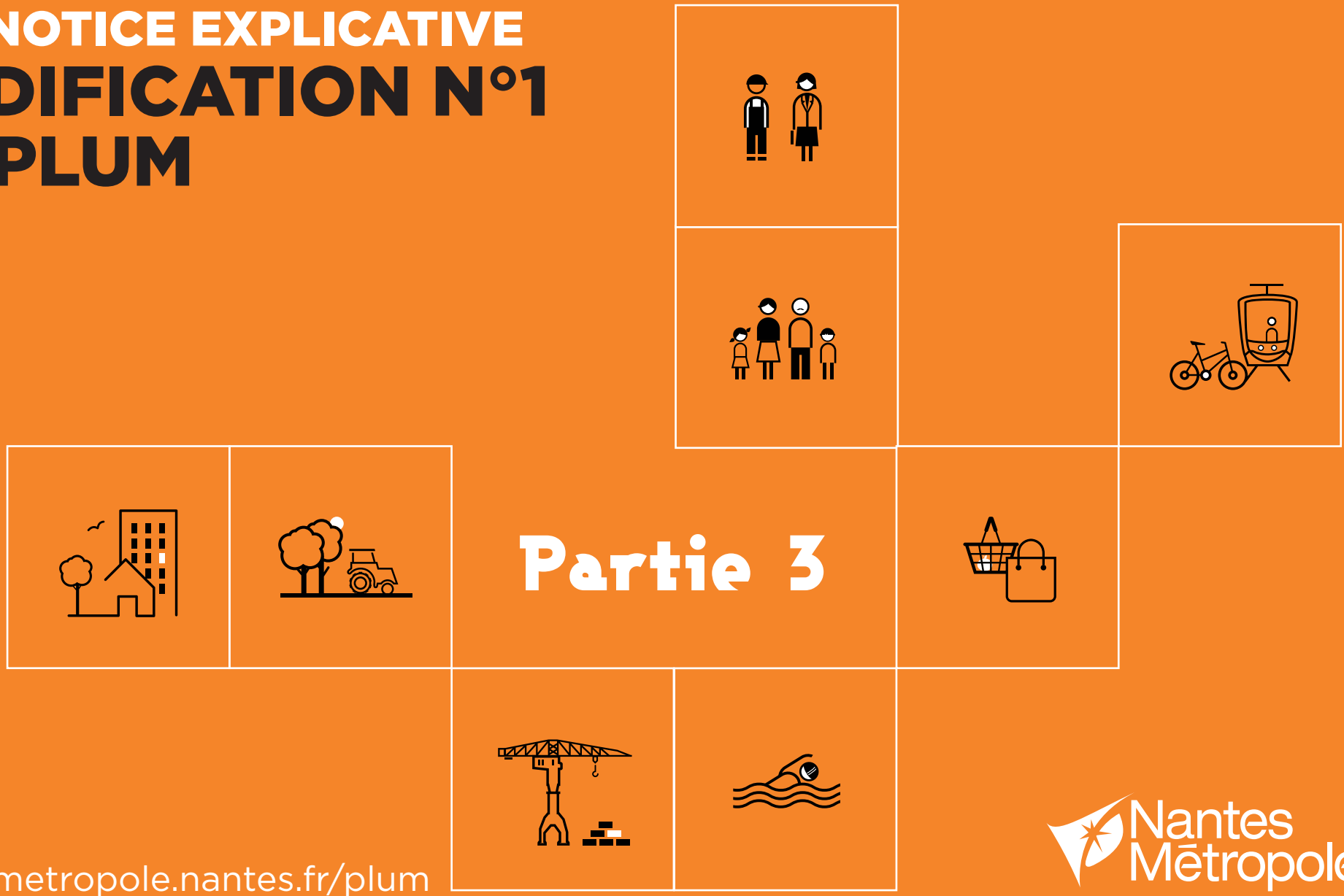
1 bis NOTICE EXPLICATIVE
MODIFICATION N°1 DU PLUM



Partie 3

https://metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole

> SOMMAIRE

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**

ERDRE
ET CENS

ORVAULT

>SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET CENTRE BOURG 656
2. PROJET PECCOT 666
3. PROJET ROUTE DE RENNES 673
4. ÉVOLUTION DU ZONAGE - LIEU-DIT LE PETIT LORET 678
5. ÉVOLUTION DU ZONAGE, DE LA HAUTEUR, RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE 680
6. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, HAUTEUR-ÉPANNELAGE 688
7. EXTENSION DU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - AVENUE PECCOT 692
8. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 695
9. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – CHEMIN DU DOUCET ET RUE DE LA GARENNE 704
10. AJOUT DE PATRIMOINES BÂTIS À PRÉSERVER - HAMEAU DE LA GARNISON 708

1. PROJET CENTRE BOURG

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-2, 4-2-2, 4-2-3, 4-2-4

PLANCHES : G16, G17, F17, / PAGE : 8

Évolution du zonage, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Bourg, du plan des hauteurs et du plan de mixité sociale

Les orientations spatiales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle communale font apparaître plusieurs centralités à renforcer ou à accompagner. Parmi elles, le bourg qui fait actuellement l'objet d'un renouvellement urbain et d'un renforcement lié à l'opération urbaine du Vallon des Garettes en cours de réalisation et qui se poursuivra notamment sur le secteur du Raffuneau.

Les caractéristiques du site

Le bourg d'Orvault est l'entité historique d'Orvault. Son développement est récent et s'est plutôt effectué en direction du nord-ouest entre la vallée du Cens et la route de Redon (vers le Landreau). La dernière extension urbaine, le Vallon des Garettes, est en cours de réalisation et a permis d'apporter une diversification des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale et fonctionnelle.

Les objectifs affichés dans le cahier communal de la commune d'Orvault sont de :

- Poursuivre le développement et la valorisation du bourg ;
- Favoriser la densité et le renouvellement urbain, ainsi que le renforcement de la centralité du bourg ;
- Permettre la mixité des fonctions ;
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social ;
- Valoriser le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine végétal ;
- Préserver les séquences urbaines intéressantes ;
- Conserver les vues sur les éléments paysagers remarquables et garder les traces de la topographie ;
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale ;
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain du bourg afin de le rendre plus attractif et fonctionnel

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD, plusieurs outils réglementaires ont été institués afin d'une part de traduire l'existant et d'encadrer le renouvellement urbain: Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Bourg, zonage patrimonial, polarité commerciale, identification de patrimoine bâti, séquence patrimoniale, hauteurs limitées...).

Les objectifs d'aménagement

Malgré une attractivité et un rôle de centralité affirmée à l'échelle communale, le renouvellement urbain envisagé doit permettre de redynamiser le centre-bourg tant d'un point de vue commercial que de développement de l'offre de logements.
La place de la voiture y est actuellement très marquée et l'organisation des espaces publics mérite d'être requestionnée pour y donner davantage de place aux modes doux.
Un périmètre d'étude a par ailleurs été institué en 2014 sur le centre-bourg, et une OAP sectorielle fixe un objectif de programmation d'environ 150 logements répartis sur 3 îlots autour de la place de l'église.

Justifications des évolutions proposées

Si les dernières opérations d'envergure (Vallon des Garettes) ont permis de diversifier le paysage urbain et de produire une offre de logements mixte au contact du cœur historique, il convient néanmoins de revoir certains outils du PLUm approuvé afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur.

Il s'agit plus particulièrement :

- du secteur rue Le Ricolais/rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ;
- du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ;
- de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.

Le secteur de la rue du Raffuneau est actuellement concerné par plusieurs projets de renouvellement urbain qui se situent pour partie hors des périmètres d'étude et du périmètre de l'OAP Bourg, et donc non concernés par des principes d'aménagement et des objectifs programmatiques. Afin d'encadrer le renouvellement sur ce secteur stratégique, il convient de l'intégrer au périmètre de l'OAP.

Par ailleurs, le secteur arrière de l'Hôtel de Ville présente un patrimoine végétal à protéger, tel qu'un chêne isolé et une haie bocagère. Afin de valoriser leur qualité paysagère et de préserver leur intérêt écologique, il convient d'en assurer la protection au sein de l'OAP.

Afin d'inclure l'ensemble des bâtiments correspondant à l'Hôtel de Ville, il convient de rectifier le secteur d'équipements prévu dans l'OAP.

Il est proposé de :

Changement de zonage :

- **modifier le zonage de UMa vers UMd1 en second rideau sur le secteur rue du Landreau/rue du Moulin à Vent/ rue de la Vigne** afin de conserver le tissu pavillonnaire en second rideau par rapport à l'axe de la rue Le Ricolais ;
- **modifier le zonage de UMd2 vers UMa sur les parcelles BV38 et BV39 (en partie)** correspondant au parking public situé au sud de l'église ;
- **modifier le zonage de UMd1 vers UMa sur les parcelles CE35 et CE210 rue Hubert de la Brosse** afin d'affirmer le caractère urbain de l'entrée de ville à l'Ouest du bourg ;
- **modifier le zonage de UMd1 vers UMc rue Hubert de la Brosse sur les parcelles BK1, BK239, BK240, BK241 et BK242** afin d'intégrer le calvaire et le groupe scolaire situés rue Hubert de la Brosse dans une logique de cohérence urbaine.

Évolution de l'OAP sectorielle Bourg :

- **étendre le périmètre de l'OAP sur la partie Nord sur une surface d'environ 2,7 ha ;**
- **créer un secteur de programmation D côté groupe scolaire ;**
- **créer un secteur de programmation E intégrant l'EHPAD et le hameau du Petit Raffuneau ;**
- **modifier les éléments de programmation et de phasage en indiquant une surface de plancher minimum dédiée à l'habitat de 12 500 m² au lieu de 9 000 m² ;**
- **augmenter le nombre indicatif de logements : 200 au lieu de 150 ;**
- **prévoir une mixité des fonctions sur les secteurs de programmation D et E ;**
- **créer des principes de liaisons douces Est-Ouest pour rejoindre la vallée de la Rousselière ;**
- **prévoir un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer afin de conserver une lisière arborée entre le hameau du Petit Raffuneau, l'EHPAD et la vallée de la Rousselière.**
- **agrandir l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer correspondant aux boisements et lisières de la carrière.**
- **protéger un chêne isolé situé à l'arrière de l'Hôtel de Ville.**
- **rectifier le périmètre du secteur d'équipements afin d'inclure l'entièreté des bâtiments.**

Évolution du plan des hauteurs :

- **supprimer la hauteur à R+3+C en second rideau sur le secteur rue du Landreau/rue du Moulin à Vent/ rue de la Vigne.** La hauteur est ainsi définie dans le règlement écrit pour le sous-secteur UMd1 ;
- **réduire la hauteur autorisée de R+3+C à R+1+C en front de rue sur la rue Le Ricolais depuis le rond point des Nouveaux Combattants jusqu'à la rue de Verdi** afin d'être en cohérence avec les hauteurs réalisées dans la ZAC du Vallon des Garettes ;
- **modifier le plan des hauteurs en intégrant les parcelles BV38 et BV39 (en partie) correspondant au parking public situé au sud de l'église en prévoyant une hauteur autorisée à R+3+C ;**

- **modifier le plan des hauteurs en intégrant les parcelles CE35 et CE210 rue Hubert de la Brosse en prévoyant une hauteur autorisée à R+3+C ;**
- **modifier le plan des hauteurs rue Hubert de la Brosse en intégrant les parcelles BK1, BK239, BK240, BK241 et BK242 en prévoyant une hauteur autorisée à R+3+C ;**

Évolution du plan de renforcement de mixité sociale :

- **Pour les secteurs qui évoluent en UMa : parking public au sud de l'église et rue Hubert de la Brosse,** les seuils déclencheurs et taux à appliquer sont les suivants, en cohérence avec le secteur UMa existant :
  - **300 à 2 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social ;**
  - **2 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social + 10 % logement locatif social ou abordable.**
- **Pour les secteurs qui évoluent en UMc : rue Hubert de la Brosse,** les seuils déclencheurs et taux à appliquer sont les suivants en cohérence avec le secteur UMc existant :
  - **300 à 1 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social ;**
  - **> 1 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social + 10 % logement locatif social ou abordable.**
- **Pour les secteurs qui évoluent en UMd1 : rue du Landreau/rue du Moulin à Vent/rue de la Vigne,** les seuils déclencheurs et taux à appliquer sont les suivants :
  - **4 lots ou 300 m² de SP : 25 % de logement locatif social**
- **Pour le secteur de l'OAP Bourg, modifier le plan de mixité sociale en retirant les parcelles qui sont intégrées au périmètre de l'OAP Bourg et dont la programmation de logements sociaux est détaillée dans l'OAP.**

Actualisation de l'évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sectorielle Bourg.

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	Déplacements

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 nul ou non significatif, car l'extension du périmètre permet l'intégration d'espaces déjà artificialisés dans une optique de renouvellement urbain.

2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'extension du périmètre de l'OAP, sur sa partie Ouest, pourra permettre une ouverture paysagère sur la vallée de la Rousselière. Cette évolution aura donc un impact positif car elle permettra de prévoir la réalisation de liaisons aménagées assurant la transition avec le milieu naturel.

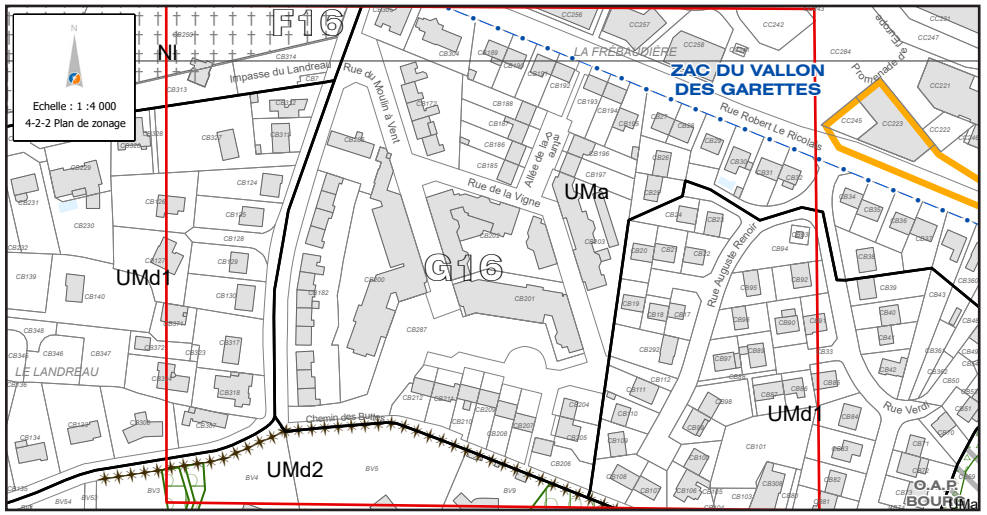
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'extension du périmètre de l'OAP sur la partie Nord aura un impact positif car il permettra d'améliorer le maillage modes actifs à l'échelle du quartier notamment pour relier les secteurs d'équipements aux futurs projets, et aux milieux naturels. La proximité immédiate avec le centre bourg facilite par ailleurs les connexions entre les services du Bourg et le « nouveau » quartier.

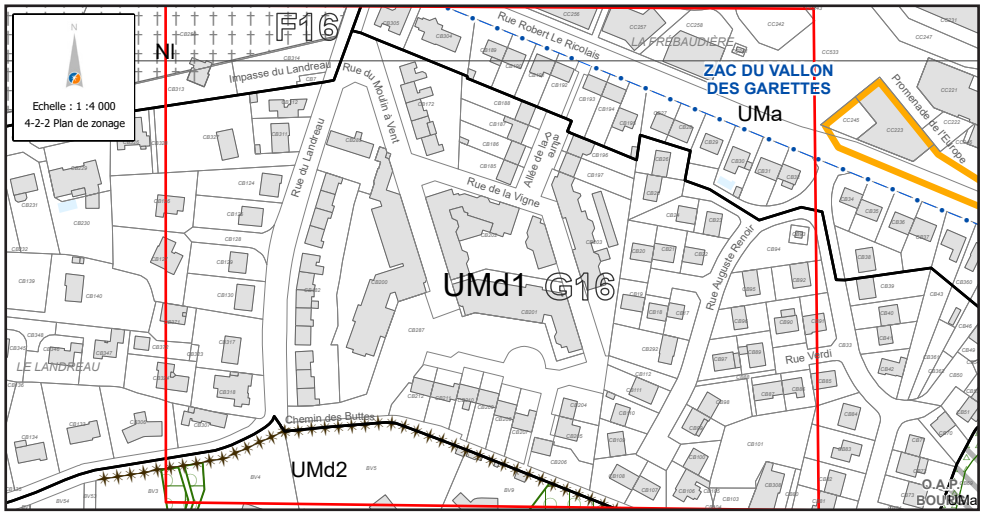
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif.

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.

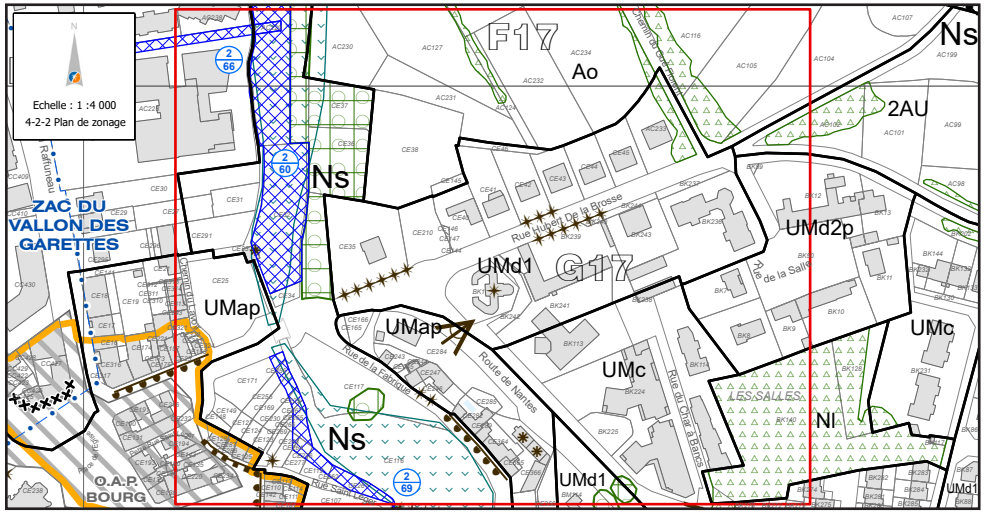
AVANT



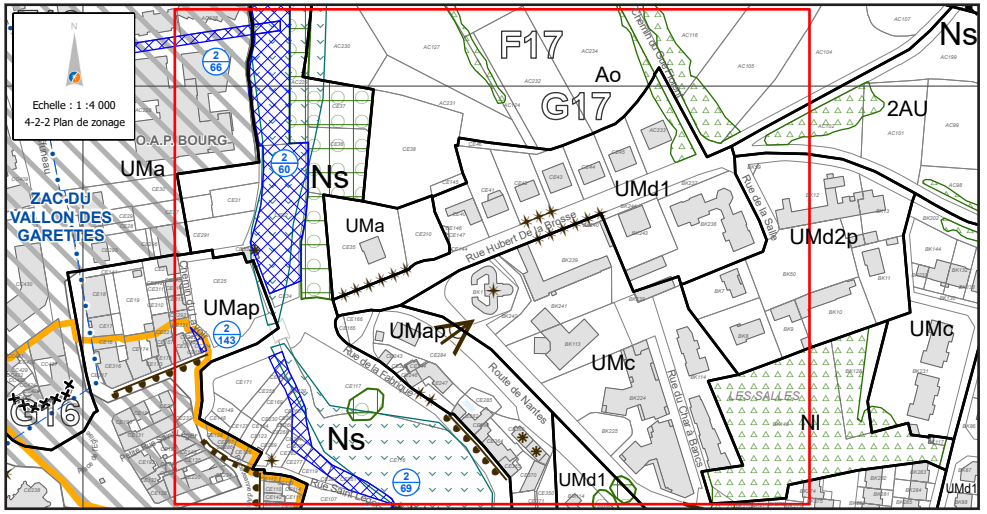
APRÈS



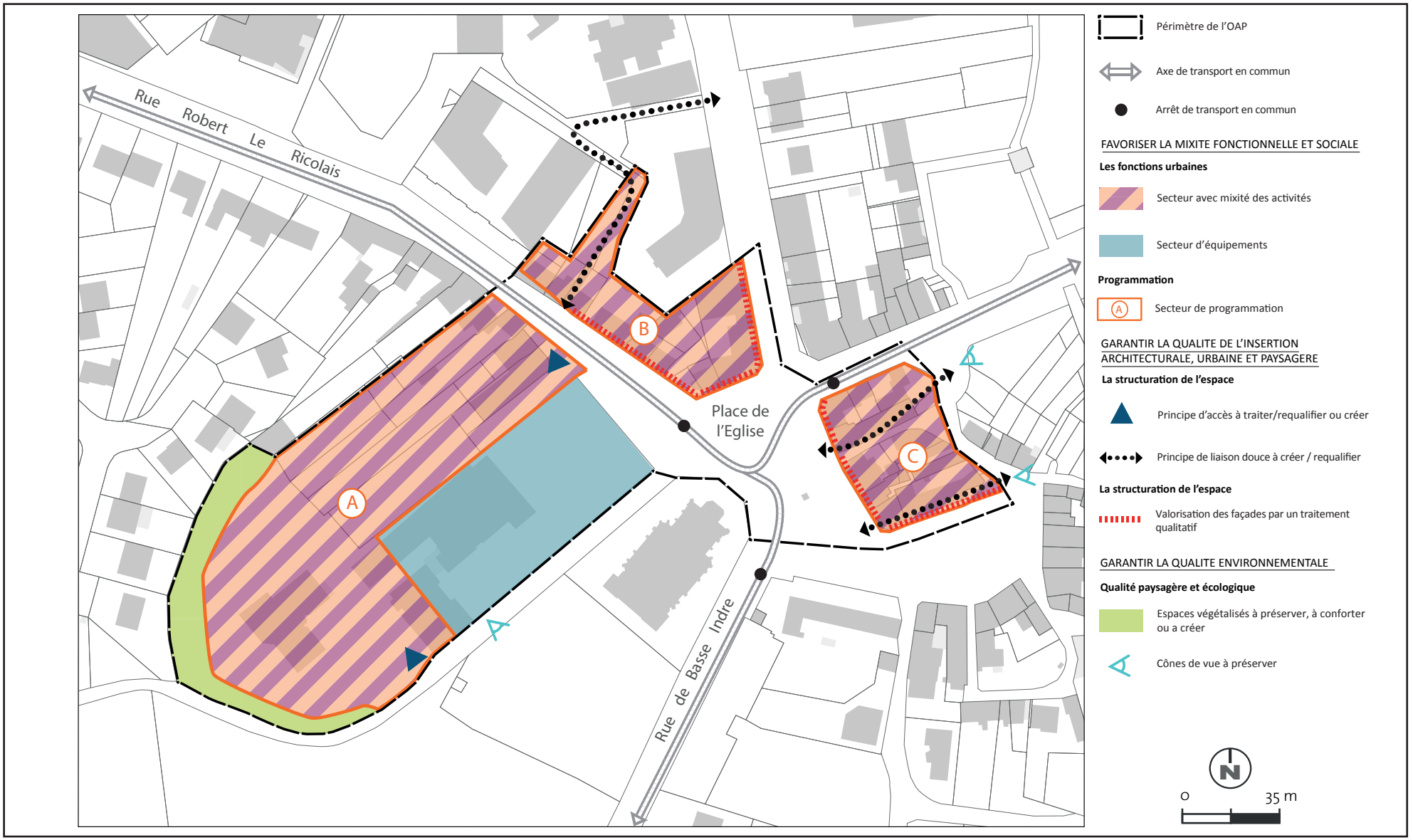
Modification du zonage en second rideau sur le secteur rue du Landreau/rue du Moulin à Vent/rue de la Vigne



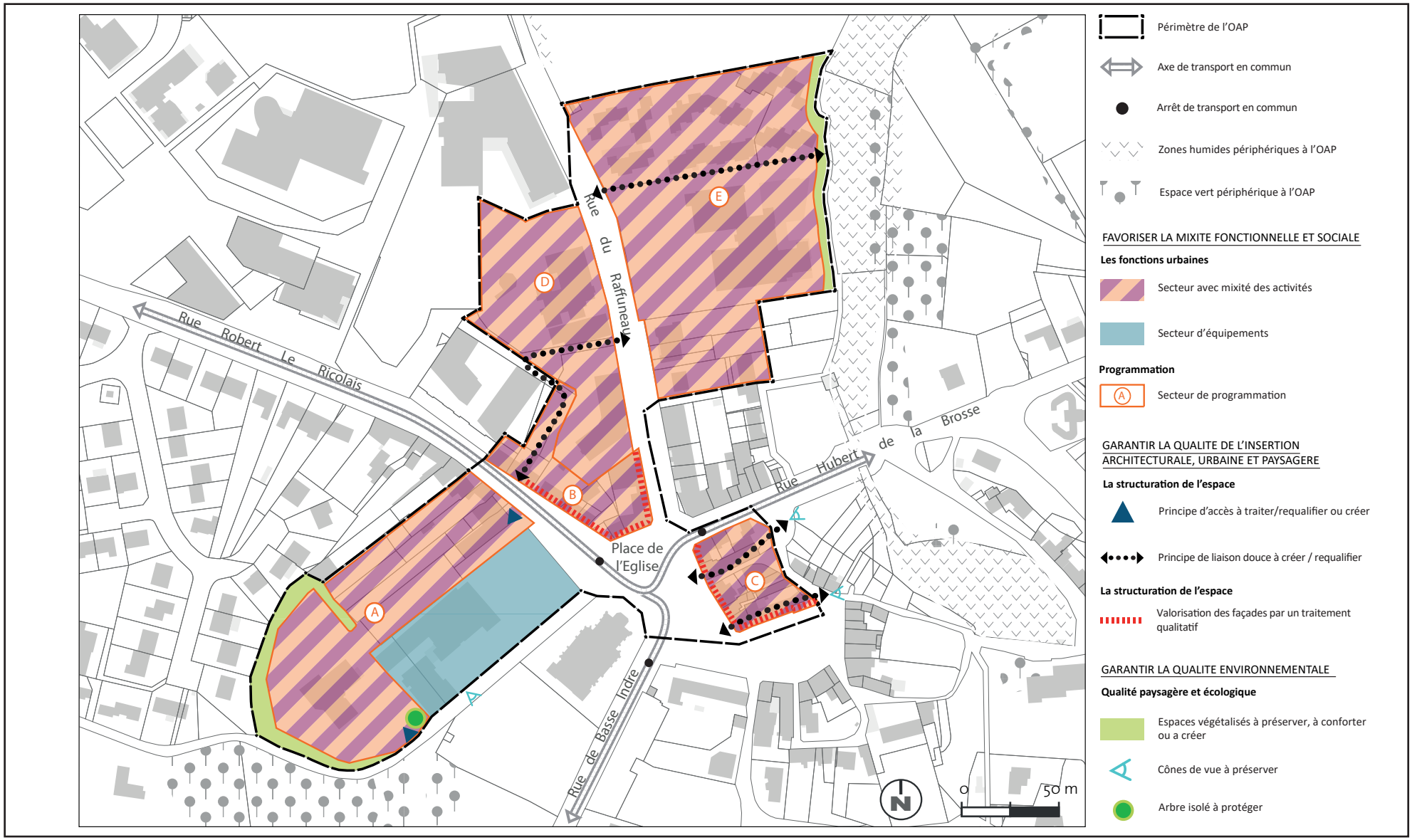
Modification des zonages rue Hubert de la Brosse



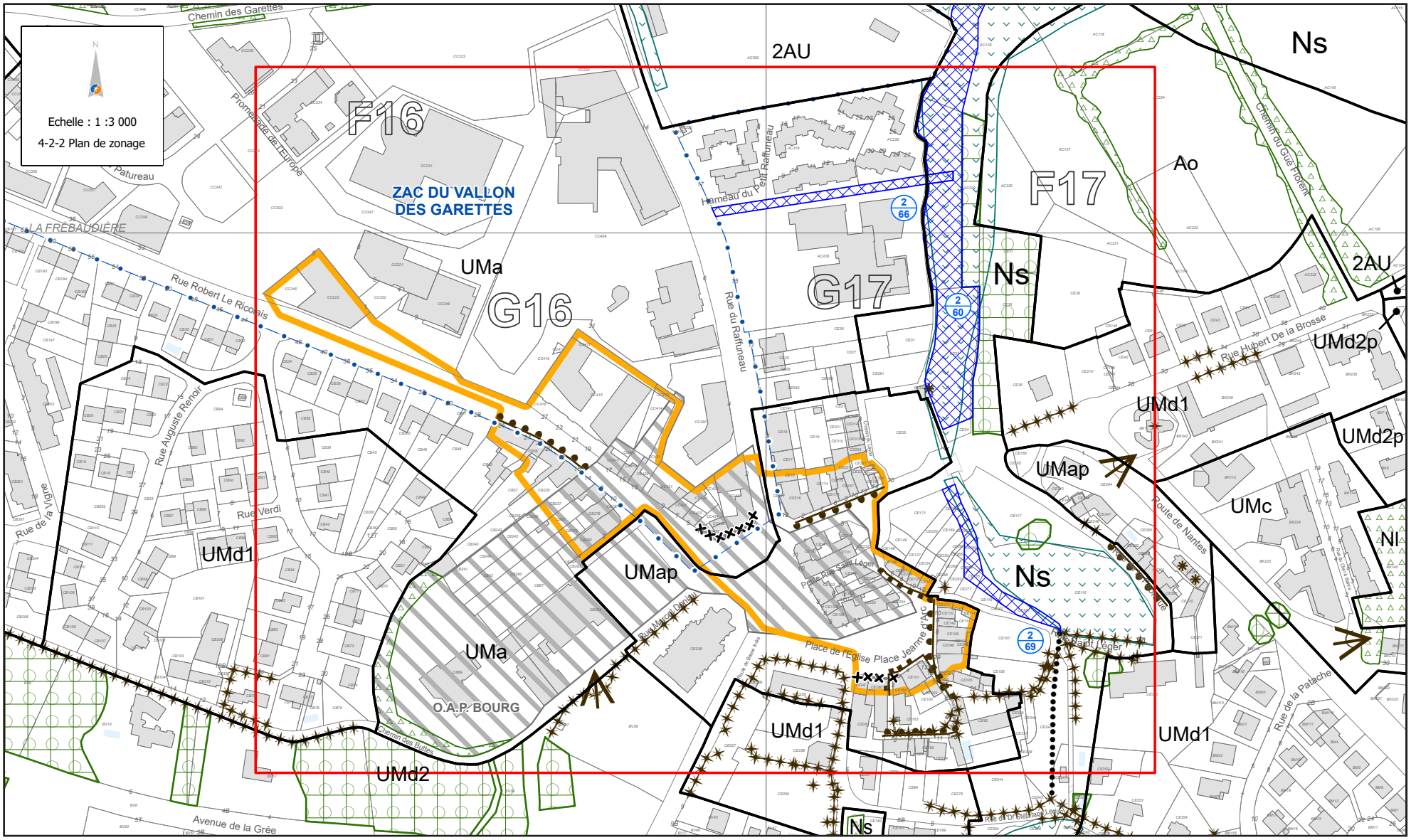
AVANT


Rue Robert Le Ricolais
Place de l'Eglise
Rue de Basse Indre
A
B
C
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des activités
Secteur d'équipements
Programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
Principe de liaison douce à créer / requalifier
La structuration de l'espace
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou a créer
Cônes de vue à préserver
N
0
35 m

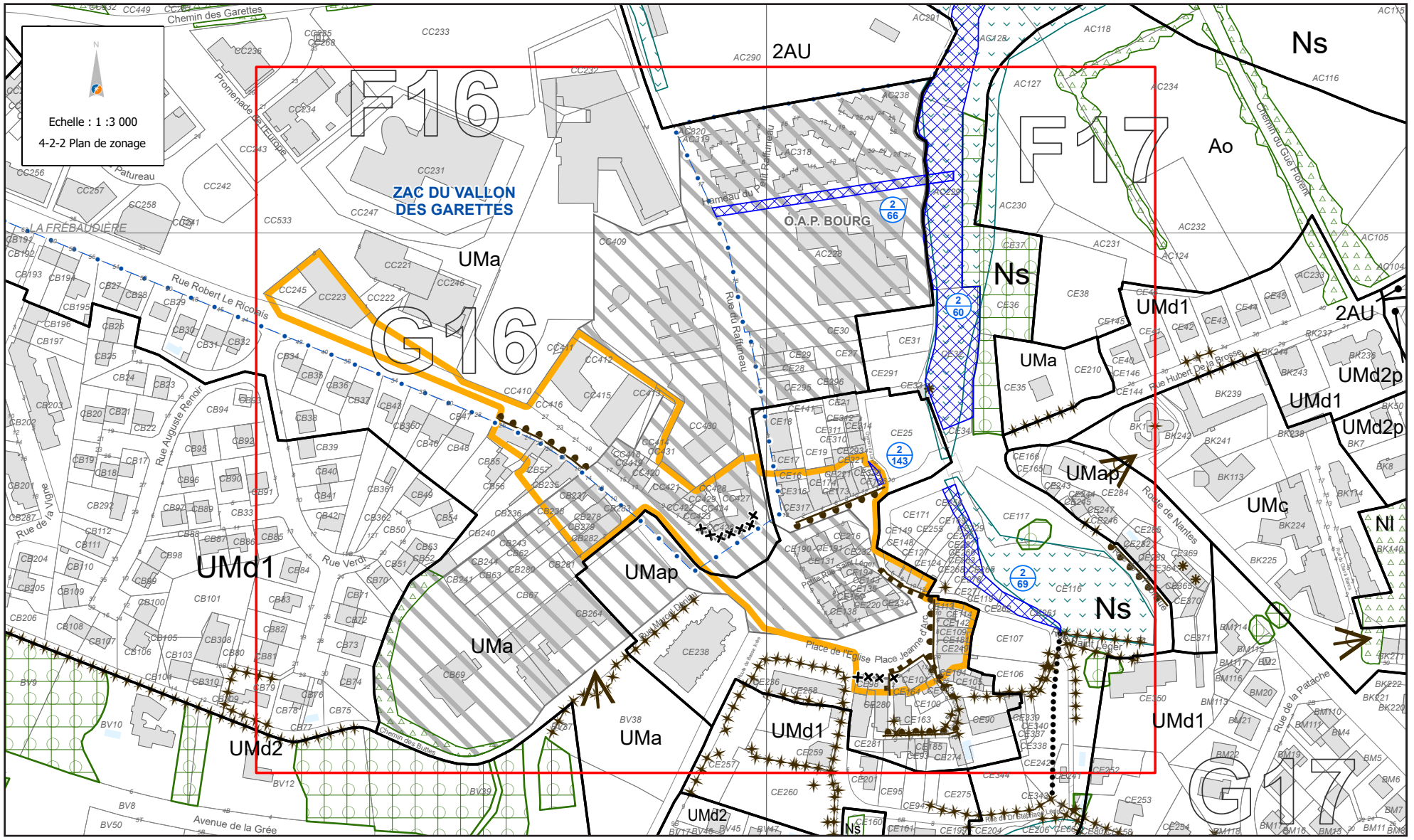
APRÈS


Rue du Raffuneau
Rue Robert Le Ricolais
Rue Hubert de la Brosse
Place de l'Eglise
Rue de Basse Indre
A
B
C
D
E
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Zones humides périphériques à l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des activités
Secteur d'équipements
Programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
Principe de liaison douce à créer / requalifier
La structuration de l'espace
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou a créer
Cônes de vue à préserver
Arbre isolé à protéger

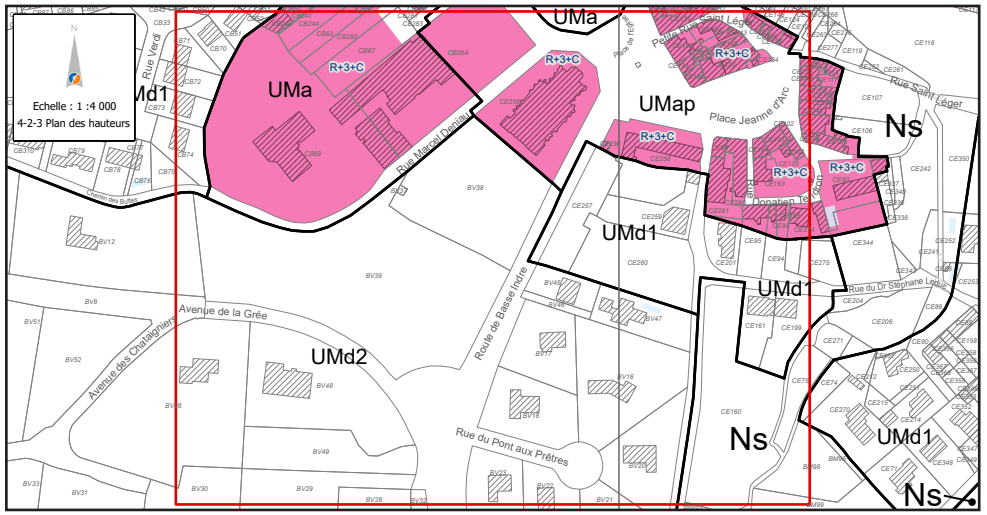
AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DU VALLON DES GARETTES
F16
F17
G16
G17
2AU
Ns
Ao
UMa
UMd1
UMd2
UMd2p
UMap
UMc
Nl
O.A.P. BOURG
LA FREBAUDIÈRE
Chemin des Garettes
Promenade de l'Europe
Hameau du Petit Raffuneau
Rue du Raffuneau
Rue Robert Le Ricolais
Rue Auguste Renoir
Rue Verdi
Rue de la Vigne
Rue Hubert De la Brosse
Route de Nantes
Rue de la Patache
Avenue de la Grée
Place de l'Eglise
Place Jeanne d'Arc
Petite Rue Saint Léger
Rue Marcel Dassault
Chemin du Gué Florent

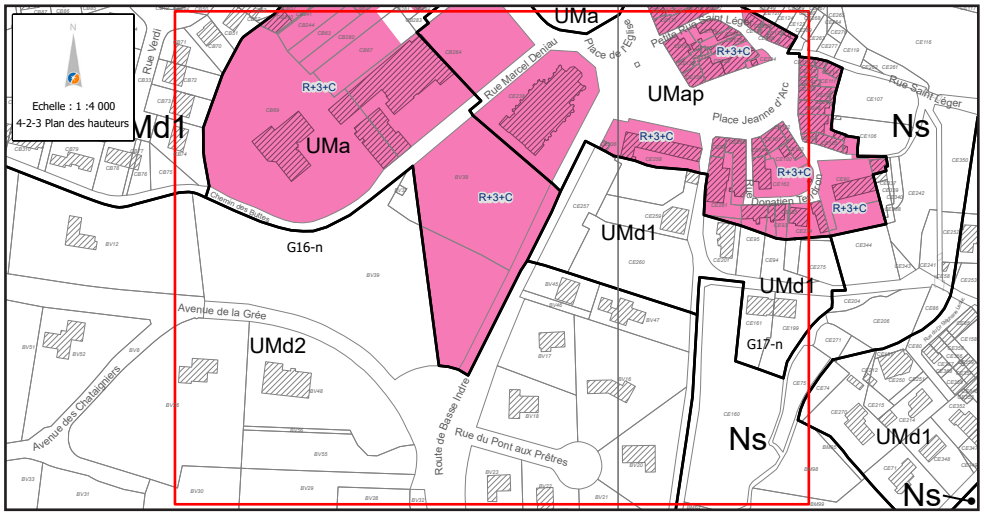
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
F16
F17
G16
G17
ZAC DU VALLON DES GARETTES
O.A.P. BOURG
UMa
UMd1
UMd2
UMap
2AU
Ns
Ao
UMd2p
UMc
Nl
Chemin des Garettes
Promenade de l'Europe
Rue Robert Le Ricolais
Rue Auguste Renoir
Rue de la Vigne
Rue Verdi
Rue du Raffineau
Route de Nantes
Place de l'Eglise
Place Jeanne d'Arc
Rue de la Patache
Avenue de la Grée
Chemin des Buttes

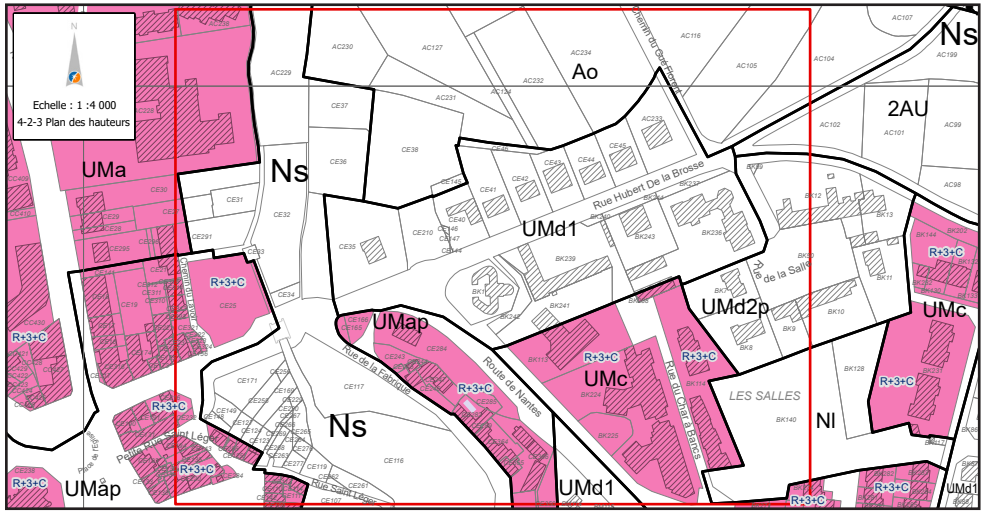
AVANT

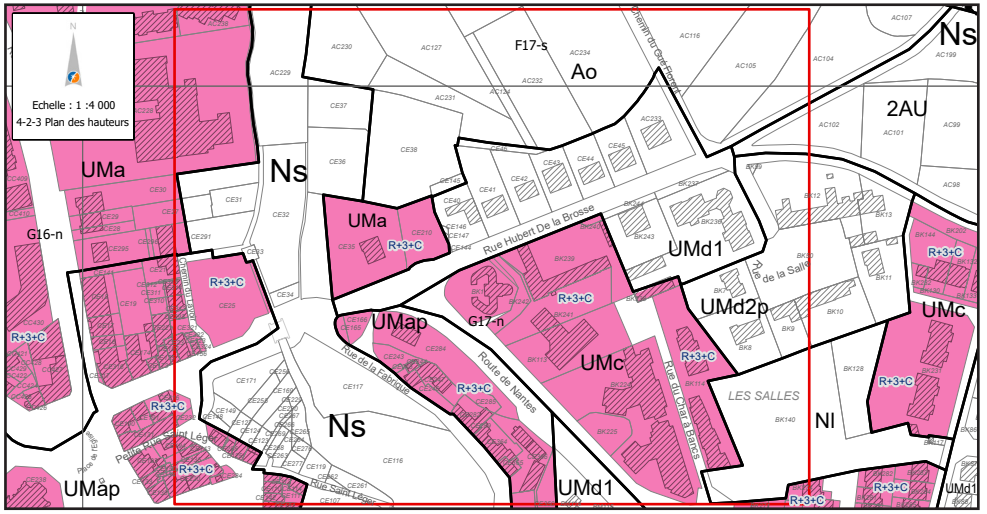


APRÈS

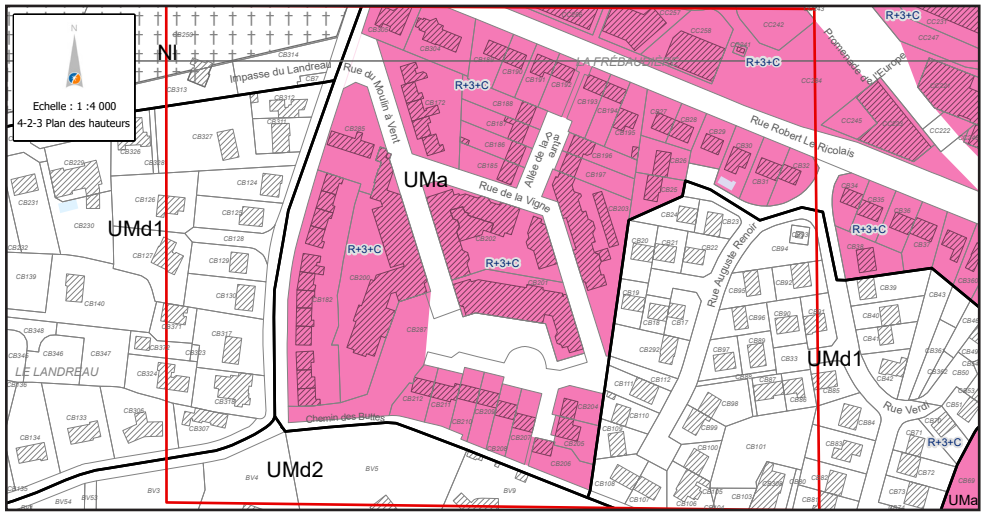
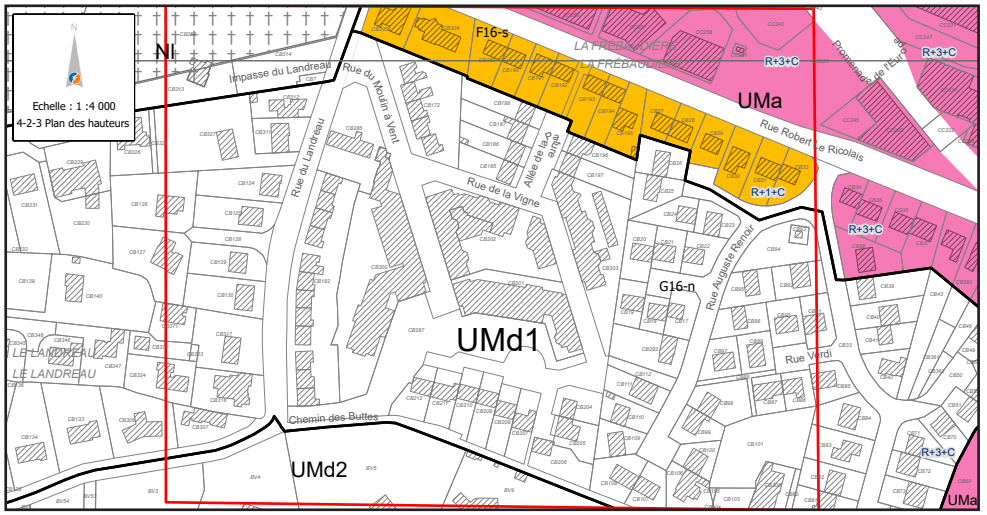
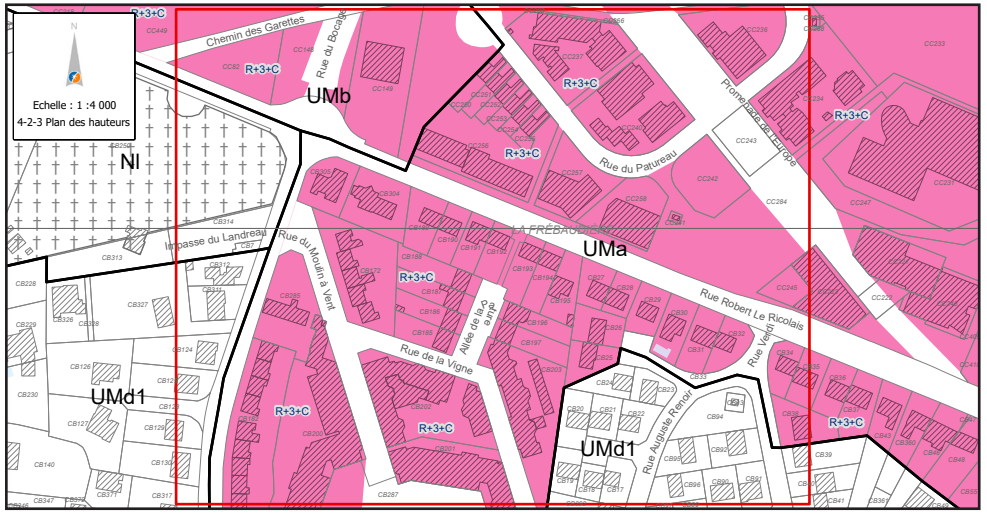
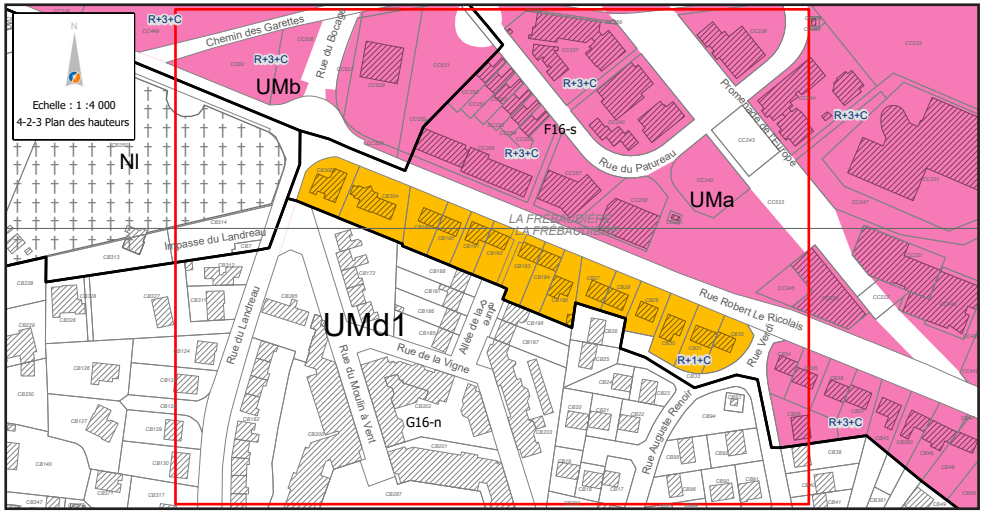


Modification de la hauteur au niveau du parking public situé au sud de l'église





Modification des hauteurs rue Hubert de la Brosse

AVANT	APRÈS
	
Suppression de la hauteur en second rideau sur le secteur rue du Landreau/rue du Moulin à Vent/rue de la Vigne	
	
Réduction de la hauteur en front de rue sur la rue Le Ricolais depuis le rond point des Nouveaux Combattants jusqu'à la rue de Verdi	

2. PROJET PECCOT

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3, 3-2-2

PLANCHES : H17, H17-N / PAGE : 16

Évolution du plan des hauteurs et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Peccot

Les orientations spatiales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visent à répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, mais aussi de contribution aux objectifs de production de logements (430 à 460 logements par an pour le territoire Erdre et Cens) en favorisant prioritairement le renouvellement urbain.

Le secteur Peccot-Gutemberg, situé de part et d'autre de la route de Vannes aux abords du secteur d'équipements de la Cholière, présente une opportunité de création d'une nouvelle centralité de quartier.
Il s'agit d'une zone urbaine actuellement dédiée à l'activité économique qu'il convient de renouveler afin de conforter une nouvelle centralité en lien avec le site Gutenberg sur Saint-Herblain.
Deux secteurs y sont identifiés, Peccot Ouest dont le renouvellement urbain est engagé et Peccot Est dont les activités économiques sont encore en place et où le renouvellement de ce secteur est envisagé dans un deuxième temps.

Les caractéristiques du site

L'avenue Peccot, limite nord du secteur représente un axe de circulation important, parallèle à la route de Vannes. Au Sud, l'angle de la route de Vannes et de l'avenue de la Cholière, faiblement structuré, ne constitue pas une entrée identifiée de la commune et du quartier du Petit Chantilly.
Sur l'ensemble du secteur, les fonctions urbaines sont juxtaposées sans créer une réelle vie de quartier, alors même que le site présente de nombreux atouts.

Les objectifs d'aménagement

L'OAP sectorielle Peccot fixe les objectifs d'aménagement suivants :

- faire émerger une nouvelle centralité de quartier, mixte et fonctionnelle ;
- permettre le renouvellement urbain d'un secteur urbain peu valorisé, constitué d'arrières de commerces et activités situées route de Vannes.

Justifications des évolutions proposées

Le secteur de Peccot est classé en secteur UMb au PLUm approuvé correspondant à « la ville projet », où il convient de favoriser un « urbanisme de projet » innovant dans les formes urbaines produites et dans les processus d'élaboration impliquant fortement les collectivités.
À ce titre, et afin de permettre des formes urbaines plus denses, les hauteurs autorisées varient entre R+8+C sur l'îlot A et R+5+C sur les îlots B et C.
L'OAP affiche un objectif minimum de production de 850 logements répartis sur les îlots A, B et C avec un phasage permettant d'échelonner le renouvellement entre 2018 et 2030.
Les premières opérations sont en cours de construction sur l'îlot A et permettront de produire à court terme environ 600 logements, soit 70 % de la programmation prévue pour l'ensemble de l'OAP.

Néanmoins, afin de permettre une composition urbaine répondant aux objectifs affichés au sein du secteur UMb (formes urbaines innovantes), il paraît plus opportun de remplacer la hauteur autorisée en nombre de niveaux par une hauteur métrique de référence qui permettra d'envisager une composition urbaine diversifiée pour envisager notamment des émergences à l'échelle des différents îlots.

Par ailleurs, au regard du décalage calendaire de livraison des différentes opérations sur l'îlot A et de l'avancement de l'étude de renouvellement urbain de la Route de Vannes dans laquelle l'îlot C est en interface directe avec cet axe, il convient de revoir le phasage et les échéances des îlots B et C de l'OAP Peccot.

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments mineurs doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP sectorielle.

Ces modifications ne remettent pas en cause les principes d'aménagement ni les objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP et ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

Il est proposé de :

- **ajouter un Espace Paysager à Protéger (EPP) d'environ 2 600 m² au Nord-Ouest du périmètre d'OAP,** afin d'assurer la protection de cette haie et favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental. Cette haie bocagère historique arborée et dense constituée de chênes, présente un intérêt écologique fort à l'échelle du quartier. Outre le filtre naturel qu'elle propose entre la zone d'activité du Forum et la zone d'habitat du quartier Néo, elle permet également d'assurer un point d'étape pour la faune entre et les grandes vallées du Cens et de la Chézine. Il est aujourd'hui indispensable de la protéger conformément au plan réalisé, afin de garantir à terme son maintien et son rôle écologique.

Évolution du plan des hauteurs :

- **modifier le plan des hauteurs du secteur UMb au sein du périmètre de l'OAP Peccot en indiquant une hauteur métrique de référence à 24 mètres avec une hauteur maxi < 30 mètres.**

Évolution de l'OAP Peccot :

- modifier le phasage des îlots A, B et C de la façon suivante :
  - **Îlot A : phasage indicatif 2018-2024**
  - **Îlot B : phasage indicatif 2023-2028**
  - **Îlot C : phasage indicatif 2027-2032**

- **prévoir un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer afin de conserver une trame arborée en lisière et au sein de l'îlot A.**

Actualisation de l'Évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sectorielle Peccot.

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	Déplacements

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 nul ou non significatif. Cette évolution aura néanmoins un impact positif dans la mesure où elle permettra de sauvegarder des haies dans un contexte de renouvellement et de densification du tissu urbain.

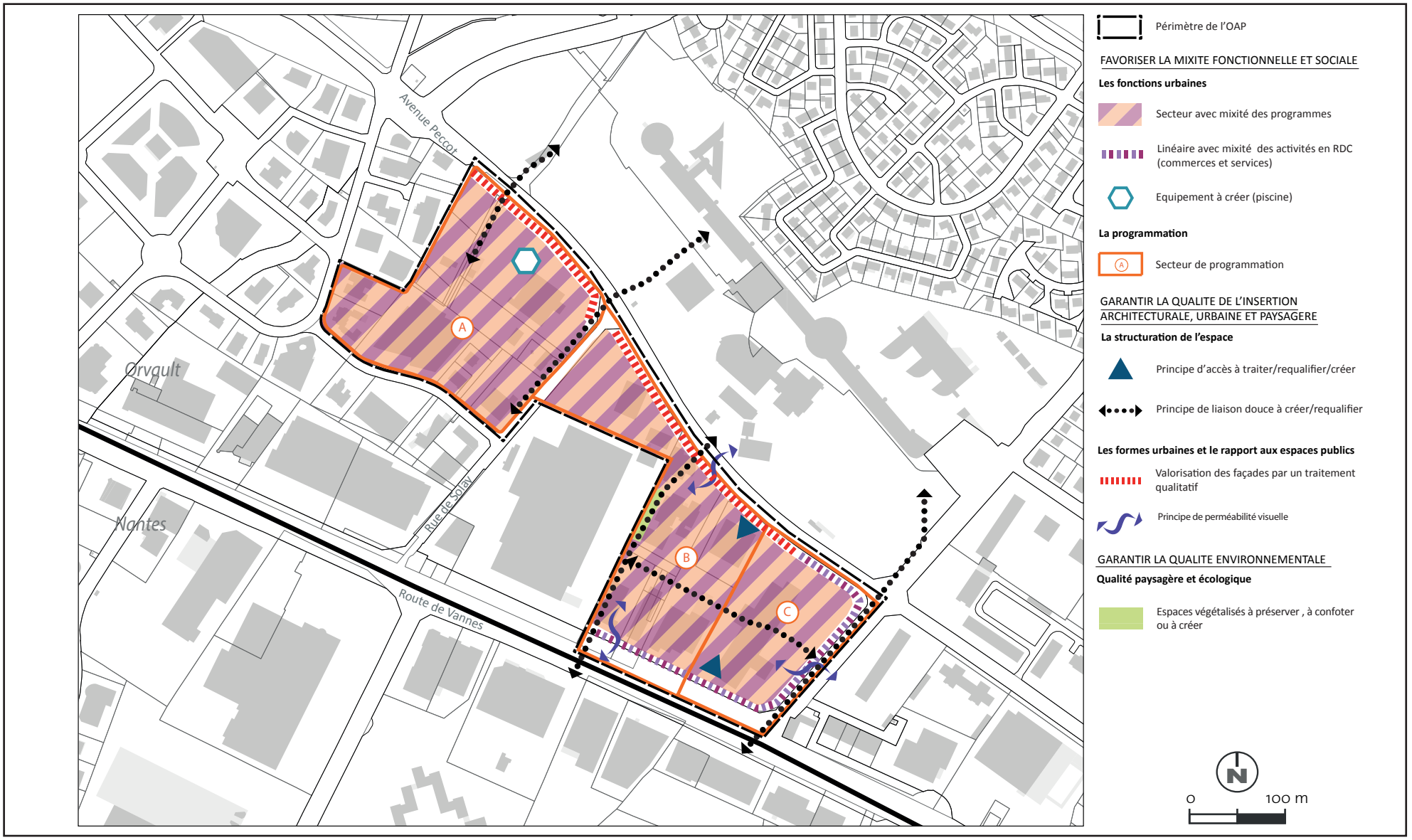
2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'identification de cette haie en tant qu'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer dans l'OAP permet de tendre vers une meilleure intégration paysagère des opérations immobilières et une plus grande végétalisation de l'îlot A.
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** :

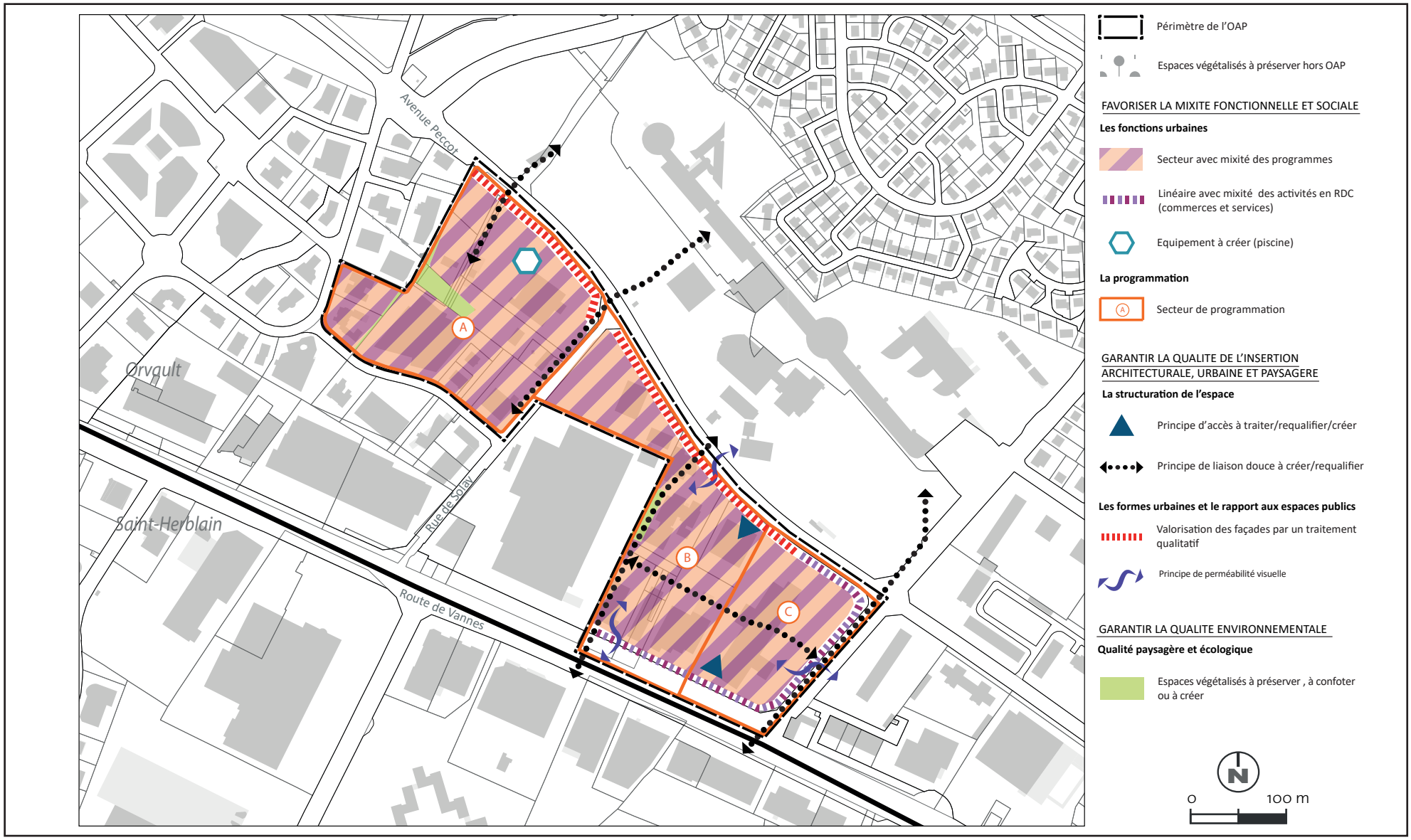
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif.

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 de biodiversité et paysagers.

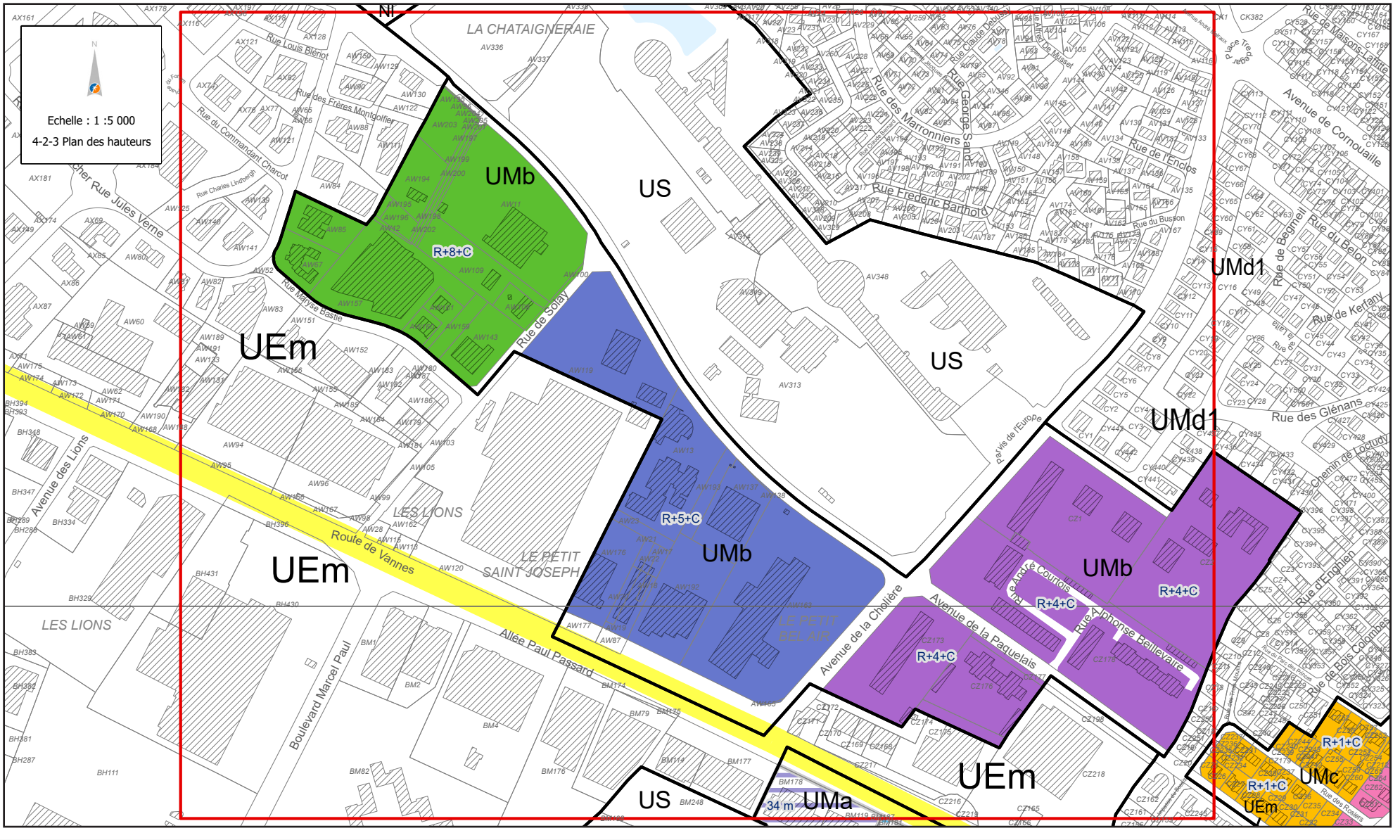
AVANT


Avenue Peccot
Orvault
Nantes
Rue de Volay
Route de Vannes
A
B
C
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Linéaire avec mixité des activités en RDC (commerces et services)
Equipement à créer (piscine)
La programmation
Secteur de programmation
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
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver , à confoter ou à créer
N
0
100 m

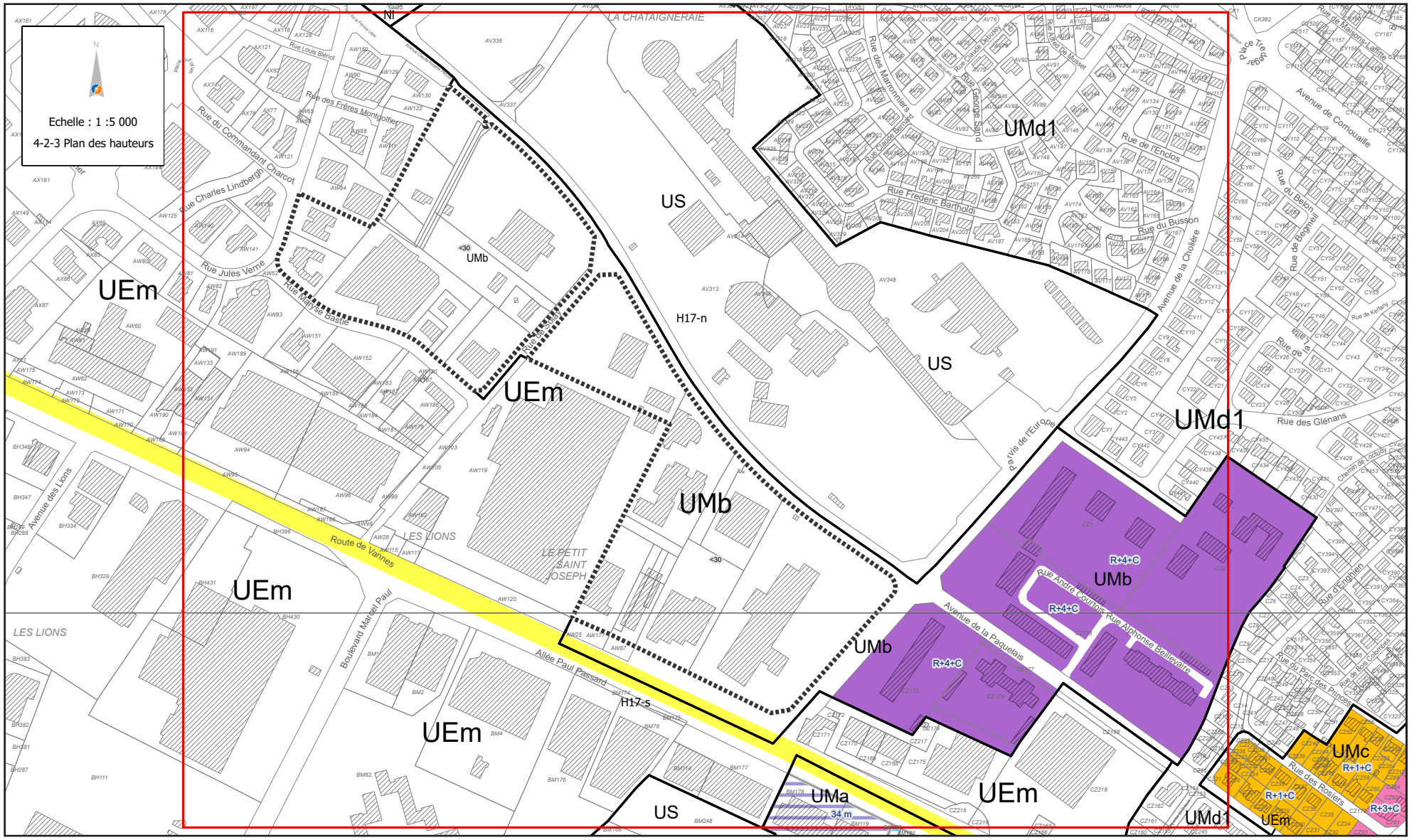
APRÈS


Avenue Peccot
Orvault
Saint-Herblain
Rue de Solay
Route de Vannes
A
B
C
Périmètre de l'OAP
Espaces végétalisés à préserver hors OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Linéaire avec mixité des activités en RDC (commerces et services)
Equipement à créer (piscine)
La programmation
Secteur de programmation
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
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver , à confoter ou à créer
N
0
100 m

AVANT

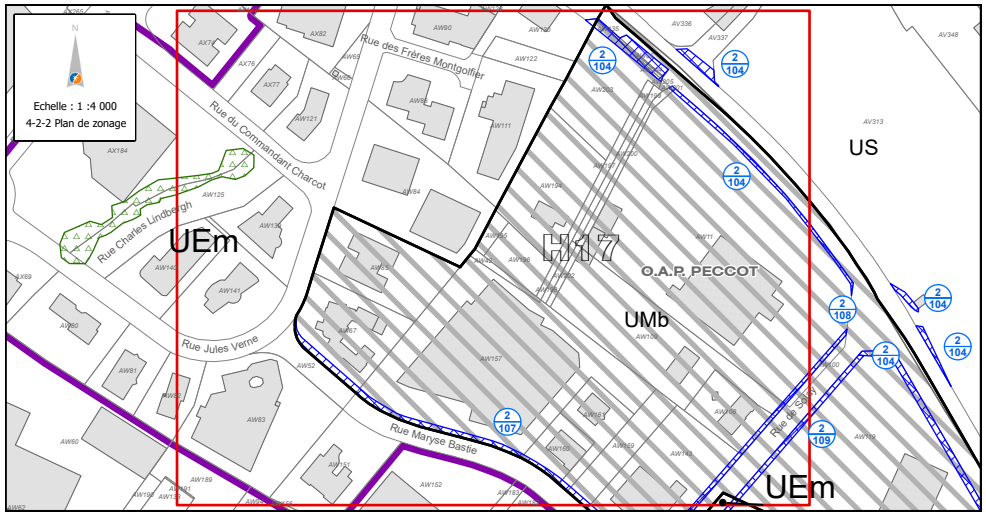

Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
N
LA CHATAIGNERAIE
US
UMb
R+8+C
UEm
R+5+C
UMb
UMd1
UMd1
US
UEm
LES LIONS
LE PETIT SAINT JOSEPH
Route de Vannes
Allée Paul Passard
LES LIONS
LE PETIT BEL AIR
Avenue de la Cholière
Avenue de la Paquelais
UMb
R+4+C
R+4+C
R+4+C
UEm
US
34 m
UMa
UMc
R+1+C
R+1+C
UEm
Rue Frédéric Barthold
Rue George Sand
Rue des Marronniers
Rue de Solay
Rue Louis Blériot
Rue des Frères Montgolfier
Rue du Commandant Charcot
Rue Jules Verne
Rue Marquise Bastie
Avenue des Lions
Boulevard Marcel Paul
Rue de Begrneil
Rue du Belon
Rue de Kerfany
Rue des Glénans
Chemin de Logudy
Rue d'Enghien
Rue de Maisons-Laffitte
Avenue de Cornouaille
Rue du Busson
Rue de l'Enclos
Rue de la Massé
Rue Claude Debussy
Rue André Courois
Rue Alphonse Bellevaire
Rue des Roses
Rue des Colombes
Rue de Bloc

APRÈS

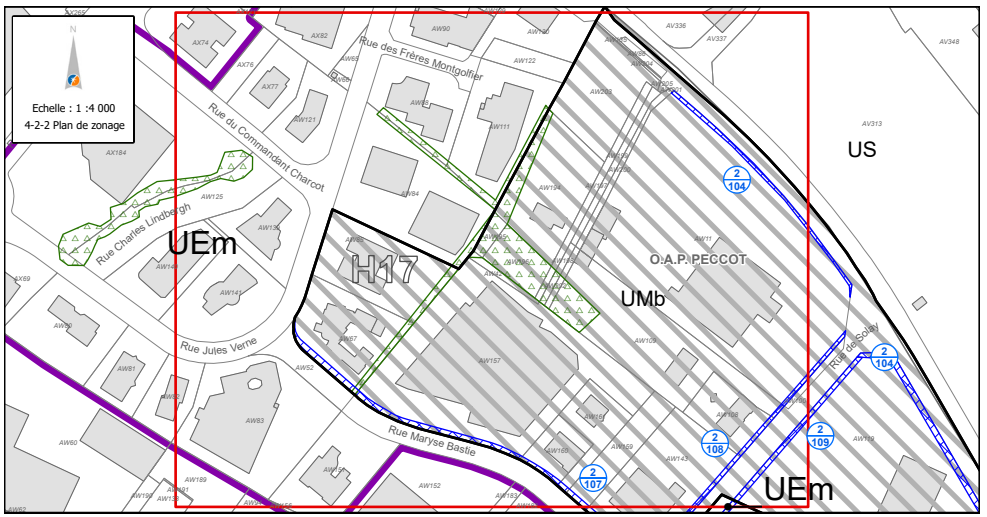

Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
N
Nl
LA CHATAIGNERAIE
US
UMd1
UMb
UEm
H17-n
LES LIONS
LE PETIT SAINT JOSEPH
Route de Vannes
Allée Paul Passard
H17-s
UMa
34 m
UMc
R+4+C
R+1+C
R+3+C
Rue Jules Verne
Rue Charles Lindbergh
Rue du Commandant Charcot
Rue des Frères Montgolfier
Rue Louis Blériot
Rue Frederic Barthold
Rue du Busson
Avenue de la Cholière
Avenue de Cornouaille
Rue des Glénans
Rue André Courrois
Rue Alphonse Beillevaire
Avenue de la Paquelais
Rue des Rosiers
Avenue des Lions
Boulevard Marcel Paul

ORVAULT

AVANT



APRÈS



3. PROJET ROUTE DE RENNES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-2, 4-1-2

PLANCHES : G18, H19 / PAGE : 24

Les caractéristiques du site

La Route de Rennes est un tracé historique constituant l'axe d'entrée de ville au Nord de l'agglomération nantaise. Anciennement planté, il relie le centre de Nantes à la campagne extérieure, et se prolonge vers Rennes, et cette voie marque aussi la limite entre Nantes et Orvault, entre les vallées du Cens et du Gesvre.
Il s'agit d'un axe au tissu urbain hétérogène en cours de renouvellement, avec des espaces publics et des aménagements paysagers qui devront permettre de transformer cette « route » en boulevard urbain sur un linéaire d'environ 3,5 km entre le Cardo (au Nord) et le Pont du Cens (au Sud).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) générale et 3 OAP sectorielles ont été prévues sur les secteurs de Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens dans le PLUm approuvé en 2019.

Les objectifs d'aménagement

À l'échelle de l'axe, le potentiel de renouvellement a été estimé à environ 1 400 logements via l'étude urbaine de 2012. Ces éléments ont été repris dans le cadre de l'OAP générale qui fixe un objectif global de production de 73 800 m² de surface de plancher, ainsi qu'une programmation commerciale et des activités de service.

En termes d'aménagement, les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain de la Route de Rennes sont :

- améliorer la qualité urbaine et paysagère de la route de Rennes ;
- permettre le renouvellement urbain de l'ensemble de l'axe en favorisant un tissu urbain de qualité et en offrant une programmation mixte autour des polarités du Bout des Pavés, du Pont du Cens et du Cardo ;
- réaménager les espaces publics afin :
  - de transformer la route en une avenue urbaine support de tous les modes de déplacements,
  - d'accompagner la mutation de l'habitat,
  - d'améliorer le maillage est-ouest et les cheminements doux.
- conforter les polarités commerciales de proximité ;
- valoriser et ouvrir la Vallée du Cens pour conforter son rôle d'élément paysager mais également d'espace public structurant ;
- intégrer le confort thermique, acoustique et énergétique comme composante de la production de logements conformément au Plan Climat territorial de Nantes Métropole et des villes de Nantes et d'Orvault et à leur labellisation Citergie.

Afin de mettre en œuvre ce projet urbain, plusieurs outils ont été instaurés au titre du PLUm, notamment :

- des zonages différenciés au regard des tissus urbains existants et des potentiels de renouvellement ;
- des emplacements réservés permettant notamment d'anticiper le réaménagement des espaces publics, d'améliorer le maillage, etc.

Justifications des modifications apportées

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments mineurs doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP générale, dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et figurant dans le cahier communal.

Il est ainsi proposé :

- **de corriger une erreur en recalant le périmètre de l'OAP générale entre le secteur A et B sur les limites nord des parcelles CO105 et CO367 ;**
- **d'ajuster le périmètre de l'OAP générale en retirant les parcelles CO143, 144 et 145 situées rue de la Vallée en sous-secteur UMd1.** Ces unités foncières font l'objet de mutations et n'ont pas vocation, au regard de leur zonage, à être intégrées au projet de renouvellement de la Route de Rennes. Ces parcelles sont par ailleurs davantage intégrées au tissu pavillonnaire de la rue de la Vallée ;
- **de supprimer le retrait graphique au niveau des parcelles CO96, CO97, CO98, CO105, CO106 et CO390 ;**
- **de prolonger l'emplacement réservé n°2-106 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie le long de la Route de Rennes, au niveau des parcelles CO96, CO97, CO98, CO105 et CO390, représentant une surface totale de 345 m², afin de permettre le réaménagement des espaces publics en accompagnement du renouvellement urbain ;**
- **d'ajouter un Espace Paysager à Protéger (EPP) sur les parcelles CN6, CN7, CN8, CN9, CN10, CN76, CN78, CN79, CN84 et CN464** situées partiellement dans le périmètre de l'OAP générale Routes de Rennes, afin d'assurer la protection de cette haie et favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental. En effet, outre le filtre visuel naturel qu'elle propose entre la zone commerciale du Cardo et la zone pavillonnaire de la Berthelotière, cette haie constituée de plusieurs essences joue également un rôle écologique à l'échelle de ce quartier en mutation.

Par ailleurs, les modifications proposées sur l'O.A.P Générale Route de Rennes sur la commune de Nantes sont présentées dans la partie relative à cette commune, dans la présente notice (cf. p. 328).

Actualisation de l'Évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP générale Route de Rennes

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	Déplacements	Paysage

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 faible. Néanmoins, l'inscription d'un EPP dans l'OAP a un impact positif sur la préservation de la biodiversité.

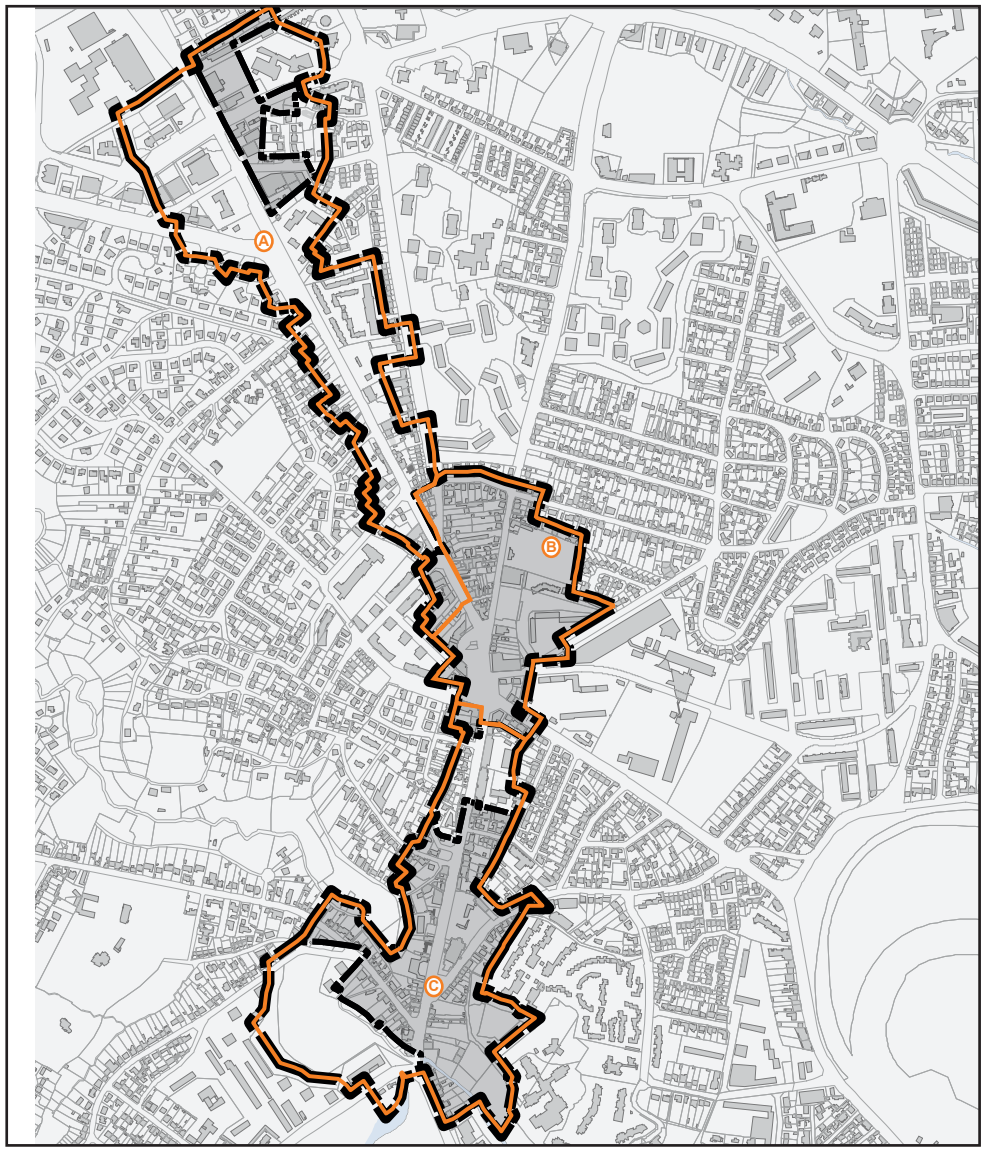
2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif. Néanmoins, l'identification de la haie en EPP assure sa protection et ainsi participe à un paysage urbain de qualité.

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 n'ont aucun impact et ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif.

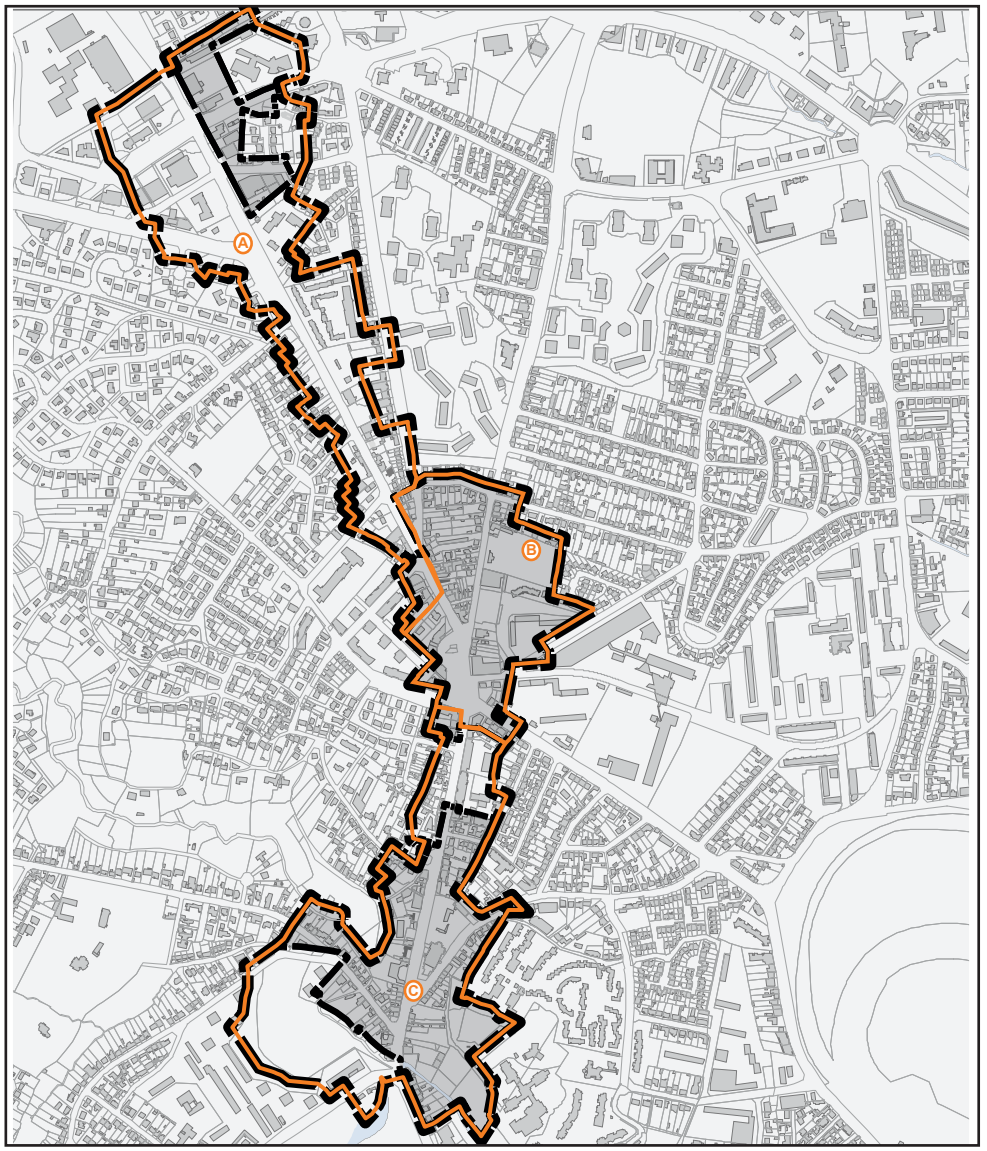
Les modifications apportées sur cette OAP (ajustement de périmètre, retrait graphique, prolongation de l'ER et inscription d'un EPP) ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, ces modifications ont un impact positif sur la biodiversité et le paysage.

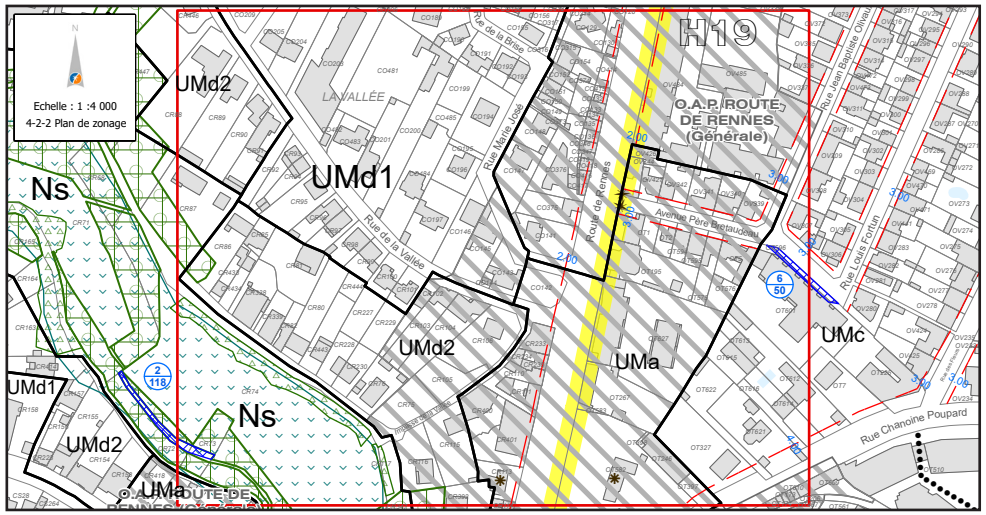
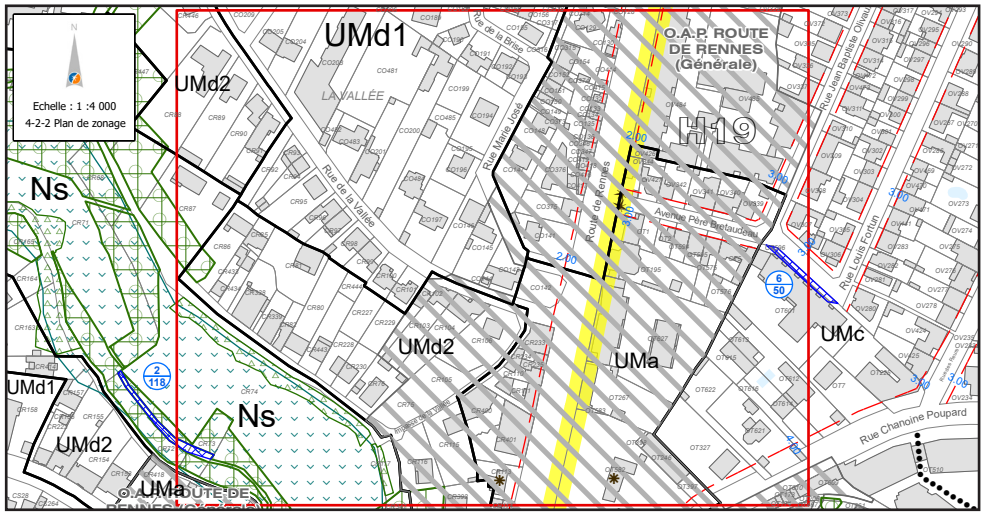
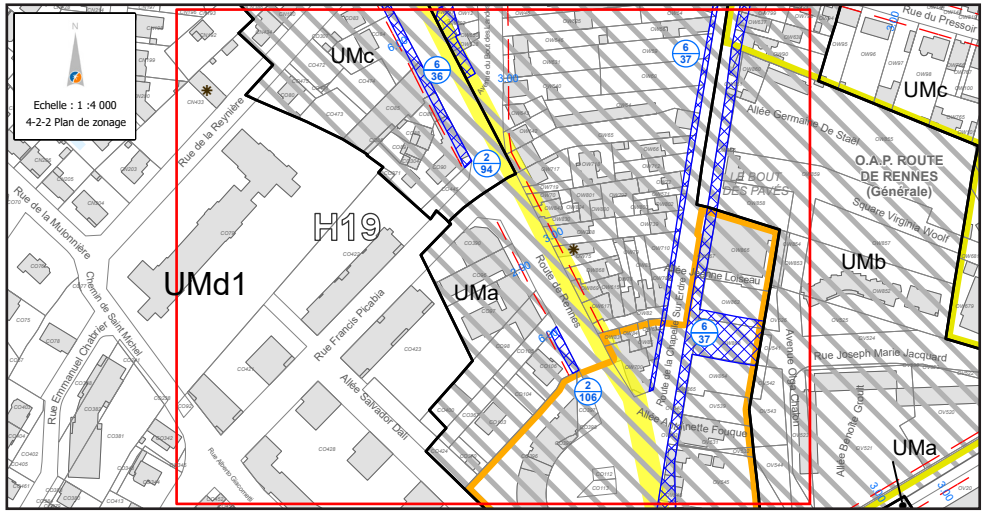
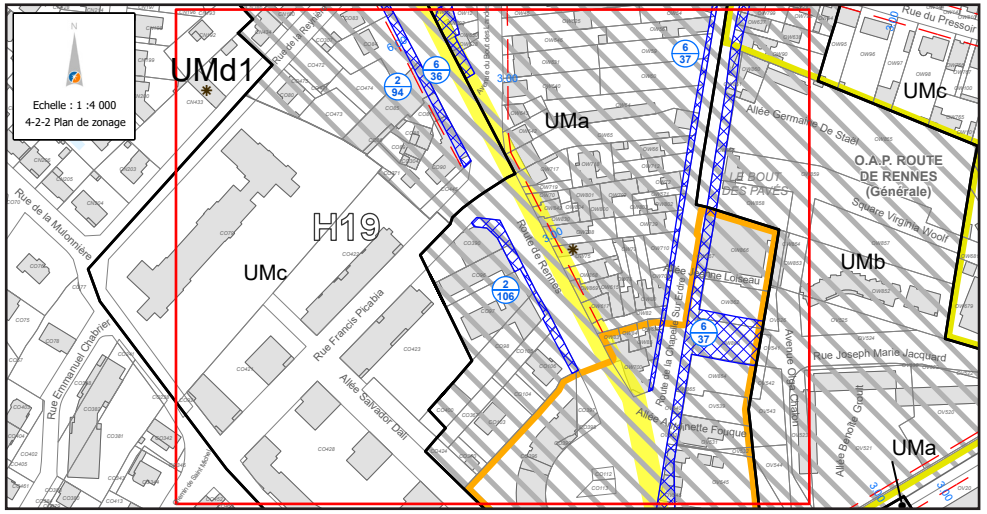
ORVAULT

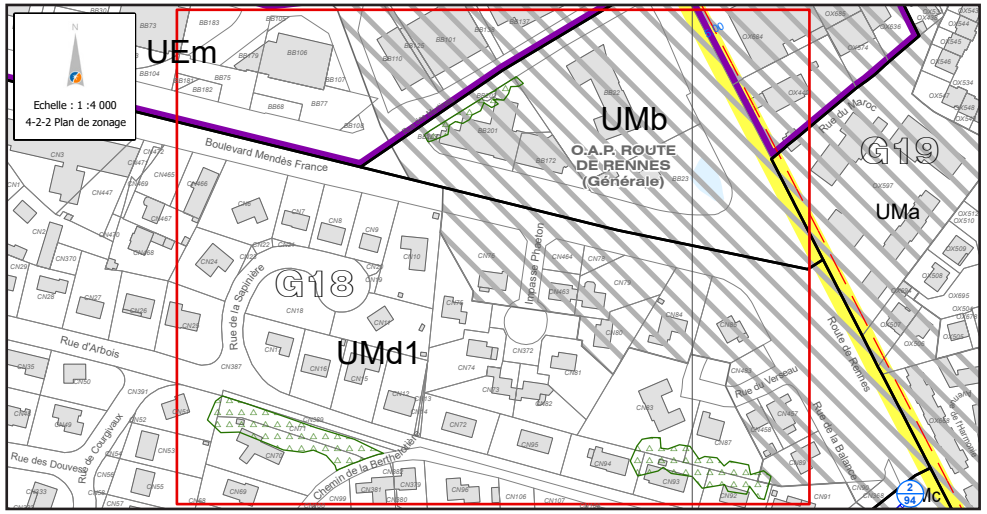
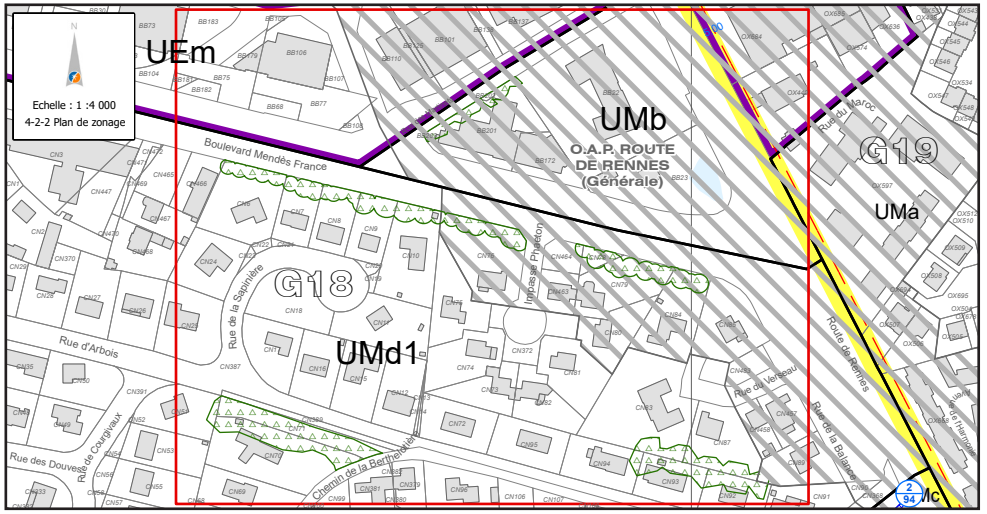
AVANT



APRÈS



AVANT	APRÈS
	
Ajustement du périmètre de l'OAP générale	
	
Retrait graphique et emplacement réservé	

AVANT	APRÈS
	
Ajout d'un Espace Paysager à Protéger	

4. ÉVOLUTION DU ZONAGE - LIEU-DIT LE PETIT LORET

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : F17

Modification du zonage au titre de l'erreur matérielle

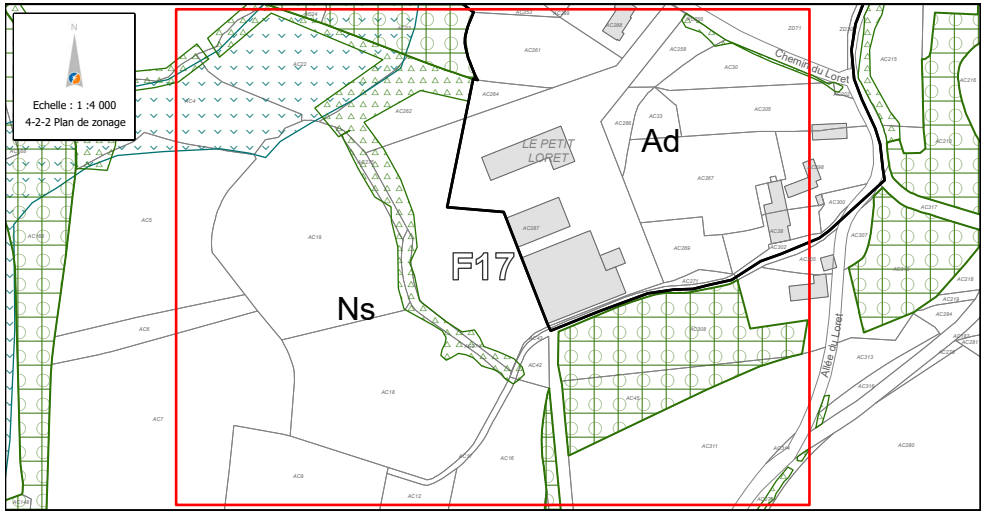
La parcelle AC287, située au lieu-dit Le Petit Loret, est scindée pour partie en zone Ad (espaces agricoles durables) et pour partie en zone Ns (espaces naturels remarquables), sont intégrés dans la zone Ns des bâtiments d'exploitation, qui auraient dû être rattachés au secteur Ad lors de l'approbation. En effet, le rapport de présentation du PLUm en 2019 indique en page 243 du tome 3 que : *"Sauf exception lorsque situés en zone urbaine, les sièges d'exploitation agricole sont classés en zone agricole"*.

Il est donc dans les intentions du PLUm de classer les sièges d'exploitation agricoles en secteur Ad. Les bâtiments étant constitutifs d'une exploitation agricole, la parcelle aurait du être classée en secteur Ad, permettant ainsi le maintien, et le développement des activités et constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

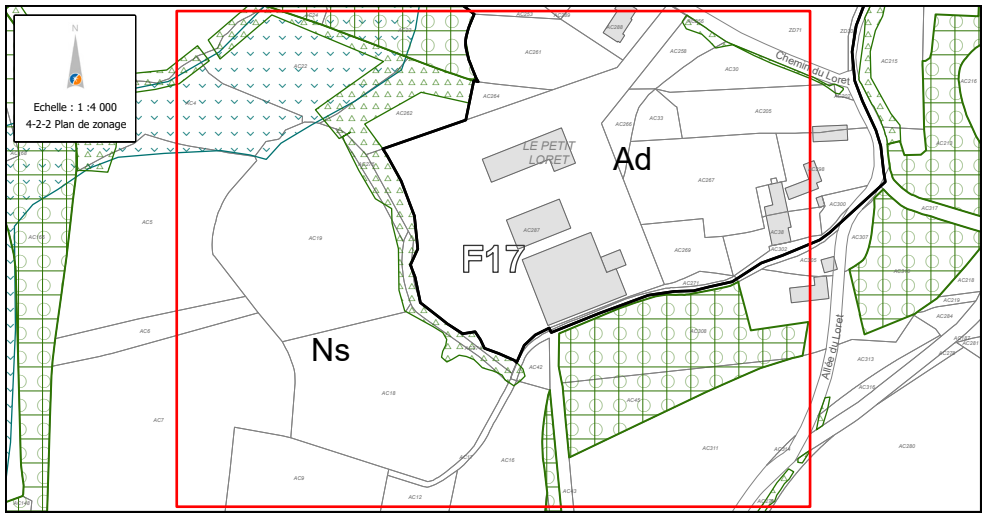
Ainsi, au titre de l'erreur matérielle il est proposé de :

- **corriger le zonage sur la parcelle AC287, afin de permettre le maintien, le développement du siège d'exploitation existant.**

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Chemin du Loret
LE PETIT LORET
Ad
F17
Ns
Allée du Loret

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Chemin du Loret
LE PETIT LORET
Ad
F17
Ns
Allée du Loret

5. ÉVOLUTION DU ZONAGE, DE LA HAUTEUR, RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3, 4-2-4

PLANCHES : H17, H18, H19 / H18-S, H19-N

La ville d'Orvault est caractérisée par un tissu urbain aux formes hétérogènes entre secteurs de grands ensembles, secteurs de projet en renouvellement, tissus de faubourgs, secteurs de centralité en périphérie ou quartiers pavillonnaires.
Afin de prendre en compte ce contexte, le règlement graphique du PLUm a instauré des zonages différenciés permettant de traduire le tissu et les formes urbaines existantes et de prendre en compte les enjeux propres à chaque secteur dans une logique d'accompagnement ou d'encadrement du renouvellement.
Il s'avère néanmoins nécessaire d'ajuster, préciser voire adapter certaines délimitations du zonage en vigueur qui ne semble pas, actuellement, traduire les formes urbaines existantes de certains quartiers ou la vocation de certains secteurs. Certains ajustements visent également à rectifier des erreurs de délimitation de zonage entre secteurs urbanisés et à urbanisés afin de les faire coïncider avec des périmètres opérationnels.

1/ Secteur rue Picabia

Ce secteur constitue le second rideau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Route de Rennes qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain à l'œuvre depuis une dizaine d'années.
Aujourd'hui, ce quartier est classé en sous-secteur UMd1 alors que les formes urbaines de part et d'autre de la rue Picabia composées essentiellement de plots de logements collectifs (R+3+Couronnement ou R+4+Couronnement) justifient davantage un classement en UMc.

Il est également proposé d'adapter le plan des hauteurs et le plan de renforcement de la mixité sociale, en cohérence avec ce zonage UMc.

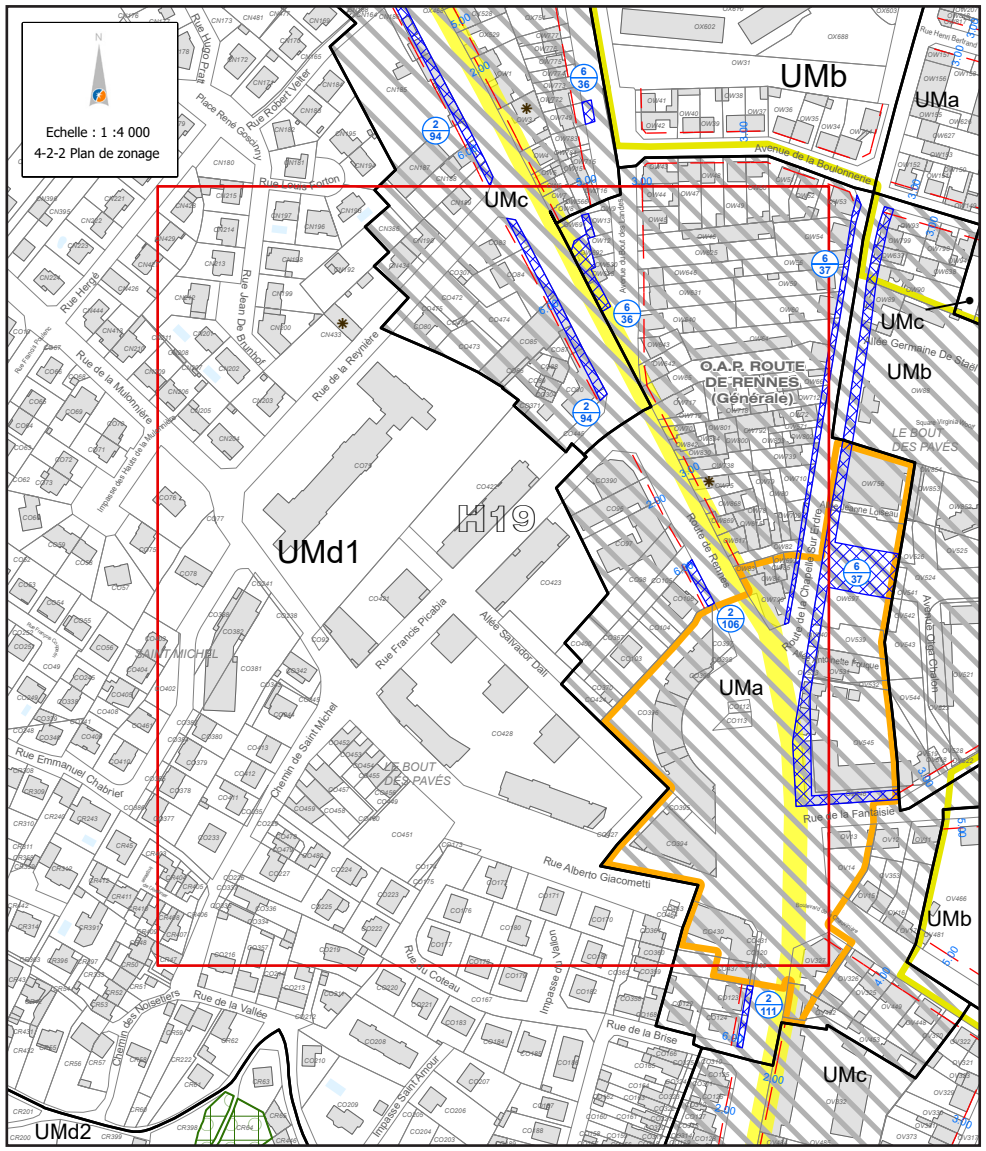
Ainsi, il est proposé de modifier :

- **le zonage du sous-secteur UMd1 vers le secteur UMc des parcelles cadastrées CO79, CO400 (pour partie), CO421, CO422, CO423, CO424 (pour partie) et CO428 ;**

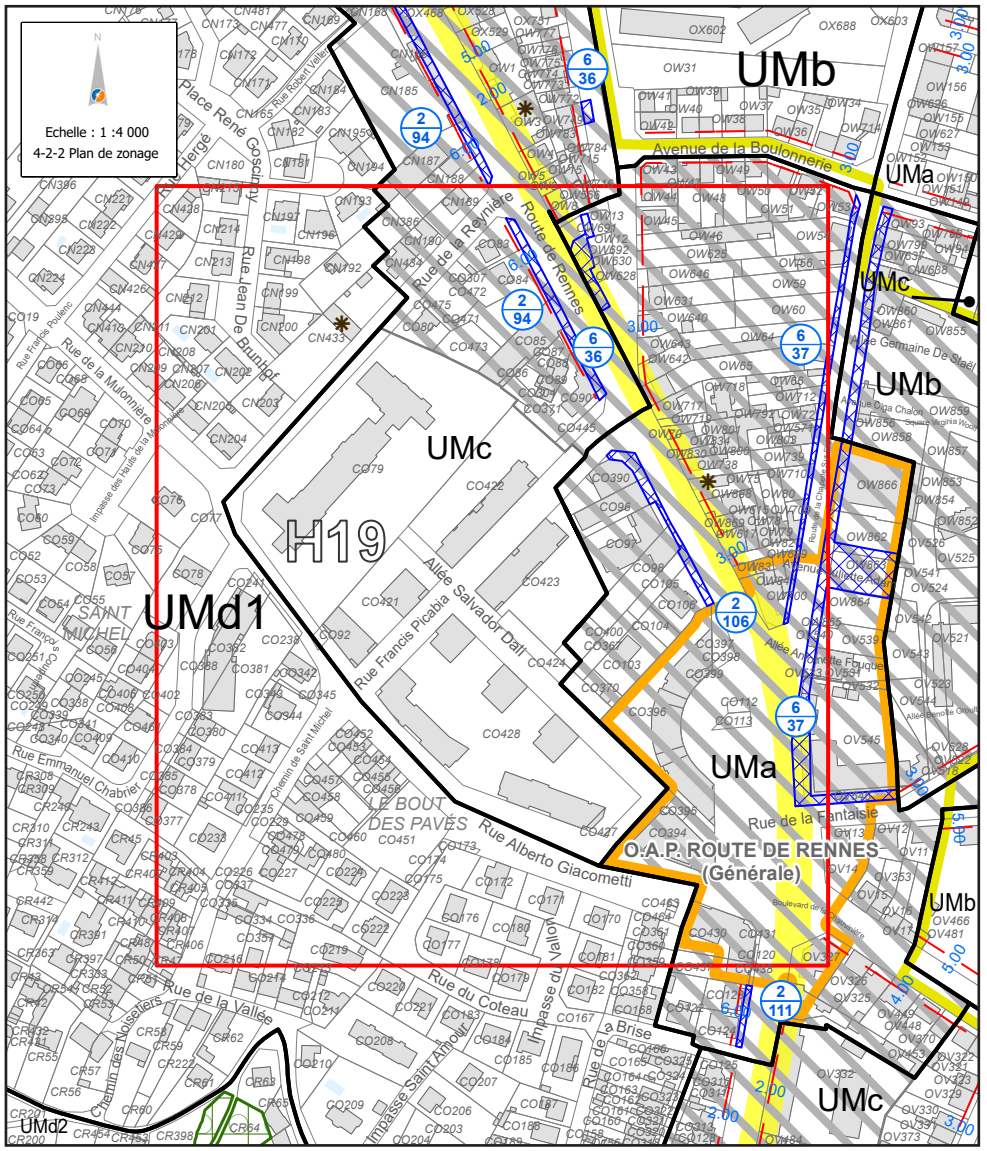
- **le plan des hauteurs en indiquant une hauteur hors tout à R+3+C sur les parcelles cadastrées CO79, CO400 (pour partie), CO421, CO422, CO423, CO424 (pour partie), CO428 et CO445 ;**

- **le plan de renforcement de la mixité sociale pour les parcelles cadastrées CO79, CO400 (pour partie), CO421, CO422, CO423, CO424 (pour partie) et CO428,** les seuils déclencheurs et taux à appliquer sont les suivants, en cohérence avec le sous-secteur UMc :
  - **300 à 1 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social ;**
  - **> 1 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social + 10 % logement locatif social ou abordable.**

AVANT

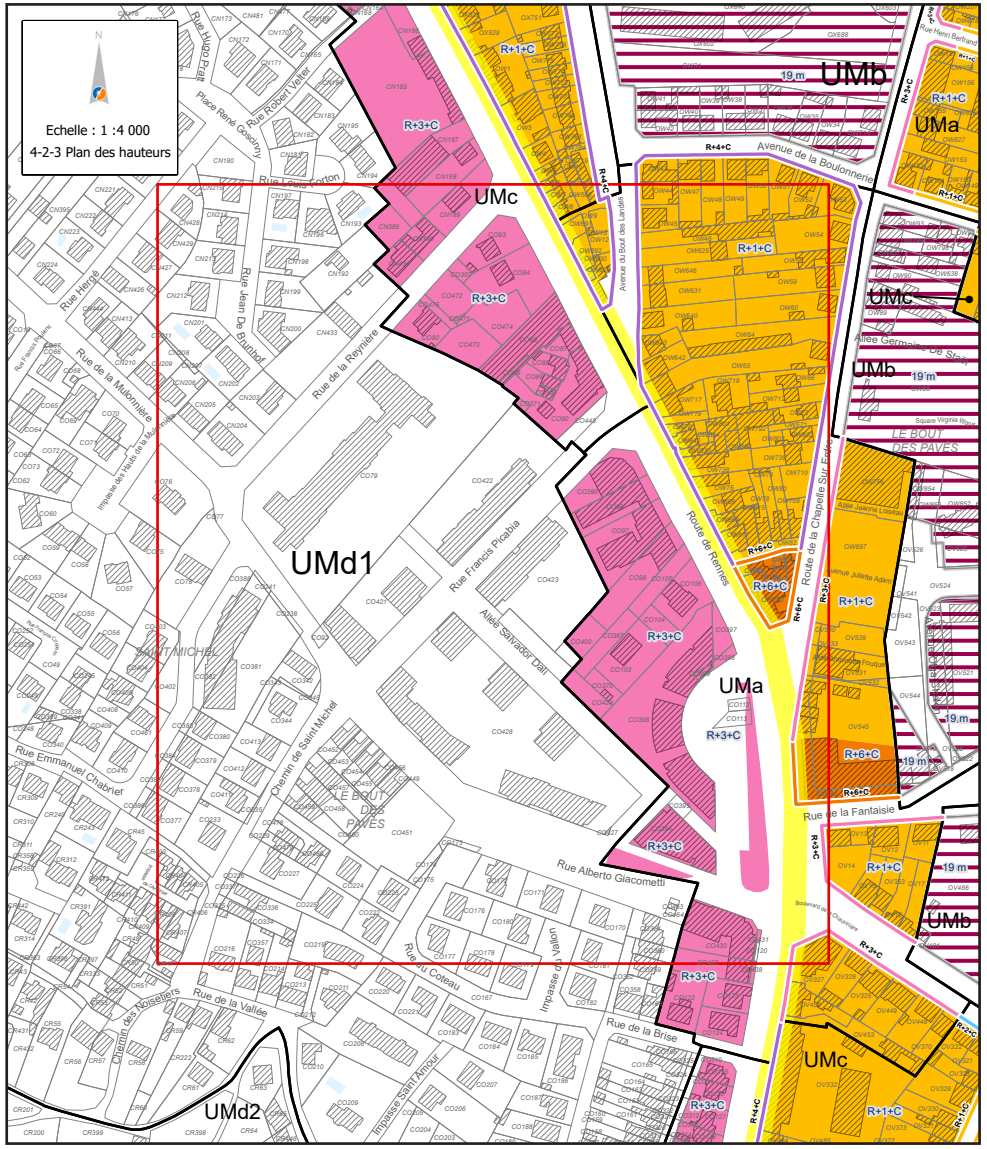


APRÈS

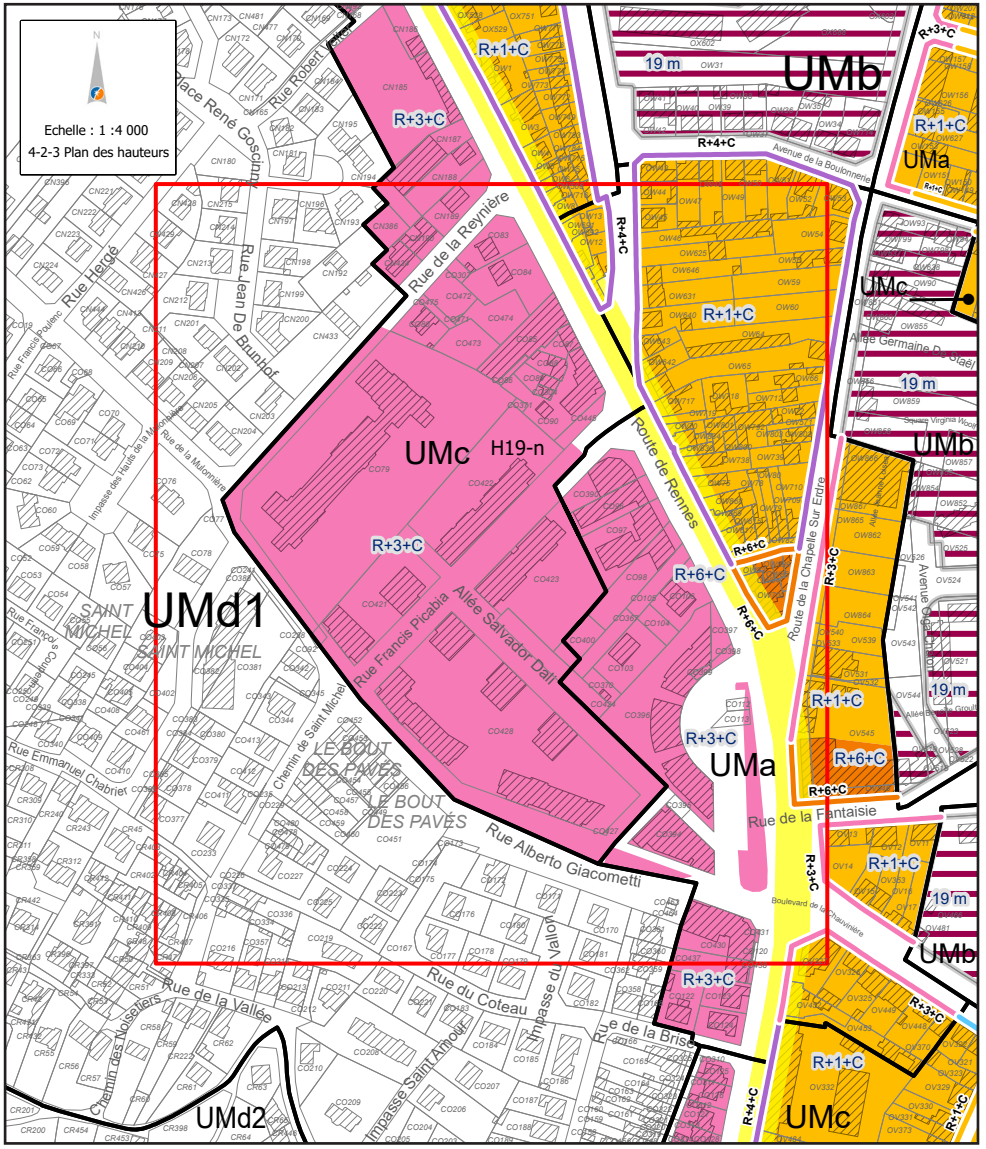


Modification du zonage secteur Picabia

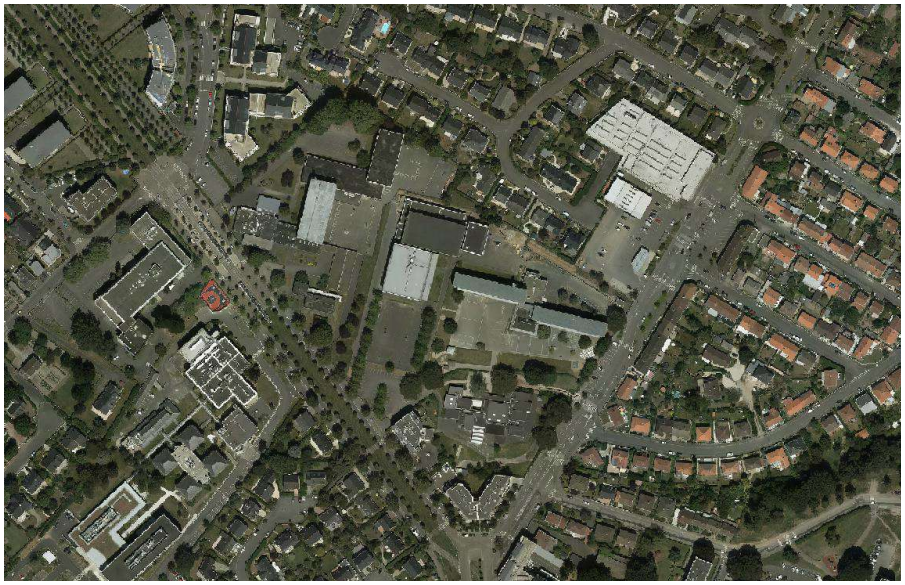
AVANT



APRÈS



Modification du plan des hauteurs secteur Picabia



2/ Secteur rue de la Ferrière - avenue de la Jeunesse

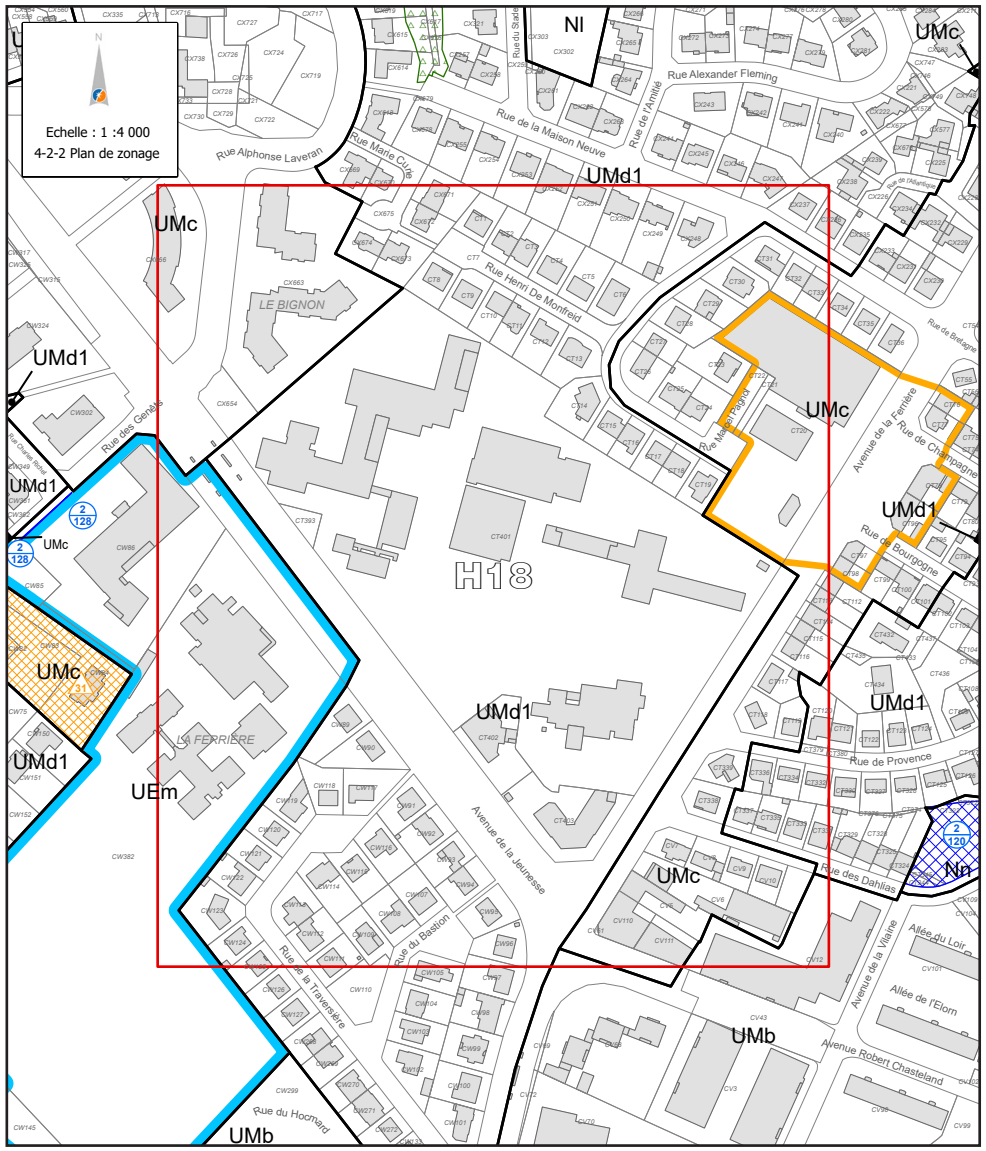
L'îlot formant la pointe entre la rue de la Ferrière et l'avenue de la Jeunesse accueille entre autres le centre sportif et le groupe scolaire de la Ferrière ainsi que le collège Jean Rostand.
Un immeuble collectif d'habitation est également implanté sur la pointe sud de l'îlot à proximité immédiate de la ligne de tramway.
L'ensemble de ce secteur est classé en UMd1, ce qui ne paraît pas justifié au regard de la vocation du secteur qui accueille essentiellement des équipements d'intérêt communal.
Il est donc proposé de faire évoluer le zonage de ce secteur vers un zonage US, zone dédiée aux équipements et vers un zonage UMc pour les deux parcelles concernées par du logement collectif.

Il est également proposé d'adapter le plan des hauteurs et le plan de renforcement de la mixité sociale en cohérence avec les secteurs évoluant vers un zonage UMc.

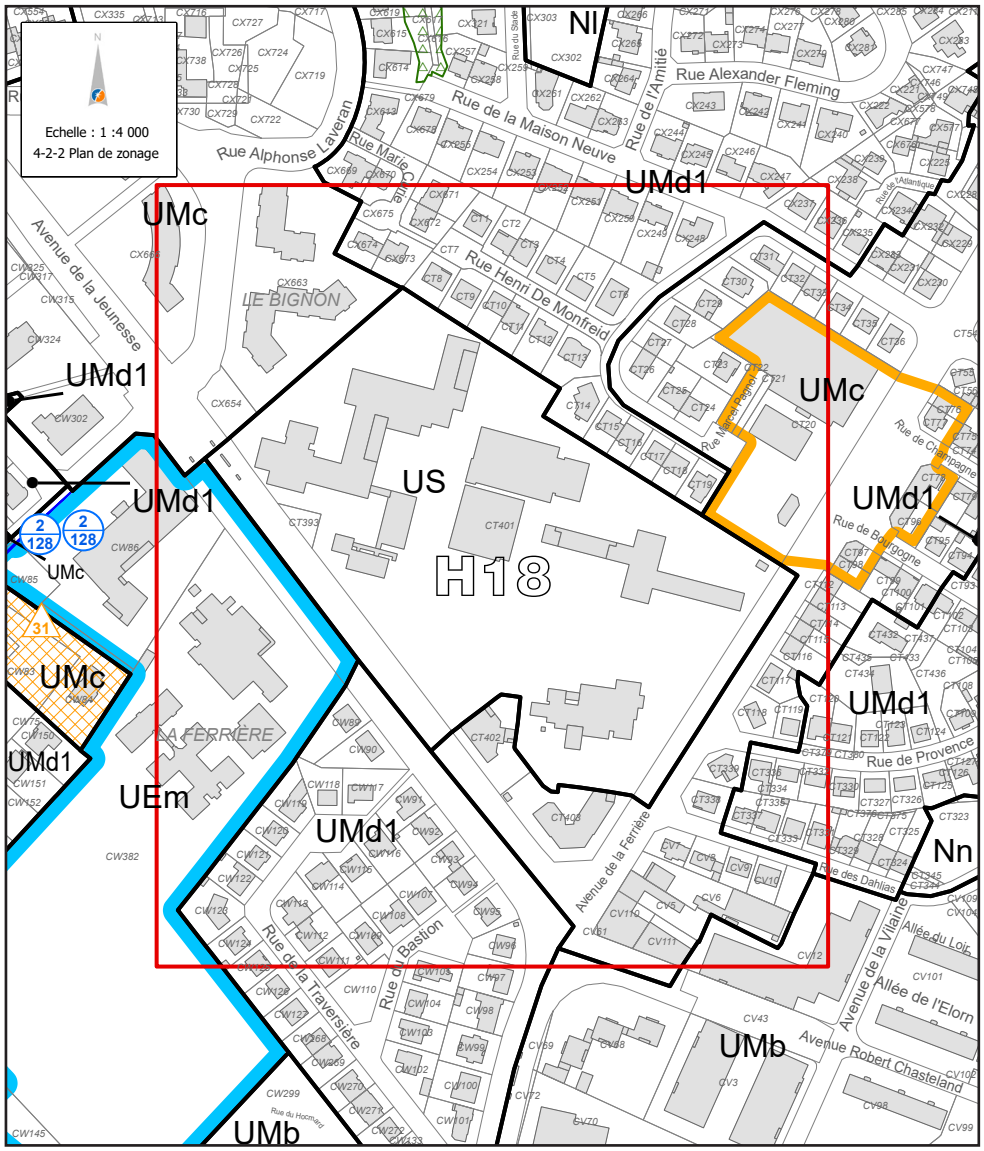
Ainsi, il est proposé de modifier :

- **le zonage du sous-secteur UMd1 vers la zone US des parcelles cadastrées CT393 et CT401 ;**
- **le zonage du sous-secteur UMd1 vers le secteur UMc des parcelles cadastrées CT402 et CT403 ;**
- **le plan des hauteurs en indiquant une hauteur hors tout à R+3+C sur les parcelles cadastrées CT402 et CT403 ;**
- **le plan de renforcement de la mixité sociale pour les parcelles cadastrées CT402 et CT403 en retirant les parcelles CT393 et CT401,** les seuils déclencheurs et taux à appliquer sont les suivants, en cohérence avec le secteur UMc :
  - **300 à 1 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social ;**
  - **> 1 500 m² de SP : 35 % de logement locatif social + 10 % logement locatif social ou abordable.**

AVANT

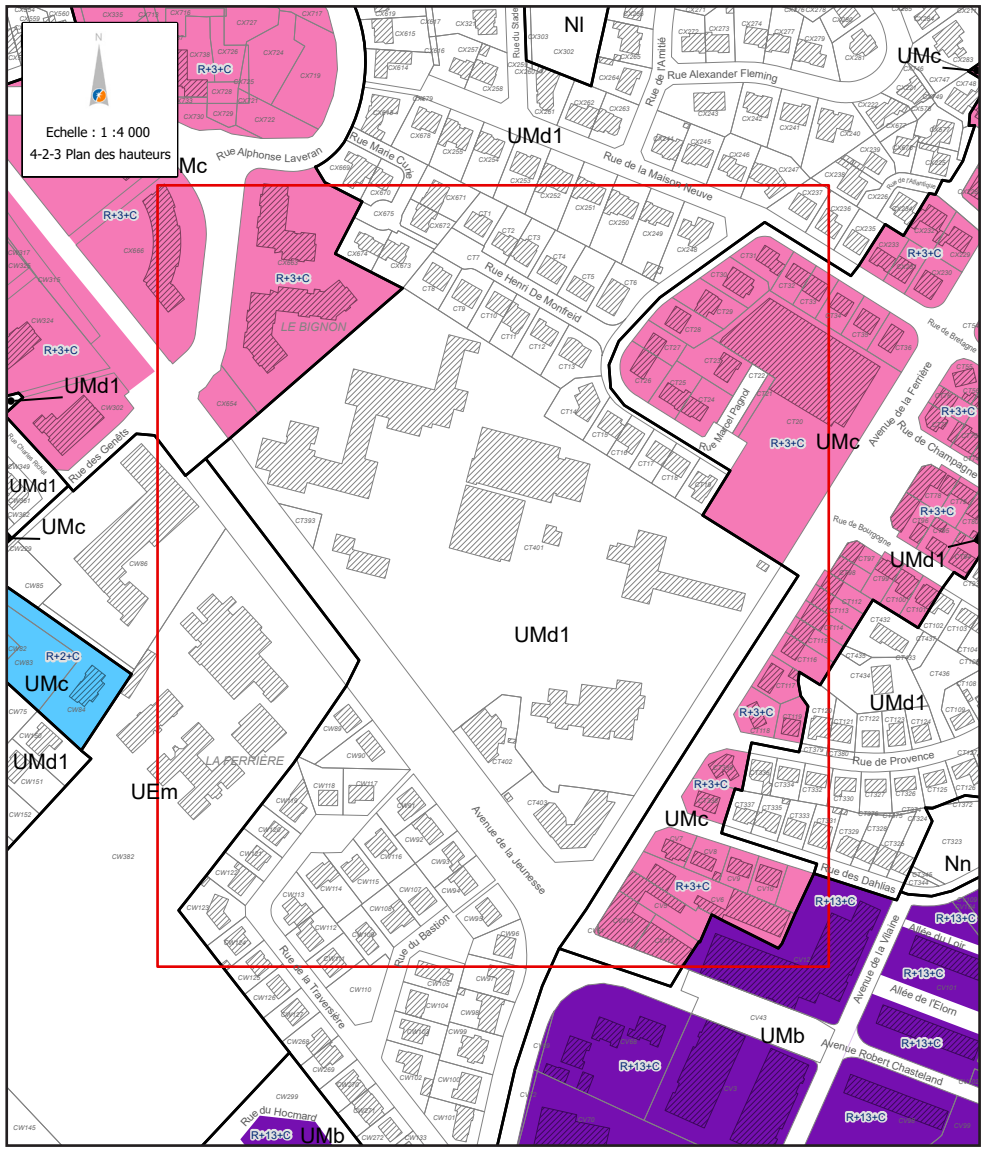


APRÈS

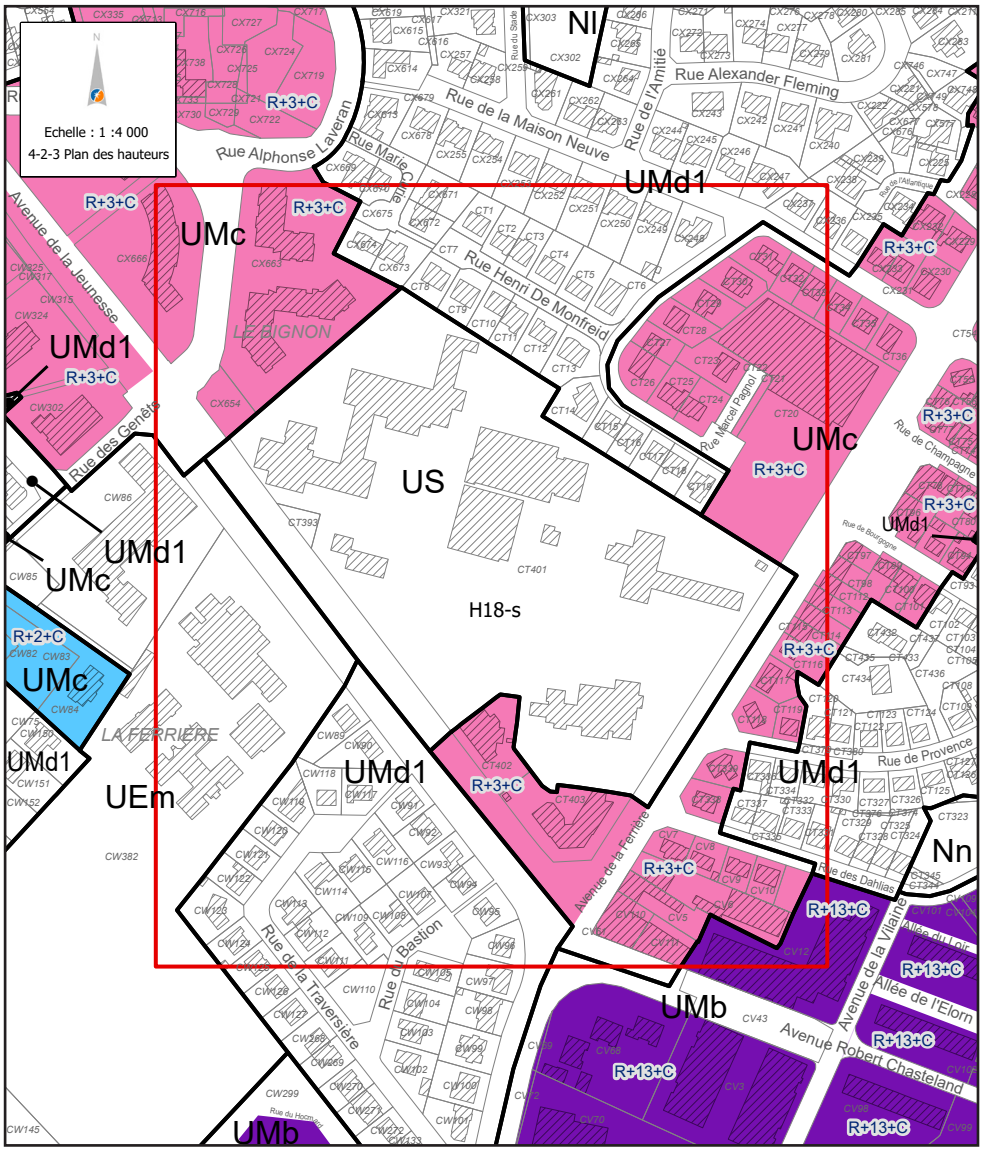


Modification du zonage secteur rue de la Ferrière / avenue de la Jeunesse

AVANT



APRÈS



Modification du plan des hauteurs secteur rue de la Ferrière / avenue de la Jeunesse

3/ Secteur rue des Fardais - Bigeottière

Ce secteur est situé au nord de Peccot, à proximité des équipements publics de la Cholière et des transports collectifs, ce site présente des caractéristiques intéressantes pour le développement de l'habitat, ainsi qu'un patrimoine végétal et bâti.

Les parcelles CH22, CH23 et CH26 situées rue des Fardais, sont scindées pour partie en zone UMd1 (ville apaisée) et pour partie en zone 2AU (à urbaniser). La zone 2AU la Bigeottière est incluse dans le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du même nom, exceptée sur ces trois parcelles déjà construites et rattachées au quartier pavillonnaire.

Il convient de rectifier une erreur de délimitation du zonage UMd1 en partie Nord au niveau des parcelles CH22, CH23 et CH26 afin de faire coïncider le zonage pour qu'il corresponde à l'usage existant des fonds de parcelles et que ces parcelles puissent bénéficier des règles d'urbanisme propres à la zone UMd1. En effet, ce secteur correspond aux quartiers de maisons individuelles, réalisés dans le cadre de lotissements ou de façon plus spontanée, au gré des mutations de grandes entités foncières. Son développement y est admis, mais de manière modérée et qualitative dans l'objectif de valoriser les qualités patrimoniales et/ou paysagères et de favoriser la place de la nature.

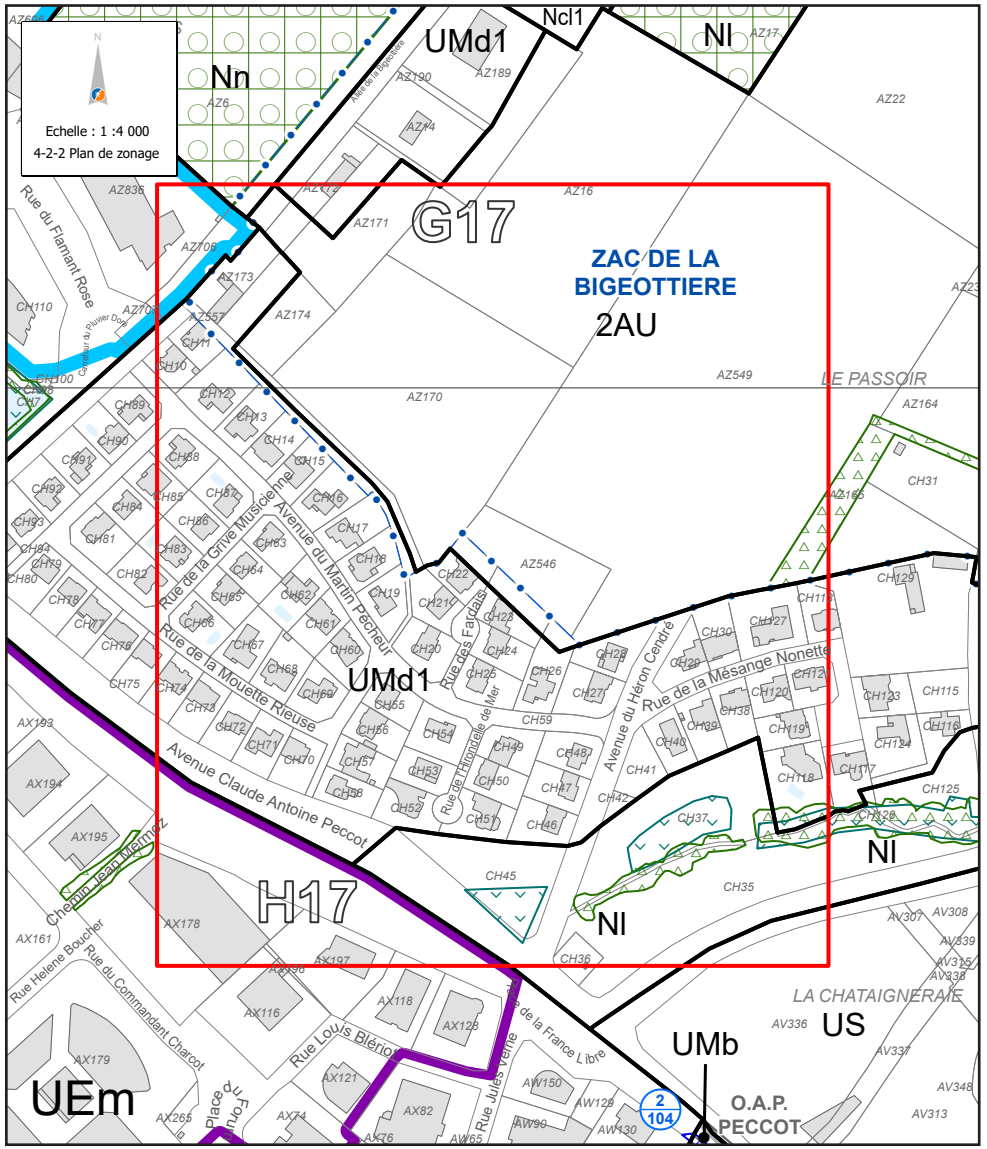
Il est également proposé de faire évoluer le plan de renforcement de la mixité sociale en conséquence.

Ainsi, il est proposé de modifier :

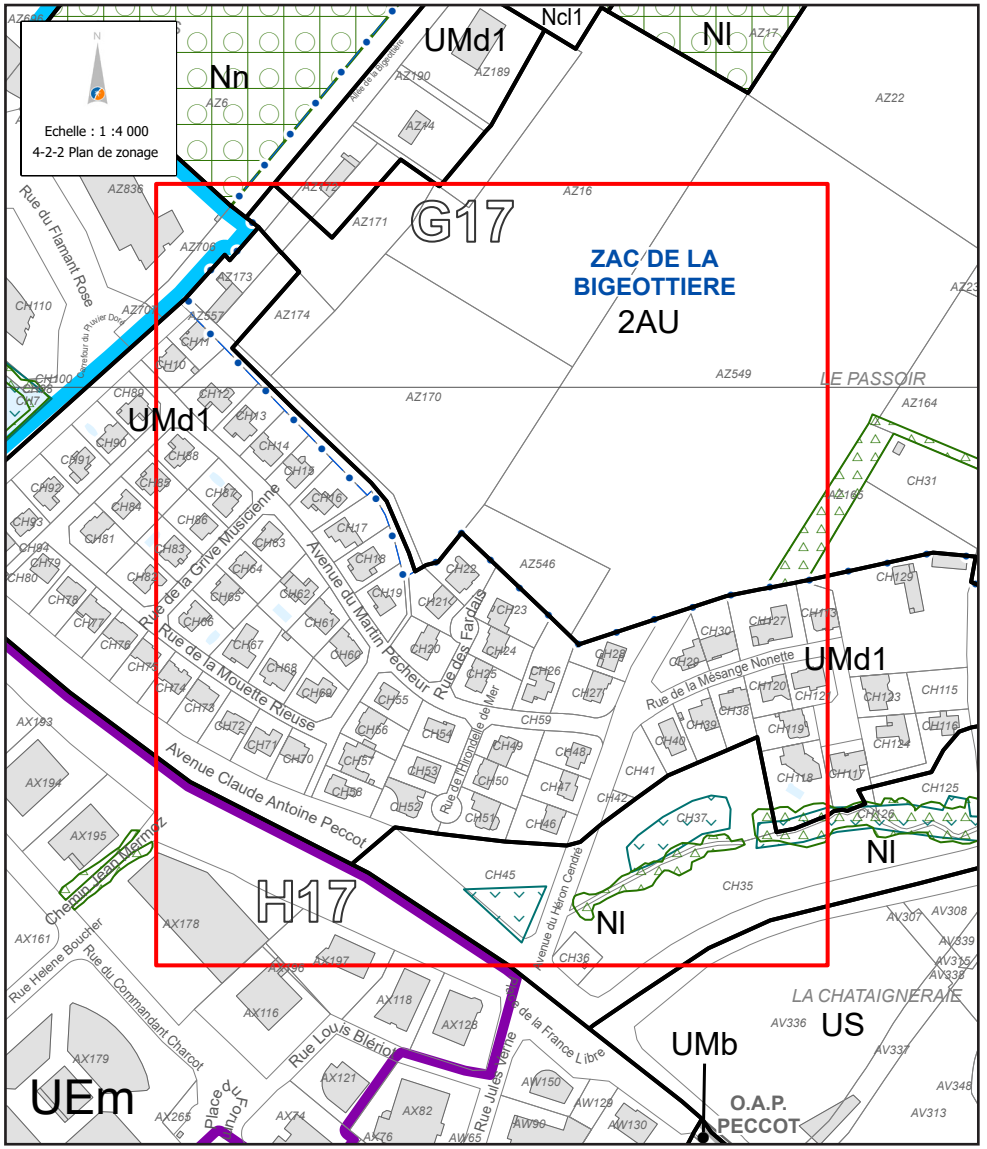
- **le zonage du secteur 2AU vers le sous-secteur UMd1 des parcelles cadastrées CH22, CH23 et CH26 ;**

- **le plan de renforcement de la mixité sociale pour les parcelles cadastrées CH22, CH23 et CH26 en appliquant,** les seuils déclencheurs et taux à appliquer sont les suivants, en cohérence avec le secteur UMd1 :
  - 4 lots ou 300 m² de SP : 25 % de logement locatif social ;

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
Ncl1
Nl
G17
ZAC DE LA BIGEOTTIERE
2AU
LE PASSOIR
UMd1
H17
Nl
Nl
LA CHATAIGNERAIE
US
UMb
O.A.P. PECCOT
UEm
Rue du Flamant Rose
Avenue du Martin Pecheur
Rue de la Grive Musicienne
Rue de la Mouette Rieuse
Rue de la Mésange Nonette
Avenue Claude Antoine Peccot
Rue Helene Boucher
Rue du Commandant Charcot
Rue Louis Blériot
Rue de la France Libre
Place du Fournil

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
Ncl1
Nl
G17
ZAC DE LA BIGEOTTIERE
2AU
LE PASSOIR
UMd1
UMd1
H17
Nl
Nl
LA CHATAIGNERAIE
US
UMb
O.A.P. PECCOT
UEm
Rue du Flamant Rose
Avenue du Martin Pecheur
Rue de la Grive Musicienne
Rue de la Mouette Rieuse
Rue de la Mésange Nonette
Avenue Claude Antoine Peccot
Rue Helene Boucher
Rue du Commandant Charcot
Rue Louis Blériot
Rue de la France Libre
Place du Fournil

6. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, HAUTEUR-ÉPANNELAGE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHES : H18-S, H18-N

Les secteurs concernés par une simple évolution du plan des hauteurs concernent des tissus essentiellement pavillonnaires pour lesquels le renouvellement urbain devra permettre une densité plus affirmée.
Ces secteurs sont actuellement classés en UMc, correspondant à la ville paysage, et ils portent les mêmes ambitions de développement que le secteur UMa mais sur des tissus plus aérés dans lesquels il est plus aisé de permettre davantage de nature en ville en pleine terre.

L'évolution du plan des hauteurs concerne les deux secteurs ci-dessous :

1/ rue Félix Vincent

L'avenue Félix Vincent a été identifiée comme un axe de renouvellement urbain au sein des tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants.

Le cahier communal d'Orvault précise que « *des secteurs de renouvellement urbain ont pu être identifiés sur des axes structurants, situés à proximité de centralités, services, transports en communs et équipements : l'axe de l'avenue de la Ferrière, l'avenue Félix Vincent entre le centre de Petit Chantilly et l'avenue de la Ferrière* ».
La hauteur autorisée de part et d'autre de cet axe est R+3+C, au PLUm approuvé.

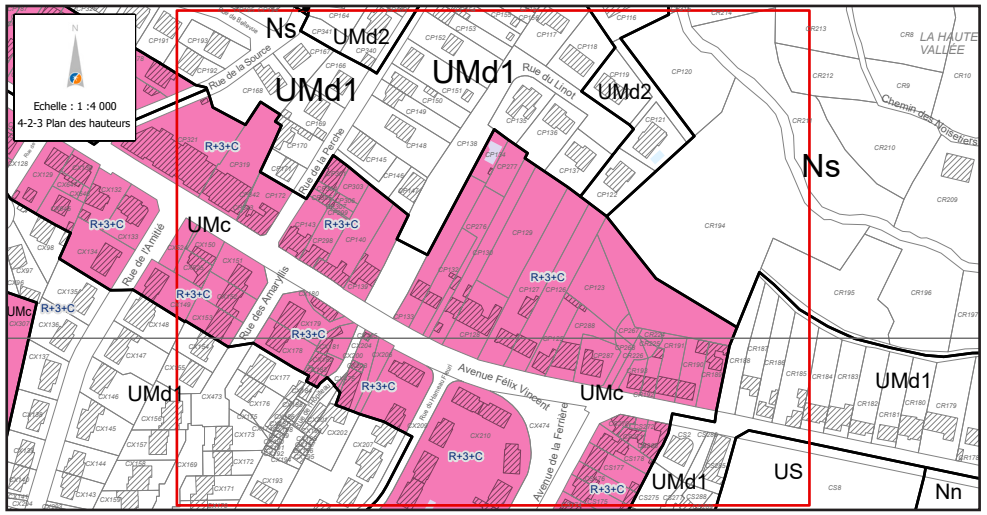
Néanmoins, au niveau de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) n°27 situé au croisement avec la rue du Linot, il s'avère qu'une hauteur autorisée à R+3+C sur la totalité de l'emprise foncière n'est pas opportune au regard de la topographie du site.
En effet, la hauteur autorisée au PLUm approuvé aurait pour effet de créer une rupture trop franche (accentuée par la topographie) avec le tissu pavillonnaire situé au Nord.

Ainsi, il est proposé de modifier :

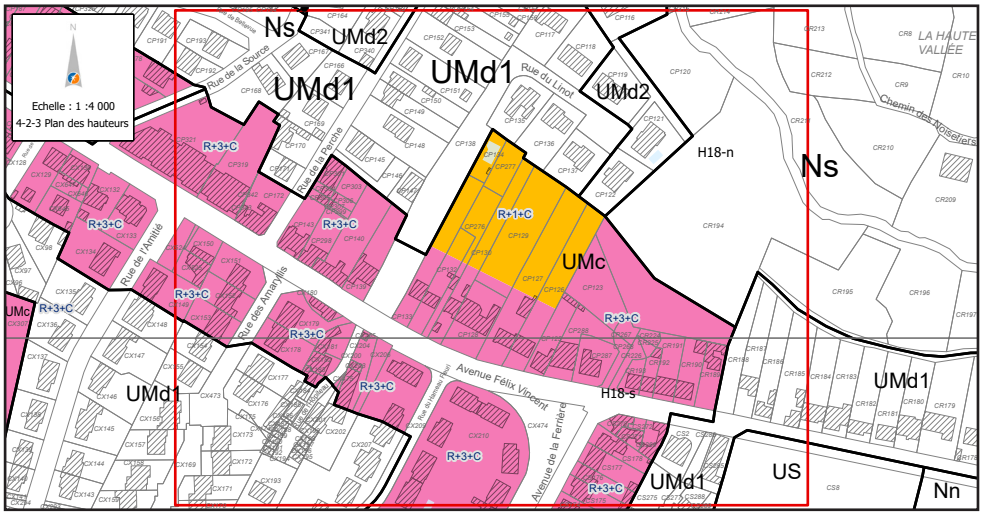
- **le plan des hauteurs de R+3+C vers R+1+C en second rideau de l'ERMS.**

ORVAULT

AVANT



APRÈS



2/ Secteur Botte d'Asperges

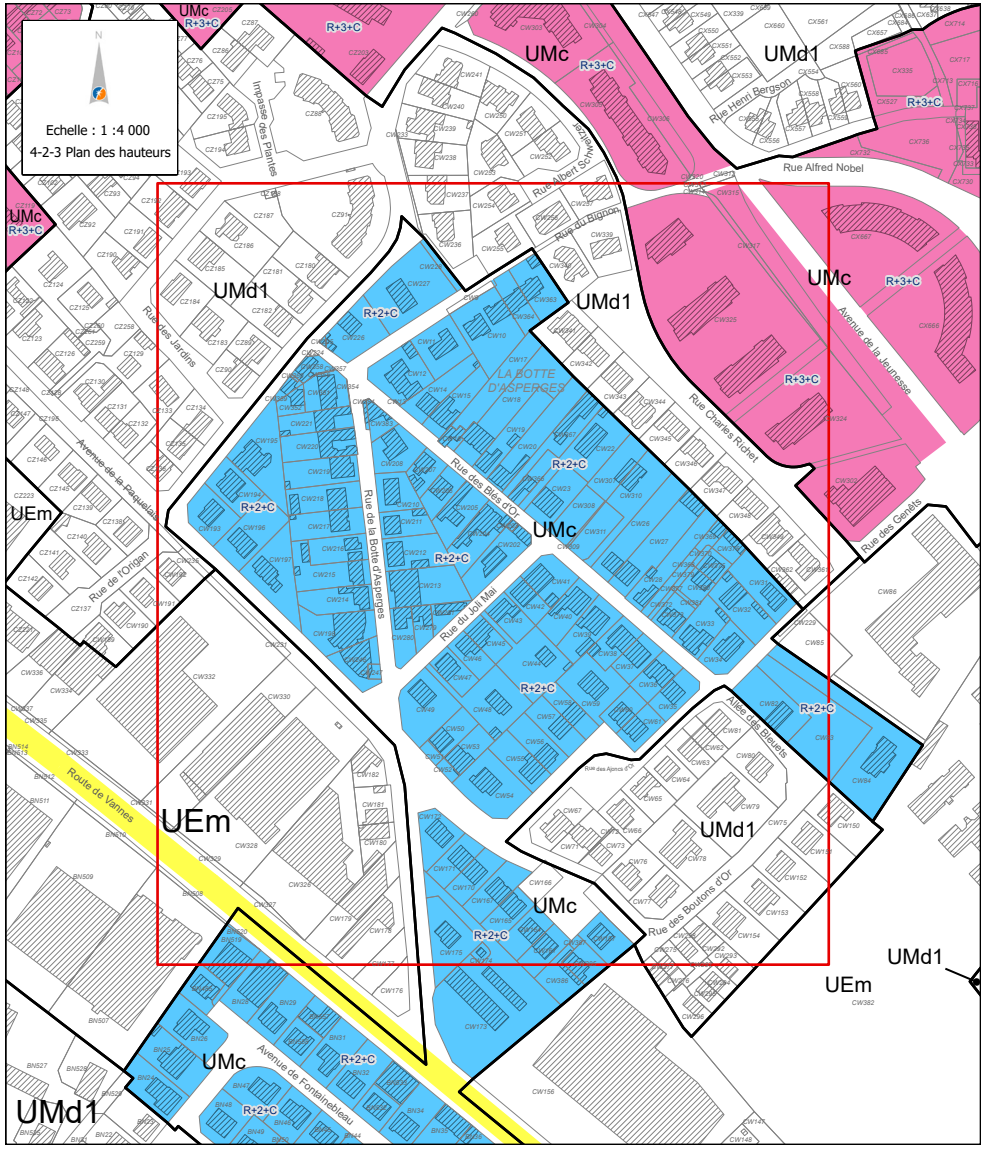
Directement connecté au grand projet de mutation urbaine de la Route de Vannes, le secteur pavillonnaire de la Botte d'Asperges est constitué de formes urbaines diversifiées.
Si sa vocation à muter vers un tissu plus dense n'est pas remise en cause, il apparaît nécessaire de garantir une transition apaisée en termes de hauteurs entre le renouvellement d'envergure attendu sur la Route de Vannes et les tissus pavillonnaires situés en second rideau au nord de la rue de la Paquelais (sous-secteur UMd1).
Il convient donc de baisser les hauteurs le long des rues Des Blés d'Or, de la Botte d'Asperges, du Joli Mai et du Bignon.

