les façades* donnant sur voie* doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*, percements et soubassement, en harmonie avec les façades* des constructions* voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

> **Matériaux et aspects des constructions***

En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre tels que faux bois ou fausses pierres, ainsi que ceux d'aspect brillant (de type aluminium) sont interdits. Les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les décors de façade* surabondants sont également proscrits.

Les menuiseries en bois sont à privilégier. Cependant, l'aluminium, voire le PVC, peuvent être tolérés à condition d'assurer une insertion architecturale et urbaine qualitative. Dans le cas de pose de menuiseries PVC, celles-ci doivent être composées de sections fines.

Les volets visibles de l'extérieur (exemples : volets battants, volets pliants, volets coulissants) d'aspect médiocre sont interdits (plastique, PVC ou matériaux assimilés).

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ainsi que le double vitrage apposé sur un vitrage existant sont interdits.

Afin d'assurer leur bonne insertion au sein du bâti ancien environnant, les portes d'entrée et portes de garage visibles depuis les emprises publiques* et voies* doivent être conçues dans des matériaux de qualité (exemples : bois, aluminium). L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est proscrit.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades* de la construction*.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitement en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Elles doivent donc intégrer les éléments suivants :

- **Les matériaux et les couleurs doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment;**
- **Les devantures doivent comporter une vitrine implantée à l'alignement;**
- **Les coffres et les grilles de fermeture visibles de l'extérieur sont interdits.**

> ***Couronnement***

Le couronnement* des constructions* édifiées doit comporter deux pentes ~~sur les volumes principaux~~ **sur les constructions* principales**. Il doit être conçu **en fonction de l'architecture de l'édifice,** en recherchant **également** une harmonie de volumétrie avec les constructions* voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité des centres-bourg.

Les toitures des ~~volumes principaux~~ **constructions* principales** seront couvertes et adaptées au matériau employé :

- Soit en tuile demi-ronde de ton rouge uniforme, pente de toit adaptée à savoir 22° maximum ;
- Soit en ardoise naturelle, pente de toit adaptée à savoir 45° maximum.

~~Des toitures terrasses peuvent cependant être autorisées si elles sont rendues nécessaires à un dispositif technique d'amélioration écologique de la construction et à la condition qu'elles s'intègrent architecturalement à leur environnement urbain immédiat.~~

Dans le cas d'un projet architectural contemporain, volontairement en contraste avec le bâti existant, les toitures en zinc naturel peuvent être autorisées sur les constructions* principales. Dans ce cas, il doit s'agir d'un projet de qualité architecturale.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

AVANT/APRÈS

~~Les volumes~~ **Sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement ou d'un projet architectural contemporain, volontairement en contraste avec le bâti existant, les constructions*** secondaires ~~ou les éléments de liaison entre deux volumes principaux~~ peuvent être traités différemment, **dans leur volumérie:** en toiture mono-pente, ou en toiture terrasse non-visible des emprises publiques* et voies*, de préférence végétalisée ~~et en harmonie avec l'environnement immédiat~~. **Dans ce cadre, d**~~D~~es matériaux différents peuvent être **tolérés** ~~utilisés en couronnement pour les volumes secondaires et les annexes~~ : zinc, verre, acier, ~~polycarbonate seulement si l'architecture de la construction nouvelle le justifie ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat.~~

~~En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.~~

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées lorsqu'elles sont placées en retrait de 1 mètre au moins par rapport au bord bas du toit. Leur implantation tiendra compte de l'ordonnancement de la façade*. Les châssis de toiture rapportés sont autorisés en pose encastrée. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont intégrés dans le plan du châssis, sans surépaisseur.

Les descentes d'eau et gouttières seront en zinc **naturel ou matériaux assimilés**.

Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

B.2.3 Constructions* existantes

~~Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité des centres bourg.~~

~~Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.~~

~~Dans la rénovation des bâtis anciens, l'utilisation d'un enduit traditionnel constitué de chaux naturelle aérienne, après dépose des enduits existants,est imposée.~~

~~En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente doit être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.~~

~~Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants sont interdits.~~

~~La composition de la façade et l'organisation des ouvertures d'origine doivent être respectées. Lorsque la disposition initiale de la façade est connue, elle sera rétablie en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment. L'agrandissement des ouvertures existantes peut être interdit, s'il dénature l'architecture des façades.~~

~~Les percements, les balconnets et les balcons, les seuils doivent être restaurés ou restitués.~~

~~Tous les décors, les modénatures ou élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doivent être maintenus, restaurés ou restitués.~~

~~Les éléments anciens ou nouveaux de modénature devront participer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.~~

~~Les ferronneries, menuiseries, vitreries doivent être restaurées ou restituées.~~

~~Au droit de la façade, les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ainsi que le double vitrage apposé sur un vitrage existant sont interdits.~~

~~Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.~~

Les réhabilitations/rénovations ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Elles doivent respecter et mettre en valeur les qualités du bâti ancien.

Les extensions limitées*, annexes*, éléments de liaison et surélévations ne doivent pas apparaître comme des « rajouts » ou des pastiches architecturaux. Elles peuvent prendre plusieurs formes : une architecture d'accompagnement ou volontairement en contraste avec la construction* existante, sous réserve d'une qualité urbaine et architecturale manifeste (insertion, matériaux, etc.).

> **Façade***

La composition de la façade* et l'organisation des ouvertures d'origine doivent être respectées. Les balconnets, les balcons et les seuils doivent être maintenus ou restaurés.

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie*, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

L'agrandissement des ouvertures existantes peut être interdit, s'il porte atteinte à l'harmonie et à la qualité de l'architecture des façades*.

> **Matériaux et aspect des constructions***

En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre tels que faux bois ou fausses pierres, ainsi que ceux d'aspect brillant sont interdits. Les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les décors de façade surabondants sont également proscrits.

Les éléments de décor structurels et ornementaux représentatifs de l'appartenance stylistique de l'édifice existant et/ou de sa qualité architecturale d'origine, destinés à rester apparents doivent être maintenus, restaurés ou restitués (exemples : modénatures, génoises, briques décoratives, frises, niches, statuettes, etc.). Les ferronneries, menuiseries, vitreries de qualité et d'intérêt patrimonial doivent être restaurées ou restituées.

Dans la rénovation des bâtis en pierre d'intérêt patrimonial, la conservation et le rétablissement des enduits à pierre vue est à privilégier. Dans tous les cas, l'utilisation d'un enduit traditionnel constitué de chaux naturelle aérienne, après dépose des enduits existants est imposée.

Les menuiseries en bois sont à privilégier. Cependant, l'aluminium, voire le PVC, peuvent être tolérés à condition d'assurer une insertion architecturale et urbaine qualitative. Dans le cas de pose de menuiseries PVC, celles-ci doivent être composées de sections fines.

Les volets visibles de l'extérieur (exemples : volets battants, volets pliants, volets coulissants) d'aspect médiocre sont interdits (plastique, PVC ou matériaux assimilés).

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ainsi que le double vitrage apposé sur un vitrage existant sont interdits.

Afin d'assurer leur bonne insertion au sein du bâti ancien environnant, les portes d'entrée et portes de garage visibles depuis les emprises publiques* et voies* doivent être conçues dans des matériaux de qualité (exemples : bois, aluminium). L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est proscrit.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades* de la construction*.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Elles doivent donc intégrer les éléments suivants :

- **Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou élément structurel ornemental d'origine ou de qualité du bâtiment;**
- **Les matériaux et les couleurs doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment;**
- **Les devantures doivent comporter une vitrine implantée à l'alignement;**
- **Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt patrimonial, le maintien ou la rénovation de la devanture peut être exigé;**
- **Les devantures en plastique, PVC, ou tout autres matériaux assimilés sont interdites;**
- **Les coffres et les grilles de fermeture visibles de l'extérieur sont interdits.**

> ***Couronnement***

~~Le couronnement des constructions* édifiées.~~ **En cas de surélévation ou de modification de toiture, le couronnement*** doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions* voisines, si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Le couronnement édifié doit comporter deux pentes sur les ~~volumes principaux~~ **constructions principales**. Les toitures en tuile et en ardoise existantes seront restituées dans leurs matériaux d'origine, selon les prescriptions de matériaux suivantes :

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

APRÈS/APRÈS

- Tuiles demi-rondes de ton rouge uniforme, pente de toit adaptée à savoir 22° maximum ;
- Ardoise naturelle, pente de toit adaptée à savoir 45° maximum.

~~Les niveaux en attique sont interdits.~~

~~Les volumes secondaires ou les éléments de liaison entre deux volumes principaux peuvent être traités différemment, en toiture mono-pente, ou en toiture terrasse non-visible des emprises publiques et voies, de préférence végétalisée et en harmonie avec l'environnement immédiat.~~

~~Des matériaux différents peuvent être utilisés en couronnement pour les volumes secondaires et les annexes : zinc, verre, acier, polycarbonate seulement si l'architecture de la construction nouvelle le justifie ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat.~~

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, les extensions limitées*, les annexes* ou les éléments de liaison entre deux constructions peuvent être traités différemment dans leur volumétrie : en toiture mono-pente, ou en toiture terrasse non-visible des emprises publiques* et voies*, de préférence végétalisée. Dans ce cadre, des matériaux différents peuvent être tolérés : zinc, verre, acier, etc.

~~En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.~~

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, existants doivent être rénovés selon leur apparence d'origine et les nouveaux éléments créés devront être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. ~~Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment~~. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Les nouvelles fenêtres de toit sont autorisées lorsqu'elles sont placées en retrait de 1 mètre au moins par rapport au bord du toit. **Leur implantation tiendra compte de l'ordonnancement de la façade*. Les châssis de toiture rapportés sont autorisés en pose encastrée. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont intégrés dans le plan du châssis, sans surépaisseur.**

Les descentes d'eau et gouttières seront en zinc **naturel ou matériaux assimilés**.

B.2.4 Clôtures

Les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ~~ne doivent pas être démolis ;~~**doivent être conservés** ; ils doivent être restaurés si nécessaire. **Les percements ponctuels des murs peuvent être tolérés, sous réserve de la conservation de l'intégrité de ces derniers, dès lors qu'une solution alternative n'est pas possible et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du secteur.**

Les éléments de ferronnerie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire.

Les murs de parpaings doivent être enduits et peints ou teintés. Les clôtures doivent être de qualité et pérennes. Les clôtures d'aspect médiocre (exemples : canisses, plaques de ciment, brandes, grillages souples, PVC, etc.) sont interdites.

BOUGUENAIS

FICHE N°4 - HAMEAUX DE BOUGUENAIS

L14 / L15 / L16 / L17 / L18 / M15 / M16 / M17 / M18 / M19 / N14 / N15 / N16 / N19

Quartiers / lieux-dits : **Les** hameaux de Bouguenais

Zonage(s) : UMep

Secteurs urbanisés composés d'habitat majoritairement individuel dense présentant un caractère ancien, traditionnel et historique par sa forme et sa composition urbaine. Quarante hameaux essaiment le territoire de Bouguenais. Ils sont soit disséminés dans l'espace rural, soit intégrés au tissu urbain, tout en ayant conservé leur forme traditionnelle. Les dispositions du règlement ont pour finalité de conforter leur intérêt architectural et urbain.
Dans ces hameaux, les constructions sont le plus souvent contiguës, de manière à former des linéaires. Le bâti ancien (ancien habitat rural, anciens bâtiments agricoles, etc.) se mêle à des maisons plus récentes. Les volumes des maisons traditionnelles sont simples. Les façades sont plutôt sobres et les ouvertures peu nombreuses. Les modénatures (linteau, jambages, appuis-fenêtres, génoises, etc.) constituent l'essentiel des ornements. Les matériaux employés sont principalement des matériaux traditionnels (briques, tuffeau, bois, etc.).

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

~~La bande constructible principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions* ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.~~

B.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques* et voies**

Dans la bande constructible principale, les constructions* doivent être implantées en limite d'emprise publique* ou de voie*.

Une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1 de la partie « Les autres règles communes à l'ensemble des zones », afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction*.

Les constructions* projetées doivent former un front bâti sur voie*. Des ruptures d'alignement* sont admises dès lors que la continuité du front bâti sur voie* est assurée par un élément de type mur, porche, portail... assurant la continuité visuelle du bâti, **sous réserve d'un traitement qualitatif du recul**.

B.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelle*

Dans la bande constructible principale, les constructions* doivent être implantées ~~soit d'une limite séparative* latérale à l'autre, soit~~ sur **au moins** l'une des deux limites séparatives* latérales. En cas d'implantation en retrait*, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Pour les constructions* implantées en retrait*, la conception des constructions* doit tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des coeurs d'îlots.

B.1.2 Hauteur des constructions*

Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions*, de rythmer l'épannelage des secteurs et d'inscrire les nouveaux volumes bâtis projetés dans les gabarits existants, des séquences de façades* doivent être recherchées, à travers une variation des hauteurs des lignes de faîtage et des hauteurs à l'égout à l'échelle de l'îlot tout en s'inscrivant dans les gabarits existants.

La hauteur des constructions nouvelles et des extensions doit s'inscrire entre la hauteur la plus haute et la plus faible des constructions à l'échelle de l'îlot au sein duquel le projet vient s'implanter.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

AVANT/APRÈS

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.2 Les constructions* nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions* ~~implantées le long des emprises publiques* ou voies*~~ doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions* existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions* dans les ~~villages~~ **hameaux** sont caractérisées par la succession de volumes simples couverts à deux pentes présentant un linéaire en général inférieur à 10 mètres. Des ~~volumes~~ **constructions*** secondaires plus ~~petits placés~~ **petites** en avant peuvent s'adjoindre ~~au volume~~ **à la construction*** principale.

~~Le rythme de façade* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions* du tissu environnant.~~

~~A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions*, des séquences de façades* doivent être recherchées, notamment pour les façades* présentant un linéaire supérieur à 10 mètres.~~

~~Pour les constructions* implantées en retrait*, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions* doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.~~

~~Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.~~

Des éléments architecturaux prescrits sur les constructions* existantes (B.2.3) pourront être imposés aux constructions* nouvelles pour assurer la couture urbaine, architecturale et paysagère **et la bonne insertion dans le tissu urbain existant**.

Le pastiche architectural est interdit. ~~Les constructions* contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien tout en créant un bâti adapté aux usages actuels. Cependant, à travers cette démarche il~~La construction* nouvelle doit intégrer les éléments imposés ci-dessous :

> ***Façades****

Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, en cohérence avec l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.

Les façades* donnant sur voie* doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*, percements et soubassement, en harmonie avec les façades* des constructions* voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

La composition des façades* et l'organisation des ouvertures, caractéristiques des constructions* traditionnelles des ~~villages~~ **hameaux**, doivent être respectées. **Ceci implique notamment que :**

- **Les ouvertures des façades* orientées sur l'emprise publique* et voie* doivent occuper une faible proportion de la façade (plus de pleins que de vides);**
- **Les ouvertures orientées sur l'emprise publique* et voie* doivent respecter les proportions des ouvertures des maisons traditionnelles. Elles doivent être de proportion manifestement verticale, c'est à dire plus hautes que larges. En cas d'impossibilité technique avérée, une solution doit être mise en oeuvre dans le respect de l'architecture de la construction* et de son insertion dans l'environnement immédiat;**

~~Les ouvertures orientées sur l'emprise publique* et voie* doivent être de proportion verticale, c'est à dire plus hautes que larges. Elles peuvent être carrées à l'étage.~~

- Les accès* destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain. **Une intégration harmonieuse des places de stationnement sera recherchée.**

~~Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.~~

~~Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.~~

> ***Matériaux et aspects des constructions****

En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre tels que faux bois ou fausses pierres, ainsi que ceux d'aspect brillant (de type aluminium) sont interdits. Les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les décors de façade surabondants sont également proscrits.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction* participe à son environnement. ~~L'emploi de la brique est imposé.~~

~~Les encadrements des ouvertures, la génoise, le couronnement* de cheminée, les appuis de fenêtre en brique, etc, sont intégrés dans la construction* en justifiant le parti pris architectural et créer un lien avec les éléments architecturaux caractéristiques du bâti traditionnel.~~

Les menuiseries en bois sont à privilégier. Cependant, l'aluminium, voire le PVC, peuvent être tolérés à condition d'assurer une insertion architecturale et urbaine qualitative. Dans le cas de pose de menuiseries PVC, celles-ci doivent être composées de sections fines.

Les volets visibles de l'extérieur (exemples : volets battants, volets pliants, volets coulissants) d'aspect médiocre sont interdits (plastique, PVC ou matériaux assimilés).

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ainsi que le double vitrage apposé sur un vitrage existant sont interdits.

Afin d'assurer leur bonne insertion au sein du bâti ancien environnant, les portes d'entrée et portes de garage visibles depuis les emprises publiques* et voies* doivent être conçues dans des matériaux de qualité (exemples : bois, aluminium). L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est proscrit.

Les constructions* nouvelles doivent intégrer les éléments architecturaux caractéristiques du bâti traditionnel des hameaux :

- **Encadrement des ouvertures (exemples : linteau, jambages, appui-fenêtre) ;**
- **Fermeture d'avant-toit (génoise simple, génoise double, corniche en brique, liseré en brique, etc.).**

En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente doit être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction* et de son insertion dans l'environnement immédiat.

Tout autre élément ornemental et décoratif rappelant l'habitat traditionnel pourra être intégré au projet de construction.

Toutefois, ces éléments ne doivent pas apparaître comme un pastiche architectural. Ils doivent se composer de matériaux traditionnels de qualité (exemples : brique, tuffeau, bois).

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.

Le choix des couleurs de la façade doit renforcer l'identité et la singularité de chaque hameau. Il est ainsi conseillé d'utiliser :

- **Des couleurs vives dans les anciens hameaux de bord de Loire (Port-Lavigne, Roche Ballue) ;**
- **Des couleurs douces et harmonieuses dans les autres hameaux.**

~~Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade* surabondants sont interdits.~~

> ***Couronnement****

Le couronnement* des constructions* édifiées doit comporter deux pentes sur les volumes principaux. Il doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions* voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du ~~village~~ **hameau.**

Les toitures des ~~volumes principaux~~ **constructions* principales** seront couvertes de tuile demi-ronde de ton rouge uniforme. La pente de toit sera adaptée au matériau employé, à savoir 22° maximum pour la tuile.

~~Des toitures terrasses peuvent cependant être autorisées si elles sont rendues nécessaires à un dispositif technique d'amélioration écologique de la construction* et à la condition qu'elles s'intègrent architecturalement à leur environnement urbain immédiat.~~

~~Les volumes secondaires ou les éléments de liaison entre deux volumes principaux peuvent être traités différemment, en toiture mono-pente, ou en toiture terrasse non-visible des emprises publiques* et voies*, de préférence végétalisée et en harmonie avec l'environnement immédiat.~~

~~Des matériaux différents peuvent être utilisés en couronnement* pour les volumes secondaires et les annexes* : zinc, verre, acier, polycarbonate seulement si l'architecture de la construction* nouvelle le justifie ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat.~~

~~En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre~~

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

APRÈS/APRÈS

~~ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.~~

~~Les descentes d'eau et gouttières seront en zinc.~~

Sous réserve d'une bonne insertion, les constructions* secondaires peuvent être traitées différemment dans leur volumétrie : en toiture mono-pente, ou en toiture terrasse non-visible des emprises publiques et voies, de préférence végétalisée. Dans ce cadre, des matériaux différents peuvent être tolérés : zinc, verre, acier, etc.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées lorsqu'elles sont placées ~~à plus d'un mètre~~ **en retrait de 1 mètre au moins par rapport** du bord de toit. **Leur implantation tiendra compte de l'ordonnancement de la façade*. Les châssis de toiture rapportés sont autorisés en pose encastrée. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont intégrés dans le plan du châssis, sans surépaisseur.**

Les descentes d'eau et gouttières seront en zinc naturel ou matériaux assimilés.

Les cheminées seront placées au faîtage de la toiture.

Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

B.2.3 Les constructions* existantes

Les réhabilitations/rénovations ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Elles doivent respecter et mettre en valeur les qualités du bâti traditionnel.

Les extensions limitées*, annexes* et surélévations ne doivent pas apparaître comme des « rajouts » ou des pastiches architecturaux. Elles peuvent prendre plusieurs formes : une architecture d'accompagnement traditionnelle ou volontairement en contraste avec la construction* existante, sous réserve d'un qualité urbaine et architecturale manifeste (insertion, matériaux, etc.).

> ***Façades****

~~Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du village.~~

~~Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades* de la construction*, ainsi que les murs de clôture.~~

~~Dans la rénovation des bâtis anciens, l'utilisation d'un enduit traditionnel constitué de chaux naturelle aérienne, après dépose des enduits existants est imposée.~~

~~En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente doit être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction*.~~

La composition de la façade* et l'organisation des ouvertures d'origine des maisons traditionnelles doivent être respectées. Ceci implique notamment que :

- **Les ouvertures des façades* orientées sur l'emprise publique* et voie* doivent occuper une faible proportion de la façade (plus de pleins que de vides);**
- **Les ouvertures orientées sur l'emprise publique* et voie* doivent respecter les proportions des ouvertures des maisons traditionnelles. Elles doivent être de proportion manifestement verticale, c'est à dire plus hautes que larges. En cas d'impossibilité technique avérée, une solution doit être mise en oeuvre dans le respect de l'architecture de la construction* et de son insertion dans l'environnement immédiat;**
- **Les balconnets, les balcons et les seuils doivent être maintenus ou restaurés.**

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie*, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

L'agrandissement des ouvertures existantes peut être interdit, s'il porte atteinte à l'harmonie et à la qualité de l'architecture des façades*.

> ***Matériaux et aspects des constructions****

En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre tels que faux bois ou fausses pierres, ainsi que ceux d'aspect brillant (de type aluminium) sont interdits. Les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les décors de façade surabondants sont également proscrits.

Les constructions* existantes constituées de matériaux tel que le bois ou le métal (anciens hangars ou granges par exemple) peuvent être rénovées en conservant l'esprit des matériaux d'origine tout en s'assurant de l'harmonie de cette rénovation avec le bâti **environnant** ~~ancien autour.~~

~~Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade* surabondants sont interdits.~~

~~La composition initiale de la façade* et l'organisation des ouvertures doivent être respectées. Lorsque la disposition initiale de la façade* est connue, elle est rétablie en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment.~~

~~L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades*.~~

~~Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité sont maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.~~

~~En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie*, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.~~

Les éléments de décor structurels et ornementaux représentatifs de l'appartenance stylistique de l'édifice existant et/ou de sa qualité architecturale d'origine, destinés à rester apparents doivent être maintenus, restaurés, restitués voire prolongés (exemples : modénatures, génoises, briques décoratives, frises, niches, statuettes, etc.). Les ferronneries, menuiseries, vitreries de qualité et d'intérêt patrimonial doivent être restaurées ou restituées.

Dans la rénovation des bâtis en pierre d'intérêt patrimonial, la conservation et le rétablissement des enduits à pierre vue est à privilégier. Dans tous les cas, l'utilisation d'un enduit traditionnel constitué de chaux naturelle aérienne, après dépose des enduits existants est imposée.

Un soin particulier est apporté au traitement des appuis de fenêtre. **Ils doivent s'accorder dans leur proportion et leurs matériaux avec les autres éléments composant la façade (exemples : modénatures, génoises, etc.).** ~~:~~ Les appuis débordant en béton **ou matériaux assimilés** sont interdits. ~~L'emploi de la brique est imposé.~~

~~En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente doit être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction*.~~

~~Les percements, les balconnets et les balcons, les seuils doivent être restaurés ou restitués.~~

~~Tous les décors et les modénatures ou élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doivent être maintenus, restaurés ou restitués.~~

~~Les éléments anciens ou nouveaux de modénature devront se conforter à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.~~

~~Les ferronneries, menuiseries, vitrerie doivent être restaurées ou restituées.~~

~~Au droit de la façade*, les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ainsi que le double vitrage apposé sur un vitrage existant sont interdits.~~

Les génoises doivent être restaurées ou restituées. Elles ne doivent pas être dissimulées derrière les gouttières.

Les menuiseries en bois sont à privilégier. Cependant, l'aluminium, voire le PVC, peuvent être tolérés à condition d'assurer une insertion architecturale et urbaine qualitative. Dans le cas de pose de menuiseries PVC, celles-ci doivent être composées de sections fines.

Les volets visibles de l'extérieur (exemples : volets battants, volets pliants, volets coulissants) d'aspect médiocre sont interdits (plastique, PVC ou matériaux assimilés).

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur ainsi que le double vitrage apposé sur un vitrage existant sont interdits.

Afin d'assurer leur bonne insertion au sein du bâti ancien environnant, les portes d'entrée et portes de garage visibles depuis les emprises publiques* et voies* doivent être conçues dans des matériaux de qualité (exemples : bois, aluminium). L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est proscrit.

Les murs pignons doivent être traités avec le même

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

AVANT/APRÈS

soin que les façades* de la construction*, ainsi que les murs de clôture.

Le choix des couleurs de la façade doit renforcer l'identité et la singularité de chaque hameau. Il est ainsi conseillé d'utiliser :

- **Des couleurs vives dans les anciens hameaux de bord de Loire (Port-Lavigne, Roche Ballue) ;**
- **Des couleurs douces et harmonieuses dans les autres hameaux.**

> ***Couronnement****

En cas de surélévation ou de modification de toiture, ~~L~~le couronnement* des constructions* édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions* voisines, si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou si contribuent à l'identité de la commune.

Le couronnement* édifié doit comporter deux pentes sur les ~~volumes~~ **constructions** principal**es**~~ux~~. Les toitures en tuile et en ardoise existantes sont restituées dans leurs matériaux d'origine, selon les prescriptions de matériaux suivantes :

- Tuile demi-ronde de ton rouge uniforme, pente de toit adaptée à savoir 22° maximum;
- Ardoise naturelle, pente de toit adaptée à savoir 45° maximum~~.~~**;**
- **Tuiles plates pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUm.**

~~Les volumes secondaires ou les éléments de liaison entre deux volumes principaux~~ **Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, les extensions limitées*, les annexes* ou les éléments de liaison entre deux constructions*** peuvent être traités différemment, **dans leur volumétrie :** en toiture monopente, ou en toiture terrasse non-visible des emprises publiques* et voies*, de préférence végétalisée ~~et en harmonie avec l'environnement immédiat.~~ **Dans ce cadre, d**~~D~~es matériaux différents peuvent être **tolérés :** ~~utilisés en couronnement* pour les volumes secondaires et les annexes*~~ zinc, verre, acier, **etc.** ~~polycarbonate seulement si l'architecture de la construction* nouvelle le justifie ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat.~~

~~En règle générale, les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.~~

~~Les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades* donnant sur les espaces publics ou voies*.~~

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, existants doivent être rénovés selon leur apparence d'origine et les nouveaux éléments créés doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. ~~Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.~~ Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Les nouvelles fenêtres de toit sont autorisées lorsqu'elles sont placées en retrait* de 1 mètre au moins par rapport au bord du toit. **Les châssis de toiture rapportés sont autorisés en pose encastrée. Leur implantation tiendra compte de l'ordonnancement de la façade*. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont intégrés dans le plan du châssis, sans surépaisseur.**

Les ~~tuyaux de~~ descente**s d'eau** et gouttières seront en zinc **naturel ou matériaux assimilés**.

B.2.4 Clôtures

Les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ~~ne doivent pas être démolis~~ **doivent être conservés**; ils doivent être restaurés si nécessaire. **Les percements ponctuels des murs peuvent être tolérés, sous réserve de la conservation de l'intégrité de ces derniers, dès lors qu'une solution alternative n'est pas possible et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du secteur.**

~~Les clôtures doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions* avoisinantes.~~

Les éléments de ferronnerie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire.

Les murs de parpaings doivent être enduits et peints ou teintés. ~~Les canisses, plaques de ciment, balustres, brandes, panneaux de bois et grillage rigide sont interdits.~~ **Les clôtures doivent être de qualité et pérennes. Les clôtures d'aspect médiocre (exemples : canisses, plaques de ciment, brandes, grillages souples, PVC, etc.) sont interdites.**

13. AJOUT DE PROTECTION PETIT PATRIMOINE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHE/PAGE : L16

Ajout d'une protection sur un repère de crue

Les caractéristiques du site

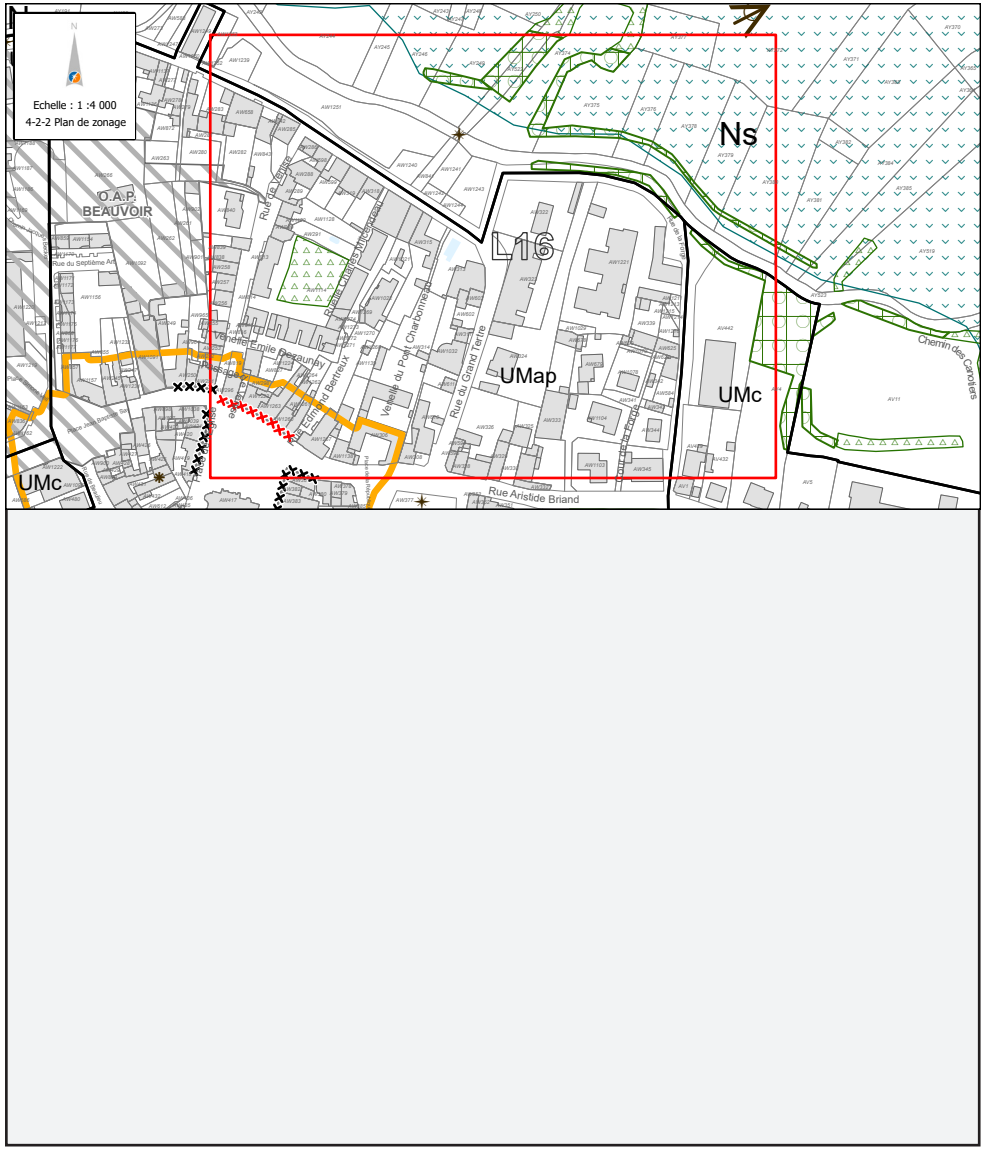
Le repère de la crue de 1910, situé sur le domaine public, est un témoin de l'histoire dont il convient d'assurer la protection.

Il est donc proposé de :

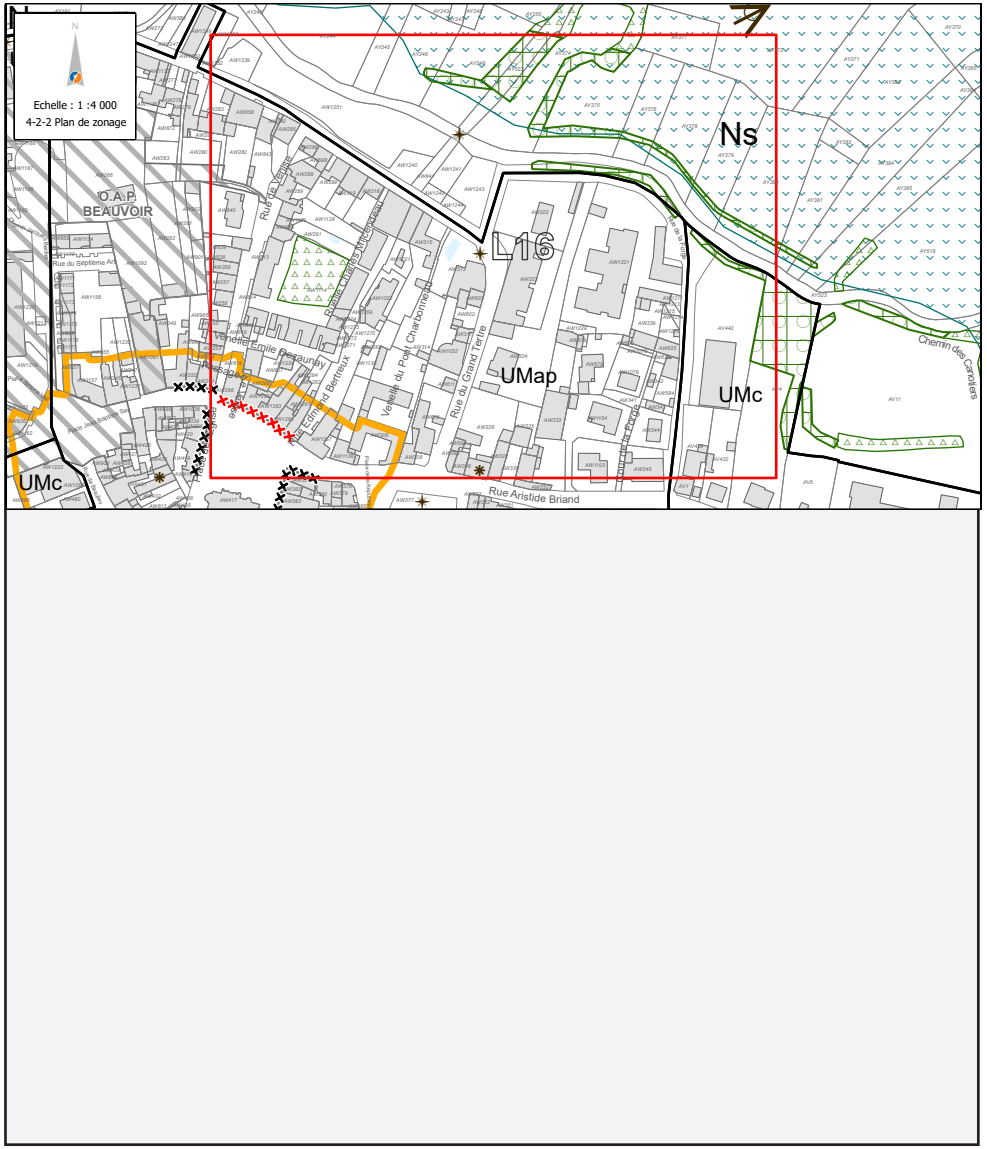
- **référencer en petit patrimoine le repère de crue situé à l'angle de la rue de la Forge et le Quai de la Vallée.**

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



SUD
OUEST

BRAINS

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - CARTRONS OUEST 164

2. ÉVOLUTION DU ZONAGE - PRIMEVÈRES 168

3. ÉVOLUTION DES HAUTEURS - VILLABEAU ET BARRÉ 170

4. AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE - PLACE DE LA FORGE 173

5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 175

1. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - CARTRONS OUEST

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2

Les caractéristiques du site

Le site Cartrons Ouest est positionné en continuité de l'urbanisation du centre bourg historique. Il est délimité à l'ouest par la rue du Bois Joli et au Sud par la rue du Vieux Moulin. Au Nord, le secteur est ouvert sur un paysage naturel de prairies et de bocages. À l'est, la zone d'urbanisation future des Cartrons Est permettra à terme de finaliser l'urbanisation en partie nord, de la centralité de Brains.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat en continuité de la centralité et de ses aménités. En connexion directe avec les équipements communaux sportifs, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Les modifications apportées à l'OAP

Il est proposé l'ajustement de l'OAP Cartrons ouest sur les points suivants :

- **le boisement à préserver, dans le schéma, sera étendu vers le sud** afin de protéger l'espace de broussailles à chênes pédonculés en continuité de la saulaie, constitutif de l'habitat d'espèces à enjeux assez forts (Chardonneret élégant) ou à enjeux modérés (amphibiens, chiroptères, reptiles) ;
- **la préservation de ce boisement aura pour conséquence de décaler vers le sud l'espace destiné au stationnement et d'ajuster la programmation à hauteur de 4 800 à 3 500 m² de surface de plancher minimum, soit 70 à 50 logements environ ;**
- **l'espace à usage public est élargi sur la partie ouest** afin de permettre la mise aux normes de l'équipement sportif (vestiaires femme et arbitre) ;
- **les principes d'aménagement sont complétés** avec la mention suivante :respecter les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en favorisant au maximum la production d'énergies renouvelables locales, en recherchant une maîtrise optimale de la consommation énergétique et en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction.

L'évolution de la programmation induite par ces évolutions sera compensée dans l'opération d'aménagement sur le secteur Cartrons dans sa globalité, il n'y a, par conséquent, pas d'impact sur les objectifs de production de logements de la commune.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Cartrons Ouest

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

1/ Analyse détaillée des incidences/enjeux des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
Un boisement est élargi afin de prendre en compte l'espace de broussailles à chênes pédonculés en continuité de la saulaie présent sur la parcelle. La prise en compte de la

biodiversité sur ce secteur est donc améliorée.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

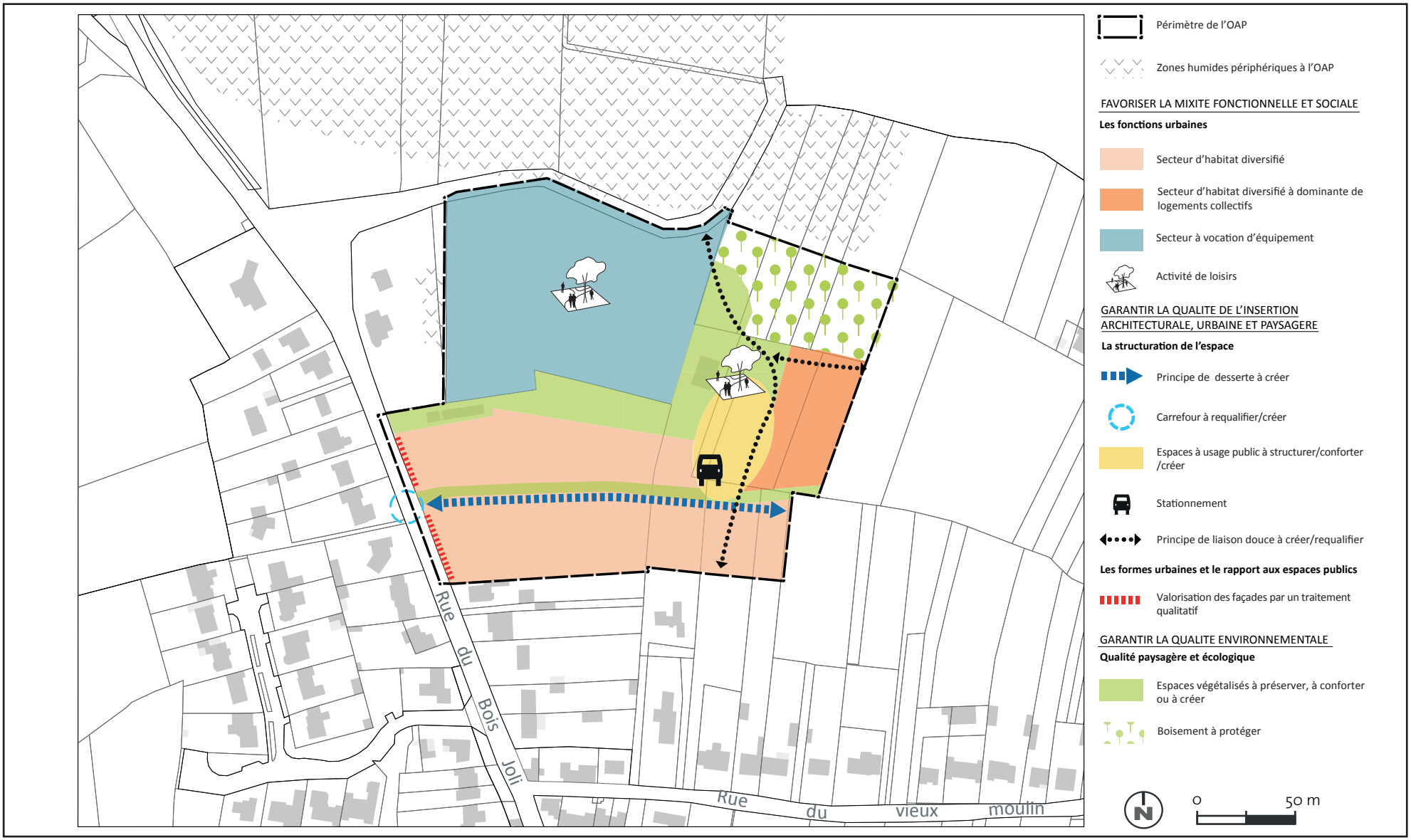
2/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **paysage** :
D'autre part, l'OAP est située en continuité d'un bâti existant d'entrée de ville. La préservation du boisement permet de réduire l'impact sur l'ambiance paysagère existante grâce à la valorisation de cet élément végétal d'intérêt. La prise en compte du paysage sur ce secteur est donc améliorée.

Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

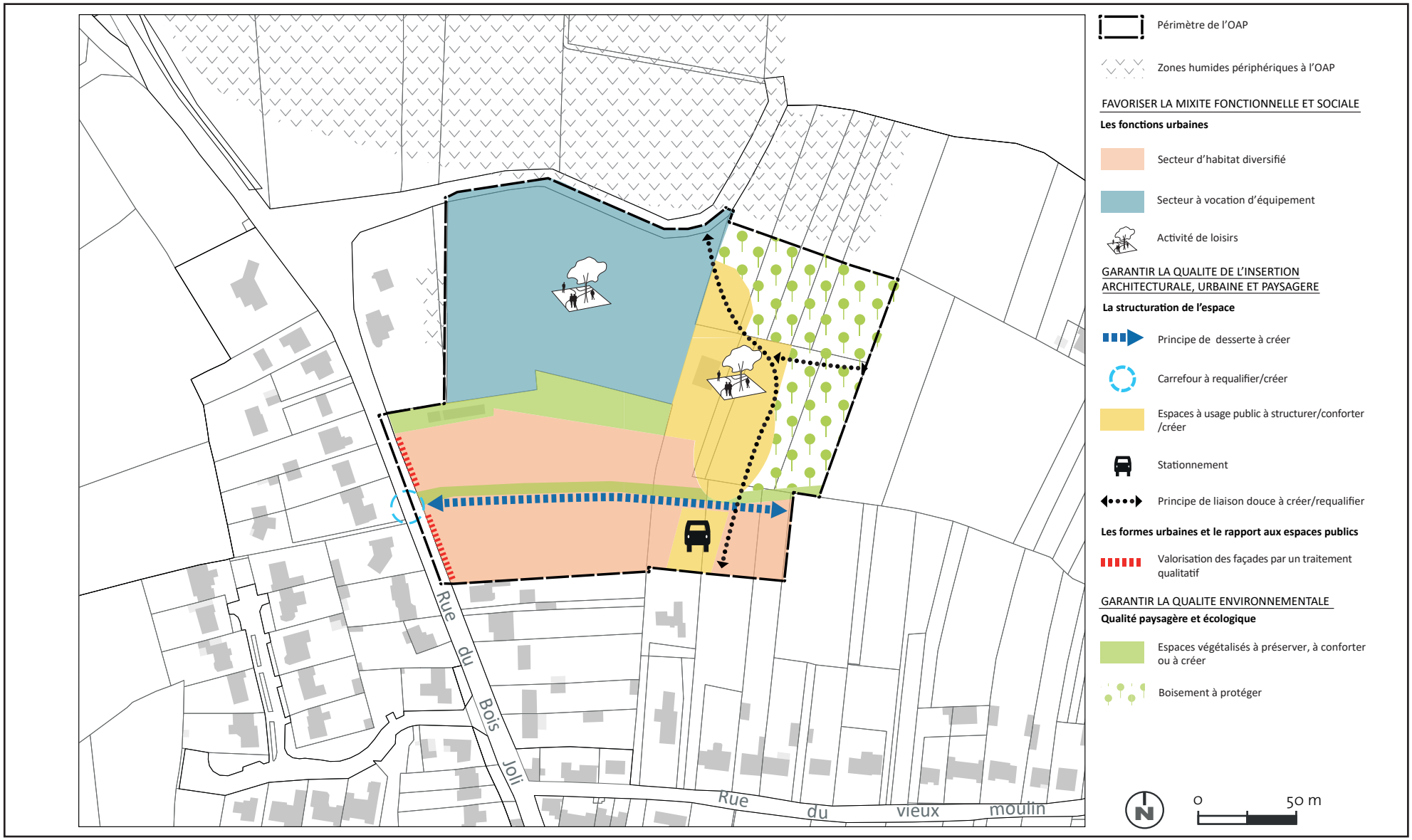
3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Enfin, l'OAP est située en continuité de l'urbanisation du centre bourg historique, à proximité des commerces et équipements. Les conditions de déplacements ne sont pas modifiées.

Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

AVANT


Rue du Bois Joli
Rue du vieux moulin
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
Activité de loisirs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Stationnement
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
N
0
50 m

APRÈS


Rue du Bois Joli
Rue du vieux moulin
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur à vocation d'équipement
Activité de loisirs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Stationnement
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
N
0
50 m

2. ÉVOLUTION DU ZONAGE - PRIMEVÈRES

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : M11

Évolution du zonage de la parcelle AH145, d'un secteur Nn vers un secteur Nl

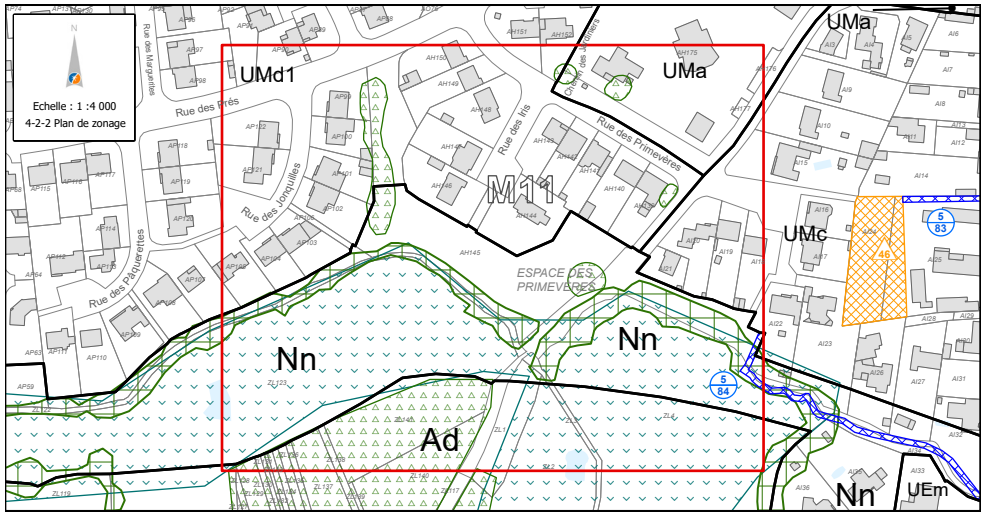
La parcelle cadastrée AH145 est classée en secteur Nn au PLUm approuvé. Ce zonage correspond notamment aux franges du bourg, constituées par un écrin vert prenant appui sur les cours d'eau, haies et bois. À proximité immédiate de la zone urbaine mixte, la parcelle AH145 présente, de par sa localisation et sa configuration, les caractéristiques lui permettant d'accueillir un espace de nature en ville. Elle est déjà partiellement aménagée pour permettre cet usage récréatif, avec des cheminements, bancs, et un espace stabilisé.

L'objectif est de permettre et d'encadrer l'implantation d'installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs. Les espaces boisés du site seront préservés ; les éléments protégés (Espace Boisé Classé) ou paysagers (Espace Paysager à Protéger) identifiés au règlement graphique ne sont donc pas modifiés.

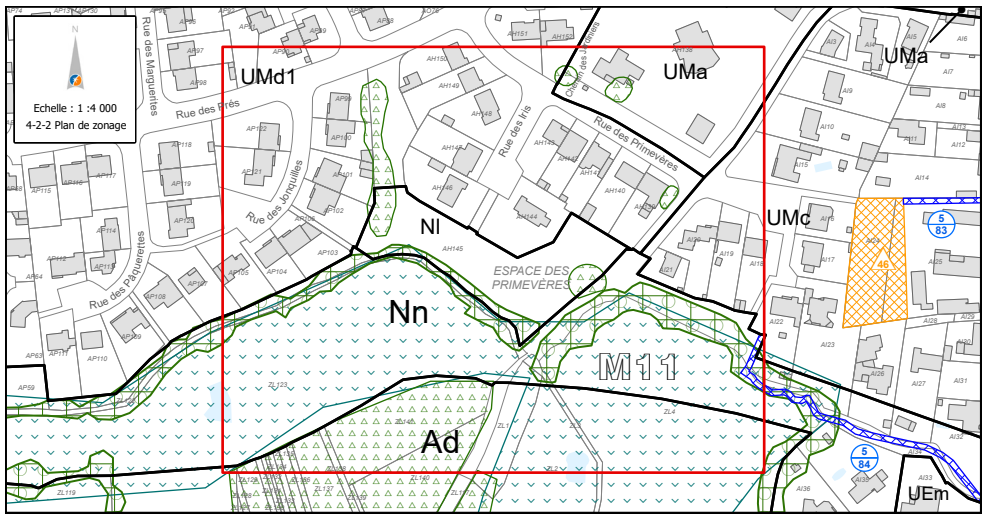
Ainsi, il est proposé de modifier :

- **le zonage du secteur Nn vers le secteur Nl d'une partie (4 645 m²) de la parcelle cadastrée AH145.**

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMa
UMa
M11
UMc
Nn
Nn
Nn
Ad
UEm
ESPACE DES PRIMEVÈRES
Rue des Marguerites
Rue des prés
Rue des Jonquilles
Rue des Iris
Rue des Primevères
Rue des Pâquerettes
5
83
5
84
46

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMa
UMa
Nl
UMc
Nn
M11
Ad
UEm
ESPACE DES PRIMEVÈRES
Rue des Marguerites
Rue des prés
Rue des Jonquilles
Rue des Iris
Rue des Primevères
Rue des Pâquerettes
5
83
5
84
46

3. ÉVOLUTION DES HAUTEURS - VILLABEAU ET BARRÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHE : L10-S

Les hameaux de Villabeau et Barré sont, dans le PLUm approuvé, intégralement couverts par cette obligation de couronnement sous forme de comble. Or, seules les parties correspondant aux noyaux historiques nécessitent d'avoir une attention particulière quant aux types de couronnement.

Ainsi, il est proposé de :

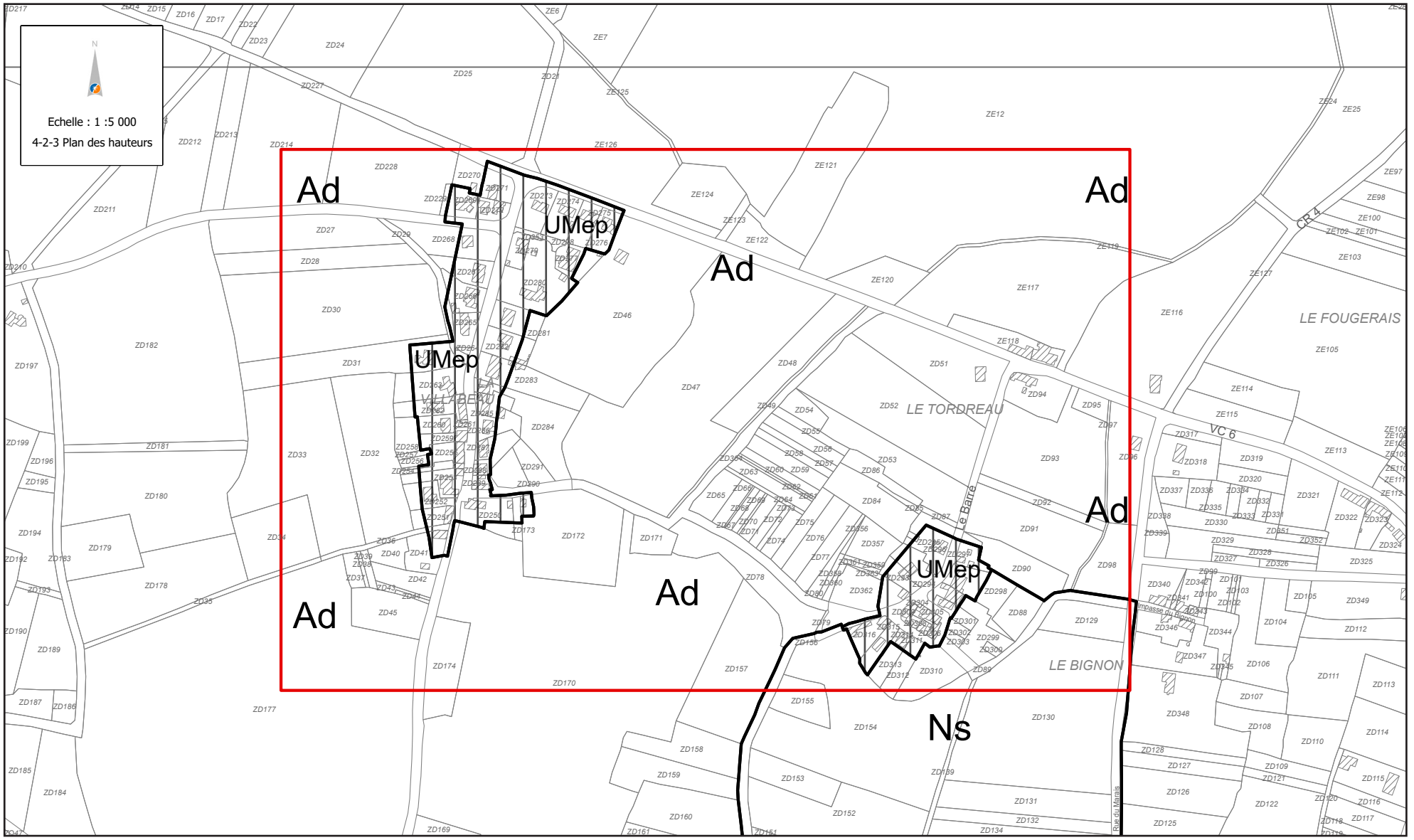
- **limiter cette obligation uniquement aux parties patrimoniales de ces hameaux, correspondant aux noyaux historiques.**

Limitation de l'obligation de couronnement au sein des noyaux historiques de Villabeau et Barré

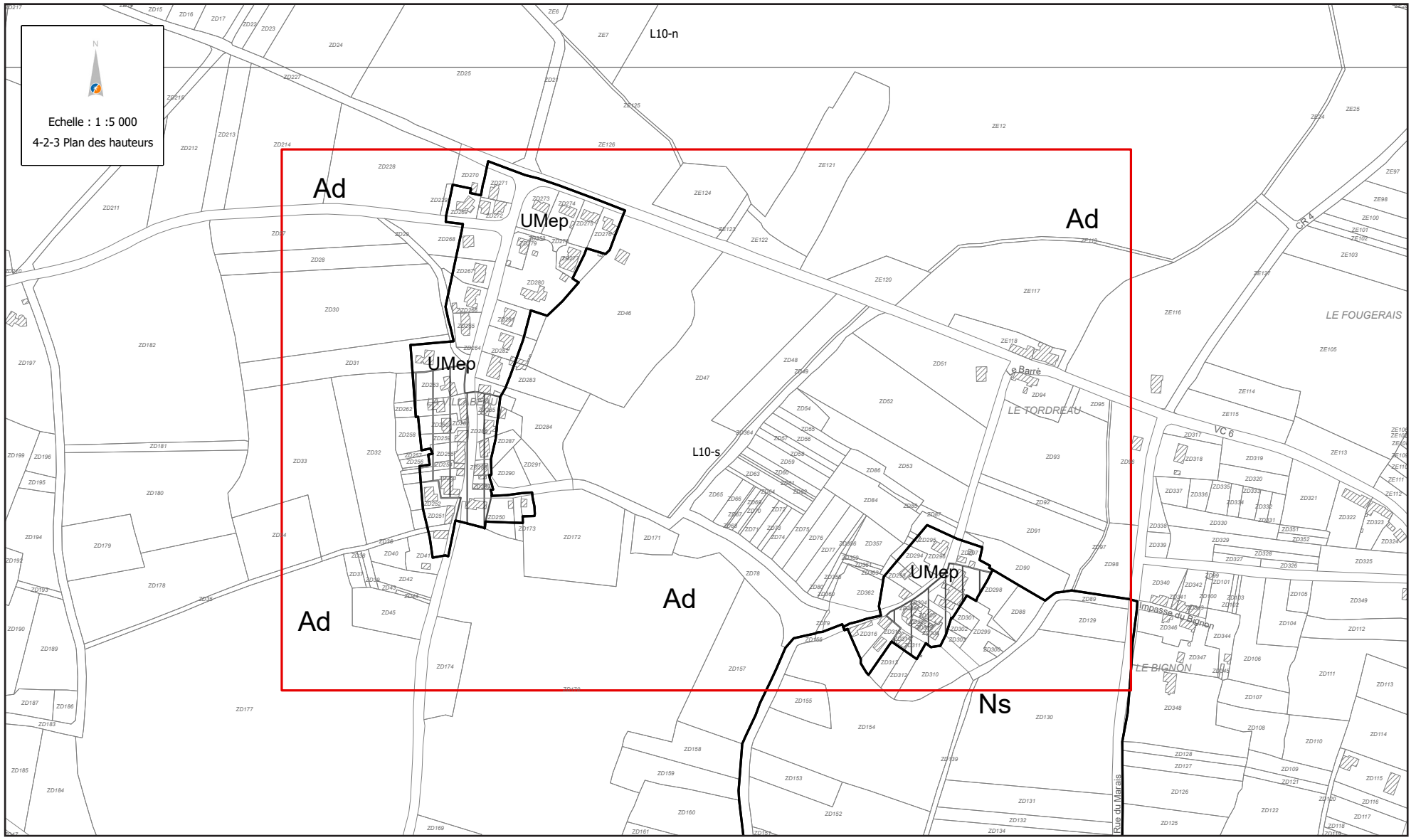
Le PLUm a pour ambition de proposer un cadre de vie de qualité aux habitants et d'agir partout pour une haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
Le secteur UMe correspond aux hameaux et villages au sein desquels un développement très modéré peut être admis dans le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères qui les caractérisent.

Le plan des hauteurs participe de la mise en œuvre de cette ambition en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en permettant de nouvelles constructions. Le type de couronnement (comble ou attique) peut parfois y être imposé dans le respect des formes urbaines existantes.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ad
Ad
Ad
Ad
Ad
UMep
UMep
UMep
Ns
LE TORDREAU
LE FOUGERAIS
LE BIGNON
LA VILLABEOU
VC 6
CR 4
Rue du Marais

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ad
UMep
Ad
UMep
L10-n
L10-s
Ad
Ad
UMep
Ns
LE FOUGERAIS
LE TORDREAU
LE BIGNON
Impasse du Bignon
Rue du Marais
VC 6
CR 4

4. AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE - PLACE DE LA FORGE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHE : M11

Ajustement de l'ERMS n°42, Place de la Forge

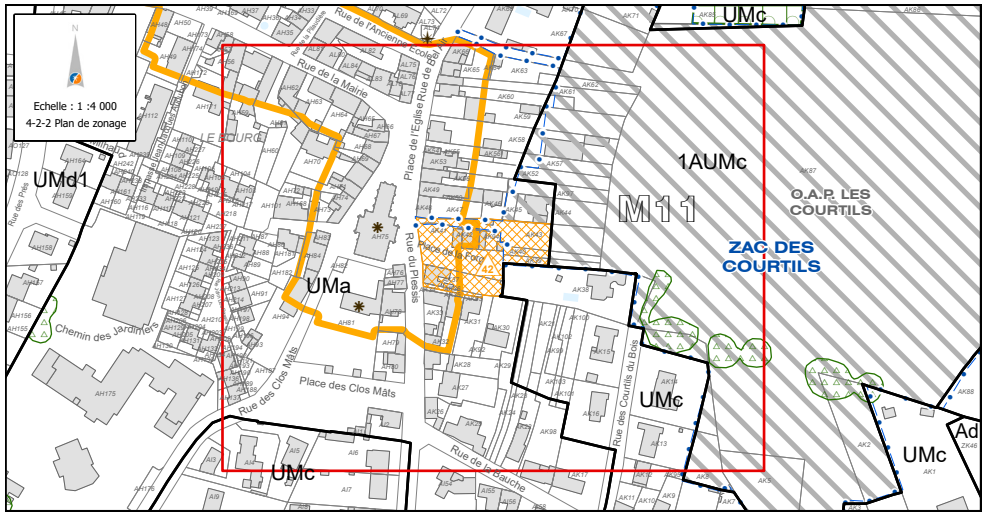
Afin de créer une nouvelle offre de logements diversifiée et de renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale est défini place de la Forge, situé en secteur UMa.
Suite à l'approbation du PLUm, un bailleur social a réalisé des études de faisabilité selon plusieurs hypothèses d'emprises foncières. Au regard de ces différentes hypothèses, il est nécessaire de réduire le périmètre et de revoir la surface de plancher minimum pour être cohérent avec la nouvelle assiette foncière et les capacités de production de logements neufs.

Ainsi, il est proposé :

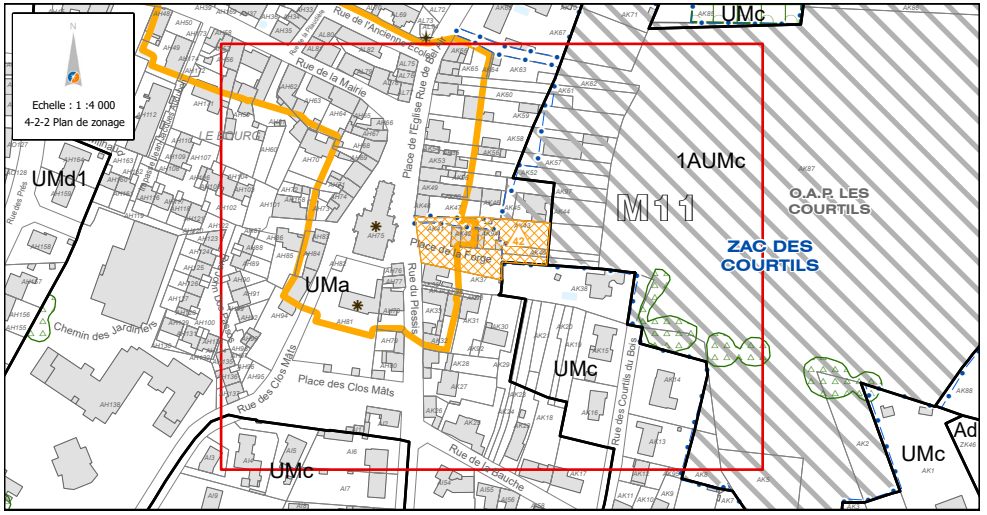
- **d'exclure les parcelles AK36 et AK37 du périmètre de l'ERMS n°42 et de revoir la programmation de celle-ci de 975 m² de surface de plancher minimum à 780 m².**

BRAINS

AVANT



APRÈS



5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : M10, M11, M12

Réduction de l'Emplacement Réservé n°5-88 destiné à la station d'épuration

Suite aux études opérationnelles menées pour la mise en œuvre de la nouvelle station d'épuration de Brains, l'emprise foncière nécessaire a été précisée.

Ainsi, il est proposé de :

- **réduire l'emplacement réservé n°5-88 sur les parcelles ZM50, ZM53 et ZM61. En revanche, l'emplacement réservé n°5-88 est maintenu sur la parcelle ZM60. La surface totale passe ainsi de 17 633 m² à 2 300 m².**

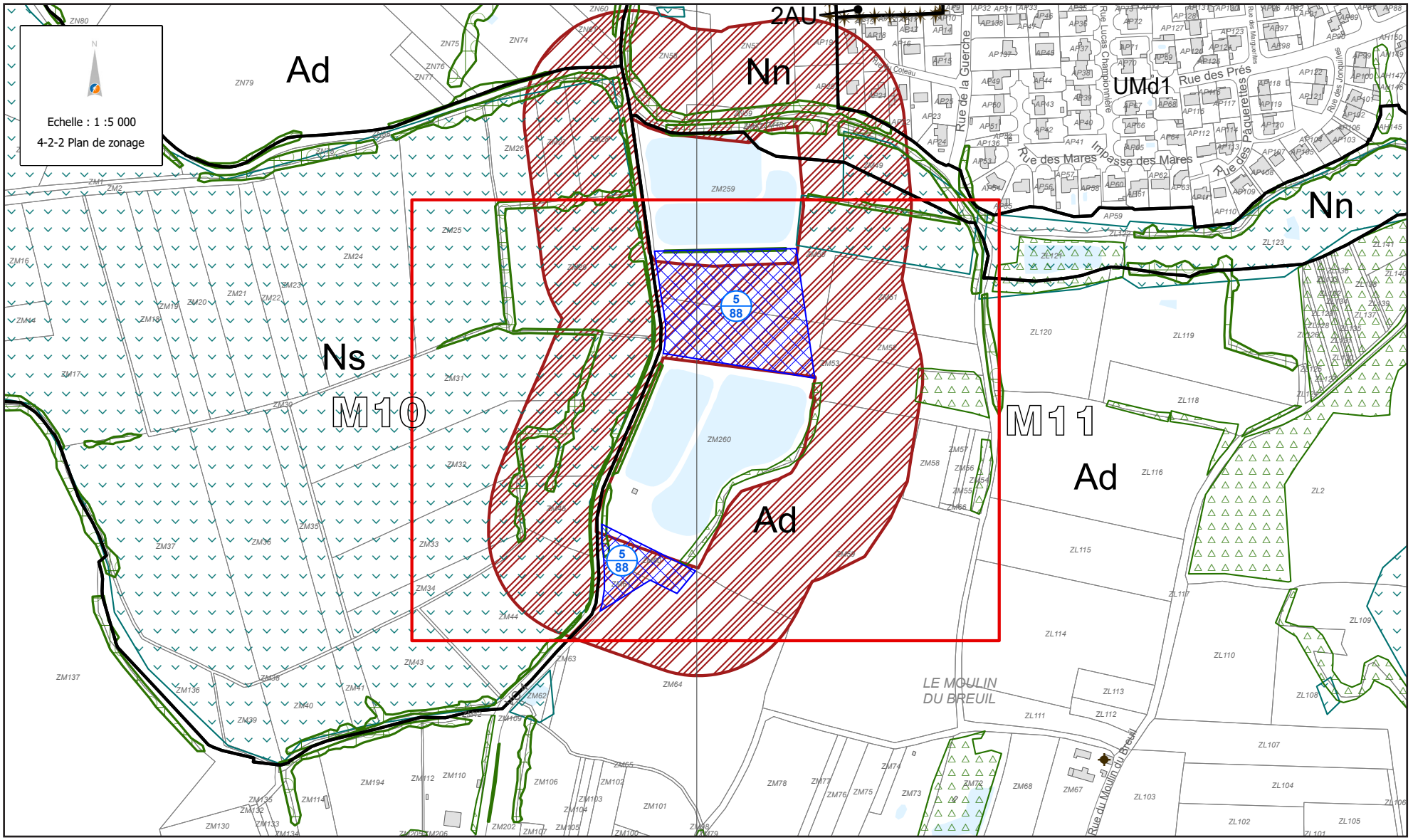
Suppression de l'Emplacement Réservé n°5-105, zone des Houssais

Les études opérationnelles pour permettre la réalisation d'une voie cyclable reliant le centre bourg de la commune de Brains à Saint-Léger-les-Vignes et à Bouaye ont permis de mettre en évidence que l'emplacement réservé n°5-94 destiné au cheminement vélo et au bénéfice de Nantes Métropole, serait suffisant en terme d'emprise foncière.