Ainsi, il est proposé de modifier :

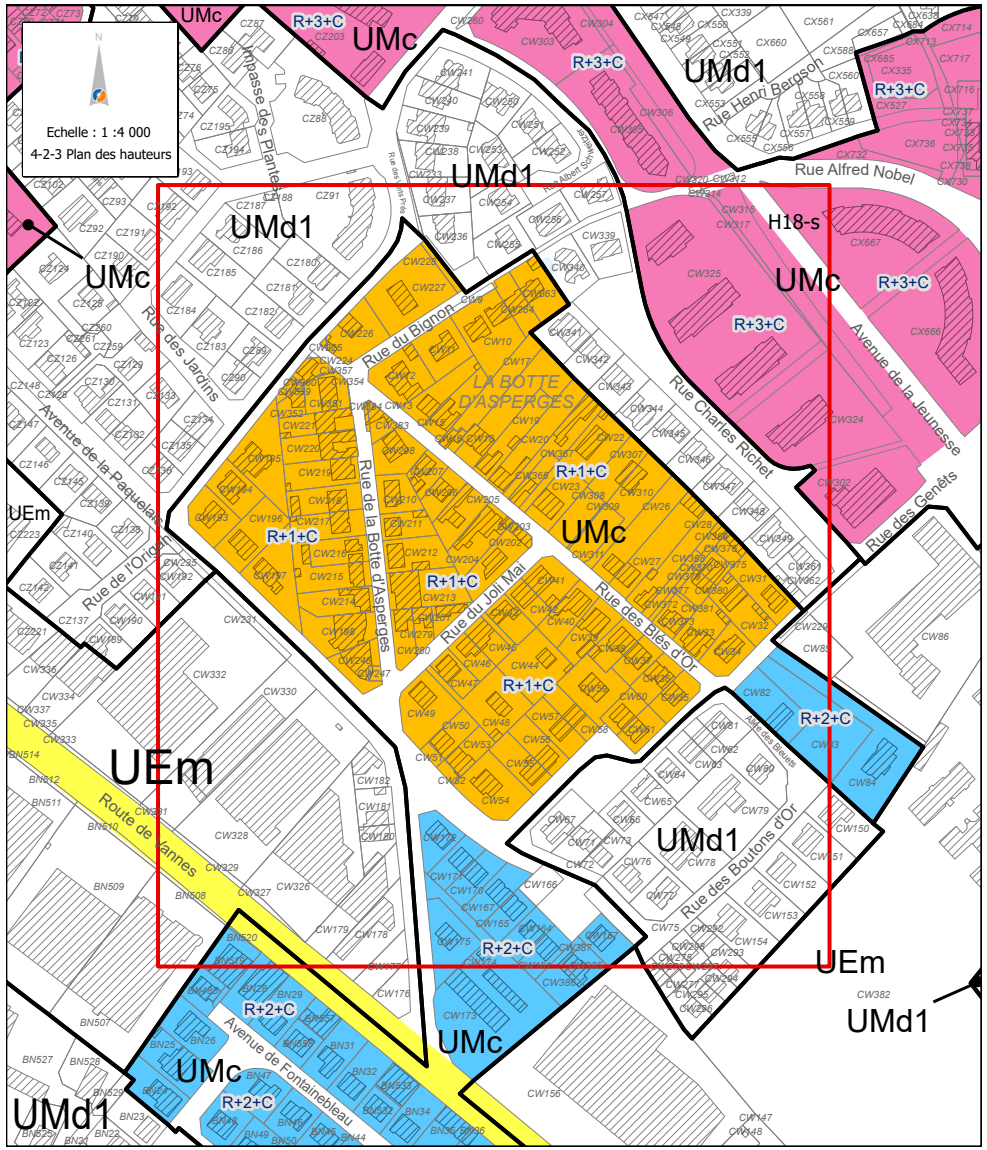
- **le plan des hauteurs de R+2+C vers R+1+C le long des rues Des Blés d'Or, de la Botte d'Asperges, du Joli Mai et du Bignon.**

ORVAULT

AVANT



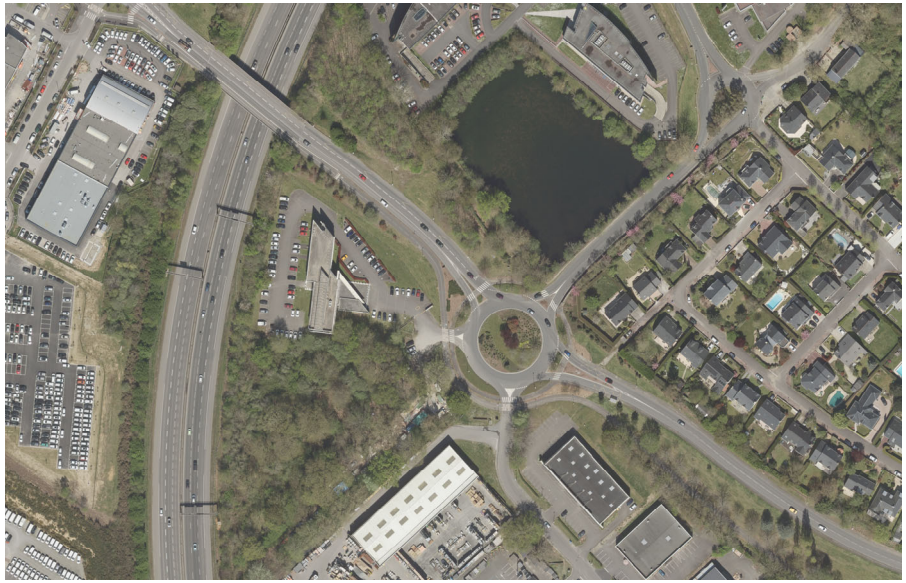
APRÈS



7. EXTENSION DU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - AVENUE PECCOT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : G16, G17, H16, H17



Extension du périmètre tertiaire avenue Claude-Antoine Peccot

Les parcelles cadastrées situées avenue Claude-Antoine Peccot sont classées en secteur UEm.

Elles sont bordées :

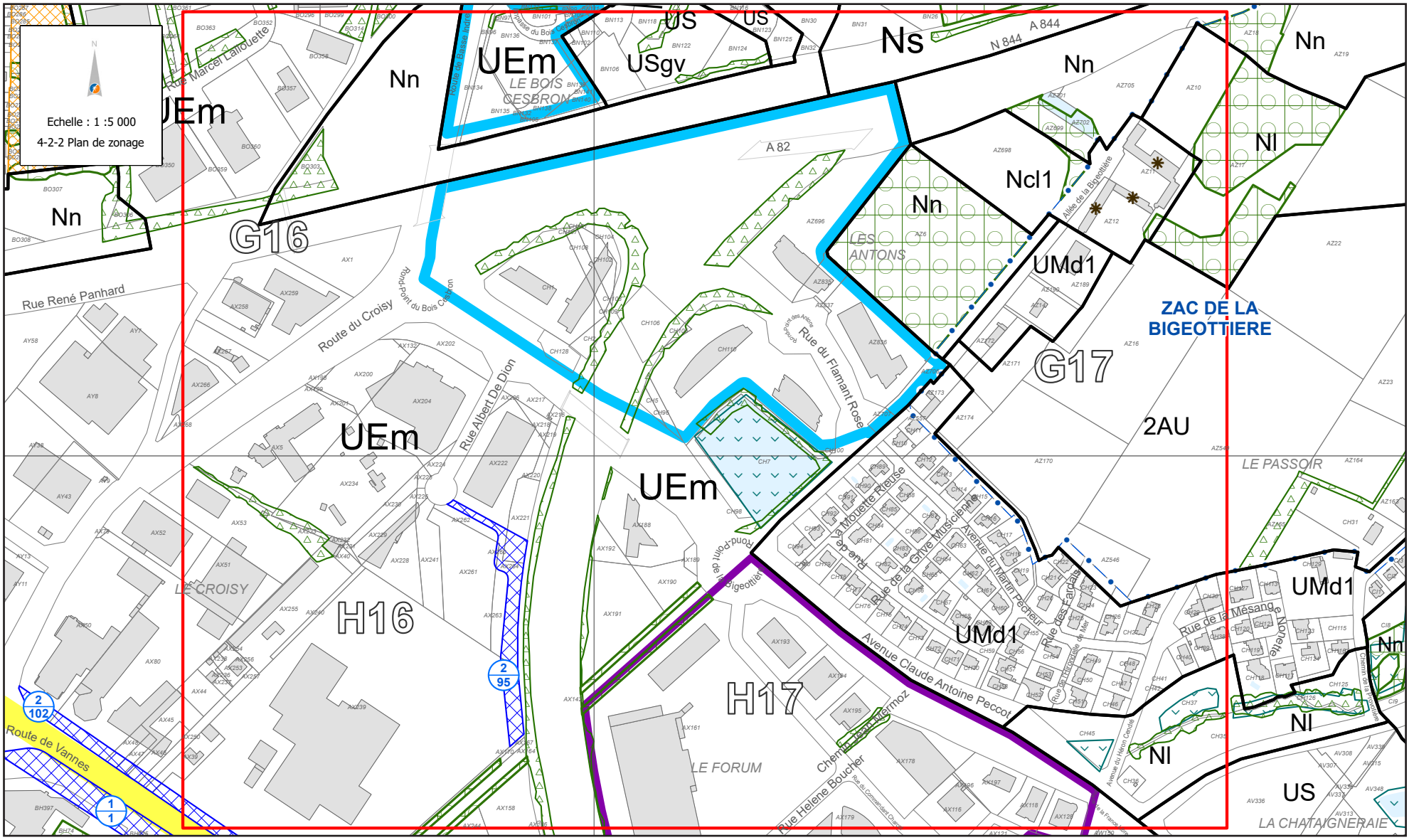
- au Nord par le périmètre tertiaire des Antons, défini dans le cahier communal comme « *une zone d'activité économique à vocation tertiaire (bureaux et services) située à proximité immédiate du périphérique, porte d'Orvault* » ;
- au Sud par le périmètre de polarité commerciale majeur de la Route de Vannes pôle qui concentre plus de 200 activités commerciales sur ce linéaire avec de nombreuses locomotives en équipement de la maison et le centre commercial du Sillon.

Au regard de l'activité présente sur le site (entreprise Securitas) et de son positionnement en limite du périphérique, il apparaît pertinent d'intégrer ce tènement foncier au périmètre tertiaire des Antons, bénéficiant d'un positionnement qualitatif en entrée d'agglomération, actuellement enclavé et situé hors de tout périmètre économique.

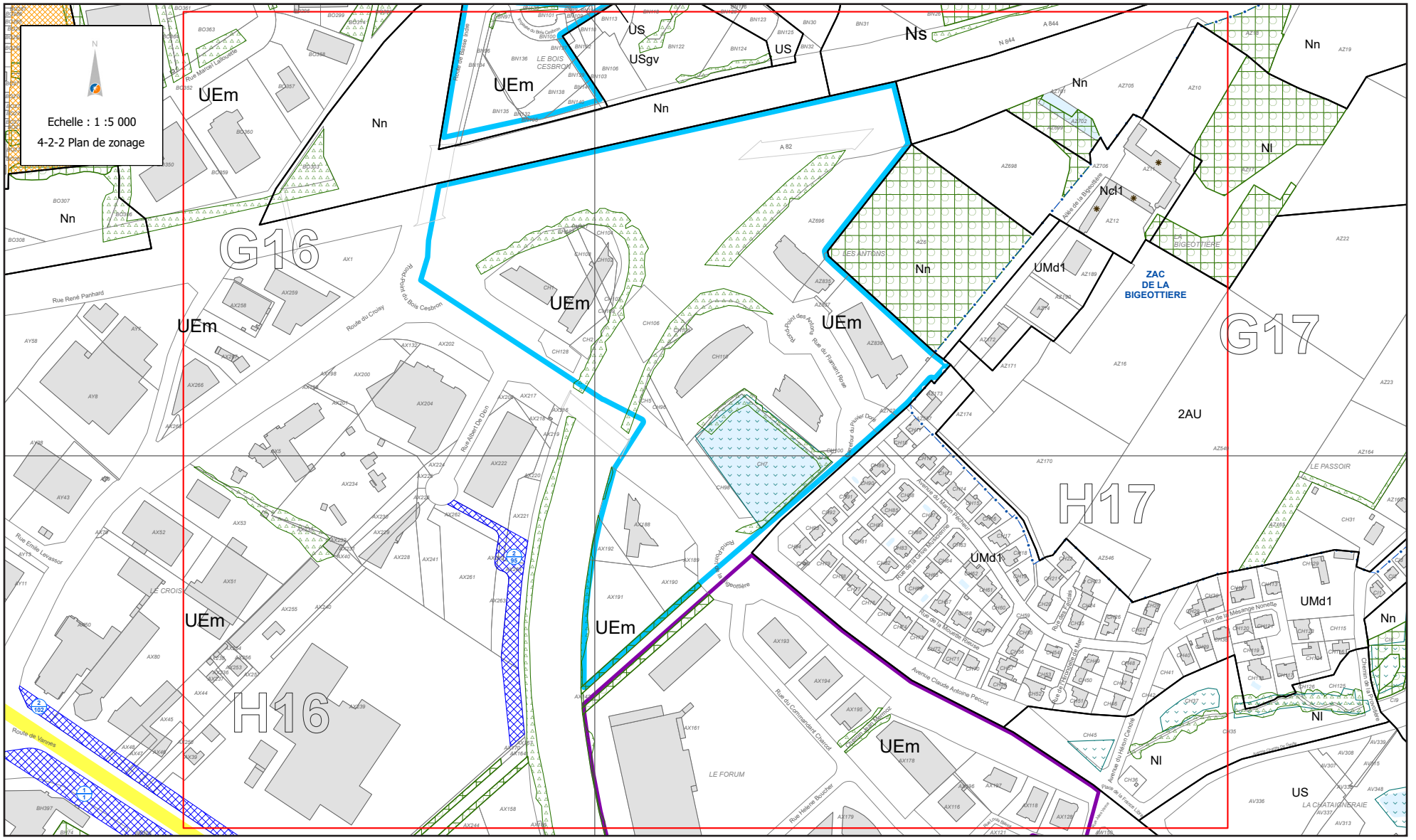
Ainsi, il est proposé :

- **d'étendre le périmètre tertiaire des Antons sur les parcelles cadastrées AX139, AX142, AX188, AX189, AX190, AX191, AX192, CH7 et CH98 situées en secteur UEm .**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nn
US
UEm
LE BOIS CESBRON
USgv
Ns
A 844
N 844
Nn
Nn
Nl
Ncl1
A 82
Nn
LES ANTONS
UMd1
ZAC DE LA BIGEOTTIERE
G16
G17
2AU
Rue René Panhard
Route du Croisy
Rue Albert De Dion
Rue du Flamant Rose
UEm
UEm
LE PASSOIR
LE CROISY
H16
H17
UMd1
UMd1
Nn
Nl
Nl
US
LA CHATAIGNERAIE
LE FORUM
Route de Vannes
Avenue Claude Antoine Peccot
Rue Helene Boucher

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nn
Ns
US
USgv
Us
Nl
Ncl1
UMd1
2AU
ZAC DE LA BIGEOTTIERE
G16
G17
H16
H17
LE BOIS CESBRON
LES ANTOINS
LE CROIS
LE FORUM
LE PASSOIR
LA CHATAIGNERAIE
Route de Vannes
Rue René Panhard
Route du Croisy
Rue Emile Levassor
Rue Albert De Dion
Rue du Commandant Charcot
Rue Hélène Boucher
Avenue Claude Antoine Peccot
Rue du Plessier Ogier
Rue du Fiennet Rouge
Rue de la Bigeottière
Rue de la Mésange Nonette
Avenue du Héron Cendré
Rue des Pinsons
Rue de la Mouette Rieuse
Rue de la Grive Musicienne
Avenue du Martin Pêcheur
Rue de la Bécassine des Marais
Rue de la Tourterelle des Bois
Rue de la Perdrix Grise
Rue de la Cigogne Blanche
Rue de la Fauvette Grise
Rue de la Pie Bavarde
Rue de la Corneille Noire
Rue de la Colombe Ramier
Rue de la Caille des Blés
Rue de la Huppe Fasciée
Rue de la Sarcelle d'Hiver
Rue de la Bécassine des Marais
Rue de la Tourterelle des Bois
Rue de la Perdrix Grise
Rue de la Cigogne Blanche
Rue de la Fauvette Grise
Rue de la Pie Bavarde
Rue de la Corneille Noire
Rue de la Colombe Ramier
Rue de la Caille des Blés
Rue de la Huppe Fasciée
Rue de la Sarcelle d'Hiver
Rue de la Bécassine des Marais
Rue de la Tourterelle des Bois
Rue de la Perdrix Grise
Rue de la Cigogne Blanche
Rue de la Fauvette Grise
Rue de la Pie Bavarde
Rue de la Corneille Noire
Rue de la Colombe Ramier
Rue de la Caille des Blés
Rue de la Huppe Fasciée
Rue de la Sarcelle d'Hiver

8. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : F16, F17, G16, H17, H18

Ajout / ajustement / suppression d'Emplacements Réservés

Ces Emplacements Réservés (ER) concernent les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours, de cheminements piétons ou cycles, le redimensionnement des réseaux, etc.

Depuis l'approbation du PLUm, certains ER ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux ou nécessitent d'être revus afin de mieux correspondre aux projets de travaux envisagés.

Afin d'actualiser la liste des ER sur le territoire d'Orvault, il est proposé de :

- **supprimer l'ER n°2-56 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de carrefour au niveau du chemin de la Retardière**, le projet de contournement routier du bourg ayant été abandonné ;

- **ajuster l'ER n°2-61 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie chemin de la Mailladière** afin de réduire l'emprise de l'ER d'environ 2 475 m², et de conserver une surface totale de 50 m² uniquement au niveau du carrefour avec le chemin des Buttes, permettant ainsi de répondre à la problématique de visibilité ;

- **modifier l'intitulé de la localisation de l'ER n°2-63 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie** car il s'agit du chemin de la Monteguère (et non chemin de la Mailladière) ;

- **ajuster l'ER n°2-70 au bénéfice de Nantes Métropole pour réalisation d'une liaison douce chemin des Perrières,** les acquisitions foncières ayant été en partie réalisées, il s'agit de conserver une surface totale de 245 m² ;

- **supprimer l'ER n°2-78 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de la rue des Silènes**, les acquisitions foncières ayant été réalisées ;

- **supprimer l'ER n°2-79 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de carrefour rue de la Garenne,** les acquisitions foncières ayant été réalisées ;

- **ajuster l'ER n°2-80 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie rue de la Garenne,** afin de réduire la surface totale à 170 m² au lieu de 443 m², à travers :
  - la suppression de 140 m² sur la partie Est dont les acquisitions foncières ont été réalisées ;
  - la suppression de 190 m² correspondant aux parcelles BS24, BS25 et BS27 dont les acquisitions foncières ont été réalisées ;
  - l'ajout de 57 m² correspondant à la parcelle BT43 située au Nord de l'ER initial ;

- **ajuster l'ER n°2-81 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie route de la Garenne/Madoire**, afin de prendre en compte l'existence d'une haie bocagère qui est identifiée en tant qu'Espace Paysager à Protéger au titre de la modification n°1 du PLUm, conservant ainsi une surface totale de 103 m² ;

- **supprimer l'ER n°2-84 au bénéfice de la commune pour réalisation d'une liaison douce entre Cassini et Madoire** afin de le remplacer par un ER flottant, le niveau d'étude actuel étant insuffisant pour déterminer avec précision l'emplacement et l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet ;

- **ajuster l'ER n°2-104 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie avenue Claude Antoine Peccot** (Orientation d'Aménagement de Programmation sectorielle Peccot), les acquisitions foncières ayant été en partie réalisées. Il s'agit de conserver une surface totale de 1 177 m², au lieu de 1 788 m² ;

- **ajuster l'ER n°2-120 au bénéfice de Nantes Métropole pour réalisation d'un bassin d'orage à la Gobinière** afin d'exclure les fonds de jardins des parcelles CS116, CS117, CS120 et CS2122, représentant un total de 670 m² qui ne seront pas mobilisés par l'ouvrage, et de conserver une surface totale de 24 710 m² ;

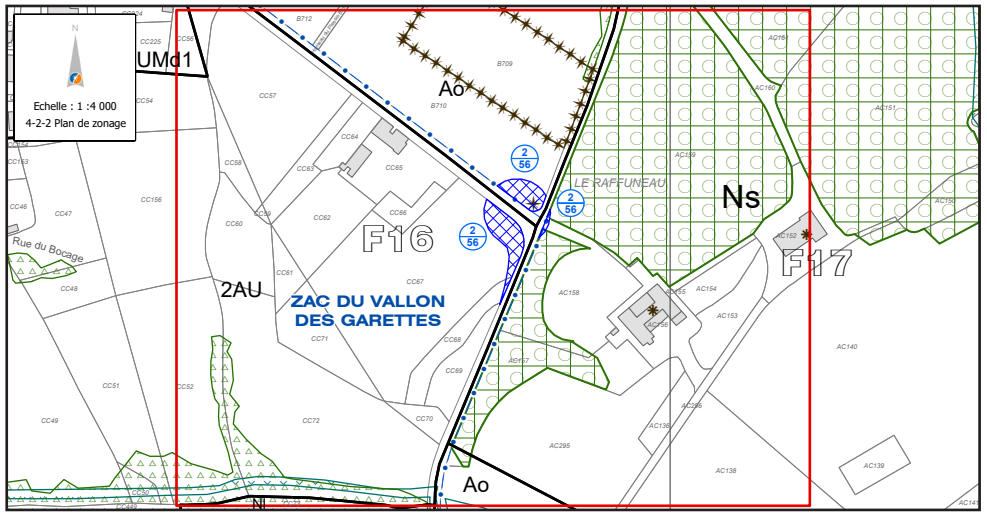
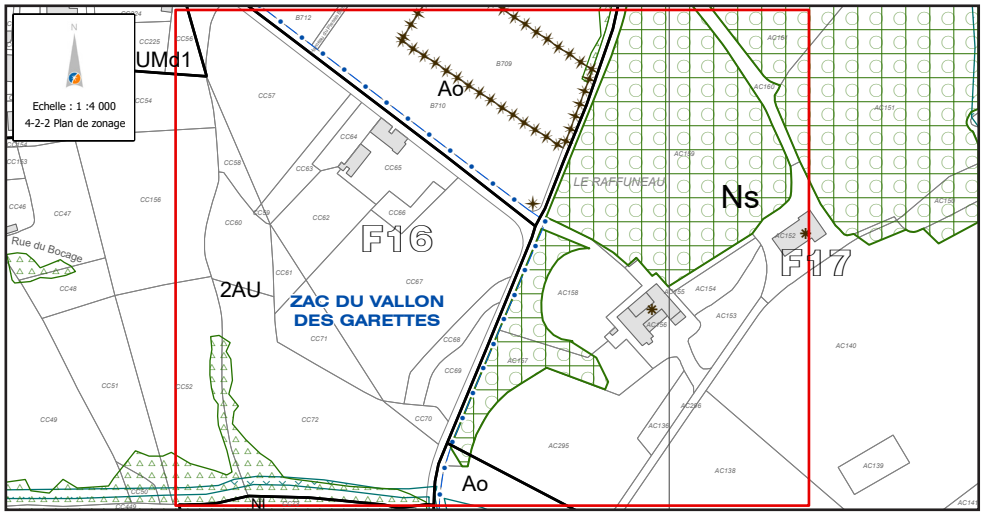
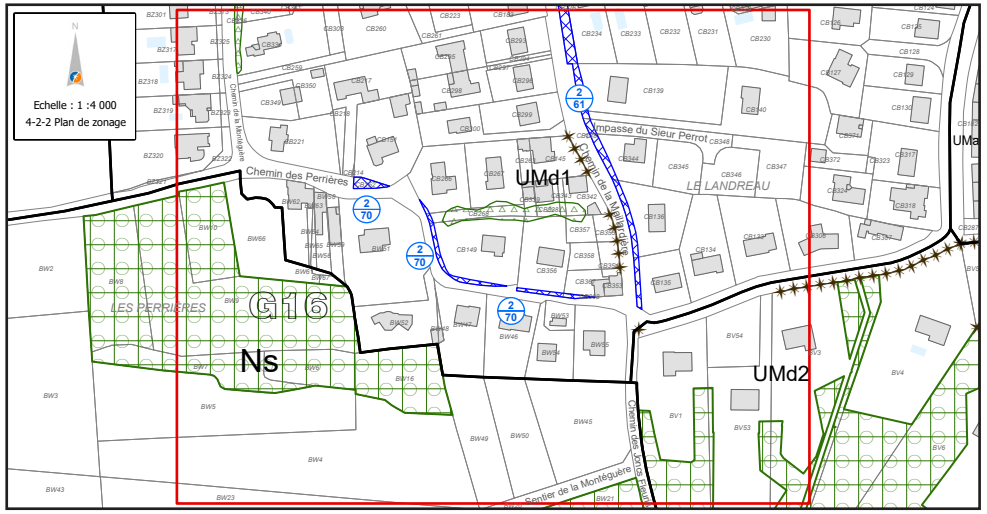
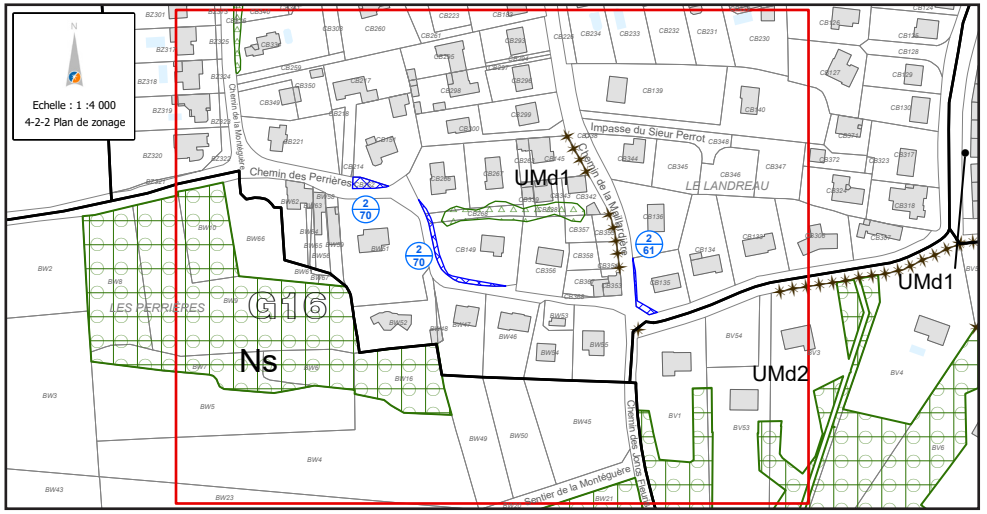
- **ajuster l'ER n°2-126 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie rue de la Botte d'Asperges,** les acquisitions foncières ayant été en partie réalisées. Il s'agit de conserver une surface totale de 10 m², au lieu de 47 m² ;

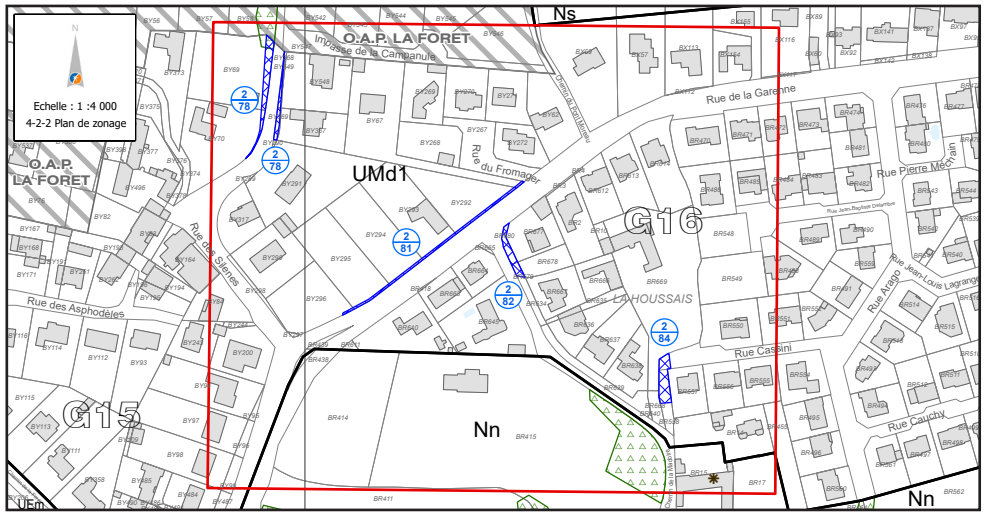
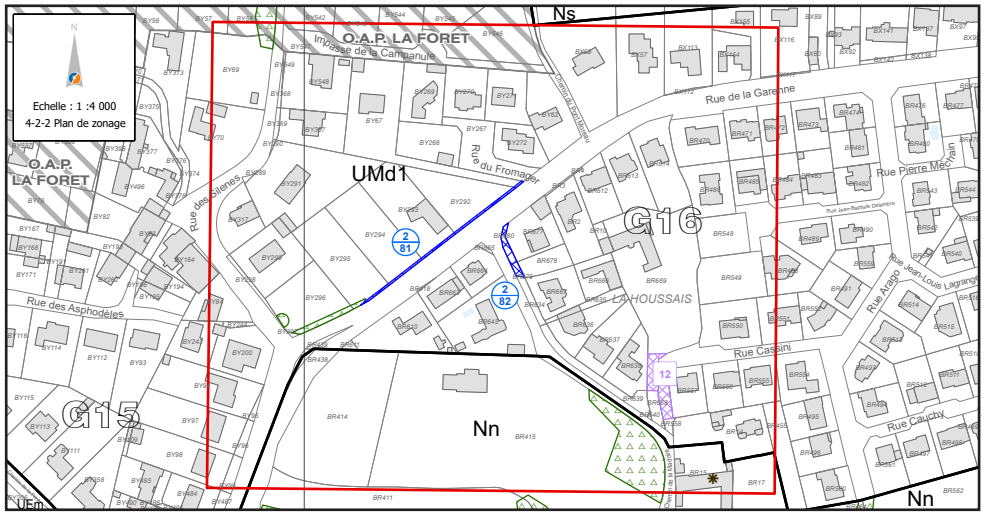
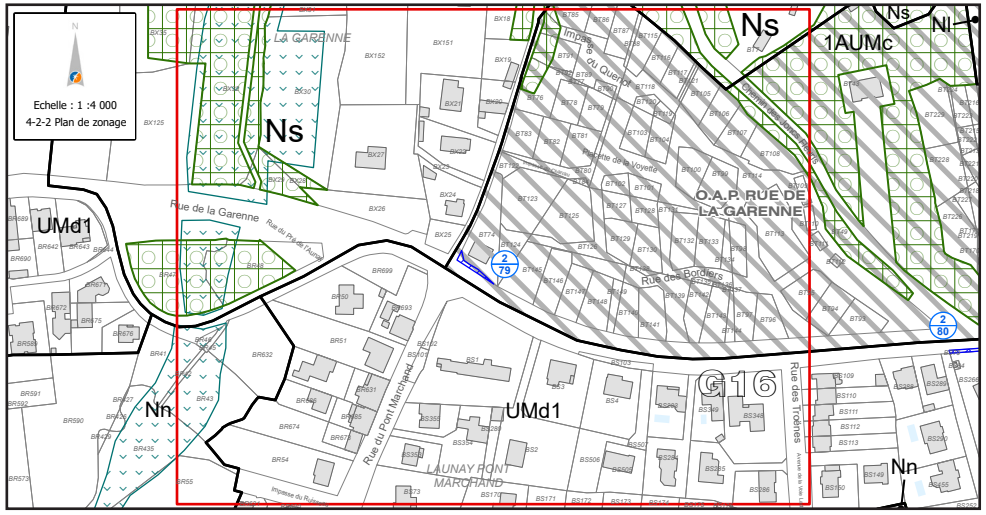
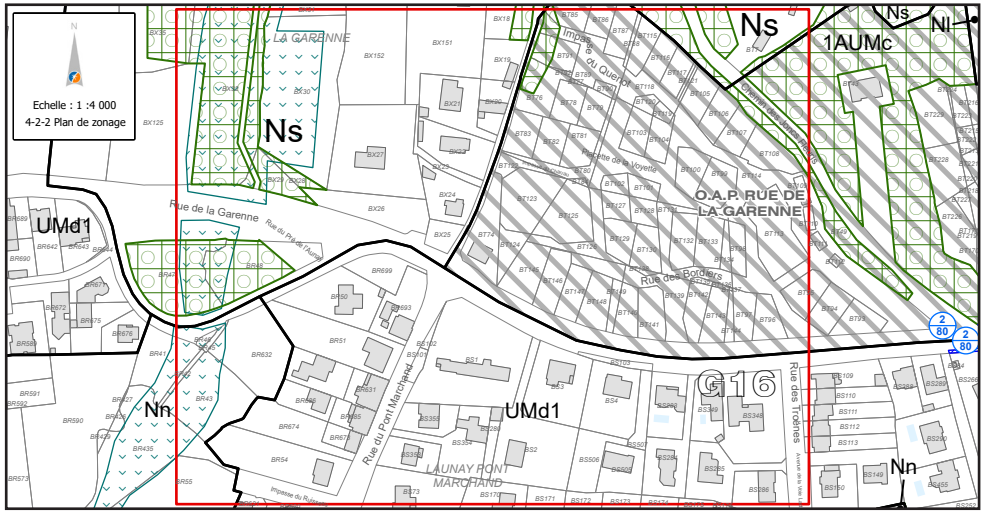
- **supprimer l'ER n°2-133 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie rue Saint-Joseph,** les acquisitions foncières ayant été réalisées ;

- **ajouter un ER d'une surface totale de 232 m², au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie rue Félix Vincent au niveau des parcelles CP237, CP234, CX14, CX11, CX10 ;**

- **ajouter un ER d'une surface totale de 464 m², au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie (carrefour) rue René Panhard au niveau des parcelles AY19 ;**

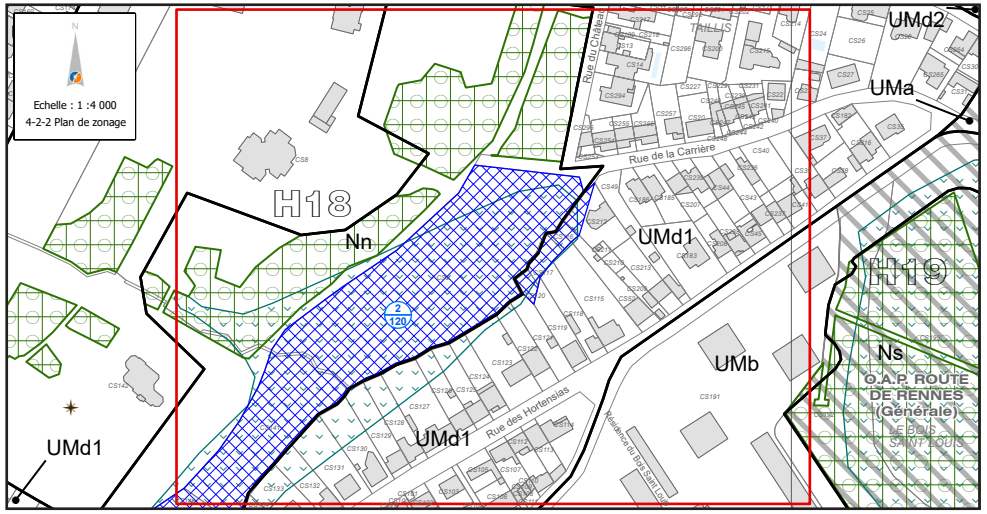
- **ajouter un ER d'une surface totale de 30 m², au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de parking rue Hubert de la Brosse au niveau des parcelles CE322, CE323, CE324.**

AVANT	APRÈS
	
Supprimer l'ER n°2-56	
	
Ajuster l'ER n°2-61 et l'ER n°2-70	

AVANT	APRÈS
	
Supprimer l'ER n°2-78, ajuster l'ER n°2-81 et modifier l'ER n°2-84 en ER Flottant	
	
Supprimer l'ER n°2-79	

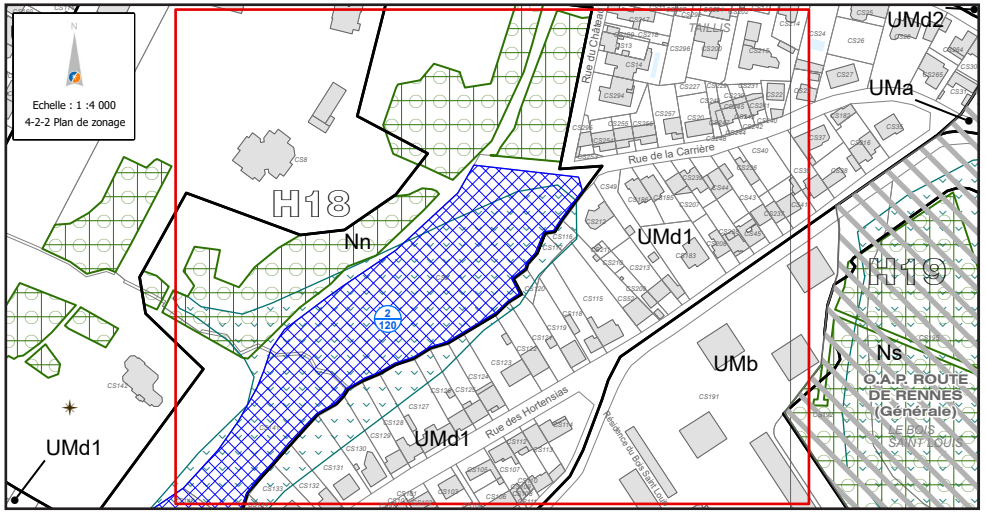
AVANT

Ajuster l'ER n°2-80

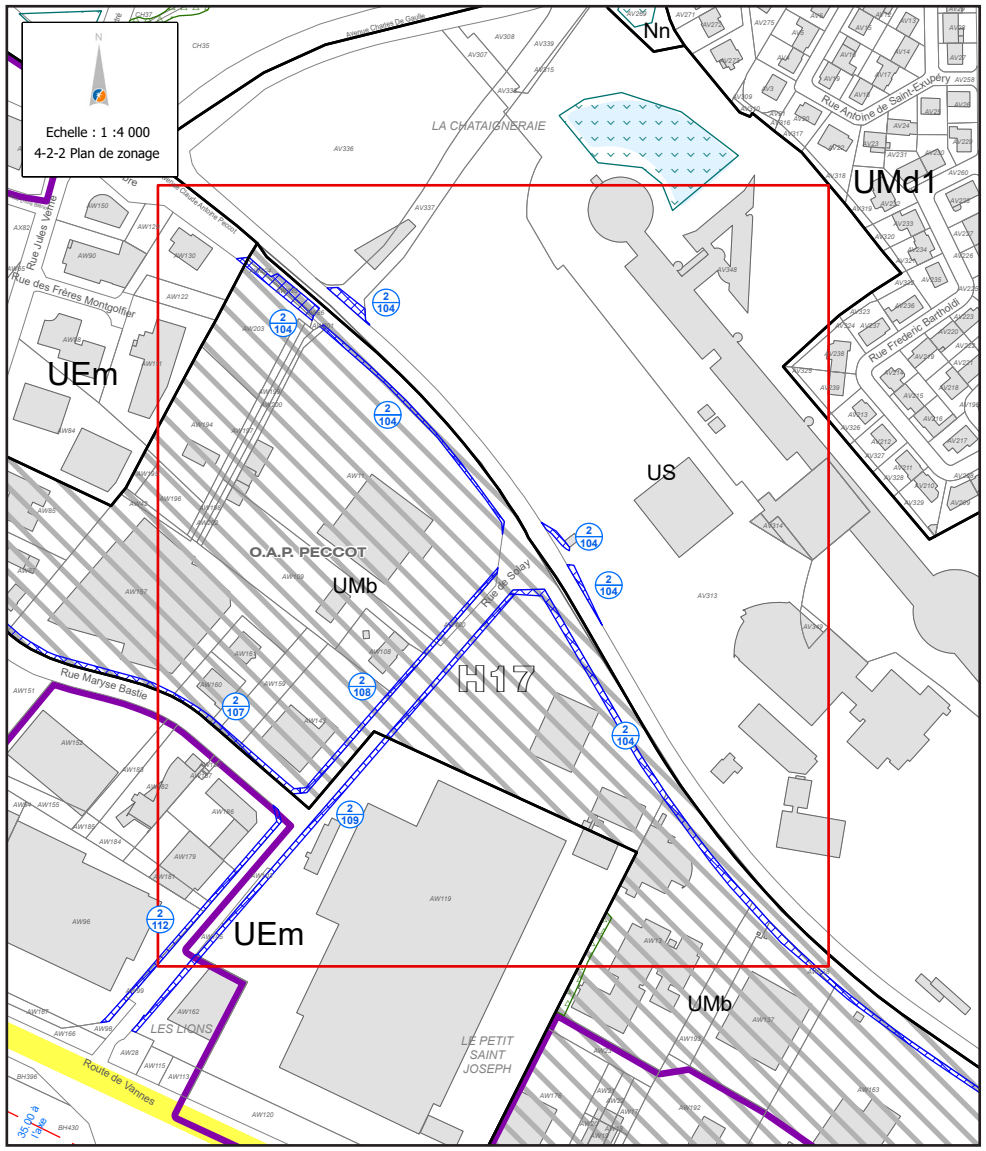


Ajuster l'ER n°2-120

APRÈS

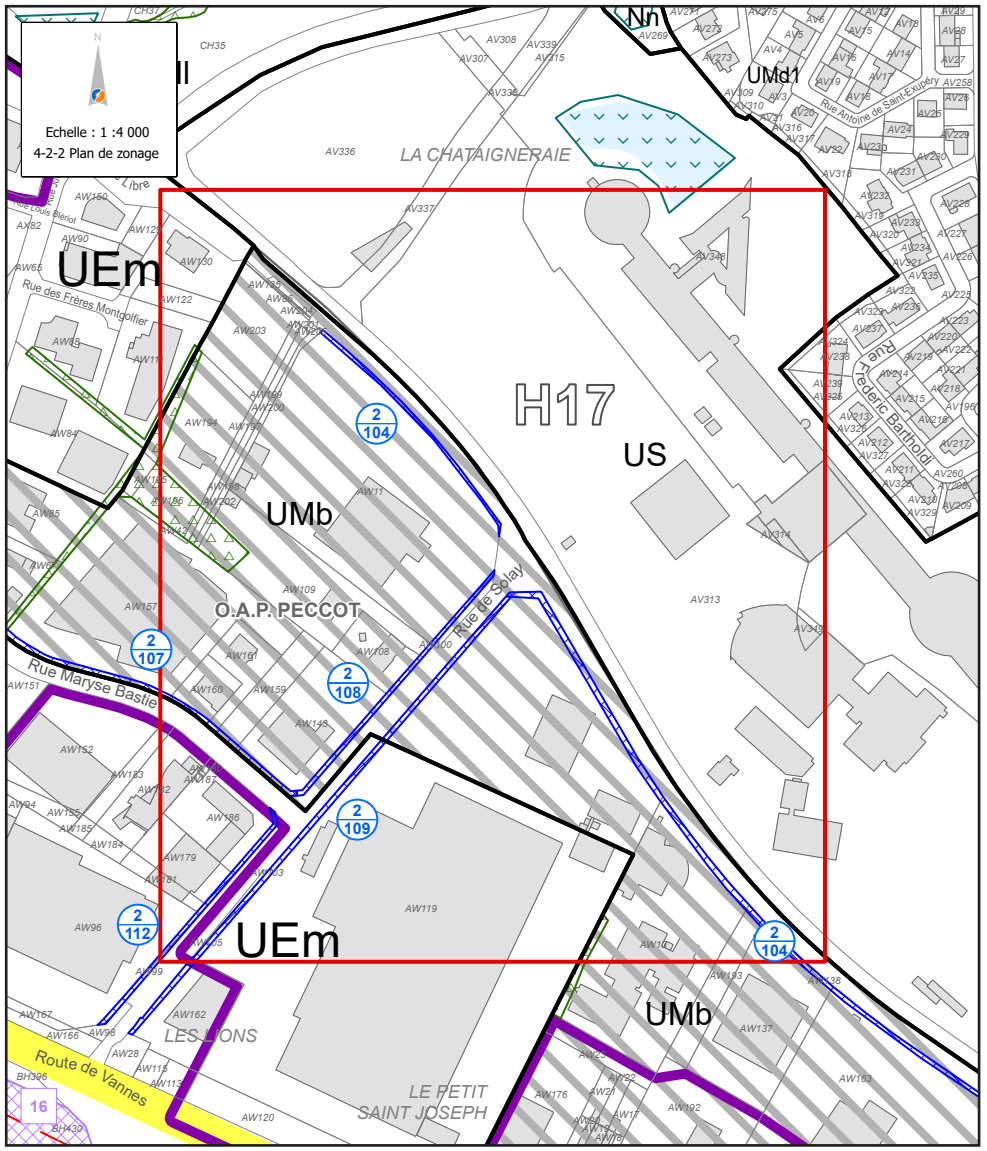


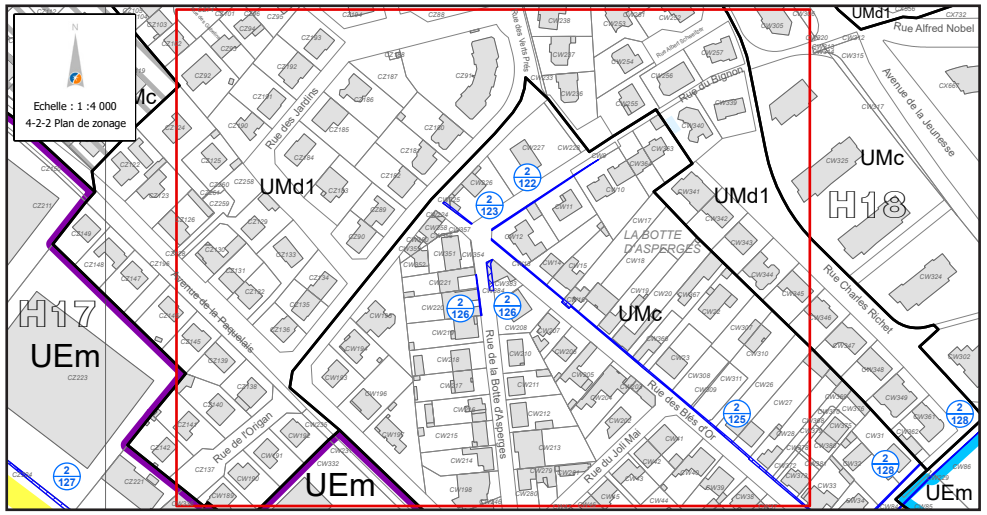
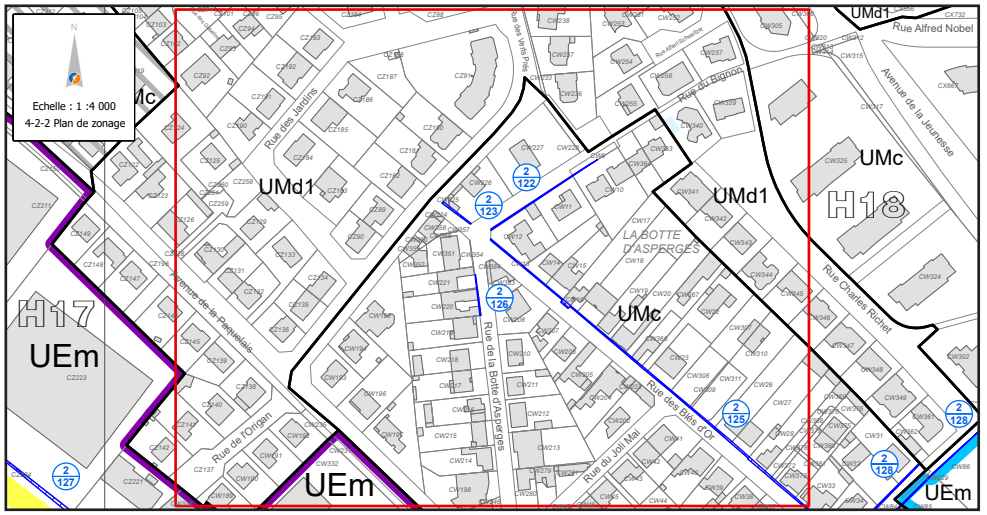
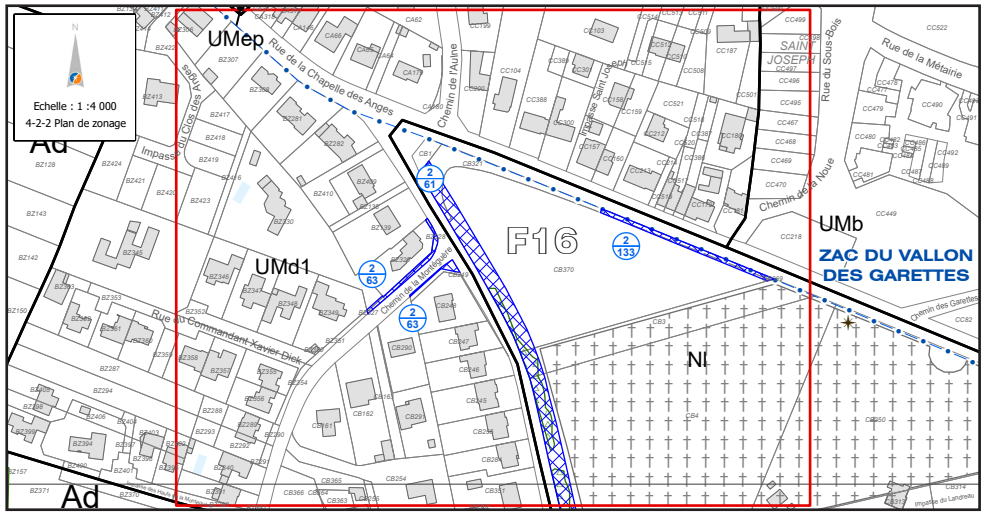
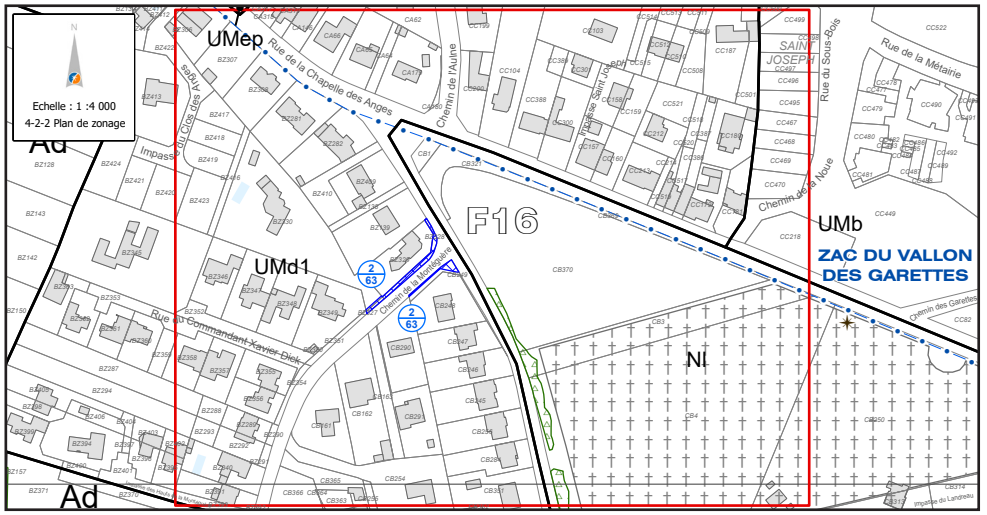
AVANT

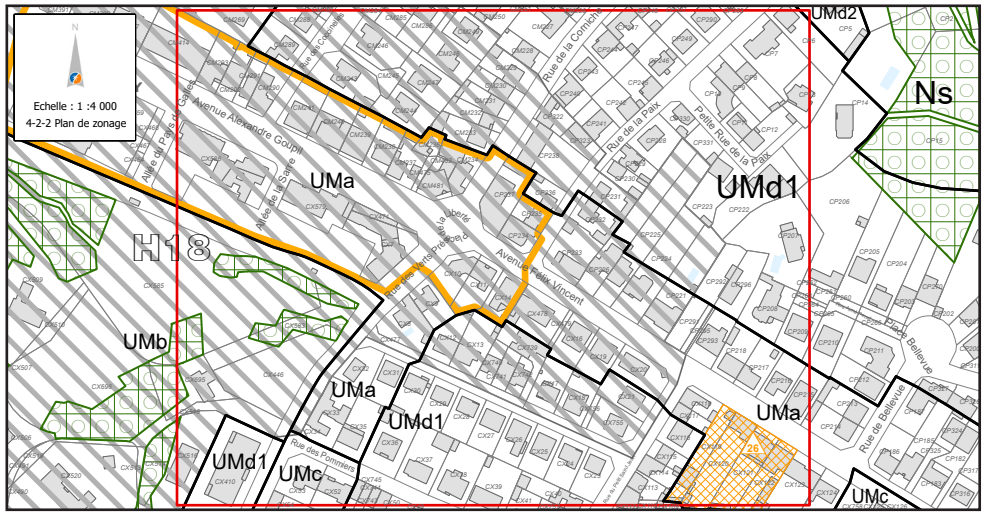
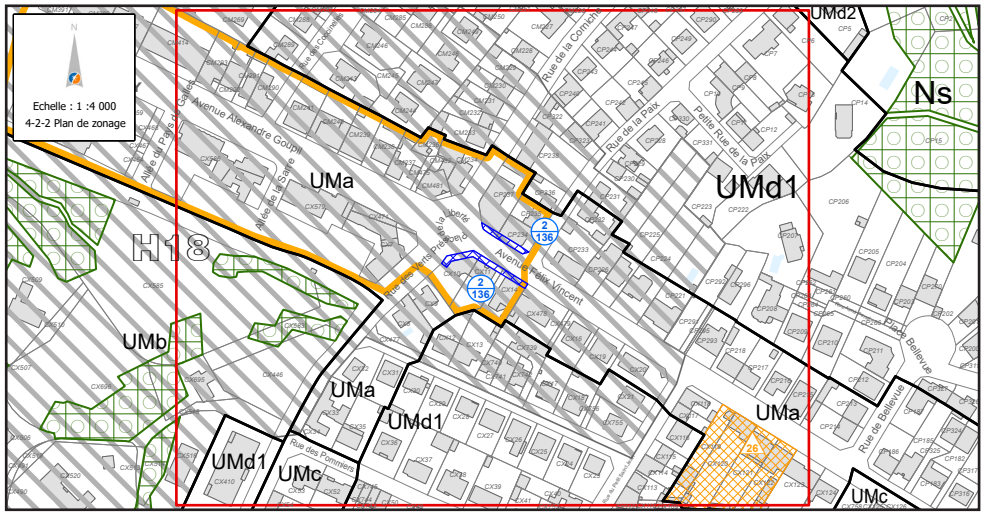
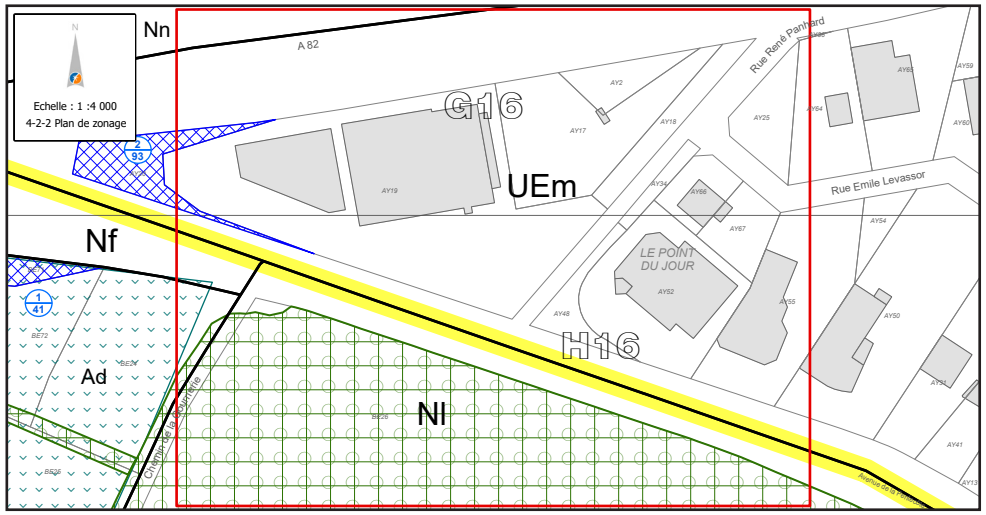
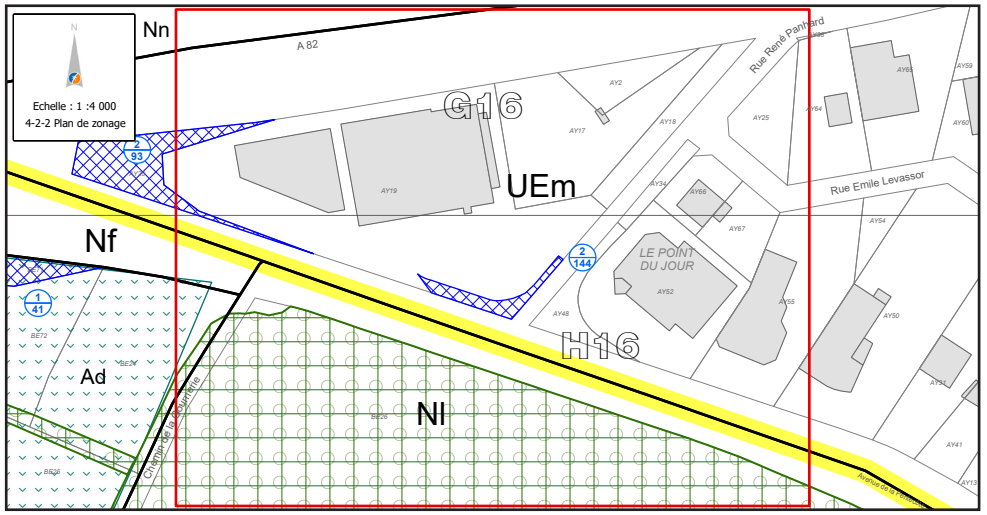


Ajuster l'ER n°2-104

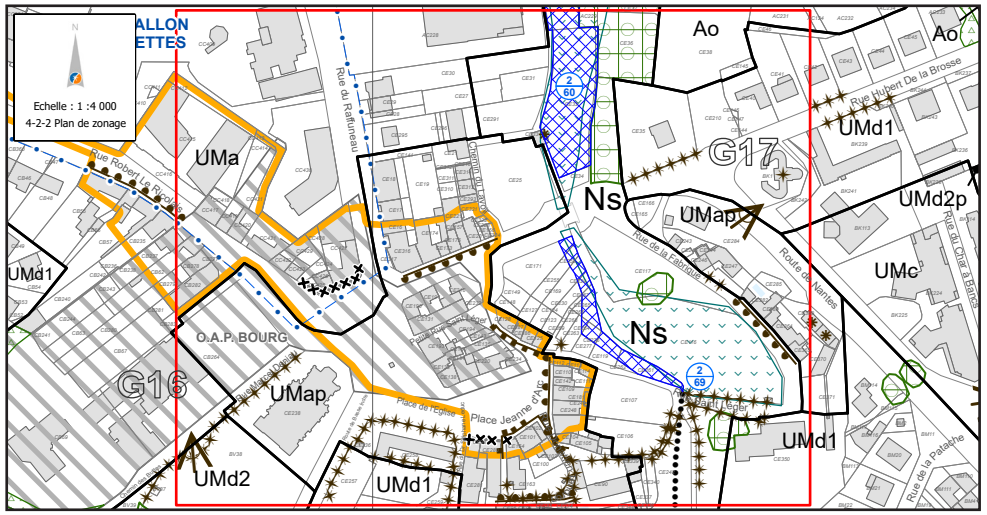
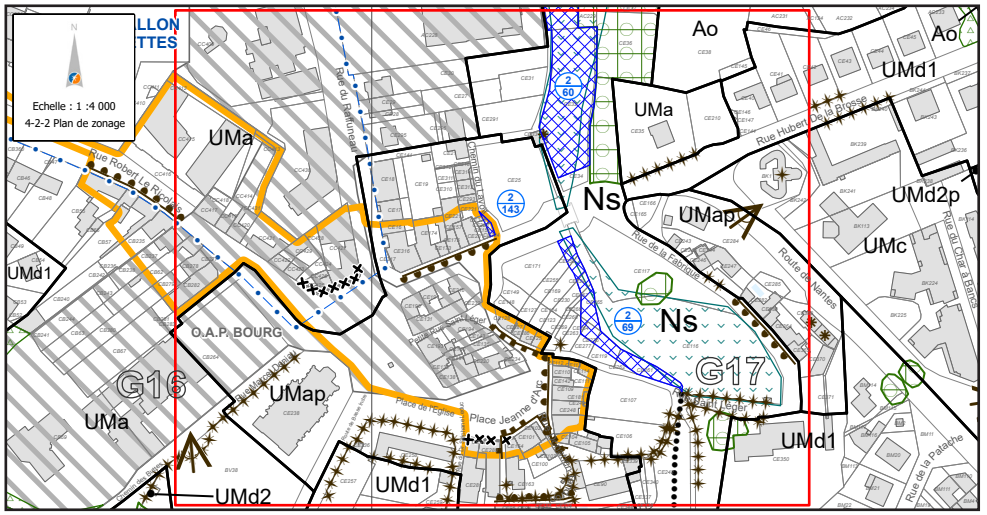
APRÈS



AVANT	APRÈS
	
Ajuster l'ER n°2-126	
	
Supprimer l'ER n°2-133	

AVANT	APRÈS
	
Ajout d'un ER rue Félix Vincent	
	
Ajout d'un ER rue René Panhard	

ORVAULT

AVANT	APRÈS
	
Ajout d'un ER rue Hubert de la Brosse	

9. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – CHEMIN DU DOUCET ET RUE DE LA GARENNE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : F16

L'Espace Paysager à Protéger (EPP) est un outil qui permet d'identifier les éléments tel que des haies, zones humides, cœurs d'îlot, boisements ou ensembles paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager et d'instaurer une règle pour assurer leur intégrité. En effet, ce classement autorise les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet EPP.
2 EPP sont ajoutés sur les secteurs suivants :

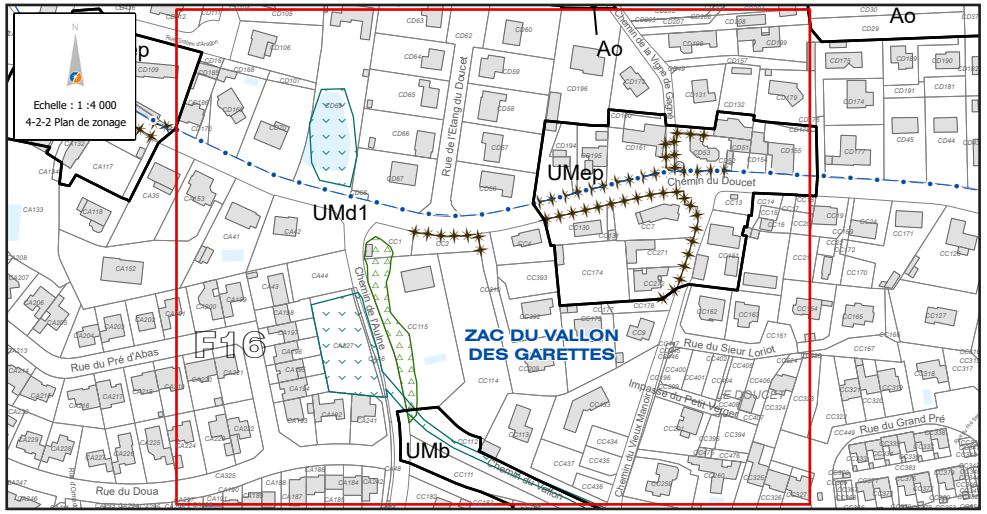
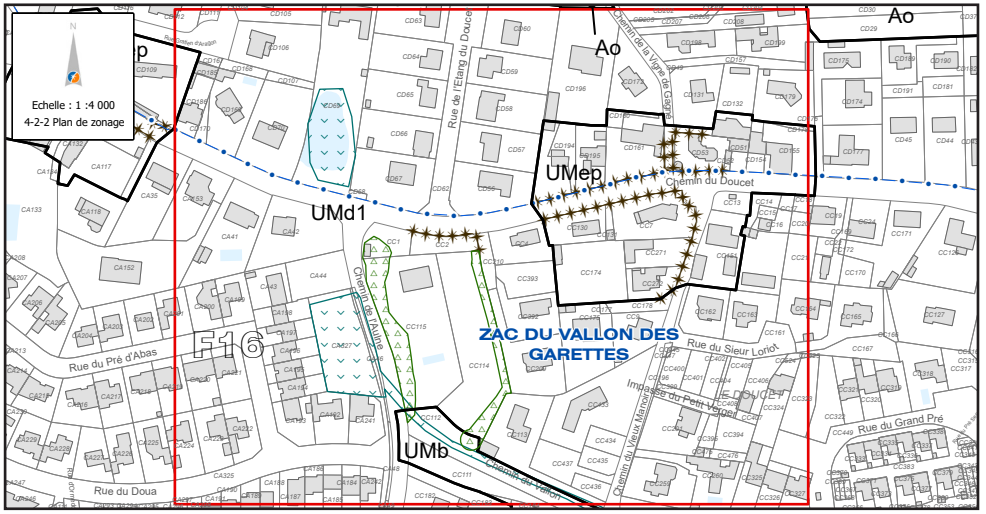
1/ Chemin du Doucet

Au niveau du chemin du Doucet, une haie bocagère existante constituée de nombreuses essences telles que chênes, hêtres ou pins présente un intérêt écologique fort à l'échelle de ce quartier pavillonnaire.
Elle permet également d'assurer un corridor vert entre le vallon des Garettes et la zone agricole située au Nord.

Insérée entre des parcelles déjà bâties et un foncier en mutation qui fait l'objet d'un projet de lotissement, il apparaît important de protéger cette haie afin de garantir son rôle écologique et paysager.

Il est proposé :

- **l'ajout d'un EPP sur les parcelles cadastrées CC112 et CC114, pour une superficie de 575 m² ;**

AVANT	APRÈS
	
Ajout d'un EPP chemin du Doucet	

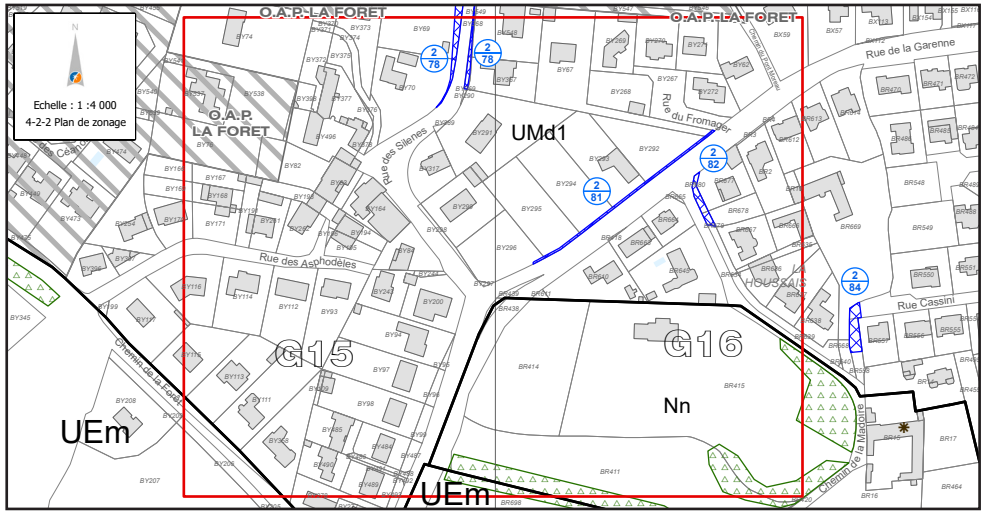
2/ Rue de la Garenne

La haie bocagère constituée de chênes et de hêtres située à l'intersection des rues de la Garenne et des Silènes rappelle le maillage bocager qui préexistait initialement sur ces anciens espaces dédiés à l'agriculture. Aujourd'hui insérée dans le tissu urbain pavillonnaire, elle se situe aux limites d'un tènement foncier mutable.
Or il apparaît important, d'un point de vue écologique et paysager, de préserver cette haie en front de rue notamment pour permettre une meilleure insertion urbaine des futurs logements.

Il est proposé :

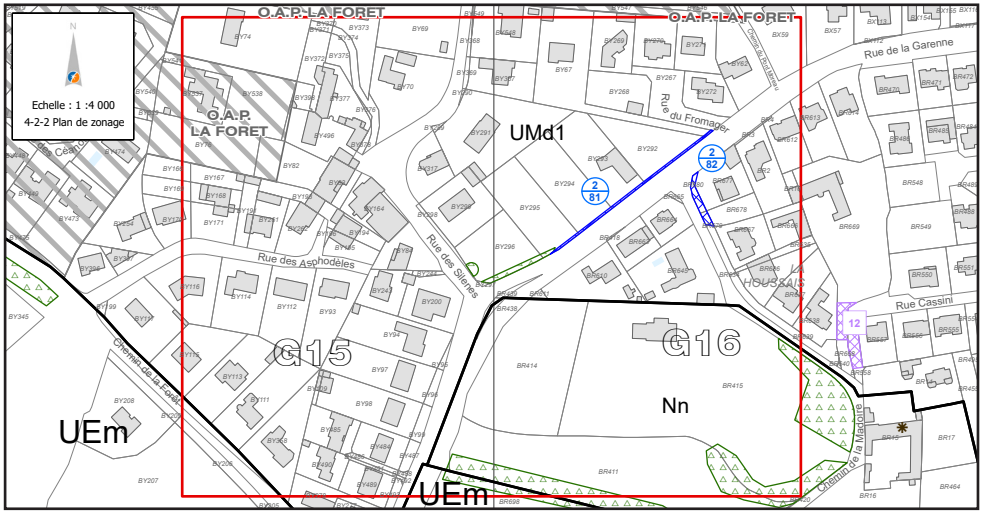
- **l'ajout d'un EPP sur les parcelles cadastrées BY295 et BY296 pour une superficie de 130 m².**

AVANT



Ajout d'un EPP rue de la Garenne

APRÈS



10. AJOUT DE PATRIMOINES BÂTIS À PRÉSERVER - HAMEAU DE LA GARNISON

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-5

PLANCHES : G17, F15

Ajout de patrimoines 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.

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 Garnison

Le cahier communal d'Orvault précise que « le paysage orvaltais est aussi constitué de nombreux manoirs et châteaux qui jalonnent les coteaux et sont caractéristiques du développement de la commune entre le XVIIIe siècle et le XIXe siècle. La qualité de leurs abords, cours, parcs, jardins, clôtures et allées ainsi que leurs boisements remarquables constituent un élément identitaire d'Orvault à conserver. ».

Concernant des bâtiments patrimoniaux situés en zone agricole durable (Ad) au lieu-dit La Garnison, l'architecte conseil de la ville, a effectué une visite de terrain et produit une note d'analyse architecturale concernant les anciennes écuries à proximité du manoir.

Parcelle cadastrale	G120
Lieu-Dit	La Garnison – Orvault
Descriptif des bâtiments concernés	Les bâtiments composant d'anciennes écuries présentent un intérêt patrimonial dans leur mise en œuvre et dans leur implantation par rapport à la rue.
Proposition de l'architecte conseil	Afin d'assurer leur mise en valeur et dans un but de préservation, il serait judicieux de pouvoir transformer les bâtiments (anciennes écuries) en habitation, en autorisant un changement de destination. Juxtaposé avec une parcelle de jardin en façade Sud, des nouvelles ouvertures sont envisageables en conservant l'aspect des pierres apparentes.

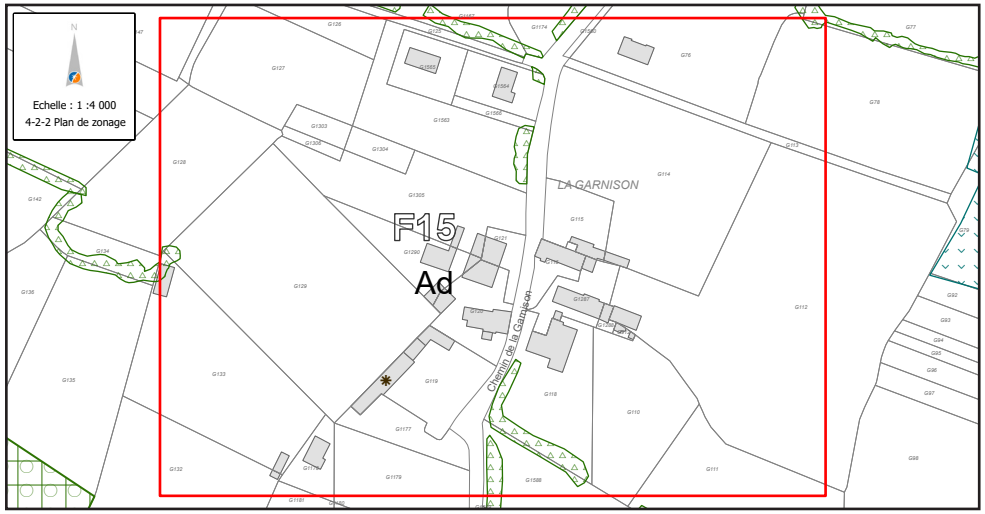
Au regard des informations détaillées ci-avant, il est proposé :

- **l'ajout d'un patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination sur la parcelle cadastrée G120 (anciennes écuries) considérant qu'il s'agit de deux bâtiments formant un corps de ferme possédant 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 d'une préservation dans le temps.

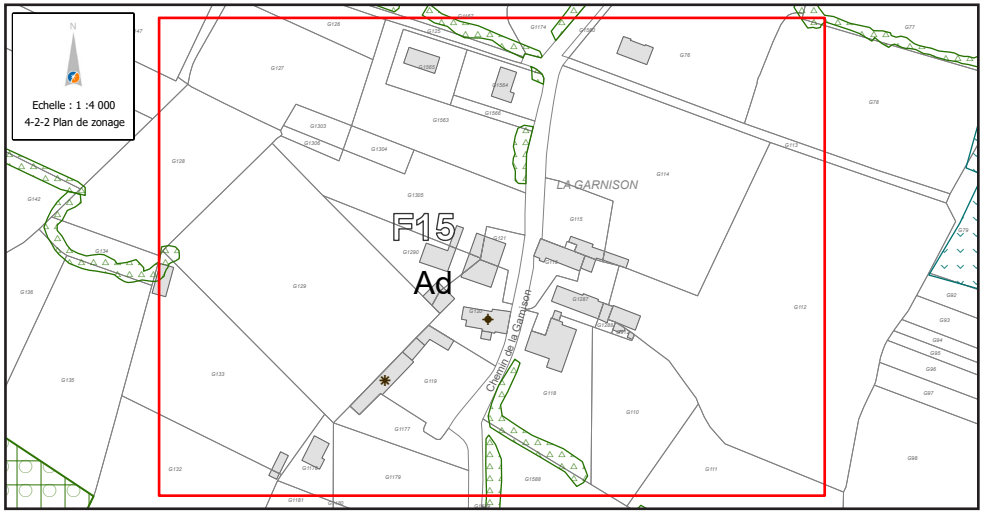
Photos des bâtiments agricoles – parcelle G120

ORVAULT

AVANT



APRÈS



ORVAULT

Au lieu-dit Le Mail

Concernant le bâtiment patrimonial situé en zone Ns (espaces naturels remarquables) au lieu-dit Le Mail, l'architecte conseil de la ville, a effectué une visite de terrain et produit une note d'analyse architecturale.

L'objectif en autorisant le changement de destination est de favoriser la rénovation et l'entretien de ce bâtiment par leurs propriétaires en élargissant leurs usages potentiels et permettant ainsi une meilleure garantie de leur préservation dans le temps.

Par ailleurs, au lieu-dit Le Mail, une construction sur la parcelle BL72 est déjà identifiée et protégée au patrimoine bâti. Le bâtiment a fait l'objet d'une expertise patrimoniale démontrant et confirmant son caractère patrimonial de qualité. Il est remarqué une erreur matérielle entre le plan graphique (pièce 4-2-2) affichant l'étoile patrimoine bâti et l'annexe du patrimoine (pièce 4-1-2-5), qu'il convient de corriger.

Parcelle cadastrale	BL53
Lieu-Dit	Le Mail – Orvault
Descriptif du bâtiment concerné	Le site, de part l'implantation du bâti, la qualité des murs en pierre traditionnelle, le traitement des couvertures, la rénovation qualitative, présente un intérêt patrimonial.
Proposition de l'architecte conseil	Le changement de destination devra conserver les qualités existantes.

Il est donc proposé :

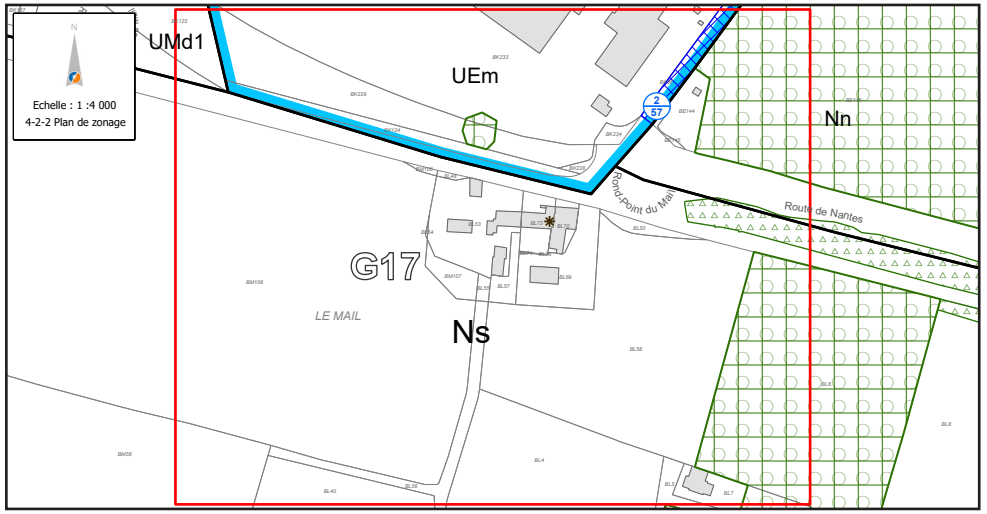
- **l'ajout d'un patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination sur la parcelle cadastrée BL53 considérant qu'il s'agit de deux bâtiments formant un corps de ferme possédant des qualités architecturales et patrimoniales ;**

- **de corriger dans la liste du patrimoine l'erreur de localisation de la ferme en indiquant la parcelle BL72 au lieu de la BL68 ;**

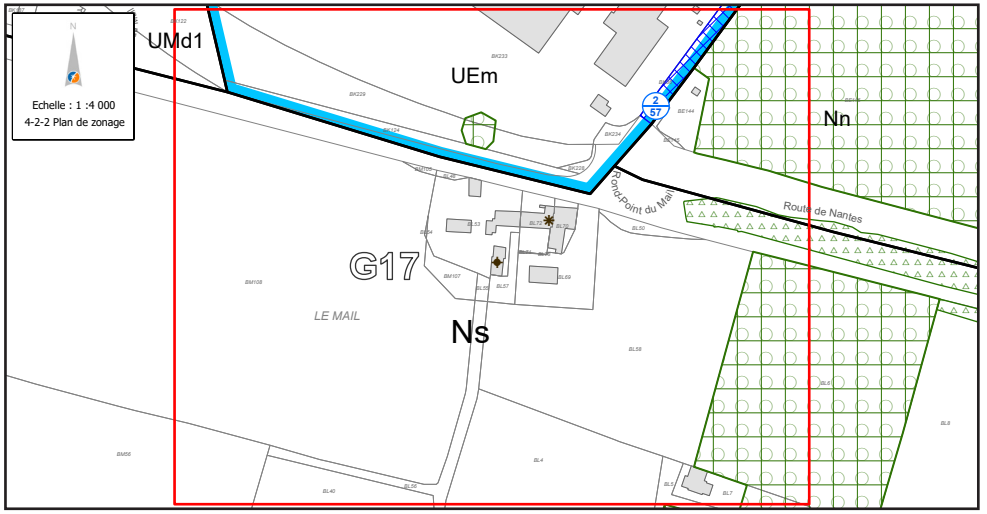
L'ensemble des ajouts et modifications seront répertoriés au document graphique comme « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination », considérant qu'il s'agit bien de constructions qui possèdent des qualités architecturales et/ou patrimoniales, témoins d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, faisant partie intégrante du patrimoine local et favorisant leur préservation.

ORVAULT

AVANT



APRÈS



LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

REZÉ

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET LAMOUR LES FORGES 716
2. PROJET URBAIN BASSE ÎLE 721
3. PROJET ZAC DE LA BROSSE 735
4. MODIFICATION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 739
5. AJUSTEMENT DE ZONAGES – GALARNIERE, PINIER, RAGON 750
6. ÉVOLUTION DES HAUTEURS - RUE DE LA COMMUNE DE 1871 ET AVENUE DE LA IVÈME RÉPUBLIQUE 754
7. SUPPRESSION D'UNE ZONE USGV 756
8. MODIFICATION DE L'OAP DE LA JAGUÈRE 758
9. AJUSTEMENT DE PÉRIMÈTRES D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DES CARAVANES – GRANDE BAUCHE ET MAILLARDIÈRE 762
10. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 764
11. AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER 766
12. AJUSTEMENT DES RÈGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION 770
13. MODIFICATION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES 774

1. PROJET LAMOUR LES FORGES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-2

PLANCHE : L20 / PAGE : 34

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, ajustement du zonage et des outils réglementaires – Lamour les Forges

Les caractéristiques du site

L'îlot Lamour-les Forges est situé dans la centralité urbaine de Pont-Rousseau, carrefour historique entre Nantes et le Sud-Loire. Le quartier, traversé par l'ancienne RN137, constitue aujourd'hui un nœud intermodal avec la présence de la gare TER, du tramway et de plusieurs lignes de bus.
L'îlot Lamour-les Forges se caractérise par une grande diversité des formes urbaines et par un cœur d'îlot vert peu bâti au parcellaire ancien, irrigué par des venelles bordées de murs de pierre.

Les objectifs d'aménagement au PLUm approuvé

La recomposition et la densification de l'îlot sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels.

C'est la raison pour laquelle une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a été positionnée au PLUm approuvé afin de répondre aux enjeux suivants : accompagner le renouvellement d'un îlot en mutation dans un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune de Rezé, dans le respect de ses atouts patrimoniaux et naturels ; développer une offre d'habitat diversifié dans un secteur très bien desservi par les transports en commun ; revitaliser la place Sémard et ses abords ; recomposer l'îlot afin d'offrir un front urbain de qualité tout en mettant en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux, notamment en cœur d'îlot ; préserver et renforcer le réseau de venelles existant afin d'assurer une perméabilité piétonne du site et de conforter la trame viaire historique ; tirer parti des ressources naturelles : mettre l'eau au cœur des aménagements et garantir l'ensoleillement du bâti actuel et futur ; et enfin conforter et créer une trame verte et bleue nord-sud de cœur d'îlot.

Les secteurs UMb et UMap, ainsi que les outils graphiques de protections patrimoniales (patrimoine bâti, séquence urbaine), viennent également répondre aux objectifs d'aménagement cités ci-dessus.

Les modifications apportées au secteur Lamour les Forges

Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm, pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs.

Le périmètre de l'OAP sectorielle est légèrement revu (sur une surface de 2 200 m²) afin d'exclure partiellement les parcelles AP592, AP522, AP593, ne participant pas au projet d'ensemble.

Un recensement des éléments patrimoniaux intéressants a été effectué en lien avec les habitants de Rezé au cours du printemps 2021. Les éléments identifiés complètent l'état de connaissance du patrimoine vernaculaire, qui regroupe "*les éléments caractéristiques*

d'une culture locale, populaire, non-dominante, celle de l'histoire du quotidien et des pratiques". 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*".

Après expertise des services de la commune, différents murs et puits, éléments du petit patrimoine existants, en milieu urbain, en tant que sujet isolé, ou en tant que constitutif d'un ensemble, nécessitent d'être préservés. En effet, ils participent à la qualité de cadre de vie des habitants ainsi que du paysage urbain.

En outre, en cohérence avec le projet de territoire, une vision actualisée de l'aménagement de ce secteur conduit à proposer quelques ajustements réglementaires nécessaires à la poursuite du projet.

Ainsi, il est proposé :

- **d'ajuster le périmètre de l'OAP en excluant partiellement les parcelles AP592, AP522, AP593 ;**
- **de compléter l'identification des cœurs d'îlots verts par un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer ;**
- **de revoir la programmation de la façon suivante :**
  - Surface plancher minimum totale : **17100 m²**
  - Nombre indicatif de logements : **352**
  - **Ilot A** : Surface plancher minimum : **2100 m² soit environ 35 logements**
  - **Ilot D** : Surface plancher minimum : **1200 m² soit environ 20 logements**
- **de confirmer la nécessité de concevoir le projet en lien avec les enjeux patrimoniaux du secteur, notamment en modifiant le secteur UMb vers UMa et UMap, mais également en identifiant les éléments qualitatifs au titre du patrimoine et petit patrimoine ;**
- **de supprimer la marge de recul rue Julien Albert sur les parcelles AP742 et AP832 pour se mettre en cohérence avec le projet réalisé.**

Actualisation de l'Évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Lamour les Forges.

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** :
Les enjeux environnementaux des cœurs d'îlot sont pris en compte notamment via l'identification d'espaces végétalisés complémentaires. 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 moyen.

2/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Les enjeux paysagers du secteur sont pris en compte, notamment en préservant les éléments patrimoniaux constitutifs du paysage urbain. La prise en compte du paysage sur ce secteur est donc améliorée.

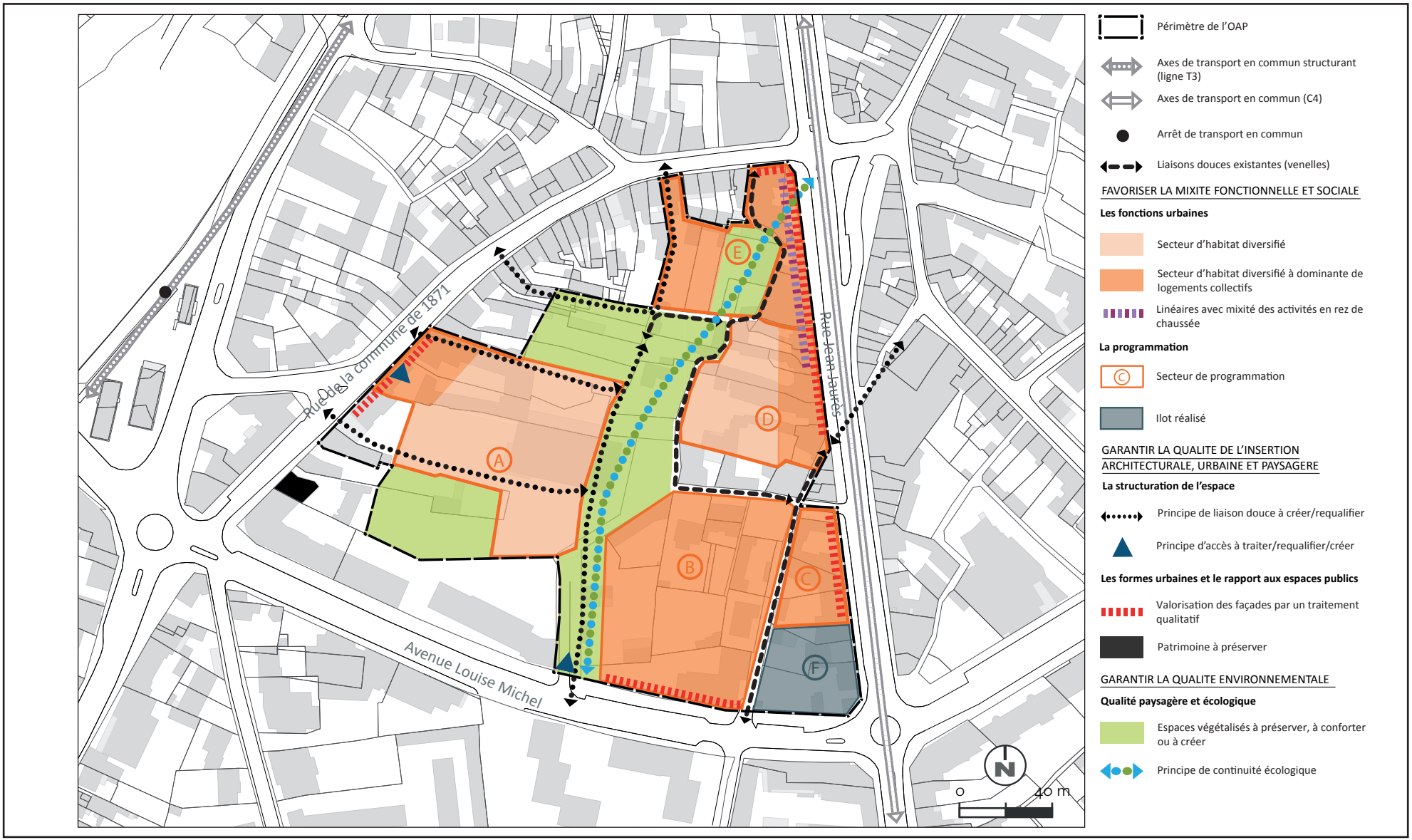
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Enfin, l'OAP est située dans la centralité urbaine de Pont Rousseau, à proximité des commerces et services. Les conditions de déplacements ne sont pas modifiées.

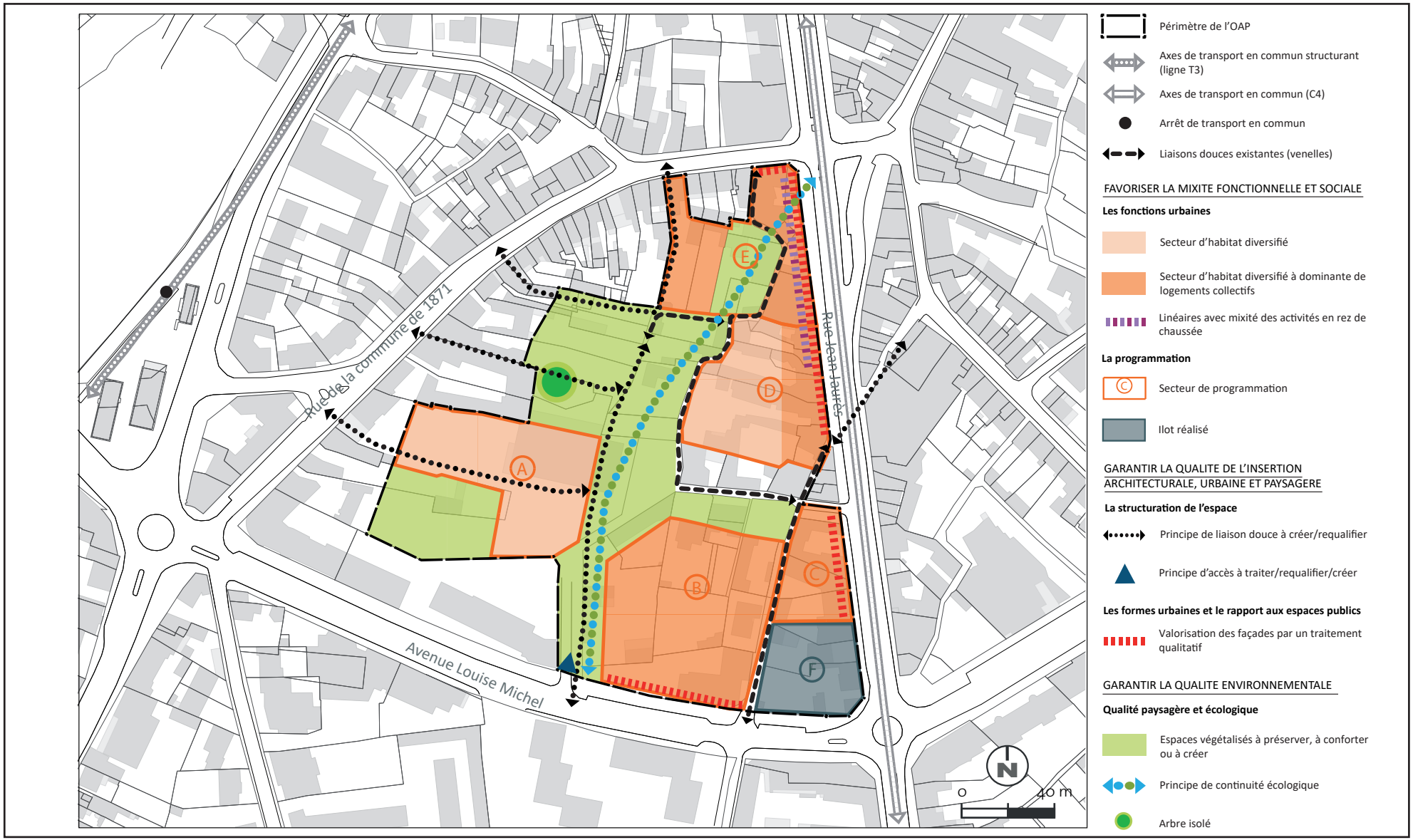
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques, mais ont des incidences positives par la prise en compte des éléments végétaux et du petit patrimoine.

AVANT

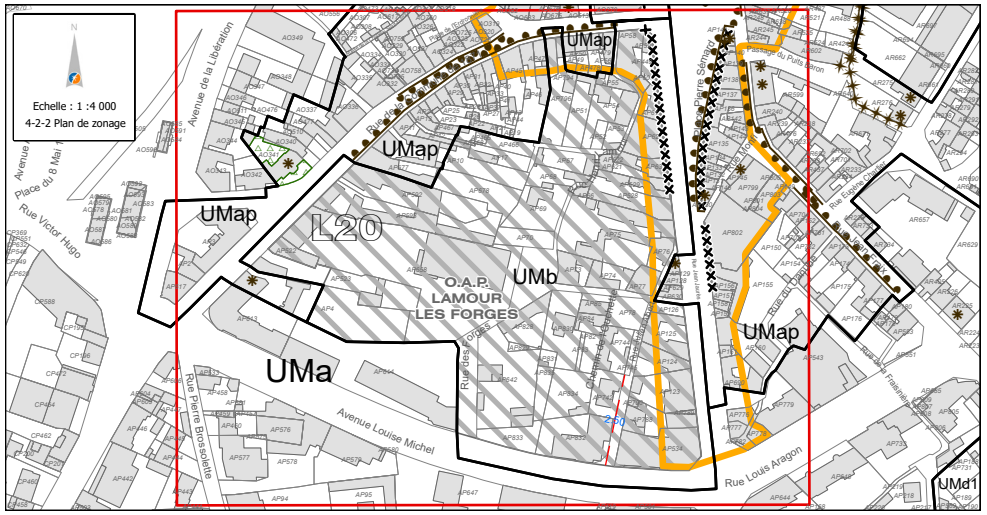

Rue de la commune de 1871
Rue Jean Jaurès
Avenue Louise Michel
A
B
C
D
E
F
N
0
40 m
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant (ligne T3)
Axes de transport en commun (C4)
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes (venelles)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Linéaires avec mixité des activités en rez de chaussée
La programmation
Secteur de programmation
Ilot réalisé
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
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 écologique

APRÈS

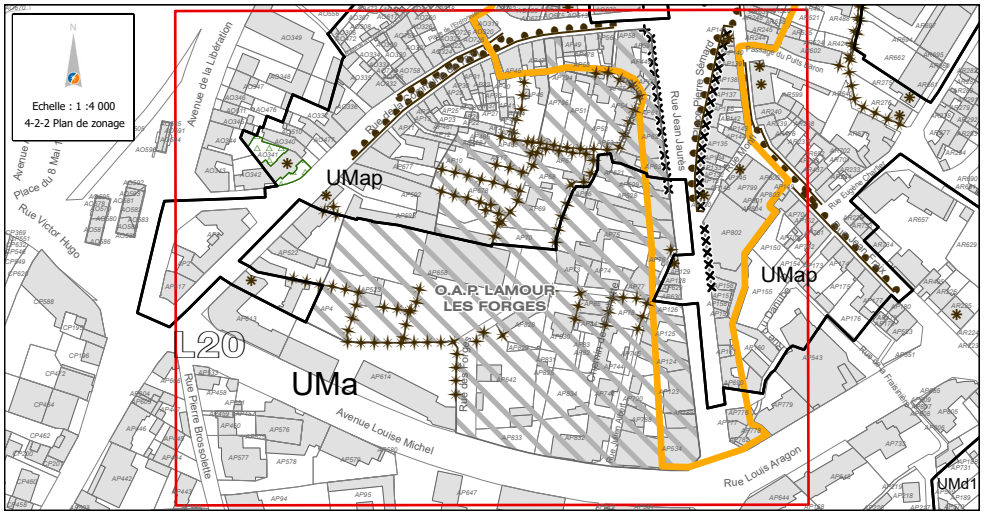

Rue de la commune de 1871
Rue Jean Jaurès
Avenue Louise Michel
A
B
C
D
E
F
N
0
40 m
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant (ligne T3)
Axes de transport en commun (C4)
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes (venelles)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Linéaires avec mixité des activités en rez de chaussée
La programmation
Secteur de programmation
Ilot réalisé
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
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
Principe de continuité écologique
Arbre isolé

REZÉ

AVANT



APRÈS



2. PROJET URBAIN BASSE ÎLE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3, 4-2-5-1, 3-2-2

PLANCHES : K19, L19 / K19-S, L19-N

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et ajustements réglementaires - Projet Basse Île

Les caractéristiques du site

La ZAC Pirmil – Les Isles se situe sur les communes de Nantes et de Rezé. L'OAP sectorielle de Basse Île couvre partiellement la partie rezéenne de la ZAC sur un site de 38 hectares délimitée au nord par la Loire, à l'ouest par l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue de la Loire, au sud par la voie ferrée et l'avenue du général de Gaulle et à l'est par la rue des Brêches et la rue de la Platière.

Le secteur de Basse Île situé en rive Sud de la Loire sur une prairie inondable remblayée, est aujourd'hui occupé par des noyaux villageois enserrés dans de vastes emprises à vocation économique (zone commerciale d'Atout Sud, zone artisanale et industrielle de l'île Macé), des terrains en friche (anciens abattoirs) et des infrastructures de transport héritées des aménagements du XXe siècle pour l'automobile (route de Pornic).

Les objectifs d'aménagement

L'ambition est de proposer un nouveau quartier à habiter, travailler et visiter au contact de la Loire et des centres-ville de Nantes et de Rezé. Mêlant des fonctions et des formes architecturales et urbaines adaptées au site, le quartier vise à une grande économie d'impact environnemental, en anticipant le réchauffement climatique et en conciliant l'accessibilité sociale et la qualité urbaine.

Les objectifs d'aménagement intègrent la mise en valeur des qualités paysagères de ce site de bord de Loire, le renforcement de la trame verte en s'appuyant sur la présence de l'eau, la préservation du tissu résidentiel existant et des secteurs d'activités dynamiques, la réduction de la circulation automobile à la faveur de l'ambiance et de la qualité des espaces publics et paysagers en s'appuyant sur l'arrivée d'une nouvelle desserte tramway et des cheminements piétons et vélos.

Les modifications apportées au secteur de la Basse Île

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques du PLUm approuvé doivent évoluer.

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle

L'OAP de la Basse Île permettra, sur 37,7 ha de traduire les orientations et les objectifs du projet urbain rappelés ci-dessus. Ainsi, seront précisés les principes d'aménagement, afin notamment de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, de garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de garantir la qualité environnementale et de préciser les éléments de programmation. Des objectifs de mutualisation sont prévus pour le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), les places de stationnement et la production de logements sociaux et abordables, à l'échelle de l'OAP.

Le projet de Basse Île s'étend jusqu'à la frange est du boulevard Victor Schoelcher. Il convient de faire évoluer le périmètre de l'OAP Ilot Macé en conséquence et d'ajuster les principes d'aménagement et la programmation, permettant la mise en œuvre du projet urbain.

La création d'emplacements réservés (ER)

Afin de préserver les espaces nécessaires à l'aménagement de l'espace public en cohérence avec le développement projeté, il est proposé **d'ajouter un ER sur 18 726 m² sur les parcelles AM158 et AM184 à l'angle du boulevard Victor Schoelcher et de la rue du Seil au bénéfice de Nantes Métropole** motivé par 3 équipements : terminus provisoire tramway (et pôle de correspondance et installations techniques associées), centre aquatique métropolitain (CAM), et espace public parvis d'équipement.

En outre, afin d'accompagner l'arrivée du tramway au débouché du Pont des 3 Continents, **un ER sur 1 739 m² est créé, rue de la Basse Ile, sur la parcelle AM165 au bénéfice de Nantes Métropole.**

La création d'un périmètre de polarité commerciale de proximité

Le développement d'un nouveau quartier va de pair avec la mise en cohérence de l'armature commerciale.

Afin d'instaurer les conditions favorables au développement du maillage commercial existant et projeté sur le long terme et au développement d'une offre commerciale attractive, complémentaire et diversifiée, il est proposé de **créer une polarité commerciale de proximité à l'articulation de la future station de tramway et du nouveau mail Est-Ouest créé,** au sein de laquelle seront regroupés un ensemble de commerces et de services répondant aux besoins de consommation courante des habitants.

La modification du plan des normes de stationnement (pièce règlement graphique 4-2-5)

Il est proposé que, sur cette partie du territoire, intégrée à la centralité métropolitaine, concernant le stationnement, **la norme plancher pour le logement passe de 0,8 place par logement à 0,6 place par logement.**

En effet, cette diminution est nécessaire pour répondre aux enjeux du projet urbain qui prône, en cohérence avec les ambitions métropolitaines pour répondre à l'enjeu climatique, la diminution de l'usage de la voiture, et donc, du nombre de stationnements.

Cette diminution se justifie en outre par les éléments de projet suivants :

- l'arrivée du tramway sur le Boulevard Schoelcher, le développement du réseau cyclable et des modes actifs et les offres massives de services de mobilité développées dans le projet offrent des alternatives à la voiture individuelle.
- la mutualisation et le foisonnement des parkings permettent un dimensionnement plus proche des besoins réels,
- réduire le nombre de places permet un impact environnemental moindre (moins de matière pour construire les parkings enterrés ou en silo) et sur les jardins (plus d'espaces libérés pour de la pleine terre), et un levier important pour favoriser l'économie des projets.

La modification du plan des hauteurs (pièce règlement graphique 4-2-3)

Compte tenu des objectifs du projet visant notamment :

- à adapter le schéma des espaces publics
- aux souhaits de dégager une ouverture visuelle plus grande vers la Loire
- à la prise en compte des hauteurs de planchers plus importantes, compatibles avec des modes constructifs bas carbone au-delà de la marge de 1m déjà permise par le PLUm,
- à la nécessaire augmentation de la hauteur des derniers niveaux pour permettre des toitures en pente support de panneaux solaires ou photovoltaïques,

Il est proposé de faire évoluer le plan des hauteurs comme suit :

- **des gradients supplémentaires à la hauteur métrique graphique hors tout sont ajoutés à 40m et 45m ;**
- **les hauteurs maximum par îlot augmentent pour aller jusqu'à 45m sur trois îlots.**

En résumé, il est proposé

- **de créer une OAP Basse Île,**
- **d'ajuster l'OAP Ilot Macé,**
- **de créer deux ER,**
- **d'ajuster la norme plancher pour le stationnement des logements,**
- **de modifier le plan des hauteurs.**

Évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la création de l'OAP de la Basse Île.

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

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le projet se situe en limite du réservoir de biodiversité de la Loire. La surface de recouvrement de l'OAP sectorielle sur le site Natura 2000 Estuaire de la Loire est très marginale et représente une part infime du site Natura 2000 (0.0036 %).	Les objectifs d'aménagement intègrent la préservation des qualités environnementales de ce site de bord de Loire via : ■ le renforcement de la trame verte au sein du quartier en s'appuyant sur la présence des voies d'eau, ■ la création du parc fluvial des Isles. Lors de l'aménagement du parc fluvial, des mesures complémentaires devront être prises afin de préserver la zone Natura 2000 d'impacts négatifs potentiels. Ainsi, l'intégrité générale du site Natura 2000 est respectée.	Le zonage Ns permet de protéger les bords de Loire. Des EBC et des EPP protègent les espaces végétalisés principaux à préserver. L'application d'un CBS permet d'encadrer l'aménagement de la zone et sa végétalisation. La mutualisation des objectifs de CBS a pour objectif d'apporter une meilleure réponse aux besoins des habitants et usagers du secteur tout en visant une optimisation du foncier et des équipements et une localisation pertinente des exigences du PLUm au regard du projet global.	Le projet respectera les OAP thématiques TVBp et Loire. La ZAC fait l'objet d'une étude d'impact dans laquelle les enjeux de biodiversité sont traités.

Bilan :

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les enjeux du secteur sont de niveau moyen. Néanmoins grâce à ses objectifs et principes d'aménagement, l'OAP de la Basse Île contribue à améliorer la qualité environnementale du site. Le renouvellement urbain sur cet ancien site industriel offre une opportunité pour requalifier le site et le valoriser en un quartier attractif.

Ainsi les incidences résiduelles sont in fine positives sur le plan de la biodiversité.

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

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Au nord du site, la Loire constitue un site naturel de qualité paysagère remarquable. L'OAP intègre des noyaux villageois existants.	Les objectifs d'aménagement intègrent : - la mise en valeur des qualités paysagères de ce site de bord de Loire via : ■ le parc fluvial des Isles , ■ les relations visuelles avec le fleuve, ■ la préservation du tissu résidentiel existant. - et d'autre part le travail sur les transitions urbaines entre l'habitat à dominante collective et l'habitat patrimonial existant en bord de Loire.	Les règles de la zone UMb favorisent des formes urbaines et paysagères de qualité qui contribuent à réinventer un nouveau paysage urbanisé de grande qualité. Les noyaux villageois existants de la basse Île sont protégés au titre de leur caractère patrimonial via le sous-secteur UMd1p et les outils graphiques suivants : patrimoine bâti, petit patrimoine bâti, ligne d'implantation obligatoire.	Le projet respectera les OAP thématiques TVBp et Loire. La ZAC fait l'objet d'une étude d'impact dans laquelle les enjeux de paysage sont traités.

Bilan :

Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les enjeux du secteur, essentiellement liés à la situation en bord de Loire, sont de niveau moyen. Néanmoins grâce à ses objectifs et principes d'aménagement, l'OAP de la Basse Île contribue à améliorer la qualité paysagère du site. Le renouvellement urbain sur cet ancien site industriel offre une opportunité pour requalifier le site et le valoriser en un quartier attractif.
Ainsi les incidences résiduelles sont in fine positives sur le plan paysager.

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

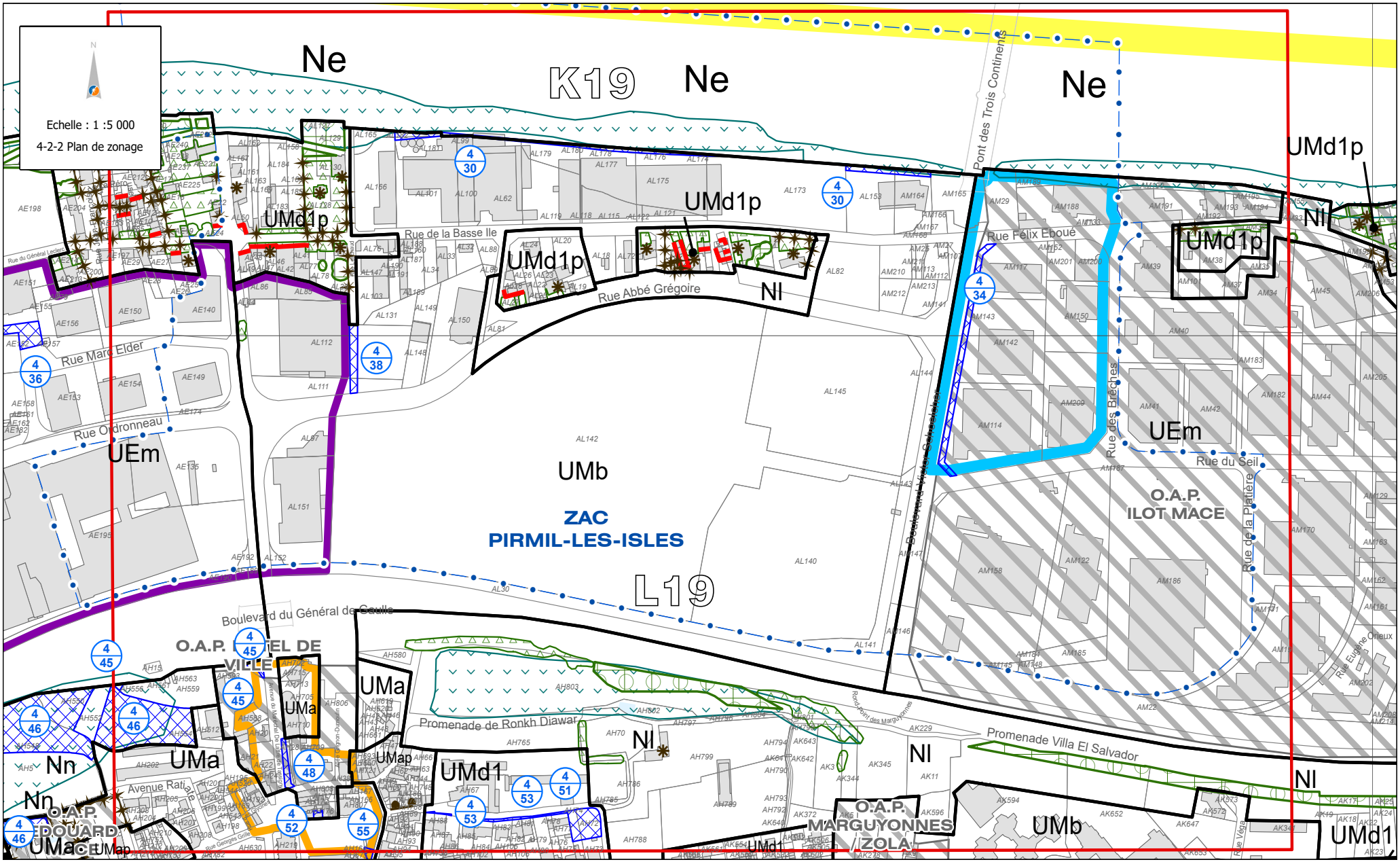
	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENT	Le projet se situe dans la centralité métropolitaine.	Le projet prévoit un renforcement significatif de la desserte de transports en commun (TC) par, notamment, l'arrivée du tramway sur le Boulevard Schoelcher. Le développement du réseau cyclable et les principes de liaisons douces à créer ou à requalifier irriguent le projet. Les offres massives de services de mobilité développées dans le projet offrent des alternatives à la voiture individuelle.	La mutualisation et le foisonnement des parkings permettent un dimensionnement plus proche des besoins réels.	La ZAC fait l'objet d'une étude d'impact dans laquelle les enjeux de déplacements sont traités.

Bilan :

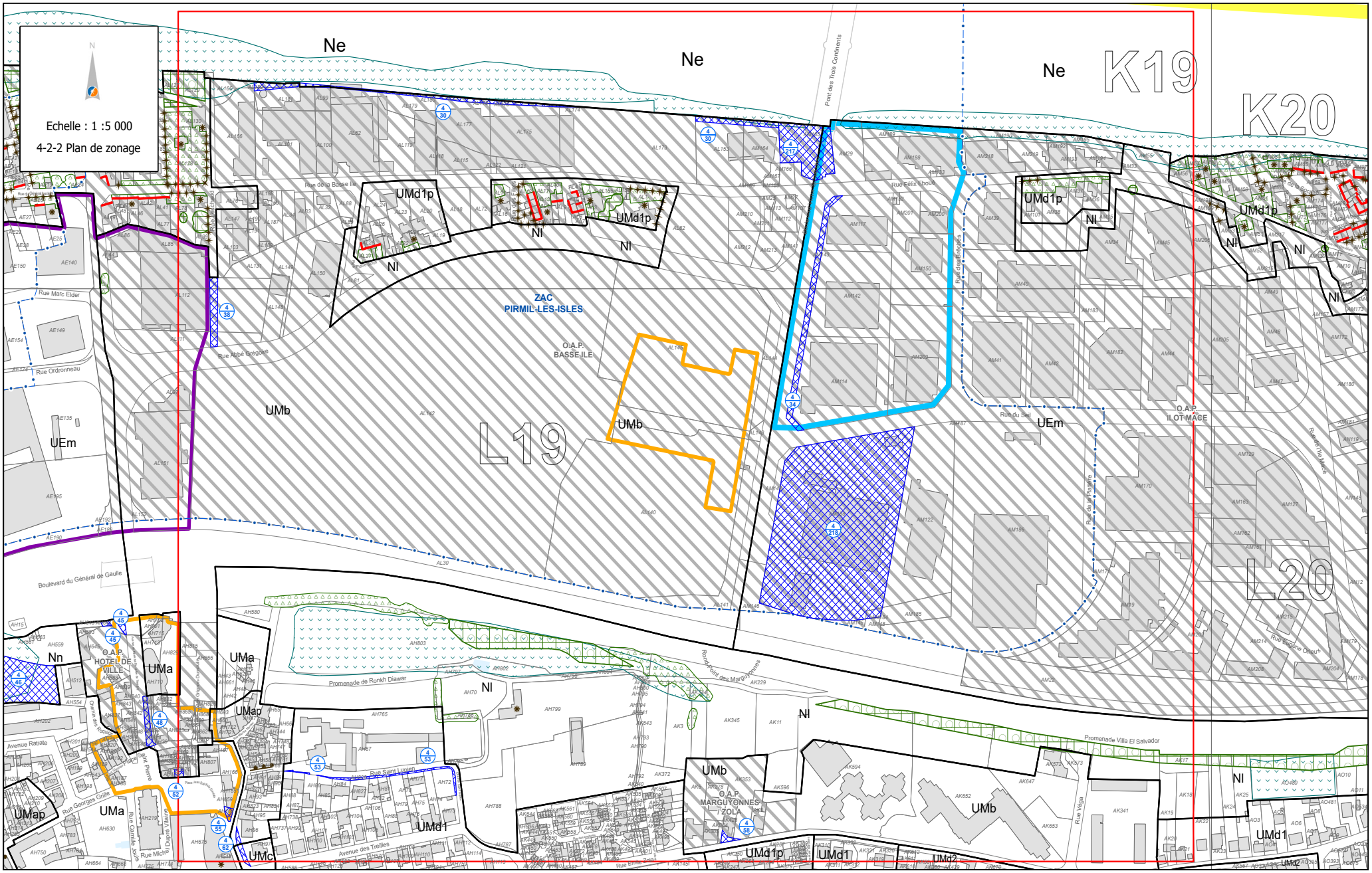
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les enjeux du secteur sont de niveau nul ou non significatif. En effet, l'OAP de la Basse Île se situe dans la centralité métropolitaine et est intégrée à un corridor d'axe TC structurant ce qui favorise le report modal en faveur des TC et des modes doux.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) :

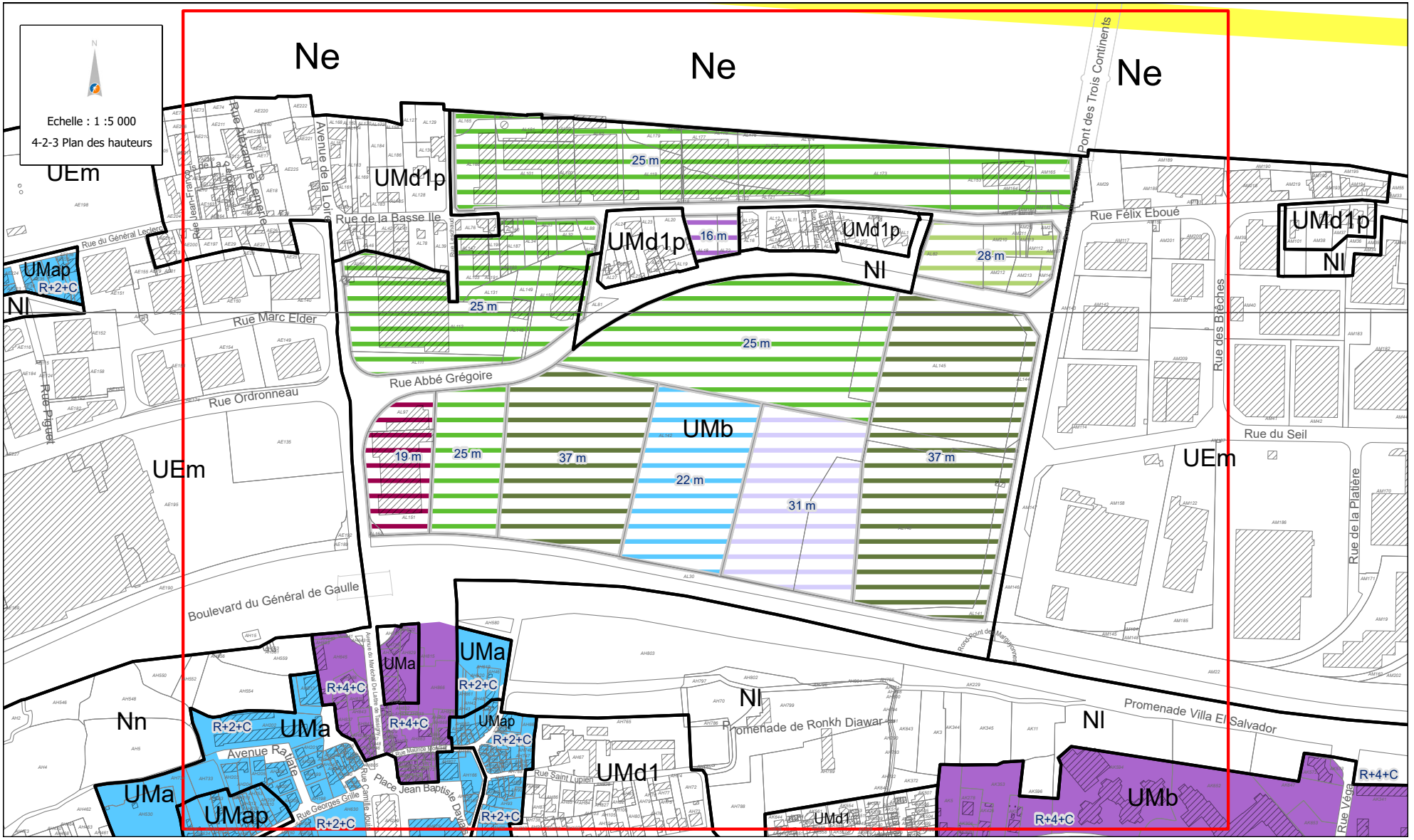
Biodiversité	Paysage	Déplacements


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
K19
Ne
Ne
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
Rue de la Basse Ile
Rue Abbé Grégoire
Nl
Nl
Rue Félix Eboué
Pont des Trois Continents
Rue Marc Elder
Rue Ordronneau
UEm
UMb
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
L19
UEm
Rue du Seil
Rue des Brèches
Rue de la Platière
O.A.P.
ILOT MACE
Boulevard du Général de Gaulle
O.A.P.
UMa
UMa
Promenade de Ronkh Diawar
UMap
UMd1
Nl
Promenade Villa El Salvador
Nl
Nl
Nn
Nn
UMa
Avenue Rat
O.A.P.
UMa
UMap
O.A.P.
MARGUYONNES
/ ZOLA
UMb
UMd1
UMd1

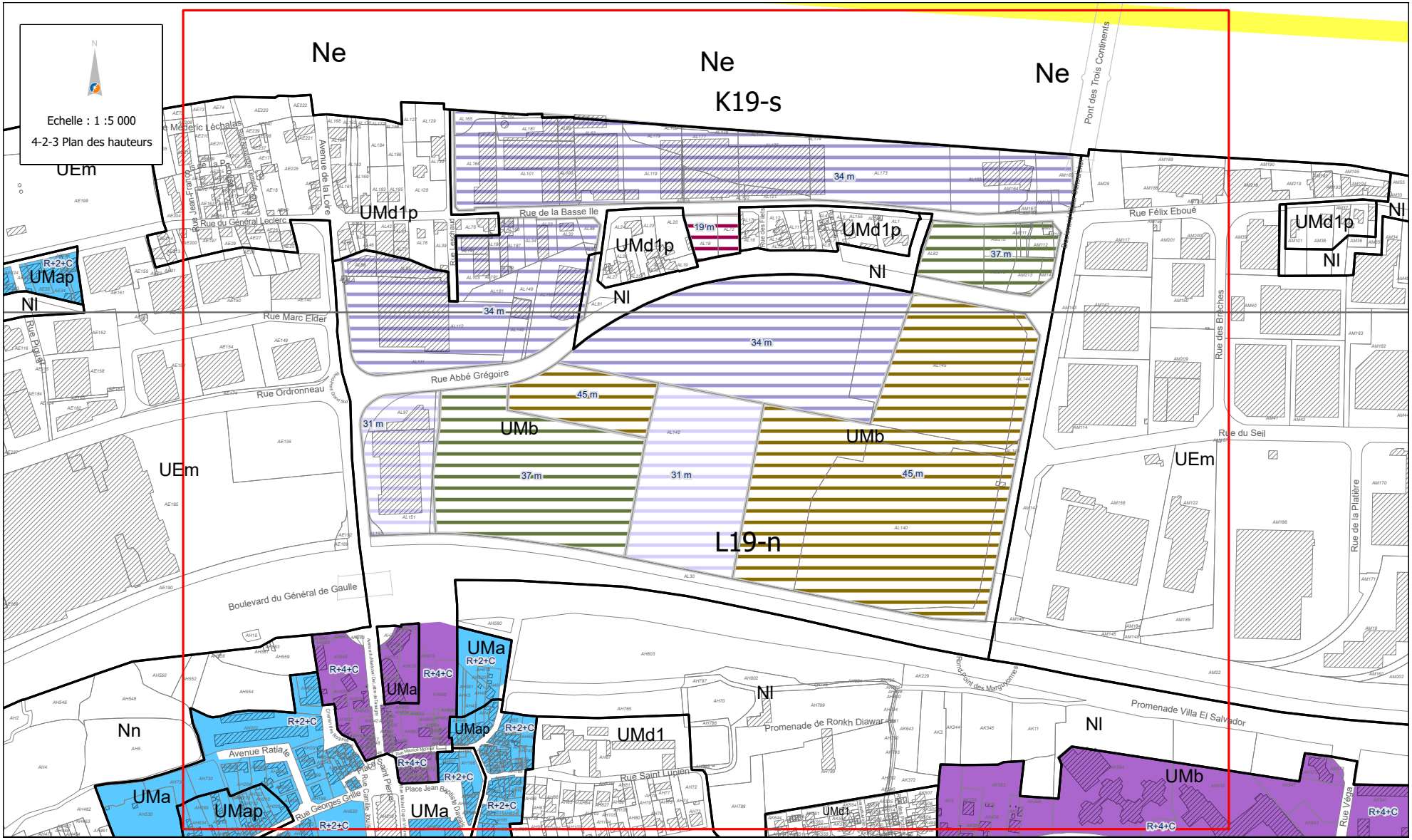
REZÉ



Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ne
Ne
K19
K20
L19
L20
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
O.A.P.
BASSE ILE
O.A.P.
ILOT MACE
UMb
UMb
UMb
UMb
UEm
UEm
Nn
O.A.P.
HOTEL DE
VILLE
UMa
UMa
UMap
UMap
UMa
UMc
UMd1
UMd1
UMd1p
UMd1
UMd2
O.A.P.
MARGUYONNES
/ ZOLA
Rue Marc Elder
Rue Ordronneau
Rue Abbé Grégoire
Rue de la Basse Ile
Rue Félix Eboué
Rue du Seil
Rue de la Platière
Rue Eugène Orieux
Boulevard du Général de Gaulle
Promenade de Ronkh Diawar
Rond-Point des Marguyonnes
Promenade Villa El Salvador
Rue Saint Lupien
Avenue des Treilles
Avenue Ratiate
Rue Georges Grille
Rue Michel Dupré Vilaine
Rue Vaga
Rue Emile Zola
Pont des Trois Continents

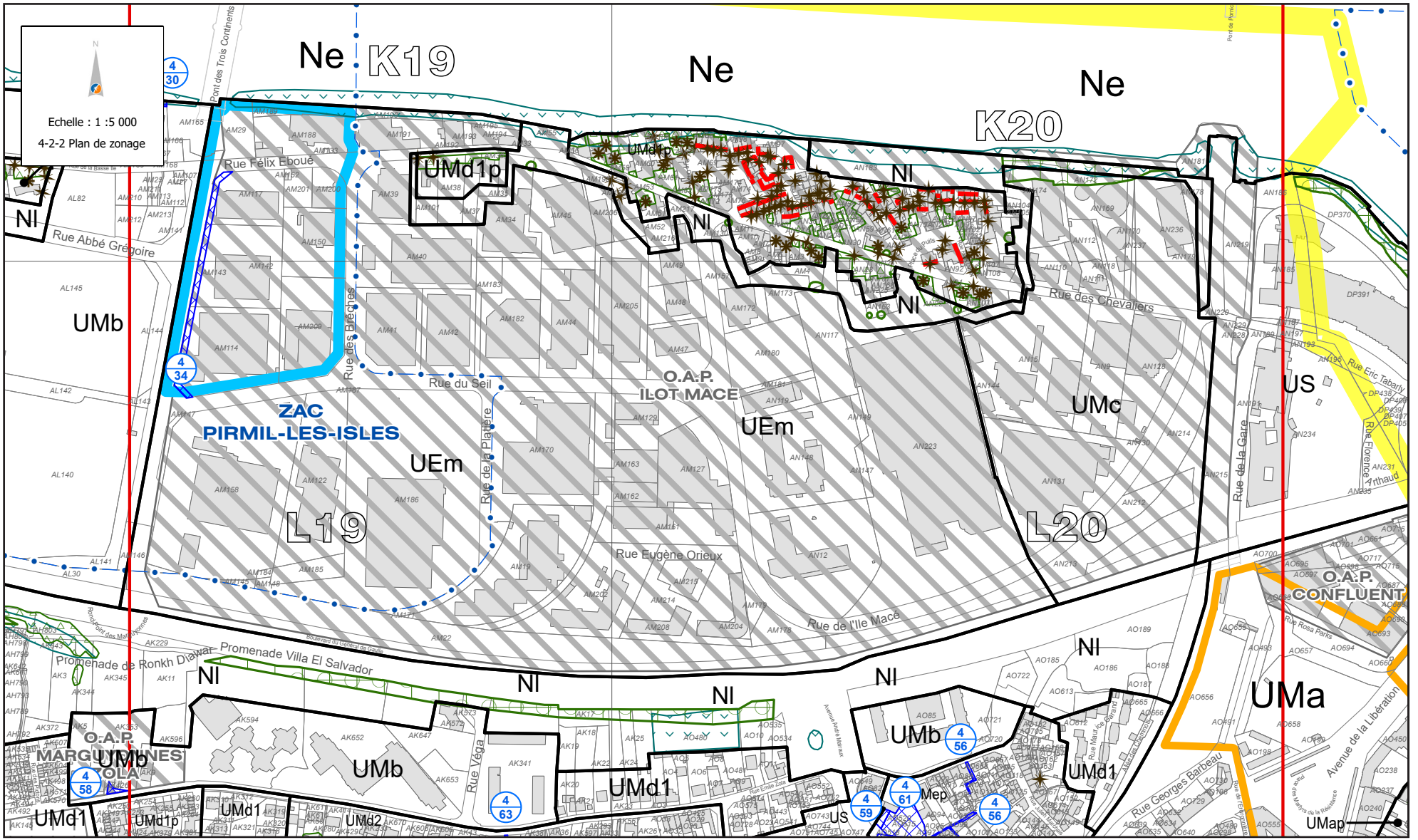

Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ne
Ne
Ne
UEm
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMap
R+2+C
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
UMb
UMb
UEm
UEm
UMa
UMa
UMa
UMa
UMap
UMap
UMd1
UMd1
Nn
25 m
16 m
28 m
25 m
25 m
19 m
25 m
37 m
22 m
31 m
37 m
R+4+C
R+2+C
R+4+C
R+2+C
R+2+C
R+2+C
R+2+C
R+4+C
R+4+C
Rue de la Basse Ile
Rue Marc Elder
Rue Abbé Grégoire
Rue Ordronneau
Rue Piguet
Boulevard du Général de Gaulle
Avenue de la Loire
Rue Félix Eboué
Rue des Brèches
Rue du Seil
Rue de la Platière
Pont des Trois Continents
Promenade de Ronkh Diawar
Promenade Villa El Salvador
Avenue Ratiate
Place Jean Baptiste Davias
Rue Saint Lupien
Rue Georges Grille
Rue Véga

REZÉ

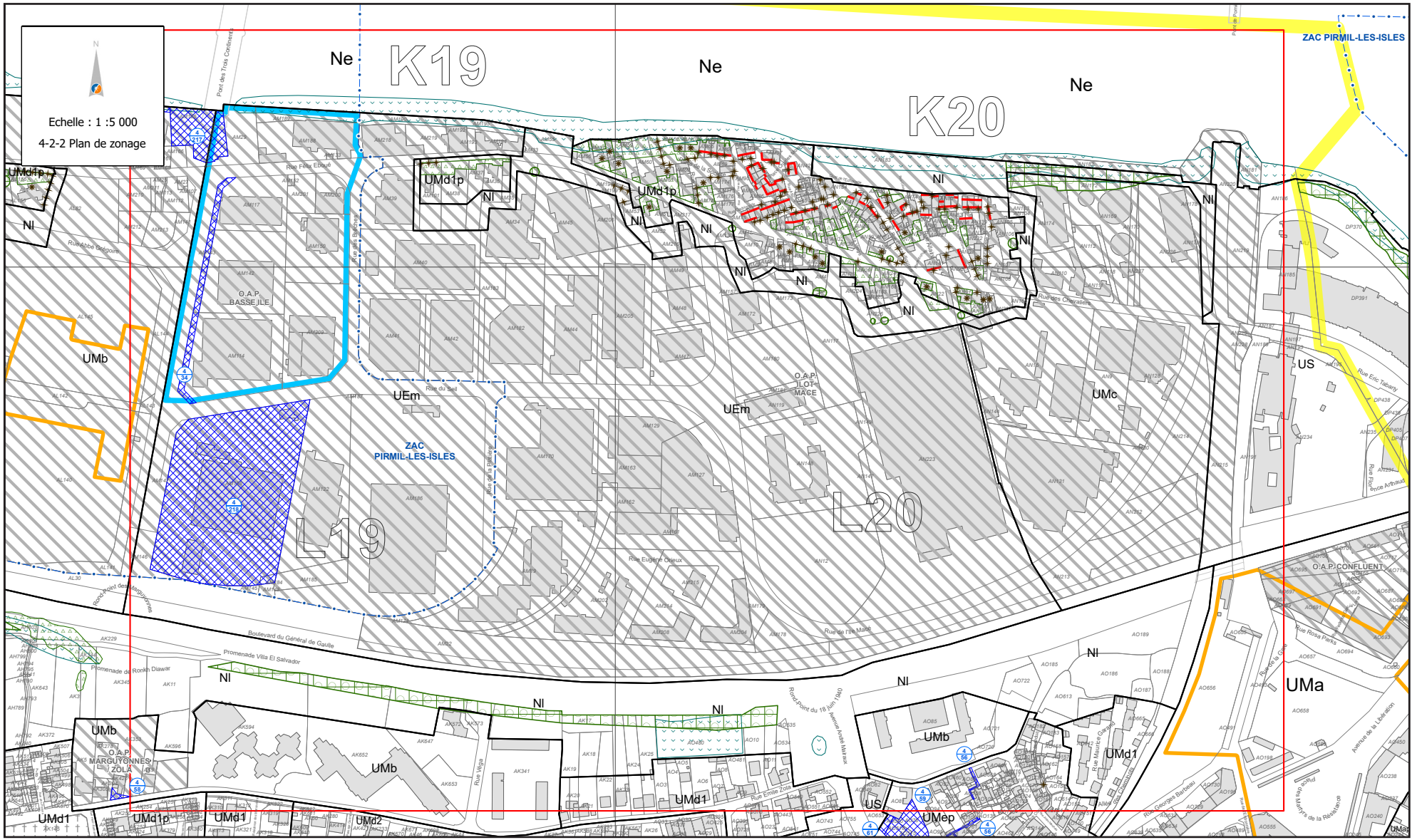


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ne
Ne
Ne
K19-s
UEm
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMap
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nn
UMa
UMa
UMa
UMa
UMap
UMap
UMd1
UMd1
UMb
UMb
UEm
UEm
L19-n
34 m
37 m
45 m
31 m
19 m
R+2+C
R+4+C
Rue de la Basse Ile
Rue Félix Eboué
Rue Marc Elder
Rue Ordronneau
Rue Abbé Grégoire
Rue du Général Leclerc
Avenue de la Loire
Pont des Trois Continents
Rue des Brèches
Rue du Seil
Rue de la Platière
Boulevard du Général de Gaulle
Promenade de Ronkh Diawar
Promenade Villa El Salvador
Rue Saint Lupien
Avenue Ratiate
Rue Georges Grille
Rue Véga

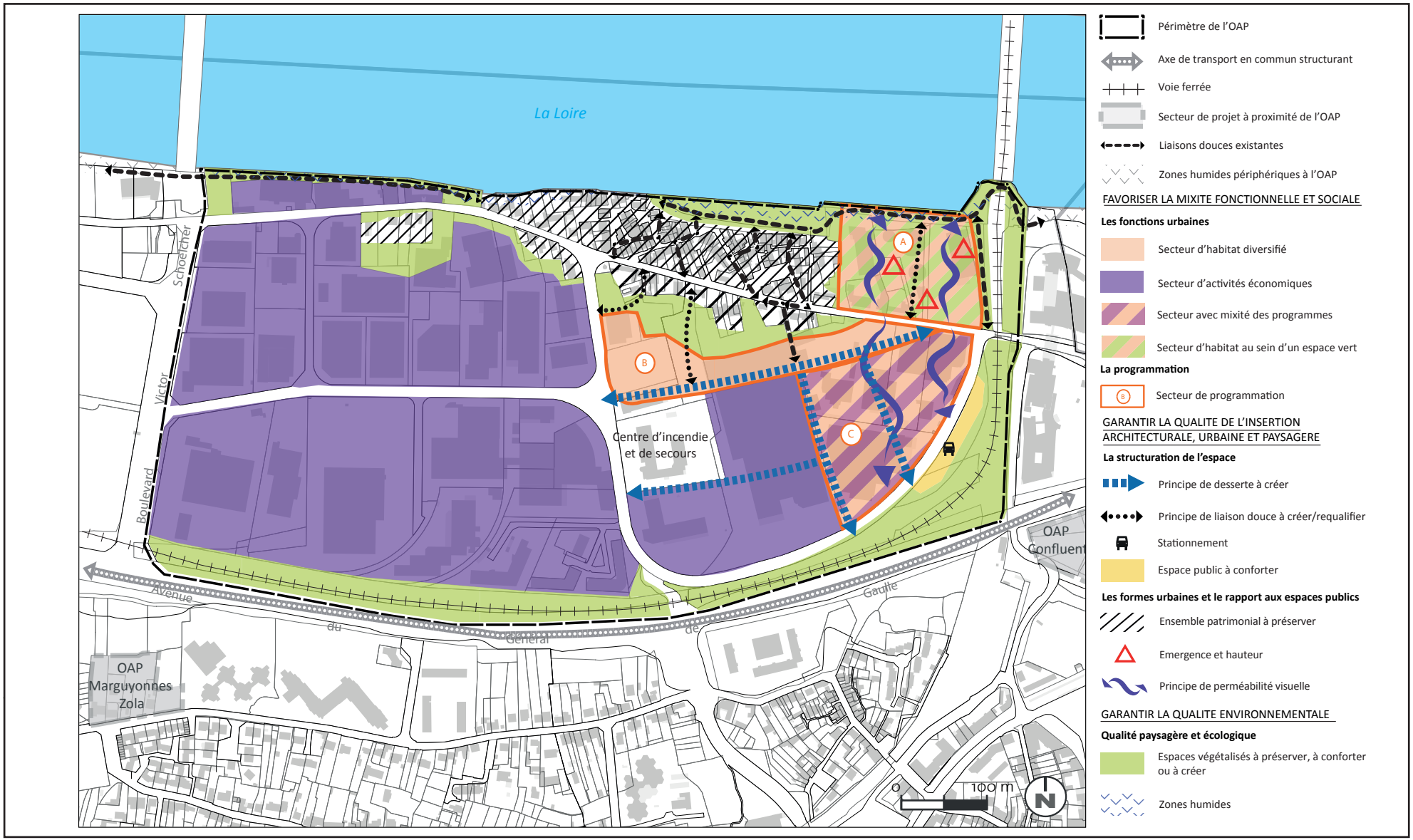
AVANT - ILOT MACE



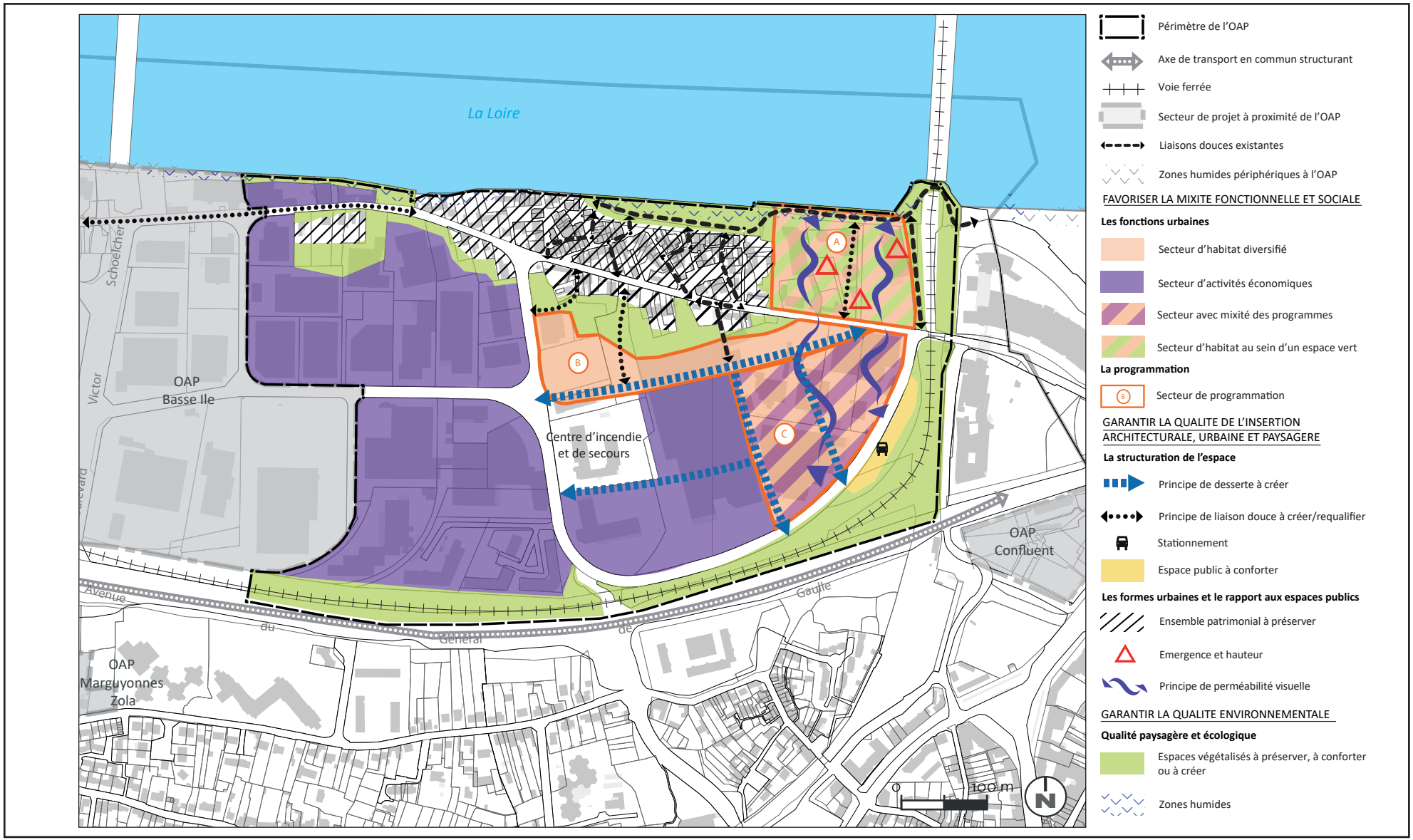
APRÈS - ILOT MACE



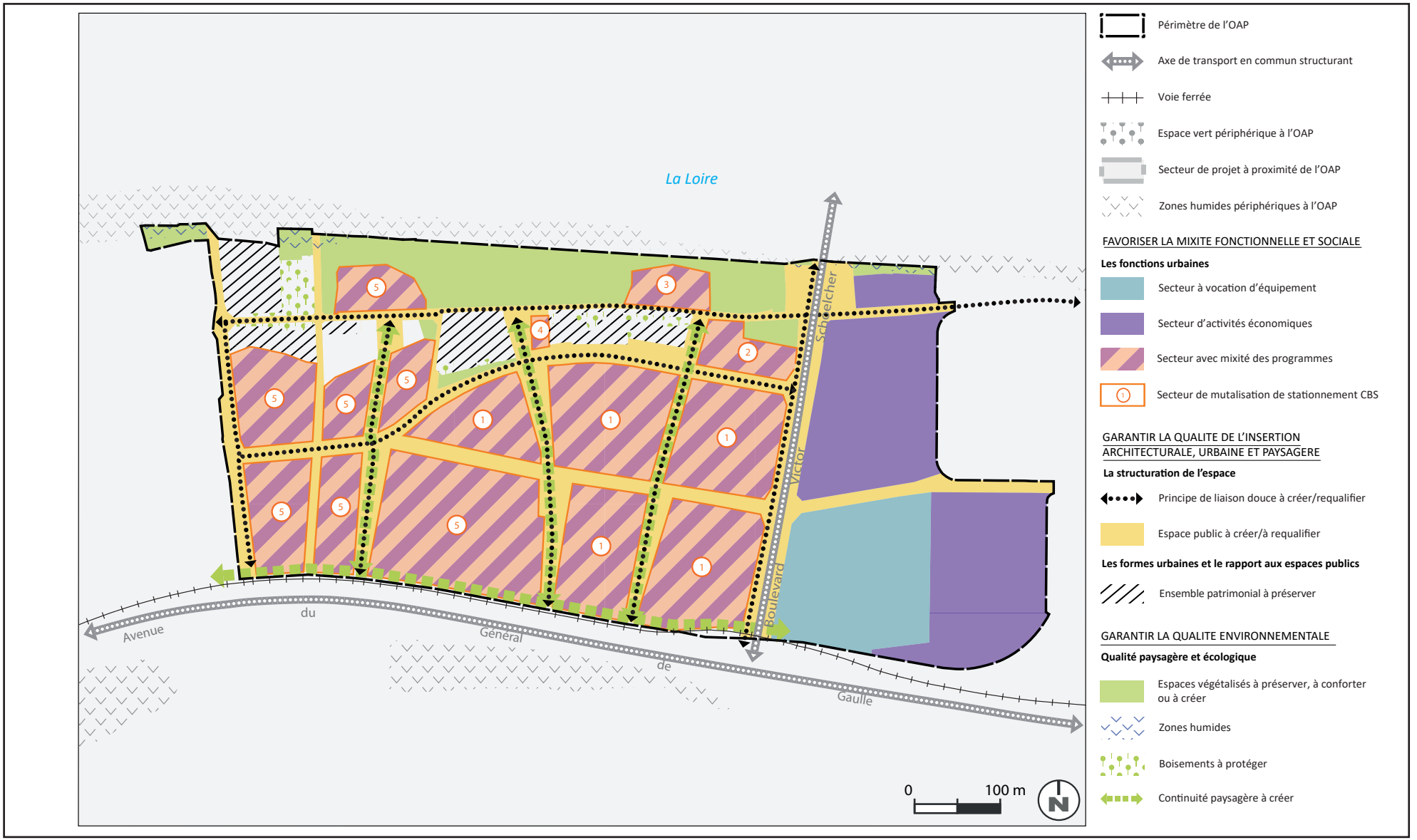
AVANT - ILOT MACÉ



APRÈS - ILOT MACÉ



OAP BASSE ÎLE



3. PROJET ZAC DE LA BROSSE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : N20

Ajustement des Espaces Paysagers à Protéger Zones Humides et des zonages

Les caractéristiques du site

Dans l'objectif de conforter le socle industriel et logistique au service de l'économie productive métropolitaine, le PLUm approuvé met en place le secteur UEm sur le site de la Brosse. L'opération d'aménagement du site de la Brosse consiste à aménager une surface de 165 ha environ, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les objectifs d'aménagement

L'objectif est de susciter une nouvelle dynamique autour de la filière économique agroalimentaire en proposant une nouvelle offre d'accueil qualifiée et attractive, permettant la mise à disposition des opérateurs, des services et des équipements partagés, des locaux adaptés aux TPE/PME ainsi qu'une politique de promotion et de communication active. Ce secteur d'activités de rayonnement métropolitain s'inscrit dans un environnement doté de zones humides et espaces naturels reconstitués et compensés. Par ailleurs, au cœur de la zone d'activités se situe le hameau de la Brosse accompagné d'un écrin vert.

Pour rappel, dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de protéger les zones humides, quel que soit leur niveau de fonctionnalité, le PLUm approuvé met en place un outil graphique : l'EPP ZH (Espace Paysager à Protéger Zone Humide).

Cet outil 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 éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Les zones humides situées dans la ZAC de la Brosse n'ont pas été traduites de façon conforme au porter à connaissance du Dossier Loi sur l'eau de 2016. Or ce dossier permet d'analyser la bonne prise en compte des enjeux sur les milieux aquatiques lors de projet d'aménagement conséquent.

Les modifications apportées à la Zac de la Brosse

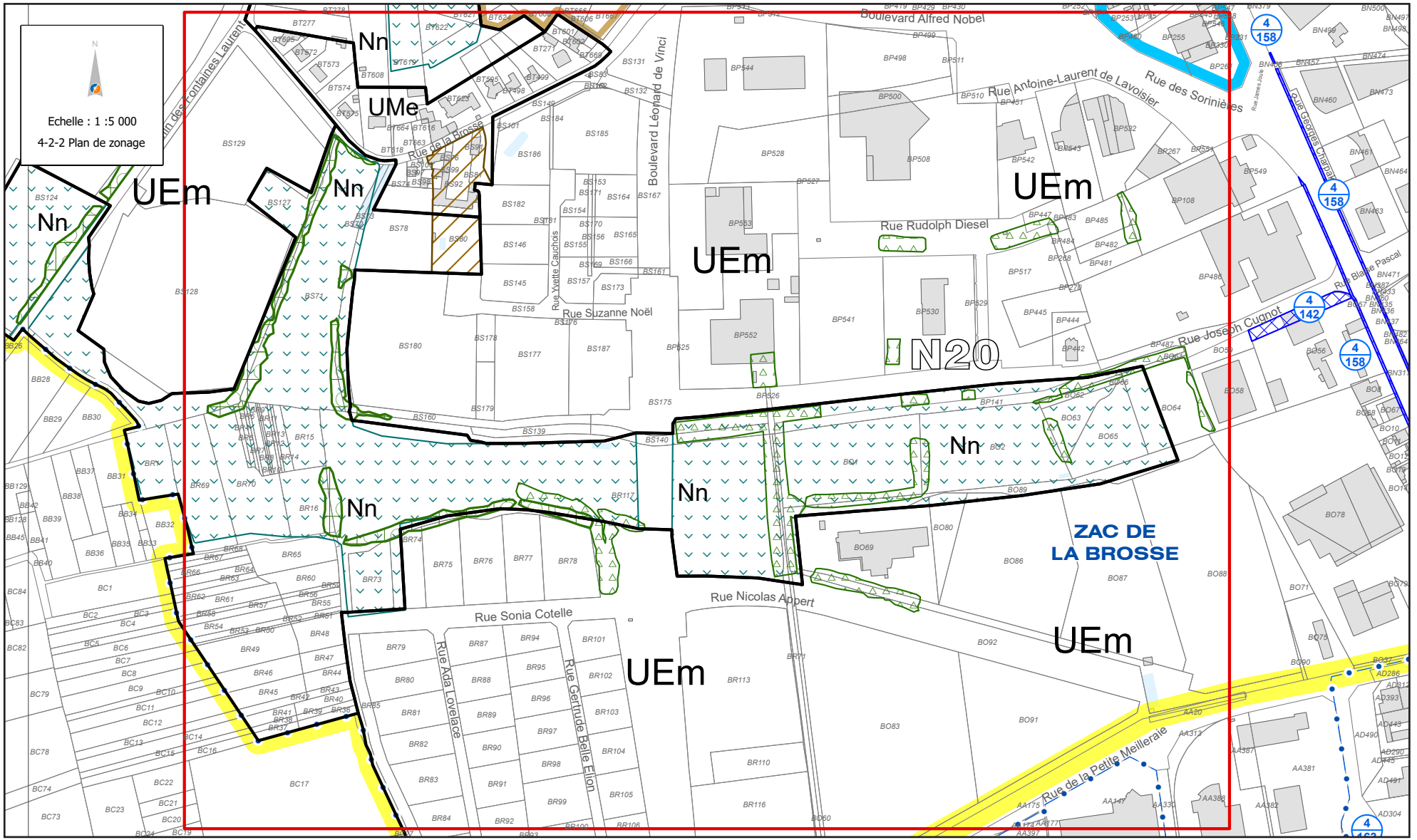
Ainsi, différentes erreurs sont identifiées :

- sur les parcelles BR73 et BR74p : le dossier loi sur l'eau identifie une zone humide sous emprise du projet (0,3 ha) qui est détruite et compensée. Or le PLUm approuvé fait figurer un EPP zones humides, sur lequel le zonage Nn a été positionné, à la place d'un zonage UEm ;
- sur la parcelle BO64p : le dossier loi sur l'eau identifie une zone humide préservée, or le PLUm approuvé ne traduit pas la préservation et la protection de l'intégralité de cette zone humide, le zonage Nn est également erroné ;
- enfin sur les parcelles BS72p, BS73p, BS74p et BS78p : le dossier loi sur l'eau identifie également une zone humide préservée, or le PLUm approuvé ne traduit pas la préservation et la protection de l'intégralité de cette zone humide.

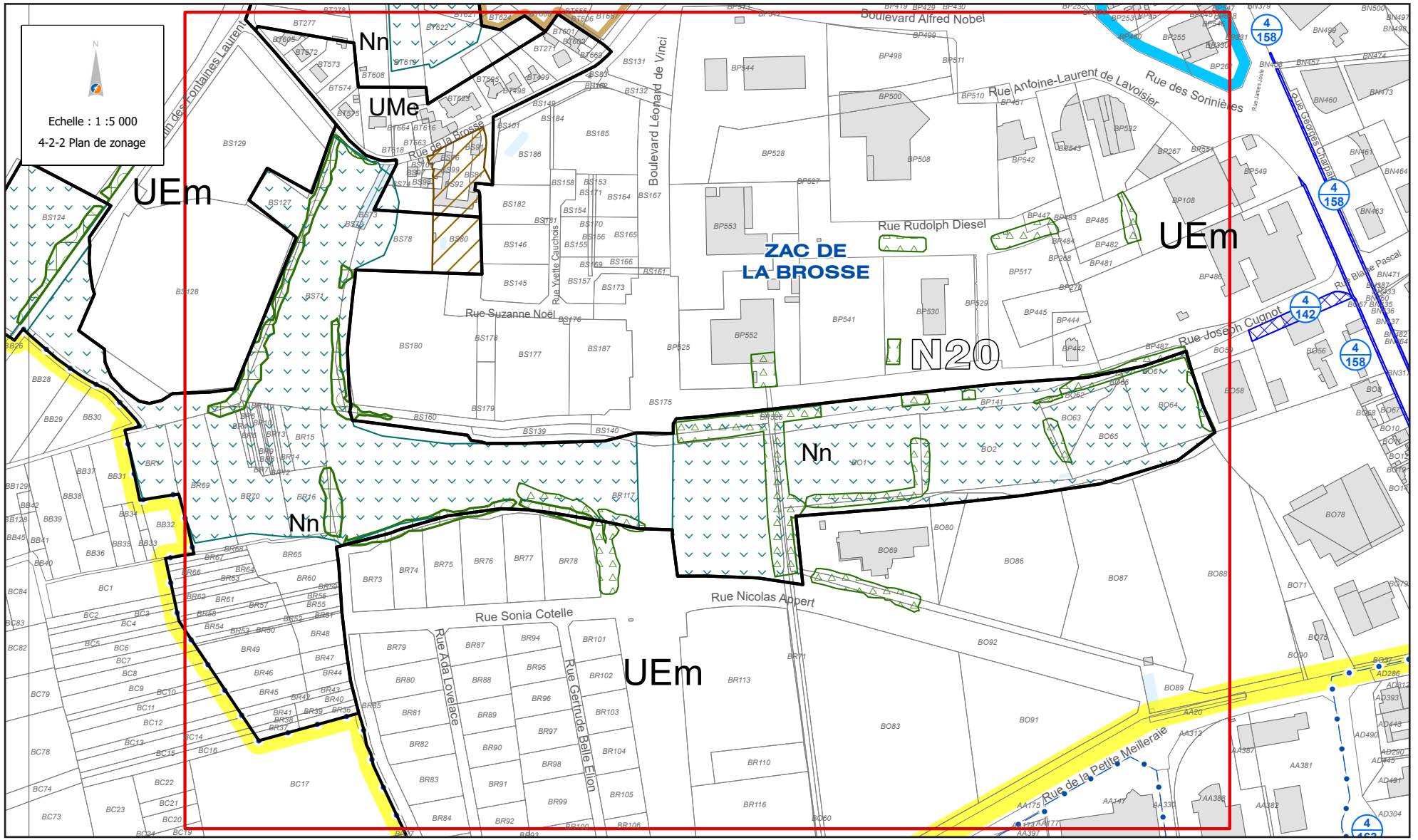
Ainsi, il est proposé :

- **l'ajustement des EPP ZH : augmentation sur les parcelles cadastrées BO64, BS72p, BS73p, BS74p et BS78p sur 5 070 m², et réduction sur les parcelles BR73 et BR74p sur 3 981 m².**
- **ainsi que la mise en cohérence des zonages : modification du secteur Nn vers UEm sur 3 981 m² et inversement modification du secteur UEm et Nn sur 3 123 m².**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMe
UEm
Nn
Nn
UEm
UEm
N20
Nn
Nn
Nn
UEm
UEm
ZAC DE
LA BROSSE
Boulevard Alfred Nobel
Rue Antoine-Laurent de Lavoisier
Rue des Sorinières
Rue de la Brosse
Boulevard Léonard de Vinci
Rue Rudolph Diesel
Rue Suzanne Noël
Rue Yvette Cauchois
Rue Joseph Cugnot
Rue Blaise Pascal
Rue Sonia Cotelle
Rue Nicolas Appert
Rue Ada Lovelace
Rue Gertrude Belle Elion
Rue de la Petite Meilleraie
4 158
4 142

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nn
UMe
ZAC DE
LA BROSSE
N20
Boulevard Alfred Nobel
Rue Antoine-Laurent de Lavoisier
Rue des Sorinières
Rue Rudolph Diesel
Rue Suzanne Noël
Rue Joseph Cugnot
Rue Nicolas Appert
Rue Sonia Cotelle
Rue de la Petite Meilleraie
Boulevard Léonard de Vinci
Rue Ada Lovelace
Rue Gertrude Belle Elion
Rue Yvette Cauchois
Rue de la Brosse
Rue Georges Charpak
Rue Blaise Pascal
4
158
4
142

4. MODIFICATION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-1

PLANCHES : L20, M19, M20, N20, / PAGES : 16, 20, 44, 50

Suppression de l'OAP sectorielle et modification du sous-secteur 1AUMd1 vers UMd1 - Parmentier

Les caractéristiques du site

Le secteur Parmentier se situe dans le quartier des bords de Sèvre entre les centralités de Pont Rousseau et de La Blordière. Il s'établit au cœur d'un îlot pavillonnaire, et correspond à un ensemble de jardins ponctué de quelques cabanons. Le site est desservi par la rue du Petit Choisy et l'avenue Parmentier.

Comme prévu dans le cahier communal du PLUm approuvé, et en compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet a conduit à la réalisation d'un programme de logements s'inscrivant dans l'environnement pavillonnaire dans une logique de maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlot.

Les modifications apportées au secteur Parmentier

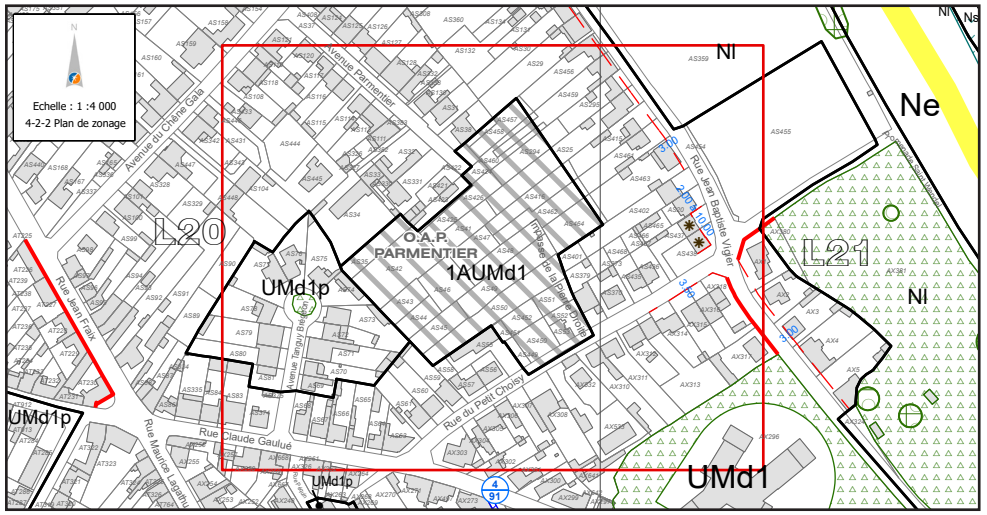
En cohérence avec le caractère pavillonnaire du secteur, il est proposé d'ajuster les outils du PLUm approuvés pour prendre en compte la réalisation du projet.

Ainsi, il est proposé les évolutions suivantes :

- **Le sous-secteur 1AUMd1 est remplacé par un sous-secteur UMd1 sur la même emprise, soit 10 469 m².** Cette évolution vient confirmer la forme urbaine mise en œuvre, à savoir un habitat individuel compatible avec le tissu résidentiel pré-existant.
- **De fait, l'OAP sectorielle est supprimée.**

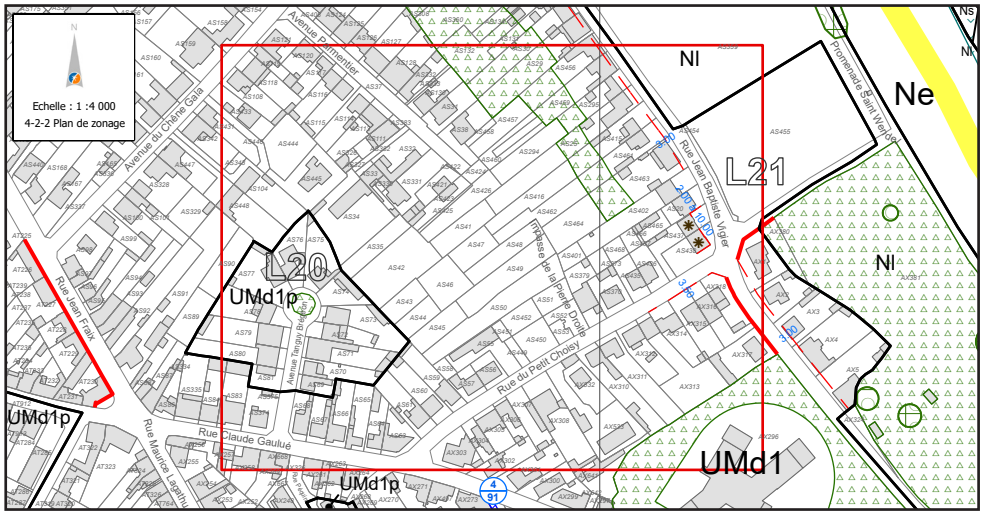
REZÉ

AVANT



Zonage - Parmentier

APRÈS



Suppression de l'OAP sectorielle, ajout d'un Espace Paysager à Protéger (EPP), création d'un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) – La Coquettière

Les caractéristiques du site

Située au sud du château de Rezé, à l'angle des rues Maurice Jouaud et Marie-Claude Vaillant Couturier, la zone est une dent creuse en cœur d'îlot, au sein d'un secteur résidentiel de collectifs et d'habitat pavillonnaire.

La situation de proximité avec les équipements de quartier (écoles, gymnase) ainsi qu'avec les transports publics fait du site de la Coquettière un site propice à l'accueil de l'habitat. L'OAP sectorielle au PLUm approuvé prévoit notamment la structuration d'un front urbain sur l'avenue Marie-Claude Vaillant-Couturier et la protection des boisements en cœur d'îlots via une valorisation par le projet urbain.

Les modifications apportées au secteur de La Coquettière

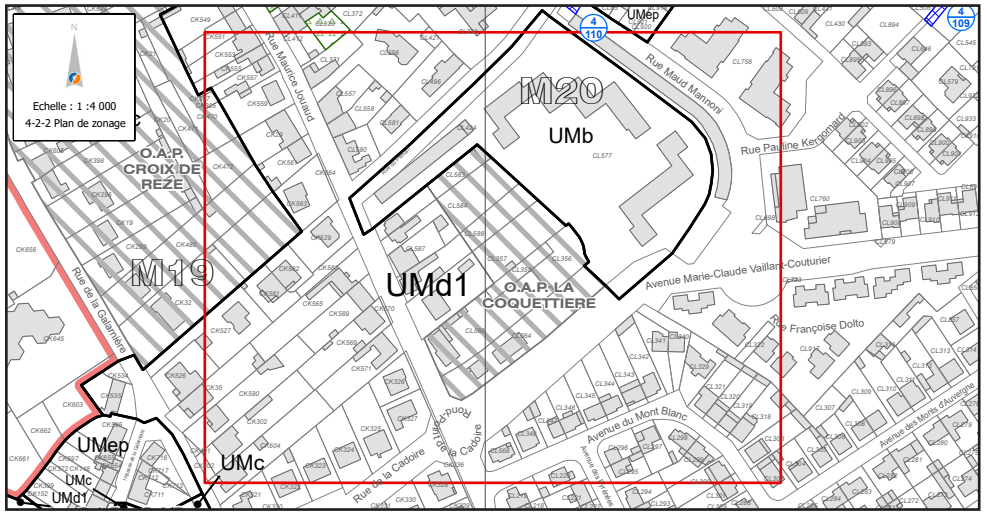
En cohérence avec le contexte urbain du secteur, rappelé dans le cahier communal, il est proposé d'ajuster les outils du PLUm approuvés pour prendre en compte l'évolution des objectifs réglementaires sur le secteur, notamment la préservation du cœur d'îlot, tout en maintenant l'objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée et de renforcer la mixité sociale.

Ainsi, il est proposé les évolutions suivantes :

- **l'OAP sectorielle est supprimée ;**
- **l'arbre identifié dans l'OAP sectorielle comme boisement à protéger est remplacé par un espace paysager à protéger (EPP) ;**
- **un ERMS est créée sur les parcelles CL355, CL356, CL566 et CL564 sur une surface de 3 835 m², pour permettre la réalisation d'une surface de plancher minimum comprise entre 1 800 m² et 2 000 m², ce qui correspond à 26 à 30 logements environ, dont 50 % de logement locatif social et 50 % de logement abordable.**

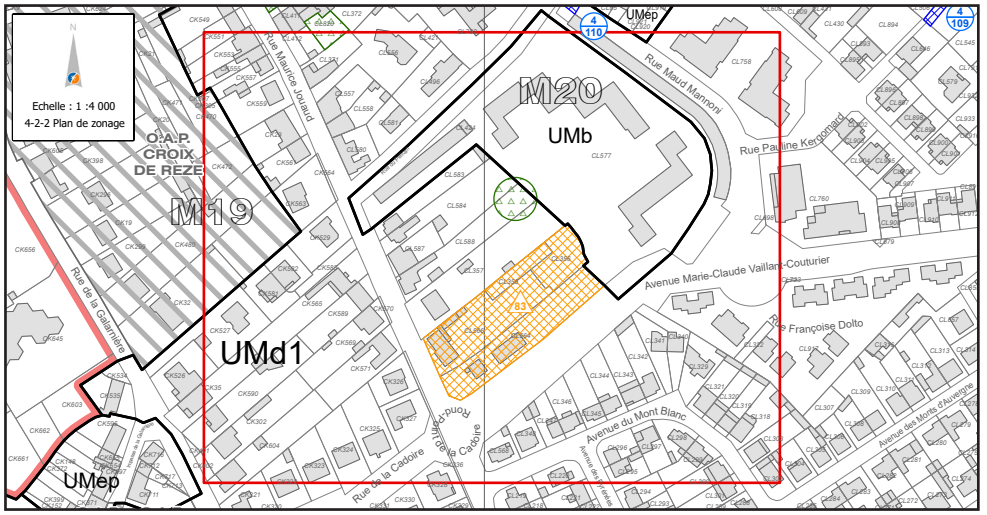
REZÉ

AVANT



EPP et ERMS - Coquettière

APRÈS



Ajustement de l'OAP sectorielle – La Croix de Rezé

Les caractéristiques du site

Le secteur de la Croix de Rezé est situé au carrefour des rues de la Galarnière, Maurice Jouaud et Château de Rezé. Il s'agit d'un secteur en cours de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner pour une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat. C'est pourquoi, l'OAP sectorielle La Croix de Rezé a été mise en œuvre dans le PLUm approuvé.

Les modifications apportées au secteur de La Croix de Rezé

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, les principes d'aménagement de l'OAP prévoient que quelques commerces pourront s'implanter en rez-de-chaussée de la rue de la Chesnaie.

Afin d'assouplir le type d'activités possible le long de la rue de la Chesnaie, il est proposé :

- **d'ajuster l'OAP en indiquant que les RDC pourront accueillir des activités ou services. Le traitement qualitatif des façades est conservé sur l'ensemble du linéaire.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP La Croix de Rezé

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** :
L'ajustement effectué ne permet pas de modifier la prise en compte de la biodiversité sur ce secteur.

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.

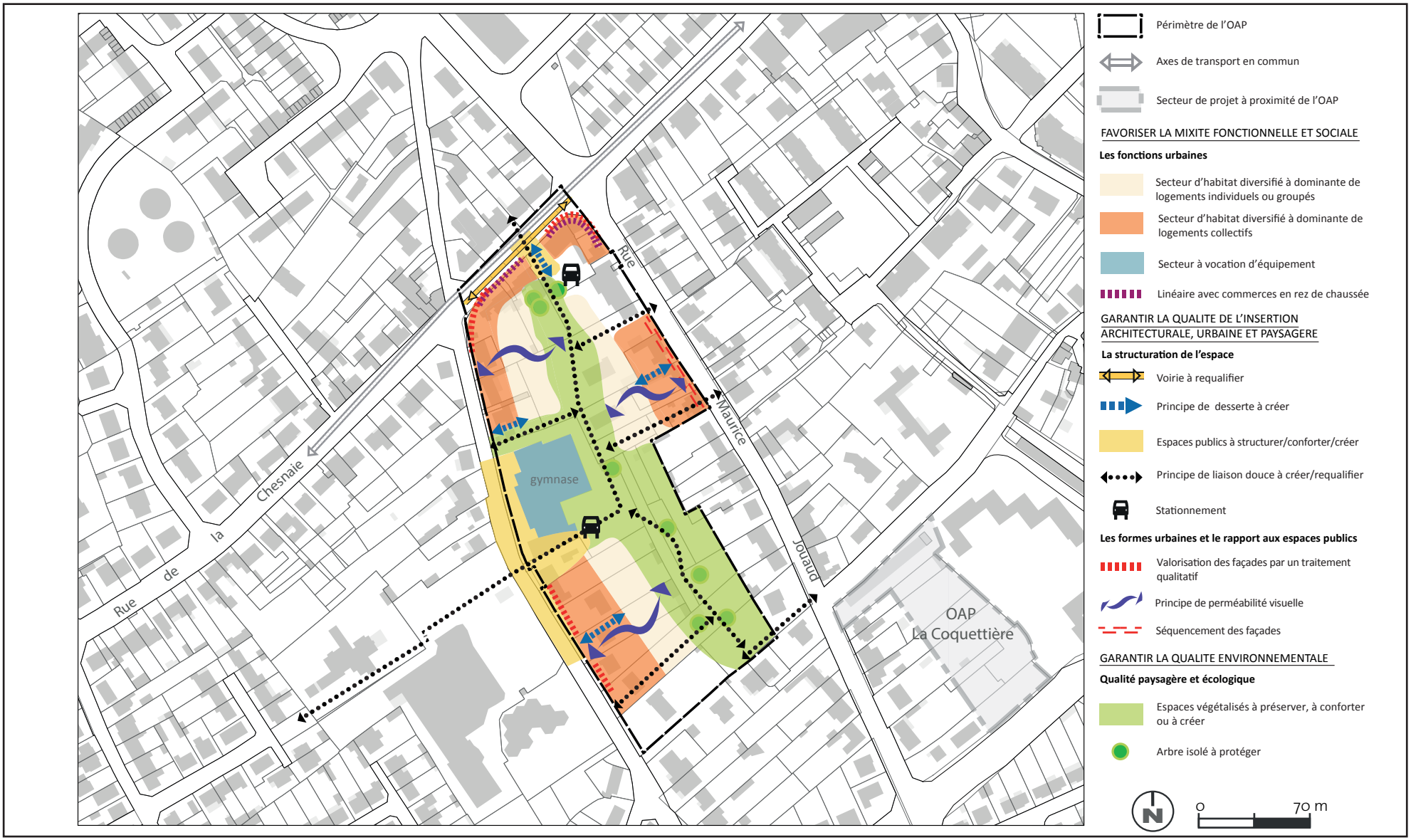
2/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'ajustement effectué ne permet pas de modifier la prise en compte du paysage sur ce secteur.

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

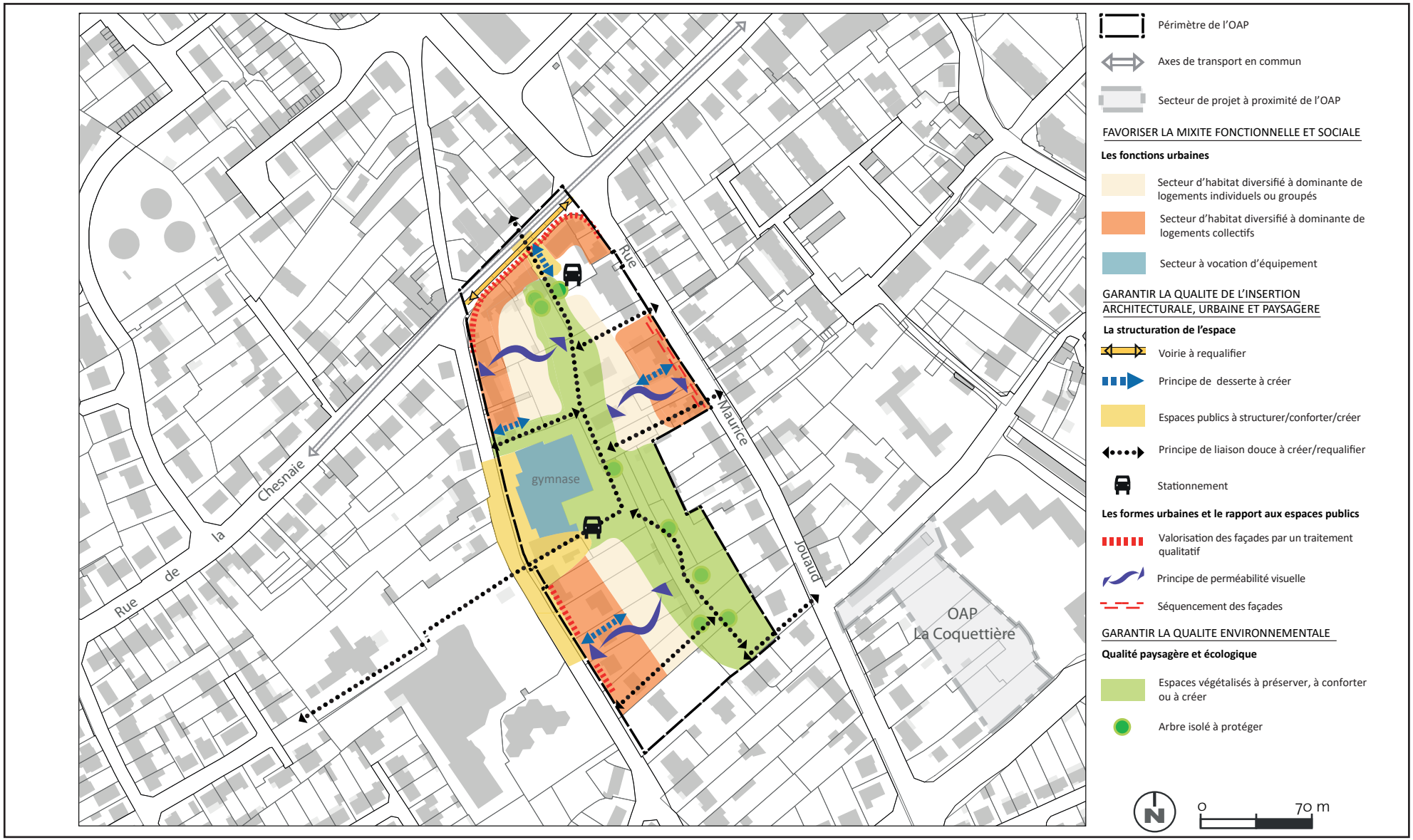
3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'ajustement effectué ne permet pas de modifier les conditions de déplacement sur ce secteur.

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


Rue de la Chesnaie
Rue Maurice Jouaud
gymnase
OAP
La Coquettière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Secteur de projet à proximité de 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 à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
70 m

APRÈS


Rue de la Chesnaie
Rue Maurice Jouaud
gymnase
OAP
La Coquettière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Secteur de projet à proximité de 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 à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
70 m

Ajustement de l'OAP sectorielle – Rue de La Mirette

Les caractéristiques du site

La zone se situe à proximité de la centralité de Ragon, proche de l'ancien village Les Chapelles. Elle représente un important cœur d'îlot, recouvrant une surface d'environ 1,5 hectare, au cœur d'un secteur complètement dédié à l'habitat individuel. Il s'agit d'y développer un urbanisme de cours et de venelles qui respecte et s'adapte au territoire de Ragon, conserve l'esprit de village. C'est pourquoi l'OAP sectorielle Rue de la Mirette a été mis en œuvre dans le PLUm approuvé.

Les modifications apportées au secteur Rue de la Mirette

L'armature végétale en cœur d'îlot est liée à une végétation spontanée avec la forte présence d'une strate arbustive et champêtre (prunelliers, noisetiers...). Et des frênes assez récents, dont certains sujets peuvent néanmoins être qualifiés de remarquables suite à l'expertise des services techniques de la commune. Cet ensemble végétal présente un intérêt pour la faune. Il est préconisé de conserver certains linéaires ou espaces dans le futur projet.

Ainsi, il est proposé :

- **d'ajuster l'OAP en élargissant l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer en cœur d'îlot de 875 m² à 2 325 m² ;**
- **d'ajuster en cohérence la programmation pour permettre la réalisation d'une surface de plancher minimum comprise 2 500 m², ce qui correspond à 35 logements environ, les principes de mixité sociale ne sont pas modifiés ;**
- **de préciser que seront attendues des formes urbaines innovantes (matériaux, intégration ...).**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Rue de la Mirette

Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (nul ou non significatif, faible, enjeu moyen, enjeu 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** :
Les enjeux environnementaux des cœurs d'îlot sont pris en compte notamment via l'identification d'espaces végétalisés complémentaires. 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 préservant les éléments végétaux constitutifs du paysage urbain. La prise en compte du paysage sur ce secteur est donc améliorée.

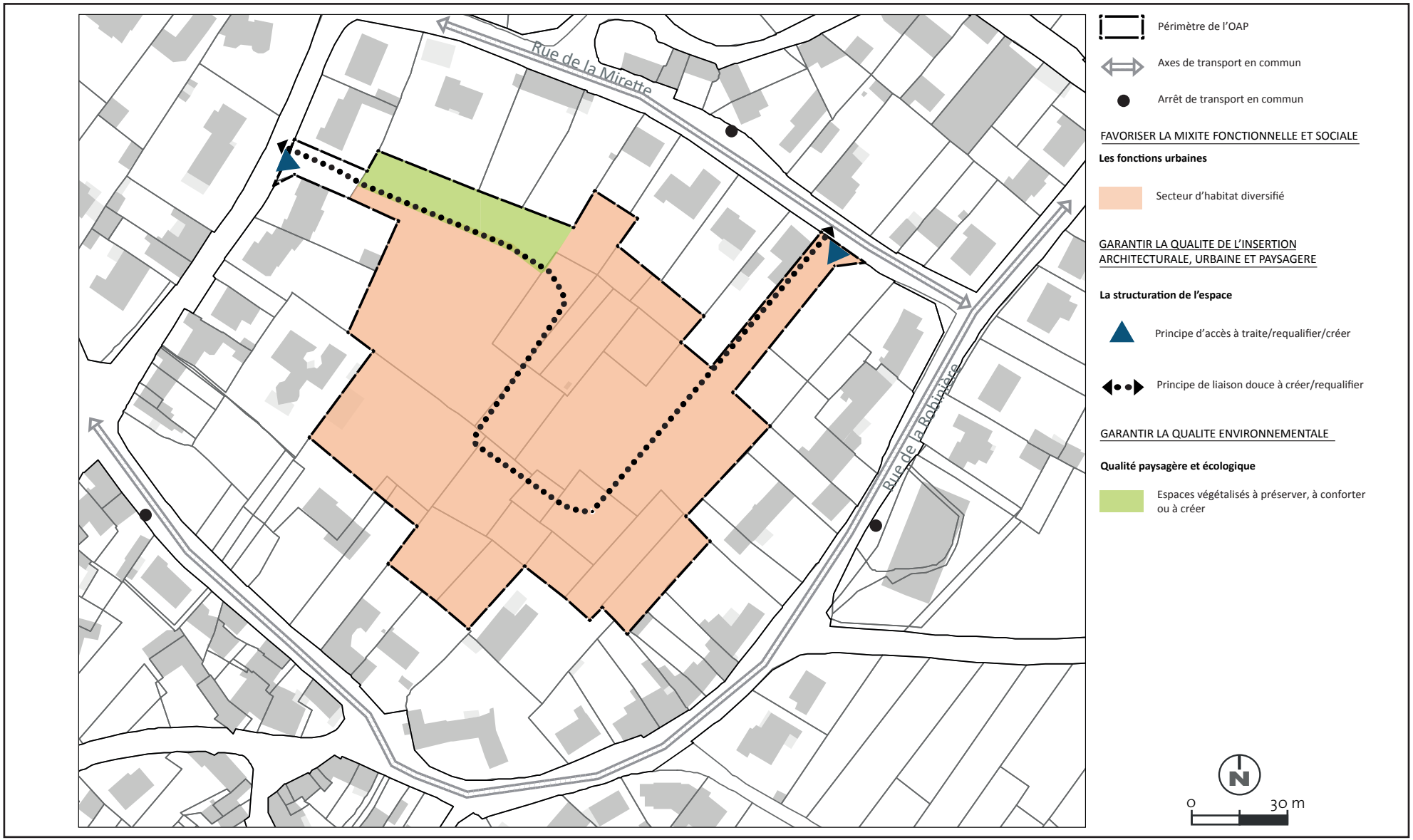
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui nul ou non significatif.

3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La modification effectuée ne permet pas de modifier les conditions de déplacement sur ce secteur.

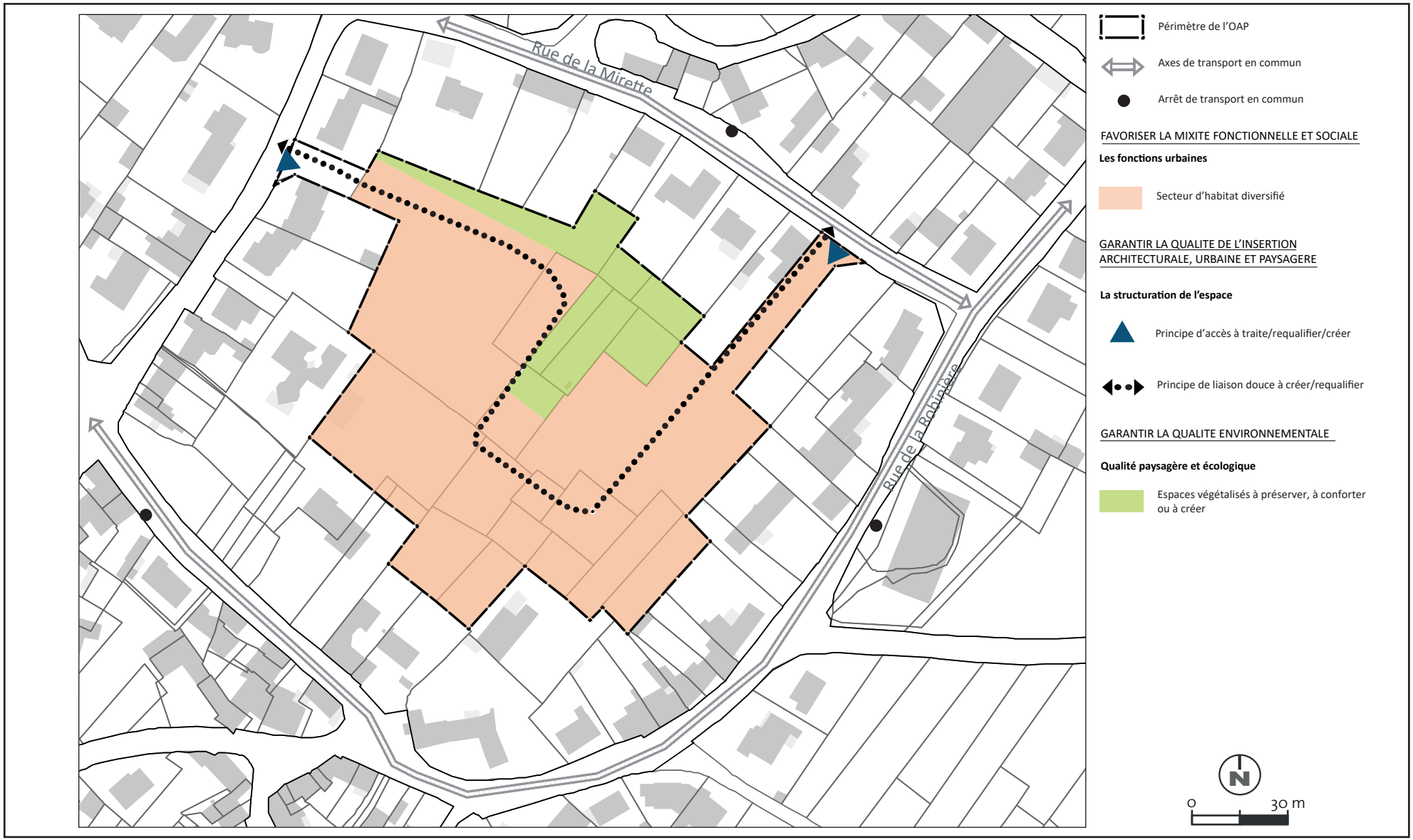
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont une incidence positive sur la prise en compte des éléments végétaux existants sur le site.

AVANT


Rue de la Mirette
Rue de la Rabinière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traite/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
30 m

APRÈS


Rue de la Mirette
Rue de la Robinière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traite/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
30 m

5. AJUSTEMENT DE ZONAGES – GALARNIERE, PINIER, RAGON

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : L20, M19, M20

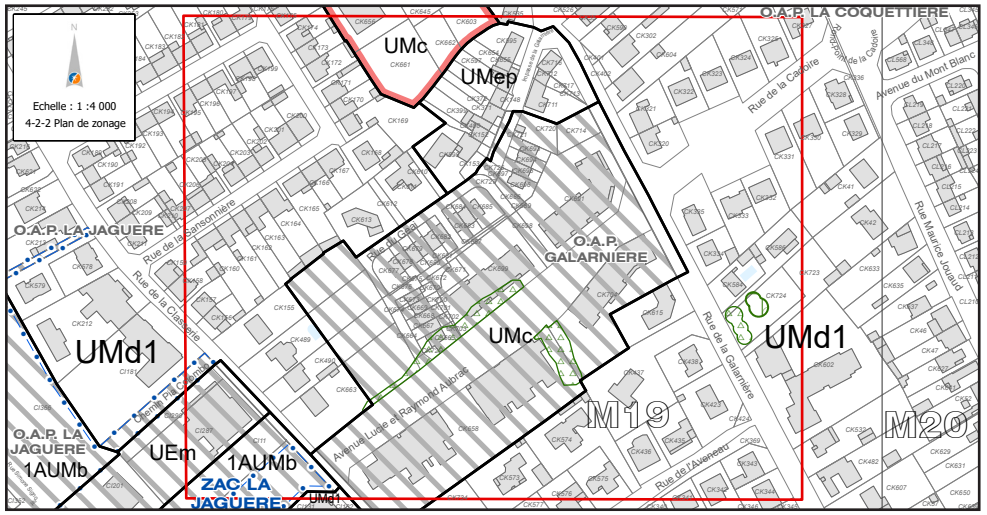
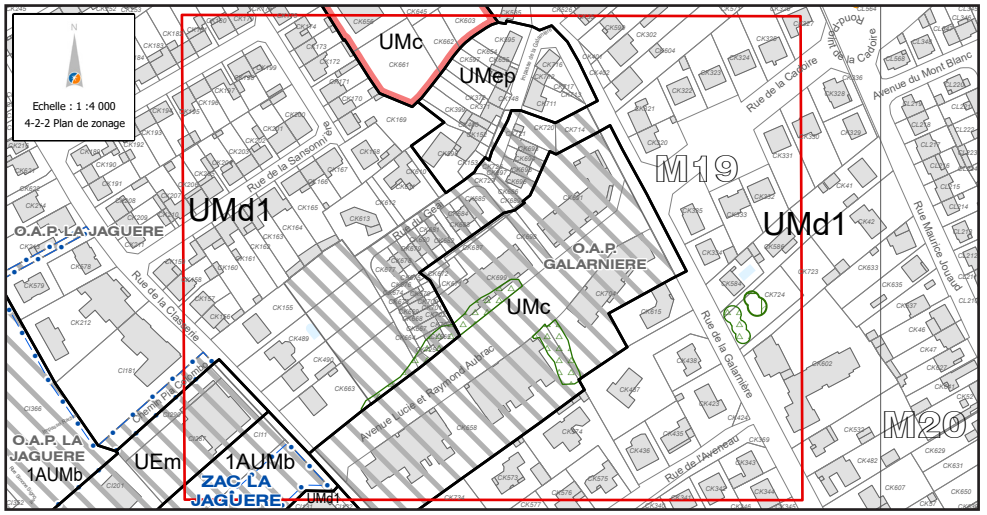
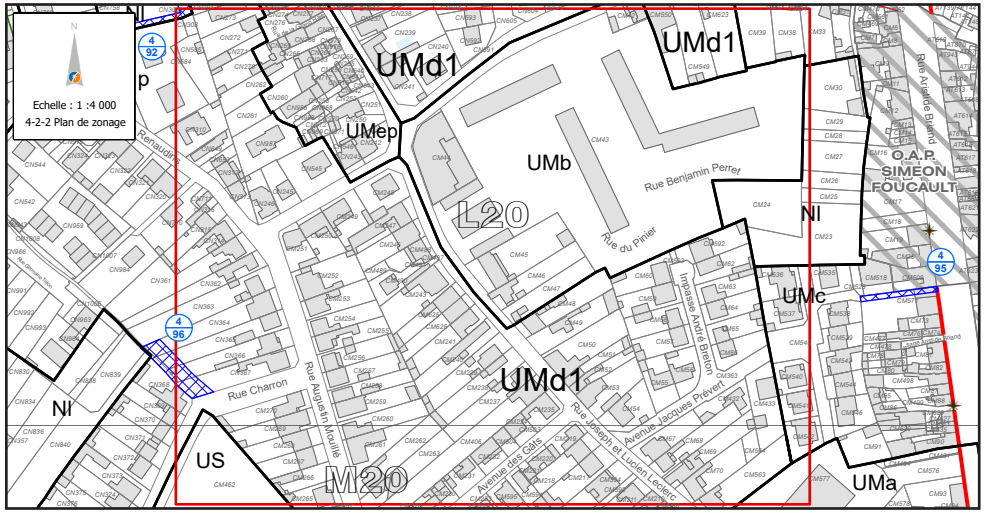
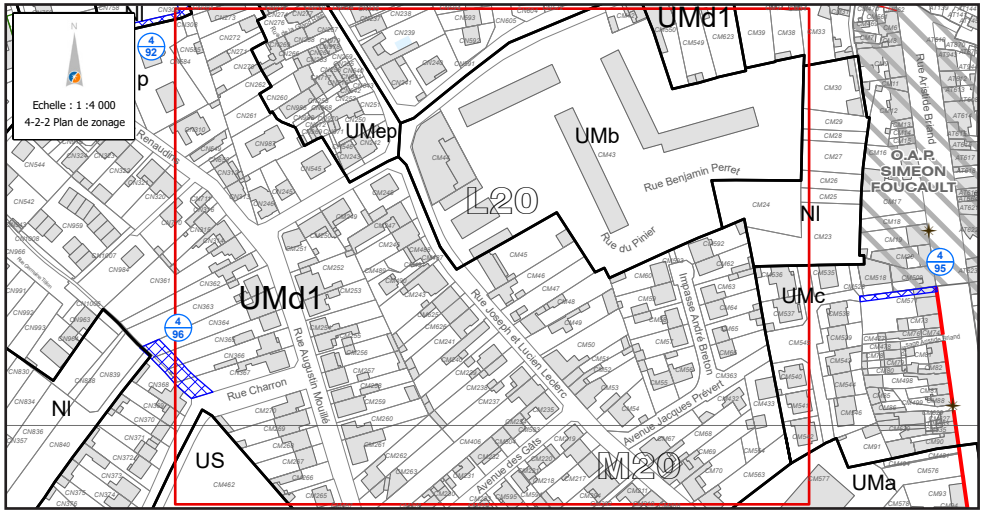
Ajustement de divers secteurs vers UMd1

Le tissu pavillonnaire de Rezé donne lieu à des projets de renouvellement urbain depuis plusieurs années. Afin de préciser, ajuster ou régulariser les périmètres où ces projets sont mis en œuvre, certains zonages doivent être adaptés dans 3 secteurs :

- la Galarnière : Le projet d'aménagement doit permettre la finalisation du projet d'ensemble sur la partie ouest du secteur par la réalisation d'une opération d'habitat individuel en tenant compte du caractère pavillonnaire du voisinage.
- le secteur du Pinier : les secteurs d'habitats collectifs, grands ensembles des années 1960 composés de barres et tours, sont zonés en UMb. Les pourtours de ces secteurs sont occupés par un tissu pavillonnaire, comme au niveau des 29, 31 et 33 rue Joseph et Lucien Leclerc.
- le sud de la polarité de Ragon : le tissu pavillonnaire est 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 les parcelles BL631 et 632. 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.

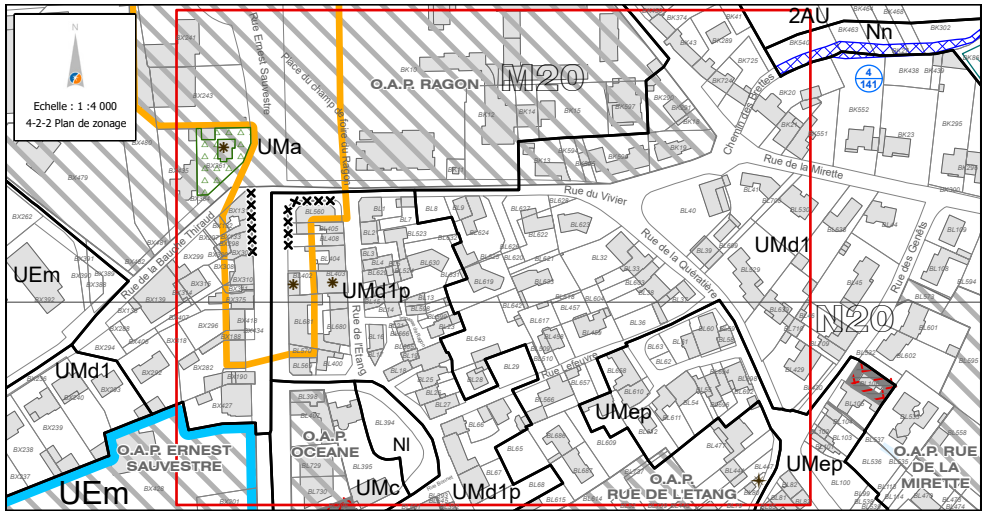
Ainsi, il est proposé de :

- la Galarnière : **modifier le zonage de plusieurs parcelles de UMc vers UMd1, sur une surface de 655 m².**
- le secteur du Pinier : **modifier le zonage de UMb en UMd1 des parcelles CM45, 46 et 47, sur une surface de 2 081 m².**
- le sud de la polarité de Ragon : **modifier le zonage de UMd1p vers UMd1 des parcelles BL631 et 632, sur une surface de 90 m².**

AVANT	APRÈS
	
La Galarnière	
	
Le Pinier	

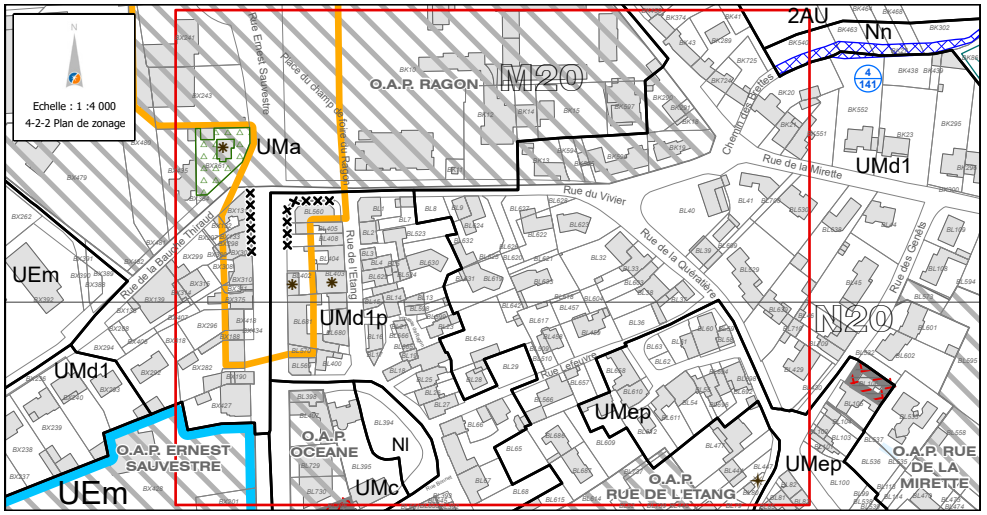
REZÉ

AVANT



Ragon

APRÈS



6. ÉVOLUTION DES HAUTEURS - RUE DE LA COMMUNE DE 1871 ET AVENUE DE LA IVÈME RÉPUBLIQUE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHES : L20-S, L20-N

Le plan des hauteurs, qui encadre le renouvellement urbain des centralités, participe de la mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité en respectant la morphologie urbaine et intégrant les intentions d'évolutions du secteur. Des épannelages permettent sur certains axes de préciser la forme urbaine attendue.

Prolonger l'épannelage existant, rue de la Commune de 1871

La parcelle cadastrée CP472 (rue de la Commune de 1871), actuellement classées en R+2, est zonée en UMa, correspondant à la ville animée. Cette parcelle présente, de par sa localisation, les caractéristiques lui permettant d'accueillir un développement urbain plus important en cohérence avec les parcelles CP195 et CP196, pour lequel un épannelage à R+4 est prévu (cf annexe de la délibération d'approbation du PLUm du 5 avril 2019).

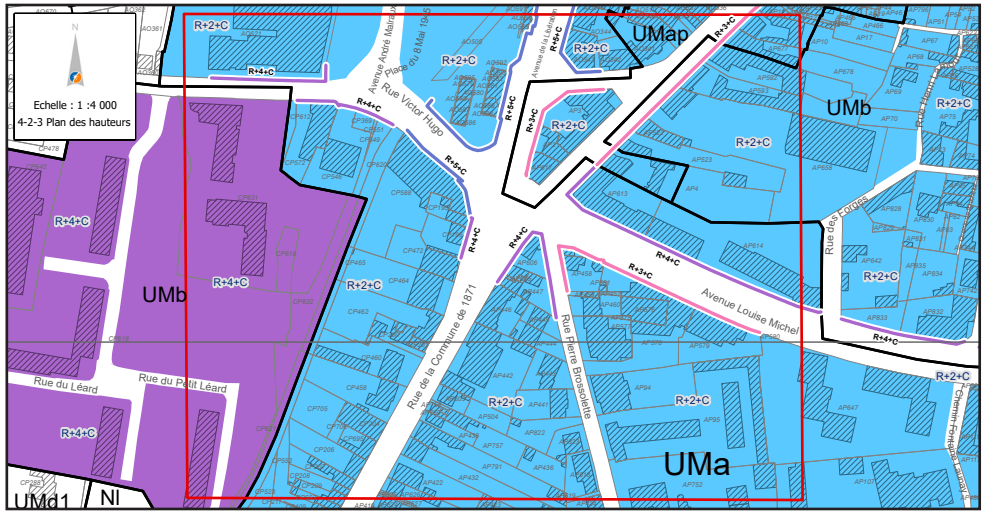
Ainsi, il est proposé **de prolonger l'épannelage existant (R+4+C) au niveau du 62-64 rue de la Commune de 1871 jusqu'au numéro 66 de la même rue, à savoir la parcelle CP472.**

Réduire la hauteur de l'épannelage, avenue de la IVème République

En revanche, un épannelage à R+5 a été mis en œuvre sur les parcelles AO577 et AO514 (rue de la IVème République), alors que le tissu environnant est à R+4.

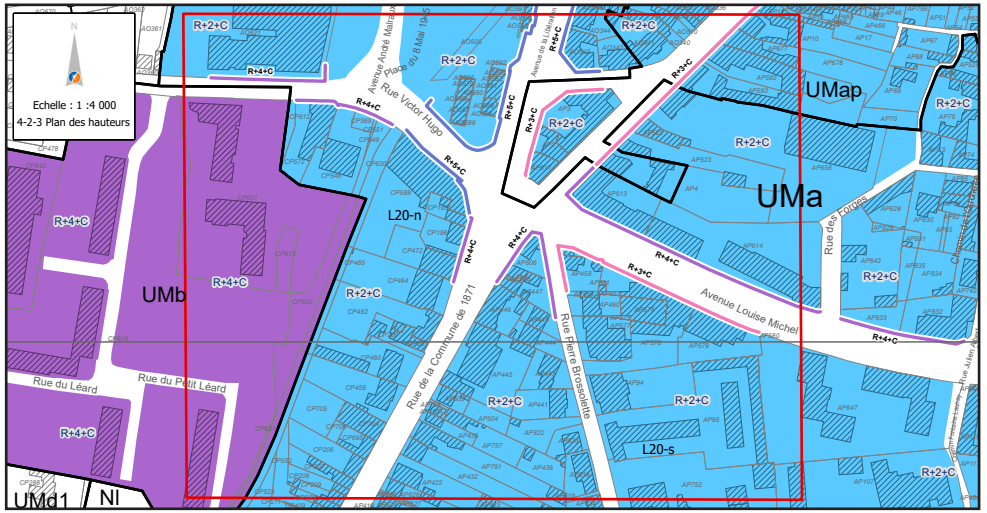
Ainsi, il est proposé de **réduire la hauteur de l'épannelage, avenue de la IVème République, de R+5+C à R+4+C, sur les parcelles AO470, AO471 et partiellement AO555.**

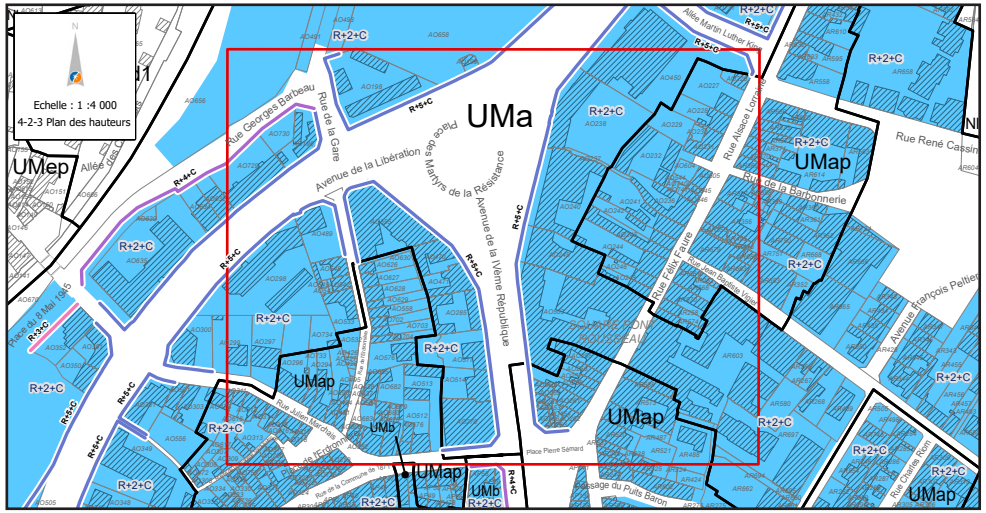
AVANT



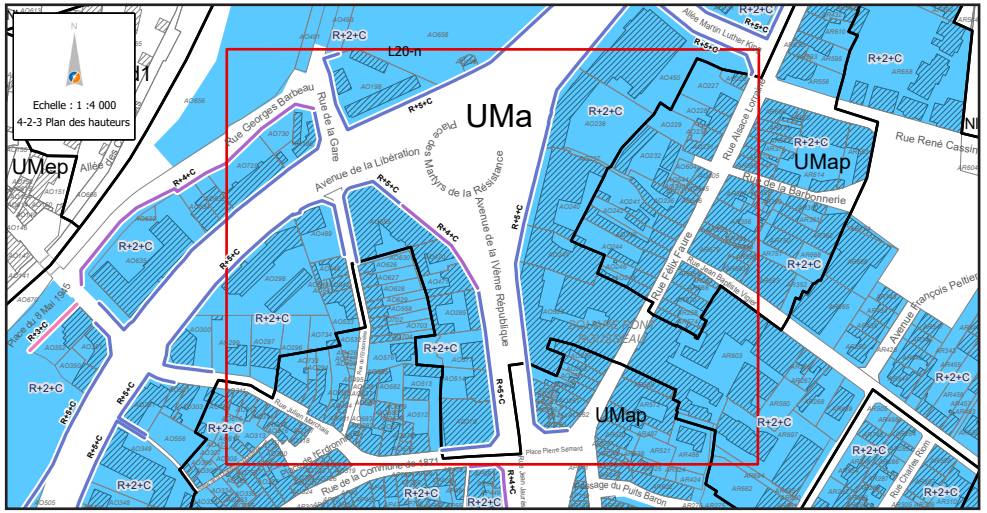
Rue de la Commune de 1871

APRÈS





Avenue de la IVème République



7. SUPPRESSION D'UNE ZONE USGV

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2. 4-2-3

PLANCHE : M19

Suppression d'une zone USGV

Les caractéristiques du site

Le site est situé avenue Willy Brandt, à proximité immédiate d'équipements publics communaux et dans la continuité de la cuisine centrale de Rezé. Il est situé sur les parcelles CI23 et CH533.

Justification des évolutions proposées

Le site concerné se situe à proximité immédiate de la zone US, qui comprend des équipements publics dont la cuisine centrale de Rezé. Cette dernière, construite en 1989, dessert les écoles de Rezé et de Saint Herblain. La cuisine a besoin d'une modernisation et de pouvoir s'étendre afin d'être en capacité de répondre à la croissance démographique et notamment aux besoins des écoles.

La partie nord du site concernée par la demande est quant à elle, située au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Jaguère. Les parcelles adjacentes sont répertoriées en zone 1AUMb. Afin de permettre un aménagement dans la continuité de ceux déjà réalisés, il est nécessaire que cette partie de la ZAC soit également répertoriée en zone 1AUmb et bénéficie des même règles de constructibilité.

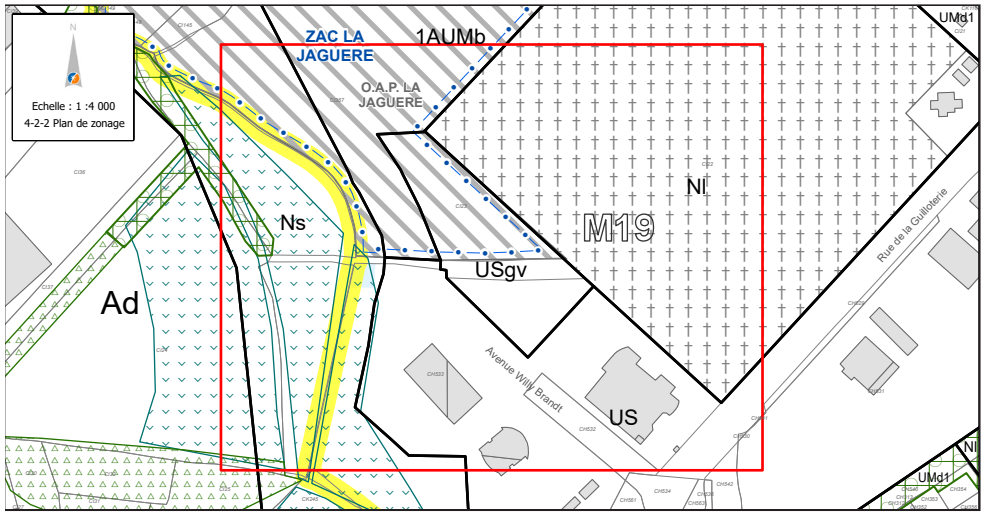
Ainsi, il est proposé de :

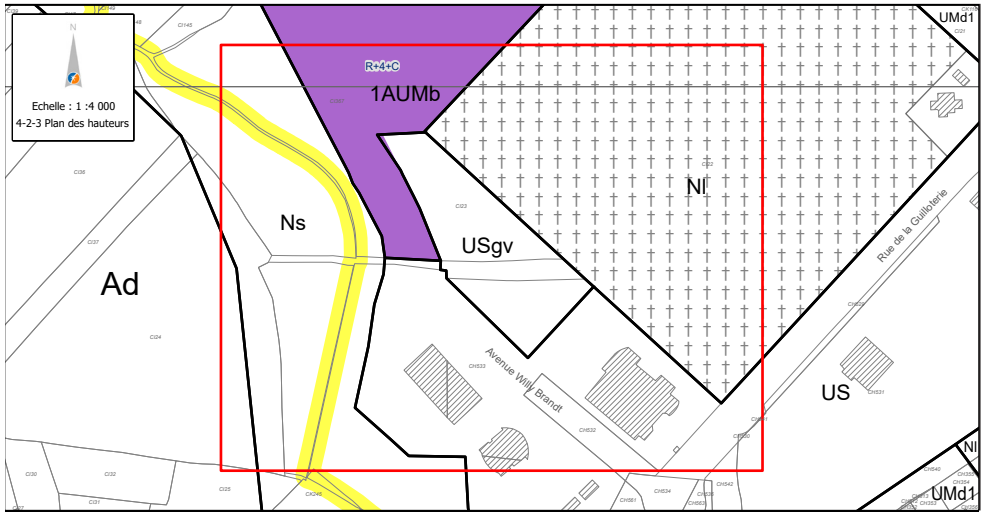
- **supprimer la zone USgv.** La partie nord du site sera intégrée au zonage 1AUMb, et la partie sud du site, au zonage US.

- **appliquer une hauteur de R+4+C** pour la partie nord du site qui intègre la ZAC de la Jaguère qui comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation du même nom, en vue de conserver une cohérence d'ensemble.

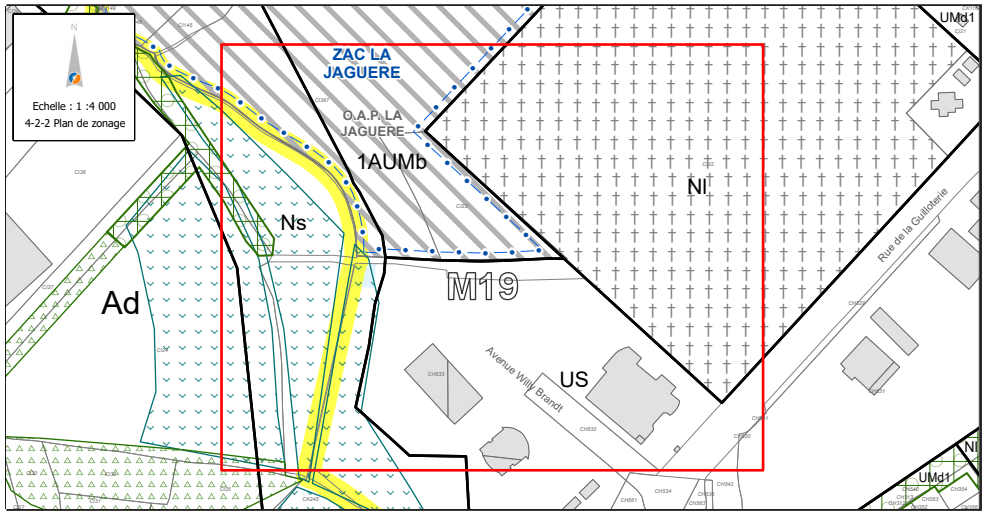
REZÉ

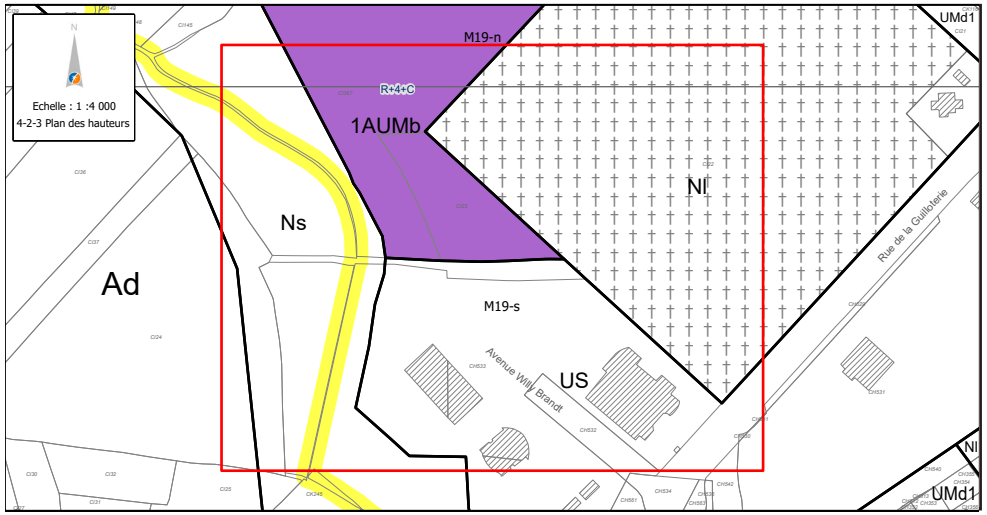
AVANT





APRÈS





8. MODIFICATION DE L'OAP DE LA JAGUÈRE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2

PLANCHE/PAGE :

Etendre la surface dédiée à l'habitat diversifié

Les caractéristiques du site

Situé à proximité du quartier de la Houssais, ce secteur représente une importante emprise foncière aux portes de la ville. Elle s'inscrit entre le cordon d'habitat qui longe la rue de la Classerie, et la vallée de la Jaguère qui la sépare de Bouguenais.
Le site, très perceptible depuis la rue de l'Aérodrome (RD 823), s'étend jusqu'au cimetière de la Classerie, près duquel débouche la rue Willy Brandt, extrémité d'un axe transversal structurant du territoire de Rezé.
Le site se caractérise par sa situation en frange urbaine et par la qualité des espaces naturels se développant le long de la vallée de la Jaguère.

Les objectifs d'aménagement

La localisation du site en entrée de ville et en bordure d'espaces naturels de qualité, lui confère un caractère stratégique en termes d'image.
L'aménagement devra intégrer cette dimension et proposer une façade urbaine de qualité, autant sur la rue de l'aérodrome que sur les franges bordant la vallée de la Jaguère.
Il s'agit d'aménager un parc vert contribuant à valoriser les espaces naturels bordant le ruisseau en même temps que les zones bâties, à travers une convivialité des espaces publics assurée par la mise en scène de fenêtres visuelles sur la vallée et par la diversité des formes urbaines.
La qualité paysagère, la proximité de nombreux équipements et la desserte très satisfaisante en termes de voirie et de transports en commun, font du site de la Jaguère, un espace à inscrire dans une logique de densification qui devra accueillir une mixité sociale et une mixité de typologies d'habitat.

Justification des évolutions proposées

La zone au sud de l'OAP, initialement classée en zonage USgv, a basculé vers un zonage en 1AUMb. (fiche n°7 de la présente notice) Afin de maintenir une cohérence et une continuité dans les objectifs et principes d'aménagement fixés dans l'OAP, il est proposé de :

- **étendre la surface dédiée à l'habitat diversifié sur la partie nord de l'ancienne zone Usvg, située au sud de l'OAP de la Jaguère**

Actualisation de l'évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP de la Jaguère

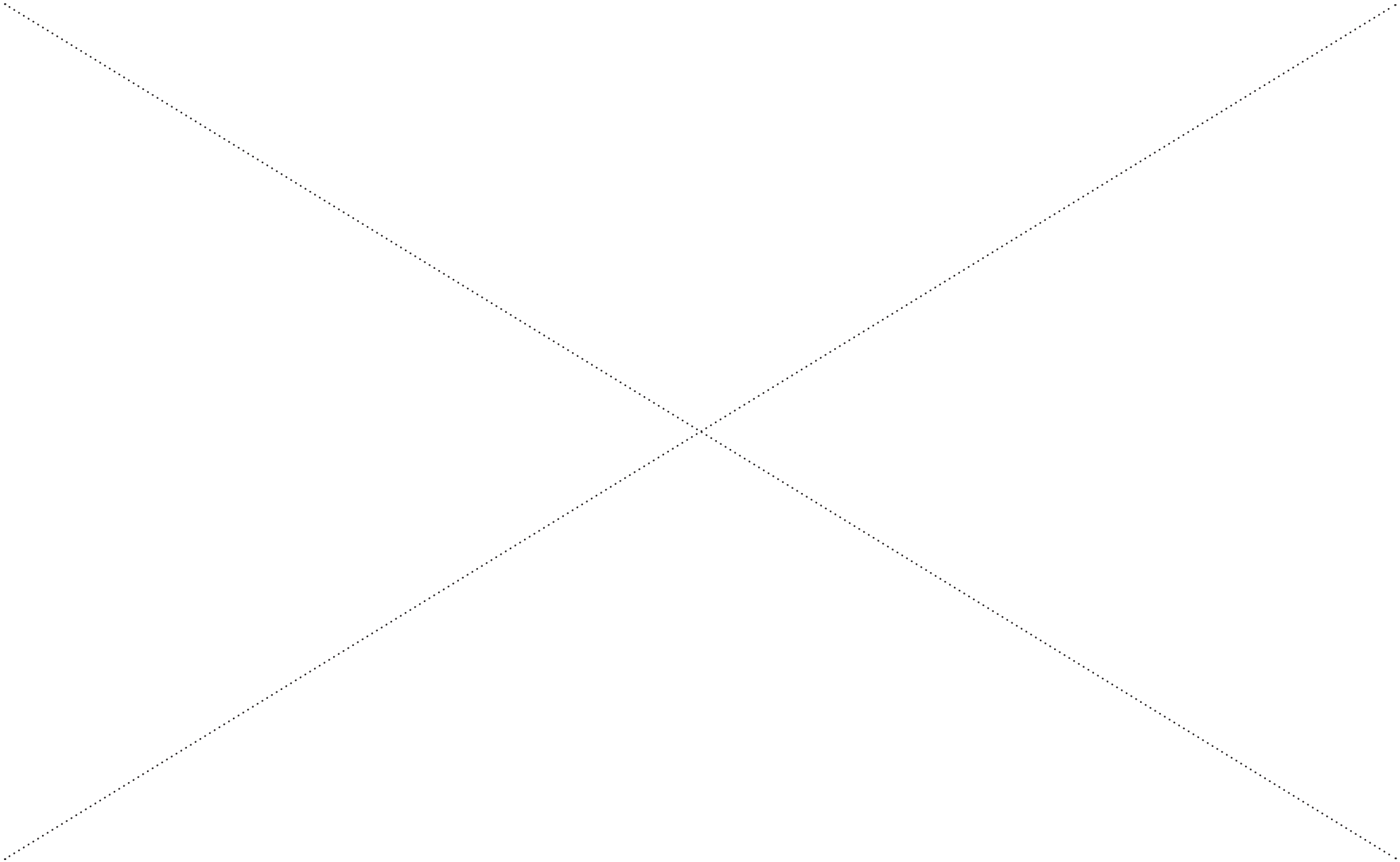
Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

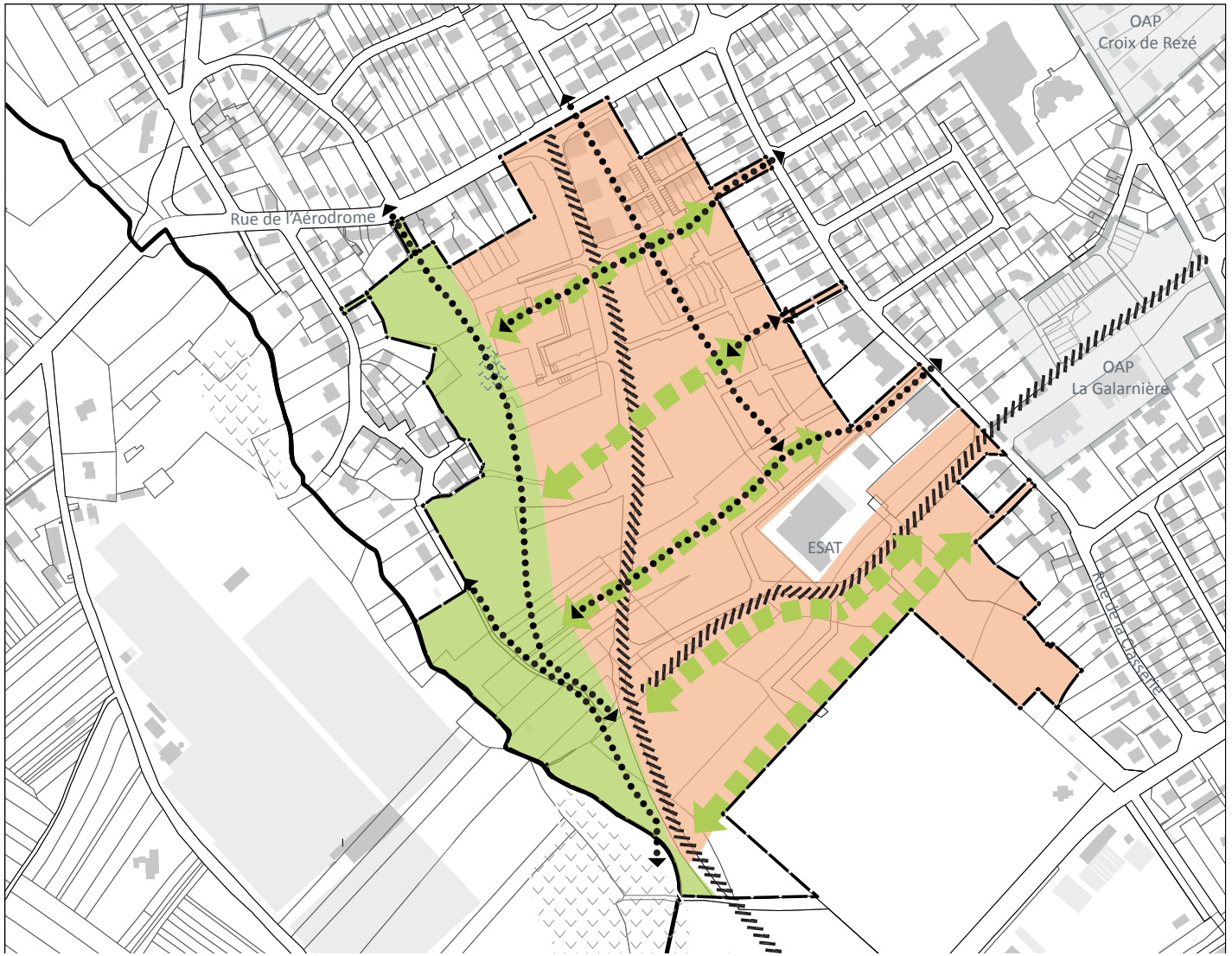
Ces modifications ne font pas évoluer le niveau des enjeux qui restent nuls ou non significatifs. En effet, les engagements de cette OAP en termes de qualité environnementale restent inchangés. En conséquence, il n'est pas nécessaire d'effectuer une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

Le périmètre de l'OAP de la Jaguère n'est pas modifié.

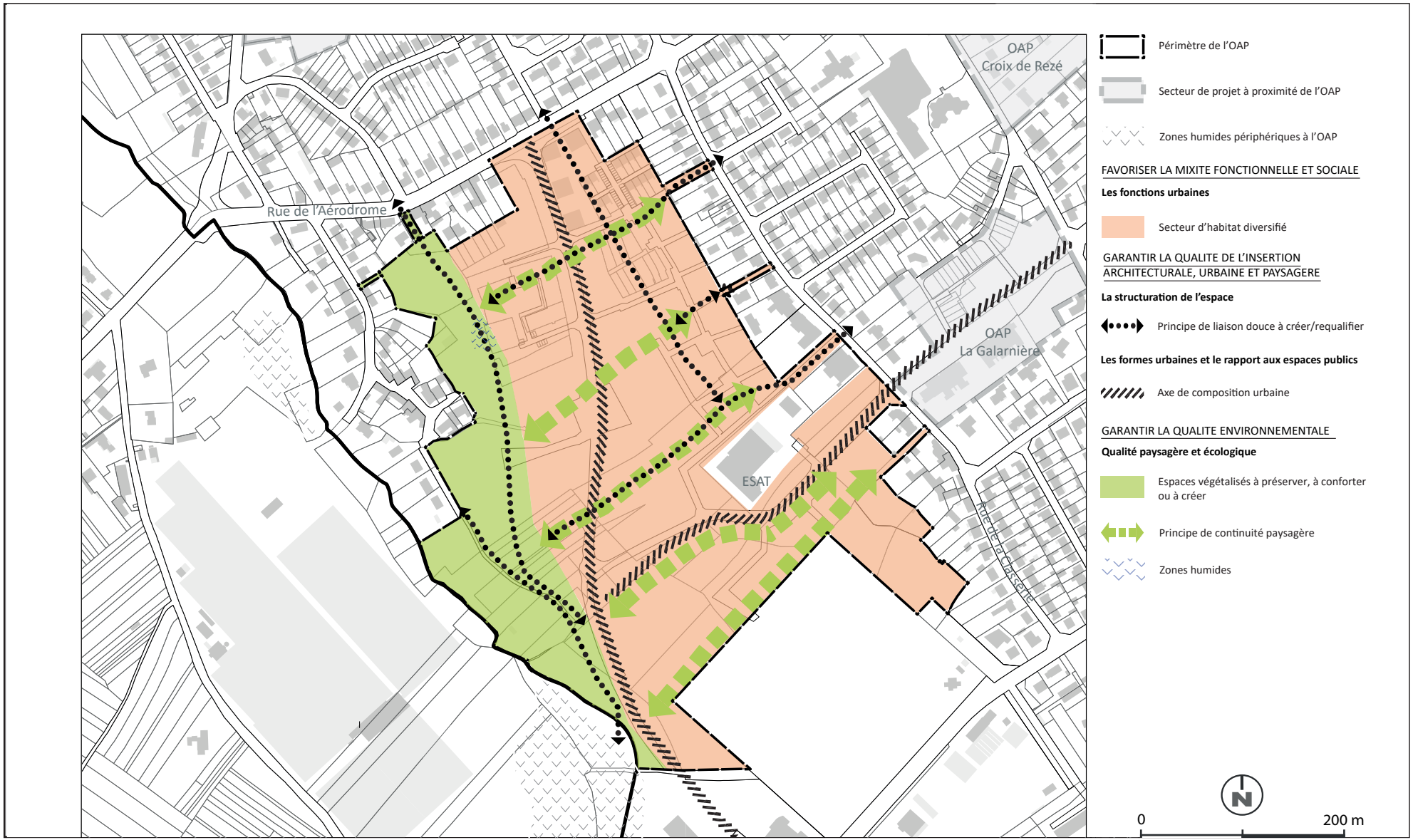
REZÉ



AVANT


Rue de l'Aérodrome
OAP
Croix de Rezé
OAP
La Galarnière
ESAT
Rue de la Gasconie
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Zones humides
N

APRÈS


Rue de l'Aérodrome
OAP
Croix de Rezé
OAP
La Galarnière
ESAT
Rue de la Classerie
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Zones humides
N
0
200 m

9. AJUSTEMENT DE PÉRIMÈTRES D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DES CARAVANES – GRANDE BAUCHE ET MAILLARDIÈRE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2

PLANCHES : N20, M21

Modification et suppression des périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables – secteurs Grande Bauche et Maillardière

Le tissu pavillonnaire de Rezé est ponctuellement concerné par la résidence de gens du voyage sédentarisés. Le PLUm approuvé offre les conditions d'un parcours résidentiel fluide pour les gens du voyage sous toutes ses formes d'implantation possible, grâce à la production d'une offre suffisante et adaptée aux besoins sur les propriétés concernées.

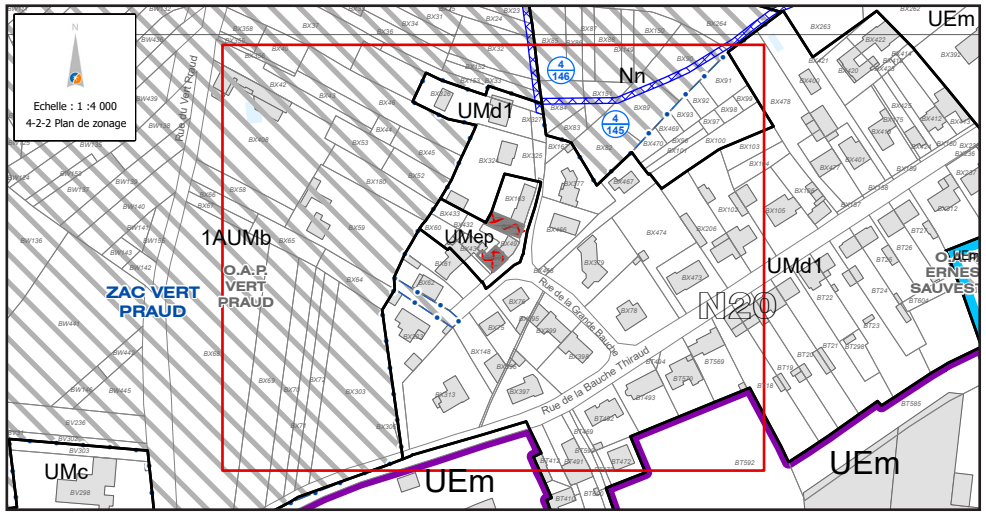
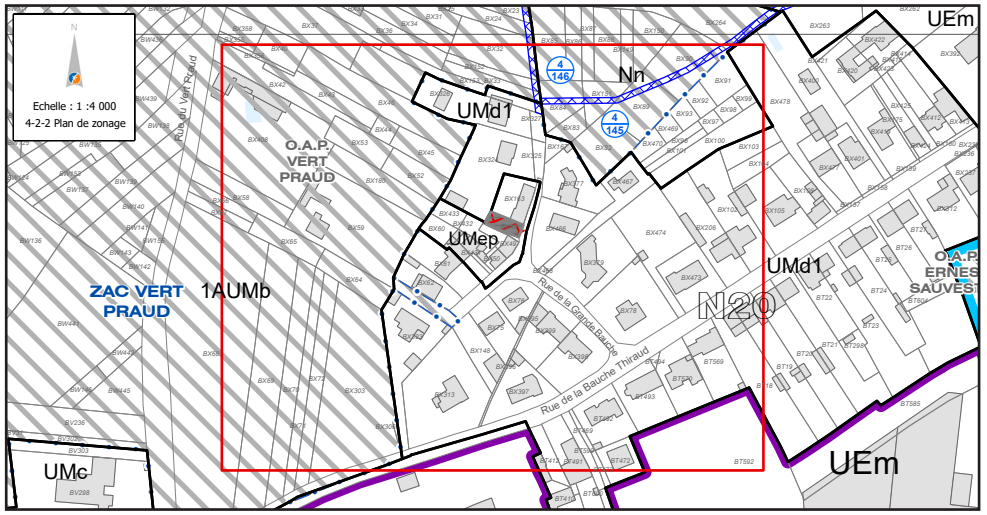
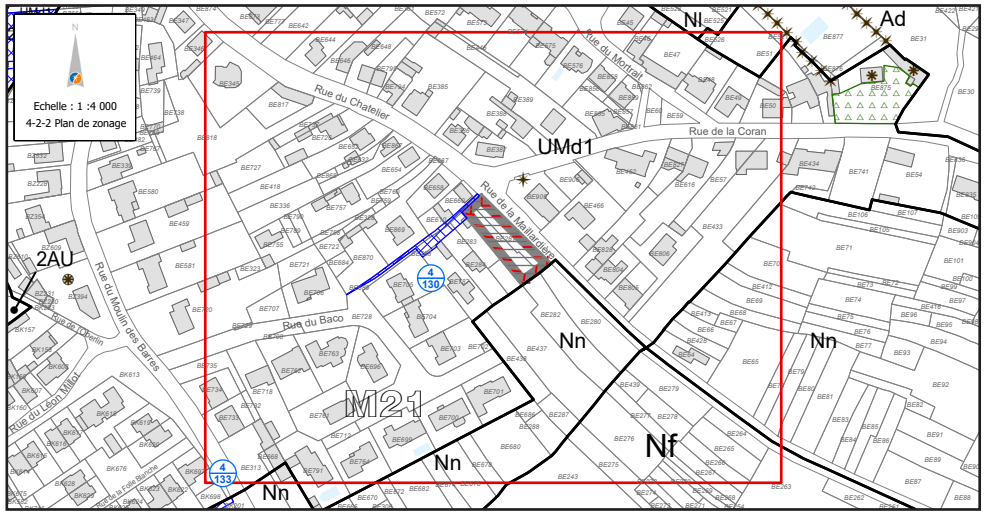
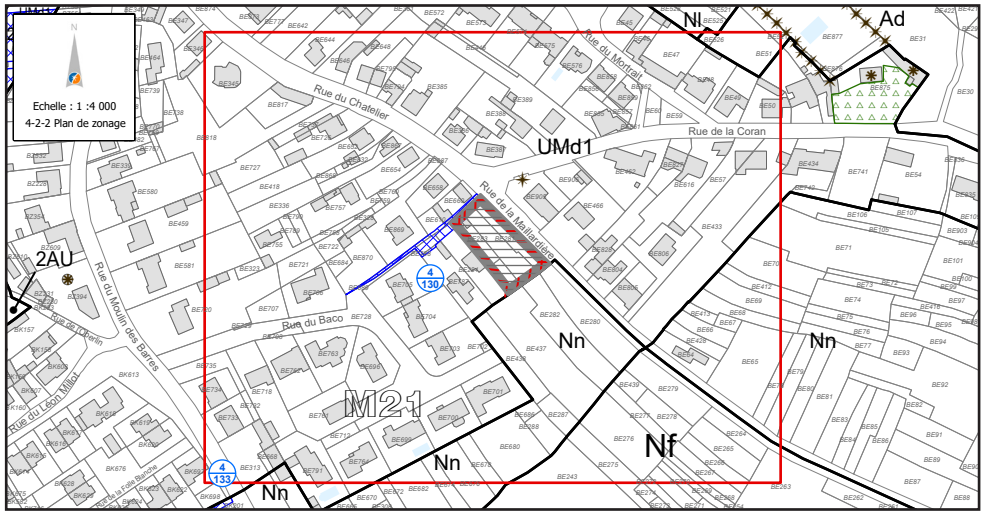
Afin de s'adapter à l'évolution de quelques situations ponctuelles et des projets des familles pré-identifiées, certains périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent être adaptés.

Ainsi, il est proposé :

- **la suppression du périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur la parcelle cadastrée BX50, impasse de la Bauche,**
- **l'élargissement du même outil graphique sur les parcelles BE283 et BE437p, secteur de la Maillardière.**

Impasse de la Grande Bauche

Maillardière

AVANT	APRÈS
	
Impasse de la Grande Bauche	
	
Secteur de la Maillardière	

10. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : M20, L19 / PAGE : 64

Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°4-102, entre la rue Jacques Paris de Bollardière et la rue Aristide Nogue

Dans l'objectif de réaliser un accès, un Emplacement Réservé 4-102 au bénéfice de Nantes Métropole a été inscrit au PLUm approuvé, entre la rue Jacques Paris de Bollardière et la rue Aristide Nogue.

L'opportunité de réaliser cette voirie a fait l'objet d'étude complémentaire et il s'avère que cette liaison ne semble pas avoir d'intérêt général au titre des déplacements motorisés dans le quartier de la Blordière et créerait en outre des difficultés de débouché et de sécurité au croisement avec la rue de la Blordière et la rue Maurice Lagathu.

Par conséquent, il est proposé de **supprimer l'ER 4-102, entre la rue Jacques Paris de Bollardière et la rue Aristide Nogue**

Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°4-51, rue Saint-Lupien

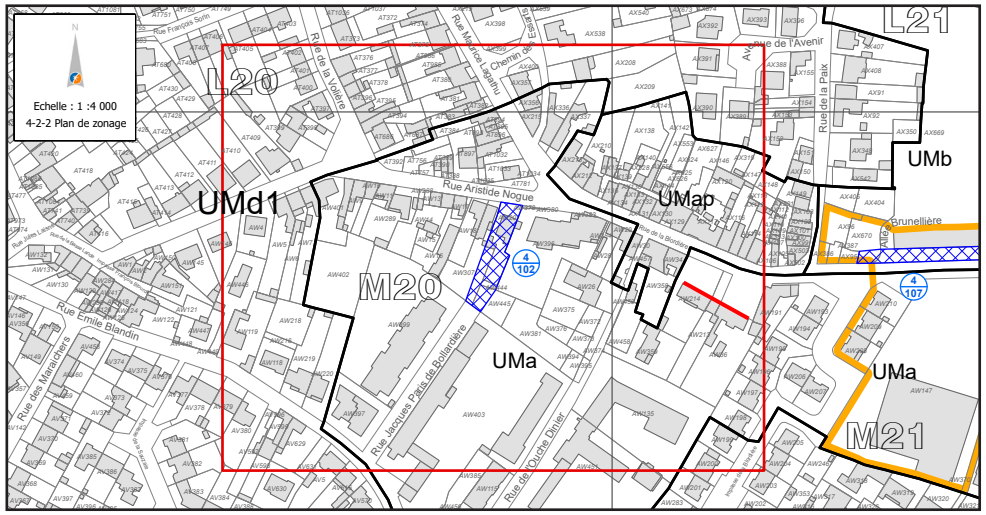
Dans l'objectif de l'extension du parc Archéologique Saint-Lupien, un Emplacement Réservé 4-51 au bénéfice de la commune a été inscrit au PLUm approuvé, rue Saint-Lupien.

L'opportunité de réaliser l'extension de cet équipement a fait l'objet d'étude complémentaire et il s'avère que ce projet ne semble pas avoir d'intérêt général.

Ainsi, il est proposé de **supprimer l'ER 4-51, rue Saint-Lupien**

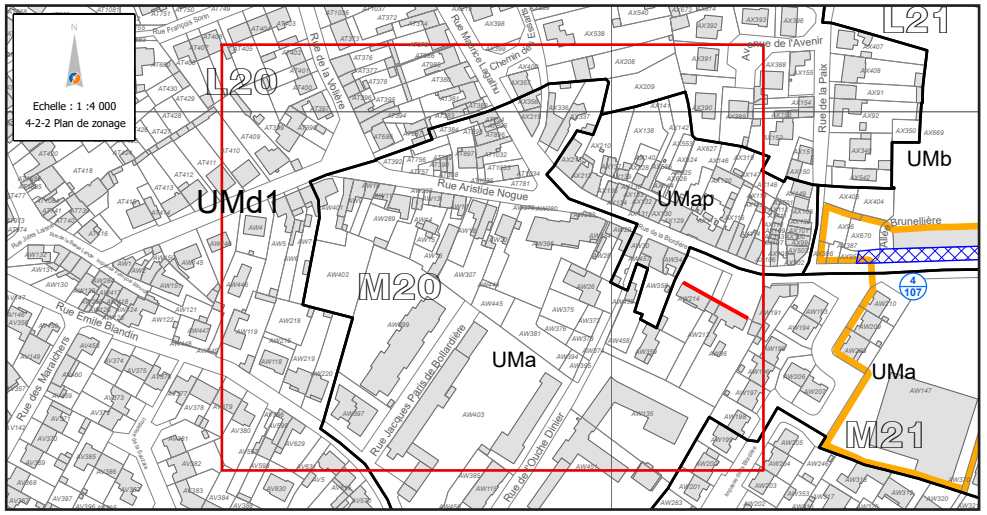
En complément, afin de permettre la mise en œuvre d'une maillage viaire d'une largeur de 8m, l'ER 4-53 est prolongé sur les parcelles AH72 et AH74.

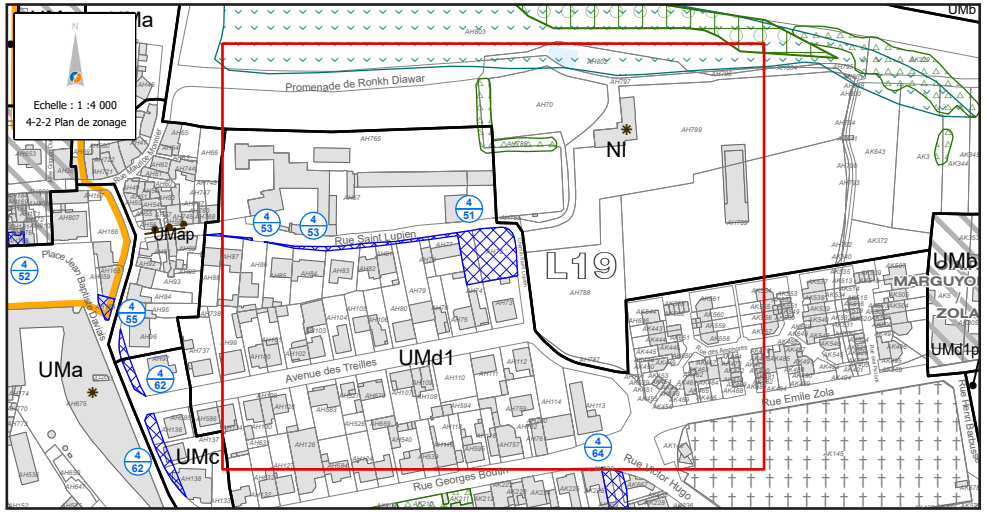
AVANT



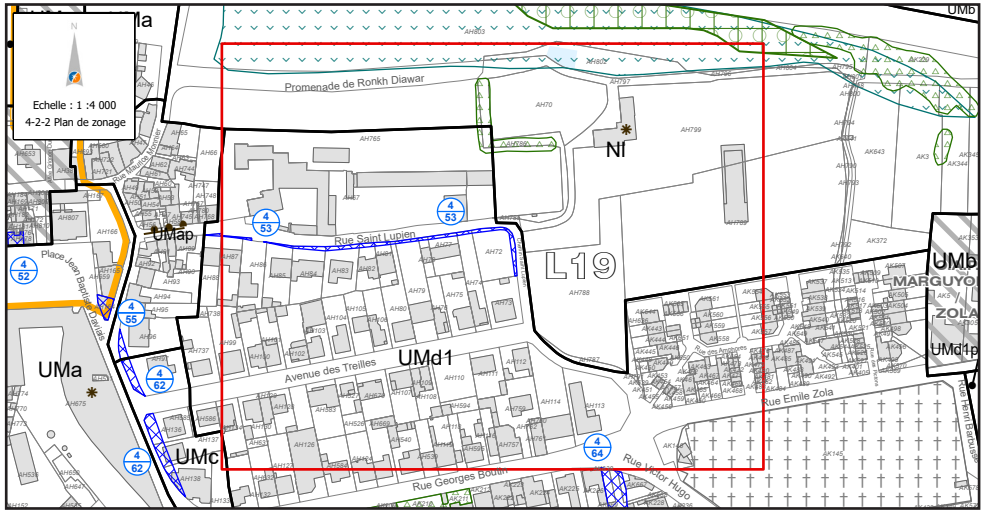
Rue Jacques Paris de Bollardière et rue Aristide Nogue

APRÈS





Rue Saint Lupien



11. AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : L20, M20, N19

Ajout d'Espaces Paysager à Protéger (EPP)

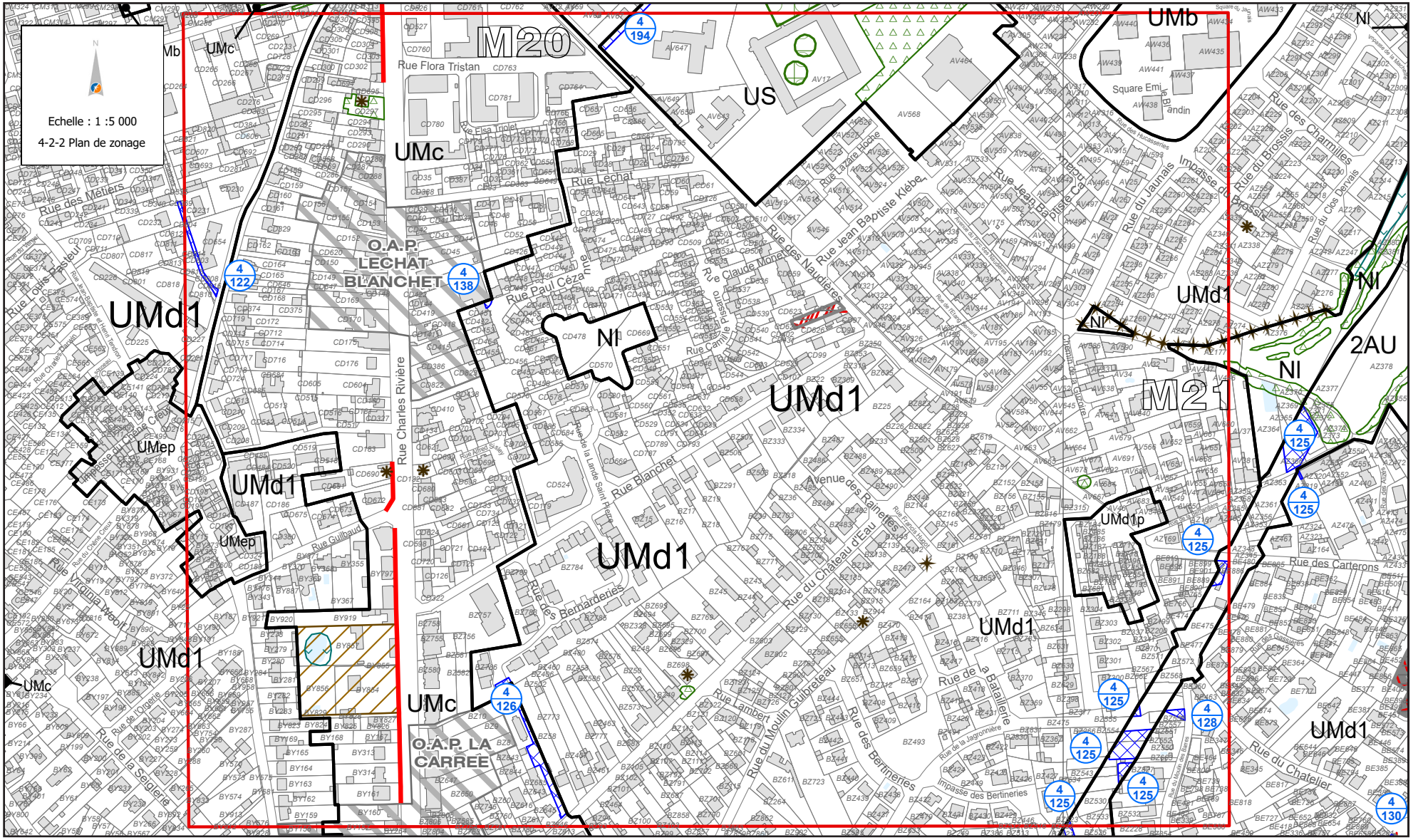
Un recensement des éléments végétaux intéressants a été effectué en lien avec les habitants de Rezé au cours du printemps 2021. Après expertise des services espaces verts de la commune, certaines entités naturelles existantes en milieu urbain, en tant que sujet isolé, ou en tant que constitutif d'un ensemble, nécessitent d'être préservées. En effet, elles participent à la qualité de vie des habitants ainsi que du paysage urbain et viennent consolider la trame verte de la ville.

En effet, espace boisé ou cœur d'îlot, ces espaces ont vocation à être préservés pour des motifs d'ordre paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de leur intérêt urbain et paysager. Ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine spécifique du quartier, reconnus comme vecteurs de l'identité de ces quartiers.

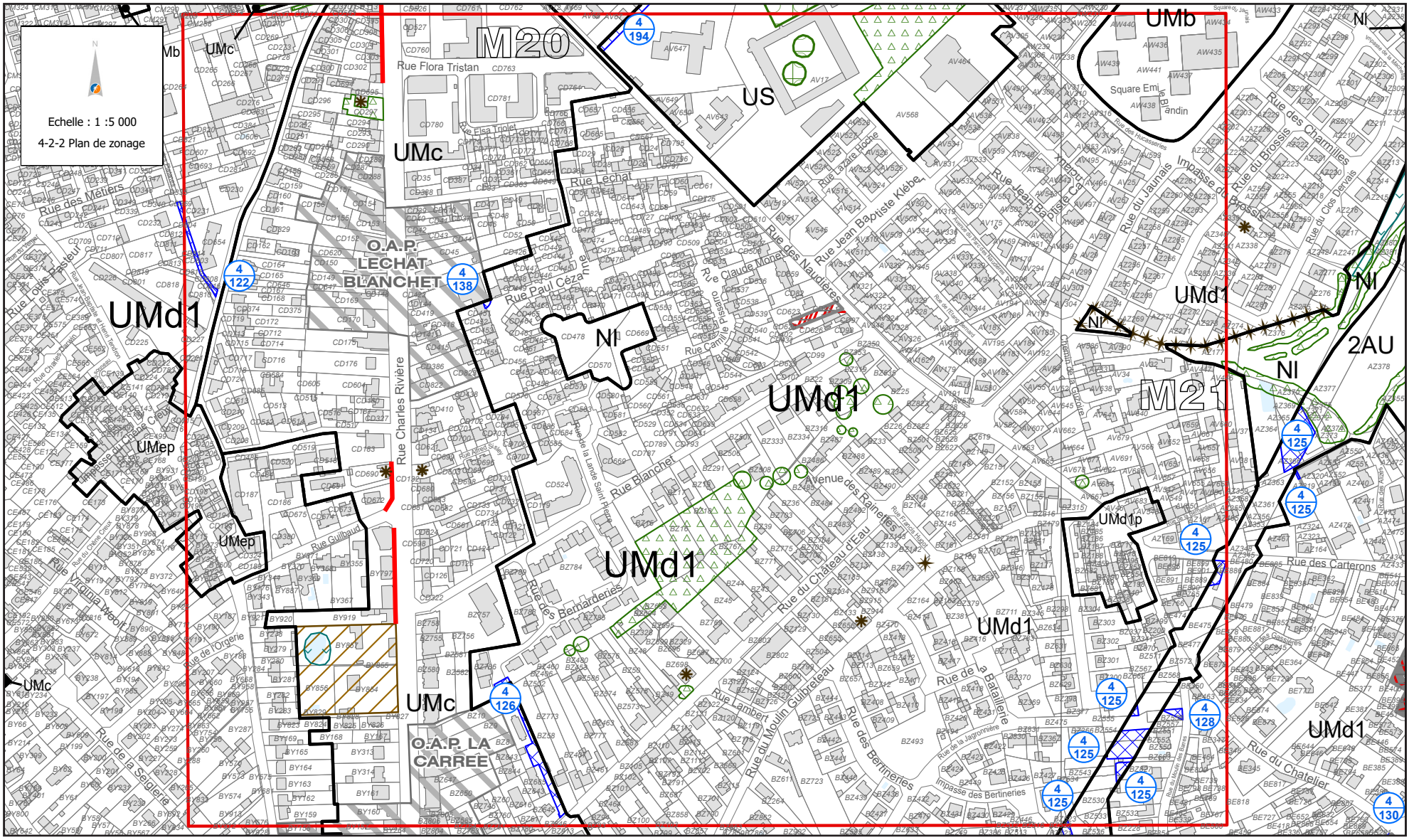
Ainsi, afin de mettre en valeur ces éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune, il est proposé **la préservation des éléments suivants :**

ADRESSE	DESCRIPTION	PROTECTION
Rue du Génetais	Ensemble d'arbres situés en bout de la rue du Génetais	Espaces Paysager à Protéger
Secteur du Jaunais	Cœur d'îlot vert	Espaces Paysager à Protéger
Secteur rue JB Vigier	Cœur d'îlot vert	Espaces Paysager à Protéger

AVANT - Secteur du Jaunais

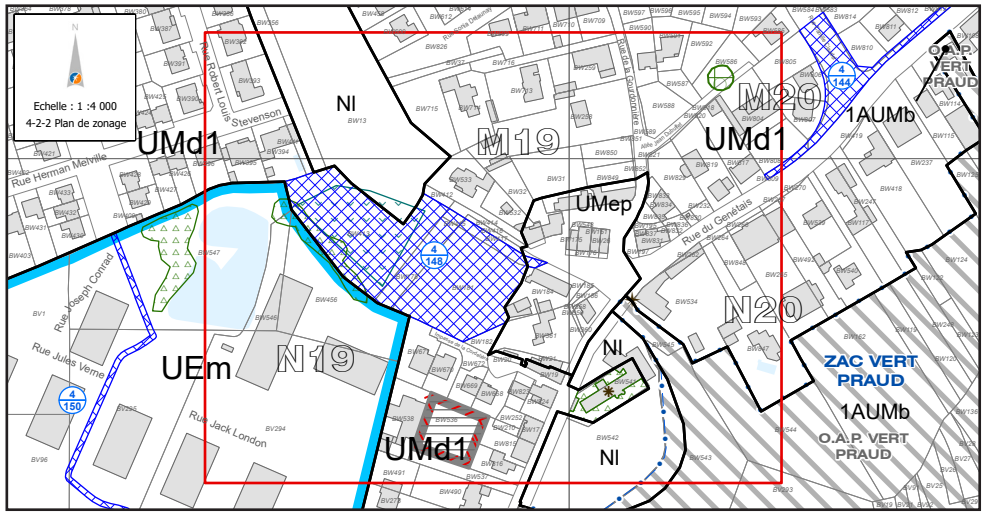


APRÈS - Secteur du Jaunais

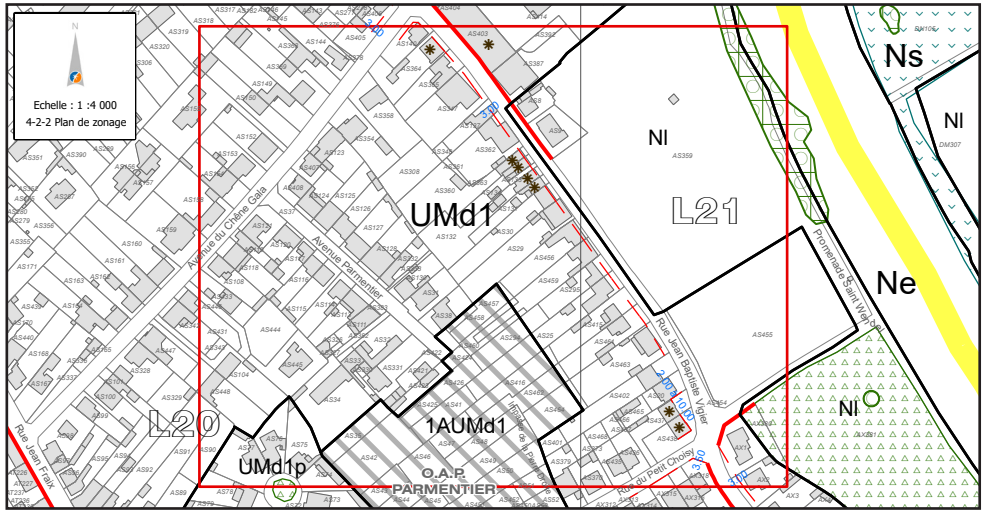


REZÉ

AVANT

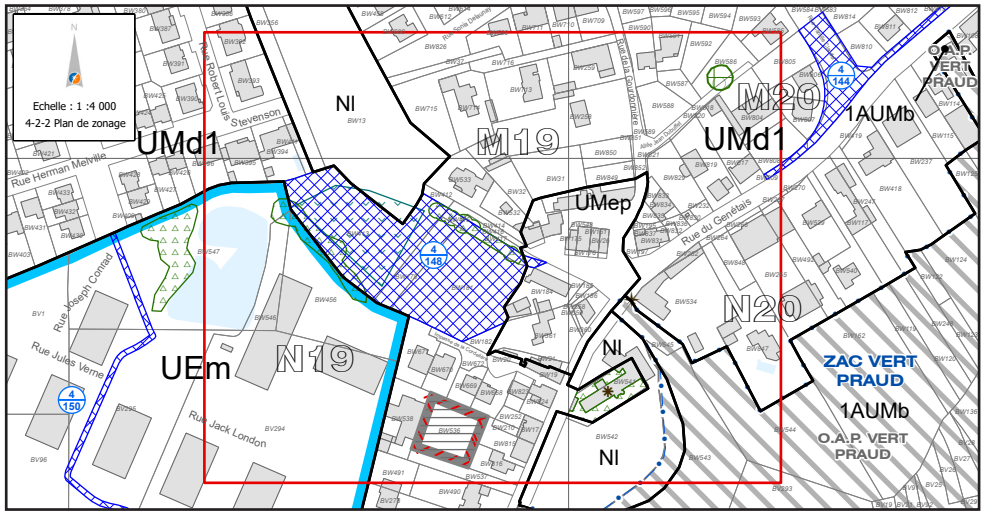


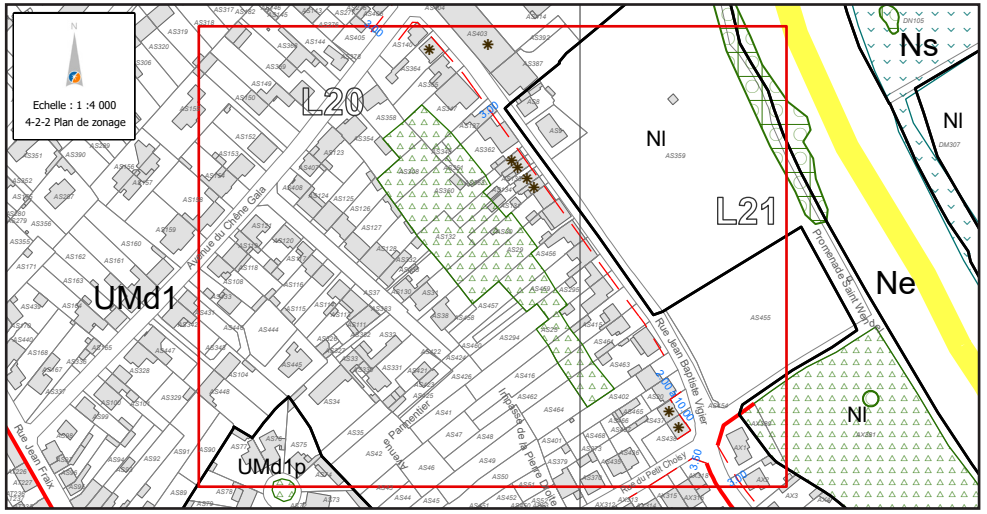
Rue du Génetais



Secteur JB. Vigier

APRÈS





12. AJUSTEMENT DES RÈGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : K18, L20, L21, M20

Suppressions et ajustement des règles graphiques d'implantation obligatoire

Le règlement graphique impose, dans certains cas, une implantation par rapport aux emprises publiques et voies. Cette prescription impérative répond à la nécessité, dans certains contextes, de :

- soit prendre en compte une particularité locale pour laquelle l'implantation telle que définie par le règlement de zone ou par les règles alternatives, ne serait pas satisfaisante ou possible ;
- soit rendre effective la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l'existant).

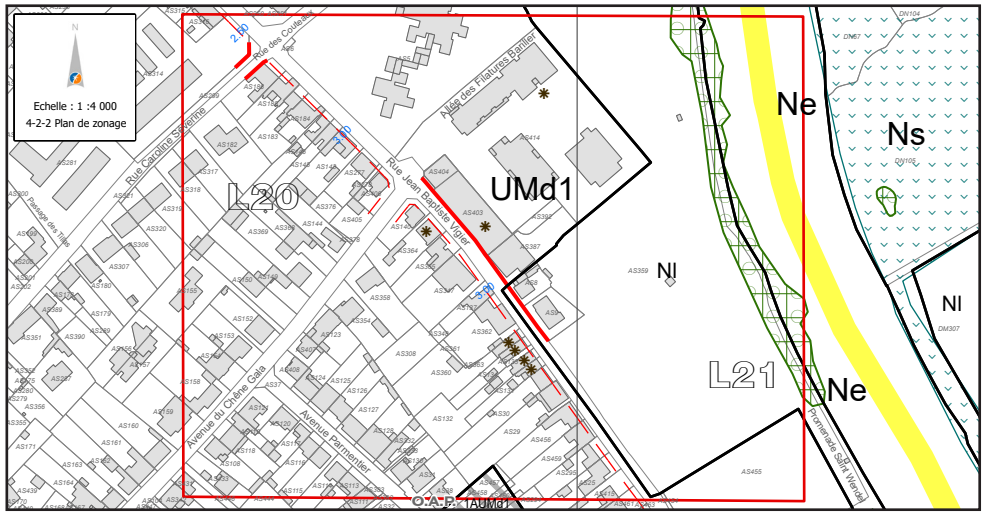
Ces prescriptions graphiques sont de 2 ordres : la ligne d'implantation obligatoire qui fixe strictement l'implantation à respecter ; ou la règle minimale du recul (par rapport à la voie) à respecter.

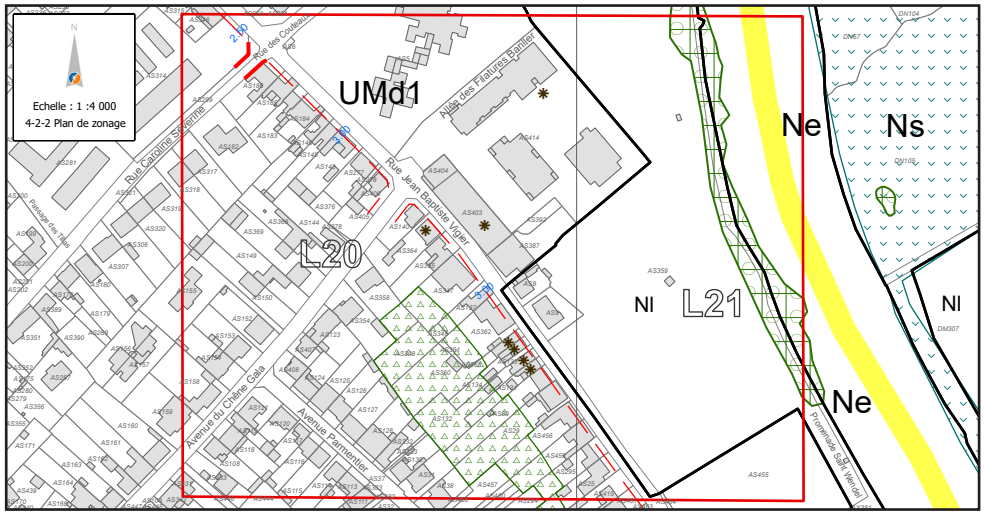
Afin de préciser, ajuster ou régulariser les prescriptions graphiques propres aux implantations par rapport aux emprises publiques et voies en cohérence avec les projets de renouvellement urbain ou les objectifs de préservation des ambiances urbaines, ces prescriptions graphiques sont revues dans les secteurs suivants :

JUSTIFICATIONS	AJUSTEMENTS
■ rue Jean-Baptiste Vigier : supprimer la règle graphique d'alignement ;	■ **supprimer la ligne d'implantation obligatoire du 123 au 131 de la rue Jean-Baptiste Vigier ;**
■ rue Allain : mettre en cohérence avec l'étude patrimoniale du secteur Trentemoult ;	■ **déplacer la ligne d'implantation obligatoire au niveau de la façade de la construction située sur la parcelle AD216, 2B rue Allain ;**
■ rue Aristide Briand : corriger la ligne d'implantation obligatoire en supprimant la ligne située sur le domaine public ;	■ **supprimer la ligne d'implantation obligatoire au niveau des parcelles AT861 et 140, rue Aristide Briand.**
■ rue Charles Rivière : mettre en cohérence avec l'environnement urbain : prendre en compte au nord le patrimoine bâti et paysager existants de la Villa Carrée et permettre au sud des implantations différentes afin d'animer cet axe via une continuité paysagère, notamment au sein de l'OAP sectorielle La Carrée.	■ **supprimer la ligne d'implantation obligatoire au droit des parcelles BY161, BY314, BY313, BY167, BY826, BY828, BY854, et BY857, rue Charles Rivière.**

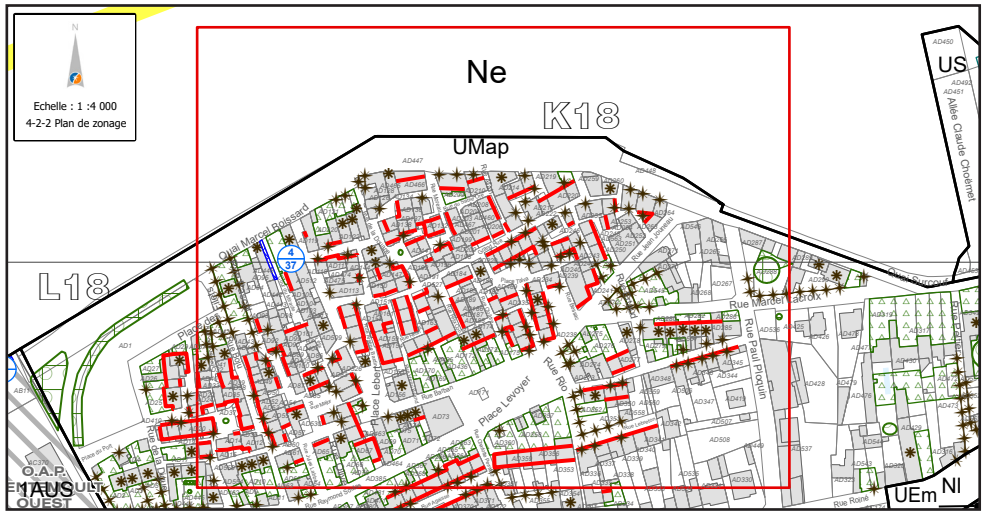
AVANT

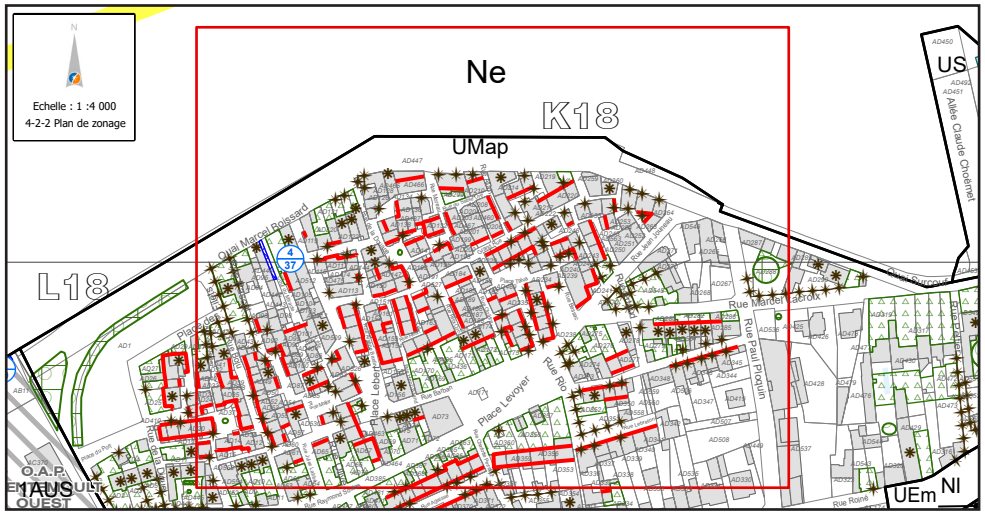
APRÈS





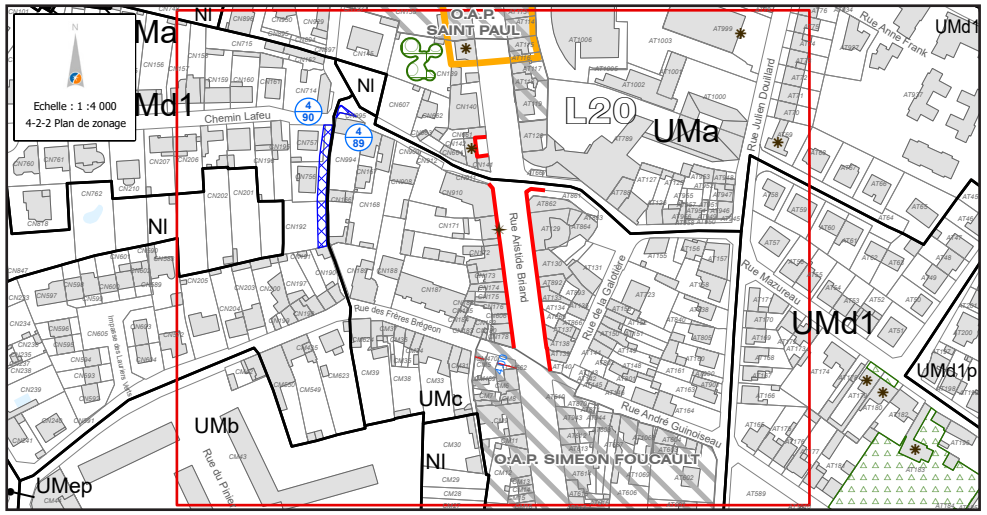
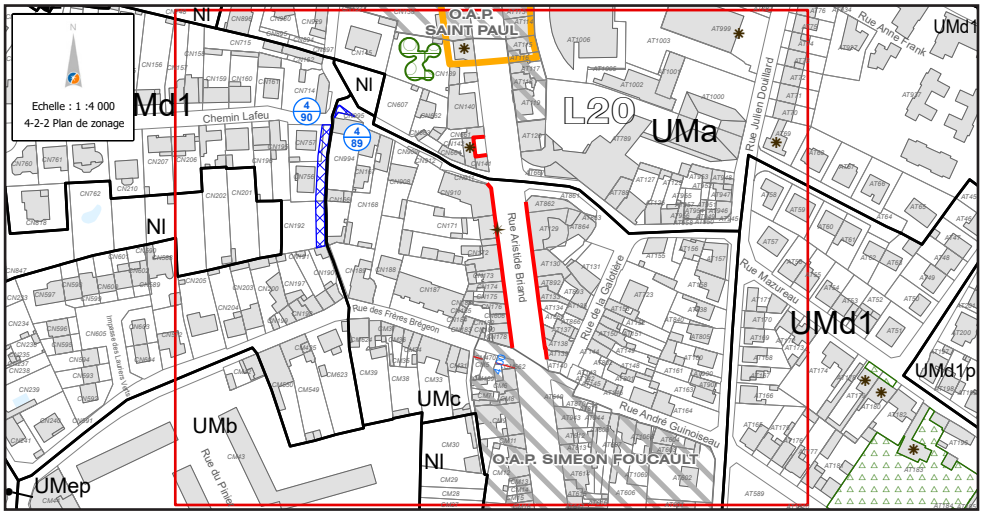
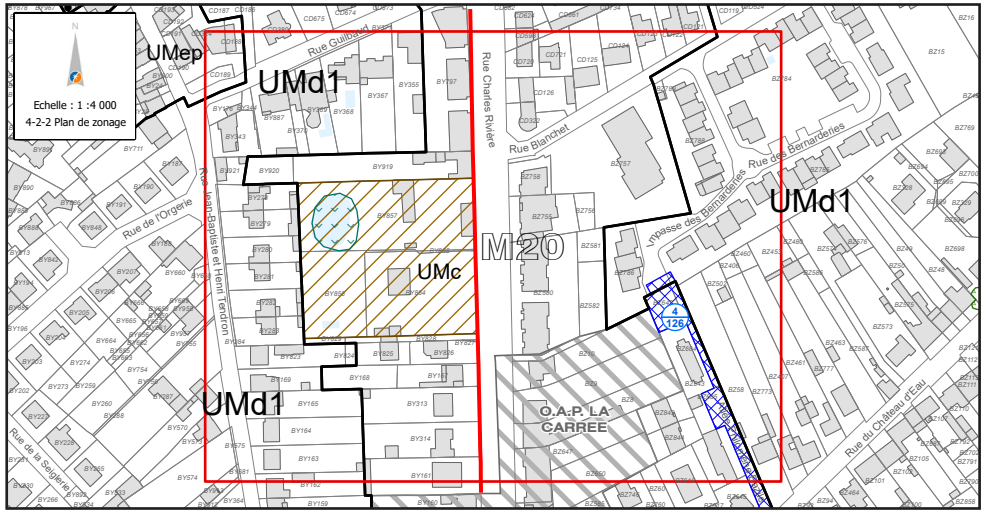
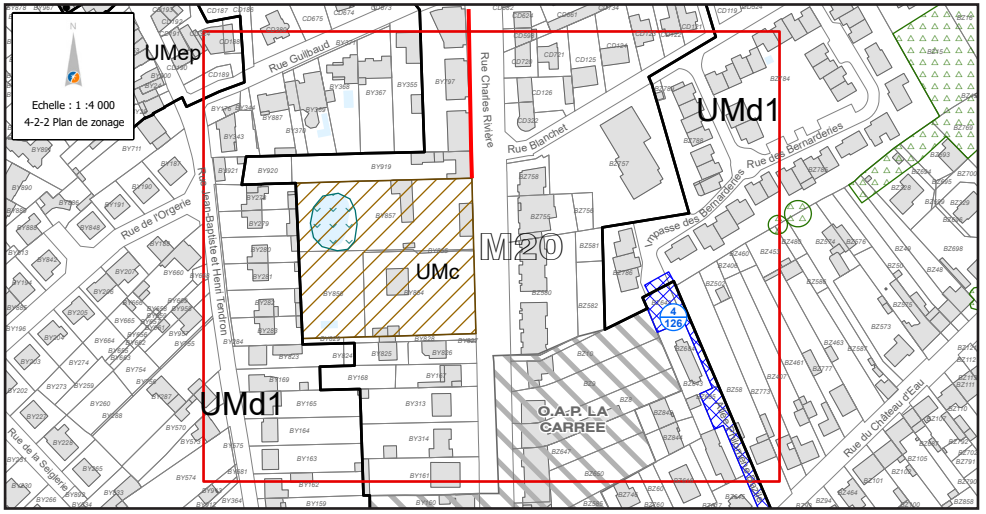
Rue Jean-Baptiste Vigier



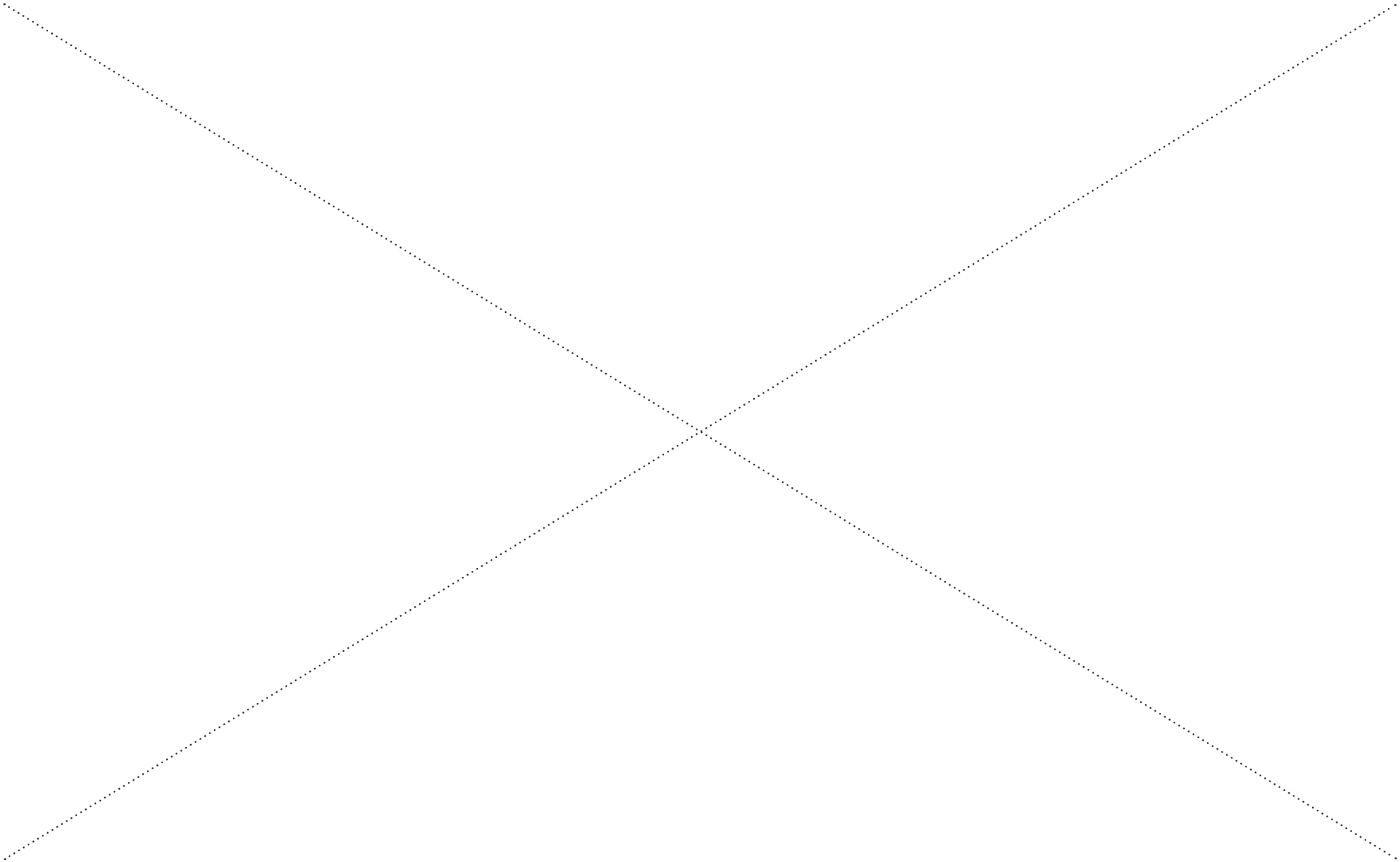


Rue Allain

REZÉ

AVANT	APRÈS
	
Rue Aristide Briand	
	
Rue Charles Rivière	

REZÉ



13. MODIFICATION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2, 4-1-1 (FICHES 13, 14, 15, 23)

PLANCHES : M20, L18 / PAGES : 155 - 162, 196, 200, 208

Ajustement des fiches patrimoines

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, certaines fiches rezéennes 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 :

- 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.
- le traitement de l'intégration des panneaux solaires est précisé afin d'en assurer une meilleure insertion,
- la hauteur de la séquence urbaine de type 2, rue Siméon Foucault / rue Aristide Briand évolue de 6 à 7 mètres afin de correspondre au tissu existant ;
- l'usage de teintes claires pour les façades du village du Génetais est ajouté ;
- ...

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

- **la fiche sous-secteur patrimonial n°13 : villages de Bord de Loire**
- **la fiche sous-secteur patrimonial n°14 : Claire-Cité**
- **la fiche sous-secteur patrimonial n°15 : autres sous-secteurs patrimoniaux de Rezé**
- **la fiche séquence urbaine n°23 : rue Siméon Foucault/Rue Aristide Briand**

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.

Ajout et modification de protections de patrimoine bâti

Un recensement des éléments patrimoniaux intéressants a été effectué en lien avec les habitants de Rezé au cours du printemps 2021. Les éléments identifiés complètent l'état de connaissance du patrimoine vernaculaire, qui regroupe " *les éléments caractéristiques d'une culture locale, populaire, non-dominante, celle de l'histoire du quotidien et des pratiques* ". 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*".

Après expertise des services de la commune, un puits, élément du petit patrimoine existant, en milieu urbain, en tant que sujet isolé, ou en tant que constitutif d'un ensemble, nécessite d'être préservé. En effet, il participe à la qualité de vie des habitants ainsi que du paysage urbain.

Ainsi, afin de mettre en valeur cet élément constitutif du patrimoine de la commune, il est proposé :

- **d'ajouter un petit patrimoine identifiant un puits sur la parcelle CN413, situé à l'angle des rues Georges Berthomé et des Champs Renaudin**
- **de rectifier le tracé de la protection patrimoniale identifiant un mur sur la parcelle AC304, rue Rio.**

Correction d'une erreur

Dans les annexes réglementaires concernant le patrimoine (4-1-2-5), il est proposé de **rectifier l'adresse d'une protection patrimoniale en remplaçant le 6 par le 8,** ainsi :

- Page 196 : **L19, AH275, Hôtel de Ville, 8 rue François Marchais, Maison bourgeoise.**

AVANT/APRÈS

REZÉ

FICHE N°13 - VILLAGES DE BORDS DE LOIRE

K18 / K19 / K20 / L18 / L19 / L20

Quartiers / Lieux-dits : Trentemoult, Basse Île, Norkiouse, Haute Île

Sous-secteur(s) correspondant(s) : UMap / UMd1p

Le secteur des isles s'inscrit entre les rives de la Loire et la route de Pornic. Il intègre les anciens hameaux de pêcheurs qui répondent à des morphologies urbaines caractéristiques des villages de bords de Loire. Le tissu urbain, plutôt resserré est composé de rues étroites desservant un enchevêtrement de parcelles peu profondes. Le bâti comprend essentiellement des maisons individuelles, des maisons de pêcheurs et d'armateurs. Ce tissu urbain fait l'objet de travaux qui lui redonnent ses couleurs d'origine.

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

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

Dans le secteur UMap de Trentemoult et les secteurs UMd1p des villages de bords de Loire, les constructions, les extensions et réhabilitations sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 12 mètres.

~~Une bande de constructibilité principale correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant~~-

La bande constructible principale est générée par :

- **soit la limite d'**~~les~~ emprise~~s~~ publique~~s~~ et voie~~s~~~~,~~ **;** ~~les marges de recul ou les~~
- **soit une ligne d'implantation obligatoire ;**
- **soit la limite d'un** emplacement~~s~~ réservé~~s~~ pour élargissement de voirie **ou de cheminement**.

~~La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur de 12 mètres.~~ La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire.

En cas de construction* nouvelle, la bande de constructibilité principale est réduite à l'épaisseur et au volume des habitations contiguës.

Une implantation différente peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.1 de la partie «les autres règles commnues à l'ensemble des zones» afin de prendre en compte le contexte spécifique de la construction.

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

Dans le sous-secteur UMap de Trentemoult, les règles d'implantation en bande constructible principale et en bande constructible secondaire correspondent à celles du secteur UMd1.

B.1.2 Hauteur et volumétrie des constructions*

*B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Dans le sous-secteur UMap de Trentemoult, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m dans la bande constructible secondaire.

Pour une meilleure intégration de la construction* dans son environnement bâti, une hauteur* différente à la définition générale de la zone concernée peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions* voisines.

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1 Dispositions générales

> ***Toitures***

Le traitement des toitures des constructions* devra se faire dans le respect des versants à pente.

Les toitures seront couvertes en tuile canal **orangée.**

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

L'éclairage des combles sera de préférence obtenu à partir des percements existants en partie haute des bâtiments ; en cas d'impossibilité, les châssis de toits seront de dimensions réduites **(78*98 cm maximum)** et incorporés dans l'épaisseur du toit.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toitures non visibles depuis l'emprise publique* ou voie* à condition d'être intégrés, afin de minimiser leur impact dans l'environnement bâti.

> ***Façades* et ouvertures***

~~La composition générale des façades* conforte la disposition des ouvertures sur un axe vertical.~~

~~La surface des percements des façades* est en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées. Plus les ouvertures sont élevées, plus elles sont réduites. Par principe, les ouvertures sont plus hautes que larges. Les éléments d'encadrement et de soubassement apparents sont maintenus.~~

~~La symétrie de la façade*, l'ordonnancement des baies en travée et la hiérarchisation verticale dans le cas de rénovation sont respectés.~~

~~Les éléments d'architecture participant à la qualité de composition et à la dynamique des façades* (quais, escaliers, appuis de fenêtre, balcons, garde-corps, crochets, tympans, corniches, marquises...) sont conservés.~~

~~En aucun cas, les coffres des volets roulants ne sont apparents : en conséquence, ceux-ci doivent être réalisés à l'intérieur des bâtiments ou dissimulés par tous moyens (ex. frise, lambrequins...).~~

~~Le maintien des éléments originaux de fermetures, volets, grilles, est souhaitable.~~

~~Les appareillages techniques extérieurs à la construction* (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'emprise publique* ou voie*.~~

> ***Matériaux***

~~Les rénovations sont faites par usage des matériaux dominants sur la séquence ou l'îlot urbain considéré.~~

~~Les enduits à la chaux sont usités. Les menuiseries sont en bois peint ou en aluminium. Les encadrements de baies, les chaînages d'angle en pierre, sont conservés ou réintroduits (modénature).~~

~~Toutefois d'autres matériaux peuvent être admis à condition qu'ils s'intègrent au patrimoine et au tissu urbain environnant.~~

> ***Coloration***

~~Le choix de couleur doit renforcer l'identité de chaque façade d'origine à l'intérieur d'une séquence identifiée.~~

~~Les menuiseries et volets peuvent être peints de couleurs vives.~~

> ***Annexe**s**

~~Les annexes* sont réalisées en utilisant les matériaux dominants sur la séquence ou l'îlot urbain considéré.~~

> ***Architecture contemporaine***

~~Le recours à une « architecture contemporaine » comprise comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme, dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière à condition que cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments typologiques et des principes morphologiques des villages de bord de Loire.~~

~~L'innovation architecturale doit pouvoir s'exprimer librement dans la limite du respect des éléments protégés et à conserver.~~

> ***Façades****

Les rénovations sont faites par usage des matériaux dominants sur la séquence ou l'îlot urbain considéré. Les enduits à la chaux sont usités.

Les encadrements de baies, les chaînages d'angle en pierre, sont conservés ou réintroduits (modénature).

D'autres matériaux peuvent être admis à condition qu'ils s'intègrent au patrimoine et au tissu urbain environnant. Ils seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la ville.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction* (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'emprise publique* ou voie*. Dans les autres cas, une recherche de meilleure intégration pourra également être demandée.

Les éléments d'architecture participant à la qualité de composition et à la dynamique des façades* (quais, escaliers, appuis de fenêtre, balcons, garde-corps, crochets, tympans, corniches, marquises...)

AVANT/APRÈS

sont conservés.

Le choix de couleur doit renforcer l'identité de chaque façade d'origine à l'intérieur d'une séquence identifiée.

> Ouvertures

La composition générale des façades* conforte la disposition des ouvertures sur un axe vertical.

La symétrie de la façade*, l'ordonnancement des baies en travée et la hiérarchisation verticale sont à respecter.

La surface des percements des façades* est en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées. Plus les ouvertures sont élevées, plus elles sont réduites. Par principe, les ouvertures sont plus hautes que larges. Les éléments d'encadrement et de soubassement apparents sont maintenus.

Les menuiseries sont en bois peint ou en aluminium. Dans ce dernier cas, les profils seront le plus fins possibles.

En aucun cas, les coffres des volets roulants ne sont apparents : en conséquence, ceux-ci doivent être réalisés à l'intérieur des bâtiments ou dissimulés par tous moyens (ex. frise, lambrequins...).

Le maintien des éléments originaux de fermetures, volets, grilles, est souhaitable.

Les menuiseries et volets peuvent être peints de couleurs vives.

B.2.3 Constructions* existantes

> Extension

Des extensions peuvent être autorisées sous réserve du respect de la composition d'ensemble des volumes des façades* et pignons existants ainsi que des caractères de la séquence urbaine considérée, toute intervention devant tirer sa justification d'une observation fine des éléments typologiques dominants. La trace des façades* et les volumes anciens devront être conservés.

Les vérandas ne peuvent être autorisées que si elles sont de type atelier/verrière. Ceci implique une structure maçonnée d'au moins 1 mètre de haut.

En cas de surélévation ou de modification de toiture, les corniches doivent être maintenues ou créées.

Dans le cas de réfection, les couvertures en ardoises peuvent être maintenues. Dans le cas d'extension, le zinc peut être autorisé à condition d'assurer une intégration architecturale du projet.

~~Des extensions peuvent être autorisées sous réserve du respect de la composition d'ensemble des volumes des façades* et pignons existants ainsi que des caractères de la séquence urbaine considérée, toute intervention devant tirer sa justification d'une observation fine des éléments typologiques dominants. La trace des façades* et les volumes anciens devront être conservés.~~

B.2.4 Constructions* nouvelles

> Annexe*

Les annexes* sont réalisées en utilisant les matériaux dominants sur la séquence ou l'îlot urbain considéré.

> Architecture contemporaine

L'innovation architecturale doit pouvoir s'exprimer librement dans la limite du respect des éléments protégés et à conserver.

Le recours à une « architecture contemporaine » comprise comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme, dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière à condition que cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments typologiques et des principes morphologiques des villages de bord de Loire.

B.2.5 Clôtures

Les piliers, murs en pierre ou en brique et les éléments de ferronnerie et serrurerie d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Les nouvelles clôtures doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions* avoisinantes. Elles seront composées d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'une plaque perforée dont le dessin sera soumis à l'avis de l'architecte-conseil de la Ville.

Les murs de parpaings doivent être enduits. Les clôtures d'aspect médiocre (exemples : canisses. plaques de ciment, balustres, brandes, panneaux de bois, lames PVC et grillage rigide.. etc) sont interdites.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

Article B.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas dans ces secteurs.

Au moins 15 % du terrain d'assiette du projet* doit être en pleine terre, à l'exception des projets de constructions* et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas si le terrain d'assiette du projet* est bâti et les espaces libres représentent une superficie inférieure ou égale à 50 m² à la condition que le bâti soit conservé.

Un espace libre est qualifié de pleine terre, au sens de cette fiche, dès lors qu'il est perméable et que, sur une profondeur de 10 mètres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux, à l'exclusion de toute construction*. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Article C.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.2 Conditions d'accès aux voies

Dans le secteur UMap de Trentemoult, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 4 mètres sauf s'il s'agit d'un accès sur une voie exclusivement réservée aux piétons et aux cycles. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

AVANT/APRÈS

REZÉ

FICHE N°14 - CLAIRE-CITÉ

L19 / L20

Quartiers / Lieux-dits : La Balinière - Claire-cité

Sous-secteur(s) correspondant(s) : UMd1p

Les 101 maisons de Claire-Cité, dites des Castors, ont été construites entre 1950 et 1954 en auto-construction collective.

Cet ensemble de maisons ouvrières se compose de maisons basses, implantées en recul par rapport à la voie laissant place à un jardin de représentation qui joue le rôle d'interface entre les maisons et la rue. Cette séparation se matérialise par un muret surmonté de ferronneries en structure tubulaire. Les maisons sont couvertes d'une toiture en tuile, on retrouve souvent des encadrements brique ou monolithique autour des ouvertures. Les menuiseries sont initialement en bois.

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

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

Toute nouvelle construction* ~~de logement, et~~ extension **et annexe** doit s'implanter **avec un recul minimum correspondant à celui de la construction principale** ~~dans le respect du recul* de la façade* principale et/ou des constructions* voisines avec un recul* minimum de 2 mètres et inférieur à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas de division en « drapeau ».~~

~~Aucune construction* ou installation n'est possible dans la marge de recul* de la façade* principale. Elles doivent s'inscrire dans la continuité du bâti existant sauf en cas de réalisation destinée au stationnement où le recul* pourra atteindre 5 mètres.~~

~~Les annexes* ne peuvent être implantées entre l'emprise publique* et la façade* principale du logement.~~ **De plus**, ~~L~~les annexes* doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1 Dispositions générales

> Toitures

Les toitures des constructions* principales sont constituées de tuiles de couleur orangée. Tout autre matériau est interdit.

Les fenêtres de toits sont autorisées au nombre de ~~deux maximum sur rue et de 3 sur la façade arrière.~~ **4 maximum de taille identique (78*98 cm) sur la façade principale et de 4 maximum sur la façade arrière avec une possibilité d'avoir deux tailles différentes (138*98 cm et 78*98 cm).**

Une composition harmonieuse des ouvertures doit être recherchée, ainsi **l'ordonnancement doit se faire en fonction des ouvertures existantes en rez-de-chaussée** ~~des alignement pourront réalisés entre la fenêtre de toits, les ouvertures existantes et/ou les portes d'entrées. Les dimensions des fenêtres sont de 138 cm de largueur/98 cm de hauteur ou 78 de largeur/98 cm de hauteur.~~ La pose de fenêtres de toit n'est autorisée qu'à condition qu'elle soit intégrée à la construction* et minimise l'impact dans l'environnement bâti.

~~Les lucarnes sont autorisées, elle doivent~~ **Une lucarne par pan de toiture est autorisée et doit être** conforme~~s~~ au plan de composition de la façade (cf- cahier de recommandations architecturales consultable en mairie).

Le linéaire de la lucarne ne doit pas dépasser 1/3 du linéaire de la toiture principale. Le nombre d'ouvertures devra être proportionnel au linéaire de la lucarne. Les faces verticales de la lucarne seront enduites de teinte claire, dito le bâti existant.

La couverture des lucarnes doit être en tuile **orangées. La pente de la lucarne devra suivre la pente de la façade principale**.

*> Façades**

Seuls les enduits de teinte claire sont admis. Les modénatures peuvent être soulignées par une autre couleur.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

Toutes les ornementations (encadrement, briques, modénatures) doivent être maintenues**, créées** ou restituées en cas d'isolation pas l'extérieur **et/ou en cas d'extension**.

> Ouvertures

Les ouvertures sont plus hautes que larges **et devront reprendre les dimensions des ouvertures d'origine**. Elles doivent ~~être de la même couleur que la façade sur laquelle elles s'inscrivent et~~ être composées des mêmes ornementations en cas de nouveau percement.

Les ouvertures sur les pignons sont possibles uniquement en rez-de-chaussée.

En cas de réfection de~~s~~ **la** porte~~s~~ des garage~~s~~**/cellier** intégrée~~s~~ au volume de la construction* principale, les dessins et matériaux (bois **à privilégier**) des menuiseries d'origine doivent être maintenus **:** ~~(~~portes à trois **vantaux** ~~ouvrants~~ et imposte~~s~~ vitrée~~s~~ **(9 à 12 vitres)**. **Un vitrage partiel de la porte peut être admis. Le nouveau dessin sera validé par l'architecte-conseil de la ville.**

En cas de réfection de~~s~~ **la** porte~~s~~ d'entrée, **un dessin simple sera recherché. Le bois est à privilégier. Cependant les menuiseries en aluminium sont tolérées à condition d'assurer une insertion architecturale et urbaine. L'imposte vitrée est à maintenir ou à restituer. Un vitrage partiel de la porte peut être admis.** ~~ces dernières sont en bois avec un dessin simple.~~

> ~~Vérandas~~

~~La construction de vérandas est interdite sur la façade principale du logement auquel elle s'adosse.~~

~~Les vérandas ne peuvent être autorisées que si elles sont de type atelier/verrière. Ceci implique une structure maçonnée d'au moins 1 mètre de haut.~~

*> Annexes**

~~La hauteur* des annexes* ne peut dépasser 3.50 mètres hors tout. Celles-ci peuvent être réalisées en bois ou à l'identique de la construction* principale.~~

Toute construction* d'annexe* visible depuis l'espace public doit comporter une toiture ~~dont la~~ **à** pente ~~est identique à la construction* principale~~. S~~es~~a façade~~s~~* **doivent respecter le volume, le gabarit et les matériaux de** ~~est identique à~~ la construction principale.

Pour les annexes* non visibles depuis l'espace public, le bois et la toiture terrasse peuvent être autorisés ~~si la surface de plancher est inférieure à 25m²~~.

> Panneaux solaires

Les panneaux solaires **situés en toiture de la construction d'origine,** doivent être non visibles depuis l'espace public ~~de la façade* principale. Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toitures non visibles depuis l'emprise publique* ou voie*. Ils~~ **et** doivent être intégrés afin de minimiser leur impact dans l'environnement bâti.

> Extensions

Les extensions **dans la continuité du bâti d'origine,** doivent respecter le volume et le gabarit de la construction* existante (hauteur, couleur, matériaux, ...).

En cas d'extension, ~~l'utilisation du zinc est possible~~ à l'arrière du volume principal**, les matériaux et couleurs différents sont autorisés** à condition qu'il**s** s'intègre**nt** à la construction et au tissu environnant. **La toiture sera à pente. L'extension sera soumise à l'avis de l'architecte- conseil de la ville.**

B.2.2 Clôtures

Sur la façade* principale et dans la marge de recul*, les clôtures sont constituées d'un muret bas non brut inférieur à 0.~~80~~ **60** mètre surmonté **d'une ou deux lisses horizontales** ~~ou non d'une structure tubulaire à claire voie.~~ La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.40 mètre.

Au-delà de la marge de recul*, en limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1.60 mètre **en cas de mur plein enduit sur les deux faces. La hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en cas de pose d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie.**

Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, canisse, les matériaux issus de produits de produits pétrolier sont interdits.

Article B.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas dans ces secteurs.

Au moins 40 % du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre*, à l'exception des projets de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AVANT/APRÈS

REZÉ

FICHE N°15 - AUTRES SOUS-SECTEURS PATRIMONIAUX DE REZÉ

L19 / L20 / L21 / M19 / M20 / M21 / N19 / N20

Quartiers / Lieux-dits : voir ci-dessous

Sous-secteur(s) correspondant(s) : UMap / UMd1p / UMep

46 sous-secteurs patrimoniaux sont concernés par cette fiche avec dispositions spécifiques.

Sont ainsi concernés :

- Des faubourgs et centralités historiques, ensembles urbains mixtes composés de maisons en bande et collectifs anciens : Pont rousseau, Saint Paul, Hôtel de Ville, Blordière ;

- D'anciens hameaux ou ensembles ruraux aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation, composés de petites maisons rurales autour de placettes, communs, venelles : le Port au Blé, La Cour de la Trocardière, Bauche Thiraud, Le Patisseau, Le Bleurdier, la Grande Haie, Galarnière et Jaguère, les Chapelles, le Chêne Creux, le Génetais, Basse Lande, Aufrère, Moulin à l'huile, Pélican, Ilette ;

- Des cités ouvrières et lotissements loi Loucheur, ensemble de maisons du 19ème siècle, caractérisés par la présence de maisons ouvrières, et/ou de lotissement, similaires entourés de jardins : Ravel, avenue des Alpes, Le Mazureau, Henri Barbusse, Rue Redor/lozon, Rue Pequin, Ravel/Gounot, rue Maurice Utrillo, Le Jaunais, rue Victor Hugo, Chatelier, Berthomé/Fouin, Praud, Rue de l'étang ;

- Un port de pêche : le quai Léon Sécher situé en bord de Sèvre et composé de maisons de pêcheurs, et de villas.

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

Toute extension* et nouvelle construction* de logement ou d'annexe* doit s'implanter dans le respect du recul de la façade* principale et/ou des constructions* voisines.

Pour le sous-secteur UMd1p Redor, toute extension* ou construction* nouvelle (sauf pour les divisions en drapeau) doit respecter un recul de 2 mètres par rapport à la voie*, toute extension* horizontale doit se faire dans le prolongement de la façade* existante.

Aucune construction* ou installation n'est possible dans la marge de recul* de la façade* principale.

Dans le cas où il existe des passages latéraux, ceux-ci doivent être maintenus obligatoirement dans les sous-secteurs suivants : UMd1p Mazureau, UMd1p Péquin, UMd1p Victor Hugo.

B.1.2 Hauteur et volumétrie des constructions*

*B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Pour une meilleure intégration de la construction* dans son environnement bâti, une hauteur* différente de celle prévue à la définition générale de la zone concernée peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions* voisines.

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1 Dispositions générales

> ***Toitures***

Le traitement des toitures des constructions* devra se faire dans le respect des versants à pente.

La toiture des constructions* principales et des constructions* visibles depuis l'espace public seront constituées de tuiles de couleur orangée. Tout autre matériau est interdit.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toitures non visibles depuis l'emprise publique* ou voie* à condition d'être intégrés, afin de minimiser leur impact dans l'environnement bâti.

Pour les sous-secteurs UMd1p Redor et Barbusse, UMap Saint-Paul et UMap Pont-Rousseau, en cas de réhabilitation, de réfection ou d'extension*, la toiture pourra être dans l'esprit du sous-secteur dans lequel elle s'intègre.

Pour le secteur UMd1p Riom/Chartier, UMd1p Tanguy Brégeon, les débords de toit seront à créer en cas d'extension* et à conserver en cas de réfection ou réhabilitation.

L'éclairage des combles sera de préférence obtenu à partir des percements existants en partie haute des bâtiments.

> ***Façades****

Couleur :

Tout traitement de façade* doit se faire dans le respect de l'existant à l'origine de ce qui caractérise sous-secteur patrimonial. Tout ravalement ou modification de façade* peut être soumis à l'avis de l'architecte conseil de la ville.

Pour le secteur UMd1p de la rue de l'Etang, UMep Les Chapelles – Lefeuvre, UMep Les Patisseaux, **UMep le Génétais,** seules les teintes claires sont autorisées pour veiller au respect du patrimoine vernaculaire.

Matériaux :

Les enduits ou la remise à pierre vue sont préconisés. Les façades* en pierre apparente doivent être conservées ou restaurées quand elles sont conçues ainsi à leur origine.

Encadrement :

En cas de présence d'encadrements, ceux-ci doivent être maintenus, ou créés en cas d'extension*, lorsqu'ils sont déjà présents soit sur la construction* principale soit dans son environnement proche. Ils font l'objet d'un traitement de couleur adapté afin de les mettre en valeur.

Lorsque des encadrements en briques sont présents, notamment sur les secteurs UMap Hôtel de Ville, UMep de la Bauche Thiraud, UMep du Bleurdier, UMep du Patisseaux, UMep de la Galarnière et UMd1p Châtelier ceux-ci sont conservés et rénovés à l'origine. En cas d'extension*, ils doivent être créés.

Pour le sous-secteur UMd1p Riom/Chartier, les ferronneries sont maintenues ou créées en cas d'extension*.

> ***Ouvertures***

La création d'ouvertures supplémentaires est autorisée sauf sur le secteur UMap de la rue de la Commune de 1871 où les nouveaux percements côté rue sont interdits.

Matériaux :

Le bois est à privilégier. Cependant, les menuiseries en aluminium, voire en PVC, sont tolérées à condition d'assurer une insertion architecturale et urbaine. **Elles seront soumises à l'avis de l'architecte conseil de la ville.**

Dimensions :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Pour le secteur UMd1p Péquin, les proportions doivent respecter l'existant.

Pour le secteur UMep du hameau du Jaunais, les proportions à l'origine du caractère du secteur doivent être respectées avec le maintien de 3 vantaux.

Pour le secteur UMd1p Riom/Chartier, le maintien de l'ordonnancement à l'origine du caractère du sous-secteur patrimonial est la règle : 2 baies plus hautes que larges au R+1 et une baie haute accolée ou non à une entrée moins large en RDC.

Couleur :

Les couleurs doivent respecter les caractéristiques d'origine qui font la singularité de chaque sous-secteur patrimonial. **Elles seront principalement de couleur claire.**

> ***Vérandas***

La construction de vérandas est interdite sur la façade* principale du logement auquel elle s'adosse.

Les vérandas ne peuvent être autorisées que si elles sont de type atelier/ verrière. Ceci implique une structure maçonnée d'au moins 1 mètre de haut.

> ***Annexe****

Les annexes* doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Les annexes ne peuvent être implantées entre l'emprise publique* et la façade* principale du logement, dans la zone dite de recul.

~~En cas de construction* en façade* principale sans lien avec la construction* principale, la distance les séparant devra être supérieure à 3 mètres. Si cette distance est inférieure à 3 mètres, un élément de liaison devra être réalisé.~~

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

Toute construction* d'annexe* visible depuis l'espace public doit comporter une toiture ~~dont la~~ **à** ~~pente est identique à la construction* principale. S~~**es** ~~a~~ façades* ~~doit être identique à~~ **doivent respecter le volume et le gabarit de** la construction* principale.

Pour les annexes* non visibles depuis l'espace public, la toiture terrasse peut être autorisée ~~si la surface de plancher est inférieure à 25 m²~~.

> ***Éléments d'architecture***
Les modénatures (génoises, corniches, ...) sont à conserver, restituer et à prolonger en cas d'extension*.

Les chiens-assis peuvent être rénovés. La mise en place de nouveaux dispositifs de ce type sur une construction* qui en possède déjà est soumise à l'avis de l'architecte conseil de la ville.

Les escaliers d'entrée doivent être maintenus sur les entrées 1 à 5 (hors 1ter) rue E.Chartier pour le sous-secteur UMd1p Riom/Chartier.

> ~~***Panneaux solaires***~~
~~Les panneaux solaires~~ ~~**situés en toiture de la construction d'origine,**~~ ~~doivent être non visibles depuis l'espace public de la façade* principale. Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toitures non visibles depuis l'emprise publique* ou voie*. Ils~~ ~~**et**~~ ~~doivent être intégrés afin de minimiser leur impact dans l'environnement bâti.~~

B.2.3 Constructions* existantes

~~Les extensions* doivent respecter le volume et le gabarit de la construction* existante (hauteur, couleur, matériaux, ...). Sur les parties non visibles face à l'espace public de la façade* principale, une extension* verticale sera possible à condition de ne pas être plus haute que la hauteur hors tout de l'existant.~~

~~En cas d'extension*, l'utilisation du zinc est possible à condition qu'il s'intègre à la construction* et au tissu environnant~~.

Les extensions dans la continuité du bâti d'origine doivent respecter le volume et le gabarit de la construction* existante (hauteur, couleur, matériaux, ...). En cas d'extension, non visible depuis l'espace public, les matériaux et couleurs de façade différents sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction et au tissu environnant. La toiture sera à pente. L'extension sera soumise à l'avis de l'architecte-conseil de la ville.

B.2.4 Clôtures

Sur la façade* principale et dans la marge de recul : les clôtures doivent respecter les gabarits à l'origine des caractères des sous-secteurs patrimoniaux.

Lorsqu'il existe des ferronneries, notamment sur les secteurs UMd1p du Quai Léon Sécher, UMd1p Riom/Chartier, UMep de l'Aufrère, UMap Bourg de Rezé, UMap du secteur de la Blanche, UMd1p Utrillo, et UMd1p Berthomé - Fouin, celles-ci devront être maintenues ou restituées en cas de modification de l'existant afin de retrouver les caractères d'origine.

Sur le secteur UMd1p du Quai Léon Sécher, les clôtures constituées de pierres apparentes et de ferronneries sont à conserver. En cas de réfection, il est recommandé de prendre les dispositions ci-avant.

Sur le secteur UMd1p Tanguy Brégeon, les clôtures seront constituées de murets bas inférieurs à 1 mètre et pourront être surmontées de ferronneries ou balustres. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.40 mètre.

Au-delà de la marge de recul, en limite séparative, la clôture est limitée à 2.00 mètres de hauteur et devra être constituée de matériaux dont les caractéristiques sont propres à chacun des sous-secteurs patrimoniaux.

Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, canisse, les matériaux issus de produits de produits pétrolier ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Article B.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas dans ces secteurs.

Pour les secteurs Bourg de Rezé et secteur de la Blanche, Blordière, les secteurs UMd1p et UMep :

Au moins 25 % du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre, à l'exception des projets de constructions* et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette règle ne s'applique pas si le terrain d'assiette du projet* est bâti et les espaces libres représentent une superficie inférieure ou égale à 50 m² à la condition que le bâti soit conservé.

Pour les secteurs Pont Rousseau (rue de la Commune de 1871 et Riom-Chartier/Sémard), Saint-Paul :

Au moins 10 % du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre, à l'exception des projets de constructions* et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette règle ne s'applique pas si le terrain d'assiette du projet* est bâti et les espaces libres représentent une superficie inférieure ou égale à 50 m² à la condition que le bâti soit conservé.