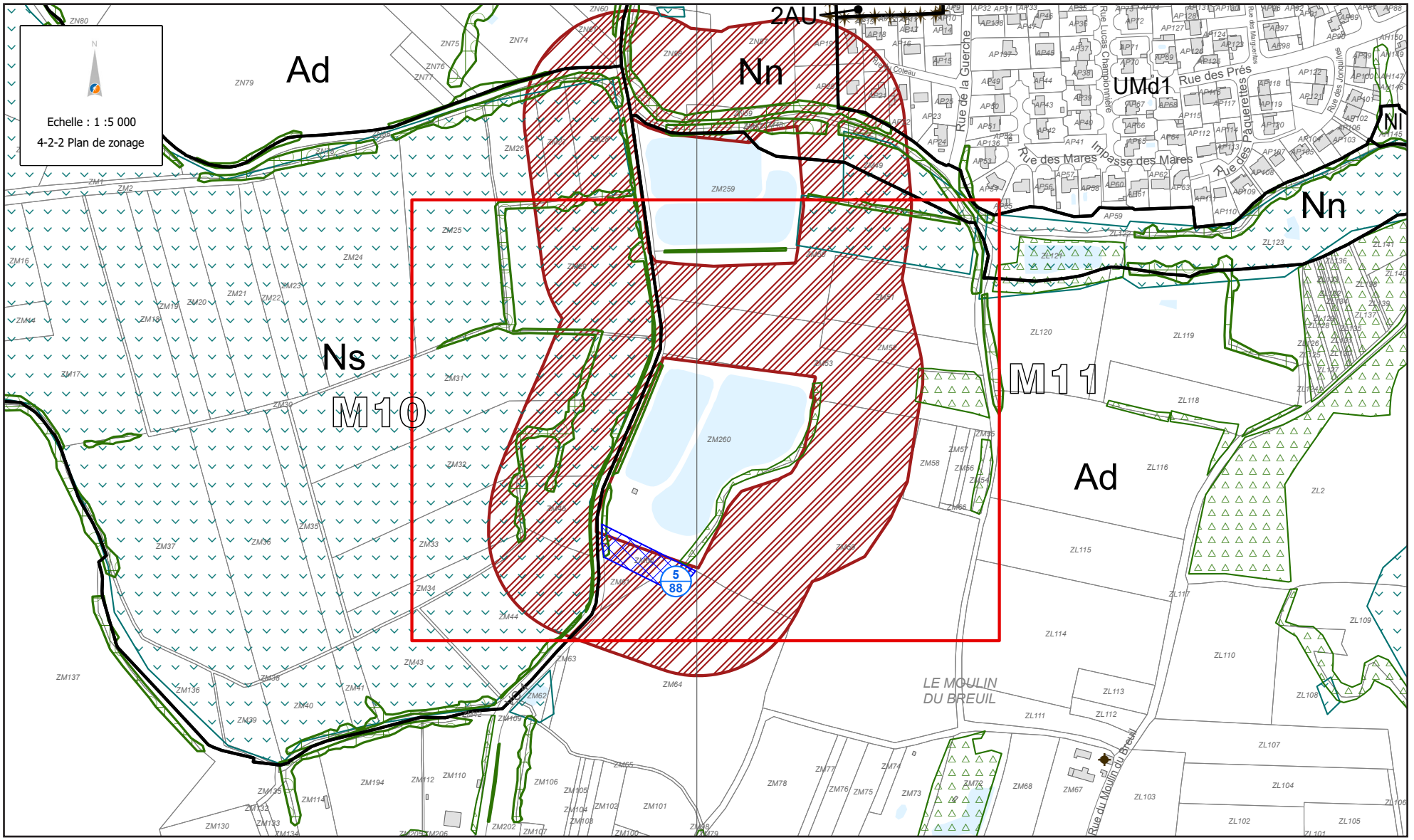
Par conséquent, il est proposé de :

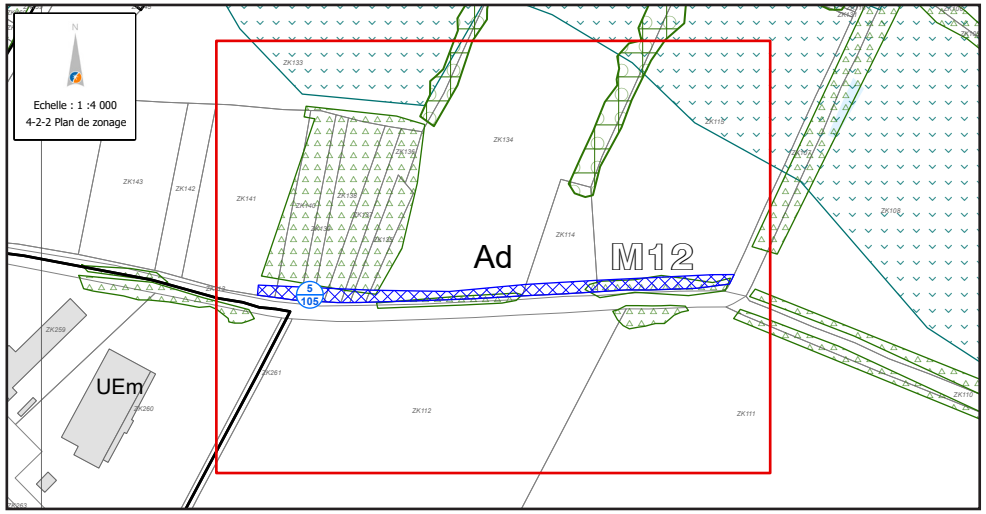
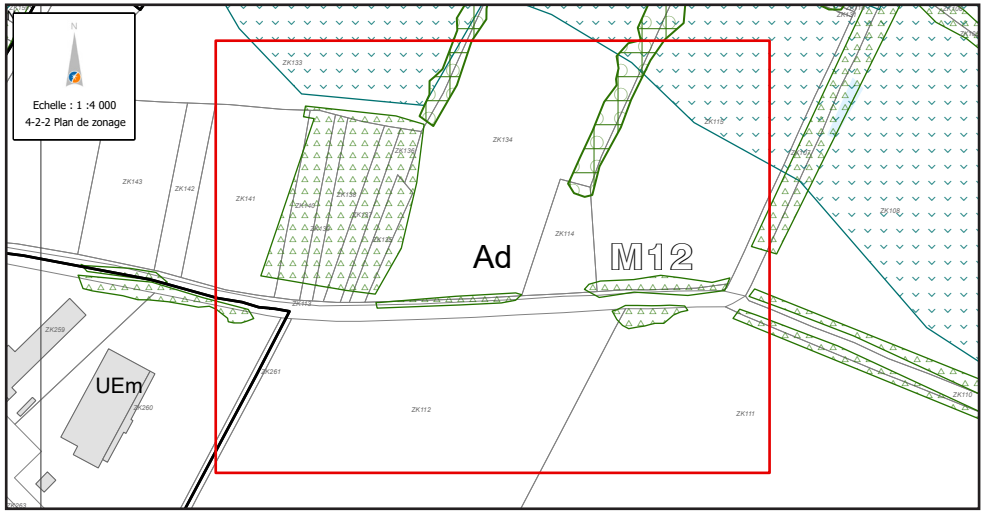
- **supprimer l'ER 5-105, à proximité de la zone des Houssais, pour le même objet au bénéfice de la commune.**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
2AU
Nn
UMd1
Nn
Ns
M10
M11
Ad
Ad
5
88
5
88
Rue de la Guerche
Rue des Prés
Rue des Mares
Impasse des Mares
Rue des Paquerettes
LE MOULIN
DU BREUIL
Rue du Moulin du Breuil

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nn
2AU
UMd1
Nl
Nn
Ns
M10
M11
Ad
LE MOULIN DU BREUIL
Rue de la Guerche
Rue des Près
Rue des Mares
Impasse des Mares
Rue des Pâquerettes
Rue du Moulin du Breuil

AVANT	APRÈS
	
Emplacement réservé n°5-105	

ERDRE
ET LOIRE

CARQUEFOU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. ÉVOLUTIONS SECTEUR BELLE ÉTOILE NORD 182
2. ÉVOLUTIONS SECTEUR FLEURIAYE 2 187
3. RECTIFICATION DU ZONAGE - SECTEUR LA RIVIÈRE 192
4. CRÉATION D'UN STECAL ACL4 - SECTEUR DE LA TRÉMOUILLE - SITE DE LA SPA 194
5. MODIFICATION DU ZONAGE ET SUPPRESSION DU PÔLE DE SERVICES - SECTEUR DE LA HAUTE FORÊT 196
6. SUPPRESSION DU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - SECTEUR LE CLOUET 198
7. RECTIFICATION ENTRE LE ZONAGE ET LA LIMITE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE - SECTEUR FLEURIAYE 1 200

1. ÉVOLUTIONS SECTEUR BELLE ÉTOILE NORD

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 3-2-2 / 3-2-1

PLANCHE : F24 / F25

Prise en compte de l'évolution du projet « Belle Étoile Nord »

Les caractéristiques du site

Le secteur de Belle Étoile Nord est situé entre l'autoroute A11 et l'ancienne route de Paris (VM 723), dans la continuité du tissu économique existant. Il est bordé au sud par les zones industrielles et logistiques de la Haute forêt et de Belle étoile et est ceinturé à l'est, au nord et à l'ouest par des terres agricoles exploitées.
Composé de deux zones situées de part et d'autre de l'allée des Sapins, il est essentiellement occupé par d'anciennes terres agricoles et par quelques habitations et activités existantes.

Ce secteur a vocation à être urbanisé afin d'accueillir des entreprises productives en lien avec les filières d'excellence du numérique et de l'industrie de la métropole, conciliant les fonctions de recherche et de développement et les capacités productives.
Sur la partie ouest, le secteur aura vocation à accueillir des entreprises de conception, production, usinage, assemblage de produits à forte valeur ajoutée ainsi que des services supports associés.
L'ensemble du parc d'activités devra par ailleurs répondre aux exigences d'optimisation foncière et d'intégration environnementale fixées par la métropole. Il devra en outre disposer des réseaux spécifiques adaptés à l'accueil d'activités issues des filières d'excellence, notamment du numérique.

L'avancement des études réalisées sur ce secteur amène à ajuster les règles qui lui sont applicables sur les points suivants :

1/ Les études opérationnelles ont permis d'affiner la programmation de l'opération d'aménagement et ont révélé la nécessité de la faire évoluer.
En effet, les objectifs et la programmation inscrits dans l'OAP limitent trop fortement le type d'entreprises susceptibles de s'implanter sur le secteur.
En effet, il est précisé dans les objectifs d'aménagement que le site accueillera des entreprises de grande dimension et la surface plancher très importante (150 000m²) affectée au secteur A, limite les possibilités d'implantation aux seules entreprises de très grande dimension. Ces dispositions risquent de bloquer la réalisation de l'opération d'aménagement du site.

- Il est donc proposé de modifier la surface plancher minimum à créer sur le secteur A de 150 000m² à 50 000 m² ;
- Il est également proposé de modifier la rédaction du paragraphe sur les objectifs d'aménagement en supprimant la référence aux entreprises de grande dimension

2/ Les études opérationnelles ont permis d'affiner les aménagements à prévoir pour les déplacements :
Les accès depuis l'allée des peupliers ne sont pas privilégiés, mais ils ne doivent pas être exclus, comme précisé dans les principes d'aménagements de l'OAP.
L'étude des mobilités actives (piétons-vélos) entre les différents pôles de vie du secteur a confirmé la nécessité de prévoir un aménagement pour garantir aux habitants et aux futurs usagers de la zone de Belle Étoile Nord, la possibilité de se déplacer en modes doux, dans de bonnes conditions de sécurité, entre la future zone d'activités et le sud de la zone, vers la route de Paris, notamment vers le secteur de services et de restauration du rond point de la Belle étoile.

- Il est donc proposé de modifier les principes d'aménagement de l'OAP en précisant que les accès au site doivent être favorisés depuis l'allée des sapins ;
- Il est proposé de créer un emplacement réservé pour une liaison douce au bénéfice de la métropole sur les parcelles CE24 et CE19.

3/ Par ailleurs, il est proposé d'isoler davantage le secteur du Billiou occupé par un ensemble composé de quelques habitations et de leurs jardins d'agrément en prenant appui sur les espaces végétalisés qui le bordent entre la partie nord du hameau et la zone d'activités de Belle Etoile Nord et entre la partie sud du hameau et la zone d'activités de Belle étoile.
Une haie borde la parcelle CE 24 formant une bande tampon naturelle entre le secteur d'habitat et la future zone d'activités.

Il est proposé de :

- créer un espace paysager à protéger (EPP) sur la haie qui borde la parcelle CE 24 au nord ;
- modifier le zonage de 1AUEi en UMe des parcelles CE 24, CH160, CH102 et CH6 afin d'exclure en tout ou partie leurs fonds de jardins des zones d'activités ;
- modifier le périmètre de l'OAP afin d'en exclure la parcelle CE24, en cohérence avec la modification de zonage de cette parcelle ;
- modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale en appliquant une obligation de créer 25 % de logements sociaux ou abordables à partir d'un seuil déclencheur de 4 lots ou de 300 m² de surface de plancher créée, en cohérence avec le dispositif en faveur de la mixité sociale appliqué au reste du hameau.

Ces ajustements de zonage sur de faibles surfaces ne remettent pas en question le développement de l'activité sur ce secteur.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Belle Étoile Nord :

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen,fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

- Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

- Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

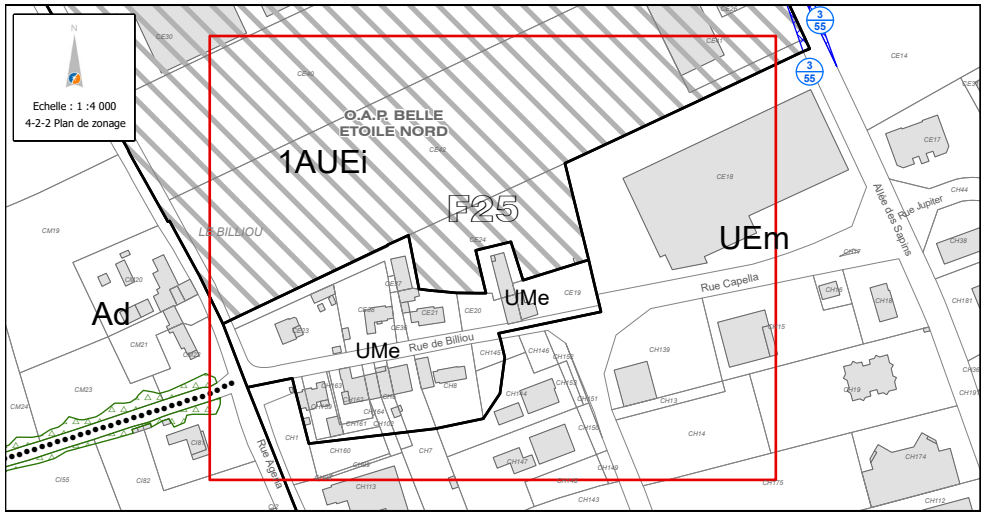
- Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

Au regard de l'analyse des indicateurs des déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

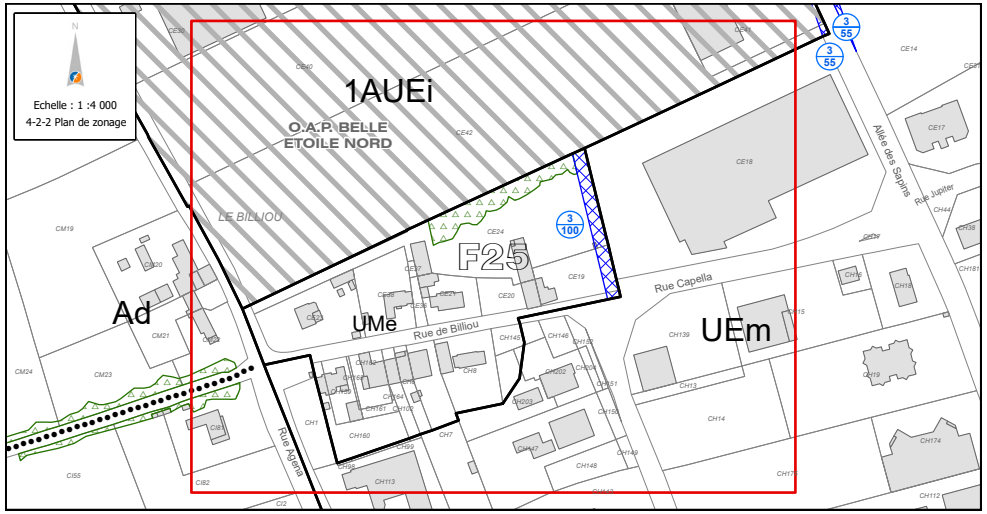
En synthèse, les modifications mineures ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

CARQUEFOU

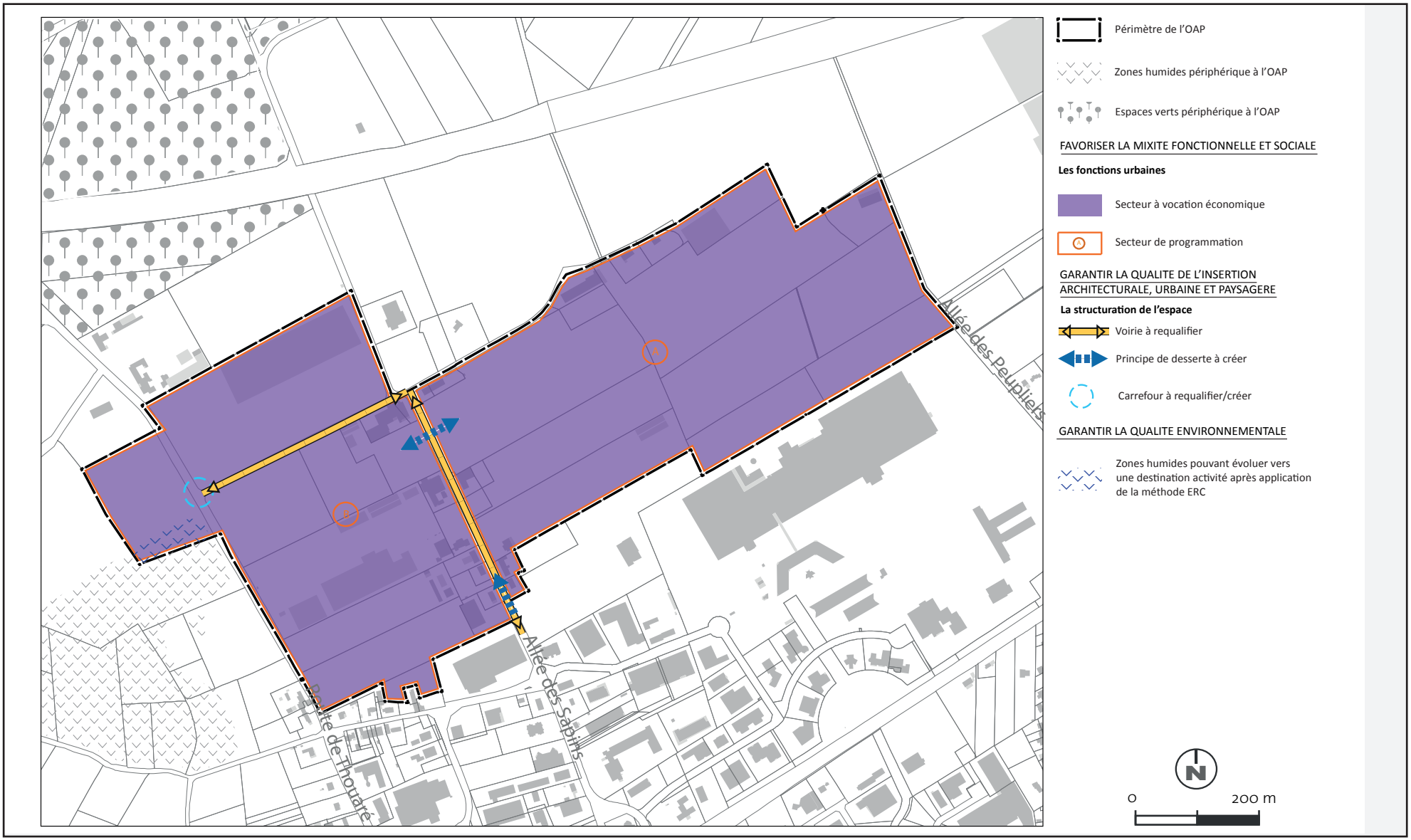
AVANT



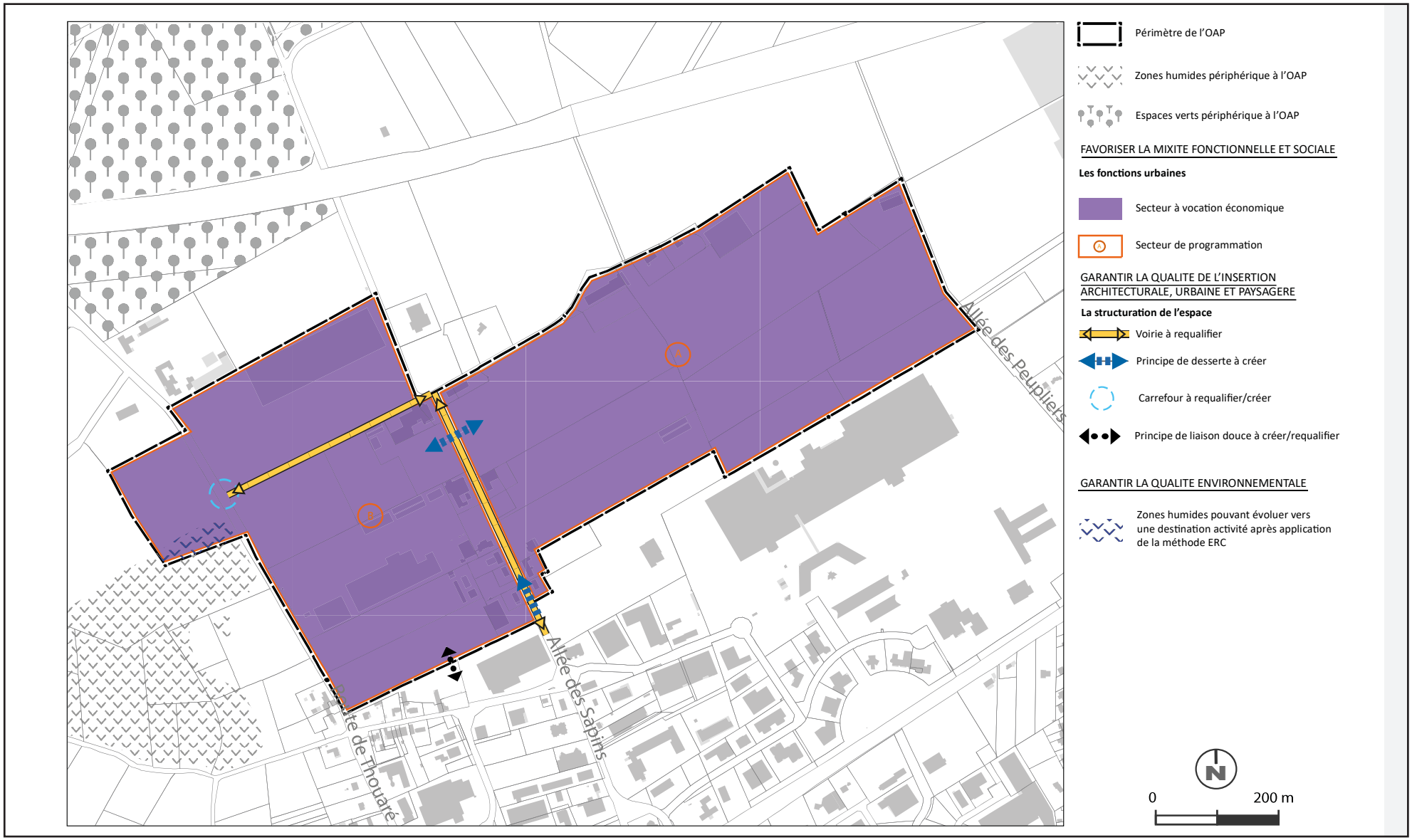
APRÈS



AVANT


Allée des Peupliers
Allée des Sapins
Route de Thouaré
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphérique à l'OAP
Espaces verts périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à vocation économique
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Zones humides pouvant évoluer vers une destination activité après application de la méthode ERC
N
0
200 m

APRÈS


Allée des Peupliers
Allée des Sapins
Route de Thouaré
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphérique à l'OAP
Espaces verts périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à vocation économique
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Zones humides pouvant évoluer vers une destination activité après application de la méthode ERC
N
0
200 m

2. ÉVOLUTIONS SECTEUR FLEURIAYE 2

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHE : E22

Modification du zonage et repositionnement des EPP correspondant aux mares.

L'aménagement du secteur de La Fleuriaye 2 est réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation mixte.
Il a été classé en zonage UMb dans le PLUm approuvé le 05 avril 2019, ce zonage correspond aux secteurs de projets.

Dans ce nouveau quartier, l'attractivité immobilière est très forte.
Il s'agit de préserver ce qui en fait l'essence, en particulier sa composition et ses vocations choisies initialement.
Ainsi dans le secteur sud ouest un centre équestre est implanté, il s'agissait de pérenniser une activité de loisirs de plein air en harmonie avec le quartier et les espaces naturels environnants.
La pression immobilière fait craindre un risque de pression pour une mutation vers une autre destination permise dans le secteur à vocation mixte UMb.

Il est donc proposé de :

- modifier le zonage de la parcelle BS62 de UMb en Nl afin de prendre en compte l'activité du centre équestre et de ne pas permettre sa mutation à terme vers une destination autre que l'activité de loisirs de plein air ;
- modifier le plan des hauteurs afin d'en extraire la parcelle BS62 en cohérence avec le changement de zonage.

Par ailleurs, des études environnementales réalisées dans le cadre de la ZAC ont permis de préciser la localisation de mares qui avaient été traduites en espace paysager à protéger (EPP) zones humides, dans le règlement graphique du PLUm.
En effet, les adaptations du plan masse de la 2ème tranche impliquent des modifications dans la mise en œuvre des 6 mares à réaliser dans le cadre des mesures compensatoires in situ, validées par par un arrêté n° 2013/BPUP/005 du 9 janvier 2013.
Les adaptations suivantes ont fait l'objet d'un porter à connaissance des services de l'État en septembre 2018 :

- évolution de la localisation de 3 mares
- évolution de la surface de 2 mares n'ayant pas d'incidence sur la superficie totale des 6 mares.

Le porter à connaissance des services de l'État sur la localisation des mares est intervenu trop tardivement pour être traduit dans le PLUm (approuvé le 05 avril 2019).

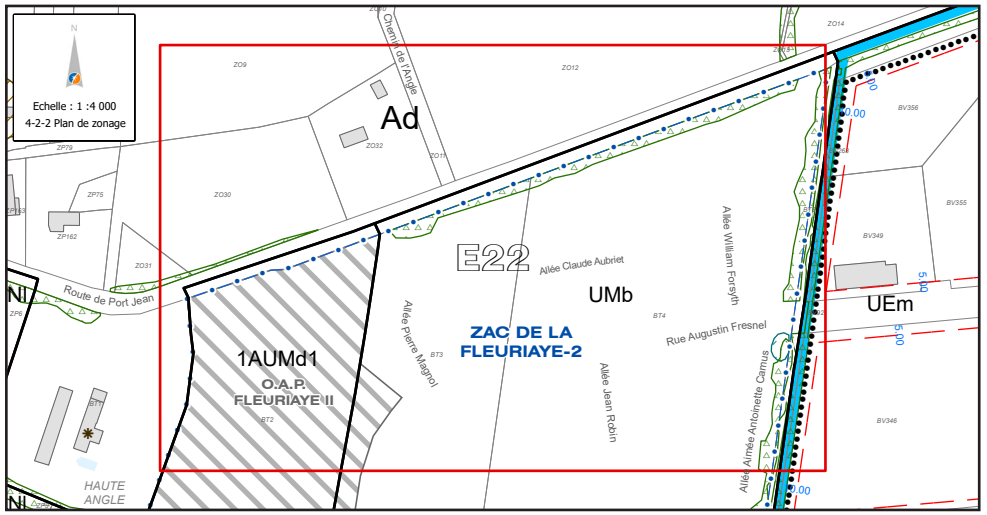
Il est donc proposé de :

- modifier le plan de zonage afin de repositionner les EPP correspondant aux mares afin de le mettre en cohérence avec le dossier de la ZAC validé.

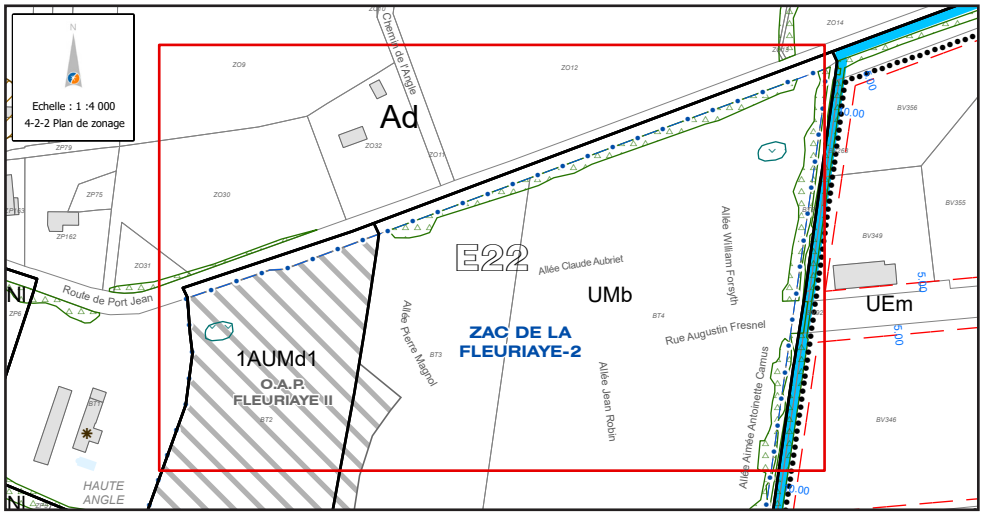
Ces ajustements du plan de zonage ont un impact positif sur l'environnement car ils permettent de préserver un secteur naturel en limitant fortement sa constructibilité et d'affiner la protection de ses composantes environnementales (les mares).

CARQUEFOU

AVANT

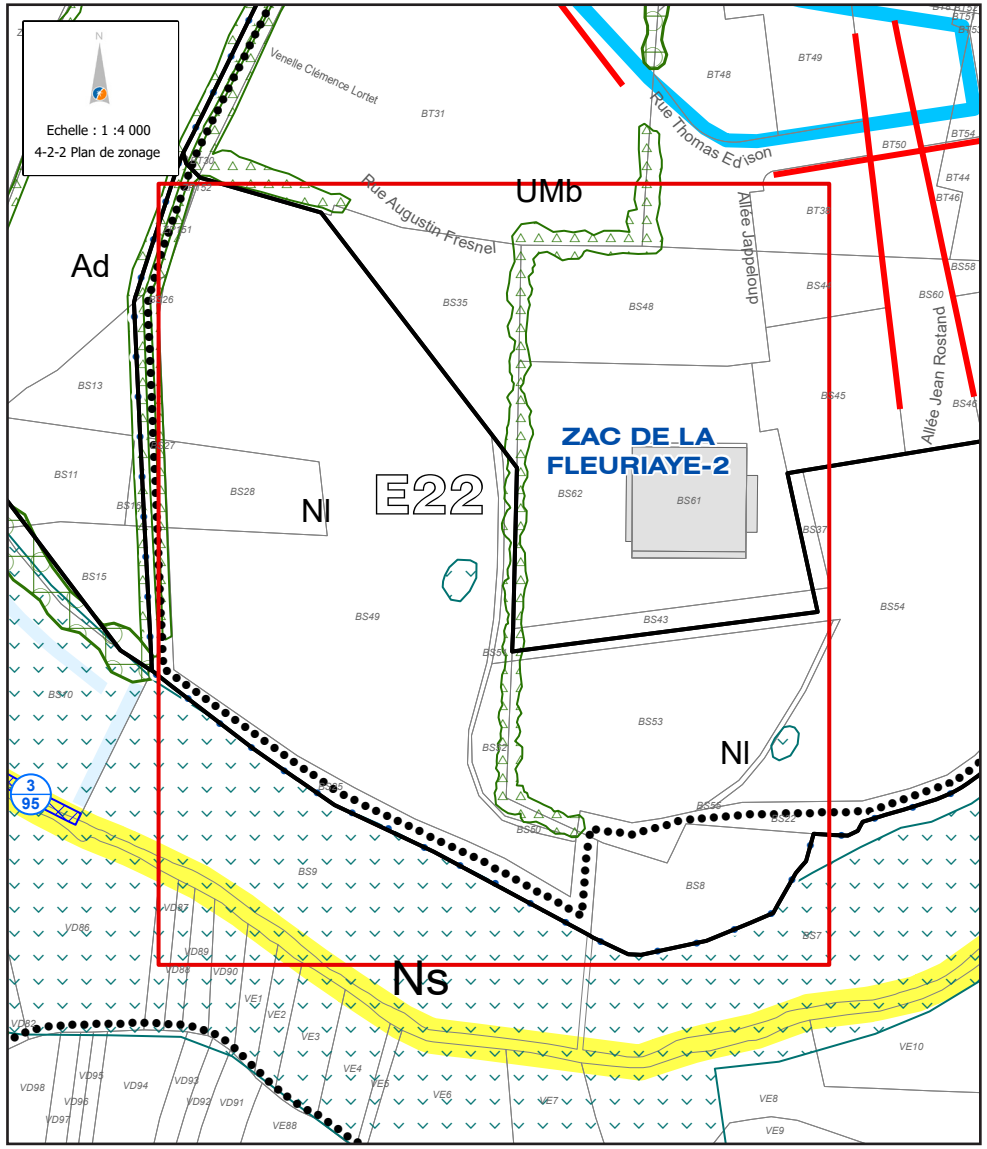


APRÈS

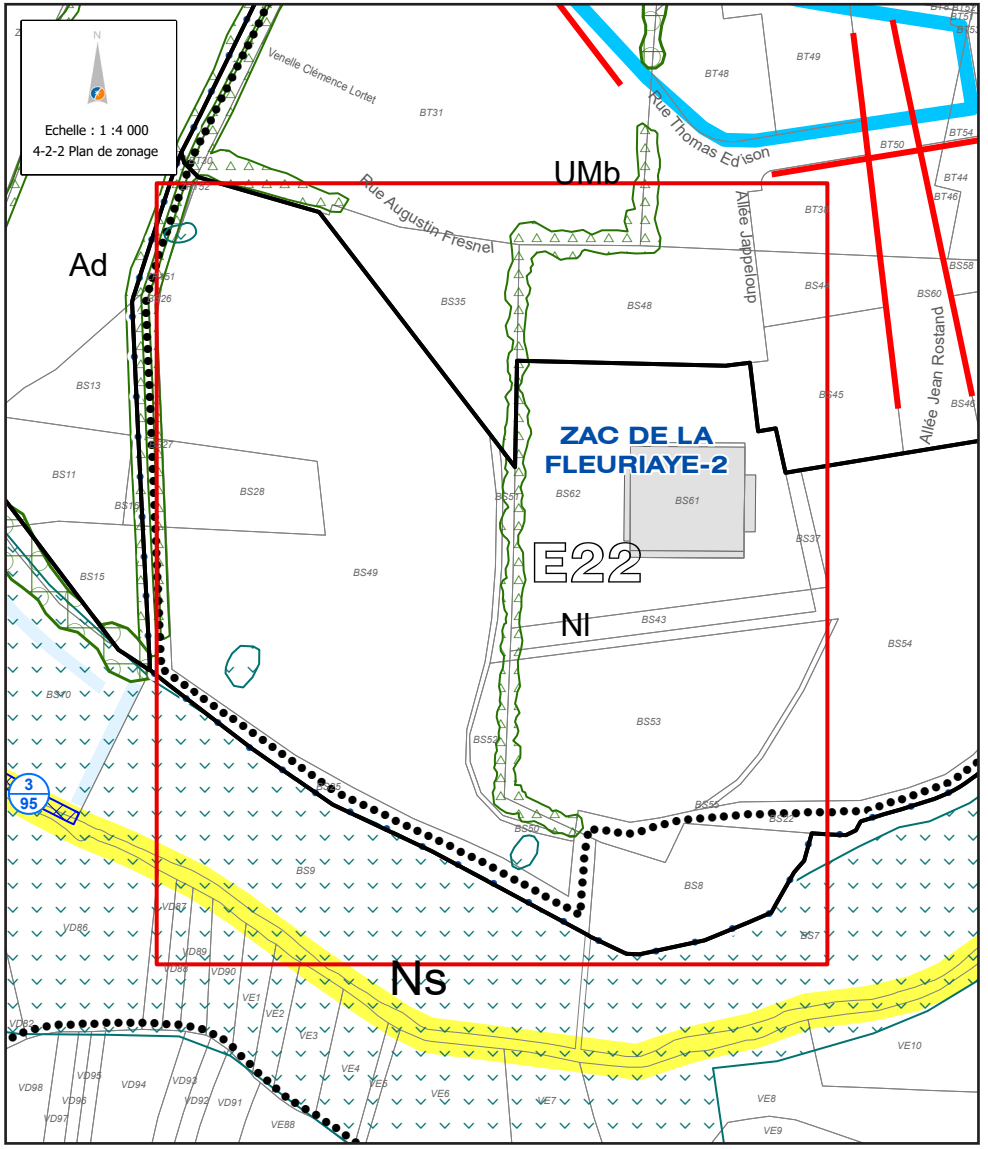


CARQUEFOU

AVANT

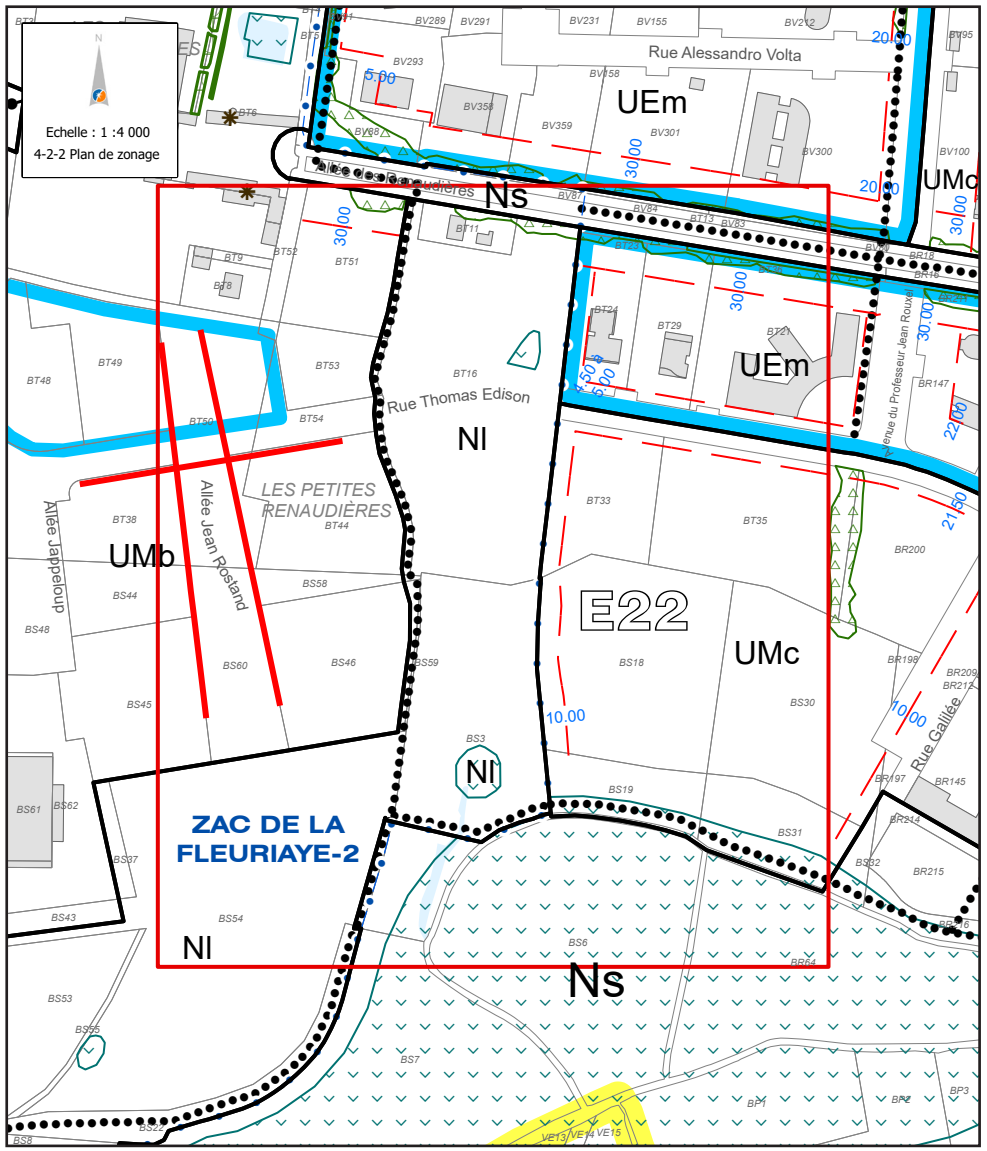


APRÈS

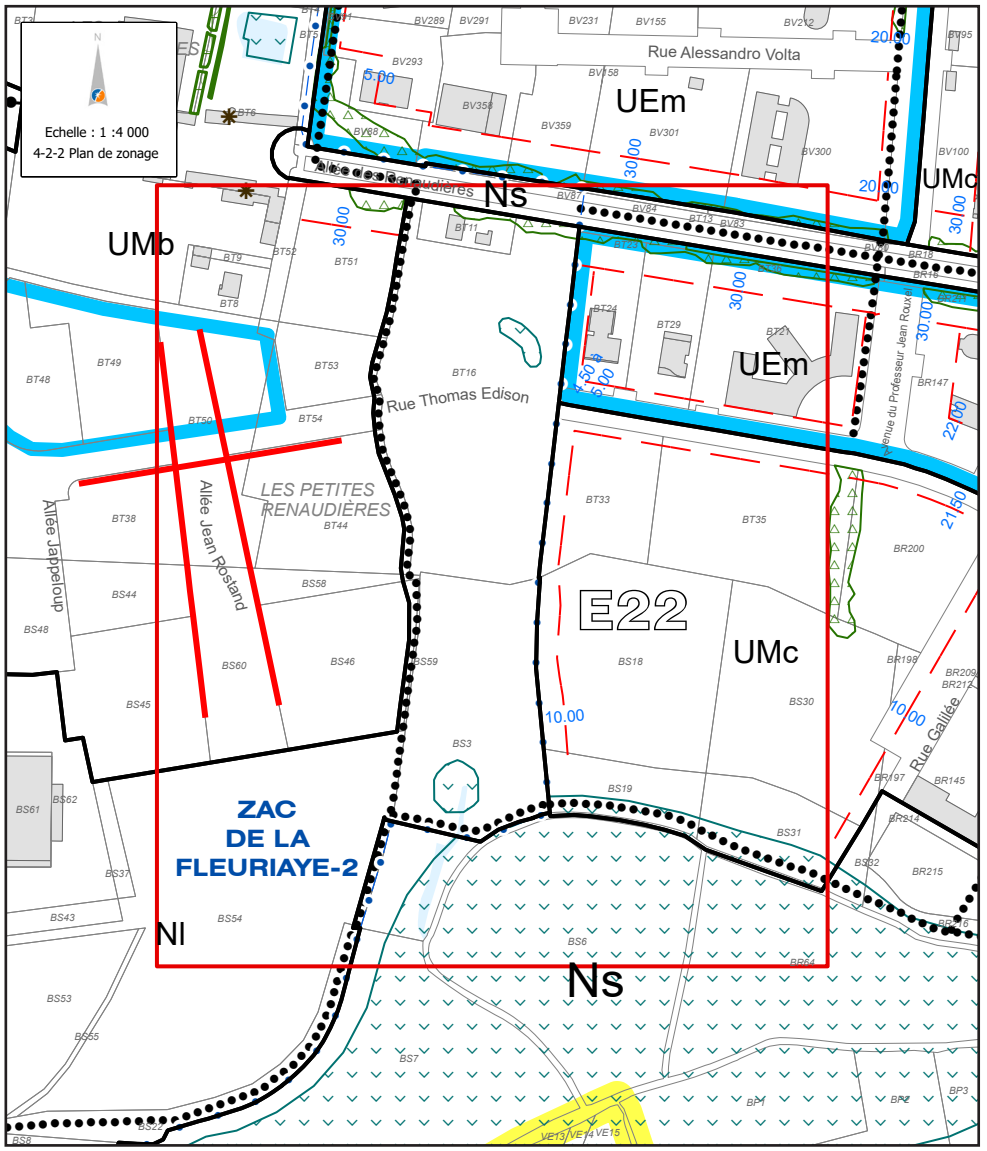


CARQUEFOU

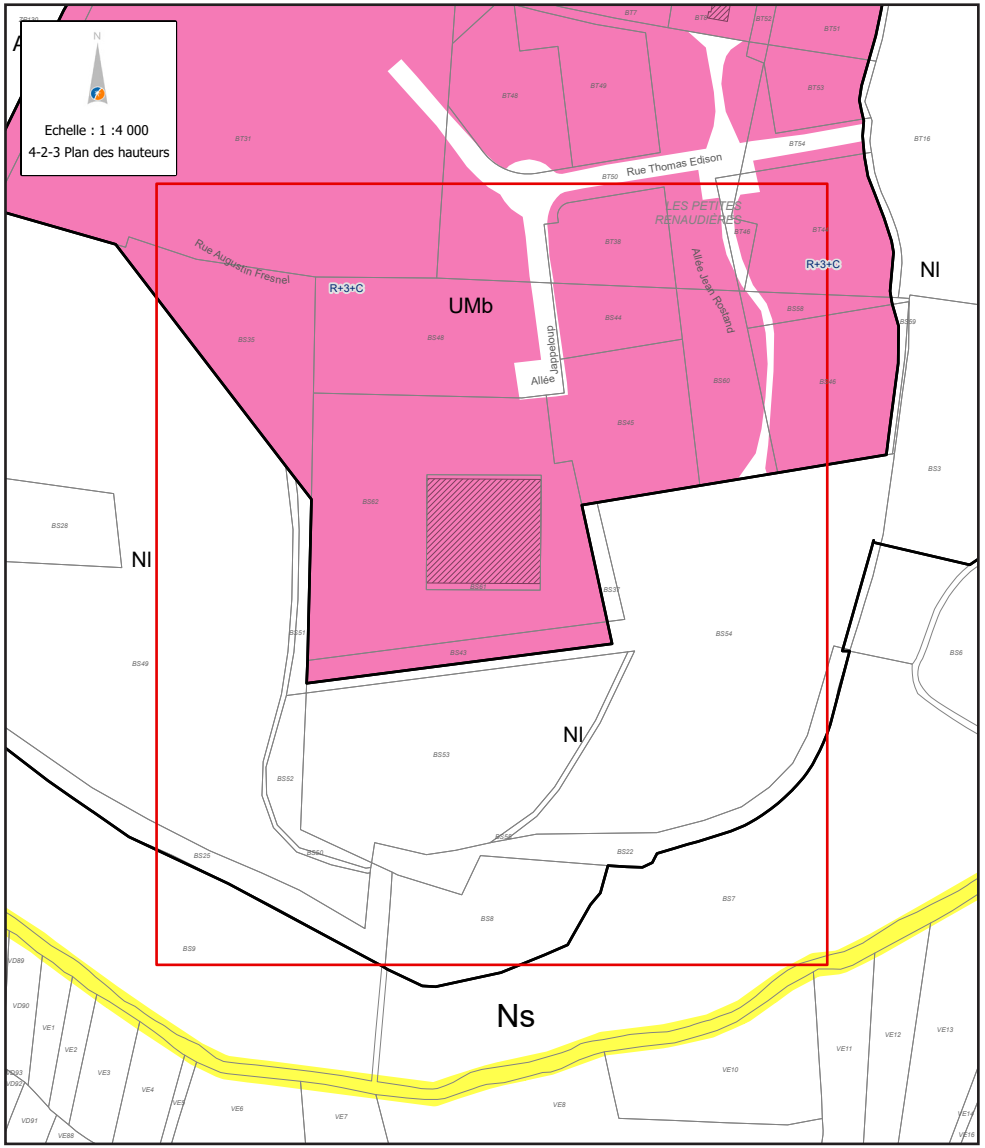
AVANT



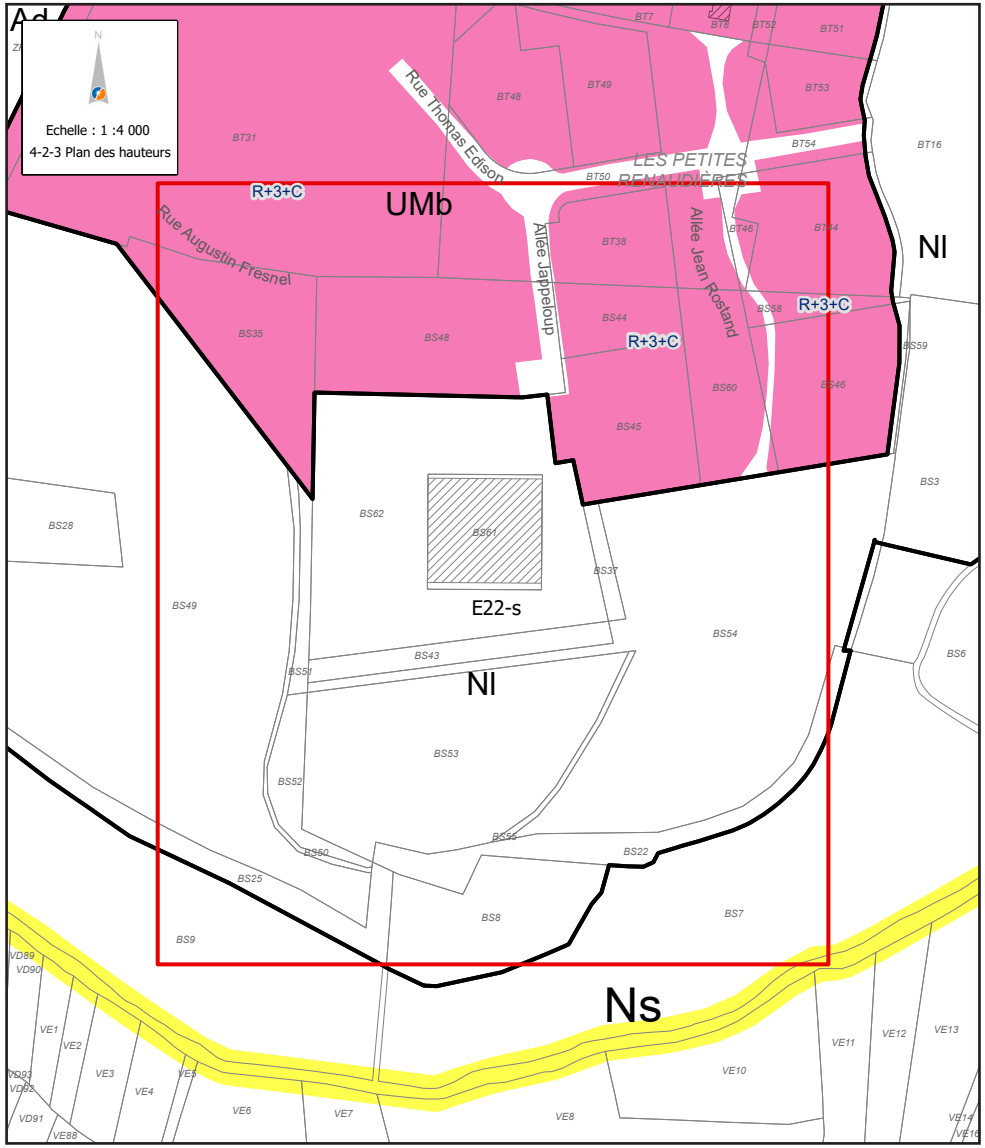
APRÈS



AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Rue Thomas Edison
LES PETITES RENAUDIÈRES
Rue Augustin Fresnel
Allée Jappeloup
Allée Jean Rostand
R+3+C
UMb
Nl
Ns

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Rue Thomas Edison
LES PETITES RENAUDIÈRES
Rue Augustin Fresnel
Allée Jappeloup
Allée Jean Rostand
R+3+C
UMb
Nl
E22-s
Ns

3. RECTIFICATION DU ZONAGE - SECTEUR LA RIVIÈRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : E27

En effet, la limite de zonage entre le zonage Ns voisin (qui correspond au vallon du Gobert) et le zonage Ad de l'exploitation agricole coupe en deux un bâtiment agricole et la maison de l'exploitant agricole existants avant l'approbation du PLUm.
Le zonage Ns ne permet pas de réaliser des travaux sur les bâtiments existants.

Il s'agit d'une erreur de tracé qui doit être corrigée afin de permettre des travaux d'aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.

- Il est donc proposé de modifier le zonage de la parcelle ZC 25 de Ns en Ad afin d'inclure le bâtiment agricole dans le zonage Ad.

La rectification de ce zonage est sans incidence du point de vue environnemental du fait qu'il porte sur une faible surface et parce qu'il s'agit de prendre en compte l'existant.

Rectification du zonage de Ns en Ad de la parcelle ZC25

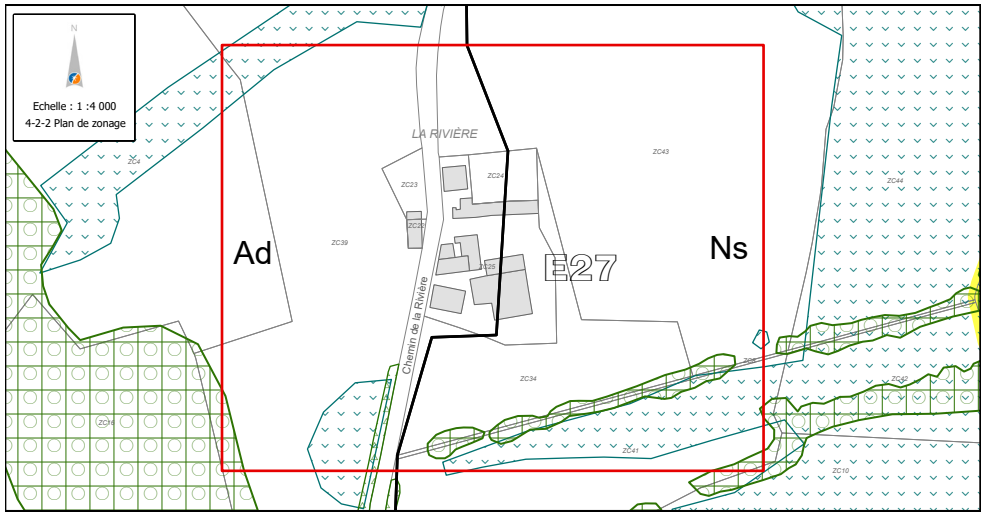
Les caractéristiques du site

Lors de l'élaboration du PLUm, les bâtiments agricoles ont par principe été classés en zonage agricole dans le PLUm, afin de permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole.

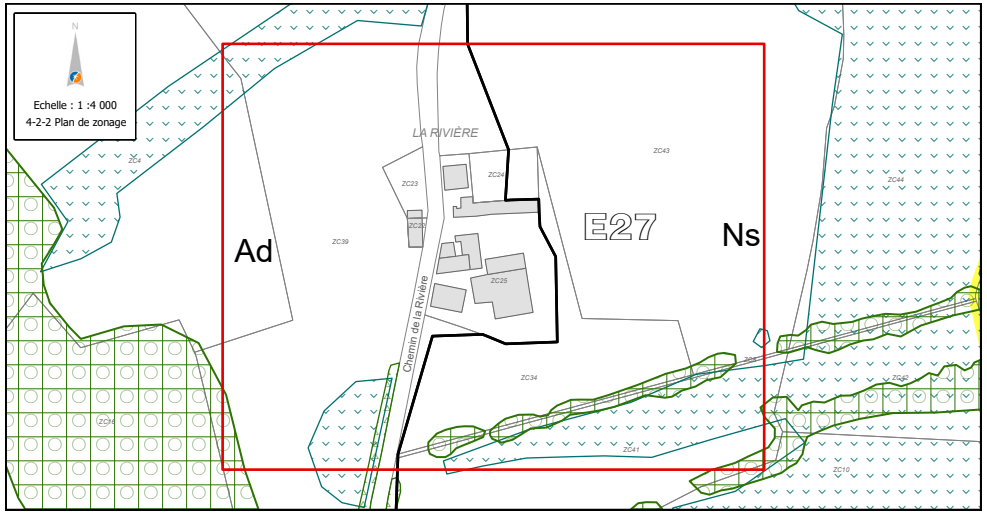
L'exploitant agricole de la Rivière, située 20 chemin de la Rivière à Carquefou, a signalé à la métropole une erreur dans le plan de zonage qui l'empêche de réaliser un projet d'évolution de bâtiments nécessaires à son activité d'élevage de vaches laitières et a demandé sa rectification.

CARQUEFOU

AVANT



APRÈS



4. CRÉATION D'UN STECAL ACL4 - SECTEUR DE LA TRÉMOUILLE - SITE DE LA SPA

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE :D26

Le périmètre du STECAL couvre les bâtiments et espaces nécessaires à l'activité existants, sur une surface totale de 1546m².

Il encadre les possibilités d'extension des constructions existantes par un périmètre resserré autour des bâtiments déjà présents sur le site. L'aire de stationnement en est exclue.
Le caractère naturel et paysager du site est préservé dans le PLUm approuvé le 05 avril 2019, par les protections des haies et boisements existants.,

Les caractéristiques du site

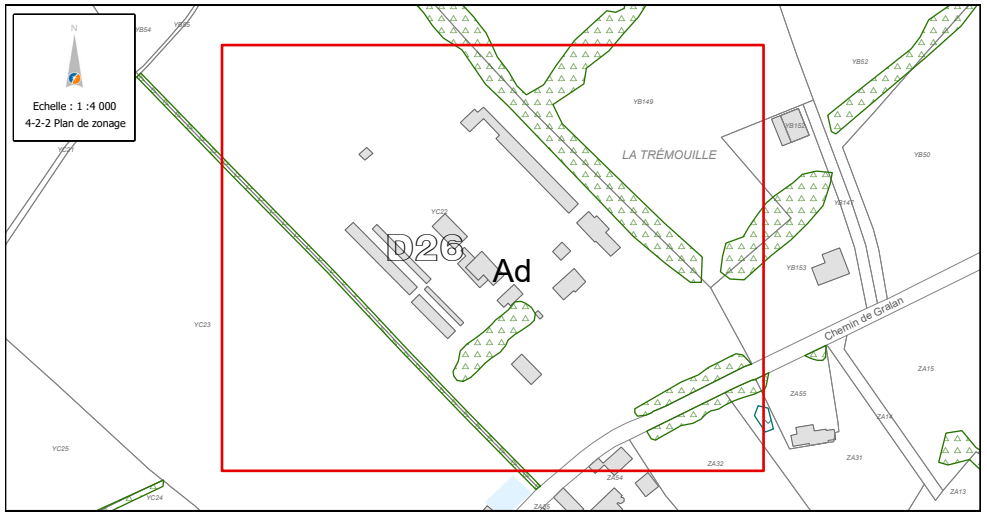
Les locaux du refuge et de la fourrière et des bureaux de la Société Protectrice des Animaux (S.P.A) de Loire Atlantique sont implantés depuis de nombreuses années (en 1989) à la Trémouille, au numéro 61 du chemin de Gralan à Carquefou, dans le secteur agricole durable, classé en zonage Ad au PLUm.

L'activité de la S.P.A sur ce site est une activité d'intérêt collectif et de services.

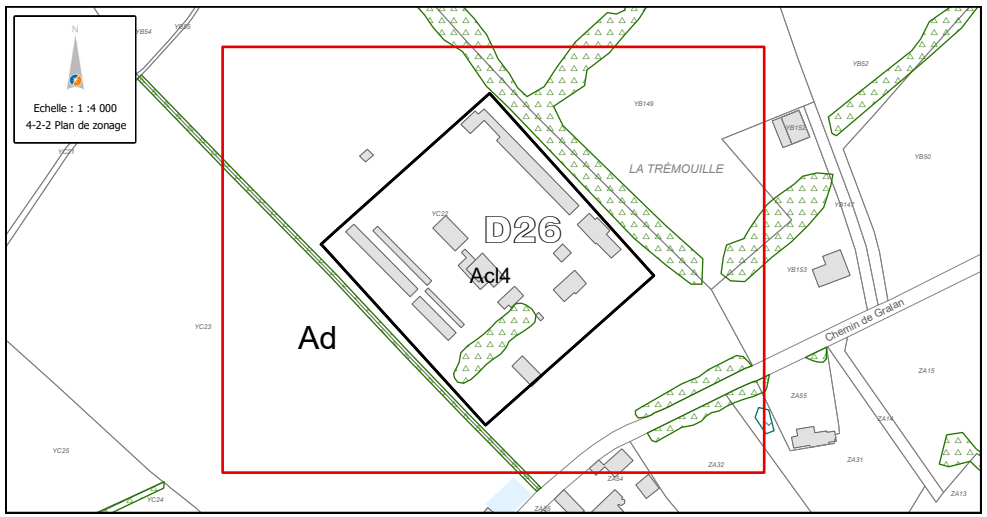
Afin d'assurer la pérennité et le développement de la S.P.A sur le site, où des constructions sont déjà existantes, il est proposé la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ACL4 qui correspond aux installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CARQUEFOU

AVANT



APRÈS



5. MODIFICATION DU ZONAGE ET SUPPRESSION DU PÔLE DE SERVICES - SECTEUR DE LA HAUTE FORÊT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE: G24

Un pôle de services a, par ailleurs, été créé afin de ne pas laisser ce terrain en friche dans un contexte de rareté du foncier disponible.

Toutefois, en 2020, une entreprise productive en conformité avec le zonage UEi a pu implanter une construction sur ce terrain. Le zonage UEm et le pôle de services n'ont donc plus d'utilité.

Il est donc proposé de :

- modifier le zonage de la parcelle AS 156 située avenue de Syrma à Carquefou de UEm en UEi.
- supprimer le périmètre de pôle de services de la parcelle AS 156 située avenue de Syrma à Carquefou.

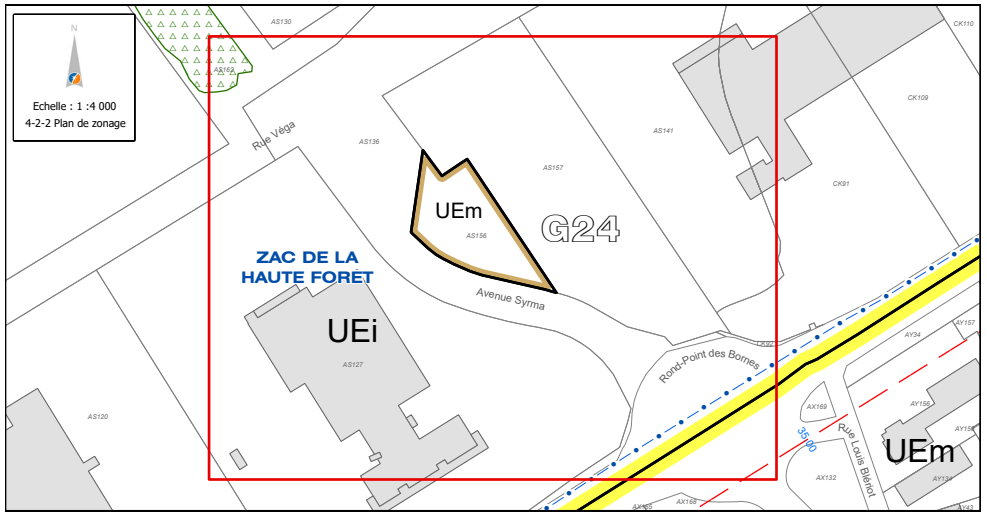
Modification du zonage de UEm en UEi et suppression du pôle de services secteur de la Haute Forêt

Les caractéristiques du projet

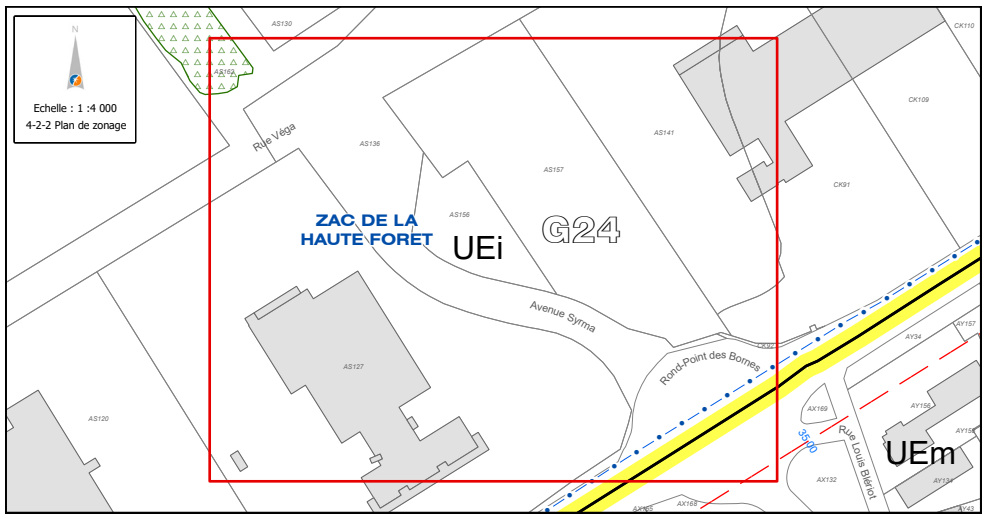
Lors de l'élaboration du PLUm, afin de répondre aux difficultés d'implantation d'activités industrielles ou logistiques sur un petit terrain situé le long de l'avenue Syrma à Carquefou, dans la zone d'activités de la Haute Forêt, il a été décidé d'inscrire celui-ci en zonage UEm.
La ZAC actuelle de la Haute Forêt est classée en UEi pour permettre d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, hormis une petite parcelle cadastrée AS156. En effet, cette parcelle n'était a priori pas configurée pour l'implantation d'activités industrielles ou logistiques qui nécessitent de grandes surfaces.

CARQUEFOU

AVANT



APRÈS



6. SUPPRESSION DU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - SECTEUR LE CLOUET

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : E24

Les caractéristiques du site

Les parcelles cadastrées ZL147, 148, 243, 244 situées dans la ZAC LE CLOUET (secteur OUEST), le long de la rue François René de Chateaubriand sont classées en secteur UEm.

Lors de l'élaboration du PLUm un périmètre tertiaire a été créé, dans le secteur Ouest de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Clouet, pour y permettre l'implantation d'une construction accueillant des activités tertiaires. Aujourd'hui il n'est plus envisagé d'implanter un bâtiment tertiaire, mais de réserver l'espace pour l'implantation d'un parc d'activités mixtes (en conformité avec le zonage UEm).

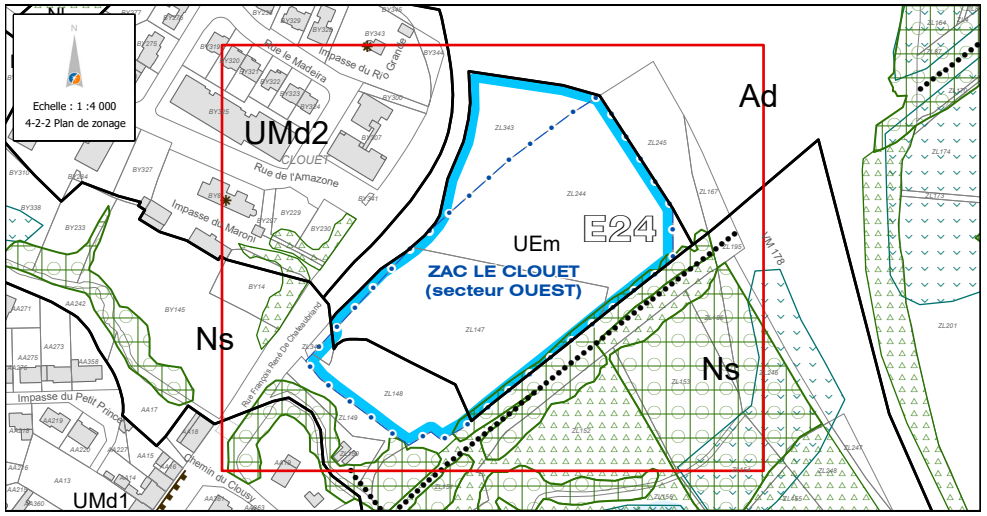
Le projet ne prévoyant plus de construction à vocation tertiaire, le pôle tertiaire n'a donc plus d'utilité.

Il est donc proposé de :

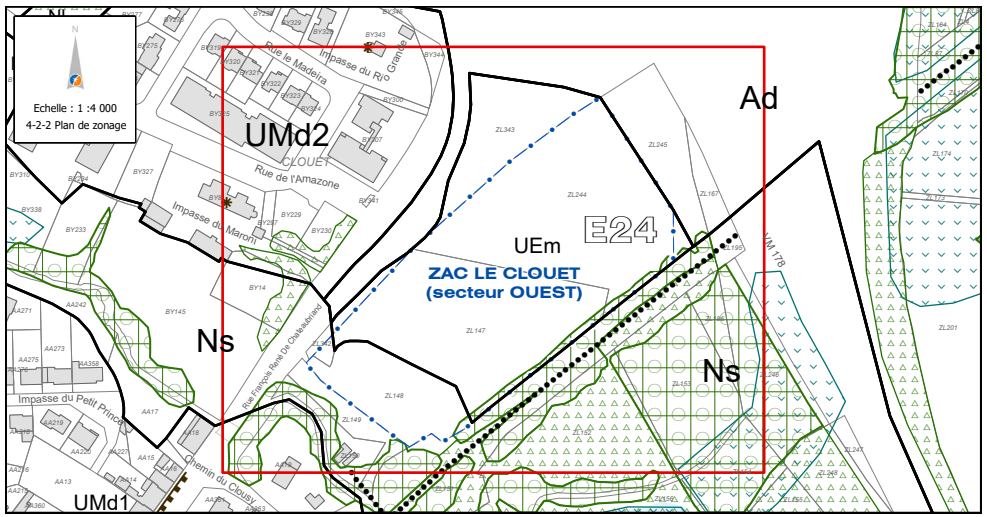
- supprimer le périmètre tertiaire sur les parcelles cadastrées ZL147, 148, 243, 244 situées dans le secteur Ouest de la ZAC du Clouet.

CARQUEFOU

AVANT



APRÈS



7. RECTIFICATION ENTRE LE ZONAGE ET LA LIMITE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE - SECTEUR FLEURIAYE 1

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : E22 / E23

Les caractéristiques du site

Une ligne d'implantation obligatoire des constructions avait été inscrite sur la parcelle cadastrée BR n°7 dans le PLU de Carquefou puis reportée dans le PLUm lors de son élaboration.
Elle se superpose à la limite de zonage entre les secteurs UMc et Ns.

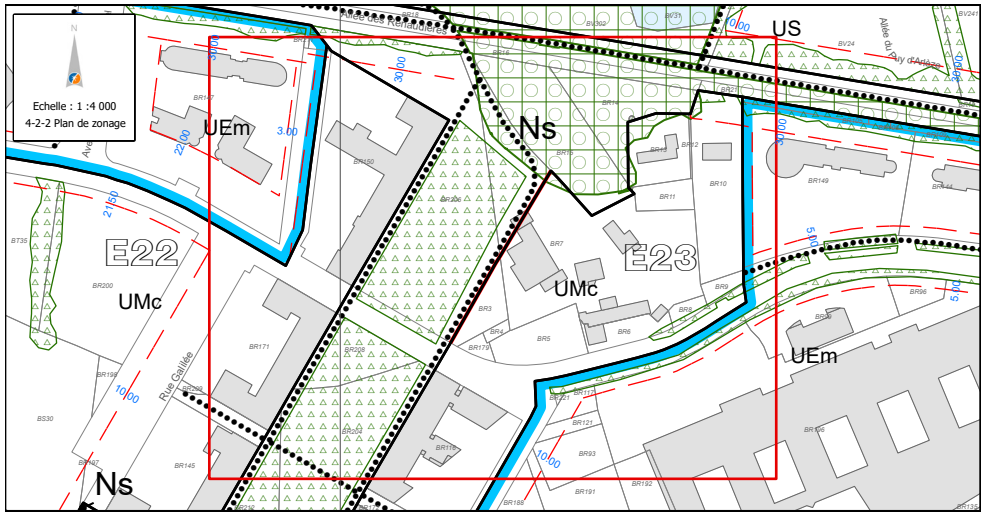
Il apparaît que les couches du Système d'Information Géographique du zonage et de la ligne d'implantation obligatoire ont été inversées lors de l'élaboration du PLUm, si bien que la ligne d'implantation obligatoire est masquée par la ligne de zonage sur le règlement graphique.

Il s'agit d'une erreur graphique avérée qui doit être corrigée.

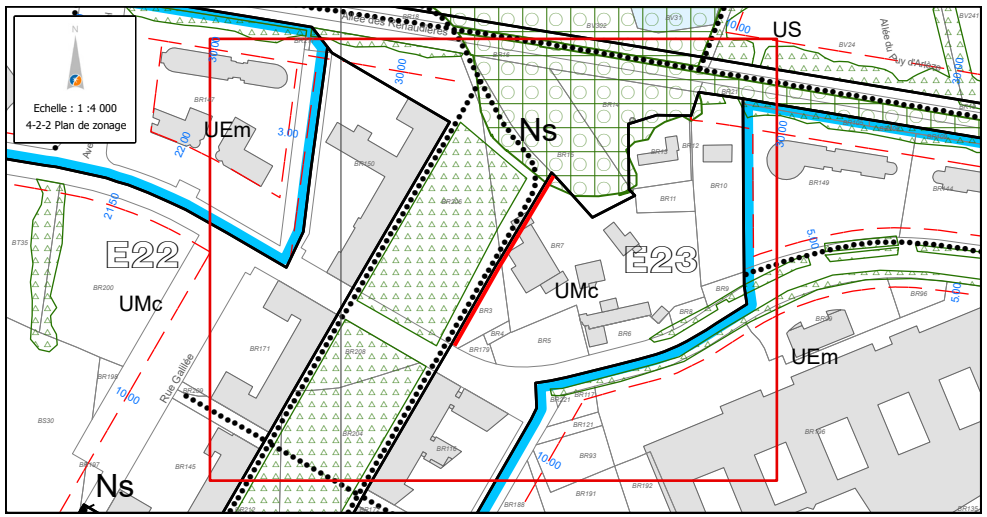
- Il est donc proposé de modifier le plan de zonage sur la parcelle BR7 en faisant apparaître la ligne d'implantation obligatoire.

CARQUEFOU

AVANT



APRÈS



LOIRE
CHÉZINE

COUËRON

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET BARRIÈRE NOIRE 206

2. ÉVOLUTIONS D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - ZAC CENTRE-VILLE ET ZAC DE LA MÉTAIRIE 212

3. AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE - BOULEVARD DE L'EUROPE ET RUE DES TANNEURS 223

4. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZAC DES HAUTS DE COUËRON 3 226

5. AJOUT DE PATRIMOINES BÂTIS À PRÉSERVER - LIEU-DIT LA CARTERIE, L'AUBINIÈRE ET L'ANGLE 229

6. MODIFICATION D'UNE FICHE DE SOUS-SECTEUR PATRIMONIAL - CITÉS OUVRIÈRES DE COUËRON 236

1. PROJET BARRIÈRE NOIRE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-1-2-3 / 3-2-2

PLANCHE : H14

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Barrière Noire, suppression d'un emplacement réservé et protection paysagère

Les caractéristiques du projet

Le secteur de Barrière Noire, situé dans la continuité de zones économiques et le long de la RN 444 a été identifié pour y accueillir des entreprises et des équipements structurants.

En amont d'un projet d'aménagement sur ce secteur, des études environnementales et de faisabilités ont été réalisées pour déterminer les conditions d'implantation de nouvelles constructions à destination économique et/ou d'équipements publics.

Compte tenu de sa localisation et d'une bonne accessibilité à partir des infrastructures viaires, ce site a été identifié pour accueillir une nouvelle gendarmerie, d'où l'inscription de l'emplacement réservé n°1-4 pour la réalisation d'équipements publics au bénéfice de la Commune de Couëron.

Depuis plusieurs années, la Ville de Couëron ambitionne à la création d'une nouvelle caserne de gendarmerie sur son territoire répondant tant à la vétusté des installations existantes qu'à l'inadaptation des locaux techniques et résidentiels. Plusieurs propositions et abandons successifs ont été menés depuis plus de 17 ans.

Après de nombreux échanges et malgré la conduite de plusieurs études sur le site de la Barrière Noire pour notamment le projet de regroupement des casernes de Couëron et de Sautron, il a été décidé par la Direction Régionale du bureau de l'immobilier du ministère, de l'abandon du projet de nouvelle brigade sur le site de la Barrière Noire sur la Commune de Couëron.

Les caractéristiques du site

Le secteur de Barrière Noire reste un site destiné à l'accueil de nouvelles entreprises afin de répondre notamment aux objectifs de « conforter le dynamisme économique et permettre l'accueil de nouvelles entreprises ». Il est donc nécessaire de revoir la vocation de l'assiette foncière initialement prévue pour le projet de gendarmerie pour une vocation d'activités économiques.

Justifications des modifications apportées :

Suite à l'évolution du type d'implantation, il est nécessaire d'ajuster l'OAP sectorielle pour revoir le principe d'accès et les continuités paysagères.

Les études préalables à l'aménagement du site ont permis de dégager les enjeux paysagers suite à un diagnostic environnemental. L'allée arborée est un élément historique qu'il convient de préserver. L'allée du Château compte tenu de sa qualité paysagère, est indiquée dans les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle comme un élément devant être pris en compte dans la conception du futur projet d'aménagement afin qu'elle puisse constituer un «écran Nord-Sud». Le diagnostic paysager a permis de confirmer la nécessité de protéger ce double alignement d'arbres. La protection de cette trame paysagère est proposée avec la création d'un Espace Paysager à Protéger (EPP).

Les études ont permis d'améliorer la connaissance du site sur le patrimoine arboré en

lien avec le projet qui doit s'implanter sur la partie Sud-Est, le long de la VM101. Il est donc proposé de **traduire les boisements à préserver en Espaces Paysagers à Protéger (EPP).**

Les études ont également permis d'améliorer la connaissance du site sur les zones humides. Il est donc proposé de **traduire la protection des zones humides en Espaces Paysagers à Protéger – Zones Humides (EPP-ZH) sur la parcelle cadastrée AN346.**

Ainsi, il est proposé de :

- **revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle – Barrière Noire sur l'ajout d'espace à vocation d'activités économiques ;**
- **supprimer l'emplacement réservé n°1-4 pour équipements publics ;**
- **préserver l'allée du Château en créant un Espace Paysager à Protéger (EPP) pour être cohérent avec ce qui est indiqué dans l'OAP sectorielle ;**
- **ajouter environ 7 080 m² de zones humides en créant un Espace Paysager à Protéger – Zones Humides (EPP-ZH) hors du périmètre de l'OAP et de préserver ces zones humides par un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Barrière Noire

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

1/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Les études préalables à l'aménagement du site ont permis d'améliorer la connaissance du patrimoine arboré mais surtout sa préservation. L'allée du Château qui constitue un « écran paysager Nord-Sud » entre les deux parties de l'OAP, est renforcée dans sa préservation par son classement en Espaces Paysagers à Protéger (EPP). La zone humide est élargie afin de prendre en compte la connaissance approfondie de cette donnée. Un secteur est identifié comme un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer, ce qui permet d'en assurer en partie la préservation. L'artificialisation des zones humides devrait dans la mesure du possible être évitée. Une éventuelle dégradation ou destruction de zones humides devrait être compensée.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP Barrière Noire ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'allée du Château, compte tenu de sa qualité paysagère, est indiquée dans les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle comme un élément devant être pris en compte dans la conception du futur projet d'aménagement afin qu'elle puisse constituer un «écran ».

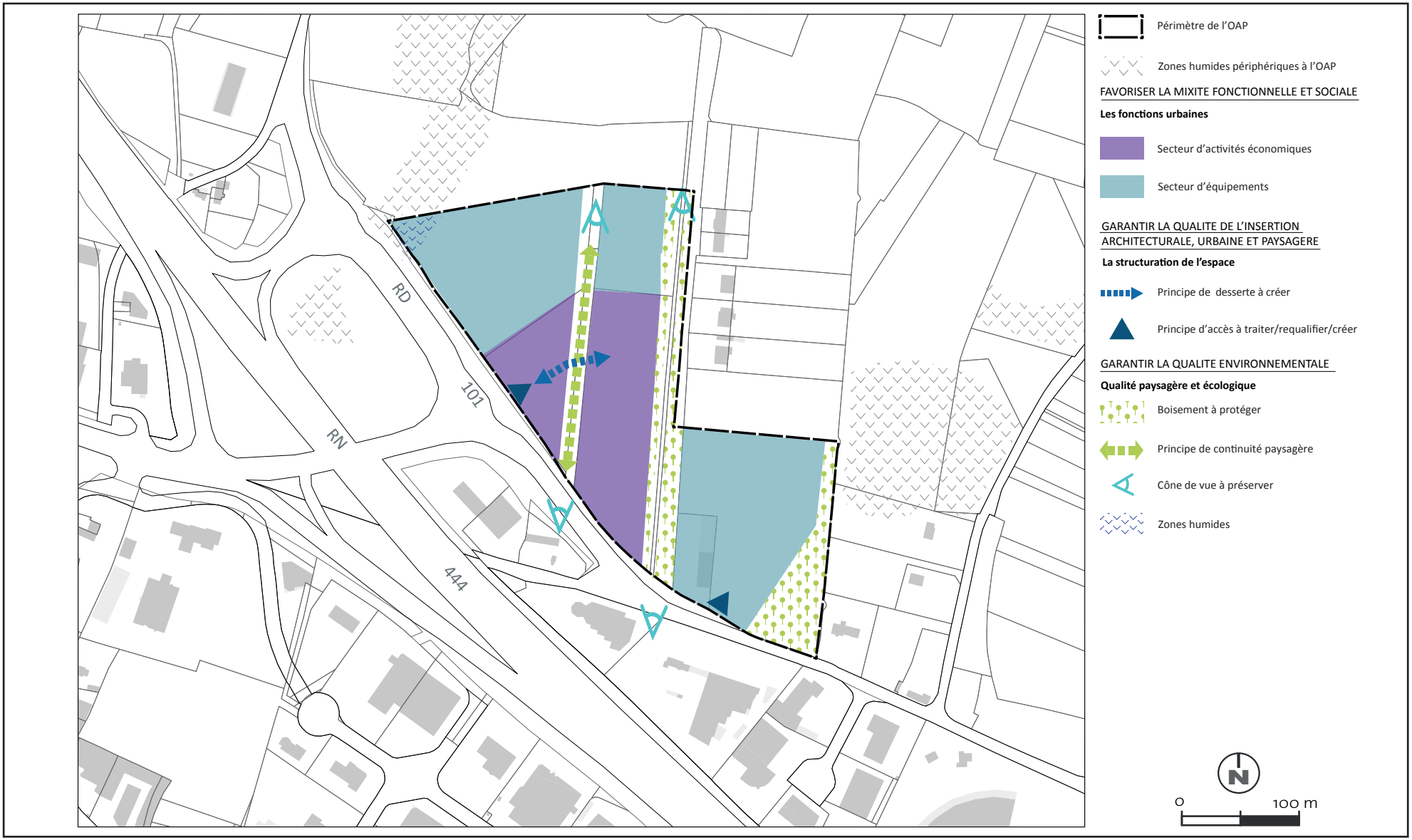
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP Barrière Noire ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen. Toutefois, la protection du patrimoine arboré a une incidence positive en terme de biodiversité notamment pour les boisements en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Ce secteur s'inscrit bien dans la continuité du tissu économique situé de part et d'autre de la RN 444.

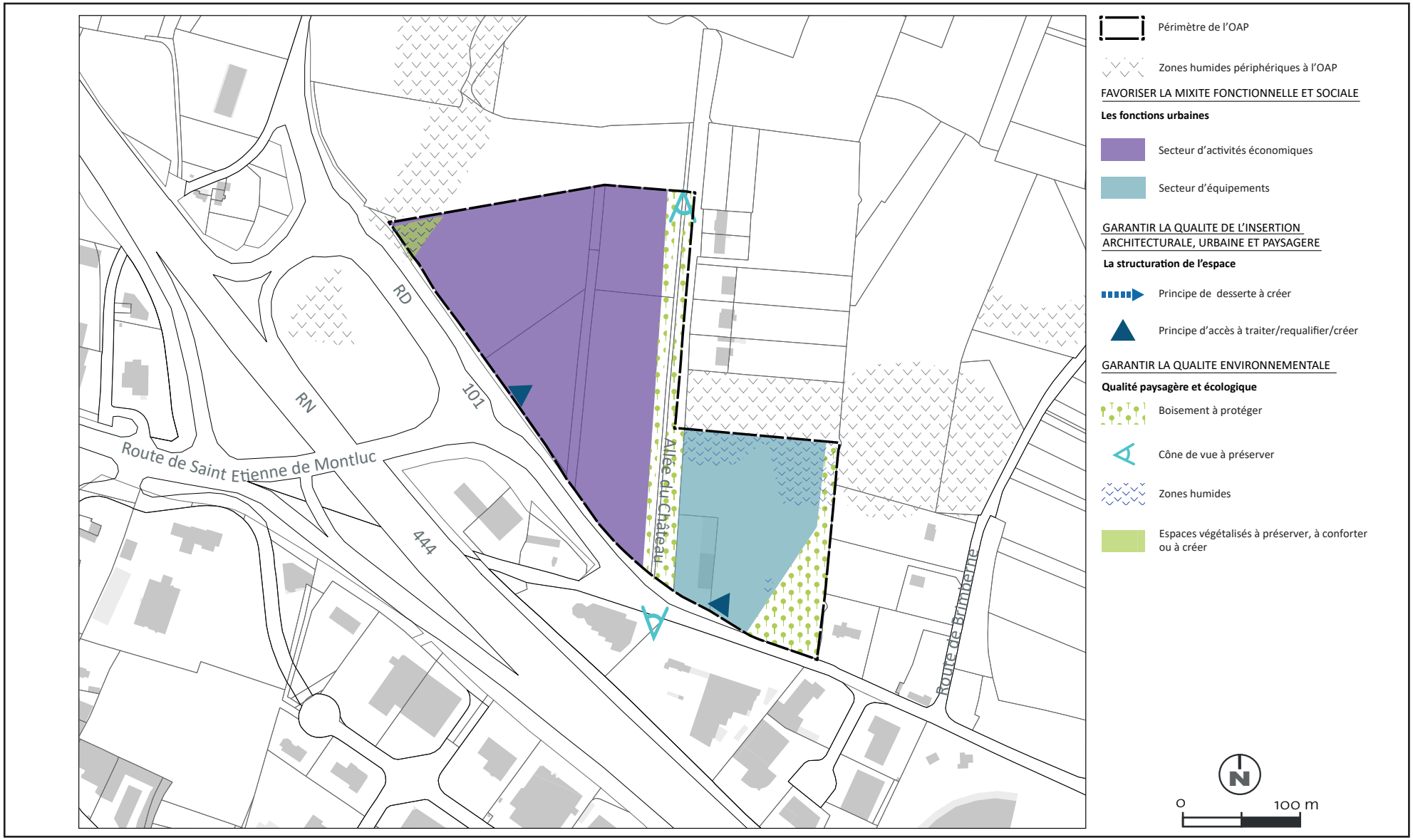
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste fort de par son éloignement de la centralité et d'un axe de TC structurant.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont une incidence positive sur la prise en compte des éléments végétaux existants sur le site.

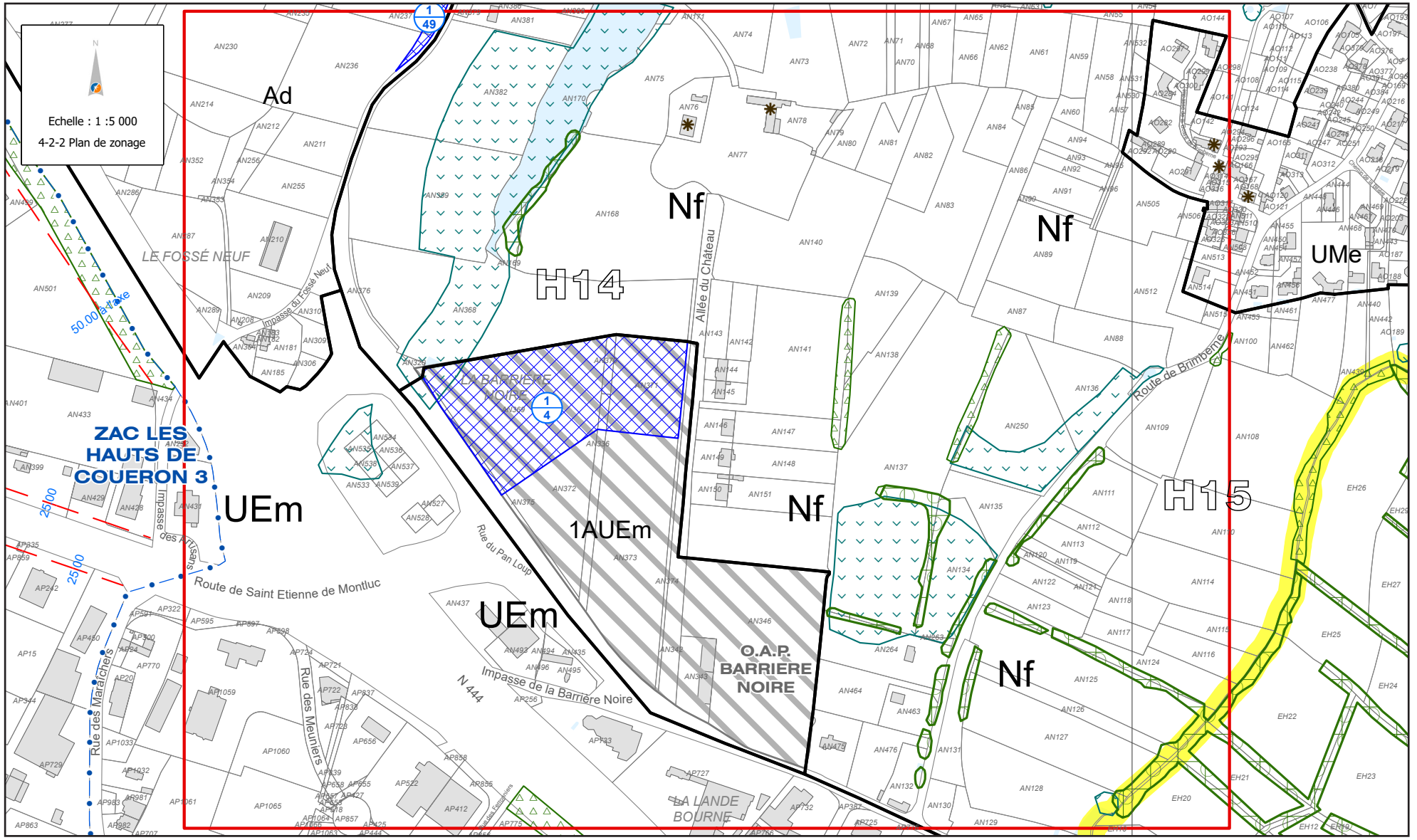
AVANT


RD
101
RN
444
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'activités économiques
Secteur d'équipements
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Principe de continuité paysagère
Cône de vue à préserver
Zones humides
N
0
100 m

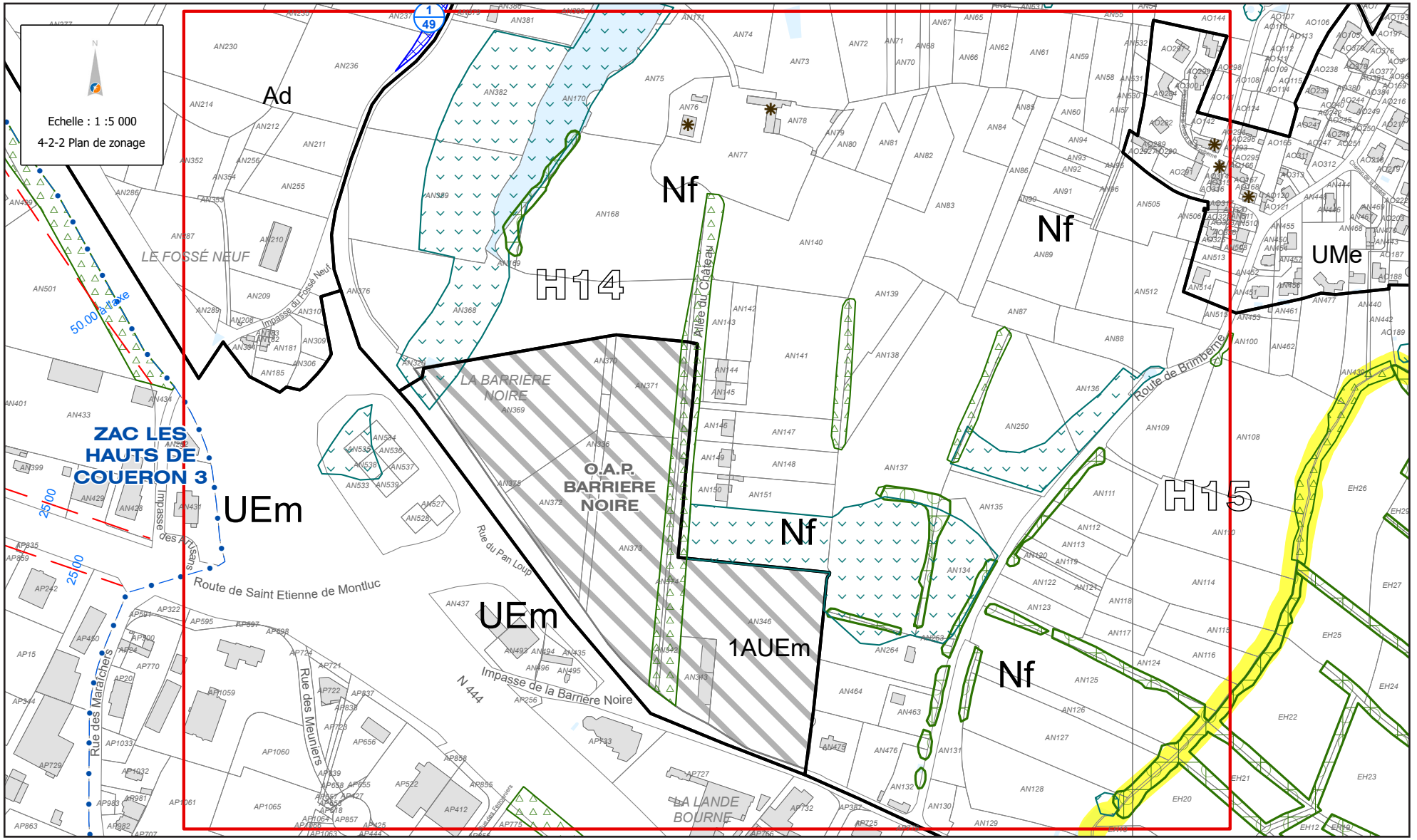
APRÈS


RD
101
RN
Route de Saint Etienne de Montluc
444
Allée du Château
Route de Brindelle
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'activités économiques
Secteur d'équipements
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Zones humides
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
100 m

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nf
H14
Nf
UMe
LE FOSSÉ NEUF
Impasse du Fossé Neuf
Allée du Château
LA BARRIÈRE NOIRE
ZAC LES HAUTS DE COUERON 3
UEm
Impasse des Artisans
Route de Saint Etienne de Montluc
Rue du Pan Loup
1AUEm
Nf
H15
Route de Brimberne
UEm
O.A.P. BARRIERE NOIRE
Impasse de la Barrière Noire
N 444
Rue des Maraîchers
Rue des Meuniers
LA LANDE BOURNE
Nf
50.00 à taxe
25.00
25.00

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nf
H14
Nf
UMe
LE FOSSÉ NEUF
Impasse du Fossé Neuf
50.00 Marge
ZAC LES HAUTS DE COUERON 3
UEm
Impasse des Artisans
Route de Saint Etienne de Montluc
Rue du Pan Loup
LA BARRIÈRE NOIRE
O.A.P. BARRIÈRE NOIRE
Allée du Château
UEm
1AUEm
Nf
Nf
H15
Route de Brimberne
Impasse de la Barrière Noire
N 444
Rue des Maraîchers
Rue des Meuniers
LA LANDE BOURNE

2. ÉVOLUTIONS D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - ZAC CENTRE-VILLE ET ZAC DE LA MÉTAIRIE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : J13, J12 / I11-N, J10-N, J11-N, J13-N

Mise en cohérence des zonages par rapport aux occupations et prise en compte de la trame paysagère

À Couëron, deux opérations d'aménagement constituent un important potentiel de production de logements contribuant au développement urbain de l'ouest de la métropole :

- **La ZAC Ouest Centre-Ville**
- **La ZAC de la Métairie**

1/ ZAC Ouest Centre-Ville

Développée sur 70 hectares, l'opération Ouest centre-ville comportera à terme environ 1 800 nouveaux logements favorisant la mixité de l'habitat (petits collectifs, habitat groupé, maisons de ville, lots individuels). À proximité immédiate du centre, de la gare et en lisière du marais Audubon, ce nouveau quartier, dit quartier des Marais, occupe une position privilégiée et offre un cadre de vie de qualité.

Les objectifs d'aménagement

Plusieurs phases sont livrées dont certaines depuis plus de 10 ans (phases 1, 2, 3, 5, 6, 7). Aussi, il convient de faire évoluer leur classement vers un secteur UMd1 pour prendre en compte leurs caractéristiques de tissu pavillonnaire mais également de traduire leurs particularités tels que des principes d'implantation et/ou des prescriptions paysagères. Ce classement en secteur UMd1 est également cohérent avec la volonté de permettre une évolutivité des constructions existantes dans le respect des formes urbaines individuelles développées dans ces quartiers.
Les secteurs sur lesquels des logements collectifs ont été réalisés pourront être classés en Umc.

Pour préserver l'ambiance paysagère de ces opérations et prendre en compte les principes d'aménagement, il est proposé de traduire graphiquement la préservation des haies et arbres, considérés comme du patrimoine arboré protégé dans le cadre du plan d'aménagement de la ZAC.

Le parti d'aménagement de l'opération s'appuie sur une coulée verte structurante dans laquelle s'inscrivent des liaisons douces, qui permettent de mailler le quartier des Marais, de faire le lien entre les quartiers, le centre-ville et les équipements publics. À l'élaboration du PLUm, cette coulée verte structurante a été classée en zone naturelle NL pour marquer sa vocation au sein du futur quartier. Des parcelles appartenant à la coulée verte ont été « oubliées » lors de l'élaboration du PLUm. Il s'agit des parcelles CZ369 et CZ368.

Au sein de ce quartier, un groupe scolaire a également été réalisé. Il est donc proposé de classer son emprise en zone US correspondant aux pôles d'équipements publics structurants.

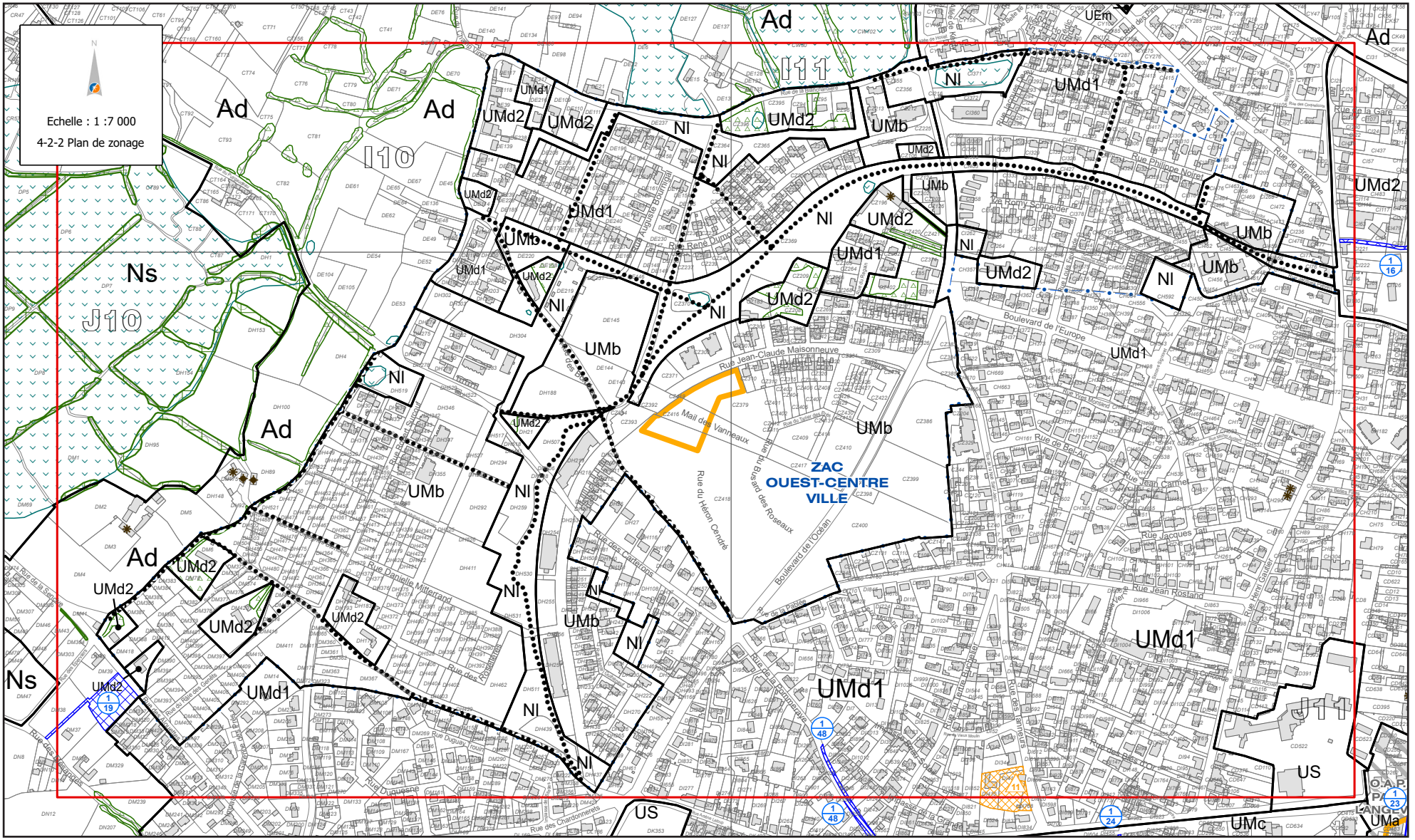
COUËRON

Les modifications apportées

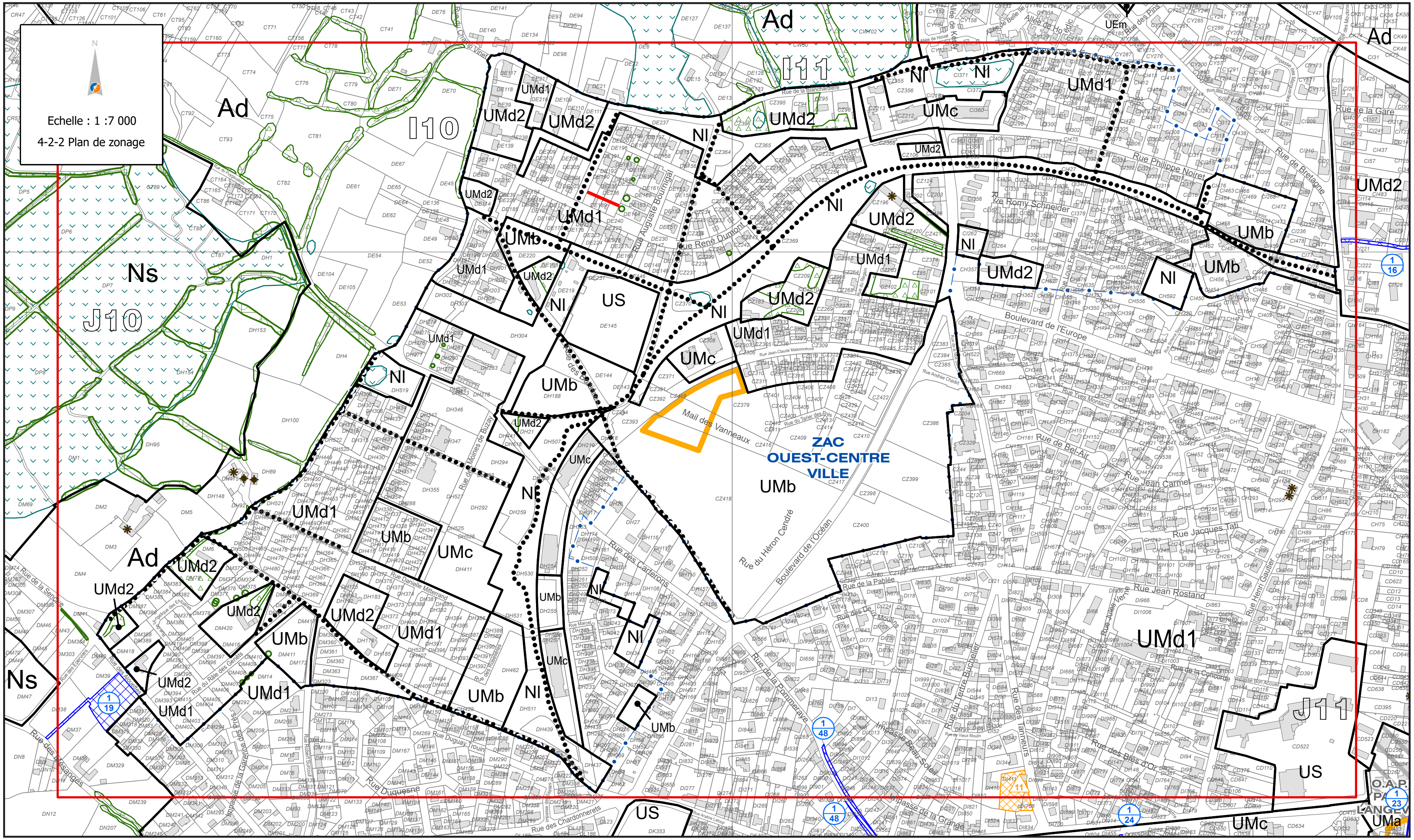
Ainsi, il est proposé :

- de modifier le secteur UMb vers le secteur UMd1, pour les projets livrés ayant fait l'objet d'une conformité ;
- d'élargir le sous-secteur UMd2 en intégrant l'ensemble de l'unité foncière de la parcelle cadastrée DH183 pour une meilleure cohérence ;
- de modifier le zonage de la parcelle DE145 en zone US afin de permettre l'implantation d'un groupe scolaire.
- de modifier le Plan de hauteurs en conséquence ;
- d'appliquer un principe d'implantation obligatoire sur les parcelles cadastrées DE189, DE190, DE236 et DE232, afin de préserver l'implantation des constructions et le parti d'aménagement de la ZAC avec le garage implanté devant l'habitation ;
- d'ajouter des Espaces Boisés Classés, afin de protéger des arbres présents sur l'opération d'aménagement initiale. Les parcelles concernées sont : CZ241, DE164, 163, 193, 194, 195, DH279, 280, 281, DM375, 376, 377, 408, 409, 411 ;
- d'inscrire les secteurs correspondant aux logements collectifs en zone UMc ;
- de modifier le zonage des parcelles CZ369 et CZ368 en zone Nl afin de les intégrer à la coulée verte existante.

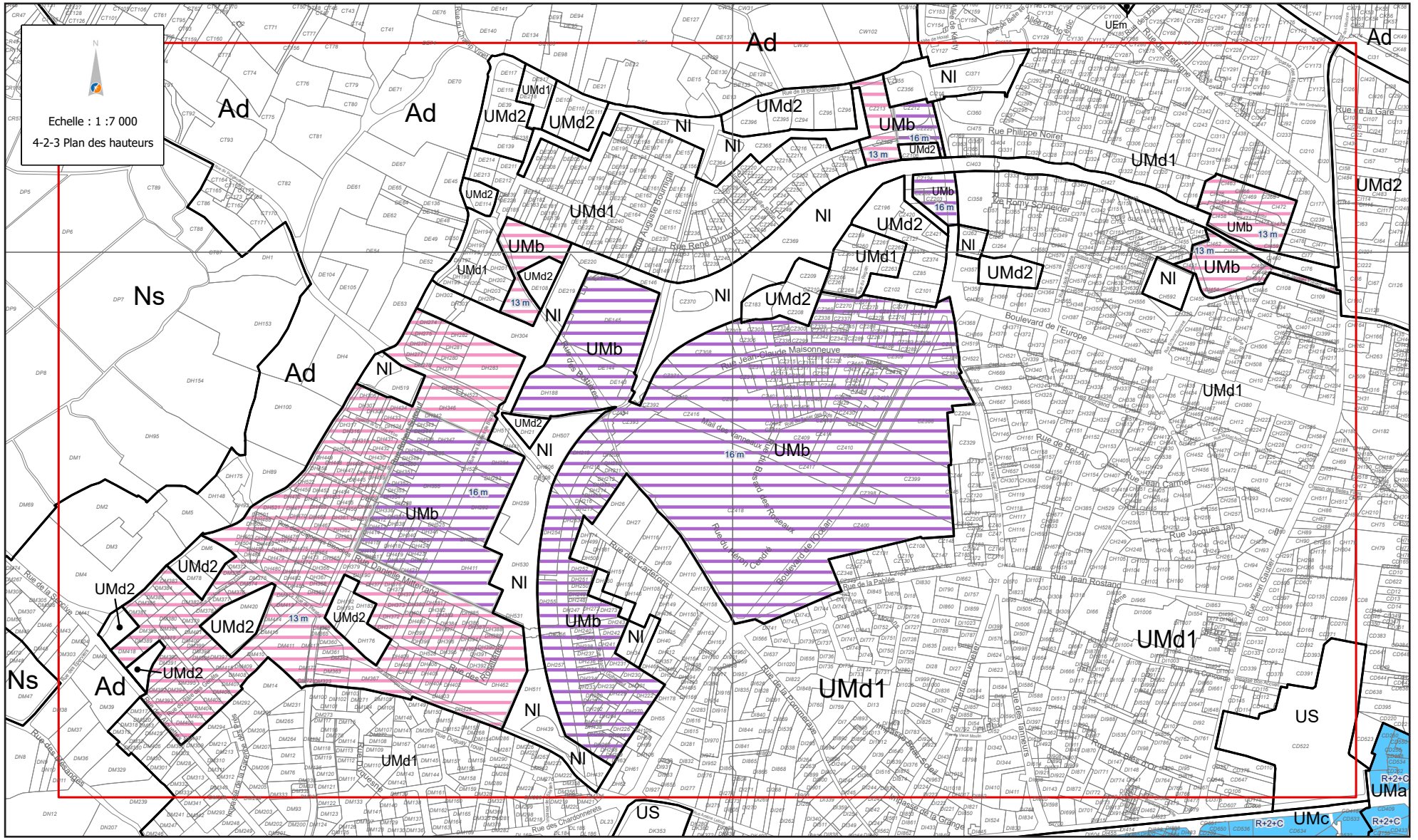
AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC
OUEST-CENTRE
VILLE
Ad
Ns
US
UMa
UMb
UMc
UMd1
UMd2
Nl
UEm
I10
I11
J10
Rue Jean-Claude Maisonneuve
Mail des Vanneaux
Rue du Héron Cendré
Boulevard de l'Europe
Rue Jean Camus
Rue Jean Rostand
Rue Jacques Tati
Rue de la Gare
Rue de Bretagne
Rue Philippe Noiret
Rue Daniele Mitterrand
Rue René Dumont
Rue Auguste Bouhier
Rue de la Bourgonnière
Rue des Charbonnières
Rue Duquesne
Rue de la Sablière
Rue de la Chaussée
Rue de la Bourgonnière
Rue des Tanneurs
Rue de la Grande Haie
Rue de la Pierre
Rue du Bois des Roseaux
Boulevard de l'Océan
Rue de Bel Air
Rue Jean Gautier
Rue Yves Montand
Rue Romy Schneider
O.A.P. PA ANGEV

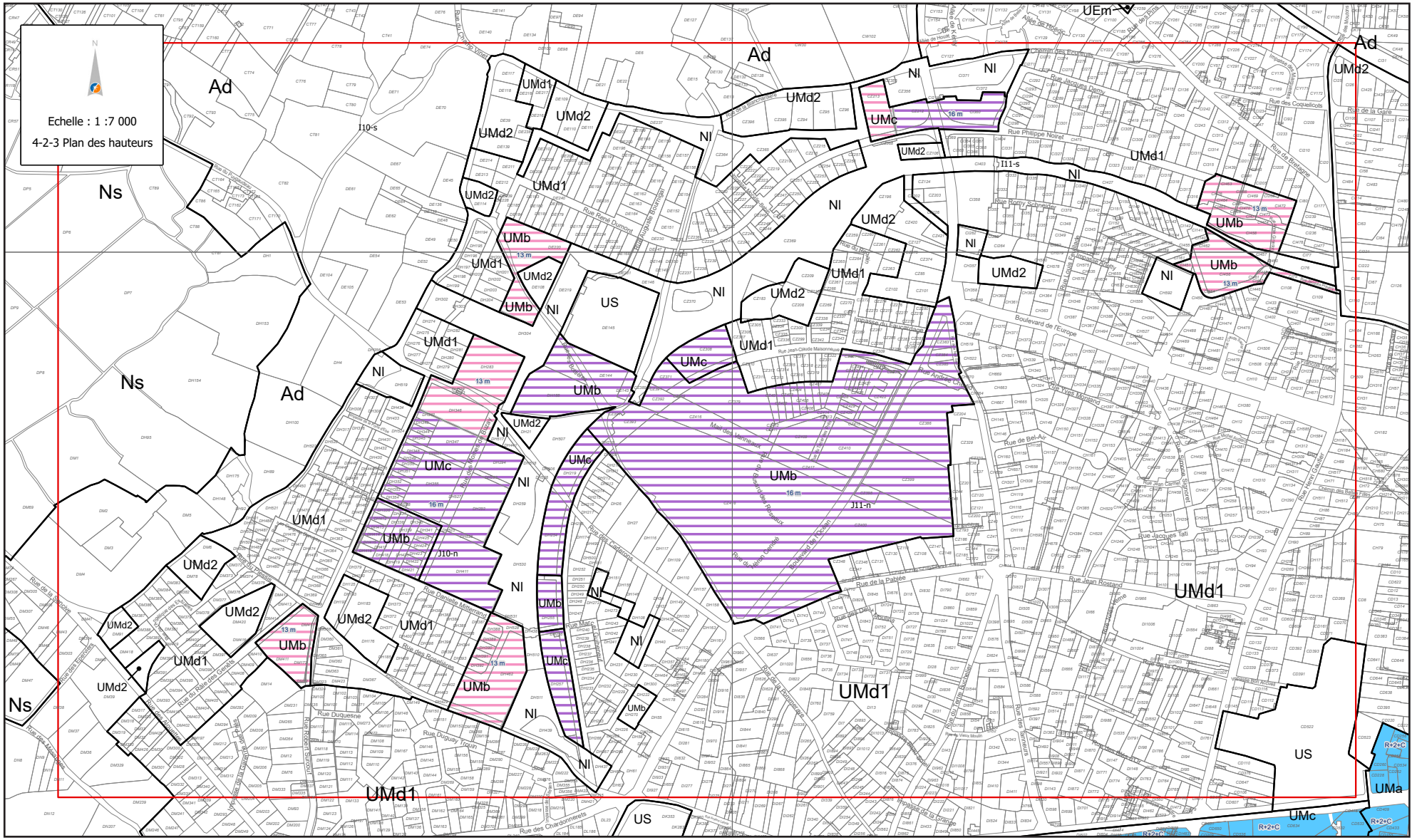
APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
I10
I11
J10
J11
Ns
Nl
UMd1
UMd2
UMb
UMc
US
UEm
UMa
ZAC
OUEST-CENTRE
VILLE
Mail des Vanneaux
Boulevard de l'Europe
Rue Philippe Noiret
Rue de Bretagne
Rue de la Gare
Rue Romy Schneider
Rue René Dumont
Rue Auguste Doumique
Rue des Carterons
Rue du Héron Cendré
Boulevard de l'Océan
Rue Jean Rostand
Rue Jacques Tati
Rue Jean Carmet
Rue de Bel-Air
Rue de la Pommeraye
Rue Danielle Mitterrand
Rue Duguesne
Rue des Chardonnerets
Rue des Mésanges
Rue du Râle des Genêts
Rue des Blés d'Or
Rue Henri Gautier
Impasse de la Grange
Rue des Tanneurs
Allée de la Belle Ile

AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ad
Ns
NI
UMb
UMd1
UMd2
US
UMa
UMc
R+2+C
16 m
13 m
Rue Philippe Noiret
Rue Ronny Schneider
Boulevard de l'Europe
Rue Jean Camie
Rue Jacques Tati
Rue Jean Rostand
Rue de Bel Air
Rue de la Gare
Rue Jacques Demy
Chemin des Entreens
Rue Augustin Bourmaud
Rue René Dumont
Rue Jean-Claude Maisonneuve
Rue Daniele Mitterrand
Rue des Cantelous
Rue de la Pabiée
Rue de la Pimperaie
Rue des Tanneurs
Rue des Pâtis d'Or
Rue des Charmonneres
Rue des Bleuets
Rue de la Grange
Rue des Bruyères
Rue des Rossignols
Rue de la Source
Rue des Bocages
Rue de la Bienvenue
Rue de la Loire
Rue de Bretagne
Allée de la Hoguette
Rue des Pins
Rue de la Bienvenue
Rue du Clos Tinet
Rue du Moulin Cardo
Rue du Boulevard des Roseaux
Rue du Boulevard le Notre
Rue du Boulevard des Roseaux
Rue du Boulevard le Notre
Rue du Moulin Cardo
Rue des Rossignols
Rue des Bocages
Rue de la Source
Rue de la Grange
Rue des Charmonneres
Rue des Bleuets
Rue des Pâtis d'Or
Rue des Tanneurs
Rue de la Pimperaie
Rue de la Pabiée
Rue des Cantelous
Rue Jean Rostand
Rue Jean Camie
Rue de Bel Air
Rue Jacques Tati
Rue Jean-Claude Maisonneuve
Rue René Dumont
Rue Augustin Bourmaud
Rue Philippe Noiret
Rue Ronny Schneider
Boulevard de l'Europe
Rue de la Gare
Rue Jacques Demy
Chemin des Entreens
Rue de Bretagne
Allée de la Hoguette
Rue des Pins
Rue de la Bienvenue
Rue du Clos Tinet
Rue de la Loire
Rue de la Bienvenue
Rue du Moulin Cardo
Rue du Boulevard des Roseaux
Rue du Boulevard le Notre

APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ad
Ns
Nl
US
UMa
UMb
UMc
UMd1
UMd2
UEm
I10-s
I11-s
J10-n
J11-n
13 m
16 m
R+2+C

2/ ZAC de la Métairie

L'opération de la Métairie en voie d'achèvement se situe à l'interface d'un environnement urbain (centre-bourg de La Chabossière avec ses équipements, services et commerces...) et d'un paysage rural et naturel (lac de Beaulieu, hameau de La Bazillère...). Composée de 625 logements à terme, elle accueille un programme de logements diversifiés : petits collectifs, habitat groupé, maisons de ville, lots individuels, qui s'insèrent dans un environnement paysager de qualité.

Les objectifs d'aménagement

Certaines phases sont livrées depuis plusieurs années (phases 1, 2 et 3) sur l'opération de la Métairie. Aussi, il convient de faire évoluer le classement des tissus d'habitat pavillonnaire ou groupés vers un secteur UMd1 pour prendre en compte leurs caractéristiques de tissu pavillonnaire mais également de traduire leurs particularités tels que des principes d'implantation et/ou des prescriptions paysagères. Ce classement en secteur UMd1 est également cohérent avec la volonté de permettre une évolutivité des constructions existantes dans le respect des formes urbaines individuelles développées dans ces quartiers.

Les secteurs sur lesquels des logements collectifs ont été réalisés pourront être classés en UMc, le long du boulevard Chevalier de Beaulieu.

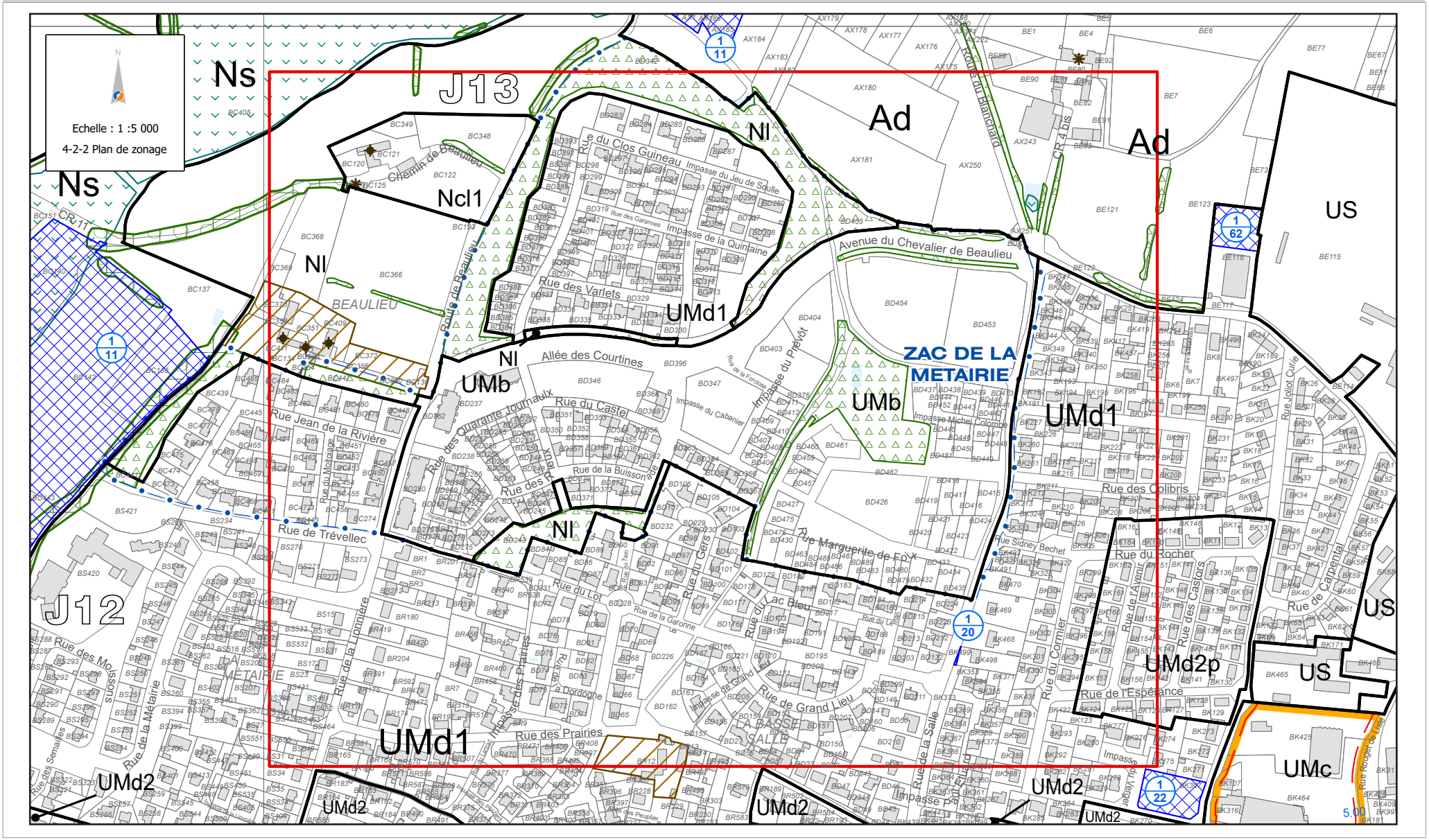
Pour préserver l'ambiance paysagère de ces opérations et prendre en compte les principes d'aménagement, il est proposé de traduire graphiquement la préservation des haies et arbres des parcelles considérés comme du patrimoine arboré protégé dans le cadre du plan d'aménagement de la ZAC.

Les modifications apportées

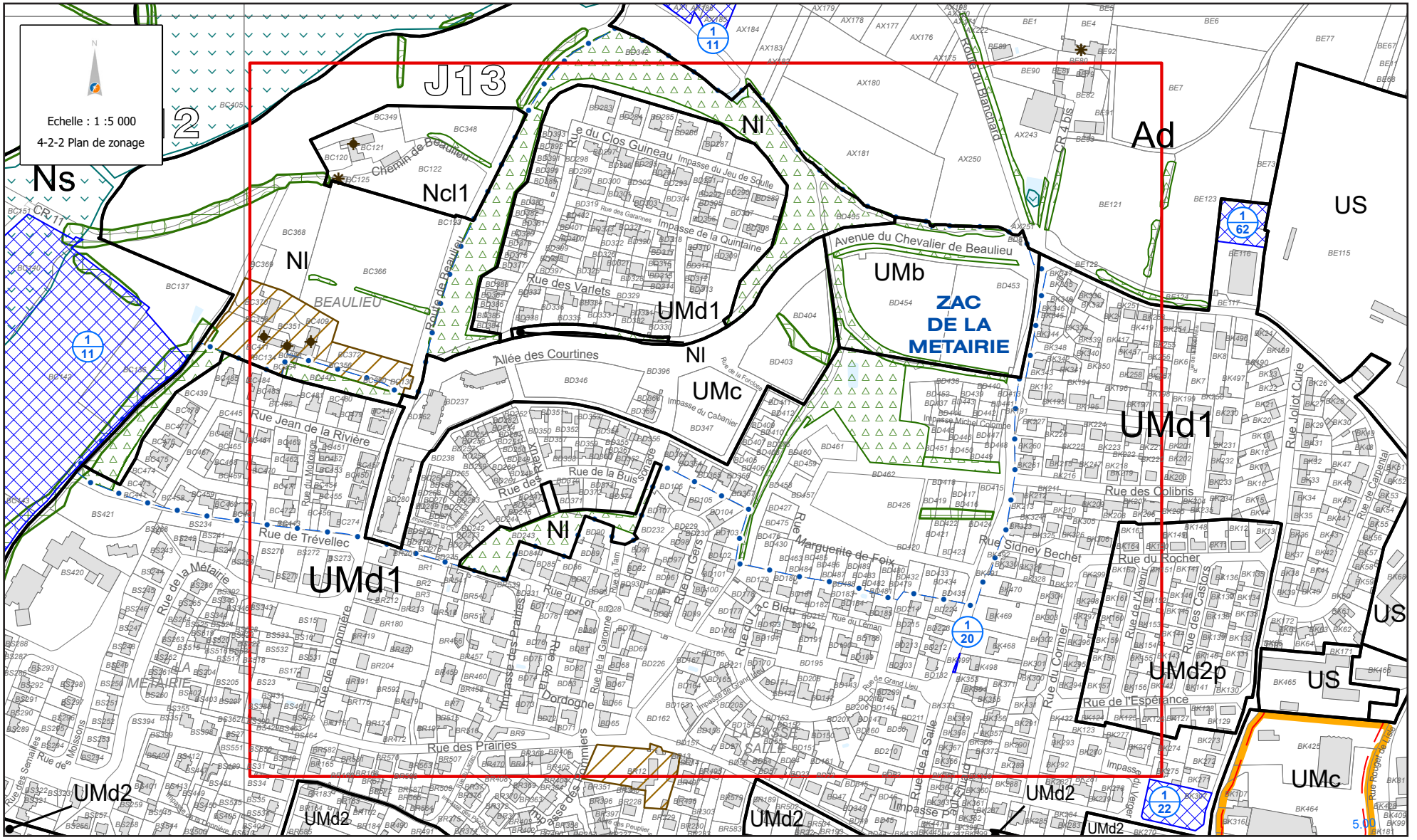
Ainsi, il est proposé :

- **de modifier le secteur UMb vers le secteur UMd1 pour les projets livrés ayant fait l'objet d'une conformité. Il s'agit du secteur Sud de la ZAC de la Métairie ;**
- **de modifier le secteur UMb vers le secteur UMc le long du boulevard Chevalier de Beaulieu sur lesquels des logements collectifs ont été réalisés ;**
- **de modifier le plan des hauteurs afin de réduire la hauteur à 10m uniquement sur la partie Est de la parcelle BD453, prenant ainsi en compte les évolutions des changements de zonage ;**
- **de modifier le plan de renforcement de la mixité sociale pour intégrer les évolutions de zonage ;**
- **d'ajouter deux Espaces Boisés Classés, sur une partie des parcelles BD403 et BD404, ainsi que sur une partie des parcelles BD415 à BD424, afin de préserver les prescriptions paysagères de l'opération d'aménagement initiale ;**
- **d'ajouter des Espaces Paysagers à Protéger sur une partie des parcelles BD455 et BD462, afin de préserver les prescriptions paysagères de l'opération d'aménagement initiale.**

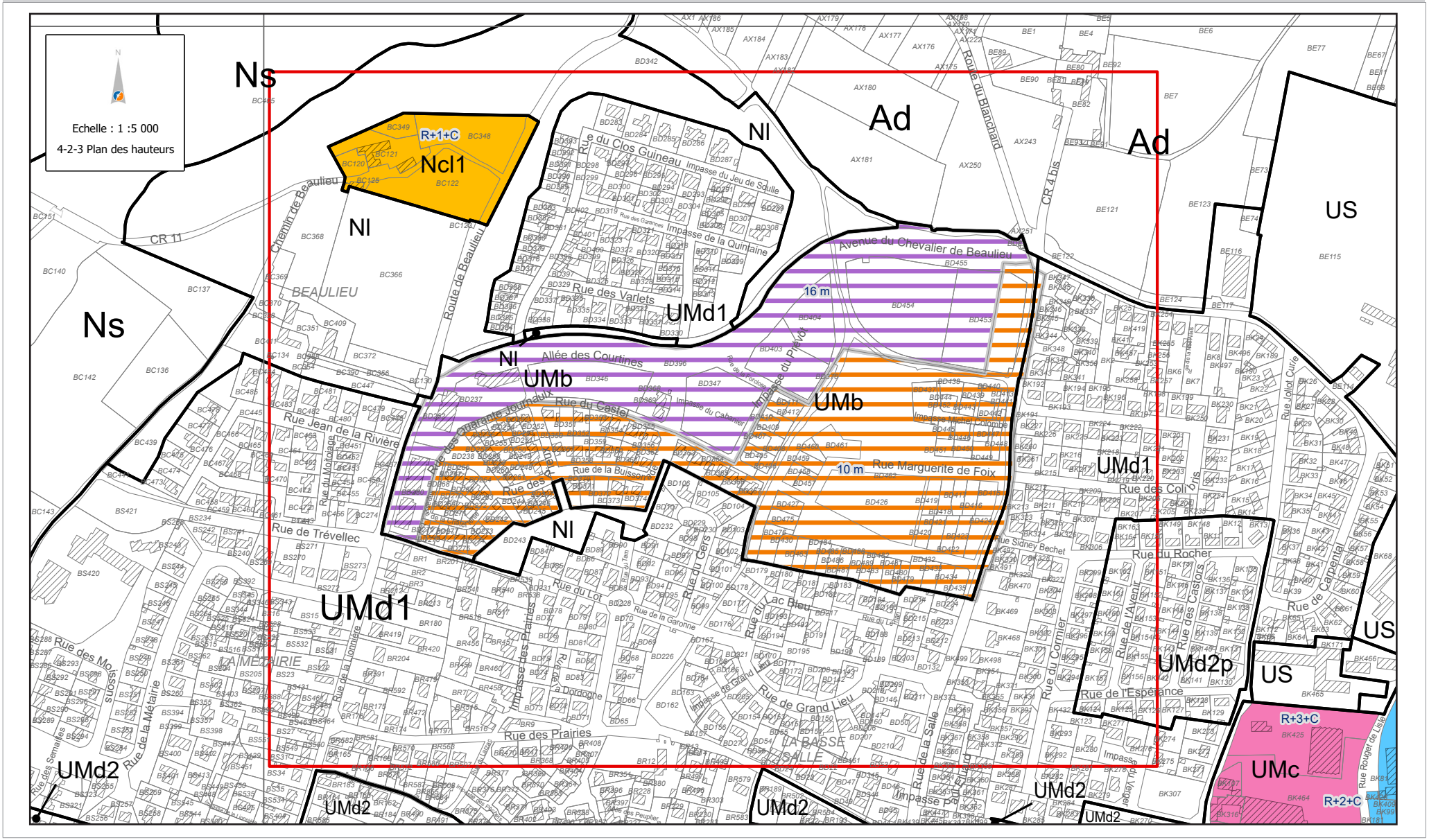
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
J13
Ad
Ad
Ncl1
Nl
Nl
Nl
Nl
UMd1
UMb
UMb
UMd1
UMd1
UMd2
UMd2
UMd2
UMd2p
UMc
US
US
US
J12
ZAC DE LA METAIRIE
BEAULIEU
Avenue du Chevalier de Beaulieu
Allée des Courtines
Rue des Varlets
Rue du Castel
Rue de la Buisson
Rue de Trévellec
Rue Jean de la Rivière
Rue des Colibris
Rue du Rocher
Rue de l'Espérance
Rue de Grand Lieu
Rue des Prairies
Rue de la Lonnière
Rue de la Métairie
Rue des Moissons
Rue du Cormier
Rue de la Salle
Rue de Carpental
Rue Jollot Curie
Rue Rouget de Lisle
Rue du Lac Bleu
Rue Marguerite de Foix
Rue Sidney Bechet
Rue de l'Avenir
Rue des Castors
Rue du Gers
Rue du Lot
Rue de la Garonne
Rue de la Dordogne
Rue de la Quintaine
Impasse de la Quintaine
Impasse du Jeu de Soulle
Impasse du Prévôt
Impasse Michel Colombe
Impasse du Cabanier
Impasse de Grand Lieu
Impasse des Prairies
Impasse du Verger
Chemin de Beaulieu
Route de Beaulieu
Rue du Clos Guineau
Rue des Quarante Journaulx
Rue des Semailles
Rue du Moulinage
Rue de la Forclose
Rue de la Bonnière
Rue de la Dordogne
Rue de la Salle
Rue de l'Espérance
Rue de l'Avenir
Rue des Colibris
Rue du Rocher
Rue de Carpental
Rue Jollot Curie
Rue Rouget de Lisle
Rue du Cormier
Rue des Moissons
Rue de la Métairie
Rue de la Lonnière
Rue des Prairies
Rue de Grand Lieu
Rue du Lac Bleu
Rue du Gers
Rue du Lot
Rue de la Garonne
Rue de la Buisson
Rue du Castel
Rue des Varlets
Rue de Trévellec
Rue Jean de la Rivière
Rue du Moulinage
Rue de la Forclose
Rue de la Quintaine
Rue des Garannes
Rue du Blanchard
Rue du Clos Guineau
Rue des Semailles
Rue de la Salle
Rue du Cormier
Rue de l'Avenir
Rue des Castors
Rue de l'Espérance
Rue du Rocher
Rue Sidney Bechet
Rue Marguerite de Foix
Rue des Colibris
Rue de la Salle
Rue du Verger
Impasse du Verger
Impasse Paul Fréchard
Impasse des Prairies
Rue de la Dordogne
Rue de la Garonne
Rue du Lac Bleu
Rue du Gers
Rue du Lot
Rue du Cabanier
Rue de la Forclose
Rue du Moulinage
Rue des Semailles
Rue de la Lonnière
Rue de la Métairie
Rue des Moissons
Rue de Carpental
Rue Jollot Curie
Rue Rouget de Lisle
CR 11
CR 4 bis
1/11
1/20
1/22
1/62
5.00

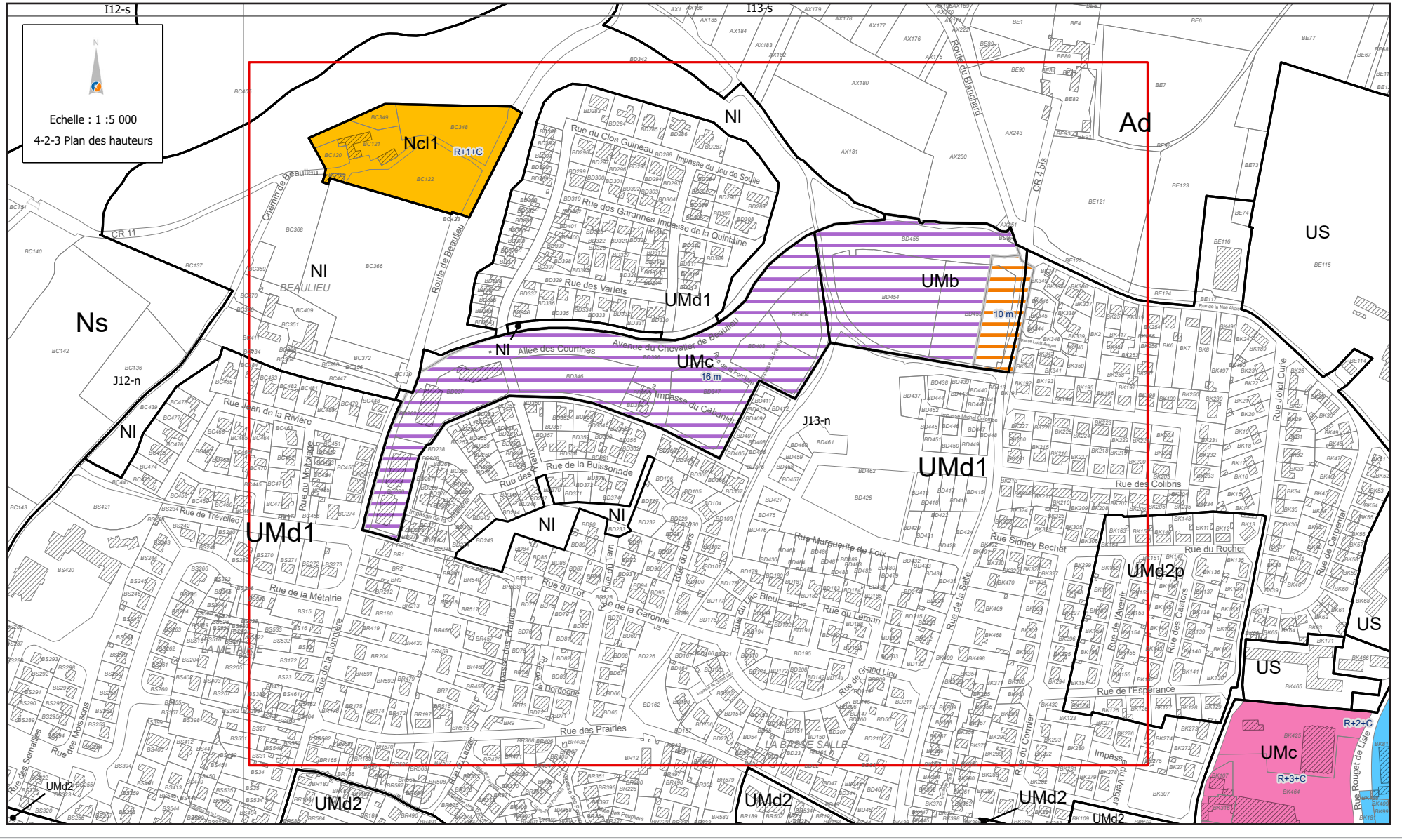
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
J13
Ns
Ncl1
Nl
Ad
US
UMb
ZAC DE LA METAIRIE
UMd1
UMc
UMd2p
UMd2
Avenue du Chevalier de Beaulieu
Allée des Courtines
Rue Jean de la Rivière
Rue de Trévellec
Rue des Colibris
Rue Sidney Bechet
Rue du Rocher
Rue de l'Espérance
Rue des Prairies
Rue de la Métairie
Rue de la Lonnière
Rue de la Buissonade
Rue Marguerite de Foix
Rue du Lot
Rue du Lac Bleu
Rue du Cormier
Rue Joliot Curie
Rue de Carpental
Rue Rouget de Lisle
Impasse du Jeu de Soulle
Impasse de la Quintaine
Impasse du Cabanier
Impasse Michel Colombe
Impasse du Grand Lieu
Impasse Paul Ruard
Rue de la Salle
Rue de la Garonne
Rue de la Dordogne
Rue des Varlets
Rue du Clos Guineau
Chemin de Beaulieu
Route de Beaulieu
Route du Blanchard
BEAULIEU
LA METAIRIE
LA BASSE SALLE
CR 11
CR 4 bis
1/11
1/20
1/22
1/62
5.00

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ns
Ncl1
R+1+C
Nl
Ad
US
UMd1
UMb
UMd2p
UMc
R+3+C
R+2+C
16 m
10 m
Avenue du Chevalier de Beaulieu
Rue Marguerite de Foix
Rue des Varlets
Allée des Courtines
Rue du Castel
Rue Jean de la Rivière
Rue de Trévellec
Rue des Prairies
Rue de Grand Lieu
Rue de l'Espérance
Rue du Rocher
Rue des Coli Iris
Rue du Cormier
Rue de la Salle
Rue du Lac Bleu
Rue du Lot
Rue de la Garonne
Rue de la Dordogne
Rue de la Métairie
Rue des Moissons
Rue de Carpental
Rue Jollot Curie
Rue Rouget de Lisle
Route de Beaulieu
Chemin de Beaulieu
Route du Blanchard
CR 11
CR 4 bis
BEAULIEU
LA MÉTAIRIE
LA BASSE SALLE

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
I12-s
I13-s
Ncl1
R+1+C
Nl
Ad
US
Ns
J12-n
J13-n
UMb
10 m
UMc
16 m
UMd1
UMd2
UMd2p
R+2+C
R+3+C
CR 11
CR 4 bis
Route de Beaulieu
Route du Blanchard
Rue du Clos Guineau
Impasse du Jeu de Soille
Rue des Garannes
Impasse de la Quintaine
Rue des Varlets
Allée des Courtines
Avenue du Chevalier de Beaulieu
Impasse du Cabanier
Rue Jean de la Rivière
Rue du Mottodage
Rue de la Buissonade
Rue des Colibris
Rue Sidney Bechet
Rue du Rocher
Rue de l'Espérance
Rue Joliot Curie
Rue de Carentelal
Rue Rouget de Lisle
Rue de Trévellec
Rue de la Métairie
Rue de la Lionnière
Rue des Prairies
Rue du Lot
Rue du Tarn
Rue de la Garonne
Rue du Lac Bleu
Rue du Léman
Rue de la Seine
Rue du Cormier
Rue des Castors
Rue de l'Avenir
Rue des Semailles
Rue des Moissons
Rue de la Dordogne
Rue du Grand Lieu
Rue Marguerite de Foix
BEAULIEU
LA MÉTAIRIE
LA BASSE SALLE

3. AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE - BOULEVARD DE L'EUROPE ET RUE DES TANNEURS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-1-2-2

PLANCHE : J11

Suppression de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) boulevard de l'Europe et réduction du périmètre de l'ERMS rue des Tanneurs

Dans le PLUm approuvé, les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (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 objectifs annuels du PLH 3 (2019-2025) de Couëron sont en moyenne de 190 logements neufs par an dont 67 à 74 logements sociaux, soit 35 % de la construction neuve.