Un espace libre est qualifié de pleine terre, au sens de cette fiche, dès lors qu'il est perméable et que, sur une profondeur de 10 mètres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux, à l'exclusion de toute construction. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

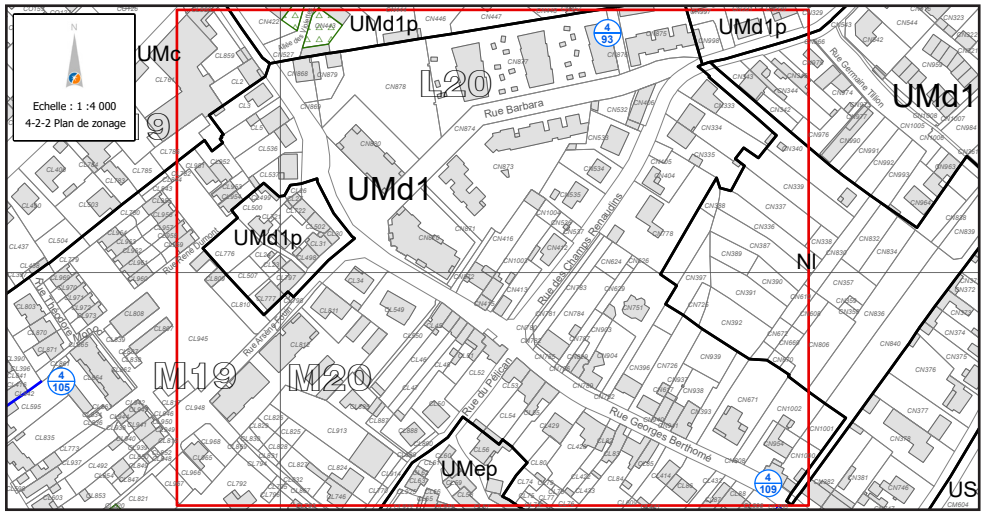
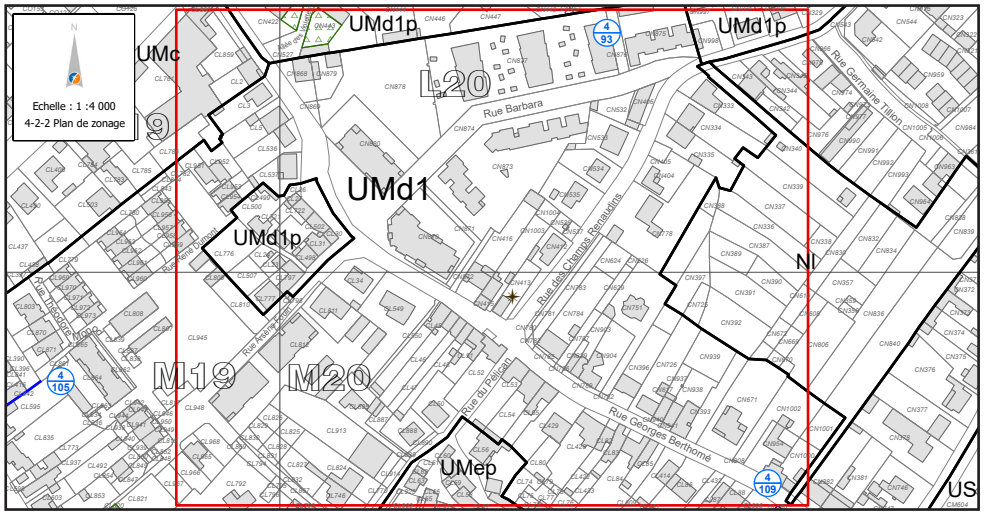
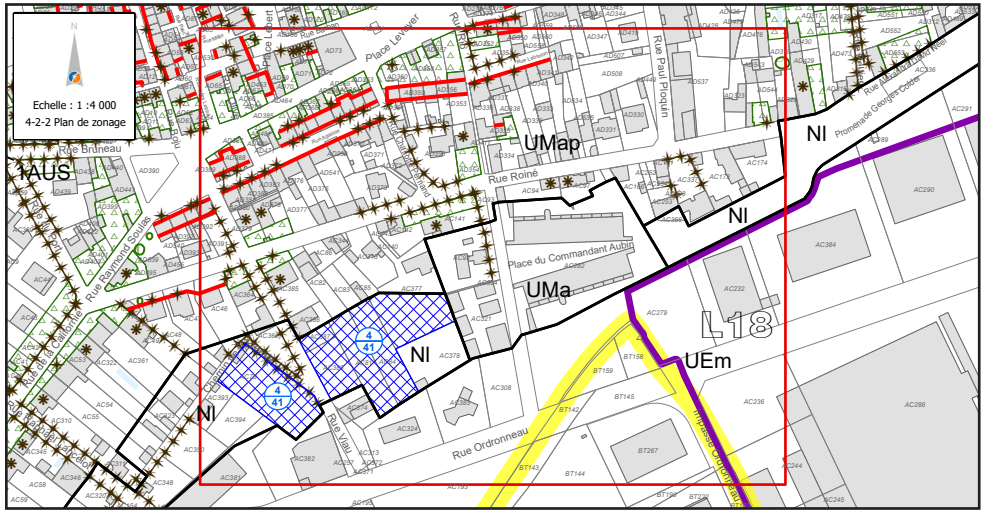
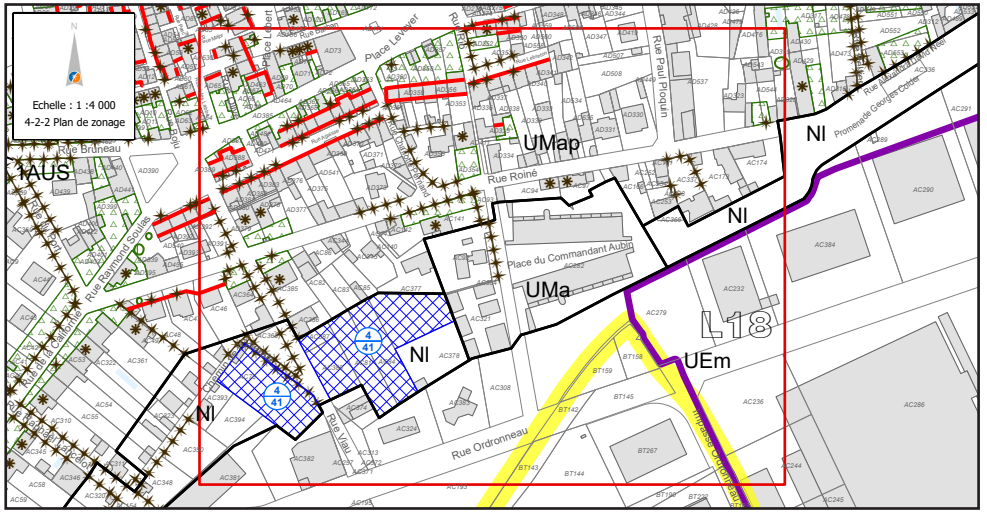
RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE
3E PARTIE

AVANT/APRÈS

REZÉ	
FICHE N°23 - RUE SIMEON FOUCAULT / RUE ARISTIDE BRIAND **Séquence urbaine de type 2**	
Adresse	**Séquence Sud : 127-133 rue Aristide Briand (coté impair)** **Séquence Nord : 21-23 rue Siméon Foucault, 95-123 rue Aristide Briand (coté impair)**
Planche	**M20**
Description	Située dans la polarité de Trois Moulins, la séquence urbaine nord s'inscrit dans un tissu urbain singulier au parcellaire étroit à la rencontre des rues Aristide Briand et Siméon Foucault. La séquence sud est quant à elle située à la rencontre des rues des Naudières et Aristide Briand. Ensembles homogènes constitués de bâtiments en R+1 dont le linéaire varie de 7 à 26 mètres pour la séquence nord et de 5 à 30 mètres pour la séquence sud. Si le gabarit reste homogène sur la rue Aristide Briand, les arrières des constructions sont visibles de la rue des Naudières où l'on retrouve annexes, appentis de brique, génoises. Concernant la séquence nord, les arrières des constructions sur la rue Siméon Foucault, laissent découvrir notamment des balcons et/ou terrasses en hauteur. Ces séquences de part leur particularité liée à la physionomie du parcellaire permet une transition «patrimoniale» entre l'axe urbain et le tissu pavillonnaire à l'est. La morphologie de l'îlot évolue d'une occupation totale de la parcelle à la maison avec jardin pour la sequence sud et d'un passage à la maison patio, la maison à cour puis la maison jardin sur la portion au nord.
Dispositions spécifiques	La démolition des bâtiments situés en façade de la séquence est interdite. Seules les démolitions de bâtiments annexes (garages, vérandas...) sont autorisées, en respectant l'identité du bâtiment d'origine situé en façade. Sur les parcelles AT642, AT643, AT644, AT648, AT657 et CD2, les hauteurs de façade de toute construction et/ou extension neuve doivent s'inscrire dans un volume cohérent vis-à-vis des constructions voisines, sans dépasser respectivement la hauteur de la construction la plus haute de la séquence. La hauteur des constructions* est limitée à ~~6~~ **7** mètres. Les cheminées avec parements brique, les corniches tuffeau et les ferronneries de qualité sont maintenues. La tuile canal est à privilégier.

REZÉ

AVANT	APRÈS
	
Angle des rues Georges Berthomé et des Champs Renaudin	
	
Rue Rio	

SUD
OUEST

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - POMMEREAU 786

2. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - ZA LA FORÊT OUEST 792

3.APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL 796

4. AJOUT DE LIAISONS VIAIRES - SECTEUR CHAMP DE FOIRE 812

5. AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – JAHARDIÈRES ET GENDRONNERIE 815

6. AJOUT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - LES JAHARDIÈRES821

1. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - POMMEREAU

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 3-2-2

PLANCHE : P16 / PAGE : 16

Ajout de zone humide, augmentation de l'espace végétalisé à préserver, évolution du zonage de l'OAP sectorielle Pommereau

Les caractéristiques du site

Situé à 1 km à l'Ouest de bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le Pommereau est localisé à proximité de la Voie Métropolitaine (VM) 11, axe structurant de la commune. Le secteur du Pommereau est concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Les objectifs d'aménagement

Le secteur du Pommereau est destiné à être urbanisé en continuité immédiate du tissu existant : il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site, en front de voie et en cœur d'îlot, dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.
Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à conforter » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral. Compte tenu de ses caractéristiques et de l'occupation foncière, il est possible d'y envisager un renforcement du tissu existant.

Les modifications apportées à l'OAP

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, se préciser. Ainsi, l'étude »Diagnostic zone humide » réalisée en 2020, validée par les services de Nantes Métropole a permis de préciser les zones humides pré-identifiées dans le PLUm approuvé, qu'il convient de traduire dans le PLUm.

Ainsi, il est proposé :

- **l'ajout de zone humide dans l'OAP Sectorielle Pommereau et dans le plan de zonage ;**
- **la protection de cette zone humide a pour conséquence d'augmenter l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer au détriment du secteur destiné à accueillir de l'habitat. Cet espace de biodiversité a vocation à participer au maillage du secteur grâce à la poursuite d'une liaison douce vers la route de la Lucaserie. Le cheminement doux devra respecter l'intégrité de la zone humide.**
- **la zone 1AUMc est réduit de 3 616 m² en cohérence vers un zonage Nn qui permet de confirmer la préservation du cœur d'îlot comme un espace de biodiversité.**
- **la programmation peut ainsi être définie à hauteur de 2 000 m² de surface de plancher minimum, soit 15 à 20 logements environ.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Pommereau

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** :
La zone humide est élargie afin de prendre en compte la connaissance approfondie de cette donnée. L'extension de l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer permet d'en assurer en partie la préservation. L'artificialisation des zones humides devra dans la mesure du possible être évitée. Une éventuelle dégradation ou destruction de zones humides devra être compensée.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP permettent de passer d'un enjeu moyen à un enjeu fort.

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. La préservation du cœur de biodiversité en figurant un espace végétalisé permet de réduire l'impact sur l'ambiance paysagère existante grâce à la valorisation de cet élément 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 nul ou non significatif.

3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Enfin, la poursuite d'un principe de liaison douce à créer vers la route de la Lucaserie 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.

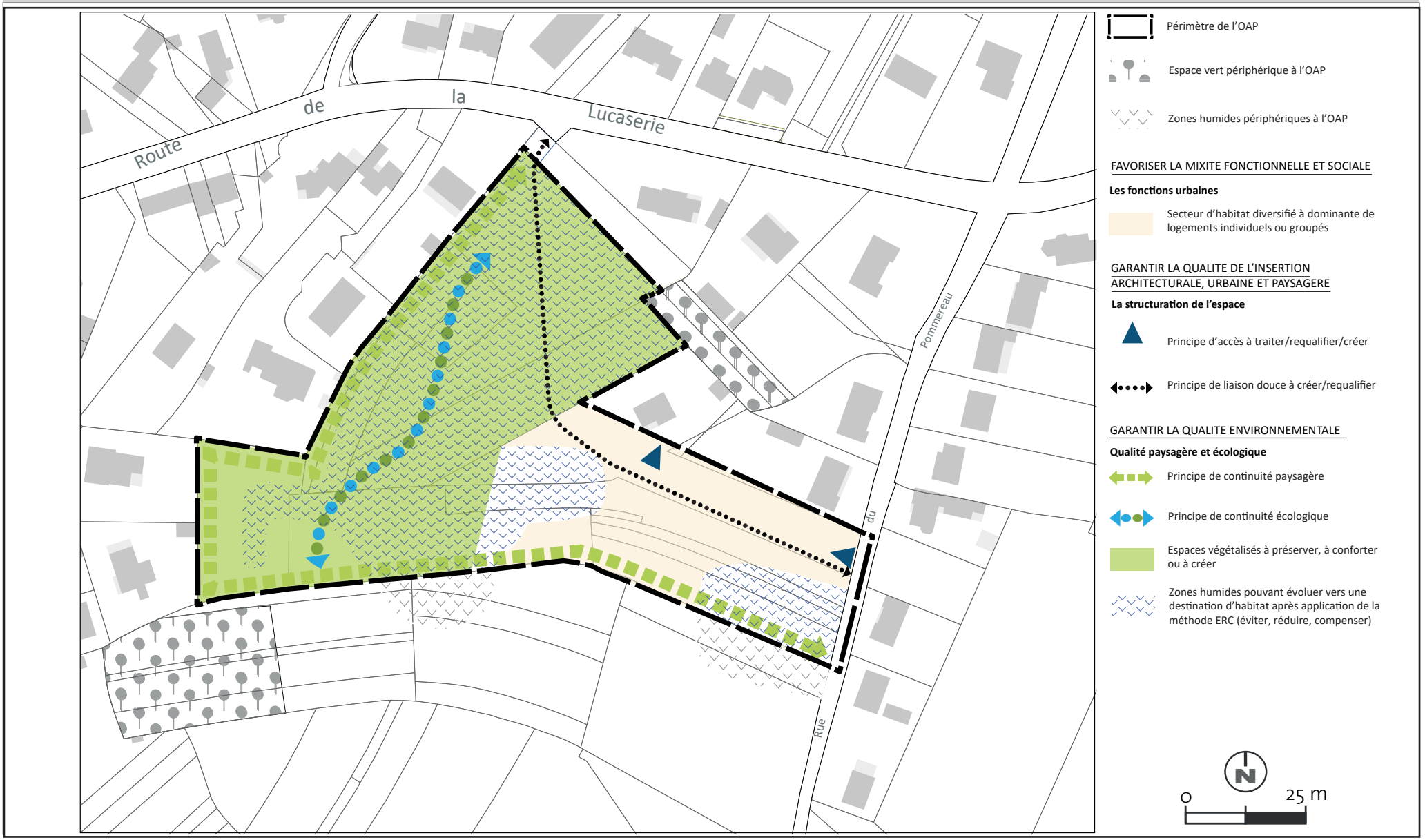
En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématiques suite à cette modification sont les suivant :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

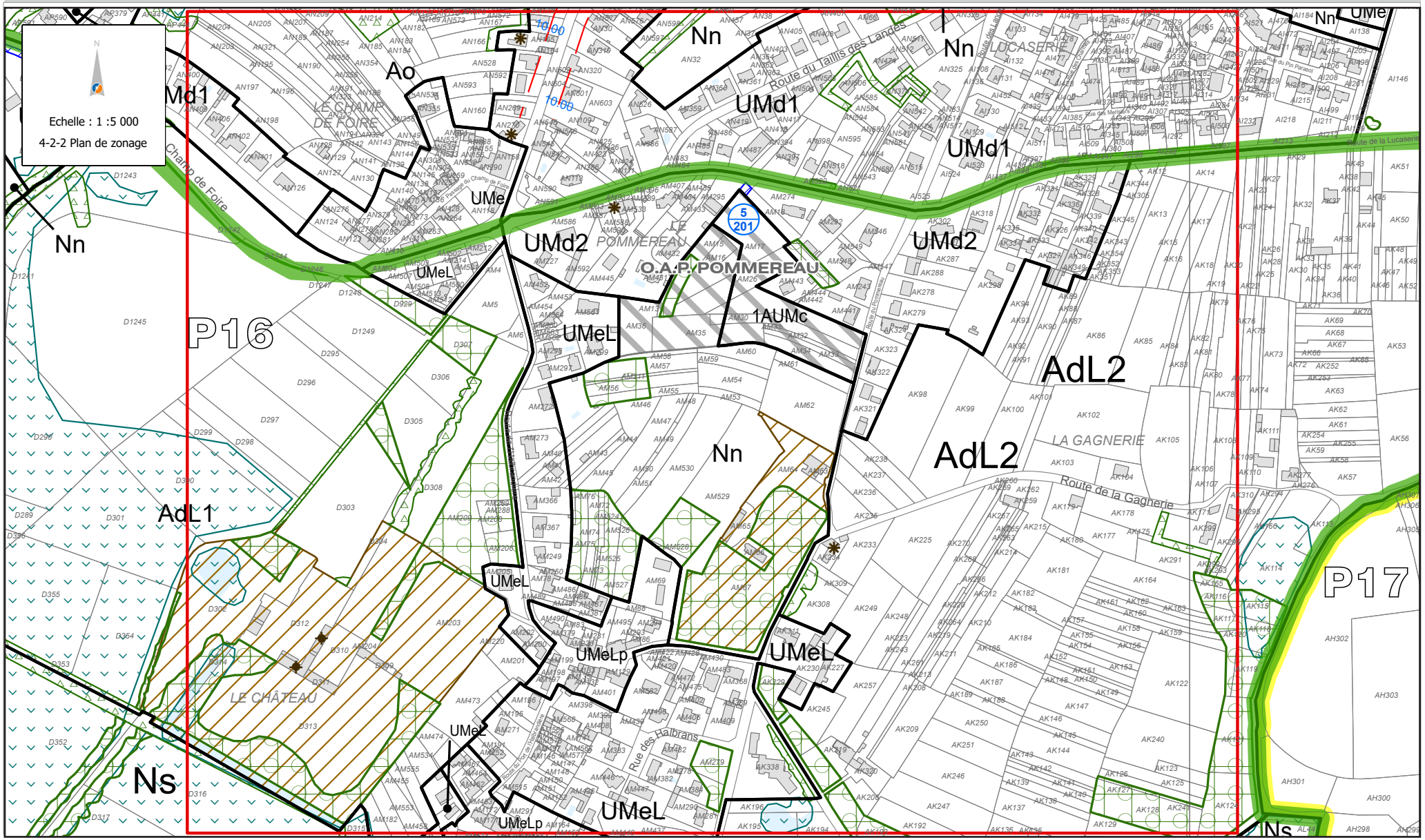
AVANT

Route de la Lucaserie
Pommereau
du
Rue
Périmètre de l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
Principe de continuité écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
N
0
25 m

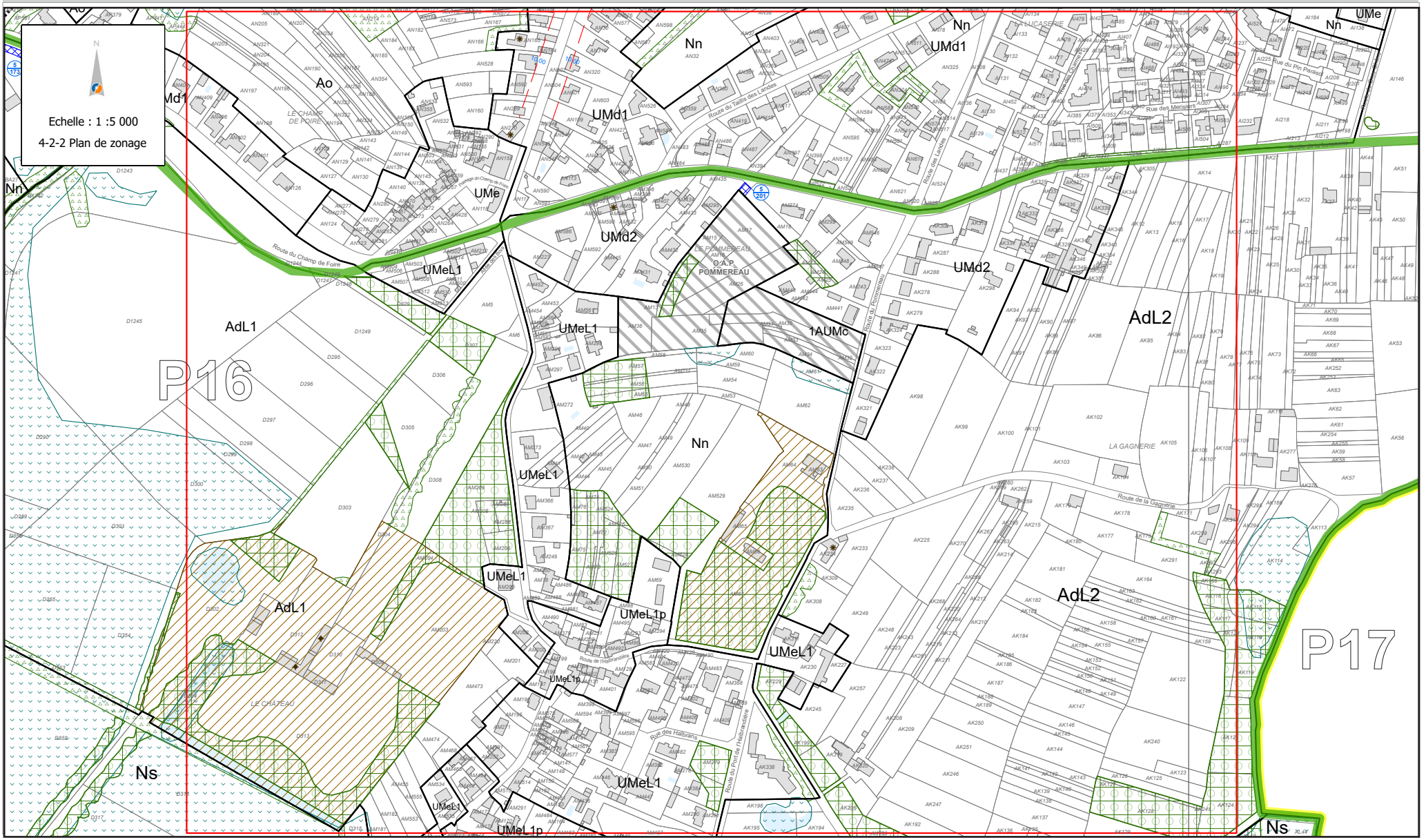
APRÈS


Route de la Lucaserie
Pommereau
Rue du
Périmètre de l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
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
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
Principe de continuité paysagère
Principe de continuité écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
N
0
25 m

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Md1
Ao
Nn
UMd1
UMd2
UMe
UMeL
UMeLp
1AUMc
AdL1
AdL2
Ns
P16
P17
LE CHAMP DE FOIRE
LE POMMEREAU
O.A.P. POMMEREAU
LE CHÂTEAU
LA GAGNERIE
LUCASERIE
Route du Taillis des Landes
Route de la Gagnerie
Rue des Halbrans
Champ de Foire
Route de la Lucaserie

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
P16
P17
AdL1
AdL2
UMd1
UMd2
UMe
UMeL1
UMeL1p
1AUMc
Nn
Ns
Ao
O.A.P. POMMEREAU
LE POMMEREAU
LA GAGNERIE
LE CHÂTEAU
Route du Champ de Foire
Route du Pommereau
Route de la Gagnerie
Route des Halbrans
Route du Port de Halbrandière
Route du Taillis des Landes
Route des Landes
Rue des Merisiers
Rue du Pin Parasol

2. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - ZA LA FORÊT OUEST

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2 | PAGE : 18

Dans le cadre de l'enquête publique de l'élaboration du PLUm, avait été demandée la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le changement de zonage du secteur du Bois Cholet pour prendre en compte l'étude transmise dans le cadre de l'enquête publique (requête n°607), et ce, afin de permettre la réalisation d'un projet de développement économique cohérent avec les enjeux réels de préservation de l'environnement.

La décision reportée dans l'annexe 2 de la délibération du conseil métropolitain du 5 avril 2019 prévoyait que « le zonage NfL2 soit modifié vers un zonage 1AUEm sur la parcelle C954 afin de répondre à l'objectif suivant : poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité en continuité de l'existant. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « ZA La Forêt Ouest » devait également être modifiée afin de permettre l'évolution du cœur d'îlot. ».

Or, l'OAP ZA La Forêt Ouest dans le PLUm approuvé n'a pas été modifiée suite à une erreur de substitution de fichier numérique.

Au titre de l'erreur matérielle et plus précisément de la malfaçon cartographique en contradiction évidente avec les intentions du PLUm, il est proposé :

- **de procéder à la modification de l'OAP ZA La Forêt Ouest en supprimant l'identification de l'espace végétalisé en cœur d'îlot.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP ZA la Forêt 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** :
La suppression de l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer ne participe plus à la préservation des zones humides identifiées. 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 font évoluer le niveau d'enjeu de moyen vers fort.

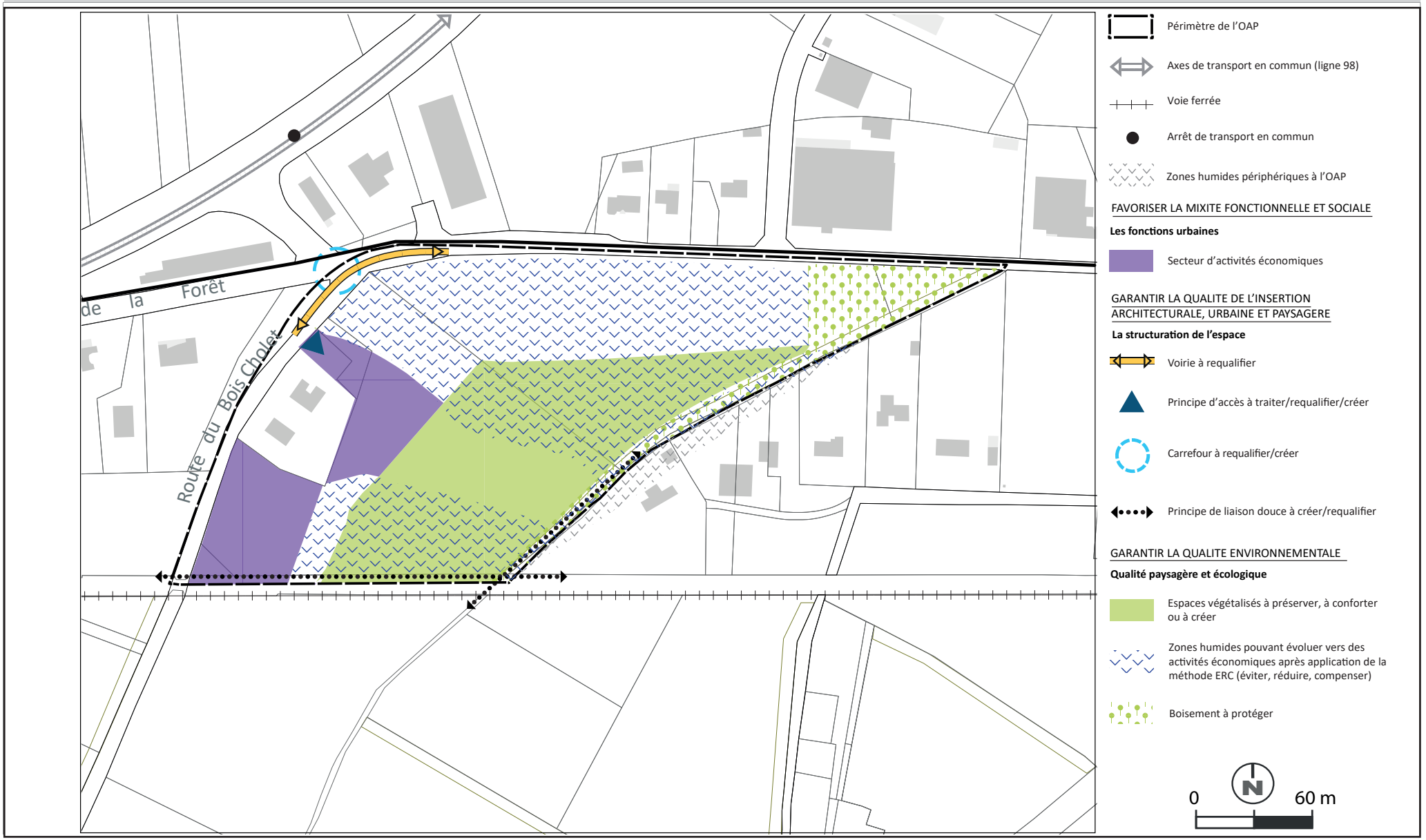
2/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **paysage** :
La zone ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan paysager, car elle est intégrée à une zone urbanisée existante et n'engendre pas de nouvelle coupure visuelle.
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, 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** :
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.

En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématiques suite à cette modification sont les suivant :

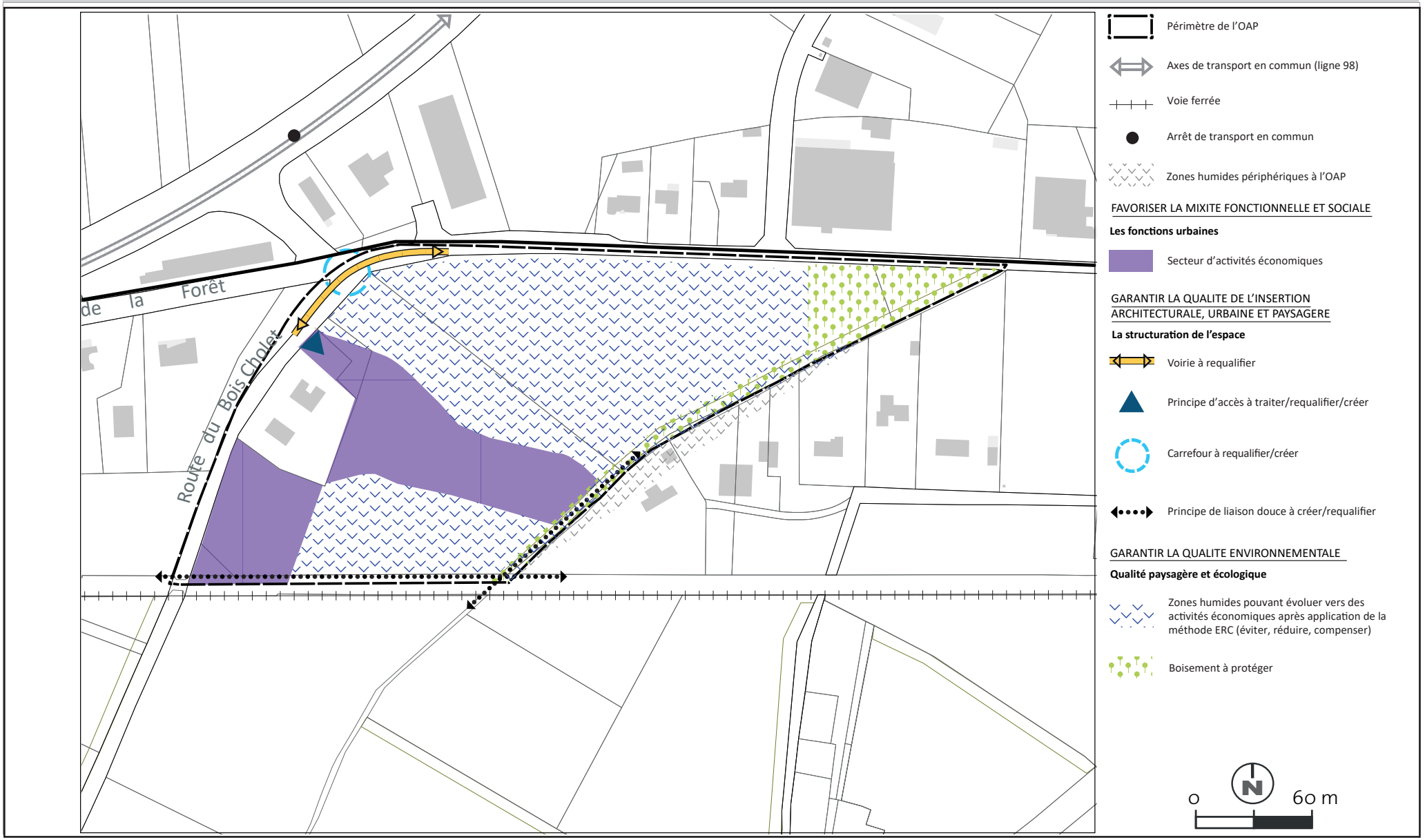
Biodiversité	Paysage	Déplacement

AVANT


de la Forêt
Route du Bois Chalet
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun (ligne 98)
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'activités économiques
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à 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 pouvant évoluer vers des activités économiques après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
Boisement à protéger
N
0
60 m

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

APRÈS



3.APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) :4-2-2

PLANCHE : N15, N16, O14, O15, O16, O17, P14, P15, P16

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 régles 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, de CBS.
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.
Correspondant 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 Noue

- 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 reglement dédié.

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

Hameau Les Douze Traits

- L'enveloppe a été délimitée au plus près du bâti afin de permettre de sauvegarder la prairie humide au centre du SDU (identifiée dans le règlement graphique), et au contact du cours d'eau.

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

Hameau Les Epinais

Le SCOT n'a pas défini d'orientation paysagère ou patrimoniale particulière sur ce site.

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

Certains hameaux, non reconnus comme SDU voient leur sous-zonage modifié.

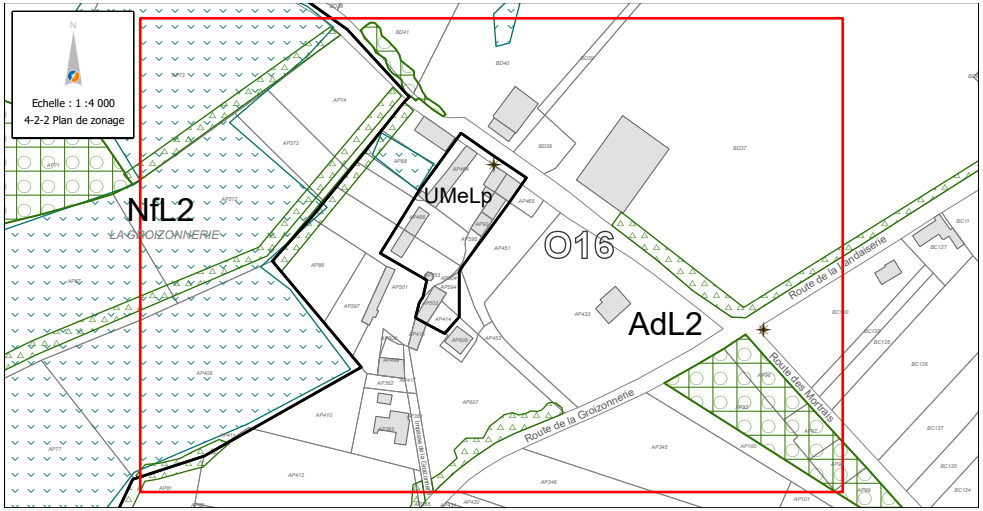
C'est le cas des hameaux de la Beauvaiserie, des Ecobuts, de la Nostrie et de la Blanchardais, pré-identifiés par le PLUm, qui n'ont pas été confirmés par le SCOT comme SDU, pour des raisons de taille trop limitée ou présentant des enjeux environnementaux forts. Classés dans le PLUm en UMe/UMep, ils doivent maintenant être classés en UMeL1/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

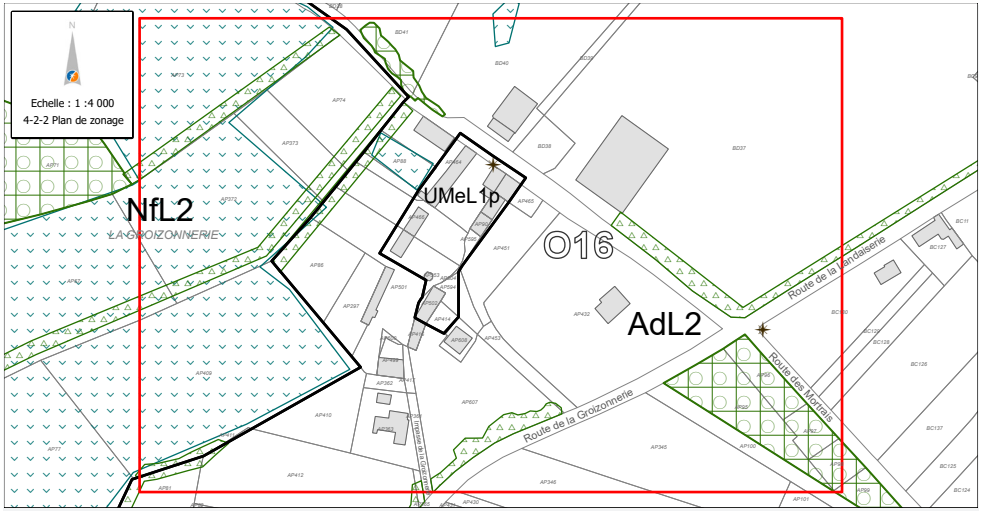
Les règles applicables au sous zonage UMeL1, créé pour les hameaux non référencés en SDU, correspondent à celles de l'ancien sous zonage UMeL. En conséquence, toutes les zones anciennement classées en UMeL/UMeLp au PLUm se voient désormais classées en sous-zonage UMeL1/UMeL1p (cf : partie de la notice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

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

AVANT

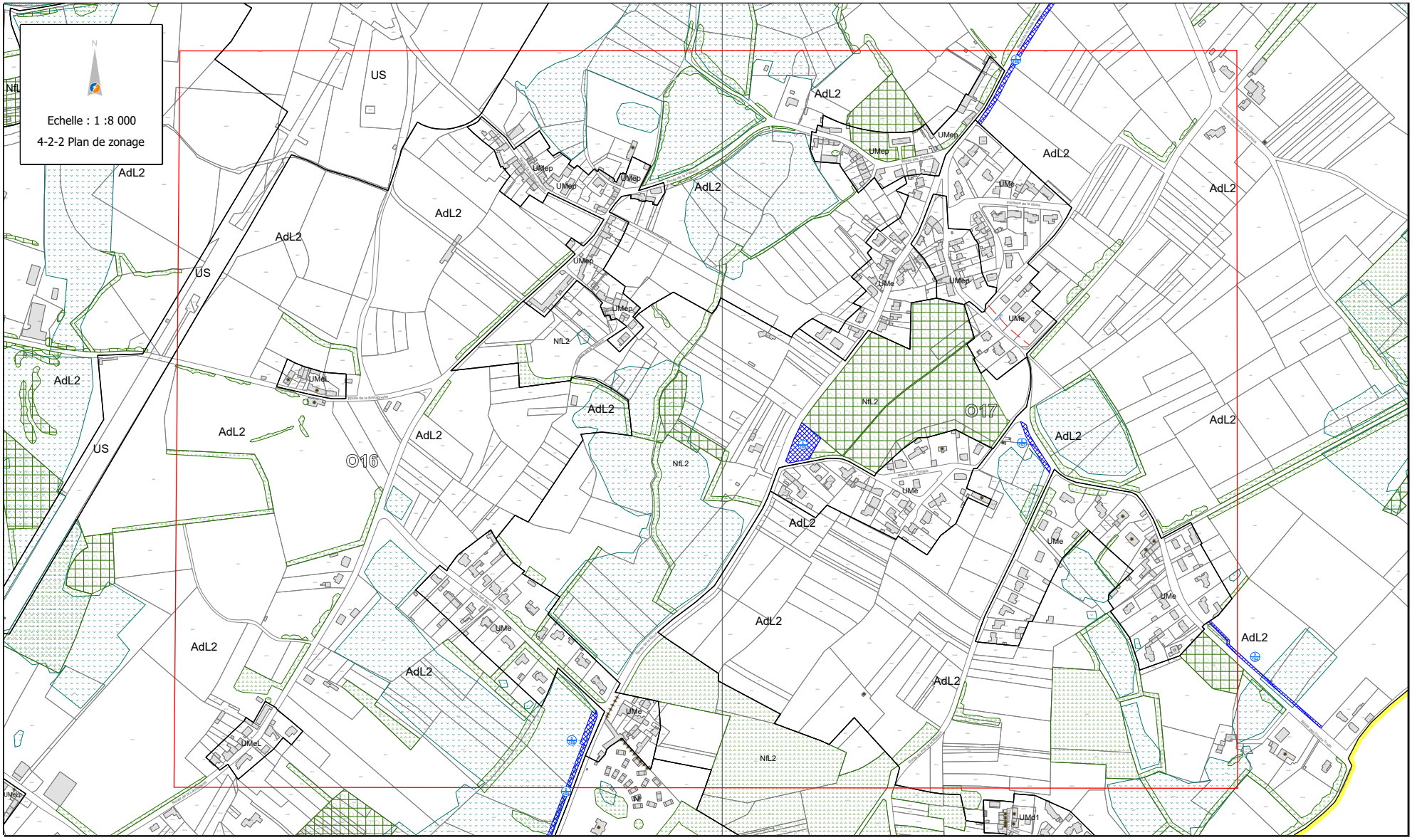


APRÈS

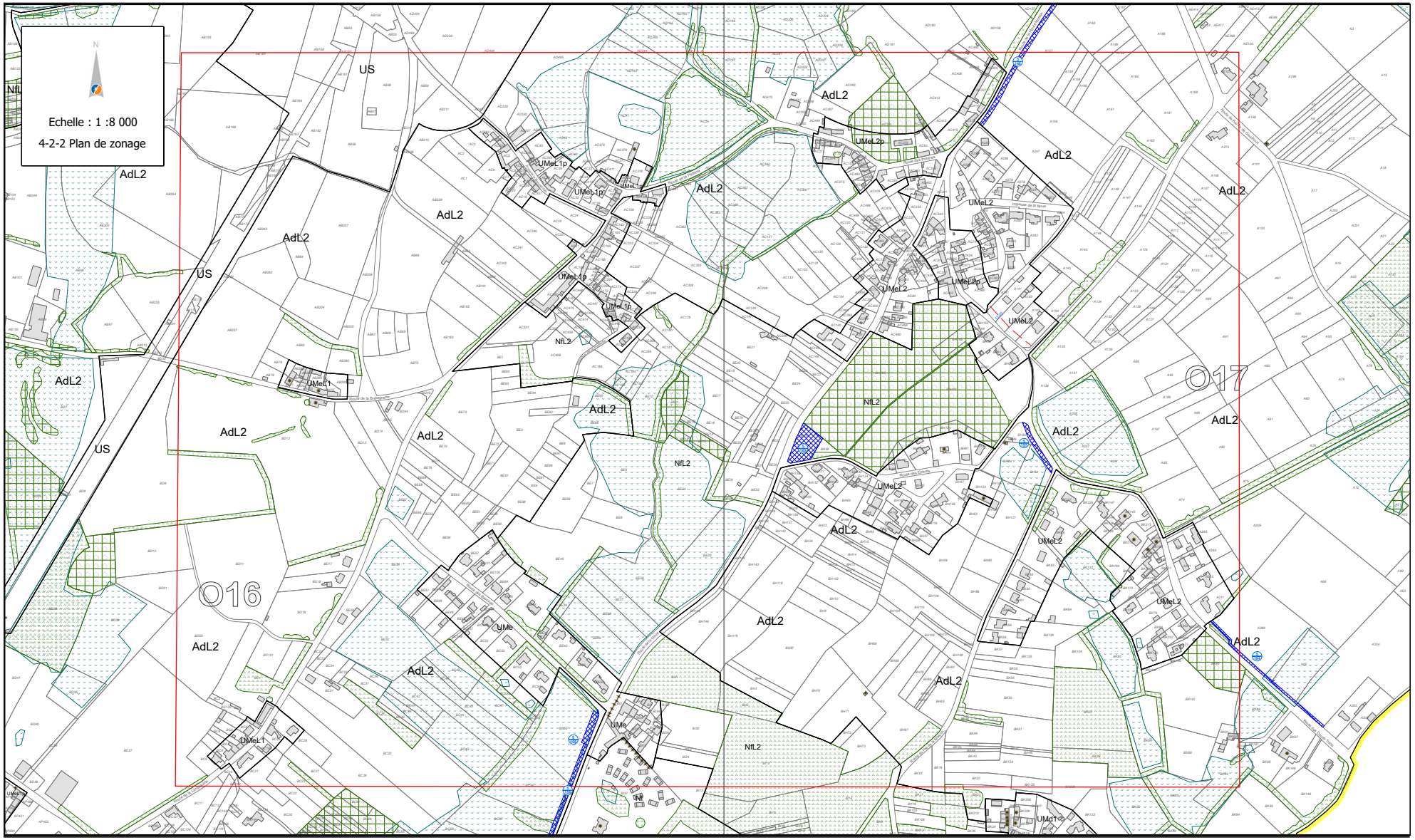


SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

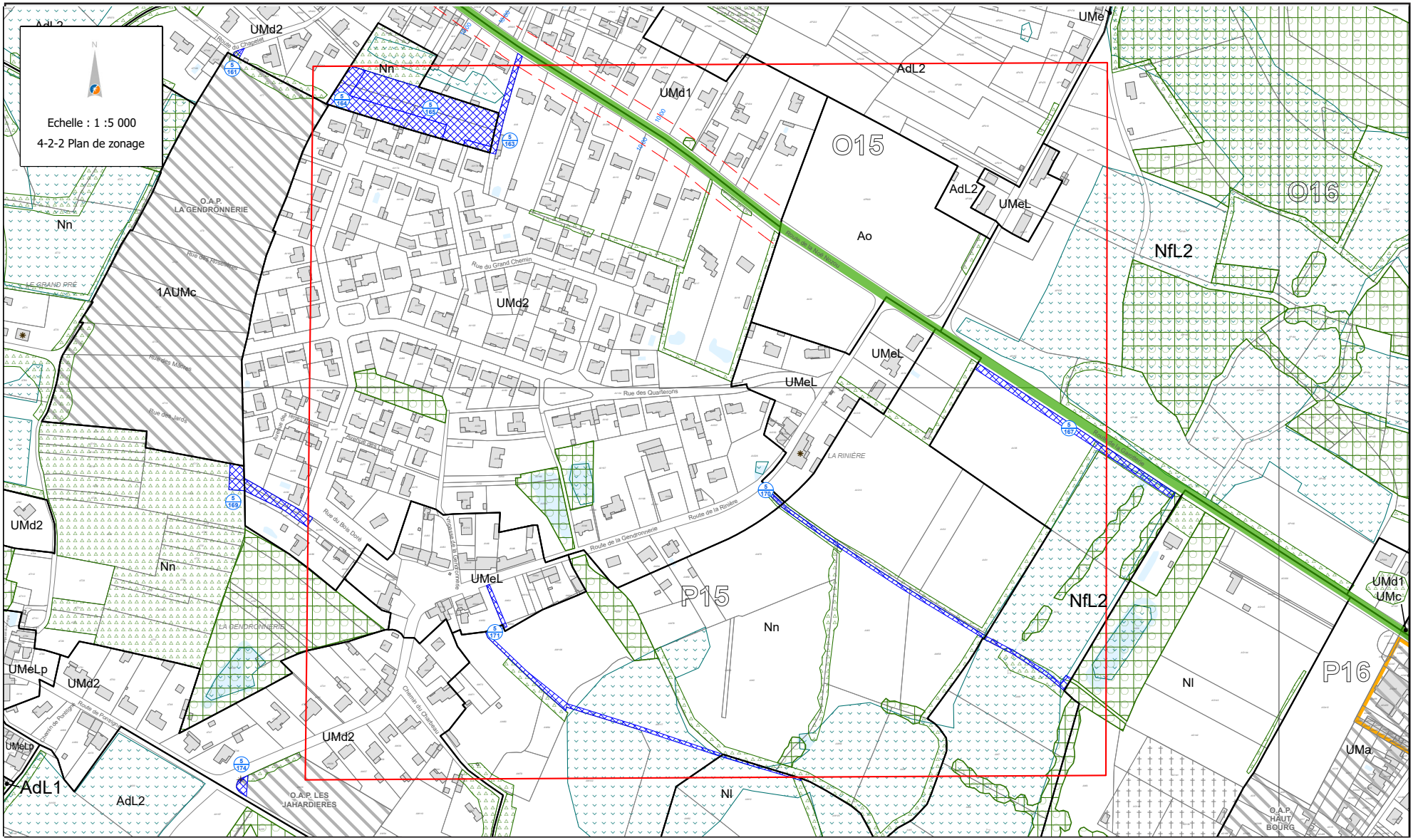
AVANT



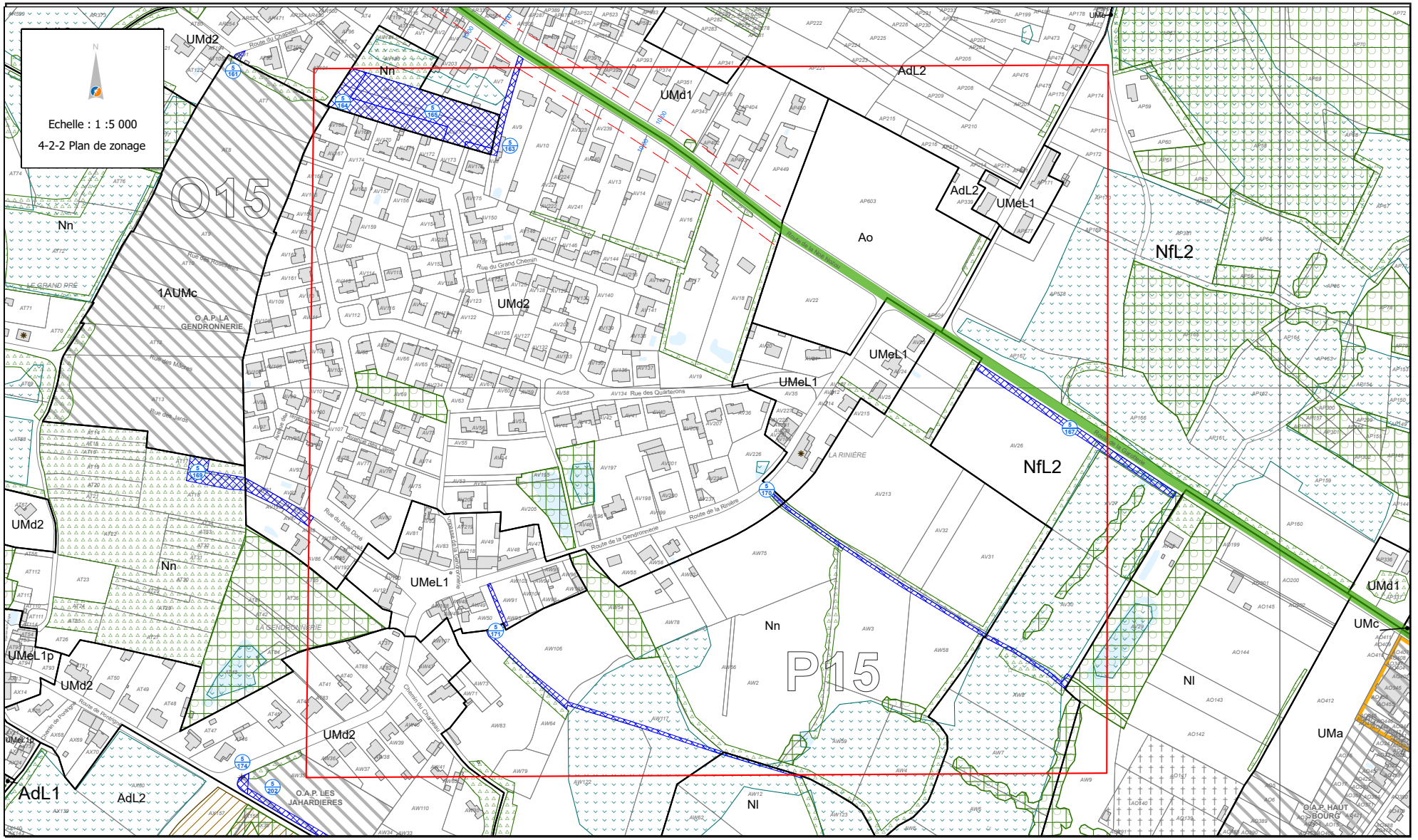
APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
N
AdL2
US
NfL2
UMeL1
UMeL1p
UMeL2
UMeL2p
UMe
UMdT2
O16
O17

AVANT

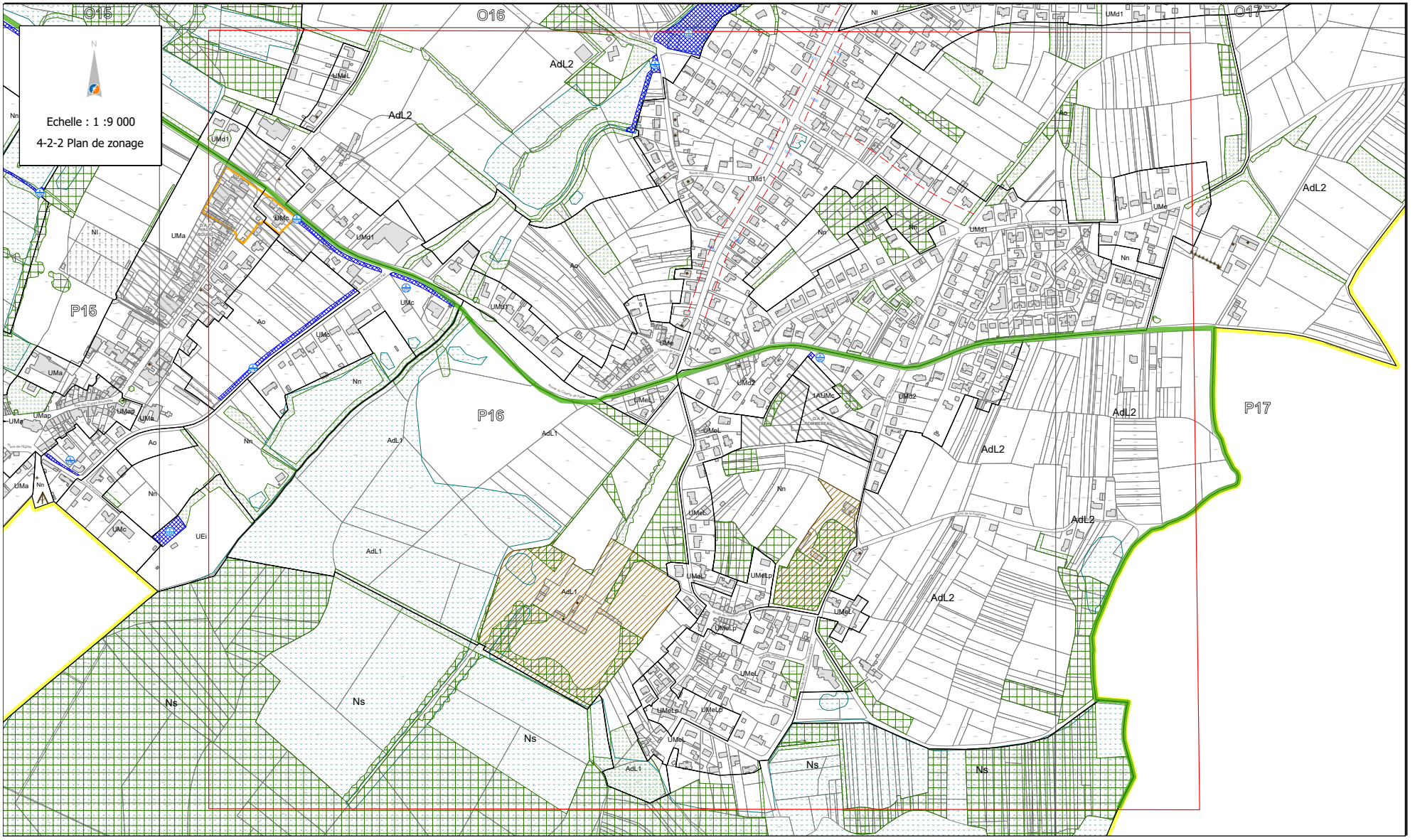

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
Nn
UMd1
AdL2
UMe
O15
Ao
AdL2
UMeL
O16
NfL2
O.A.P.
LA GENDRONNERIE
1AUMc
UMd2
UMeL
UMeL
Rue des Quarterons
LA RINIÈRE
Route de la Rinière
Route de la Gendronnerie
UMd2
Nn
UMeL
P15
Nn
NfL2
UMd1
UMc
UMeLp
UMd2
LA GENDRONNERIE
P16
Nl
UMeLp
UMd2
UMa
AdL1
AdL2
O.A.P. LES
JAHARDIERES
Nl
O.A.P.
HAUT
BOURG

APRÈS

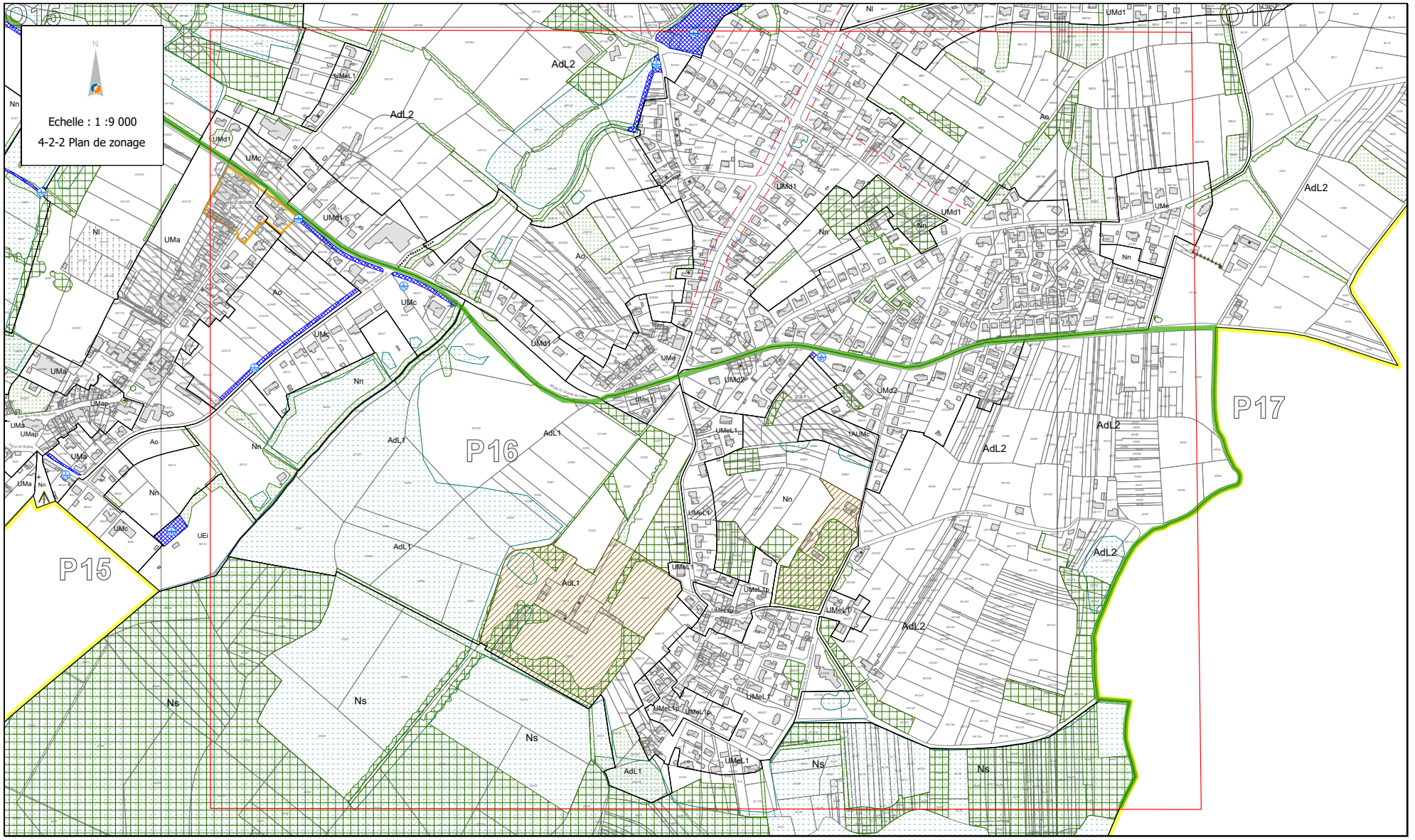

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
Nn
UMd1
AdL2
AdL2
UMeL1
Ao
NfL2
O15
Nn
1AUMc
O.A.P.LA GENDRONNERIE
UMd2
UMeL1
UMeL1
NfL2
UMd2
Nn
UMeL1
Nn
P15
UMd1
UMc
UMeL1p
UMd2
Nl
UMa
UMd2
AdL1
AdL2
O.A.P. LES JAHARDIERES
Nl
O.A.P. HAUT BOURG

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

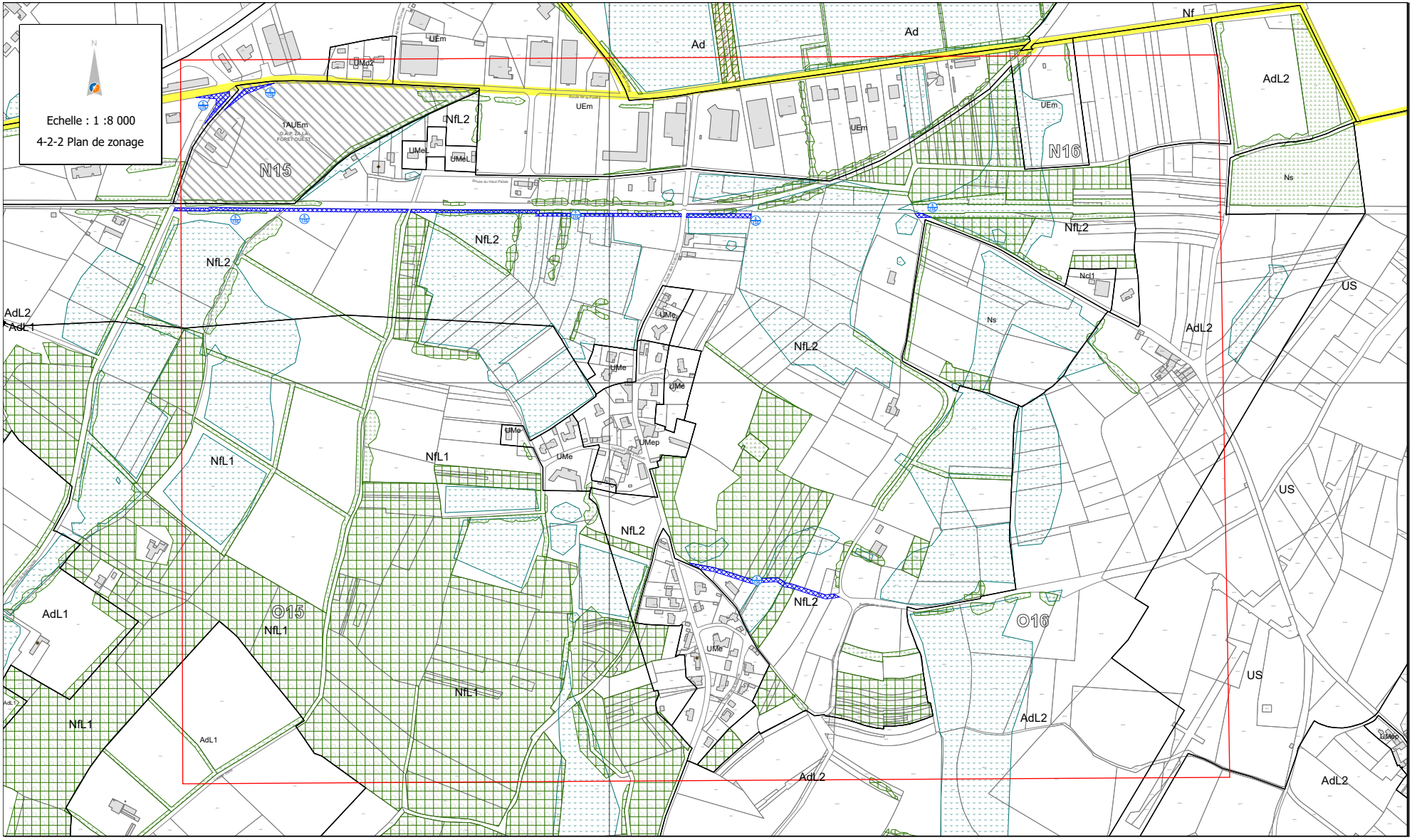
AVANT



APRÈS

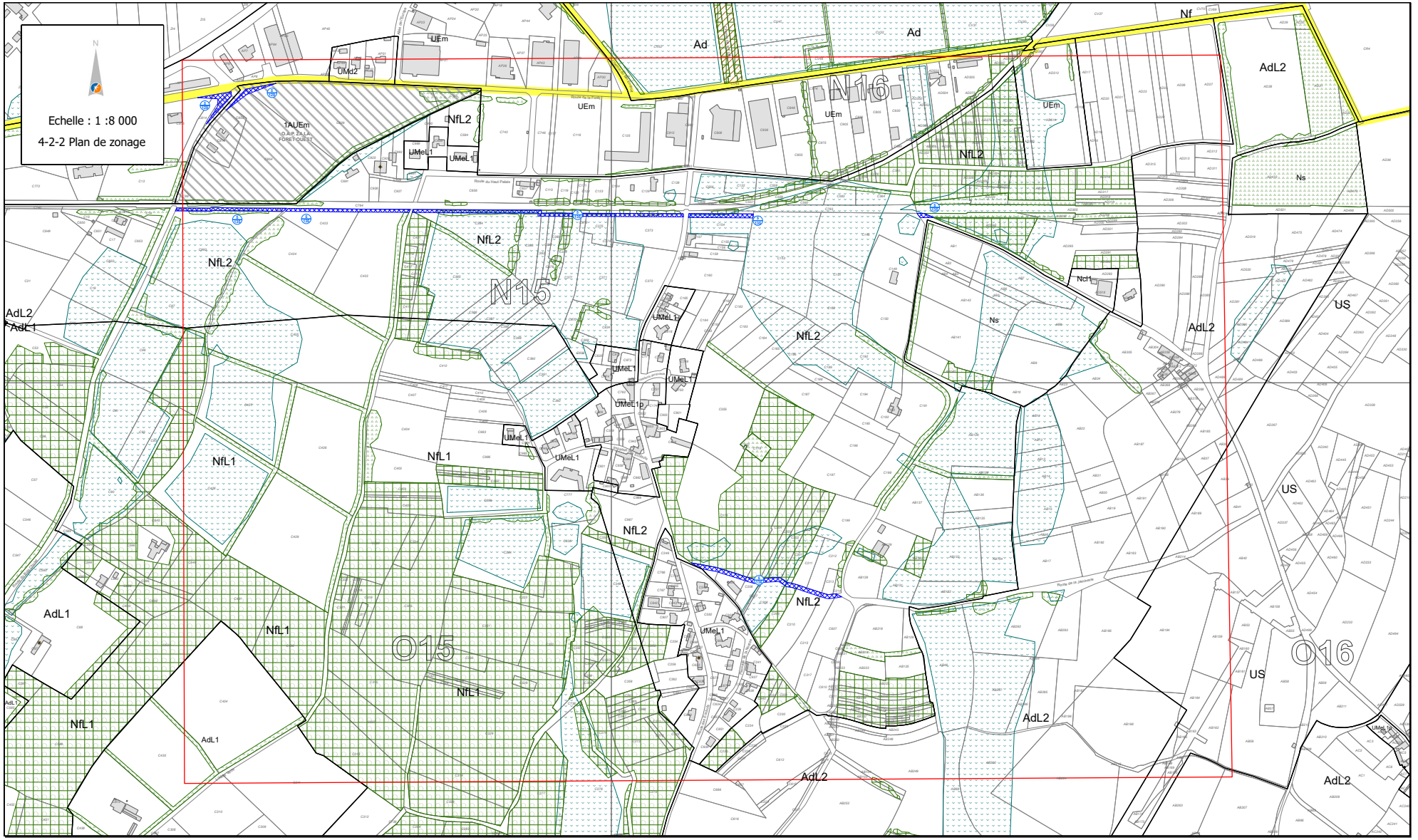

Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
P15
P16
P17
AdL1
AdL2
UMa
UMc
UMd1
UMd2
UMeL1
UMeL1p
1AUMc
Ao
Nn
Nl
Ns
UEi

AVANT

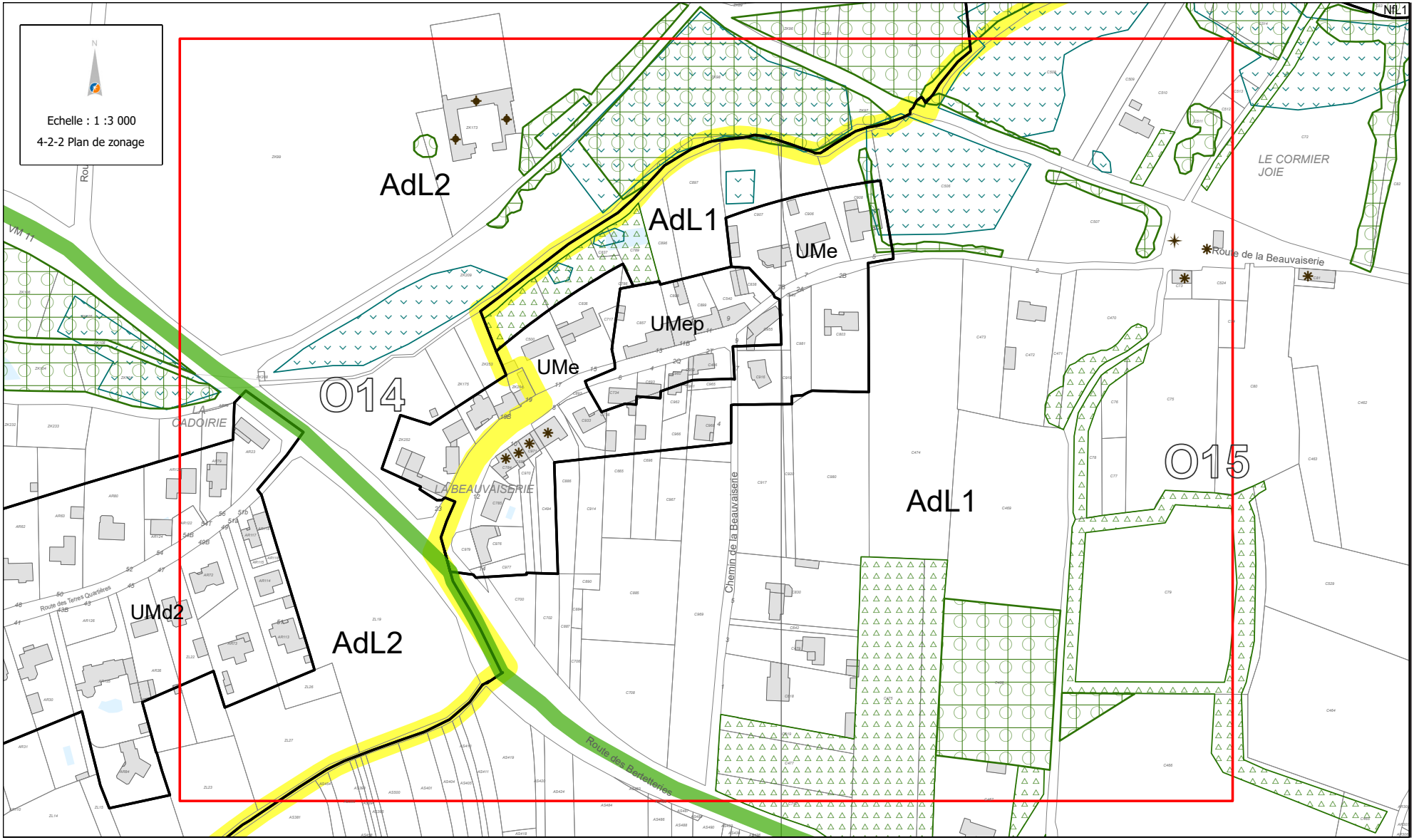

Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
N15
N16
O15
O16
1AUEm
O.A.P. ZA.L.A. FORET/OUEST
UEm
UMd2
UMeL
NfL2
NfL1
AdL1
AdL2
Ad
Nf
Ns
Ncl1
US
UMe
UMep
Route du Haut Palais

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

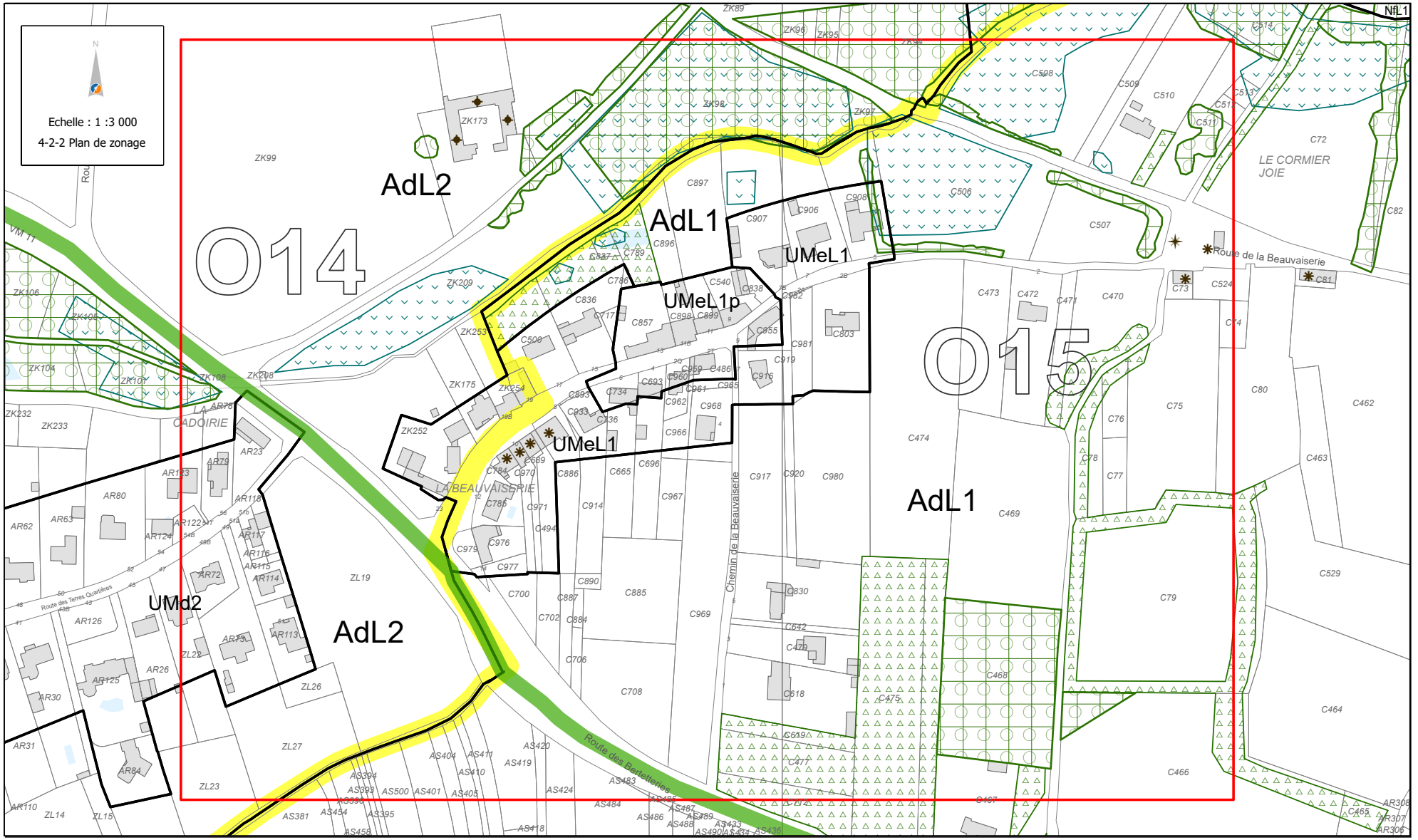
APRÈS



AVANT

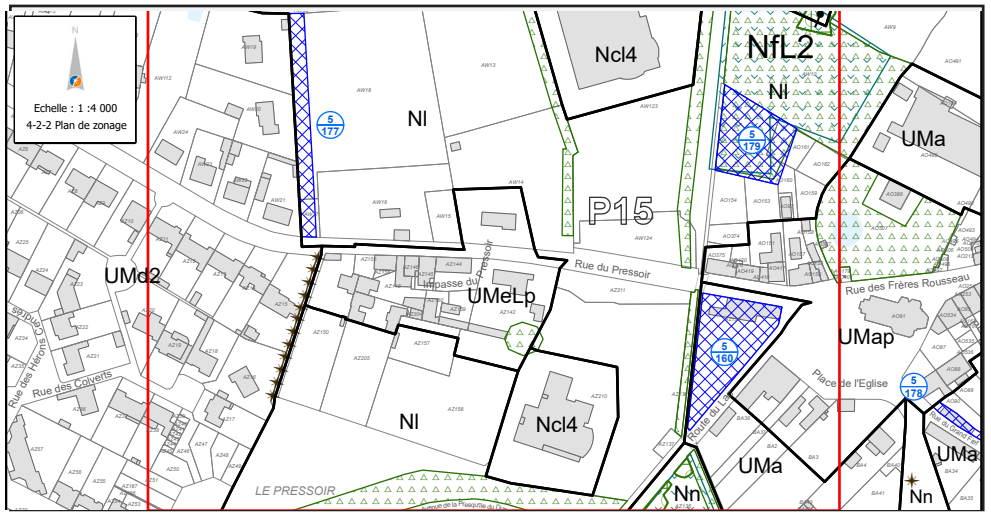

Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
AdL2
AdL1
UMe
UMep
UMe
O14
O15
AdL1
AdL2
UMd2
LA CADOIRIE
LA BEAUVAISERIE
LE CORMIER JOIE
Route de la Beauvaiserie
Chemin de la Beauvaiserie
Route des Terres Quartières
Route des Bertelleries
NfL1

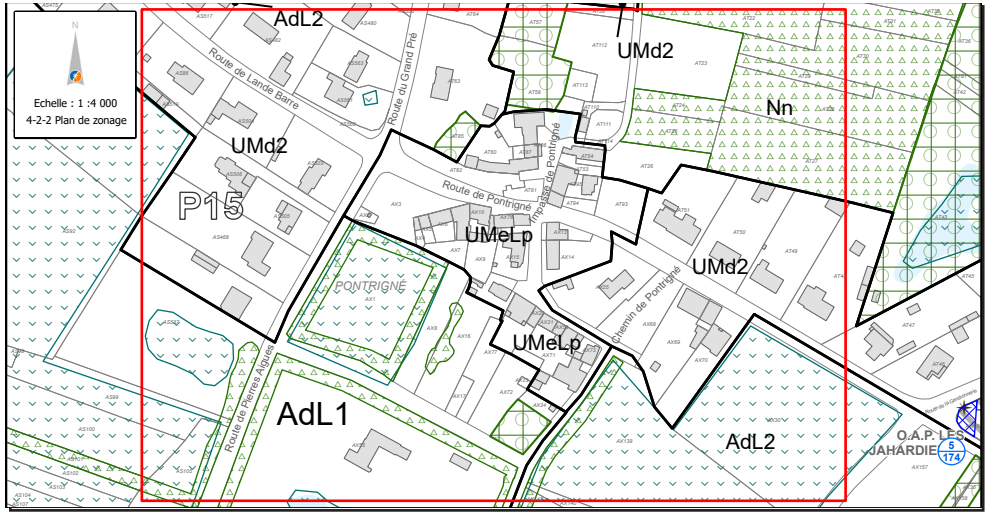
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
O14
O15
AdL2
AdL1
UMeL1
UMeL1p
UMeL1
AdL1
UMd2
AdL2
NfL1
LE CORMIER JOIE
Route de la Beauvaiserie
LA CADOIRIE
LA BEAUVAISERIE
Chemin de la Beauvaiserie
Route des Terres Qualitières
Route des Bertelleries

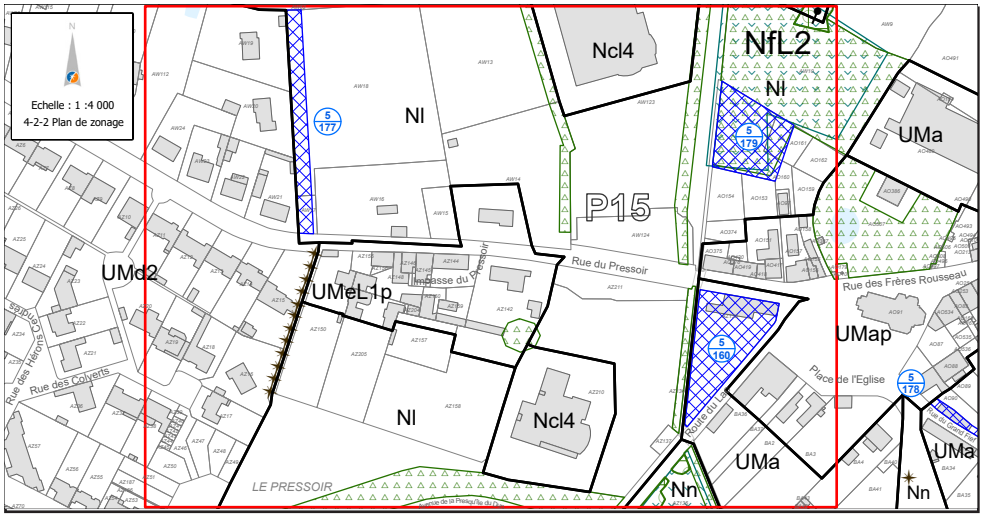
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

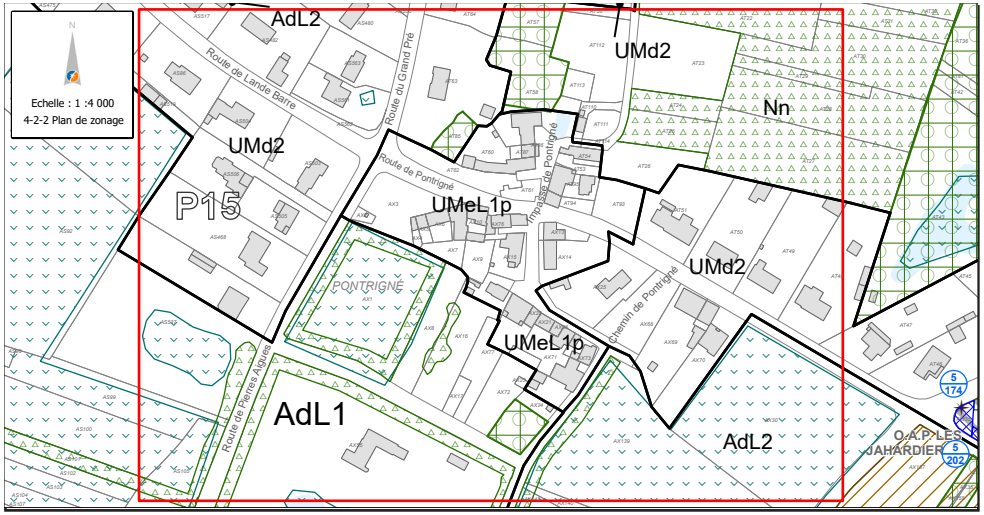
AVANT

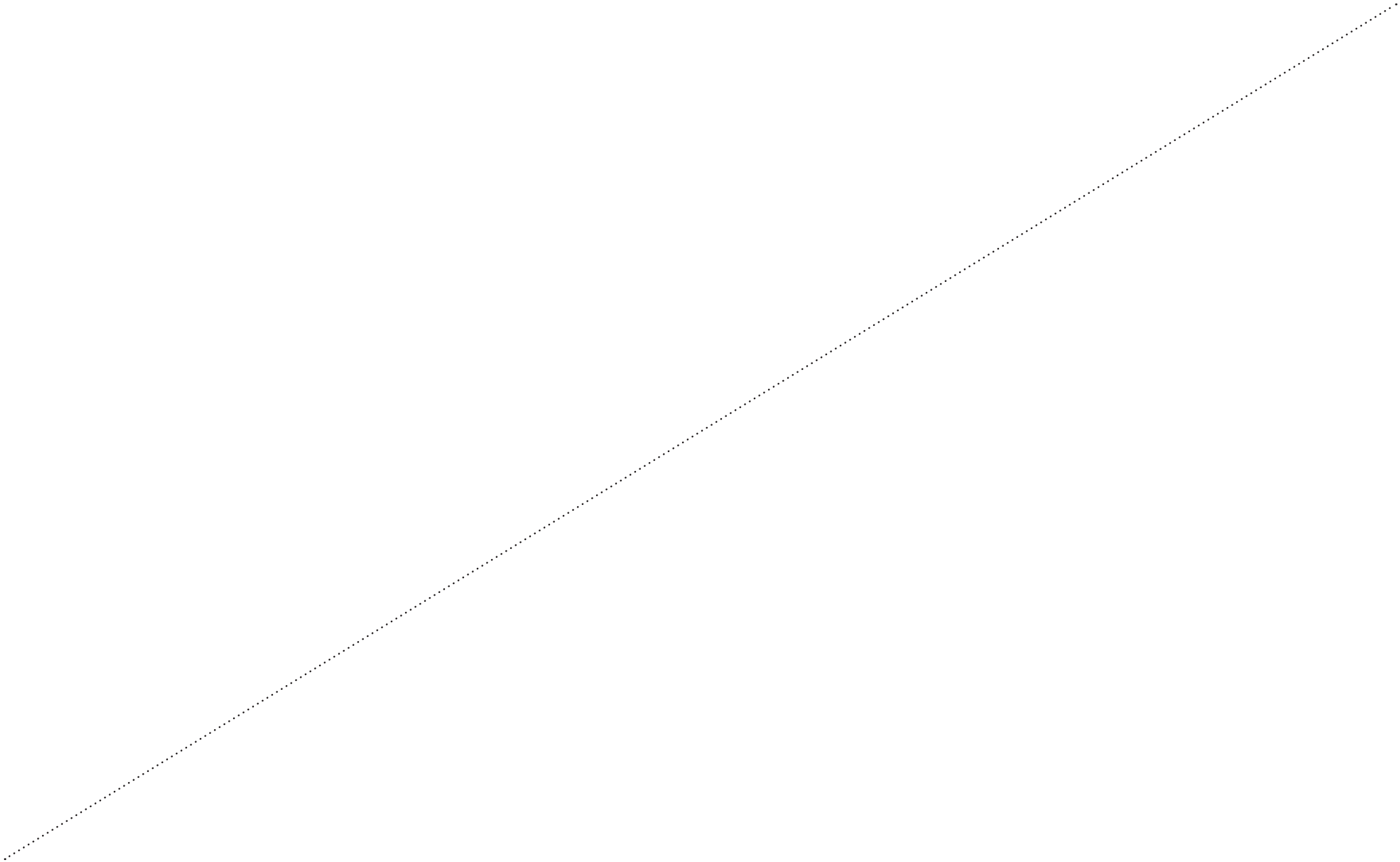




APRÈS







4. AJOUT DE LIAISONS VIAIRES - SECTEUR CHAMP DE FOIRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : P16

Création de deux principes de liaisons viaires - Route du Champ de Foire et Route des Ajaux

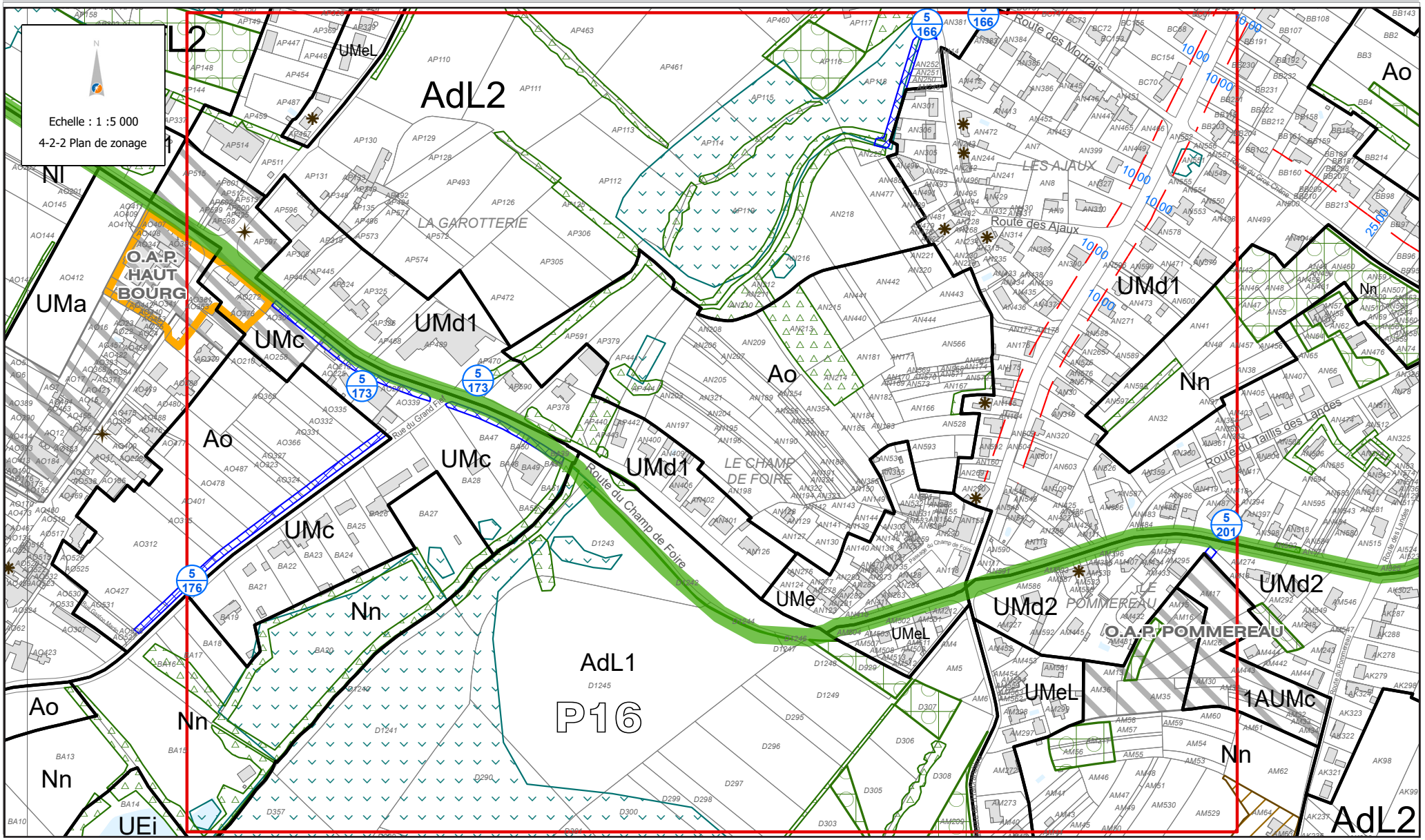
La partie nord du secteur du Champ de Foire est aujourd'hui délaissée par l'agriculture, sa localisation en continuité du tissu de la centralité historique pourrait permettre de conforter une structuration urbaine à terme. Ainsi, le PLUm approuvé identifie un secteur Ao (espaces agricoles ordinaires) qui correspond à des espaces dont la vocation agricole pourra évoluer à l'horizon 2030.

Les accès à ce secteur, via le tissu existant, sont contraints et il est nécessaire d'anticiper d'éventuels projets qui limiteraient d'autant plus les capacités de desserte.

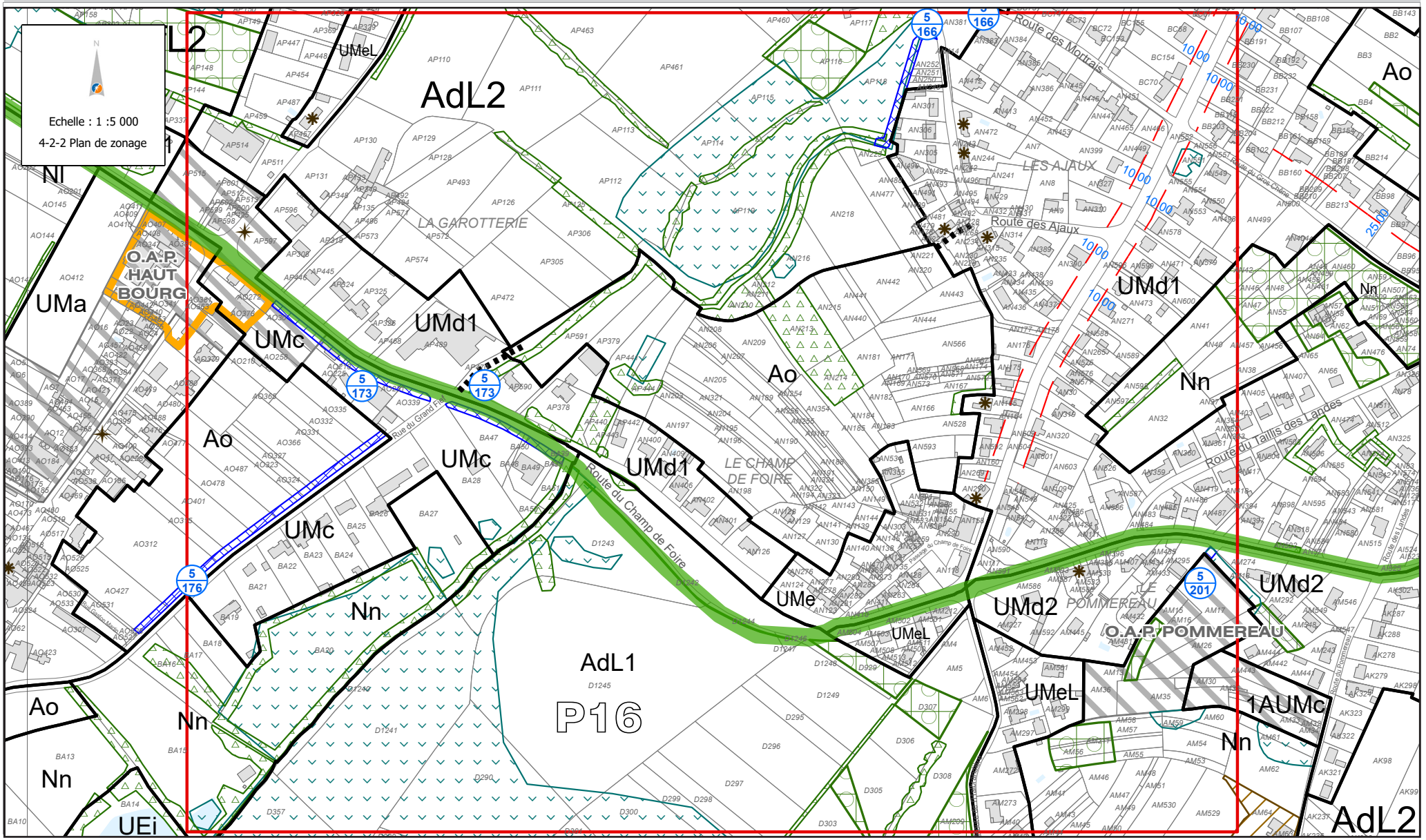
À ce titre, afin de préserver l'avenir et de permettre la structuration du maillage viaire, il est proposé de :

- **compléter le règlement graphique par deux principes de liaisons viaires sur les parcelles AP470, AN268, AN230, AN229, AN221, en application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
AdL2
UMeL
Nl
LA GAROTTERIE
O.A.P. HAUT BOURG
UMa
UMc
UMd1
Ao
Nn
Route des Montrais
Route des Ajaux
LES AJAUX
Route du Champ de Foire
LE CHAMP DE FOIRE
Route du Taillis des Landes
UMe
UMd2
LE POMMEREAU
O.A.P. POMMEREAU
1AUMc
AdL1
P16
UEi

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
AdL2
AdL1
P16
UMa
UMc
UMd1
UMd2
UMe
UMeL
Ao
Nn
UEi
1AUMc
O.A.P. HAUT BOURG
O.A.P. POMMEREAU
LA GAROTTERIE
LES AJAUX
LE CHAMP DE FOIRE
LE POMMEREAU
Route des Ajaux
Route du Champ de Foire
Route du Taillis des Landes
Route des Mortiers

5. AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER – JAHARDIÈRES ET GENDRONNERIE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-3

PLANCHE : P15 / PAGE : 67

Dans l'objectif de favoriser les liaisons modes actifs en accompagnement des projets urbains, des emplacements réservés sont créés ou ajustés dans les secteurs suivants :

Ajustement de l'ER 5-169 et ajout d'un EPP - rue du Bois Doré - Gendronnerie

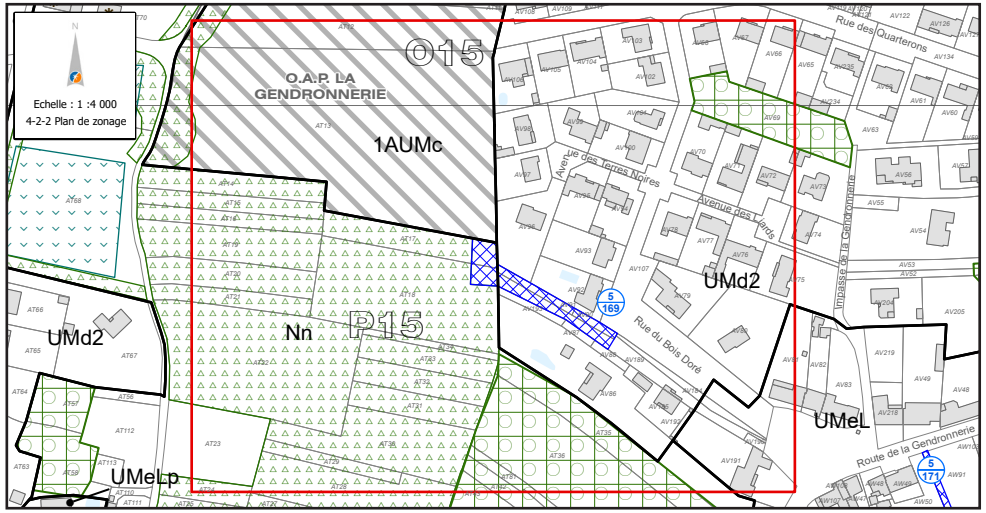
Au sud de la Gendronnerie, dans le PLUm approuvé, l'emplacement réservé 5-169 a vocation à permettre la création d'un cheminement piéton au bénéfice de Nantes Métropole. L'emprise foncière nécessaire pour participer au maillage du secteur de la Gendronnerie a été précisée pour faciliter la connexion de la rue du Bois Doré vers l'opération de l'Orée du lac. Le cheminement doux devra respecter l'intégrité de l'Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique.

Ainsi, il est proposé sur les parcelles AT17 et AT18 :

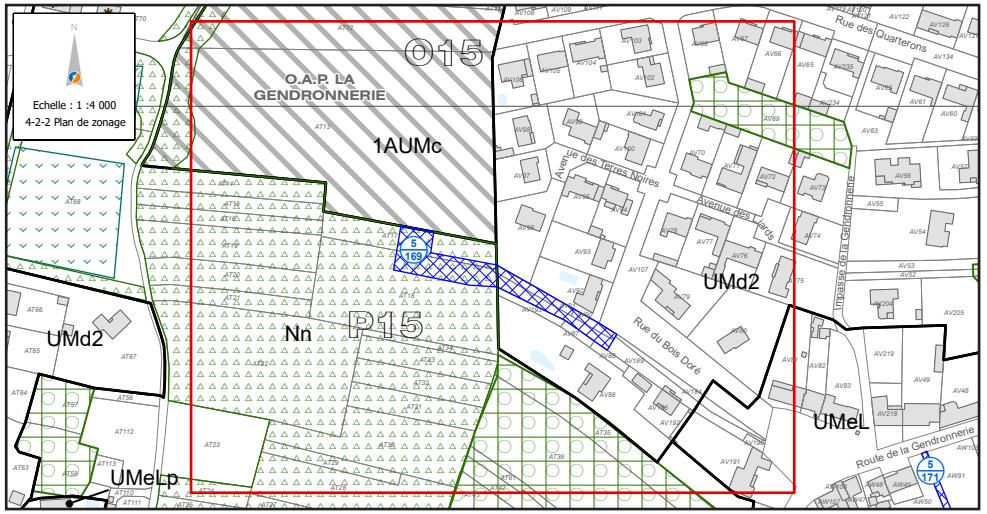
- **de modifier l'ER 5-169 sur une surface de 1 506 m² ;**
- **de compléter l'EPP sur une surface de 148 m².**

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

AVANT



APRÈS



Ajustement de l'ER 5-169 et ajout d'un EPP

Création d'un emplacement réservé pour liaison cyclable - route des Jahardières

La route des Jahardières figure au Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) de Nantes Métropole comme un axe secondaire. Le Plan Communal Déplacement Doux (PCDD) l'identifie comme un aménagement cyclable vers le centre-bourg.

Ainsi, il est proposé :

- **la création d'un ER d'une largeur de 5m sur la parcelle AW35, correspondant à 600 m², au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'une voie cyclable ;**
- **l'ajustement en cohérence de l'OAP des Jahardières en intégrant un principe de liaison douce à créer et en décalant le principe de continuité paysagère.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP les Jahardières

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** :
Le principe de continuité paysagère est décalé de 5 m environ vers le nord.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeux.

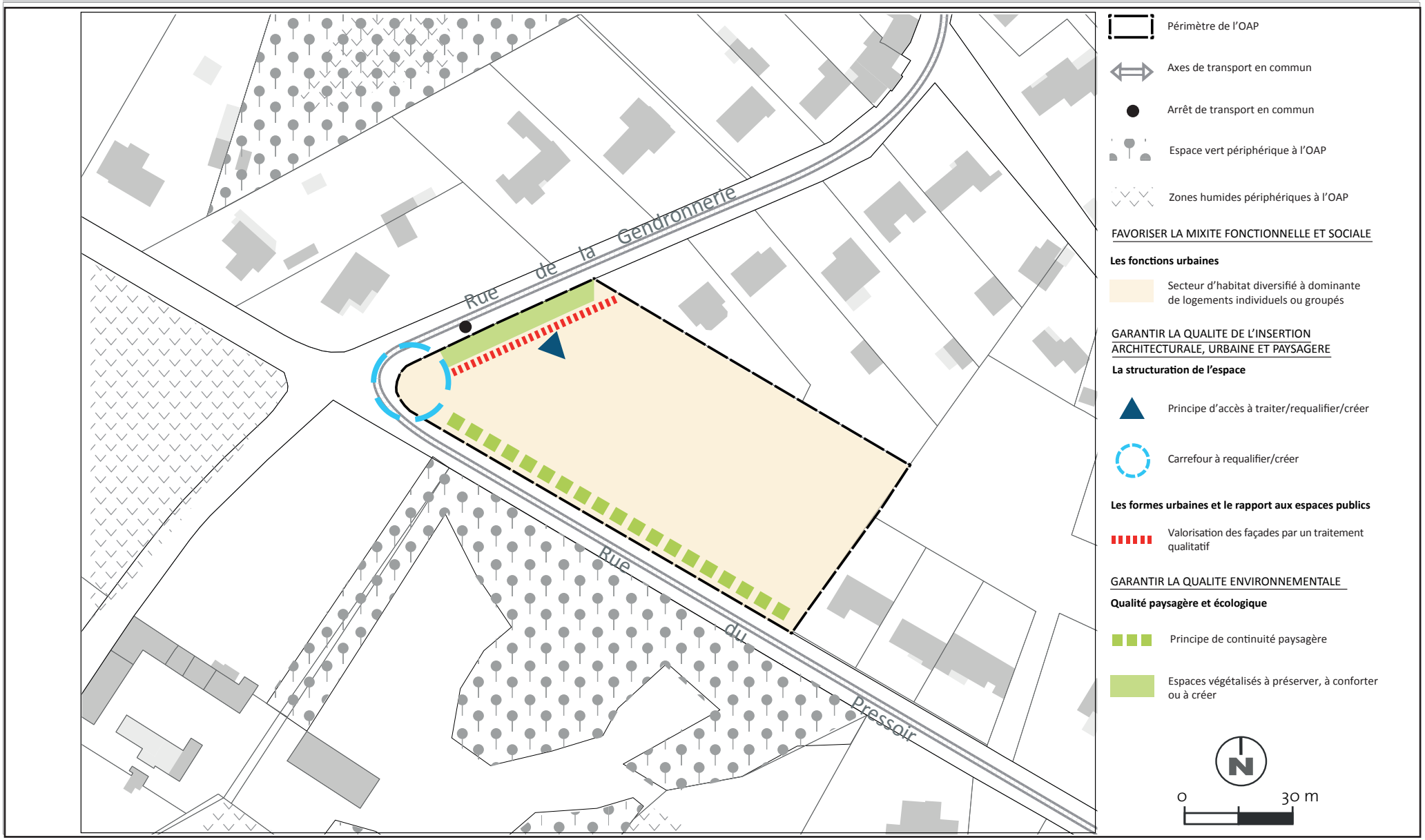
2/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Le principe de continuité paysagère est décalé de 5 m environ vers le nord.

Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeux.

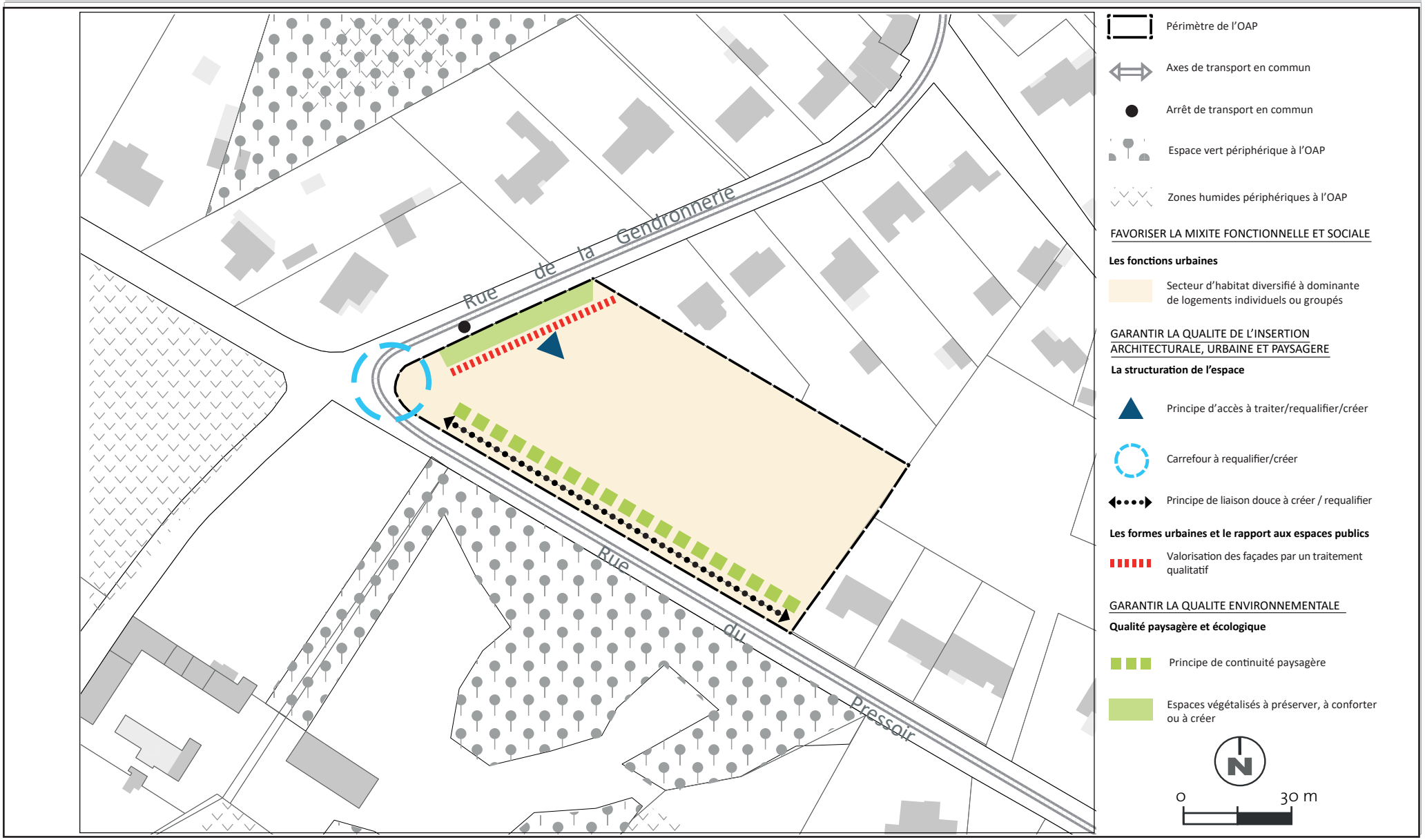
3/ Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Enfin, l'intégration d'un principe de liaison douce à créer sur la frange sud de l'OAP participe à la mise en œuvre d'une liaison cyclable vers le centre-bourg. Les conditions de déplacements sur ce secteur sont 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 moyen.

AVANT

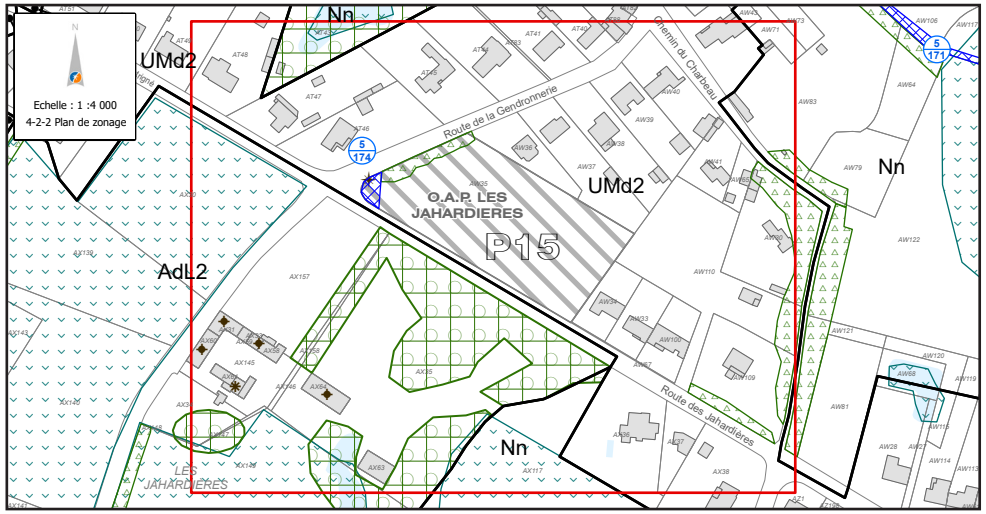

Rue de la Gendronnerie
Rue du Pressoir
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
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
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
30 m

APRES

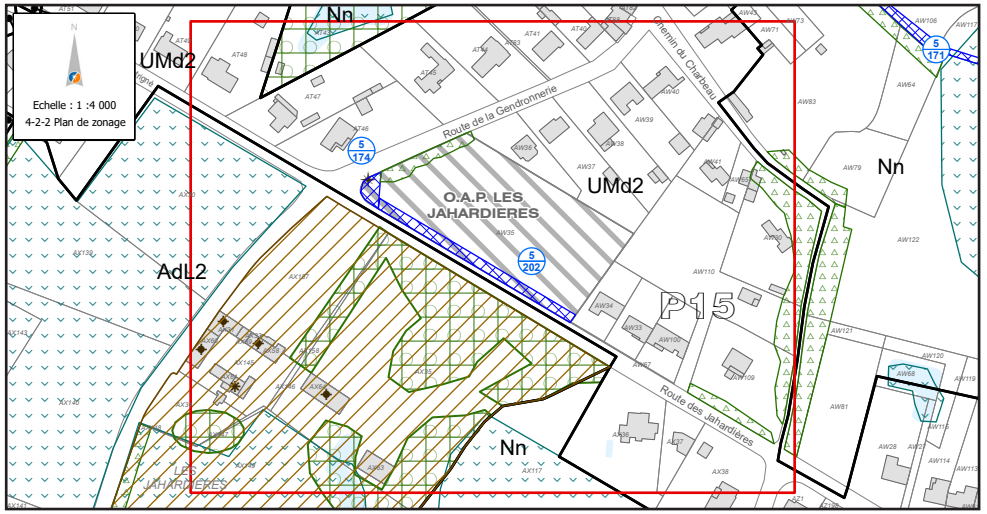

Rue de la Gendronnerie
Rue du Pressoir
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
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
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
Principe de continuité paysagère
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
30 m

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

AVANT



APRÈS



Création d'un ER pour liaison cyclable

6. AJOUT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE - LES JAHARDIÈRES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-5

PLANCHE : P15 / PAGE : 205

Création d'un périmètre patrimonial - Domaine des Jahardieres

Le domaine des Jahardières est une propriété de la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu. Il est constitué de différentes entités :

- la Maison de maître construite au XIXème siècle, dotée d'un corps principal et de deux ailes, avec une toiture en ardoises, entourée d'un grand parc arboré, elle faisait partie d'un ensemble composé d'une ferme et de sa cour attenante en toiture de tuiles, situés à l'ouest de la maison de maître, aujourd'hui séparés par une clôture ;
- le domaine possède également un hangar construit durant la seconde guerre mondiale pour du stockage agricole.
- le parc de 5,5 ha du domaine des Jahardières comprend également un espace arboré au nord du bâtiment principal, une mare, une prairie humide au sud du bâtiment principal et un boisement humide à l'extrémité sud. Il est planté d'arbres remarquables (Tilleuls, Chênes verts, Séquoias...) soit à proximité immédiate des bâtiments soit dans sa lisière sud, ce qui produit un front arboré faits de sujets de grande hauteur et offre une grande perspective.

Le règlement graphique du PLUm identifie actuellement sur ce secteur :

- un zonage AdL2 (espaces agricoles durables) spécifiques aux espaces agricoles protégés au titre des dispositions particulières au littoral ;
- des Espaces Boisés Classés ;
- des Espaces Paysagers à Protéger sur des haies patrimoniales et sur des zones humides ;
- des patrimoines bâtis avec autorisation de changement de destination.

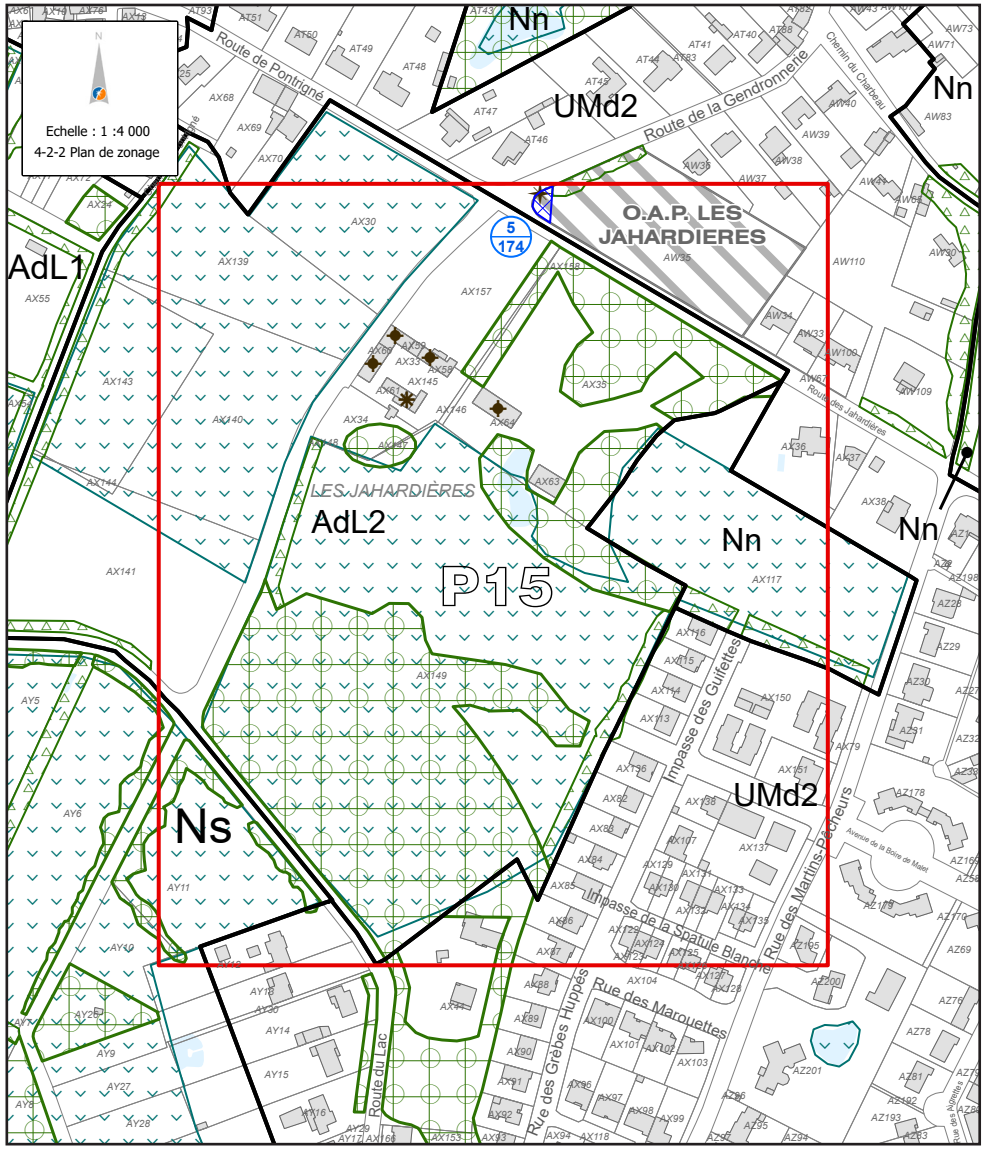
Le domaine a vocation à accueillir un projet d'ensemble afin de :

- valoriser le patrimoine bâti et végétal ;
- respecter l'esprit du site, son style architectural, sa sobriété, son caractère naturel et fragile, situé à proximité du lac de Grand-Lieu ;
- participer à l'offre touristique avec les autres sites de la commune (Le grand Lieu du Conte, Pierre Aiguë, la fontaine Saint-Rachoux, le platelage, l'Halbrandière...).

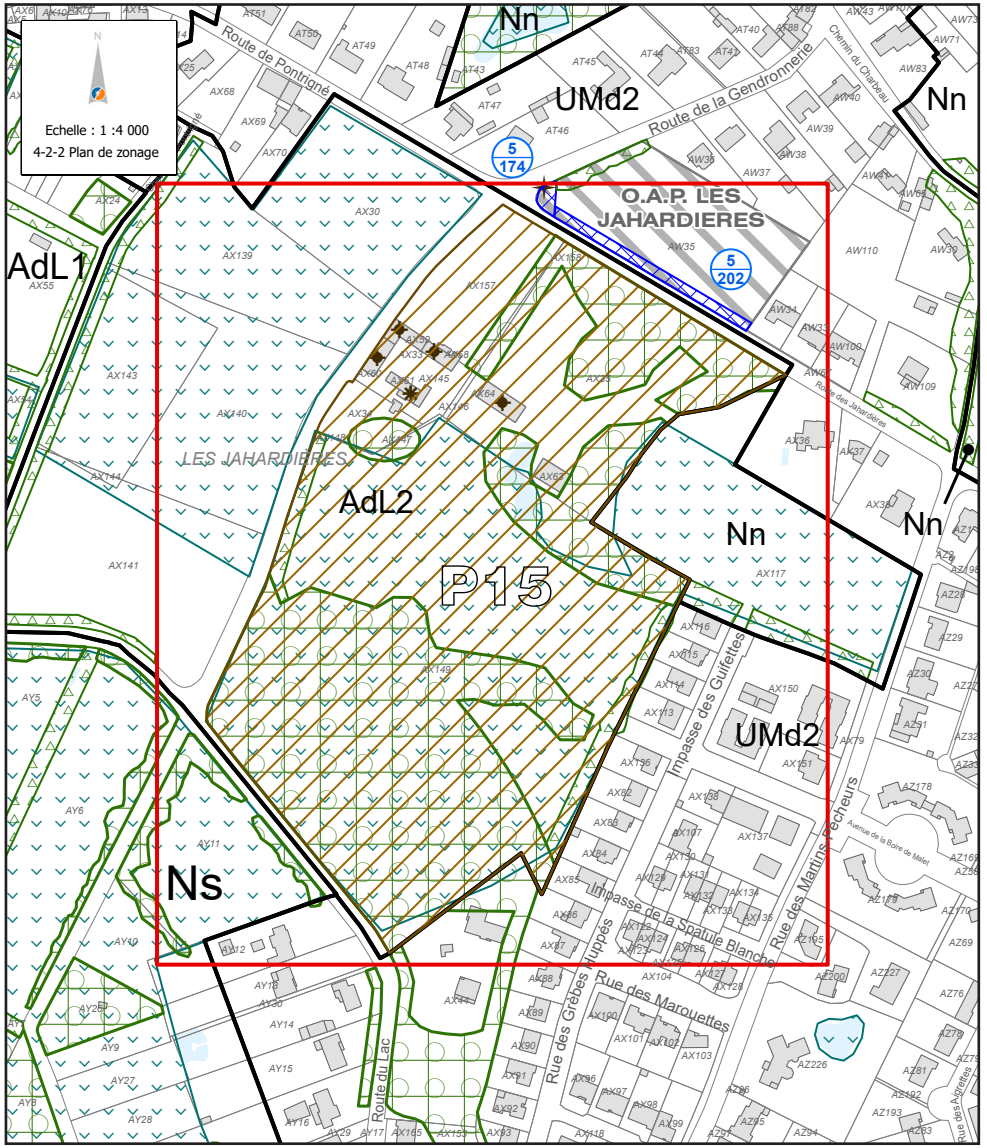
À ce titre, afin de reconnaître le caractère patrimonial de l'ensemble comprenant des éléments de patrimoine bâti et un environnement paysager (parc, jardin, boisements, etc...) à préserver et à mettre en valeur, il est proposé :

- **d'ajouter un périmètre patrimonial**. Ainsi, les éléments bâtis situés dans ce périmètre patrimonial mais qui ne revêtent pas eux-mêmes de caractéristiques patrimoniales particulières devront, dans le cadre du projet, participer à la qualité patrimoniale de l'ensemble, y compris en cas de changement de destination.

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd2
Route de Pontrigné
Route de la Gendronnerie
Chemin du Chardeau
Nn
O.A.P. LES JAHARDIERES
5
174
AdL1
LES JAHARDIERES
AdL2
P15
Nn
Nn
Ns
UMd2
Impasse des Guifettes
Rue des Martins-Pêcheurs
Impasse de la Spatule Blanche
Rue des Grèbes Huppés
Rue des Marouettes
Route du Lac

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd2
Route de Pontrigné
Route de la Gendronnerie
Nn
5
174
O.A.P. LES JAHARDIERES
5
202
AdL1
LES JAHARDIERES
AdL2
P15
Nn
Nn
Ns
UMd2
Impasse des Guifettes
Rue des Martins-Pêcheurs
Impasse de la Spatule Blanche
Rue des Grèbes Huppés
Rue des Marouettes
Route du Lac

LOIRE
CHÉZINE

SAINT-HERBLAIN

> SOMMAIRES DES MODIFICATIONS

1. PROJET URBAIN PREUX 826
2. PROJET URBAIN QUARTIER BOURG 835
3. PROJET URBAIN QUARTIER ATLANTIS 844
4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 850
5. ÉVOLUTION DE ZONAGE ET AJOUT DE PETIT PATRIMOINE - QUARTIER DE LA GAROTTERIE 860
6. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - LIEU-DIT L'ORMELIÈRE 862
7. EXTENSION DE LA POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ - ROUTE DE VANNES 864
8. AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - SECTEUR DES LIONS / ROUTE DE VANNES 866
9. AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 870
10. ÉVOLUTION DES NORMES DE STATIONNEMENT - BOULEVARD DU MASSACRE 880
11. CORRECTION D'UNE ERREUR - ANNEXE AU RÈGLEMENT ÉCRIT 881

1. PROJET URBAIN PREUX

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3, 4-2-4, 4-1-2-3, 3-2-2

PLANCHES : J16, J17 / J17-N

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Preux, du zonage, du périmètre de polarité commerciale de proximité et suppression d'un emplacement réservé

Les caractéristiques du site

Situé à l'Est du territoire communal, encadrés par le Boulevard Charles Gautier, le boulevard Salvador Allende et le périphérique, Preux représente un quartier comptant 640 logements dont près de 50 % de logements sociaux individuels et collectifs.

Le projet de réhabilitation, engagé par la Ville et Nantes Métropole, a pour ambition de redonner vie à Preux, en s'appuyant sur son identité et ses qualités initiales : architecture atypique, logements diversifiés, nombreux espaces publics et réseaux de déplacement.
Les opérations urbaines menées à proximité constituent des opportunités pour reconnecter Preux aux quartiers alentours.

Les objectifs d'aménagement

Le projet a pour ambition de requalifier l'entrée du quartier de Preux en travaillant sur la reconquête des rives de la rue Pablo Néruda et en créant une nouvelle centralité au carrefour du boulevard Salvador Allende, à l'articulation entre les quartiers de Preux et de la Crémetterie.

En 2019, le Département portait une réflexion concernant son schéma départemental des collèges, afin de moderniser et d'adapter le parc des collèges publics aux nouveaux besoins. Le schéma départemental a été actualisé en juin 2019 pour définir les besoins sur les dix prochaines années. Parmi les grands projets, est identifiée la reconstruction du collège Ernest-Renan situé actuellement dans le périmètre du Grand Bellevue. Afin de permettre l'implantation de cet équipement structurant, des emprises foncières ont été recherchées.
Suite à l'analyse de plusieurs hypothèses, le site de Preux a été retenu compte tenu de sa localisation, de sa desserte en transports en commun structurant (ligne 1 du tramway), de projets urbains denses et des distances aux quartiers, des élèves fréquentant le collège actuel.

La commune de Saint-Herblain prévoit entre la rue Pablo Néruda et la rue de la Blanche, la création/requalification d'un principe de desserte à partir d'une voie existante desservant localement le groupe scolaire. Ce projet d'aménagement a été conçu pour améliorer le maillage du quartier et la desserte des équipements publics.

Par ailleurs, les espaces végétalisés à préserver identifiés dans l'OAP sectorielle sont présents sur un tènement foncier, propriété de la commune de Saint-Herblain. Ces espaces sont destinés à muter. Dans le projet global de démolition/reconstruction avec Atlantique Habitation, il est prévu que ce site puisse accueillir un programme d'habitat. Le projet d'aménagement prendra en compte la végétation existante et privilégiera au maximum sa préservation et son intégration.

Ce projet d'équipement structurant pour la Ville et la Métropole nécessite des évolutions à intégrer au PLUm.

Justifications des modifications apportées

Ce projet engendre des évolutions de l'Orientation d'Aménagement et de

Programmation sectorielle Preux :

- ajouter l'ambition de créer un véritable pôle d'équipements publics structurants ;
- supprimer le principe de liaison douce Est/Ouest et affirmer un principe de desserte entre la rue de la Blanche et la rue Pablo Neruda ;
- supprimer les espaces végétalisés à préserver le long de la rue Pablo Neruda ;
- revoir la programmation des secteurs E1 et E2 ;
- remplacer la phrase « surface plancher minimum à vocation habitat » par **« fourchette en surface de plancher à vocation habitat »** pour les secteurs B, D, E et F identifiés sur le plan, afin d'améliorer la lecture de la programmation. En effet, dans l'OAP sectorielle la partie relative aux éléments de programmation et de phasage indique pour l'ensemble de ces secteurs, une surface plancher minimum à vocation d'habitat de 7 360 m² à 13 870 m². La création d'un pôle d'équipements publics structurants vient réduire les surfaces à vocation d'habitat, ainsi la fourchette en surface de plancher à vocation habitat pour l'ensemble des secteurs est de 5 160 m² à 8 870 m².

Les évolutions du Règlement graphique :

Ce nouveau projet requestionne le maillage des espaces publics afin d'améliorer les liaisons entre les différents équipements et les quartiers environnants. Suite au projet d'implantation d'un équipement public, la liaison entre la rue Pablo Néruda et la rue Saint-Exupéry n'a plus vocation à se réaliser. Il est donc proposé de :

- **supprimer l'emplacement réservé n°1-59.**

Ce pôle d'équipements structurants regroupera à terme le groupe scolaire du Soleil Levant ainsi que le futur collège Ernest Renan. En conséquence, il est proposé de :

- **faire évoluer partiellement le plan de zonage sur ce secteur de UMc vers US.**
- **modifier le plan des hauteurs graphiques et le plan de renforcement de la mixité sociale pour exclure le secteur classé en US.**

Ces évolutions ont pour incidence également de réduire le périmètre de polarité commerciale de proximité. Ce dernier est concentré sur la parcelle cadastrée CA432, sa future assiette foncière va être réduite sur la partie Nord, afin de permettre la réalisation du pôle d'équipements publics.

En résumé il est proposé de :

- **revoir l'OAP sectorielle de Preux au niveau du schéma et des éléments de programmation ;**
- **supprimer l'emplacement réservé n°1-59 ;**
- **réduire le périmètre de polarité commerciale de proximité à une partie de la parcelle cadastrée CA432 ;**
- **faire évoluer le zonage de UMc vers US pour les parcelles cadastrées CA291, CA456, CA457 et partiellement la parcelle CA432 ;**
- **modifier le plan de renforcement de la mixité sociale dont le dispositif ENL ne s'applique pas de la même façon en secteur US ;**
- **modifier en conséquence le plan des hauteurs graphiques pour être cohérent avec les évolutions du zonage. Le secteur US n'étant pas doté de normes de hauteur maximale des constructions.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sectorielle Preux.

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 évolutions du secteur de Preux destiné à accueillir le futur groupe scolaire du Soleil Levant ainsi que le futur collège Ernest Renan n'engendrent que des adaptations mineures de l'OAP qui ne concernent pas la préservation de la biodiversité. Ainsi, la qualité environnementale et paysagère est inscrite dans l'OAP actuelle à travers la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, la protection des arbres mais également les continuités paysagères nord-sud.

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** :

Les principes actuels de l'OAP relatifs à la qualité urbaine et paysagère sont maintenus en préservant le tissu bâti d'intérêt patrimonial mais également l'aménagement d'une traversée paysagère centrale est-ouest.

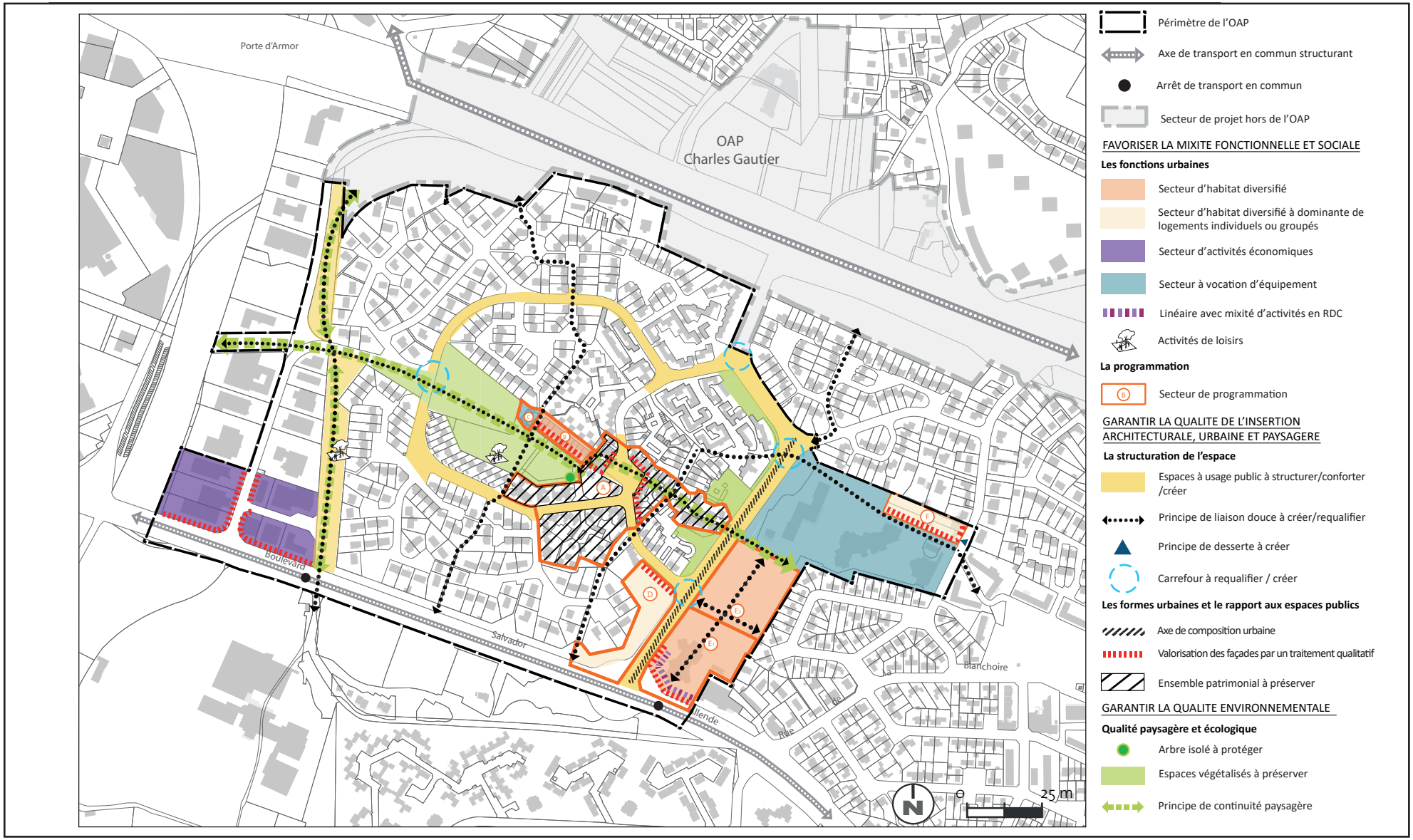
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

3/Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Situé à l'est de la commune et encadré par les boulevards Charles Gautier et Allende, Preux est un quartier dont l'enjeu à terme est d'engager un renouvellement urbain et une redynamisation du quartier à travers ses espaces publics (traversée piéton est-ouest et requalification de la voirie).
Les évolutions apportées dans la modification n°1 visent à adapter l'OAP à la marge notamment en supprimant le principe de liaison douce est-ouest sans que cela pose des difficultés d'accès particulières.

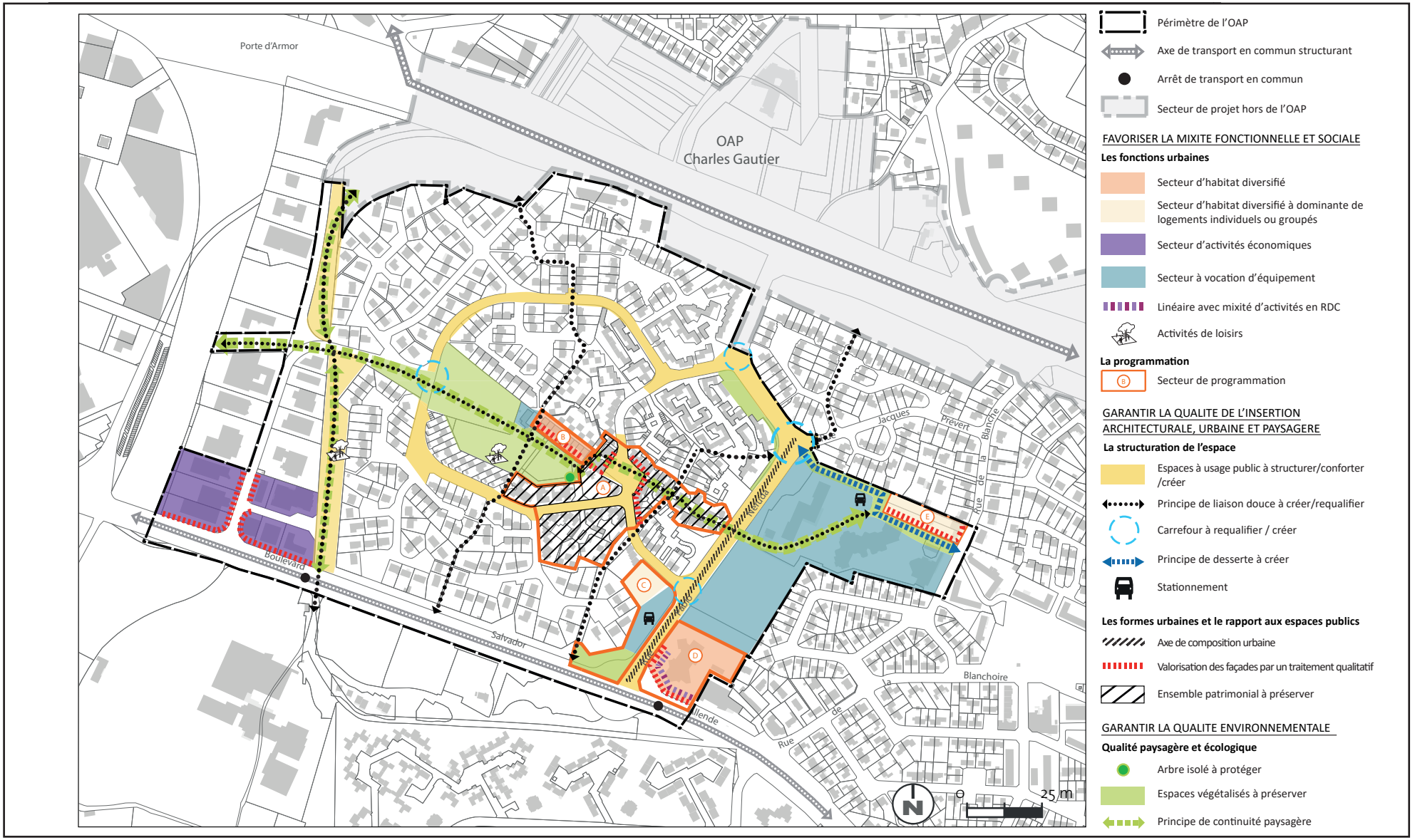
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

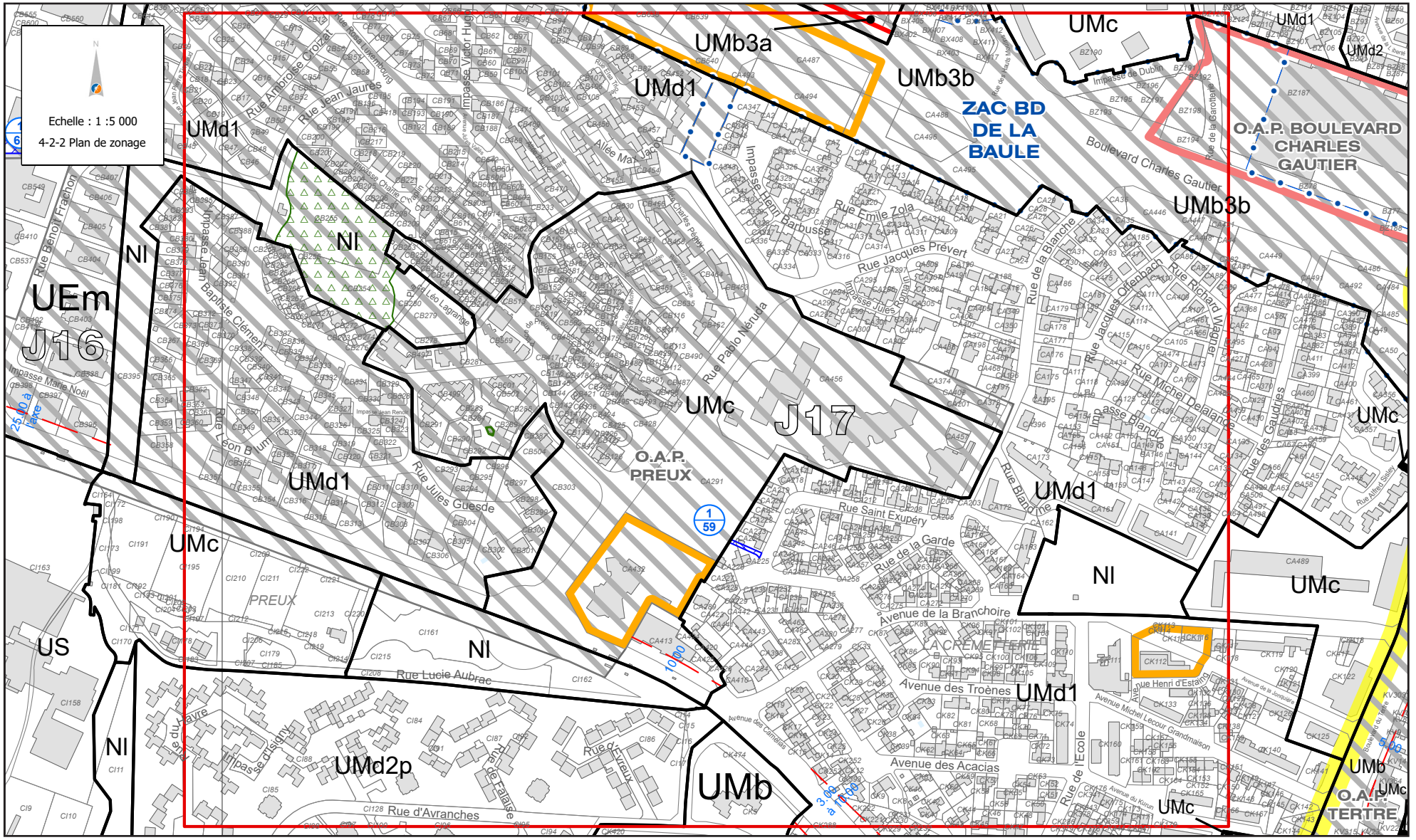
AVANT


Porte d'Armor
OAP
Charles Gautier
Boulevard
Salvador
Allende
Rue
Blanchoire
0
25 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'activités économiques
Secteur à vocation d'équipement
Linéaire avec mixité d'activités en RDC
Activités de loisirs
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier / créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Arbre isolé à protéger
Espaces végétalisés à préserver
Principe de continuité paysagère

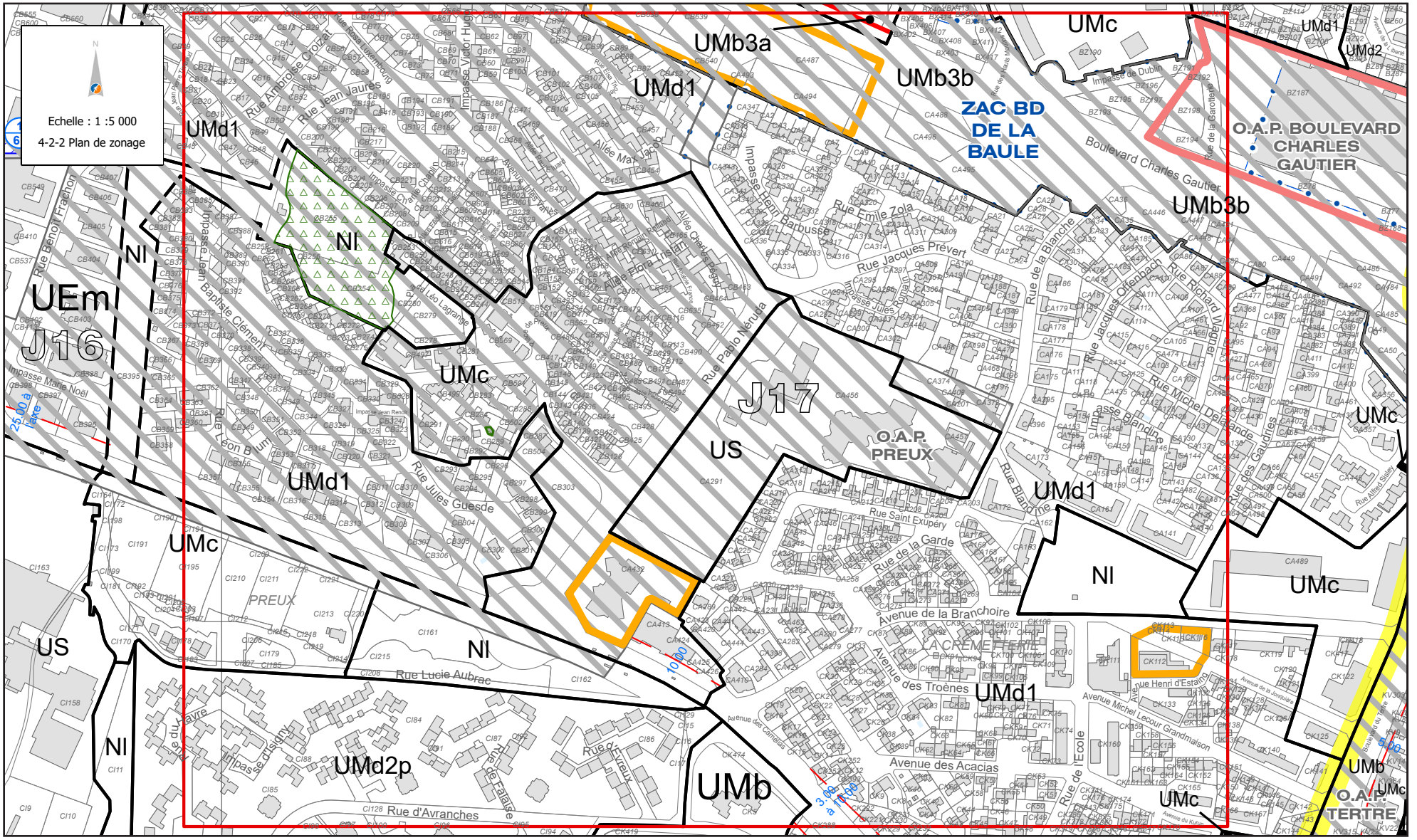
APRÈS


Porte d'Armor
OAP
Charles Gautier
Boulevard
Salvador
Rue de la Blanchoire
Jacques Prévert
0
25 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'activités économiques
Secteur à vocation d'équipement
Linéaire avec mixité d'activités en RDC
Activités de loisirs
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Carrefour à requalifier / créer
Principe de desserte à créer
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Arbre isolé à protéger
Espaces végétalisés à préserver
Principe de continuité paysagère

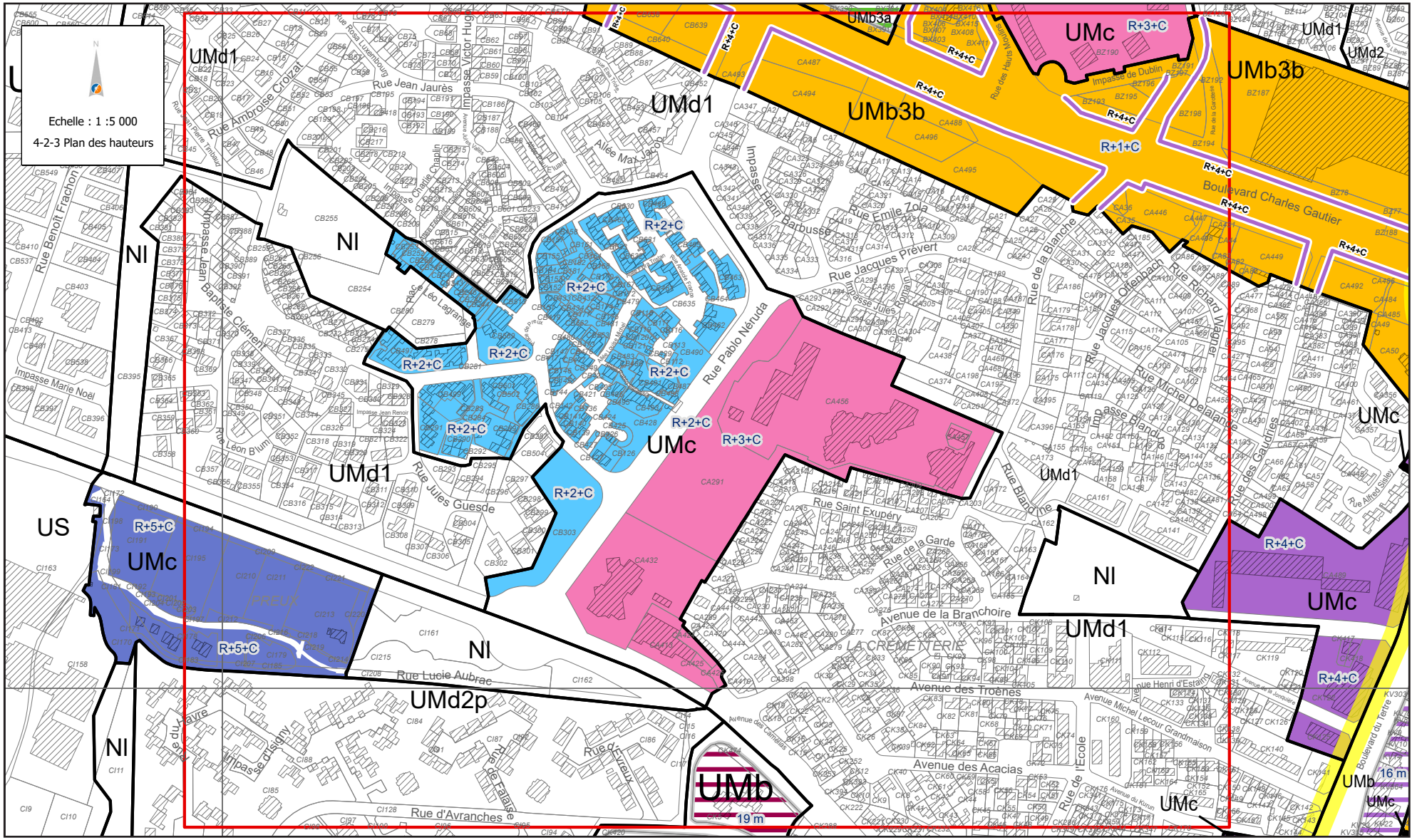
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb3a
UMb3b
UMc
UMd1
UMd2
ZAC BD DE LA BAULE
O.A.P. BOULEVARD CHARLES GAUTIER
Boulevard Charles Gautier
Rue Emile Zola
Rue Jacques Prévert
Rue Jacques Offenbach
Rue Richard Wagner
Rue Michel Delalande
Rue de la Blanche
Rue des Gaudries
Impasse Henri Barbusse
Impasse Jules Romains
Impasse Pierre Brandy
Rue Pablo Néruda
Allée Mat Jacob
Impasse Victor Hugo
Rue Jean Jaurès
Rue Arthur de Croizet
Rue Benoît Frachon
Impasse Jean Baptiste Clément
Rue Léon Blum
Rue Jules Guesde
Impasse Marie Noël
Rue Léo Lagrange
NI
UEm
J16
J17
O.A.P. PREUX
PREUX
US
UMb
UMd2p
Rue Lucie Aubrac
Rue d'Avranches
Rue d'Evreux
Rue de Falaise
Impasse Crisigny
Rue du Havre
Avenue de la Branchoire
Avenue des Troènes
Avenue des Acacias
Rue Saint Exupéry
Rue de la Garde
Rue Blanche Time
Rue de l'Ecole
Avenue Michel Lecour Grandmaison
Rue Henri d'Estaing
LA CREMETIERE
O.A.P. TERTRE
25,00 à l'axe
10,00
3,00 à l'axe
6,00

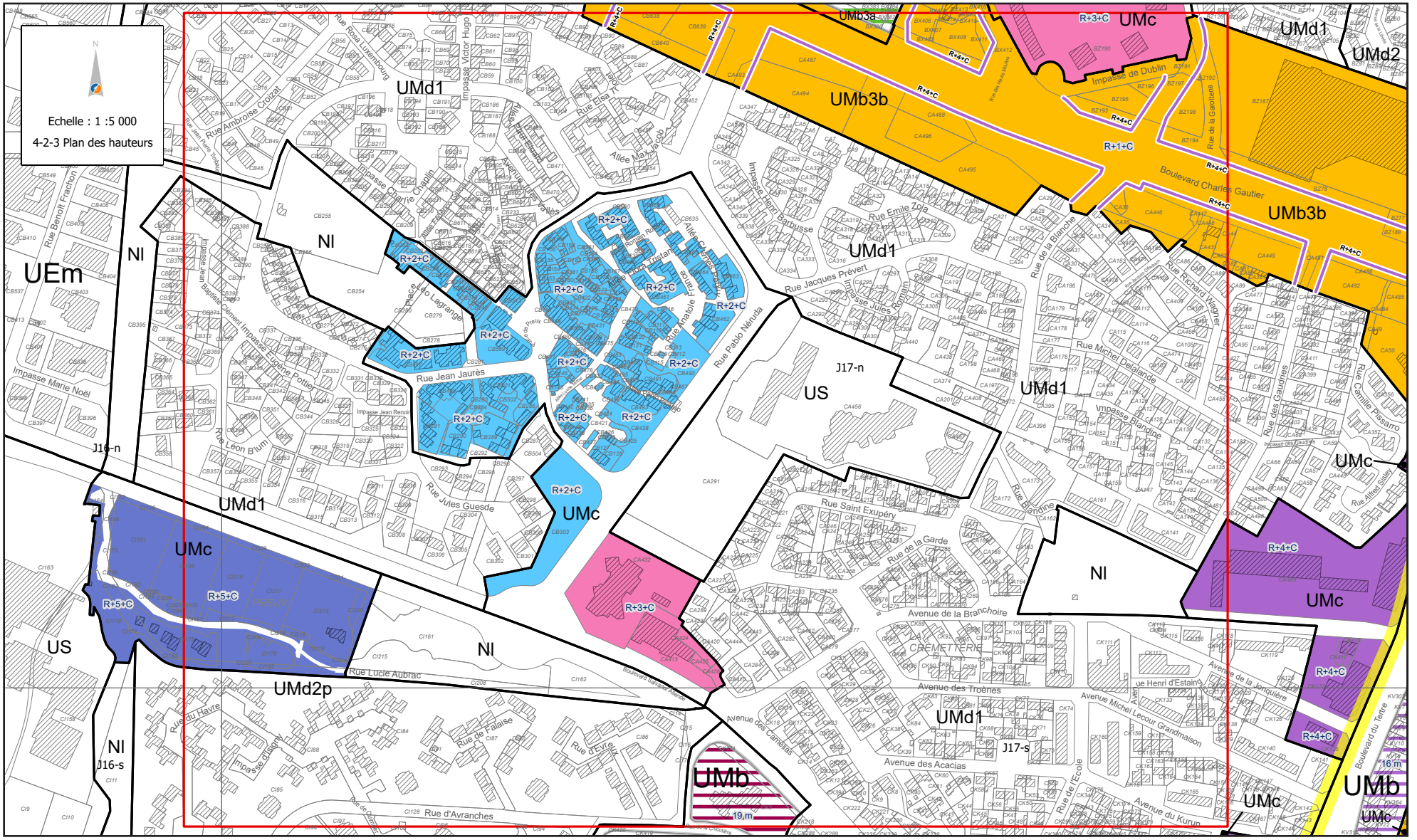
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMb3a
UMb3b
UMc
UMd2
ZAC BD DE LA BAULE
O.A.P. BOULEVARD CHARLES GAUTIER
Nl
UEm
J16
J17
US
O.A.P. PREUX
UMd2p
UMb
O.A.P. TERTRE
Rue Jean Jaurès
Rue Jacques Prévert
Rue Emile Zola
Rue Pablo Néruda
Rue Jules Guesde
Rue Lucie Aubrac
Rue d'Avranches
Avenue des Troènes
Avenue des Acacias
Avenue de la Branchoire
Rue de la Garde
Rue Saint Exupéry
Rue Blanche
Rue de la Blanche
Rue de l'Ecole
Boulevard Charles Gautier
Impasse Victor Hugo
Impasse Jean Baptiste Clément
Impasse Henri Barbusse
Impasse Jules Romains
Rue Michel Delaporte
Rue Richard Wagner
Rue Jacques Offenbach
Rue Benoît Frachon
Rue Léon Blum
Rue Amboise Croizat
Allée Max Jacob
Allée Charles Peguy
Allée Léo Lagrange
Allée Jean Moulin
Impasse Marie Noël
Impasse de Dublin
Rue de la Garotière
Rue Alfred Sisley
Avenue Michel Lecour Grandmaison
Rue Henri d'Estaing
Rue d'Orvaux
Rue de Falaise
Avenue des Cornélias
Impasse du Calvaire
Impasse des Lilas
Impasse des Glycines
Impasse des Cerisiers
Impasse des Tilleuls
Impasse des Pins
Impasse des Hêtres
Impasse des Chênes
Impasse des Bouleaux
Impasse des Ormes
Impasse des Peupliers
Impasse des Saules
Impasse des Platanes
Impasse des Sapins
Impasse des Noyers
Impasse des Châtaigniers
Impasse des Marronniers
Impasse des Noisetiers
Impasse des Pommiers
Impasse des Poiriers
Impasse des Cerisiers
Impasse des Abricotiers
Impasse des Pêchers
Impasse des Prunelliers
Impasse des Framboisiers
Impasse des Groseilliers
Impasse des Cassissiers
Impasse des Myrtilles
Impasse des Airelles
Impasse des Canneberges
Impasse des Mûres
Impasse des Ronces
Impasse des Églantiers
Impasse des Aubépines
Impasse des Sureaux
Impasse des Houx
Impasse des Genêts
Impasse des Ajoncs
Impasse des Bruyères
Impasse des Fougères
Impasse des Mousses
Impasse des Lichens
Impasse des Champignons
Impasse des Truffes
Impasse des Cèpes
Impasse des Girolles
Impasse des Morilles
Impasse des Bolets
Impasse des Chanterelles
Impasse des Trompettes
Impasse des Pieds-de-Mouton
Impasse des Hydnes
Impasse des Polypores
Impasse des Clavaires
Impasse des Ramaires
Impasse des Calocères
Impasse des Tremelles
Impasse des Auricularies
Impasse des Exidies
Impasse des Dacrymyces
Impasse des Guépinies
Impasse des Phlébies
Impasse des Stéréums
Impasse des Corticiés
Impasse des Hyménochètes
Impasse des Basidiomycètes
Impasse des Ascomycètes
Impasse des Zygomycètes
Impasse des Chytridiomycètes
Impasse des Oomycètes
Impasse des Myxomycètes
Impasse des Plasmodiophoromycètes
Impasse des Labyrinthulomycètes
Impasse des Thraustochytriomycètes
Impasse des Hyphochytriomycètes
Impasse des Bicosoécètes
Impasse des Opalinidés
Impasse des Blastocystidés
Impasse des Proteromonadidés
Impasse des Retortamonadidés
Impasse des Diplomonadidés
Impasse des Giardiidés
Impasse des Hexamitidés
Impasse des Spironucléidés
Impasse des Trichomonadidés
Impasse des Tritrichomonadidés
Impasse des Monocercomonadidés
Impasse des Oxymonadidés
Impasse des Parabasalidés
Impasse des Euglénidés
Impasse des Kinétoplastidés
Impasse des Bodonidés
Impasse des Trypanosomatidés
Impasse des Leishmaniidés
Impasse des Trypanosomidés
Impasse des Phytomonadidés
Impasse des Volvocidés
Impasse des Chlamydomonadidés
Impasse des Chlorococcidés
Impasse des Hydrodictyidés
Impasse des Scenedesmidés
Impasse des Oocystidés
Impasse des Selenastridés
Impasse des Coelastridés
Impasse des Dictyosphaeriidés
Impasse des Botryococcidés
Impasse des Characiidés
Impasse des Hydrocharitidés
Impasse des Potamogetonidés
Impasse des Zannichelliidés
Impasse des Najadidés
Impasse des Ruppiidés
Impasse des Posidoniidés
Impasse des Cymodoceidés
Impasse des Zosteridés
Impasse des Hydrocharitidés
Impasse des Aponogetonidés
Impasse des Scheuchzeriidés
Impasse des Juncaginidés
Impasse des Maundiidés
Impasse des Tofieldiidés
Impasse des Alismatidés
Impasse des Limnocharitidés
Impasse des Butomidés
Impasse des Hydrocharitidés
Impasse des Araceae
Impasse des Lemnoideae
Impasse des Orontioideae
Impasse des Pothoideae
Impasse des Monsteroideae
Impasse des Philodendroideae
Impasse des Aroideae
Impasse des Lasioideae
Impasse des Zamioculcadoideae
Impasse des Gonatopoideae
Impasse des Typhonodoroideae
Impasse des Calloideae
Impasse des Acoroideae
Impasse des Pistioideae
Impasse des Lemnoideae
Impasse des Orontioideae
Impasse des Pothoideae
Impasse des Monsteroideae
Impasse des Philodendroideae
Impasse des Aroideae
Impasse des Lasioideae
Impasse des Zamioculcadoideae
Impasse des Gonatopoideae
Impasse des Typhonodoroideae
Impasse des Calloideae
Impasse des Acoroideae
Impasse des Pistioideae

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMd1
UMb3a
UMb3b
UMc
R+3+C
R+4+C
R+1+C
UMd2
Boulevard Charles Gautier
Rue Ambroise Croizat
Rue Jean Jaurès
Impasse Victor Hugo
Allée Max Jacob
Impasse Henri Barbusse
Rue Emile Zola
Rue Jacques Prévert
Rue de la Blanche
Rue Jacques Offenbach
Rue Richard Wagner
Rue Michel Delalande
Rue des Gaudines
Rue Alfred Sisley
Rue Benoît Frachon
Impasse Jean Baptiste Clément
Impasse Marie Noël
Rue Léon Blum
Rue Jules Guesde
Rue Pablo Néruda
Impasse Blandine
Rue Blandine
Rue Saint Exupéry
Rue de la Garde
Avenue de la Branchoire
LA CRÉMENTERIE
Avenue des Troënes
Avenue des Acacias
Avenue Michel Lecour Grandmaison
Rue de l'Ecole
Rue Lucie Aubrac
Rue d'Avranches
Rue d'Yveux
Rue de Falaise
Impasse d'Isigny
Rue du Havre
Boulevard du Terre
NI
US
UMb
19 m
16 m
R+2+C
R+5+C
PREUX

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UEm
Nl
UMd1
UMb3a
UMb3b
UMc
UMd2
R+3+C
R+1+C
R+2+C
R+4+C
R+5+C
US
J17-n
J16-n
J17-s
J16-s
UMd2p
UMb
19,m
16 m
Rue Jean Jaurès
Rue Jules Guesde
Rue Léon Blum
Rue Lucie Aubrac
Rue d'Avranches
Rue Jacques Prévert
Rue Emile Zola
Rue Michel Delalande
Rue Saint Exupéry
Rue de la Garde
Avenue de la Branchoire
Avenue des Troènes
Avenue des Acacias
Avenue des Camélias
Avenue Michel Lecour Grandmaison
Boulevard Charles Gautier
Impasse de Dublin
Rue Pablo Néruda
Rue Richard Wagner
Rue Camille Pissarro
Rue Alfred Sisley
Rue Benoît Frachon
Impasse Marie Noël
Rue Ambroise Croizat
Rue Rosa Luxembourg
Impasse Victor Hugo
Rue Blanche
Rue Banchine
Rue du Havre
Rue de Falaise
Rue de l'Ecole
Boulevard du Tertre
CIMETIERE

2. PROJET URBAIN QUARTIER BOURG

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-3, 3-2-2

PLANCHES : J15 / J15-s

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Bourg, suppression d'Emplacements Réservé et de ligne d'implantation

Les caractéristiques du projet

Le renouvellement urbain est favorisé tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants et en prenant en compte les éléments patrimoniaux remarquables.