Lors de l'élaboration du PLUm, et afin de répondre à l'objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée pour renforcer la mixité sociale, deux ERMS (n°9 et n°11) ont été définis :

- un boulevard de l'Europe, situé en secteur UMd2 sur les parcelles cadastrées CE697 à CE700.
- un rue des Tanneurs, situé en secteur UMd1 sur les parcelles cadastrées DI410, DI411 et DI768.

Boulevard de l'Europe

Compte tenu des enjeux de production de logements sociaux, il a été acté sur le boulevard de l'Europe d'y définir un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) afin notamment de traduire la volonté des élus d'y réaliser une opération de logements sociaux. Ce site idéalement localisé, permet l'accueil de nouveaux habitants au plus près des services de transports collectifs, à proximité de la centralité du bourg de Couëron.

Suite à la décision de Nantes Métropole de renoncer à l'acquisition de l'emprise de l'ERMS n°9 sur les parcelles CE697 à CE700, il s'agit de régulariser la situation en actualisant la liste des ERMS présents sur le territoire Couëronnais.

À ce titre, il est proposé de :

- **supprimer l'ERMS n°9 sur les parcelles CE697 à CE700 ;**

COUËRON

Rue des Tanneurs

Après l'approbation du PLUm, un bailleur social a réalisé des études capacitaires, au regard du règlement du secteur UMd1 avec plusieurs hypothèses d'emprises foncières. Les études démontrent la nécessité de revoir le périmètre ainsi que la surface de plancher minimale.

En effet, la parcelle DI410 est occupée par une maison d'habitation. L'impact relatif à l'acquisition de ce foncier bâti au regard de la constructibilité en secteur UMd1 et de la programmation de logements imposée avec 100 % de logement locatif social a une incidence financière trop forte sur la faisabilité de l'opération. Il a donc été validé le principe de préserver la construction existante par la réduction du terrain d'assiette du projet.

Le projet porte donc sur les parcelles DI411 et DI768, soit un terrain d'assiette de 1 906 m² permettant la construction de 6/7 maisons individuelles au regard de l'application du règlement du PLUm et d'une conception urbaine permettant de s'inscrire dans un quartier résidentiel pavillonnaire.

À ce titre, il est proposé de :

- **réduire le périmètre de l'ERMS n°11 aux parcelles DI411 et DI768 ;**
- **préciser dans l'annexe du règlement, les parcelles concernées et l'assiette du projet. La surface totale du projet est réduite, passant de 2 986 m² à 1 906 m² ;**
- **réduire la surface minimale de plancher, de 900 m² à 500 m².**

La réduction du périmètre de l'ERMS a pour objectif de faciliter l'opération de logements sociaux, qui ne peut se réaliser dans le périmètre initialement prévu compte tenu des impacts du coût du foncier de la propriété bâtie sur l'équilibre de l'opération.

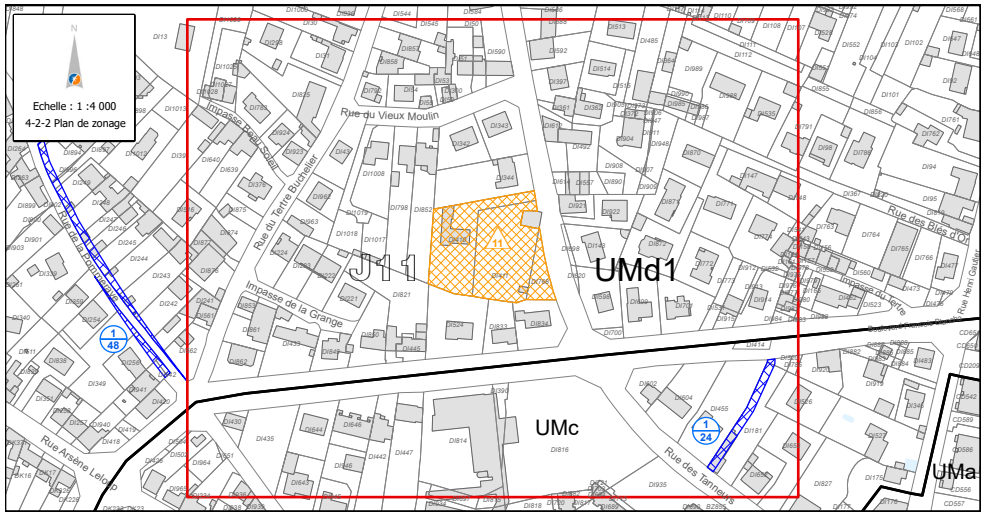
De plus, le bailleur social a conçu ce projet avec des logements sous forme individuelle pour permettre une meilleure intégration au sein des quartiers résidentiels.

Cette opération permet de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux.

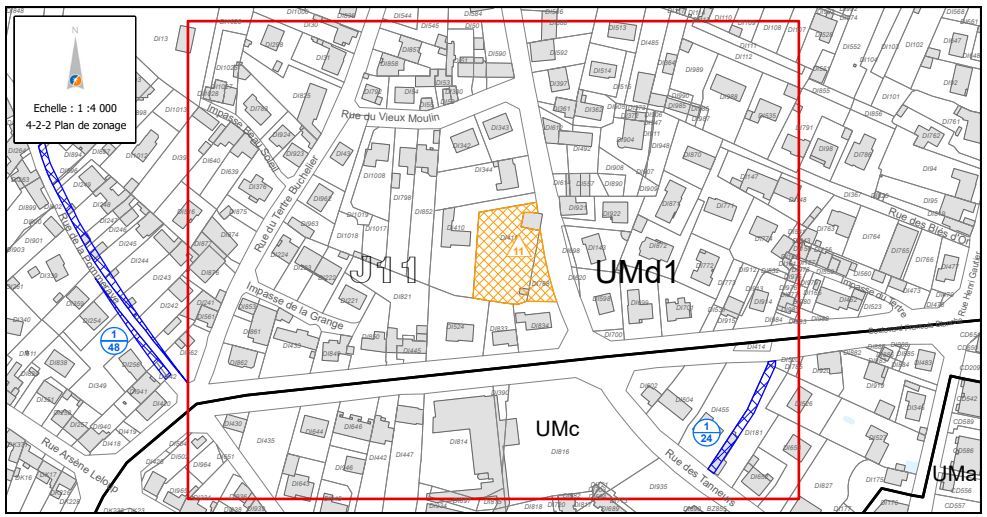
L'évolution proposée n'a pas d'incidences sur l'atteinte des objectifs du PLH sur la commune de Couëron. En effet, en parallèle, une opération de 9 logements sociaux a été autorisée, rue des Fâneurs sur un foncier Ville (parcelle DI192), sur laquelle il n'était pas initialement prévu de logements sociaux.

COUËRON

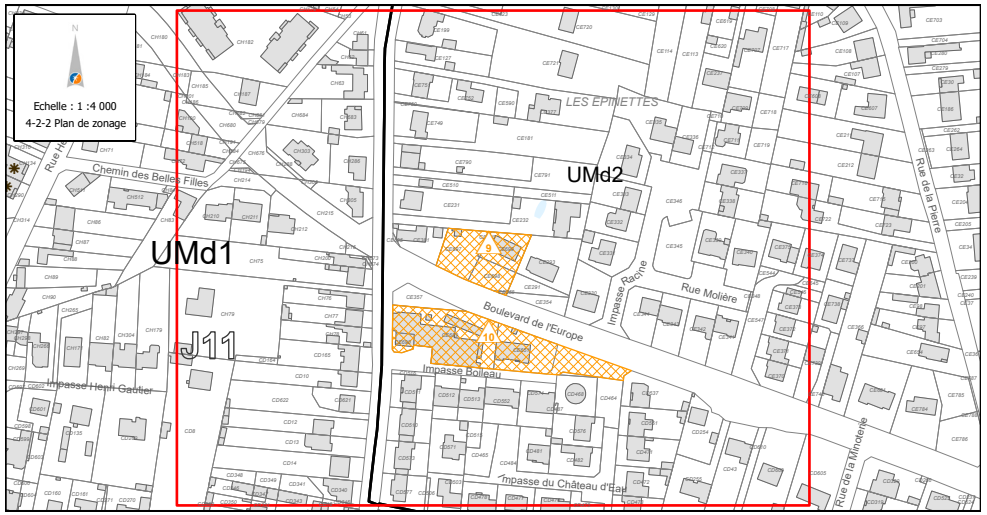
AVANT



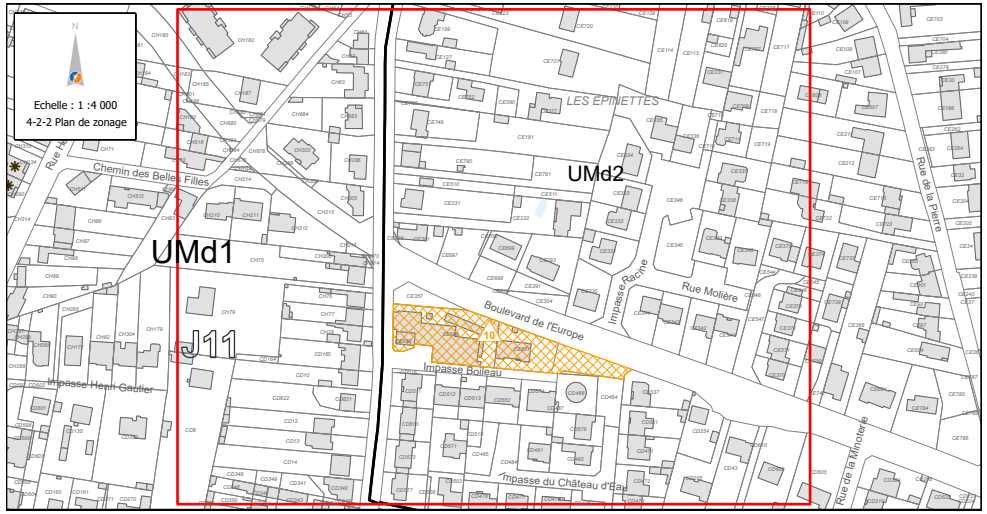
APRÈS



AVANT



APRÈS



4. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZAC DES HAUTS DE COUËRON 3

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : H13

Inscrire des Espaces Paysagers à Protéger dans la ZAC des Hauts de Couëron 3

Située au nord ouest de l'agglomération, le long de la RN 444, la ZAC des Hauts de Couëron 3, créée en 2006, prolonge les secteurs d'activités des Hauts de Couëron 1 et 2, qui ont été rapidement construits et occupés par des PME/PMI.

Le parti d'aménagement de la ZAC des Hauts de Couëron 3 a été conçu en s'appuyant sur la trame paysagère existante avec la création d'espaces verts structurants au sein de la zone économique, lui conférant un cadre paysager de qualité.

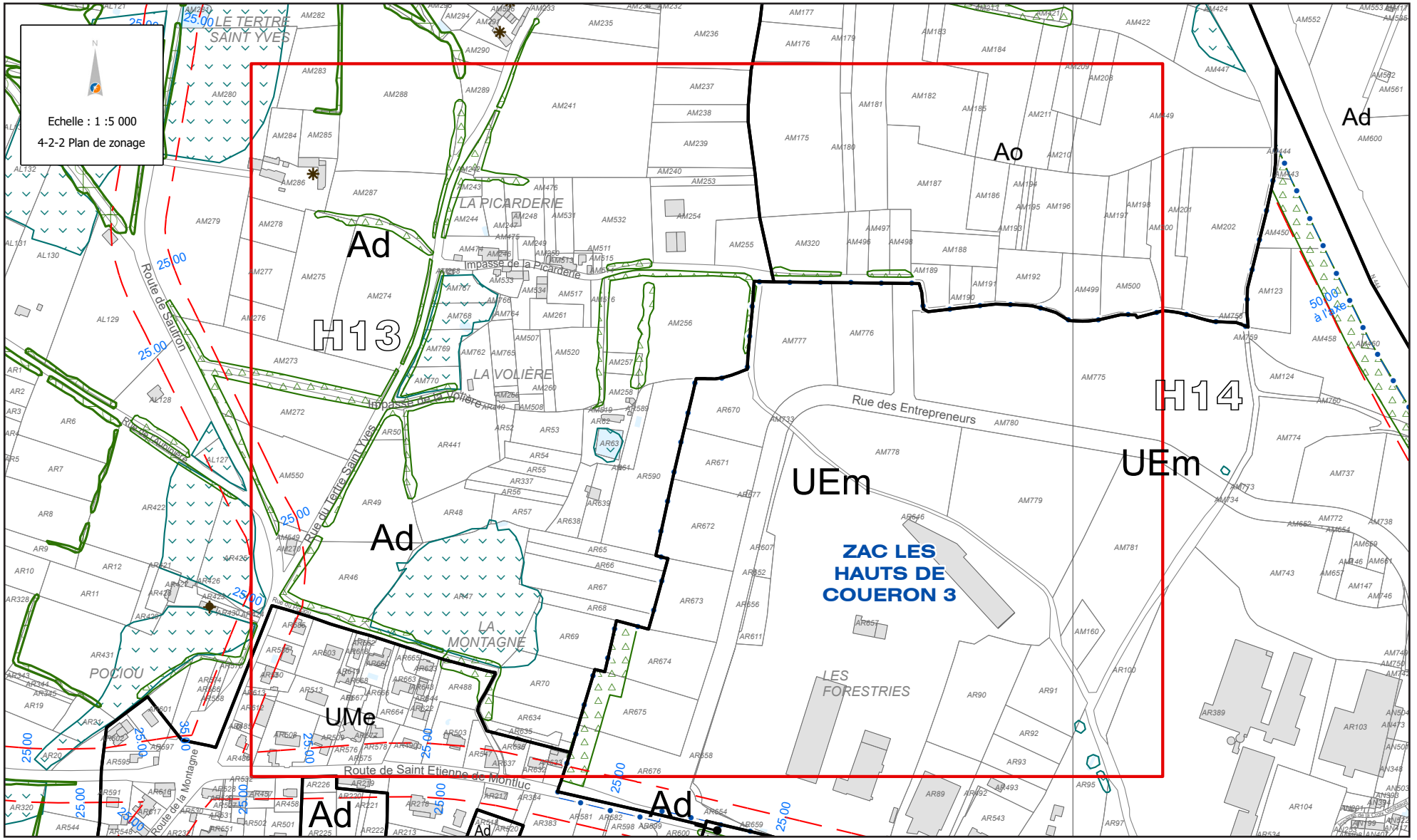
Des merlons paysagers ont été aménagés pour créer des écrans paysagers et limiter l'impact dans le paysage des constructions à vocation économique.

Il est proposé de :

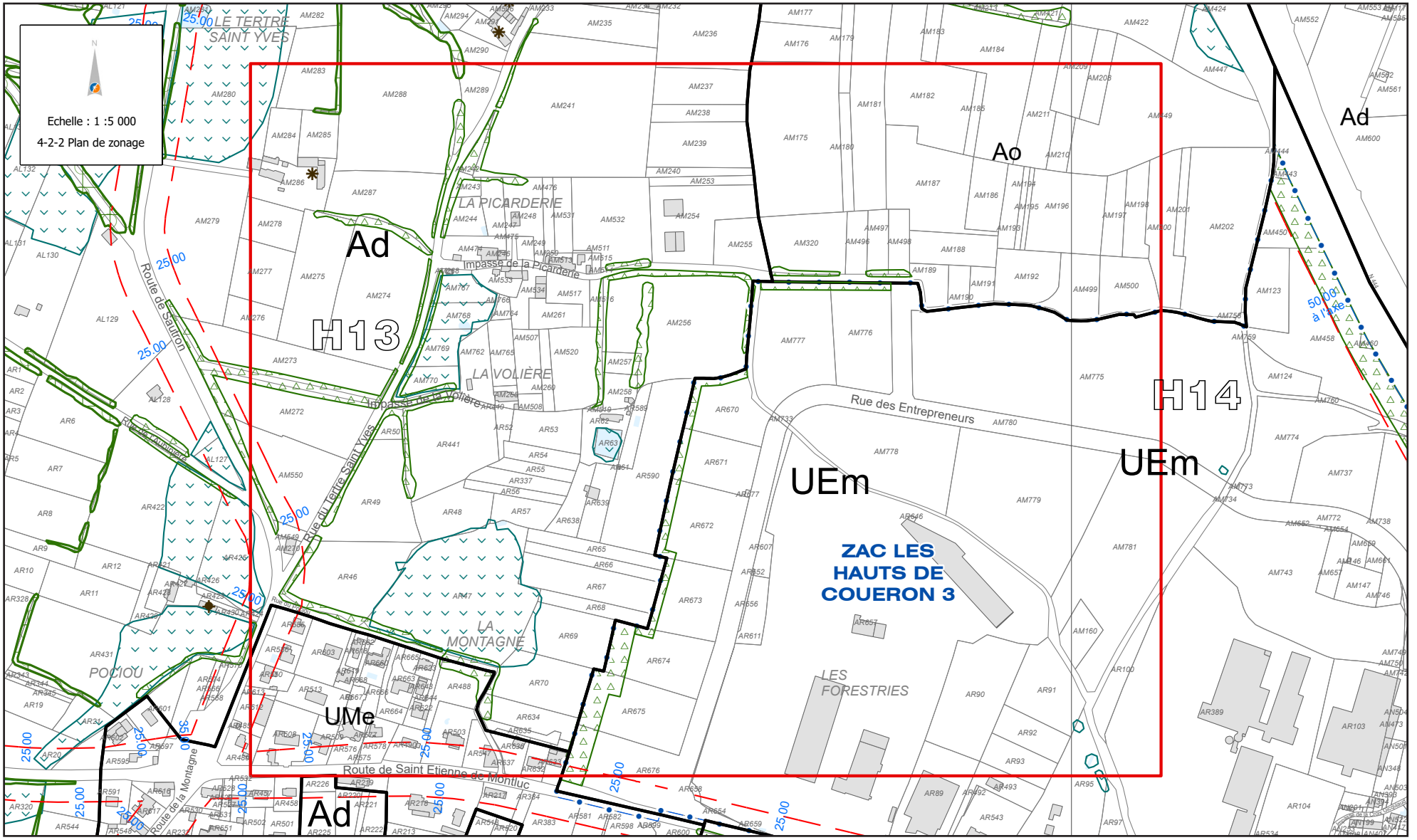
- **protéger les merlons paysagers et les haies paysagères par leurs inscriptions en Espace Paysager à Protéger (EPP).**

Cet outil permet d'identifier les éléments tel que des haies, boisements ou ensembles paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager. Les merlons et/ou les haies qui ont été des éléments forts dans le parti d'aménagement de la ZAC sont préservés pour la majorité.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
H13
Ao
Ad
H14
UEm
UEm
ZAC LES HAUTS DE COUERON 3
UMe
Ad
Ad
Ad
LE TERTRE SAINT YVES
LA PICARDERIE
LA VOLIÈRE
LA MONTAGNE
POCIOU
LES FORESTRIES
Route de Saulron
Impasse de la Picarderie
Impasse de la Volière
Rue du Tertre Saint Yves
Rue des Entrepreneurs
Route de Saint Etienne de Montluc
Route de la Montagne
50.00 à l'axe

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
LE TERTRE SAINT YVES
LA PICARDERIE
LA VOLIÈRE
LA MONTAGNE
POCIOU
LES FORESTRIES
Ad
H13
Ao
Ad
H14
UEm
UEm
UMe
Ad
ZAC LES HAUTS DE COUERON 3
Route de Saulron
Impasse de la Picarderie
Impasse de la Volière
Rue du Tertre Saint Yves
Rue des Entrepreneurs
Route de Saint Etienne de Montluc
Route de la Montagne
50,00 à l'axe

5. AJOUT DE PATRIMOINES BÂTIS À PRÉSERVER - LIEU-DIT LA CARTERIE, L'AUBINIÈRE ET L'ANGLE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-1-2-5

PLANCHES : I12, I13, H13

Des corps de ferme ont été omis dans ce recensement et compte tenu de leur affectation actuelle, des projets de rénovation/réhabilitation ne sont pas possibles. Or, selon l'avis des services communaux compétents, ils sont dotés de qualités patrimoniales et il est nécessaire de les ajouter à la liste des patrimoines bâtis pouvant changer de destination.

Au lieu-dit La Carterie

Il est donc proposé :

- **l'ajout d'un patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination sur les parcelles cadastrées AH347 et AH348, considérant qu'il s'agit de deux bâtiments formant un corps de ferme possédant des qualités architecturales et patrimoniales ;**

Ces bâtiments ont été construits en 1650 sous forme de L, son centre a été brûlé lors de la révolution française en 1789. Ils ont un caractère patrimonial indéniable car ils représentent des témoins de notre histoire. Leur destination est agricole, d'où, la nécessité de permettre un changement de destination permettant d'inscrire un projet d'habitat dans ces bâtiments d'intérêt patrimonial.

Ajout de patrimoines bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination

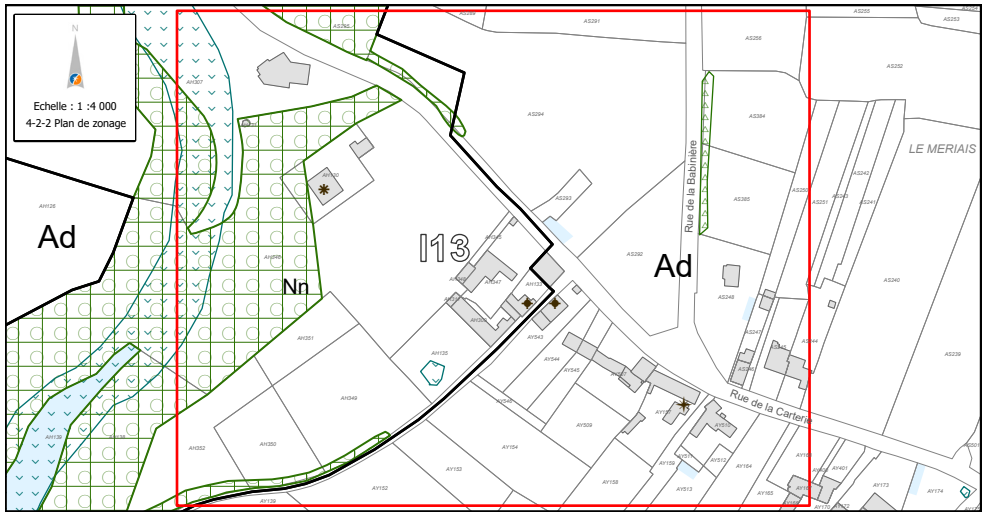
L'identification du patrimoine bâti du PLUm a été réalisée à partir des inventaires réalisés par le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), d'études patrimoniales spécifiques et sur la base des connaissances territoriales des différents services communaux et métropolitains compétents en la matière.

Afin de permettre la préservation de certains éléments du patrimoine dans les zones naturelles et agricoles et éviter que des bâtiments, témoins d'une histoire, d'un usage, d'une époque, ne tombent en ruine, un certain nombre de constructions ont été identifiées dans le PLUm pour y permettre des réhabilitations et/ou des rénovations dans le respect des prescriptions du chapitre patrimonial du règlement écrit.

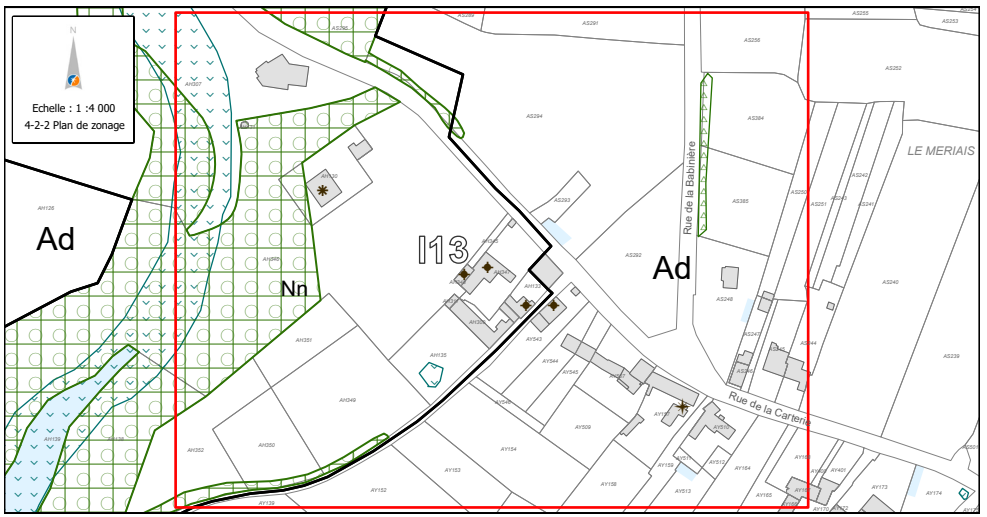
Photos du corps de ferme – parcelles AH347 et AH348

COUËRON

AVANT



APRÈS



COUËRON

Au lieu-dit l'Aubinière

Il est donc proposé :

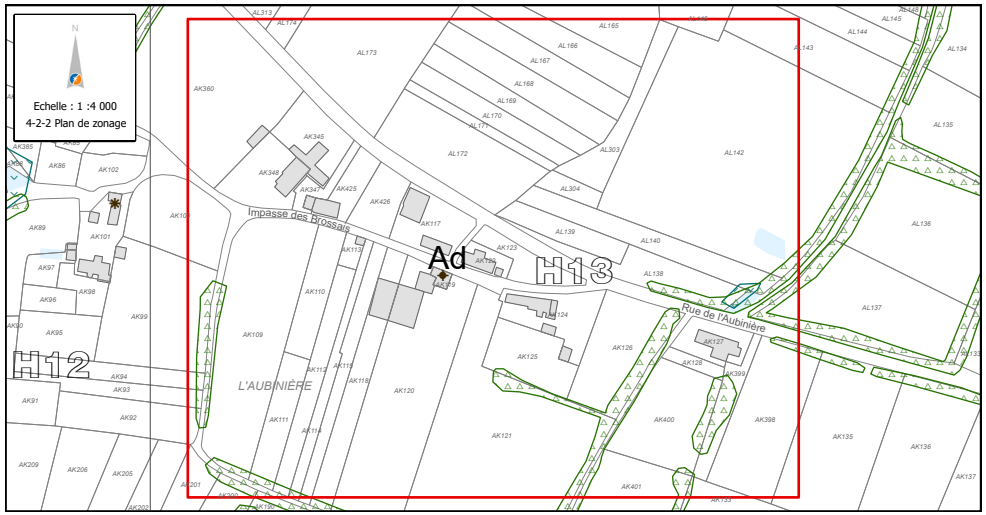
- **l'ajout d'un patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination sur la parcelle cadastrée AK122, considérant qu'il s'agit d'un corps de ferme possédant des qualités architecturales et patrimoniales ;**

Ce bâtiment témoigne d'un mode constructif lié à un usage agricole avec un grenier à l'étage. Leur volumétrie est relativement basse.
Les ouvertures sont plus hautes que larges avec un principe d'alignement vertical entre l'étage et le rez-de-chaussée.
Les murs de clôture en pierres de qualité témoignent de l'époque de cette construction, patrimoine rural de Couëron.

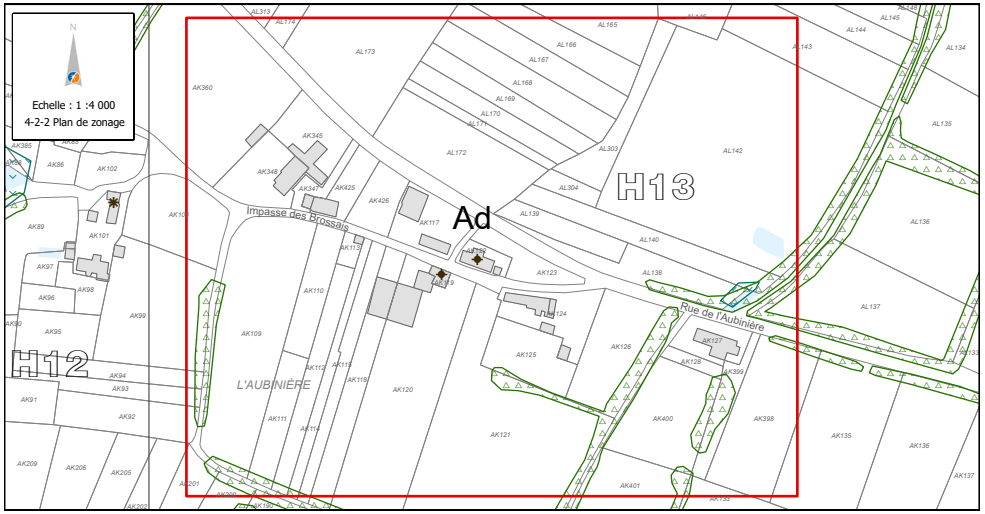
Photos du corps de ferme - parcelle AK122

COUËRON

AVANT



APRÈS



COUËRON

Au lieu-dit l'Angle

Sur ce site, l'objectif est de rendre possible la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles pour y créer des logements locatifs sociaux destinés aux paysans (exploitants, salariés ou retraités agricoles). Le portage locatif social s'effectuerait par l'intermédiaire de l'association d'insertion par le logement « une famille un toit ».

Ce projet permettrait de répondre aux difficultés de logements des actifs agricoles, en proposant dans du bâti existant et réhabilité une offre de logement à leur intention, sans créer de nouvelles constructions venant miter l'espace agricole. La réhabilitation de ces anciens bâtis pourrait également permettre à ce que les retraités agricoles libèrent leur logements situés sur leurs anciennes exploitations afin qu'un nouvel exploitant puisse se loger près de son outil de production.

Il est donc proposé :

- **L'ajout de deux patrimoines bâtis avec autorisation de changement de destination sur la parcelle cadastrée BC35, considérant qu'il s'agit de deux bâtiments possédant des qualités architecturales et patrimoniales ;**

Parcelle cadastrale	BC35
Lieu-Dit	Impasse de l'Angle - Couëron
Descriptif des bâtiments concernés	Le lieu-dit de l'Angle comprend deux bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial de part : - leur implantation en référence au hameau Couëronnais ; - leur volumétrie, différenciée, simple : un bâtiment est en longère avec une partie en R+1+Combles et l'autre bâtiment en R+1 ; - les matériaux utilisés : les deux bâtiments sont en pierre, les encadrements soignés, les toitures en ardoise semblent bien conservées. Le bâtiment Nord est en tuile tige de botte. - les ouvertures, restreintes, aux encadrements de pierre ou de brique.
Proposition de l'architecte conseil	Dans le cadre d'une rénovation, les ouvertures devront être conservées. Les nouvelles ouvertures devront être restreintes à l'amélioration de la lumière des pièces de vie. Le traitement des encadrements devra être soigné. Les volumétries devront être conservées. Il est recommandé l'utilisation de tuile traditionnelle pour le bâtiment Nord et ardoise pour le bâtiment Est. Le traitement des gouttières se fera en zinc naturel. La protection des murs, en matériaux naturels à base de chaux, s'attachera à conserver la visibilité de la pierre si possible.

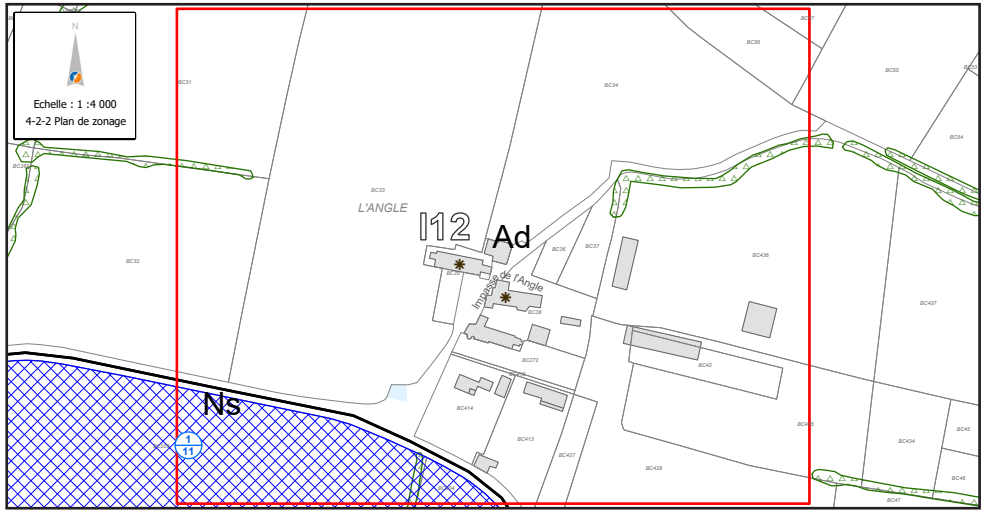
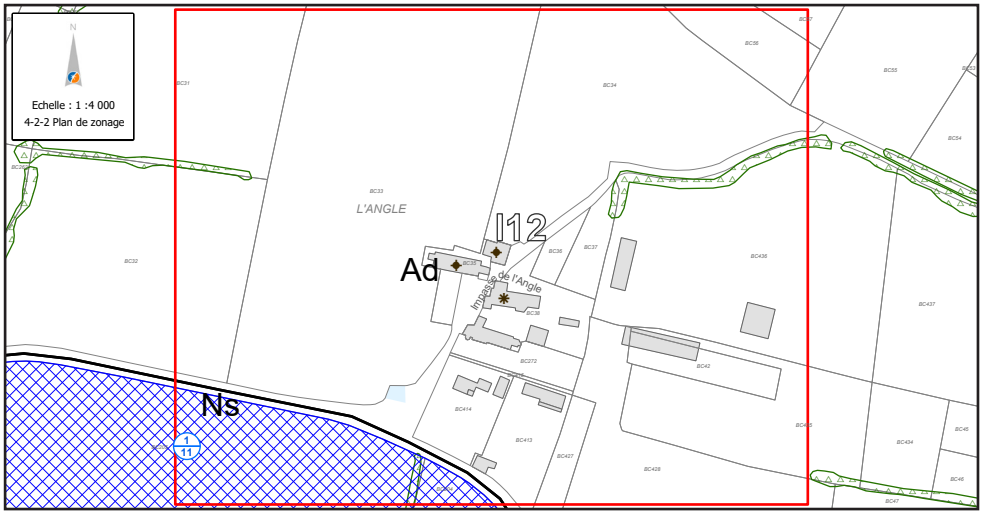
Au regard des informations détaillées ci-avant, il est proposé :

- l'ajout de patrimoines bâtis avec autorisation de changement de destination sur la parcelle BC35 (anciens bâtiments agricoles) considérant qu'il s'agit bien de constructions qui possèdent des qualités architecturales et patrimoniales, témoins d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques. Ils peuvent donc bien être reconnus comme parties intégrantes du patrimoine local pour lequel la possibilité de changer de destination peut favoriser leur préservation, à travers la rénovation et l'entretien de ces constructions à caractère patrimonial en vue d'une meilleure garantie d'une préservation dans le temps.

L'ensemble des ajouts seront répertoriés au document graphique comme « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination », considérant qu'il s'agit bien de constructions qui possèdent des qualités architecturales et/ou patrimoniales, témoins d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, faisant partie intégrante du patrimoine local et favorisant leur préservation.

Photos des bâtiments agricoles – parcelle BC35

COUËRON

AVANT	APRÈS
	

6. MODIFICATION D'UNE FICHE DE SOUS-SECTEUR PATRIMONIAL - CITÉS OUVRIÈRES DE COUËRON

PIÈCE CONCERNÉE : 4-1-2

PAGE : 133

Ajout d'une mention à « La cité de la Jarriais »

Sur Couëron, les cités ouvrières ont été listées et des prescriptions particulières y ont été définies pour préserver leurs principes d'aménagement d'origine avec des particularités en termes d'implantation et/ou de matériaux.

La cité ouvrière de la Jarriais qui est décrite à la page 22 du cahier communal de Couëron, à l'instar des cités ouvrières du centre-ville, n'est pas mentionnée dans la fiche de sous-secteur patrimonial n°7 « Cités ouvrières de la Chabossière », du chapitre des règles applicables au Patrimoine du règlement écrit.

Afin de répondre aux objectifs de « Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les ambiances urbaines » et « Conserver l'architecture, l'organisation spatiale mais aussi la qualité paysagère (traitement des haies, plantations, pelouses...) des cités ouvrières », il est proposé de rectifier cette omission.

Il est proposé de :

- **modifier la fiche de sous-secteur patrimonial n°7 « Cités ouvrières de la Chabossière » en « Cités ouvrières de Couëron » car cette fiche intègre plusieurs cités ouvrières sur la commune;**
- **compléter cette fiche de sous-secteur patrimonial n°7 en mentionnant « La cité de la Jarriais » dans la liste des quartiers / lieux-dits et de compléter le descriptif par le paragraphe suivant :**

> ***« La Jarriais, quartier de la Frémondière est une petite cité ouvrière réalisée dans les années 1920, composée de 12 maisons, construites en pierre et dont les murs enduits sont décorés de briques rouges.***
> ***Chaque maison est associée à un jardin potager. L'organisation de la cité est simple, les maisons sont alignées le long des 5 allées parallèles accessibles depuis la rue principale. »***

Cela n'a pas d'impact sur les dispositions spécifiques à ces secteurs patrimoniaux.

AVANT/APRÈS

COUERON

FICHE N°7 - CITÉS OUVRIÈRES DE **COUËRON** ~~LA CHABOSSIÈRE~~

J13/J14/J11

Quartiers / lieux-dits : Grande Cité ouvrière de la Chabossière, Berligout, Bertaudière, Les Castors, **Cité de la Jarriais**

Zonage(s) : UMd2p

La Grande Cité ouvrière de la Chabossière est construite au début des années 1920 en parpaing de machefer. Elle compte 88 logements répartis dans 16 bâtiments et deux bâtiments allongés. Chaque logement dispose d'un jardin de 300 m² permettant aux occupant de cultiver leurs légumes. Construites sur un même modèle, les maisons tirent leur qualité du souci du détail : jeux de volumes, décrochements de toitures, couleurs... L'ensemble rappelle la conception des cités jardins anglaises.

La Cité du Berligout est construite vers 1926. Elle est composée de 24 maisons regroupant plusieurs logements. Les volumes sont très simples. Légèrement surélevées, les habitations disposent d'un sous-sol marqué par un soubassement en moellons de pierre et d'un rez-de-chaussée ouvert sur un jardin. Elle sera complétée au début des années 1950 par 17 maisons abritant 34 logements.

En 1948 débute la construction de la Cité de la Bertaudière. Vingt ans après les premières cités ouvrières, elle vient ajouter 68 logements répartis dans 19 maisons couvertes de tuiles. Chaque logement dispose d'un jardin et d'un petit appentis. Les entrées sont protégées par un toit débordant.

Le mouvement connu sous le nom des « Castors » désigne le principe d'auto-construction collectif, depuis 1945. À Couëron, c'est le Comité Ouvrier du Logement qui engage la réalisation de 36 maisons, à la fin des années 1950. Plusieurs modèles sont proposés du F3 au F5 (de 56 m² à 81 m²). Chaque maison est individuelle et équipée d'un cellier.

La Jarriais, quartier de la Frémondière est une petite cité ouvrière réalisée dans les années 1920, composée de 12 maisons construites en pierre et dont les murs enduits sont décorés de briques rouges. Chaque maison est associée à un jardin potager. L'organisation de la cité est simple, les maisons sont alignées le long des 5 allées parallèles accessibles depuis la rue principale.

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

Sont interdites les constructions* nouvelles à l'exception des constructions* autorisées sous conditions.

Article A.2 – Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Sont admis sous conditions, les usages et affectations du sols suivants :

- L'extension limitée* de 50 % de la surface de plancher initiale d'une construction* existante à la date d'approbation du PLUm, à condition quelle soit contiguë au bâtiment existant, qu'elle présente une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant;
- Les constructions* nouvelles non contiguës dans la limite d'un plafond de 25 m² d'emprise au sol* pouvant intégrer jusqu'à 25 m² de surface de plancher sur le terrain d'assiette d'une construction* existante à la date d'approbation du PLUm.

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle*

La bande constructible principale s'applique à partir de 5 mètres de l'emprise publique* ou voie*, sur une profondeur de 20 mètres.

Dans la bande constructible principale, les constructions* peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives* latérales ou sur les deux. En cas de retrait*, ce dernier est au moins égale à 3 mètres.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

LOIRE
CHÉZINE

INDRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. CORRECTION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ 242

2. AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ ET D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - QUAI HENRI BRUNAIS 243

3. AJUSTEMENT D'UNE FICHE PATRIMONIALE 245

1. CORRECTION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-1-2

Modification du bénéficiaire et de l'objet de l'Emplacement Réservé n°1-44

La création des continuités pour les promenades au cœur des espaces naturels et en bords de Loire constitue également un enjeu important pour ce territoire à travers notamment le développement des liaisons avec les secteurs voisins du nord et du sud de la Loire : Saint-Herblain, Couëron et La Montagne (Indre), de développer une liaison sur les bords de Loire entre Basse-Indre et Haute-Indre (Indre).

Il est proposé de :

- **corriger le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1-44 en indiquant Nantes Métropole à la place de la Commune et de mettre en cohérence l'objet à savoir « cheminement piéton et vélo ».**

Cet emplacement réservé a pour objectif « d'améliorer l'accessibilité des bords de Loire en créant notamment des cheminements (vélos et/ou piéton) et valoriser ses façade ».

2. AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ ET D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - QUAI HENRI BRUNAIS

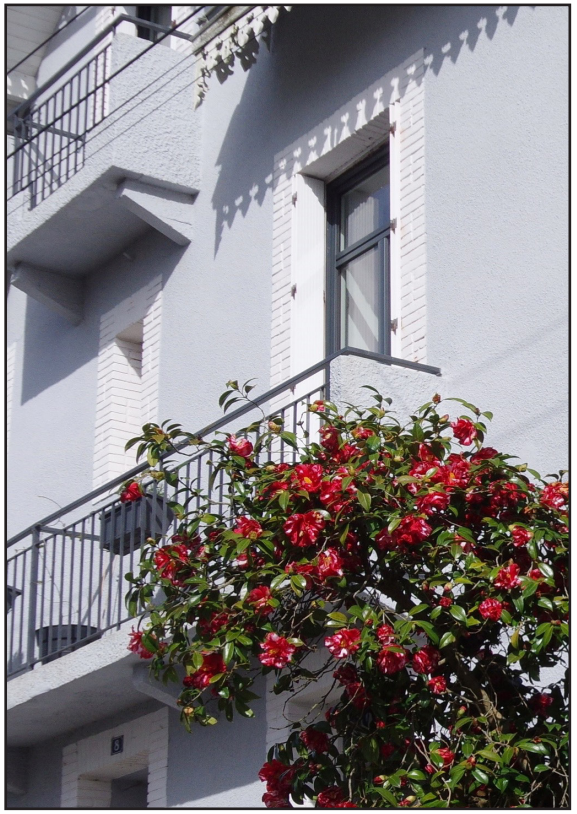
PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : K14

Cet espace arboré et planté, constitue un espace vert, au sein d'une rue composée d'un front bâti structuré. Afin de préserver cet espace de respiration végétale et la perception vers le cœur d'îlot, il est proposé d'y appliquer un espace boisé classé et un espace paysager à préserver.

Suite à cette expertise, il est proposé de **:**

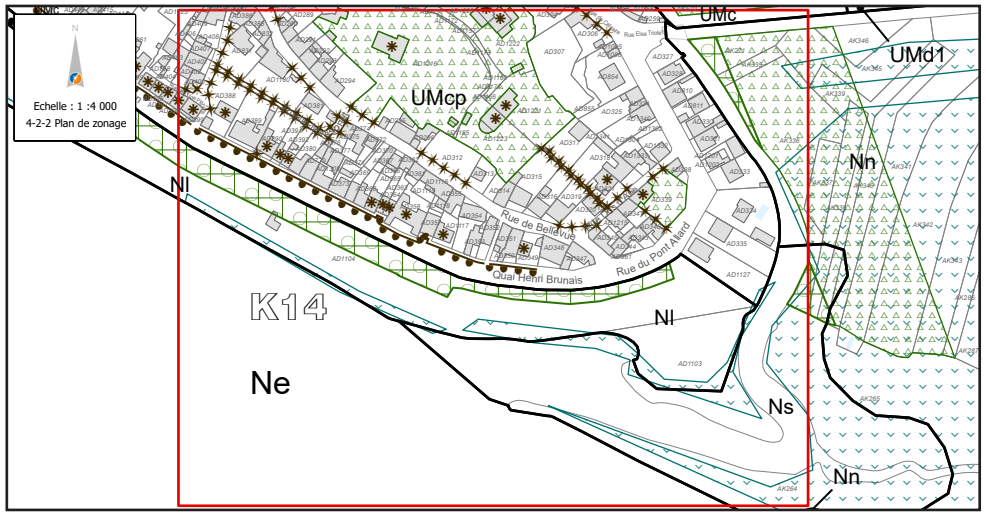
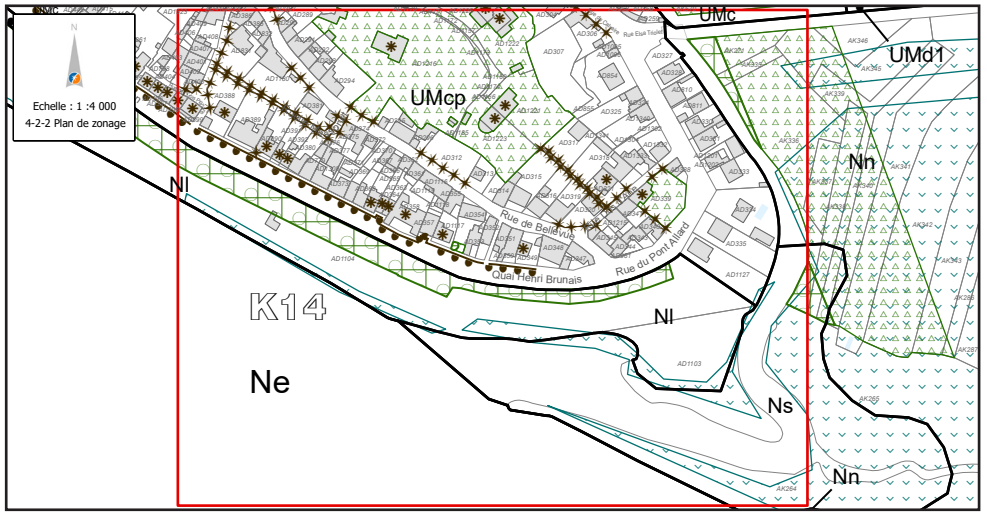
- **classer en Espace Boisé Classé, le camélia situé sur la parcelle AD354, quai Henri Brunais ;**
- **classer en Espaces Paysager à Protéger, la partie Sud du fond de jardin de la parcelle cadastrée AD354, quai Henri Brunais.**



Protection paysagère du Camélia quai Henri Brunais

Un vieux pied du célèbre Camélia « Ville de Nantes » a été inventorié sur les bords de Loire par un expert technique en botanique. Cette variété a été créée en 1897 par le pépiniériste nantais Jean Heurtin. La grande originalité du camélia nantais est d'avoir d'étonnantes pétales aux bordures finement découpées... Ceci l'a rendu célèbre dans le monde entier. Difficile à multiplier, il est devenu précieux. Reste désormais à faire connaître ce vieux spécimen et à le protéger. Les camélias atteignent en Chine et au Japon plusieurs milliers d'années et deviennent de véritables arbres. Ils seront de véritables marqueurs historiques dans Nantes, méritant à ce titre d'être protégé.

Ce Camélia est planté dans un fond de jardin parmi une haie paysagère, qui participe pleinement au cadre de vie et à l'ambiance de la rue.

AVANT	APRÈS
	
	Ajouts d'un EBC et d'un EPP

3. AJUSTEMENT D'UNE FICHE PATRIMONIALE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-1-1 (FICHE N°9)

Sur Basse-Indre, l'urbanisation des parties anciennes est très dense, notamment à l'ouest, les constructions formant des fronts bâtis continus le long des courbes de niveaux.
Les nombreuses ruelles piétonnes affirment le caractère insulaire de l'île de Basse-Indre par sa confidentialité.
Des implantations historiques sont à inscrire dans le temps pour que les espaces de jardin participent à des effets de respiration dans les rues étroites.
L'ensemble de la centralité historique est d'intérêt patrimonial eu égard à sa morphologie et à l'existence d'un patrimoine bâti varié, typique des bords de Loire, et emprunt de son passé industriel.

L'implantation des constructions existantes étant au-delà des 8 mètres par rapport aux espaces publics ou voies, elles sont considérées comme construction sur jardin. Les dispositions générales du règlement du secteur UMc encadrant les implantations des constructions et/ou leur extension ne permettent pas la réalisation de projet d'extension et/ou de surélévations des constructions existantes compte tenu de leur implantation d'origine. Tout en garantissant la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère de projets, il s'agit de permettre une évolutivité des constructions existantes tout en garantissant le respect de la qualité patrimoniale du secteur.
Cet objectif répond à un enjeu important pour la Commune : pouvoir maintenir les ménages avec enfants sur le territoire dans un tissu bâti adapté à leurs besoins.

Objectif :

Prendre en compte les implantations en recul des constructions historiques, qui intégraient le risque inondation et permettre l'évolution des constructions existantes.
Ainsi il est proposé de **compléter la fiche patrimoniale n°9 par une disposition portant sur l'implantation précisant « *lorsqu'il s'agit de travaux d'extension/de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante* ».**

AVANT/APRÈS

INDRE

FICHE N° 9 - BASSE INDRE

K13 / K14

Quartiers / lieux-dits : Centralité historique de Basse-Indre

Zonage(s) : UMap / UMcp

La centralité historique de Basse-Indre est composée des parties anciennes denses, notamment à l'ouest où les constructions* forment des fronts bâtis continus le long des courbes de niveaux. Les voies* principales sont orientées est/ouest, les liaisons entre les quais et la partie haute de la ville sont assurées par d'étroites venelles orientées nord/sud (chemins des crues).

Le centre ancien est constitué de maisons mitoyennes plus ou moins à l'alignement*, de hauteur* R+1, parfois avec combles*. Les rues très étroites sont souvent sans trottoir, les jardins en lanière sont situés en cœur d'îlot.

Les nombreuses ruelles piétonnes affirment le caractère insulaire de l'île urbaine de Basse-Indre par sa confidentialité. Sur quelques rues, on peut percevoir des vues sur la Loire et bénéficier de respirations grâce à l'enfilade de plusieurs jardins sur rue.

Sur la Place Jean Ligonday, l'implantation des constructions* témoigne de la présence de l'ancien port de Indre.

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

Est interdite la démolition des éléments du patrimoine* protégé.

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension/de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.2 Constructions* nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions* implantées le long des emprises publiques* ou voies* doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions* existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Pour les constructions* implantées en retrait*, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions* doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

En outre, les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.

> ***Façades* et pignons***

En outre :

- Pour ce qui concerne leur implantation, les constructions* sont soumises aux mêmes alignements* ou aux mêmes reculs* que ceux qui caractérisent les fronts bâtis existants.
- Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est-à-dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment.
- Les façades* et devantures commerciales doivent suivre l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade*, en respectant les piédroits et encadrements existants.

> ***Clôture***

Les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.

ERDRE
& CENS

LA CHAPELLE SUR ERDRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET BAUCHE-BOIS FLEURI.....250
2. PROJET MARTIN LUTHER KING.....256
3. AJUSTEMENT PÉRIMÈTRE - D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE RUE DE L'ERDRE.....259
4. RECTIFICATION - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE FRANCE BOISSONS.....264
5. ÉVOLUTION DES HAUTEURS/ÉPANNELAGES - RUE DU PLESSIS265
6. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....267
7. AJOUT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - LIEU-DIT L'ÉPAU .273
8. AJUSTEMENT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - RUE MARTIN LUTHER KING.....276

1. PROJET BAUCHE-BOIS FLEURI

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3, 4-1-2, 3-2-2

PLANCHES : E20, E21 / PLANCHE : E20-s

Évolution de l'OAP sectorielle Bauche-Bois Fleuri, du zonage, ajout et ajustements d'emplacements réservés

Au sein des espaces urbanisés mixtes, plusieurs secteurs de projets ont été identifiés que ce soit en renouvellement ou en extension du tissu constitué. À ce titre, le cahier communal de La Chapelle-sur-Erdre précise que la ville « *dispose de capacité de mutations au sein du tissu urbain, à proximité d'équipements publics et des transports en commun. Ces secteurs représentent une opportunité pour la commune de diversifier l'offre de logements* ».

Les caractéristiques du site

Parmi ces secteurs identifiés, le secteur Bauche-Bois Fleuri bordé par la rue du Bois Fleuri à l'Ouest est situé à 500 mètres de la station centrale du tram-train, à moins de 700 mètres de l'Erdre par le chemin du Port de la Grimaudière, à proximité immédiate du projet de renouvellement urbain sur le site France Boissons. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle qui s'étend en partie Sud sur des terrains comportant un tissu pavillonnaire lâche dont il convient d'organiser l'évolution future.

Les objectifs d'aménagement :

Les principaux objectifs d'aménagement définis dans l'OAP sont les suivants :

- Développer une opération d'habitat diversifié proche de la station du tram-train du centre ville et intégrant une mixité sociale ;
- Accompagner le développement et le renouvellement urbain du quartier en travaillant sur des formes urbaines et des densités assurant une transition avec l'environnement pavillonnaire ;
- Créer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées permettant de relier quartiers pavillonnaires, équipements publics, station tram-train et bords de l'Erdre ;
- Tenir compte des limites visuelles que constituent la RD39 et la voie ferrée.

La programmation de l'OAP prévoit la réalisation d'une surface de plancher (SP) minimum de 5 500 m² répartis sur 2 îlots, correspondant à la réalisation d'environ 84 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

Justifications des modifications apportées :

Au regard de l'état d'avancement de la réflexion, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP sectorielle, ainsi que sur le règlement graphique, et ce dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal.

- Desserte et principes d'aménagement de l'OAP

Le principe de desserte actuel affiché dans l'OAP qui débouche dans le chemin des Bois Verts n'est techniquement pas souhaitable ni réalisable, car il s'agit d'un chemin creux arboré qui participe à la continuité des liaisons douces menant aux bords de l'Erdre. Il convient donc de modifier ce principe de desserte tout en lui conférant une dimension structurante dans la mesure où cet axe aura aussi vocation à desservir les tissus pavillonnaires situés au Sud, dans le cadre d'une redéfinition globale du schéma viaire à l'échelle du quartier, et ce en lien avec l'opération France Boissons.

De plus, il est souhaité ajouter un emplacement réservé (ER) au carrefour des rues Jean V, Bois Fleuri et chemin des Bois Verts d'une surface de 910 m² environ au bénéfice de Nantes Métropole avec pour objet « aménagement de voirie » afin

d'organiser la sortie de la future voie de l'OAP Bauche-Bois Fleuri sur une voirie publique.

Il convient également de supprimer le principe de liaison douce sur le chemin des Bois Verts car ce cheminement est existant. Néanmoins un principe de liaison douce, au sein de l'îlot A, est à ajouter pour relier le chemin des Bois Verts et la rue de la Bauche afin de permettre un maillage Est-Ouest au sein de l'îlot A.

■ Éléments de programmation et phasage de l'OAP

Au regard de la densité actuelle affichée dans l'OAP et des objectifs de programmation de logements de la commune, il paraît pertinent de prévoir une programmation de logements plus élevée sur l'îlot A qui se situe au contact du tissu urbain constitué et à proximité de l'OAP France Boissons et de la gare de tram-train.

Cela se justifie par ailleurs par la réalisation d'une future voie structurante à l'échelle du quartier qui sera le support de la densification du secteur. L'îlot A aura donc pour vocation d'accueillir de l'habitat à dominante de logements collectifs et intermédiaires.

La surface de plancher minimum à l'échelle de l'OAP sera revue à la hausse pour atteindre 7 200 m², soit environ 116 logements. Les objectifs de mixité sociale restent inchangés.

■ Règlement graphique

Afin de traduire ces modifications, le règlement graphique doit évoluer d'un point de vue du zonage de l'îlot A en passant en 1AUMc et en intégrant le plan des hauteurs (R+2+C).

Un emplacement réservé pour aménagement de voirie est également à prévoir au niveau de la jonction entre la future voie de desserte de l'OAP et la rue du Bois Fleuri.

Il est ainsi proposé de :

- **modifier l'OAP sectorielle Bauche Bois Fleuri en intégrant les éléments ci-dessous :**

  - **modification du principe de desserte Est-Ouest en le positionnant au Sud de l'îlot A entre la rue de la Bauche et la rue du Bois Fleuri.** Cette desserte aura une vocation structurante à l'échelle du quartier ;

  - **suppression du principe de liaison douce sur le chemin des Bois Verts ;**

  - **création d'un principe de liaison douce dans l'îlot A, permettant de relier le chemin des Bois Verts et la rue de la Bauche ;**

  - **identification de l'îlot A comme un secteur de programmation d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et intermédiaires ;**

  - **modification de la programmation de l'îlot A en augmentant la surface de plancher minimum à 3 500 m² soit environ 60 logements ;**

  - **ajouter un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer, sur la partie Nord-Est d'îlot A.**

- **modifier le zonage correspondant à l'îlot A du secteur 1AUMd1 vers le secteur 1AUMc des parcelles cadastrées AR24, AR27, AR29, AR30 ;**
- **intégrer les parcelles AR24, AR27, AR29, AR30 au plan des hauteurs avec une hauteur maximale autorisée par niveau hors tout à R+2+C** ;
- **ajouter un emplacement réservé (ER) d'une surface totale de 910 m² sur les parcelles AR160, AR164, AR192, AR318, AR319, AR320 et AR422, au bénéfice de Nantes Métropole pour « Aménagement de voirie » au carrefour des rues Jean V, Bois Fleuri et chemin des Bois Verts.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Bauche-Bois Fleuri

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

1/ Analyse détaillée des incidences/enjeux des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :

La modification du principe de desserte à créer permet de s'écarter du chemin creux des Bois Verts, de mieux préserver la haie bocagère et ainsi conduire à une meilleure intégration des enjeux de préservation de la biodiversité.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité,

les évolutions de l'OAP permettent une meilleure prise en compte d'un indicateur de biodiversité (EPP haie) sans faire évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif du fait de la présence d'éléments relevant de la trame verte et bleue.

2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif puisque celles-ci n'impactent pas davantage les EPP (haies).

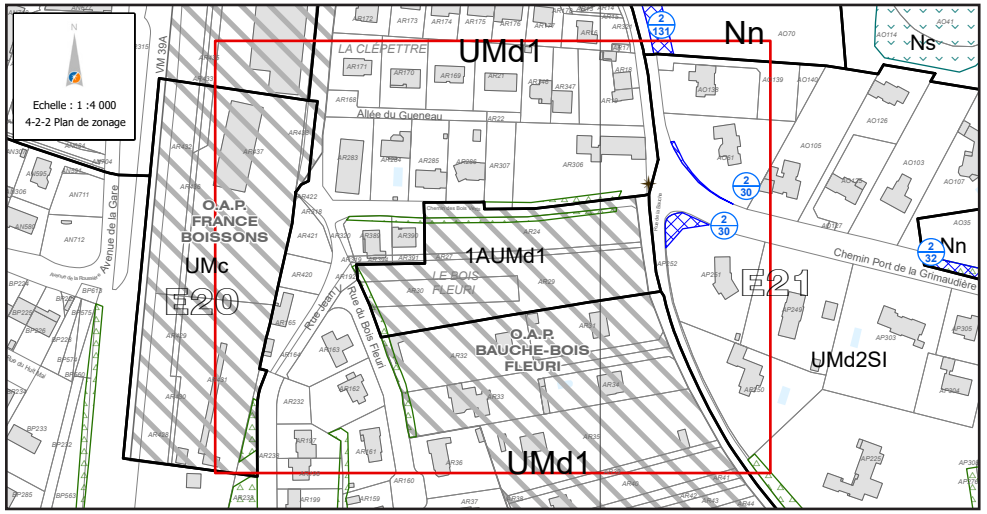
3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La modification du principe de desserte à créer entre la rue de la Bauche et la rue du Bois Fleuri doit permettre d'améliorer le maillage viaire du quartier.
Par ailleurs, les principes de liaisons douces à développer au sein de l'OAP doivent permettre une continuité piétonne permettant de rejoindre les bords de l'Erdre.

Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif car ce secteur se situe à proximité immédiate de la centralité.

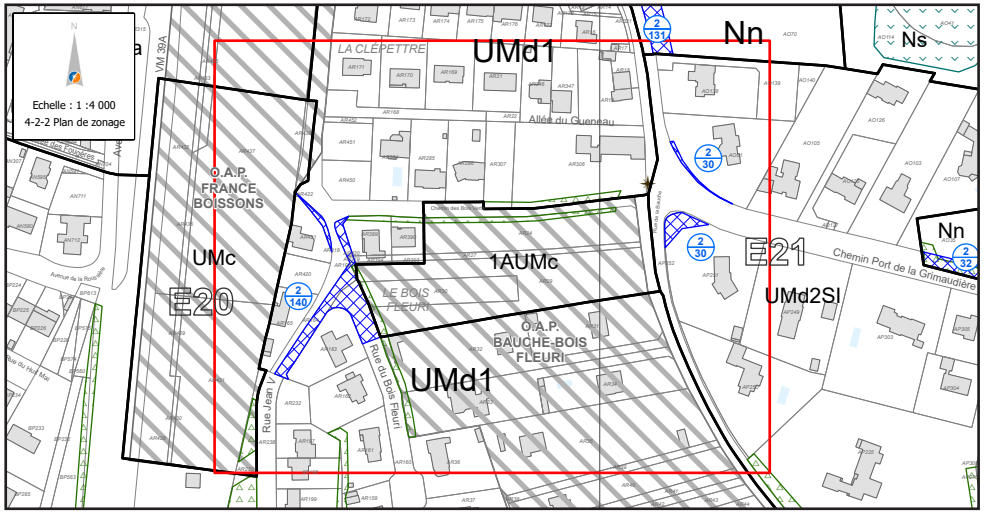
En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elle a une incidence positive sur la prise en compte des haies bocagères présentes sur le site.

LA CHAPELLE SUR ERDRE

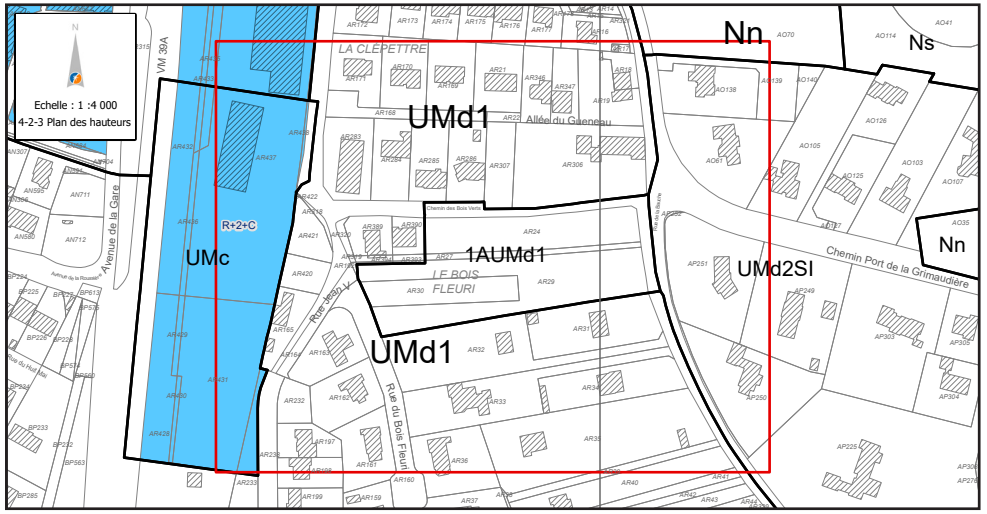
AVANT



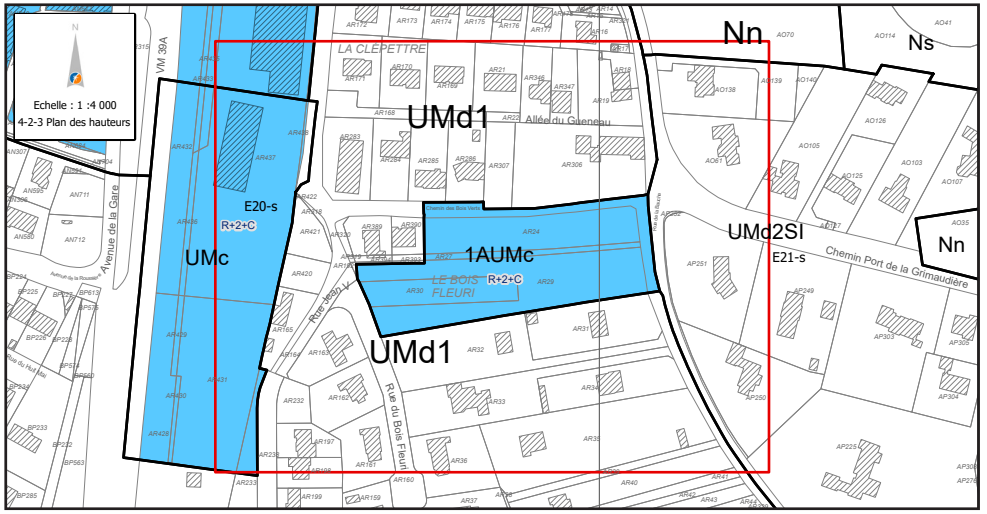
APRÈS



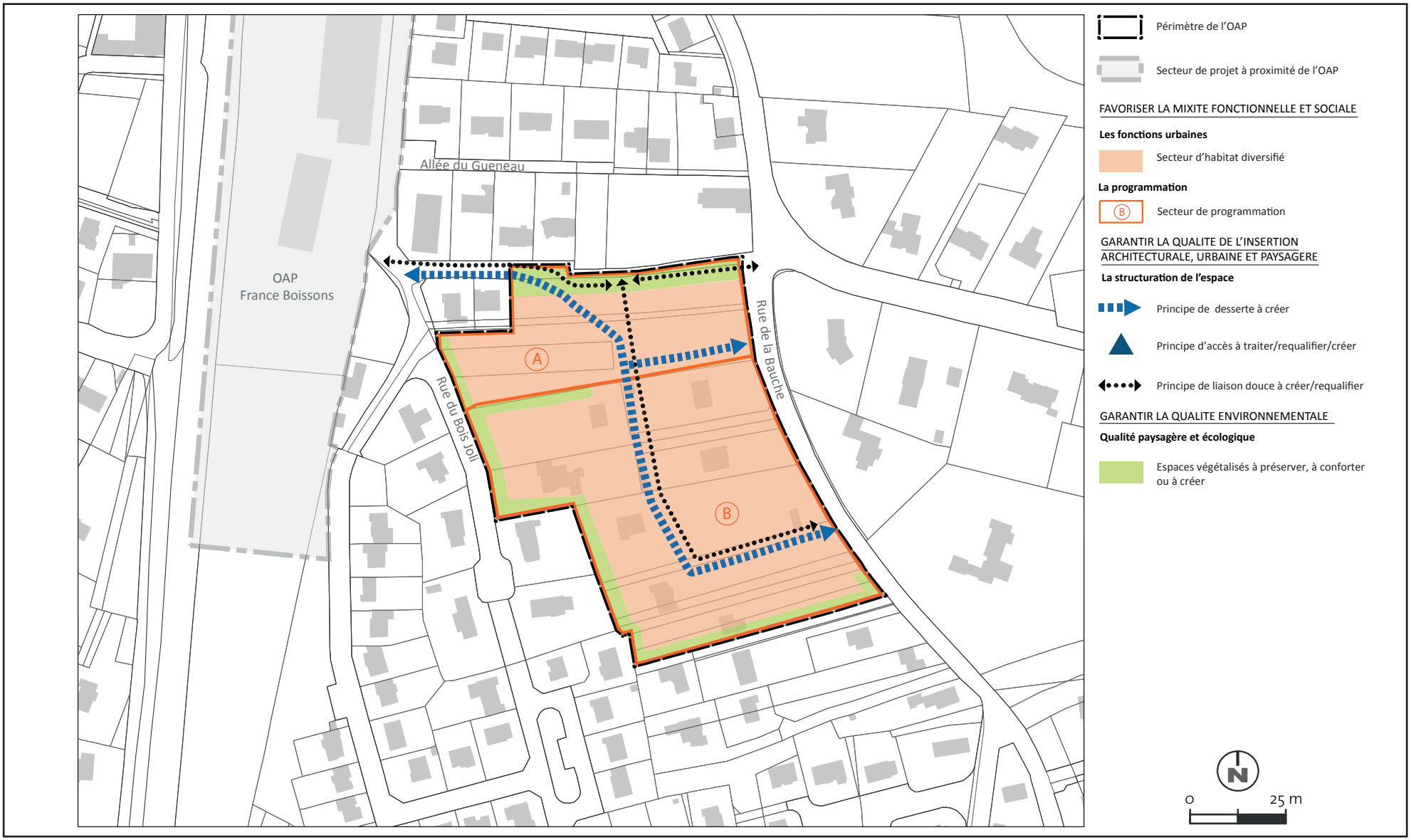
Zonage et ER n°2-29



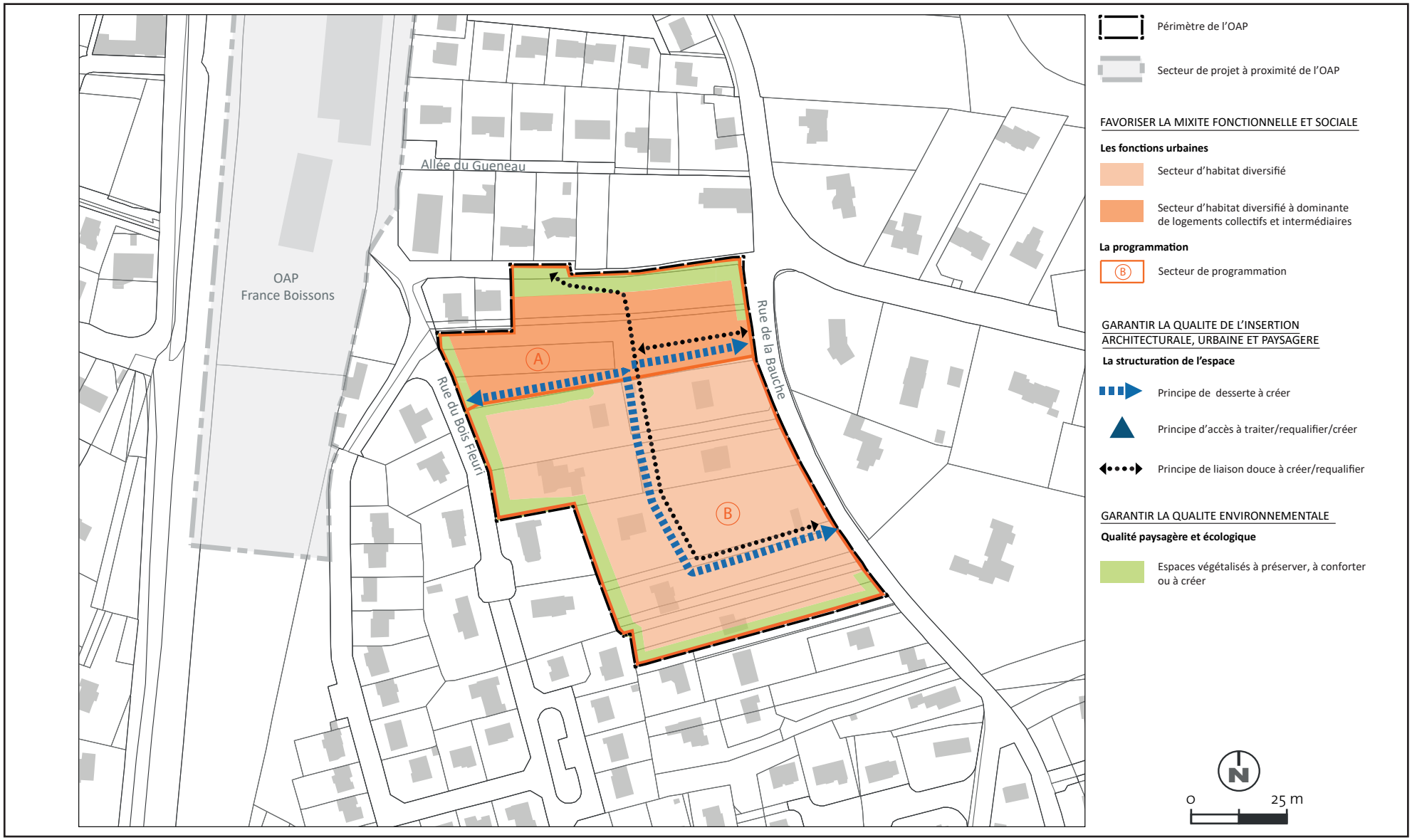
Plan des Hauteurs



AVANT


Allée du Gueneau
OAP
France Boissons
Rue du Bois Joli
Rue de la Bauche
A
B
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
La programmation
B
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
25 m

APRÈS


Allée du Gueneau
OAP
France Boissons
Rue du Bois Fleuri
Rue de la Bauche
A
B
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et intermédiaires
La programmation
B
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
25 m

2. PROJET MARTIN LUTHER KING

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-3, 3-2-2

PLANCHE : E20-S

Évolution de l'OAP sectorielle Martin Luther King et du plan des hauteurs-épannelage

Les caractéristiques du projet

Dans le cahier communal de La Chapelle-sur-Erdre, il est précisé que *« certaines séquences urbaines présentent un intérêt urbain : la séquence de rue Martin Luther King est remarquable, non pas tant par le caractère exceptionnel de chaque construction qui la compose mais plutôt pour l'ambiance créée par la répétition du bâti, l'implantation, le gabarit des constructions, certains éléments architecturaux qui s'y retrouvent. »*
L'ambition affichée sur ce secteur étant d' *« encadrer les mutations dans les séquences urbaines d'intérêt et préserver la cohérence des ensembles urbains » [...] « La rue Martin Luther King à l'exception des séquences urbaines et protections patrimoniales, présente des possibilités de mutations ».*

À ce titre, l'îlot situé à moins de 300 mètres de l'Hôtel de Ville et bordé par la rue des Noieries à l'ouest et la rue Martin Luther King à l'est est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. En effet, cet îlot est occupé en partie par un garage automobile qui pourra être amené à muter dans les prochaines années.

Les objectifs d'aménagement :

Les principaux objectifs d'aménagement définis dans l'OAP sont les suivants :

- Organiser le renouvellement urbain pour y développer une opération d'habitat comportant des commerces en rez-de-chaussée ;
- Valoriser l'entrée du cœur de ville ;
- Garantir la protection et l'intégration des bâtiments anciens protégés.

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

Le cahier communal de La Chapelle-sur-Erdre, prévoit des *« Hauteurs graphiques maximales à R+2+couronnement à l'exception de certaines séquences urbaines, bâti ancien de qualité dont il convient, non seulement de préserver l'architecture, mais également le gabarit et l'ambiance ainsi dégagée sur l'espace public avec un épannelage adapté : rue Martin Luther King, place de l'Église et rue de la Gascherie. »*
En revanche, la hauteur graphique maximale est portée à *« R+3+couronnement sur la pointe du site France Boissons et sur l'îlot concerné par l'OAP rue Martin Luther King en front de voie ».*

Justifications des modifications apportées :

Cette ambition est par ailleurs précisée dans l'OAP qui indique :

- Structurer le front urbain sur la rue Martin Luther King par de l'habitat collectif s'intégrant aux bâtiments protégés ;
- Soigner la "greffe" entre l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains.

De plus, le plan des hauteurs prévoit un épannelage à R+3+C en front de rue au niveau de l'OAP Martin Luther King.
Comme détaillé ci-avant, cet épannelage ne permet pas de respecter la morphologie urbaine alentour et ne permettra pas de garantir une insertion satisfaisante de cette opération dans le tissu urbain existant.
En effet, le bâti *« historique »* de part et d'autre de l'OAP s'élève à R+1+C et il n'est pas souhaitable de créer un front bâti à R+3+C, au sein de l'OAP, qui viendrait marquer une rupture trop franche le long de l'axe.
La suppression de cet épannelage aura pour

conséquence de réduire le potentiel de surface de plancher possible, et par conséquent les objectifs programmatiques de production de logements sur l'îlot A de l'OAP.
Pour rappel, environ 78 logements sont prévus sur l'îlot A, au PLUm approuvé. En supprimant l'épannelage, la programmation doit être ramenée à environ 55 logements. Cette baisse de programmation sera compensée par une hausse de la programmation sur la rue du Plessis, (cf fiche ÉVOLUTION DES HAUTEURS/ ÉPANNELAGES - RUE DU PLESSIS) et au sein de l'OAP Bauche Bois Fleuri (cf fiche PROJET BAUCHE-BOIS FLEURI).

Au regard des argumentaires développés ci-dessus, il est proposé de :

- **supprimer l'épannelage R+3+C en front de rue au niveau de l'OAP.**
- **modifier l'OAP Martin Luther King en adaptant les éléments de programme de l'OAP : « Îlot A : 4 000 m² de surface de plancher soit environ 55 logements » ;**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Martin Luther King

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

1/ Analyse détaillée des incidences/enjeux des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

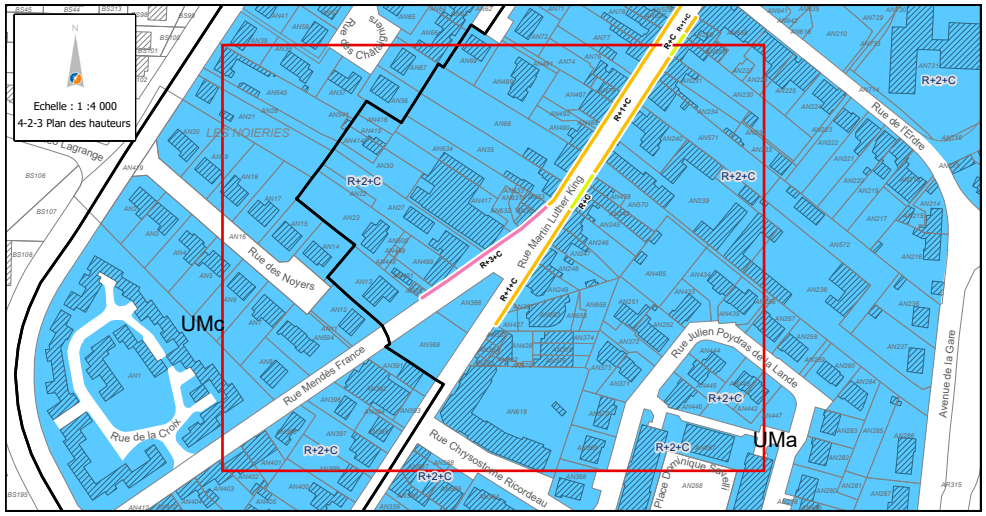
2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP permettent de mieux prendre en compte le tissu urbain patrimonial de la rue en permettant de conserver des hauteurs cohérentes avec le tissu urbain existant.
Ces modifications ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

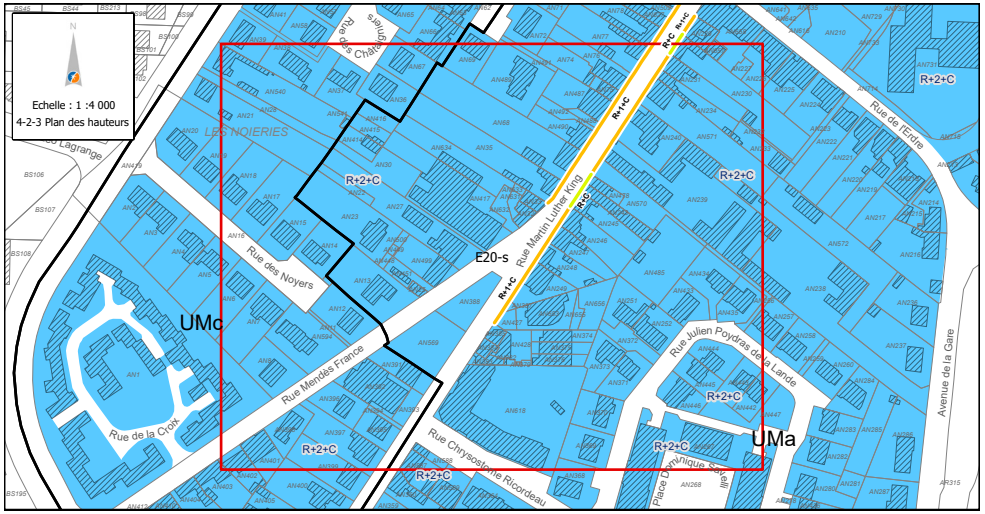
En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elle a une incidence positive sur la prise en compte du tissu urbain et de l'insertion urbaine et architecturale de l'opération.

LA CHAPELLE SUR ERDRE

AVANT



APRÈS



3. AJUSTEMENT PÉRIMÈTRE - D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE RUE DE L'ERDRE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-2

PLANCHE : E20 / PAGE : 38

Évolution du périmètre de l'OAP sectorielle rue de L'Erdre et ajustement de la programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle rue de l'Erdre, présentant une surface de 5,2 hectares est connectée au cœur historique de la commune et située à proximité immédiate de la station de tram-train.
Il s'agit d'un îlot au tissu hétéroclite composé d'éléments patrimoniaux (maisons de bourg du 19e s., presbytère), de services (maison des solidarités, maison de retraite) et de commerces de proximité.

En termes d'aménagement, l'OAP fixe comme objectif de valoriser cette entrée Est du centre-ville par une requalification de la rue de l'Erdre et la constitution d'un front urbain de qualité.
En termes de programmation, il est prévu la réalisation d'opérations mixtes (commerces/logements) sur la partie nord de l'OAP (le long de la rue M.L King) ainsi que des opérations d'habitat diversifiées rue de la Gare et rue de l'Erdre (îlot C).
Enfin, l'OAP affirme la volonté de conforter les fonctions sociales sur l'îlot B.

Au sein du périmètre, l'îlot A, en raison de sa configuration particulière et de sa contrainte technique liée aux infrastructures routières, ne permet pas d'aboutir à des faisabilités satisfaisantes que ce soit en termes de programmation ou d'insertion. Pour rappel, il est prévu la réalisation de 5 logements sur cet îlot.

Dès lors, sans remettre en cause les objectifs programmatiques à l'échelle de l'OAP (205 logements), il apparaît opportun d'extraire l'îlot A du périmètre d'OAP en raison de sa configuration et de son relatif « enclavement » au sein de cette OAP.
L'ensemble de ces modifications mineures ne modifient qu'à la marge la programmation globale affichée dans l'OAP. Elles doivent surtout permettre de faciliter sa mise en œuvre opérationnelle.

À ce titre, il est proposé d'ajuster l'OAP en intégrant les modifications suivantes :
- **Réduire le périmètre de l'OAP en retirant les parcelles AN212 et AN213 et ainsi supprimer l'îlot A ;**
- **Diminuer le nombre indicatif de logements à l'échelle de l'OAP (200 au lieu de 205).**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Rue de l'Erdre
Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

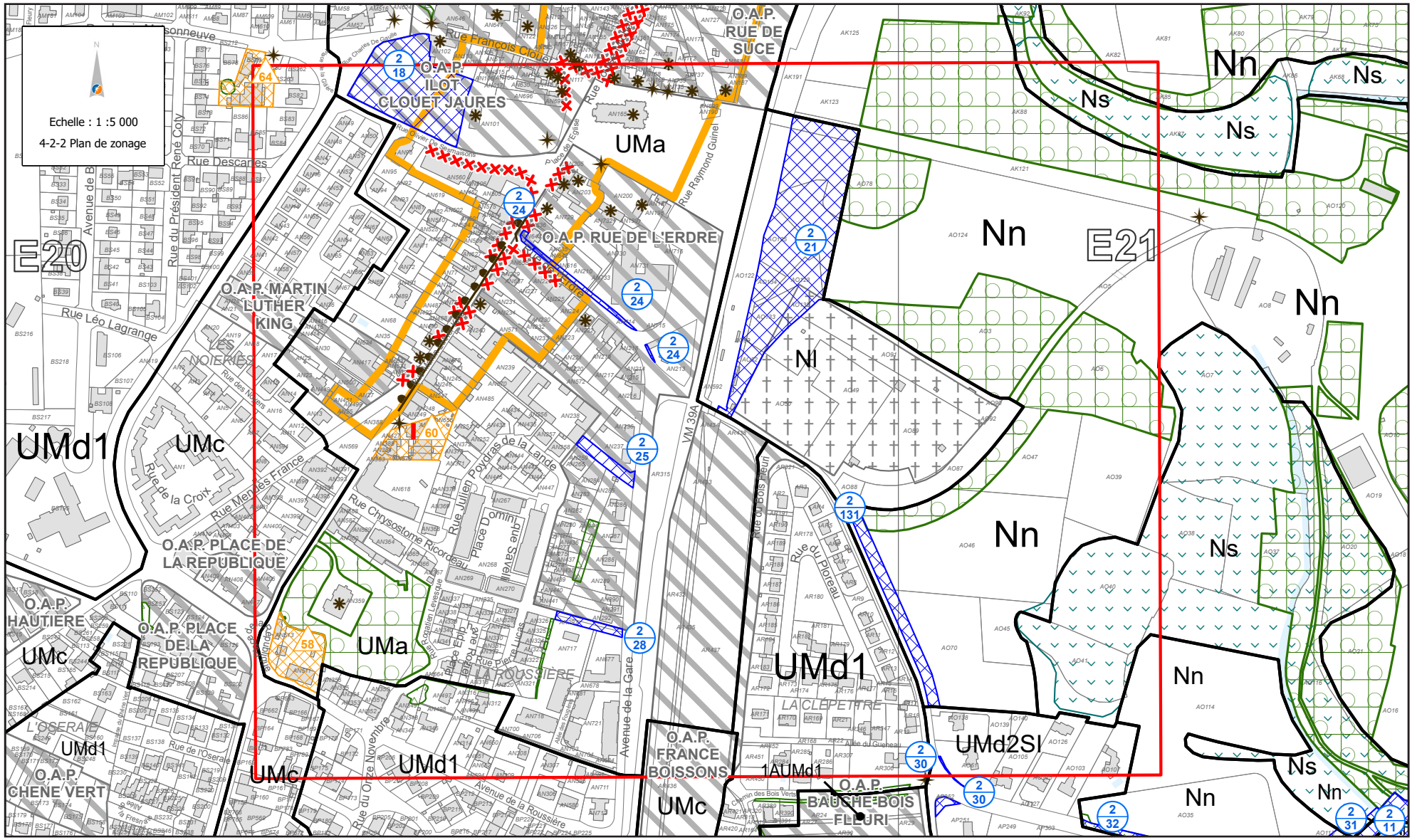
1/ Analyse détaillée des incidences/enjeux des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

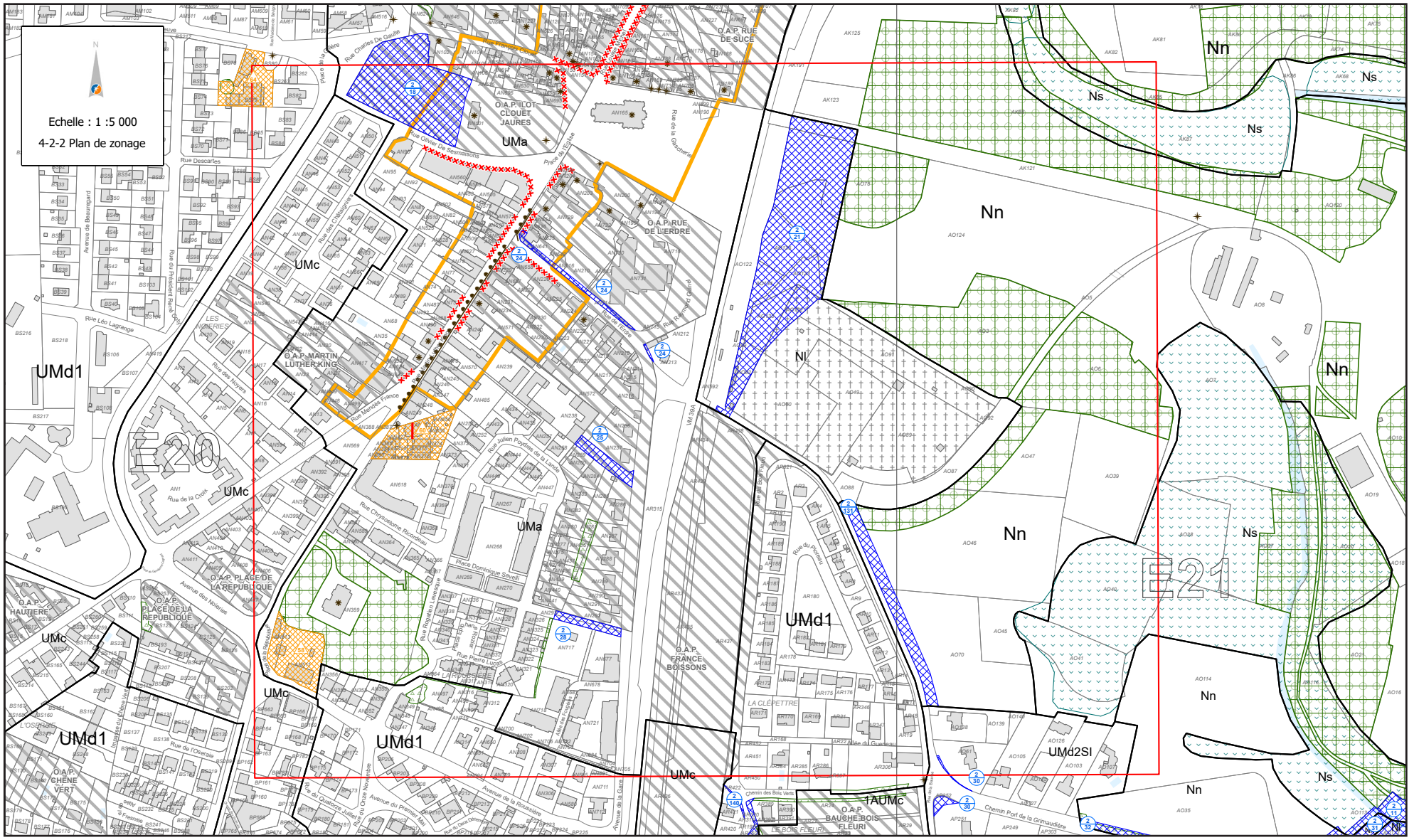
3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques car les modifications n'ont aucun impact positif ou négatif.

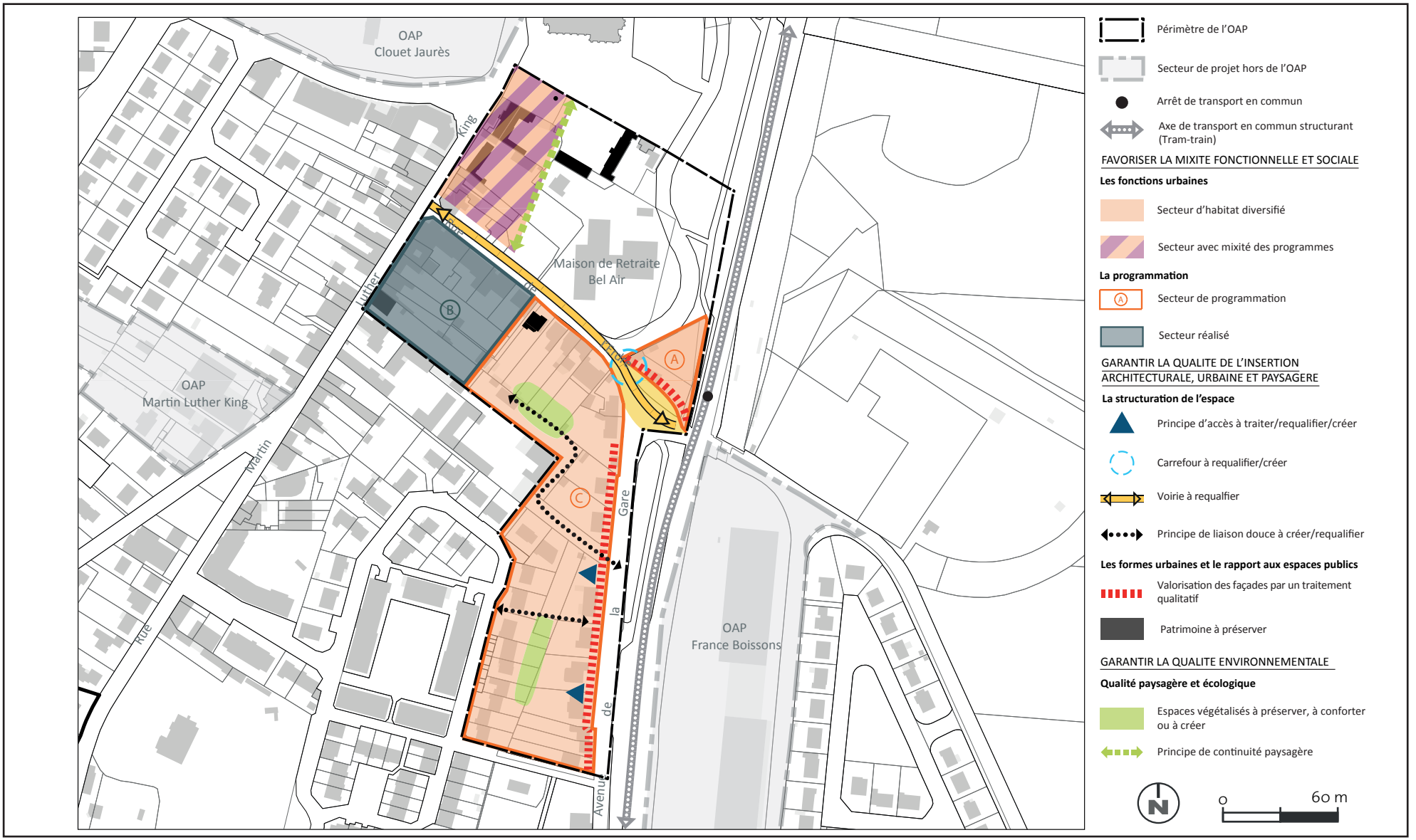
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
E20
E21
UMd1
UMc
UMa
Nn
Ns
Nl
UMd2Sl
1AUMd1
O.A.P. RUE DE SUCE
O.A.P. ILOT CLOUET JAURES
O.A.P. RUE DE L'ERDRE
O.A.P. MARTIN LUTHER KING
O.A.P. PLACE DE LA REPUBLIQUE
O.A.P. HAUTIERE
O.A.P. L'OSERAIE
O.A.P. CHENE VERT
O.A.P. FRANCE BOISSONS
O.A.P. BAUCHE BOIS FLEURI
Rue François Clouet
Rue Descartes
Rue du Président René Coty
Rue Léo Lagrange
Rue Raymond Guinel
Rue Julien Poydras de la Landelle
Rue Chrysostome Ricordeau
Rue Mendès France
Rue de la Croix
Rue du Ploreau
Avenue de la Gare
Avenue de la Roussière
Rue du Onze Novembre
VM 39A
LES NOIERES
LA ROUSSIERE
LA CLEPETTRE

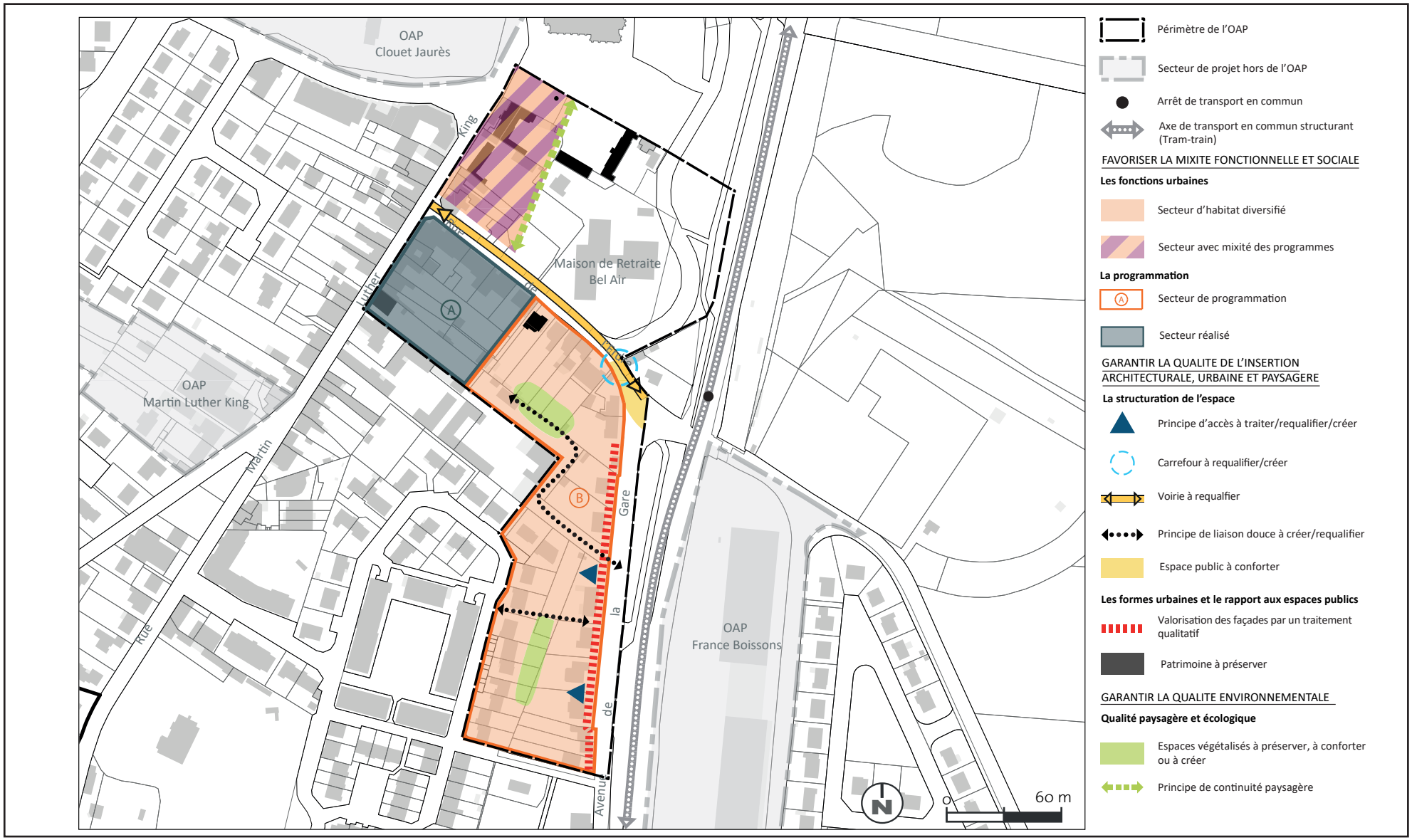
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
UMd1
UMd2SI
1AUMc
Nn
Ns
Nl
O.A.P. RUE DE SUCÉ
O.A.P. ILOT CLOUET JAURES
O.A.P. RUE DE L'ERDRE
O.A.P. MARTIN LUTHERKING
O.A.P. PLACE DE LA RÉPUBLIQUE
O.A.P. HAUTIERE
O.A.P. CHENE VERT
O.A.P. FRANCE BOISSONS
O.A.P. BAUCHE-BOIS-FLEURI
E20
E21

AVANT


OAP
Clouet Jaurès
Maison de Retraite
Bel Air
OAP
Martin Luther King
OAP
France Boissons
Rue Martin Luther King
Rue de la Gare
Avenue de la Gare
A
B
C
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP
Arrêt de transport en commun
Axe de transport en commun structurant (Tram-train)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
La programmation
Secteur de programmation
Secteur réalisé
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Voirie à requalfier
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
60 m

APRÈS


OAP
Clouet Jaurès
Maison de Retraite
Bel Air
OAP
Martin Luther King
OAP
France Boissons
King
Luther
Martin
Rue
Gare
la
de
Avenue
A
B
0
60 m
N
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP
Arrêt de transport en commun
Axe de transport en commun structurant (Tram-train)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
La programmation
Secteur de programmation
Secteur réalisé
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Voirie à requalfier
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espace public à conforter
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère

4. RECTIFICATION - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE FRANCE BOISSONS

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2 | PAGE : 22

Rectification d'une erreur sur l'OAP sectorielle France Boissons

L'îlot France Boissons est un site d'activités économiques désaffecté. Sa localisation préférentielle offre une opportunité de renouvellement urbain. À proximité immédiate de la VM 39, de l'arrêt du tram-train Nantes/ Chateaubriand et du centre-ville, ce site dispose donc d'une très bonne accessibilité et assure au niveau du pont (rue de l'Erdre) la liaison routière et piétonne entre le centre ville, la gare, le château, la base nautique et le quartier résidentiel en lien avec l'Erdre.
Bordé à l'est et au sud d'un quartier pavillonnaire très arboré, le secteur profite d'une structure paysagère forte et une proximité directe à l'Erdre. Son projet de renouvellement urbain en cours a fait l'objet d'études et de concertation avec la population.

Afin de corriger une erreur relative à la surface de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle France Boissons, il convient de revoir le paragraphe *« Éléments de programmation et de phasage »*.
Cette correction n'a aucun impact sur les principes d'aménagement et les objectifs de programmation de logements, ou même le périmètre de l'OAP.

À ce titre, il est proposé de :
- **rectifier l'erreur en corrigeant la surface de l'OAP : 3,88 hectares.**

5. ÉVOLUTION DES HAUTEURS/ÉPANNELAGES - RUE DU PLESSIS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHE : E20-N

Augmentation de la hauteur et ajout d'un épannelage le long de la rue du Plessis

Les parcelles cadastrées AN129, AN130, AN131, AN132, AN473, AN475, AN550, AN601, AN622 et AN623, sont actuellement classées en R+2+C, en UMa, correspondant à la ville animée.

Ces parcelles, situées à proximité immédiate de la centralité, présentent de par leur localisation, les caractéristiques leur permettant d'accueillir un développement urbain plus important. L'objectif est d'encadrer leur mutation en mettant l'accent sur le respect et le développement de la nature en ville qui soit perceptible depuis l'espace public.

À ce titre, le cahier communal de La Chapelle-sur-Erdre indique que *« l'îlot Clouet-Jaurès est situé au cœur du centre-ville [...]. Le périmètre de plus de 7 hectares présente une opportunité majeure pour donner de l'épaisseur au centre-ville en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de constructions nouvelles d'habitat et de commerces et services en cœur de ville ».*

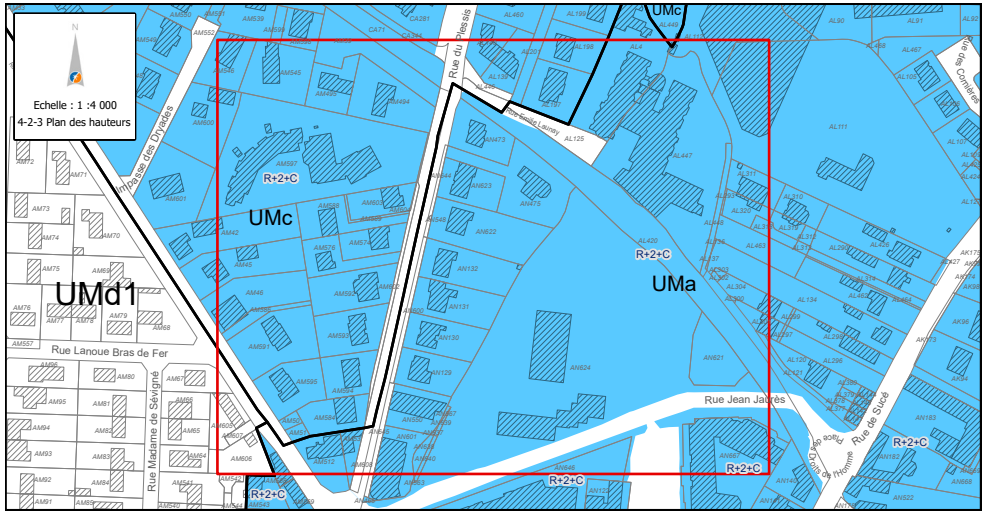
À l'échelle de l'îlot Clouet-Jaurès, la rue du Plessis est un axe « d'entrée » dans la centralité sur lequel il apparaît pertinent de prévoir un tissu plus dense, permettant ainsi d'affirmer le caractère urbain de cette séquence.
L'étude urbaine en cours confirme la vocation de ce secteur à muter tout en préservant les espaces de pleine terre et de nature en ville existants. Cet invariant suppose dès lors de réfléchir à un renouvellement plus « vertical » sur certains secteurs afin de conserver le potentiel de production de logements en centralité.
Cette approche doit néanmoins intégrer et ménager les tissus pavillonnaires situés à proximité afin d'éviter une rupture trop franche et un déséquilibre de part et d'autre de l'axe.

Ainsi, il est proposé :

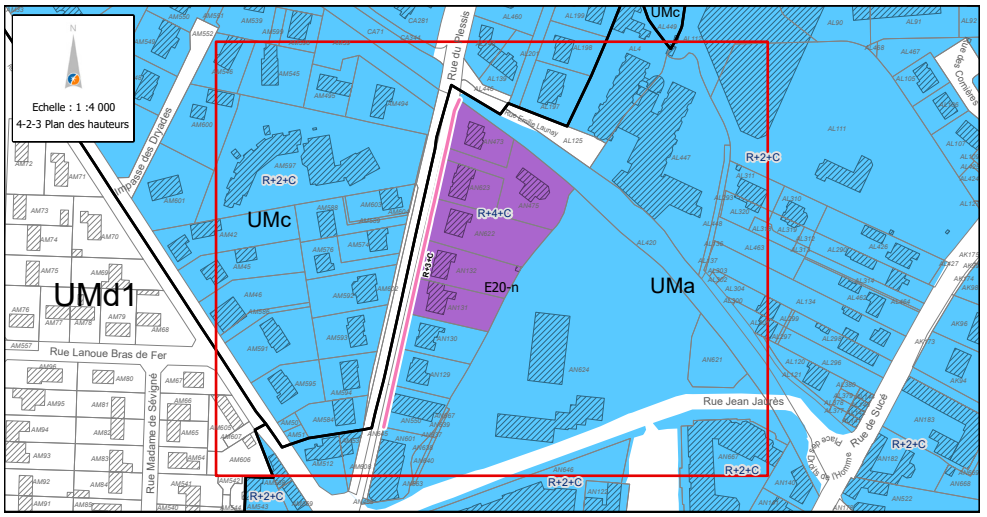
- **d'augmenter l'épannelage maximal autorisé, en front de rue sur la portion entre la rue Jean Jaurès et la rue Émilie Launay, à R+3+C sur les parcelles citées ci-contre ;**
- **d'augmenter la hauteur maximale autorisée à R+4+C, uniquement sur les parcelles AN131, AN132, AN473, AN475, AN622 et AN623.**

LA CHAPELLE SUR ERDRE

AVANT



APRÈS



6. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : E19, E20, E21, F19, F20, G20, H21

Ajout, ajustement et suppression de plusieurs Emplacements Réservés

Depuis l'approbation du PLUm, certains emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux ou nécessitent d'être revus afin de mieux correspondre aux projets de travaux envisagés.

Dès lors, il est proposé d'actualiser la liste des emplacements réservés (ER) sur le territoire de La Chapelle-sur-Erdre :

- **Suppression de l'emplacement réservé (ER) n°2-50 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie**, les travaux rue de la Vrière ayant été réalisés.

- **Suppression de l'emplacement réservé (ER) n°2-53 route de Nantes au bénéfice de Nantes Métropole pour Aire d'accueil des gens du voyage,** l'aire ayant été réalisée.

- **Modification de l'emplacement réservé (ER) n°2-29 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie à l'angle de la rue Mozart et de la rue Pierre Mendès-France** afin de faire correspondre l'emplacement réservé (ER) aux travaux réalisés. Seule la partie de l'emplacement réservé (ER) située au sud du bâtiment est à conserver (parcelle BS2), représentant une surface totale de 28 m².

- **Modification de l'emplacement réservé (ER) n°2-86 au bénéfice de Nantes Métropole pour réalisation d'une liaison douce sur le secteur Métairie Rouge/Haute Gournière** afin de retirer les emprises foncières qui ont été récemment acquises (BC487) et classées dans le domaine public. Il s'agit de conserver une surface totale de 131 m².

- **Modification de l'emplacement réservé (ER) n°2-32 au bénéfice de Nantes Métropole pour réalisation d'une liaison douce sur le secteur du Port de la Grimaudière** afin de l'élargir de 2 mètres sur la parcelle AO35. Cet élargissement représente une surface supplémentaire de 400 m² et doit permettre de préserver les arbres et la haie bocagère dans le cadre des travaux de réalisation de la liaison douce. Ainsi, la surface totale de l'ER est 2 200 m².

- **Ajout d'un emplacement réservé (ER), chemin des Ecusseaux, d'une surface de 300 m² sur les parcelles CL106, CL107, CL108, CL109, CL110 et CL111 au bénéfice de Nantes Métropole avec pour objet « Voirie et Ouvrages d'assainissement »** afin d'intégrer dans le domaine public les réseaux d'assainissement qui sont actuellement pour partie sous des parcelles privatives, en nature de chemin.

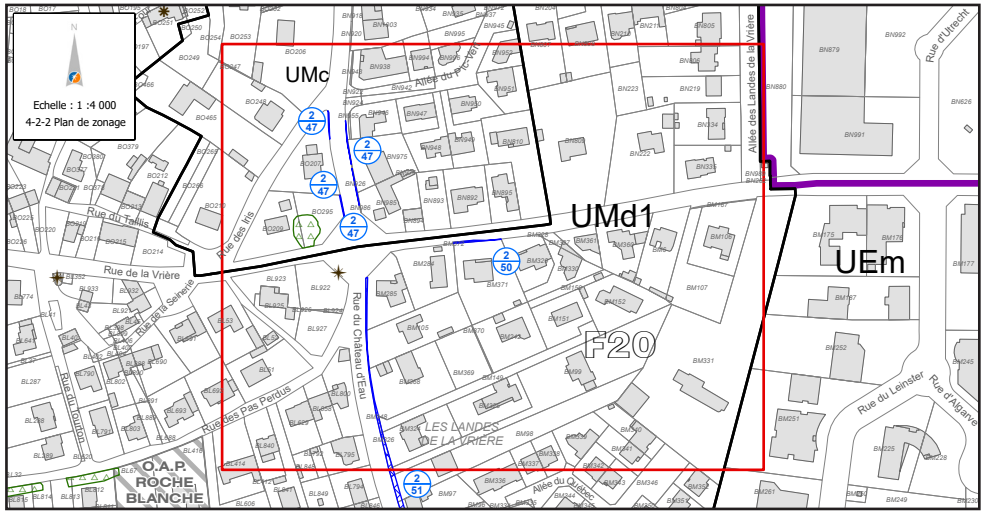
- **Ajout d'un emplacement réservé (ER), entre le boulevard Becquerel et la rue Kepler, d'une surface de 475 m² sur les parcelles BD191 et BD268 au bénéfice de Nantes Métropole avec pour objet « Liaison douce »** afin d'assurer la continuité de la liaison douce entre le futur pôle d'échanges multimodal de Babinière et la zone d'activités de Gesvrine.

- **Ajout d'un emplacement réservé (ER), rue du Plessis, d'une surface de 37 m² sur les parcelles AM39 et AM494 au bénéfice de Nantes Métropole avec pour objet « aménagement de voirie »** afin de conserver une bande de 1,50 mètres de large pour réaliser un aménagement piétons.

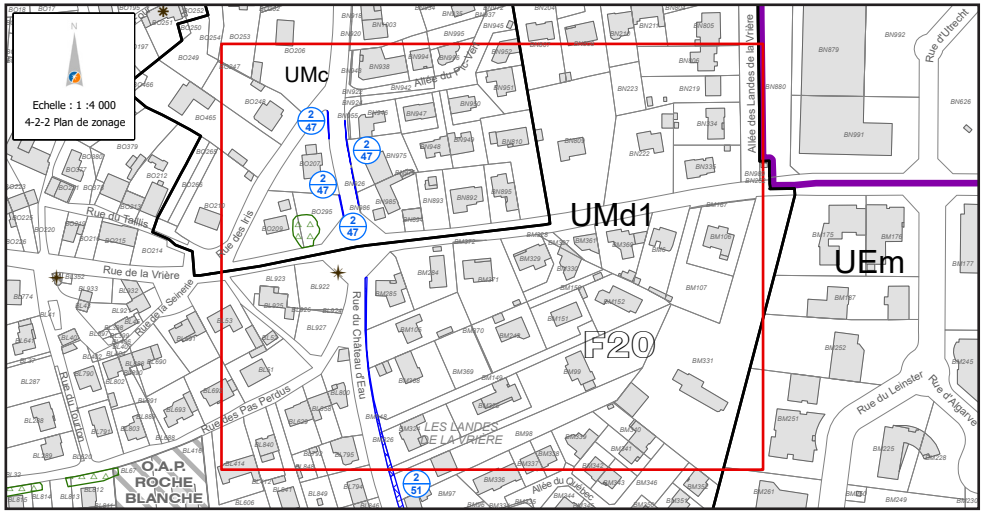
- **Suppression de l'ER n°2-105 au bénéfice de Nantes Métropole pour connexion des lignes 1 et 2 du tramway au niveau du pont de la Jonelière,** l'acquisition foncière de la parcelle BB273 ayant été réalisée.

LA CHAPELLE SUR ERDRE

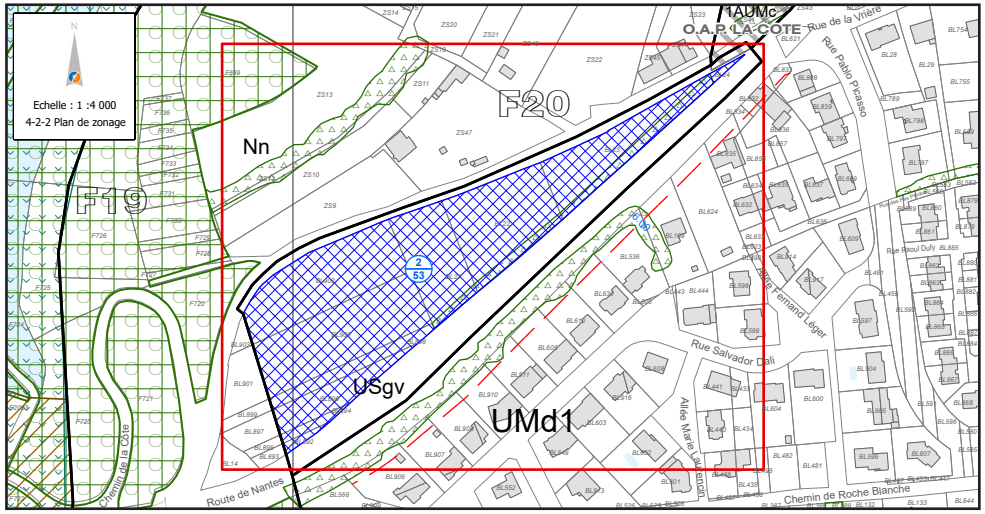
AVANT

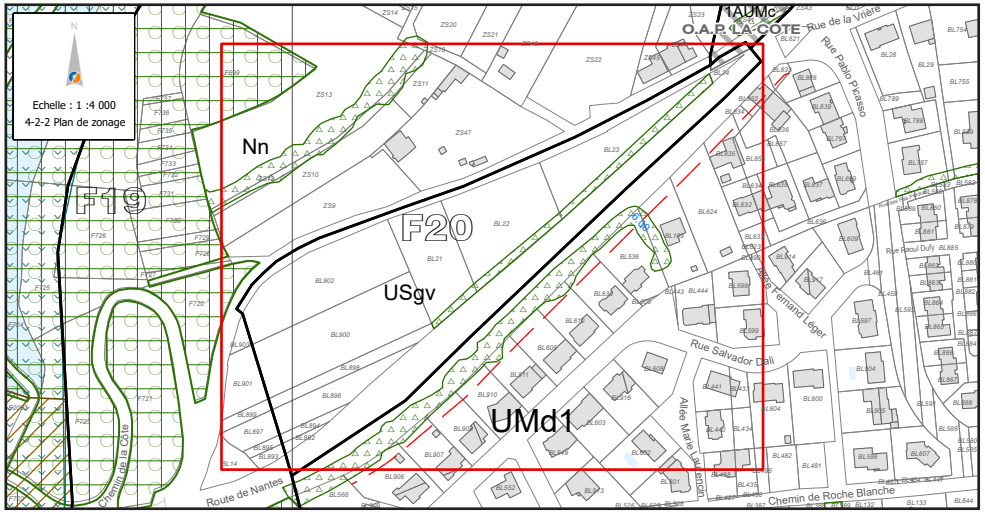


APRÈS



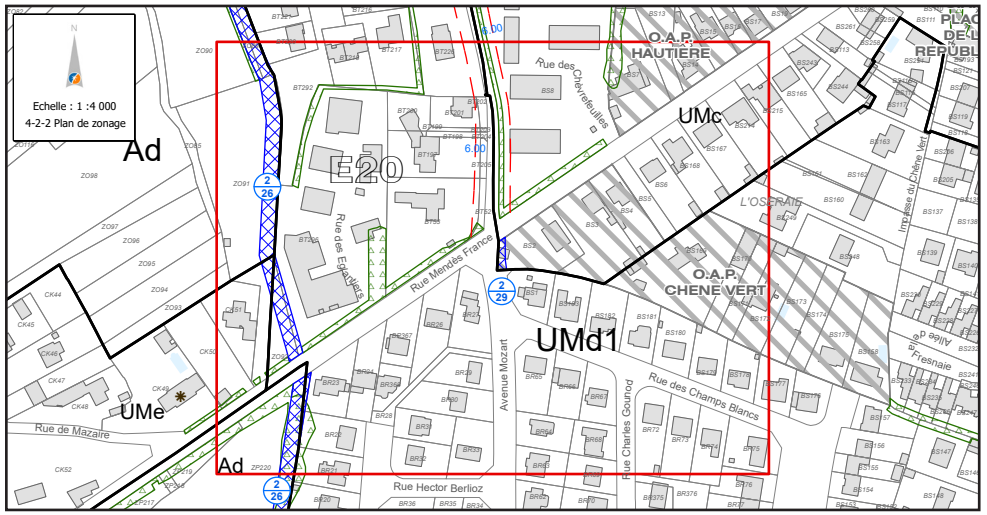
Suppression de l'ER n°2-50



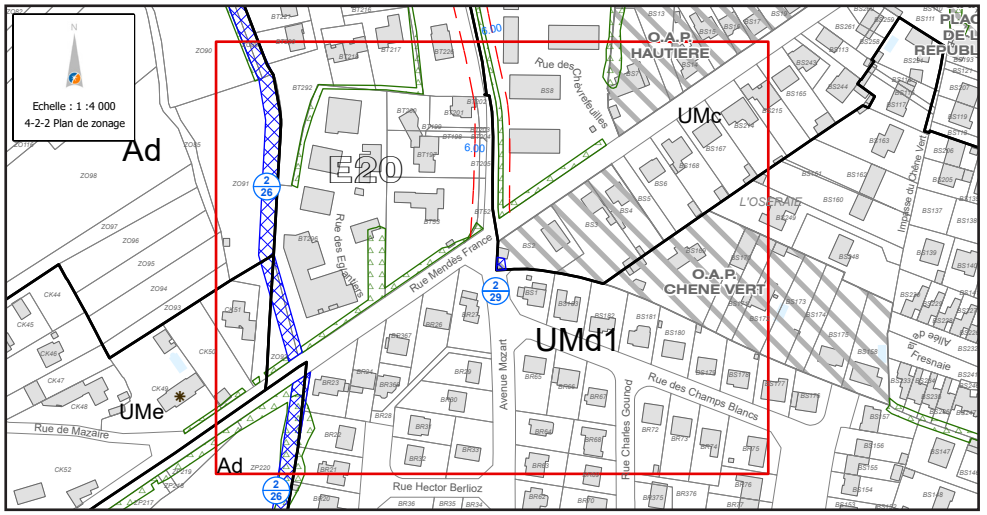


Suppression de l'ER n°2-53

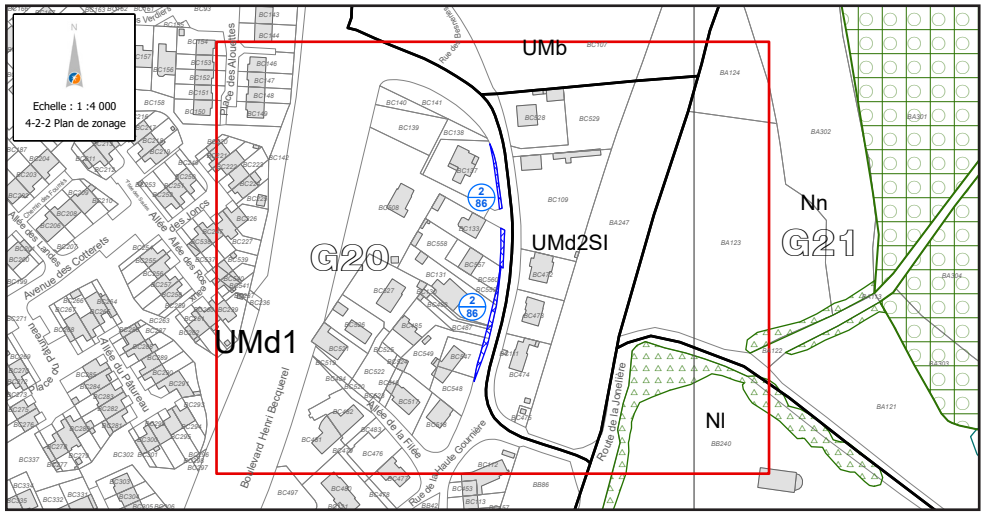
AVANT

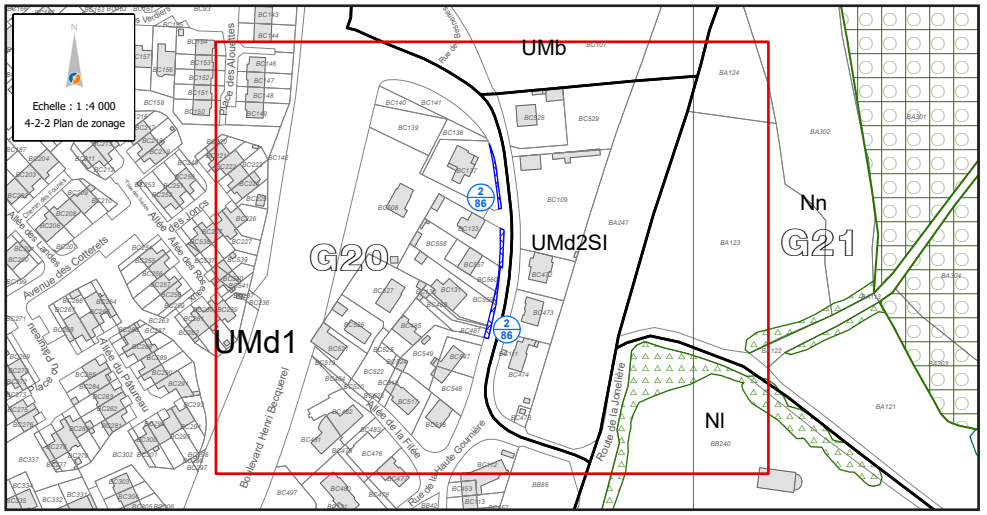


APRÈS



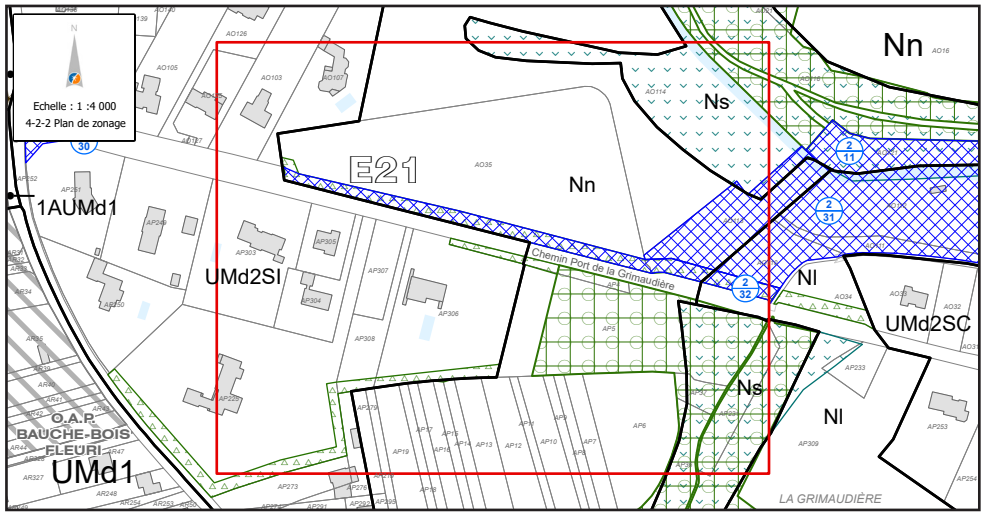
Modification de l'ER n°2-29



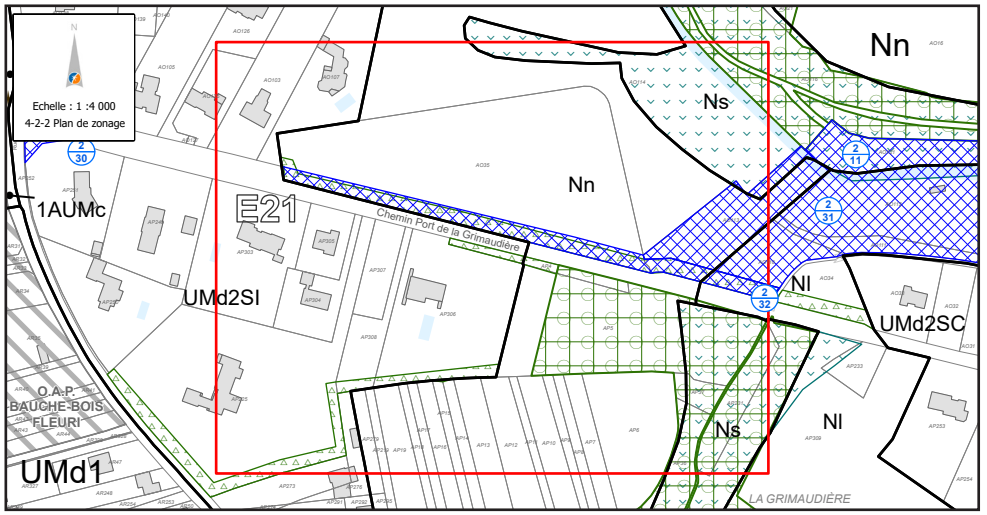


Modification de l'ER n°2-86

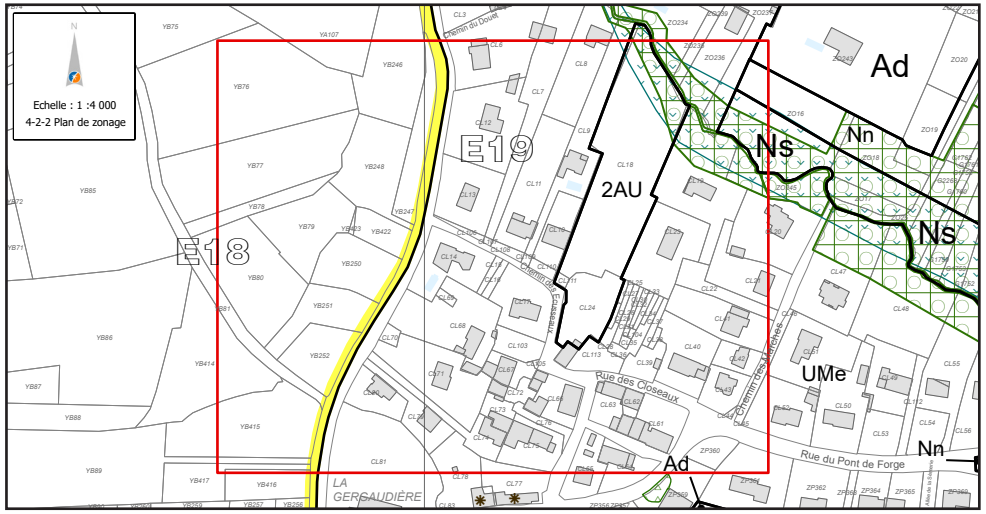
AVANT

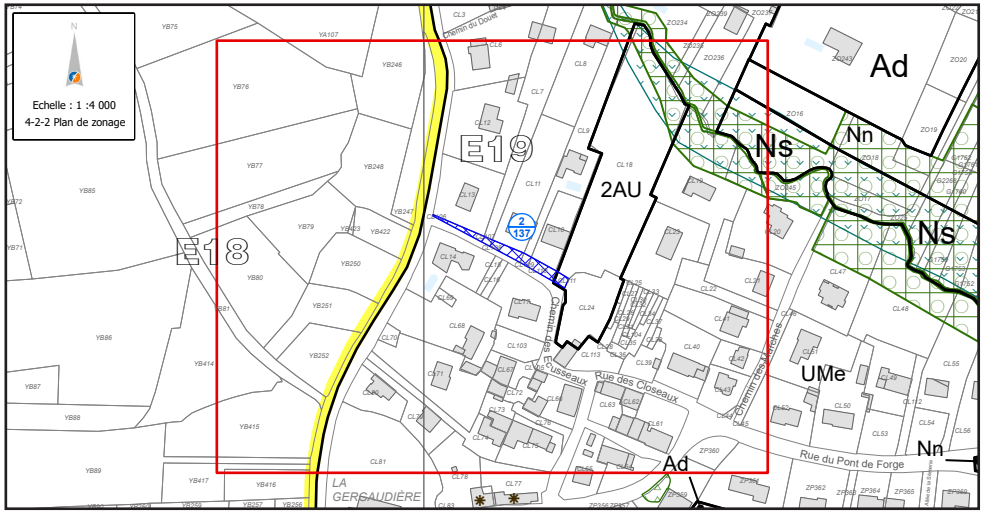


APRÈS



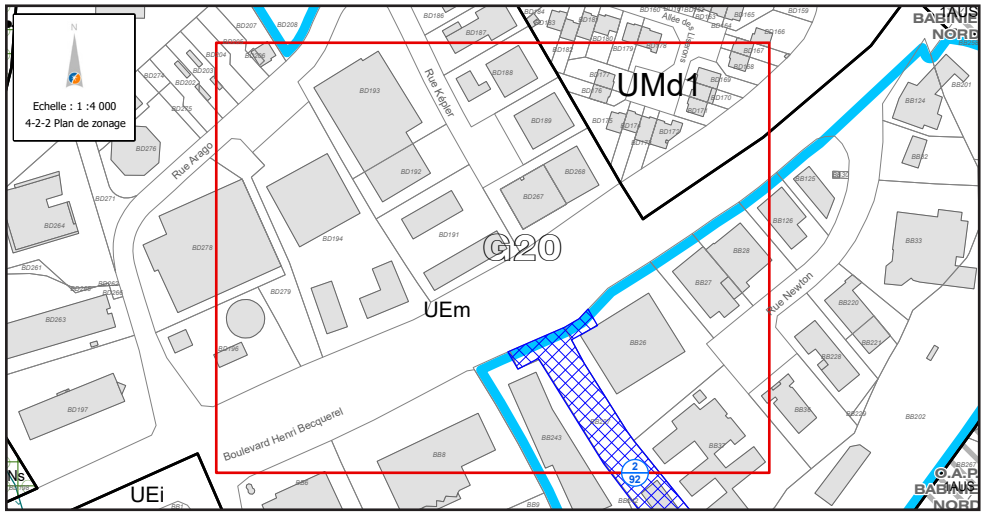
Modification de l'ER n°2-32



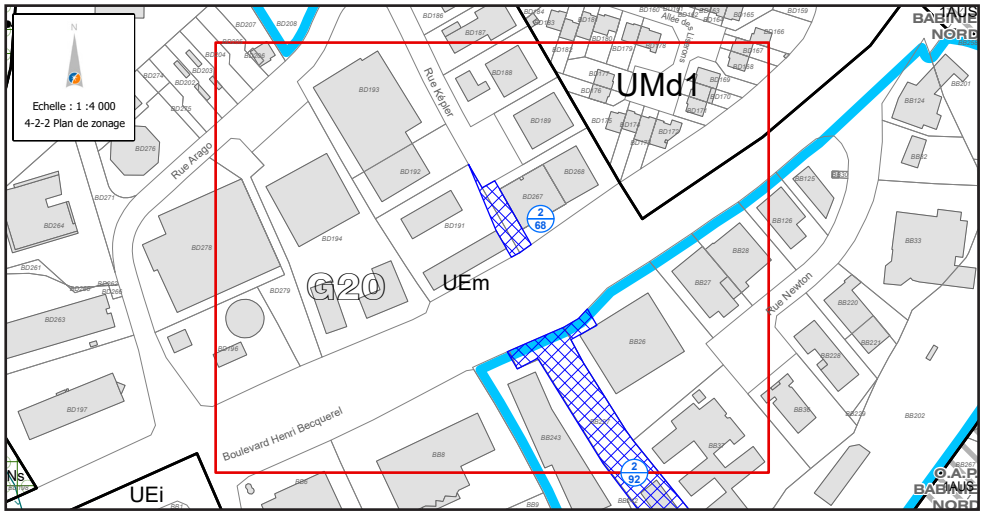


Ajout d'un ER chemin des Ecusseaux

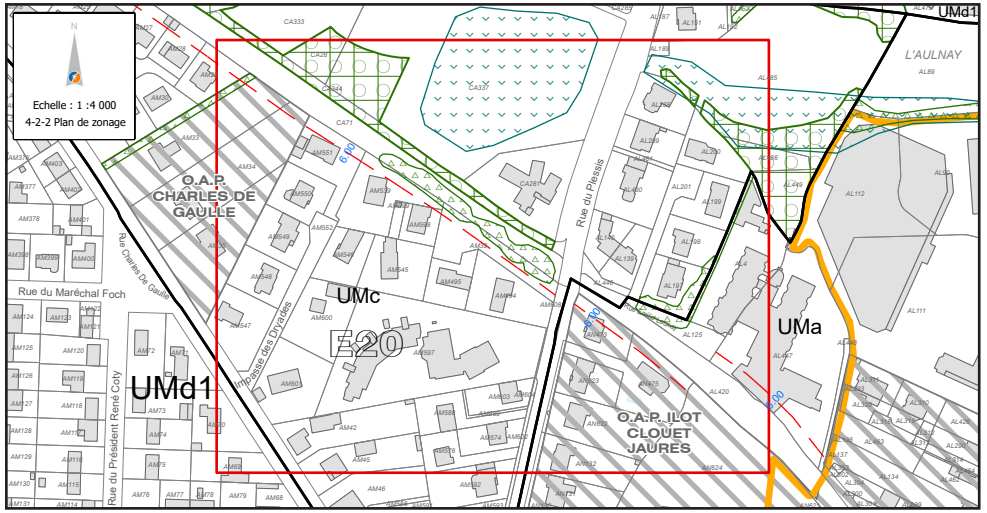
AVANT

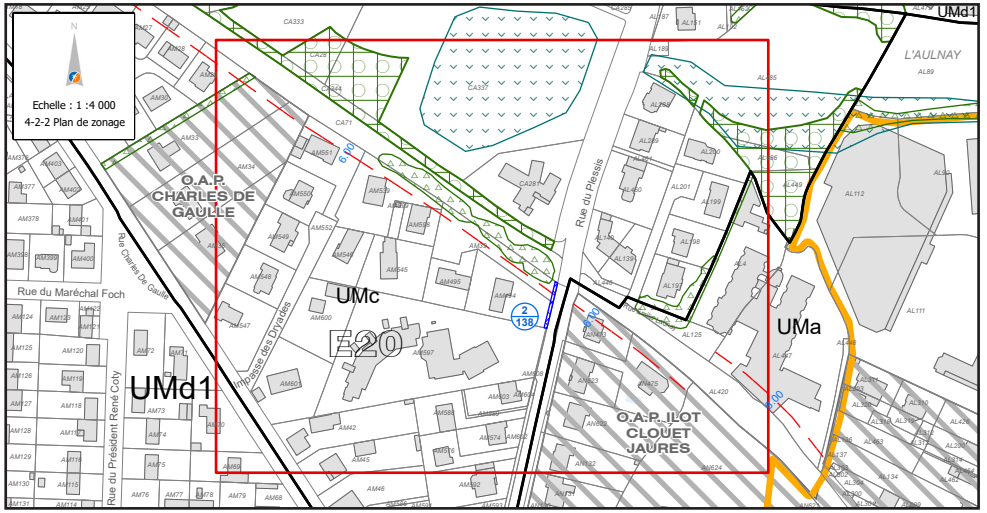


APRÈS



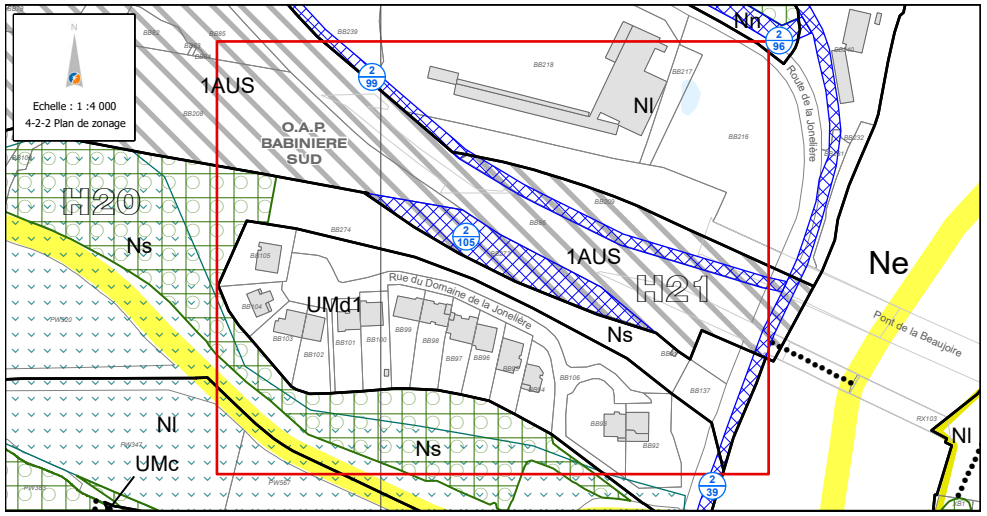
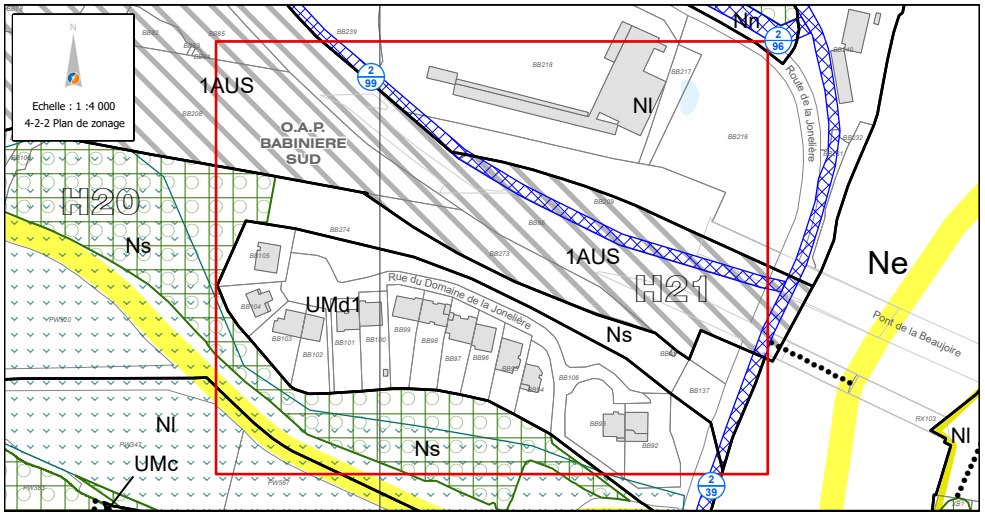
Ajout d'un ER entre le boulevard Becquerel et la rue Kepler





Ajout d'un ER rue du Plessis

LA CHAPELLE SUR ERDRE

AVANT	APRÈS
	
	Suppression de l'ER n°2-105

7. AJOUT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - LIEU-DIT L'ÉPAU

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-5

PLANCHE : D19

Ajout d'une protection patrimoniale sur un bâti avec autorisation de changement de destination au lieu-dit L'Épau

Le cahier communal de La Chapelle-sur-Erdre précise que *« des châteaux et manoirs sont implantés dans la zone agricole, notamment, l'Épau, manoir du w. [...] Le patrimoine bâti rural est riche, plus de 300 borderies, une centaine de métairies constituent l'héritage de La Chapelle-sur-Erdre. »*
Afin de conserver cet héritage, le cahier communal affirme donc l'ambition de *« permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination »*, notamment à l'Épau (manoir).