Dans l'objectif de « Renforcer les centralités communales et les centralités de quartier », différentes centralités de vie ont été identifiées. Elles regroupent l'ensemble des fonctions urbaines (commerces, emplois, équipements, logements, services à la personne, nature en ville...) nécessaires à la vie quotidienne des citoyens-usagers. Le PADD identifie les centralités comme les lieux privilégiés de développement et d'intensification urbaine.
À Saint-Herblain, la centralité historique du bourg, bénéficie d'une bonne desserte, de commerces et de services publics.
Le secteur Changetterie, situé à l'ouest de la rue des Calvaires, se démarque du tissu pavillonnaire avec un ensemble de bâtiments collectifs (R+4) et de larges espaces verts.

Depuis l'approbation du PLUm, des projets immobiliers ont été réalisés et/ou sont en cours de faisabilité dans le bourg. Leurs réalisations requestionnent certains outils mis en œuvre dans le PLUm pour permettre la réalisation de projets immobiliers tout en garantissant l'atteinte de différents objectifs « Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle » et « développer la ville des courtes distances ».

Justifications des modifications apportées

Secteur de la Changetterie :
Concernant la Changetterie, l'opérateur propriétaire du parc d'habitat social (Habitat 44) a engagé des réflexions pour créer sur ce site un véritable quartier résidentiel avec une plus forte mixité sociale en se basant sur une expertise fine du patrimoine arboré.

Ce site représente un secteur stratégique de renouvellement urbain. Le parc social est composé d'un habitat vieillissant avec des enjeux d'amélioration énergétique forts, d'usages en créant des espaces de rencontre, permettant d'ouvrir le site aux habitants des quartiers environnants.

Des études de faisabilité ont permis de travailler plus précisément sur l'accessibilité et le maillage viaire, sur le patrimoine arboré, sur les capacités de renouvellement urbain (volumétrie, gabarit, ambiances, ...) etc. Ainsi, des adaptations sont nécessaires dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Bourg pour prendre en compte ces éléments.

De plus, la densité de ce secteur est précisée en moyenne à l'hectare, ainsi que la part obligatoire de logement social et/ou logement abordable.

L'augmentation de la norme maximale des constructions de R+2+C vers R+4+C sur le secteur de la Changetterie a pour objectif de permettre la réalisation d'opérations immobilières à vocation habitat et de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements neufs dont une part de logement social et/ou abordable.

Ainsi, il est proposé de :

- **revoir le schéma de l'OAP sectorielle Bourg afin de :**
  - **remplacer le principe de desserte Nord/Sud par un principe de liaison douce Nord/Sud ;**
  - **créer des principes de liaisons douces ;**
- **revoir la programmation de l'OAP sectorielle Bourg afin que soit pris en compte la densité moyenne suivante : 140 logements/hectare.**
- **modifier la hauteur maximale des constructions de R+2+C vers R+4+C pour prendre en compte les formes d'habitat existantes.**

À l'angle des rues Vincent Auriol et Pierre Blard :

Afin de permettre le renouvellement urbain autour de la rue Pierre Blard, des principes d'implantation des constructions ont été graphiquement définis pour éviter l'effet corridor et un emplacement réservé a été défini pour préserver l'avenir, si besoin d'un élargissement des emprises publiques. A l'angle de la rue Vincent Auriol et de la rue Pierre Blard, une ligne d'implantation obligatoire a été inscrite.
Or, ce principe contraint fortement la constructibilité de la parcelle cadastrée DT1. Afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat participatif avec Atlantique Habitation et d'une aire de stationnement public.

Il est proposé de :

- **supprimer le principe d'implantation obligatoire.**

Au nord de la rue Pierre Blard :

Une opération d'habitat s'est réalisée sur l'assiette foncière où est inscrit l'emplacement réservé n°1-52 permettant de créer un maillage doux entre la rue Pierre Blard et l'allée Georges Chapark. Dans le cadre de la conception du projet, ce maillage actif a été pris en compte et l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Ainsi il est proposé de :

- **supprimer l'emplacement réservé 1-52.**
- **supprimer le principe d'implantation obligatoire ;**

L'OAP sectorielle du Bourg est mise en cohérence dans son schéma. Il est proposé de :

- **supprimer le principe d'accès à partir de l'allée Charpak ;**
- **supprimer le principe de desserte à créer ;**
- **supprimer le principe de liaison douce.**

Rue des Calvaires :

La réalisation d'opérations immobilières sur la rue des Calvaires, participe à la mise en œuvre du principe de renouvellement urbain affiché dans l'OAP sectorielle Bourg. En effet, les parcelles DT130 et DT328 sont fléchées pour accueillir un secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs. Afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements neufs dont une part de logement social et/ou abordable, la norme maximale des constructions sur ce secteur, est ajustée de R+2+C à R+4+C.

Il est proposé de :

- **modifier la hauteur maximale des constructions de R+2+C vers R+4+C sur les parcelles DT130 et DT328.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Bourg

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 des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
Le bourg est situé au sud-ouest du territoire communal. Il présente un caractère minéral fort, généré par un front bâti continu. L'enjeu de ce secteur de renouvellement urbain est bien de préserver le patrimoine tout en y confortant les aménités urbaines. Les études de faisabilité ont permis de travailler plus spécifiquement sur le patrimoine arboré qui fait déjà l'objet d'une préservation et mise en valeur dans l'OAP mais également sur les capacités de renouvellement urbain.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les adaptations de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

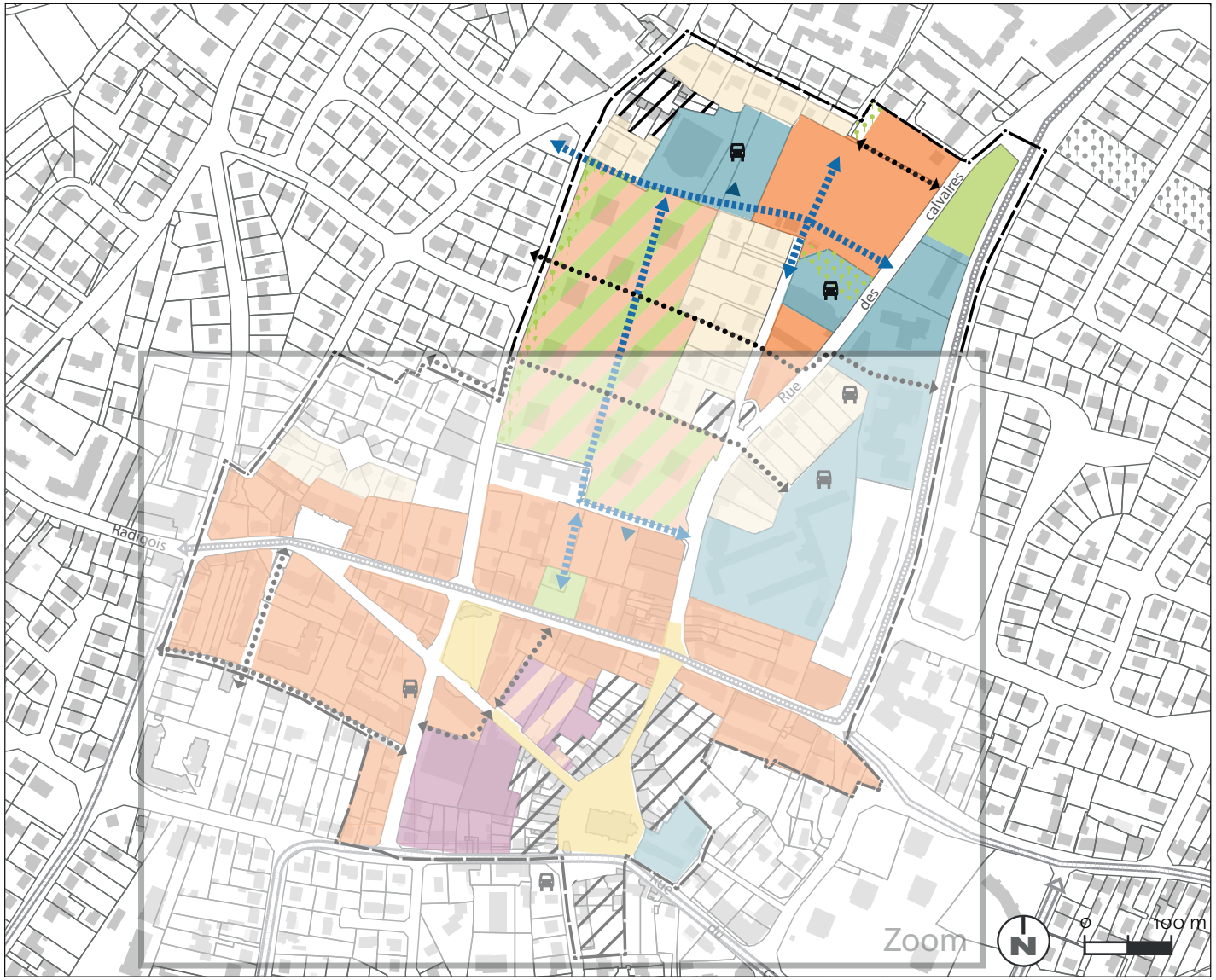
2/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Les principes de l'OAP actuelle visent à favoriser la qualité urbaine et paysagère en limitant notamment les effets « corridor » par des césures mais également par une mise en valeur des façades et des éléments d'intérêt patrimonial en rapport avec l'espace public. Les évolutions de l'OAP en faveur du renouvellement urbain vont dans le sens d'une meilleure insertion des constructions tant dans leur volumétrie, leur gabarit

avec la prise en compte des formes d'habitat existantes. Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les adaptations 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** :
Le site du bourg est une centralité stratégique de la commune notamment autour de la rue P. Blard et de la Place de l'Abbé Chérel. Les études de faisabilité ont permis de préciser l'accessibilité du site et le maillage viaire. Ainsi des principes de desserte et de liaisons douces ont été rajoutés dans l'OAP.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les adaptations 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 thématique. Pour autant, elle a une incidence positive en matière de déplacements en contribuant à développer le maillage des modes actifs au besoin du secteur.

AVANT - Bourg



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Axe de transport en commun structurant

Espace vert périphérique 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 au sein d'un espace vert

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur à vocation d'équipement

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à dominante commerces et services

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

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimoinial à préserver

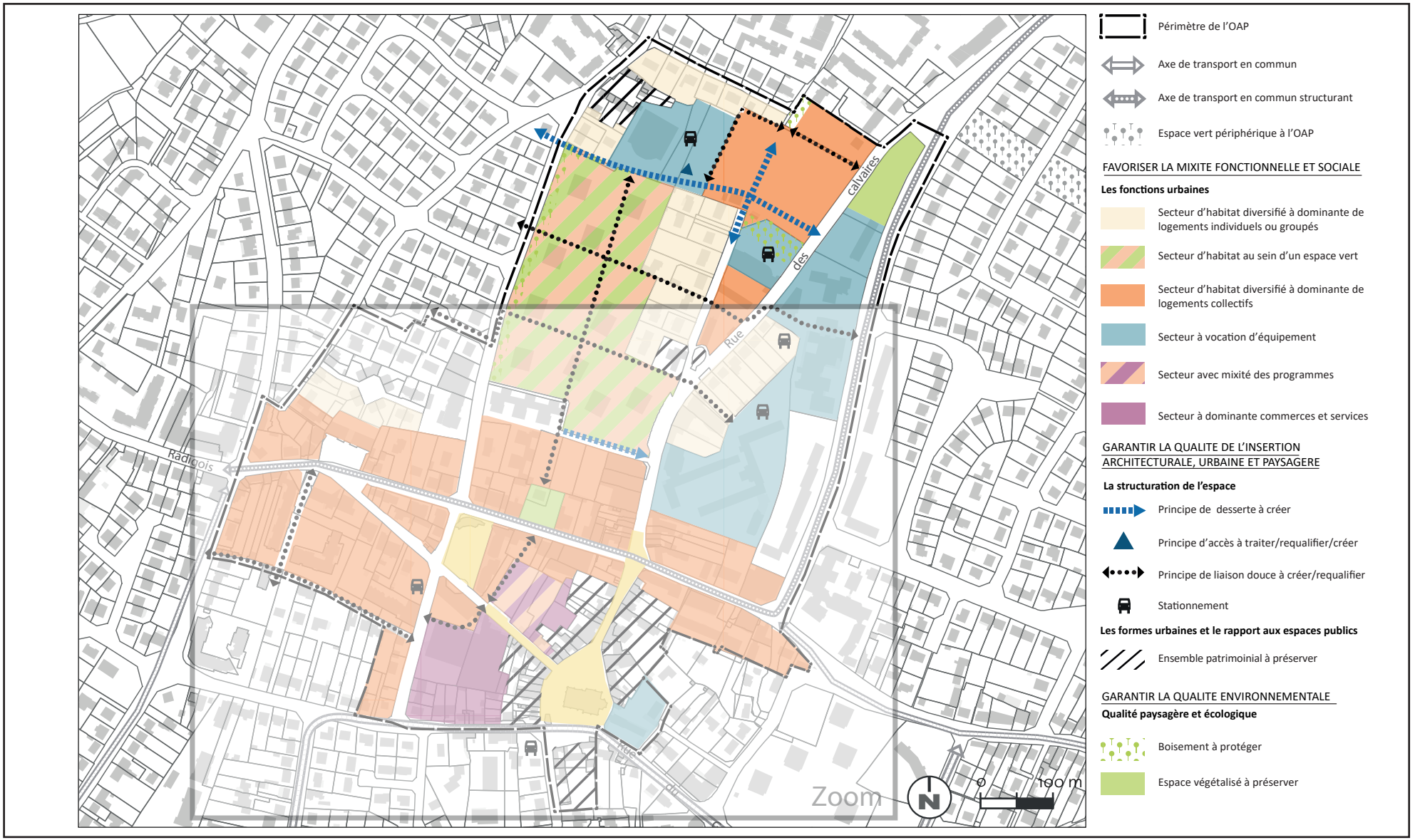
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

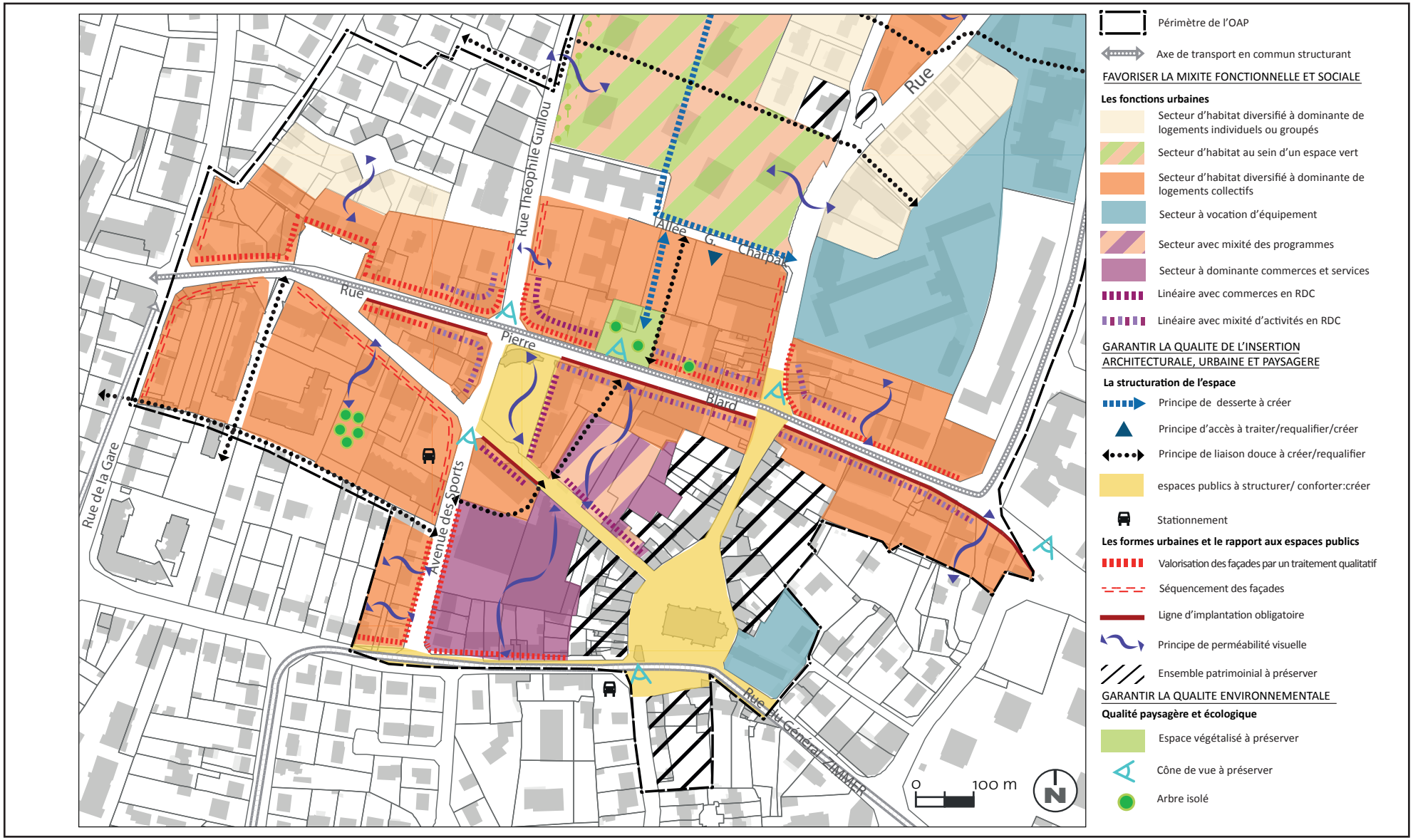
Boisement à protéger

Espace végétalisé à préserver

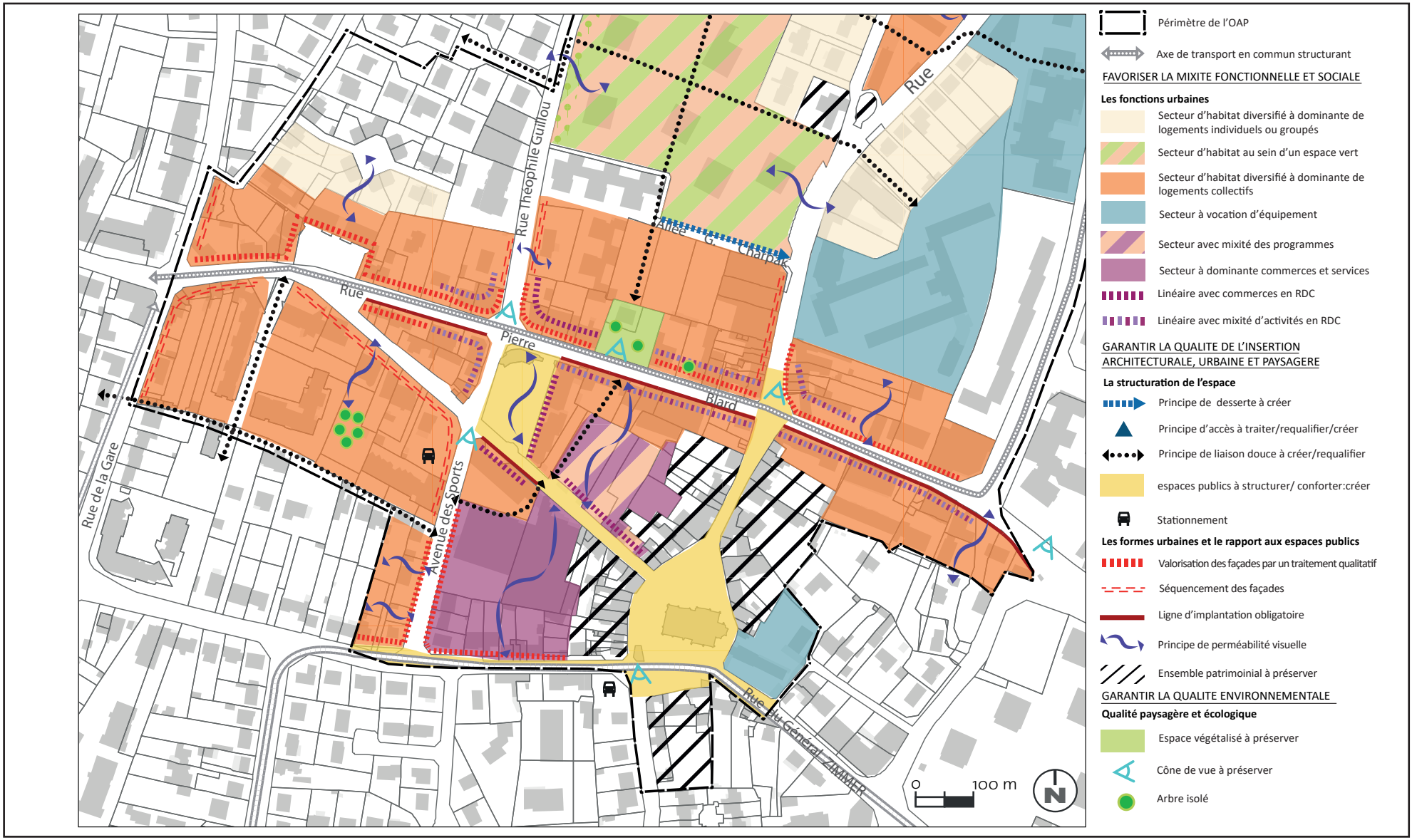
APRÈS - Bourg


Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Espace vert périphérique 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 au sein d'un espace vert
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante commerces et services
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
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Ensemble patrimoinial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Espace végétalisé à préserver
Calvaires
des
Rue
Radrois
Zoom
N
0
100 m

AVANT - Bourg Zoom

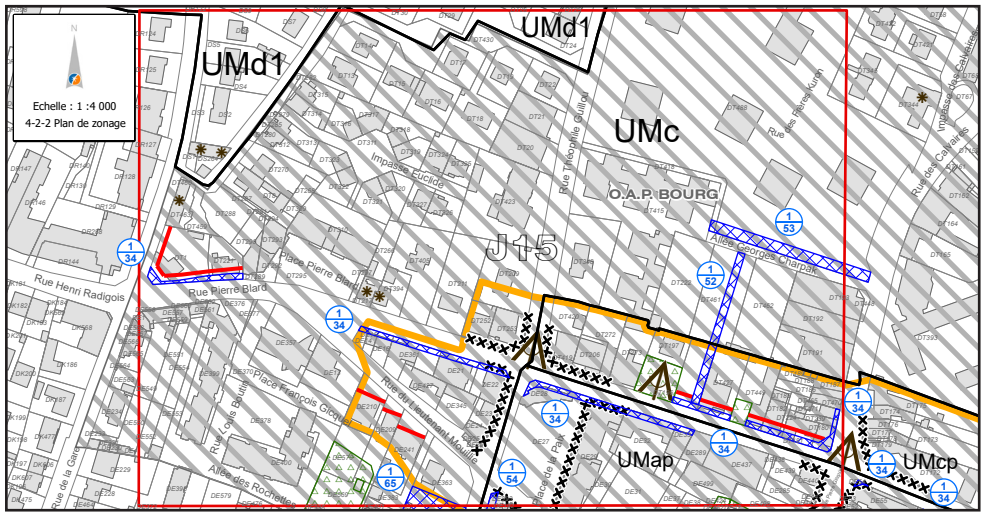


APRÈS - Bourg Zoom

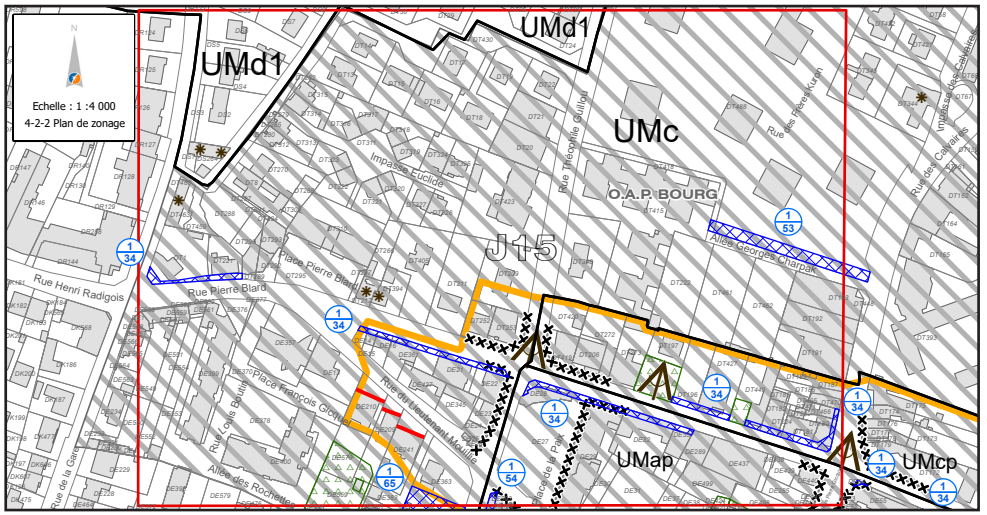


SAINT-HERBLAIN

AVANT

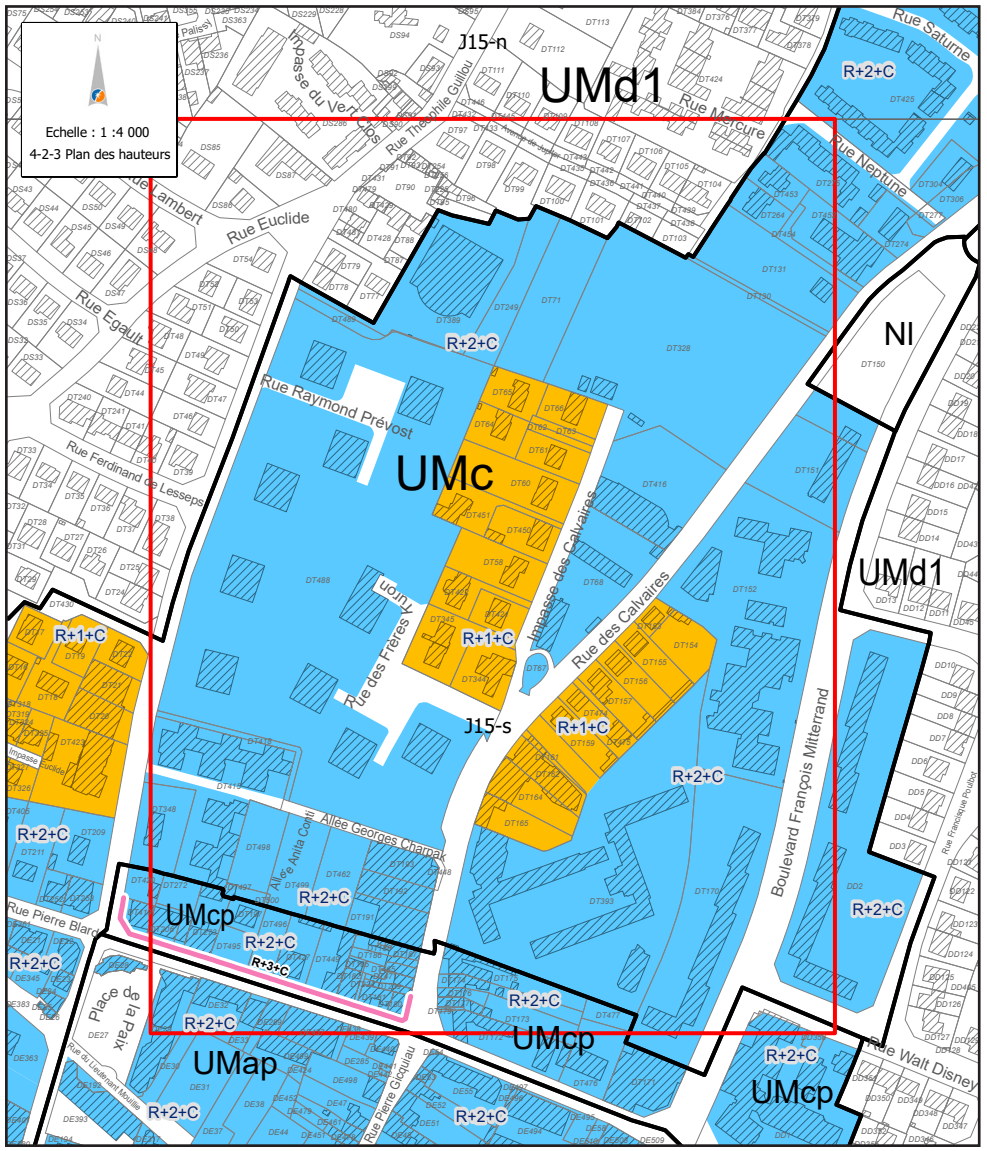


APRÈS

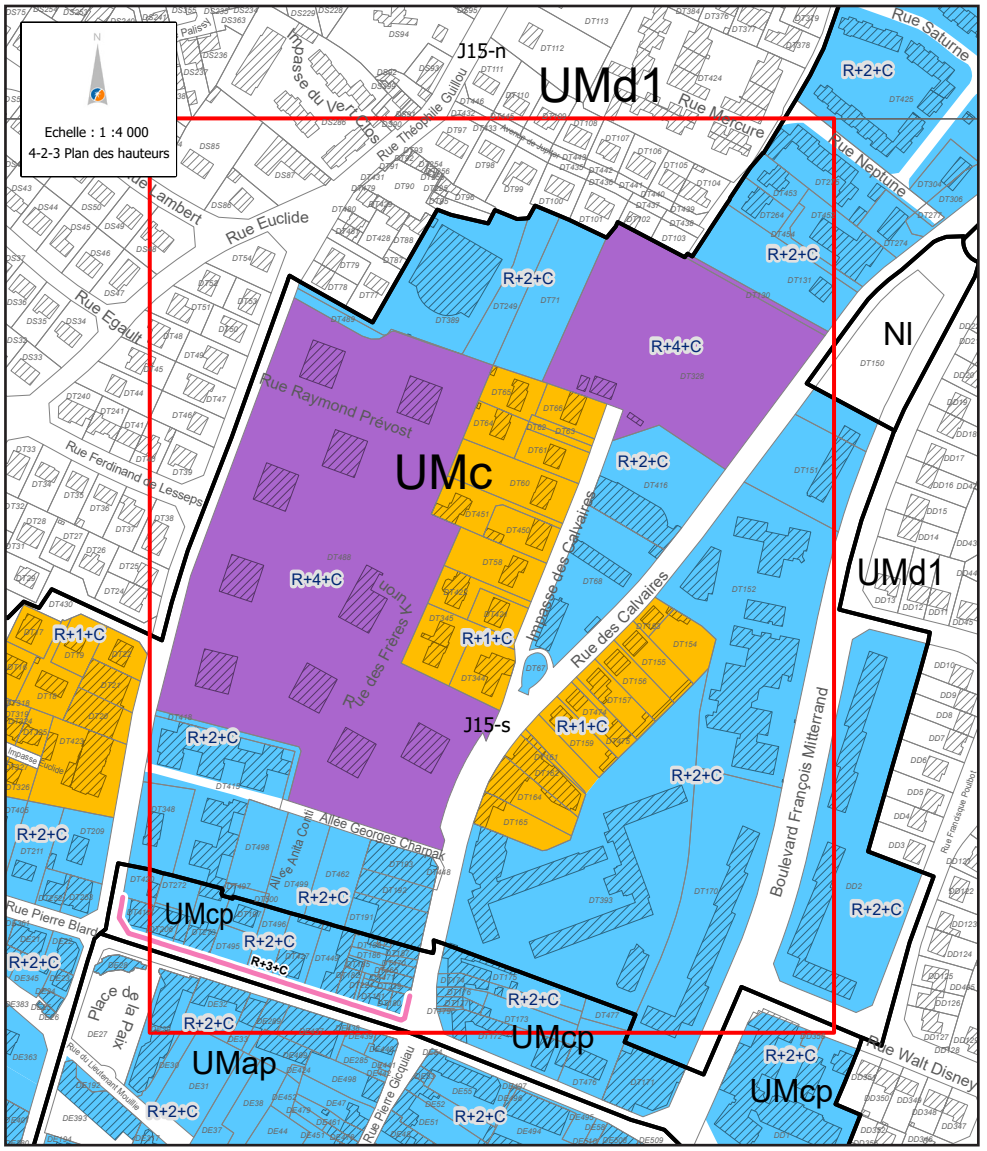


SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



3. PROJET URBAIN QUARTIER ATLANTIS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-2-3

PLANCHES : I16, I15, J15, J16 / I16-s

Élargissement d'un périmètre de polarité de services et de polarité commerciale, ajout d'un périmètre tertiaire et d'un emplacement réservé, modification du plan des hauteurs

Les caractéristiques du projet

Atlantis se situe géographiquement au centre du territoire communal, le long de la RN 444 et du périphérique. Il est desservi par les portes Ar Mor et Atlantis, le boulevard Marcel Paul à l'Ouest, le boulevard Salvador Allende et la ligne 1 du tramway jusqu'à son terminus, au Sud.

Il s'agit d'un des pôles commerciaux majeurs de la métropole avec 70 000 m² de surface de vente et une attractivité qui rayonne au-delà de la Métropole.

Au Sud-Est, se sont développés plus récemment des programmes assez denses à vocation tertiaire et d'hôtellerie autour des rues Victor Schœlcher et Vasco de Gama. Il s'agit d'immeubles de bonne dimension (R+4 et R+5) à l'angle de la rue Vasco de Gama et du boulevard Allende, bénéficiant d'un effet vitrine sur le périphérique.
Le grand quartier d'Atlantis, compte tenu de ses atouts en termes d'accessibilité et des enseignes présentes, est très attractif avec une forte pression des opérateurs qui souhaitent y développer des programmes immobiliers.

Compte tenu des enjeux stratégiques de renouvellement sur le quartier d'Atlantis et de l'ambition d'y créer une véritable centralité urbaine, un périmètre d'études a été défini par délibération du Conseil Métropolitain en 2014 avec la volonté de maîtriser/encadrer le renouvellement urbain. À l'approbation du PLUm, en 2019, une étude de stratégie et de programmation urbaine a été engagée pour définir les conditions de mise en œuvre d'une centralité urbaine avec une vision prospective à horizon 2040. Il s'agit de répondre aux ambitions du PADD du PLUm sur ce quartier.

Les objectifs d'aménagement

L'étude globale et transversale a été conduite en recherchant :

- une mixité des fonctions urbaines intégrant le renforcement de la nature en ville, permettant de faire lien avec le Cours Hermeland, colonne vertébrale « verte » de la commune.
- la conception d'une centralité, par la création de véritables aménités urbaines afin d'en faire un lieu animé, dynamique dans lequel déambuleront les usagers, les actifs et les futurs habitants. La recherche d'une véritable vie de quartier.
- la création d'un maillage structurant d'espaces publics pour les liaisons vélo et piétons est également un point fort du projet urbain.
- une entrée de ville qualitative en transformant le boulevard Marcel Paul en un véritable boulevard urbain, qui accueillera un axe magistral vélo et un futur axe de transport en commun structurant. La mutation recherchée à proximité de la RN.444, se fera grâce à la réalisation d'opérations immobilières mixtes qualitatives dont la vocation économique est affirmée.

Justifications des modifications apportées

Le boulevard Marcel Paul

Les parcelles situées, de part et d'autre du boulevard Marcel Paul dans la partie Nord, sont classées en secteur UEm correspondant aux zones dédiées à l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique pour favoriser le maintien et le développement du tissu économique. Afin de traduire la stratégie économique métropolitaine, différents outils ont été mis en place pour prioriser/privilégier le développement de certaines activités économiques telles que le loisir, les activités de services ou le tertiaire dans une logique de polarisation.

En réponse à l'ambition de polariser les activités de loisirs, Atlantis a été identifié comme un secteur stratégique au PLUm en s'appuyant notamment sur l'offre existante, implantée majoritairement rue de Charron et/ou le long du boulevard Marcel Paul. Afin de conforter le pôle, de centraliser l'implantation des nouveaux projets dédiés au loisir et de permettre la réalisation d'un projet immobilier mixte, structurant et qualitatif en entrée de ville, il est proposé :

- **de supprimer le périmètre de pôle de services, sur le secteur dit « des piliers de la Chauvinère » situé au Nord-Ouest de la RN.444 et d'Atlantis.**
- **d'élargir la polarité de services aux parcelles cadastrées DW65, DW293, DW295, DW294, DW336, DW337 et DW331. La surface totale du périmètre ajustée est de 15,8 ha ;**
- **de créer un périmètre tertiaire en entrée de ville incluant les parcelles cadastrées DW65, DW295, DW293, DW294, DW336, DW337 et DW331, CD1, CD17 et CD59 soit 6,1 ha.** Cela permet d'intégrer les opérations tertiaires réalisées et de confirmer la vocation tertiaire de cette entrée de ville, qui ne peut accueillir de l'habitat compte tenu de la proximité avec la RN.444.

Le secteur Jacques Cartier

Le secteur Jacques Cartier, composé d'un tissu économique peu dense a été classé en secteur UMa afin de traduire les ambitions du PADD sur le quartier Atlantis, à savoir créer une centralité urbaine émergente, prioriser le renouvellement urbain et renforcer la mixité des fonctions urbaines. Ce classement permet aujourd'hui de réaliser des opérations urbaines mixtes et denses avec une hauteur maximale des constructions limitée à R+5+couronnement. Ce secteur composé d'espaces publics qualitatifs avec la présence d'un patrimoine arboré et de noues, peut accueillir davantage de densité dans le respect du cadre paysager.

Ce projet de renouvellement urbain se veut ambitieux, innovant et qualitatif.
Afin de renforcer l'urbanisme négocié et participer à l'objectif d'avoir des formes urbaines et architecturales variées (densité, hauteurs, volumétries, etc), il est proposé de :

- **modifier la hauteur maximale des constructions en passant de R+5+C à R+7+C de façon à être en cohérence avec le tissu bâti environnant dense déjà présent.**

Dans ce secteur, plusieurs projets immobiliers mixtes et denses ont été proposés par des opérateurs notamment sur les fonciers situés à proximité de la ligne de tramway n°1 sur le boulevard Allende.
Afin de permettre l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée des programmes immobiliers qui pourraient s'y implanter et de conforter la polarité commerciale, il est proposé :

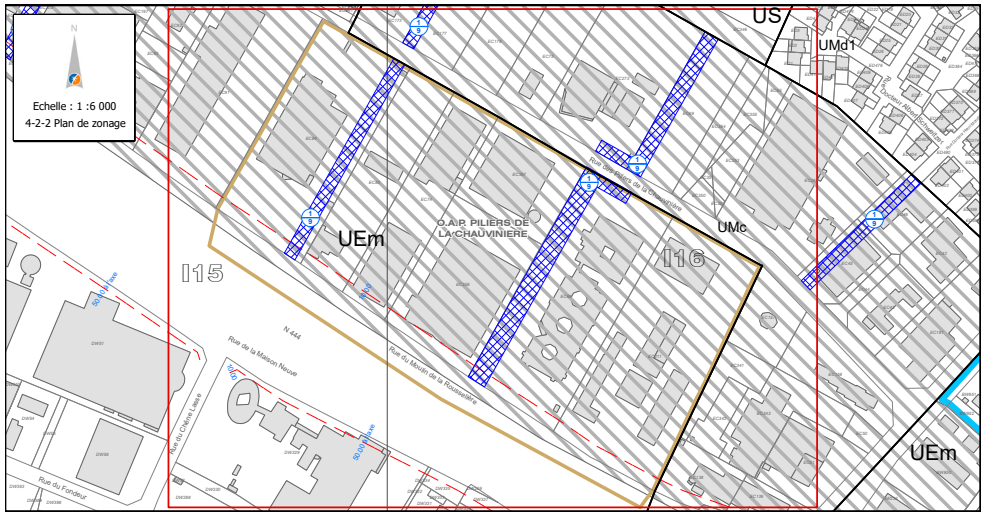
- **d'élargir le périmètre de polarité commerciale de proximité de Cap Sizun pour inclure partiellement les parcelles CD3 et CD95.** Les objectifs sont de conforter la polarité commerciale de proximité de Cap Sizun et répondre aux besoins de commerces et de services de proximité, pour les futurs habitants et actifs, ainsi qu'aux ambitions de la ville du quart d'heure.

Pour permettre d'améliorer le maillage de ce quartier au regard du projet de renouvellement urbain, il est proposé de :

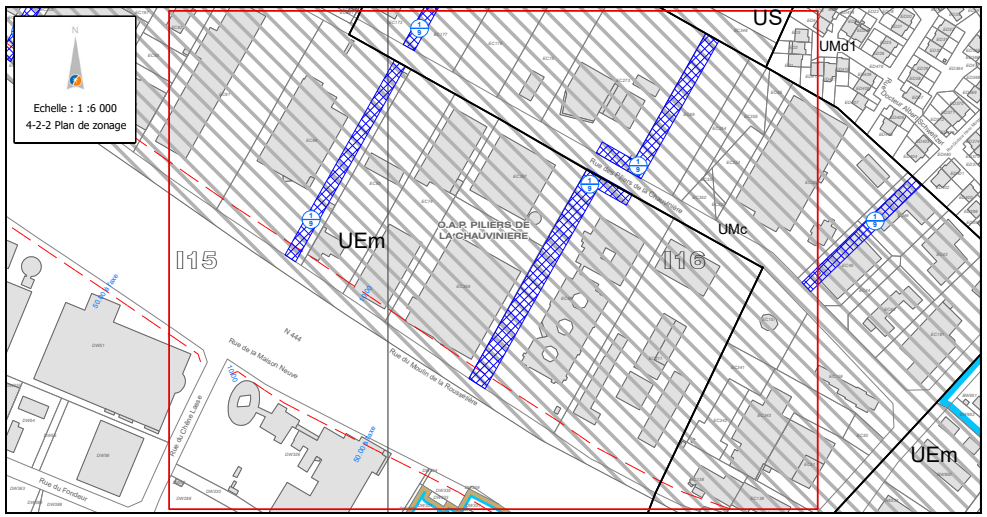
- **créer un emplacement réservé flottant sur une surface de 4 568 m² au bénéfice de Nantes Métropole entre la rue Jacques Cartier et le Boulevard Marcel Paul. Les parcelles sont partiellement concernées et sont les suivantes : CD3, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 et CD95.**

SAINT-HERBLAIN

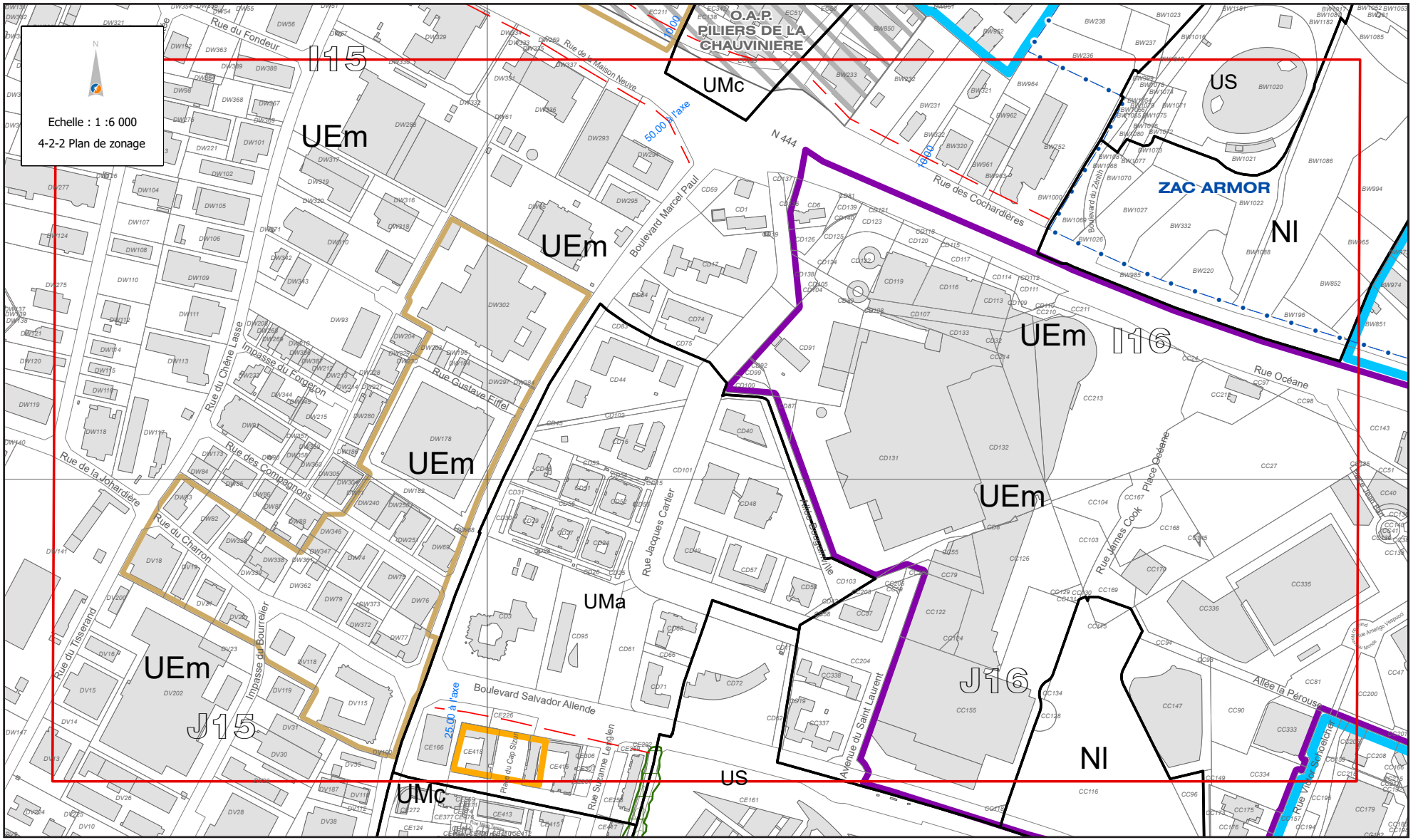
AVANT



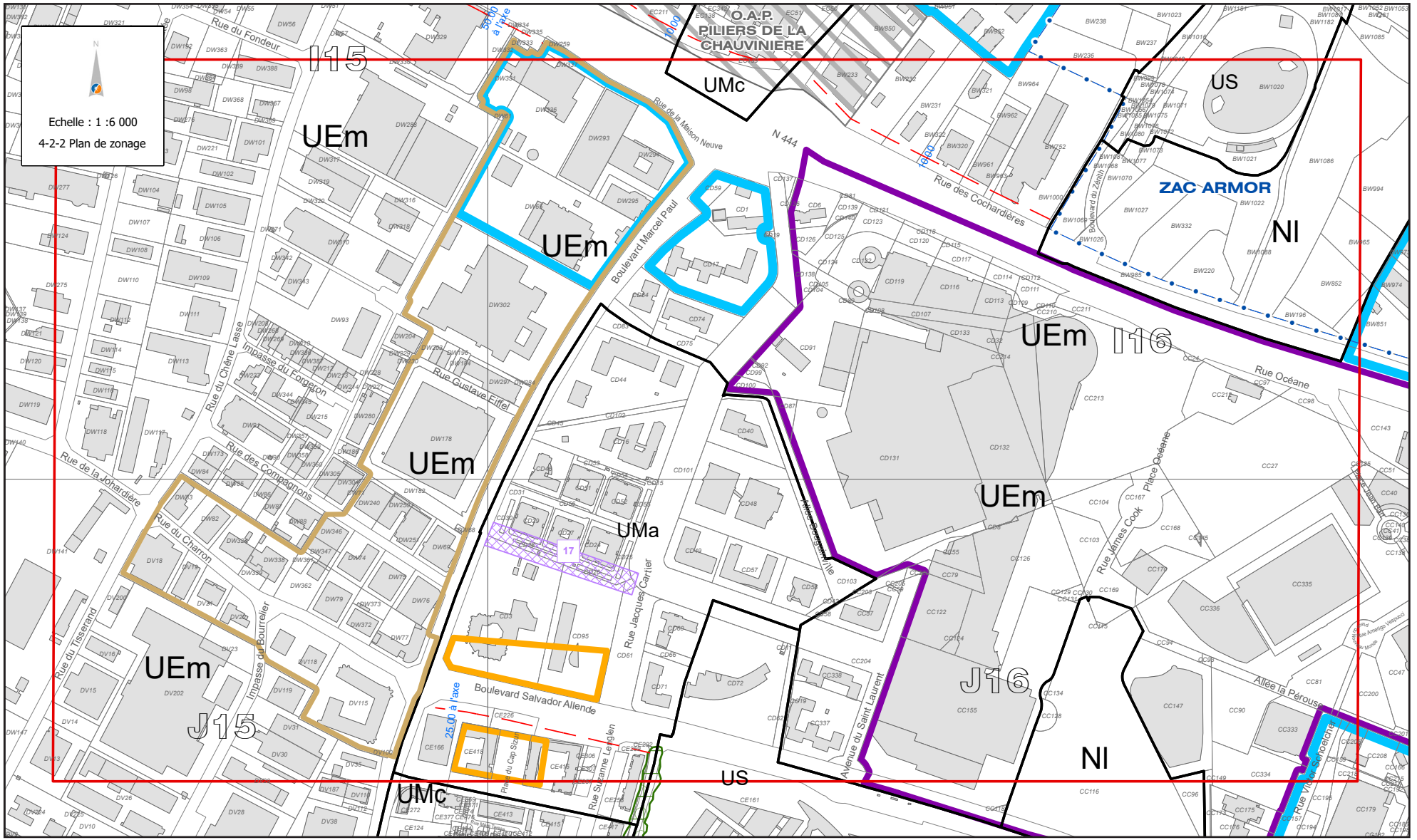
APRÈS



AVANT

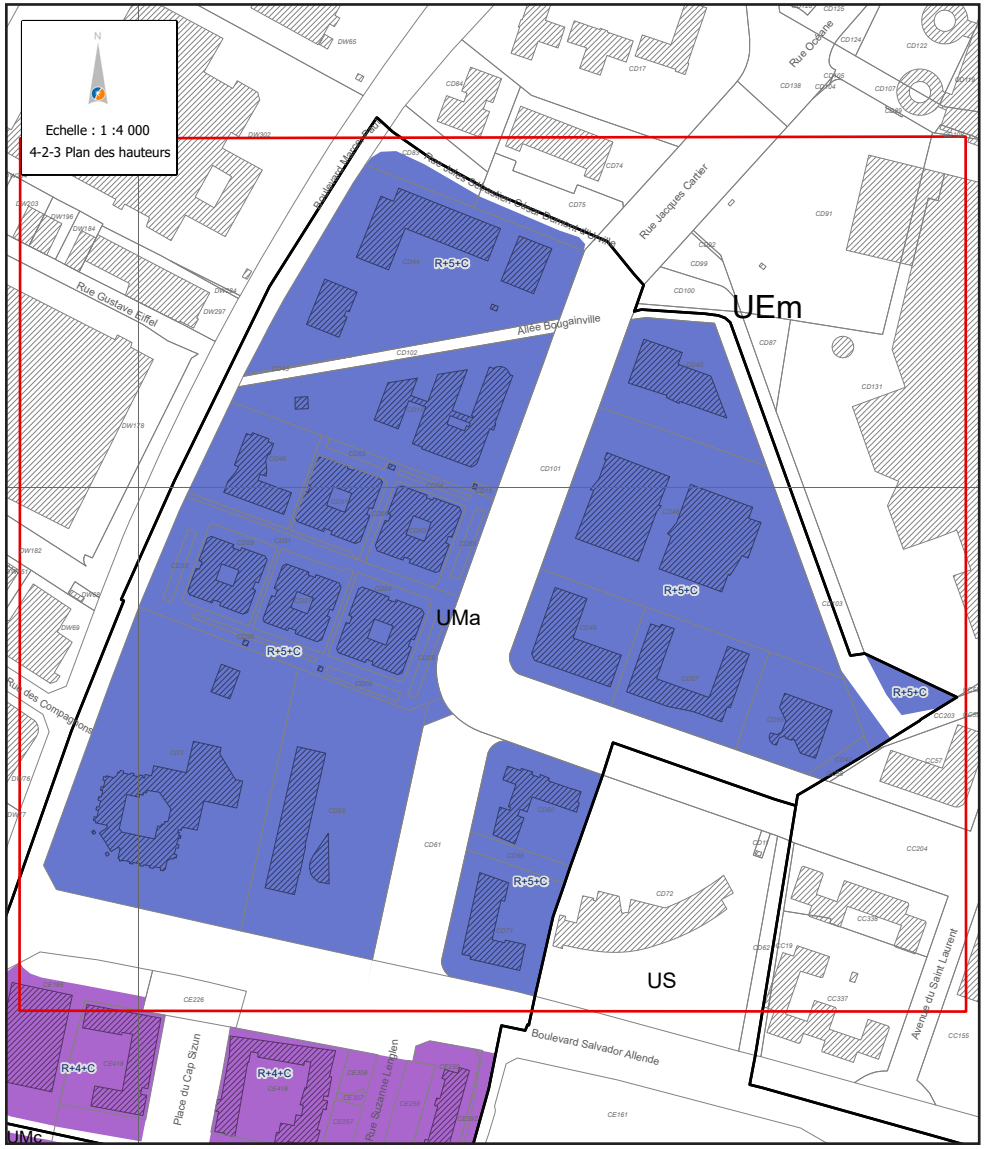

Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
I15
UEm
UEm
UEm
UEm
UEm
J15
UMc
UMa
US
O.A.P. PILIERS DE LA CHAUVINIERE
ZAC ARMOR
NI
I16
J16
NI
Rue du Fondeur
Rue de la Maison Neuve
Boulevard Marcel Paul
Rue des Cochardières
N 444
Rue du Chêne Lasse
Impasse du Forgeron
Rue Gustave Eiffel
Rue de la Johardière
Rue des Compagnons
Rue du Charron
Rue du Tisserand
Impasse du Bourreiler
Rue Jacques Cartier
Boulevard Salvador Allende
Rue Suzanne Lenglen
Avenue du Saint Laurent
Rue Océane
Place Océane
Rue James Cook
Allée la Pérouse
50.00 à l'axe
25.00 à l'axe
10.00
16.00

APRÈS

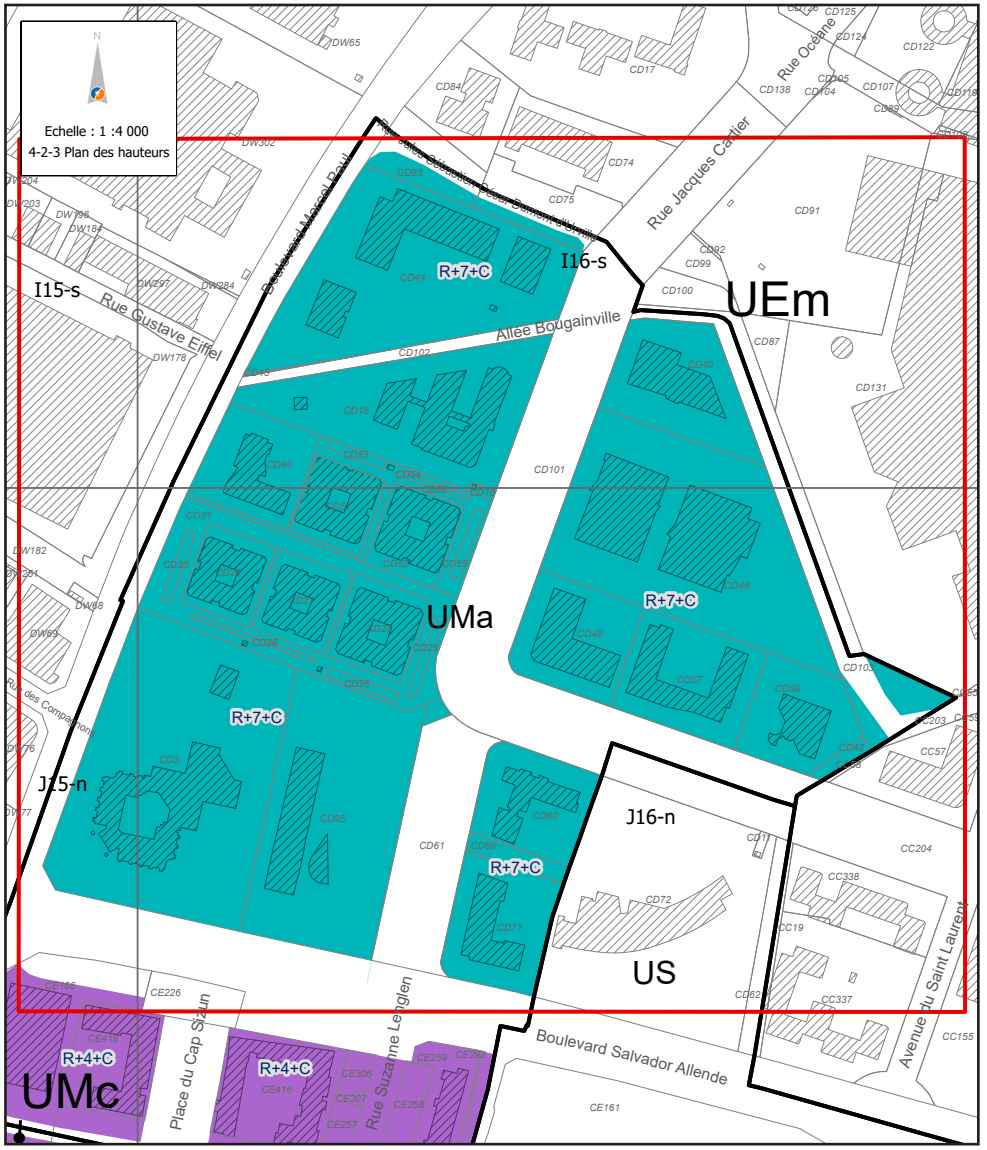

Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. PILIERS DE LA CHAUVINIERE
ZAC ARMOR
UEm
UMc
UMa
US
NI
I15
I16
J15
J16
Rue du Fondeur
Rue de la Maison Neuve
N 444
Rue des Cochardières
Boulevard Marcel Paul
Rue Gustave Eiffel
Rue du Chêne Lasse
Impasse du Forgeron
Rue des Compagnons
Rue de la Johardière
Rue du Charron
Rue du Tisserand
Impasse du Bourrelier
Rue Jacques Cartier
Boulevard Salvador Allende
Rue Suzanne Lenglen
Avenue du Saint Laurent
Rue Océane
Place Océane
Rue James Cook
Allée la Pérouse
Rue Victor Schoelcher
Place du Cap Sizun
25.00 à l'axe
50.00 à l'axe
10.00
17

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-3, 3-2-2

PLANCHE : J17-N

Les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, ont fait l'objet d'une attention particulière par les opérateurs pour réaliser des opérations d'habitat et/ou mixtes.
Sur le territoire herblinois, les secteurs d'OAP recouvrent plusieurs situations urbaines : secteurs en extension ou en renouvellement urbain.

La mise en œuvre de ces OAP sectorielles permet de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements neufs de Saint-Herblain, à raison d'une moyenne de 450 logements /an dont 113 à 122 logements sociaux. La Ville de Saint-Herblain est une des communes de la métropole a avoir un taux de logement social supérieur à 25 %. Cependant, les élus herblinois ont la volonté de poursuivre, voire de renforcer leur production de logements sociaux et de logements abordables pour permettre une mixité dans les quartiers résidentiels et répondre aux besoins de logements sur son territoire.

Suite à des études de faisabilité ou à la mise en œuvre d'opérations immobilières au sein des périmètres de plusieurs OAP sectorielles, il s'avère nécessaire de les ajuster pour garantir les conditions de faisabilité, d'encadrer la programmation de logements ou de les mettre à jour en fonction des capacités constructives des zones du PLUm dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les évolutions proposées des OAP sectorielles s'inscrivent dans l'objectif d'encadrer la production de logements neufs dans le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les OAP sectorielles suivantes sont concernées par une adaptation :

- OAP sectorielle Orvasserie
- OAP sectorielle Parnasse
- OAP sectorielle rue de Saint-Nazaire
- OAP sectorielle Charles Gautier

Suppression d'un élément de programmation de l'OAP sectorielle Orvasserie

Les caractéristiques du site

Le site de l'Orvasserie est situé en continuité d'un tissu urbain de village et de programmes de constructions récents avec de l'habitat individuel dense et de l'habitat collectif. Dans le cadre de l'élaboration du PLUM, des études ont été menées sur ce secteur pour identifier le potentiel de logements en tenant compte des enjeux de maillage, d'insertion vis à vis des quartiers adjacents et de la prise en compte des enjeux écologiques.

En terme de mixité sociale, il est indiqué « Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 25 % de logements en accession abordable ».

La modification apportée au secteur Orvasserie

Afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle, il est proposé :

- **d'indiquer « logement abordable » pour permettre une mixité entre abordable en accession et/ou en locatif.**

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Orvasserie :

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

Ces modifications ne remettent pas en cause les principes d'aménagement ni les objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP et ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements. ».

Ajustement de la programmation et des hauteurs dans l'OAP sectorielle Parnasse

Les caractéristiques du site

Les secteurs de priorisation de renouvellement urbain le long des axes de transports en commun structurants, font l'objet d'une forte pression foncière. Au sein de l'OAP sectorielle Parnasse/Massacre, plusieurs opérations immobilières vont être réalisées sur la base d'un urbanisme négocié ou sont en cours d'études de faisabilité. S'agissant d'un secteur stratégique de renouvellement urbain, desservi par la C20, il semble nécessaire de préciser certains éléments.

La modification apportée au secteur Parnasse

À ce titre, il est proposé :

- **d'ajuster l'OAP sectorielle en intégrant une surface de plancher minimum par opération à 1300 m² ;**

Cette évolution a pour objectif de travailler sur la structuration et/ou la requalification urbaine du boulevard en travaillant sur les césures et les espaces de respiration à créer au sein des fronts bâtis. Elle permet également de travailler avec les opérateurs sur la programmation et la typologie des logements.

- **modifier la hauteur maximale des constructions de R+4+C vers R+5+C sur les parcelles BS24, BS83, BS84, BS130, BS131, BS132, BS81, BS82.**

Cette évolution a pour objectif d'être cohérent avec le principe d'aménagement affiché dans l'OAP, indiquant l'ambition de créer une émergence, un signal urbain au niveau des trois angles. Les trois angles concernés sont situés au niveau du boulevard du Massacre et de l'avenue du Parnasse, et du boulevard Pierre de Coubertin. Ainsi, la hauteur des constructions est traitée avec un étage supplémentaire en R+5+C sur les parcelles constituant les angles, par rapport à l'ensemble du tissu en R+4+C.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sectorielle Parnasse :

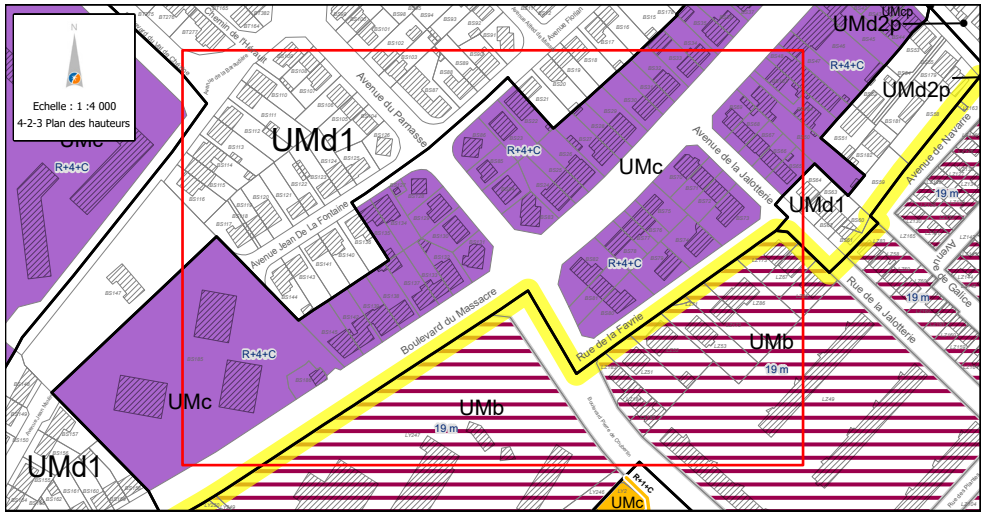
Rappel des niveaux d'enjeux de l'OAP (non significatif ou nul, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

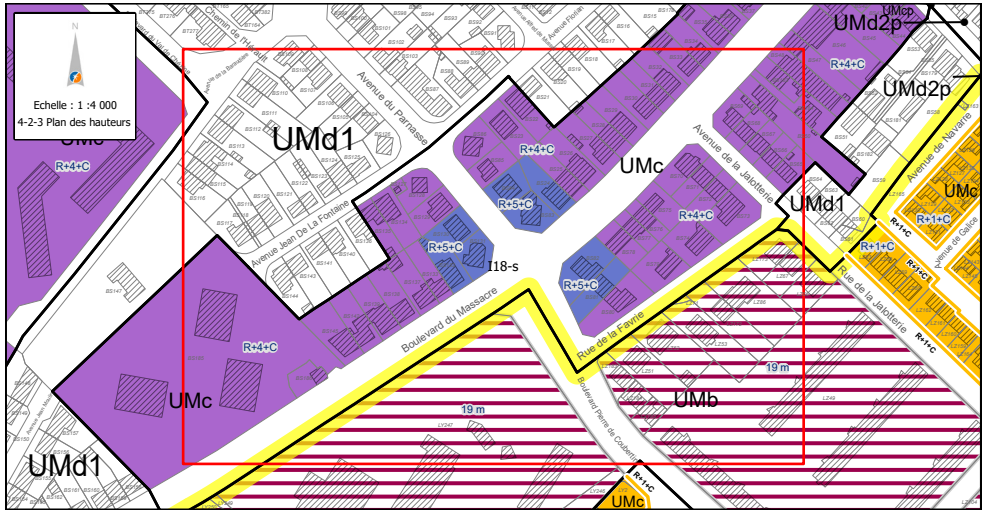
Ces modifications ne remettent pas en cause les principes d'aménagement ni les objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP et ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements. ».

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



Évolution des principes de liaisons douces et ajustement de la programmation de l'OAP sectorielle rue de Saint-Nazaire

Les caractéristiques du site

Le secteur de la rue de Saint-Nazaire voisin du Grand Projet Bellevue, opération de renouvellement urbain et quartier prioritaire politique de la Ville, fait l'objet d'une forte pression pour réaliser des opérations d'habitat.

Aujourd'hui, les maisons individuelles situées en rive nord de la rue de Saint-Nazaire sont majoritairement maîtrisées par des opérateurs privés avec la volonté de réaliser des opérations urbaines qualitatives.

Les modifications apportées au secteur rue

Sur l'îlot A, des études ont été réalisées dans le cadre des études de programmation urbaine du Grand Bellevue avec une capacité d'au moins 100 logements. Il est donc proposé **de revoir le nombre de logements indicatifs en fonction des opérations d'habitat réalisées et/ou en cours de faisabilité.** Les objectifs de mixité sociale ne sont pas modifiés.

L'îlot B, la programmation est précisée avec un nombre de logements indicatifs d'environ 100 logements et la surface minimum à vocation habitat est modifiée en cohérence. **Le schéma doit être ajusté en élargissant le périmètre de l'îlot B à l'Ouest en l'intégrant dans le secteur d'habitat au sein d'un espace vert.**

L'îlot C, quant à lui, doit être mis à jour pour **prendre en compte les opérations d'habitat réalisées ainsi que le nombre de logements.** Il est également proposé **d'inclure dans la programmation et dans son périmètre opérationnel, les maisons situées en cœur d'îlot.**

Dans le cadre des réflexions menées avec les porteurs de projets, des évolutions nécessaires ont été identifiées pour prendre en compte les enjeux de perméabilités visuelles, de prise en compte des espaces paysagers et la volonté de mailler ce quartier. **Sur l'îlot A, il est proposé de revoir plus à l'Ouest la perméabilité visuelle et de supprimer le principe de valorisation de la façade, qui est contraire à la fiche de lot établie sur cet îlot.**

Le principe de liaison douce est également repositionné pour prendre en compte les usages.

Il est proposé à l'Ouest, **en limite de l'îlot A et de l'emprise de la médiathèque d'ajouter une liaison douce à créer.** Sur l'îlot C, il est proposé de **supprimer le principe de liaison douce à requalifier concernant le cheminement Est/Ouest qui traverse le cœur d'îlot.**

Il est donc proposé :

- **d'ajuster la programmation des îlots A, B et C ;**
- **de revoir les principes de liaisons douces à créer/requalifier ;**
- **de revoir le principe de perméabilité visuelle ;**
- **d'ajuster le schéma pour inclure dans son périmètre opérationnel, les maisons situées sur la parcelle CL223 en cœur d'îlot et de supprimer les parties occupées par des garages parcelle CL287.**

L'ensemble de ces modifications ont pour objet de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des grands principes et objectifs d'aménagement, d'être cohérent avec les projets urbains.

Ces adaptations illustrent dans quelles mesures ces opérations d'habitat contribuent à l'atteinte des objectifs de production de logements neufs et de la recherche d'une plus grande mixité sociale dans les quartiers résidentiels et à l'échelle de la Commune de Saint-Herblain.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sectorielle rue de Saint-Nazaire.

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 des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
L'ensemble des modifications apportées à cette OAP ayant pour objet de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des grands principes en cohérence avec les projets urbains par une légère augmentation du nombre indicatif de logements, les principes en faveur de la qualité environnementale restent inchangés. Ainsi, les espaces verts d'intérêts et les cœurs d'îlots sont préservés de même que les boisements de qualité présents sur l'OAP.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les adaptations 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** :
Les principes visant à favoriser la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère sont maintenus notamment pour une bonne intégration visuelle des constructions à travers notamment une implantation en peigne pour préserver les vues pour permettre d'accompagner la requalification de cette entrée de ville et améliorer l'image du quartier de Bellevue.

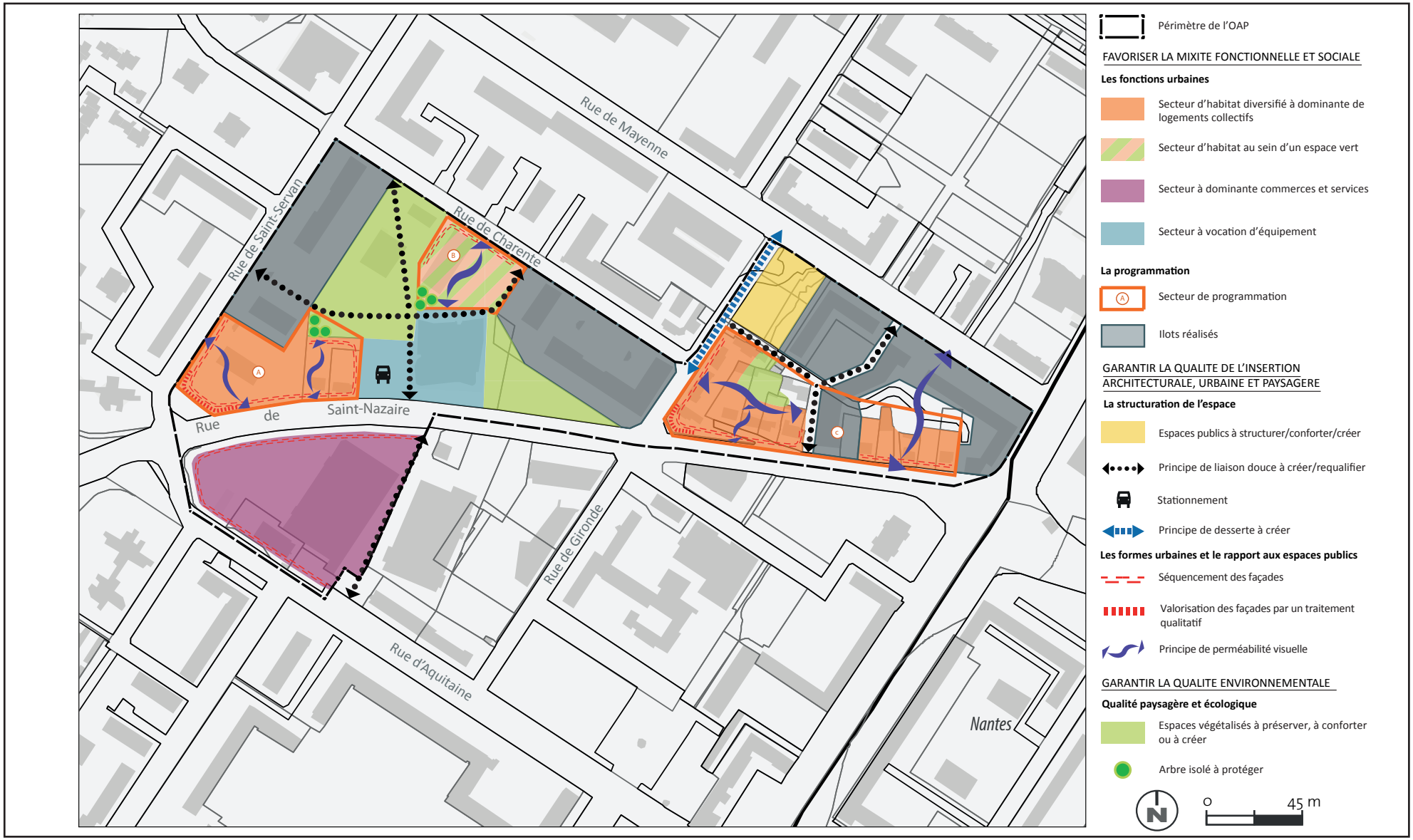
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les adaptations de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'OAP est située sur la rue de Saint-Nazaire qui est un axe central et fréquenté en entrée d'agglomération. Le projet urbain vise à terme à transformer cette voie routière en boulevard urbain et à améliorer le maillage des cheminements à l'échelle du quartier. Les évolutions de l'OAP concernent notamment certains principes de liaisons piétonnes à créer.

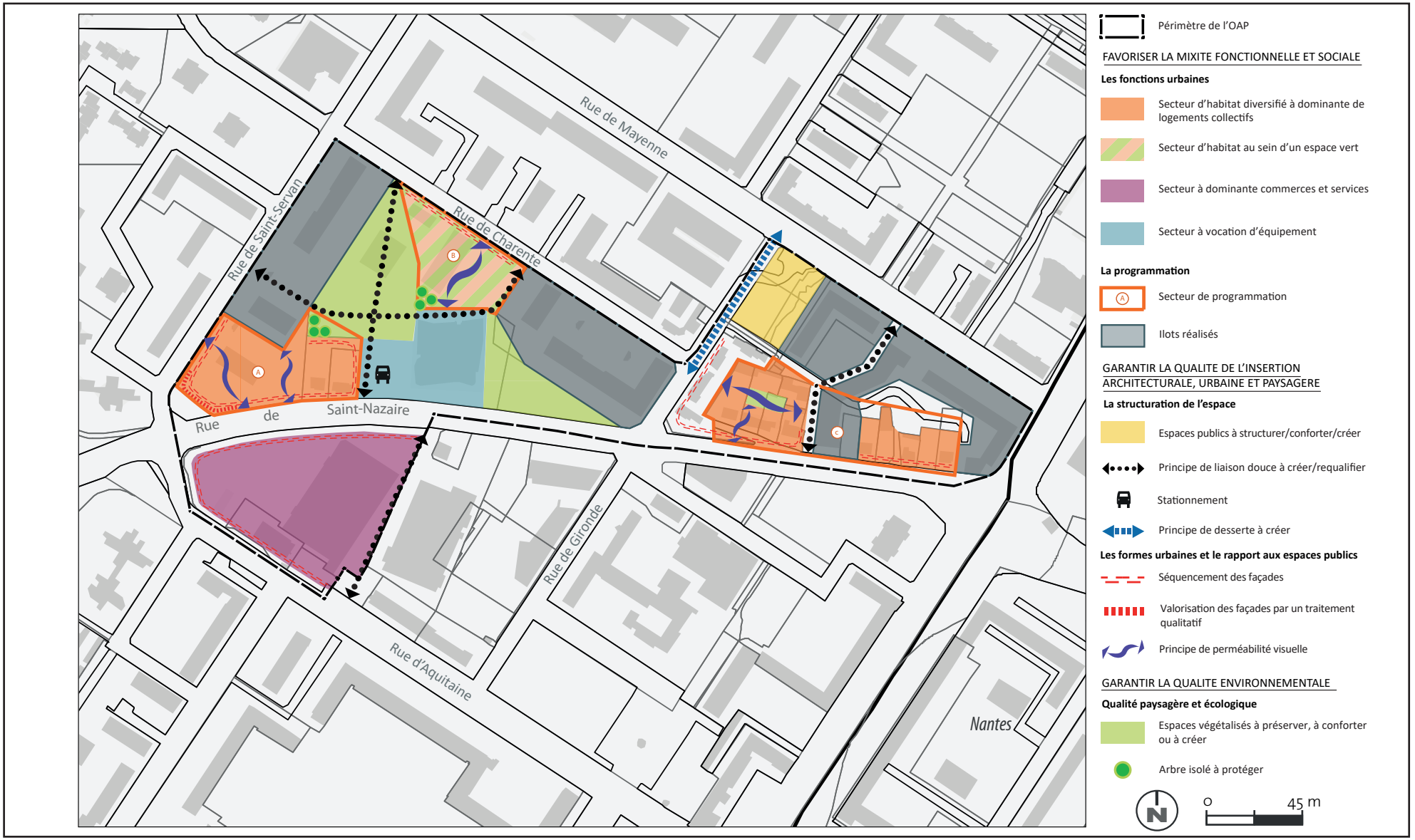
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les adaptations de l'OAP sectorielle ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

AVANT


Rue de Mayenne
Rue de Saint-Servan
Rue de Charente
Rue de Saint-Nazaire
Rue de Gironde
Rue d'Aquitaine
Nantes
A
B
C
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
Secteur à dominante commerces et services
Secteur à vocation d'équipement
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Principe de desserte à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
45 m

APRÈS


Rue de Mayenne
Rue de Saint-Servan
Rue de Charente
Rue de Saint-Nazaire
Rue de Gironde
Rue d'Aquitaine
Nantes
A
B
C
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
Secteur à dominante commerces et services
Secteur à vocation d'équipement
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Principe de desserte à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
45 m

Ajustement de l'OAP sectorielle Charles Gautier

Les caractéristiques du site

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Charles Gautier correspond majoritairement à la ZAC Boulevard de la Baule concédée à LOD (Loire Océan Développement). Il s'agit d'une opération de requalification urbaine structurante d'entrée de Ville, qui viendra à terme créer un véritable quartier de vie mixte, paysager et desservi par la ligne de chronobus C3 ainsi que des liaisons actives structurantes pour le vélo/les piétons.

Sur cette opération, l'offre de stationnement a été dimensionnée en fonction de la programmation en termes de m^2 logements et en m^2 activités économiques avec un nombre de stationnement à réaliser sur l'espace public et dans les îlots à construire. Cette répartition permet de répondre à un besoin de stationnement pour les usagers des activités et services implantés en rez-de-chaussée des programmes immobiliers mais également aux visiteurs des logements.

Les modifications apportées au secteur Charles Gautier

Lors de l'enquête publique pour la révision générale du PLUM, une requête a été formulée pour préciser la mutualisation de l'application de la norme de stationnement pour le logement collectif et définir la norme, à savoir 1,25 place par logement (en dehors du logement social). Or, il est actuellement indiqué dans le PLUm approuvé 1,3 place.

Concernant cette opération, il est également question de faire évoluer la norme de hauteur maximum des constructions à R+3+couronnement au lieu de R+1+couronnement sur l'assiette foncière de l'îlot 13.2. Cette évolution doit permettre la réalisation d'opérations d'habitat sur la dernière tranche de l'opération, qui soient conformes à la programmation initiale du dossier de création de ZAC. En effet, suite à l'engagement auprès des riverains de maintenir la hauteur maximale des constructions à R+1+couronnement sur l'îlot 13.1, situé en lisière du quartier pavillonnaire du Tillay, il a été validé le principe d'augmenter la hauteur sur l'îlot 13.2 compte tenu de sa localisation davantage éloignée des quartiers résidentiels existants et de la possibilité d'être plus dense.

À ce titre, il est proposé :

- **d'ajuster l'OAP en rectifiant le texte dans la partie « D- Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés à l'approbation du PLUM » afin d'indiquer que la norme stationnement en secteur UMb3b est de 1,25 place par logement.**
- **de modifier la norme maximale des constructions sur rue (épannelage) à R+3+C au lieu de R+C, sur l'îlot 13-2, situé en sous-secteur UMb3b.**

Ces évolutions mineures n'ont pas pour objet de remettre en cause la programmation, ni les objectifs d'aménagement affichés dans l'OAP. Elles doivent permettre la mise en œuvre opérationnelle des grands objectifs d'aménagement.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sectorielle Charles Gautier

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 des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
Les évolutions mineures de l'OAP ont pour objet la mise en œuvre opérationnelle des grands objectifs d'aménagement. Ainsi, les principes liés à la qualité environnementale restent inchangés. Le projet prévoit la création d'espaces verts de « respiration » en privilégiant la présence du végétal mais surtout en préservant le patrimoine arboré existant.

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** :
Concernant les principes liés à la qualité urbaine et architecturale, là encore les évolutions de l'OAP ne visent pas à les remettre en question. En effet, l'évolution de la hauteur des constructions est partielle et tient compte du contexte urbain car l'îlot concerné est éloigné du tissu pavillonnaire, ce qui facilite l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Le projet prévoit de structurer le futur boulevard en aménageant un front urbain discontinu, alternant îlots construits et perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots.

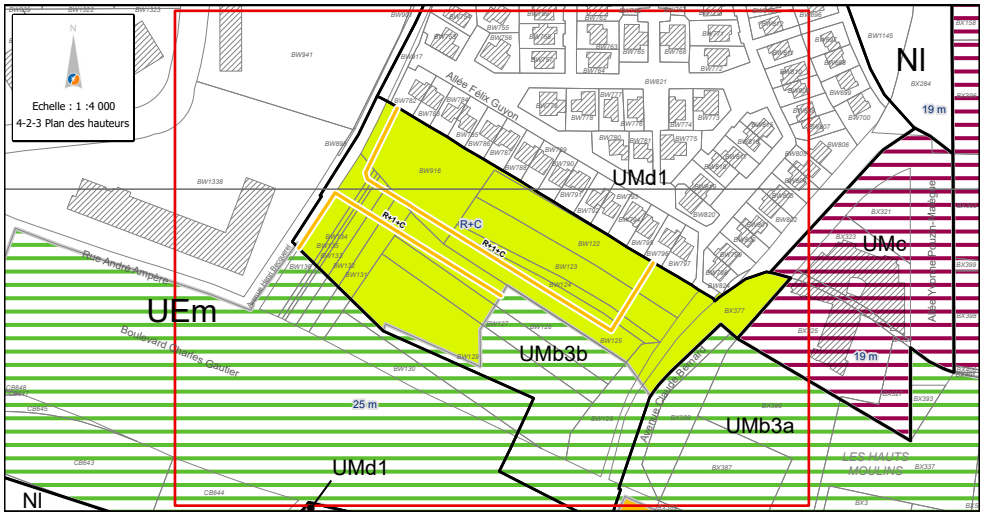
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

3/ Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'OAP est située le long du boulevard Charles Gautier qui est une des entrées majeures de l'Agglomération. La reconfiguration de cette entrée de ville qui est desservie par le chronobus est une opportunité pour en faire un véritable boulevard urbain. 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.

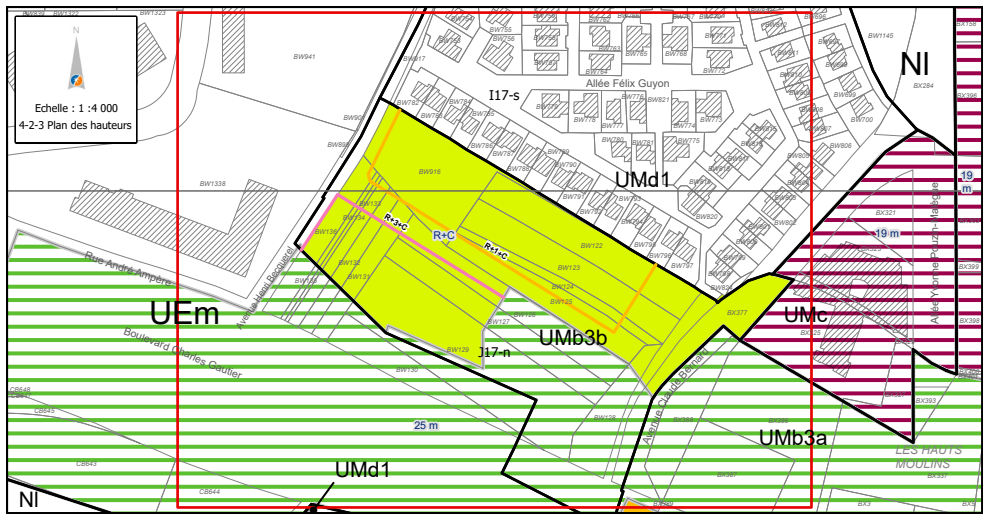
En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique. Pour autant, elle a une incidence positive en matière de déplacement du fait de la mutualisation des places de stationnement.

SAINT-HERBLAIN

AVANT



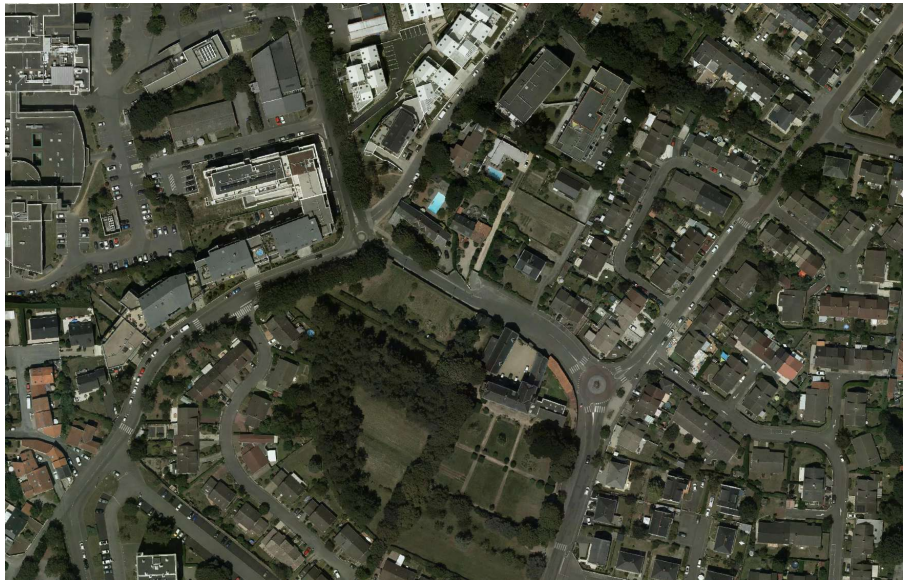
APRÈS



5. ÉVOLUTION DE ZONAGE ET AJOUT DE PETIT PATRIMOINE - QUARTIER DE LA GAROTTERIE

PIÈCE CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-5

PLANCHE : J17



Évolution du secteur UMc vers UMd1 et matérialisation de la protection patrimoniale du mur de pierre rue de la Garotterie

Situé au nord du Boulevard C. Gautier, le quartier Tillay - La Garotterie est composé majoritairement d'un tissu résidentiel de type pavillonnaire avec la présence d'ensembles collectifs et d'équipements publics. Ce quartier, au paysage urbain et à l'ambiance animée, dispose de divers services et infrastructures de transport, de commerce et de loisirs. On y note également quelques entités ayant un caractère patrimonial.

À l'angle de la rue de la Garotterie et de la rue du Bas Moulin, se situent un tissu composé de constructions dont certaines sont protégées pour leur caractère patrimonial. Il s'agit notamment d'anciennes fermes. À l'élaboration du PLUm, ces parcelles ont été classées en secteur UMc qui correspond à des secteurs de renouvellement/ d'intensification urbaine composés de formes urbaines hétérogènes autour des centralités le long de corridors de mobilités.

Ce classement peut paraître incohérent avec la volonté de préserver ces constructions.

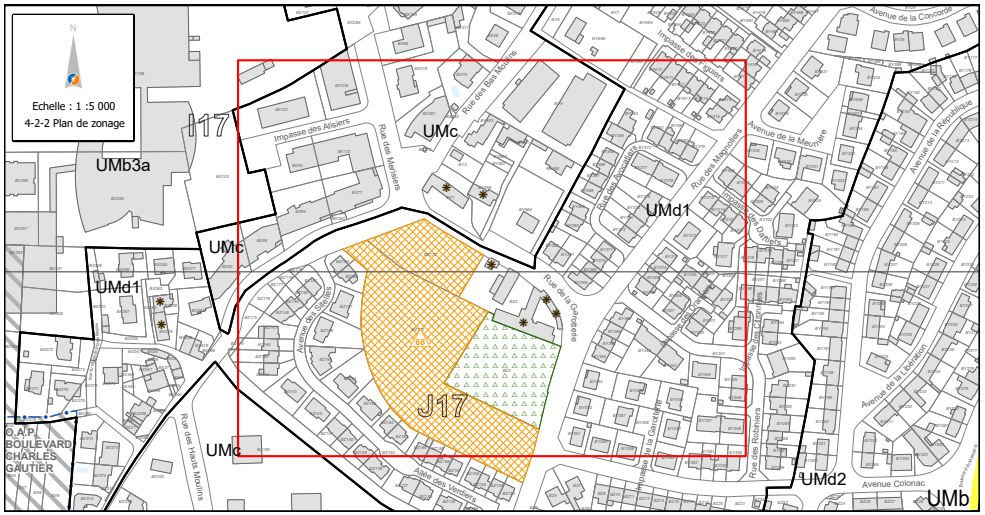
Les bâtiments patrimoniaux situés 4 rue de la Garotterie sont protégés au titre du patrimoine bâti. La pièce du règlement écrit (4-1-2-5) liste le patrimoine de Saint-Herblain et définit les éléments protégés par ce pastillage. Ainsi, au 4 rue de la Garotterie sont protégés : le Manoir, le porche, les communs, le mur et la Chapelle. Le mur d'enceinte en pierre n'est toutefois pas visiblement protégé au plan graphique. Il convient d'afficher sa protection au titre du petit patrimoine bâti.

Il est donc proposé de :

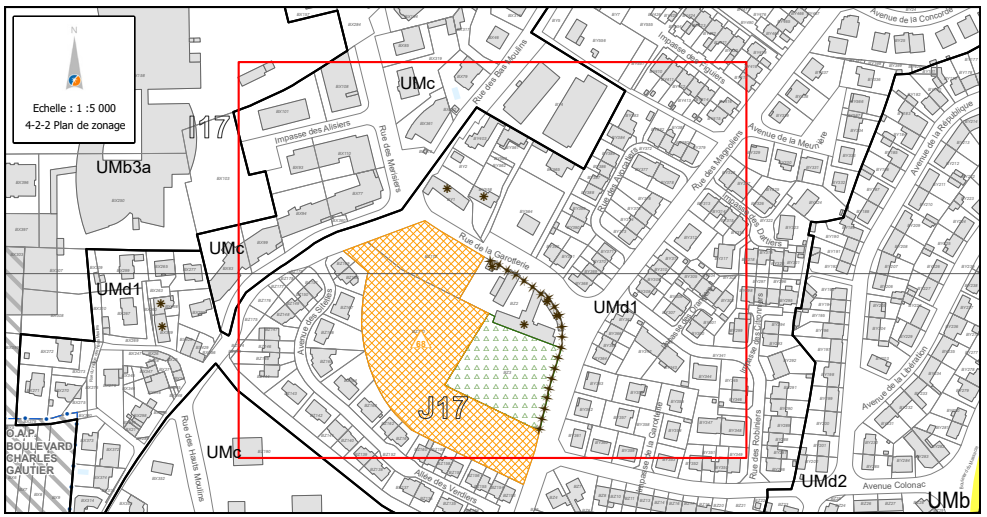
- **faire évoluer le zonage des parcelles cadastrées n°BY1, BY2, BY403, BY561, BY564, BY558, BY565, BY562 et BY563 du sous-secteur UMc vers le sous-secteur UMd1.**
- **modifier le plan de renforcement de la mixité sociale dont le dispositif ENL ne s'applique pas de la même façon entre les sous-secteurs UMc et UMd.**
- **modifier le plan des hauteurs graphiques car la norme de hauteur des constructions est précisée dans le règlement écrit pour les secteurs UMd.**
- **ajouter une protection petit patrimoine bâti sur le mur de pierre entourant le patrimoine sur la parcelle BZ2.**

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



6. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - LIEU-DIT L'ORMELIÈRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : I15

Ajout d'un Espace Paysager à Protéger

À l'approbation du PLUm, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), localisés dans les espaces agricoles et naturels, ont été instaurés pour prendre en compte les usages et les constructions existantes qui n'ont pas la vocation habitat.

Au sein du plateau agricole sud ouest, au lieu-dit l'Ormelière, sur un terrain bâti avec quelques constructions légères, il était envisagé un projet de centre technique pour permettre le stockage de matériaux dans le cadre d'un projet de restructuration des équipements municipaux. La parcelle cadastrée EB373, d'une surface de 13 059 m² a donc été classée en sous-secteur ACl4.

Ce sous-secteur correspond aux installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Cette parcelle peut être optimisée et accueillir un second projet d'intérêt public.

La Ville de Saint-Herblain est confrontée à des occupations illégales de terrains dans différents secteurs, qui posent des difficultés de salubrité et de tranquillité publique. Afin de répondre aux besoins d'habitat, les élus herblinois ont la volonté de réaliser des aménagements pour répondre aux besoins de ces publics spécifiques dans des conditions d'accueil favorables en termes d'hygiène de vie, d'insertion etc.
Aussi, il est souhaité sur le secteur de l'Ormelière un projet d'aménagement d'une aire d'insertion temporaire des populations migrantes de l'Europe de l'Est.
Ce projet s'inscrit dans le cadre de la " MOUS ", Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale. Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement déployé depuis février 2018 par Nantes Métropole, au côté du Département et de l'État, pour répondre autrement à la question de l'accueil et de l'insertion des personnes migrantes de l'Europe de l'Est précaires. L'objectif est de résorber les bidonvilles et sa vocation est d'intégrer les personnes migrantes par le logement. Dans cette logique et dans l'attente de l'obtention de droit à des habitats plus pérennes, les foyers concernés sont guidés vers des terrains d'insertion temporaires.

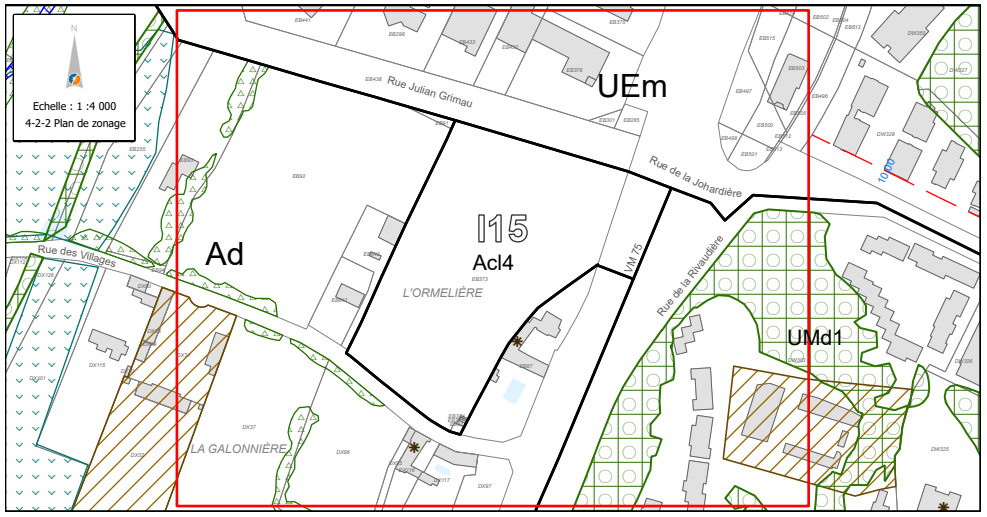
Le sous-secteur ACl4 est compatible avec ce projet, puisque les aires d'insertion temporaire sont assimilés à des " équipements d'intérêt collectif et services publics " avec la sous-destination " autres équipements recevant du public " qui recouvrent les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions, pour organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), pour assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Après analyse du site, il est noté la présence de haies paysagères sur les abords du terrains. Afin de préserver et de créer des écrans verts dans le cadre du projet d'aménagement d'une aire d'insertion temporaire et d'assurer une jonction avec les habitations à proximité, il est proposé de :

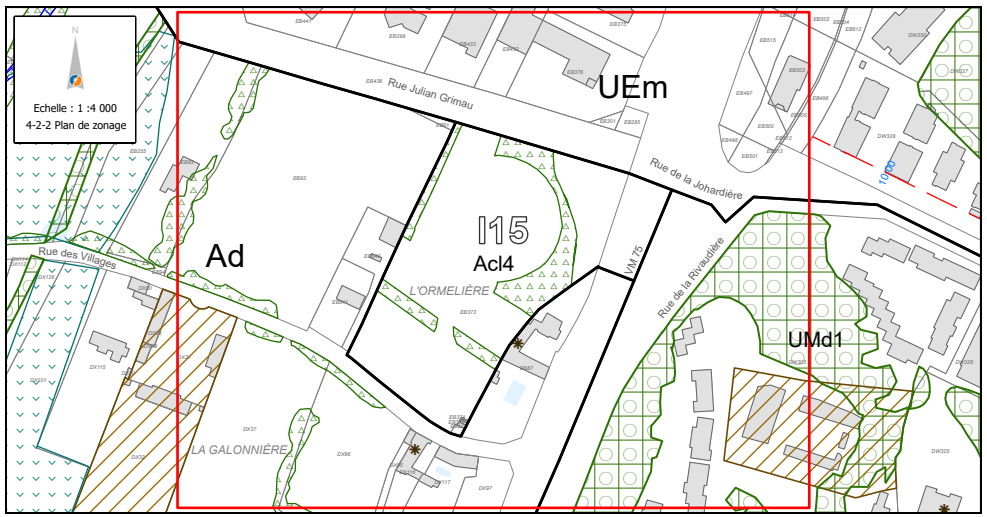
- **créer un Espace Paysager à Protéger (EPP), sur la parcelle cadastrée EB373 d'une surface de 2 263 m².**

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



7. EXTENSION DE LA POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ - ROUTE DE VANNES

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : I18

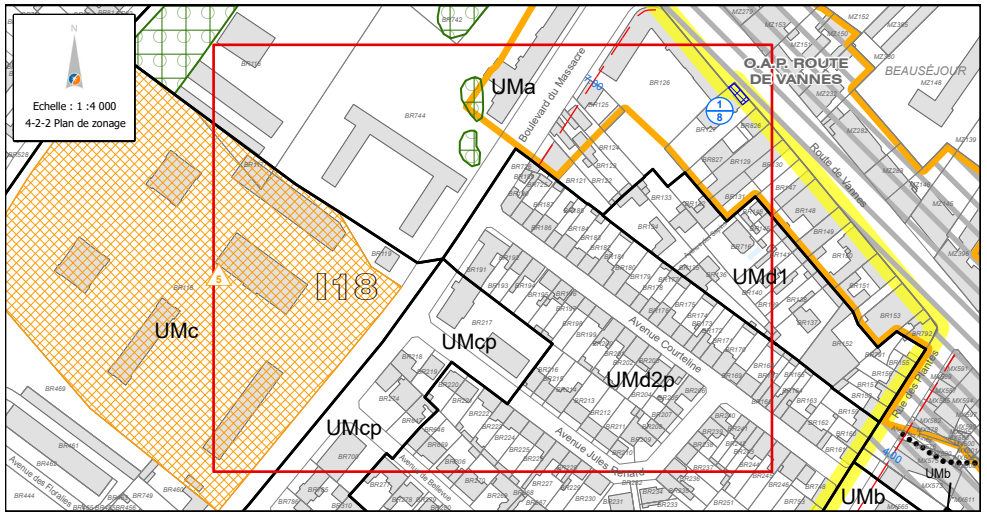
Sur la route de Vannes et principalement sur Nantes, le choix a été fait de mettre en place une grande polarité commerciale sur cet axe commerçant au moment de l'élaboration du PLUm. Suite à une étude dédiée au commerce dans le cadre de l'étude urbaine, le redécoupage de cette grande polarité a été affirmé. Il en résulte un morcellement de la polarité initiale en 3 sections : Longchamp, Sainte Thérèse et Beauséjour pour permettre de mieux correspondre à la réalité des commerces et aux objectifs de polarisation.

Afin d'intégrer des commerces existants sur la commune de Saint-Herblain, il est proposé :

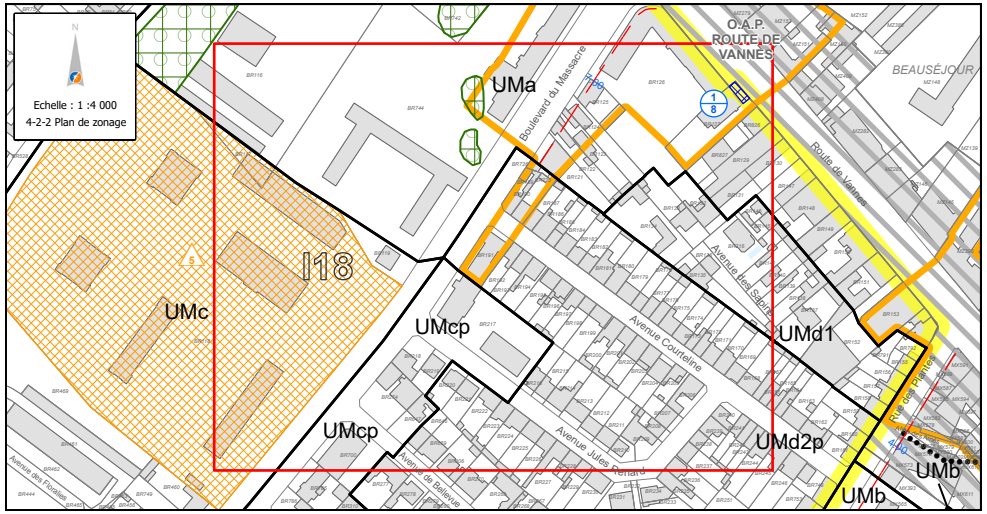
- **d'étendre le périmètre de polarité commerciale de proximité à l'ouest, jusqu'à la parcelle BR191 au 25 Boulevard du Massacre.**

SAINT-HERBLAIN

AVANT



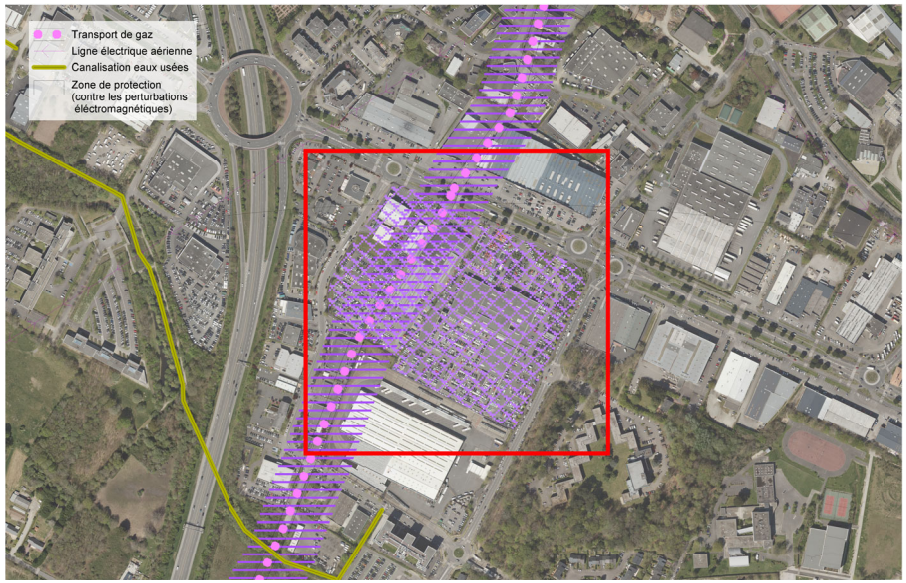
APRÈS



8. AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - SECTEUR DES LIONS / ROUTE DE VANNES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHE : H17



1/ Création d'un Emplacement Réservé (ER) flottant pour extension du CETEX Marcel Paul

Les objectifs de l'Emplacement Réservé flottant

Cet ER, d'environ 6,5 hectares, est situé à l'Ouest de la Métropole sur le secteur de la Route de Vannes sur la commune de Saint Herblain. Il doit permettre notamment d'atteindre les objectifs de report modal affichés dans le Plan de Déplacement Urbain et d'atteindre l'objectif affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUm qui vise l'objectif de 72 % de déplacements en modes alternatifs à la voiture individuelle à horizon 2030.

Les caractéristiques de l'Emplacement Réservé flottant

L'instauration d'un ER flottant doit permettre d'anticiper la saturation à horizon 2027 des Centres Techniques d'Exploitations (CETEX) permettant le stockage des rames de tramway et de bus de l'ouest de la métropole et notamment celui de Marcel Paul.
En effet, il importe d'améliorer et d'organiser les conditions du report modal en entrée de ville, à proximité du terminus de la ligne 3 Marcel Paul, à partir de la porte de Sautron et au contact de la route de Vannes, identifiée pour accueillir un réseau de transport en commun structurant entre Nantes et Sautron.
Dès lors le tènement foncier situé au Nord du CETEX existant et du terminus du tramway 3, actuellement occupé par des concessionnaires automobiles, peut permettre de répondre aux besoins d'équipements de mobilité métropolitain structurants.
Les premières études de faisabilités ont été engagées. Si elles permettent d'évaluer les besoins en surface d'un tel équipement, elles ne permettent pas encore de définir de façon précise l'emplacement de cet équipement sur le foncier.
Dès lors, il est proposé de créer un emplacement réservé « flottant » entre le CETEX existant et la Route de Vannes.

Évaluation environnementale

La mise en place de l'ER flottant doit permettre de développer les infrastructures techniques permettant le développement des transports en commun et ainsi concourir au développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.
Ces projets doivent également permettre, in fine, de tendre vers l'objectif de diminution de 50 % des émissions de gaz à effet de serre par habitant.

Analyse des incidences de l'ER flottant en matière de biodiversité, paysage et déplacements

Les parcelles concernées par l'instauration de cet ER flottant sont actuellement occupées par des bâtiments accueillant des activités économiques (concessionnaires automobiles, magasin de luminaire) et de grands espaces de stationnement aériens.

Les enjeux en termes de paysage et de biodiversité sont donc très limités dans la mesure où il s'agit d'un site quasiment entièrement artificialisé avec très peu d'espaces de pleine terre. L'instauration de cet ER flottant n'a donc aucun impact en matière de préservation de la biodiversité et d'éléments paysagers.

En termes de déplacements, le site concerné dispose d'une position stratégique dans le prolongement du CETEX existant mais également concernant la desserte en TCSP structurant qui en font un site bien desservi. Cet ER flottant a une incidence positive en termes de déplacements dans la mesure où il doit permettre de développer le réseau de transport en commun et donc favoriser le report modal.

2/ Création d'un Emplacement Réservé pour extension du P+R Marcel Paul

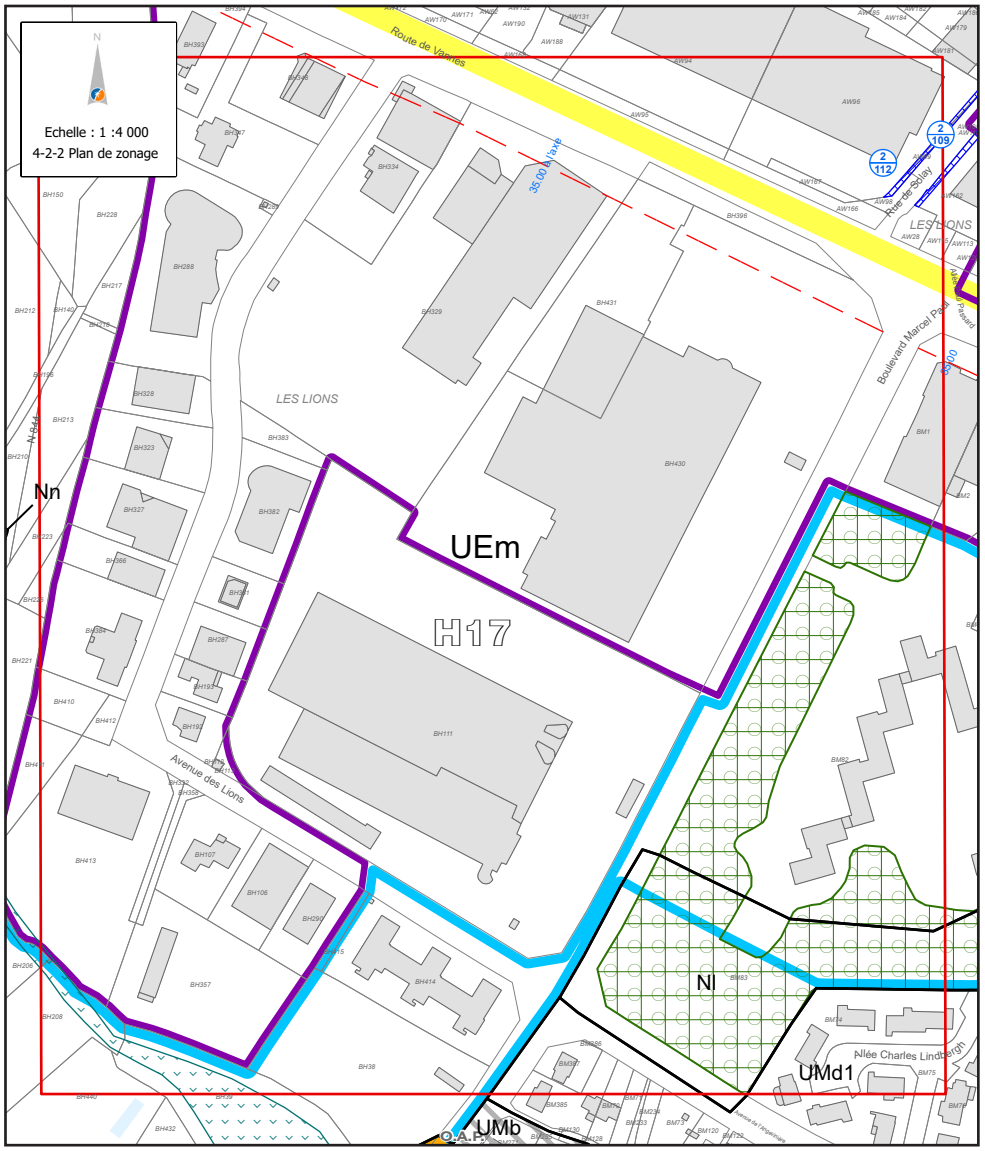
En complément de l'ER flottant et dans l'objectif d'accompagner et de faciliter le report modal en entrée de ville, il est également prévu d'augmenter l'offre de stationnement au niveau du P+R Marcel Paul en instaurant un ER permettant l'agrandissement du parking existant sur sa partie Ouest.

Il est proposé :

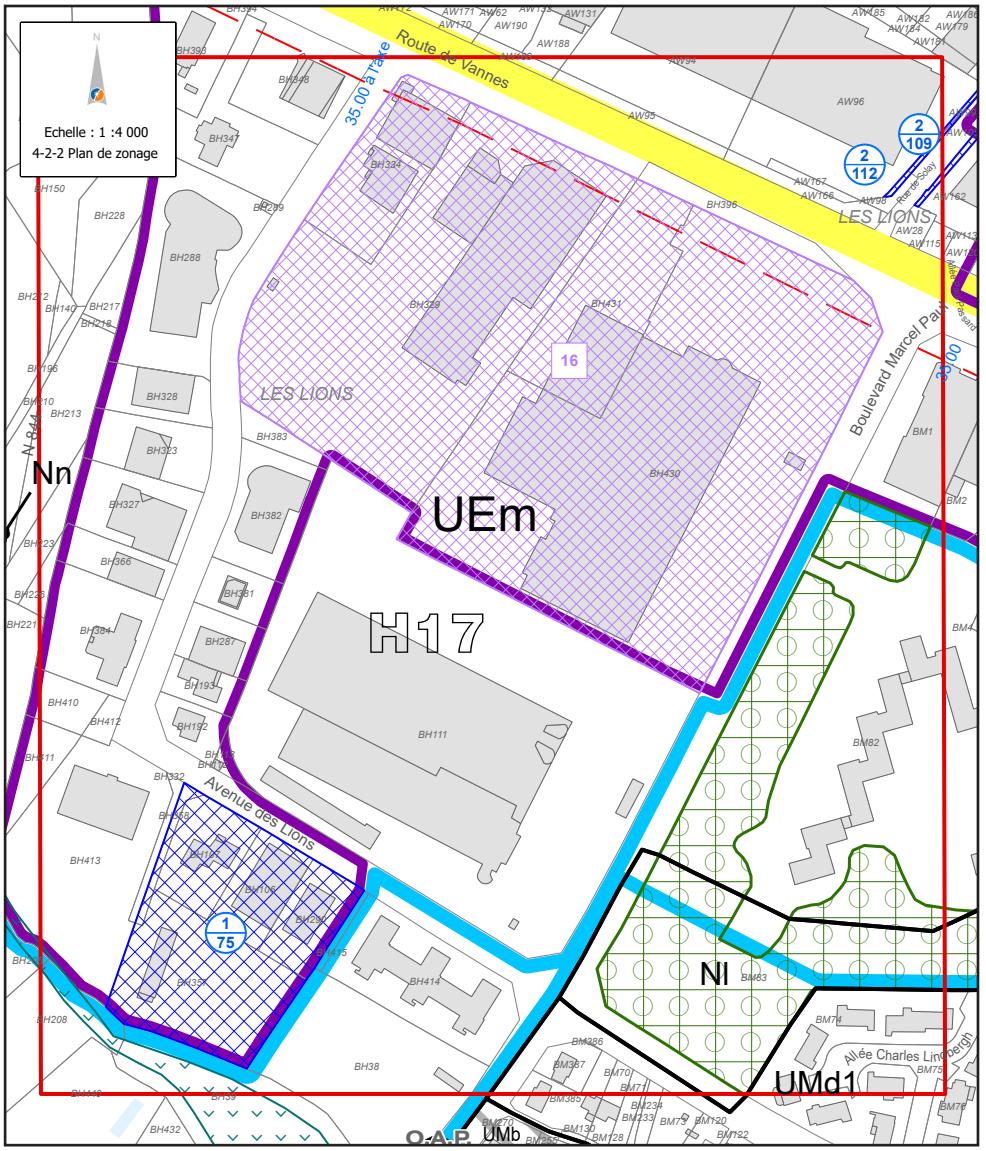
- **d'ajouter un ER flottant d'une surface totale de 64 610 m², au bénéfice de Nantes Métropole, pour extension du Centre Technique d'Exploitation (CETEX) sur les parcelles BH329, BH334, BH430 et BH431 ;**
- **d'ajouter un ER d'une surface totale de 11 500 m², au bénéfice de Nantes Métropole pour extension du parking relais (P+R) Marcel Paul sur les parcelles BH106, BH107, BH290, BH357 et BH358.**

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



9. AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : J15, J16, K15, K16

Ajout d'emplacements réservés pour élargissement de voirie ou d'espaces publics

Les caractéristiques du projet de maillage pour les modes doux

Au-delà de la mise en œuvre métropolitaine du principe de la ville de la courte distance – du quart d'heure, l'aménagement d'espaces publics de qualité et le développement d'un maillage structurant de proximité pour les modes doux contribuent à rendre attractifs la marche et le vélo.

Le développement d'un maillage vélo structurant sur l'ensemble du territoire Loire-Chézine est particulièrement nécessaire pour favoriser les déplacements actifs quotidiens, relier les centralités, les polarités économiques et commerciales et permettre notamment le rabattement des quartiers d'habitat vers les centralités/polarités et le réseau structurant de transports collectifs.

Par délibération du 12 février 2021, Nantes Métropole a adopté le nouveau Schéma directeur des itinéraires cyclables. Il dessine la carte du futur réseau vélo métropolitain. Dès 2026, 50 kilomètres de voies magistrales lisibles et sécurisées seront créées.

Les modifications apportées

Dans l'attente des études de faisabilités qui vont être engagées sur les axes identifiés dont certains se situent sur le territoire de Saint-Herblain. il est proposé de créer des emplacements réservés sur des secteurs contraints, sur lesquels des projets immobiliers pourraient voir le jour et venir contrarier des futurs aménagements d'espaces publics.

Le boulevard Charles de Gaulle ainsi que le Boulevard François Mitterrand accueilleront un itinéraire cyclable magistral. Un point dur au carrefour F. Mitterrand/De Gaulle sur la parcelle DV67 a été identifié. Il sera nécessaire d'y élargir l'espace public pour permettre de faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes.

Il est proposé de :

- **créer un nouvel Emplacement Réservé au bénéfice de Nantes Métropole d'une surface de 743 m², avec pour objet « élargissement de voirie » sur la parcelle cadastrée DV67 au carrefour des boulevards F. Mitterrand et du Général de Gaulle.**

Dans le cadre d'une étude menée sur le Quai Cormerais, l'enjeu de l'amélioration des déplacements actifs, de la sécurisation des traversées et de la requalification des espaces publics a été étudié pour améliorer l'accès aux bords de Loire. Sur l'axe de la VM107, il s'agit également de prendre en compte les enjeux relatifs à l'aménagement de l'axe magistral vélo et de la requalification de cet axe d'entrée de Ville.

Il est donc proposé de :

- **créer un nouvel Emplacement Réservé au bénéfice de Nantes Métropole au Nord du quai Cormerais, d'une surface de 12 737 m², pour « élargissement de voirie » dont l'objectif est l'amélioration des déplacements tout mode.**

La création des continuités pour les promenades au cœur des espaces naturels et en bords de Loire constitue 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.

Dans l'objectif d'améliorer l'accès aux bords de Loire, des emplacements réservés n°1-45 et n°1-56 ont été définis lors de l'élaboration du PLUm pour créer des liaisons douces Est-Ouest. À l'occasion de l'étude menée sur le quai Cormerais, la qualité des espaces publics, leurs usages ont été analysés en lien avec les ambitions en termes d'activités économiques de bords de Loire.

Les liaisons Nord/Sud pour accéder aux bords de Loire sont indispensables mais leur localisation future sera requestionnée.
Il est proposé de :

- **modifier le statut des Emplacements Réservés n°1-45 et n°1-56 en Emplacements Réservés « flottants ».**

SAINT-HERBLAIN

Dans le quartier bourg, de nombreux projets immobiliers viennent s'inscrire dans le processus de renouvellement urbain au sein d'un tissu urbain constitué dans lequel les espaces publics ne sont pas suffisamment dimensionnés et/ou qualifiés pour accueillir l'ensemble des mobilités et des usages.

Chemin des Bodinières, il est proposé de :

- **créer un Emplacement Réservé au bénéfice de Nantes Métropole, d'une surface de 40 m², pour élargissement d'espaces publics dans la continuité des espaces publics dimensionnés au nord pour accueillir une piste cyclable et un trottoir. Les parcelles concernées sont les suivantes : DC56, 57, 58, 59 et DC407.**

Chemin de l'Audience, il est proposé de :

- **créer un Emplacement Réservé au bénéfice de Nantes Métropole, d'une surface de 380 m², pour élargissement d'espaces publics afin d'améliorer la circulation tout mode dans un secteur qui s'est densifié. Les parcelles concernées sont les suivantes : DE64, 67, 68, 87 et DE460.**

Impasse de la Carrée il est proposé de :

- **créer un Emplacement Réservé au bénéficie de Nantes Métropole, d'une surface de 170 m², pour élargissement d'espaces publics dans la continuité des espaces publics dimensionnés au Nord pour accueillir des déplacements actifs et améliorer le maillage du quartier. Les parcelles concernées sont les suivantes : DD339, 340 et DE341.**

Rue Robert Schuman, il est proposé de :

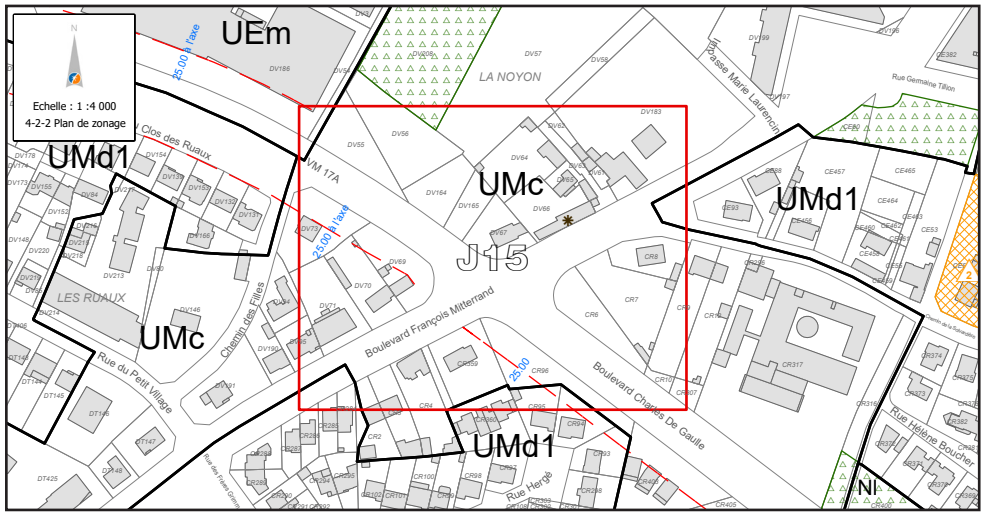
- **créer un Emplacement Réservé au bénéfice de Nantes Métropole, d'une surface de 2 450 m², pour « aménagement de voirie » afin d'y aménager des trottoirs.**

Impasse Léoncie Kérivel, il est proposé de :

- **créer un Emplacement Réservé au bénéfice de Nantes Métropole, d'une surface de 233 m² sur la parcelle CR305, pour « aménagement de voirie » afin d'anticiper le besoin d'accéder aux parcelles concernées par l'ERMS 3. Cet accès est positionné de façon à faire face à l'impasse Adrienne Bolland et permettre le maillage d'une future opération d'habitat potentielle..**

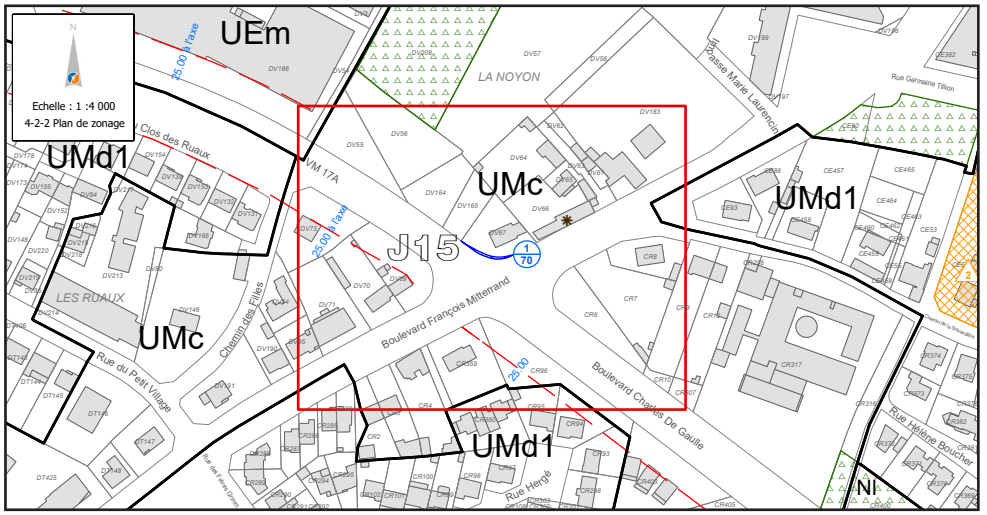
La mise en œuvre de ces emplacements réservés répond à l'ambition de promouvoir les mobilités actives mais également de favoriser leurs usages grâce à des aménagements d'espaces publics continus, de qualité et sécurisés.

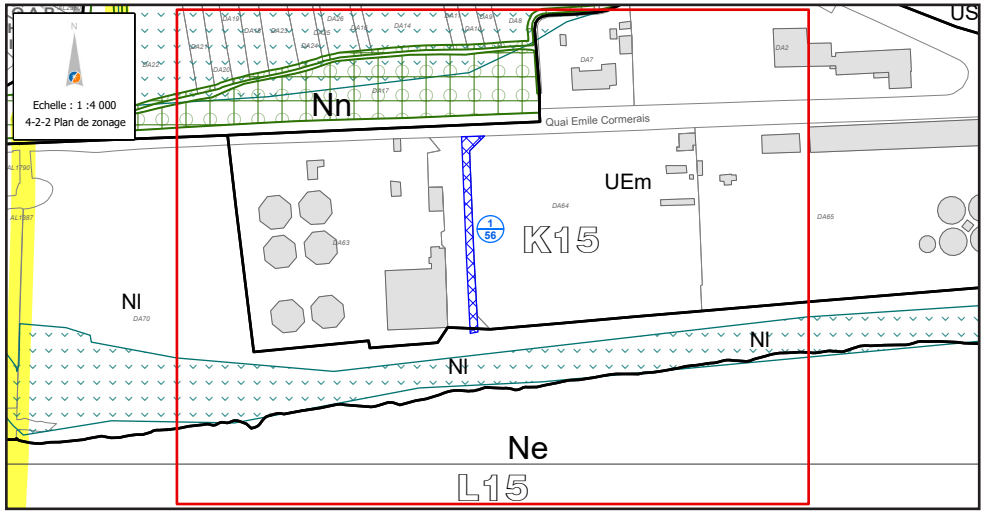
AVANT



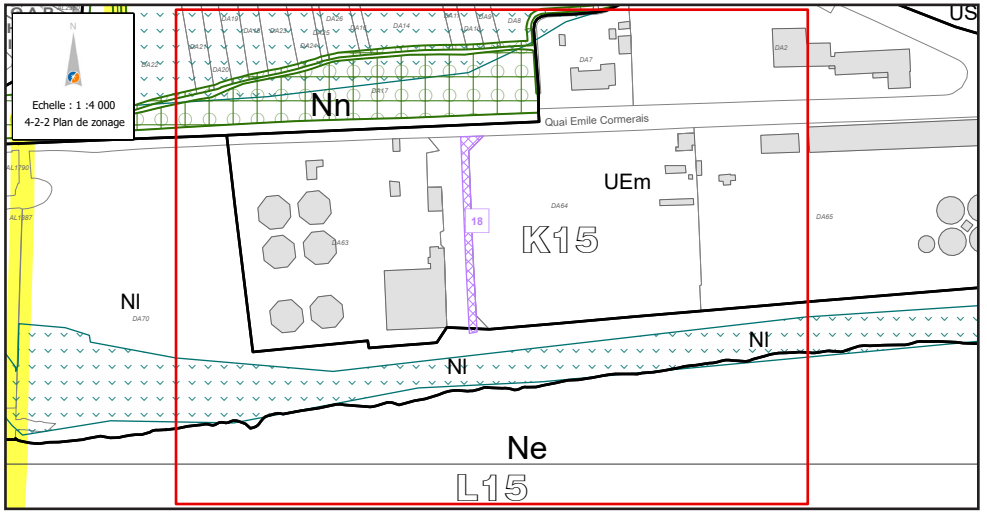
Ajout d'un ER Boulevard François Mitterand

APRÈS

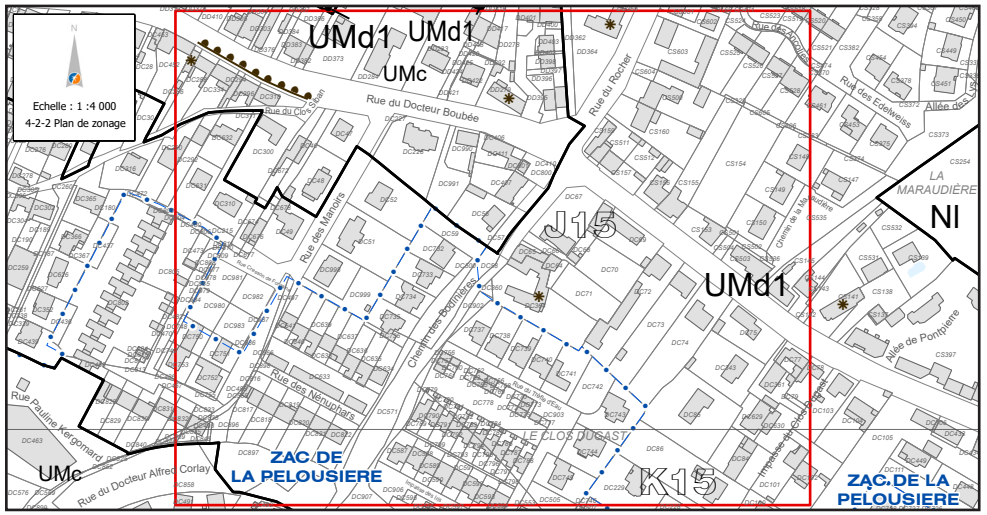
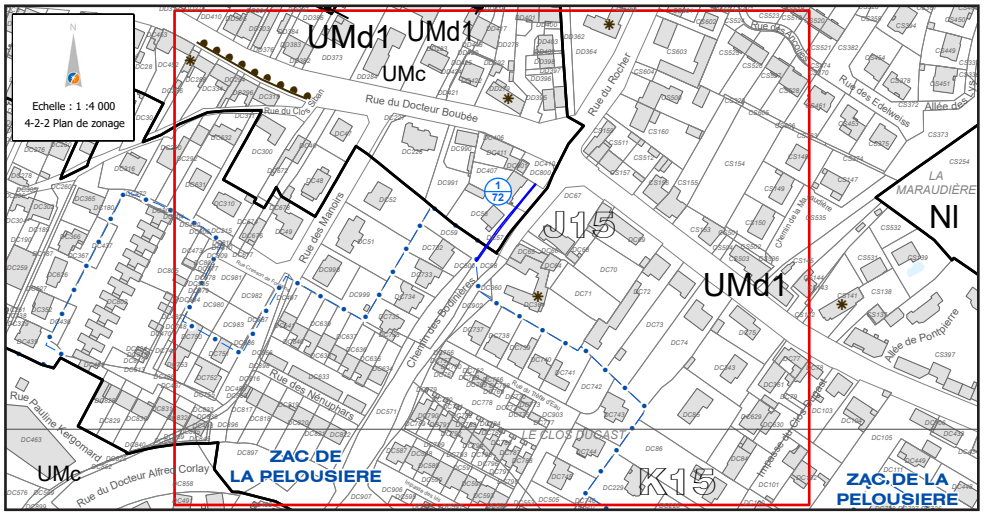
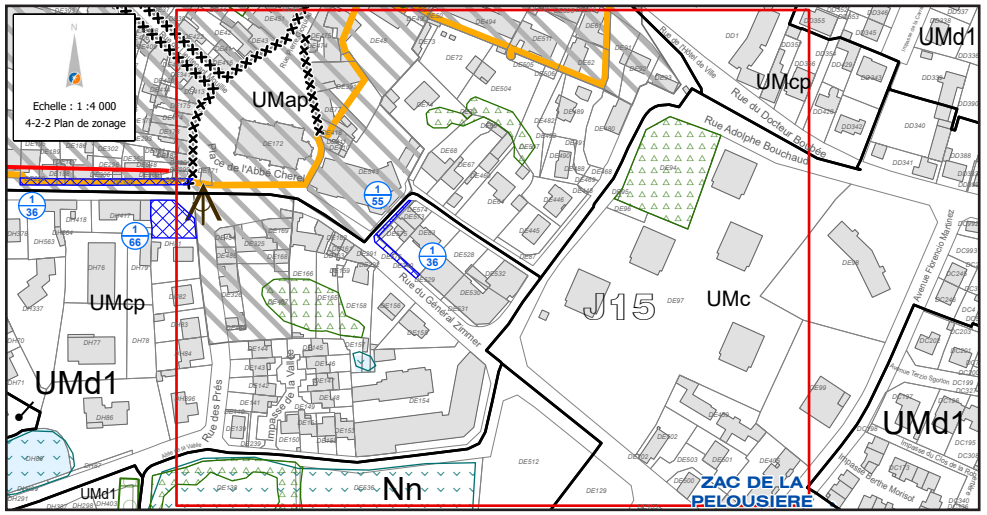
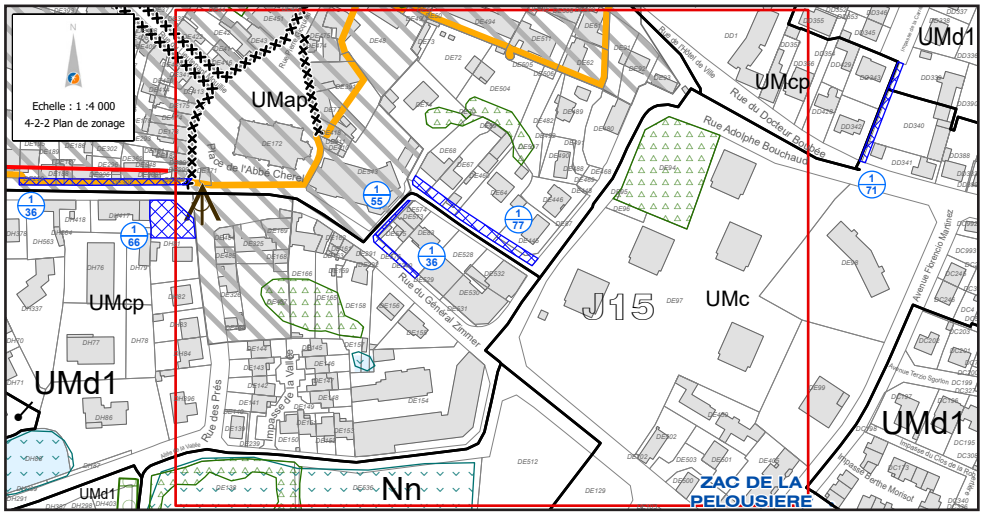




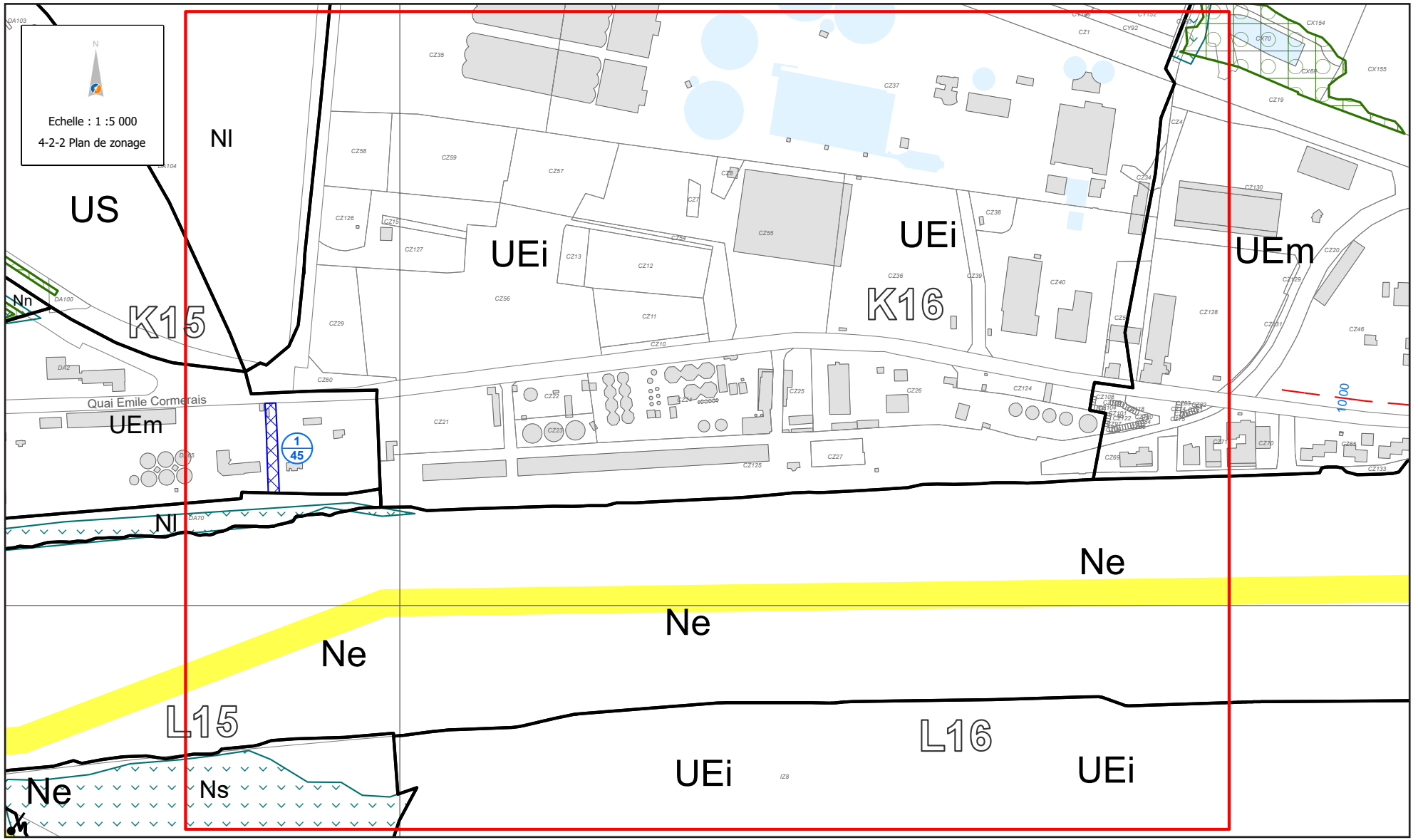
Modification de l'ER 1-56 par un ER flottant



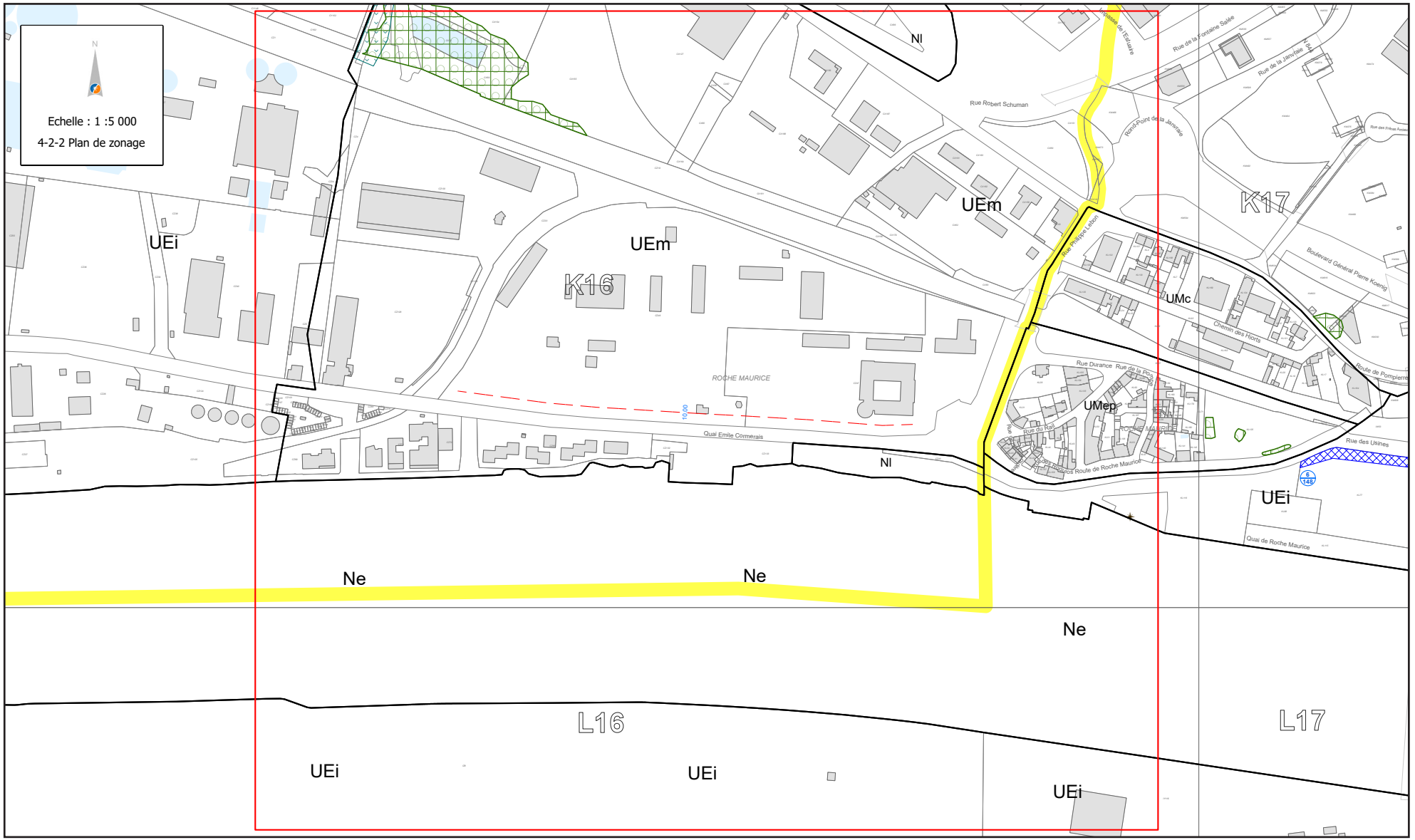
SAINT-HERBLAIN

AVANT	APRÈS
	
Ajout d'un ER chemin des Bodinières	
	
Ajout d'un ER chemin de l'Audience	

AVANT

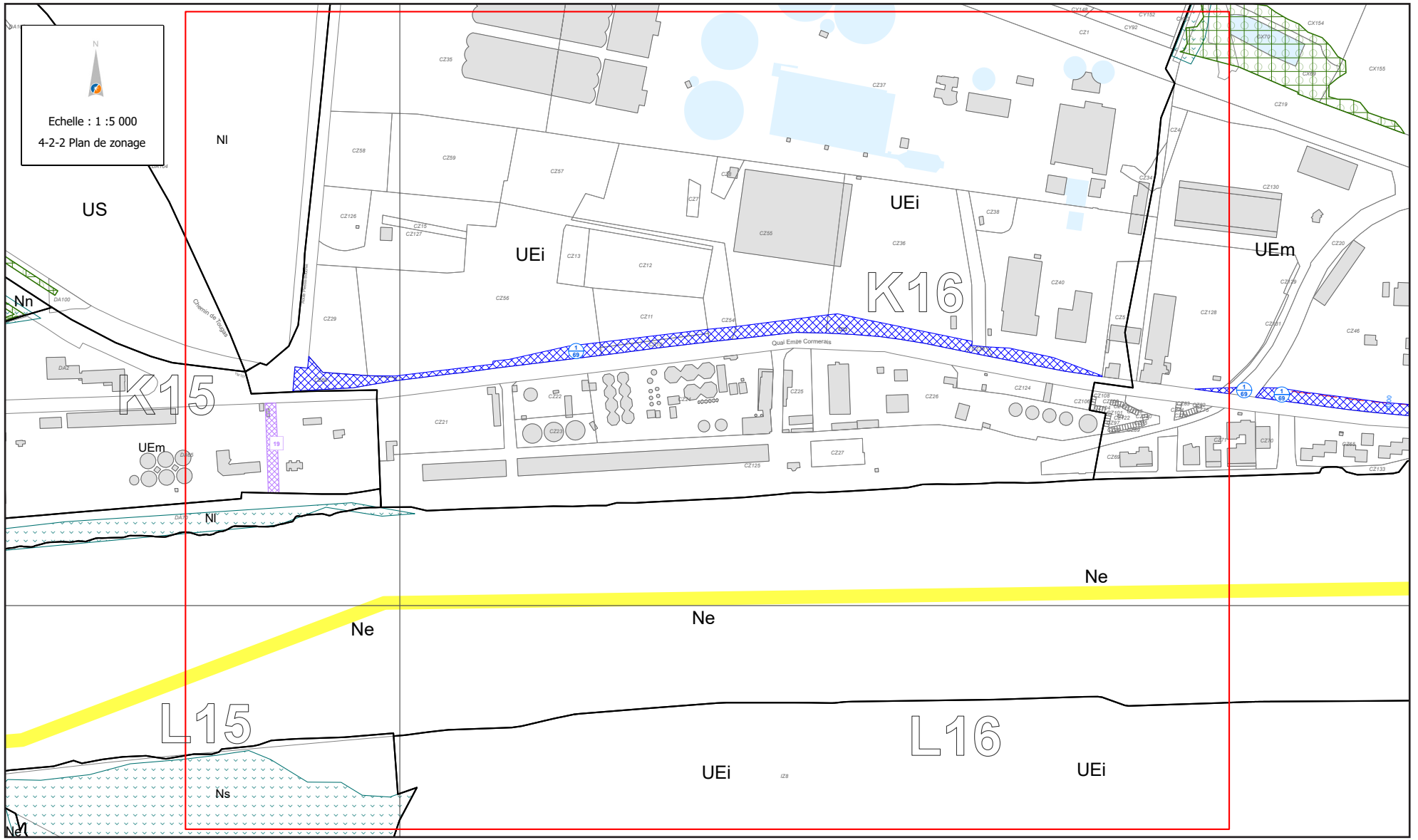

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
US
UEi
UEi
UEm
Nn
K15
K16
Quai Emile Cormerais
UEm
Nl
Ne
Ne
Ne
L15
L16
UEi
UEi
Ne
Ns

AVANT

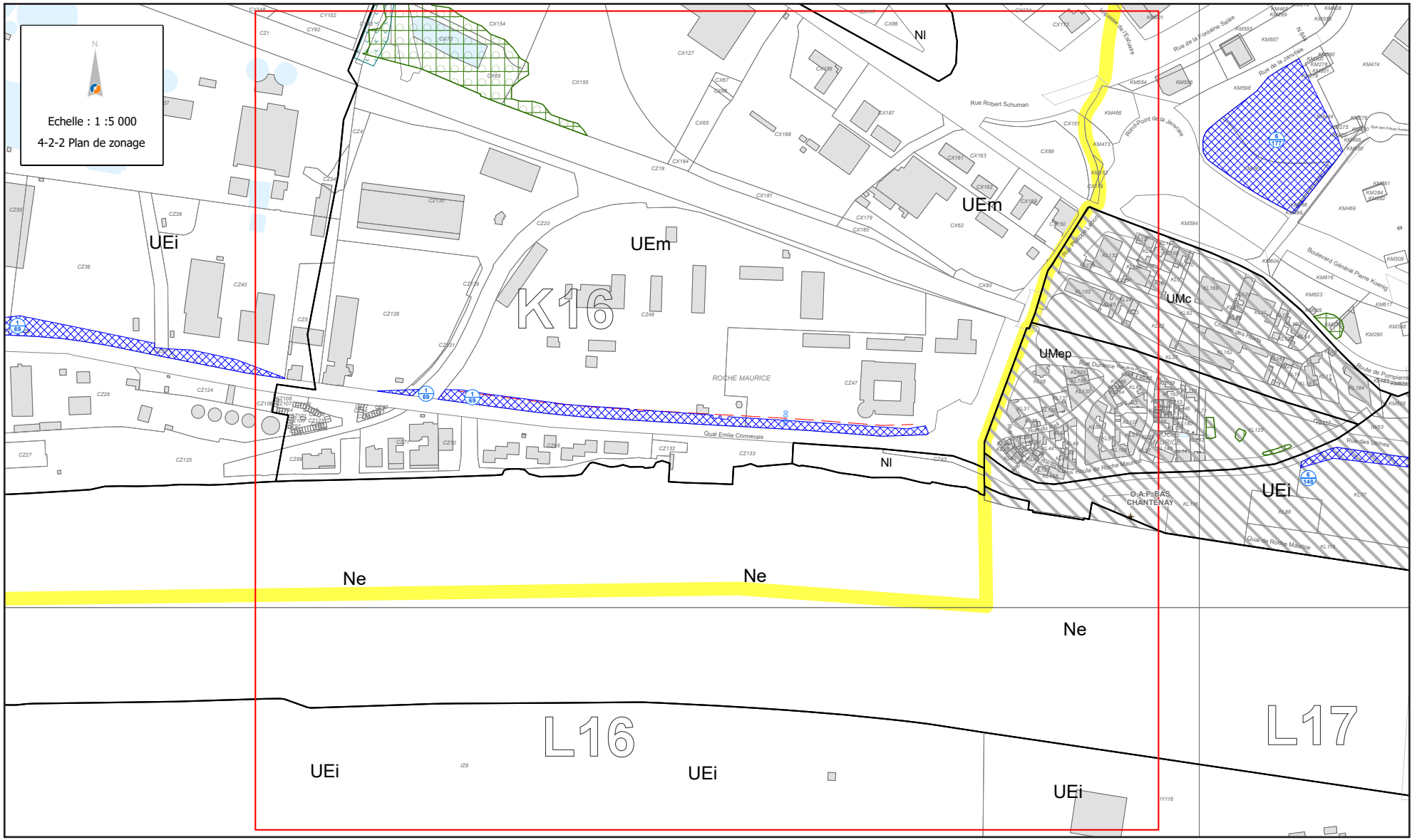


Ajout d'un ER Quai Cormerais et modification de l'ER 1-45 en ER flottant

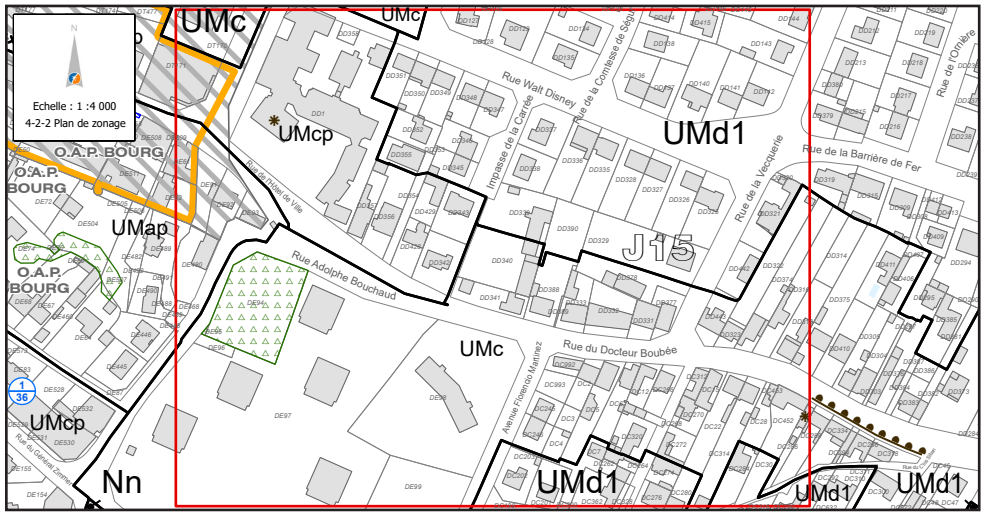
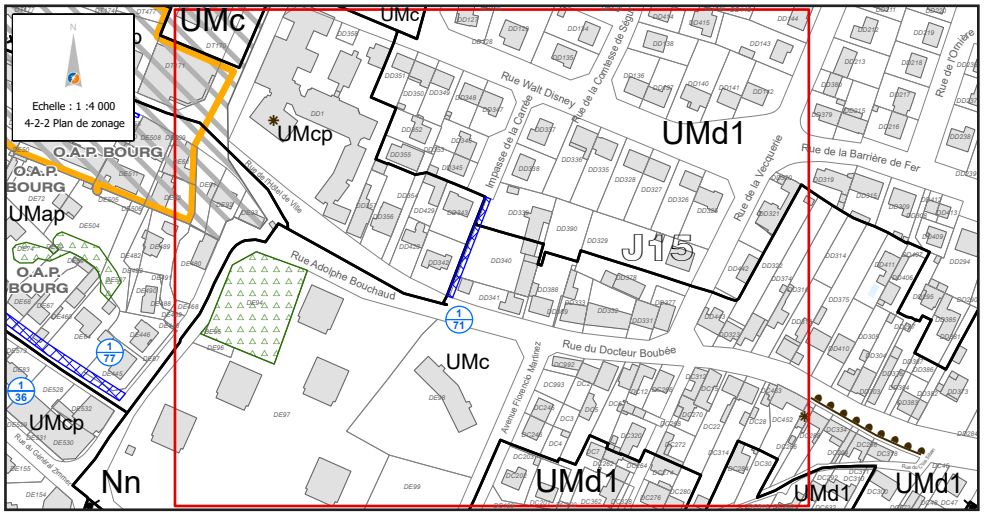
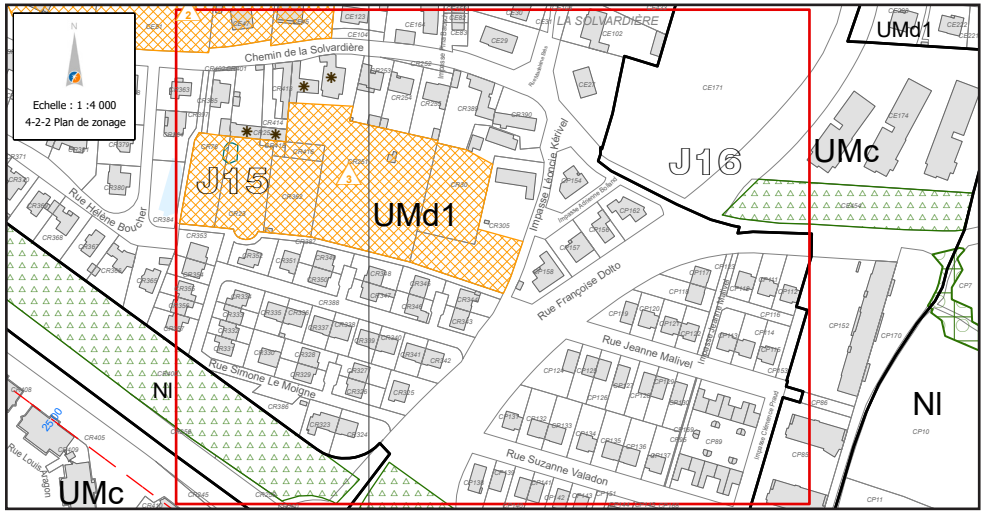
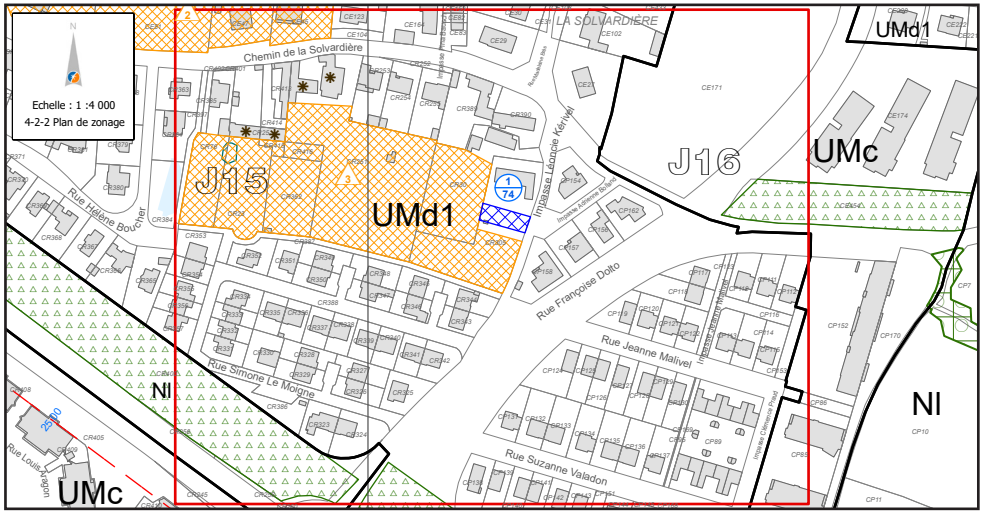
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
US
UEi
UEi
UEm
Nn
K16
K15
Qual Emile Cormerais
UEm
Nl
Ne
Ne
Ne
L15
L16
UEi
UEi
Ns
Ne

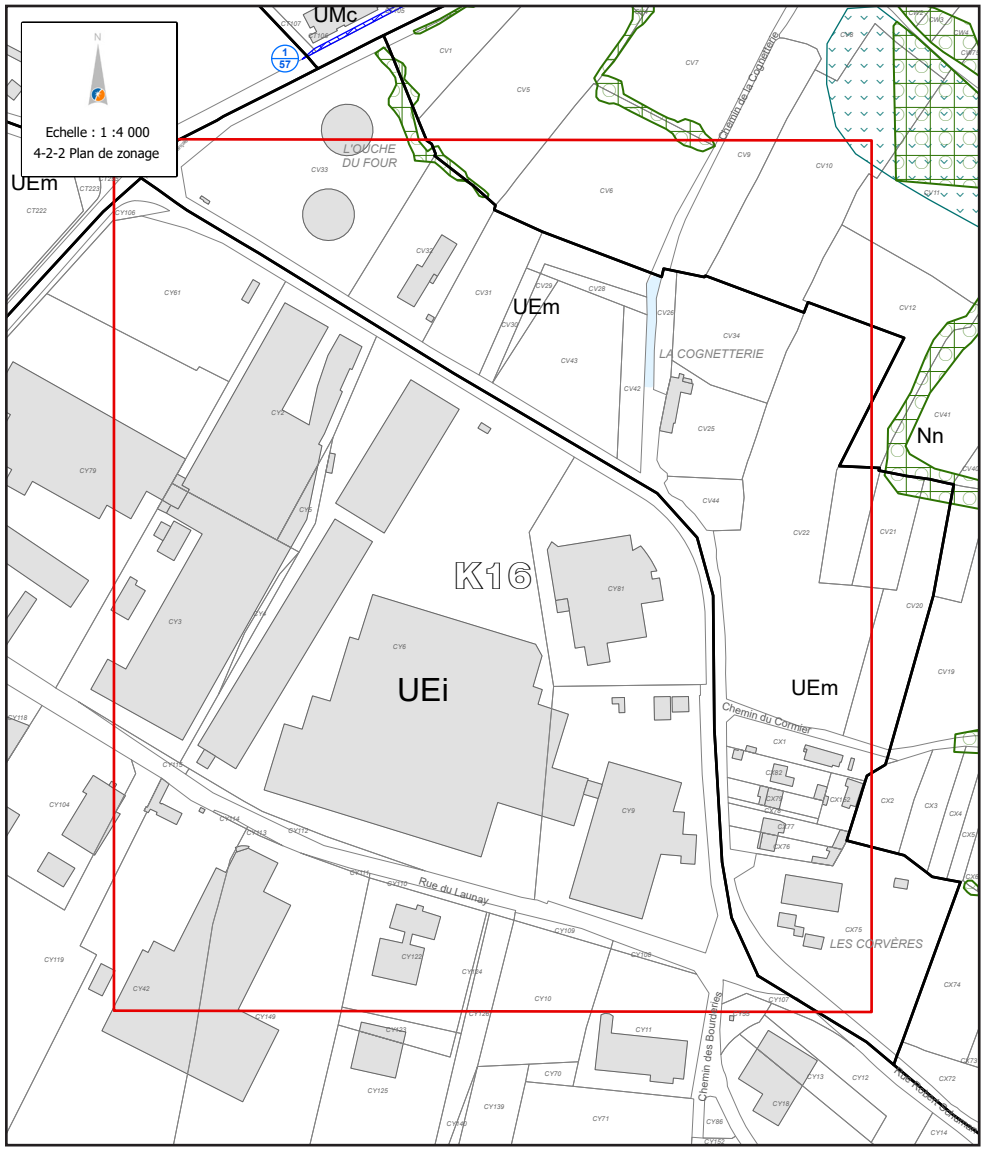
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEm
K16
UEm
UMc
UMep
UEi
Ne
Ne
Ne
L16
L17
UEi
UEi
UEi
NI
NI
ROCHE MAURICE
Qual Emile Cormerais
Rue Robert Schuman
Rue de la Fontaine Salée
Rue de la Jonvelais
Boulevard Général Pierre Koenig
Route de Pompierre
Rue des Dunes
Qual de Rosny Mauroc
O.A.P. BAS CHANTENAY

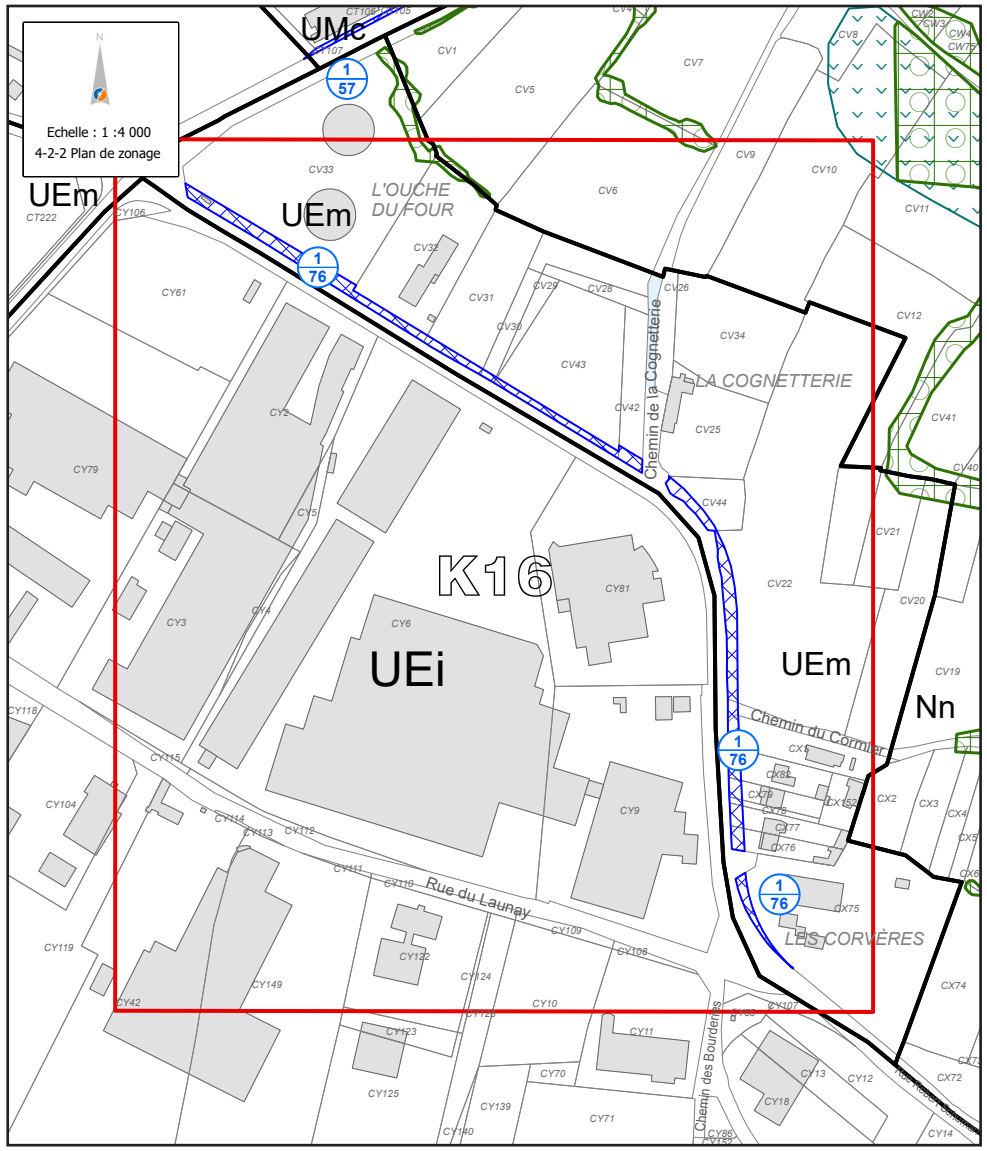
SAINT-HERBLAIN

AVANT	APRÈS
	
Ajout d'un ER impasse de la Carrée	
	
Ajout d'un ER impasse Léoncie Kérivel	

AVANT



APRÈS



Ajout d'un ER rue Robert Schuman

10. ÉVOLUTION DES NORMES DE STATIONNEMENT - BOULEVARD DU MASSACRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-5

Évolution des normes de stationnement applicables à la sous-destination logements collectifs pour les véhicules à moteur.