Un inventaire des éléments patrimoniaux a été effectué depuis l'entrée en vigueur du PLUm.
Concernant un bâti patrimonial à l'Épau, l'architecte conseil de la ville (Atelier sites et projets), a effectué une visite de terrain et produit une note d'analyse architecturale concernant l'une des dépendances du manoir.

Parcelle cadastrale	ZM60
Lieu-dit	L'Épau – La Chapelle-sur-Erdre
Descriptif du bâtiment concerné	Le bâtiment est une grange de la propriété du manoir de l'Épau implantée à une vingtaine de mètres de celui-ci et actuellement inoccupée. Le bâtiment présente un bon état d'ensemble, que ce soit sur l'aspect structurel comme sur la toiture et l'état des façades. Sa hauteur à l'égout fait un peu plus de 4 m et son toit représente également un volume assez important où est aménagé un grenier en mezzanine sur environ 1/3 de la surface du bâtiment. La grange est accolée à un volume bas en appentis construit il y a environ 50 ans et sans intérêt architectural.
Propositions de l'architecte conseil	Dans un but de préservation de la grange pour ses qualités historiques et architecturales, il semble envisageable d'autoriser un changement de destination sous réserve de respecter le volume existant (pas de surélévation, extension éventuelle très limitée et uniquement de plain-pied), de recourir à des enduits à la chaux naturelle (majoritairement aérienne) pour la reprise des enduits et à des bardages en bois pour le comblement des grandes baies existantes. Les nouvelles ouvertures en façade et/ou en toiture devront privilégier des proportions plus hautes que larges. Le volume secondaire en appentis devra être démoli.

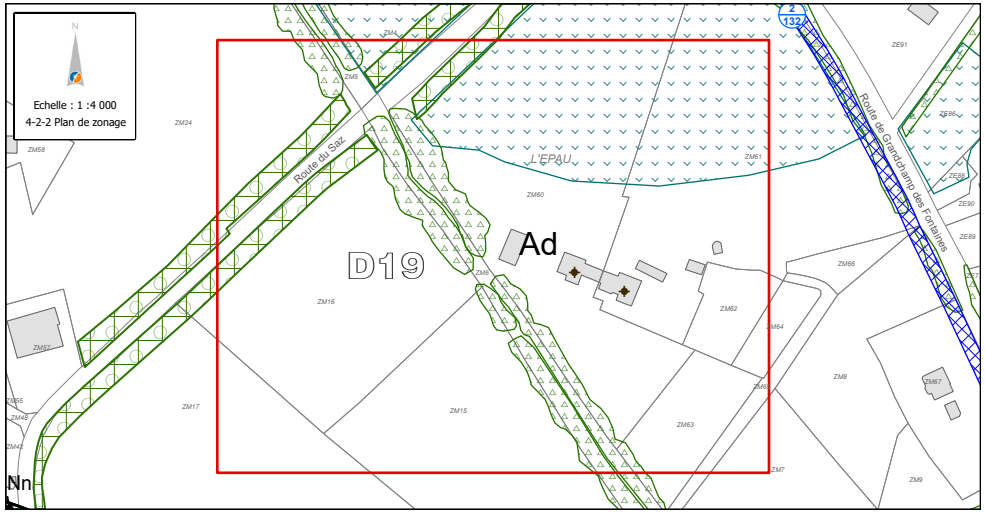
LA CHAPELLE SUR ERDRE

Au regard des informations détaillées ci-avant, il est proposé :

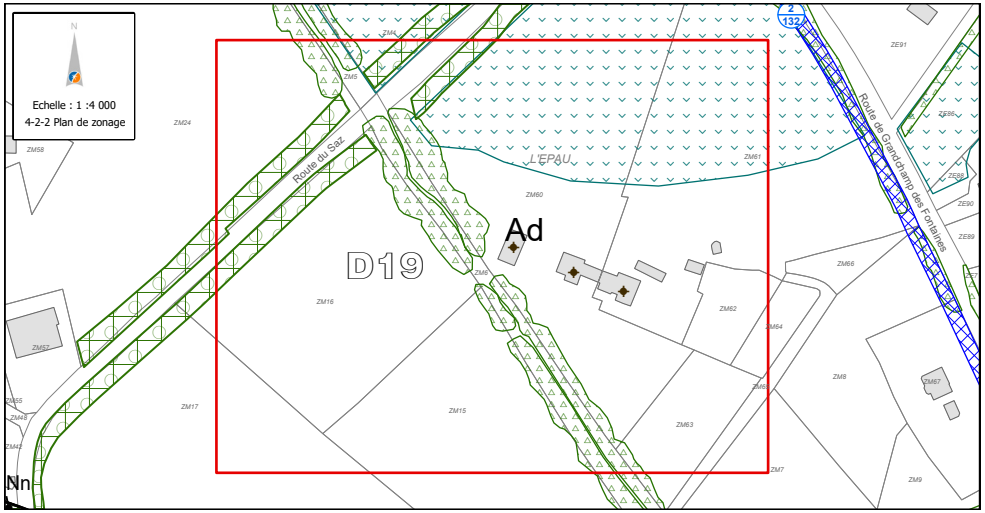
- **l'ajout d'un patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination sur la parcelle ZM60 (grange) considérant qu'il s'agit bien d'une construction qui possède des qualités architecturales et patrimoniales,** témoins d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques. Il peut donc bien être reconnu comme partie intégrante du patrimoine local pour lequel la possibilité de changer de destination peut favoriser sa préservation à travers la rénovation et l'entretien de cette construction à caractère patrimonial en vue d'une meilleure garantie de préservation dans le temps.

LA CHAPELLE SUR ERDRE

AVANT



APRÈS



8. AJUSTEMENT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - RUE MARTIN LUTHER KING

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : E20

Ajustement de la position d'un calvaire rue Martin Luther King

Dans le cahier communal de La Chapelle-sur-Erdre, il est précisé que *« certaines séquences urbaines présentent un intérêt urbain : la séquence de rue Martin Luther King est remarquable, non pas tant par le caractère exceptionnel de chaque construction qui la compose mais plutôt pour l'ambiance créée par la répétition du bâti, l'implantation, le gabarit des constructions, certains éléments architecturaux qui s'y retrouvent ».*
Une des ambitions sur ce secteur est également de protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine qui jalonnent ce tissu urbain.

C'est à ce titre qu'une protection est identifiée sur la parcelle AN249 au 37 rue Martin Luther King afin de protéger un calvaire, édifice typique du territoire et témoin de l'histoire locale.

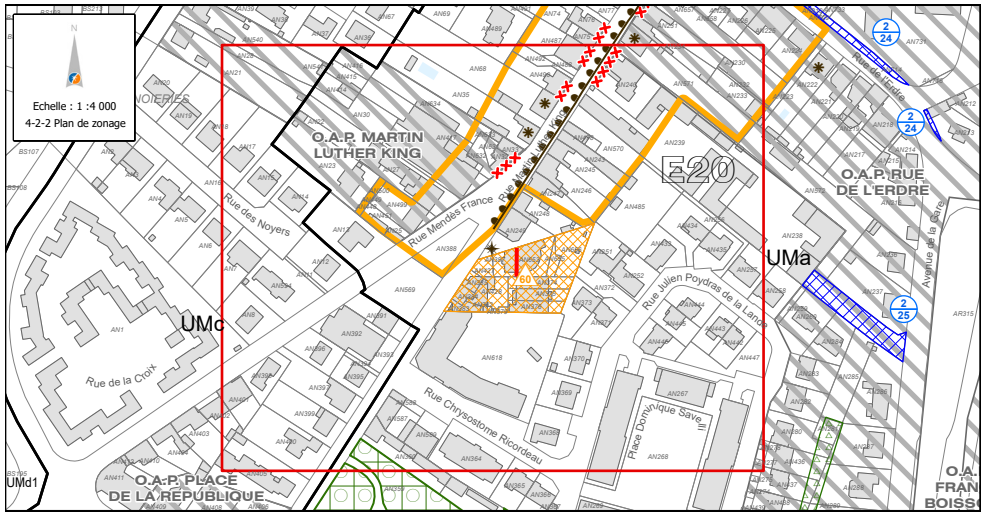
Or, il s'avère que l'étoile symbolisant ce patrimoine bâti a été mal positionnée au règlement graphique du PLUm approuvé, car ce calvaire se situe en réalité sur la parcelle AN387.

Pour corriger cette erreur matérielle d'identification du petit patrimoine de la rue Martin Luther King, il est proposé de :

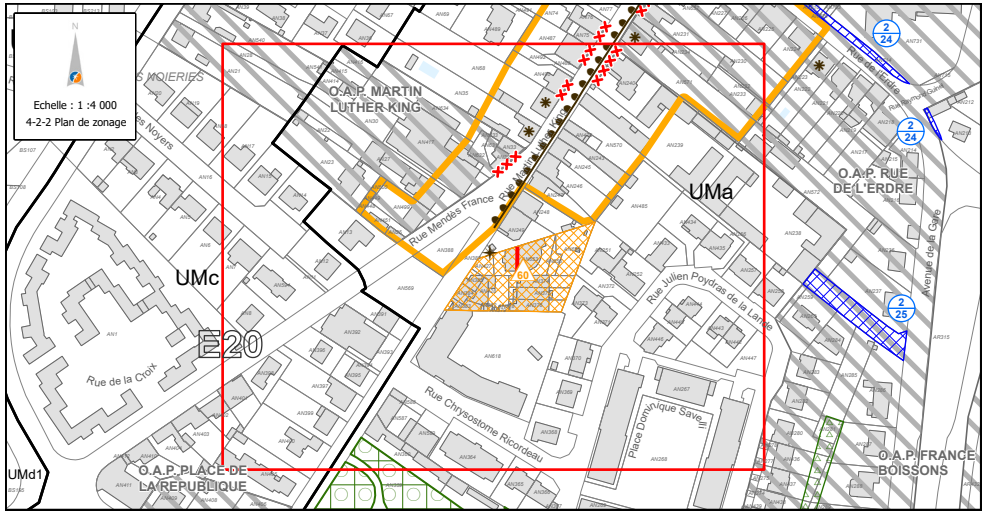
- **repositionner l'étoile matérialisant la protection patrimoniale sur la parcelle AN387 sur laquelle est édifié le calvaire.**

LA CHAPELLE SUR ERDRE

AVANT



APRÈS



SUD
OUEST

LA MONTAGNE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DE L'OAP SECTORIELLE ROUTE DE BOUGUENAIS / RUE DE LA COURANTE 282

2. MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS) N°70 ET 71 288

3. MODIFICATION DES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (EPP) ZONES HUMIDES (ZH) - ZAC MONTAGNE PLUS 290

4. AJUSTEMENT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - 9, RUE DE LA BRIANDIÈRE 292

5. DIMINUTION DE LA HAUTEUR - QUARTIERS CENTRAUX 295

1. MODIFICATION DE L'OAP SECTORIELLE ROUTE DE BOUGUENAIS / RUE DE LA COURANTE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-2

PLANCHE : L13 / PAGE : P.12 DU 3-2-2

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Route de Bouguenais/Rue de la Courante, d'une surface de 6,4 ha présente une opportunité majeure pour étoffer le centre-bourg de La Montagne de par son positionnement à proximité immédiate des commerces (centre commercial du Grand Pré), des services et des équipements.

En termes d'aménagement, l'OAP fixe comme objectifs d'accueillir des programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation en s'appuyant sur une composition urbaine adaptée à la morphologie existante.

En connexion directe avec la centralité, cet espace de renouvellement doit permettre, notamment par l'optimisation des emprises foncières, l'accueil de nouveaux logements et le confortement du pôle de proximité du Grand Pré.

Ce renouvellement doit enfin s'inscrire en lien avec le cœur historique et patrimonial de La Montagne ainsi qu'avec la trame verte déjà présente.

Si les grands objectifs d'aménagement et programmatiques ne sont pas remis en cause, cette OAP doit faire l'objet d'évolutions mineures afin de garantir d'une part les conditions de faisabilité de certains objectifs d'aménagement affichés (maillage de liaisons douces), et de prendre en compte les unités foncières dans leur ensemble d'autre part.

À ce titre, il est proposé d'ajuster l'OAP en intégrant les modifications suivantes :

- **étendre le périmètre de l'OAP en intégrant la totalité de la parcelle AB487** afin d'en simplifier l'instruction pour la programmation de logement social car au PLUm approuvé, cette parcelle est concernée à la fois par la règle relative au plan de renforcement de la mixité sociale et par la programmation de l'OAP.
- **étendre le périmètre de l'OAP au sud en intégrant la parcelle AB496** (zonage Nf) afin que cet espace vert puisse apparaître comme un espace végétalisé à préserver et conforter et être également le support pour une liaison douce nord-sud depuis la rue de la Briandière vers le ruisseau du Bois des Fous (Emplacement Réservé (ER) n° 5|193 dont l'objet est la réalisation d'un cheminement piéton). Cette parcelle fait également partie de l'unité foncière incluse dans le périmètre de l'OAP, ce qui permettra qu'elle soit intégrée dans un aménagement d'ensemble.

Ces 2 extensions portent la surface globale de l'OAP de 6,4ha à 7ha.

- **modifier le tracé du principe de liaison douce** sur l'îlot entre la rue de la Courante et la route de Bouguenais.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

1/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen, notamment au regard de la présence d'une vaste zone humide au sein d'un espace végétalisé à conforter, ainsi que la présence de plusieurs arbres isolés à préserver.

2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :

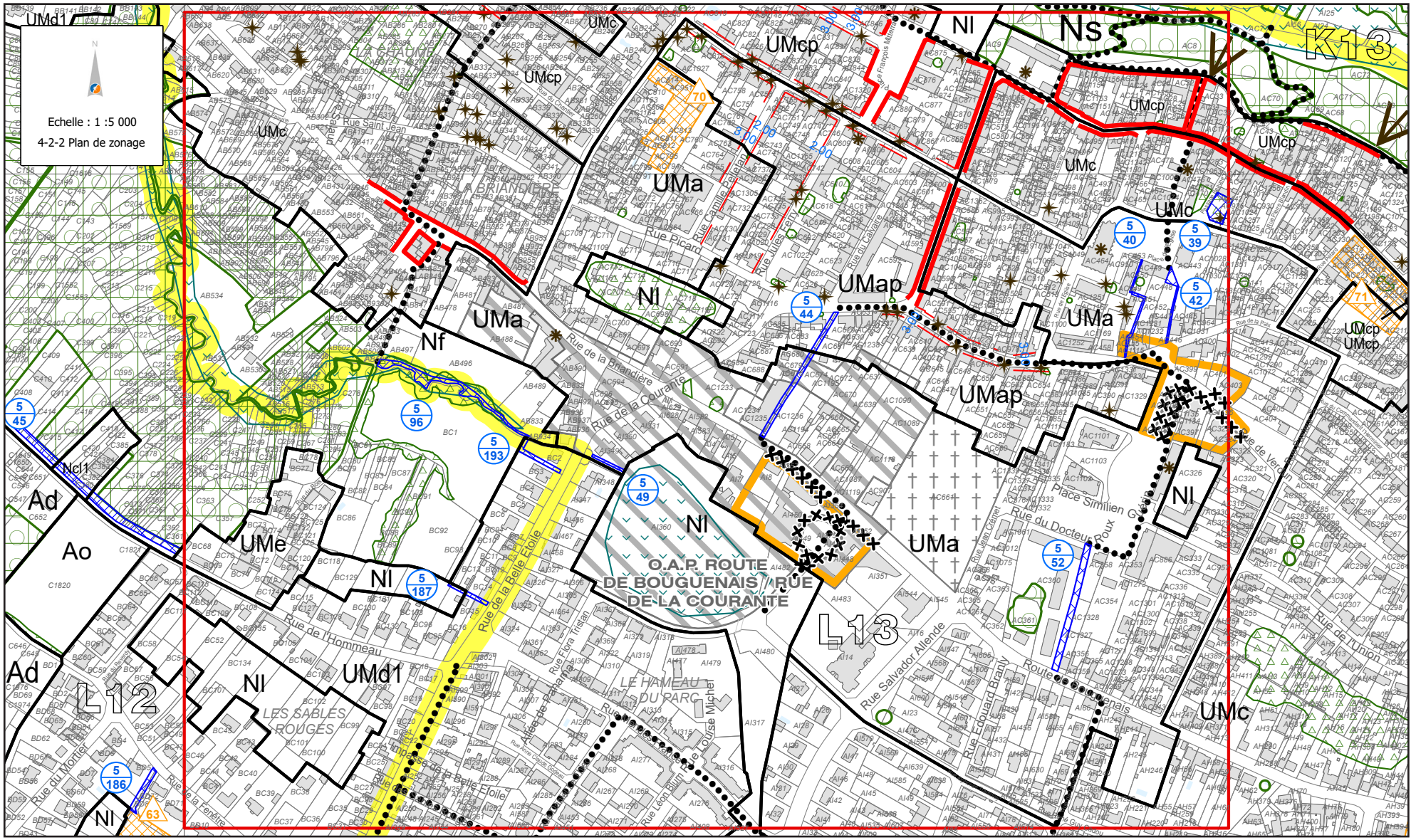
L'extension du périmètre de l'OAP sur la partie Ouest aura un impact positif car il permettra de prévoir la réalisation d'un espace paysager aménagé assurant la transition avec le milieu naturel.
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :

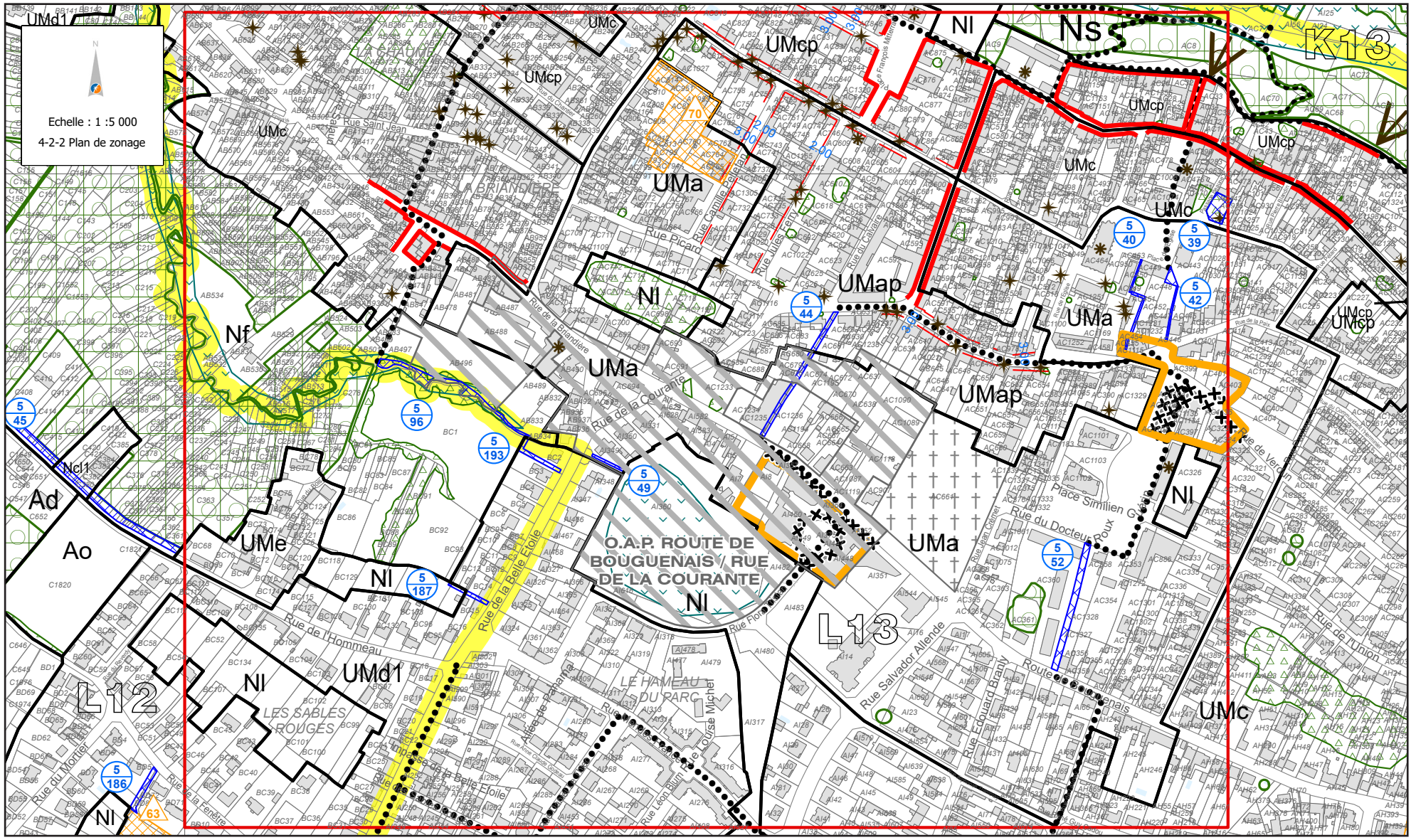
L'extension du périmètre de l'OAP sur la partie Ouest aura un impact positif car il permettra de prévoir la réalisation d'un cheminement doux pour connecter la rue de la Briandière au ruisseau du Bois des Fous, et ainsi améliorer le maillage modes actifs à l'échelle du quartier.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont un impact positif sur la prise en compte des enjeux paysagers et de développement des modes actifs.

AVANT

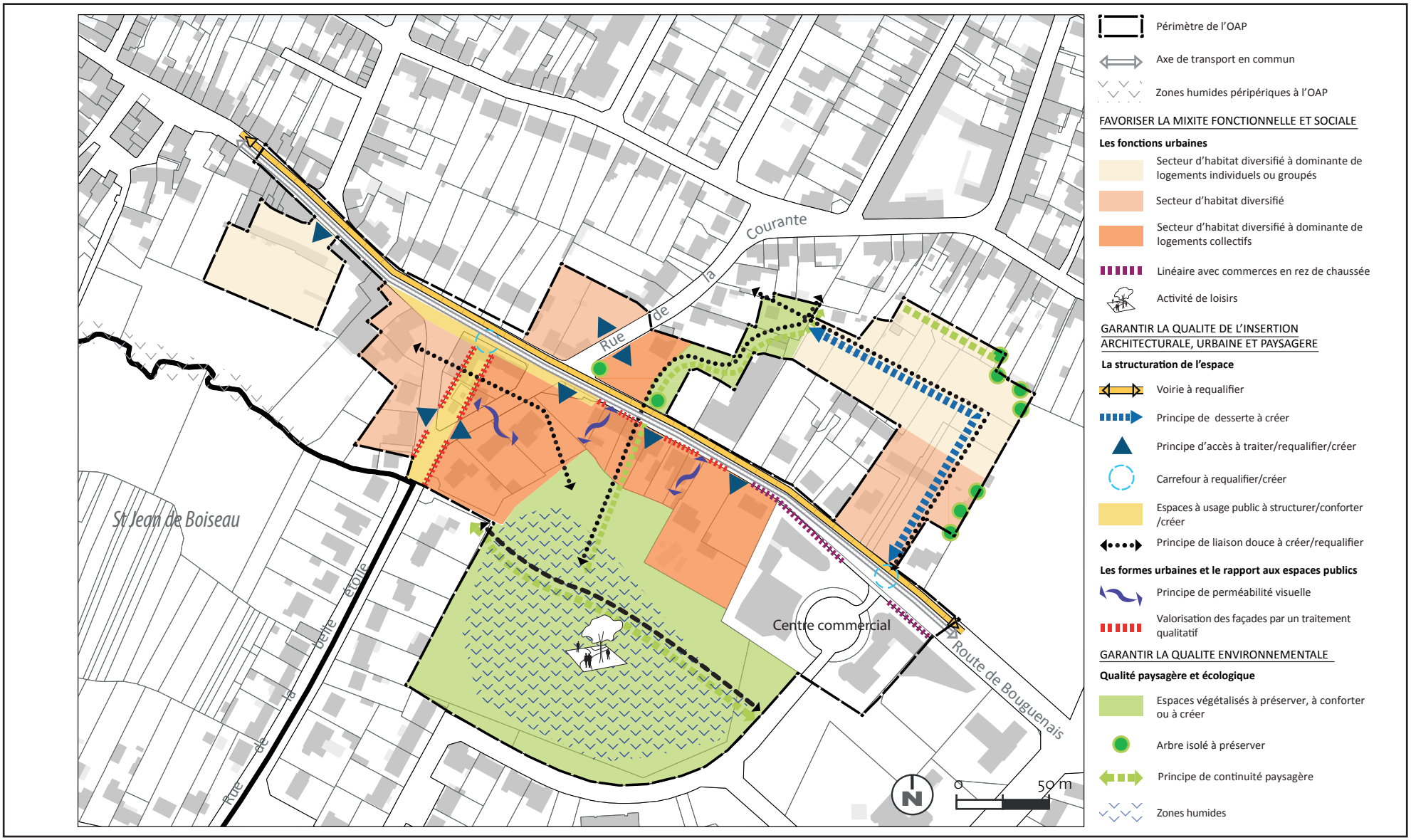

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
UMcp
Nl
Ns
K13
UMa
UMap
Nf
Ncl1
Ad
Ao
UMe
L12
L13
O.A.P. ROUTE DE BOUGUENAIS / RUE DE LA COURANTE
LES SABLES ROUGES
LE HAMEAU DU PARC
Rue de la Courante
Rue de la Belle Etoile
Rue de l'Hommeau
Rue du Docteur Roux
Rue Salvador Allende
Rue Edouard Branly
Rue de la Fenière
Rue du Monteil
Rue de l'Union
Place Similien Gaignard

APRÈS

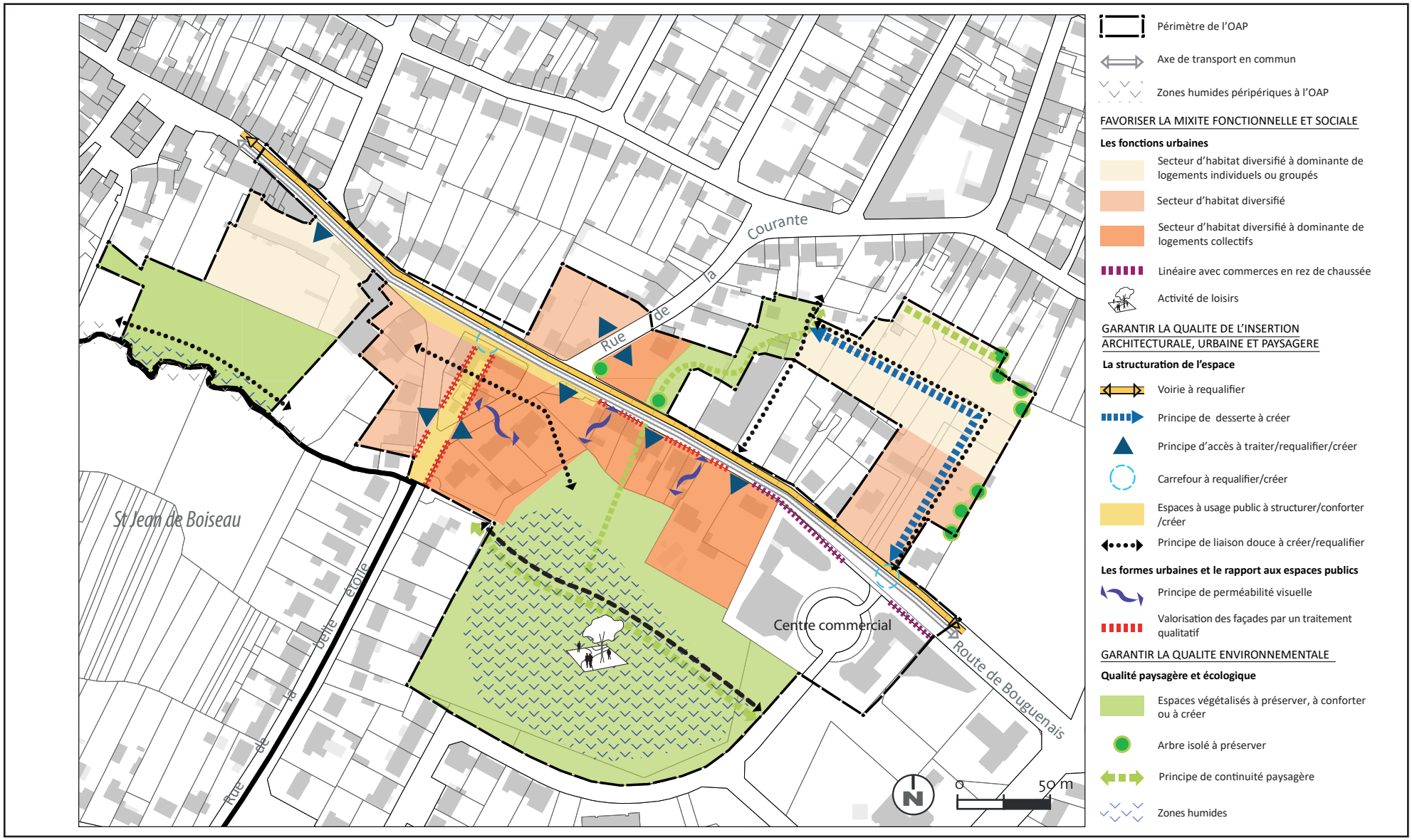


Modification du périmètre de l'OAP Route de Bouguenais/rue de la Courante

AVANT


St Jean de Boiseau
Rue de la Courante
Rue de la Belle étoile
Centre commercial
Route de Bouguenais
N
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
Activité de loisirs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à préserver
Principe de continuité paysagère
Zones humides

APRÈS


Rue de la Courante
St Jean de Boiseau
Rue de la belle étoile
Centre commercial
Route de Bouguenais
N
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
Activité de loisirs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à préserver
Principe de continuité paysagère
Zones humides

2. MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS) N°70 ET 71

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-2 | PLANCHES : K13, L13

Sur le territoire de La Montagne, 3 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) sont institués au PLUm approuvé :

n°	ADRESSE	SURFACE TERRAIN	SURFACE DE PLANCHER (SP) MINI	PROGRAMMATION SOCIALE
70	Rue d'Indret	2 839 m²	780 m²	100 %
71	Rue du Pétard / rue Violin	3 435 m²	975 m²	100 %
79	Route de Bouguenais	4 487 m²	1 800 m²	100 %

Concernant celui situé à l'angle de la rue du Pétard et de la rue Violin (ERMS n°71) pour lequel est envisagé une surface de plancher (SP) minimale de 975 m² avec un programme 100 % logements locatifs sociaux, le morcellement du foncier et l'hétérogénéité du tissu ne permettent pas d'envisager une faisabilité à court ou moyen termes. En effet, l'emprise de cet ERMS (3 435 m²) concerne 19 parcelles appartenant à 14 propriétaires différents sur du foncier composé de bâtis, de fonds de parcelles, de jardins d'agrément ou cœur d'îlot.

Dès lors, il est proposé de supprimer cet ERMS et de compenser la programmation de logements locatifs sociaux en étendant le périmètre de l'ERMS n°70 situé rue d'Indret jusqu'à la rue Camille Pelletan.

Actuellement, l'ERMS n°70 représente une surface de 2 839 m² avec une SP minimale envisagée de 780 m² pour un programme 100 % logements locatifs sociaux.

Sur la base d'une étude de faisabilité réalisée par un bailleur social, l'extension envisagée de l'ERMS n°70 permettra d'atteindre une unité foncière de l'ordre de 4 830 m² avec une SP d'environ 2 000 m² représentant entre 30 et 40 logements.

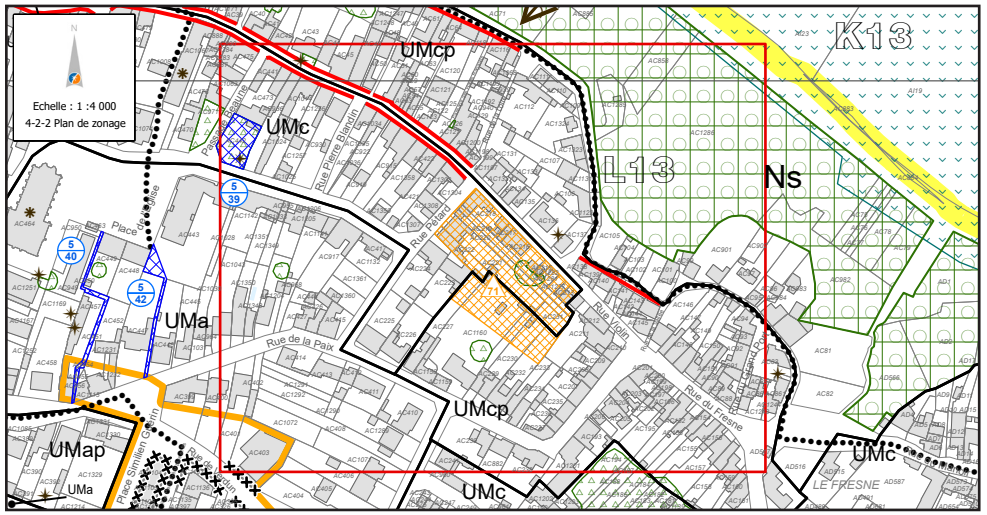
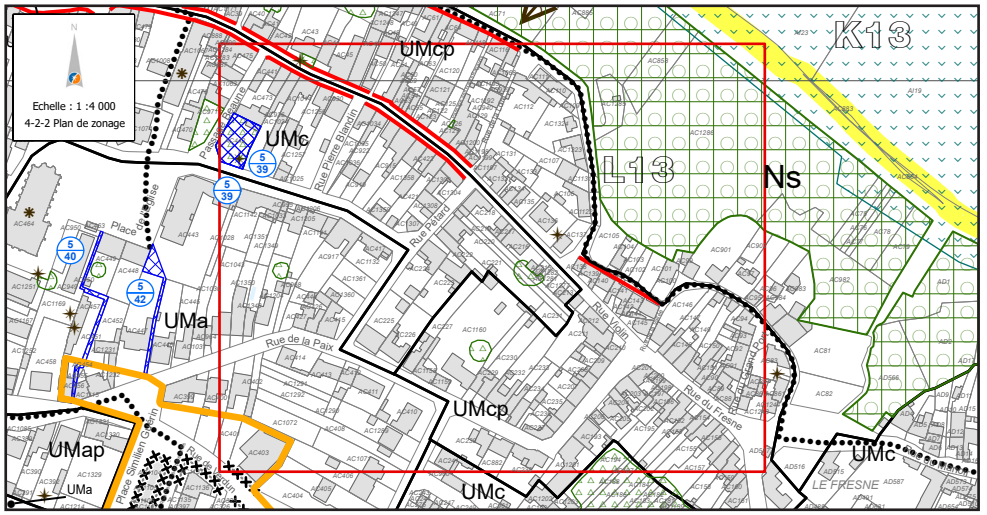
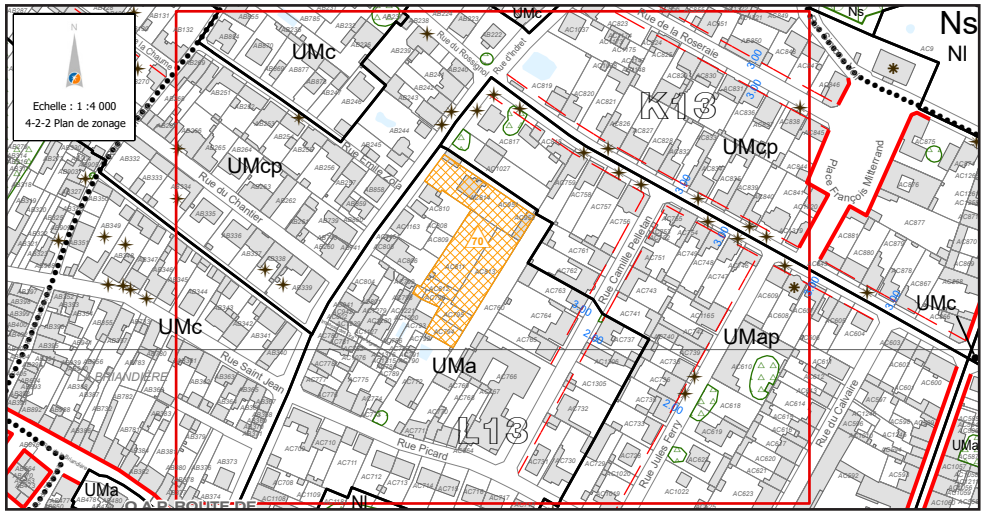
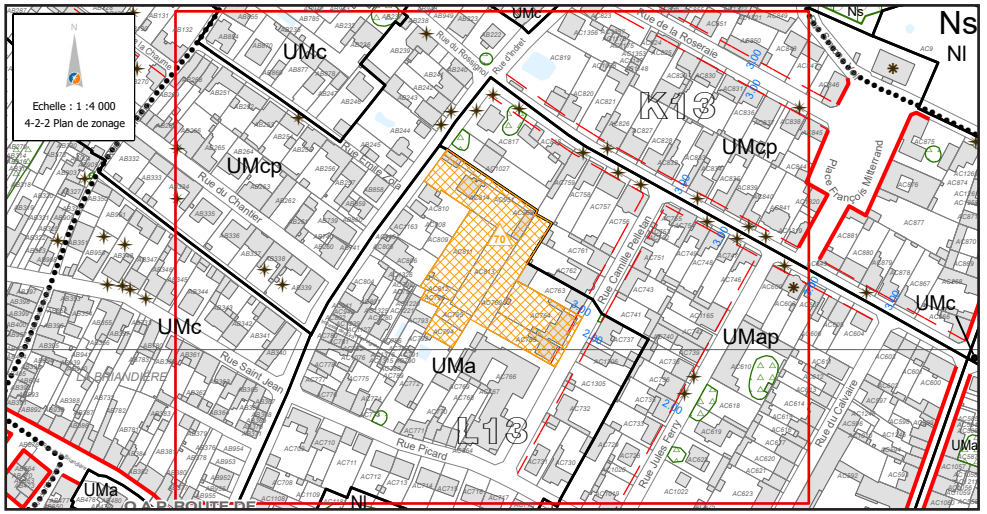
La suppression de l'ERMS n°71 sera par conséquent intégralement compensée par l'extension de l'ERMS n°70.

Il est proposé :

- **la suppression de l'ERMS n°71 ;**
- **l'ajustement du périmètre de l'ERMS n°70** en intégrant les parcelles cadastrées AC760 (en partie), AC764, AC765, AC951, AC953 et en retirant la parcelle AC1220 ;

- **la modification de l'annexe 4-1-2-2** avec les éléments ci-dessous :
  - N° : 70
  - Planche : K13
  - Références cadastrales : AC811, AC812, AC813, AC814, AC794, AC795, AC796, AC951, AC953, AC760, AC764, AC765
  - Adresse : Rue d'Indret / rue Pelletan
  - Surface du terrain : 4 877 m²
  - Surface de plancher minimale totale : 2 000 m²
  - Programme : 100 % de LLS

LA MONTAGNE

AVANT	APRÈS
	
Suppression de l'ERMS n°71	
	
Extension de l'ERMS n°70	

3. MODIFICATION DES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (EPP) ZONES HUMIDES (ZH) - ZAC MONTAGNE PLUS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

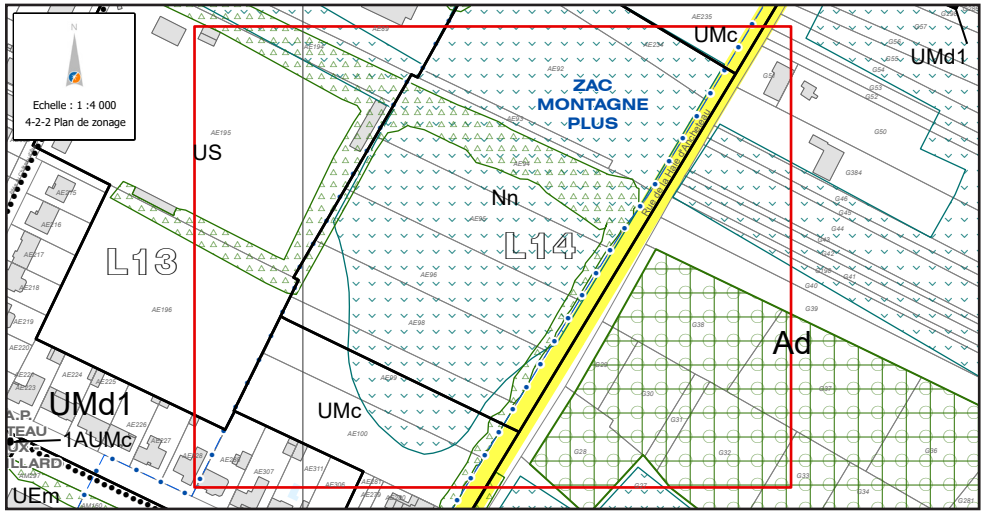
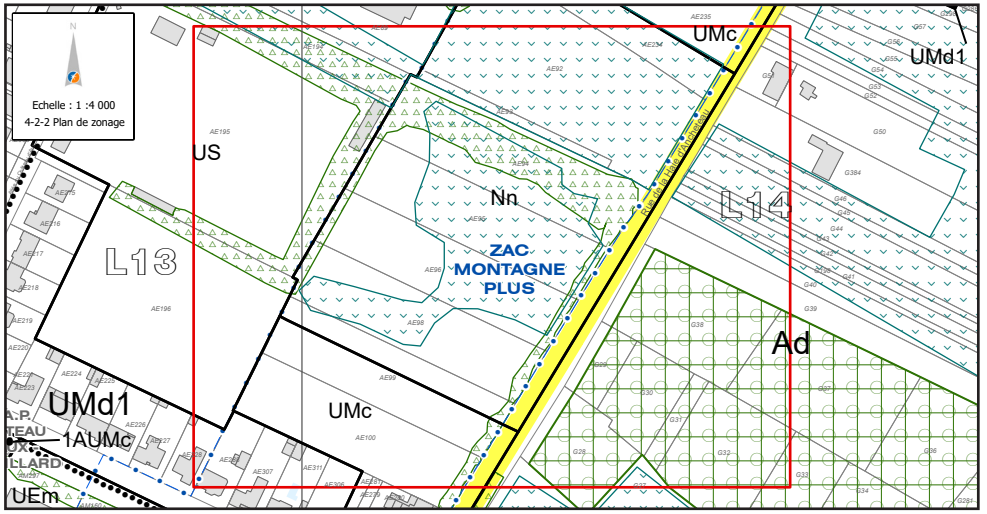
PLANCHE : L14

Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Montagne Plus, un inventaire zones humides a été réalisé par le bureau d'étude Dervenn en 2018 sur les zones non aménagées de la ZAC. Cette étude, validée par les services de Nantes Métropole, a précisé la délimitation des zones humides, qu'il convient de reporter au règlement graphique du PLUm.

Il est proposé :

- **l'ajout de 429 m² de zone humide, en EPP ZH et la réduction de 1,11 ha de surface d'EPP ZH** sur les parcelles cadastrées AE94, AE95, AE96, AE97, AE98, AE99 et AE100, portant la superficie globale de l'EPP ZH à 9,05 ha.

LA MONTAGNE

AVANT	APRÈS
	
Modification de l'EPP-ZH	

4. AJUSTEMENT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - 9, RUE DE LA BRIANDIÈRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : L13

L'identification du patrimoine bâti du PLUm a été réalisée à partir des inventaires conduits par le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), mais aussi par des études patrimoniales spécifiques et sur la base des connaissances territoriales des différents services communaux et métropolitains compétents en la matière.

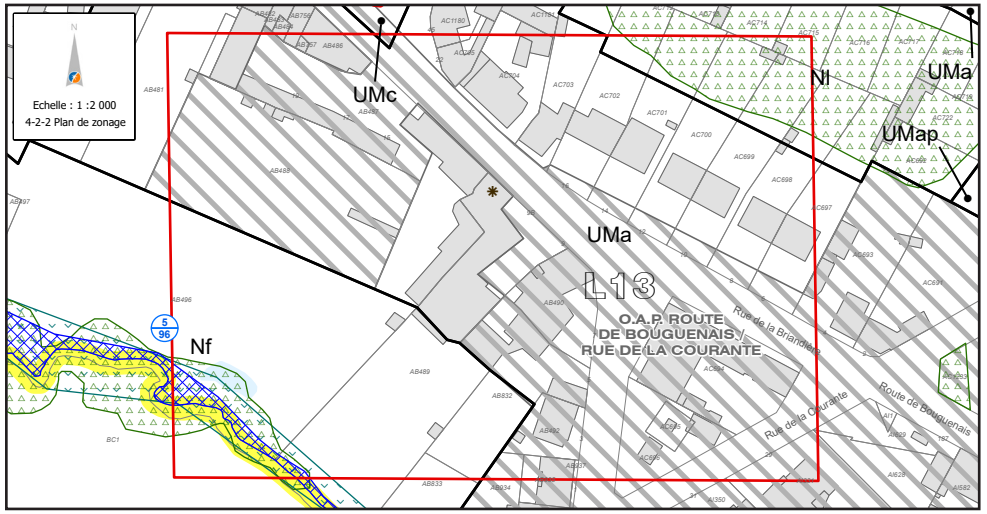
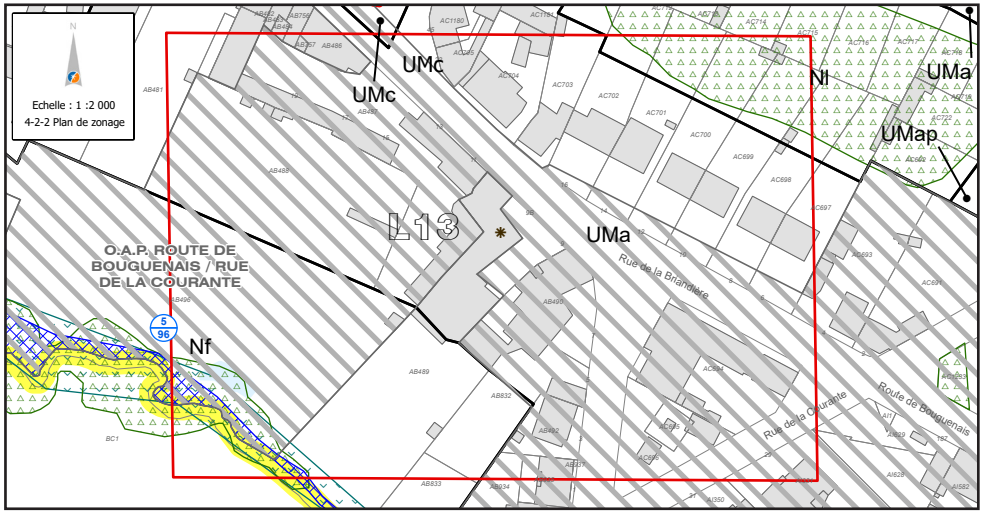
Par ailleurs dans le cahier communal de La Montagne, au sein des quartiers centraux, l'ambition affichée est de « préserver et mettre en valeur le patrimoine et petit patrimoine bâti afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique de renouvellement urbain ».

C'est à ce titre qu'une protection est identifiée sur la parcelle AB489 au 9 rue de la Briandière afin de protéger une maison d'habitation dont la qualité architecturale et historique le justifie.

Or, il s'avère que l'étoile symbolisant ce patrimoine bâti a été mal positionnée au règlement graphique du PLUm approuvé, car elle est matérialisée sur l'emplacement de deux garages accolés à la maison.

Pour corriger cette erreur d'identification du patrimoine bâti du 9 rue de la Briandière, dont l'élément à protéger est la « maison de 1691 » conformément à l'annexe du règlement écrit (document 4-1-2-5), il est proposé de **repositionner l'étoile matérialisant la protection patrimoniale sur la maison de la parcelle AB489** considérant qu'il s'agit bien d'un édifice remarquable en lui-même pour ses qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'Histoire.

LA MONTAGNE

AVANT	APRÈS
	
Repositionnement de la protection patrimoniale	

5. DIMINUTION DE LA HAUTEUR - QUARTIERS CENTRAUX

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHE : L13-N, L13-S, L14-N, L14-S

Les secteurs de la commune, identifiés au plan des hauteurs en R+2+C au PLUm approuvé, correspondent aux quartiers centraux (secteurs UMa et UMc) relatifs à la ville animée et à la ville paysage.

Dans ces quartiers centraux, le cahier communal précise que « le secteur compris entre la rue de la Paix et la route de Bouguenais s'est développé entre 1950 et 1960 à partir d'une opération d'ensemble qui a permis un découpage d'îlots homogènes. Il est traversé par la rue de Verdun qui en assure l'interface avec la place de l'église. Le bâti est majoritairement constitué d'habitat individuel, avec quelques collectifs. »
Ce tissu borde par ailleurs le secteur patrimonial qui s'organise autour de la rue de la République.

La volonté affirmée dans le cahier communal est bien :

- « d'encourager un renouvellement urbain en s'appuyant sur une composition urbaine adaptée à la morphologie existante » ;
- « de protéger le patrimoine architectural et les ambiances des quartiers historiques » ;
- « de préserver la morphologie de certaines rues ou portions de rues ».

Très majoritairement constitué d'un tissu urbain composé de bâti de plain-pied ou à R+1+C, la centralité de la commune forme une morphologie urbaine relativement homogène. La production de logements est incitée en renouvellement urbain et avec une hauteur similaire à l'existant pour permettre une transition douce avec le tissu existant. L'objectif de production est fléché vers des parcelles plus petites et des formes urbaines plus denses permettant d'accueillir de nouveaux ménages.
Néanmoins, le plan des hauteurs du PLUm autorise une hauteur supérieure (R+2+C) de façon à renforcer la densité dans la centralité et permettre l'atteinte des objectifs de production de logements.

C'est pourquoi, il est proposé de revoir le plan des hauteurs à la baisse (R+1+C) pour conserver la cohérence avec le tissu bâti actuel considérant que les objectifs de production de logements fixés par le PLH sont respectés. Malgré la diminution de la hauteur maximale de R+2+C à R+1+C, les objectifs de production restent les mêmes.

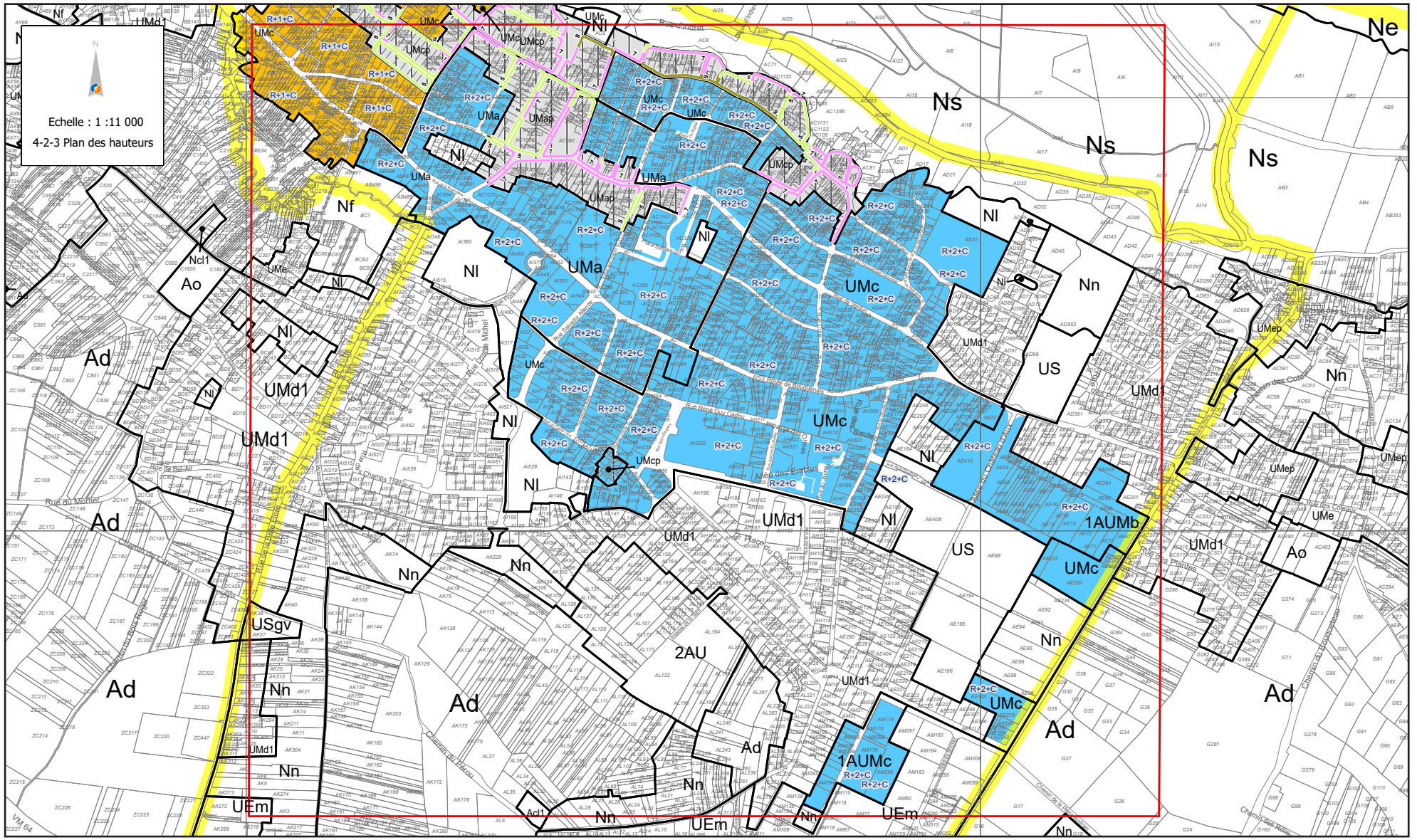
En effet, le PLH fixe un objectif de 35 à 40 logements par an, soit 210 à 240 logements au total pour la période 2019 - 2025. Au regard des opérations d'habitat en cours et de l'actualisation de la fiche communale du PLH de 2020, 255 logements sont d'ores et déjà identifiés sur ce même pas de temps.

La baisse de la hauteur autorisée n'impacte qu'une opération de 10 logements locatifs sociaux en diffus collectif sur un tènement foncier qui sera par ailleurs intégré à l'ERMS n°70 dans le cadre de la modification n°1 du PLUm (cf fiche n°2), ce qui représente une diminution du nombre de logements très minime ne remettant pas en cause les objectifs du PLH.

Ainsi, il est proposé de modifier :

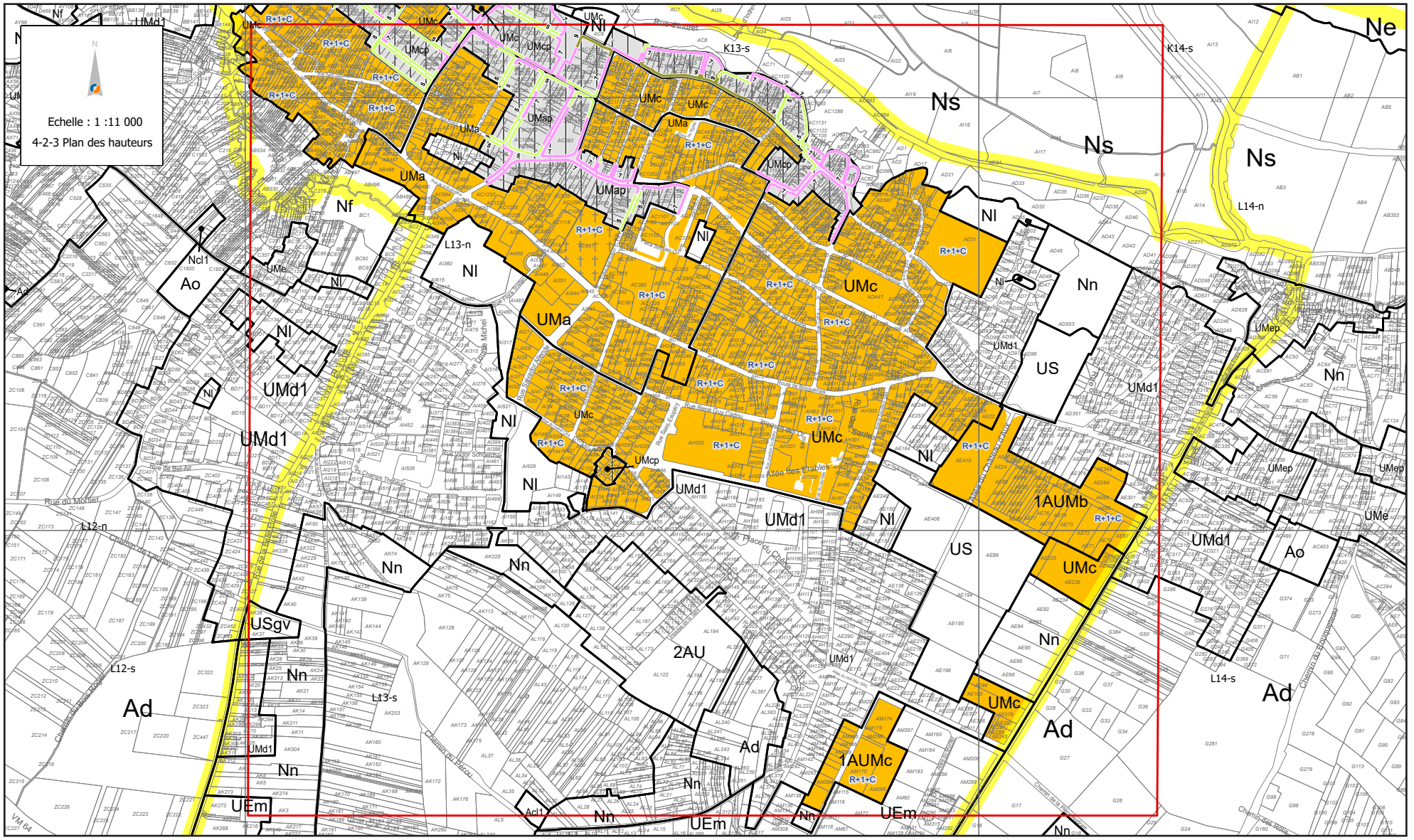
- le plan des hauteurs sur l'ensemble du territoire communal en **abaissant la hauteur autorisée à R+1+C** sur les secteurs identifiés en R+2+C au PLUm approuvé.

AVANT



Modification du plan des hauteurs - quartiers centraux

APRÈS



Modification du plan des hauteurs - quartiers centraux

SUD
OUEST

LE PELLERIN

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLE - CHÂTEAU SOURDILLE 300

2. MODIFICATION DU ZONAGE ET DES HAUTEURS - SECTEUR RUE DE VILLENEUVE.....304

3. MODIFICATION DU ZONAGE - BOULEVARD JEAN MONNET 309

4. MODIFICATION DU PLAN DES SECTEURS DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR DU CHÊNE VERT 311

5. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ 5-2..... 314

6. DIMINUTION DE L'ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER ZONE HUMIDE (EPP-ZH) - SITE DES MASSES..... 316

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLE - CHÂTEAU SOURDILLE

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2

PAGE : 10

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Château Sourdille, d'une surface de 1,22 ha présente une opportunité majeure pour étoffer la centralité du Pellerin de par son positionnement, au cœur d'un vaste îlot à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces, services et équipements, ainsi que des bords de Loire.

À ce titre, le cahier communal du Pellerin identifie « certains secteurs, tel l'îlot du château Sourdille [...] qui se révèle des opportunités intéressantes pour renforcer le centre bourg en y menant des opérations de renouvellement d'ensemble accueillant de nouveaux habitants à proximité des services et commerces et développer le maillage des continuités urbaines et douces. »

Afin d'encadrer le renouvellement et la densification du tissu urbain du bourg, l'OAP Château Sourdille doit permettre d'accueillir des programmes d'habitat s'inscrivant dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements diversifiés et l'intensification de la centralité.

Parmi les grands principes d'aménagement, il est notamment prévu de « créer une connexion entre la rue du Château et la rue du Dr Sourdille et de garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade projet ».

Un premier projet travaillé avec un promoteur et concerté avec les habitants devait permettre de créer 16 logements locatifs sociaux côté rue du Château, 8 logements intermédiaires côté rue du Dr Sourdille et 4 lots à bâtir au cœur de l'OAP. L'ensemble de cette opération devait par ailleurs être desservie par la création d'une voie nouvelle Est-Ouest conformément aux principes d'aménagement de l'OAP.

Cependant, au stade du projet, un diagnostic environnemental a été réalisé dans le cadre des études de faisabilité préalables à l'aménagement du secteur. Ce diagnostic, réalisé par le bureau d'études Thema environnement en 2018, et validé par Nantes Métropole, portait notamment sur la faune, la flore, les milieux naturels et la délimitation des zones humides et a permis de délimiter de façon plus précise les contours de la zone humide présente au sein de l'OAP, qui représente une surface d'environ 1 900 m².

Dès lors, l'emplacement de cette zone humide remet en cause le projet envisagé et certains principes de l'OAP sectorielle qu'il convient de revoir, plus particulièrement :

- l'emplacement et la délimitation de la zone humide ;
- le principe de desserte à créer et le principe de liaison douce ;
- la programmation, puisque l'évitement de la zone humide engendre l'impossibilité de réalisation d'un plot de 8 logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation de 4 lots à bâtir ;
- les formes urbaines et le rapport aux espaces publics.

À ce titre, il est proposé d'ajuster l'OAP en intégrant les modifications suivantes :

- **ajustement de l'emplacement de la zone humide** conformément aux résultats du diagnostic environnemental ;
- **suppression du principe de desserte à créer** entre la rue du Château et la rue du Dr Sourdille afin d'éviter la zone humide ;
- **création de 2 principes d'accès à traiter/requalifier/créer** depuis la rue du Dr Sourdille et depuis la rue du Château ;
- **suppression du principe de valorisation des façades** en lien avec le principe de desserte à créer car ce dernier est supprimé ;

- **ajout de la notion de logement intermédiaire** pour les secteurs de programmation à dominante de logements collectifs ;
- **diminution de la surface de plancher minimum** de l'OAP de 3 400 m² à 2 500 m² ;
- **diminution du nombre indicatif de logements** de 48 logements à 36 logements.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Château Sourdille

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

1/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
L'ajustement du positionnement de la zone humide au sein de l'OAP doit permettre une meilleure prise en compte et préservation de celle-ci dans le cadre du projet urbain, et ainsi conduire à une meilleure intégration des enjeux de préservation de la biodiversité.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP permettent une meilleure prise en compte d'un indicateur de biodiversité (zones humides) sans faire évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible du fait de la présence d'éléments relevant de la trame verte et bleue.

2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif, puisqu'elles ne sont pas liées à des éléments relevant du paysage ou du patrimoine.

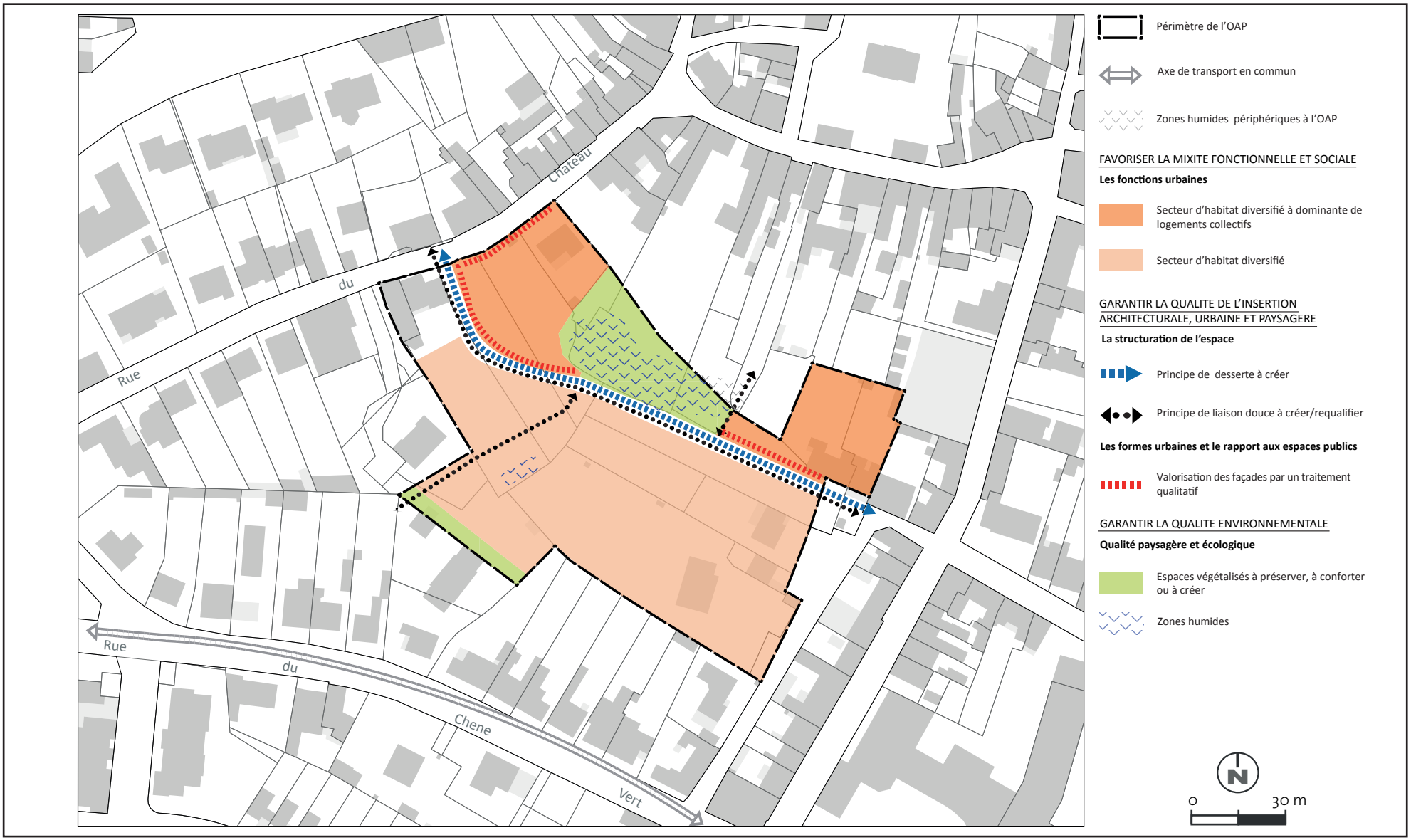
3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La suppression du principe de desserte à créer entre la rue du Château et la rue du Dr Sourdille a peu d'impacts sur les enjeux en matière de déplacements car ce secteur est situé à proximité immédiate de la centralité. Par ailleurs, un principe de liaison douce structurante permettra de mieux mailler les cheminements doux sur le secteur concerné.

Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

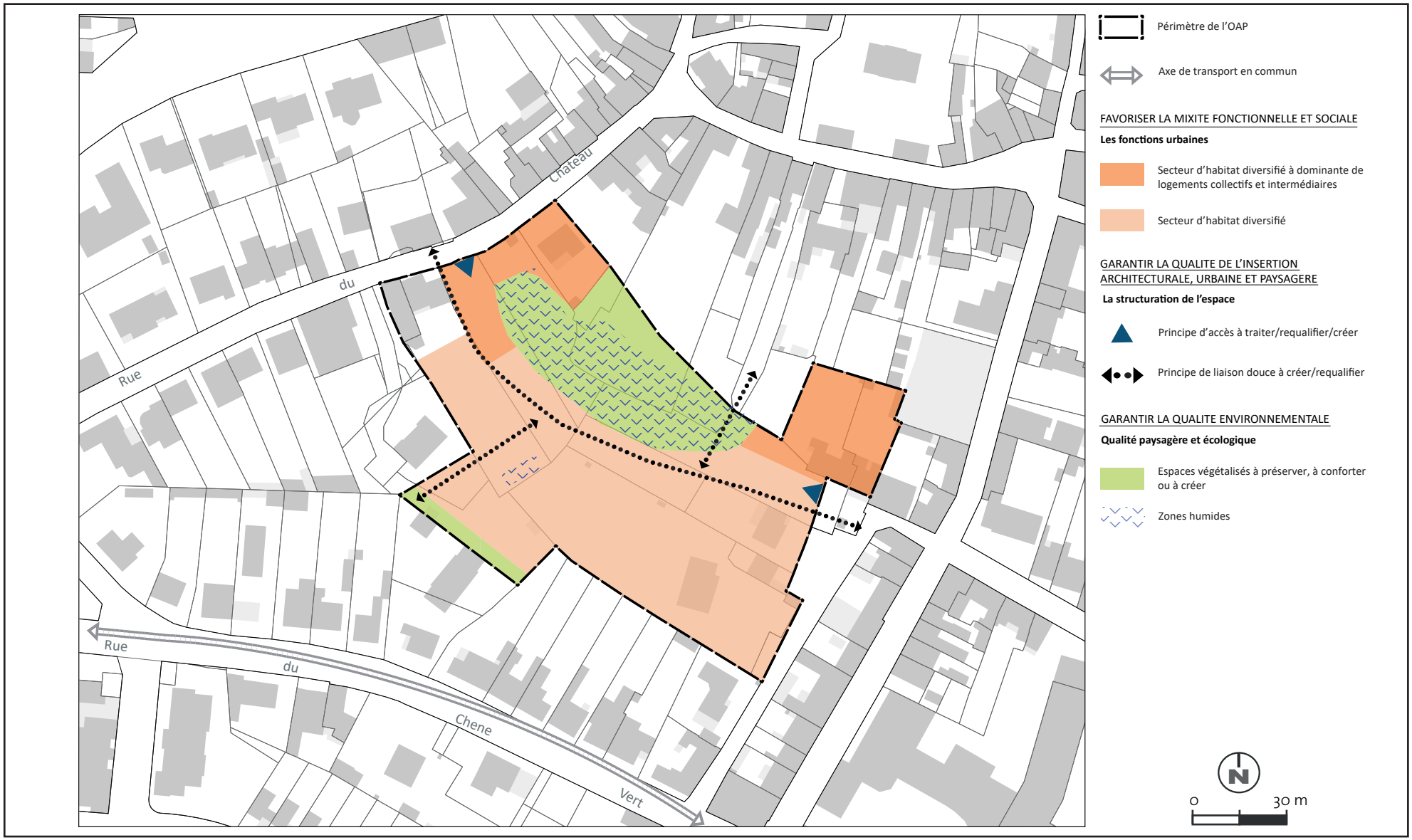
En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elle a un impact positif sur la prise en compte de la zone humide sur le site.

LE PELLERIN

AVANT



APRÈS


Château
du
Rue
Rue
du
Chene
Vert
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et intermédiaires
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
N
0
30 m

2. MODIFICATION DU ZONAGE ET DES HAUTEURS - SECTEUR RUE DE VILLENEUVE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3, 4-2-4

PLANCHES : K9, K9-s

Modification du règlement graphique : zonage, hauteur-épannelage, renforcement de la mixité sociale, secteur rue de Villeneuve

Les parcelles cadastrées AK67, AK68, AK69, AK130, AK135, AK144, AK146, AK148, AK149, AK151, AK152 sont, dans le PLUm approuvé, classées en zone US en vue de l'accueil d'équipements communaux structurants (équipements scolaires, équipements administratifs...) ou en secteur UMd1 (parcelle AK69).

Sur ce point, le cahier communal du Pellerin précise que « *certains équipements, tels que le Centre Technique Municipal, dont la localisation au sein du tissu urbain n'est pas opportune, pourront être délocalisés au sud du barreau Jean Monnet* ».

Le transfert du Centre Technique Municipal étant acté, il est proposé de poursuivre le développement des secteurs de confortement de la centralité en prévoyant une extension du secteur UMc au Sud-Est du bourg.

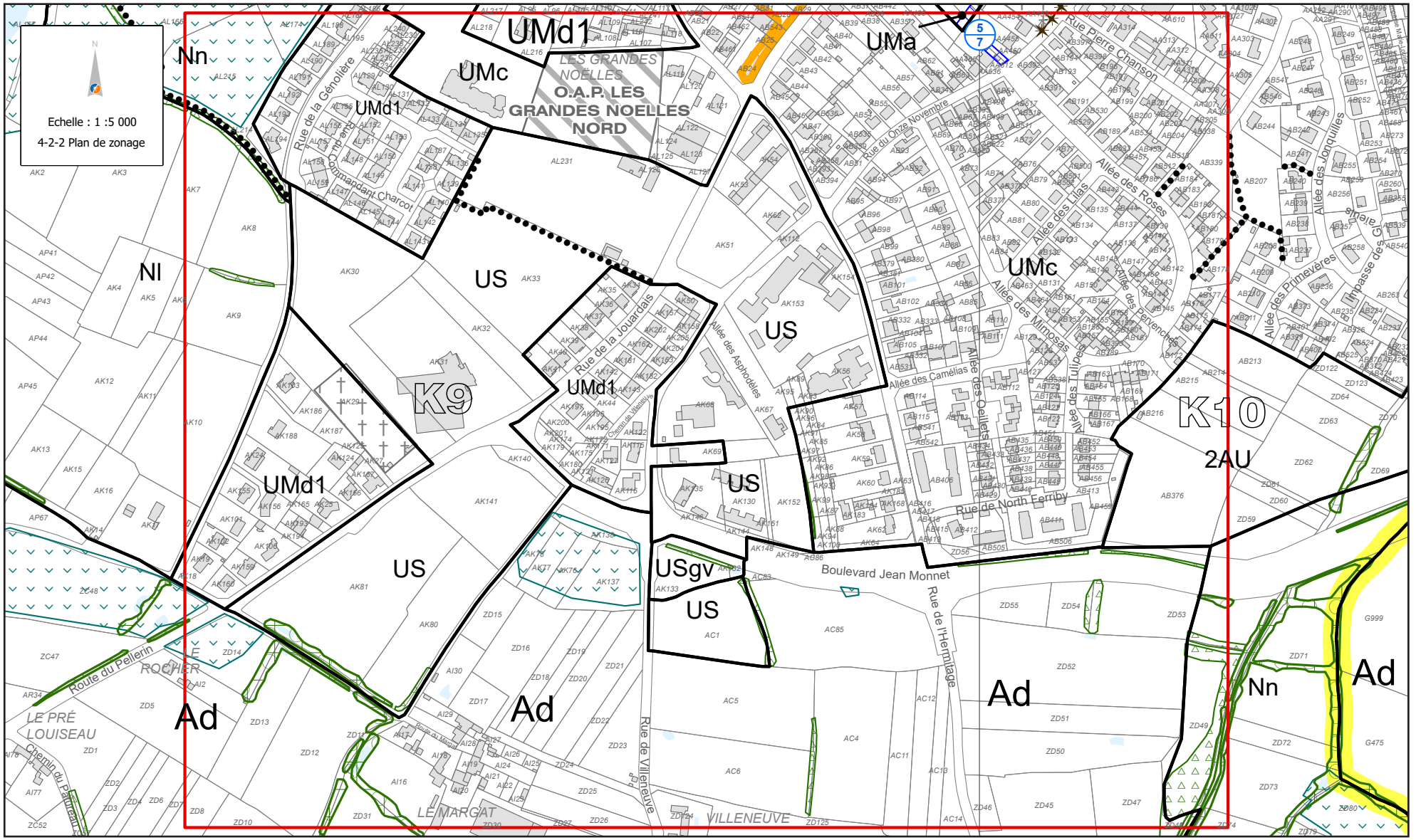
En effet, ces parcelles, situées à proximité immédiate de la centralité, présentent de part leur localisation, les caractéristiques leur permettant d'accueillir un développement urbain plus important et davantage de mixité sociale et fonctionnelle. L'objectif est d'encadrer leur mutation en mettant l'accent sur le respect et le développement de la nature en ville, afin qu'il soit également perceptible depuis l'espace public.

Le plan des hauteurs et le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale sont modifiés en conséquence du changement de zonage.

Ainsi, il est proposé de modifier :

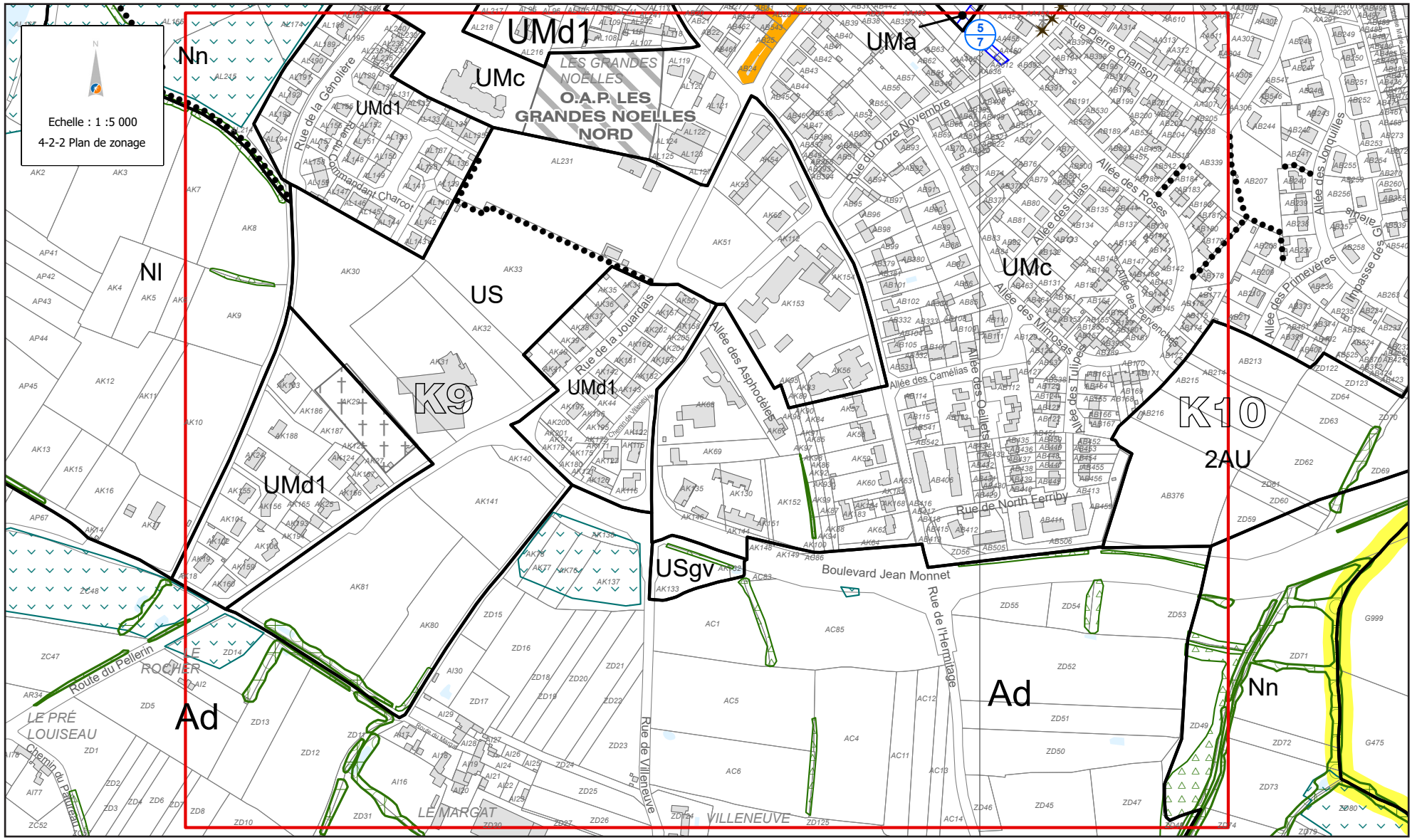
- **le zonage US vers le secteur UMc** des parcelles cadastrées AK67, AK68, AK69 (pour partie), AK130, AK135, AK144, AK146, AK148, AK149, AK151, AK152 ;
- **le zonage du secteur UMd1 vers le secteur UMc** de la parcelle cadastrée AK69 (pour partie) ;
- **le plan des hauteurs** en indiquant une hauteur hors tout à R+1+C ;

AVANT



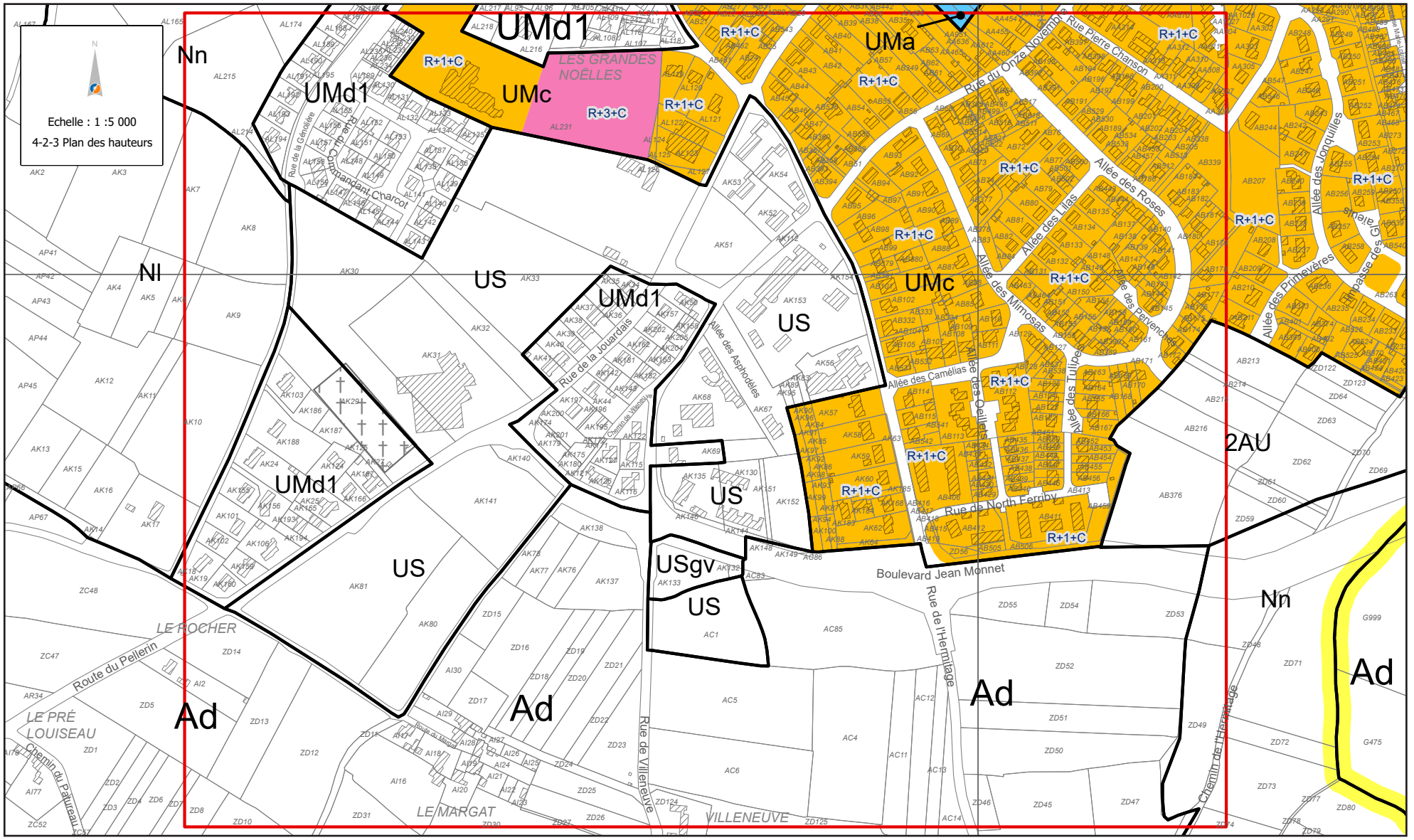
Évolution du zonage sur le secteur de la rue de Villeneuve

APRÈS



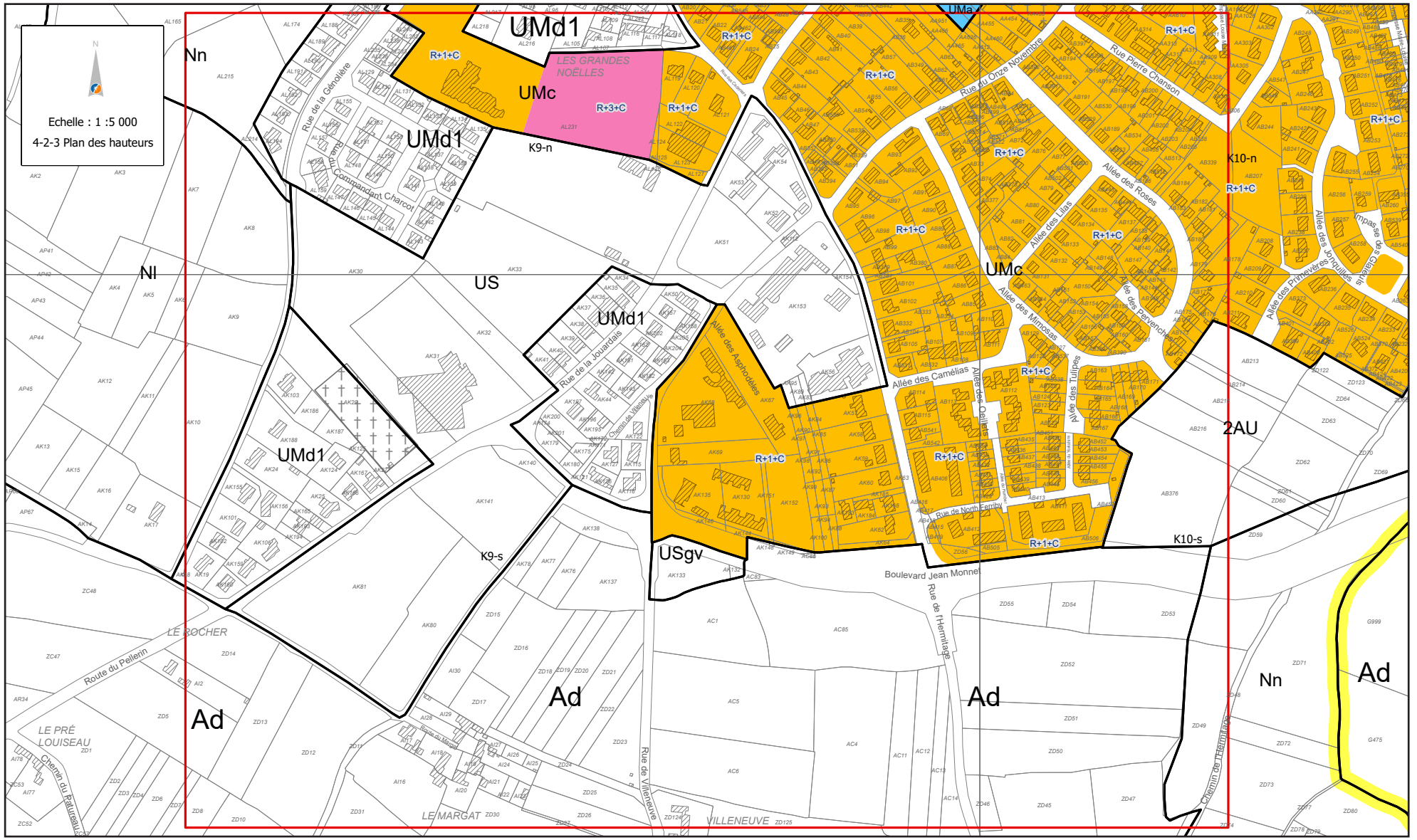
Évolution du zonage sur le secteur de la rue de Villeneuve

AVANT



Évolution du plan des hauteurs sur le secteur de la rue de Villeneuve

APRÈS



Évolution du plan des hauteurs sur le secteur de la rue de Villeneuve

3. MODIFICATION DU ZONAGE - BOULEVARD JEAN MONNET

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : K9

Ainsi, il est proposé de modifier :

- **le zonage US vers le secteur Ad** sur la parcelle cadastrée AC1.

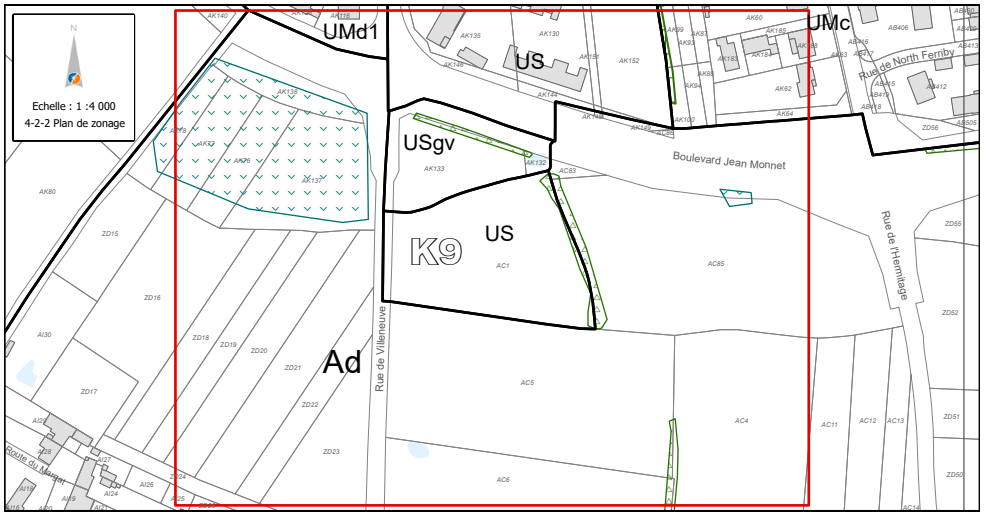
Évolution du zonage US vers Ad - Boulevard Jean Monnet

La parcelle cadastrée AC1 est, dans le PLUm approuvé, classée en zone US. Ce classement est justifié dans le cahier communal qui précise que « *certains équipements, tels que le Centre Technique Municipal, dont la localisation au sein du tissu urbain n'est pas opportune, pourront être délocalisés au sud du barreau Jean Monnet* ».

Bien que la délocalisation du Centre Technique Municipal soit actée, il n'est plus envisagé de le localiser sur la parcelle AC1 afin de préserver le vaste espace agricole qui vient marquer la limite de l'urbanisation au Sud du bourg.

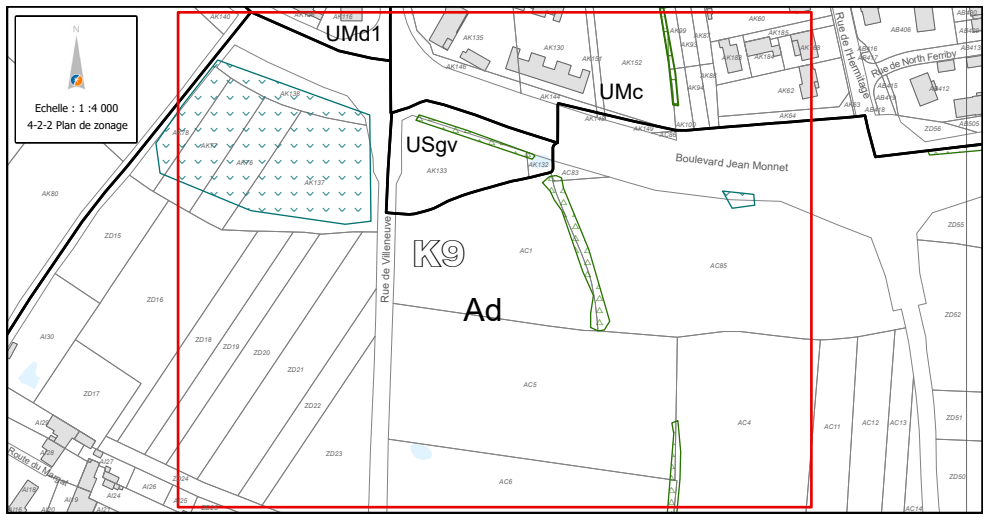
LE PELLERIN

AVANT



Évolution du zonage au Sud du boulevard Jean Monnet

APRÈS



4. MODIFICATION DU PLAN DES SECTEURS DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE - SECTEUR DU CHÊNE VERT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-4

Sur la commune du Pellerin, au PLUm approuvé, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale ne s'applique pas au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chêne Vert, puisque la ZAC intégrait déjà une part de production de logements locatifs sociaux et/ ou abordables dans sa programmation.

Or, cette ZAC ayant été supprimée par délibération du Conseil Métropolitain en date du 04 octobre 2019, il convient aujourd'hui que les parcelles initialement dans le périmètre de la ZAC soient intégrées dans le plan de renforcement de la mixité sociale.

Les parcelles concernées se situent en sous secteur UMd1 et en secteur UMc pour lesquels le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale prévoit :

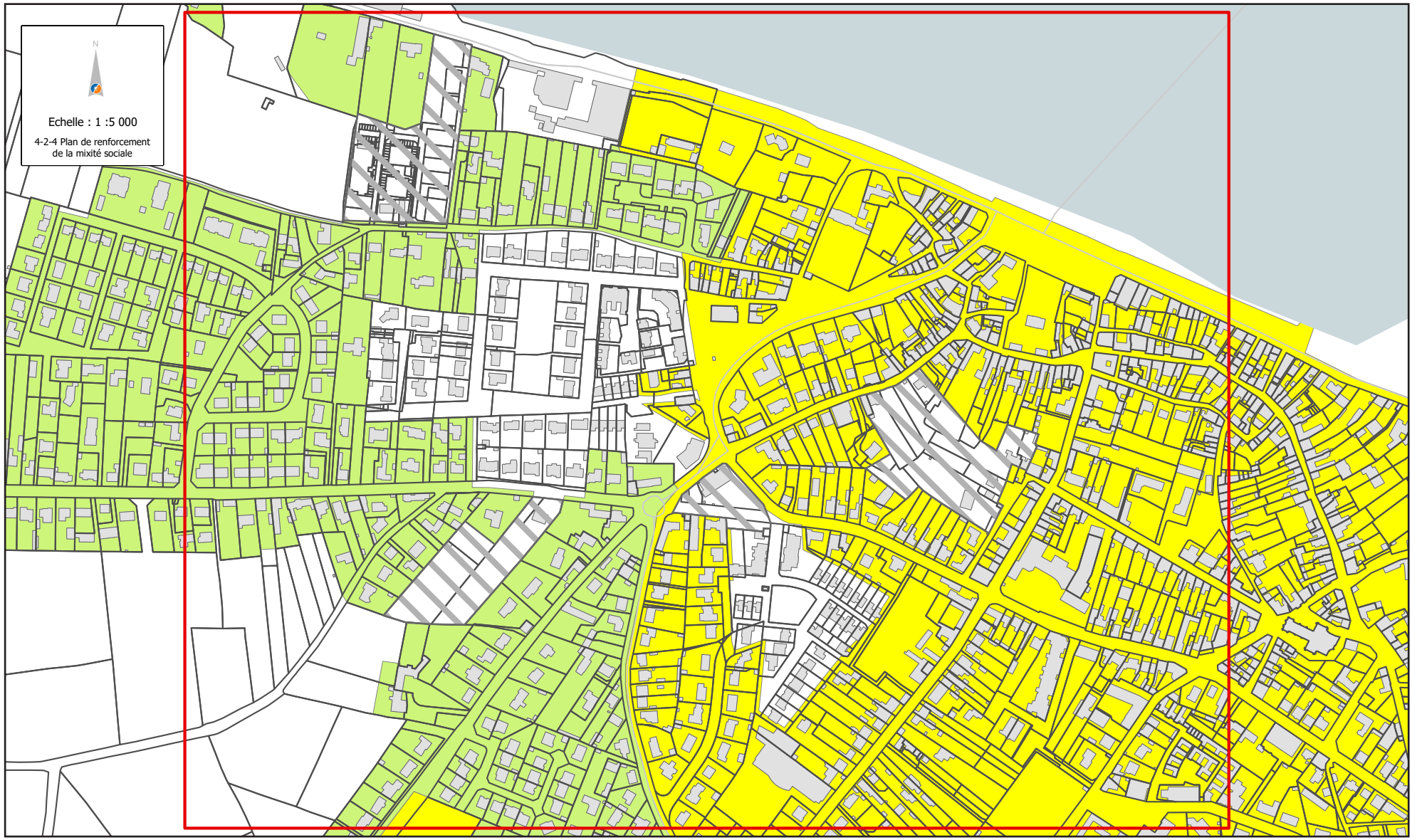
- UMd1 : seuil déclencheur 4 lots ou 300 m² avec une obligation de 25 % de logement locatif social
- UMc : seuil déclencheur > 500 m² avec une obligation de 35 % de logement locatif social.

Ainsi, il est proposé de **modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale** en intégrant les parcelles suivantes :

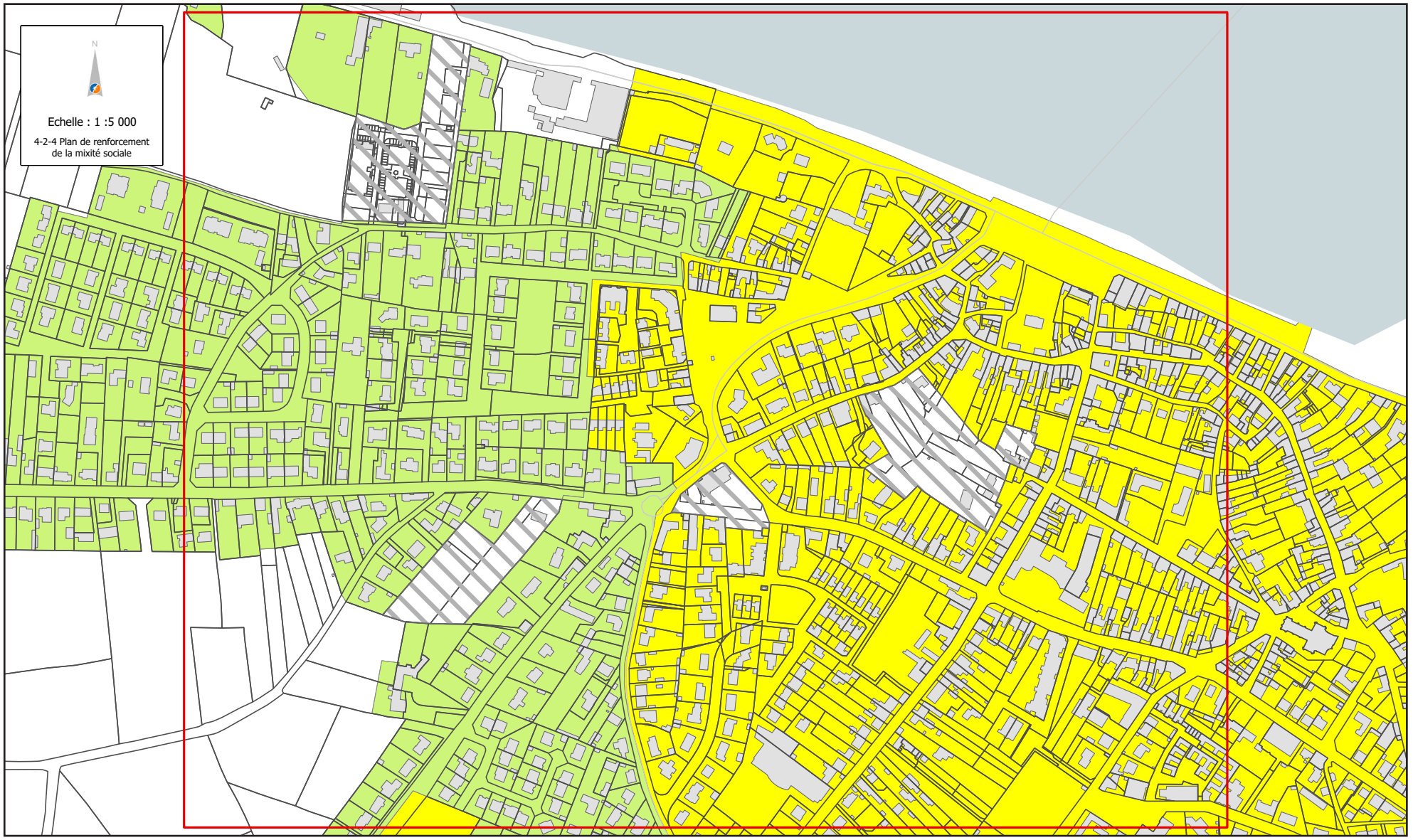
- **seuil déclencheur Surface de Plancher (SP) > 500 m² / 35 % de logement social** pour les parcelles **situées en secteur UMc**
- **seuil déclencheur 4 lots ou 300 m² de SP / 25 % de logement social** pour les parcelles **situées en sous-secteur UMd1**

LE PELLERIN

AVANT



APRÈS



Évolution du plan de la mixité sociale sur le secteur du Chêne Vert

5. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ 5-2

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

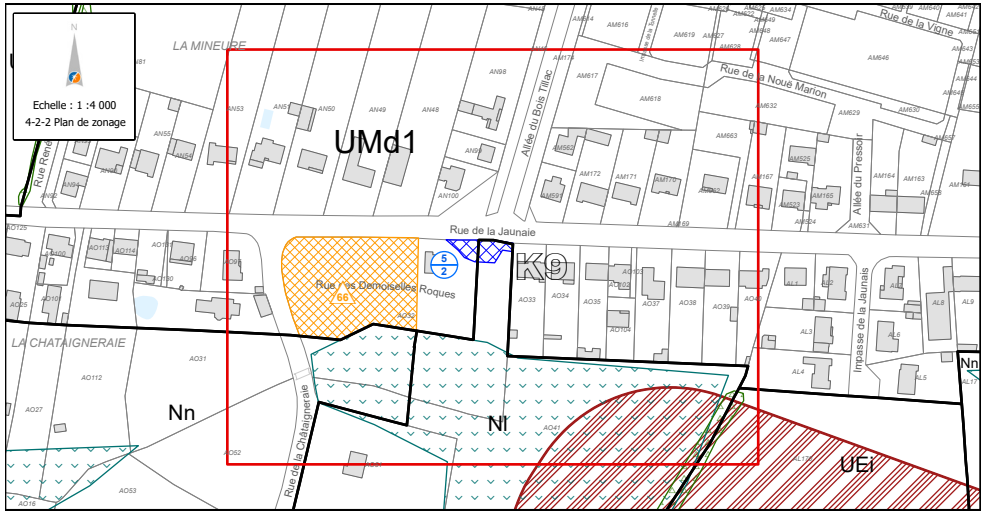
PLANCHE : K9

Les travaux relatifs à l'aménagement du carrefour objet de l'ER n°5-2 ayant été réalisés, le maintien de cet ER au règlement graphique du PLUm n'est plus nécessaire.

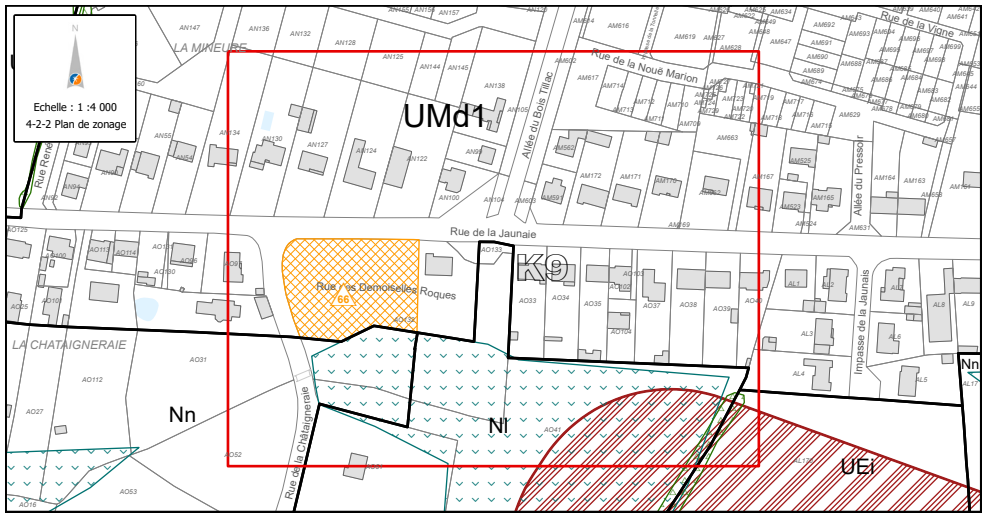
Il est proposé la **suppression de l'ER n°5-2** sur la parcelle AO133.

LE PELLERIN

AVANT



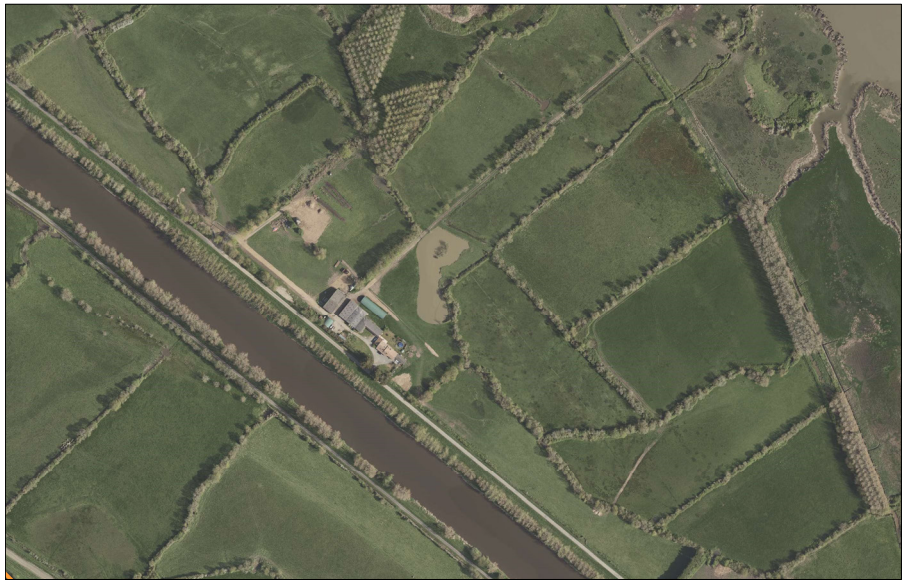
APRÈS



6. DIMINUTION DE L'ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER ZONE HUMIDE (EPP-ZH) - SITE DES MASSES

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : I5, I6

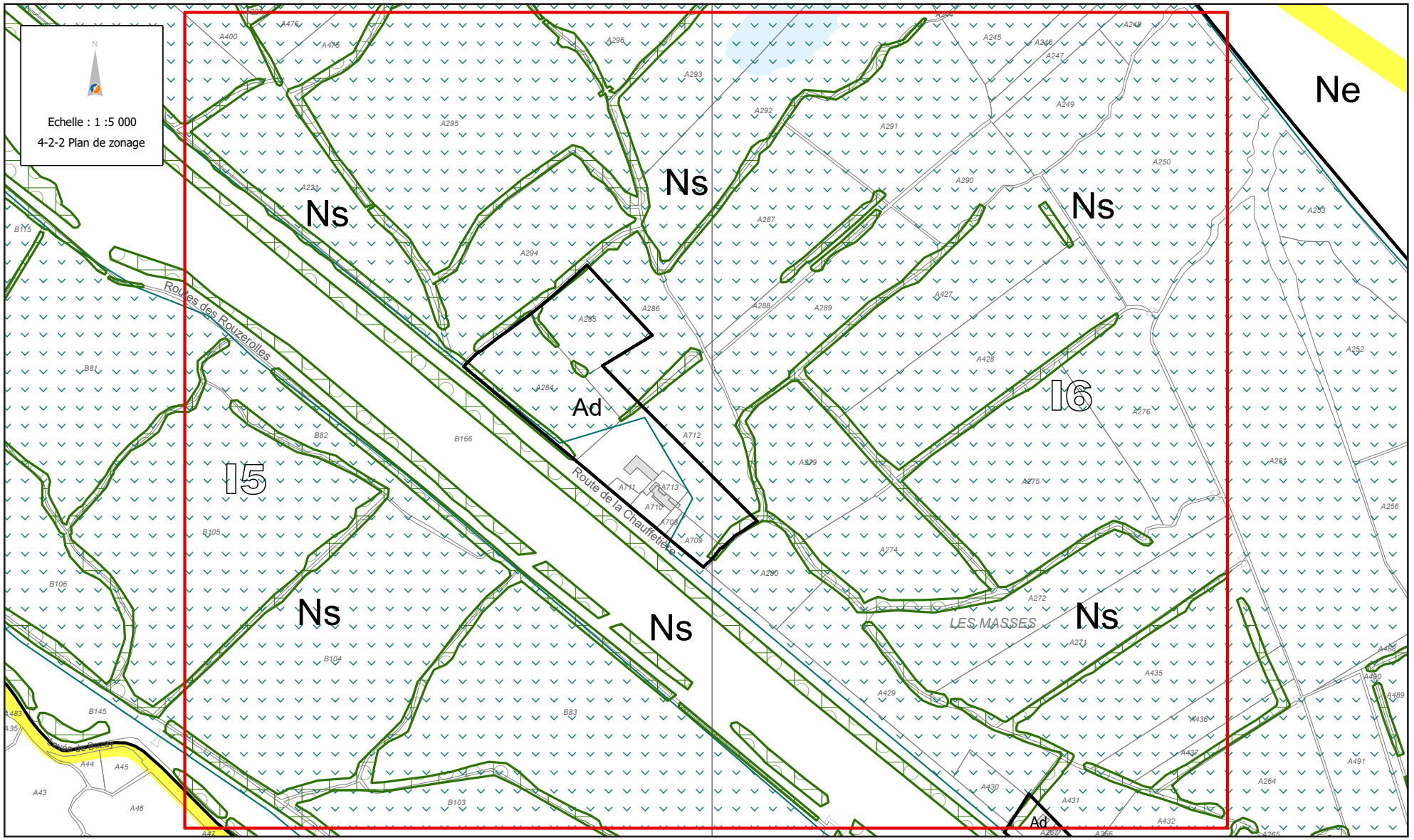


Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer et se préciser. Ainsi, l'étude menée par le bureau d'études Atlam sur le site des Masses dans le cadre de l'agrandissement d'un siège d'exploitation en secteur Ad, réalisée en mai 2020, validée par les services de Nantes Métropole a précisé la délimitation des zones humides, qu'il convient de reporter au règlement graphique du PLUm.

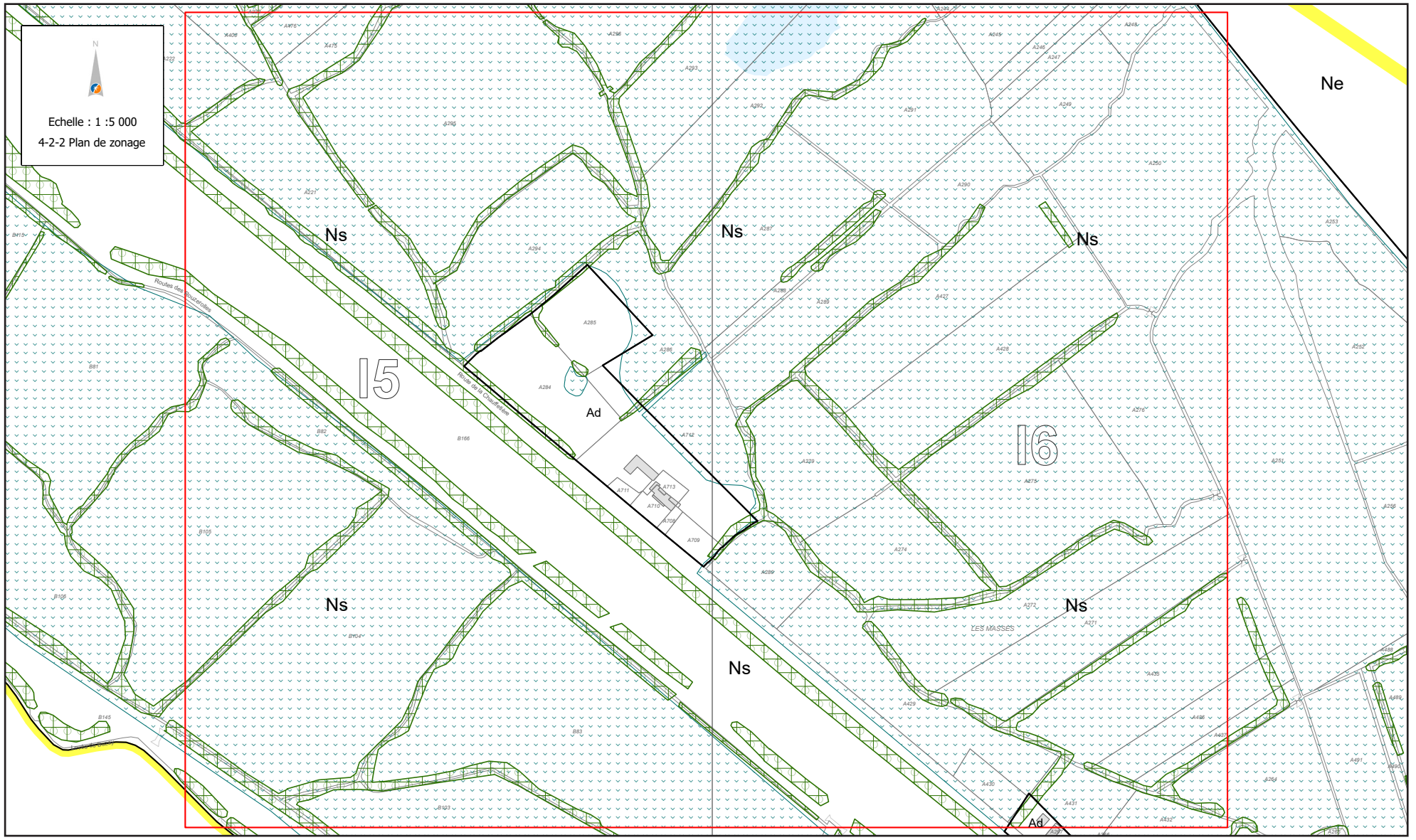
Il est proposé :

- **la réduction du périmètre d'Espace Paysager à Protéger Zone Humide (EPP-ZH), de 1,96 hectares** sur les parcelles cadastrées A708, A709, A710, A711, A712, A713, A284, A285, A286, portant la superficie globale de l'EPP-ZH à 4,17 hectares.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
Ns
Ns
Ns
Ns
Ad
Ad
I5
I6
Ne
Route des Rouzerolles
Route de la Chauffetière
LES MASSES

APRÈS



Évolution de l'EPP-ZH sur le secteur des Masses

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

LES SORINIÈRES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTEUR LA SANGLERIE 322

2. MODIFICATION DE ZONAGE ET CREATION D'UN PERIMETRE TERTIAIRE - SECTEUR LA DESIRÉE 328

3. CRÉATION D'UNE MARGE DE RECUL - SECTEUR LES GRANGES332

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

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 3-2-2 / 3-2-1

PLANCHE: N21 / O21

Les caractéristiques du site

Le secteur dénommé Sanglerie se situe au contact immédiat du centre-ville de Les Sorinières ; il est délimité par les rues de la Sanglerie au nord, des Sports au sud, des Écoles à l'est et de l'Élan à l'ouest. Il accueille des équipements publics et services à la personne. Sa situation privilégiée et sa desserte par la ligne de transports collectifs urbains C4, en font un secteur particulièrement propice à l'accueil de nouvelles populations, et par conséquent d'opérations qualitatives de renouvellement urbain.

Les objectifs d'aménagement

Cet îlot est destiné à recevoir la nouvelle médiathèque communale, en lieu et place de l'ancienne située à quelques mètres plus au nord. Ce nouvel équipement doit permettre de créer un lieu de vie et d'échanges sociaux et culturels. Il est adossé à un cœur d'îlot vert capable d'accueillir des activités récréatives de plein air. Autour de ce nouvel équipement structurant du centre-ville, des opérations de renouvellement et d'intensification urbaines pourront voir le jour en harmonie avec les équipements déjà en place et à venir.

C'est précisément pour garantir les bonnes conditions d'insertion programmatique et paysagère, qu'il a été choisi de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur, puisque, outre les projets portés par la commune, les propriétaires privés présents sur site devront intégrer leurs propres projets, le cas échéant, aux prescriptions globales à l'échelle de l'îlot. Celles-ci visent notamment à préserver le caractère vert et aéré au cœur d'îlot et d'inciter à la constitution d'un front bâti qualitatif, dans une recherche de cohérence des constructions, sans toutefois tendre vers une uniformité architecturale non souhaitée. L'outil OAP, parce que moins prescriptif et donc plus souple et adaptable que le règlement, s'avère donc être l'outil le plus adapté pour l'atteinte de ces objectifs.

Il est par conséquent proposé l'ajout de l'OAP « Sanglerie » à la pièce 3.2.2 OAP sectorielles de Les Sorinières déjà en vigueur. Cette OAP comprend, outre une description sommaire des principales caractéristiques du site, un ensemble d'orientations tant quantitatives que qualitatives à respecter par les maîtres d'ouvrages qu'ils soient publics ou privés, des futurs projets. Celle-ci vise principalement à réorganiser l'îlot autour d'un espace vert central, préservé et accessible, et de constituer un front urbain sur les pourtours de l'îlot par des opérations coordonnées de renouvellement urbain, et dont la nouvelle médiathèque constitue le point nodal.

Sur la totalité du site, représentant une surface de 2,2ha, le programme de l'OAP consiste en la réalisation d'environ 110 à 130 logements neufs pour l'ensemble du secteur dont 40% de logements locatifs sociaux, 25% de logements abordables et 35% de logements libres. En outre, l'objectif de la collectivité est de conforter le pôle d'équipement du centre-ville en y construisant une nouvelle médiathèque. L'aménagement de l'îlot Sanglerie devra également être l'occasion de conforter les liaisons à destination des piétons et cycles entre le cœur de ville et les quartiers résidentiels périphériques, et enfin de permettre au cœur d'îlot de demeurer un espace vert, ouvert et accueillant pour les habitants du quartier et usagers du centre-ville, tout en permettant de gérer sur site les eaux pluviales.

Analyse détaillée des incidences de la création de l'OAP en matière de biodiversité:

Incidences	Mesures ERC de l'OAP	Mesures ERC du règlement	Mesures complémentaires
Le site se situe au coeur d'agglomération de Les Sornières; Le site est aujourd'hui fortement anthropisé avec un cœur d'îlot resté libre de constructions et ouvert au public. L'enjeu de biodiversité y est globalement faible avec une faune-flore courante en milieu urbain. La densification sensible du site dans les années à venir est toutefois susceptible de venir perturber cette biodiversité résiduelle.	La création de l'OAP vient préserver le cœur d'îlot vert et confirmer son rôle en tant que lieu aéré voué au loisir et à la détente des habitants et usagers, en plus des rôles hydrologiques qu'il pourra jouer.	Un taux de CBS qui doit tendre à 0,4 en application du règlement du secteur UMa pour les parcelles visées par les aménagements	La prise en compte dans les aménagements à venir des problématiques environnementales, notament liées à la gestion des eaux pluviales. Application de l'OAP TVBp

Bilan : L'OAP « Sanglerie » confirme la prise en compte des enjeux environnementaux sur ce site, venant renforcer le rôle de l'espace vert central dans ses fonctions de respiration et d'agrément ; les enjeux environnementaux restent toutefois nuls ou non significatifs.

LES SORINIÈRES

Analyse détaillée des incidences de la création de l'OAP en matière de paysage :

Incidences	Mesures ERC de l'OAP	Mesures ERC du règlement	Mesures complémentaires
Le site s'inscrit dans un contexte urbain. L'urbanisation du secteur va amener une transformation sensible du site, pour le rendre plus dense, en lien avec le cœur de ville situé directement au sud, permettant à chacun d'accéder facilement aux équipements et services.	Les orientations qualitatives inscrites à l'OAP, permettent de garantir de façon plus efficace l'insertion paysagère des constructions à venir, complétant le règlement écrit en vigueur. Elles visent notamment à favoriser une forme urbaine qualitative ainsi qu'à la recherche d'une grande qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble des opérations.	Les hauteurs maximales sont limitées à R+2+C soit 13 m en tout, en cohérence avec les hauteurs du centre ville, limitrophe. Un cœur d'îlot libre de construction est confirmé jouant un rôle de respiration à l'échelle du site voire du quartier	Des ambiances de rue plus qualitatives pourront être recherchées et mises en œuvre lors des opérations d'aménagement à venir

Bilan : . L'OAP vient encadrer le renouvellement urbain de ce secteur en continuité du centre ville, les enjeux paysagers sur le site sont moyens.

Analyse détaillée des incidences de la création de l'OAP en matière de déplacements

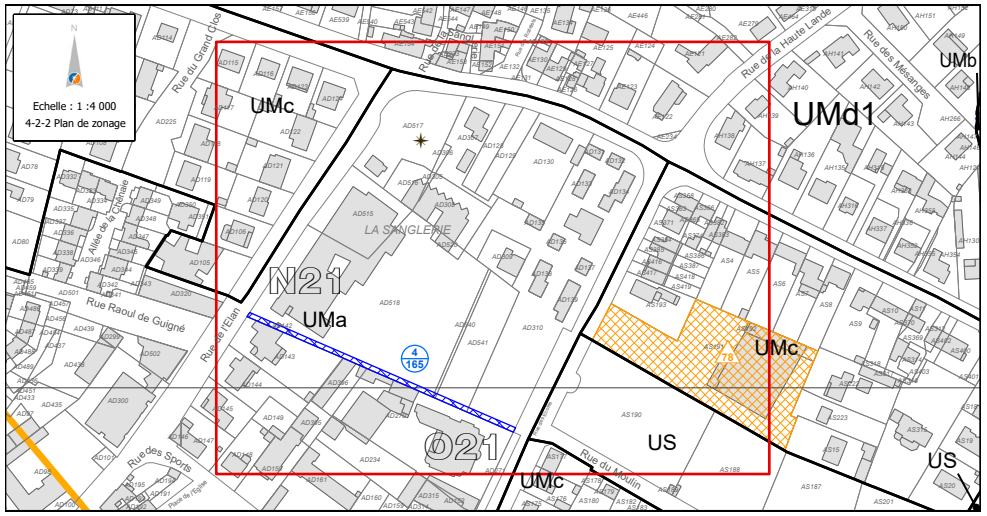
Incidences	Mesures ERC de l'OAP	Mesures ERC du règlement	Mesures complémentaires
La Sanglerie est située à proximité du cœur de ville de Les Sorinières ; aisément accessible à pied ou en vélo depuis le centre-ville ; en outre, elle est directement desservie par la ligne Chronobus C4 à l'angle nord-est du site.	Outre un principe de liaison douce traversante est-ouest, un principe de liaison douce traversante nord sud est inscrit à l'OAP. Celle-ci, plus directe permettra aux élèves et parents d'accéder de manière rapide et sécurisée à l'école Sainte-Marie au sud.	L'ER 4/165 au bénéfice de la commune pour aménagement de circulations douces doit permettre de relier les rues des Écoles à l'est et de l'Élan à l'ouest, évitant à habitants et usagers, tant des écoles et services du centre-ville que pour les résidents des secteurs résidentiels périphériques.	L'évolution du site permettra le réaménagement des espaces publics, voiries et trottoirs, en vue des voies partagées entre piétons et cyclistes, dans le respect de la Charte des espaces publics de Nantes Métropole, et intégrant les espaces nécessaires à la desserte scolaire par bus.

Bilan : Les orientations d'aménagement inscrites à la présente OAP favorisent les liaisons douces transverses à l'îlot. En cela, les incidences en terme de déplacement sont positives, notamment à l'échelle du centre-ville de Les Sorinières. Le niveau d'enjeu en terme de déplacements est moyen.

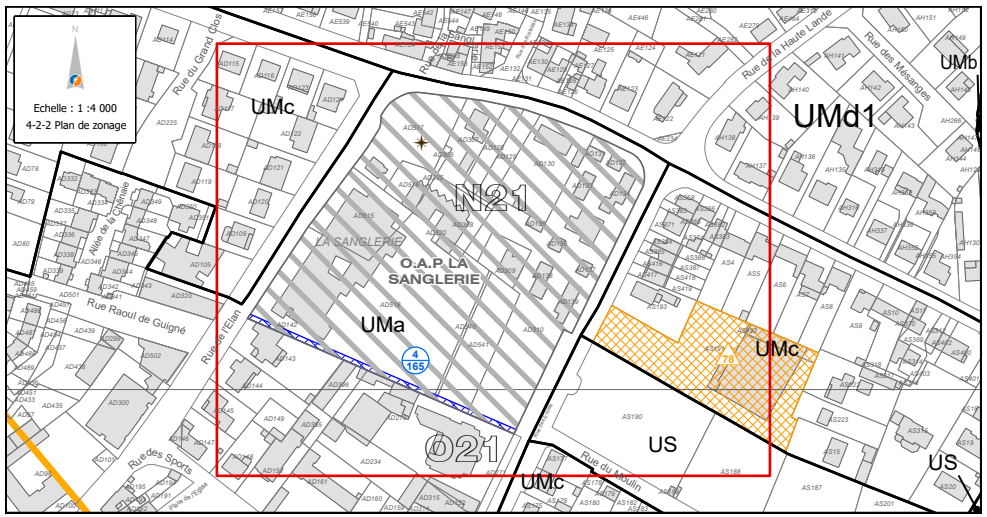
En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (non significatif ou nul, faible, moyen,fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé : BIODIVERSITE PAYSAGE DEPLACEMENT

LES SORINIÈRES

AVANT

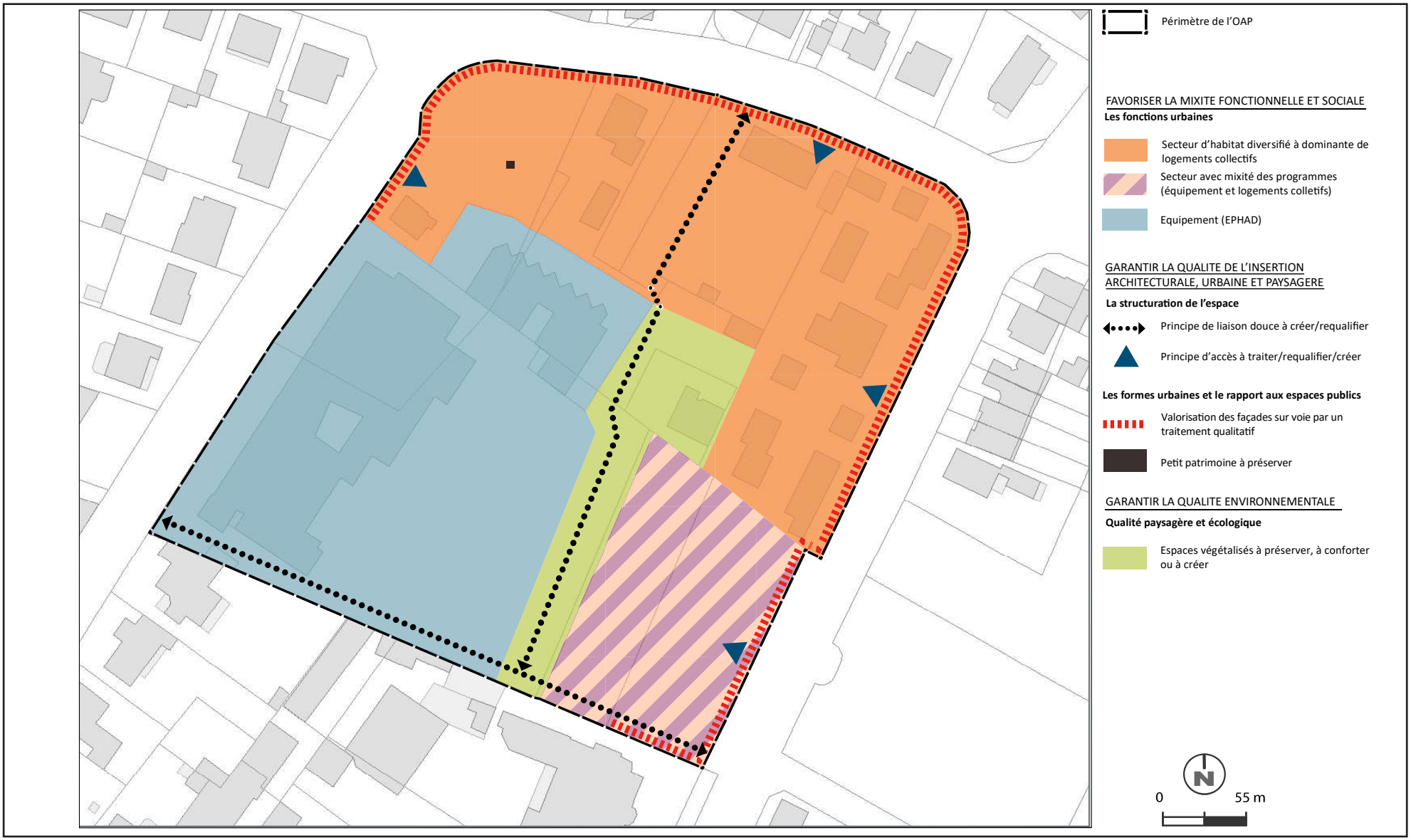


APRÈS



LES SORINIÈRES

APRES



2. MODIFICATION DE ZONAGE ET CREATION D'UN PERIMETRE TERTIAIRE - SECTEUR LA DESIRÉE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : O21

Extension d'un secteur UEm, création d'un périmètre tertiaire et adaptation de l'OAP

Les caractéristiques du site

La parcelle cadastrée AT102 située à l'angle des rues de la Haussière et du Champ Fleuri, est classée en secteur UMd1 au PLUm approuvé. Ce terrain se trouve à proximité de la future zone d'activités économiques de la Désirée qui doit accueillir à terme des entreprises de production.