Dans le cadre de la révision générale du PLUm, le règlement a défini une norme de stationnement pour le logement collectif qui est différenciée en fonction de l'intensité urbaine des territoires, la qualité de la desserte en transports collectifs, l'offre et la gestion du stationnement sur l'espace public et la morphologie du tissu urbain.

La déclinaison territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a précisé les ambitions et les objectifs poursuivis du projet de la Métropole et des communes qui la composent. Un des axes est « prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilité structurants». Dans différents secteurs, Saint-Herblain s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis par le PADD et notamment celui d' « organiser la Métropole Rapprochée ».

Le boulevard du Massacre fait partie des corridors des axes de mobilité structurants compte tenu de sa desserte par la C20. Situé en limite communale avec Nantes, il est composé d'un tissu urbain hétéroclite où en fonction des secteurs que l'on traverse on peut noter la présence de tissu pavillonnaire, de grandes copropriétés composées de logements collectifs avec des espaces verts plus ou moins généreux ou de petites opérations de logements collectifs. La proximité immédiate avec Nantes et/la présence d'une desserte par des transports en commun structurants ont, sur certaines parties du boulevard du Massacre, engagé une mutation urbaine avec un renouvellement urbain remplaçant des pavillons par des logements collectifs.

De part et d'autre de l'axe, le tissu pavillonnaire relativement lâche, représente un potentiel de densification dans les années à venir. Sur cet axe, se situe le secteur « Parnasse », secteur de renouvellement urbain situé à la croisée de grands boulevards : boulevard du Massacre, avenue de Parnasse et boulevard Pierre de Coubertin, sur Nantes. On y note la présence de commerces de détail et services de proximité à l'angle de ce carrefour. Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle y a été définie pour accompagner la mutation et l'insertion des projets par rapport au tissu urbain existant dont les quartiers pavillonnaires. Ces derniers sont soumis à une forte pression en termes de stationnement dans un tissu pavillonnaire ancien dont la taille des parcelles ne permet pas d'accueillir 2 véhicules, voire aucun.

Il est donc proposé que :

- **la norme puisse évoluer à 1,3 place par logement au lieu de 1 place par logement afin d'assurer le stationnement suffisant au sein de l'opération.**

Cette évolution permettrait d'avoir des capacités de stationnement suffisantes au sein des opérations sur les parcelles en mutation et d'améliorer l'insertion des projets dans le tissu urbain constitué majoritairement de pavillons en limite immédiate.

11. CORRECTION D'UNE ERREUR - ANNEXE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-1 | PAGE : 207

Correction d'une erreur concernant l'identification d'un patrimoine bâti dans l'annexe au règlement écrit

Le PLUm a identifié un certain nombre de bâtiments à protéger et conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural afin de prendre en compte, préserver et mettre en valeur les composantes patrimoniales qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune de Saint Herblain. A ce titre, un certain nombre d'éléments patrimoniaux a été identifié en tant que patrimoine bâti, dont les bâtiments faisant partie d'une ancienne ferme à la Courtelière sur les parcelles DZ112 et 192 qui apparaissent en tant que tels avec une étoile sur le règlement graphique (4-2-2).

Cependant, l'annexe au règlement écrit (4-1-2) qui dresse la liste détaillée de tous les patrimoines bâtis du PLUm mentionne également le bâtiment situé sur la parcelle DZ 193. Or, le bâti concerné ne présente pas les qualités nécessaires et suffisantes pour être considéré comme un élément patrimonial à protéger. Ce qui explique que ce bâtiment n'a pas été identifié dans le règlement graphique. Conformément à la mention figurant sur la page de garde de l'annexe 4-1-2-5, en cas d'incohérence entre les références cadastrales et les plans de zonage au 1/2000è (pièce 4-2-2), ce sont les plans de zonage qui prévalent.

Afin de rectifier cette incohérence entre le règlement graphique et l'annexe au règlement écrit, il est proposé de :

- **supprimer la mention à la parcelle DZ193 dans l'annexe du règlement écrit (4-1-2) .**

SUD
OUEST

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP BOURG.....886
2. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - RUE DE LA CHESNAIE / DE GAULLE..... 892
3. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) N°5-25 - RUE DES NOËLLES DU PÉ..... 894
4. EXTENSION DE L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) DU BOIS DES CHARREAUX 896
5. MODIFICATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) ZONES HUMIDES (ZH) - SITE DES HIGONNIÈRES.....898
6. AJOUT DE CÔNES DE VUE - MOULIN ROTHARD.....901
7. RECALAGE DES LIMITES DE ZONES AFIN DE TENIR COMPTE DU REMANIEMENT CADASTRAL DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU..... 903

MODIFICATION DE L'OAP CENTRE-BOURG

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) :3-2-2, 4-2-2, 4-2-4

PLANCHE K11 / PAGE : 8

Réduction du périmètre de l'OAP Centre-Bourg

Les caractéristiques du site

Le périmètre de l'orientation d'aménagement recouvre le centre bourg, à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Le secteur couvre une surface de 4,9 hectares et présente une opportunité majeure pour étoffer le centre-bourg en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en cœur de ville.

Les objectifs d'aménagement

Le renouvellement urbain envisagé doit permettre de développer la centralité existante et affirmer le rôle féférateur du bourg de Saint-Jean afin de faire émerger une réelle identité locale. L'objectif est de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, permettre l'extension des équipements publics, et polariser les services de proximité pour participer à l'animation et au lien social. A cet effet, la création d'un pôle médical ou d'activités de services participerait à ce renouvellement urbain.

Justifications des évolutions proposées

Les parcelles OA 103, 104 et 105 sont situées au cœur du centre bourg et à proximité des axes majeurs de la ville de Saint Jean de Boiseau. L'emplacement est ainsi propice à la mixité des fonctions.
De plus, la proximité immédiate du périmètre commercial et des équipements majeurs de la commune, font que l'installation d'un pôle médical ou d'activités de services est souhaitable à cet emplacement central pour les habitants. Or l'OAP ne prévoit pas de mixité fonctionnelle pour ces parcelles.

Il est proposé de :

- **exclure les parcelles AO 103, 104 et 105 de l'OAP Centre-Bourg qui se voient appliquer les règles classiques de mixité fonctionnelle propres à la zone UMa.**
- **intégrer ces parcelles au plan de renforcement de mixité sociale avec un taux identique à celui des parcelles voisines hors OAP.**
- **Modifier la programmation de logement de 230 à 210**

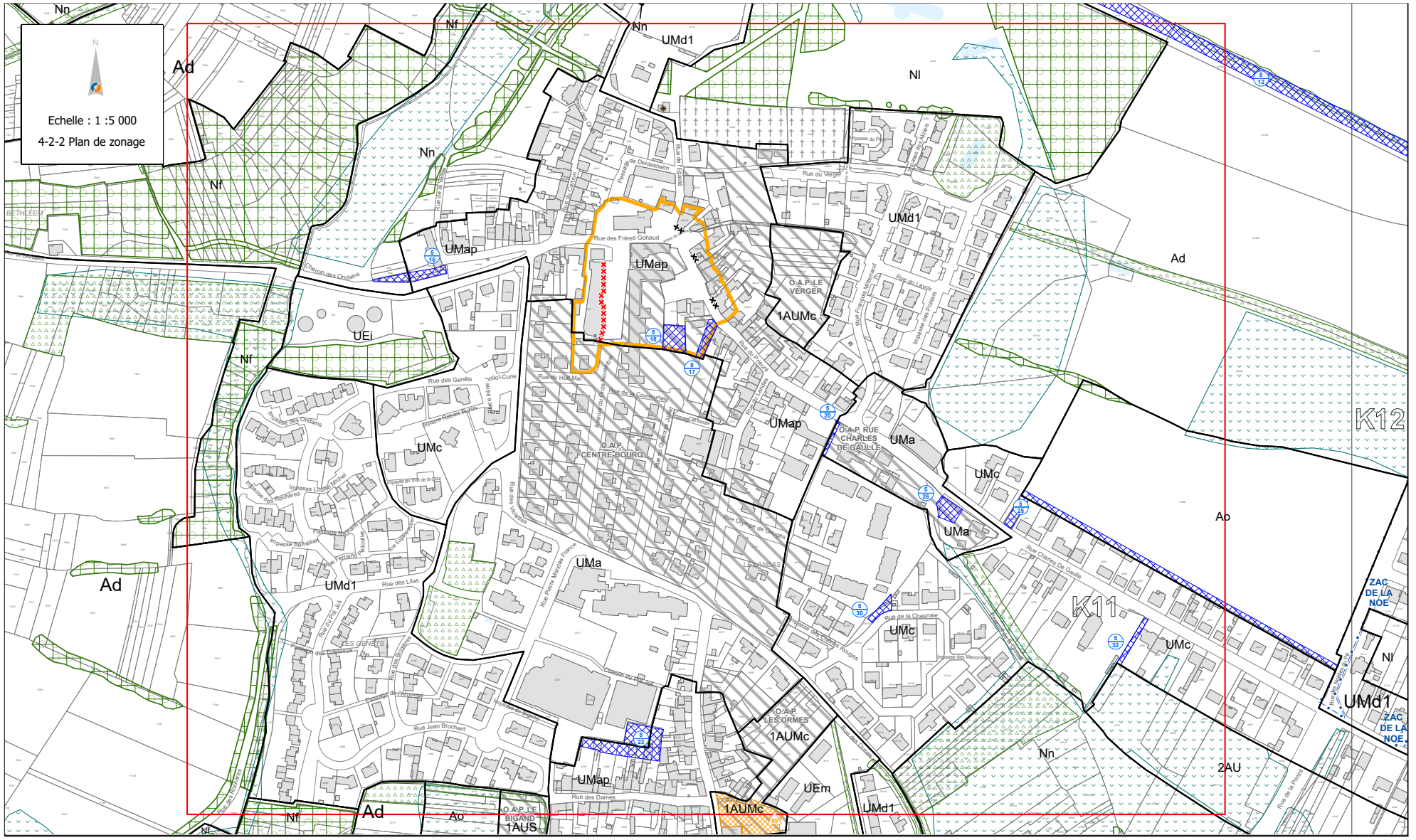
Actualisation de l'évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Centre Bourg
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 :

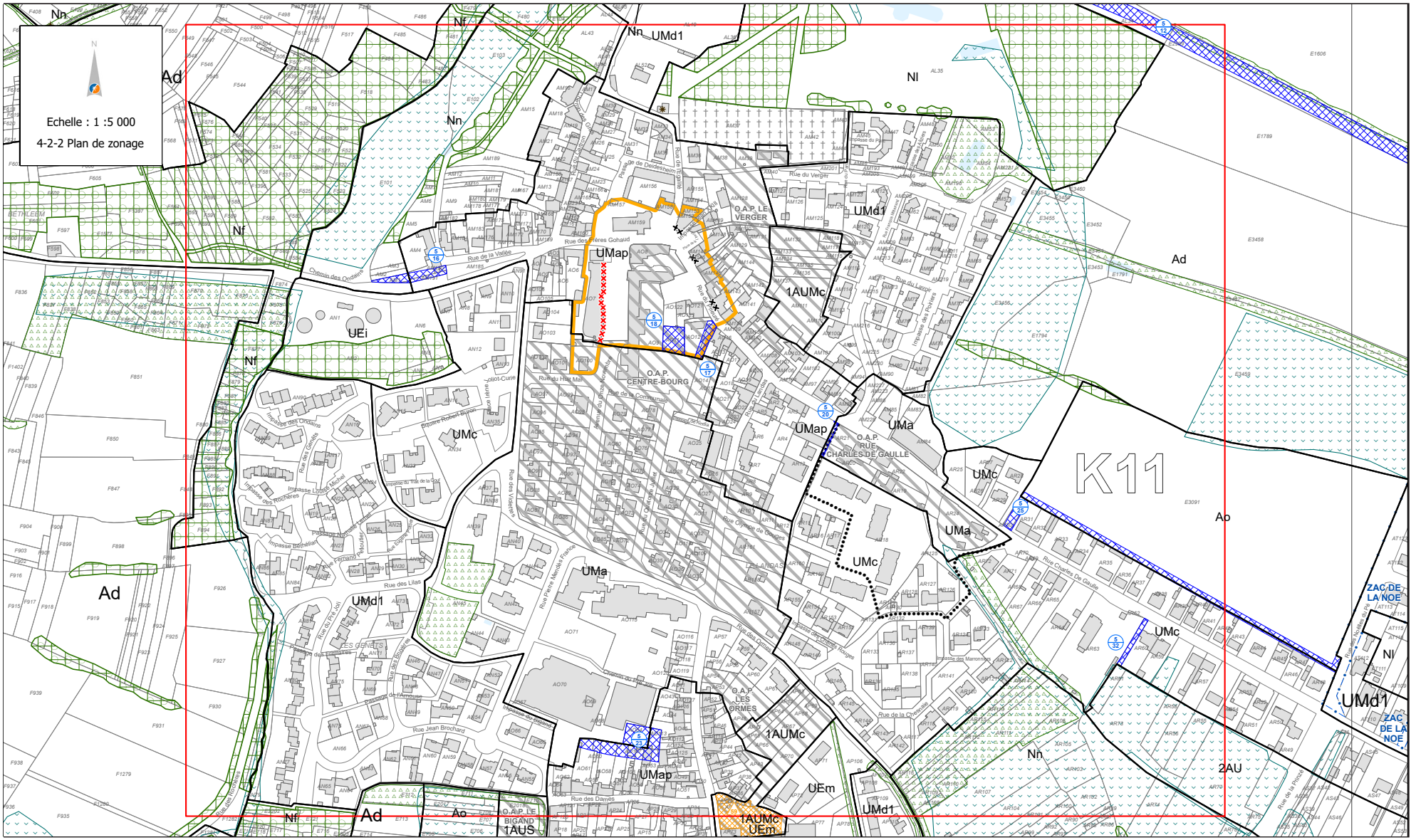
Biodiversité	Paysage	Déplacements

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.

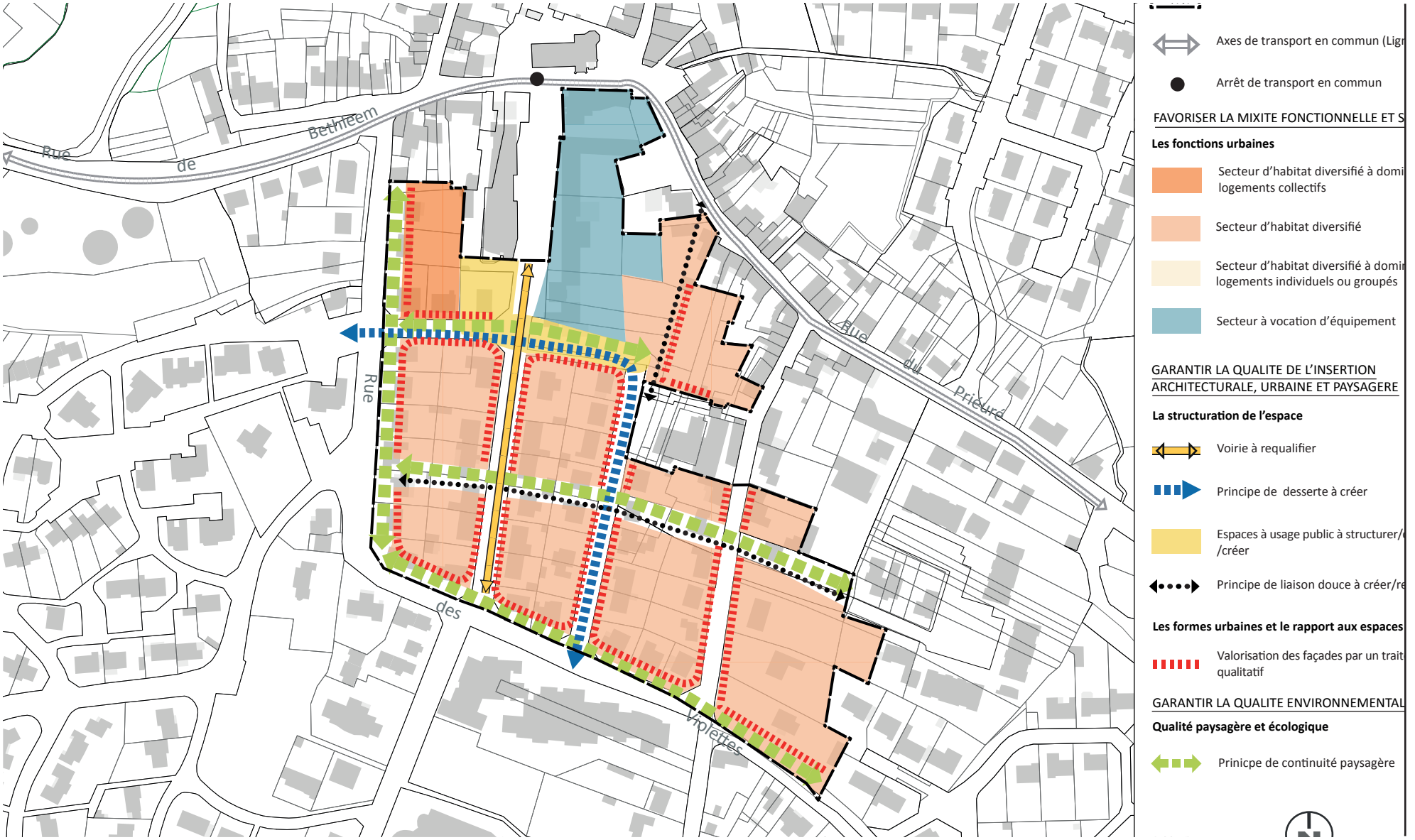
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Nf
Ad
UMd1
Nl
UMap
UEi
UMc
UMa
1AUMc
UEm
2AU
Ao
O.A.P. LE VERGER
O.A.P. CENTRE BOURG
O.A.P. RUE CHARLES DE GAULLE
O.A.P. LES ORMES
O.A.P. LE BIGAND
1AUS
K12
K11
ZAC DE LA NOE
Rue des Frères Gohaud
Rue du Verger
Rue du Haut Mai
Rue des Genêts
Rue des Lilas
Rue Jean Brochard
Rue des Dames
Rue Charles De Gaulle
Rue de la Cheshale

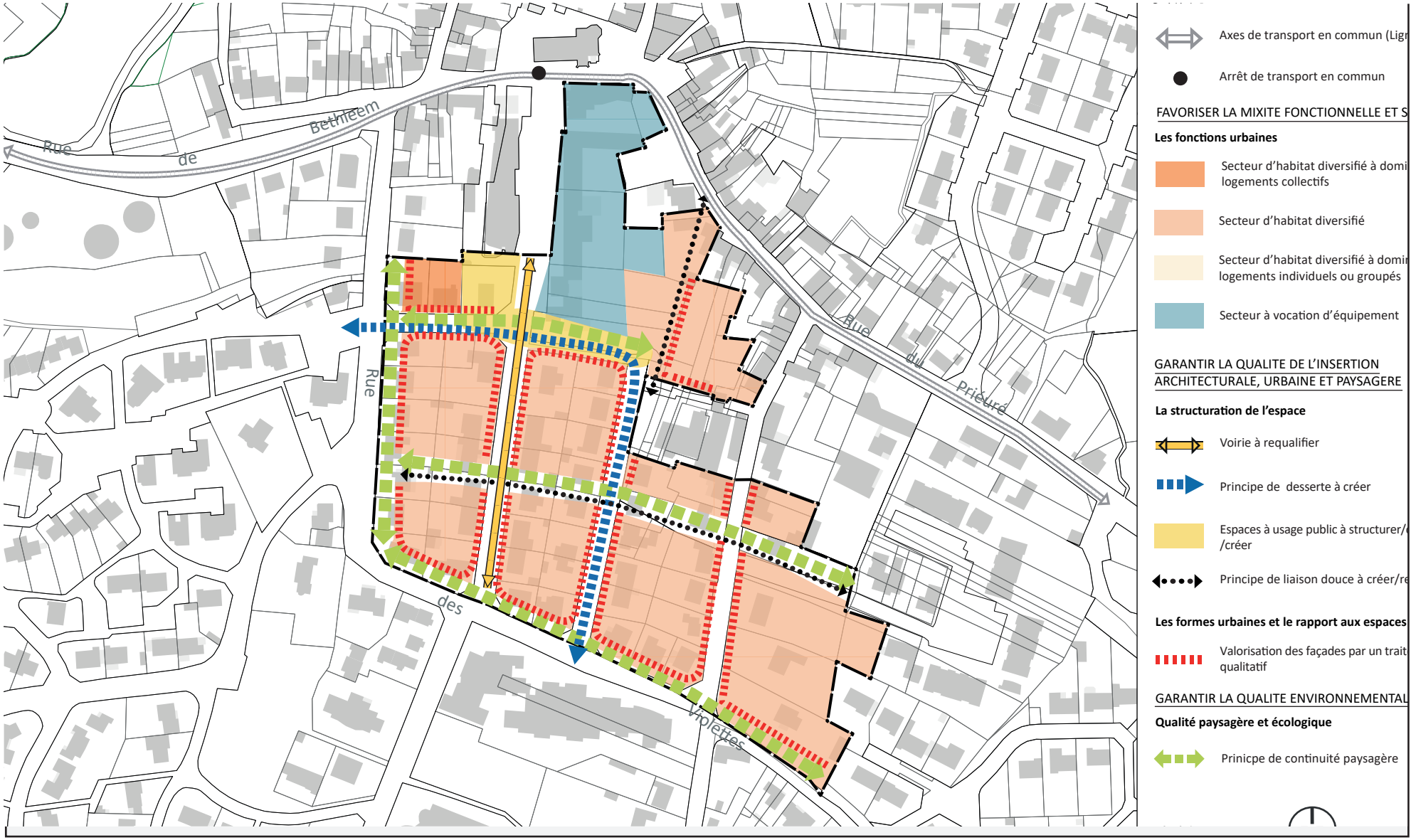
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Nf
Ad
Nl
UMd1
UMap
1AUMc
UEi
UMc
UMa
Ao
2AU
UEm
1AUMc UEm
O.A.P. LE VERGER
O.A.P. CENTRE-BOURG
O.A.P. RUE CHARLES DE GAULLE
O.A.P. LES ORMES
O.A.P. LE BIGAND 1AUS
K11
ZAC DE LA NOE

AVANT


Rue de Bethléem
Rue du Prieuré
Rue des Violettes
Axes de transport en commun (Lig
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET S
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à domi
logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à domi
logements individuels ou groupés
Secteur à vocation d'équipement
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces à usage public à structurer/
/créer
Principe de liaison douce à créer/re
Les formes urbaines et le rapport aux espaces
Valorisation des façades par un trait
qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTAL
Qualité paysagère et écologique
Prinicpe de continuité paysagère

APRÈS


Rue de Bethleem
Rue du Prieuré
Rue des Violettes
Axes de transport en commun (Lign
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET S
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à domi
logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à domi
logements individuels ou groupés
Secteur à vocation d'équipement
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION
ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces à usage public à structurer/
/créer
Principe de liaison douce à créer/re
Les formes urbaines et le rapport aux espaces
Valorisation des façades par un trait
qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTAL
Qualité paysagère et écologique
Prinicpe de continuité paysagère

2. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - RUE DE LA CHESNAIE / DE GAULLE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-3

PLANCHE : K11 / PAGE : P.69 DU 4-1-2-3

Suppression des Emplacements Réservés (ER) n°5-26 et n°5-30, ainsi que l'ajout d'un Principe de Liaison Modes Actifs - rue de la Chesnaie / De Gaulle

La mutation de la forme urbaine à Saint-Jean-de-Boiseau s'est engagée depuis quelques années, notamment via l'opération en entrée de ville sur le nord de la rue Charles de Gaulle, et a vocation à se poursuivre notamment sur le Sud de la même rue.

Afin de garantir un maillage à l'échelle de ce secteur d'entrée de ville, un Emplacement Réservé (ER) n°5-30 a été institué au PLUm au bénéfice de Nantes Métropole afin de maintenir un accès modes doux depuis la rue de la Chesnaie vers le cœur d'îlot (rue Olympe de Gouges) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle rue Charles de Gaulle.

Or, cet ER semble disproportionné et cet outil ne semble pas pertinent pour garantir la pérennité d'un cheminement permettant, à terme, de garantir un maillage modes doux entre les quartiers. Il convient donc d'instaurer en remplacement un principe de liaison modes actifs, outil davantage adapté à la finalité recherchée en termes de liaisons douces.

Par ailleurs, l'ER n°5-26 au bénéfice de la commune a été institué afin de réaliser des espaces verts en accompagnement d'un projet urbain. La commune a été mise en demeure d'acquérir le terrain concerné par cet ER par courrier du propriétaire reçu en date du 13 novembre 2020, conformément à l'article L230-1 du code de l'urbanisme.

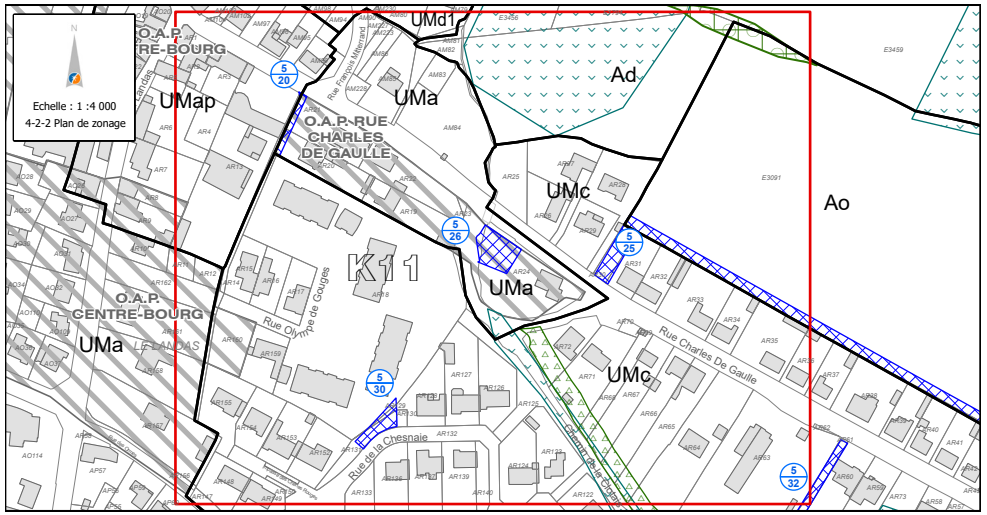
En réponse, la commune a fait savoir par courrier en date du 16 février 2021 qu'elle renonçait à l'acquisition de ce foncier, actant de fait la non réalisation de l'espace vert ayant justifié l'instauration de cet ER.

Il est proposé :

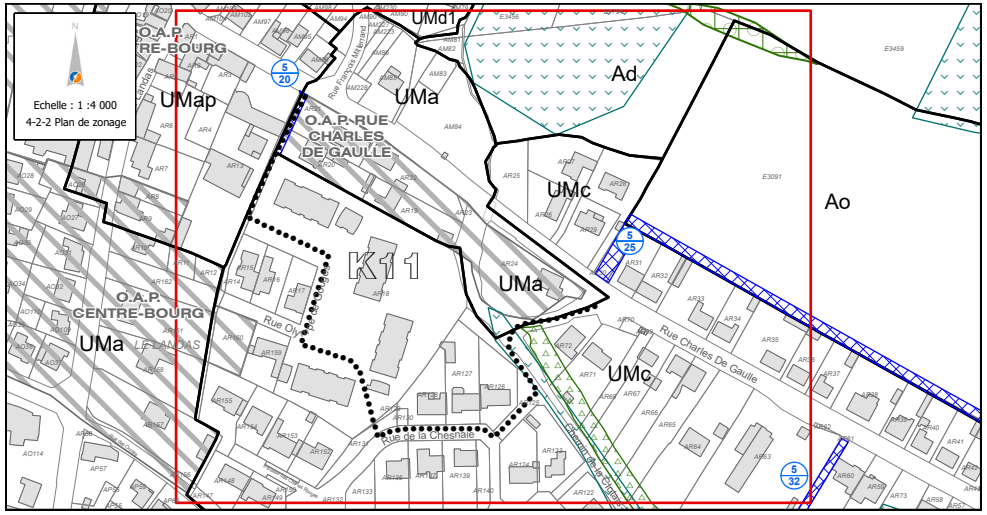
- **la suppression de l'ER n°5-26** (360 m²) sur la parcelle AR24 ;
- **la suppression de l'ER n°5-30** (194 m²) sur les parcelles AR18, AR129 et AR131 ;
- **l'instauration d'un principe de liaison modes actifs** entre l'OAP rue Charles de Gaulle et la rue de la Chesnaie (422 m).

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

AVANT



APRÈS



Suppression des ER n°5-26 et 5-30 et instauration d'un principe de liaisons modes actifs

3. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) N°5-25 - RUE DES NOËLLES DU PÉ

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2-3

PLANCHE : K11 / PAGE : P. 69 DU 4-1-2-3

Augmentation du périmètre de l'Emplacement Réservé (ER) n°5-25

L'ER n°5-25, au bénéfice de la commune a été institué afin de réaliser une liaison douce dont le tracé a été validé au titre du plan communal des déplacements doux.

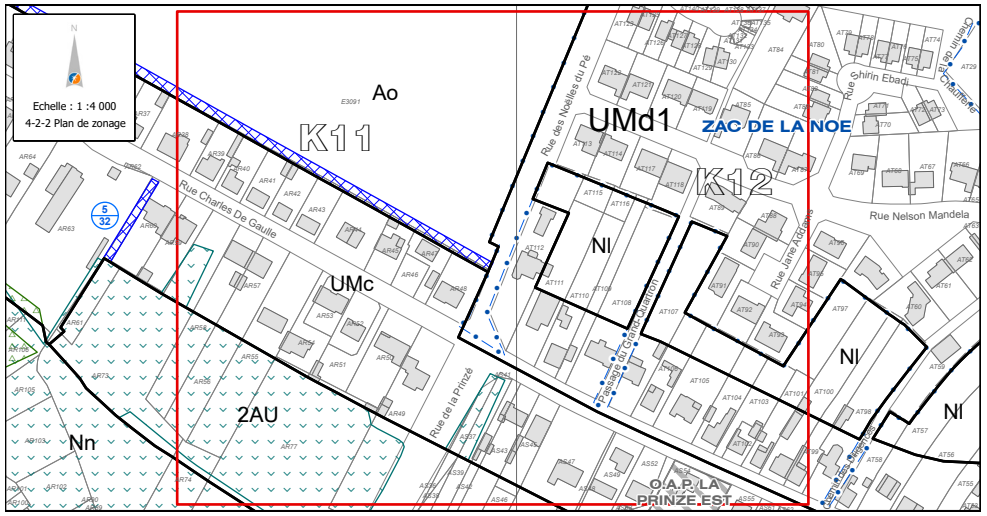
Afin de permettre une emprise suffisante et cohérente avec le cheminement existant le long de la rue des Noëlles du Pé, il est nécessaire d'agrandir à la marge vers le Nord l'emprise de l'ER n°5-25.

Il est proposé :

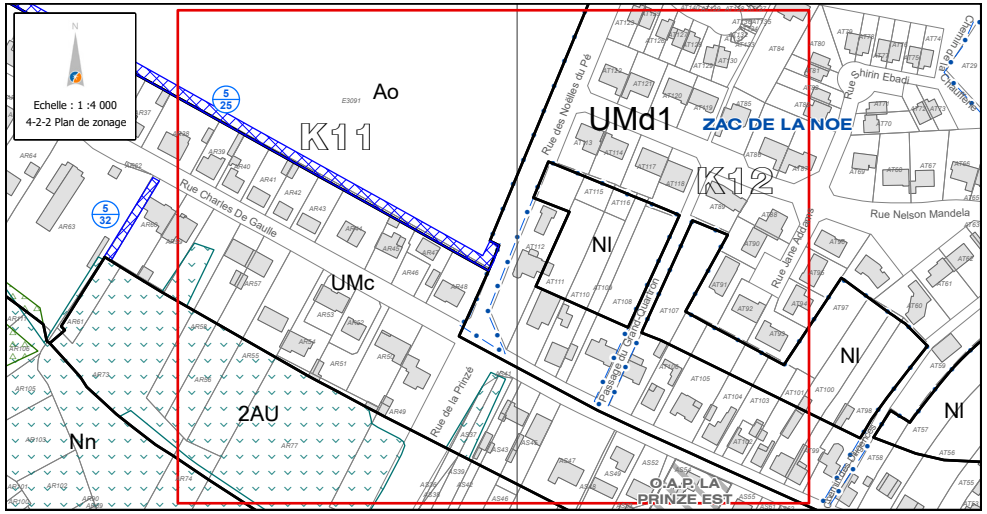
- **l'ajustement de l'ER n°5-25 sur la parcelle E3091.** La superficie totale passe de 2 091 m² à 2 137 m², soit une augmentation du périmètre de 46 m².

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

AVANT



APRÈS



Ajustement de l'ER n°5-25

4. EXTENSION DE L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) DU BOIS DES CHARREAUX

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : K12

Ajustement du périmètre d'Espace Boisé Classé (EBC) du Bois des Charreaux

Pour la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, le cahier communal mentionne que « *La commune dispose en outre de deux espaces boisés significatifs : le Bois des Fous et les coteaux boisés du vallon des Ondains. D'autres espaces boisés, plus modestes (la Prunière, Le Bois des Charreaux, le Landreau…) marquent également des coupures d'urbanisation et participent à la constitution d'un réseau d'intérêt écologique et paysager. Malgré leur taille, ces boisements peuvent présenter un intérêt écologique non négligeable comme zone refuge dans un contexte urbanisé* ».

Cette ambition de conservation du Bois des Charreaux a été traduite au règlement graphique du PLUm par un zonage spécifique Nf (Secteur de forêt urbaine ou de boisement important) et la mise en œuvre d'un EBC.

Le périmètre de cet EBC pré-existait au PLU de la commune et n'a fait l'objet d'aucune modification à l'occasion de l'élaboration du PLUm.

Or, il s'avère que certains sujets situés aux franges du boisement ne sont actuellement pas intégrés à l'EBC et ne font l'objet d'aucune protection particulière.

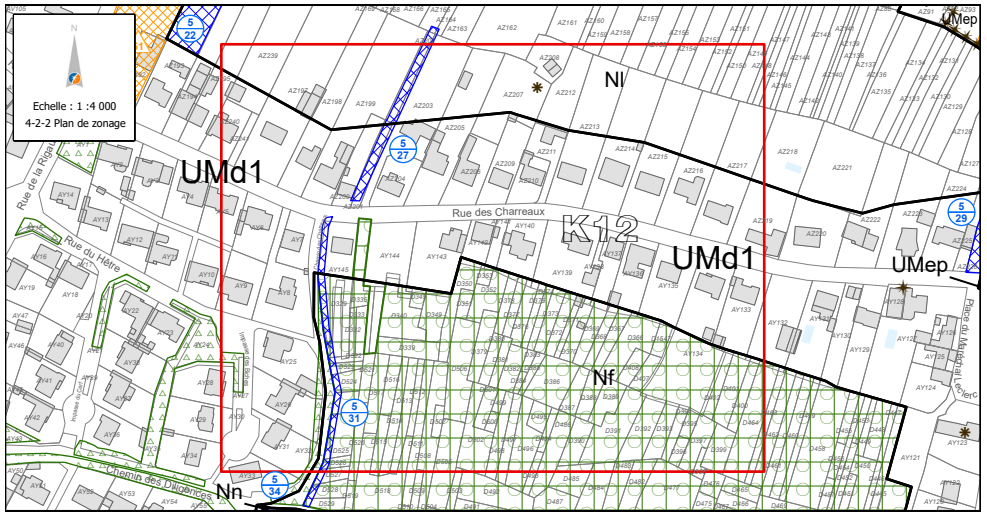
Dès lors, il est envisagé d'**étendre le périmètre de l'EBC sur la partie Nord (côté rue des Charreaux)** afin d'intégrer un chêne, visible depuis la rue, âgé d'environ 150 ans et dont l'envergure et l'état sanitaire justifient une préservation au titre du PLUm. L'extension de l'EBC intégrera le tronc ainsi que l'envergure du houppier du chêne concerné.

Il est proposé :

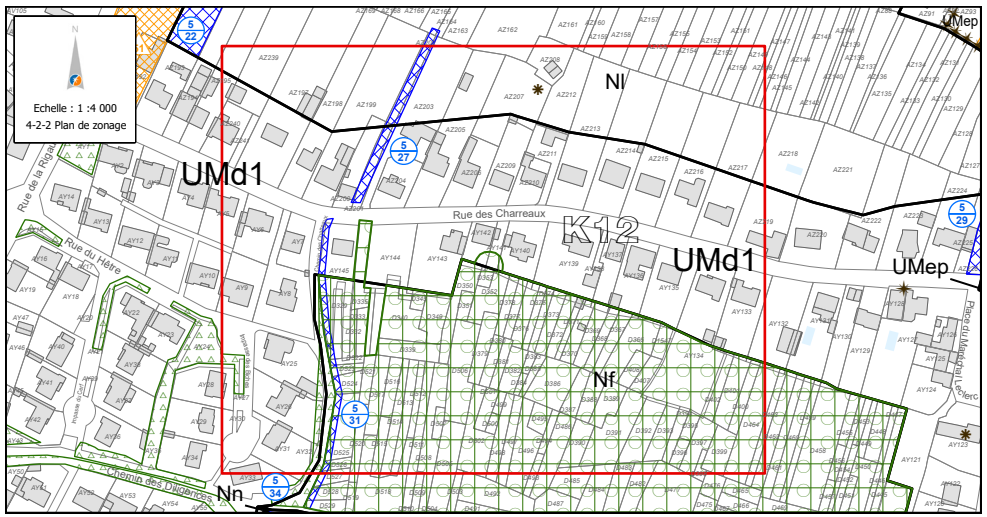
- **l'ajustement pour une extension de l'EBC du bois des Charreaux, sur les parcelles cadastrées AY140, AY141 et AY142, pour une superficie de 103 m²**.

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

AVANT



APRÈS



Extension de l'EBC du bois des Charreaux

5. MODIFICATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) ZONES HUMIDES (ZH) - SITE DES HIGONNIÈRES

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : L12

Ajout et réduction d'Espace Paysager à Protéger Zones Humides (EPP-ZH)

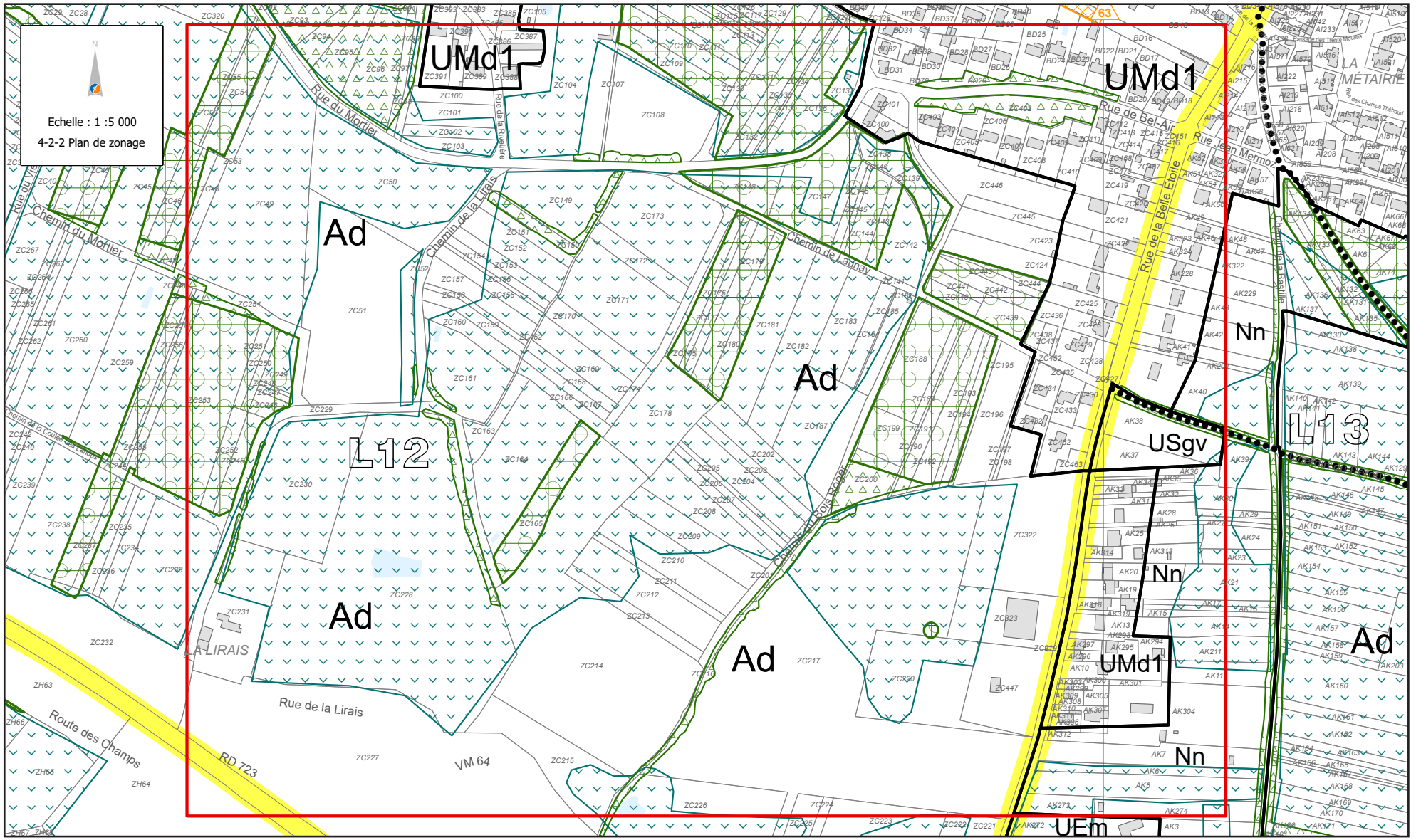
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer et se préciser. Ainsi, l'étude menée par le bureau d'études Artelia sur le site des Higonnières dans le cadre de l'installation d'une activité agricole, réalisée en juillet 2018, validée par les services de Nantes Métropole a précisé la délimitation des zones humides, qu'il convient de reporter au règlement graphique du PLUm pour actualiser la donnée.

Il est proposé :

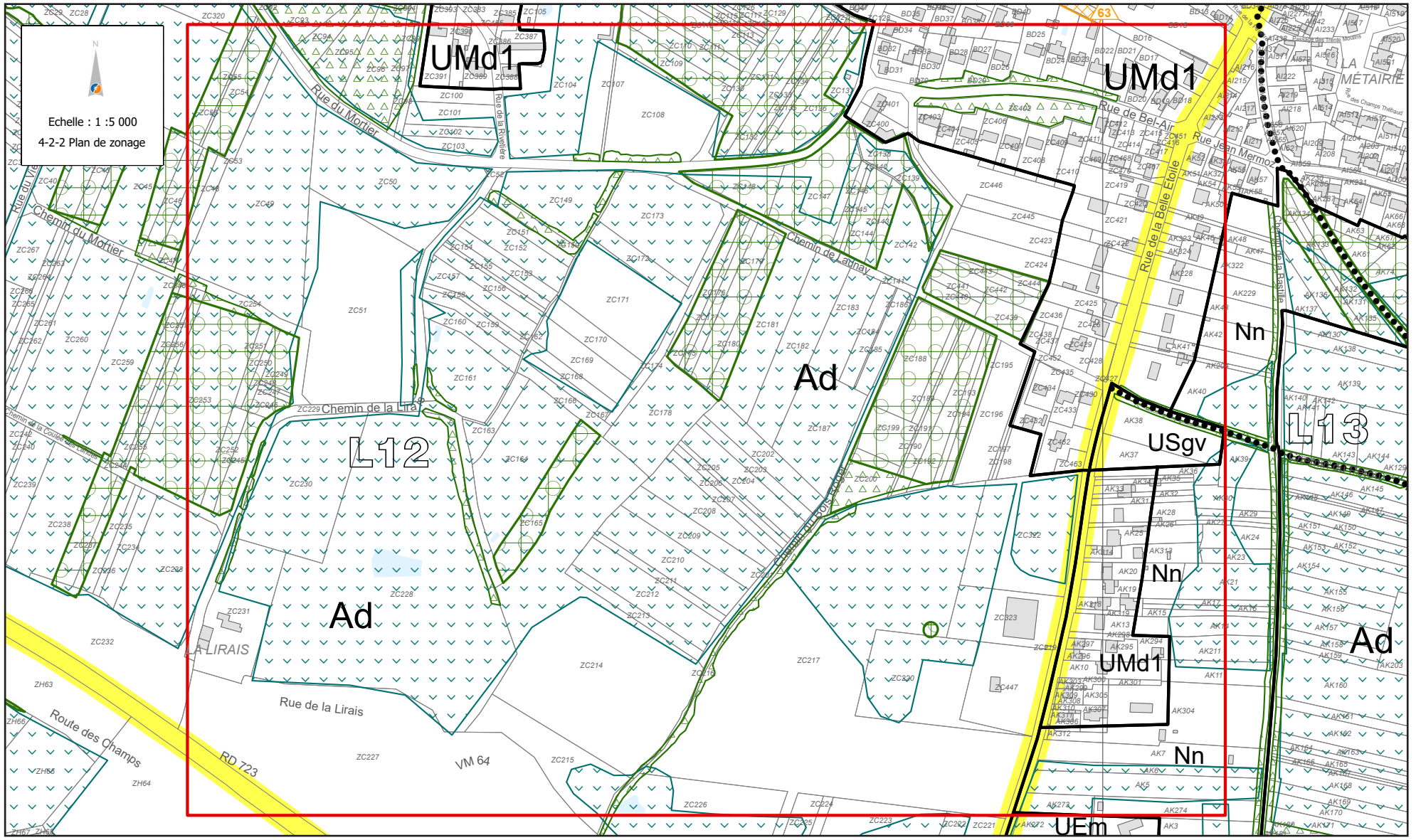
- **l'ajout de 2,27 hectares de zone humide en EPP ZH ;**
- **la réduction de 1,2 hectares de zone humide en EPP ZH ;**

En conséquence, l**a superficie globale de l'EPP ZH est de 6,7 hectares.**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd1
Ad
Ad
Ad
Ad
L12
L13
Nn
Nn
Nn
USgv
UMd1
UEm
Rue du Mortier
Chemin du Mortier
Chemin de la Lirais
Chemin de Launay
Rue de la Belle Etoile
Rue Jean Mermoz
Rue de la Lirais
Route des Champs
RD 723
VM 64
LA LIRAIS
LA MÉTAIRIE

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd1
Ad
Ad
Ad
L12
L13
Nn
Nn
Nn
USgv
UMd1
UEm
Rue du Mortier
Chemin du Mortier
Chemin de la Lira
Chemin de Ladnay
Rue de la Lirais
Route des Champs
RD 723
VM 64
Rue de Bel-Air
Rue Jean Mermoz
Rue de la Belle Etoile
LA MÉTAIRIE
LA LIRAIS

6. AJOUT DE CÔNES DE VUE - MOULIN ROTHARD

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : K10

Le Moulin Rothard a été identifié au règlement graphique du PLUm en tant que patrimoine bâti mais la vue vers cet édifice ne fait l'objet d'aucune protection spécifique au PLUm approuvé.

Situé en face du Surchaud, ce moulin est le mieux conservé de Saint-Jean-de-Boiseau grâce au travail de restauration de son propriétaire et il s'agit du seul du Pays de Retz dont le mécanisme est complet et dont les ailes tournent encore. Témoin précieux et unique du patrimoine, il doit être préservé de toute construction qui en masquerait la vue depuis la rue des Petites Landes.

Il est proposé **l'ajout de deux cônes de vue « Vue vers le Moulin Rothard »** de façon à délimiter un champ visuel à protéger, pour préserver les perceptions lointaines vers cet élément bâti remarquable.

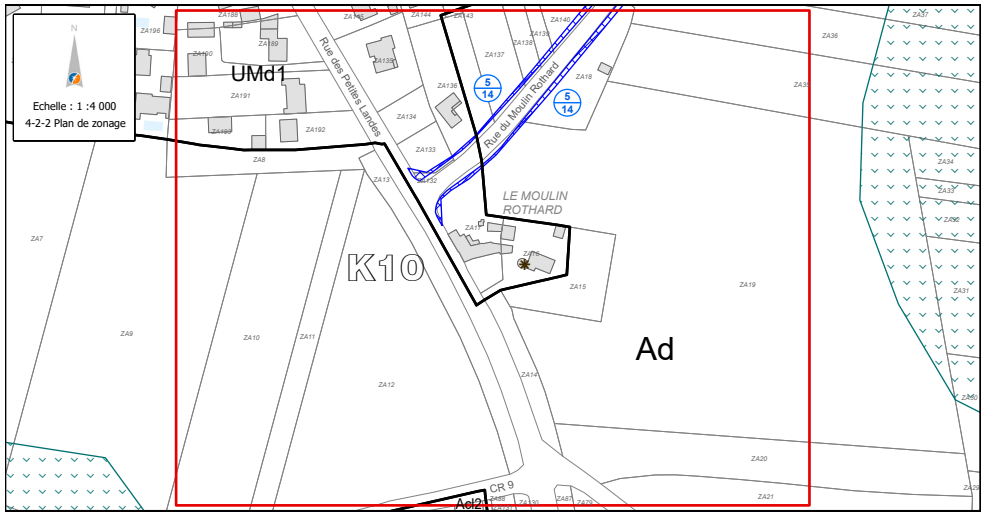
Ces cônes de vue sont instaurés à l'entrée du lieu-dit le Surchaud, rue des Petites Landes pour protéger la vue du Moulin en allant vers le Nord ou vers le Sud.

Vue depuis le Nord

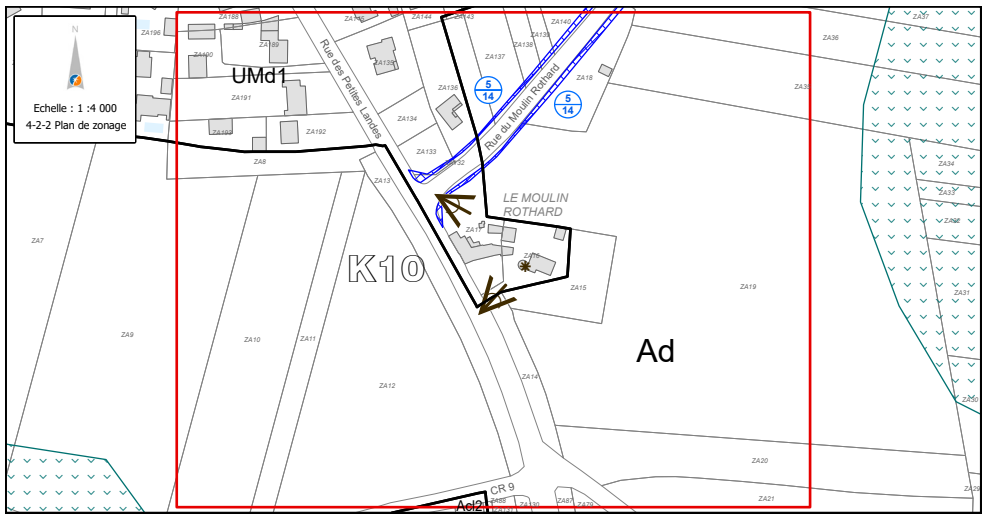
Vue depuis le Sud

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

AVANT



APRÈS



Instauration de deux cônes de vues au niveau du Moulin Rothard

7. RECALAGE DES LIMITES DE ZONES AFIN DE TENIR COMPTE DU REMANIEMENT CADASTRAL DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

Le cadastre de la commune de Saint-Jean-de-Boiseau a récemment fait l'objet d'une procédure de remaniement ayant pour objet d'assurer une rénovation du cadastre, qui devra permettre d'améliorer la qualité globale du plan, l'identification et la détermination physique correcte des immeubles.
S'il n'y a pas de lien systématique entre le découpage cadastral d'une commune et les limites de zones d'un règlement graphique de PLU, il est néanmoins indispensable d'ajuster, à la marge, le règlement graphique avec le plan cadastral actualisé. En effet, le remaniement cadastral entraîne des modifications de limites parcellaires (correction du tracé et de la contenance des parcelles). Il en résulte que le zonage correspondant à une parcelle se trouve parfois "décalé", le découpage parcellaire ne correspondant plus à la limite du zonage. Il est souhaité voir à nouveau coïncider les limites parcellaires et le plan de zonage, conformément à l'intention des auteurs du PLUm lors de son approbation

Il n'existe pas de procédure d'évolution spécifique d'un PLU pour tenir compte d'un remaniement cadastral. Dès lors, les évolutions de zonage doivent s'inscrire dans le cadre des procédures classiques de révision ou de modification.

Au règlement graphique du PLUm approuvé, le territoire communal est répartit dans les différents secteurs détaillés ci-dessous :

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
A	395	34,3
N	430	37,4
N (hors Ne)	69	6
UE	33	2,9
US	10	0,9
UMe	26	2,3
UMd	139	12
UMa et UMc	31	2,7
AU	17	1,5
Total	**1 150**	**100**

L'analyse cartographique du zonage au regard du cadastre remanié a pour conséquence de faire évoluer les surfaces relatives à chaque zone :

ZONAGE	SUPERFICIE EN M² CADSATRE 2017	SUPERFICIE EN M² CADSATRE 2020	ÉVOLUTION EN M²
A	3 952 044	3 947 531	- 4 513
N	4 994 938	4 998 600	+ 3 662
U	2 394 354	2 395 525	+ 1 171
AU	172 184	172 001	- 183
Total	**11 513 520**	**11 513 657**	**+ 137**

Ainsi, s'agissant des secteurs Ad et Ao, une perte globale de l'ordre de 4 429 m² est enregistrée, pour les secteurs Ne, Nf, Nl, Nn et Ns, l'augmentation globale est de l'ordre de 3 652 m².

Si les surfaces métriques ont évolué, il ne s'agit pas pour autant d'une modification de vocation de zones. Au regard des évolutions à la marge de chaque secteur, l'impact reste très limité à l'échelle communale et n'a pas d'incidence notable sur les secteurs agricoles et naturels.

SUD
OUEST

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. SUPPRESSION EMPLACEMENT RÉSERVÉ - LA HAUTE GALERIE .908
2. AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ - LA CRÉMAILLÈRE.....910
3. AJUSTEMENT D'ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - HAMEAU DES QUATRE VENTS 912
4. AJOUT DE MARGES DE RECUL - RD 751 914

1. SUPPRESSION EMPLACEMENT RÉSERVÉ - LA HAUTE GALERIE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : O11

Suppression de l'Emplacement réservé 5-98 et création d'un principe de liaison modes actifs - Rue de la Haute Galerie

Dans l'objectif de favoriser les maillages modes doux, un Emplacement Réservé 5-98 pour cheminement piéton au bénéfice de Nantes Métropole a été inscrit au PLUm rue de la Haute Galerie.

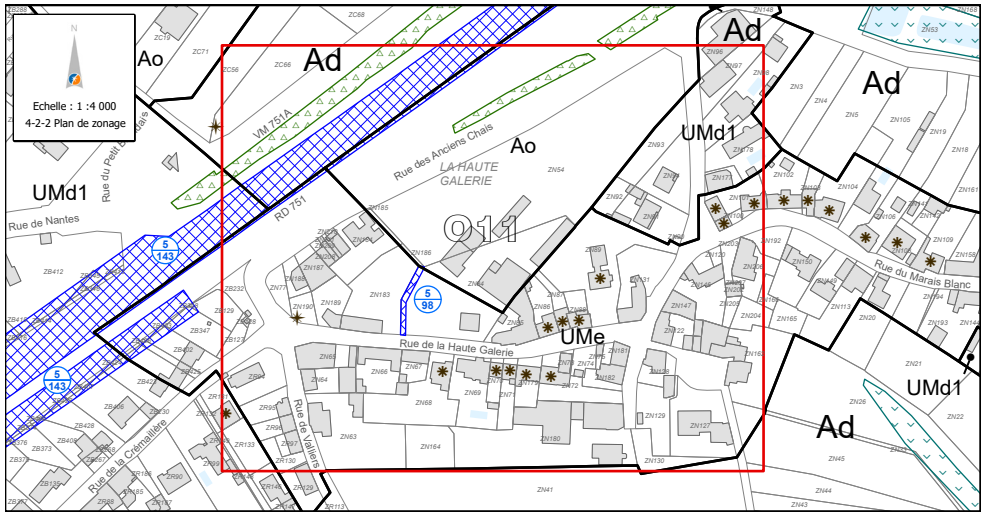
Le principe de maillage est conservé. Néanmoins l'Emplacement Réservé est remplacé par un Principe de Liaisons Modes Actifs qui permettra d'ajuster l'emprise nécessaire au stade opérationnel. De plus, son tracé est légèrement décalé vers l'Est pour correspondre à un chemin déjà existant.

Ainsi, il est proposé de :

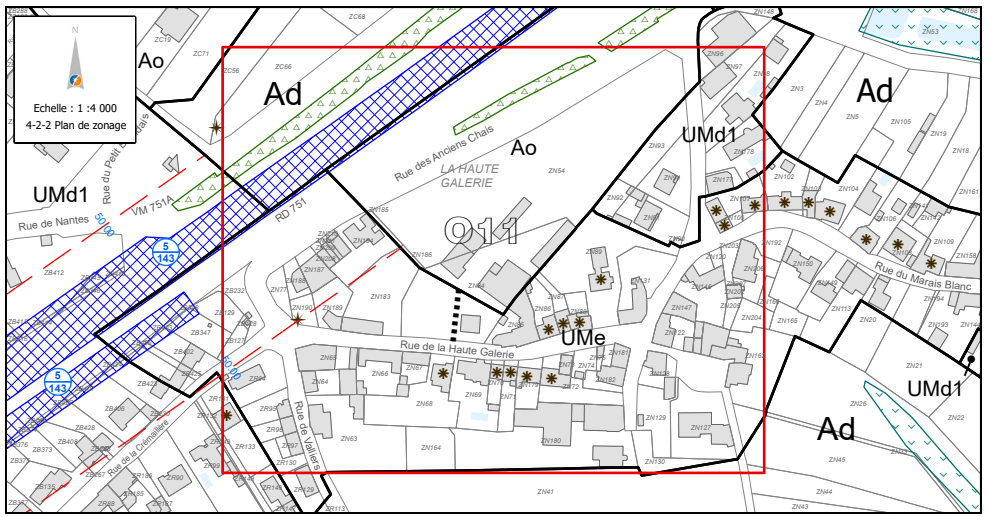
- **remplacer l'Emplacement Réservé 5-98 par un Principe de Liaisons Modes Actifs et ajuster son tracé.**

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

AVANT



APRÈS



2. AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ - LA CRÉMAILLÈRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : O11

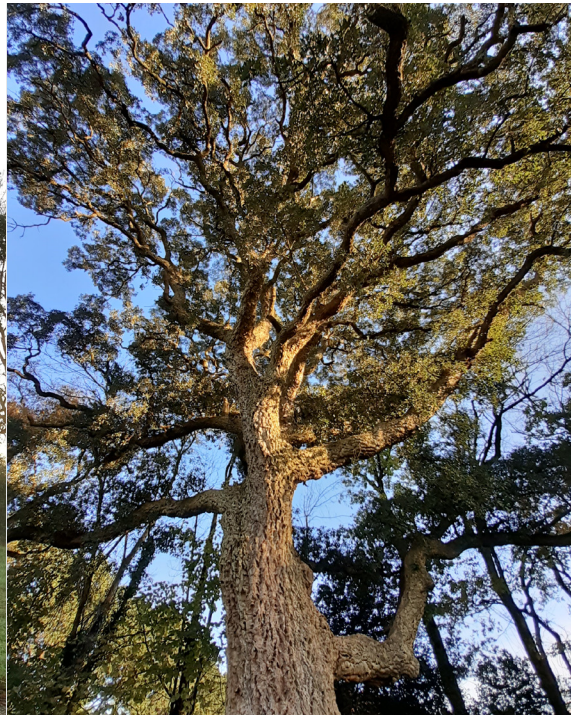
Classement en Espace Boisé Classé (EBC) d'un chêne liège rue de la Crémaillère

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle de la Crémaillère prévoit la préservation des éléments végétaux du site (haie patrimoniale en front de voie, massifs boisés, éléments ponctuels et parc paysager du manoir).

Un chêne liège particulièrement remarquable est présent dans ces espaces et nécessite une attention particulière. En effet, au regard de ses dimensions (houppier de 20 m^3), de sa longévité potentielle (supérieur à 300 ans), il marque le paysage environnant et participe à l'ambiance du secteur de la Crémaillère.

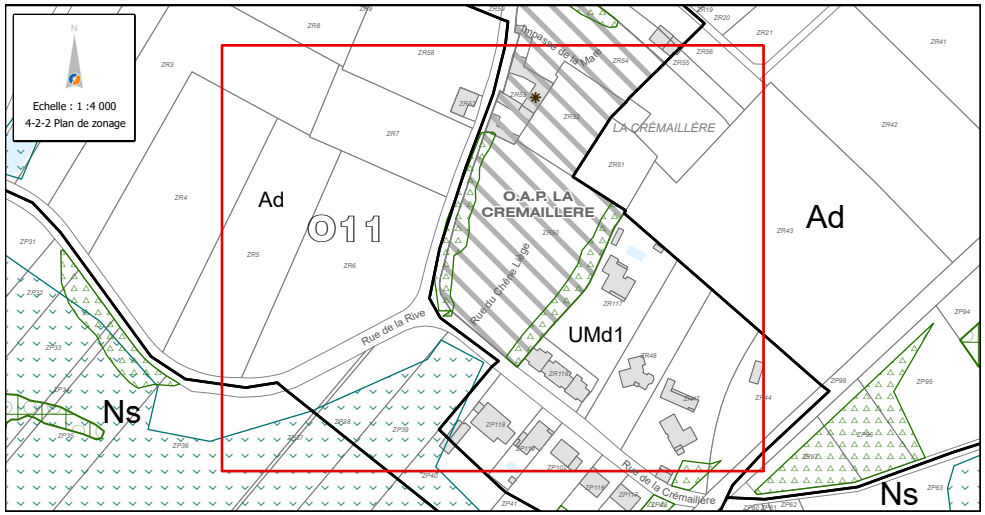
Ainsi, il est proposé de :

- **classer en Espace Boisé Classé (EBC), le chêne liège situé sur la parcelle cadastrée ZR50, rue de la Crémaillère.**

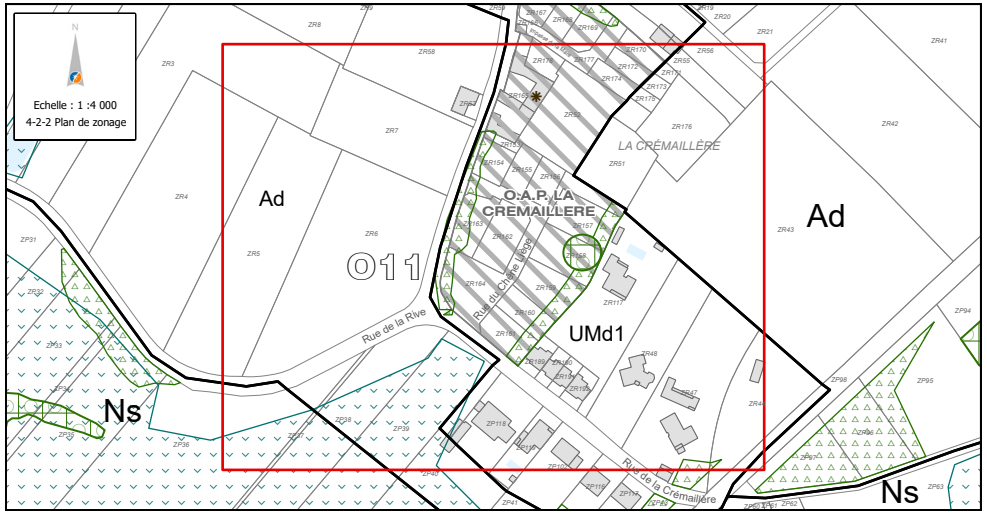


SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

AVANT



APRÈS



3. AJUSTEMENT D'ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - HAMEAU DES QUATRE VENTS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : N11, N12

Ajustement d'un Espace Paysager à Protéger dans le Hameau des Quatre Vents

Suite à l'inventaire des haies qui a été réalisé sur l'ensemble de la métropole (lors de l'élaboration du PLUm, cf Tome 1 pièce « e » Inv Haies), une haie bocagère présentant un intérêt écologique et/ou hydrologique majeur a été qualifiée de *« patrimoniale »* dans le prolongement de la rue des Quatre Vents vers la rue de la Vigne de la Lande. Cette haie bénéficie ainsi d'une protection de type Espace Paysager à Protéger (EPP) dans l'objectif de préserver leurs fonctions écologiques et hydrologiques. Or, une construction a été autorisée avant la finalisation de l'inventaire, la haie n'existait plus lors de l'approbation du PLUm, et n'aurait donc pas dû être traduite réglementairement.

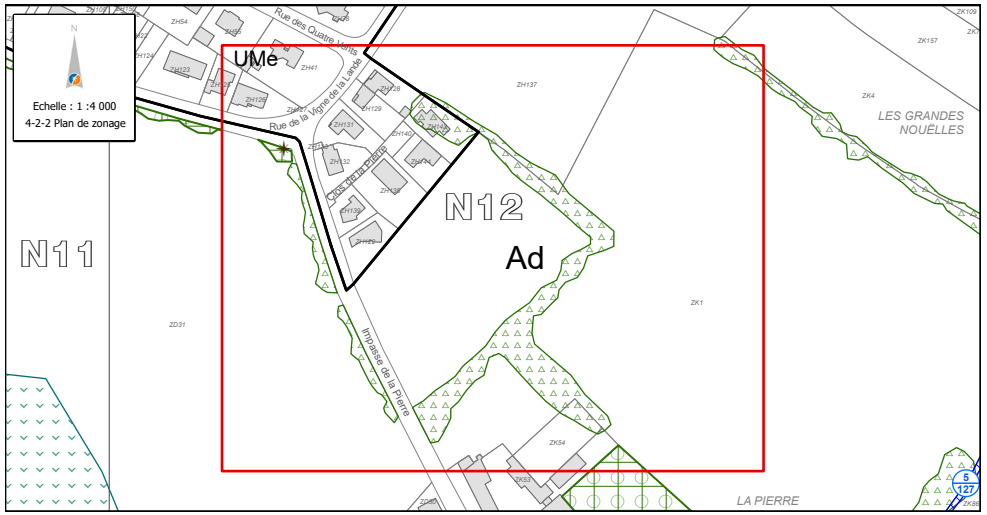
Il est proposé de corriger cette erreur en réduisant l'Espace Paysager à Protéger (EPP) pour correspondre à la haie existante sur la parcelle cadastrée ZH143, impasse du Clos de la Pierre.

Ainsi, il est proposé de :

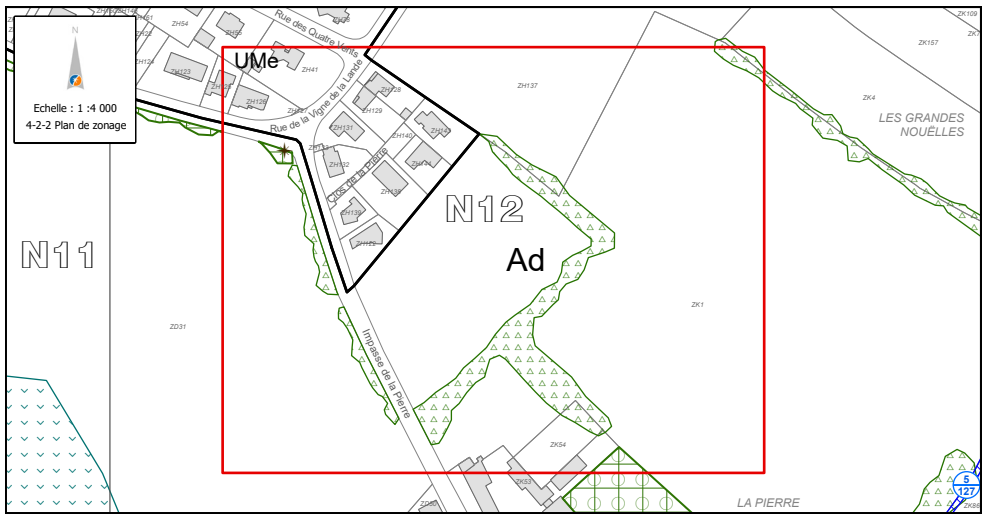
- **réduire l'Espace Paysager à Protéger (EPP) sur la parcelle cadastrée ZH143.**

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

AVANT



APRÈS



4. AJOUT DE MARGES DE RECUL - RD 751

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : O10, O11

Ajout des reculs graphiques de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD751

Dans le PLUm approuvé, le règlement écrit (pièce 4-2-1) prévoit que le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental. Cette mention relative au schéma routier départemental est supprimée car, celui-ci n'étant pas un document d'urbanisme, il ne peut produire de règles en la matière.

Néanmoins, afin de préserver le cadre de vie des habitants et limiter les nuisances auxquelles sont exposés les riverains, un recul doit être maintenu le long de la RD751.

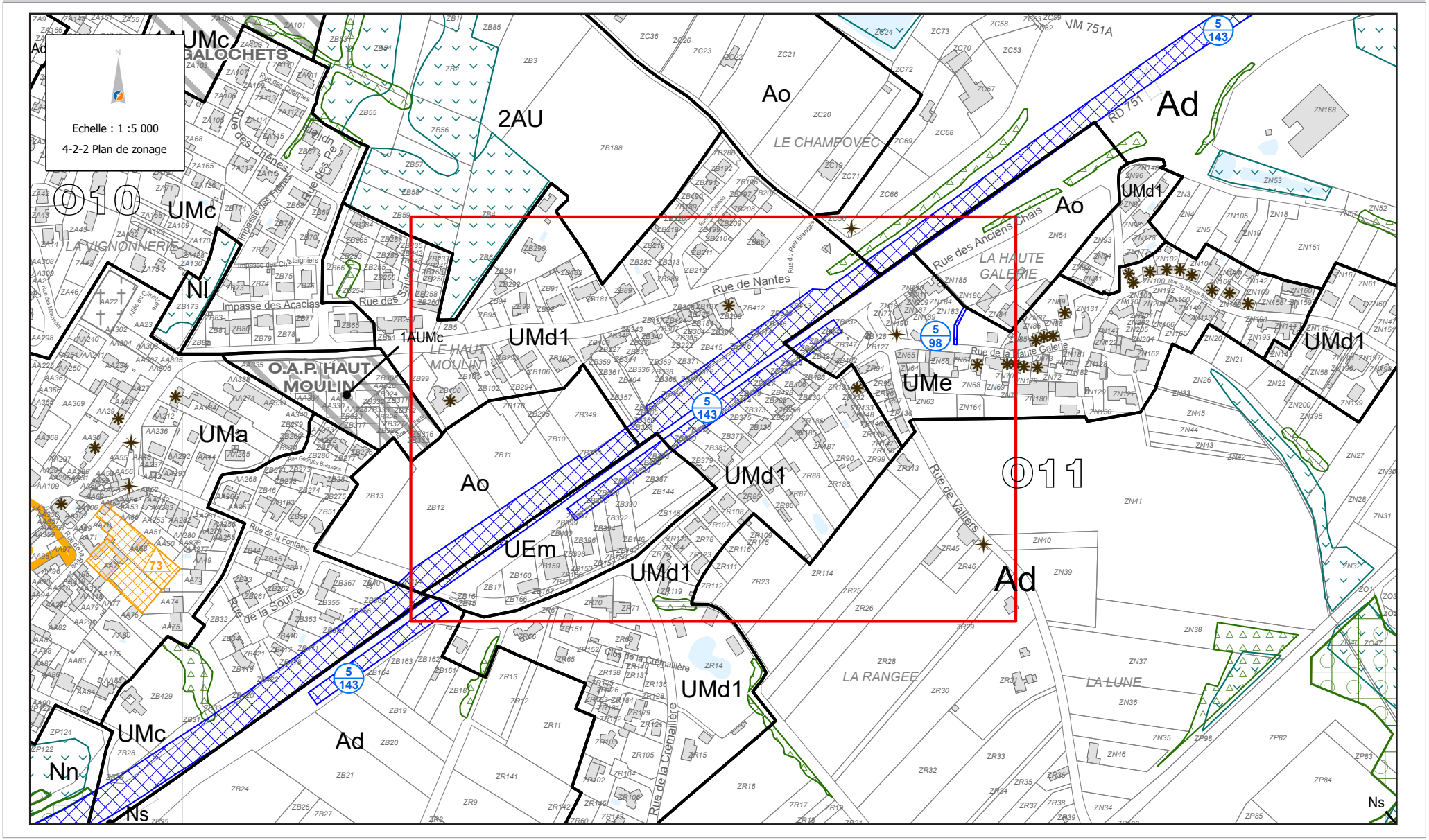
En effet, le bourg de Saint-Léger-les-Vignes est directement bordé par la RD751. Les extensions contemporaines sous forme de lotissements se sont implantées au nord, rue des Monneries et rue de Nantes, et à l'est rue de la Fontaine en bordure de la RD751.

Les reculs nécessaires le long des RD ont vocation à être définis graphiquement dans la pièce n°4.2.2. du PLUm, ce recul définit l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques ou de voies.

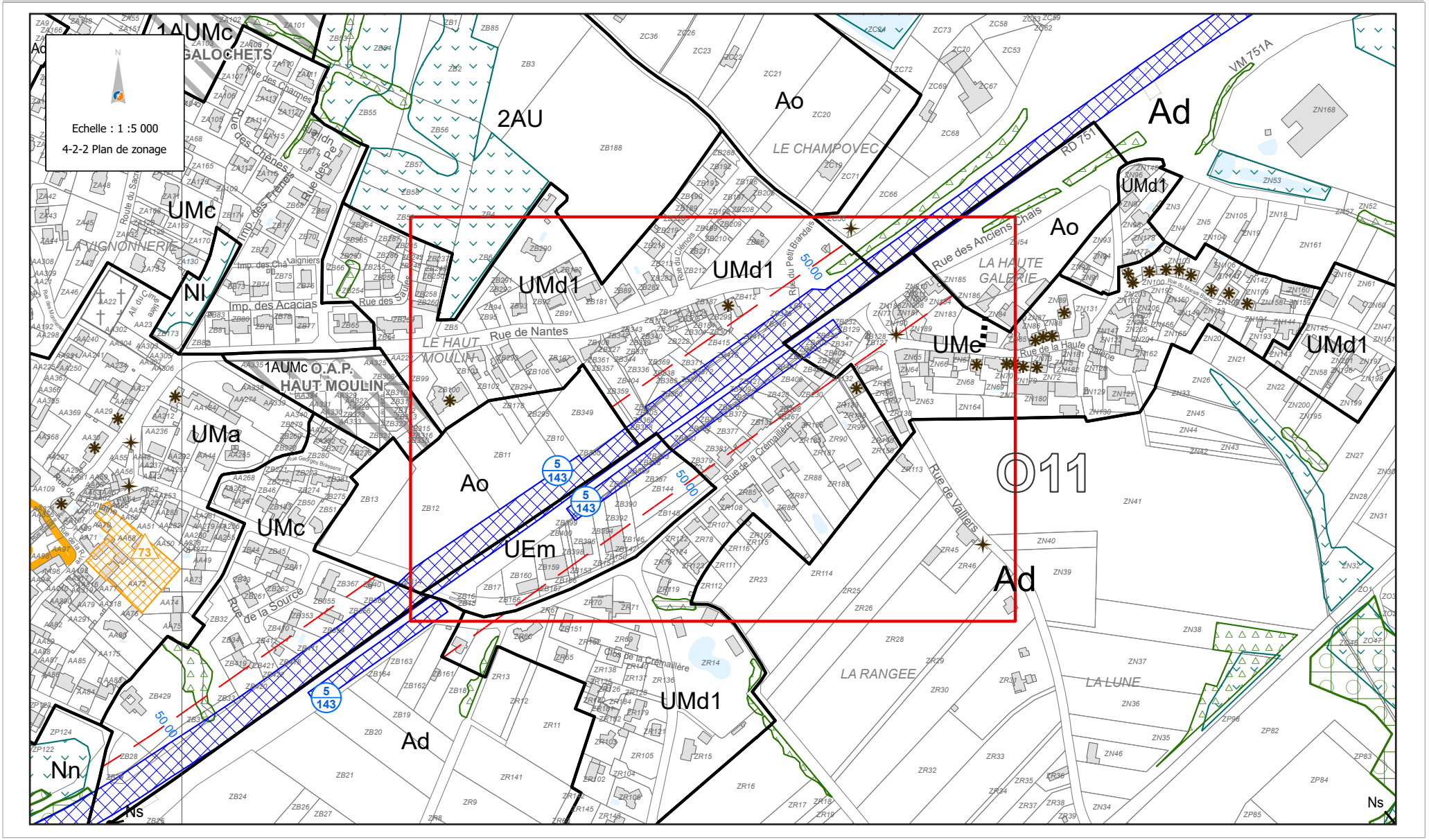
À ce titre, il est proposé :

- **d'ajouter des reculs graphiques de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD751 dans toutes les zones U de Saint-Léger-les-Vignes.**

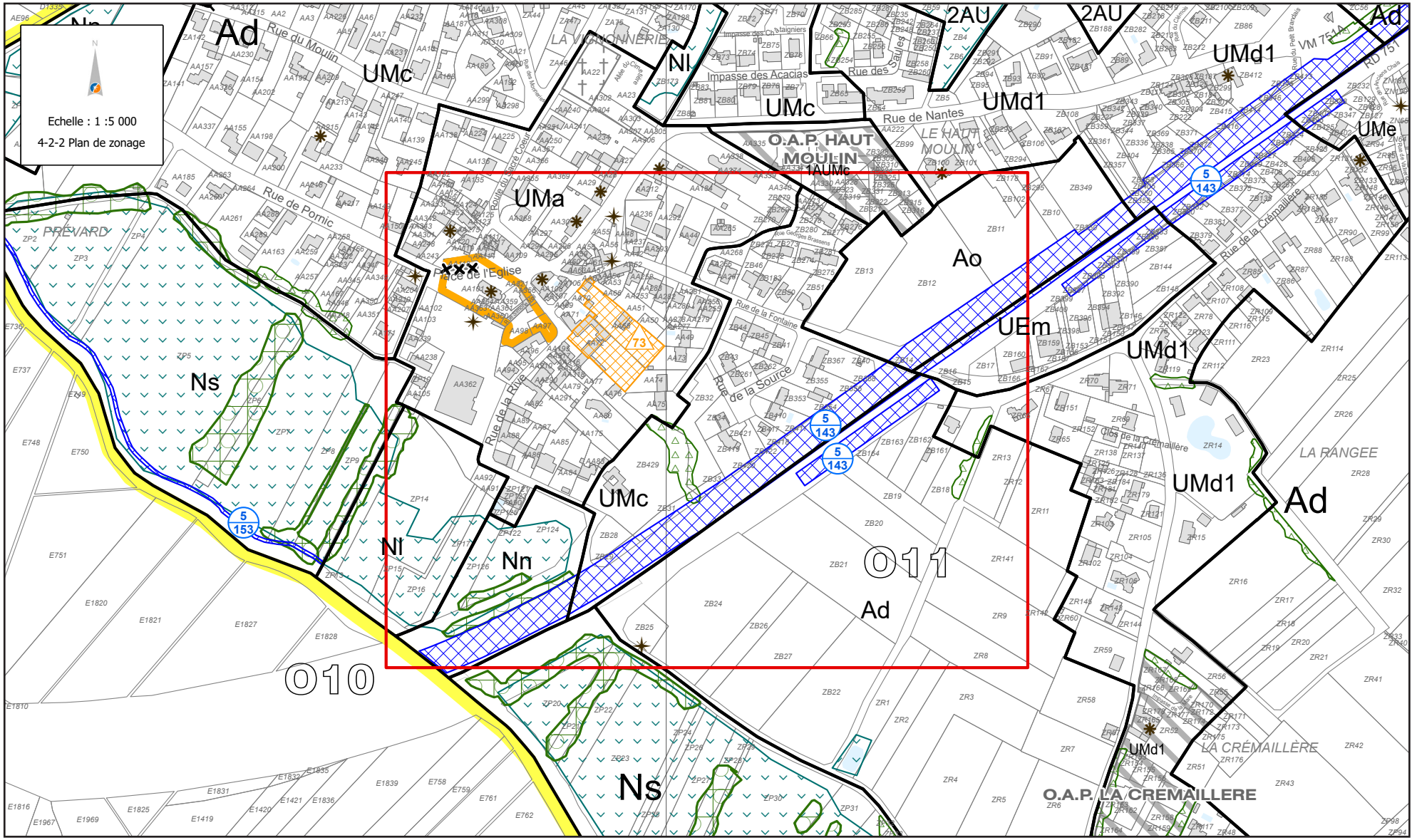
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
GALOCHETS
2AU
Ao
LE CHAMPOVEC
Ad
RD 751
VM 751A
010
UMc
LA VIGNONNERIE
Nl
Impasse des Acacias
Rue des Chênes
Rue de Nantes
1AUMc
UMd1
LE HAUT MOULIN
O.A.P. HAUT MOULIN
Rue des Anciens Chais
LA HAUTE GALERIE
Rue de la Haute Galerie
UMe
UMa
Ao
UMd1
011
Rue de Vallières
Ad
UEm
UMd1
Rue de la Source
Rue de la Crémaillère
UMd1
LA RANGEE
LA LUNE
UMc
Nn
Ad
Ns
Ns

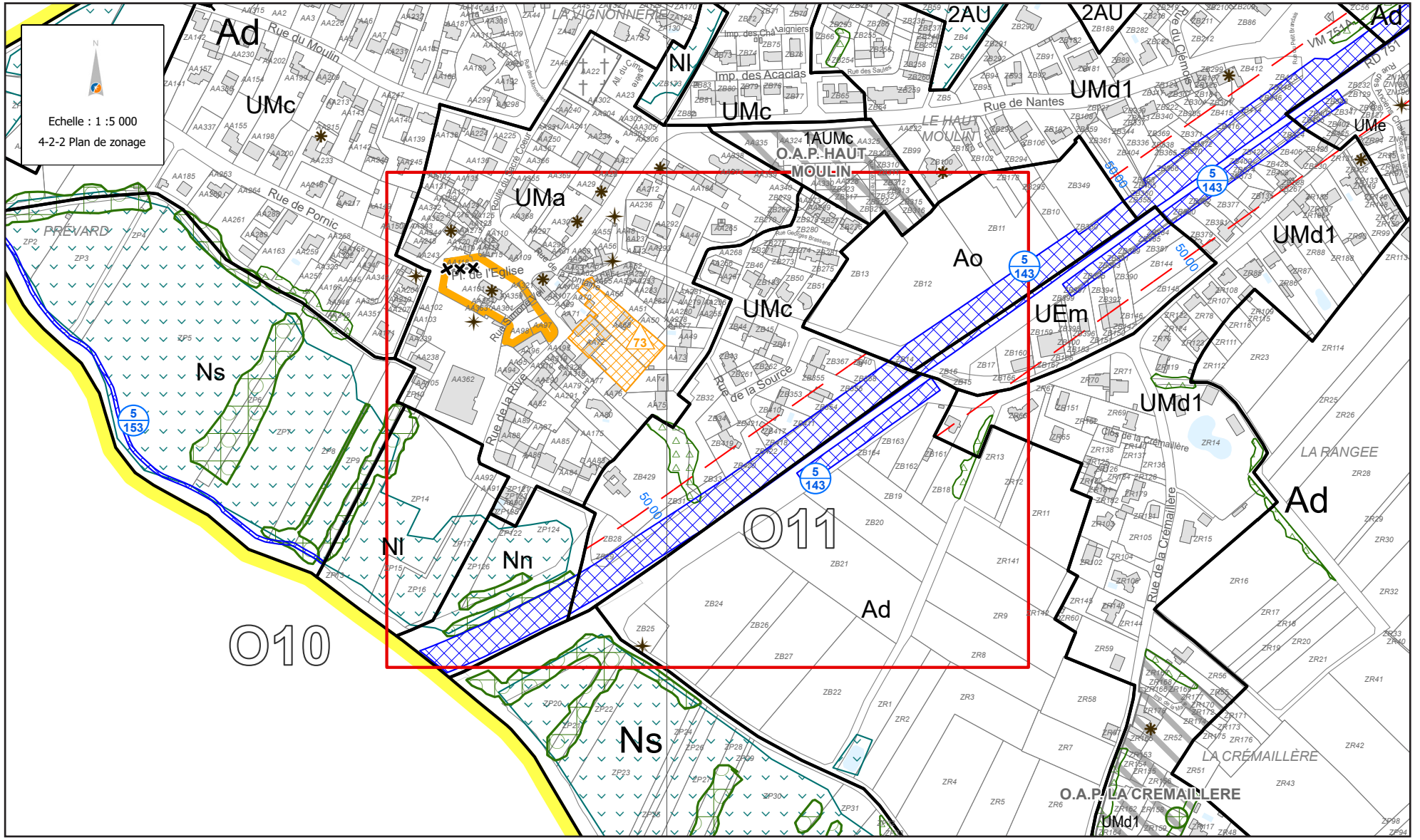
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUMc
GALOCHETS
2AU
Ao
LE CHAMPOVEC
Ad
UMd1
UMc
LA VIGNONNERIE
Nl
Imp. des Acacias
Rue de Nantes
LE HAUT MOULIN
1AUMc O.A.P.
HAUT MOULIN
UMa
UMc
Ao
UEm
Ad
Nn
Ns
Rue de la Source
Rue de la Crémaillère
Rue de Vallières
LA HAUTE GALERIE
Rue des Anciens Chais
Rue de la Haute Galerie
UMe
O11
LA RANGEE
LA LUNE
VM 751A
RD 751
50.00
5
143
73

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
UMc
Nl
2AU
UMd1
UMe
O.A.P. HAUT MOULIN
1AUMe
UMa
Ao
UEm
Ns
Nn
O11
O10
LA RANGEE
LA CRÉMAILLÈRE
O.A.P. LA CRÉMAILLERE
PREVARD
Rue du Moulin
Rue de Pornic
Rue de Nantes
Rue de la Crémaillère
Rue de la Source
Rue de la Fontaine
Rue de la Rive
Impasse des Acacias
Rue des Saules
Place de l'Eglise
LE HAUT MOULIN
LA VIGNONNERIE
RD 751
VM 754A
5 143
5 153
73

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
UMc
Rue du Moulin
LA VIGNONNERIE
Nl
Imp. des Acacias
UMc
1AUMc
O.A.P. HAUT MOULIN
2AU
2AU
Rue de Nantes
UMd1
LE HAUT MOULIN
UMe
UMd1
UMa
Rue de Pornic
PRÉVARD
Pl. de l'Eglise
Ao
UMc
UEm
UMd1
Ns
Rue de la Source
Rue de la Crémaillère
LA RANGEE
Ad
O11
Nl
Nn
Ad
O10
Ns
LA CRÉMAILLÈRE
O.A.P. LA CREMAILLERE
UMd1

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DE L'OAP - AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE . 922
2. AJUSTEMENT DE LA PROGRAMMATION DES OAP 926
3. AJUSTEMENT DE LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE/STRICT 927
4. AJOUT D'UN PÔLE DE SERVICE - SECTEUR FRÊNE ROND 930
5. AJOUT D'UN PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - SECTEUR FRÊNE ROND . 933
6. CRÉATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 936
7. CRÉATION EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET LIAISON DOUCE..... 939
8. SUPPRESSION EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET IMPLANTATION OBLIGATOIRE - SECTEUR SQUARE DE VERDUN..... 941
9. AJOUT ET SUPPRESSION D'EPP/EBC 943

1. MODIFICATION DE L'OAP - AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-1 / 3-2-2 / 4-2-2 / 4-2-3 / 4-2-4

PLANCHE : K23

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, le PLUm étend le secteur UMd1 aux abords de l'avenue du Général de Gaulle, dans sa partie située entre la rive est de la vallée du Genetay et la rue de la Pyramide.

Ainsi, des opérations d'intensification urbaine ont pu voir le jour depuis 2019 et la mise en œuvre du PLUm. Or, il s'est avéré depuis l'adoption du PLUm, que les règles édictées ont induit un excédent significatif de logements neufs au regard de l'objectif communal inscrit au Programme Local de l'Habitat de la Métropole, qui se situe entre 150 et 160 logements créés par an, et par conséquent un déséquilibre entre l'apport de nouvelles populations, et la capacité de la commune à les accueillir, notamment en terme d'équipements publics.

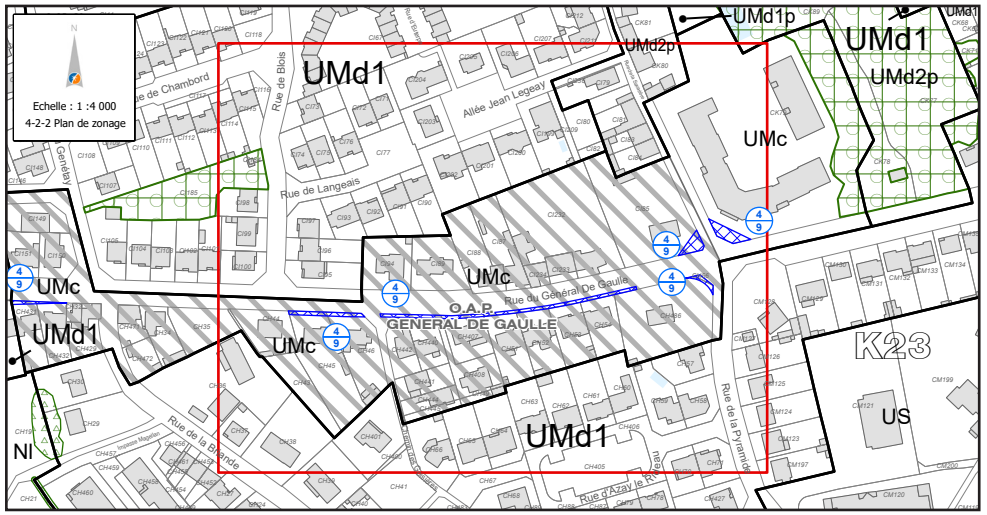
Par conséquent, le PLUm se devant d'être compatible avec le PLH, il convient de réduire les capacités constructives offertes par le règlement du PLUm, et ainsi abaisser de façon mesurée les hauteurs et gabarits des constructions à venir sur la partie la plus éloignée du centre-ville, en classant en secteur UMd1 « la ville apaisée », une partie des terrains qui ont été classés en secteur UMc « la ville « paysage » à l'approbation du PLUm. Ce classement en secteur « ville apaisée » UMd1 ne justifie plus le recours à l'outil OAP sur ces mêmes parcelles en tant que complément du règlement.

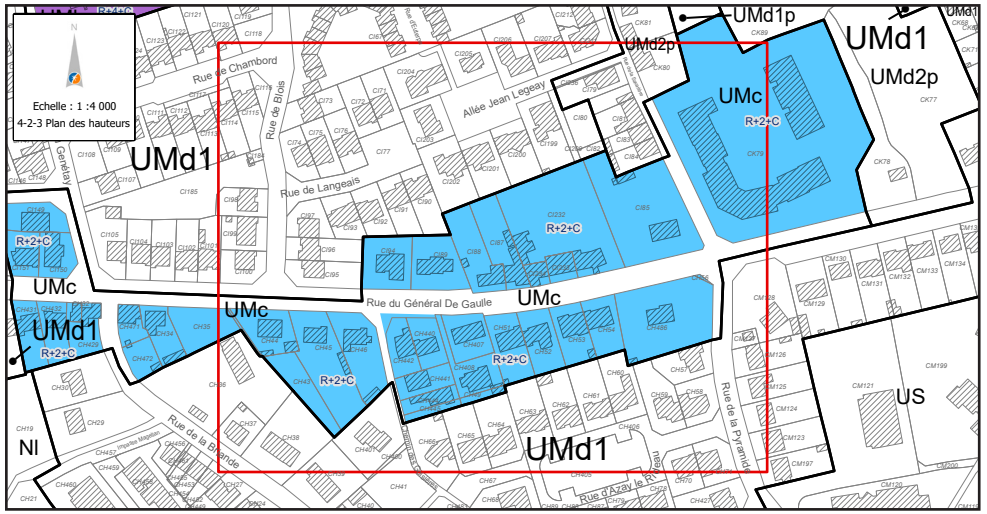
Ainsi, afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de :

- modifier le zonage du secteur UMc vers le secteur UMd1 des parcelles sises entre la rue de la Pyramide à l'est et le Chemin de la Goisière à l'ouest ;
- modifier le plan de renforcement de la mixité sociale vers une sectorisation obligeant à 25 % de logement locatif social ou accession abordable à partir de 4 lots ou 300 m² créés ;
- modifier le plan des hauteurs en conséquence, la hauteur maximale autorisée pour les parcelles reclassées en secteur UMd1 étant fixée par le règlement écrit à R+1+C soit 9m en BCP et 6,5m en BCS ;
- modifier le périmètre de l'OAP « Général de Gaulle » ainsi que la programmation en cohérence avec les évolutions apportées au règlement graphique.

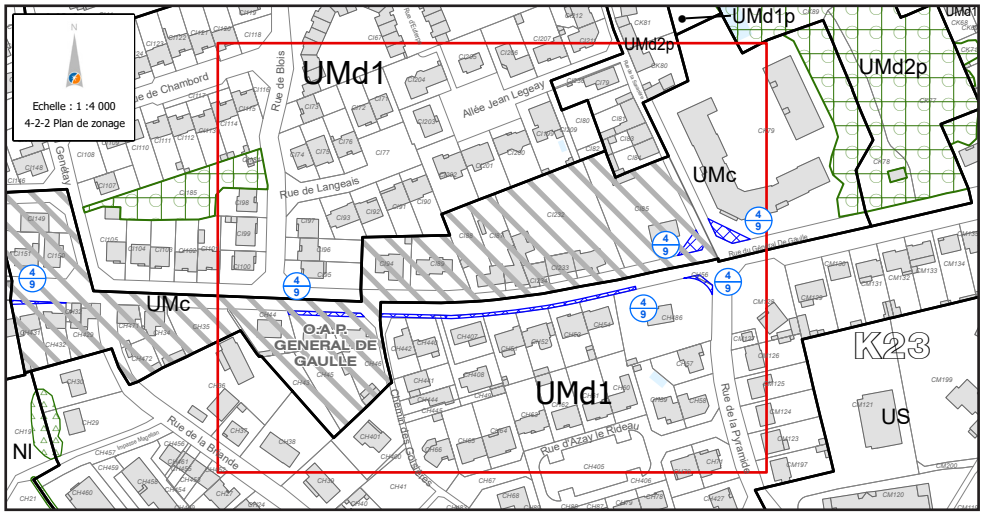
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

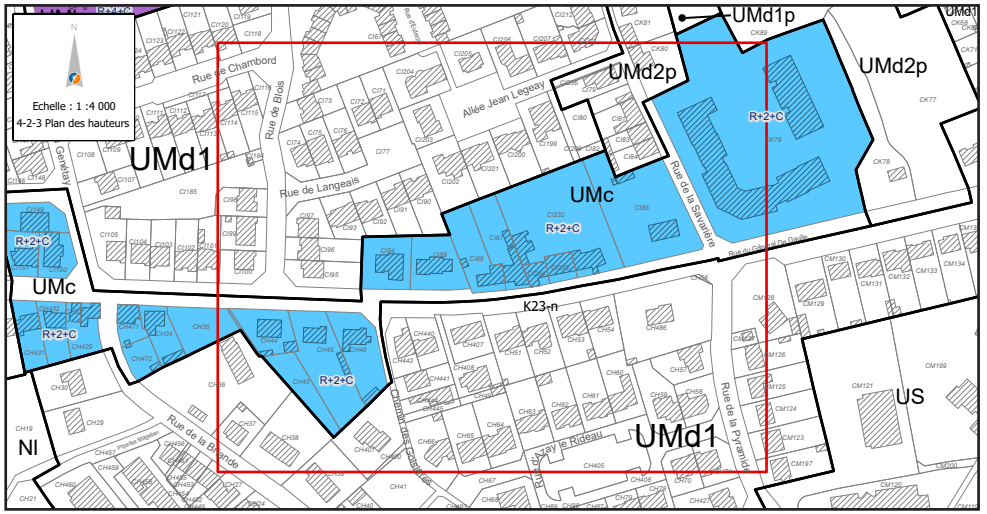
AVANT



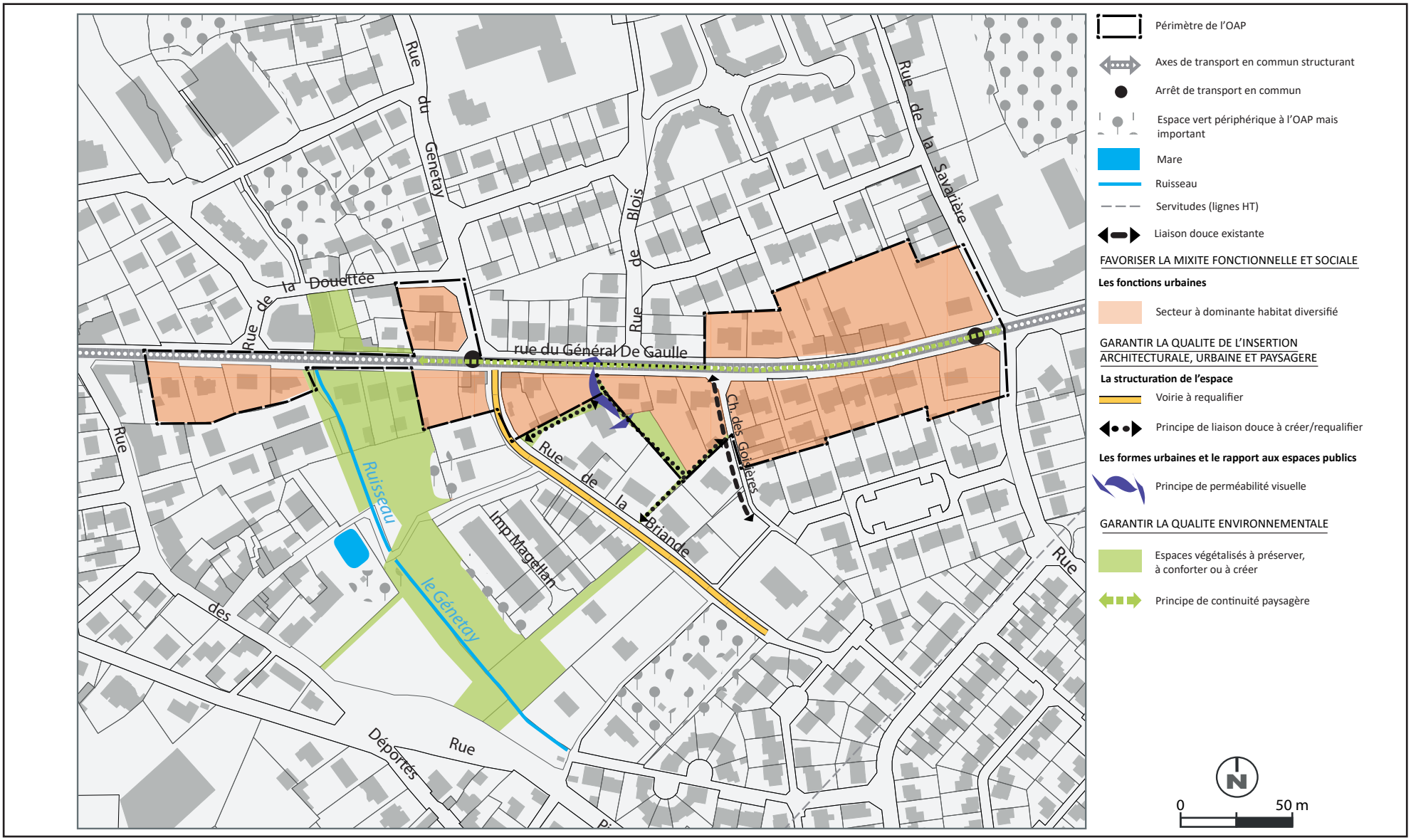


APRÈS

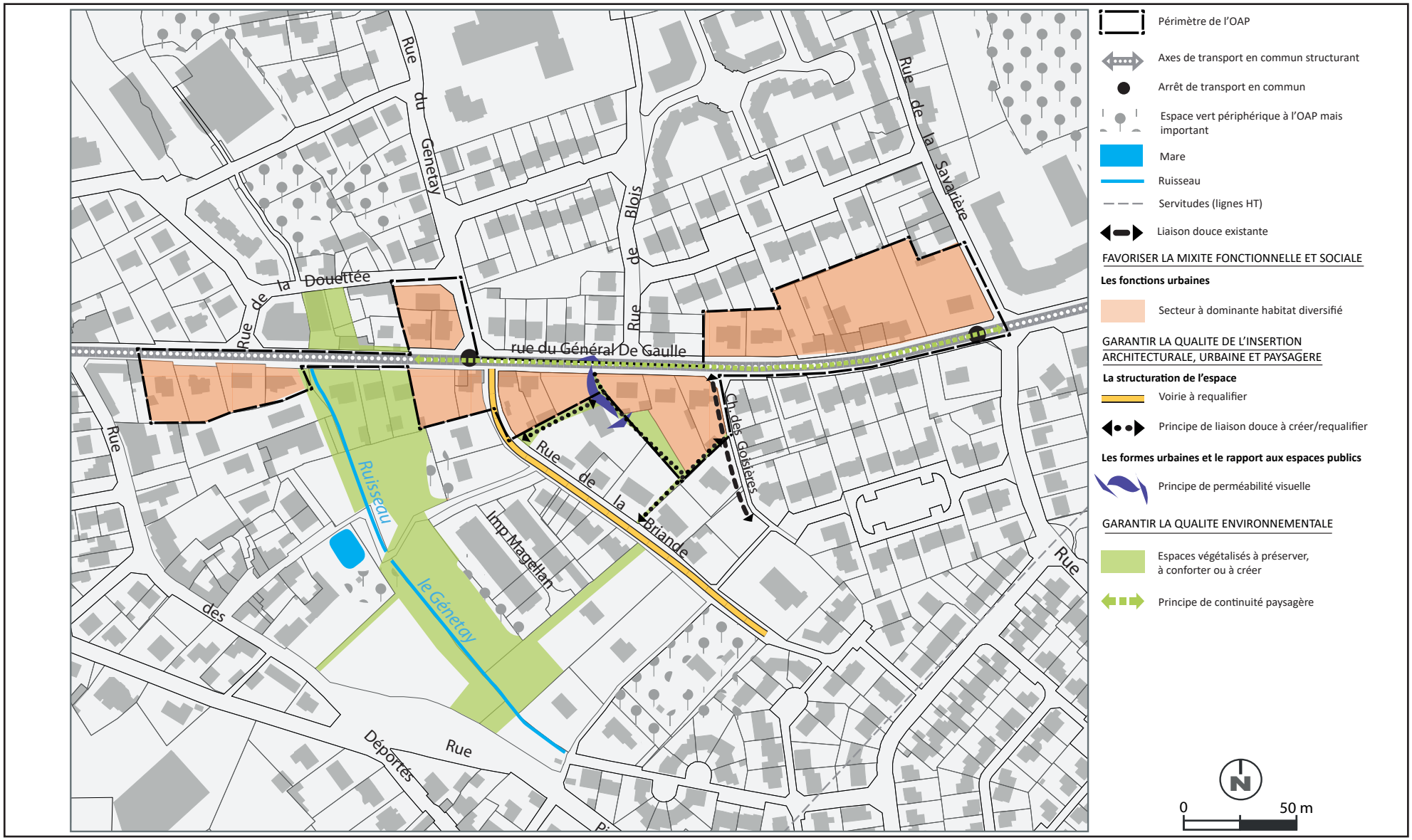




AVANT


Rue du Genetay
Rue de la Douettée
Rue de Blois
Rue de la Savarière
rue du Général De Gaulle
Rue
Ruisseau
le Génetay
Imp Magellan
Rue de la Briande
Ch. des Goisières
Rue des Déportés
Rue
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Mare
Ruisseau
Servitudes (lignes HT)
Liaison douce existante
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
50 m

APRÈS


Rue du Genetay
Rue de la Douettée
Rue de Blois
Rue de la Savarière
rue du Général De Gaulle
Rue
Ruisseau
le Genetay
Imp Magellan
Rue de la Briande
Ch des Goisières
Rue des Déportés
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Mare
Ruisseau
Servitudes (lignes HT)
Liaison douce existante
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
50 m

2. AJUSTEMENT DE LA PROGRAMMATION DES OAP

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire telles qu'approuvées au PLUm, comportent une obligation de réaliser du logement dit « abordable », c'est-à-dire les logements bénéficiant d'un financement de type Prêt Locatif Social « PLS », quelque soit le seuil de surface développée de la ou des construction(s) envisagée(s). Or, cette indifférenciation pénalise la production de logements dits sociaux au sens du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole, soit les logements bénéficiant d'un financement PLUS ou PLAI, qui sont les cibles prioritaires affichées par le PLH auquel le PLUm se doit d'être compatible.

Ainsi, et afin de renforcer la compatibilité du PLUm pour sa partie sébastiennaise, avec les objectifs du PLH, et afin de maintenir un certain niveau d'exigence quant à la réalisation de logements abordables, et tout en ne pénalisant pas la production de logements sociaux, il est proposé l'ajout d'un seuil intermédiaire pour lequel la production de logements dits abordables ne sera pas exigée. c'est-à-dire qu'une proportion de 10 % de logements dits « abordables » ne sera désormais exigée que pour les opérations développant un minimum de 1501 m^2 de surface de plancher.

En outre, et afin d'offrir plus de souplesse au sein des programmes développés par les porteurs de projets au sein d'un marché du logement très mouvant et tendu à destination de ménages dont le parcours résidentiel est devenu plus complexe, il n'est plus spécifié le statut (accession/location) des logements abordables à réaliser. Enfin et pour homogénéiser les dispositions réglementaires à destination du logement social à l'échelle de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, l'obligation de réaliser du logement social ne vient à s'appliquer, dans toutes les OAP, qu'à partir de la création de 300 m^2 de surface de plancher, comme cela est d'ores et déjà la cas en application du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale annexé au règlement.

3. AJUSTEMENT DE LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE/STRICT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : K21, K22

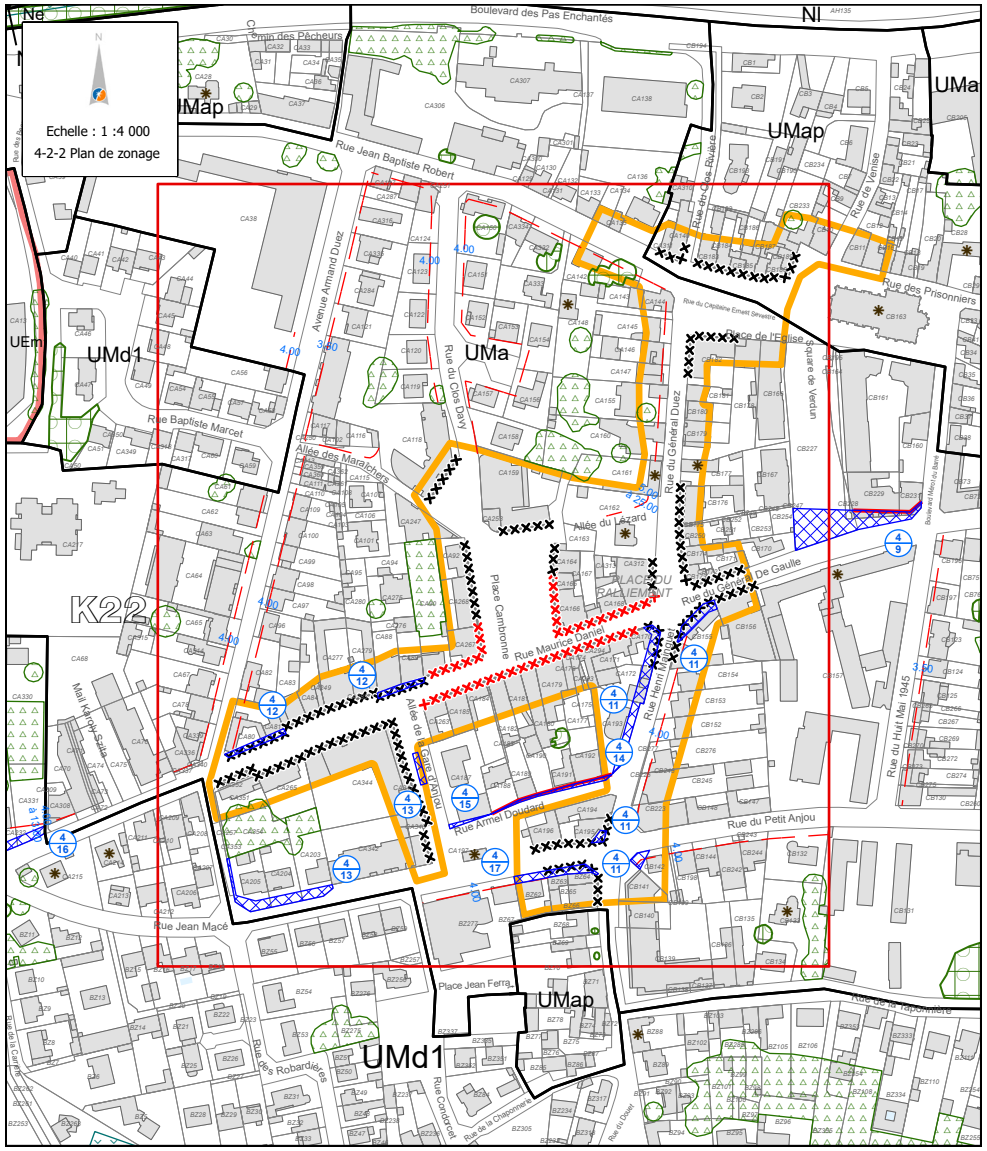
Sur les rues de la Martellière et de la Libération, se trouve un petit ensemble de commerces et services de proximité, constitutif du pôle de la Martellière. Si une des parties des commerces situés rue de la Libération font l'objet d'une protection dite « strict » au PLUm approuvé, il convient de généraliser cette disposition à l'ensemble du pôle afin d'affirmer sa pérennité et son importance à l'échelle du quartier et au-delà, à l'échelle de l'ouest de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire. Le linéaire strict a pour objet d'interdire les changements de destinations, outre vers du logement, bureau et stationnement à l'image du linéaire souple, vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Par ailleurs, le centre-ville de Saint-Sébastien-sur-Loire a connu nombre de projets de renouvellement urbain ces dernières années, restructurant certains espaces et permettant d'accueillir de nouveaux habitants. Enfin, la ligne Chronobus C9 est désormais en service, conférant au centre-ville de Saint-Sébastien un niveau accru d'accessibilité et d'attractivité. Ainsi, et pour permettre au centre-ville de Saint-Sébastien de demeurer un lieu de vie, actif, convivial et qui réponde à l'ensemble des besoins quotidiens des habitants du centre et des quartiers alentours, il convient de renforcer la protection de ses commerces de proximité

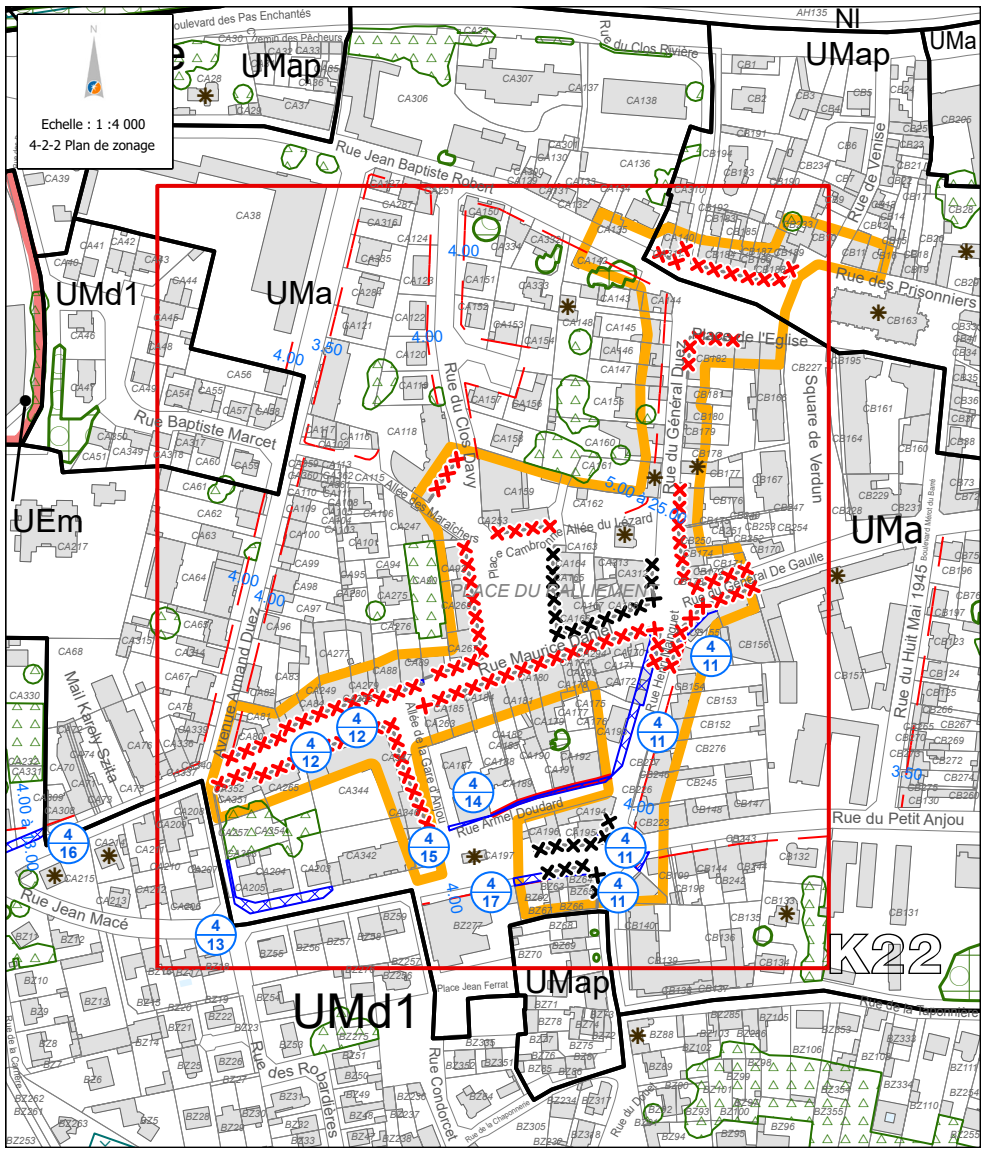
Ainsi, au sein de la parcelle cadastrée section BT n°4, un linéaire de protection dit strict est institué sur l'ensemble des façades commerciales, soit celle tournée vers la rue de la Martellière ainsi que celle face au supermarché. L'importance et la protection est en outre renforcée pour les commerces situés rue de la Libération au regard de leur rôle structurant à l'échelle du quartier. Ainsi, il est proposé de faire évoluer le linéaire commercial de souple vers un linéaire strict du n°91 au n° 103 rue de la Libération.

En outre, il est proposé d'appliquer des linéaires stricts à l'ensemble du cœur de ville sébastiennais, correspondant au secteur UMa l'ensemble des linéaires de protection en vigueur au PLUm approuvé, hormis ceux autour de la rue Jean Macé au sud pour lesquels les pressions et enjeux sont moindres, mais également pour la façade est de la place Cambronne, car il convient d'y permettre davantage de mixité fonctionnelle eu égard à son statut de cœur économique du centre-ville et donc d'y autoriser des synergies faisant appel à des activités de type services et bureaux.

AVANT - CENTRE-VILLE

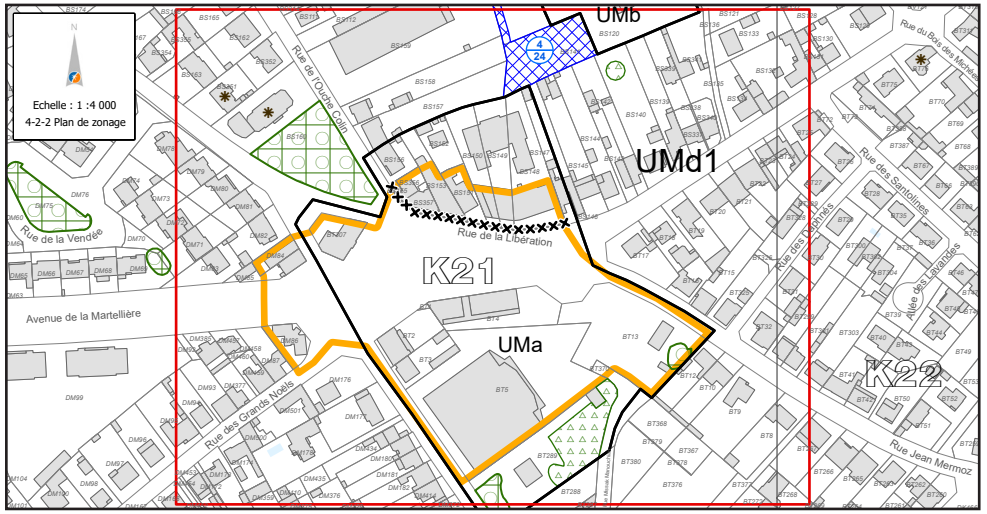


APRÈS

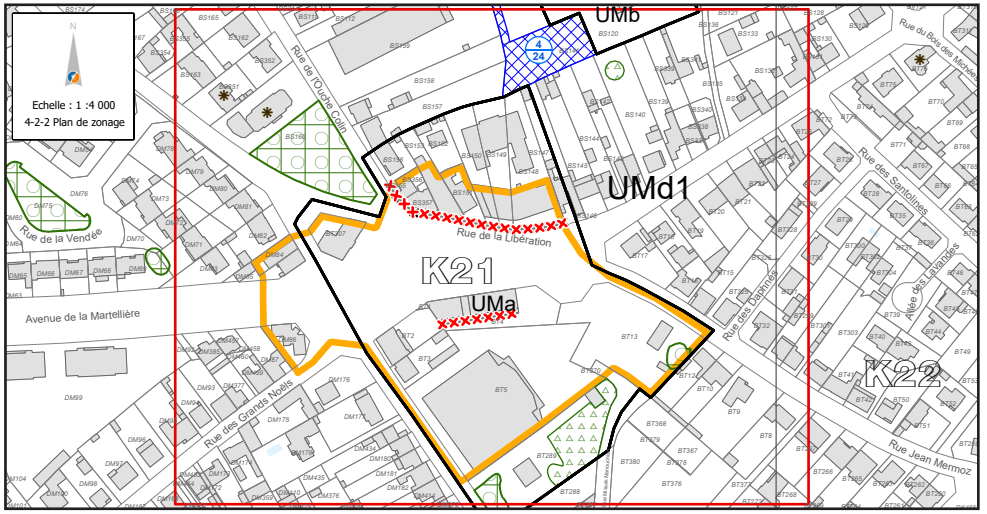


SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

AVANT - LA MARTELLIÈRE



APRÈS



4. AJOUT D'UN PÔLE DE SERVICE - SECTEUR FRÊNE ROND

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

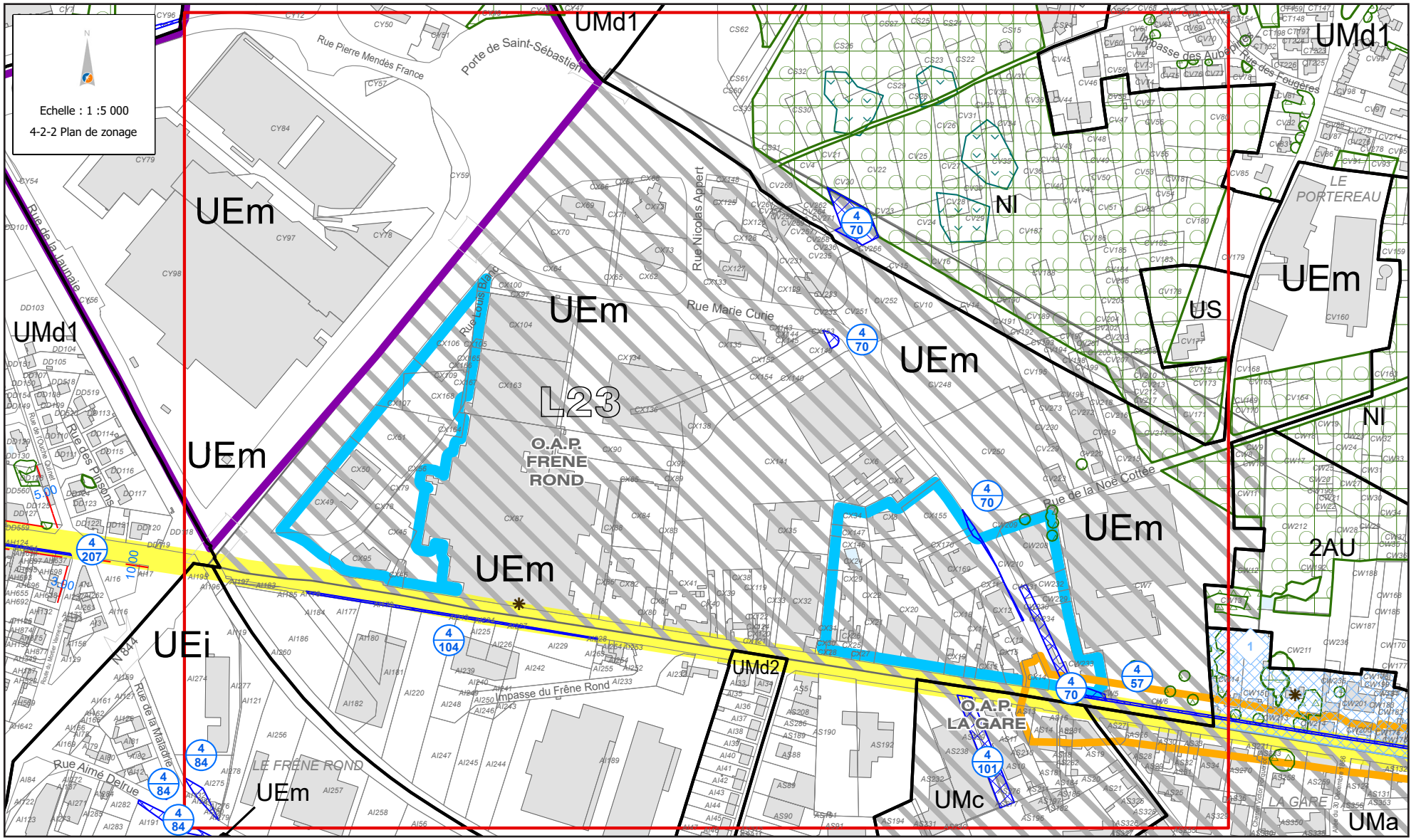
PLANCHE : L23

Les parcelles situées à l'intérieur d'un périmètre au sein du secteur dénommé Frêne Rond, et délimité par la Route de Clisson au sud, le boulevard périphérique nantais au nord-ouest et la rue Marie Curie au nord-est, sont classées en secteur UEm. D'une occupation diverse et anciennement tournée vers la production industrielle, le Frêne Rond a vu se développer sur ces dernières années une vocation dite de loisir. Cette dernière au regard de sa forte attractivité et son excellente accessibilité, depuis la Route de Clisson et le boulevard périphérique, a vocation à se développer dans les années à venir. En effet, la demande en offre de loisirs, reste forte sur l'agglomération nantaise.

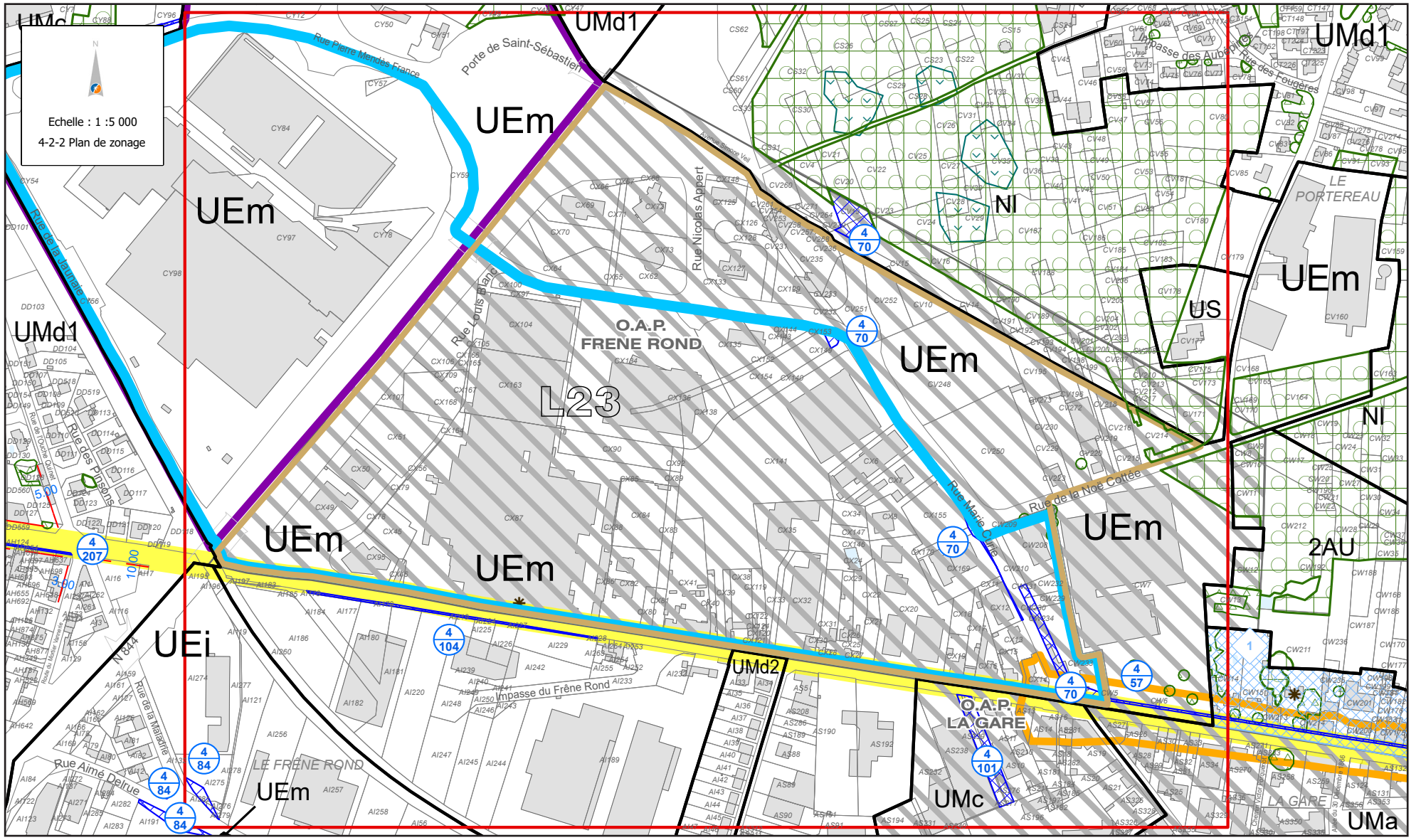
De plus, le fort développement des quartiers d'habitat au voisinage du Frêne Rond, tant sur St-Sébastien que sur Vertou, conforte la volonté de poursuivre la création de nouveaux établissements de loisirs ou l'extension de ceux existants. À terme, cette zone se verra conférer un caractère plus urbain avec le développement des aménagements à destination des modes actifs (Route de Clisson) et des modes de transports collectifs (terminus de la ligne C9 au Portereau). Enfin, la proximité immédiate d'un espace vert de qualité (Bois des Gripôts) achève la volonté de faire du Frêne Rond une zone de loisirs de dimension métropolitaine. Or, pour permettre la création ou l'extension de constructions où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le règlement PLUm doit comporter un pôle de services délimité au document graphique.

Ainsi, il est proposé d'ajouter le périmètre pôle de services en secteur UEm sur les parcelles sises à l'intérieur d'un périmètre délimité par les Route de Clisson au sud, le boulevard périphérique à l'ouest et la limite de la zone UEm/Nl à l'est.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UEm
UEi
UMd2
UMc
UMa
NI
US
2AU
L23
O.A.P. FRENE ROND
O.A.P. LA GARE
LE FRÊNE ROND
LE PORTEREAU
LA GARE
Rue Pierre Mendès France
Porte de Saint-Sébastien
Rue Nicolas Appert
Rue Marie Curie
Rue de la Noë Cottée
Impasse du Frêne Rond
Rue Aimé Delrue
Rue de la Maladrie
Rue des Pinsons
Rue de la Jaunaie
Rue Louis Blanc
Rue des Fougères
Passe des Aubépines
N844

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UEm
UEi
UMd2
UMc
UMa
NI
US
2AU
L23
O.A.P.
FRENE ROND
O.A.P.
LA GARE
LE PORTEREAU
LE FRÊNE ROND
LA GARE
Rue Pierre Mendès France
Porte de Saint-Sébastien
Rue Nicolas Appert
Rue Louis Blanc
Rue Marie Curie
Rue de la Noë Cottée
Impasse du Frêne Rond
Rue Aimé Delrue
Rue de la Jaunaie
Rue des Pinsons
Rue de la Maladrie
Rue des Fougères
Impasse des Aubépines
N 844

5. AJOUT D'UN PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - SECTEUR FRÊNE ROND

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : L23

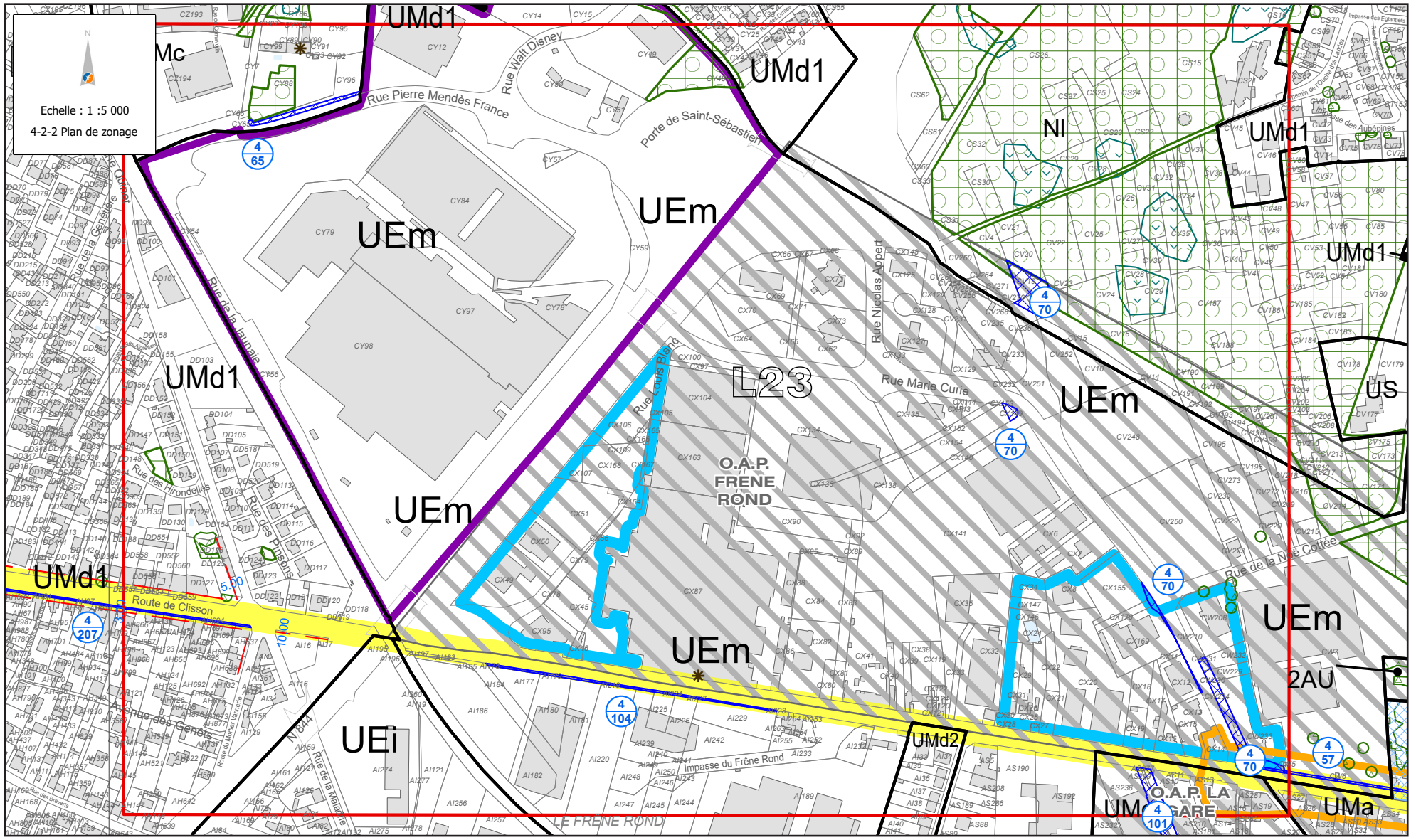
Afin de traduire de nouvelles orientations en matière de développement économique sur le site du Frene Rond, il est proposé d'étendre le périmètre tertiaire. En effet, au regard de la qualité de la desserte, de la présence significative d'aménités urbaines, services et restauration, il apparaît opportun de diversifier les activités autorisées, en y autorisant la sous-destination Bureau afin de profiter des effets de synergie induits par les établissements de loisirs et de restauration déjà présents sur site.

En outre, l'excellente desserte par les transports collectifs incite à augmenter les possibilités d'intensification conformément aux orientations visant à réduire la place des déplacements automobiles individuels. À cet égard, la présence d'une gare SNCF (Frêne Rond), qui permet de rejoindre le centre de Nantes en six minutes, et de trois lignes du réseau de transports collectifs urbains (Lignes 27, 28 et 42) sont des gages d'une excellente accessibilité à cette zone d'emploi.

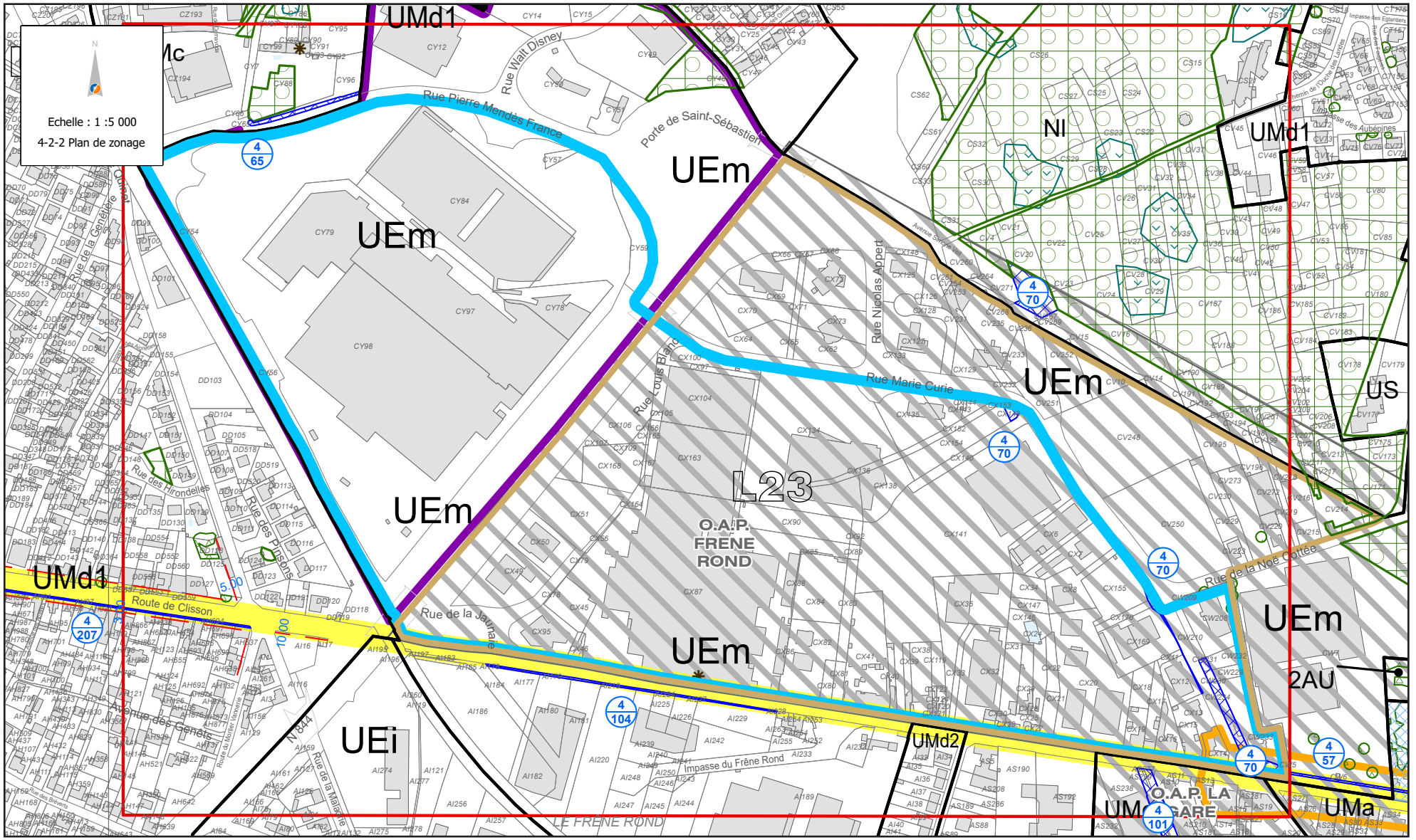
Enfin, l'intensification voulue ici pour le Frêne Rond s'inscrit en complément de celle recherchée pour la centralité émergente de la gare de Vertou, et inscrite au PADD du PLUm, en proposant un supplément d'offres d'emploi, au cœur d'un quartier dont l'habitat est lui aussi en fort développement.

Ainsi, il est proposé d'étendre le périmètre tertiaire en secteur UEm sur les parcelles cadastrées sises à l'intérieur d'un périmètre délimité par les rues Mendès-France et Marie Curie au nord, la rue de la Jaunaie à l'ouest et la Route de Clisson au sud, et la rue Marie Curie à l'est en incluant toutefois la partie à l'est de cette dernière et située au sud de la rue de la Noë Cottée.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Mc
UMd1
UMd1
NI
UMd1
UMd1
UEm
UEm
UEm
UMd1
L23
UEm
US
UMd1
UEm
UEm
2AU
UEi
UMd2
UMa
UMa
Rue Pierre Mendès France
Rue Walt Disney
Porte de Saint-Sébastien
Rue de la Jaunaie
Rue Nicolas Appert
Rue Marie Curie
Rue Louis Blanc
Rue des Hirondelles
Rue des Pinsons
Route de Clisson
Avenue des Genêts
Impasse du Frêne Rond
Rue de la Nue Cottée
O.A.P. FRÊNE ROND
O.A.P. LA GARE
LE FRÊNE ROND

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UEm
UEi
UMd2
UMa
NI
US
2AU
L23
O.A.P. FRENE ROND
O.A.P. LA GARE
Rue Pierre Mendès France
Porte de Saint-Sébastien
Rue Walt Disney
Rue Marie Curie
Rue Nicolas Appert
Rue Louis Blanc
Rue de la Jaunaie
Rue de la Noé Cottée
Route de Clisson
Rue des Hirondelles
Rue des Pinsons
Avenue des Genêts
Impasse du Frêne Rond
LE FRENE ROND
N 844

6. CRÉATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2 / 4-2-2

PLANCHES : K21, K22, K23, L22

Des Emplacements Réservés ont été institués au PLUm approuvé pour la réalisation d'ouvrages techniques. Or, après étude, il apparaît que leur destination ou localisation inscrites dans l'annexe du règlement écrit du PLUm (4.1.2) sont erronées. Il convient dès lors de corriger ce qui relève d'une erreur technique d'appréciation faite lors de l'élaboration du PLUm.

Sont concernés les ER suivants :

- ER n° 4/7 au bénéfice de Nantes Métropole. La localisation reste inchangée, mais l'objet de la réserve évolue de « Bassin à sec » vers « Prolongement de la rue de Blois » pour être en adéquation avec le projet ;
- ER n°4/39 au bénéfice de Nantes Métropole pour l'aménagement d'un bassin de retenue, la localisation inscrite dans l'annexe évolue de « Allée des Thuyas » vers « Rue des Garennes » pour correspondre à sa localisation réelle au plan de zonage ; la délimitation spatiale de l'ER reste inchangée.

Enfin, des Emplacements Réservés (ER) ont été institués au PLUm approuvé pour aménagement de liaison, de voirie, etc. Ces opérations étant achevées ou les acquisitions étant faites, il n'y a plus lieu de maintenir au règlement graphique du PLUm les ER correspondants.

Sont concernés les projets suivants :

- ER n°4/13 allée de la gare d'Anjou au bénéfice de Nantes Métropole pour le recalibrage de la voirie ;
- ER n°4/18 Boulevard des Pas Enchantés au bénéfice de Nantes Métropole pour un franchissement de la Loire.

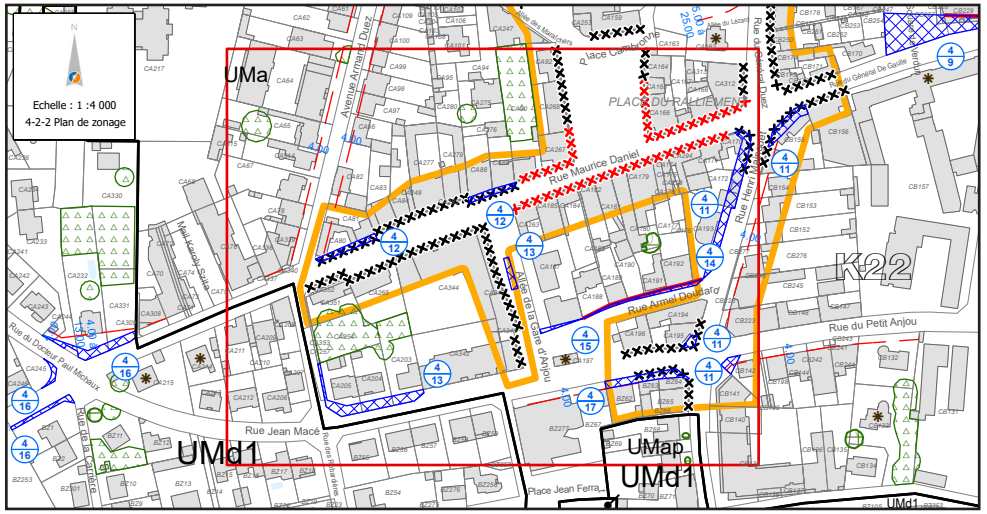
Par ailleurs, certains ER ou portions d'ER doivent être supprimés au regard des décisions de non acquisition par la Métropole ou d'abandon pur et simple du projet.

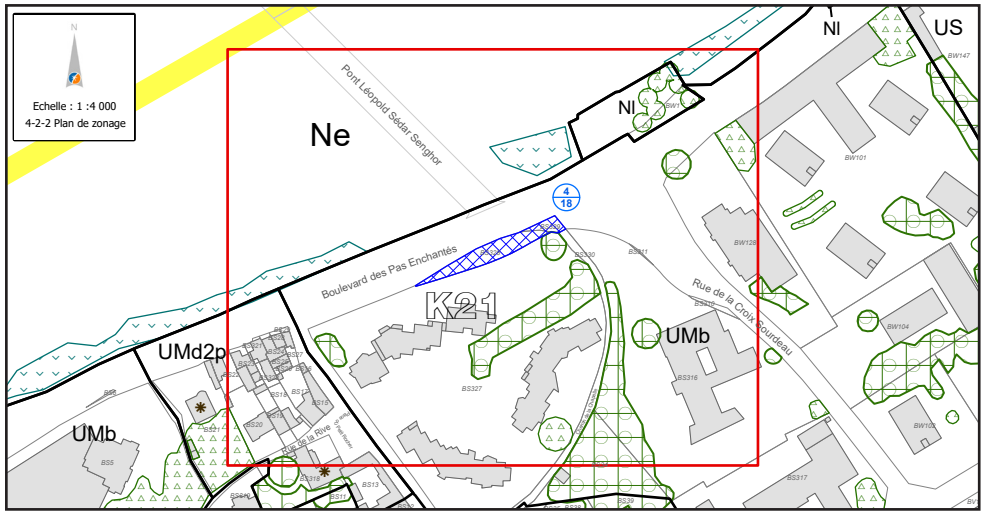
Sont concernés les projets suivants :

- ER 4/201 au bénéfice de Nantes Métropole pour un aménagement de la Route de Clisson, suppression partielle sur la parcelle cadastrée section DE n°226 car Nantes métropole n'a pas acquis ladite parcelle lors de la mise en demeure d'acquérir adressée à la collectivité bénéficiaire les propriétaires ;
- ER n°4/28 rue du Bois des Michées au bénéfice de Nantes Métropole, ce projet de liaison étant considéré comme non opportun après étude et concertation.

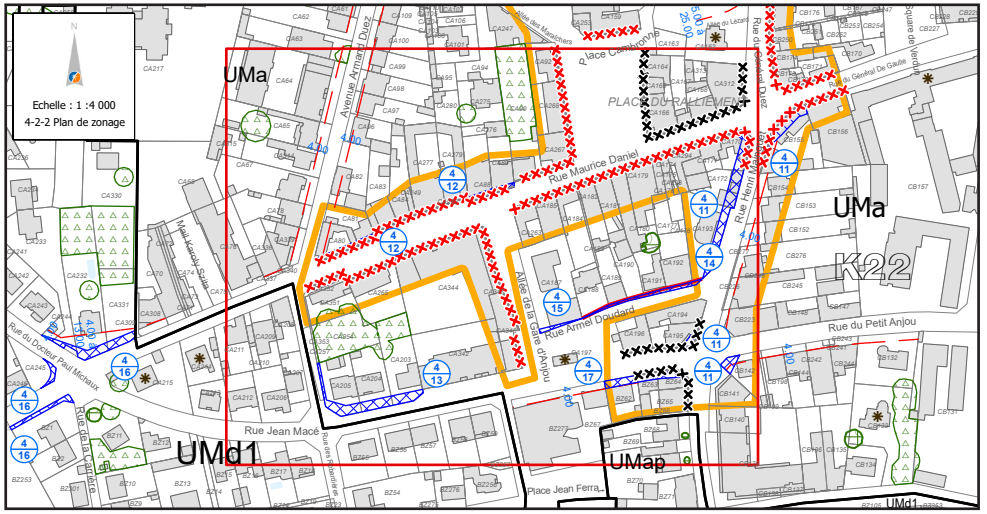
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

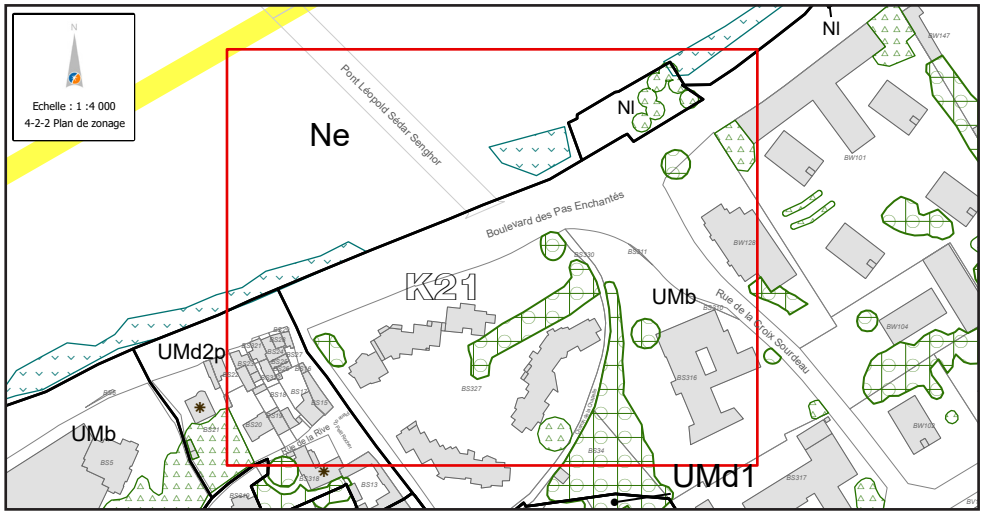
AVANT





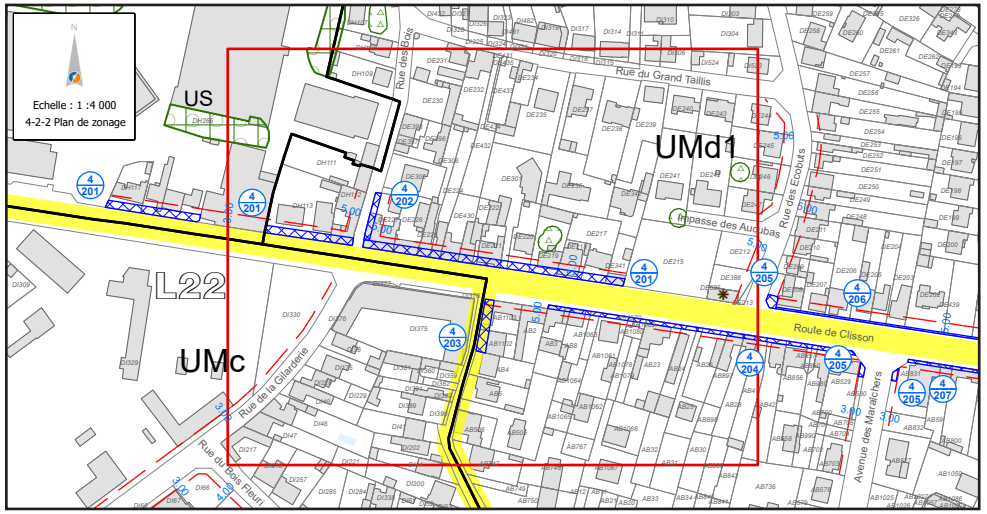
APRÈS

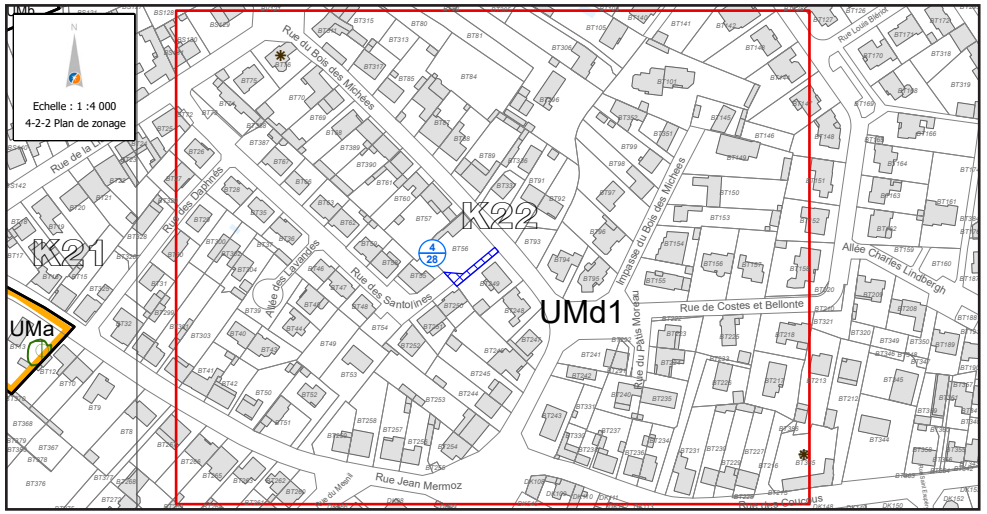




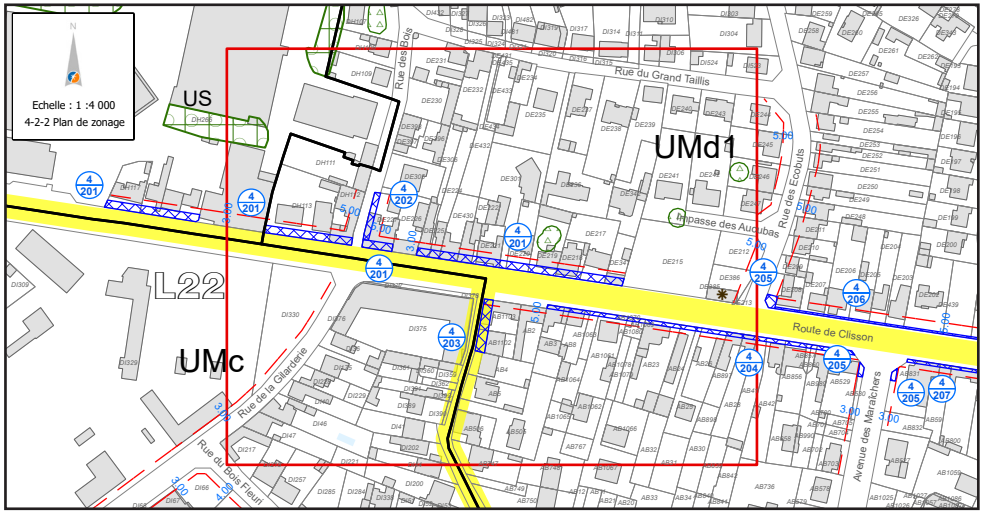
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

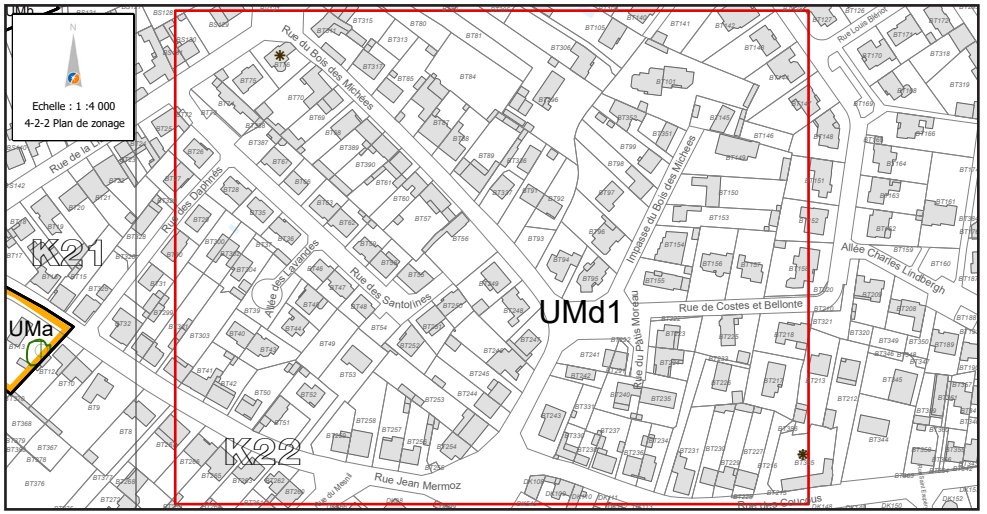
AVANT





APRÈS





7. CRÉATION EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET LIAISON DOUCE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2 / 4-2-2

PLANCHE : K23

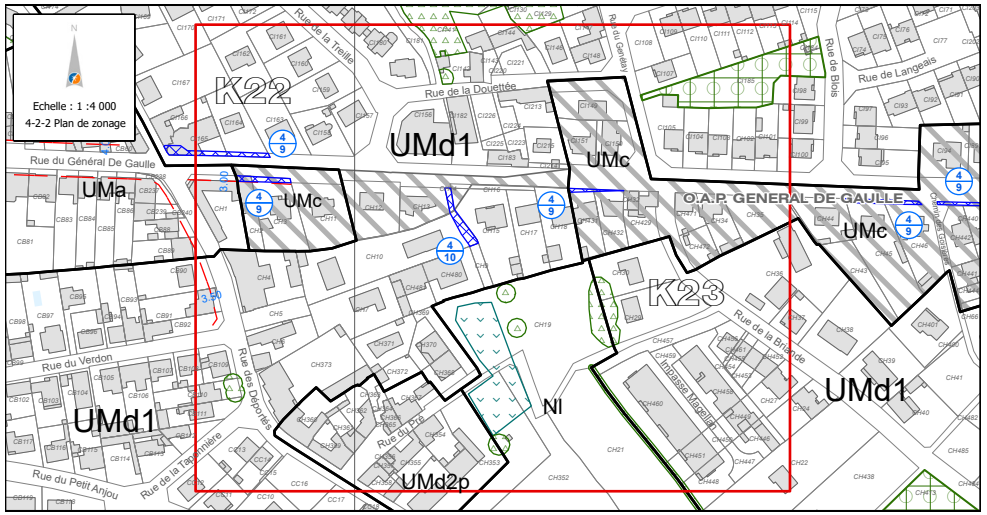
Le ruisseau du Génetay qui parcourt l'est du territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire, bénéficie encore par endroits de son vallon, lieu vert, apaisé et protégé au PLUm (classé en secteur naturel de loisirs Nl). Il a donc vocation à accueillir les riverains ou promeneurs de passage en quête de nature.

Or, depuis la rue du Général de Gaulle, axe structurant de l'est du territoire, ce vallon est inaccessible, ou alors par voie détournée et malaisée. Il convient dès lors de faciliter les perméabilités piétonnes au sein de ce secteur d'ores et déjà relativement dense et permettre ainsi au plus grand nombre de profiter des apports de cet espace vert urbain.

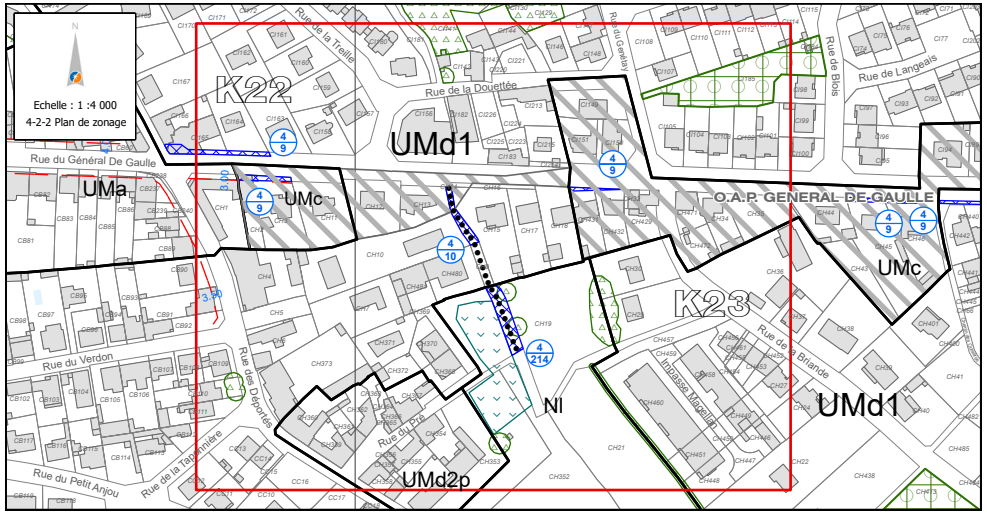
Aussi, et afin de réaliser à terme une liaison à destination des piétons et cyclistes entre la rue du Générale de Gaulle et le vallon du Génetay au sud, il est créé un emplacement réservé au bénéfice de Nantes Métropole dans le prolongement de l'ER 4/10 existant pour achever la liaison vers le vallon sur la parcelle cadastrée section CH n° 19, la Métropole étant déjà propriétaire de la parcelle CH9 intermédiaire. En outre, et afin de matérialiser la volonté de la collectivité de réaliser à terme une liaison douce, un principe est institué au règlement graphique entre la rue du Général de Gaulle et le secteur Nl du vallon du Génetay

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



8. SUPPRESSION EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET IMPLANTATION OBLIGATOIRE - SECTEUR SQUARE DE VERDUN

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-1-2

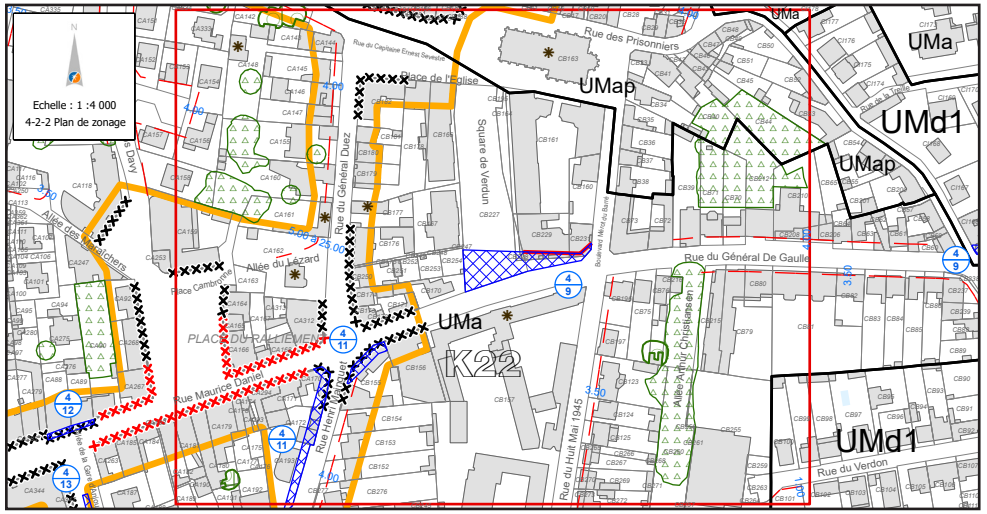
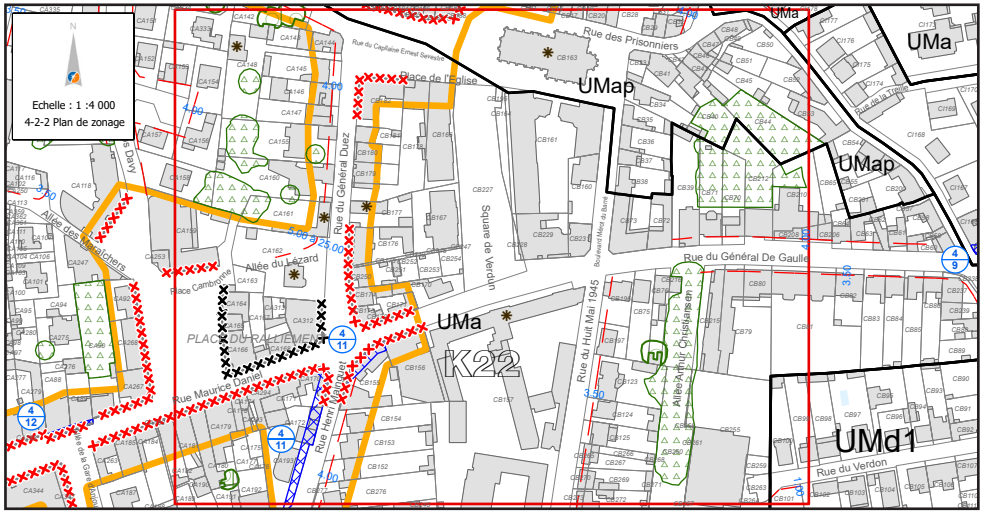
PLANCHE : K22

Adossé à la rue du Général de Gaulle, le square de Verdun a fait l'objet d'aménagements récents. Pour permettre sa mise en œuvre, deux outils avaient été institués au PLUm : l'emplacement réservé n° 4/9 au bénéfice de Nantes Métropole d'une surface de 791 m² et affectant les parcelles cadastrées section CB n° 229 et 231, ainsi qu'un ligne d'implantation obligatoire des constructions sur ces mêmes parcelles.

Ce projet est aujourd'hui entièrement réalisé, les outils ER et ligne d'implantation obligatoire n'ont donc plus de raisons d'être. Il convient dès lors de les supprimer du document d'urbanisme.

Il est donc proposé de supprimer les outils ER n° 4/9 et ligne d'implantation obligatoire sis square de Verdun du règlement graphique du PLUm..

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

AVANT	APRÈS
	

9. AJOUT ET SUPPRESSION D'EPP/EBC

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : L22 / L23

À la suite d'inventaires complémentaires effectués depuis l'approbation du PLUm en avril 2019, un certain nombre d'arbres ou boisements remarquables de par leurs qualités paysagères, leur valeur écologique ou patrimoniale, sont pleinement constitutifs du patrimoine végétal et paysager de Saint-Sébastien-sur-Loire.

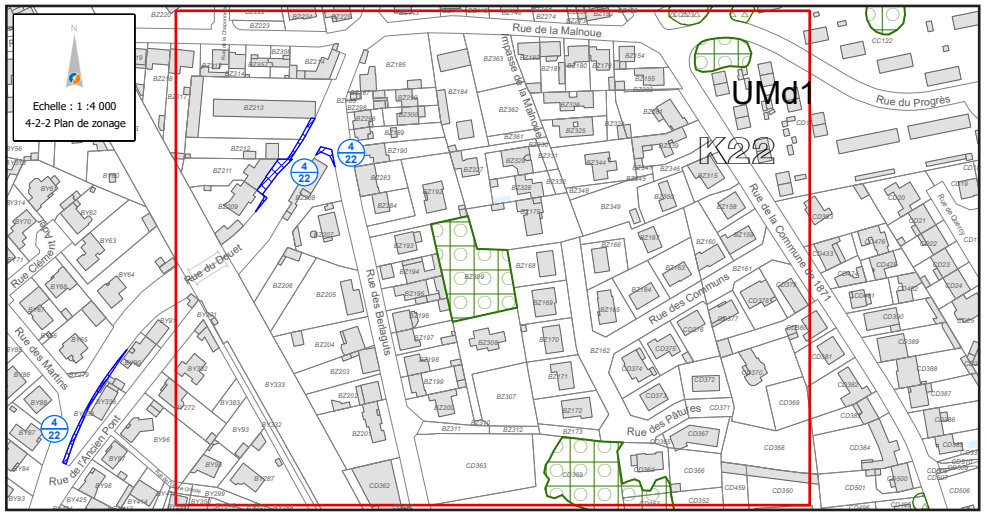
Ainsi, il est proposé l'ajout/extension d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur la parcelle cadastrée section BZ n° 175 sise impasse de la Malnoue sur une partie de boisement composé d'essences communes (chênes, tilleuls, etc.) directement rattaché et venant en complément du cœur d'îlot d'ores et déjà protégé sur la parcelle voisine immédiatement au sud-ouest, représentant une surface d'environ 216 m[2²] ;

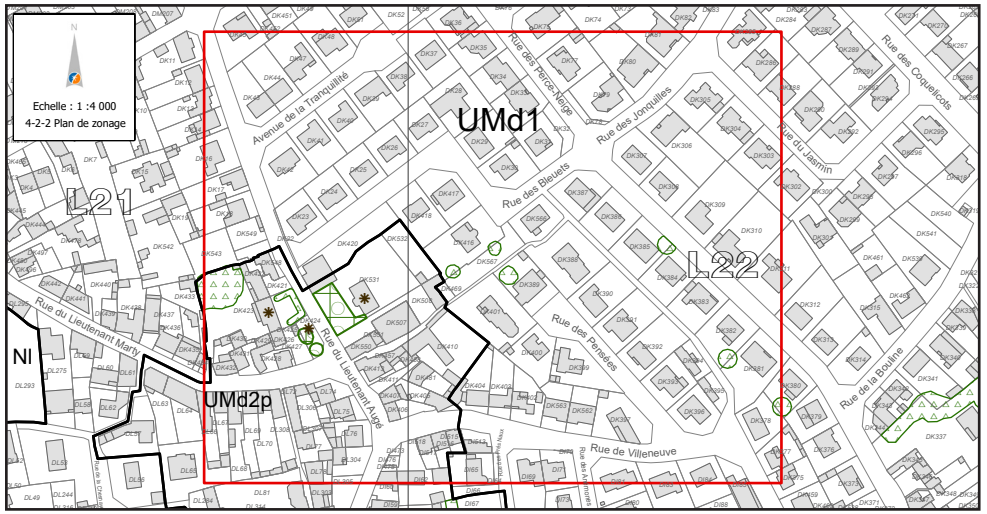
Par ailleurs, et consécutivement à la délivrance régulière de permis de construire préalablement à l'approbation du PLUm, un certain nombre de protections de type EBC/EPP n'ont plus lieu d'être car elles entrent en contradiction avec les droits acquis par les autorisations délivrées. Il convient dès lors de nettoyer le règlement graphique. Ceci concerne :

- la parcelle cadastrée section DK n° 468 sise rue des Bleuets au regard de la DP de division n° 44190 19Y2059 délivrée le 11/03/2019 pour une surface d'environ 30 m² d'EPP.
- les parcelles cadastrées section CV n° 211 et 214 pour leur partie classée en secteur UEm, sises rue de la Noë Cottée au regard du PC 44190 19Y1028 délivré le 11/03/2019, pour une surface d'environ 1 135 m² d'EBC ; en outre et pour ce dernier secteur, la partie graphique de l'OAP "Frêne Rond" est mise en cohérence avec le règlement graphique, et voit la suppression partielle des boisements à protéger.

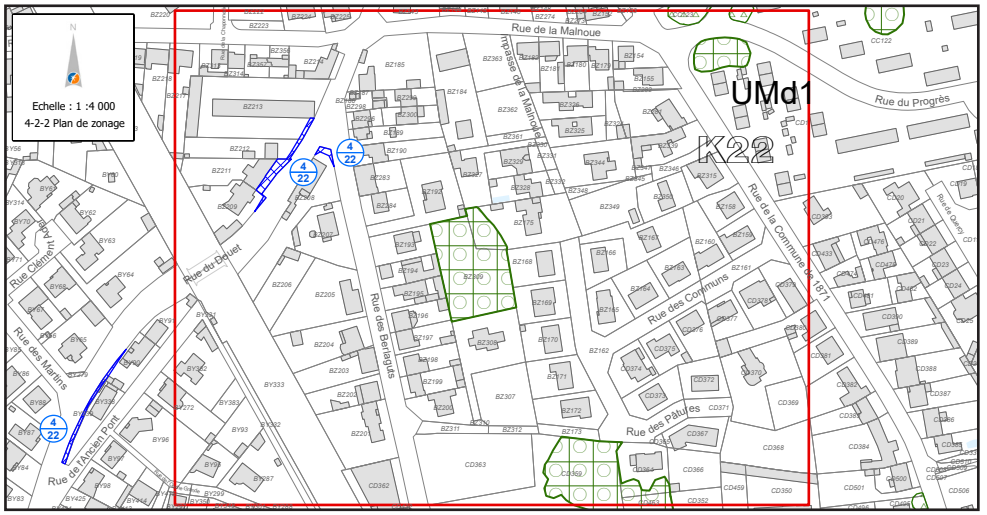
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

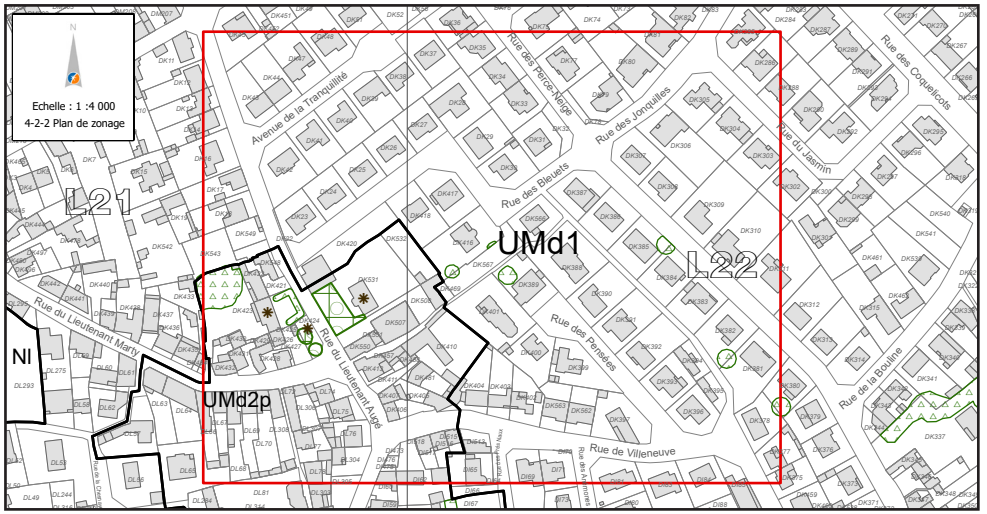
AVANT





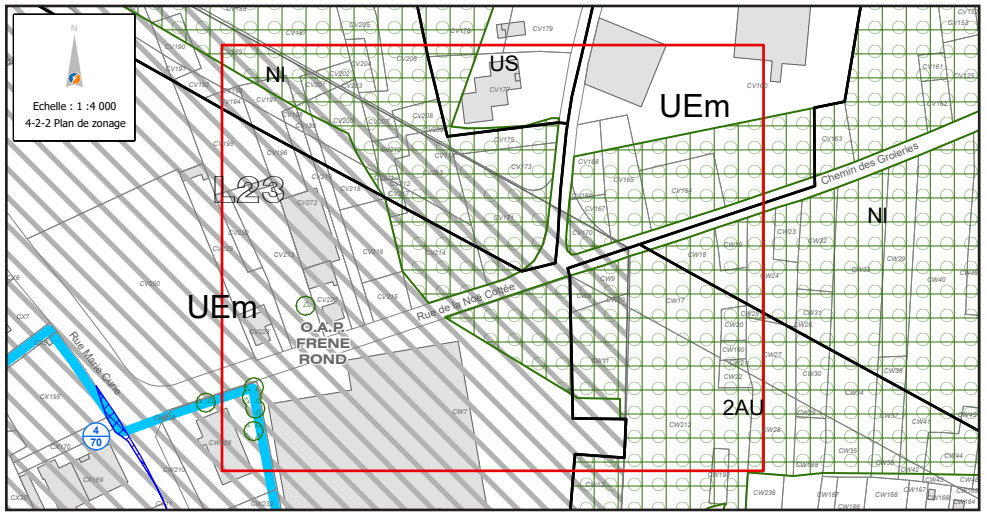
APRÈS



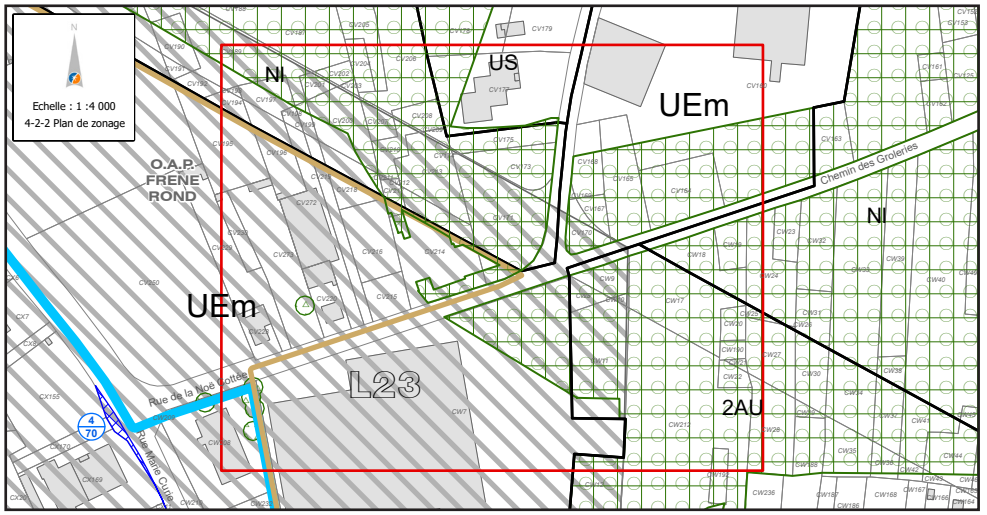


SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

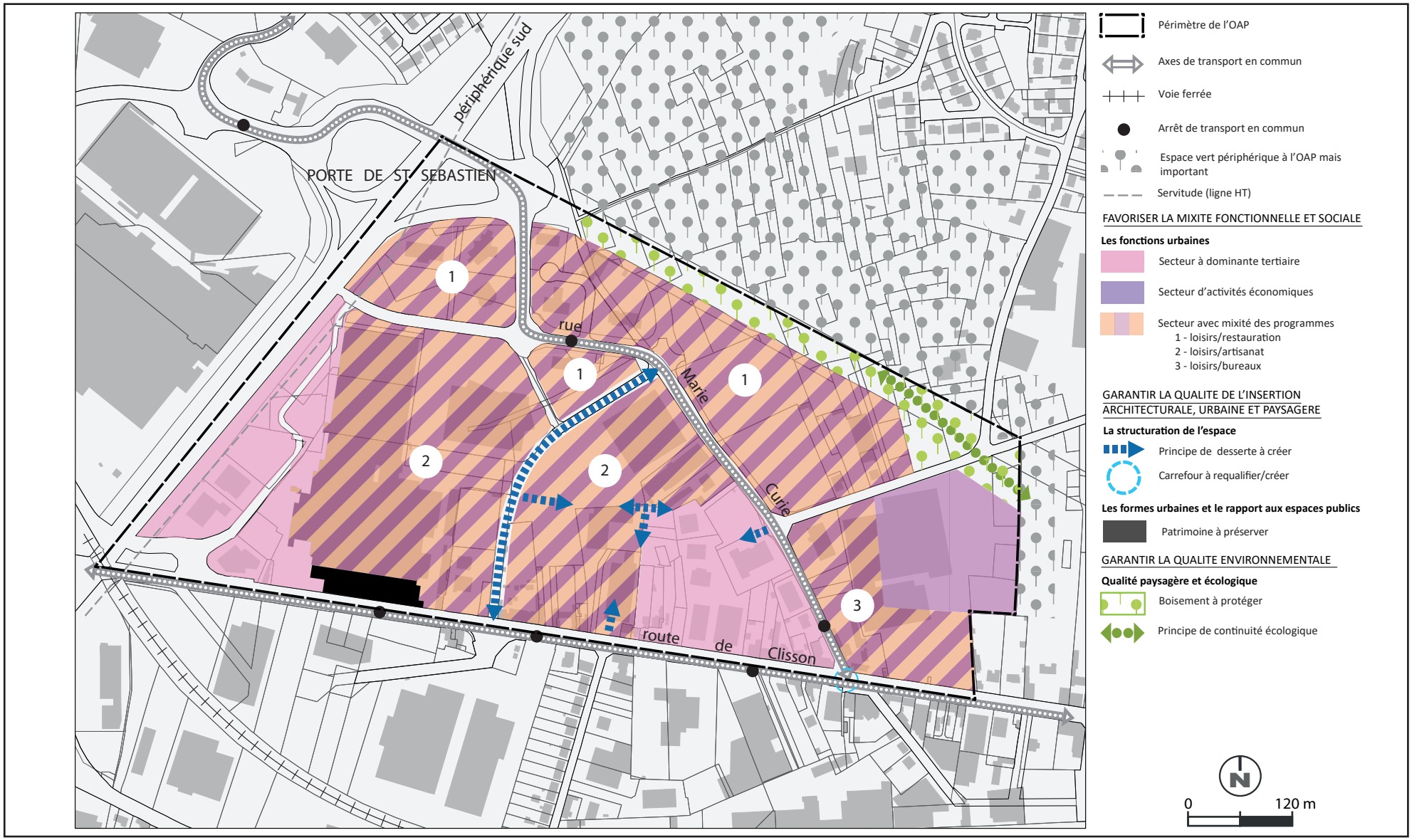
AVANT



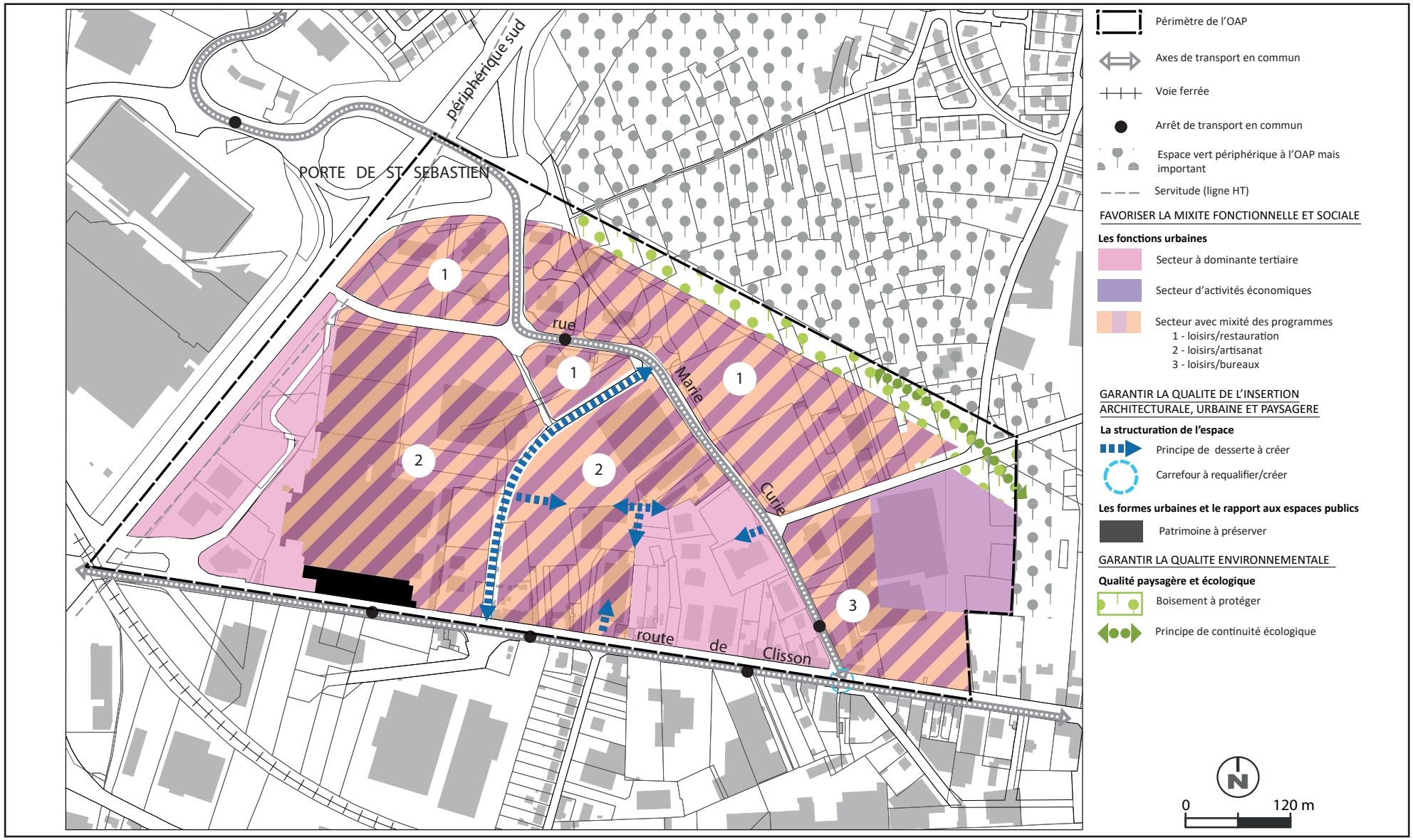
APRÈS



AVANT


périphérique sud
PORTE DE ST SEBASTIEN
rue
Marie
Curie
route de Clisson
1
2
3
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Servitude (ligne HT)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'activités économiques
Secteur avec mixité des programmes
1 - loisirs/restauration
2 - loisirs/artisanat
3 - loisirs/bureaux
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Principe de continuité écologique
N
0
120 m

APRÈS


périphérique sud
PORTE DE ST SEBASTIEN
rue
Marie
Curie
route de Clisson
1
2
3
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Servitude (ligne HT)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'activités économiques
Secteur avec mixité des programmes
1 - loisirs/restauration
2 - loisirs/artisanat
3 - loisirs/bureaux
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Principe de continuité écologique
N
0
120 m

ERDRE
ET LOIRE

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET ILOT LOIRE 952
2. OAP RUE DE LA GARE 957
3. PROJET THÉBAUDIÈRE 962
4. MODIFICATIONS - RUE DES INDULGENCES ET RUE DES TULIPIERS 967
5. RECTIFICATION DU ZONAGE ET DE LA HAUTEUR - RUE ROSE LACOMBE ET RUE OLYMPE DE GOUGES 969
6. ÉVOLUTION DU ZONAGE ENL - SECTEUR CENTRE-VILLE 971
7. CRÉATION D'UN STECAL ACL2 - ROUTE DE THOUARÉ 973
8. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE 975
9. SUPPRESSIONS ET AJUSTEMENTS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIRIE, ÉQUIPEMENTS, CHEMINEMENTS 978
10. RECTIFICATION DU ZONAGE - CAMPING BELLE RIVE 985
11. SUPPRESSION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) ZONE HUMIDE (ZH) - SECTEUR DE LA HAIE 987

1. PROJET ILOT LOIRE

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-2 / 4-2-3

PLANCHE : H23-S

Prise en compte de l'évolution du projet îlot Loire

Situé dans le centre-ville, « l'îlot Loire » prolonge la ZAC des Indulgences jusqu'à la rue de la Loire qui le borde à l'est. Il est également délimité par les rues François Richard, du Petit-Chassay et du 8 mai 1945, qui le rendent très accessible pour tous les modes de déplacements. Deux équipements publics le jouxtent : le cimetière à l'ouest et le parc du Chassay à l'est. Sa situation géographique et les facilités de déplacement en font un lieu stratégique du centre-ville, à la croisée d'un axe Est-Ouest (Nantes-Thouaré) renforcé par une ligne de transports en commun structurant et d'un axe Nord-Sud desservant les zones d'activités au nord et reliant les bords de la Loire par Bellevue.

Le renouvellement urbain de ce site est encadré par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Centre-Ville 2 » dans le PLUm, dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

- proposer une nouvelle offre d'habitat collectif en centre-ville, adaptée aux besoins, visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- renforcer la mixité sociale ;
- préserver et mettre en valeur le cœur d'îlot vert ;
- favoriser un traitement urbain qualitatif des façades en front de voie ;
- permettre une desserte sécurisée de l'îlot.

L'avancement des études urbaines réalisées sur ce site amène à ajuster les règles qui lui sont applicables sur les trois points suivants :

1/ Dans le cadre des réflexions sur le centre-ville a émergé l'idée de créer une continuité visuelle entre le site du Château et celui de l'îlot Loire.
Afin de mettre en œuvre cette intention, dont l'objectif est de préserver et mettre en valeur les sites patrimoniaux bâtis et paysagers du territoire communal, il est proposé de modifier l'orientation d'aménagement de l'OAP sur le point suivant :

- déplacement du principe de perméablilité visuelle entre le coeur de l'îlot Loire et la rue du petit Chassay vers l'angle de la rue du Petit Chassay et de la rue de la Loire.

2/ Dans le cadre de l'avancement des études sur l'aménagement d'ensemble de l'îlot Loire, il est apparu opportun de faciliter les opérations d'ensemble incluant des aménagements qualitatifs, en permettant aux différents porteurs de projets de mutualiser les obligations en matière de coefficient de biotope par surface (CBS) et de normes de stationnement à l'échelle de l'ensemble de l'îlot, sous réserve de ne pas obérer la réalisation des objectifs réglementaires.

- Il est donc proposé de modifier la programmation de l'OAP en précisant que le stationnement et le CBS pourront être mutualisés.

3/ La hauteur autorisée pour l'îlot Loire est de R+3+c au maximum, sauf le long de la rue du Petit Chassay (pour tenir compte de l'environnement pavillonnaire au sud de la rue) et le long de la rue de la Loire où un épannelage graphique limite les hauteurs à R+1+C, ce qui correspond aux hauteurs appliquées dans les quartiers pavillonnaires de Sainte-Luce-sur-Loire. Cependant, les parcelles qui bordent la rue de la Loire, sont situées dans la centralité, le long d'un axe structurant, elles ont la capacité et la vocation d'accueillir un développement urbain plus important, correspondant à celui d'un centre-ville et non d'un secteur à dominante pavillonnaire.

- Il est donc proposé de supprimer l'épannelage à R+1+c sur les parcelles AK43, AK543, AK471, AK44, AK47, AK472, AK799, AK42 et AK40, rue de la Loire dans l'objectif de garantir la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Loire de qualité, intégrée dans son environnement, offrant un coeur d'îlot agréable et afin de produire une nouvelle offre d'habitat collectif et de renforcer la mixité sociale dans la centralité.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Centre-ville 2 :
Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

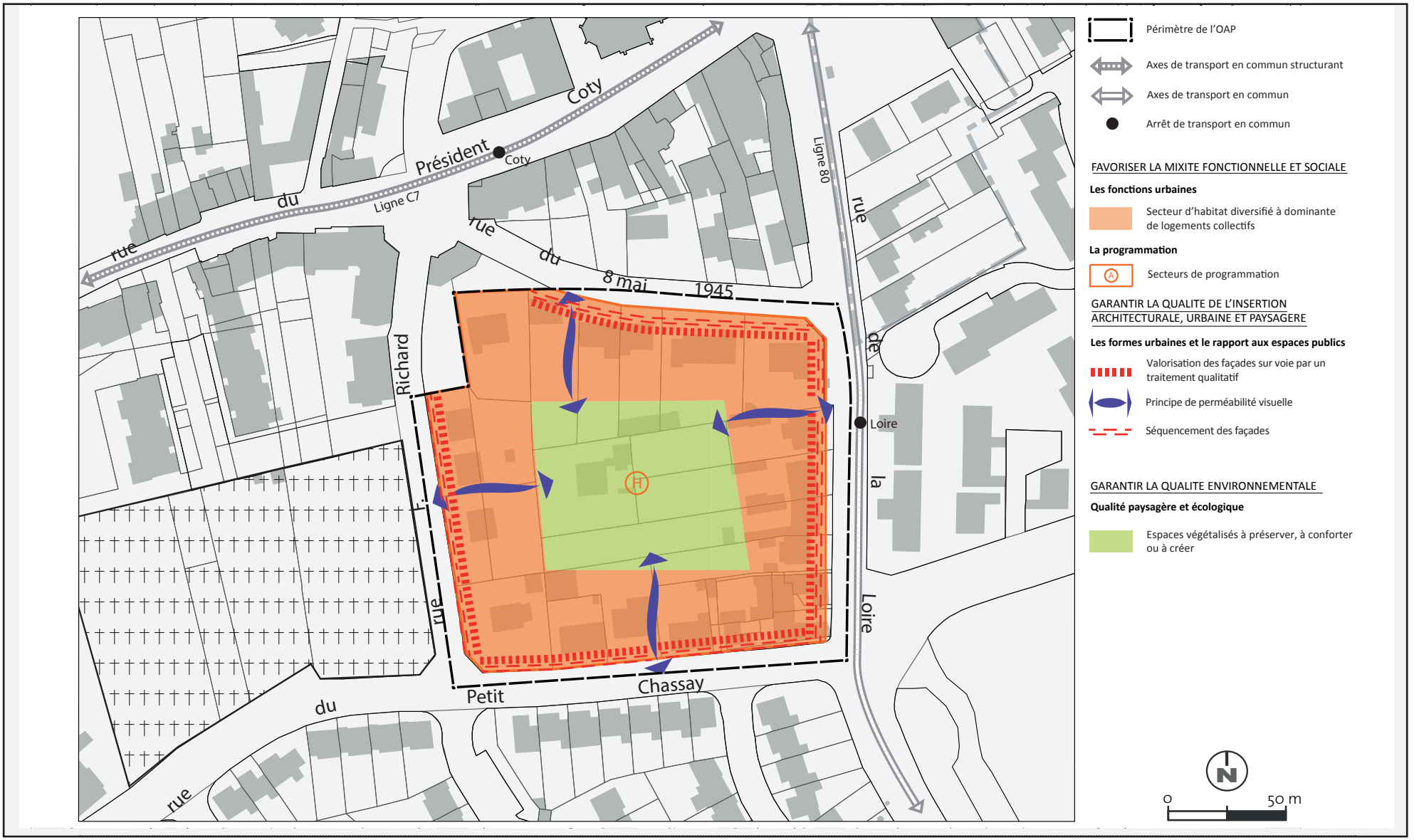
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible. Toutefois le déplacement de la percée visuelle en continuité vers le site du château contribue à l'amélioration de la perception de la qualité paysagère du secteur.

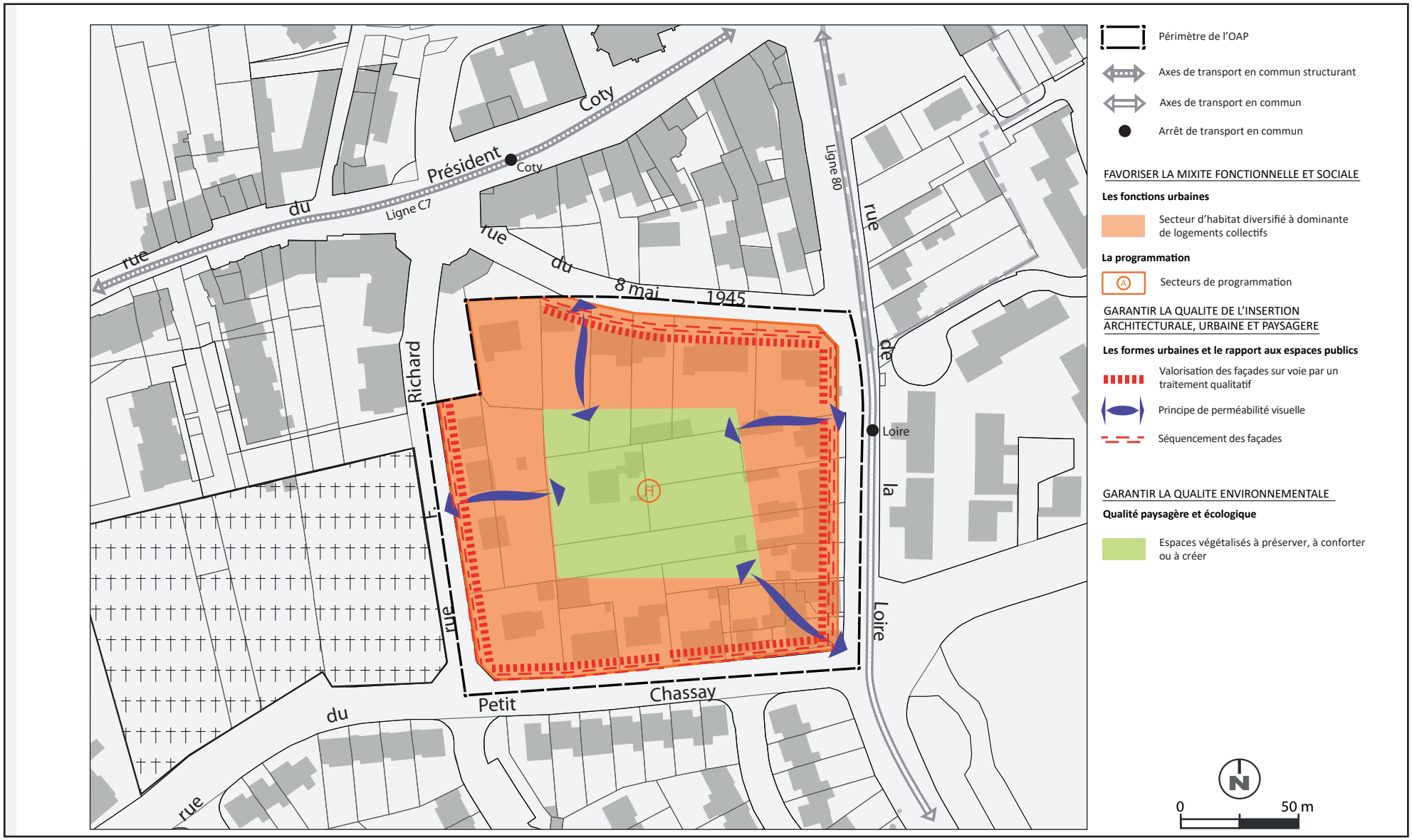
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :
Au regard de l'analyse des indicateurs des déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

En synthèse, les modifications mineures de l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

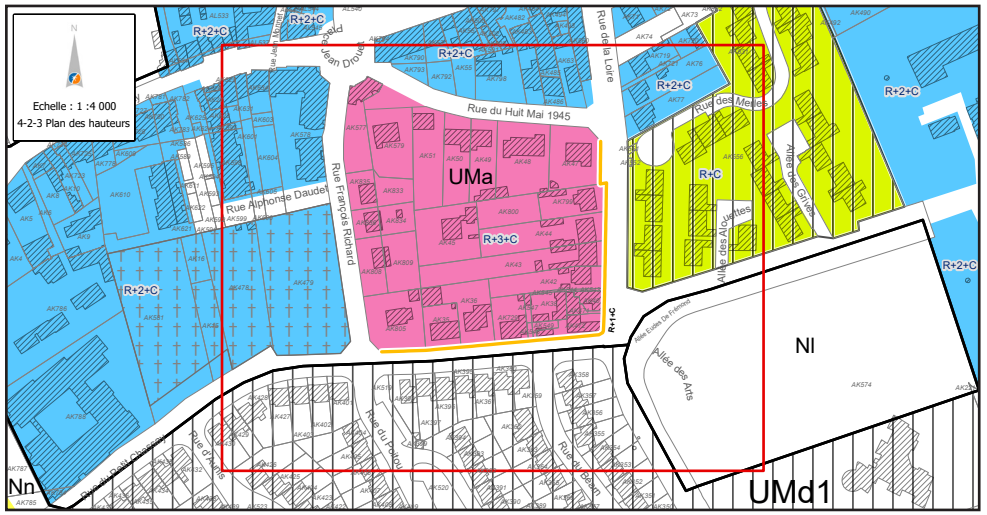
AVANT


Coty
Président
Coty
Ligne C7
rue du
rue du 8 mai 1945
Ligne 80
rue de la Loire
Richard
rue
Petit
Chassay
rue du
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

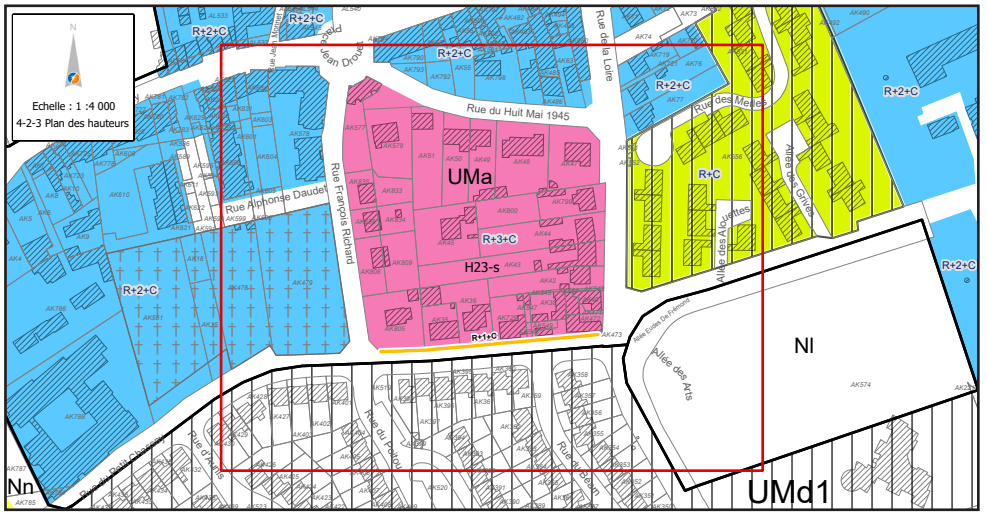
APRÈS


Coty
Président
Coty
Ligne C7
Ligne 80
rue du
rue du 8 mai 1945
rue Richard
rue de la Loire
rue du Petit Chassay
Loire
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMa
Nl
Nn
UMd1
R+2+C
R+3+C
R+C
Rue du Huit Mai 1945
Rue Alphonse Daudet
Rue François Richard
Rue de la Loire
Rue des Mésies
Allée des Alouettes
Allée des Arts

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMa
H23-s
Nl
Nn
UMd1
R+2+C
R+3+C
R+C
R+1+C
Rue du Huit Mai 1945
Rue Alphonse Daudet
Rue François Richard
Rue de la Loire
Rue des Mésies
Allée des Alouettes
Allée des Arts

2. OAP RUE DE LA GARE

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-1 / 3-2-2 / 4-4-2 / 4-2-4

PLANCHE : H24

Création d'une Orientation d'aménagement de programmation rue de la Gare

Les caractéristiques du site :

Situé à l'est du territoire communal, dans le secteur résidentiel du Plessis Maillard, un site d'environ 1,6 ha fait face au quartier de la Minais, en appui sur la rue de la Gare qui le borde à l'Est.
Cette ancienne zone d'activités en friche offre un potentiel de renouvellement urbain vers un îlot d'habitat diversifié, en cohérence avec son environnement.

Les objectifs d'aménagement :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUm, approuvé le 5 avril 2019, le zonage de ce site a évolué de l'activité (UE) vers l'habitat à dominante pavillonnaire (UMd1).
Par la suite, il est apparu nécessaire d'encadrer l'aménagement à moyen terme de ce secteur dans l'objectif d'y développer une nouvelle offre d'habitat diversifié, adaptée aux besoins, visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune et à renforcer la mixité sociale. Il s'agit également de favoriser la qualité de vie des futurs habitants et des riverains par une desserte et une connexion aux autres quartiers suffisante et sécurisée, par une amélioration de la qualité paysagère du site par un traitement urbain qualitatif des façades en front de voie, en l'insérant dans son environnement et en y créant un cœur d'îlot vert que les habitants pourront s'approprier.

Afin de mettre en œuvre cette intention, il est proposé de créer une OAP pour une programmation d'environ 100 logements (8 000 m² minimum de SP) et dont les principes d'aménagements sont les suivants :

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- proposer une offre de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements sociaux.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- garantir la couture avec les quartiers voisins (respect des intimités avec les riverains, harmonie paysagère notamment avec le quartier la Minais)
- desservir les logements depuis la rue de la gare et créer un maillage interne nord sud permettant de relier la partie nord et la partie sud du secteur d'aménagement
- favoriser les continuités piétonnes, notamment vers la rue des Oréades et vers le quartier de la Minais ;
- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies ;
- Favoriser la création d'un cœur d'îlot qui participera à la qualité de vie des habitants de l'îlot ;

C - Garantir la qualité environnementale

- conforter et renforcer les espaces végétalisés en cœur et en pourtour d'îlot.

- Il est enfin proposé de supprimer les parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP rue de la Gare du plan des secteurs en faveur de la mixité sociale, car il est appliqué un dispositif en faveur de la mixité sociale spécifique dans le cadre de l'OAP.

Évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la création de l'OAP rue de la Gare :

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

Incidences	Mesures ERC de l'OAP	Mesures ERC du règlement	Mesures complémentaires
Le projet se situe en continuité du quartier du Plessis Maillard à proximité immédiate de la partie sud-est du quartier de la Minais, dans un contexte déjà urbanisé et sans impact sur des protections environnementales. Une très faible surface du secteur de projet (environ 25 m²) est concernée par le PPRI Loire Amont.	Les objectifs d'aménagement de l'OAP intègrent le renforcement de la trame verte au sein du quartier en imposant un coeur d'îlot vert et une ceinture végétalisée La petite surface concernée par le PPRI est identifiée en espace végétalisé à préserver, conforter ou à créer.	L'application d'un CBS permet d'encadrer l'aménagement de la zone et sa végétalisation.	Le projet respectera les OAP thématiques TVBp et Loire.

Bilan :
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les enjeux du secteur sont de niveau nul ou non significatif. Au contraire, grâce à ses objectifs et principes d'aménagement, l'OAP rue de la Gare contribue à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de paysage :

Incidences	Mesures ERC de l'OAP	Mesures ERC du règlement	Mesures complémentaires
Le projet se situe sur une ancienne zone économique, ce site artificialisé ne présente pas d'éléments paysagers notables	Les objectifs d'aménagement intègrent la mise en valeur des qualités paysagères et la préservation du tissu résidentiel existant en imposant des d'espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer.	Les règles de la zone UMd favorisent des formes urbaines et paysagères de qualité intégrées dans un environnement à dominante pavillonnaire dans l'objectif de favoriser les qualités patrimoniales et/ ou paysagères et la place de la nature.	Le projet respectera l'OAP thématique TVBp

Bilan : au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les enjeux du secteur, sont de niveau nul ou non significatif. Au contraire, grâce à ses objectifs et principes d'aménagement, l'OAP rue de la Gare contribue à améliorer la qualité paysagère du site. Le renouvellement urbain sur cet ancienne friche offre une opportunité pour requalifier le site et le valoriser en un îlot attractif. Ainsi les incidences sont in fine positives sur le plan paysager.

Analyse détaillée des enjeux des évolutions proposées en matière de déplacements :

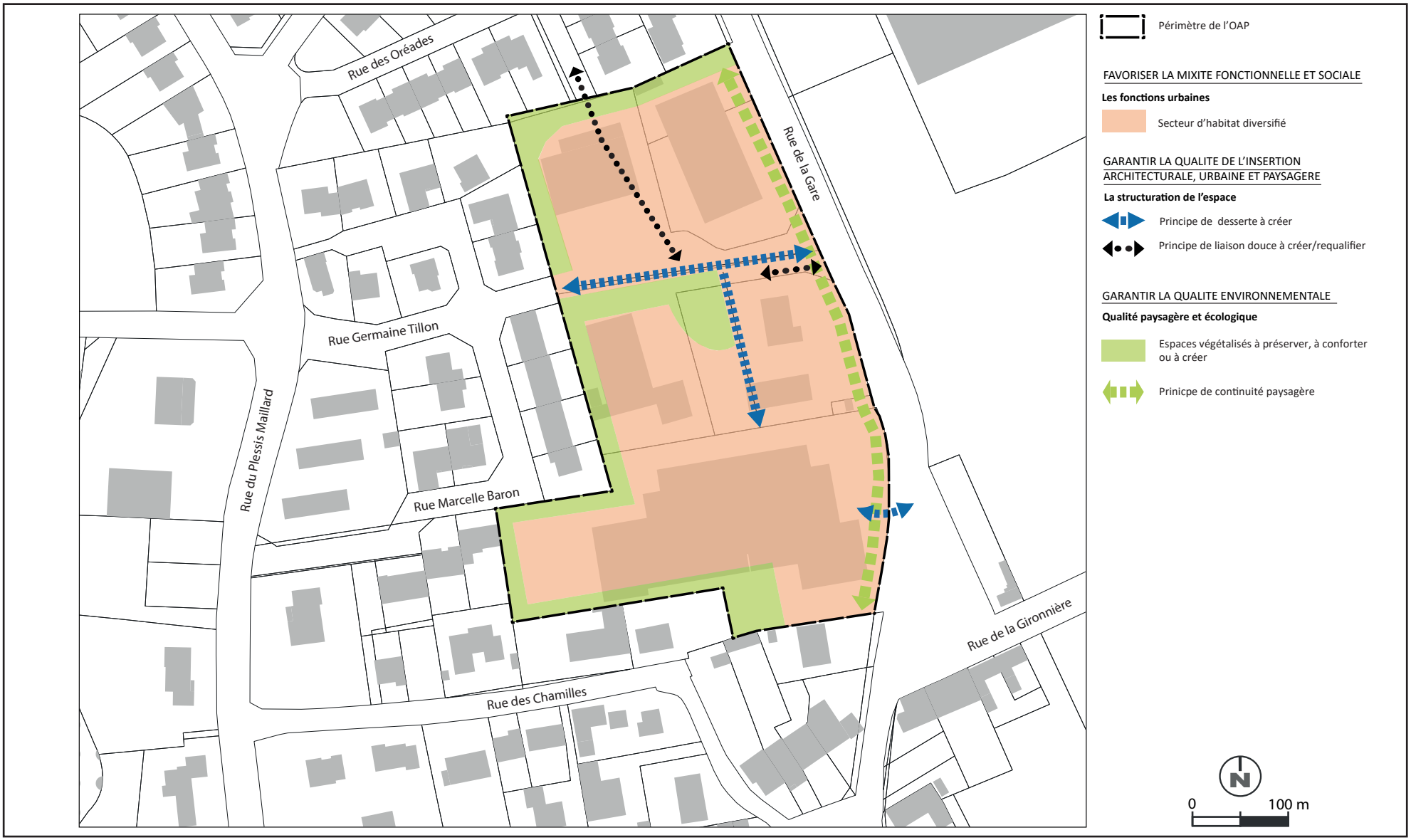
Incidences	Mesures ERC de l'OAP	Mesures ERC du règlement	Mesures complémentaires
Le projet se situe au moins partiellement dans un corridor d'axe TC structurant	Le projet ne conduit pas à une forte augmentation des besoins en déplacement depuis et vers le périmètre de l'OAP du fait de la taille restreinte du projet en surface et en nombre de logements à créer. Le développement du réseau cyclable et les principes de liaisons douces à créer ou à requalifier irriguent le projet.	La norme de stationnement pour les logements, sur cette partie du territoire, permet de répondre aux futurs besoins.	Les mesures ERC de l'OAP sont suffisantes au regard des incidences en matière de déplacements

Bilan : au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les enjeux du secteur sont de niveau nul ou non significatif. En effet, l'OAP rue de la Gare se situe pour partie dans un corridor d'axe TC structurant (Chronobus C7) ce qui favorise le report modal en faveur des TC et des modes doux.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) identifiés au regard des trois thématiques :

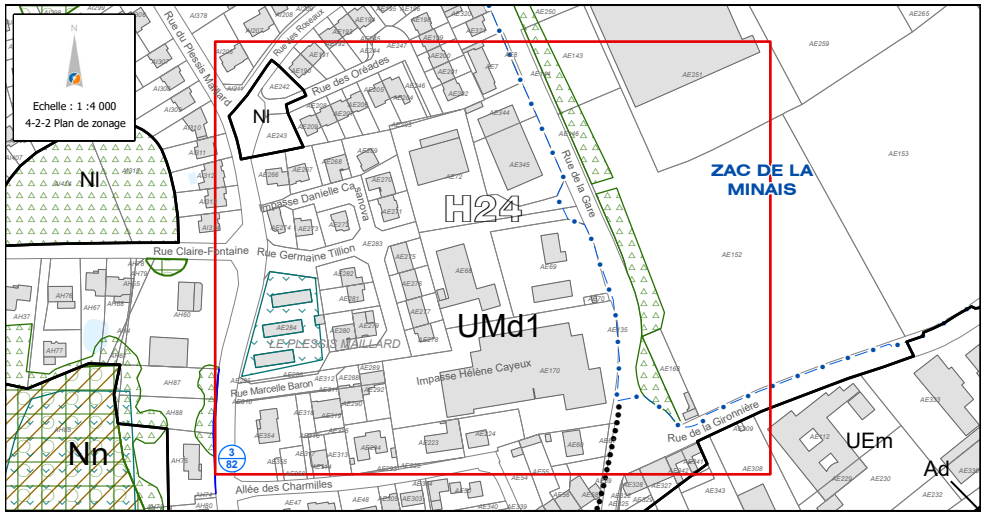
Biodiversité	Paysage	Déplacement

SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

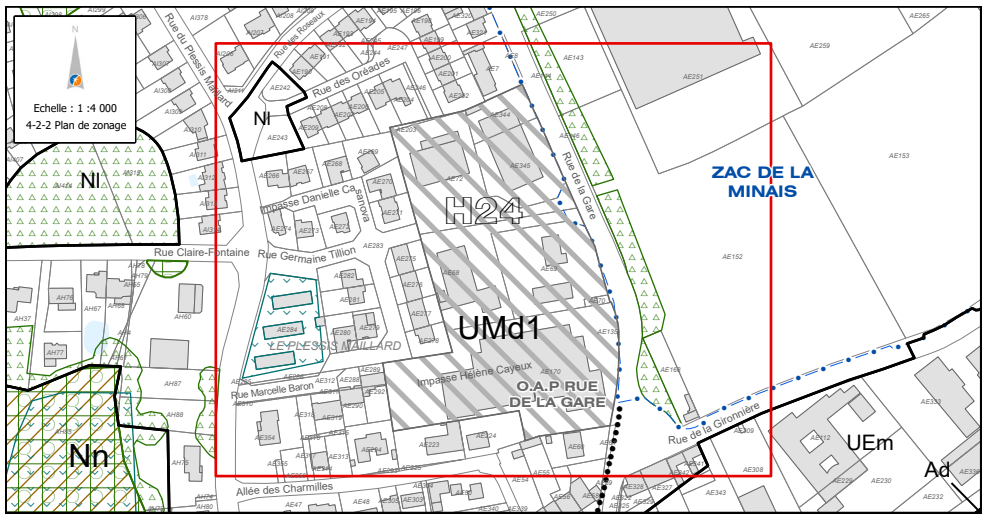


SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



3. PROJET THÉBAUDIÈRE

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-1 / 3-2-2 / 4-2-2 / 4-2-4

PLANCHE : H24

Prise en compte de l'évolution du projet Thébaudière

Situé au nord-est du centre-ville, au coeur des quartiers résidentiels qui se sont développés ces dernières années (Thébaudière, Islettes,...) ou encore en cours de développement (Minais). D'une superficie totale d'un peu moins de 1ha, le site est occupé par une propriété publique, des jardins d'agrément et un potager. Il offre un potentiel de renouvellement urbain pour une opération mixte à vocation d'habitat et d'équipement.

Le renouvellement urbain de ce site est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dans le PLUm, dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

- favoriser la mixité sociale ;
- améliorer les déplacements en poursuivant la voie principale de desserte du quartier des Thébaudières.

L'avancement des projets réalisés ou en cours sur la partie ouest du site et plus globalement à l'est du territoire communal, ont conduit les collectivités à revoir le périmètre et la programmation du projet :

Dans le cadre des réflexions sur le secteur Est du territoire communal, a émergé l'idée d'implanter un programme d'équipement au service des habitants, en accompagnement du développement urbain et de la forte croissance démographique de la commune.

Afin de mettre en œuvre cette intention, il est proposé de modifier les orientations d'aménagement de l'OAP, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan de zonage sur les points suivants :

- réduire le périmètre de l'OAP aux parcelles situées à l'angle de la rue des Trois chênes et de la rue de la Bougrière.
- modifier la programmation de logements de 20 à 10 logements (minimum 1 200 m² de SP) dont 35 % de logements sociaux
- intégrer une programmation d'équipement d'environ 4 500 m²
- supprimer la voie nord-sud
- créer un principe de desserte par la rue des trois chênes
- modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale en supprimant la parcelle AA376 de son périmètre

Évaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Thébaudière :
Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP 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 non significatif ou nul.

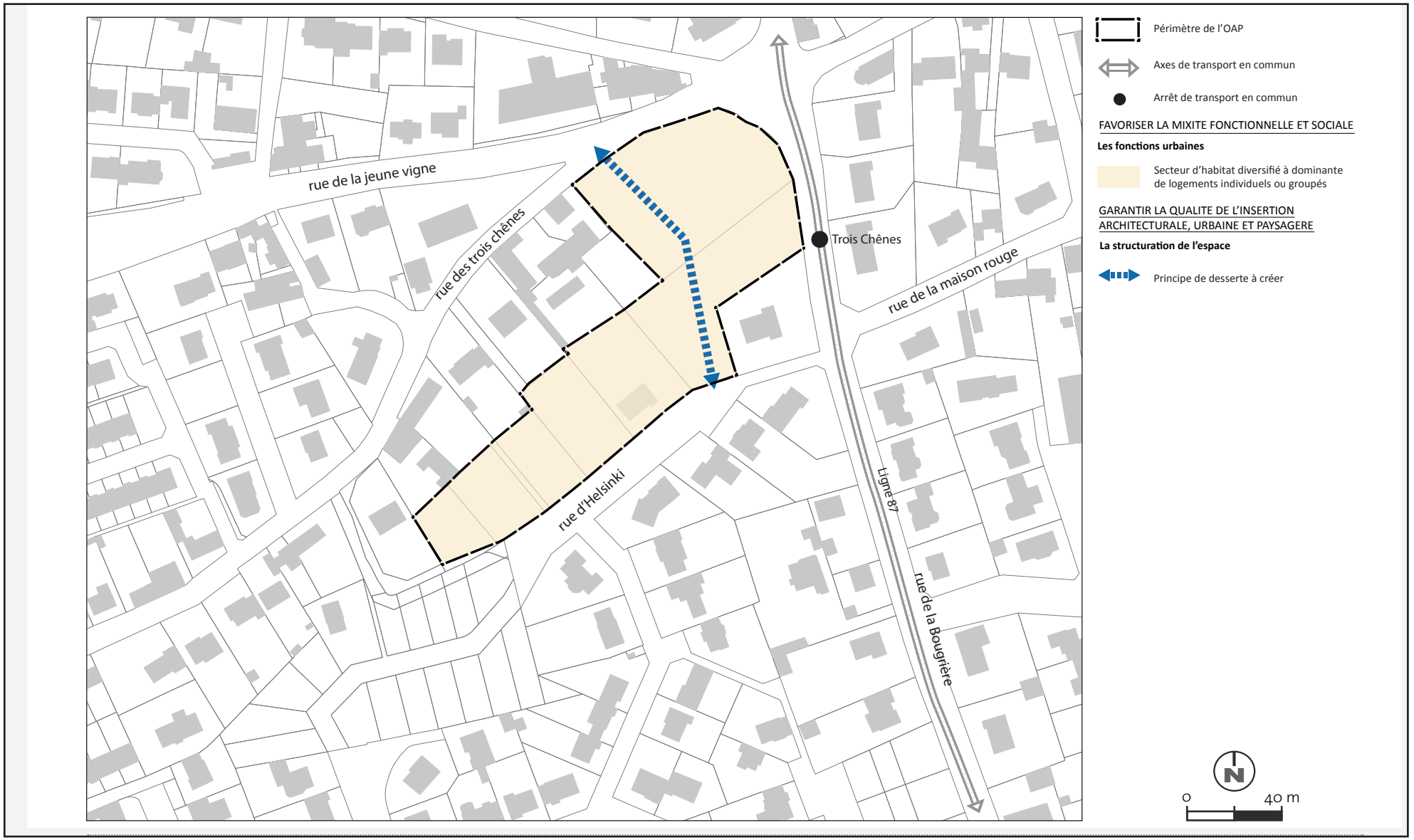
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :
Au regard de l'analyse des indicateurs de

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

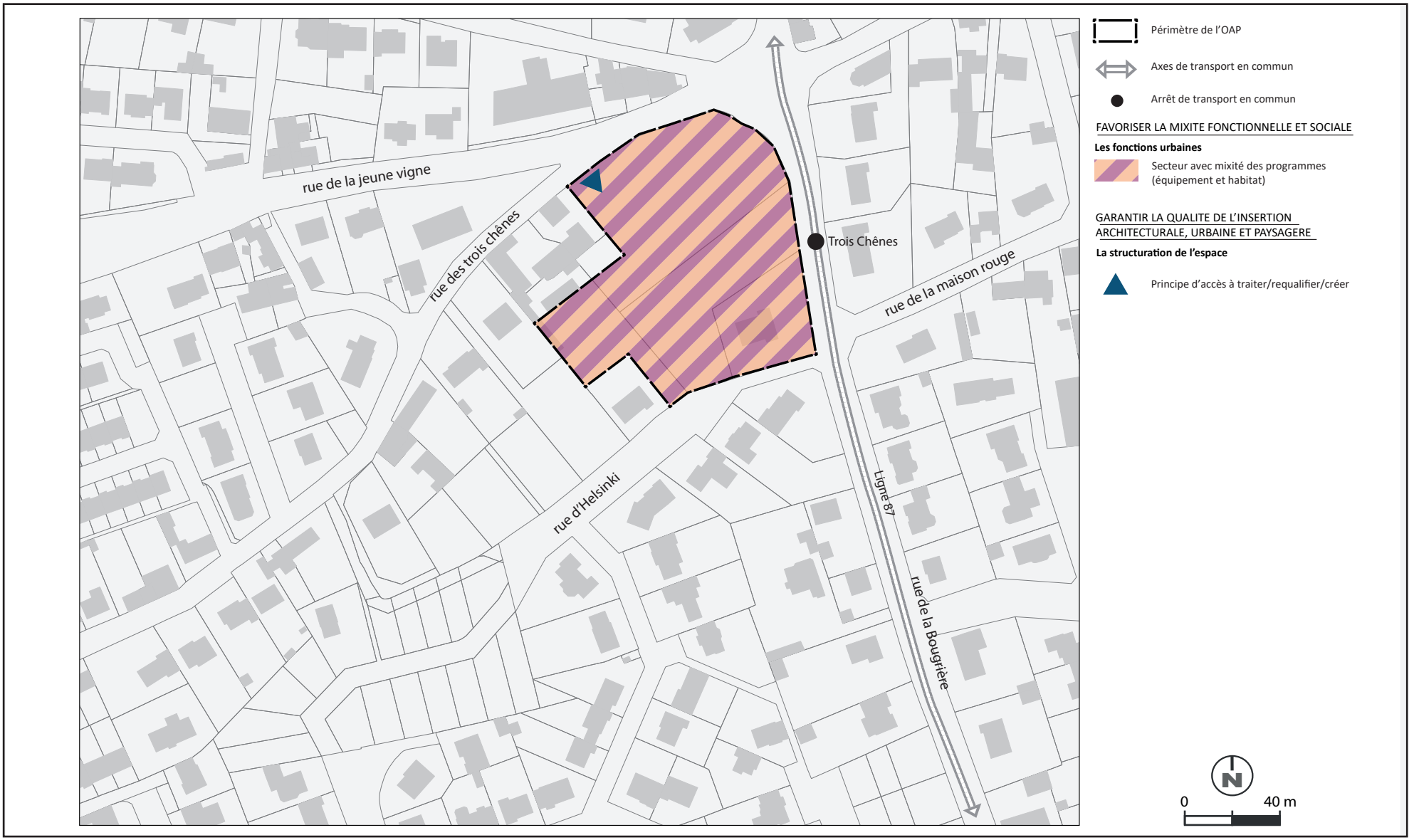
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :
Au regard de l'analyse des indicateurs des déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

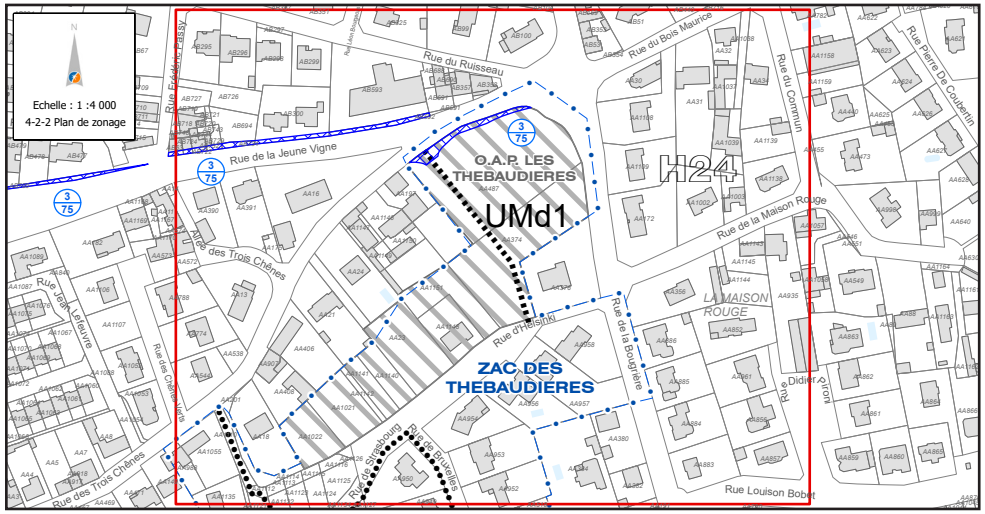

rue de la jeune vigne
rue des trois chênes
Trois Chênes
rue de la maison rouge
rue d'Helsinki
Ligne 87
rue de la Bougrière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
N
0
40 m

APRÈS

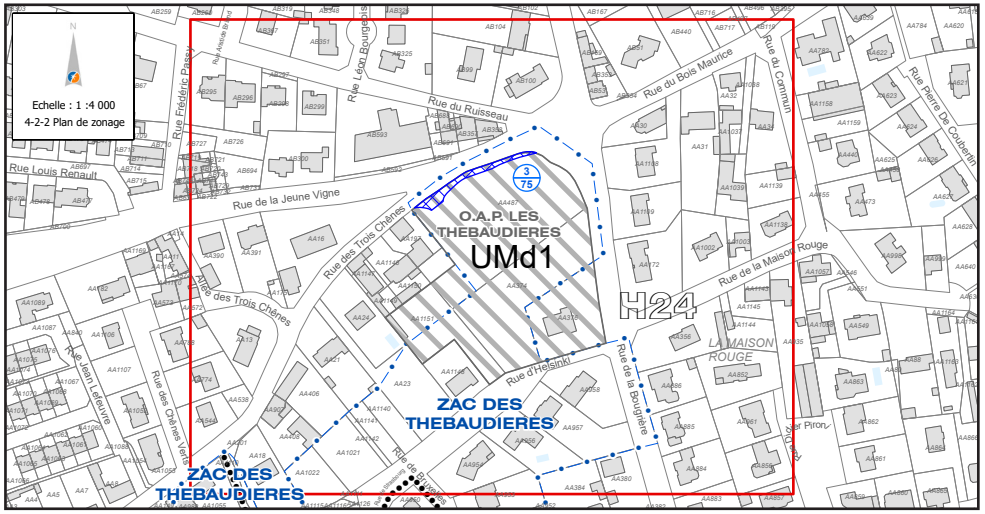

rue de la jeune vigne
rue des trois chênes
Trois Chênes
rue de la maison rouge
rue d'Helsinki
Ligne 87
rue de la Bougrière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes (équipement et habitat)
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
N
0
40 m

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



4. MODIFICATIONS - RUE DES INDULGENCES ET RUE DES TULIPIERS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-2-3 / 4-2-4

PLANCHES : H23, H23-S, ERDRE ET LOIRE

Modifications du zonage, des hauteurs et du dispositif ENL à l'angle de la rue des Indulgences et de la rue des Tulipiers

Les parcelles cadastrées AL339, AL354, AL355, AL356 AL364, AL365 et AL443 sont occupées par deux pavillons et la voirie qui les borde. Elles sont situées à l'angle de la rue des Indulgences et de la rue des Tulipiers, et actuellement classées en secteur UMa dans le PLUm qui correspond au centre-ville dense et mixte organisé autour des commerces et services de proximité.

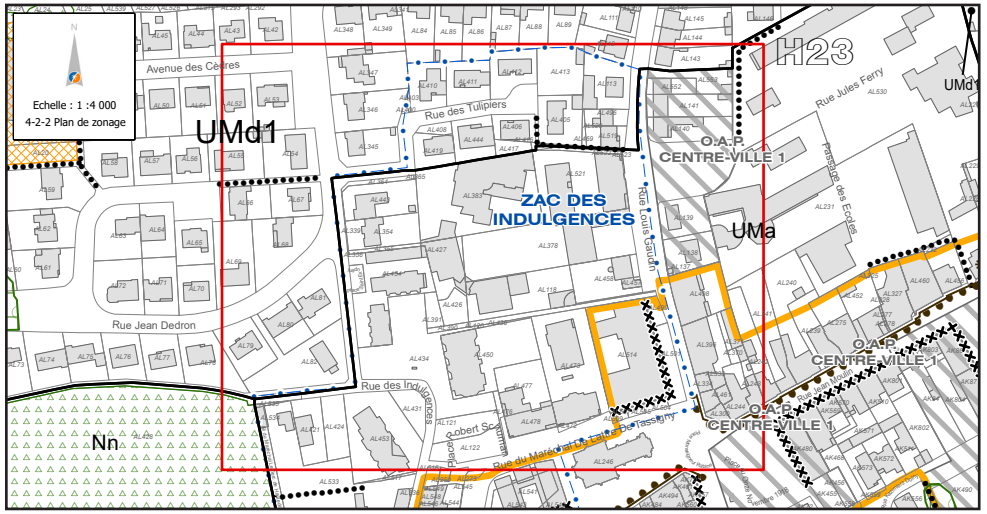
Cependant, ces parcelles qui jouxtent le centre-ville, sont intégrées dans un quartier d'habitat pavillonnaire développé sous forme de lotissement, dans les années 1980 et classé en sous-secteur UMd1 dans le PLUm. La morphologie urbaine de ce secteur se caractérise par de l'habitat pavillonnaire individuel, implanté en retrait par rapport à la voie, et aux toitures sous forme de combles.
Afin de respecter l'unité du quartier, il n'est pas souhaité à ce stade du renouvellement de la ville sur elle-même, que les parcelles précitées mutent sous une forme collective dense.

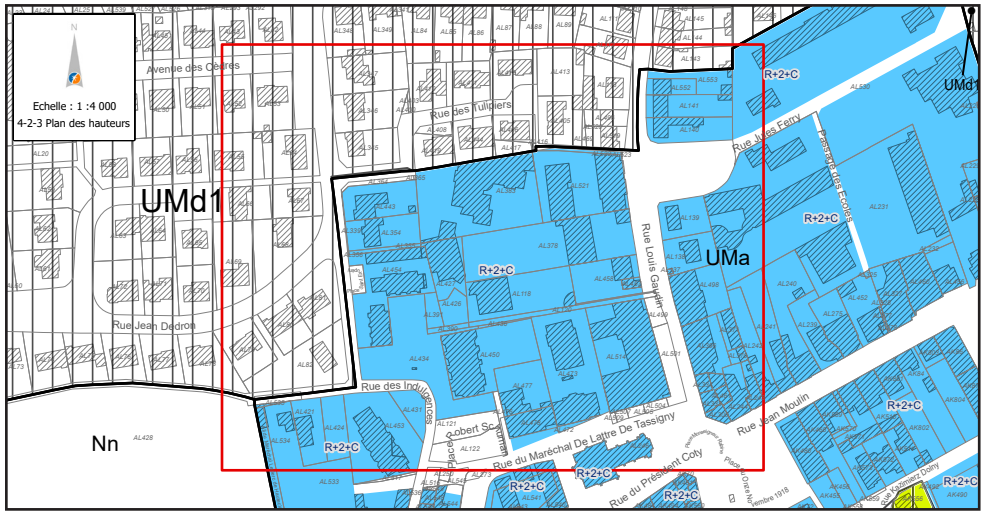
Il est donc proposé de modifier pour les parcelles cadastrées AL339, AL354, AL355, AL356 AL364, AL365 et AL443 :

- le zonage du secteur UMa vers le sous-secteur UMd1
- le plan des hauteurs de R+2+c à R+1+comble, en cohérence avec la hauteur appliquée au quartier pavillonnaire environnant. Ce changement de zonage, qui porte sur une faible surface, ne modifie pas les objectifs du PLH dans la mesure où il ne prévoit pas de programmation sur ces parcelles.
- le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale en appliquant une obligation de créer 33 % de logements sociaux à partir d'un seuil déclencheur de 3 lots ou de 300 m² de surface de plancher créée, en cohérence avec le dispositif en faveur de la mixité sociale appliqué au quartier pavillonnaire environnant.

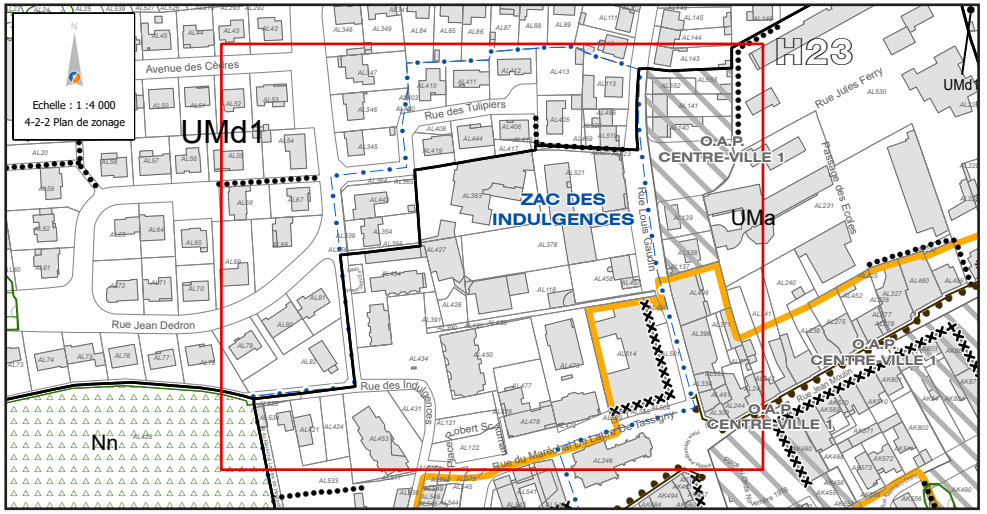
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

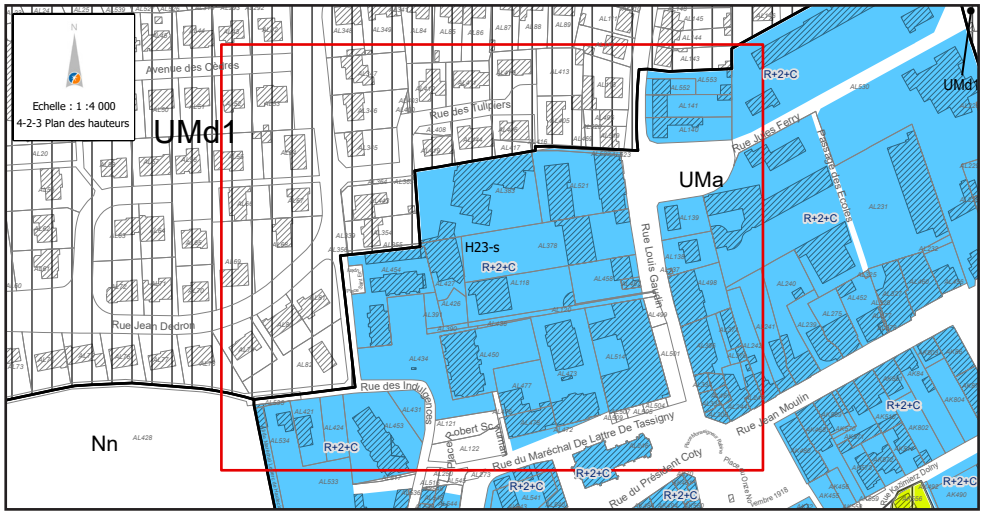
AVANT





APRÈS





5. RECTIFICATION DU ZONAGE ET DE LA HAUTEUR - RUE ROSE LACOMBE ET RUE OLYMPE DE GOUGES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : H24 / H24-S

Le secteur de la Minais fait l'objet d'un projet d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation d'habitat.

Lors de l'élaboration du PLUm, dans le nouveau quartier la Minais, les secteurs d'habitat de formes hétérogènes (collectif, intermédiaire, individuels) de la première tranche de la ZAC, située à proximité de la route de Thouaré, ont été classés en zonage UMc.
C'est le cas des parcelles AD359, AD360, AD361, AD362 et AD363, adressées rue Rose Lacombe, destinées à de l'habitat individuel groupé.

Ces parcelles jouxtent le parc de la Minais, qui par son caractère naturel et de loisir a été classé en secteur Nl.
Cependant, il apparaît que le zonage de ces parcelles ne correspond pas aux limites cadastrales, si bien qu'une petite partie des parcelles AD359, AD360, AD361, AD362 et AD363 qui jouxte le parc est classée en secteur Nl, et qu'une petite partie de la parcelle AD363 est classée en secteur UMd1, ce qui ne correspond pas aux tracés des parcelles dessinés dans le cadre de la ZAC.

Il s'agit d'une erreur graphique avérée qui doit être corrigée.

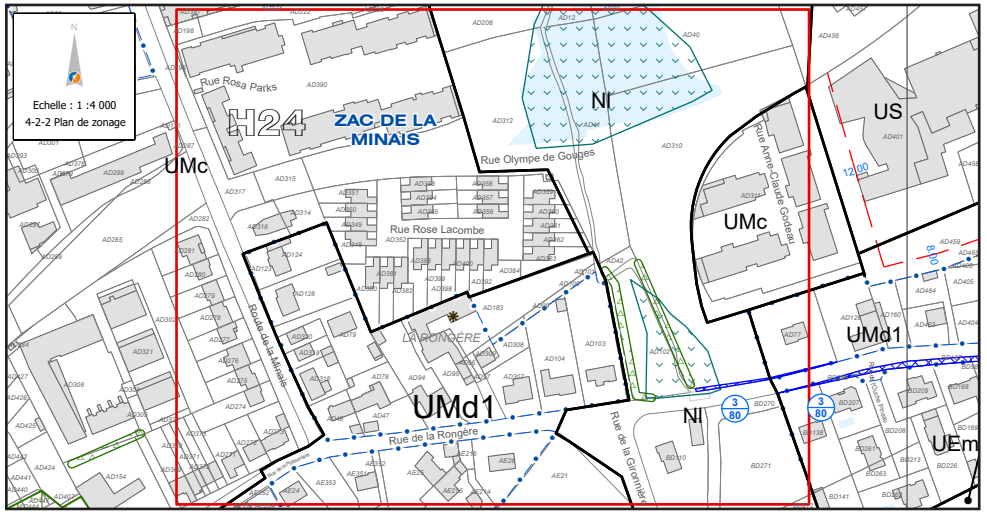
Il est donc proposé de modifier pour les parcelles cadastrées AD359, AD360, AD361, AD362 et AD363 :

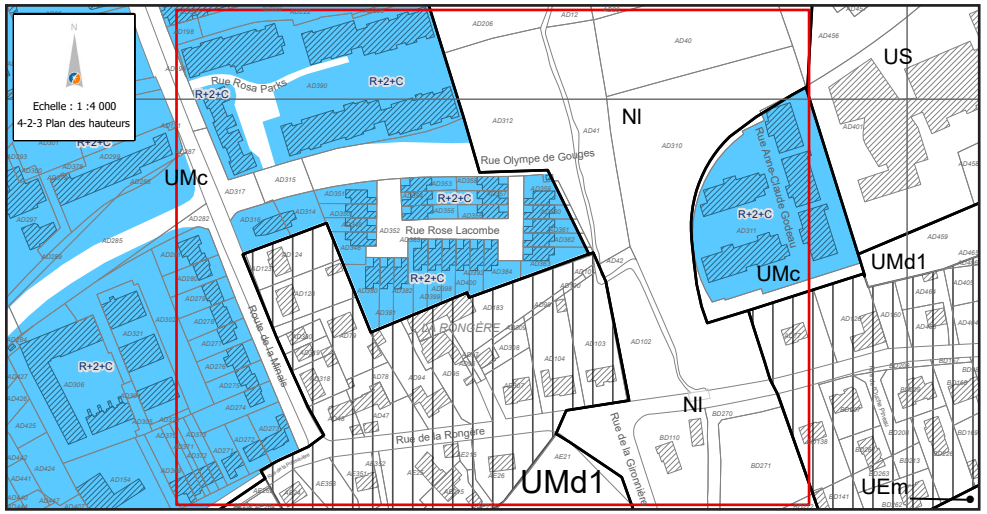
- le plan de zonage en suivant les limites cadastrales des parcelles, afin que ces dernières soient intégralement classées en secteur UMc.
- le plan des hauteurs, en cohénce avec le quartier environnent (R+2+C).

Cette diminution du zonage Nl ne présente pas d'enjeu environnemental dans la mesure où elle consiste à prendre en compte l'existant et porte sur une surface très limitée.

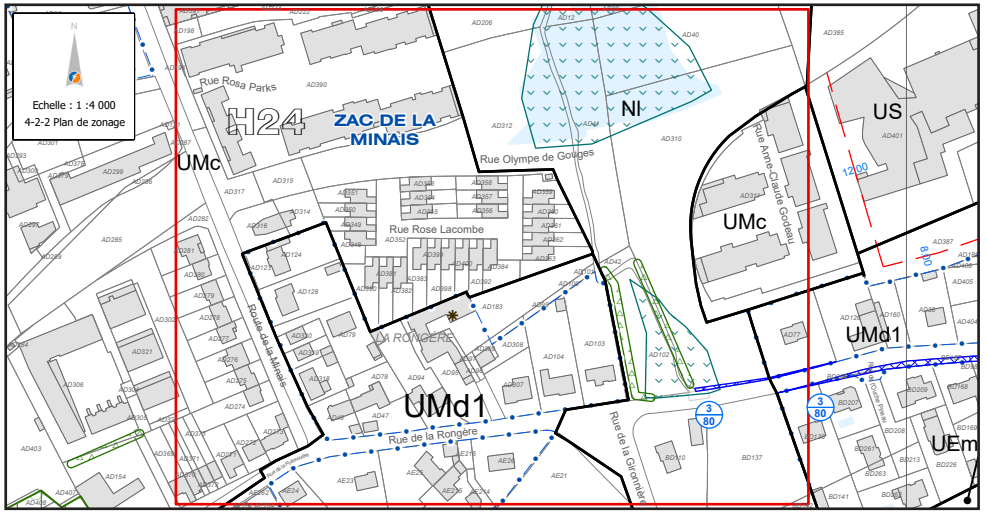
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

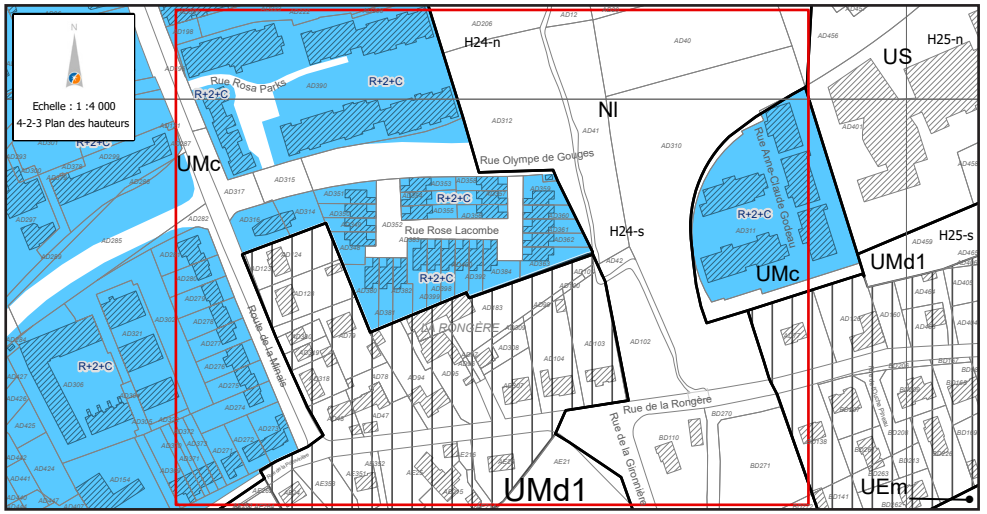
AVANT





APRÈS

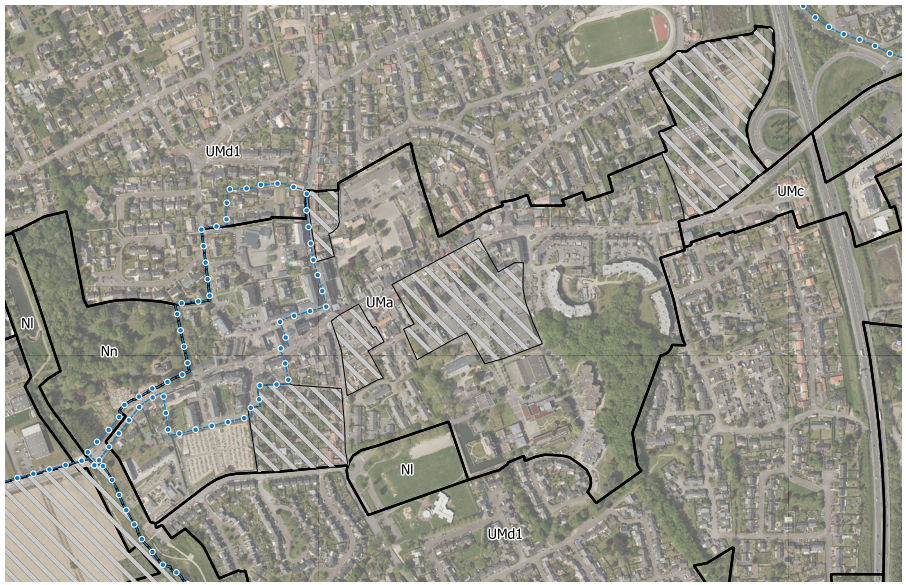




6. ÉVOLUTION DU ZONAGE ENL - SECTEUR CENTRE-VILLE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-4

PLANCHE : ERDRE ET LOIRE



Intégration du dispositif en faveur de la mixité sociale dans la centralité

Lors de l'élaboration du PLUm, le centre-ville a fait l'objet d'études qui ont conduit à la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) multisites qui recouvre une très grande partie du centre-ville, la partie restante étant presque entièrement concernée par la ZAC des Indulgences.
Un dispositif en faveur de la mixité sociale s'applique à l'intérieur des périmètres de l'OAP et de la ZAC.

Lors de l'élaboration du PLUm, il a été décidé de ne pas créer de règle de mixité sociale correspondant au secteur du centre-ville classé en UMa, si bien que quelques parcelles situées dans ce secteur ne font l'objet d'aucune obligation en matière de mixité sociale, ce qui n'est pas en cohérence avec l'objectif de répartition équilibrée et équitable de la mixité sociale sur le territoire métropolitain et communal.

- Il est donc proposé de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixié sociale en appliquant une obligation de créer 35 % de logements sociaux à partir d'un seuil déclencheur de 300 m² de surface de plancher créés, dans tout le secteur UMa à l'exclusion des secteurs d'OAP et de ZAC qui disposent de leurs propres règles en la matière.

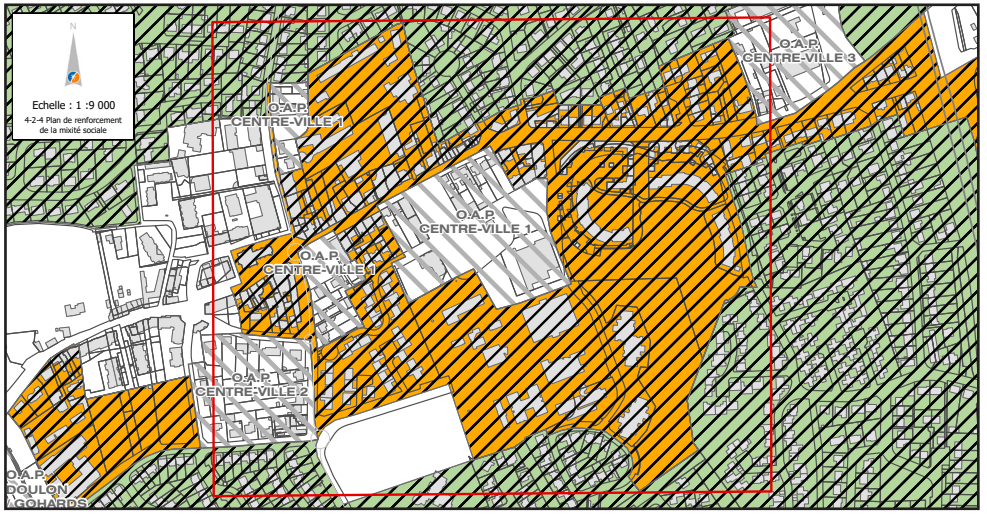
Par ailleurs, lors de l'élaboration du PLUm, les parcelles AL444, AL406, AL412, AL403, AL400, AL411, AL113, AL405, AL413, AL416, AL417, AL469, AL496, AL408, AL410, AL519, AL520, AL419 situées rue des Tulipiers et classées en sous-secteur UMd1, n'ont pas été couvertes par le dispositif de mixité sociale car elles sont incluses dans le périmètre de la ZAC des Indulgences. Pour autant le programme de la ZAC ne prévoit pas d'obligation en matière de mixité sociale sur ces parcelles.

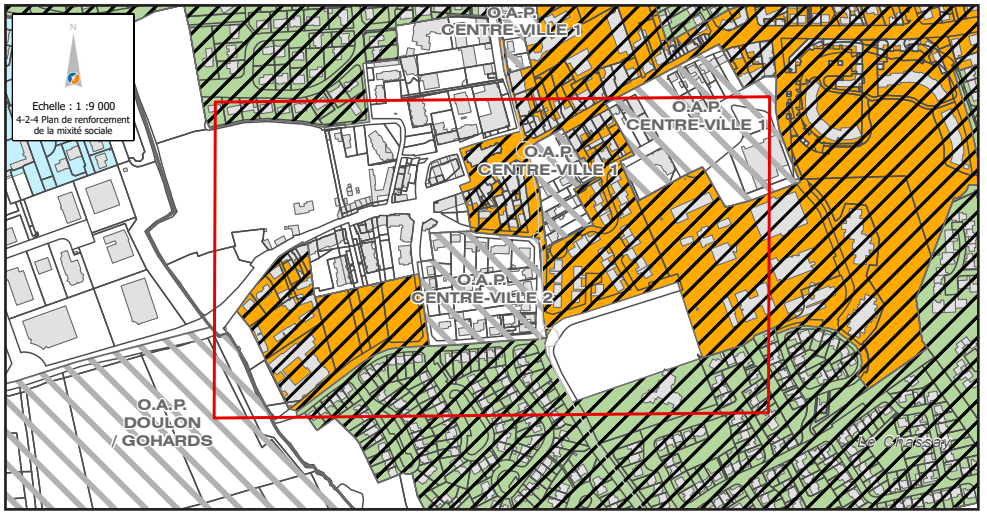
- Il est donc proposé de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixié sociale en appliquant une obligation de créer 33 % de logements sociaux à partir d'un seuil déclencheur de 3 lots ou 300 m² de surface de plancher créés.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT

APRÈS





7. CRÉATION D'UN STECAL ACL2 - ROUTE DE THOUARÉ

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : H25

Afin de prendre en compte la situation d'ancrage, depuis de nombreuses années, d'une famille de voyageurs implantée sur les parcelles BA36, BA37, BA38 et BA191 en secteur Agricole ordinaire (Ao), il est proposé de créer un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux, sur les parcelles BA36, BA37, BA38, et BA191 sur une surface totale d'environ 300 m².

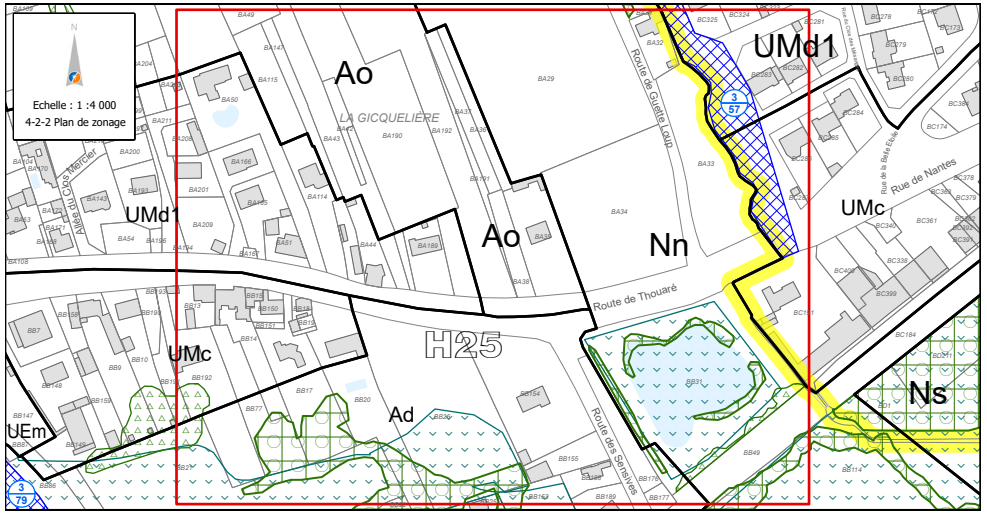
L'accès aux parcelles est situé sur la parcelle BA38, le long de la route de Thouaré (axe de mobilités structurant) en mitoyenneté avec la parcelle BA35 adressée au n° 277 route de Thouaré et occupée par une habitation et son jardin d'agrément.

- Il est proposé de permettre la constructibilité limitée d'une partie des parcelles BA36, BA37, BA38, et BA191, en retrait de la route de Thouaré.

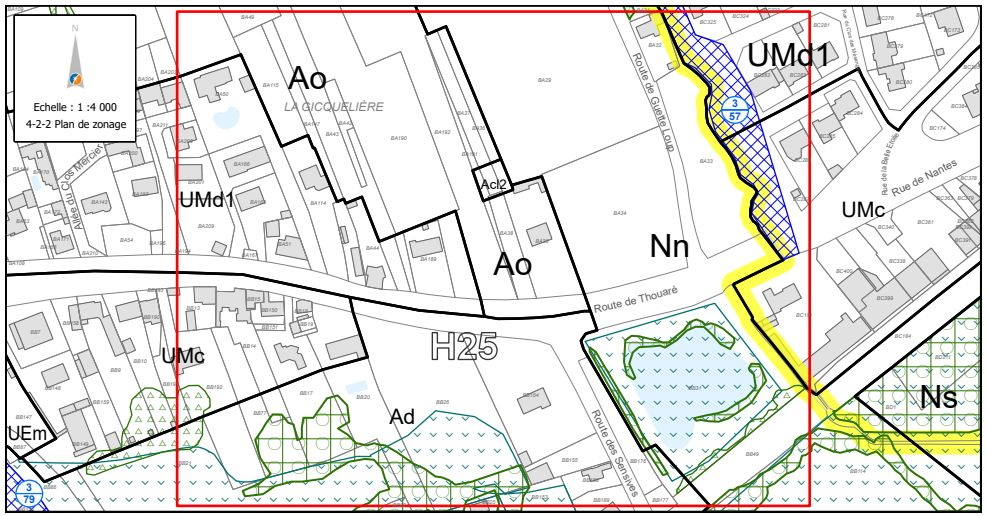
Dans le périmètre, seront permis : la constructibilité limitée à 50 m² maximum d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher ainsi que le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



8. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2 / 4-2-2

PLANCHES : H23 / H24 / G24

Suppression et créations d'emplacements réservés pour mixité sociale

Depuis l'approbation du PLUm, l'avancement d'études et la réalisation de projets sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire induisent une actualisation des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS).
Les justifications de ces évolutions sont précisées ci-dessous.

Emplacement réservé supprimé :

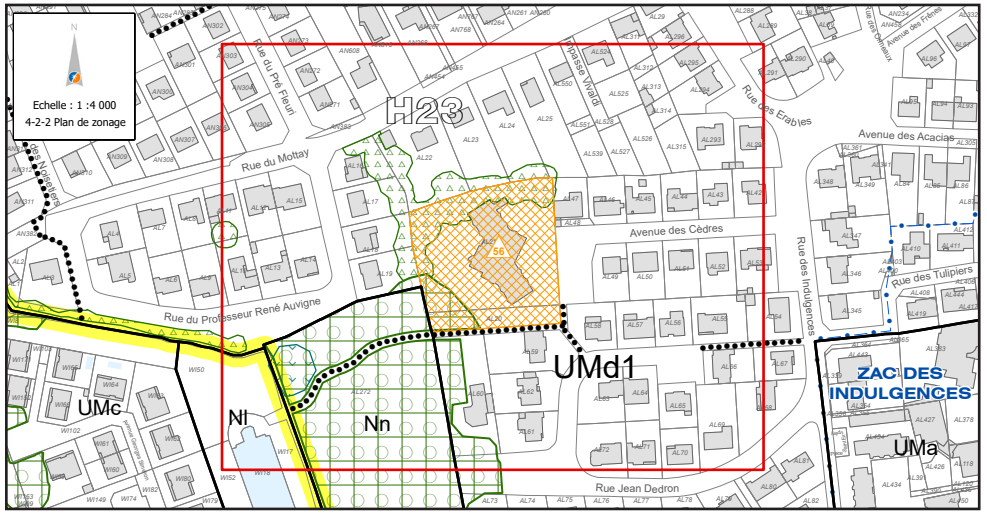
- emplacement réservé avenue des Cèdres. Le projet « Terre de Cèdre » réalisé comprend 59 logements adaptés, sociaux et en accession. Il remplit les objectifs de production de logements, dont sociaux, prévus dans le programme de l'ERMS.

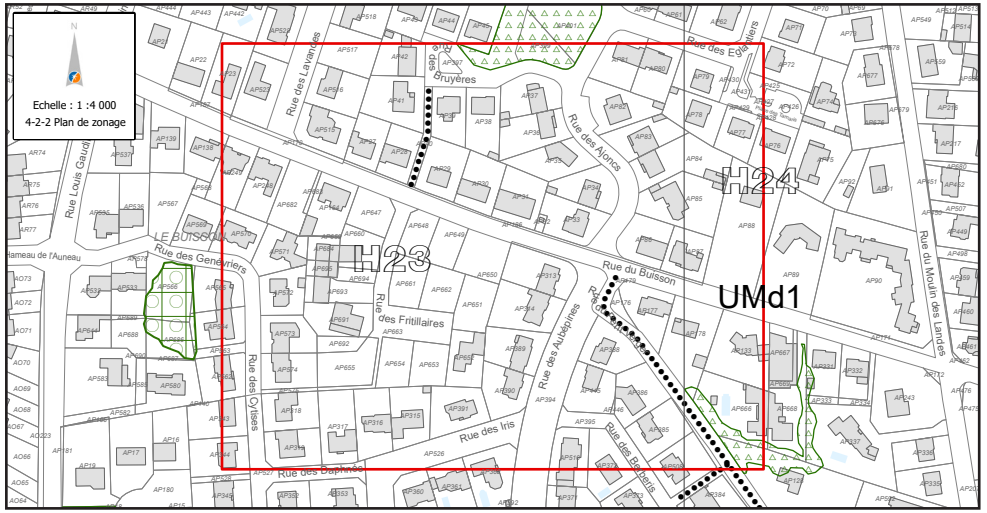
Emplacements réservés créés :

- la parcelle cadastrée AP 650, d'une surface totale de 575 m² est intégrée dans un projet de lotissement situé rue du Buisson ne comportant pas de logements sociaux. Dans un objectif de répartition équilibrée de la mixité sociale, il est proposé que cette parcelle soit intégralement dédiée au logement social pour une surface de plancher minimale à créer de 200 m².
- les parcelles cadastrées au PLUm AT 813 et 819 (qui font l'objet d'une évolution suite division foncière vers les références AT877, AT878, AT884 et AT893 dans le cadastre 2021 qui sera actualisé dans le fond de plan du PLUm lors de sa prochaine mise à jour), situées rue de l'île de Noirmoutier, d'une surface totale de 400 m², sont intégrées dans le projet de lotissement « Les îles Ligériennes » ne comportant pas de logements sociaux. Dans un objectif de répartition équilibrée de la mixité sociale, il est proposé de créer un ERMS afin que cette parcelle soit intégralement dédiée au logement social pour une surface de plancher minimale à créer de 130 m².

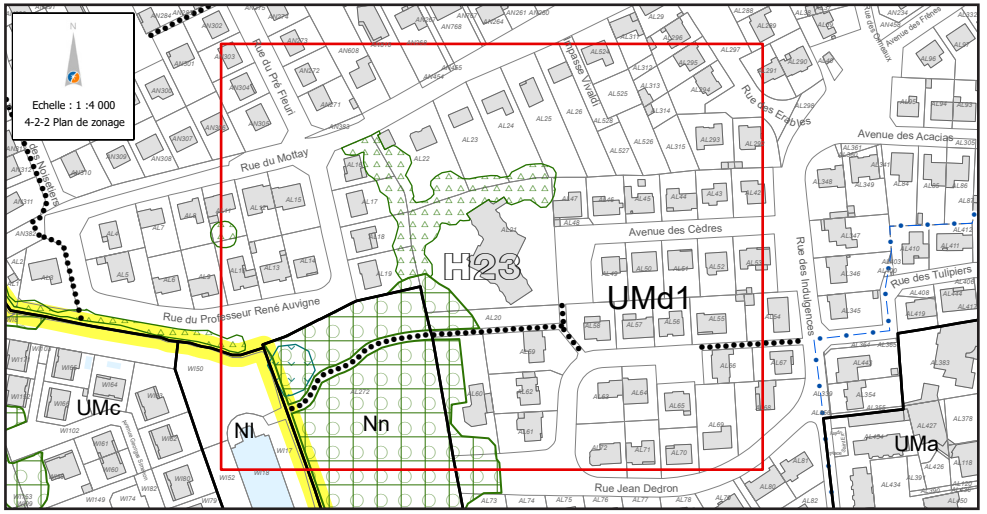
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

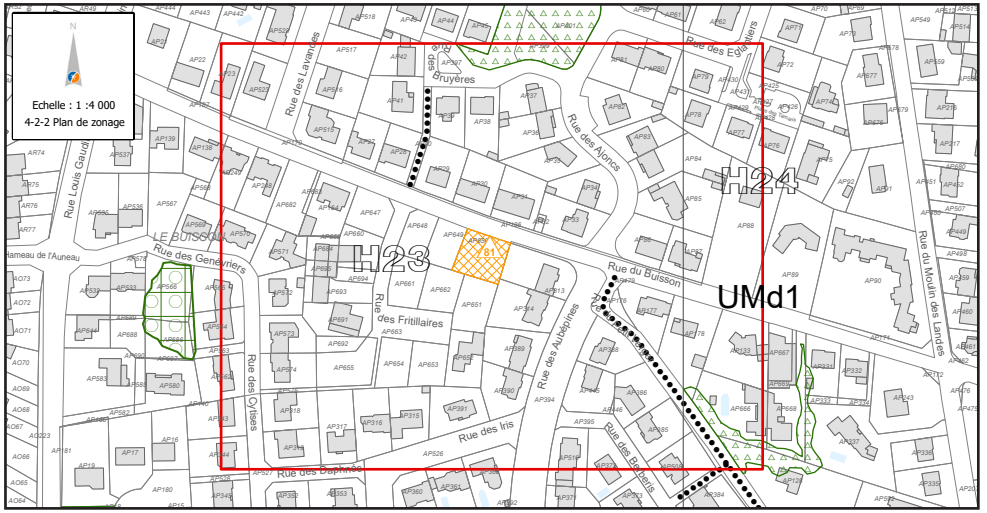
AVANT





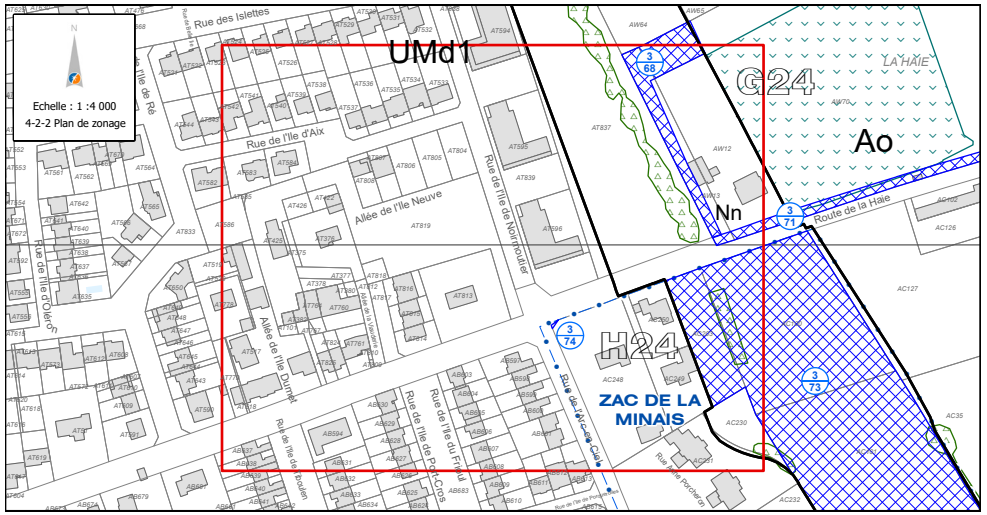
APRÈS



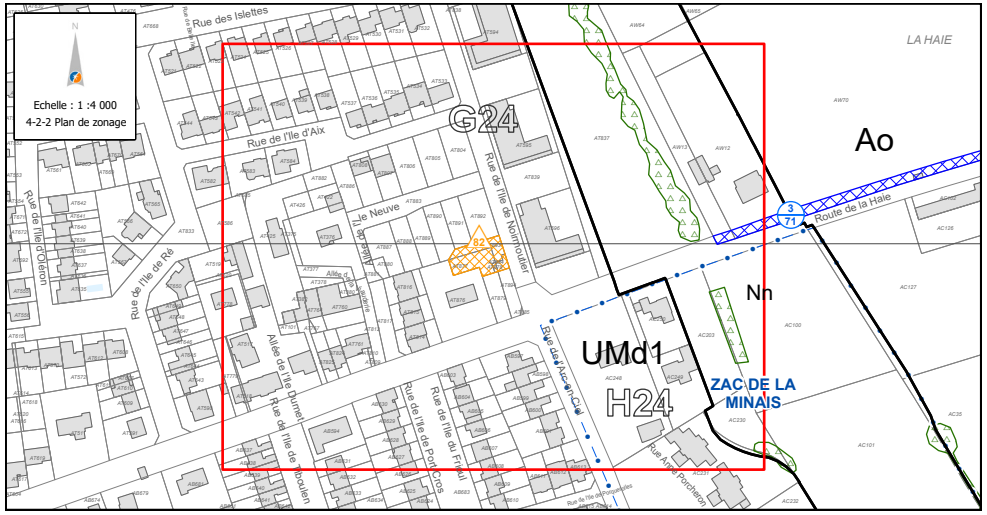


SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



9. SUPPRESSIONS ET AJUSTEMENTS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIRIE, ÉQUIPEMENTS, CHEMINEMENTS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2 / 4-2-2

PLANCHES : G24/H24/I24

Depuis l'approbation du PLUm, l'avancement des études de projets ou la réalisation d'aménagements sur le territoire de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire induisent une actualisation des emplacements réservés.
Les justifications de ces évolutions sont précisées ci-dessous.

Emplacements réservés supprimés :

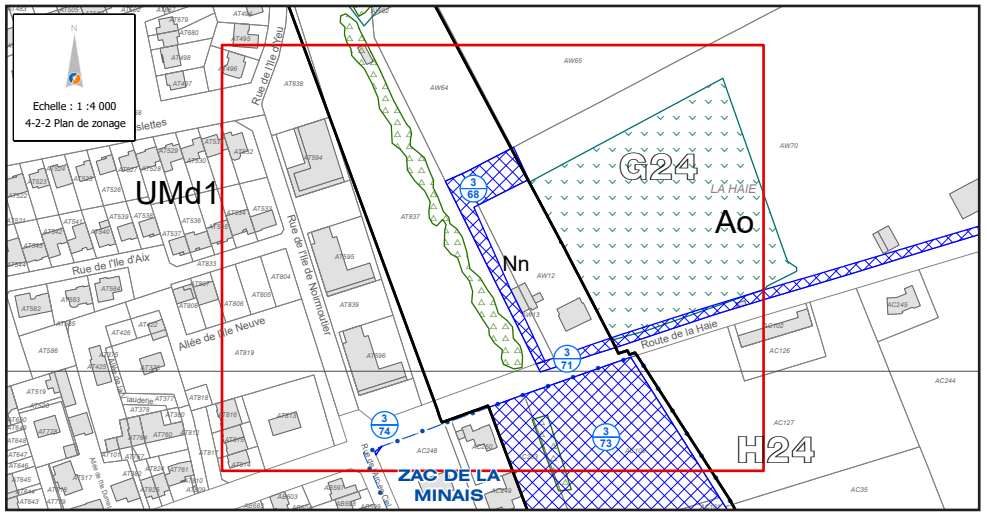
- emplacement réservé 3-68 au bénéfice de Sainte-Luce-sur-Loire. L'emplacement réservé a été créé pour l'aménagement d'espaces verts route de la Haie, à proximité du ruisseau des Islettes. La ville de Sainte-Luce-sur-Loire a renoncé à l'acquisition du bien.
- emplacement réservé 3-69 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour l'élargissement de la route de la Haie. Le foncier est acquis par Nantes Métropole.
- emplacement réservé 3-73 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour la réalisation d'un bassin d'orage. L'ouvrage est réalisé.
- emplacement réservé 3-82 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour l'élargissement de la voirie rue du Plessis Maillard. Les aménagements sont réalisés.
- emplacement réservé 3-74 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour l'aménagement de la voirie de la route de la Haie et rue de l'Arc-en-Ciel. Les aménagements sont réalisés.
- emplacement réservé 3-90 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour la réalisation d'une liaison douce route des Sables. Les aménagements sont réalisés.
- emplacement réservé 3-96 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour l'aménagement d'espaces verts route de Thouaré. Les aménagements sont réalisés.
- emplacement réservé 3-98 au bénéfice de Sainte-Luce-sur-Loire. L'emplacement réservé a été créé pour la réalisation d'un équipement public allée Robert Cheval. Le foncier est acquis par Sainte-Luce-sur-Loire.

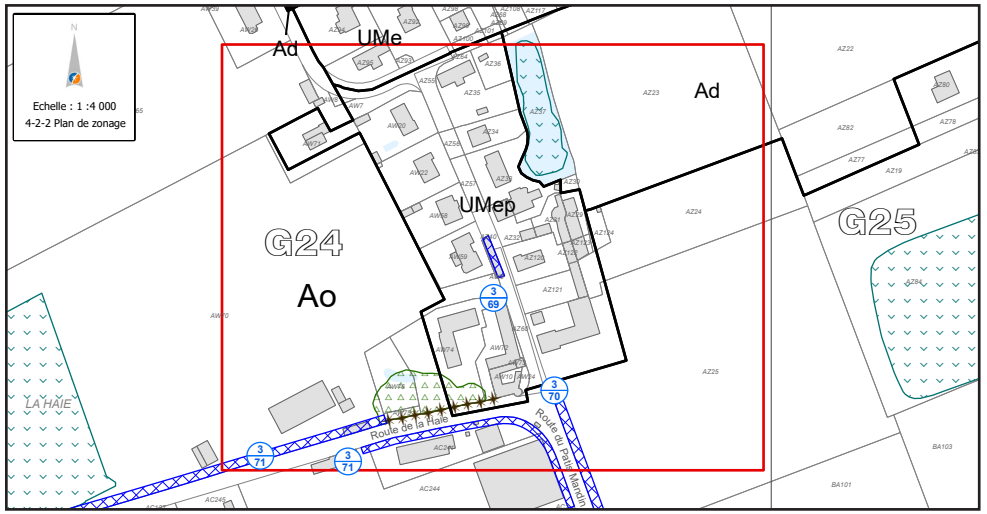
Les ouvrages étant réalisés ou les parcelles acquises, les emplacements réservés peuvent être supprimés. Il est donc proposé de supprimer les ER 3-68, 3-69, 3-73, 3-74, 3-82, 3-90, 3-96 et 3-98.

Emplacements réservés modifiés :

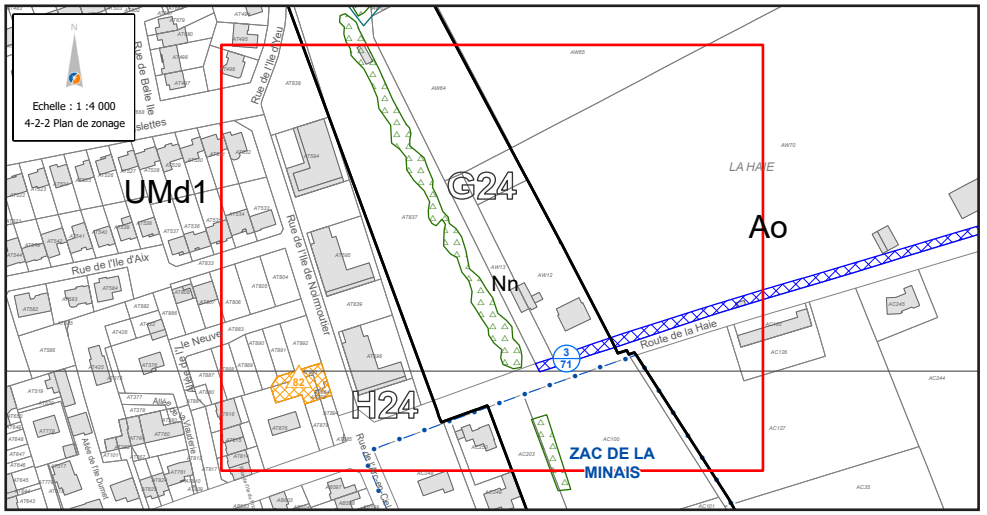
- emplacement réservé 3-75 au bénéfice de Nantes Métropole. L'emplacement réservé a été créé pour l'élargissement de la voirie rue des trois Chênes et rue de la Jeune Vigne. Les aménagements étant réalisés rue de la Jeune Vigne sur les parcelles AB61, AB62, AB63, AB300, AB592, AB693 etAB700, il est proposé de modifier le périmètre de l'ER 3-75 en supprimant ces parcelles du périmètre de l'emplacement réservé.
- emplacement réservé 3-87 au bénéfice de Sainte-Luce-sur-Loire. L'emplacement réservé a été créé pour l'aménagement de la zone de loisirs allée Robert Cheval. Les parcelles BE73, BE136, BE137, BE139 et BE152 étant acquises, il est proposé de modifier le périmètre de l'ER 3-87 en supprimant ces parcelles du périmètre de l'emplacement réservé.

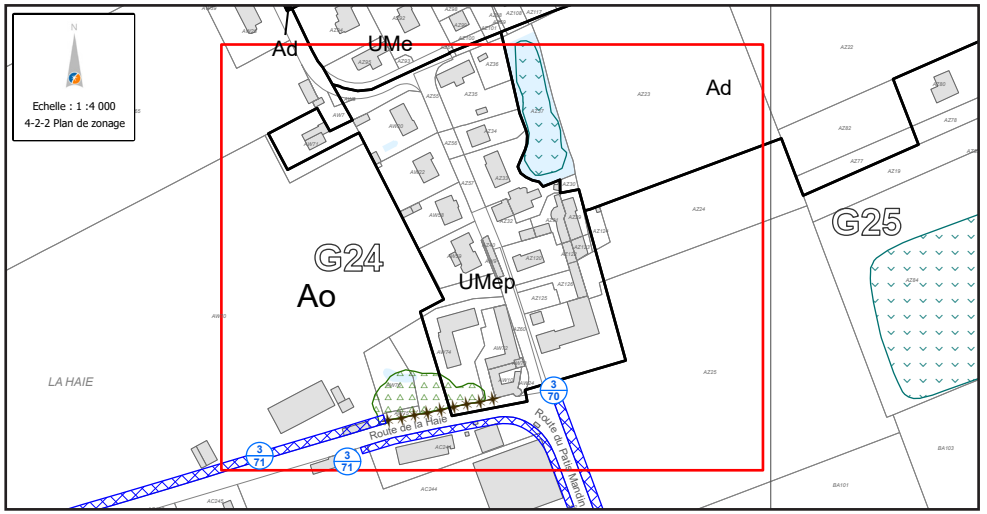
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
G24
Ao
Nn
H24
ZAC DE LA MINAIS
Route de la Haie
Rue de l'Ile d'Aix
Allée de l'Ile Neuve
Rue de l'Ile de Noirmoutier
Rue de l'Ile d'Yeu
LA HAIE


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
UMe
UMep
G24
Ao
G25
LA HAIE
Route de la Haie
Route du Petit Marnin

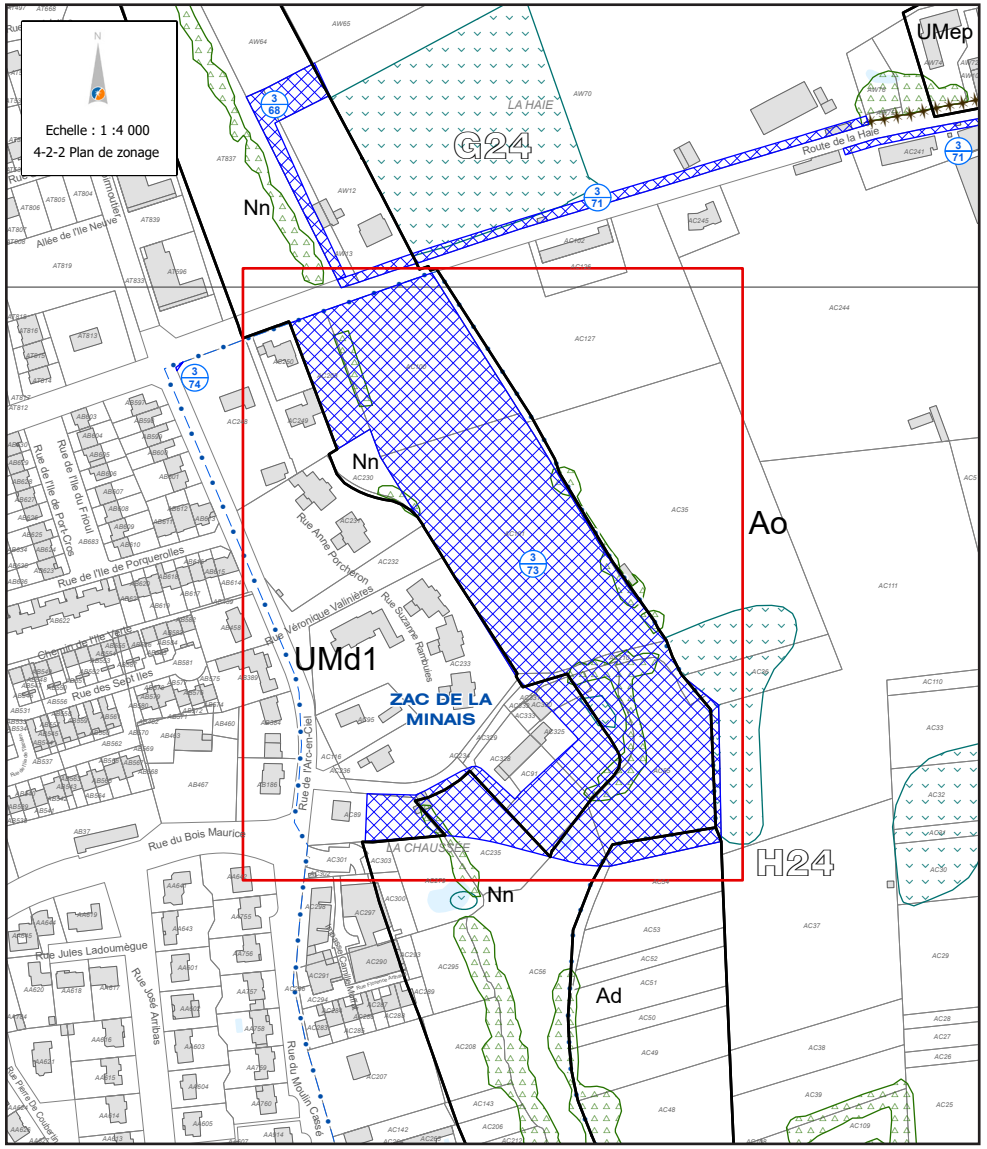
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
G24
Ao
Nn
H24
ZAC DE LA MINAIS
Route de la Haie
Rue de l'Ile d'Aix
Rue de l'Ile de Noirmoutier
Rue de l'Ile d'Yeu
LA HAIE

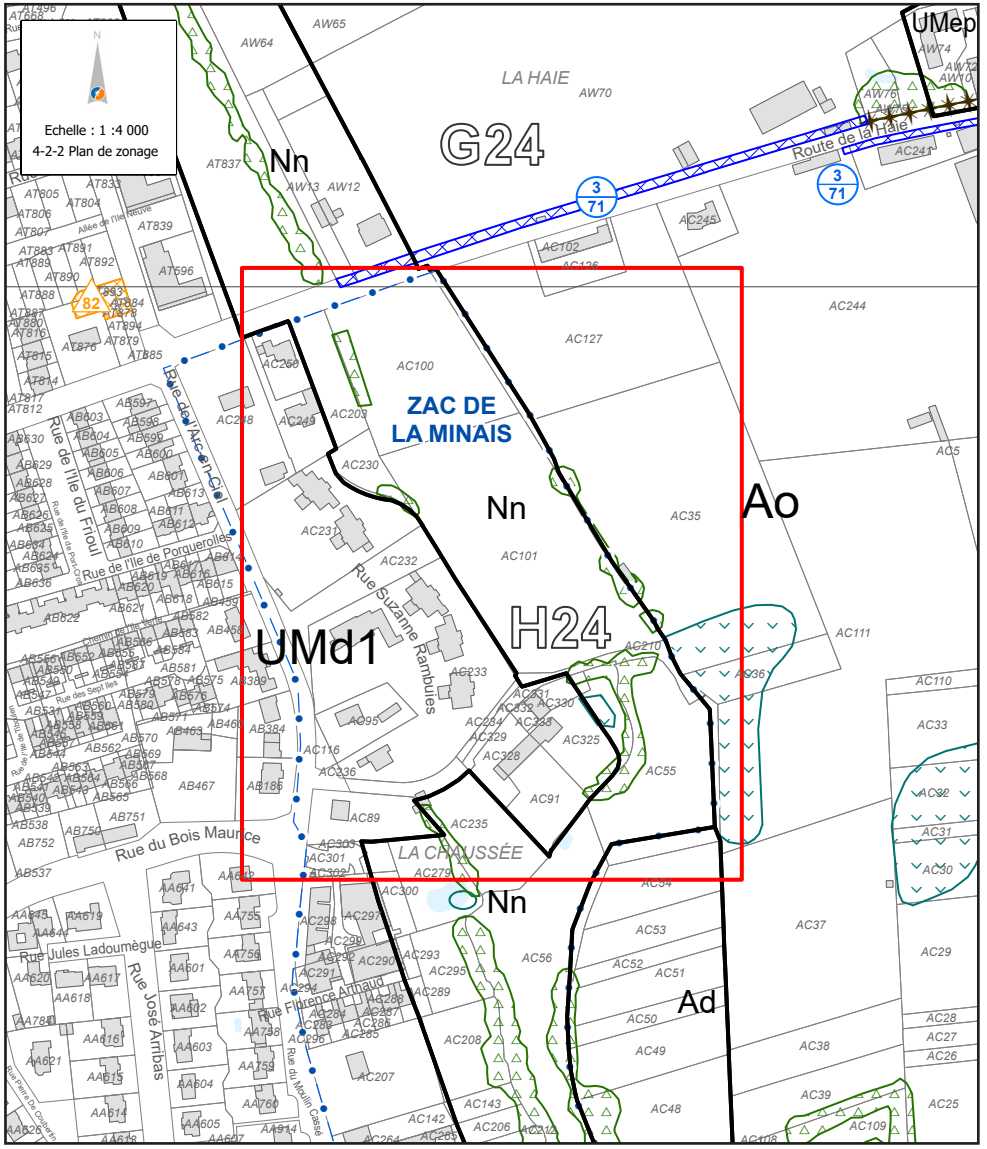

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
UMe
UMep
G24
Ao
G25
LA HAIE
Route de la Haie
Route du Petit Marnin

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT

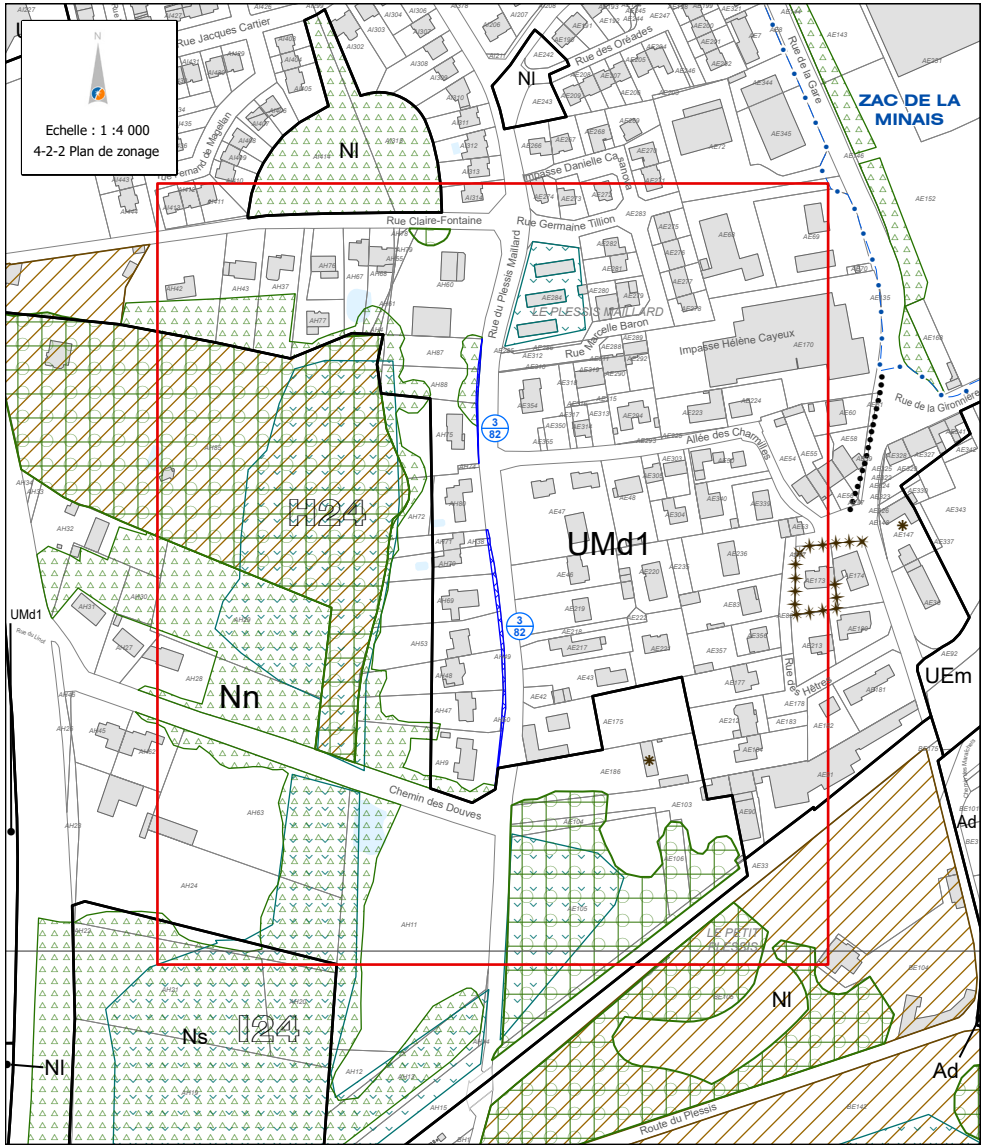


APRÈS

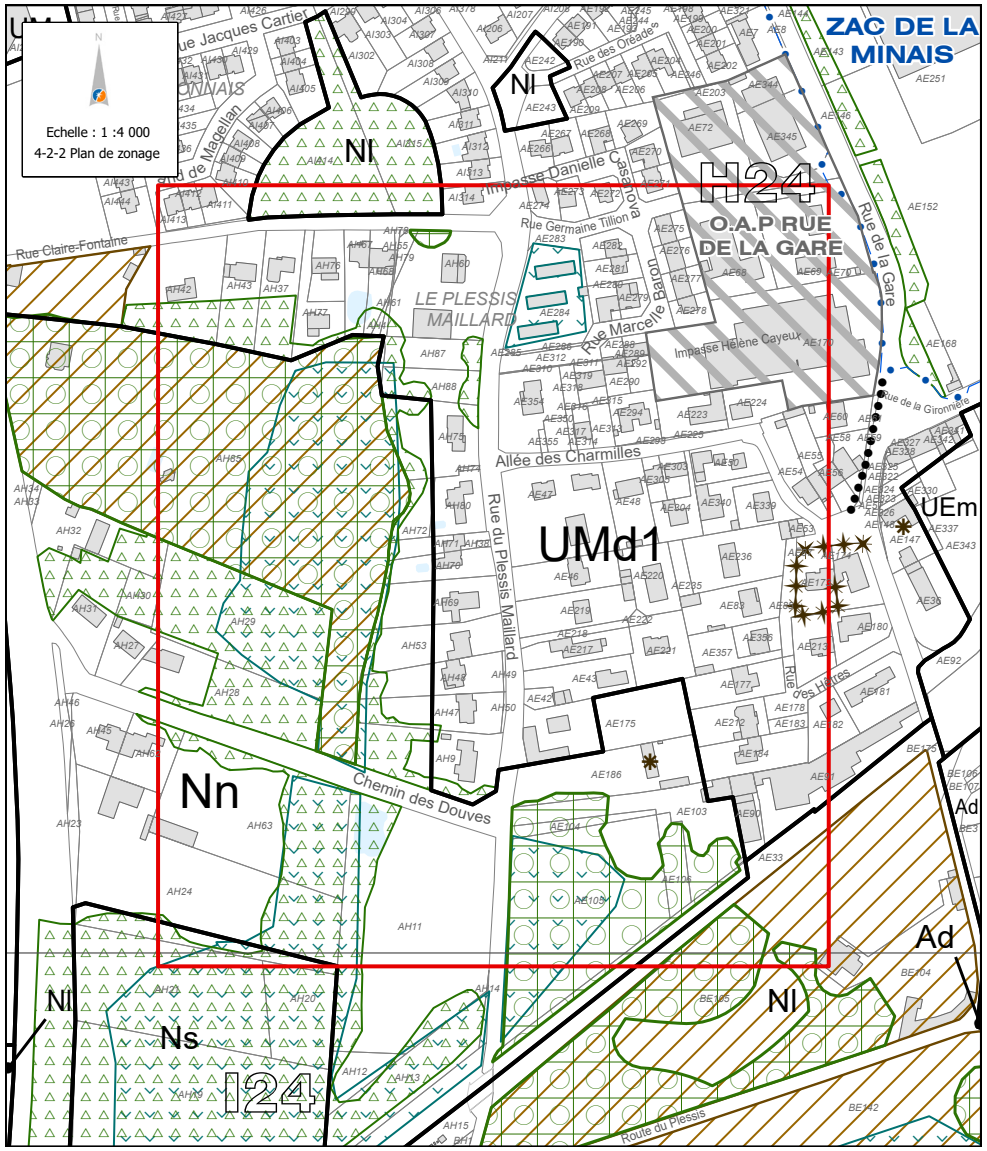


SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT

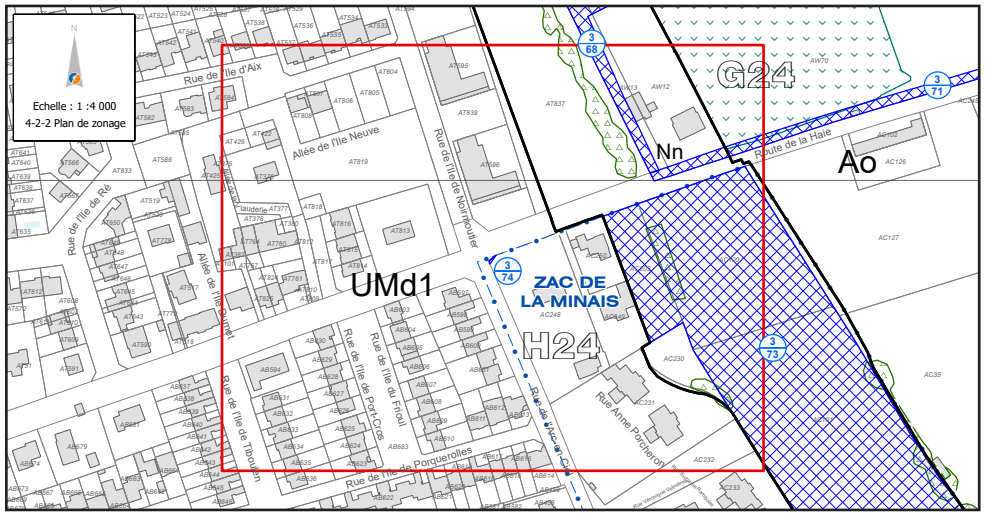


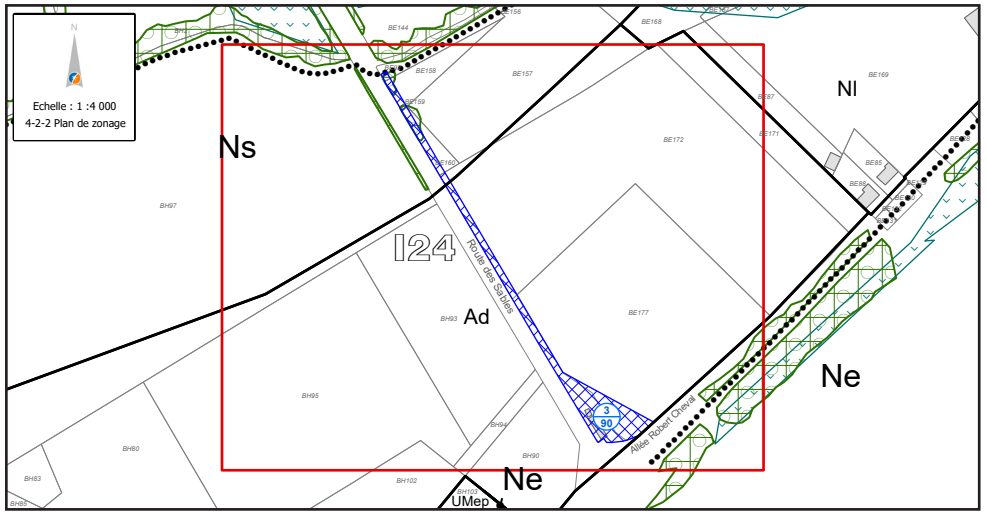
APRÈS



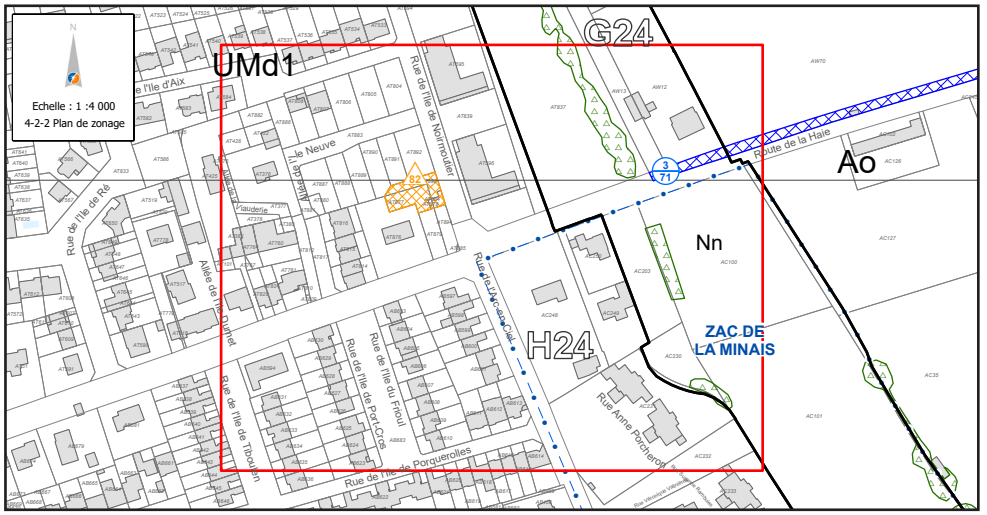
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

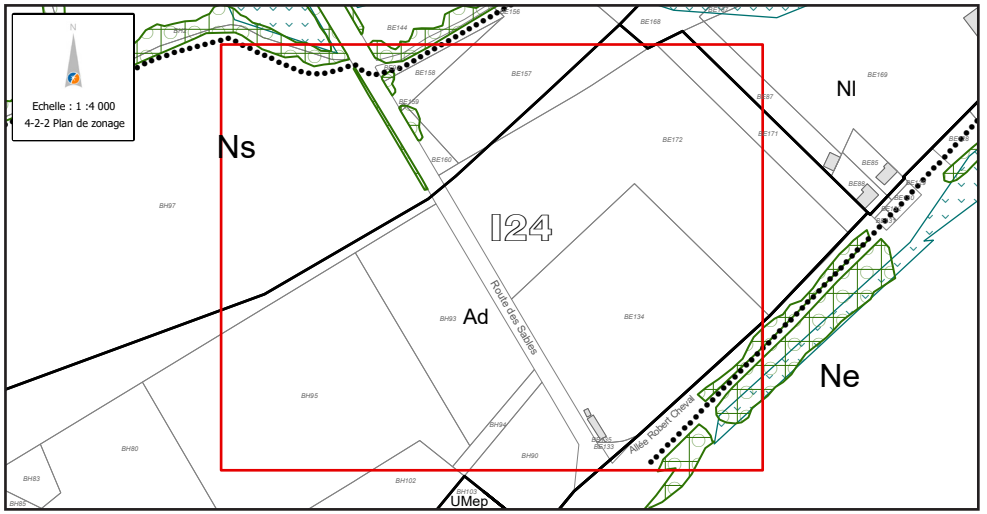
AVANT





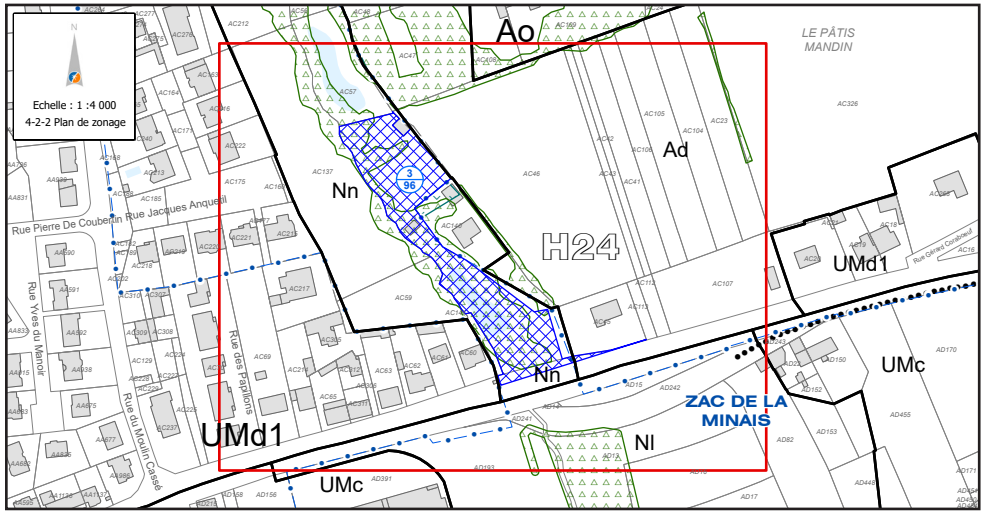
APRÈS

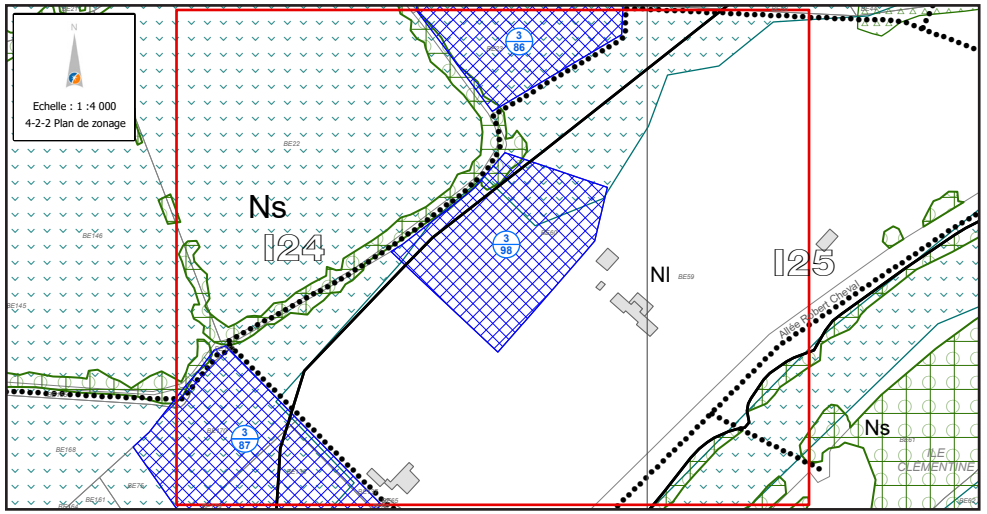




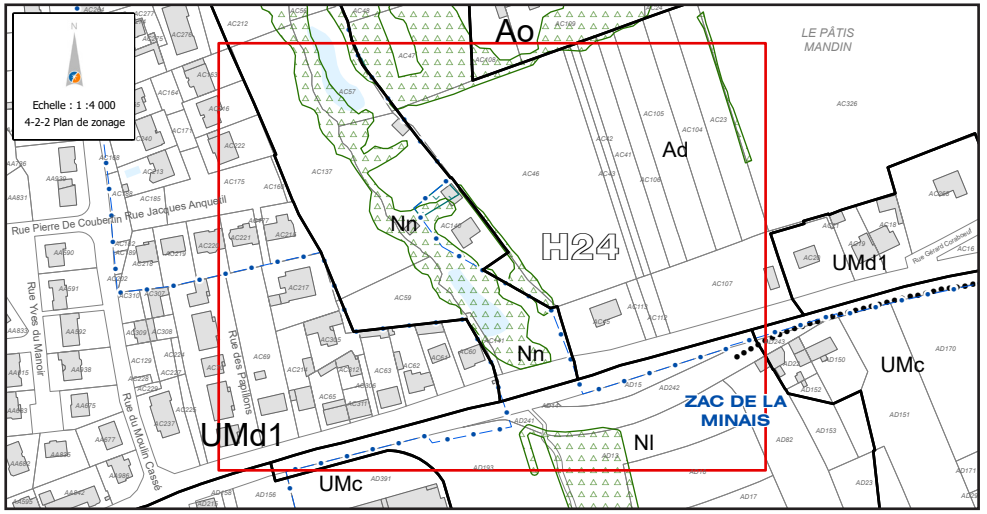
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

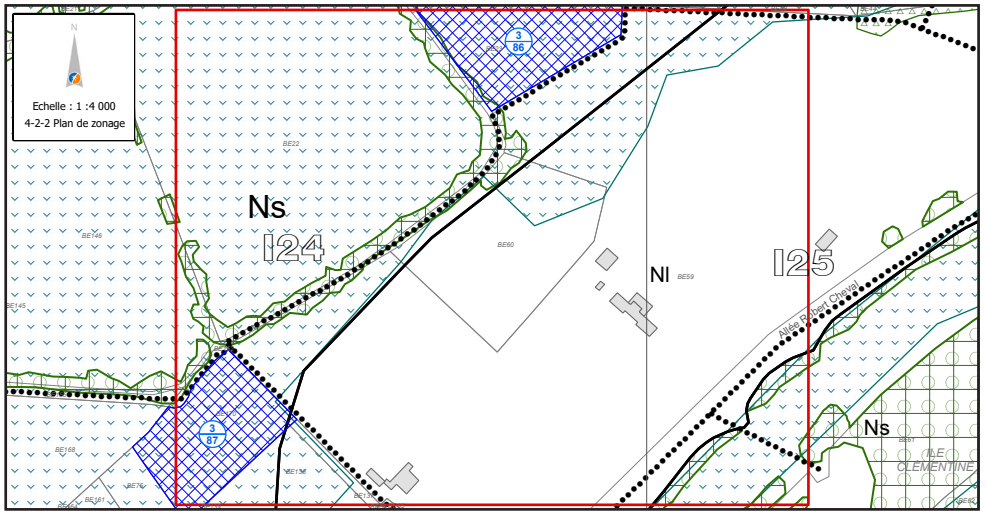
AVANT





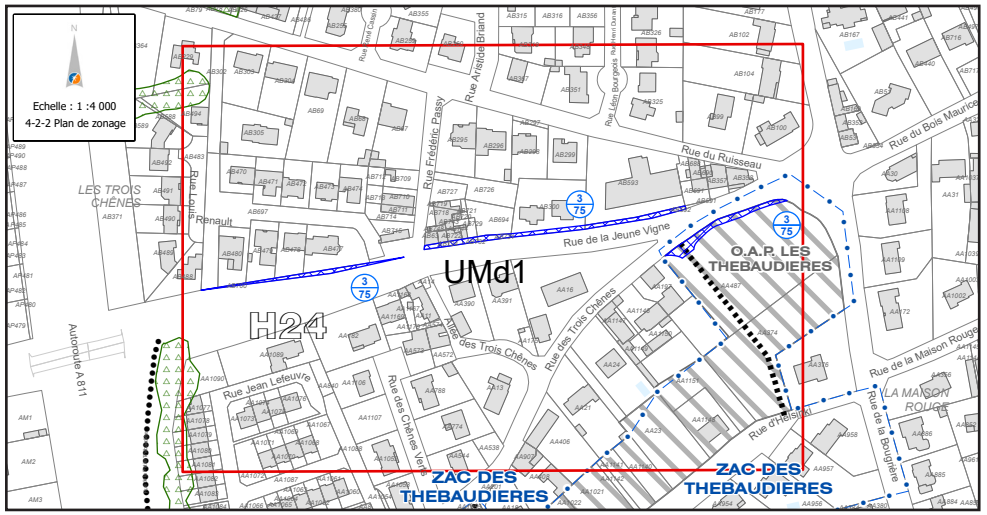
APRÈS

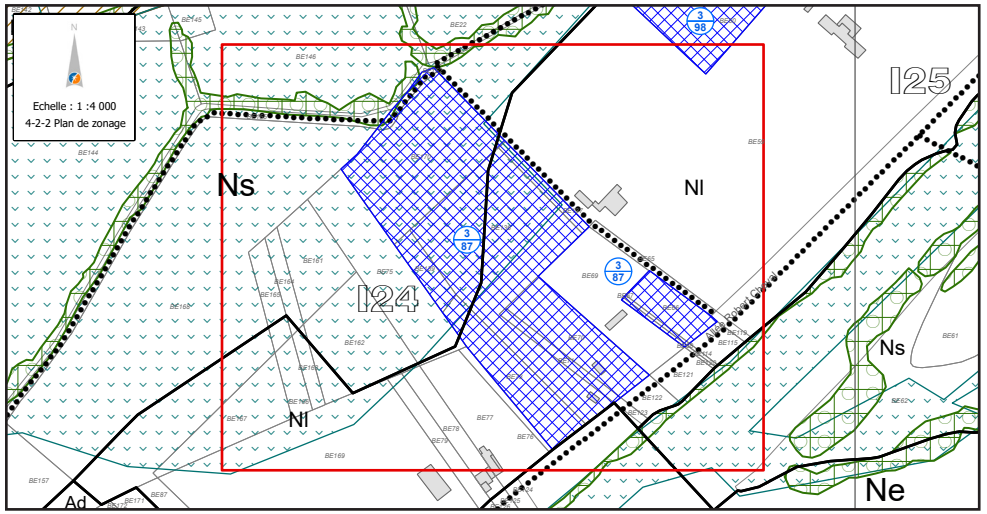




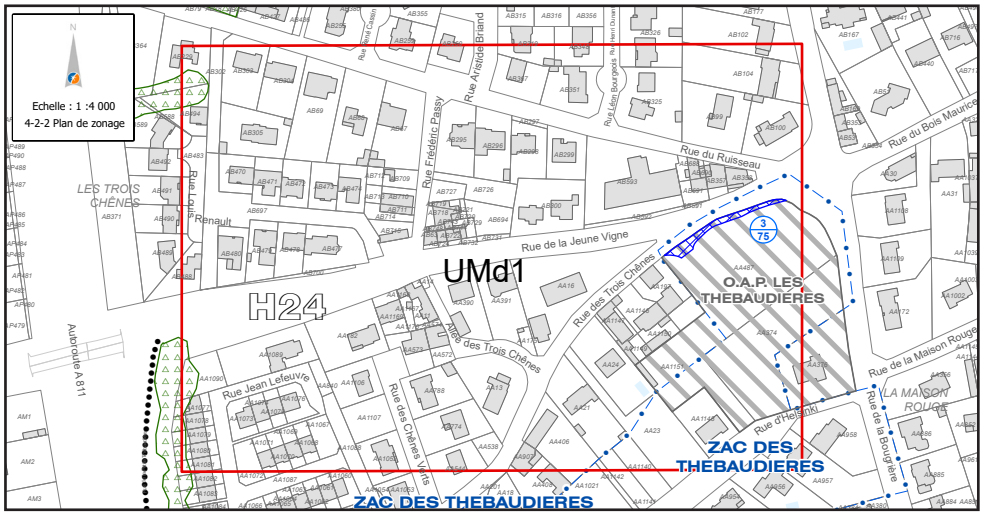
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

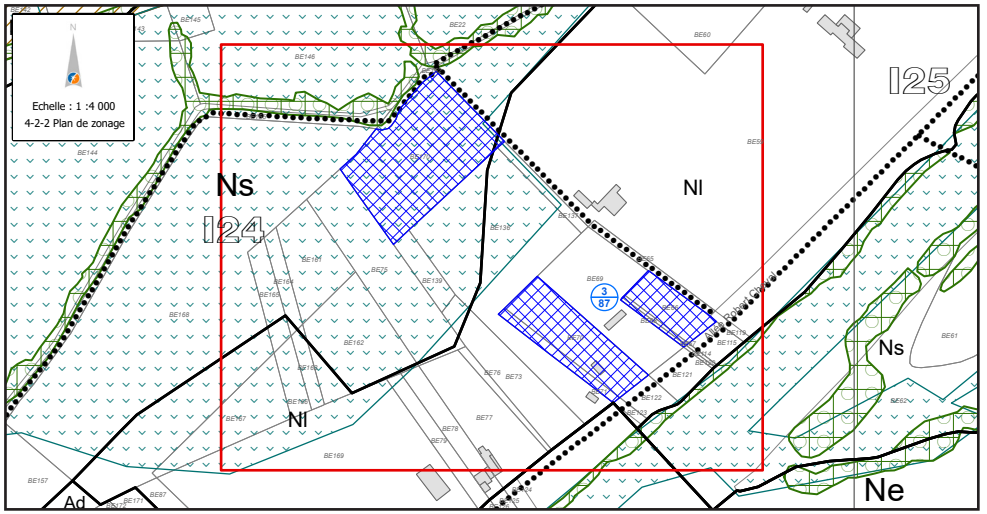
AVANT





APRÈS





10. RECTIFICATION DU ZONAGE - CAMPING BELLE RIVE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : H25

Modification du zone Nn vers Nl sur la camping Belle Rive

Le camping “Belle Rive” se localise sur les bords de Loire, et participe à l'attractivité touristique communale dans un cadre paysager préservé.