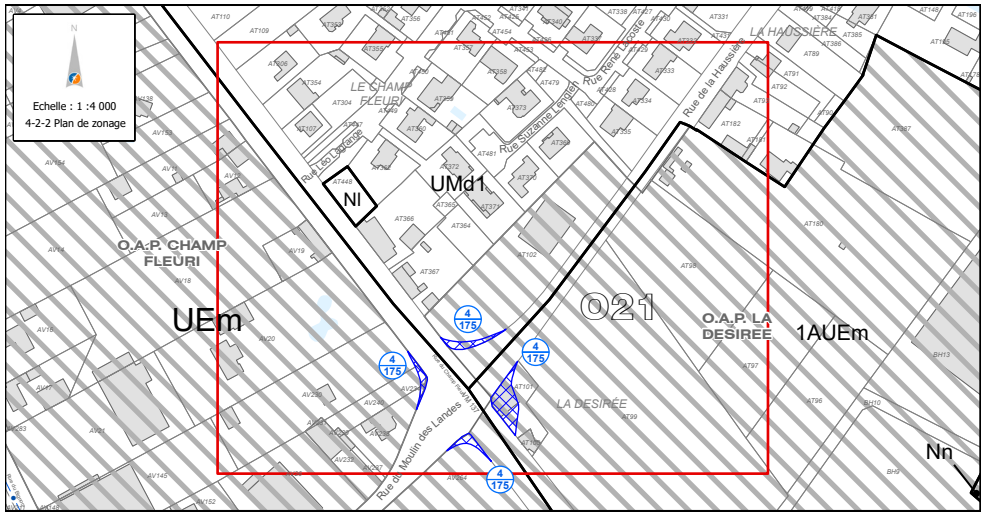
Afin de répondre à la forte demande d'installation sur le territoire de l'agglomération nantaise, et ainsi répondre aux besoins mais aussi proposer une offre foncière adaptée aux entreprises dans un secteur favorable à la mixité des fonctions, il apparaît opportun d'autoriser l'installation à proximité d'entreprises de type tertiaire. Ces dernières ne présentent pas de nuisances pour les quartiers résidentiels situés immédiatement au nord de la parcelle AT102, elles matérialisent en outre une transition entre la future zone d'activités au sud et les quartiers résidentiels au nord, rendant moins abrupt le passage de l'une à l'autre.

Ainsi, il est proposé d'étendre le secteur UEm à la parcelle AT102, et de créer un périmètre tertiaire sur cette même parcelle.

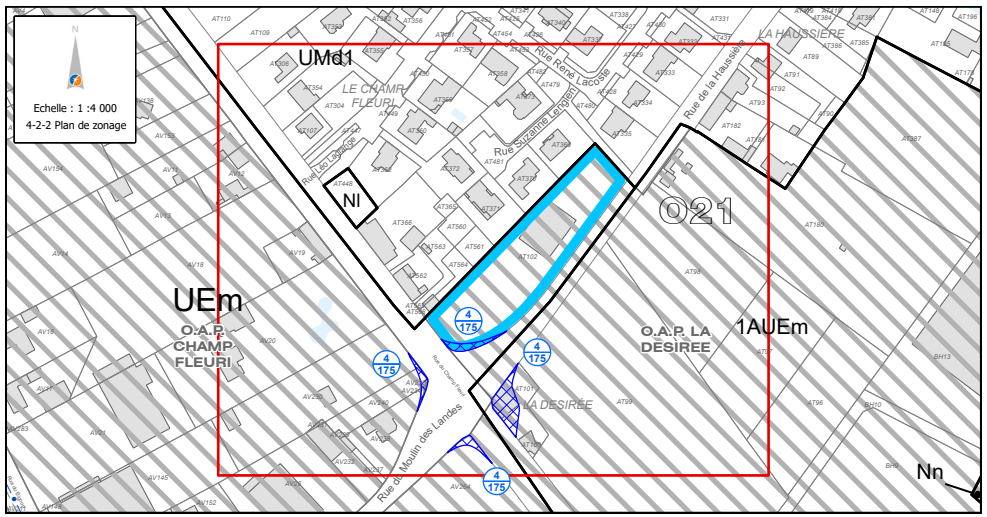
Par ailleurs, des études techniques poussées ont permis de démontrer que les ouvrages hydrauliques à créer identifiés sur la partie grahique de l'OAP Désirée et positionnés au sud du site le long de l'ancienne RD137, étaient mal positionnés. En point haut, ceux-ci ne pourraient dès lors pas jouer correctement leur rôle. Il convient donc de requestionner leur position et dans l'attente d'un projet d'aménagement global plus avancé, ne pas les localiser trop précisément sur la partie graphique tout en maintenant leur principe dans la partie texte de l'OAP.

LES SORINIÈRES

AVANT

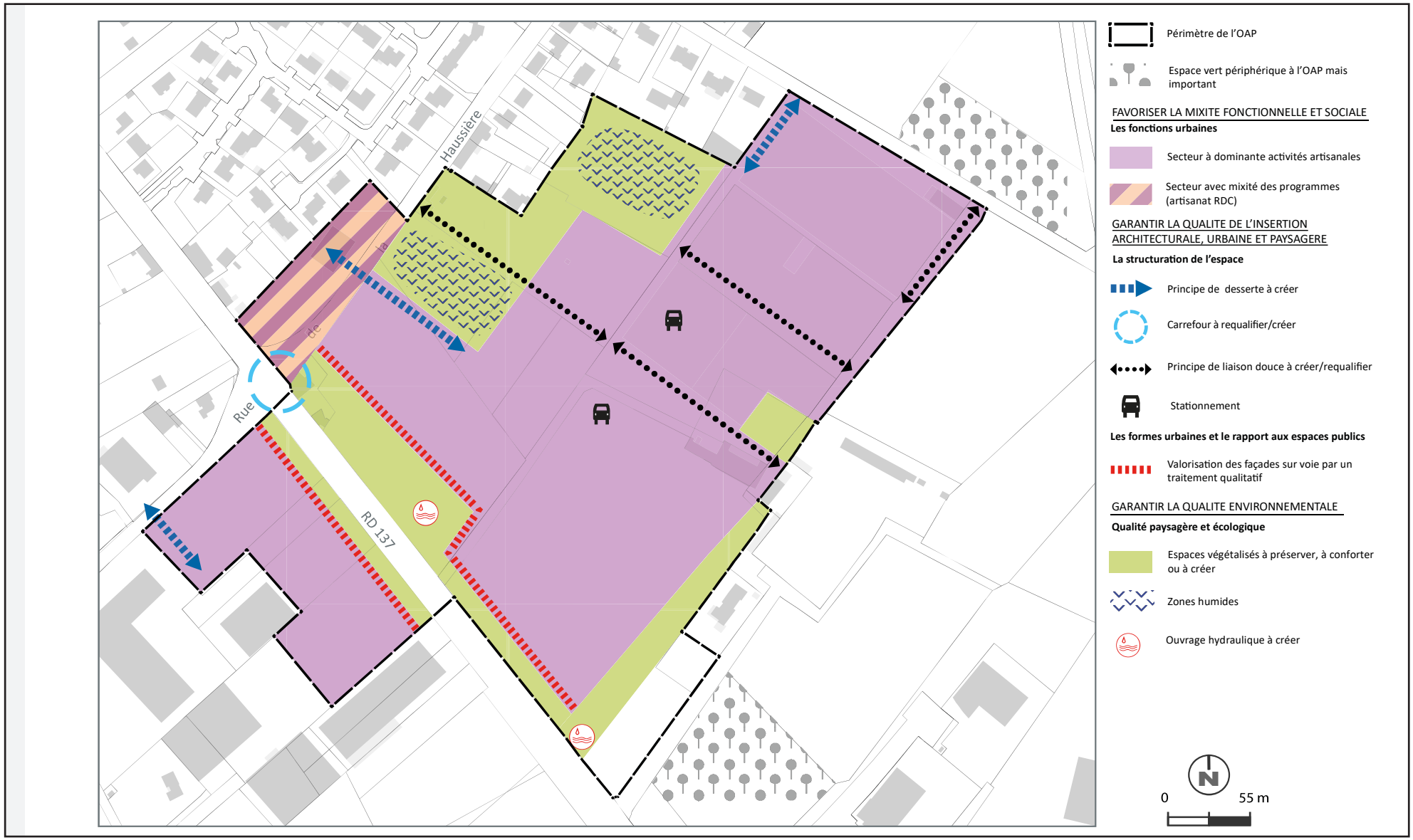


APRÈS



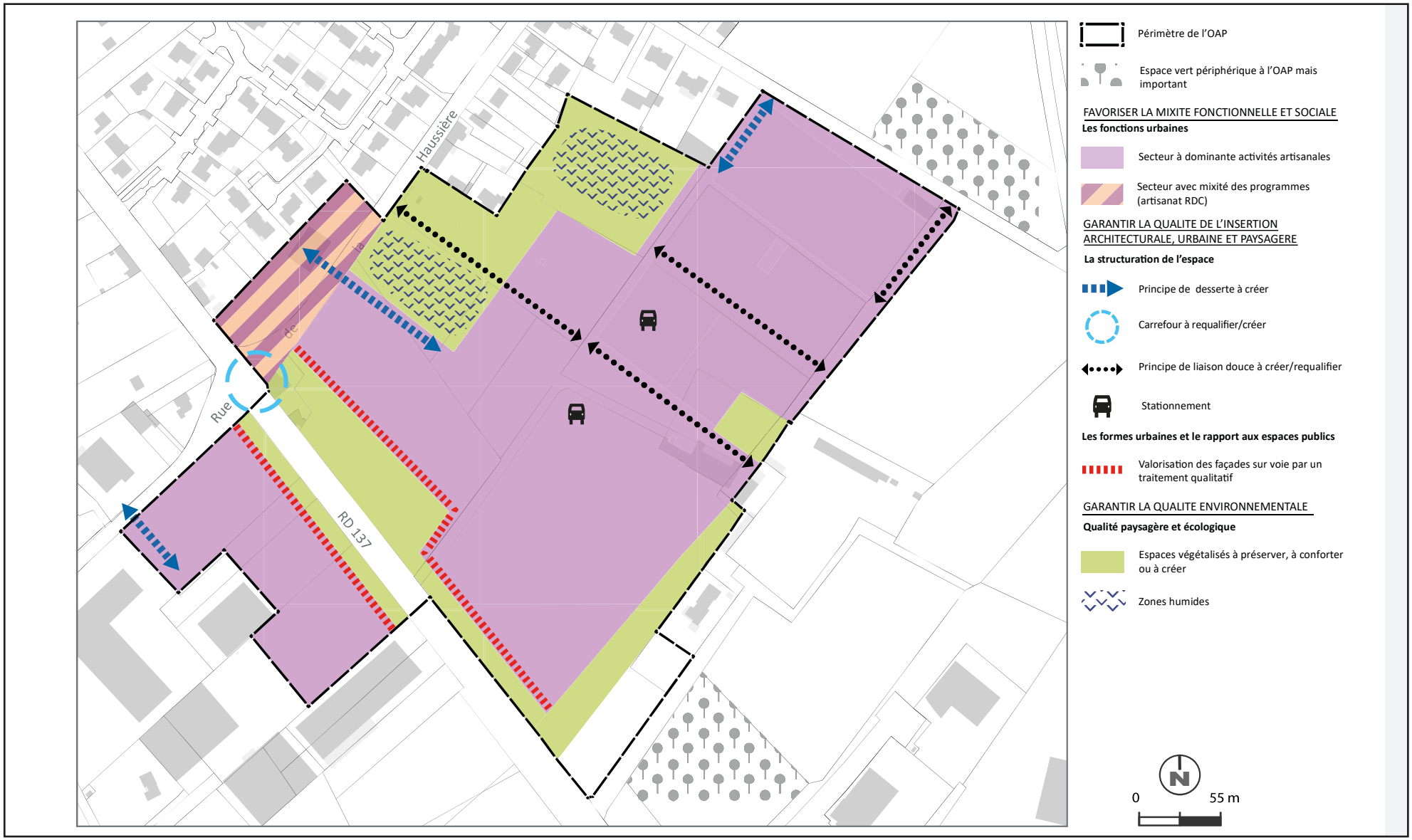
LES SORINIÈRES

AVANT



LES SORINIÈRES

APRÈS



3. CRÉATION D'UNE MARGE DE RECUL - SECTEUR LES GRANGES

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : P20 / P21

Création d'une marge de recul sur la RD178 - Secteur Les Granges

Les caractéristiques du site

Le hameau des Granges se situe au sud de la commune de Les Sorinières ; il prend assise sur la Route du Champ de Foire, ancienne route départementale, devenue métropolitaine en 2015. Il possède les caractéristiques des hameaux ruraux du sud-Loire, ainsi que certains bâtiments d'intérêt patrimonial, ce qui justifie un classement au PLUm en secteur UMep.

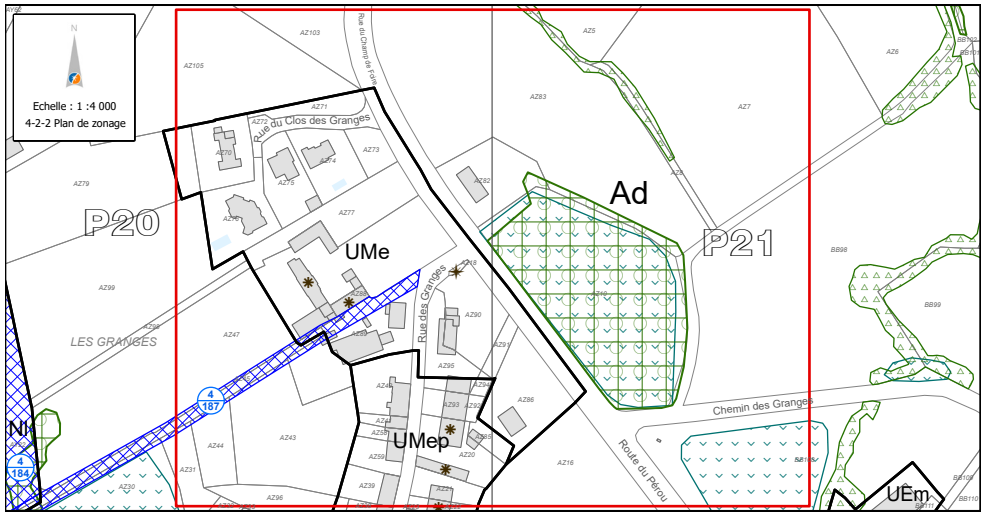
Le hameau Les Granges n'étant pas considéré comme une agglomération, aucun panneau d'entrée ne vient indiquer une réduction de la vitesse maximale autorisée. De plus, la configuration actuelle de la voie (largeur, ligne droite, absence de dispositifs de sécurité) favorise des vitesses excessives et ne permet pas de sécuriser l'accès aux parcelles riveraines, elles génèrent en outre des nuisances acoustiques pour les riverains.

Il apparaît donc nécessaire d'imposer des mesures de protection à l'intention des populations résidentes et personnes de passage, afin de garantir leur confort et leur sécurité, traduites ici par un recul minimum des constructions et une interdiction d'accès direct depuis la Route du Champ de foire.

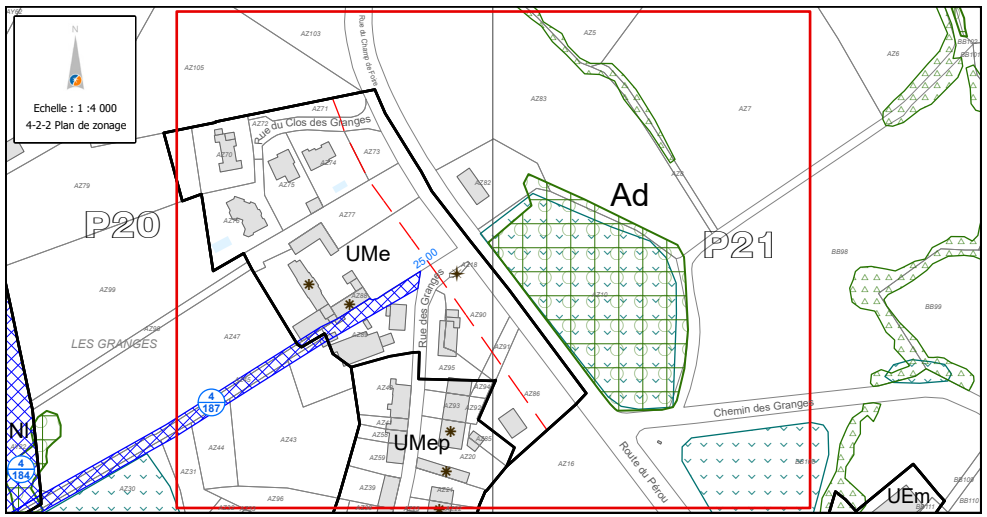
Ainsi, il est proposé de créer une marge de recul sur le secteur dénommé Les Granges situé au sud de Les Sorinières, imposant un recul de 25m de l'axe de la voie publique ainsi qu'une interdiction d'accès direct à la Route du Champ de foire.

LES SORINIÈRES

AVANT



APRÈS



ERDRE
ET LOIRE

MAUVES-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET SECTEUR JACQUES PRÉVERT 338
2. SUPPRESSIONS ET AJUSTEMENTS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIRIE, ÉQUIPEMENTS, CHEMINEMENTS 343
3. TRADUCTION DE ZONES HUMIDES - SECTEUR PONTEREAU..... 346
4. RECTIFICATIONS ERREURS MATERIELLES - RECULS DANS LE CENTRE-BOURG 348
5. CRÉATION DE LIAISONS MODES ACTIFS 350

1. PROJET SECTEUR JACQUES PRÉVERT

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-1 / 3-2-2 / 4-2-2 / 4-2-3 / 4-2-4

PLANCHES : E28 / F28 / ERDRE ET LOIRE

Adaptations du PLUm à l'évolution du projet d'aménagement du secteur Jacques-Prévert

Le secteur « Jacques Prévert », est un secteur de projet classé en secteur UMb dans le PLUm. Il fait l'objet d'une OAP sectorielle qui porte sur une surface d'environ 6,5 hectares, 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. À proximité des équipements, commerces et services, il est desservi par une ligne de transport en commun. Il concerne 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 de ce secteur en cours de renouvellement, sont de renforcer l'offre de logements diversifiés dans et à proximité immédiate de la centralité, tout en préservant et en mettant en valeur le caractère patrimonial du site en conservant les ensembles bâtis et végétaux présentant un fort enjeu paysager. Il s'agit également de renforcer le maillage des liaisons interquartiers dans les sens ouest/est et nord/sud reliant la rue du Cellier à la rue du clos Moulin.

Lors de l'élaboration du PLUm, une vaste parcelle cadastrée AN n°23, située au nord de la rue du Clos du Moulin, dans la continuité de l'OAP Jacques Prévert, a fait l'objet d'un emplacement réservé n° 3-18 pour y implanter un groupe scolaire répondant aux besoins futurs de la population malvienne en croissance. Depuis, ce projet a été abandonné au profit de l'augmentation des capacités d'accueil du site actuel des équipements scolaires, grâce à sa recomposition actuellement à l'étude. Ce changement est motivé par un souci d'économie d'espaces dans un contexte de rareté du foncier disponible en renouvellement urbain pour le développement du territoire et dans le respect de l'objectif de zéro artificialisation nette.

Il est donc proposé de supprimer l'ER 3-18 sur les parcelles AN 22, 23, 24 et 33 pour un équipement scolaire, ce projet étant abandonné.

Toutefois, la parcelle AN 23, d'une surface totale d'environ 6000m², jouxte l'OAP Jacques Prévert et est fonctionnellement reliée au futur quartier par une portion du cheminement doux structurant qui la traversera dans sa limite sud. Elle réunit des caractéristiques similaires aux parcelles situées dans l'OAP en termes de potentiel constructible et de qualité paysagère qu'il convient de valoriser et préserver.

D'une surface d'environ 1ha, elle offre des capacités pour accompagner le parcours résidentiel des malviens et l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les objectifs du PLH et ceux de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui s'imposeront à la commune dès lors qu'elle aura atteint le seuil de 3500 habitants, c'est à-dire à très court terme.

Face au vieillissement, Mauves-sur-Loire connaît un besoin croissant de logements adaptés aux séniors, conforté par les attentes de malviens désireux de se rapprocher du centre-bourg dans des logements adaptés aux personnes âgées afin de faciliter leur accès aux transports en commun, commerces et services du centre-bourg. Ce qui a fait émerger sur la parcelle AN 23, un projet d'habitat diversifié dont une part serait dédiée aux personnes âgées. Les plots d'habitat à dominante collective seront insérés dans un environnement paysager de qualité. Notamment de grands arbres existants pourraient fournir un écran végétal permettant de graduer les hauteurs des futures

constructions qui devront s'adapter aux constructions voisines existantes à dominante pavillonnaires, en respectant leurs intimités.

Il est donc proposé l'ajout de la parcelle AN 23 dans le périmètre de l'OAP Jacques Prévert intégrant un nouveau secteur d'aménagement « H ». L'ancien îlot « H » deviendra l'îlot « I ».

Il est proposé de modifier la programmation de l'OAP sur les points suivants :

- pour prendre en compte la création de ce nouveau secteur « H » sur lequel il est proposé d'implanter un projet d'habitat diversifié à dominante collective d'environ 30 logements, dont 50 % de logements sociaux. Une partie des logements sera dédiée à l'habitat inclusif à destination de personnes âgées autonomes dont les logements pourront être réalisés sur la part sociale et/ou abordable.
- pour modifier l'expression de l'obligation de mixité sociale aujourd'hui exprimé en % de surface de plancher créée, ce qui ne correspond pas au taux et mode de calcul appliqué dans le PLH à l'échelle métropolitaine, au nombre de logement. Donc pour les secteurs A, C, E et F, chaque opération devra comporter au minimum 35 % de logements sociaux. Pour le secteur G, chaque opération devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux plus 10 % de logements abordables.
- pour maîtriser les besoins en équipements et services en accompagnement des nouveaux logements, il est proposé de temporiser la sortie des futurs logements selon les différents secteurs de l'OAP Jacques-Prévert. Les îlots B et D sont en cours de mutation. Les îlots A et H, les plus proches du centre-bourg et dont la programmation répond le mieux aux objectifs du PLH pourraient muter à court terme. Les îlots C et E pourraient muter à moyen terme sur la base d'études restant à réaliser. Pour les îlots F et G, il s'agit d'encadrer le potentiel de renouvellement urbain à plus long terme, en raison notamment de leur dureté foncière et de la complexité de leur desserte commune à aménager.

Il est également proposé la modification du zonage de la parcelle AN 23 de UMd1 en UMb correspondant au zonage du secteur de projet « Jacques Prévert » qui permet d'organiser l'aménagement de l'ensemble du secteur de manière harmonieuse.

Il est proposé d'intégrer la parcelle AN23 dans le règlement graphique - plan des hauteurs en lui appliquant une hauteur maximale de R+3+c.

Il est proposé de supprimer la parcelle AN23 du plan des secteurs en faveur de la mixité sociale car il lui est appliqué un dispositif en faveur de la mixité sociale spécifique dans le cadre de l'OAP.

Impact sur les objectifs de production de logements

L'impact de la modification de la programmation de l'OAP sur les objectifs de production de logements à l'échelle métropolitaine est très faible. À l'échelle de la commune, l'augmentation de la programmation de logements (une trentaine de logements sur l'îlot H après la modification du PLUm) répond aux objectifs de production de logements pour tous.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Jacques Prévert :

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

Les orientations d'aménagement de l'OAP sur le secteur H vont contribuer à la prise en compte de la biodiversité en ce qu'elles prévoient la préservation d'espaces paysagers. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

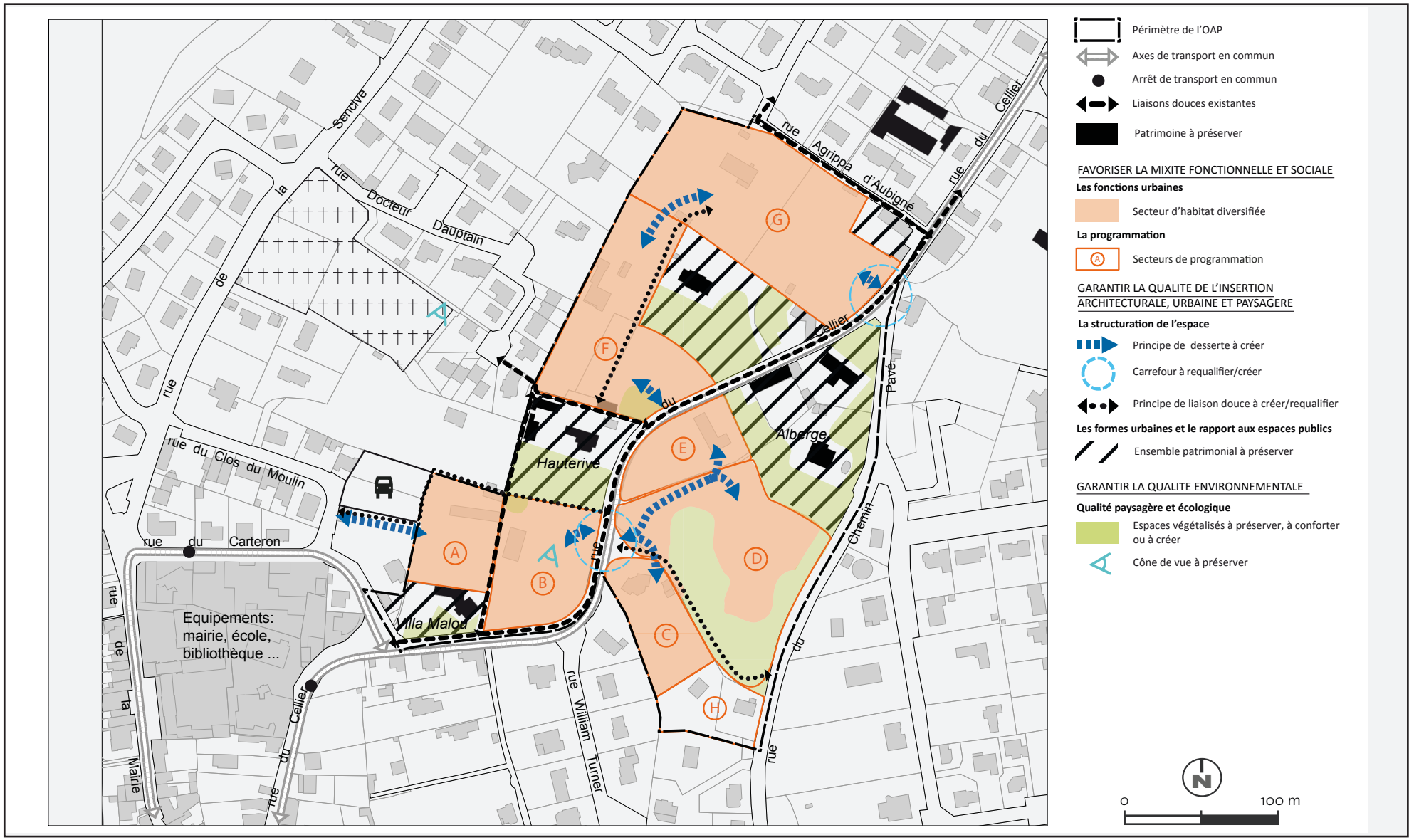
Les orientations d'aménagement de l'OAP sur le secteur H contribuent au maintien de la qualité paysagère du secteur et de la perception de ses caractéristiques depuis les rues environnantes, notamment en ce qu'elles prévoient la préservation d'arbres. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

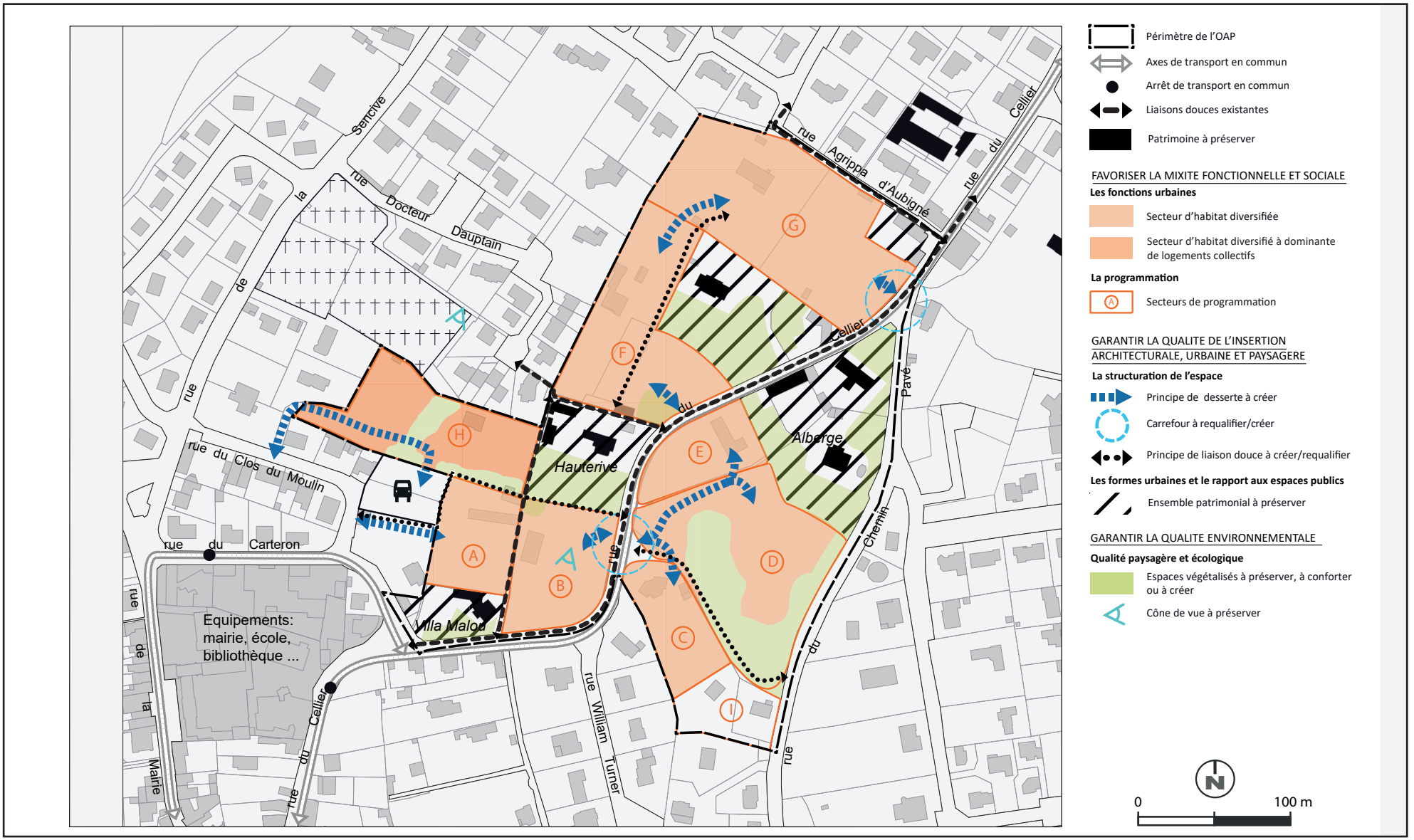
L'OAP est située en continuité du centre-bourg, bordée par des axes structurants et desservie par les transports, sa desserte est d'ores et déjà assurée. Au regard de l'analyse des indicateurs des déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont un impact positif sur la prise en compte des éléments végétaux existants sur le site.

AVANT

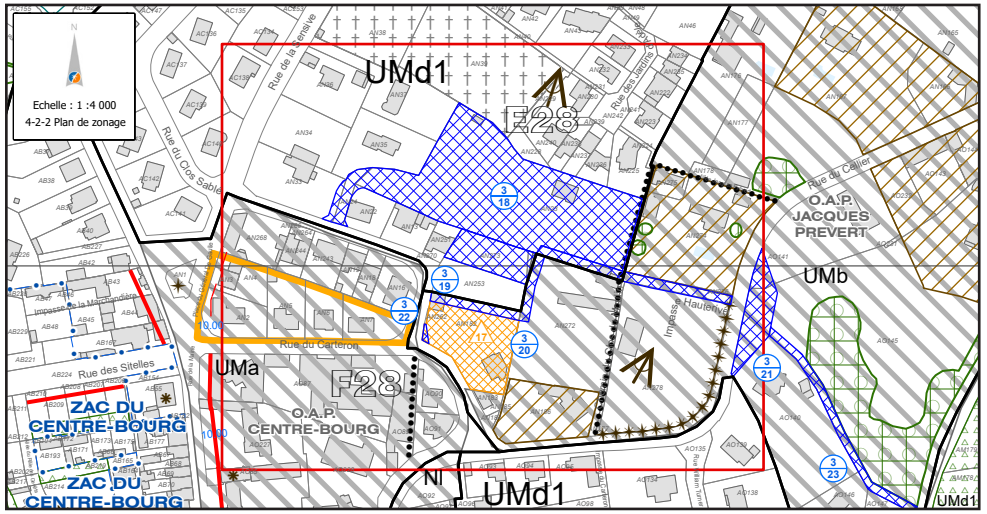

Sencive
rue Docteur Dauptain
la
de
rue
rue du Clos du Moulin
rue du Carteron
rue de la Mairie
Equipements: mairie, école, bibliothèque ...
Villa Malou
rue du Cellier
rue William Turner
Hauterive
rue du Cellier
rue Agrippa d'Aubigné
rue du Cellier
Auberge
rue du Pavé
Chemin
A
B
C
D
E
F
G
H
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
Patrimoine à préserver
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifiée
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/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
Cône de vue à préserver
N
0
100 m

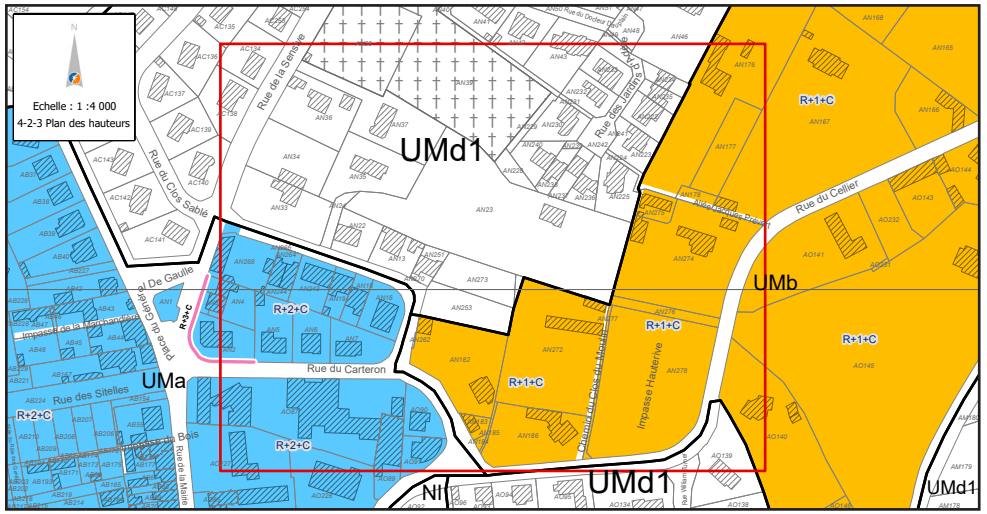
APRÈS


Sencive
rue Docteur Dauptain
la
de
rue
rue du Clos du Moulin
rue du Carteron
Equipements:
mairie, école,
bibliothèque ...
rue de la Mairie
rue du Cellier
Villa Malou
Hauterive
rue William Turner
rue Agrippa d'Aubigné
rue du Cellier
Auberge
Pavé
Chemin
rue du
A
B
C
D
E
F
G
H
I
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
Patrimoine à préserver
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifiée
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/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
Cône de vue à préserver
N
0
100 m

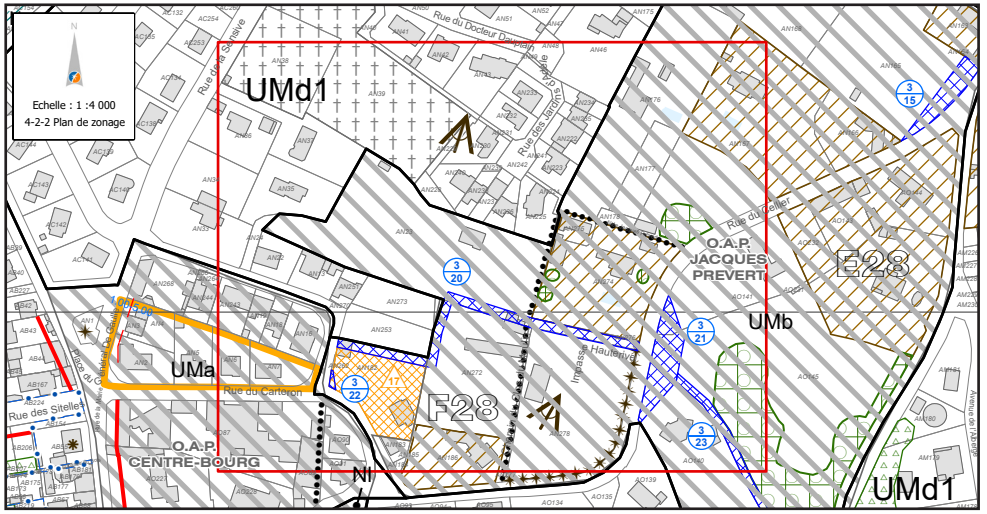
MAUVES-SUR-LOIRE

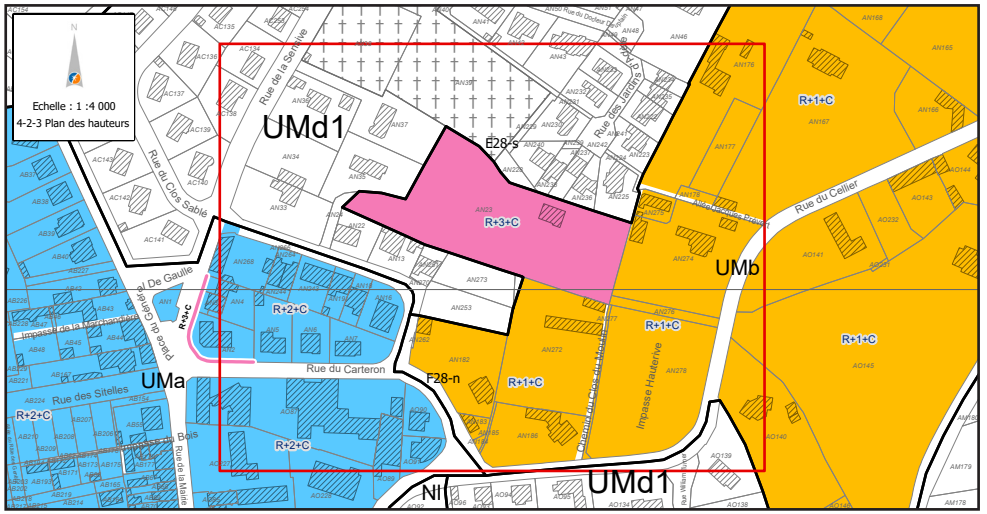
AVANT





APRÈS





2. SUPPRESSIONS ET AJUSTEMENTS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIRIE, ÉQUIPEMENTS, CHEMINEMENTS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2 / 4-2-2

PLANCHE : E28 / E29 / F28

Suppressions et ajustements d'emplacements réservés

Depuis l'approbation du PLUm, l'avancement des études de projets ou la réalisation d'aménagements sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Loire induisent une actualisation des emplacements réservés pour voirie, équipements, cheminements, espaces verts. Les justifications de ces évolutions sont précisées ci-dessous.

Emplacements réservés supprimés :

- emplacement réservé 3-19 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour la réalisation d'un parc de stationnements rue du Clos du Moulin.
- emplacement réservé 3-26 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour la réalisation de places de stationnement rue de la Mairie.
- emplacement réservé 3-29 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour la réalisation de places de stationnement rue du Prieuré.

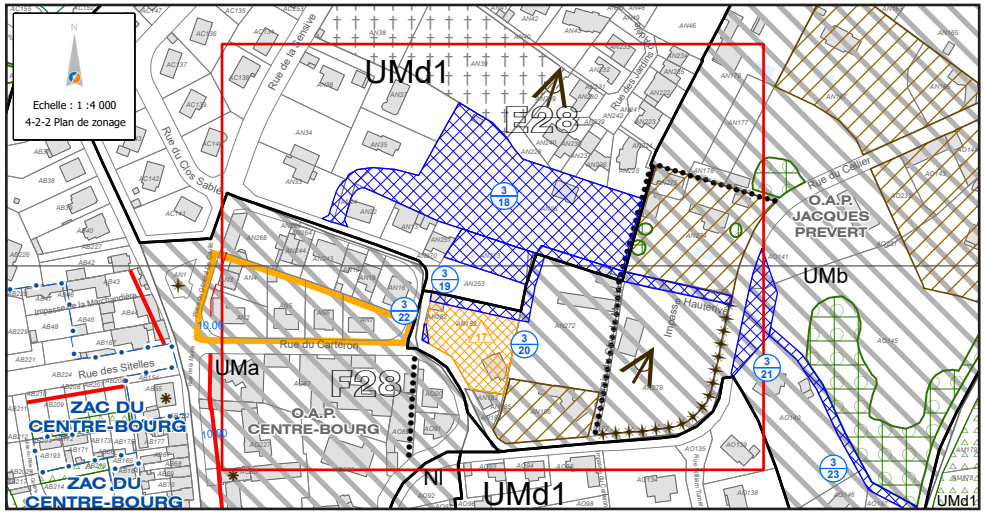
Les 3 ouvrages étant réalisés, les emplacements réservés peuvent être supprimés. Il est donc proposé de supprimer les ER 3-19 , 3-26 et 3-29.

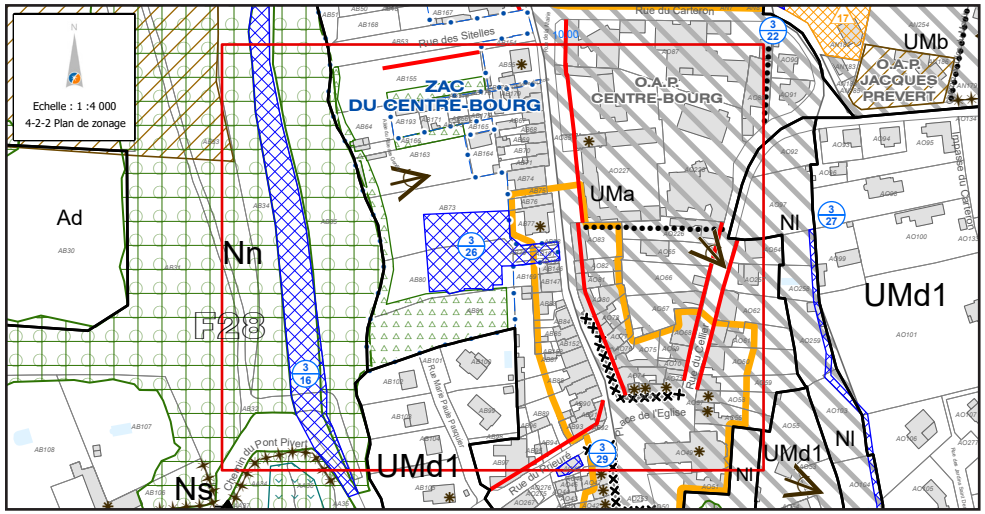
Emplacement réservé modifié :

- L'emplacement réservé 3-10 a été créé pour la réalisation d'un cheminement piéton assurant la liaison entre le sud de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Pontereau-Piletière et la rue de la Droitière. L'avancement des études de la ZAC a permis de préciser les aménagements projetés, notamment ceux des cheminements doux. Il convient de mettre le PLUm en cohérence avec le projet. Par ailleurs, entre l'ER existant et la limite de la parcelle AI8, sur une largeur d'environ 4 mètres, se trouve une haie. Il apparaît opportun d'élargir le cheminement de telle sorte que cet élément paysager intègre le projet de cheminement.
- Il est donc proposé d'élargir l'emplacement réservé à l'ouest, afin que le cheminement se connecte avec le projet de cheminement de la ZAC.
- Il est également proposé d'élargir l'emplacement réservé à l'est, afin que la haie limitrophe soit intégrée dans le cheminement piéton.

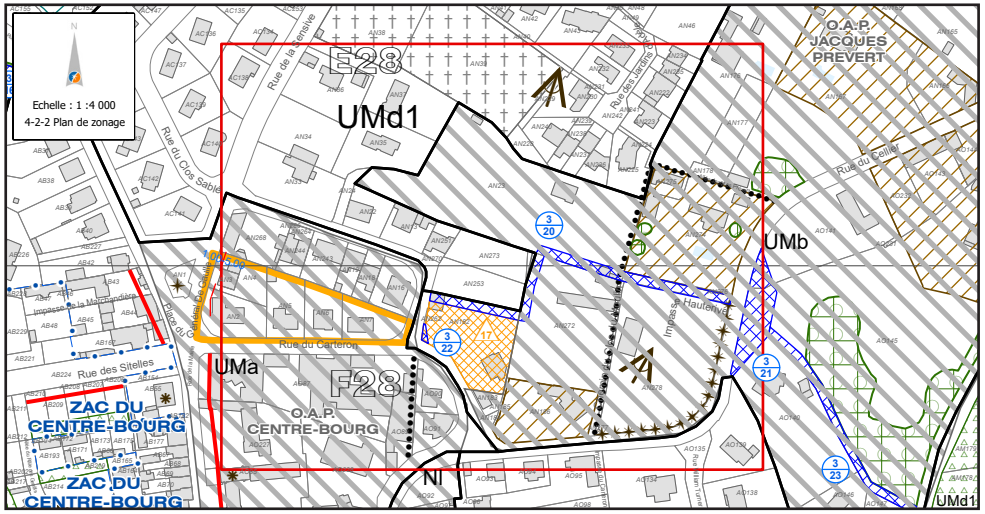
MAUVES-SUR-LOIRE

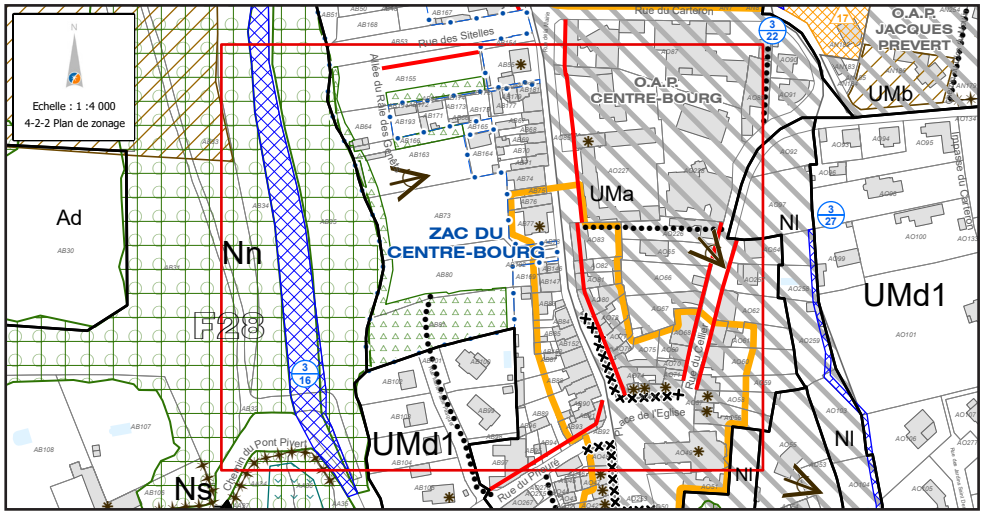
AVANT





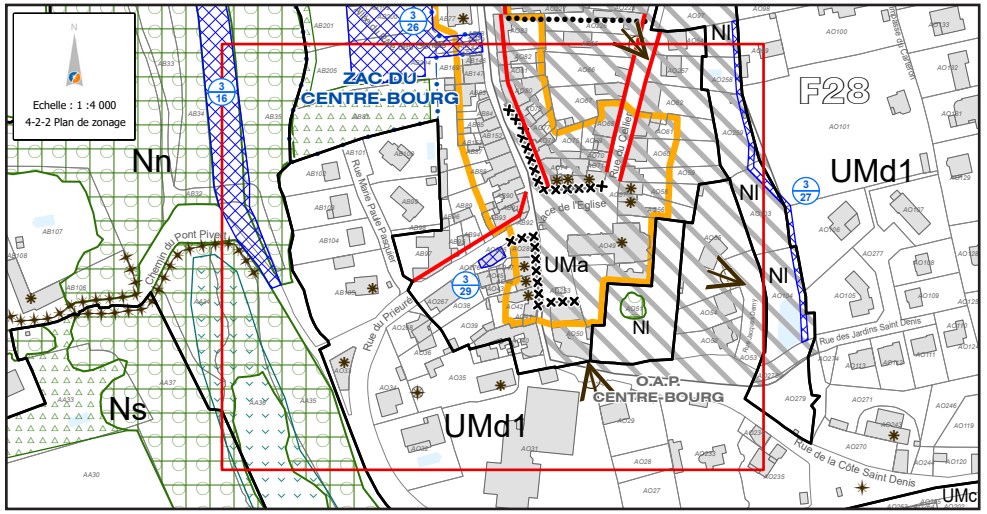
APRÈS

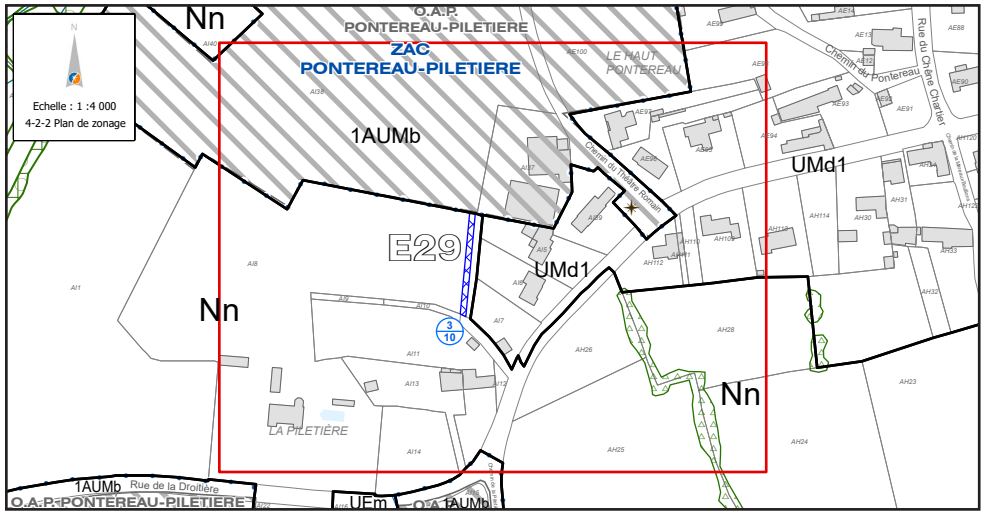




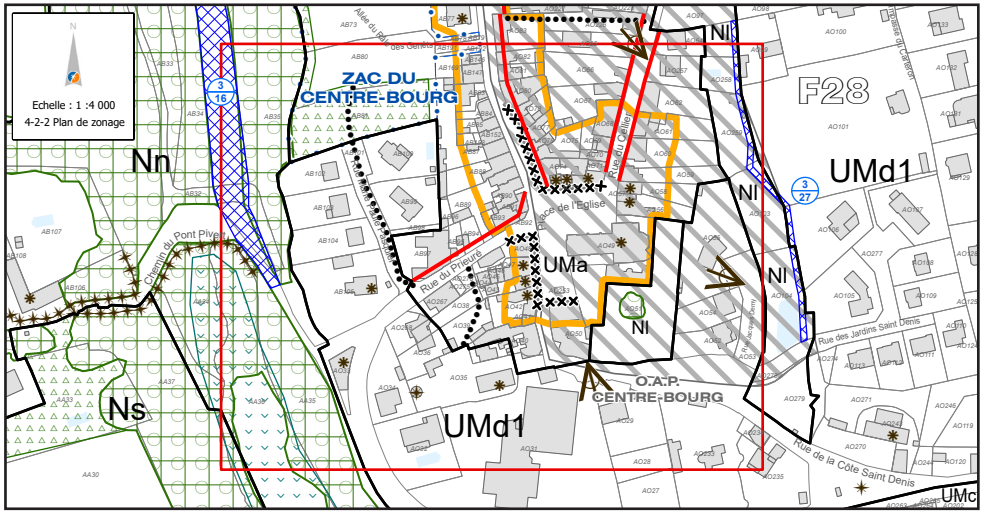
MAUVES-SUR-LOIRE

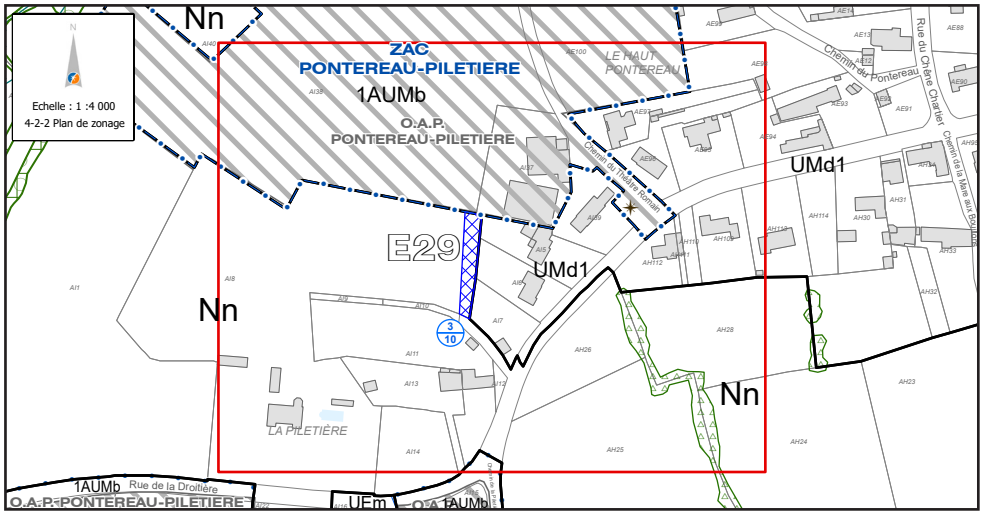
AVANT





APRÈS





3. TRADUCTION DE ZONES HUMIDES - SECTEUR PONTEREAU

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : E29

Le secteur de Pontereau est situé à environ 1 km au nord-est du bourg, en continuité avec une zone d'habitat existante, le long de la voie métropolitaine 68 (rue du Cellier), limitrophe avec la commune du Cellier. Avec le secteur de Piletière, il fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans laquelle Nantes Métropole et Mauves-sur-Loire souhaitent développer un nouveau quartier résidentiel.

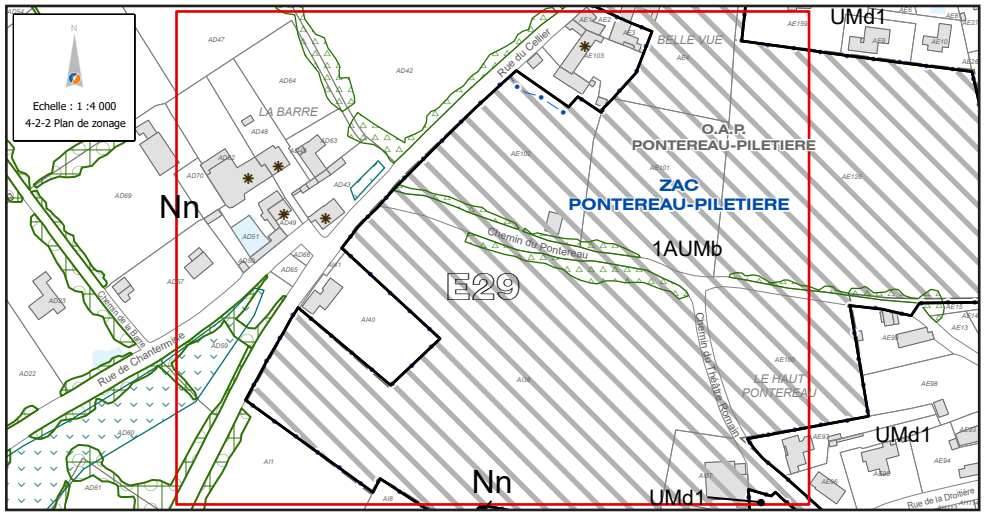
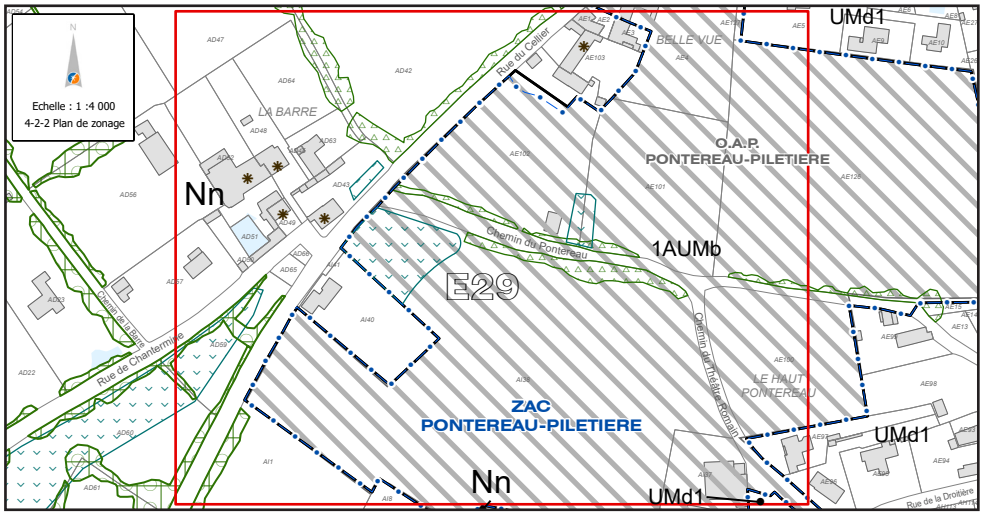
Le projet prend appui sur la trame bocagère existante, d'une forte valeur patrimoniale, très majoritairement conservée. Deux mares sont également conservées dans le cadre du projet. En effet, des études environnementales réalisées dans le cadre de la ZAC ont identifié des mares caractéristiques de zones humides. Celles-ci sont identifiées comme zones humides à conserver et ont été validées comme telles par les services de l'État dans le cadre du dossier loi sur l'eau de la ZAC (arrêté n°2018/SEE/2452 du 04 octobre 2018) et sont par conséquent opposables dans le cadre de l'instruction des projets.

La validation de ces études est intervenue trop tardivement pour être traduites dans le PLUm (approuvé le 05 avril 2019)

- Il est donc proposé de créer des espaces paysagers à protéger (EPP) de type zones humides sur les parcelles AI38, AE101 et AE102 afin de prendre en compte la présence des mares et de mettre le PLUm en cohérence avec le dossier de la ZAC validé.

L'ajout de nouvelles zones humides sur le secteur a un impact positif car il permet de renforcer la protection de la trame verte du bleue du territoire (les mares).

MAUVES-SUR-LOIRE

AVANT	APRÈS
	

4. RECTIFICATIONS ERREURS MATERIELLES - RECULS DANS LE CENTRE-BOURG

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : F28

Modification de l'étiquette de recul place Charles De Gaulle et suppression du recul rue de la Mairie

Lors de l'élaboration du PLUm, afin d'améliorer la qualité du paysage urbain et sa perception depuis l'espace public, à l'entrée nord ouest du bourg, un principe de recul des constructions a été créé sur la place Charles De Gaulle, afin d'écarter légèrement les futures constructions de l'espace public à l'occasion du renouvellement urbain du centre-bourg.
Et le long de la rue de la Mairie, un principe d'implantation obligatoire des constructions a été créé afin d'une part d'aérer l'espace de voirie et afin, d'autre part de favoriser un renouvellement urbain en harmonie avec le paysage historique du centre-bourg en redressant la ligne d'implantation des constructions et en atténuant un décroché peu qualitatif.

La règle d'implantation obligatoire est matérialisée dans le règlement graphique par un trait continu rouge sur lequel doivent s'implanter les constructions.

La règle de recul est matérialisée dans le règlement graphique, par un tiret rouge correspondant à la distance de recul minimum au-delà duquel les constructions peuvent s'implanter. Une étiquette bleue donne une indication complémentaire sur la distance approximative du tiret par rapport à l'emprise publique ou à la voie. La règle opposable aux projets étant le dessin à savoir le tiret rouge et non l 'étiquette.

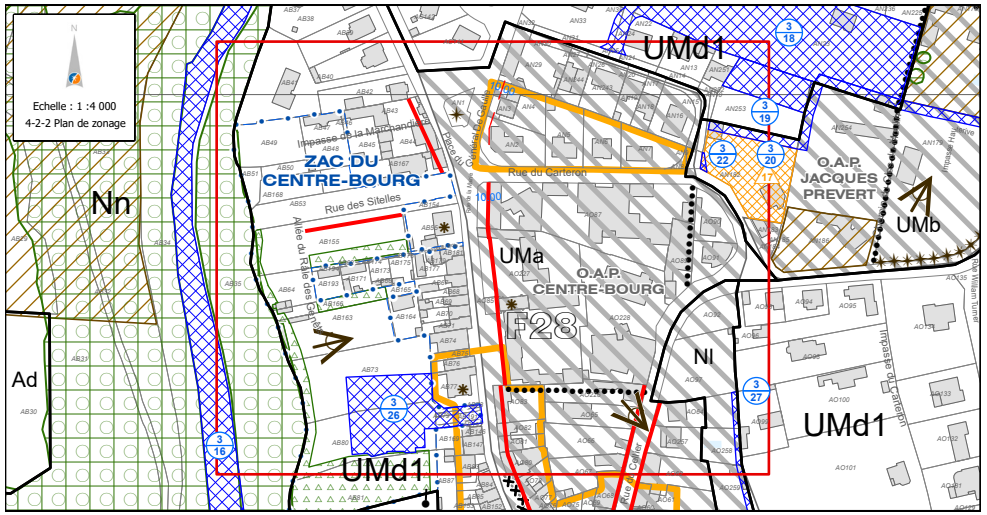
Il s'avère que deux erreurs matérielles ont été réalisées dans la représentation graphique des principes de recul et d'implantation obligatoire évoqués ci-dessus :

- la côte du recul depuis l'espace public, place Charles De Gaulle est erronée. En effet, elle indique un recul minimal de 10 mètres, or la distance entre le tiret et l'espace public varie plutôt entre 1 et 5 mètres ;
- par ailleurs, un recul coté à 10 mètres a été inscrit par erreur sous la ligne d'implantation obligatoire, rue de la mairie. Il n'a pas lieu d'être, il convient de le supprimer afin de rendre la règle d'implantation plus lisible.

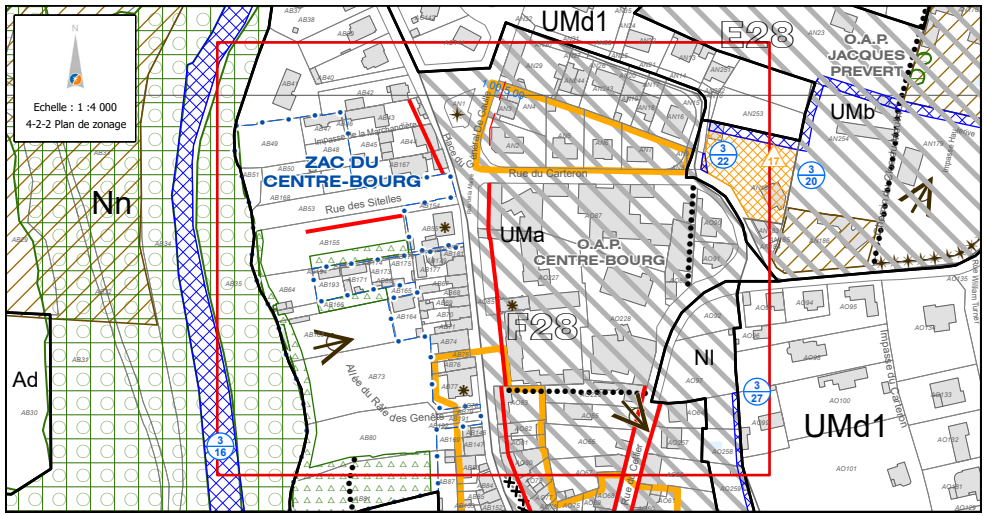
- Il est donc proposé de rectifier l'erreur graphique, en modifiant le chiffre de l'étiquette bleue située place Charles De Gaulle de 10 mètres en une fourchette de 1 à 5 mètres.

- Il est donc proposé de rectifier l'erreur graphique en supprimant le recul de 10 mètres rue de la Mairie à Mauves-sur-Loire.

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ad
UMd1
UMa
UMb
Nl
ZAC DU CENTRE-BOURG
O.A.P. CENTRE-BOURG
O.A.P. JACQUES PREVERT
F28
Rue des Sitelles
Rue du Carteron
Impasse du Carteron
Allée du Rabe des Genêts
Impasse de la Marchandière

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ad
UMd1
UMa
UMb
Nl
ZAC DU CENTRE-BOURG
O.A.P. CENTRE-BOURG
O.A.P. JACQUES PREVERT
F28
Rue des Sitelles
Rue du Carteron
Impasse du Carteron
Allée du Rabe des Genêts

5. CRÉATION DE LIAISONS MODES ACTIFS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : F28

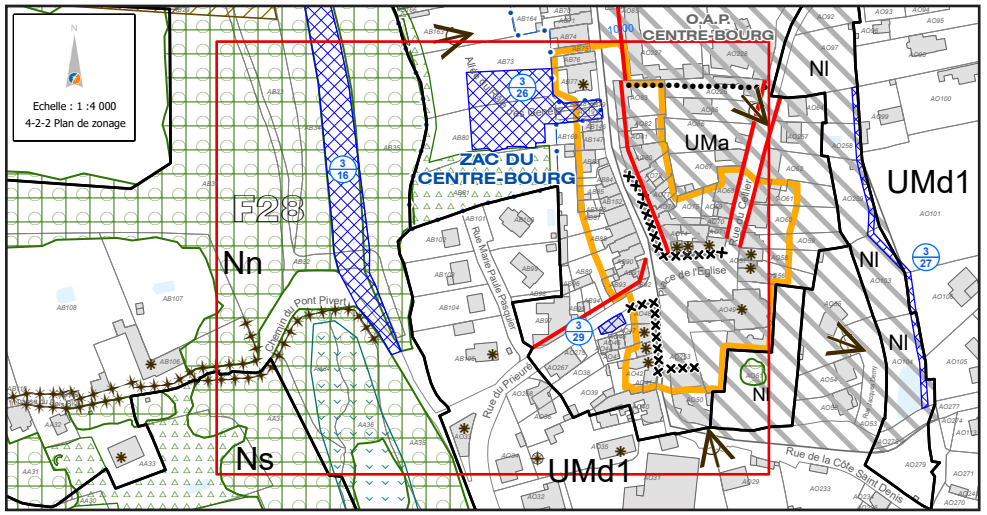
Depuis l'approbation du PLUm, l'avancement des études de projets de la ZAC centre bourg et du devenir du secteur de la Maison Goldie ont révélé la nécessité de traduire dans le PLUm les principes de continuités modes actifs selon un axe Nord-Sud reliant les quartiers situés à l'ouest du centre-bourg afin de ne pas obérer leur réalisation à terme.

À l'occasion du renouvellement urbain réalisé dans le cadre de la ZAC centre bourg renommée le quartier de la Marchandière, des cheminements ont été aménagés en lien avec le cadre paysager remarquable (boisements, vallon) dans lequel s'insèrent les nouvelles constructions.

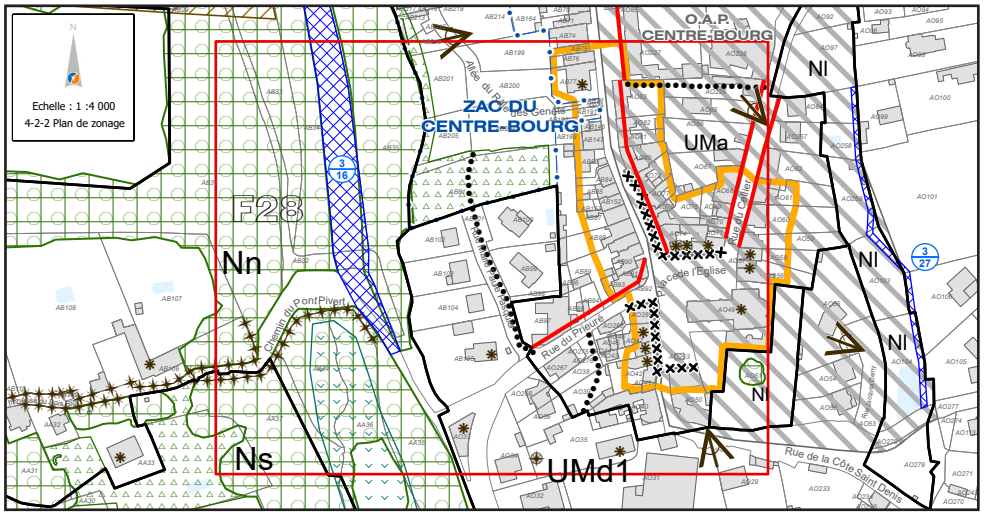
Afin notamment d'encourager les modes de déplacements doux, il s'agit de permettre la continuité de ces cheminements vers le sud pour rejoindre le maillage existant rue du Prieuré vers le coeur de bourg et vers la Maison Goldie. Les aménagements de ces cheminements seront précisés (notamment leurs emprises) sur la base d'études qui restent à réaliser.

- Il est donc proposé de créer un principe de continuité modes actifs entre la ZAC centre bourg et la maison Goldie.

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P.
CENTRE-BOURG
ZAC DU
CENTRE-BOURG
F28
Nn
Ns
UMa
UMd1
Nl
N
Rue de la Côte Saint Denis

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P.
CENTRE-BOURG
ZAC DU
CENTRE-BOURG
F28
Nn
Ns
UMa
UMd1
Nl
N
Rue de la Côte Saint Denis