Lors de l'approbation du PLUm, le 5 avril 2019, le conseil métropolitain a décidé de classer l'intégralité du camping en secteur Nl, correspondant aux espaces naturels de loisirs, afin de conforter et développer cette activité. C'est le cas des parcelles BC7, BC8, BC42, BC57, BC58, et BC85.

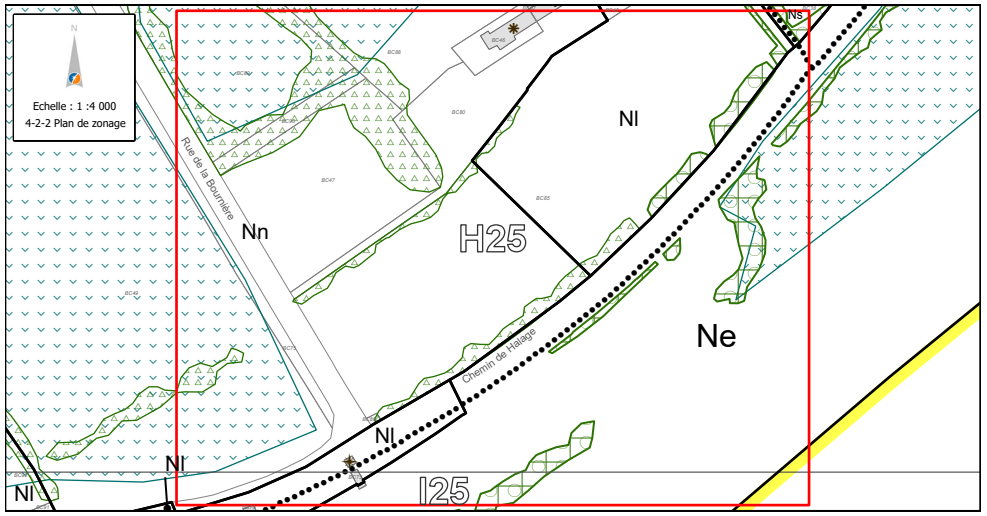
Cependant, une partie de la parcelle BC85, qui se compose d'emplacements de camping et d'espaces collectifs, a été classée par erreur en secteur Nn sur la planche graphique.

Il s'agit d'une erreur matérielle avérée qui doit être corrigée.

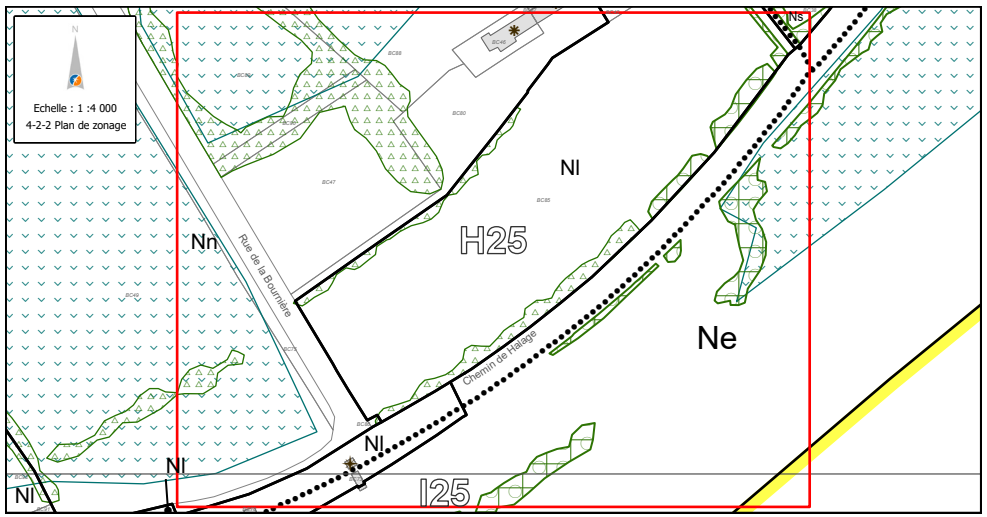
- Il est donc proposé de modifier le zonage Nn vers Nl sur l'intégralité de la parcelle BC85 conformément à la décision du conseil métropolirain du 5 avril 2019.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



11. SUPPRESSION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) ZONE HUMIDE (ZH) - SECTEUR DE LA HAIE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : G24

Suppression d'un Espace Paysager à Protéger Zone Humide (EPP ZH)

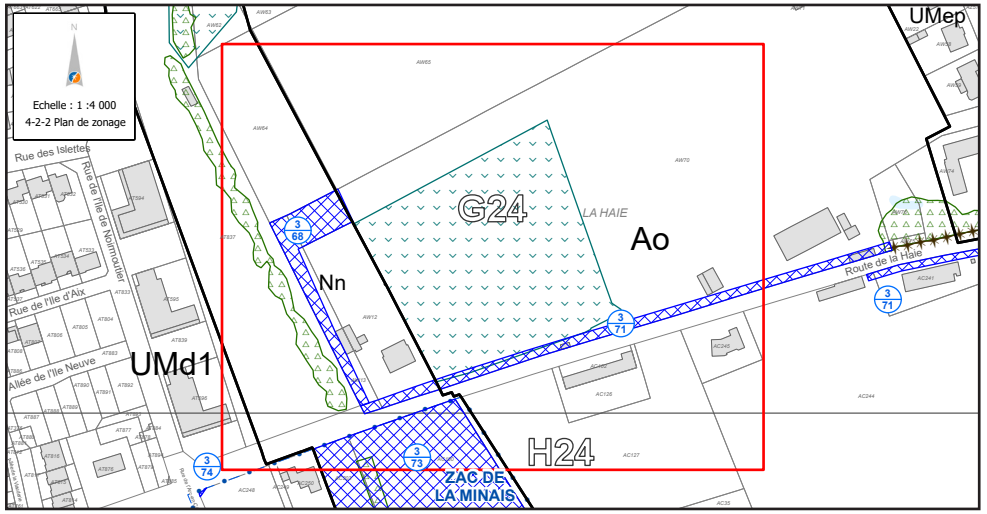
Nantes Métropole a missionné le bureau d'étude SCE en 2015 afin d'effectuer un inventaire des zones humides sur le secteur de la Haie à Sainte-Luce-sur-Loire. Lors de l'élaboration du PLUm, une servitude d'Espace Paysager à Protéger Zone Humide (EPP ZH) d'une surface d'environ 1,13 ha a été inscrite sur la parcelle AW70, sur la base des résultats de l'inventaire réalisé par le bureau d'étude.

L'inscription de cette servitude au règlement graphique du PLUm a été contestée devant le tribunal administratif de Nantes. Par jugement du 16 juin 2022, le tribunal administratif a annulé la servitude d'espace paysager à protéger sur la parcelle AW70 au motif qu'il ressort de cet inventaire de 2015 que cette parcelle est un habitat naturel non humide constitué par une prairie de fauche Atlantique. Par ailleurs, les deux sondages pédologiques réalisés sur site ne sont pas caractéristiques d'une zone humide. Au regard de ces éléments, la parcelle AW70 ne constitue pas une zone humide et l'instauration d'un EPP ZH n'est donc pas justifiée.

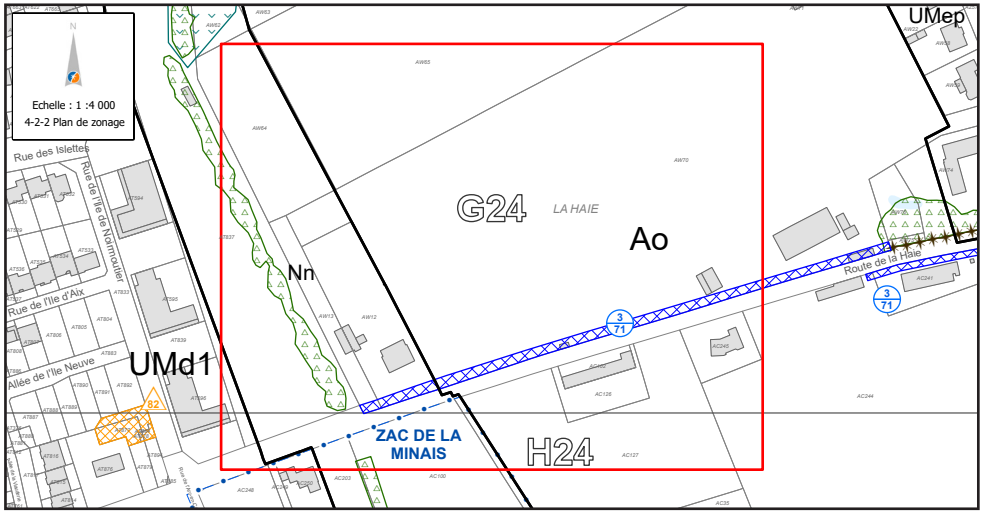
- Afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif de Nantes, et compte tenu de l'absence de zone humide sur le secteur en cause, il est donc proposé de supprimer l'EPP ZH sur la parcelle AW70.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



ERDRE
ET CENS

SAUTRON

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 992

1. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2, 4-1-2

PLANCHES : E13, G14, G15 / PAGE : 74

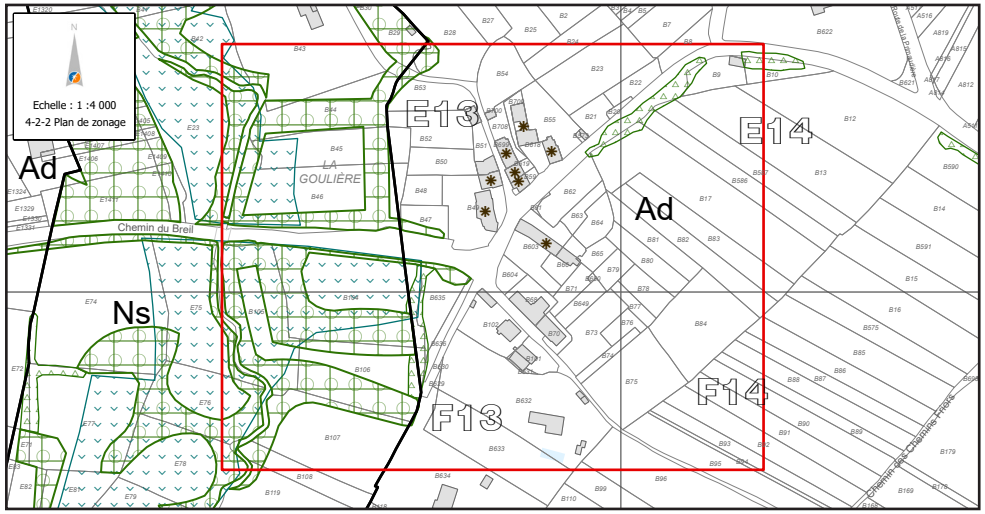
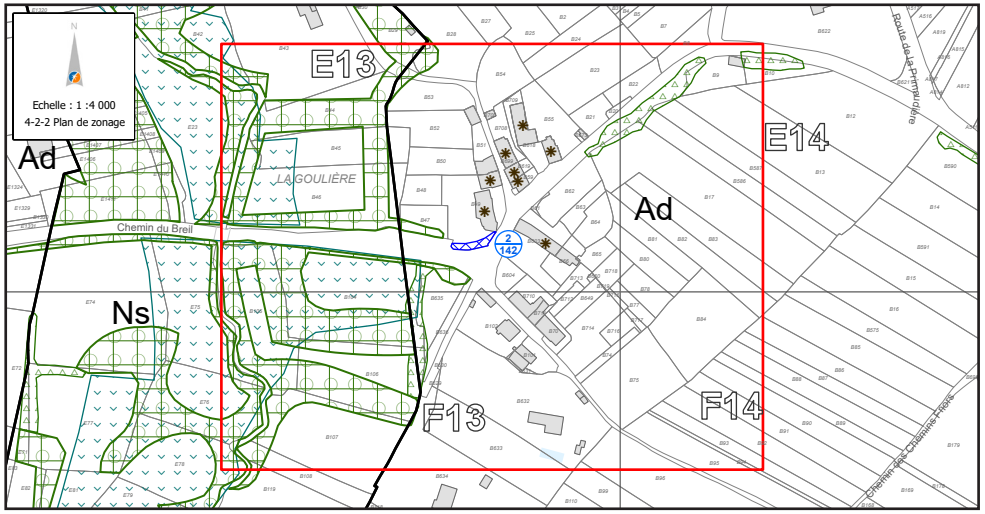
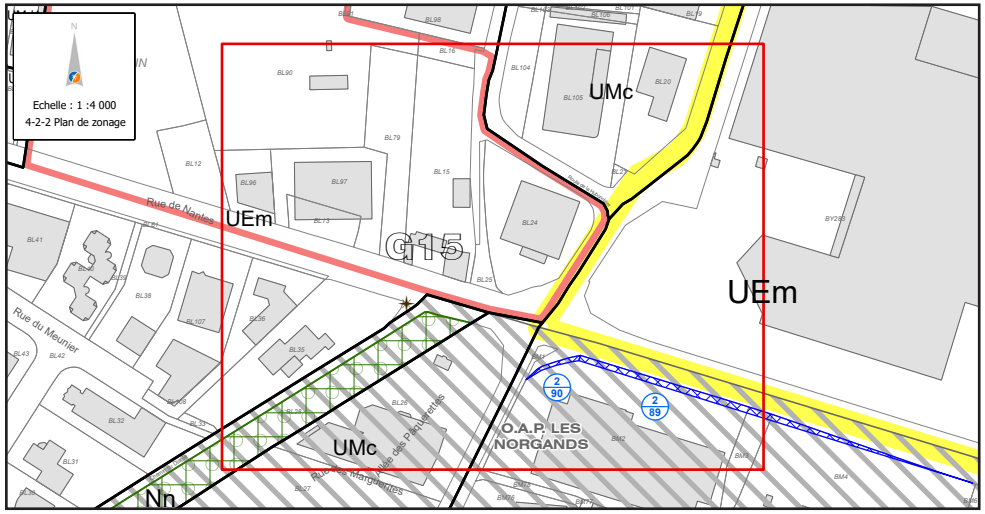
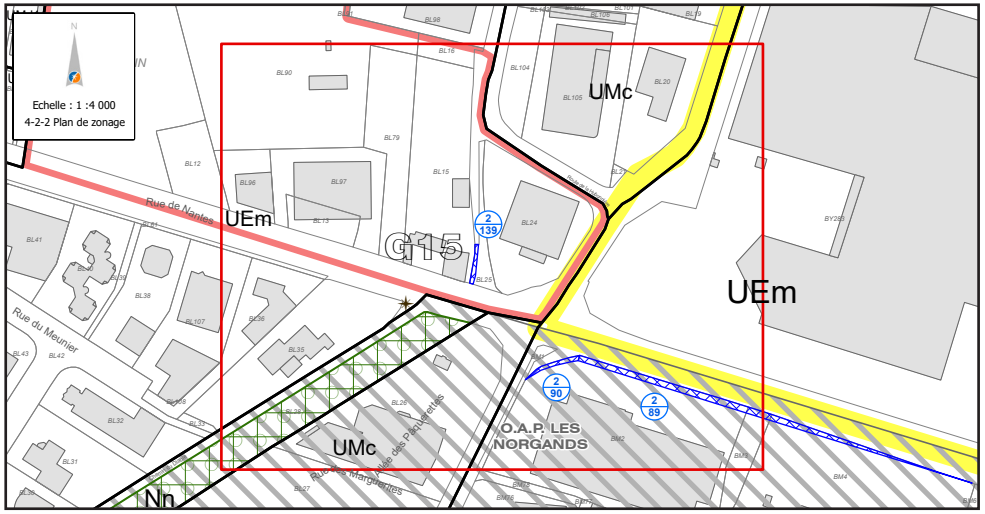
Trois ajouts d'Emplacements Réservés et une suppression

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.

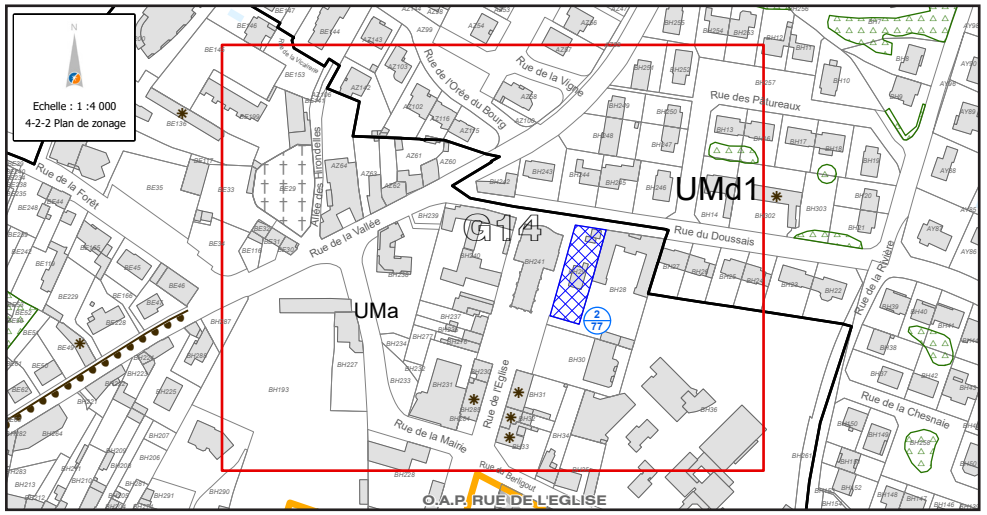
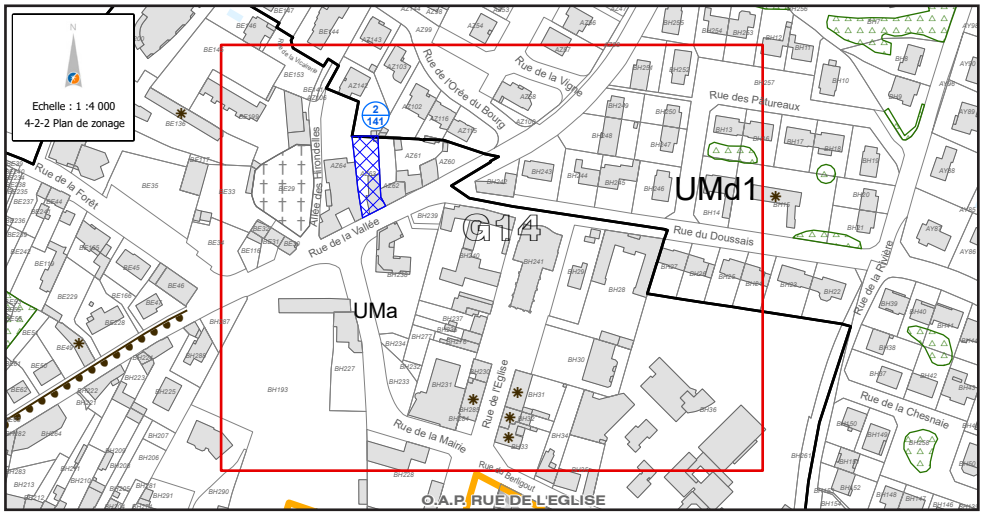
En complément, certains nouveaux projets nécessitent d'ajouter des ER supplémentaires.

Dès lors, il est proposé d'actualiser la liste des ER sur le territoire de Sautron :

- **ajout d'un ER d'une surface de 81,59 m² sur la parcelle B49 avec pour objet « Élargissement de voirie » au bénéfice de Nantes Métropole** afin d'améliorer les conditions de circulation et la visibilité dans un virage sur le chemin du Breil au hameau de la Goulière.
- **ajout d'un ER d'une surface de 510 m² sur la parcelle AZ63 avec pour objet « Extension de la bibliothèque » au bénéfice de la Commune de Sautron.** Cet emplacement est le seul envisageable pour permettre l'extension de l'équipement sur le site actuel.
- **ajout d'un ER d'une surface de 40,50 m² sur la parcelle BL25 avec pour objet « Liaison douce » au bénéfice de Nantes Métropole** pour permettre l'élargissement d'une liaison douce dans le secteur du Moulin Brûlé entre la route de Nantes et la rue de la Hubonnière. Cet aménagement nécessite l'acquisition d'une bande de foncier enherbée actuellement rattachée au parking du supermarché situé à proximité.
- **suppression de l'ER 2-77 sur la parcelle BH29 ayant pour objet « Stationnement » au bénéfice de Nantes Métropole.** L'acte authentique d'achat ayant été signé le 19 octobre 2020, il n'est pas nécessaire de maintenir un emplacement réservé sur cette parcelle.

AVANT	APRÈS
	
	Ajout d'un ER pour « Élargissement de voirie »
	
	Ajout d'un ER pour « Liaison douce »

SAUTRON

AVANT	APRÈS
	

Ajout d'un ER pour « Extension de la bibliothèque » et suppression de l'ER 2-77 pour « Stationnement »

ERDRE
ET LOIRE

THOUARÉ-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DU PÉRIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES DEUX RUISSEAUX 998

2. EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ DE LA CENTRALITÉ 1002

THOUARÉ-SUR-LOIRE

1. MODIFICATION DU PÉRIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES DEUX RUISSEAUX

PIÈCES CONCERNÉES :4-2-2 / 3-2-2 / 3-2-1

PLANCHE :G25

Nantes Métropole et la commune de Thouaré-sur-Loire ont inscrit dans le PLUm une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle définissant les conditions de mutation du secteur des Deux Ruisseaux.

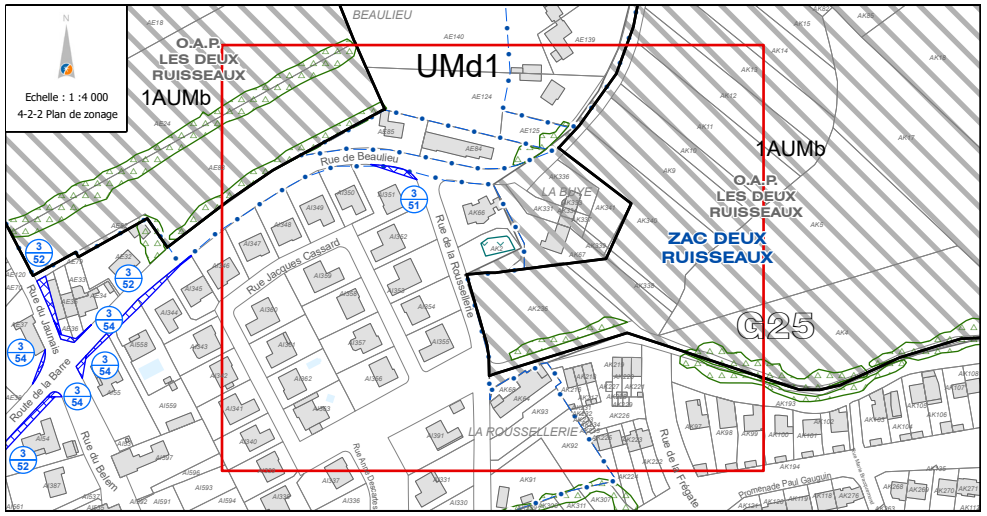
Situé au nord-ouest du bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le site des Deux-Ruisseaux couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 60 hectares. Bordant le site à l'ouest, le ruisseau du Guette Loup marque la limite communale avec Sainte Luce-sur-Loire et à l'est le Ruisseau du Pré Poulain longe le secteur de projet. Au nord du site on note la présence de quelques habitations anciennes isolées dans un site naturel de grande qualité environnementale (boisements, zones humides,...) et paysagère. Le site fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont une partie de la programmation a été réalisée au sud (tranche 1 à vocation d'habitat mixte, individuel, collectif, intermédiaire) et à l'est (tranche 2 à dominante d'habitat collectif).

Il s'avère que le tracé du périmètre de l'OAP est légèrement décalé par rapport au tracé du périmètre de la ZAC sur la parcelle cadastrée AK n°2 et sur la parcelle AK 66.
En effet, le périmètre de l'OAP coupe la parcelle cadastrée AK2 et couvre la parcelle AK66 alors qu'il devrait les contourner.

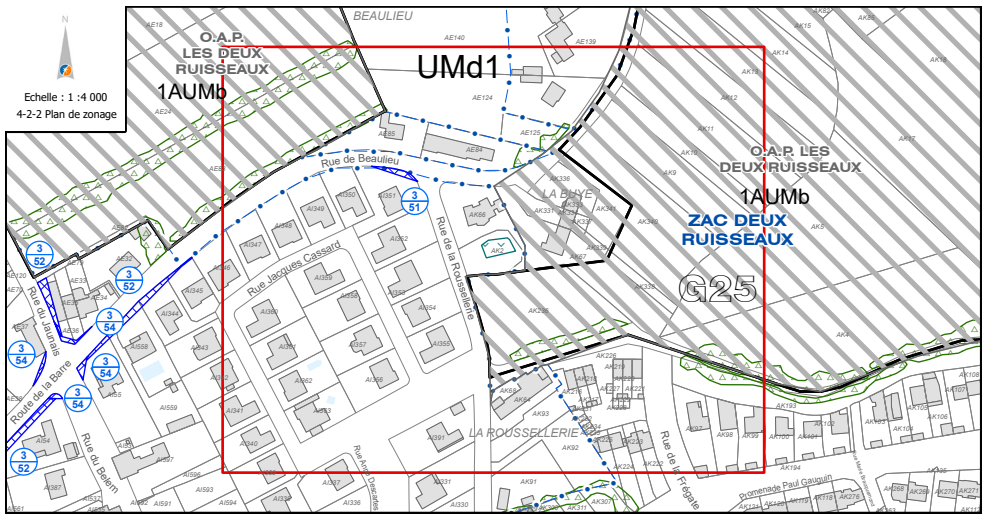
Il est donc proposé de corriger cette erreur graphique en ajustant le périmètre de l'OAP Les Deux Ruisseaux sur les parcelles AK2 et AK66 en cohérence avec le périmètre de la ZAC des Deux Ruisseaux.

THOUARÉ-SUR-LOIRE

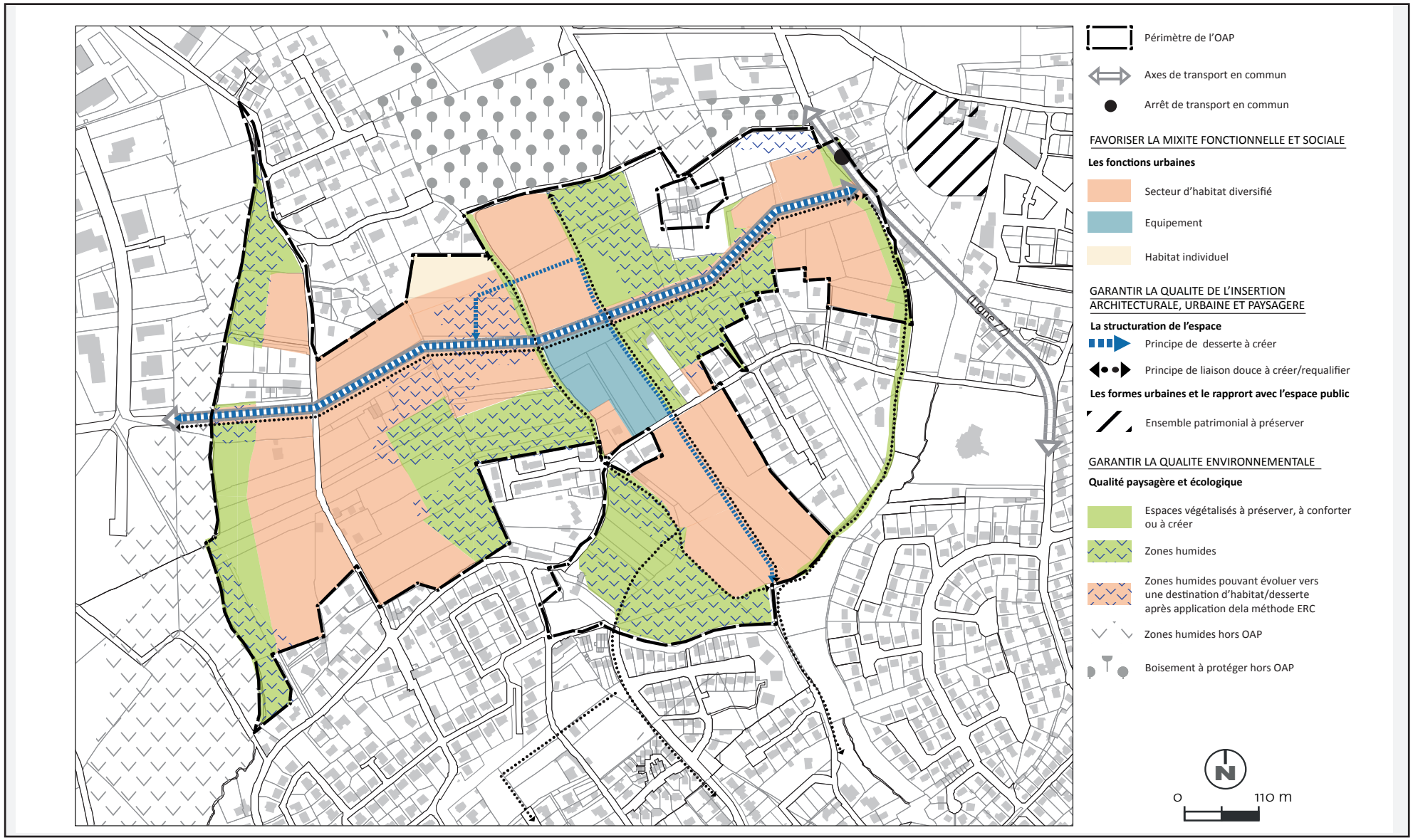
AVANT



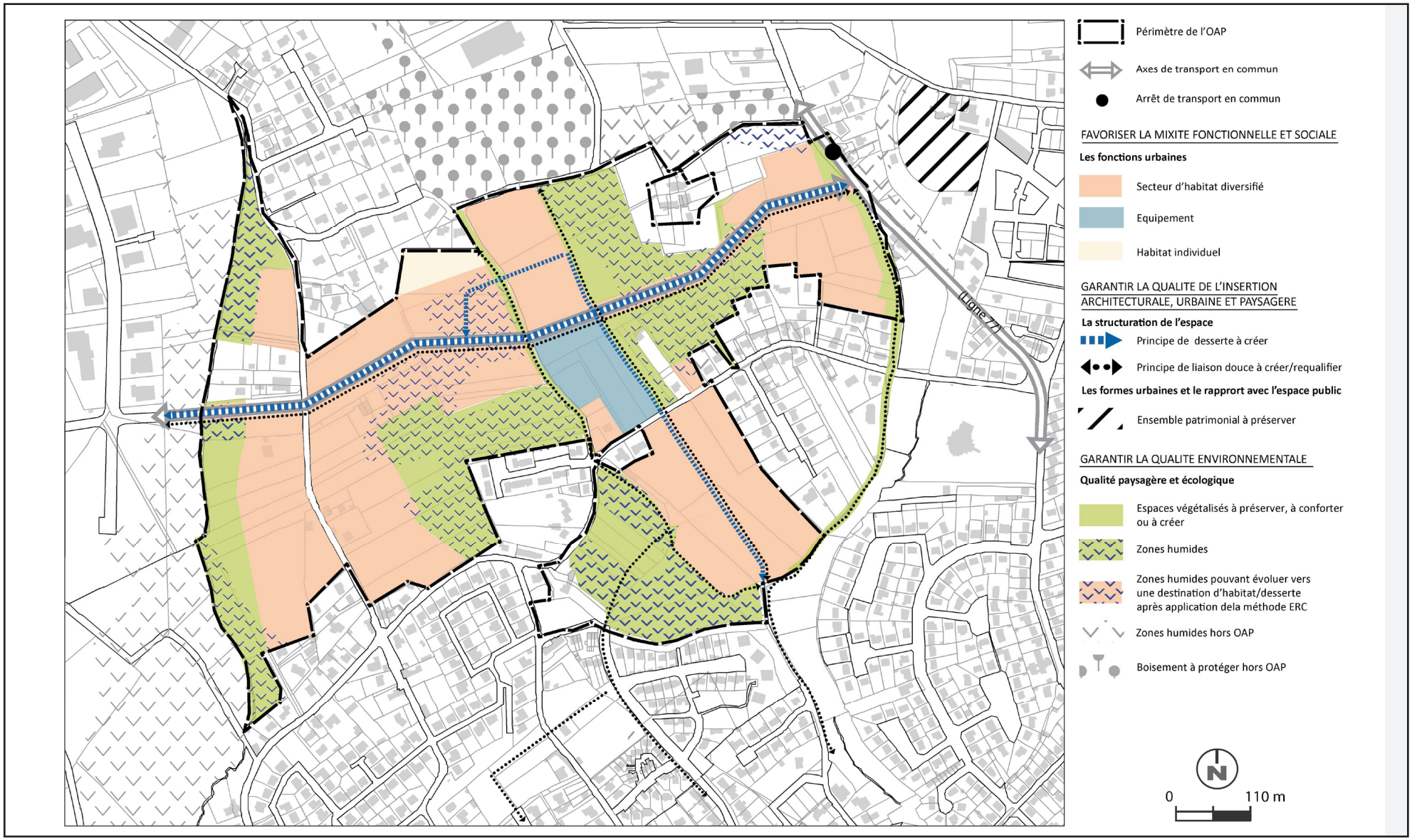
APRÈS



AVANT


Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Equipement
Habitat individuel
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapprort avec l'espace public
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat/desserte après application dela méthode ERC
Zones humides hors OAP
Boisement à protéger hors OAP
Ligne 77
N
0
110 m

APRÈS


Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Equipement
Habitat individuel
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapprort avec l'espace public
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat/desserte après application dela méthode ERC
Zones humides hors OAP
Boisement à protéger hors OAP
Ligne 71
N
0
110 m

2. EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ DE LA CENTRALITÉ

PIÈCE CONCERNÉE :4-2-2

PLANCHE :G26

Les caractéristiques

Lors de l'élaboration du PLUm, une polarité commerciale de proximité a été créée dans le but de conforter les activités de commerces et de services existants dans le centre-ville de Thouaré-sur-Loire et de permettre leur développement, en réponse aux besoins des habitants et des usagers.

L'îlot situé au nord de l'église, à la rencontre des rues de Carquefou et de la Blançonnerie, a été intégré partiellement dans cette polarité commerciale, pour sa partie située le long de la rue de Carquefou (boucherie) et de l'église.

Plusieurs mutations récentes de biens situés sur ce secteur incitent à penser le renouvellement de cet îlot dans sa globalité, en lien avec le renouvellement réalisé ces dernières années autour de la place « coeur de ville » et avec celui projeté sur l'îlot Berlioz.

Aussi, il est proposé d'étendre la polarité commerciale sur l'intégralité de l'îlot délimité par la place de l'église, la rue de Carquefou et la rue de la Blançonnerie pour favoriser la réalisation d'une opération d'ensemble dans une logique de mixité fonctionnelle.

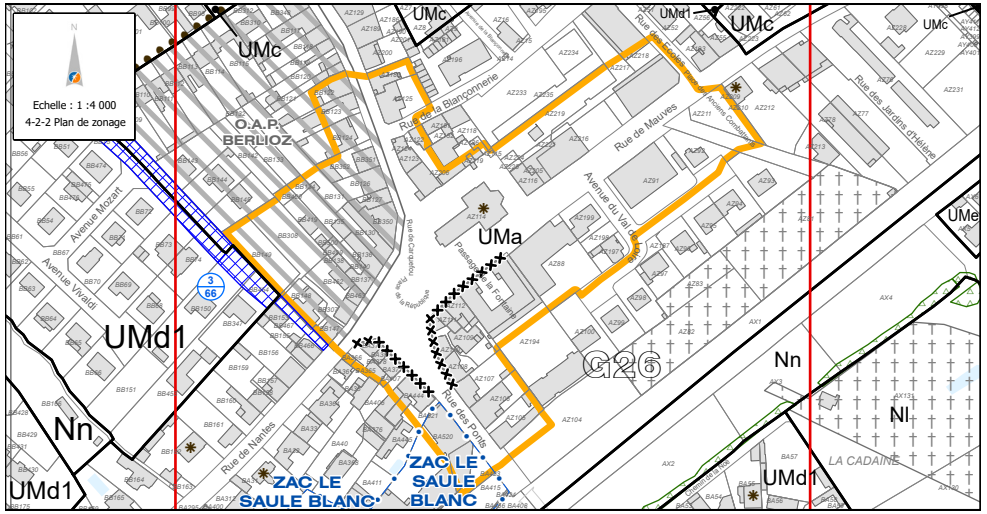
Par ailleurs, la parcelle cadastrée AZ 194, située passage de la fontaine (qui dessert plusieurs commerces et services de la centralité), participe à l'animation commerciale du centre-ville en accueillant des activités de services.

Il est donc proposé de l'ajouter dans le périmètre de la polarité commerciale de proximité pour prendre en compte cette réalité.

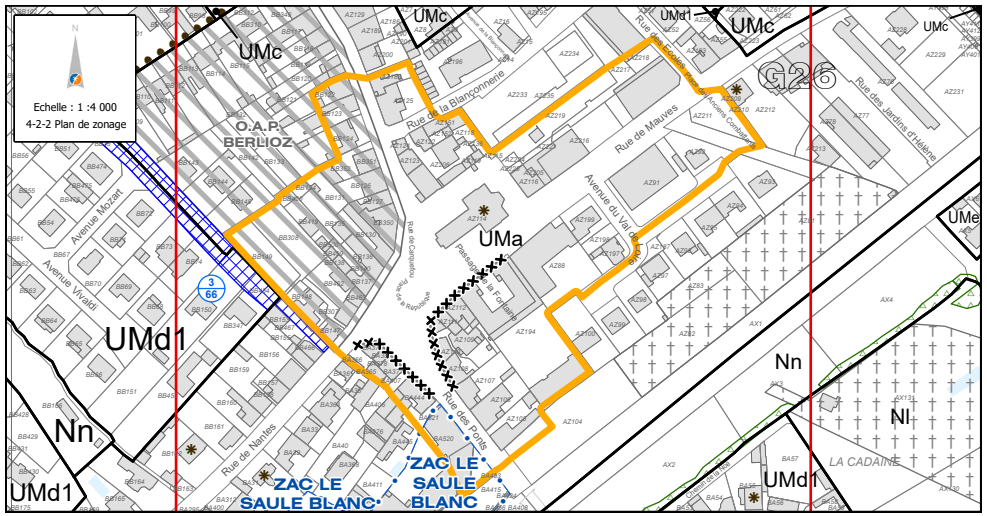
Il est donc proposé :
- d'étendre le périmètre de la polarité commerciale de proximité du centre-ville sur les parcelles cadastrées AZ n°194, AZ n°118p, 136p, 151, 152 et 206.

THOUARÉ-SUR-LOIRE

AVANT



APRÈS



LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

VERTOU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OAP OUCHE CATIN....1008
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEURS DE LA MORTALIÈRE ET DE LA BRETONNIÈRE....1012
3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : EXTENSION D'UNE ZONE D'ÉQUIPEMENT « US »....1015
4. MODIFICATION DE ZONAGE – SECTEUR MOTTECHAIX – HAUTS VIVIERS....1018
5. MODIFICATION DE ZONAGE – SECTEUR DES REIGNIERS....1021
6. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, HAUTEUR-ÉPANNELAGE - SECTEUR DE LA VERTONNE....1023
7. MODIFICATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL PLACE SAINT-MARTIN....1025
8. MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS....1027
9. AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER ET D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS....1033
10. AJOUTS MARGES DE RECUL VM....1042
11. AJOUT ET AJUSTEMENT DES PROTECTIONS PATRIMONIALES....1044

1. OAP OUCHE CATIN

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2

PLANCHE :

Les caractéristiques du site :

Le site dénommé Ouche-Catin, est situé à la frontière nord de la commune de Vertou, le long de la Route de Clisson et limitrophe de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est intégré à un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la Route de Clisson.

Les objectifs d'aménagement :

Créer une nouvelle centralité de quartier à l'échelle de la Route de Clisson, événement urbain à l'échelle du futur quartier, s'articulant autour d'un espace public favorisant un dialogue entre les rives nord et sud, est et ouest, espace de respiration à l'échelle de cet axe structurant.

L'OAP Ouche Catin fait l'objet d'adaptations dans le cadre de cette procédure de modification du PLUm sur sa seule partie vertavienne. Il est proposé l'ajustement des principes d'aménagement des espaces publics et/ou communs afin de faciliter les liaisons transversales entre les rues du Moulin et de la Fontenelle par la réalisation d'une véritable voie accueillant tous les modes de déplacements, au regard de la taille imposante de l'îlot actuel et de ses perspectives de développement et de densification d'une part, et d'autre part par un légère reconfiguration de l'espace central y accueillant une plus grande part de végétalisation.

Il est donc proposé de :

- confirmer le rôle de l'espace vert central et tant que lieu d'accueil privilégié d'une végétation d'agrément à destination des habitants et usagers et venir prolonger les espaces végétaux et créer ou conforter sur le flanc ouest de l'espace public à créer ;
- infléchir l'implantation et la physionomie de l'espace public central à créer de façon à venir accentuer sa pénétration vers le cœur d'îlot et resserrer sa largeur pour être plus en adéquation avec les échelles de bâti et espaces communs du quartier ;
- de créer un principe de liaison traversante est-ouest tous modes entre la Route de la Fontenelle à l'est et la rue du Moulin à l'ouest qui vise à fluidifier les circulations à l'échelle du quartier rendant non obligatoire un transit via la Route de Clisson déjà surchargée aux heures de pointe.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Ouche Catin :

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

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences de la modification de l'OAP en matière de biodiversité :

l'OAP « Ouche Catin » modifiée confirme la prise en compte des enjeux environnementaux sur ce site dans le cadre des opérations immobilières et d'espaces publics à venir.

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 de la modification de l'OAP en matière de paysage :

L'OAP « Ouche Catin » ainsi modifiée vient encadrer le renouvellement urbain de ce secteur, en signifiant la création d'une nouvelle centralité à l'échelle de l'axe Route de Clisson.

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.

Analyse détaillée des incidences de la modification de l'OAP en matière de déplacements :
l'OAP « Ouche Catin » modifiée confirme la volonté de développer les liaisons vers et depuis la future centralité et à faciliter les traversées piétonnes de part et d'autre de la Route de Clisson. En outre, la création d'une voie traversante tous-modes facilitera les traversées quotidiennes entre la Route de la Fontenelle et la rue du Moulin.
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 apportées à l'OAP Ouche Catin se font à la marge et par conséquent, elles ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

Commune de St Sébastien/Loire
Route de Clisson
Rue Alain Mimoun
Rue de la Grande Lande
Rue du Moulin
Rue de la Forêt Rolle
Commune de Vertou
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de dessert à créer
Principe d'accès à traiter / requalifier / créer
Axe de transport en commun
Principe de liaison douce à créer / requalifier
Stationnement
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES
Trame verte et bleue
Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer
N
0
50
100m

APRÈS

Commune de St Sébastien/Loire
Route de Clisson
Rue Alain Mimoun
Rue de la Grande Lande
Rue du Moulin
Rue de la Fontaine Pelle
Commune de Vertou
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de dessert à créer
Principe d'accès à traiter / requalifier / créer
Axe de transport en commun
Principe de liaison douce à créer / requalifier
Stationnement
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES
Trame verte et bleue
Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer
N
0 50 100m

2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEURS DE LA MORTALIÈRE ET DE LA BRETONNIÈRE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-2-3 / 4-2-4

PLANCHE : M24 / N24

Un certain nombre de secteurs du centre-bourg de Vertou ont été classés en secteur UMd1 correspondant à la ville apaisée au PLUm approuvé. Or, ceux-ci, situés à proximité immédiate de la centralité de Vertou, présentent de part leur localisation, les caractéristiques leur permettant d'accueillir un développement urbain plus important. L'objectif est de permettre et 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. Leur hauteurs maximales respectives seront par conséquent fixées par le plan des hauteurs épannelages, dans un souci de respect des formes urbaines et gabarits avoisinants, équivalent à un maximum de R+2+C soit 13 mètres hors tout. Enfin, il est créé pour les parcelles susceptibles de recevoir des opérations d'extension ou de renouvellement urbain des obligations de mixité sociale eu égard à la proximité des équipements et services urbains.

Ces évolutions concernent :

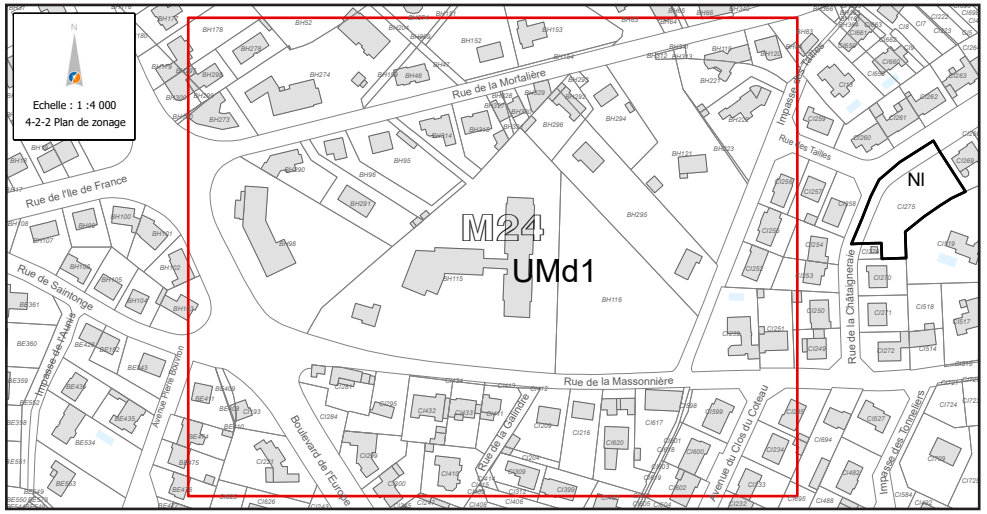
- le secteur de la Mortalière et plus précisément les parcelles BH 98 pour sa partie est, BH115 et BH 116 ;
- le secteur de la Bretonnière à l'est du bourg, et les parcelles accueillant la gendarmerie depuis le boulevard Luc Dejoie et les terrains bordant l'allée du Traité de Paris à l'ouest.

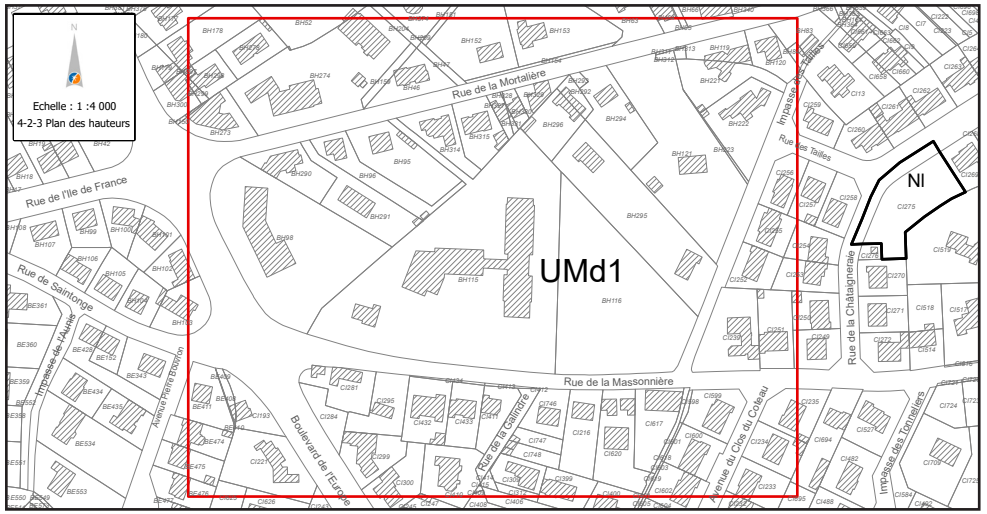
Ainsi, il est proposé de modifier :

- le zonage des parcelles cadastrées section BH n°115, 116 et 98 pour sa partie arrière sises rue de la Massonnière, afin de les classer en secteur UMc au regard des morphologie et typologie des bâtiments existants ;
- le plan des hauteur – épannelage fixe une hauteur maximale à R+2+C ;
- il est créé un secteur au plan de renforcement de la mixité sociale obligeant à créer une part minimale de logement social (35 % du programme projeté) pour les opérations immobilières d'un minimum de 700 m² de surface de plancher crée, et logement social et abordable (respectivement 35 % et 10 % du programme projeté) en cas d'opération immobilière d'un minimum de 1500 m² de surface de plancher créés ; ce nouveau secteur ne concerne pas la parcelle recevant la maison de retraite « Résidence bel-air » car non susceptible de recevoir des opérations immobilières en renouvellement urbain.
- le zonage des parcelles sises boulevard de l'Europe entre le boulevard Luc Dejoie à l'est et les parcelles bordant l'allée du traité de Paris à l'ouest afin de les classer en secteur UMc ;
- le plan des hauteur fixe une hauteur maximale à R+2+C ;
- hormis les terrains accueillant la gendarmerie, il est créé un secteur de renforcement de la mixité sociale obligeant à créer une part minimale de logement social (35 % du programme projeté) pour les opérations immobilières d'un minimum de 700 m² de surface de plancher crée, et logement social et abordable (respectivement 35 % et 10 % du programme projeté) en cas d'opération immobilière d'un minimum de 1500 m² de surface de plancher créés.

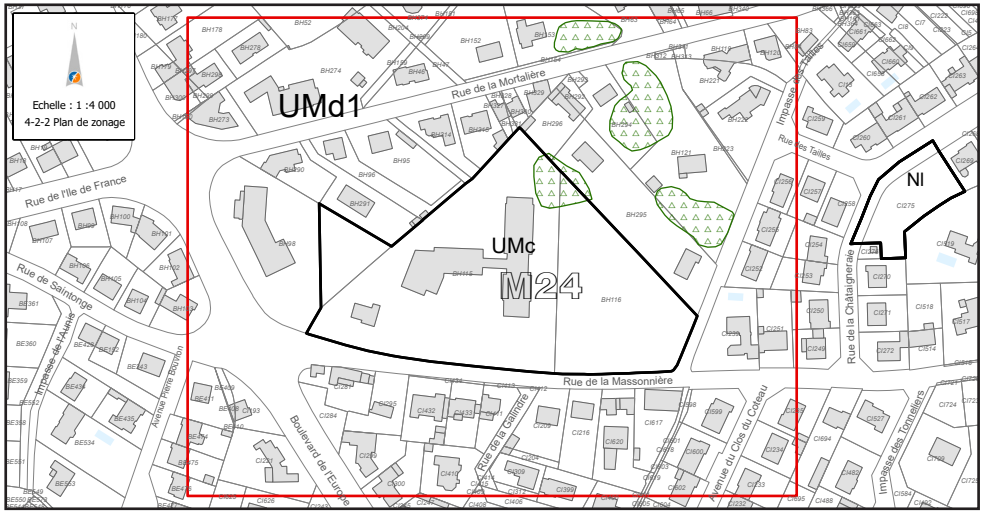
VERTOU

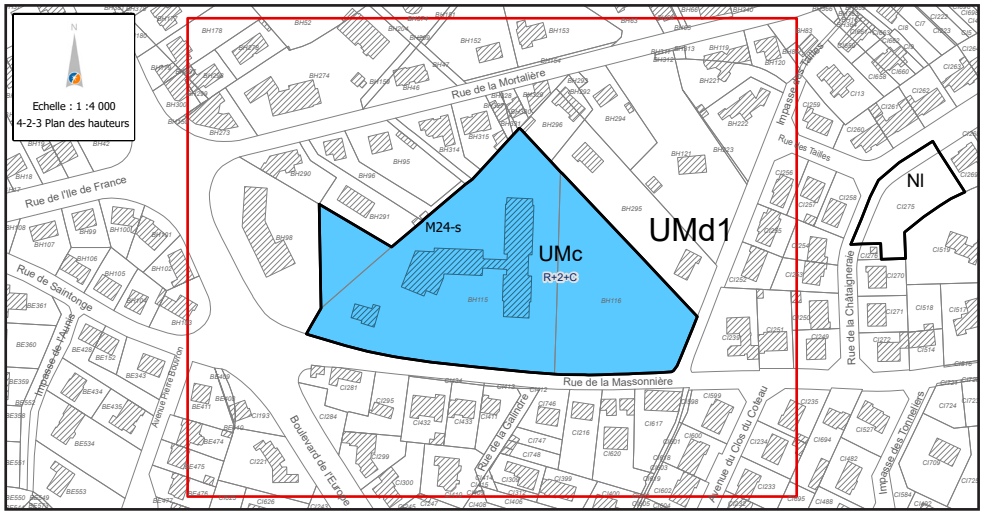
AVANT





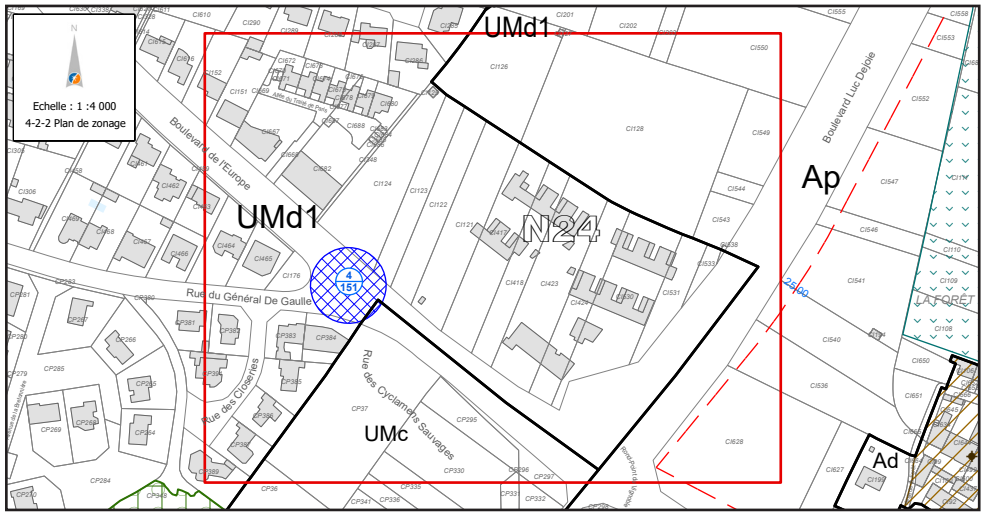
APRÈS

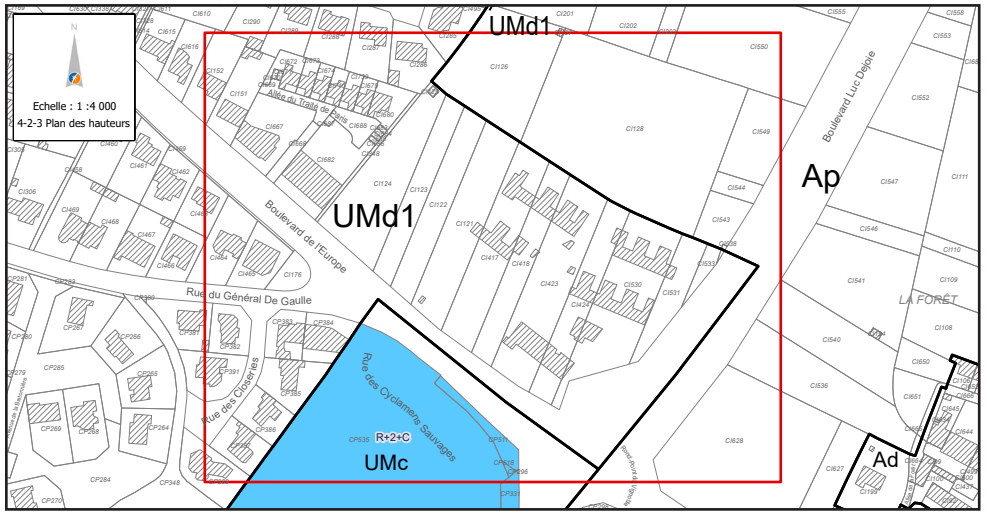




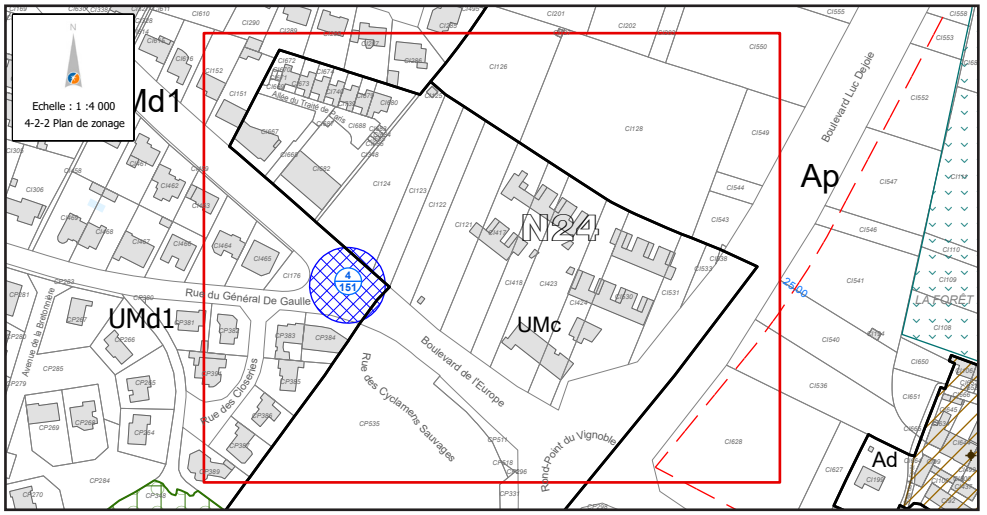
VERTOU

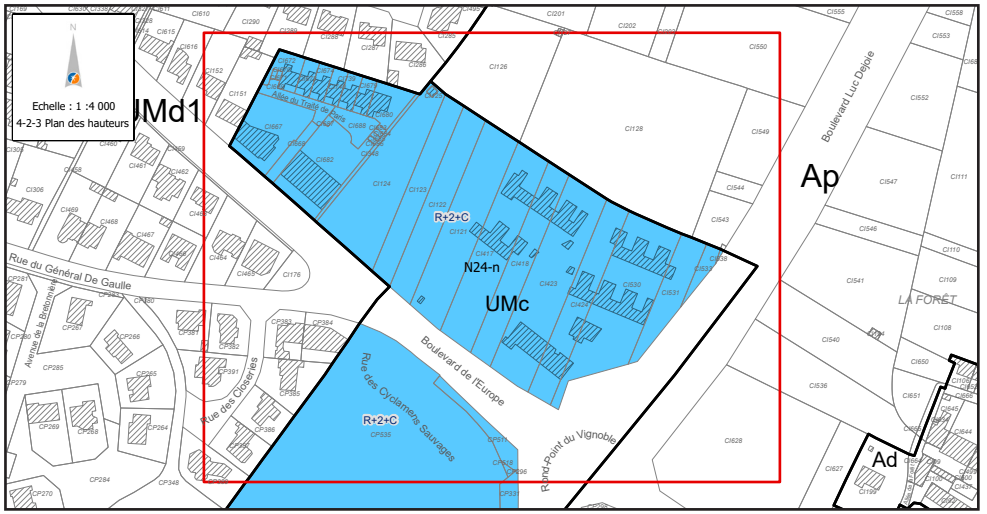
AVANT





APRÈS





3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : EXTENSION D'UNE ZONE D'ÉQUIPEMENT « US »

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

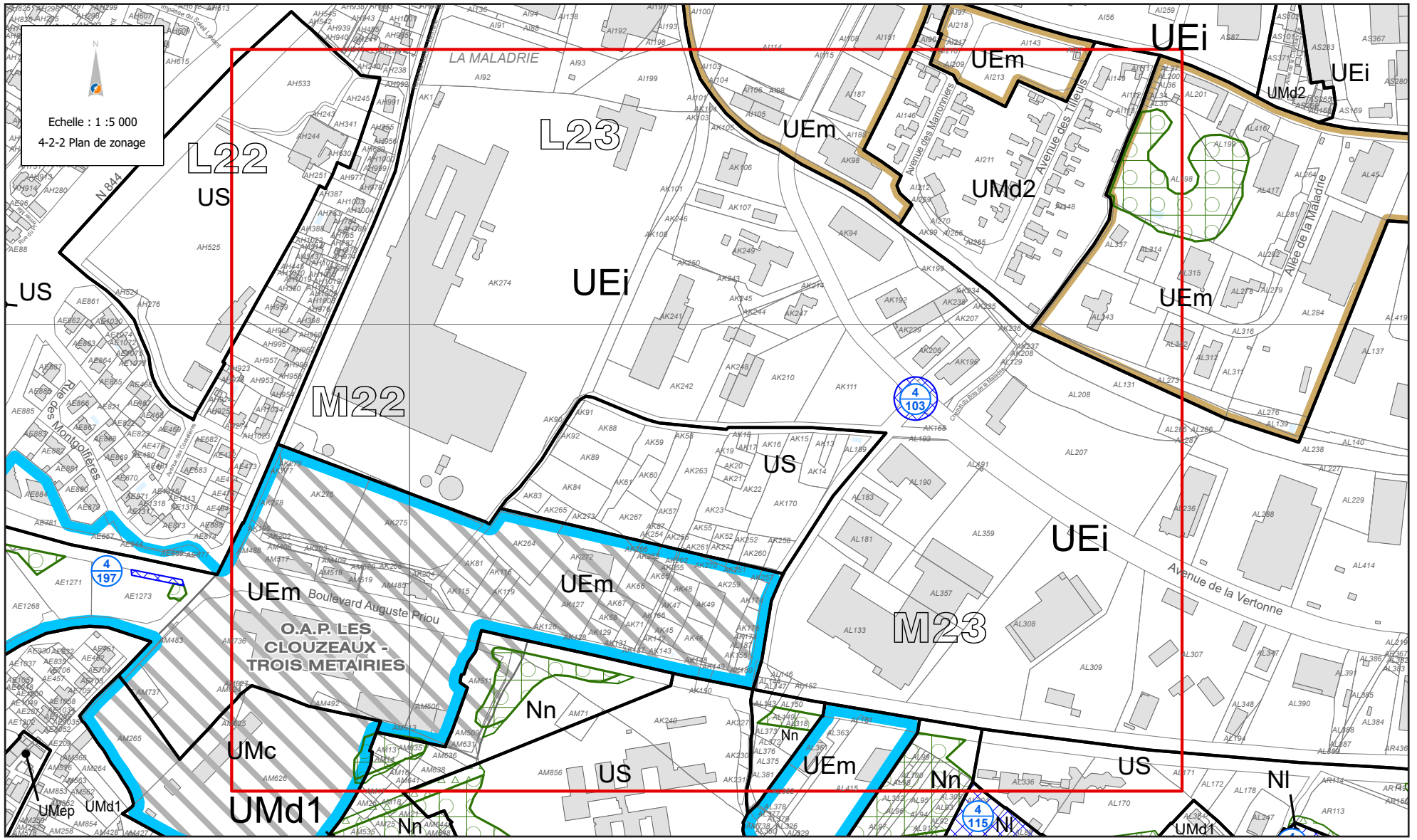
PLANCHE : M23 / L23

Le Centre Technique d'Exploitation de Nantes Métropole a vocation à accueillir de façon pérenne le parc de bus électriques qui composent la ligne 4 « Busway » du réseau de transports urbains collectifs de l'agglomération nantaise. Ces équipements nouveaux et plus volumineux, nécessitent un site de remisage et de maintenance au plus près de la ligne elle-même pour une question d'optimisation des coûts d'exploitation. Les terrains jusqu'alors en friche en entrée du parc d'activités de la Vertonne, situés à quelques centaines de mètres seulement du terminus du Busway constituent un compromis idéal. Il convenait ainsi d'acter ce positionnement en intégrant au règlement graphique du PLUm cette nouvelle orientation.

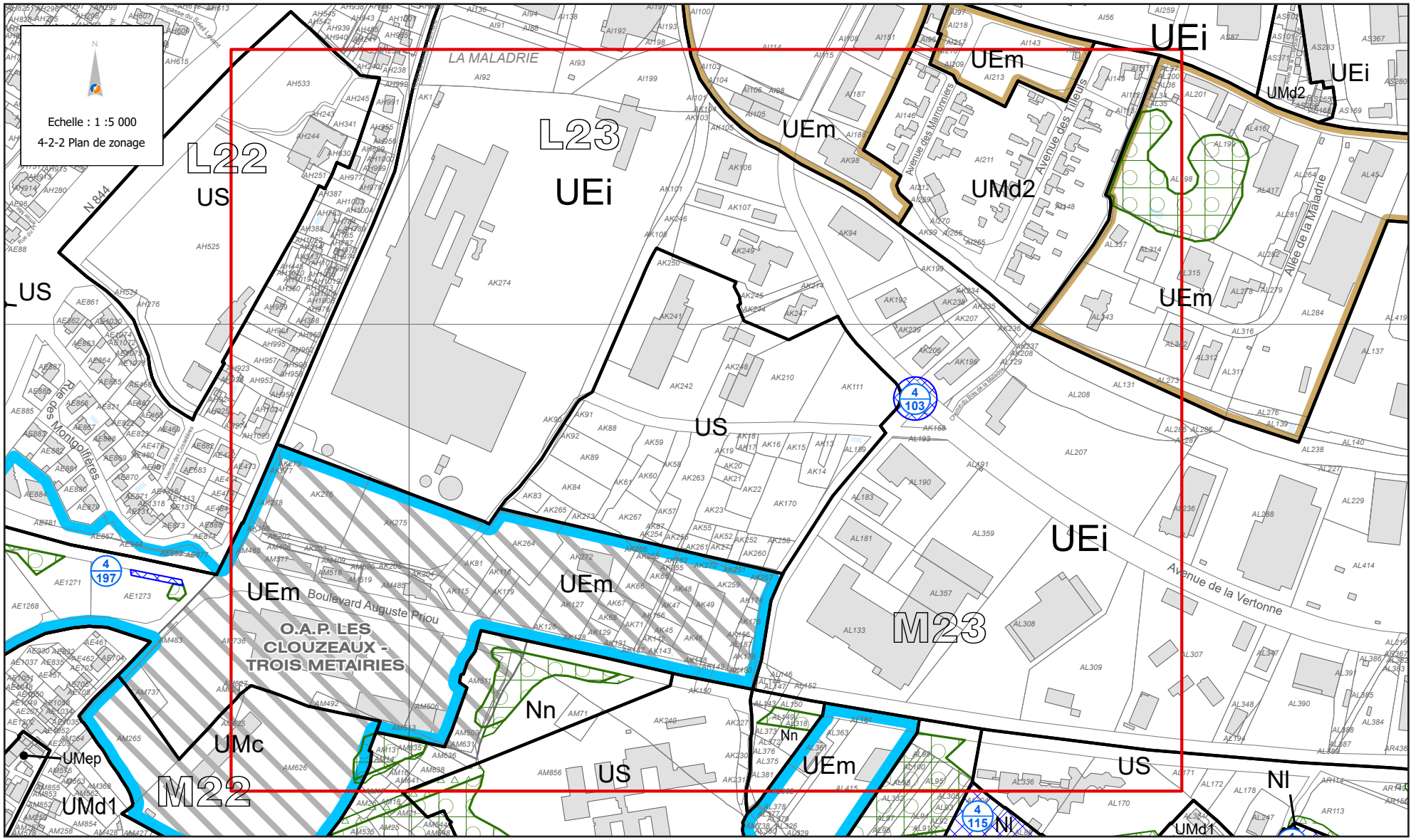
La partie sud de ce site avait déjà été classée en zone d'équipement US au PLUm lors de son approbation ; au regard de l'étoffement de l'offre de déplacements, qui n'est que la conséquence de la demande croissante de mobilités dans le Sud-Loire de l'agglomération, il convient d'acter au plan de zonage la mise en œuvre pérenne du centre technique d'exploitation sur les terrains immédiatement au nord et affectés eux aussi à cet équipement structurant.

Ainsi, il est proposé d'étendre la zone US au sein du parc d'activités de la Vertonne sur les parcelles cadastrées section AK n° 111, 210, 241, 242, 243, 248 et 250.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
L22
US
L23
UEi
UEm
UMd2
UEi
UEi
UMd2
UEm
US
M22
US
UEm
Boulevard Auguste Priou
O.A.P. LES CLOUZEAUX - TROIS METAIRIES
UEm
Nn
UMc
UMd1
UMep
UMd1
Nn
US
Nn
UEm
US
Nn
Nl
UMd1
M23
UEi
Avenue de la Vertonne
Avenue des Marronniers
Avenue des Tilleuls
Allée de la Maladrie
Rue des Montgolfières
LA MALADRIE
N 844

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
L22
US
L23
UEi
LA MALADRIE
UEm
UMd2
UEi
UEi
UEm
Avenue des Thieurs
Avenue des Marronniers
Allée de la Maladrie
N 844
US
US
Rue des Montgolfières
4
103
UEm
Boulevard Auguste Priou
O.A.P. LES CLOUZEAUX - TROIS METAIRIES
UEm
4
197
UEi
Avenue de la Vertonne
M23
Nn
Nn
UMc
UMep
M22
UMd1
US
UEm
US
Nl
4
115
Nl
UMd1

4. MODIFICATION DE ZONAGE – SECTEUR MOTTECHAIX – HAUTS VIVIERS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

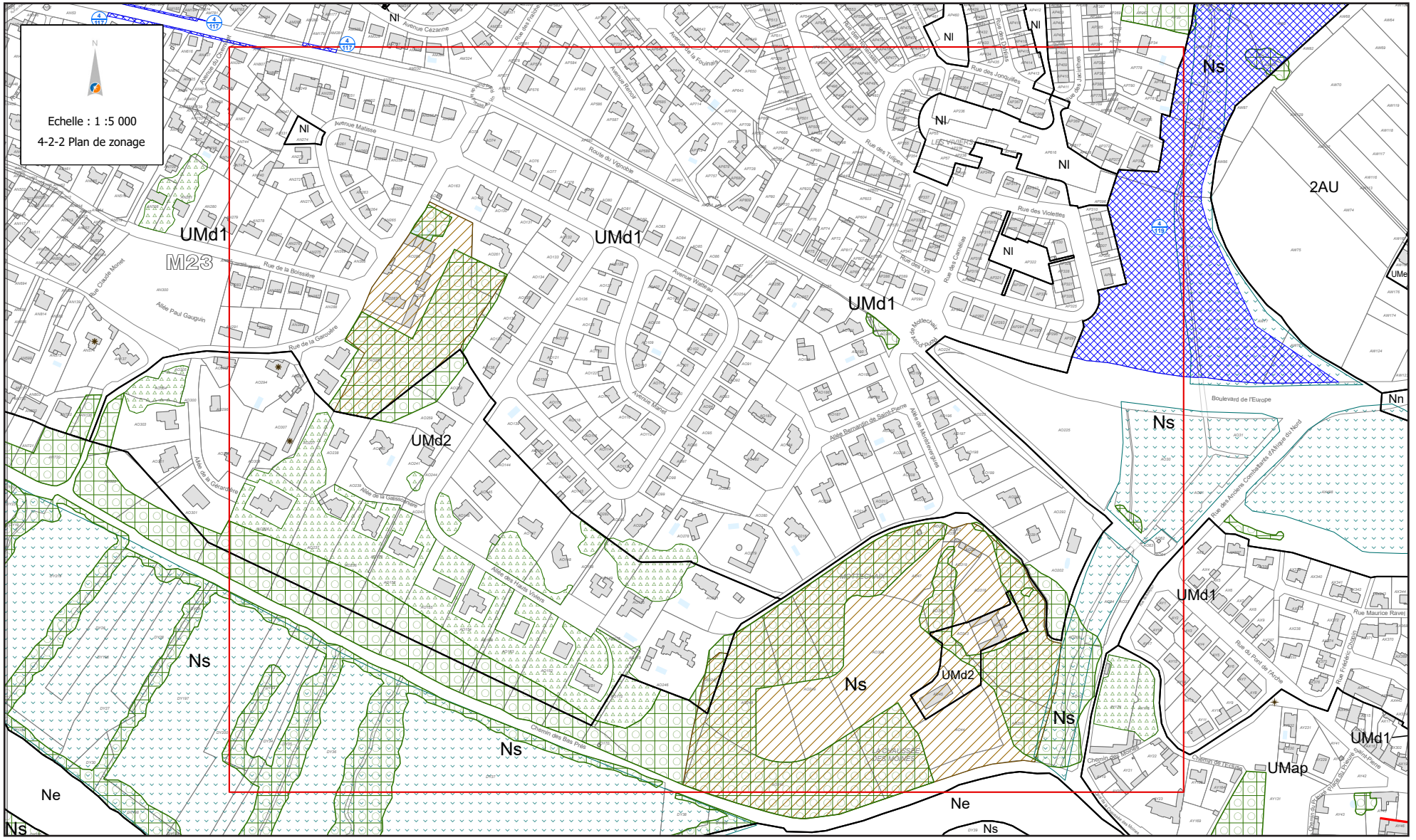
PLANCHE : M23

Le quartier des Hauts Viviers résulte de l'urbanisation en extension du bourg historique de Vertou vers le nord-ouest. Ce quartier datant des années 1970-1980 est en extension du le secteur de la Mottechaix qui s'organise lui-même autour de la villa du même nom et de son parc attenant.

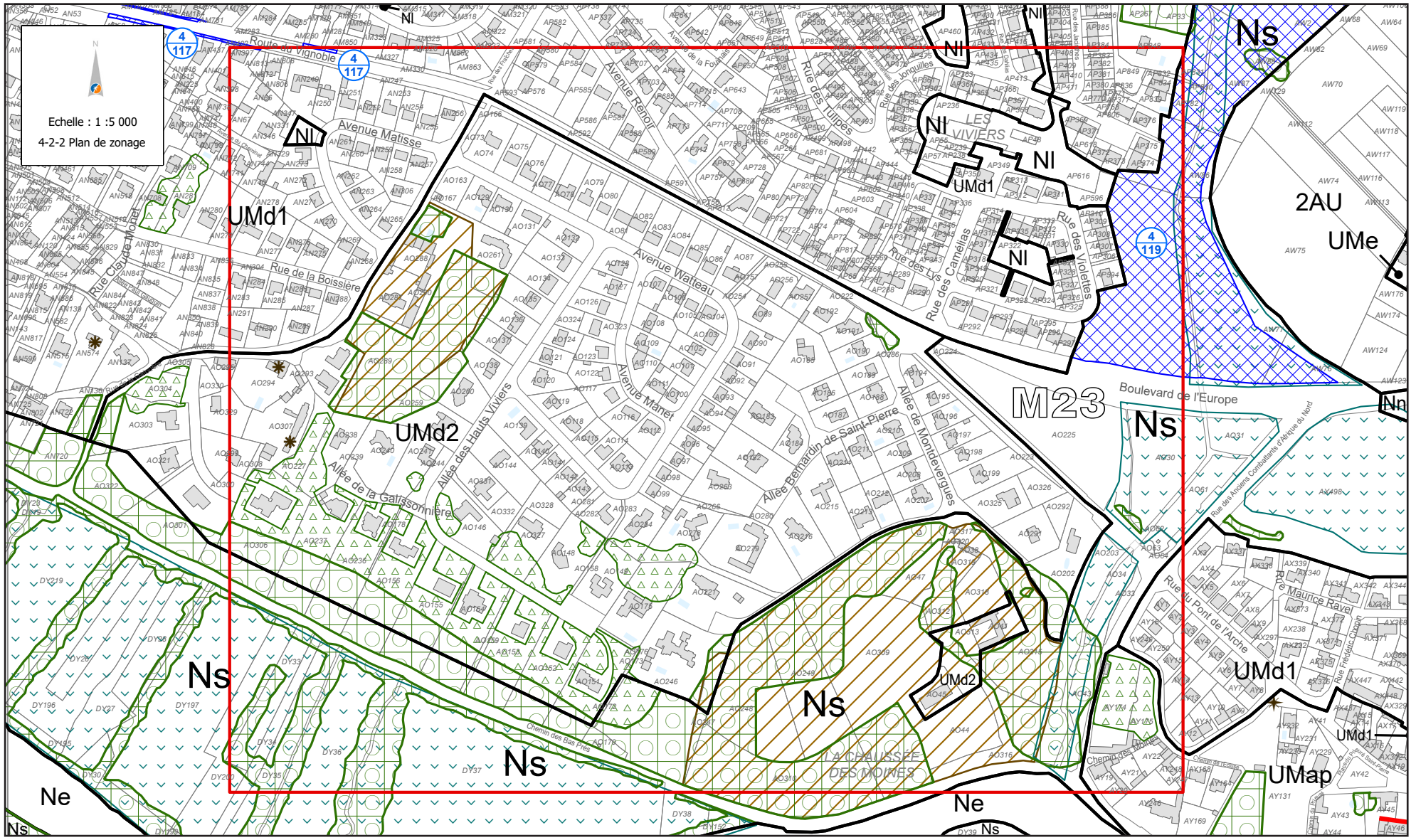
Afin de ne pas perturber les qualités paysagères de cet ensemble intéressant et en co-visibilité avec la Sèvre et la Chaussée des Moines, il convient d'adopter un zonage plus en adéquation avec le caractère vert et aéré du site. En l'occurrence, le règlement du sous-secteur UMd2 « la ville résidentielle » permet de mieux préserver ce caractère paysager en y limitant la constructibilité.

Ainsi, il est proposé de modifier :
- le zonage du sous-secteur UMd1 vers le sous-secteur UMd2 des parcelles situées entre la rue de la Garouère à l'ouest, la Route du Vignoble au nord et la rue du Pont de l'Arche à l'est.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2
Ns
Ne
Nl
2AU
UMap
Nn
M23
Avenue Cézanne
Route du Vignoble
Avenue Matisse
Rue de la Boissière
Rue Claude Monet
Allée Paul Gauguin
Rue de la Garoulière
Avenue Watteau
Avenue Manet
Allée Bernardo de Saint-Pierre
Allée de Montévergues
Rue des Violettes
Rue des Tulipes
Rue des Jonquilles
Rue des Iris
Rue des Camélias
Rue des Ancêtres Combattants d'Afrique du Nord
Boulevard de l'Europe
Rue Maurice Ravel
Rue Frédéric Chopin
Rue du Pont de l'Arche
Chemin des Bas Prés
Chemin de la Cave
Chemin de la Vigne
LES VIVIERS
LES MOINES
LA CAUSSINE

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Route du Vignoble
Avenue Matisse
Rue Claude Monet
Rue de la Boissière
Avenue Renoir
Avenue Watteau
Avenue Manet
Rue des Tulipes
Rue des Jonquilles
Rue des Camélias
Rue des Lys
Rue des Violettes
LES VIVIERS
Allée des Hauts Viviers
Allée de la Gaîssonnière
Allée Bernardin de Saint-Pierre
Allée de Montdevergues
Boulevard de l'Europe
Rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord
Rue Maurice Ravel
Rue du Pont de l'Arche
Rue Frédéric Chopin
Chemin des Bas Prés
Chemin des Moines
LA CHAUSSÉE DES MOINES
UMd1
UMd2
UMap
UMe
2AU
M23
Ns
Nl
Ne
Nn

5. MODIFICATION DE ZONAGE – SECTEUR DES REIGNIERS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : O24

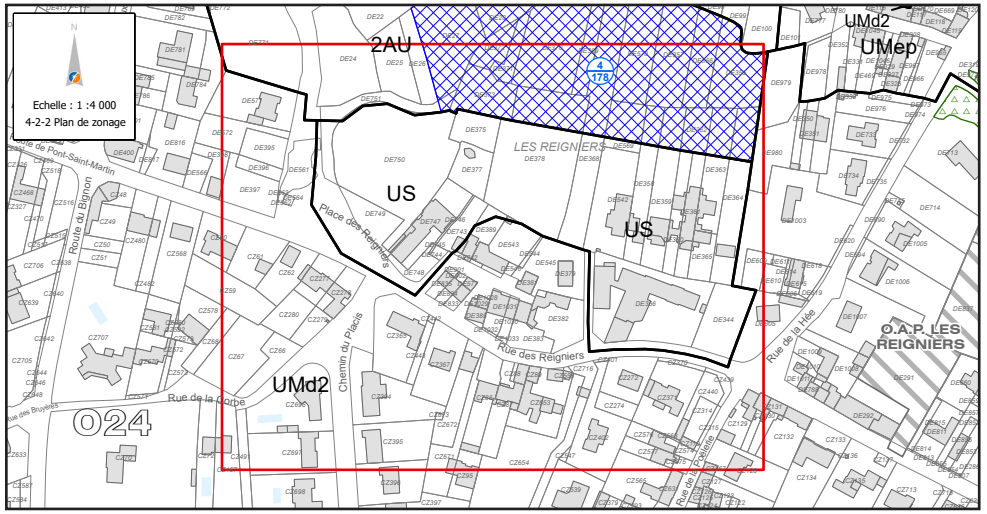
Le village des Reigniers accueille en son sein un pôle d'équipements publics d'influence locale ; de ce fait ce dernier est classé en zone US. Cette dernière zone jouxte la zone urbaine mixte, ici « UMd2 », qui couvre la majeure partie du village. Or, dans le PLUm approuvé, la délimitation de cette zone US n'a pas rigoureusement suivi la vocation des constructions présentes et a contrario, un jardin privé s'est trouvé indûment classé dans la zone d'équipements.

Ainsi, afin de rectifier ce qui relève d'une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du PLUm quant aux occupations réelles des terrains et affectations souhaitées par la collectivité, il est proposé de modifier :

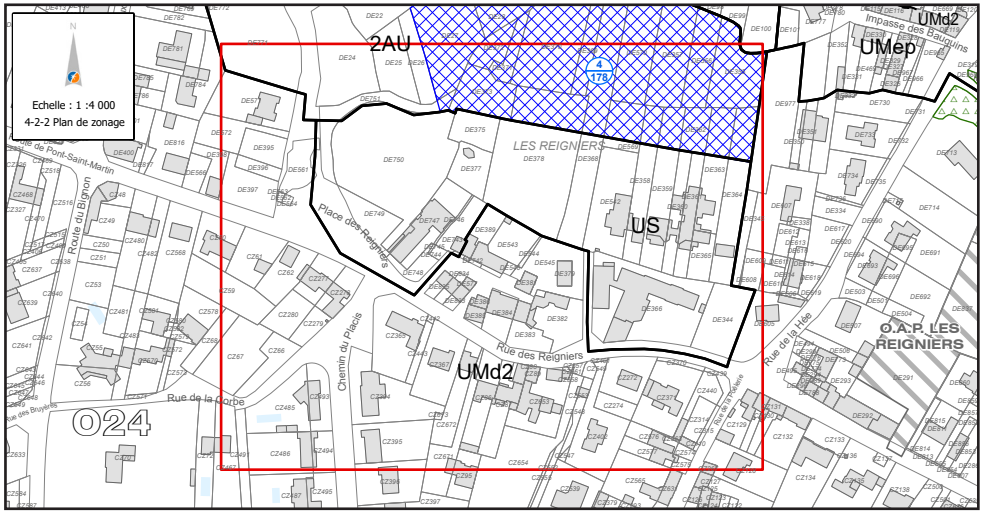
- le zonage de la zone US vers le sous-secteur UMd2 de la parcelle cadastrée section DE n° 389 ;
- le zonage du sous-secteur UMd2 vers la zone US de la parcelle cadastrée section DE n° 743.

VERTOU

AVANT



APRÈS



6. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, HAUTEUR-ÉPANNELAGE - SECTEUR DE LA VERTONNE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-3

PLANCHE : M24-N

Les franges du parc industriel de la Vertonne sont occupées par des entreprises et classées par conséquent en secteur UEm au PLUm, mais également par des immeubles d'habitation classés en zone urbaine mixte UM dont la hauteur est réglementée au PLUm via le plan des hauteurs-épannelage.

Or, la coexistence entre ces entreprises dont la hauteur n'est pas réglementée et les immeubles d'habitation aux alentours, pourrait générer des incohérences dans le paysage mais également des conflits d'usage préjudiciables tant aux habitants qu'aux entreprises et acteurs économiques Ainsi, les parcelles incluses dans le secteur UEm situées à l'angle sud-est du parc industriel de la Vertonne jouxtent d'une part un sous-secteur UMc situé le long de la Route de la gare immédiatement au nord, et dont la hauteur maximale autorisée est équivalent à R+2+C, et d'autre part font face à un sous-secteur UMd1 « la ville apaisée » de l'autre coté de la Route de la gare.

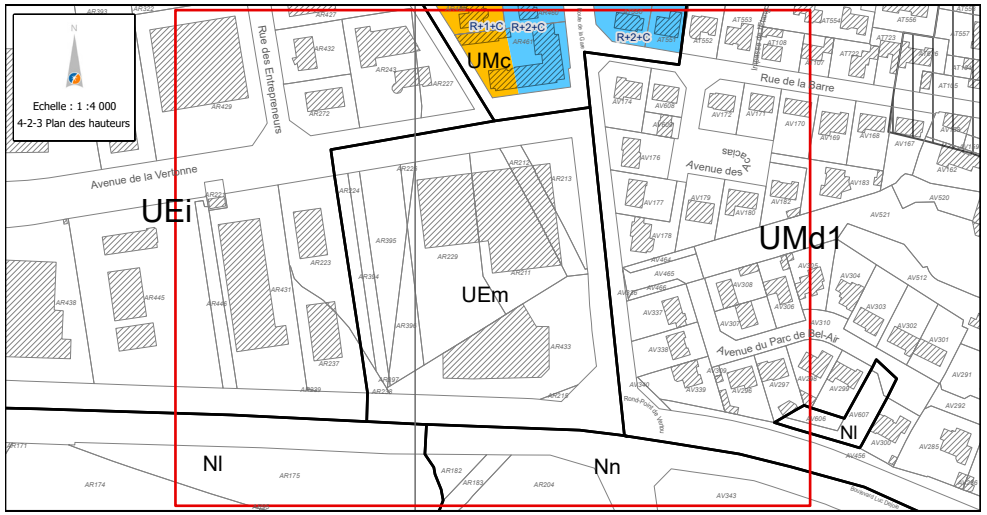
La présence de ces quartiers d'habitat à proximité et la volonté de minimiser les nuisances que pourraient induire des constructions d'un gabarit trop imposant, conduisent à diminuer la hauteur maximale autorisée au sein de ce secteur UEm. Au regard des hauteurs et gabarits avoisinants, il apparaît ainsi opportun de n'autoriser, au sein du secteur économique UEm, que des constructions ne dépassant pas les 13 mètres, soit l'équivalent de R+2+C..

Ainsi, il est proposé de modifier :

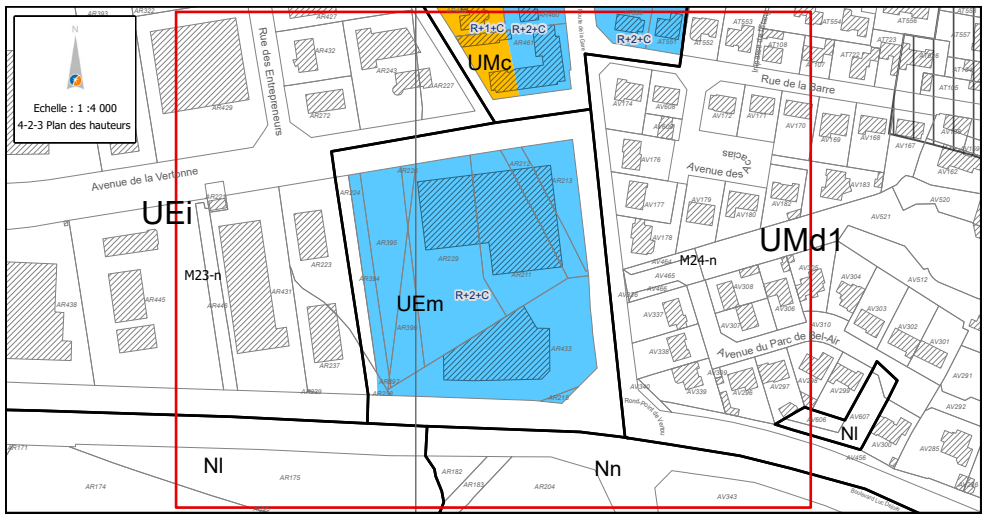
- le plan des hauteur pour le secteur UEm délimité par l'avenue de la Vertonne au nord, la Route de la Gare à l'est et le boulevard Auguste Priou au sud, en limitant les hauteurs maximales autorisées à R+2+C.

VERTOU

AVANT



APRÈS



7. MODIFICATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL PLACE SAINT-MARTIN

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

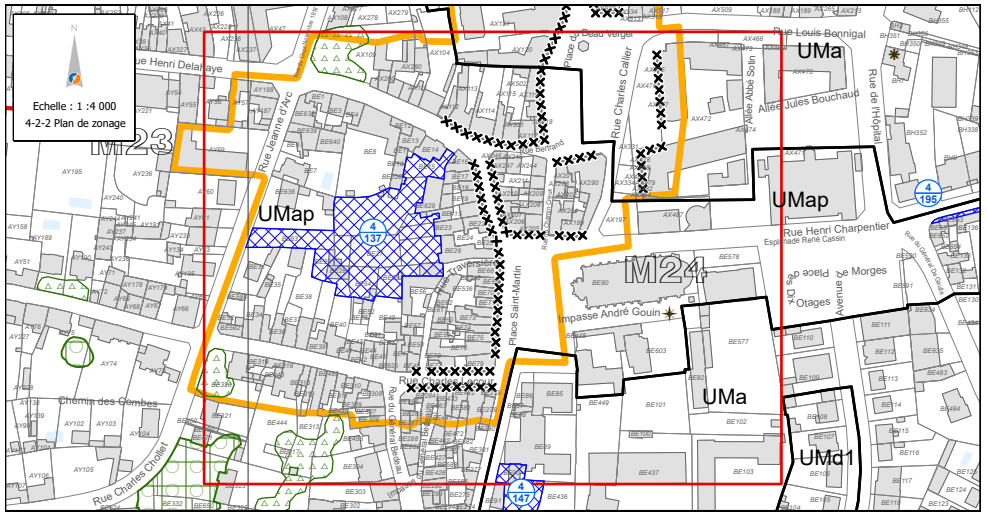
PLANCHE : M23 / M24

La place Saint-Martin à Vertou symbolise le cœur vivant et commerçant de Vertou depuis de très nombreuses années. Il continue d'animer au quotidien la vie des habitants et usagers du centre-bourg. Cependant, les dernières années ont vu l'armature commerciale de la commune et au-delà fortement évoluer, fragilisant de fait les commerces existants. Or ces commerces de proximité rendent un service indispensables aux habitants du centre-ville dans d'excellentes conditions d'accessibilité. C'est donc au regard des évolutions récentes et de la volonté de préserver une armature commerciale forte et prenne au cœur de Vertou, qu'il est proposé de renforcer la protection des commerces les plus centraux.

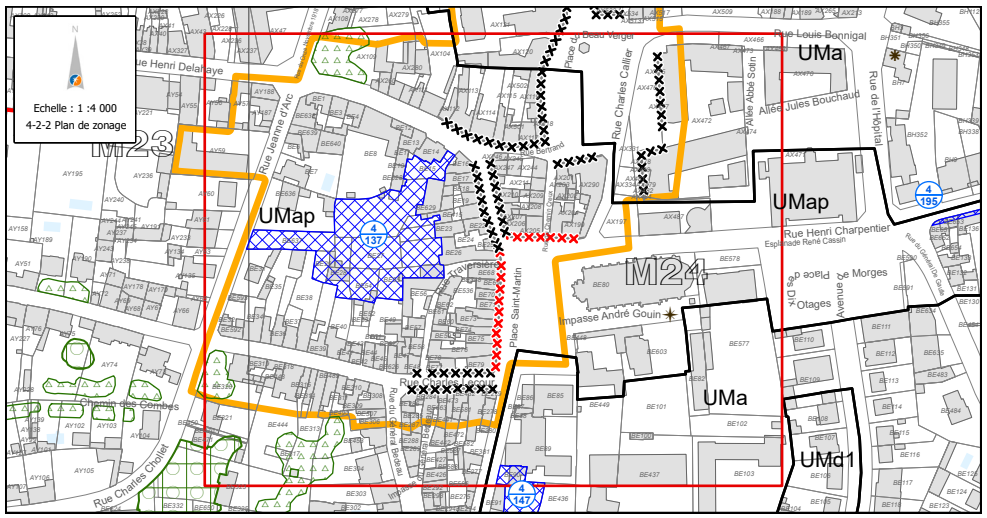
Ainsi, il est proposé de substituer au linéaire commercial souple un linéaire commercial strict du n°04 au 12bis et du 17 au 21 place saint-Martin. Cette disposition permet d'interdire en plus des bureaux, des logements et du stationnement, les activités de type services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements collectifs et services publics.

VERTOU

AVANT



APRÈS



8. MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2 / 4-2-2

PLANCHE : L22 / L23 / M22 / M23 / M 24 / M25

A la suite de l'approbation du PLUm en avril 2019, Nantes Métropole ainsi que la Ville de Vertou ont poursuivi la mise en œuvre de leurs projets respectifs de développement du territoire. Ainsi, il est apparu qu'un certain nombre de ces projets, non alors identifiés au moment de l'approbation du PLUm ou pas suffisamment mûrs, n'avaient pu y être intégrés. Ces projets se matérialisent au sein du document d'urbanisme par des Emplacements Réservés au règlement graphique.

Vertonne équipements

Afin de pouvoir répondre de façon satisfaisante aux besoins de la population vertavienne en forte croissance ces dernières années, la Ville de Vertou a besoin de renforcer et donc d'étendre son site d'équipement présent rue des Entrepreneurs dans le Parc industriel de la Vertonne ; celui-ci est en effet dédié à l'accueil d'une partie des services techniques de la Ville de Vertou qui sont amenés à se développer au regard de la forte augmentation de la population et des emplois sur les dernières années. Ainsi, la Ville entend acquérir un certain nombre de terrains et souhaite la création d'un Emplacement Réservé au PLUm à cet effet.

Il est donc proposé la création d'un Emplacement Réservé n°4/210 d'une superficie de 1 865 m² sur les parcelles cadastrées section AS n° 161, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230 au bénéfice de la Ville de Vertou pour l'extension d'équipement public.

Route de la Fontenelle équipements

Afin de prendre en compte les évolutions du projet urbain sur le territoire de la commune de Vertou, la destination de l'Emplacement Réservé n° 4/81 au bénéfice de Nantes Métropole pour création d'un « nouveau parking », au PLUm approuvé ne s'avère plus pertinente. En effet, les évolutions souhaitées pour ce quartier, notamment au travers de l'OAP Ouche Catin visent à favoriser les modes de déplacements actifs, piétons et cycles, entre les équipements publics à proximité, dont l'école Henri Lesage, située immédiatement au nord, et les futurs immeubles résidentiels, et la nouvelle place, lieu fédérateur de rencontre. Ainsi l'ER 4/81 vient s'inscrire dans cette nouvelle perspective d'un quartier apaisé, et dont l'accroissement sensible de populations riveraines aura pour corollaire la nécessité d'aménager des lieux de loisirs et d'aménités pour toutes et tous.

Il est donc proposé de modifier la destination de l'ER n° 4/81 au bénéfice de Nantes Métropole (superficie égale à 1 110 m²) et affectant les parcelles cadastrées section AP n° 66, 704, 736, et 737, vers un « aménagement de l'îlot, espaces et équipements publics ».

Beautour équipements

Le vieux Beautour est, avec le centre-ville, une des deux centralités historique de la commune de Vertou. Ce quartier, s'il possède un ancrage identitaire fort et s'il est attractif eu égard à la forte présence d'équipements, de services et de commerces nécessaires à la vie quotidienne, est caractérisé par des espaces publics très routiers, peu amènes et peu sécurisés pour les habitants et usagers du quartier. Situé le long d'un axe structurant à l'échelle de la commune de Vertou et très passant, le fonctionnement au quotidien du quartier est fortement lié aux flux routiers de la Route de Nantes. Ces espaces sont par conséquent peu qualitatifs et non adaptés aux modes doux et aux nouveaux usages.

La Ville de Vertou, en concertation avec Nantes métropole, souhaite conforter le dynamisme de cette centralité historique à travers une opération de requalification du cœur de Beautour. Les objectifs poursuivis sont notamment de :

- sécuriser les modes doux piétons et vélos ;
- apaiser la circulation routière ;
- adapter l'espace public en cohérence avec les évolutions souhaitées (développement des services et renforcement commercial) et les usages ;
- créer un espace de rencontre et de vie au droit de la cale de Beautour afin de renforcer la lisibilité de la centralité.

Ainsi, il est proposé de créer un Emplacement Réservé n°4/211 au bénéfice de la Ville de Vertou pour « aménagement de l'espace public et équipement » sur les parcelles cadastrées section AC n° 225, 227, 228, 229, 230, 234, 988, 1037 et 1038 classées en secteur UMa du PLUm.

Beautour – liaison douce

Le secteur Beautour est un quartier très résidentiel et apaisé, mais dont les îlots, parfois de grande taille, ne permettent pas des cheminement aisés pour les piétons et cyclistes. Dans le cadre des nouvelles orientations souhaitées par la Ville et Nantes Métropole

visant à faciliter ces liaisons traversantes inter-quartiers à destination des piétons et cycles, il convient d'opérer certaines acquisition afin de réaliser ces liaisons.

La parcelle cadastrée section AB n° 1034 se trouve précisément dans la continuité des parcelles cadastrées section AB n° 350, 722 et 569 qui sont déjà propriétés de la Ville de Vertou ; une telle liaison une fois réalisée évitera aux riverains et usagers d'emprunter les rues du Bois hardy et des maraîchers dont le trafic automobile est relativement important.

Afin de désenclaver l'îlot et permettre une liaison aisée entre la rue du cimetière et le chemin des Étoiles, il est proposé l'ajout de l'ER n°4/219 d'une surface de 150 m² au bénéfice de la Ville de Vertou pour désenclavement de l'îlot sur la parcelle cadastrée section AB n° 1304.

Îlot 8 mai/11 novembre

Afin de permettre la mise en œuvre d'une opération qualitative de renouvellement urbain sur un îlot du centre-ville de Vertou, des études quant aux capacités des îlots du centre-ville à accepter une intensification et des mesures d'accompagnement à mettre en œuvre, ont démontré la nécessité d'élargir les emprises publiques sur la rue du 8 Mai 1945, afin d'améliorer les conditions d'usage pour les piétons et cycles. Cette volonté s'est traduite par l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLUm.

Aussi, et afin de parfaire la qualité des aménagements à venir en accompagnement des opérations immobilières et de permettre la réalisation des travaux afférents, il est proposé l'ajout de l'ER (715 m²) n°4/213 sur les parcelles cadastrées section AX n° 88, 91, 92, 96, 97, 223, 283, 417, 503, 504, 530 et 536 au bénéfice de Nantes Métropole.

Liaison douce boulevard A. Priou

Afin de faciliter les modes de déplacements doux, piétons et cycles, il apparaît opportun de créer une traversée depuis le boulevard Auguste Priou, peu après l'entrée dans le parc d'activités de la Vertonne, vers la voie (non dénommée) remontant vers le nord de la zone. Cette liaison douce structurante a vocation à être intégrée dans le schéma métropolitain des mobilités douces.

Aussi, il est proposé l'ajout de l'ER n°4/215 d'une surface d'environ 440 m² sur les parcelles cadastrées section AK n° 115 et 205 et section AM n° 485 au bénéfice de Nantes Métropole pour création d'un cheminement piéton.

Parc Sèvre et Maine

La Ville de Vertou, en concertation avec Nantes Métropole, a engagé une vaste démarche de requalification du parc de la Sèvre. Celle-ci doit à terme contribuer à une meilleure prise en compte des attentes exprimées par les riverains et usagers, comme des enjeux de renaturation et d'amélioration globale des aménités urbaines au sein de cet espace emblématique de Vertou.

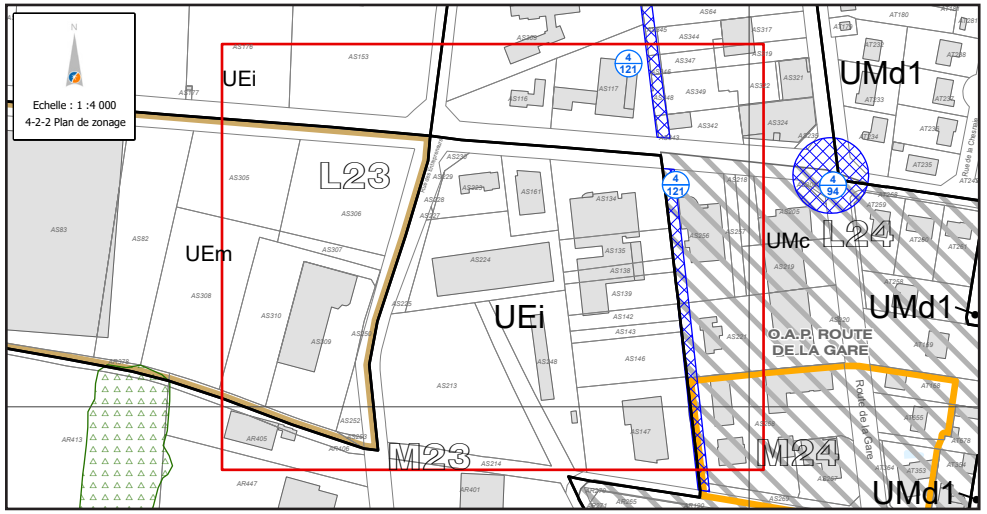
Aussi, afin de parfaire cet aménagement global, il convient que la Ville de Vertou puisse se rendre propriétaire de l'ensemble des terrains visés. En conséquence, il est proposé l'ajout de l'ER (537 m²) n°4/209 sur les parcelles cadastrées section AY n° 170 et 173.

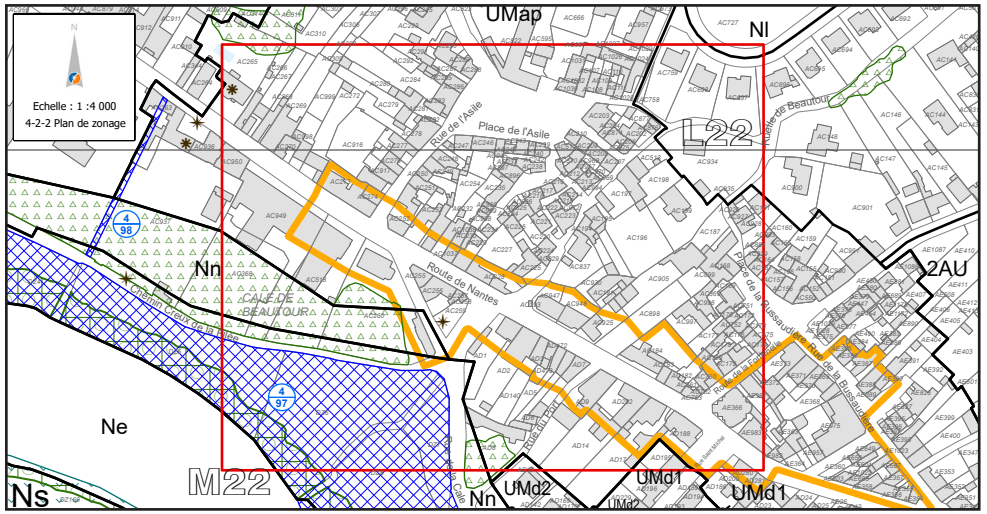
Ville au Blanc accessibilité - stationnement

Afin de permettre un accès aisé et sécurisé aux riverains du hameau de la Ville au Blanc, il est proposé l'ajout de l'ER n°4/212 d'une surface de 30 m² au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie sur la parcelle cadastrée section BO n° 160.

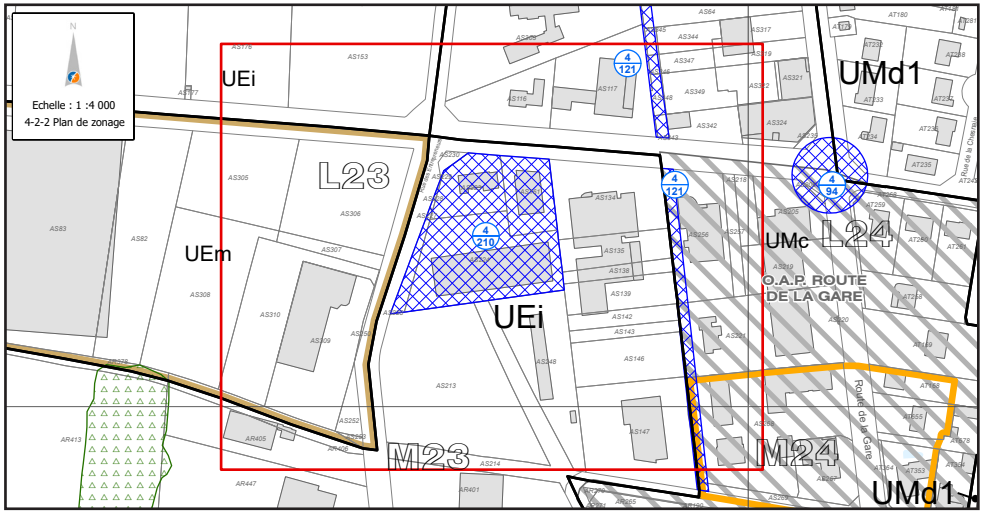
VERTOU

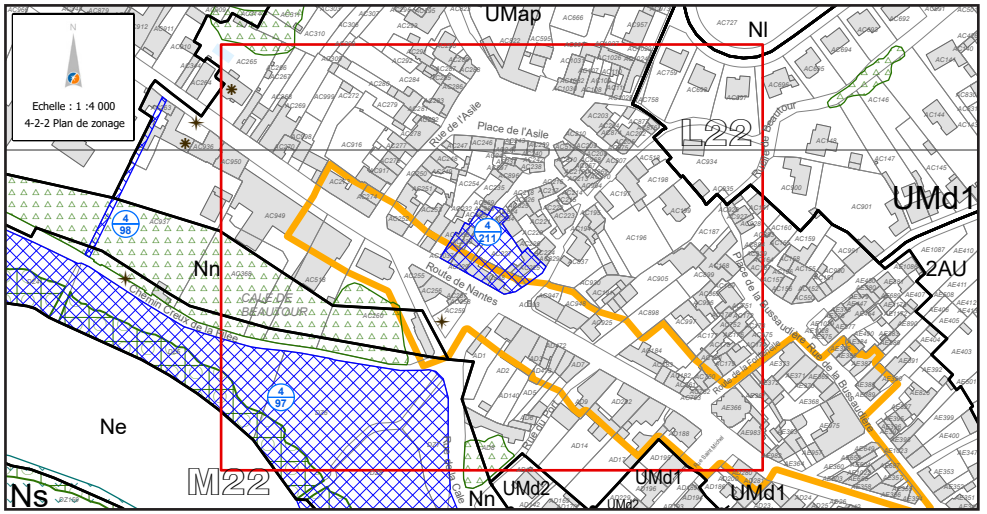
AVANT





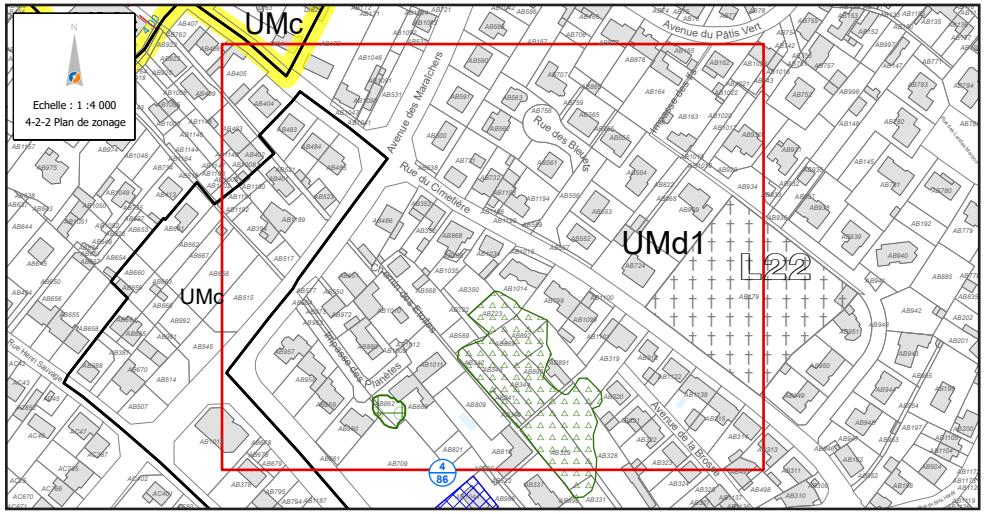
APRÈS

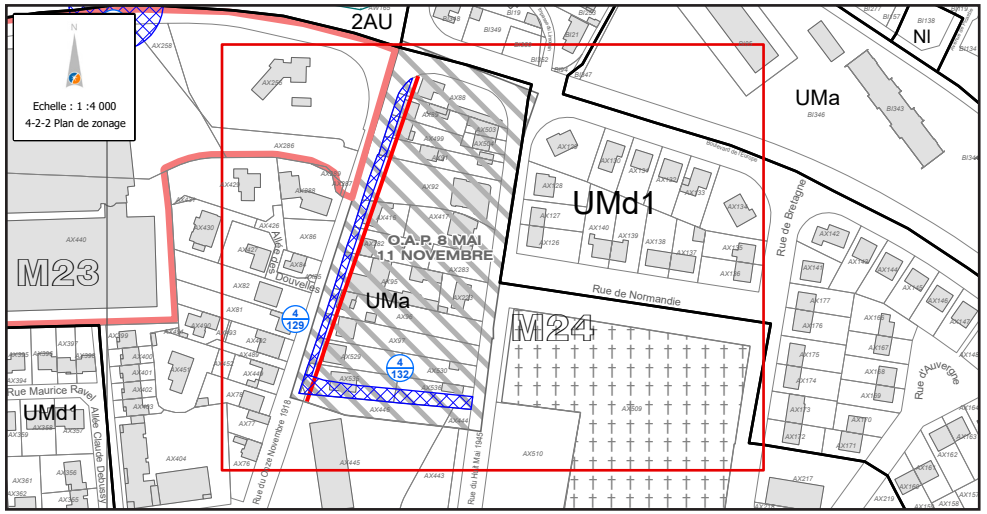




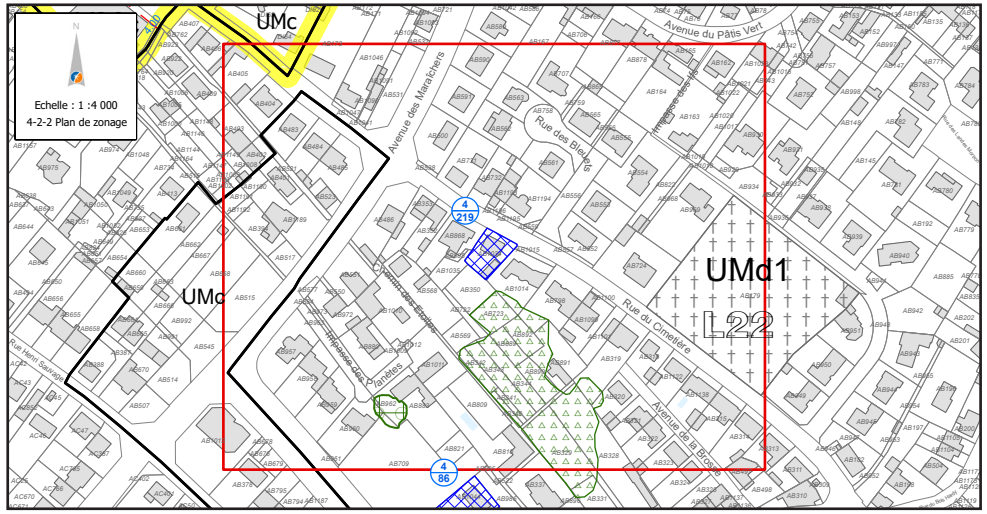
VERTOU

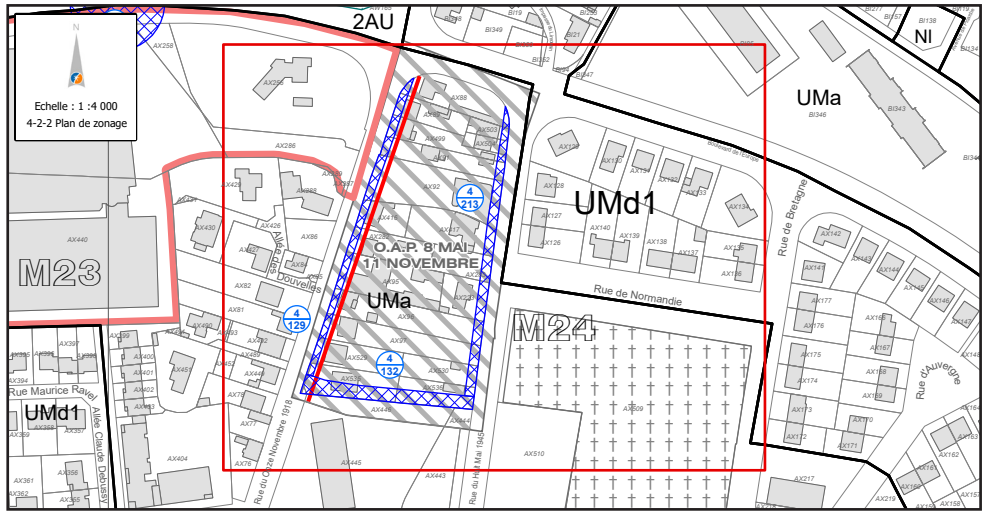
AVANT





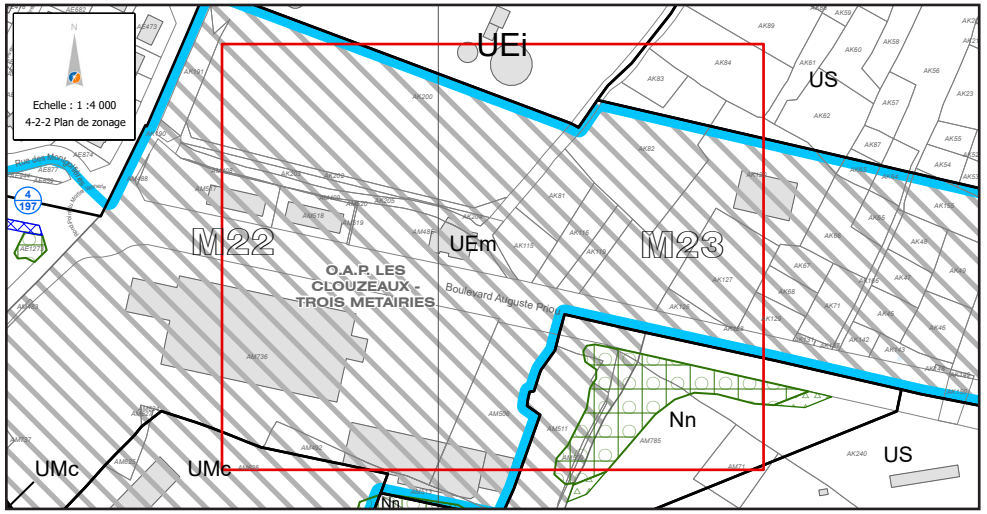
APRÈS

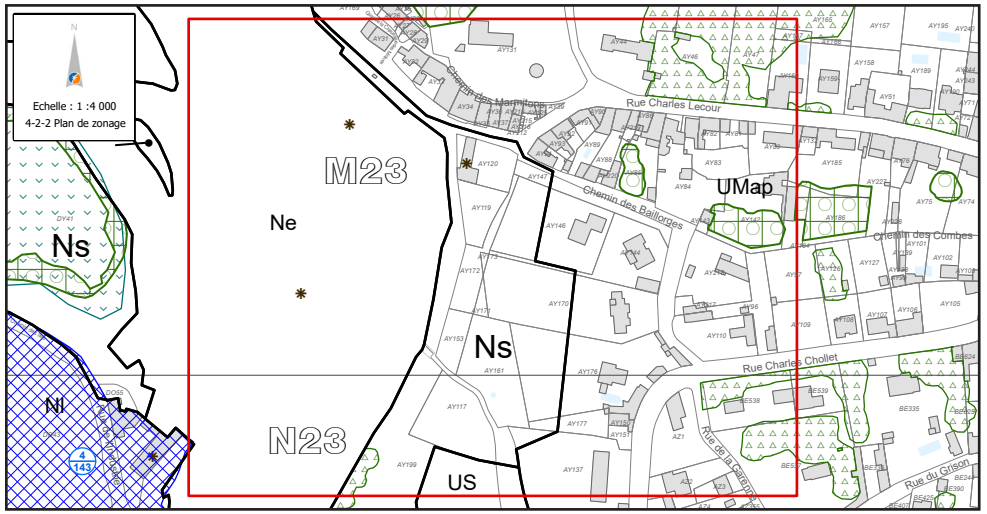




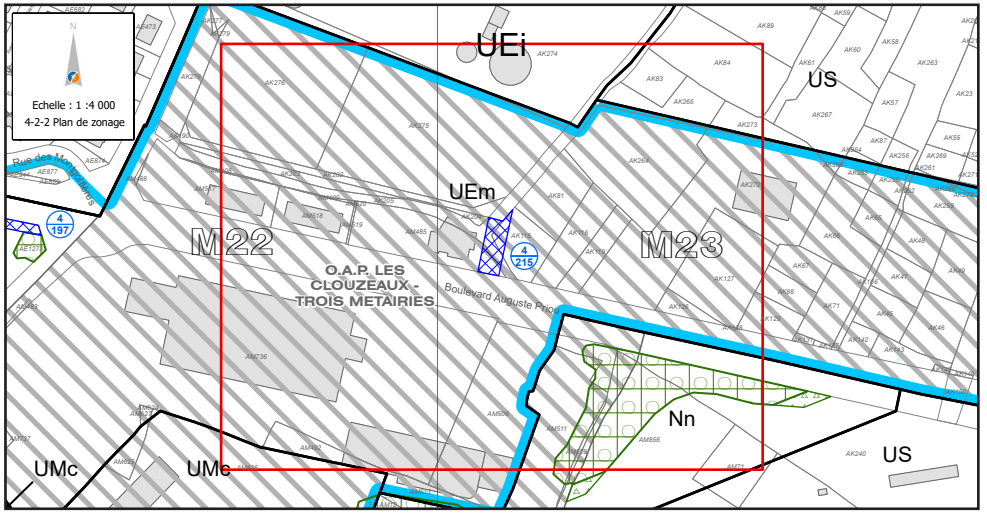
VERTOU

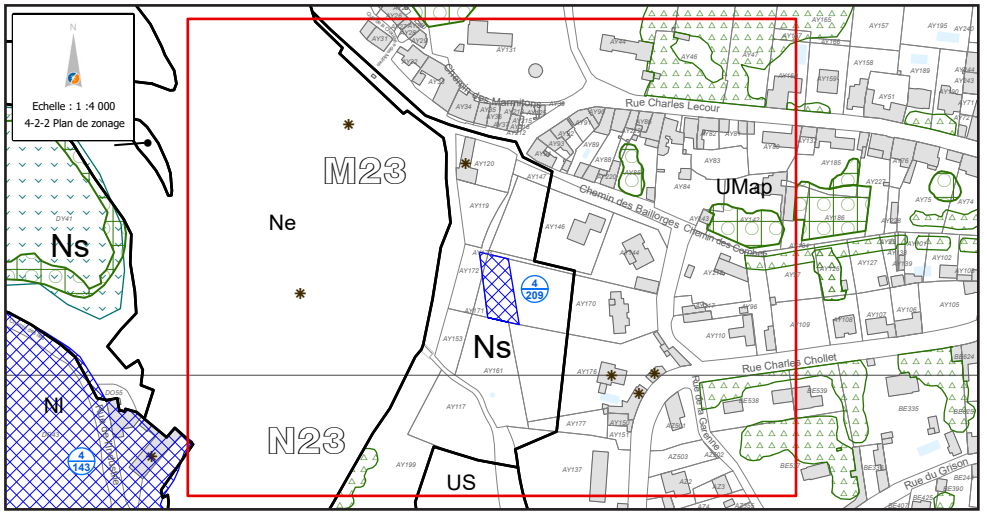
AVANT





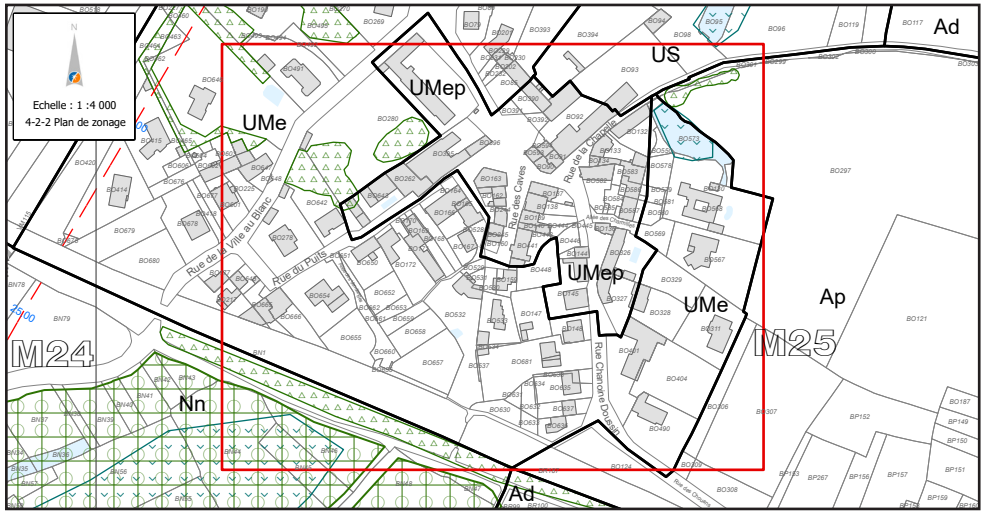
APRÈS



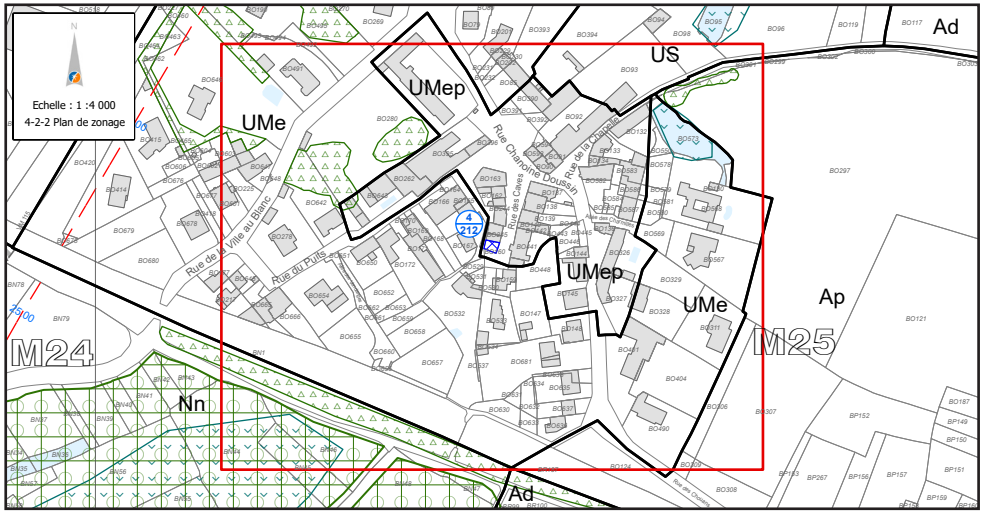


VERTOU

AVANT



APRÈS



9. AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER ET D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : N23 / N24 / M22 / M23 / M24 / O23

A la suite d'inventaires complémentaires effectués depuis l'approbation du PLUm en avril 2019, un certain nombre d'arbres ou boisements remarquables de par leurs qualités paysagères, leur valeur écologique ou patrimoniale, sont pleinement constitutifs du patrimoine végétal et paysager de Vertou.

Ainsi, il est proposé l'ajout/extension des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les parcelles cadastrées :

- section DO n° 169 et 783 sises rue Auguste Garnier : création d'un EBC afin de protéger un chêne et un cèdre adultes entourant un calvaire, et pour une superficie d'environ 115 m² ;
- section DN n° 253 sise rue Auguste Garnier : création d'un EBC afin de protéger un groupe de cèdres adultes au regard de leur valeur patrimoniale et paysagère, et pour une superficie d'environ 84 m² ;
- section EH n° 379 et 410 sises rue de l'Ebeaupin : création d'un EBC afin de protéger un groupe de cèdres marquant l'entrée dans les quartiers verts et aérés des bords de Sèvre par la rue de l'Ebeaupin, et pour une superficie d'environ 65 m² ;
- section AY n° 185 sise chemin des Combes au sein du centre-bourg de Vertou classé en sous-secteur UMap : extension d'un d'EBC existant au PLUm approuvé au nord de ce dernier, au regard de la qualité patrimoniale et paysagère du secteur, notamment le long du chemin des Combes, dans un contexte de forte urbanisation et d'artificialisation des cœurs et façades d'îlots, et pour une superficie d'environ 61 m² ;
- section DY n° 58, 59, 62 sises rue du Port aux meules : extension de l'EBC existant aux parcelles précédemment citées afin de protéger l'intégralité du boisement remarquable par son emprise au sein du quartier, et pour une superficie d'environ 1105 m² ;

et l'ajout/extension des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) sur les parcelles cadastrées :

- section BC n° 683 et 684 sises Route du Portillon : extension des EPP existants à proximité sur des boisements comprenant des sujets adultes d'essences diverses (dont des chênes et pins) et d'une certaine envergure, représentant une surface d'environ 170 m² ;
- section DP n° 151, 1556, 1557, 1642 sises Route des Sorinières : création d'EPP composés d'essences majoritairement locales, frênes et tilleuls, ainsi que quelques spécimens exotiques tels que des cèdres de belle stature, et formant un ensemble remarquable, afin de préserver les ambiances paysagères sur cette route en sortie de la partie agglomérée et dense de Vertou, permettant ainsi de signaler une transition vers les parties plus rurales du territoire, pour une superficie d'environ 860 m² ;
- section DO n°27, 28, 29, 38, 39 sises chemin du coteau au sein du village du Chêne : création d'un EPP afin de préserver ce cœur d'îlot vert et arboré au pied du coteau du moulin du Chêne au regard de la qualité paysagère du site, en vis-à-vis de la Chaussée des Moines, et de son caractère patrimonial reconnu au PLUm approuvé au moyen d'un sous-secteur UMap, et pour une superficie d'environ 1 400 m² ;
- section DX n° 44 et section DY n° 118, 271 sises rue de l'Ebeaupin au sein du hameau de l'Angebardière classé en sous-secteur patrimonial UMep : création d'EPP sur un boisement composé d'essences variées dont un chêne de haute tige, pins maritime et cèdres de belle stature contribuant à la qualification du paysage, en complément de ceux existants à proximité, afin de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du hameau reconnues au PLUm approuvé, et pour un superficie d'environ 1 300 m² ;
- section AY n° 73, 74, 75, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 104, 126, 127, 138, 139 sises chemin des Combes au sein du centre-bourg de Vertou classé en sous-secteur UMap : création d'EPP en complément de ceux existants au PLUm approuvé, au regard de la qualité patrimoniale et paysagère du secteur, notamment le long du chemin des Combes, dans un contexte de forte urbanisation et d'artificialisation des cœurs et façades d'îlots, et pour une superficie d'environ 1 185 m² ;
- section DH n° 63 sise Route de Pont-Saint-Martin : création d'un EPP sur un boisement accompagnant une chapelle protégée au PLUm approuvé, situé à l'entrée du lieu-dit la Bauche-Malo, composé d'essences locales et relativement ancien, lui conférant ainsi un véritable marqueur paysager du quartier, au sein d'un secteur fortement agricole, et d'une superficie d'environ 1 300 m² ;
- section BH n° 115, 116, 121, 294, 295 au sud de la rue de la Mortalière et section BH n° 153 au nord de cette même rue, pour des groupes de boisement adultes d'essences communes et variées, mais marquant de manière sensible le paysage de cette entrée de bourg et pour une surface totale d'environ 2 134 m².

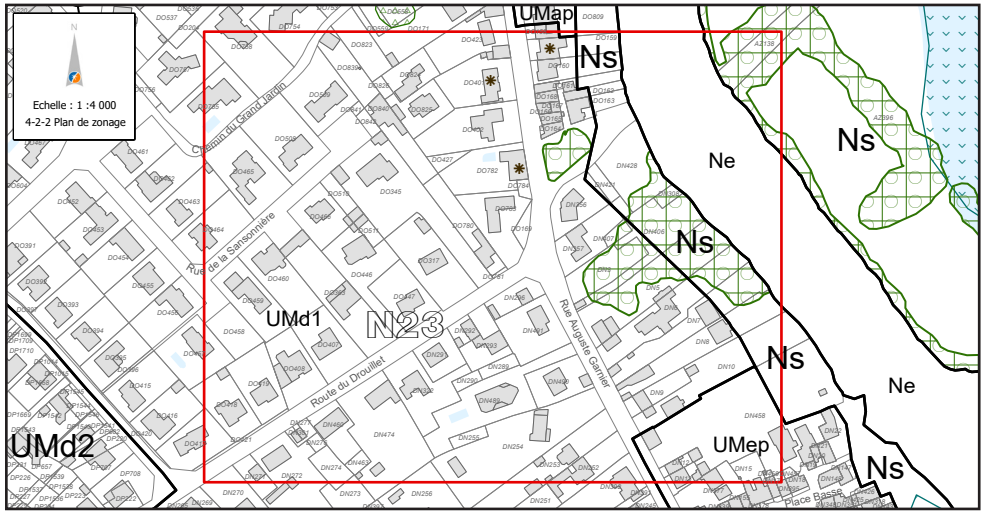
Enfin, et consécutivement à la délivrance régulière de permis de construire préalablement à l'approbation du PLUm, deux protections de

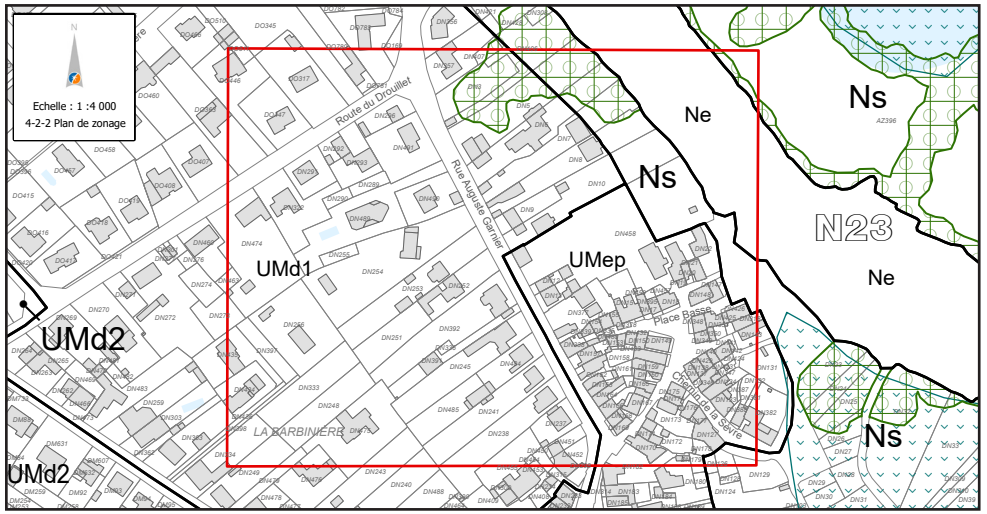
type EBC/EPP n'ont plus lieu d'être car ne figurant pas au PLU antérieur, et entrant ainsi en contradiction avec les droits acquis par les autorisations délivrées. Il convient dès lors de nettoyer le règlement graphique. Ceci concerne :

- les parcelles cadastrées section CI n° 703 et 704 sises rue de la Châtaigneraie au regard du PC 44215 16Y1161 délivré le 26/09/2016 pour une surface d'environ 66m² d'EBC ;
- les parcelles cadastrées section BW n° 384, 385 et 386 sises Route de la Basse Canterie au regard du PC 44215 16Y1237 délivré le 20/01/2016 pour une superficie d'environ 140 m² d'EBC.

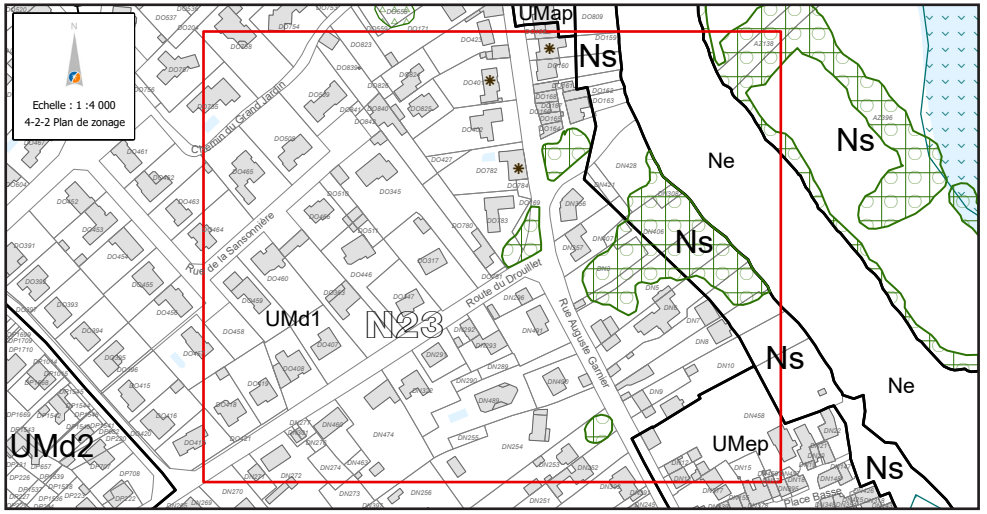
VERTOU

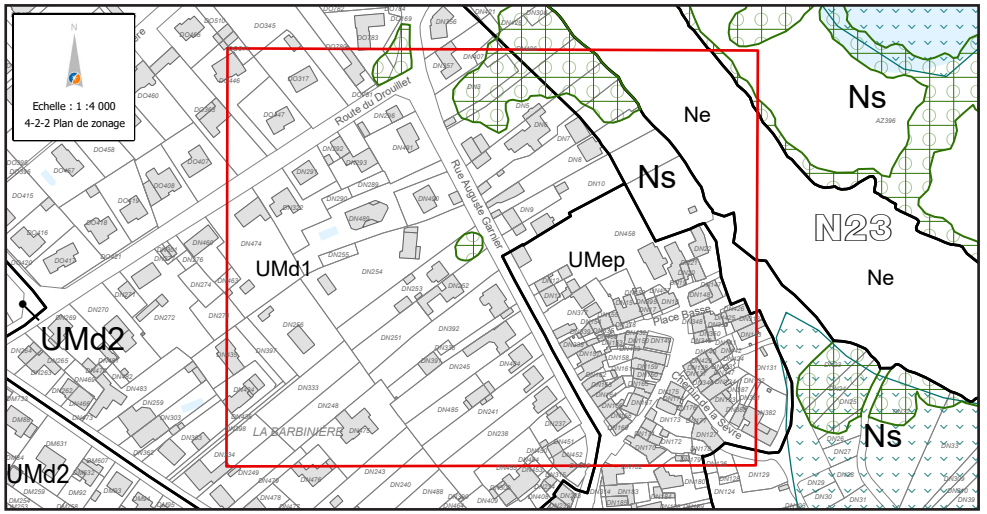
AVANT





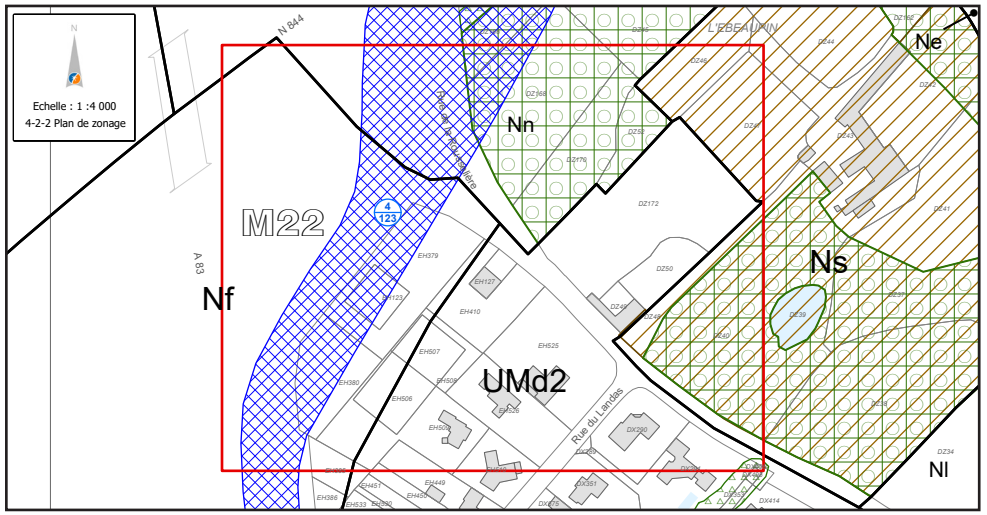
APRÈS

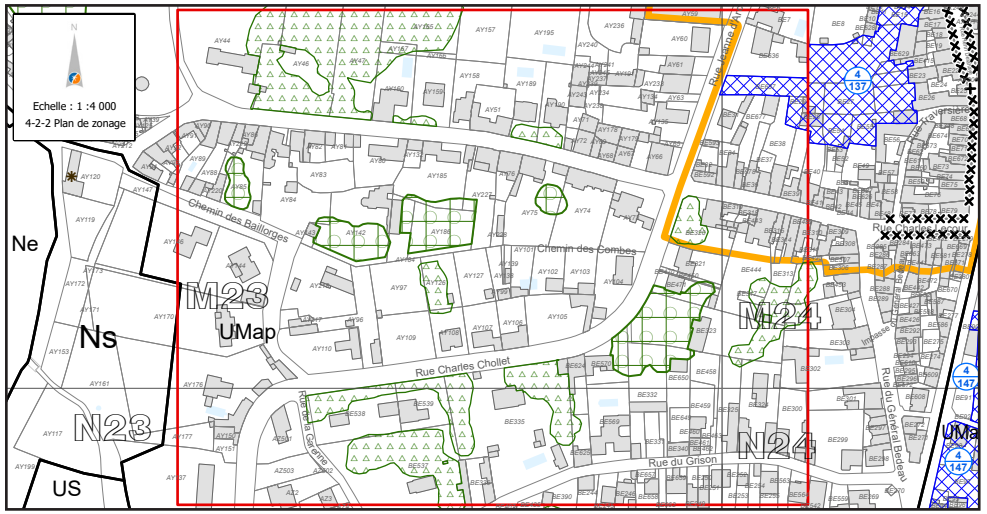




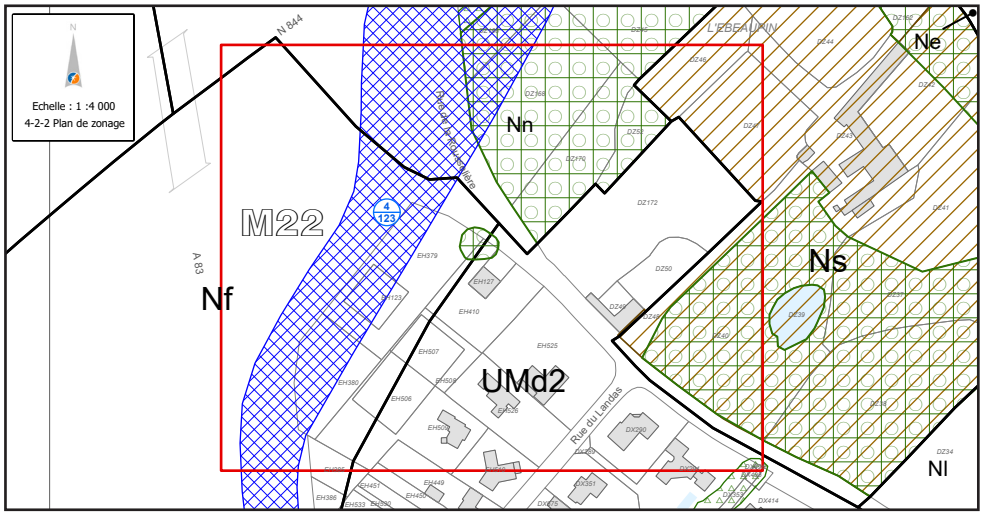
VERTOU

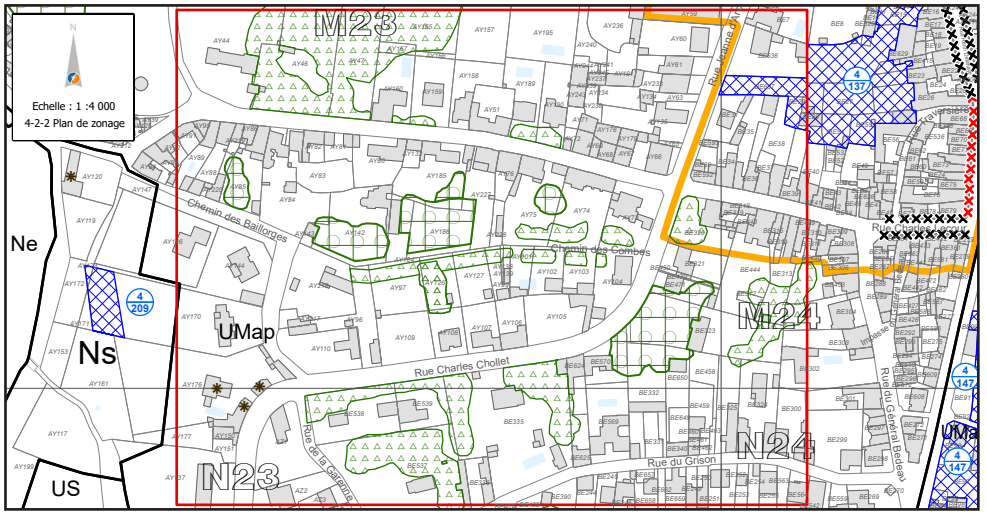
AVANT





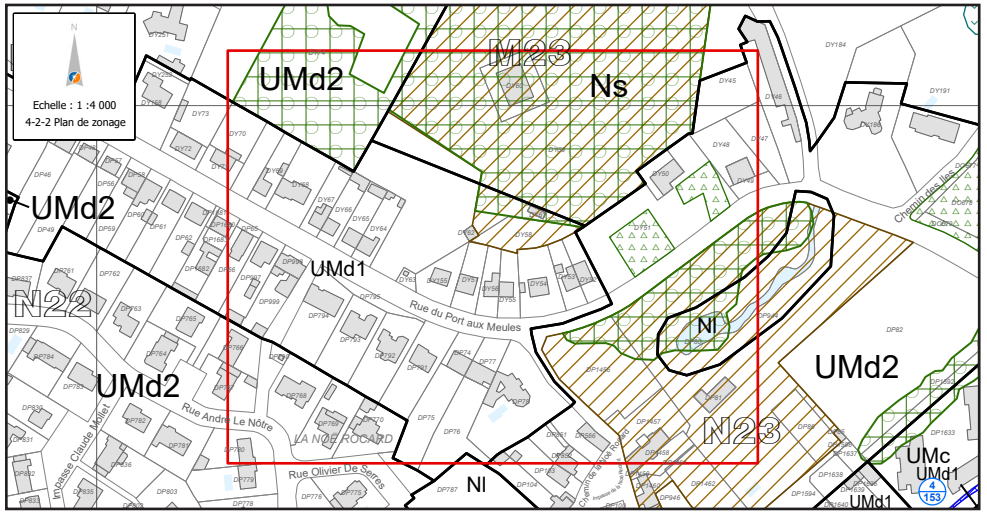
APRÈS

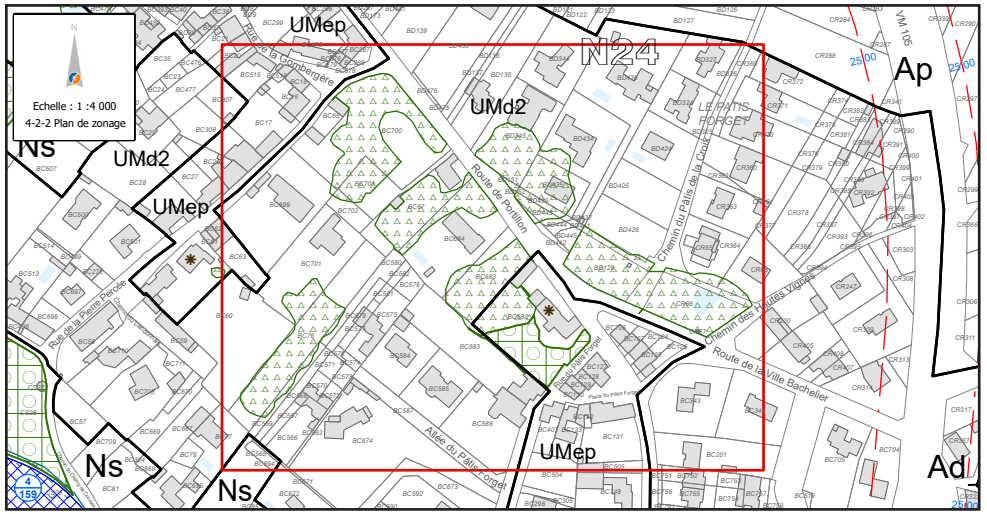




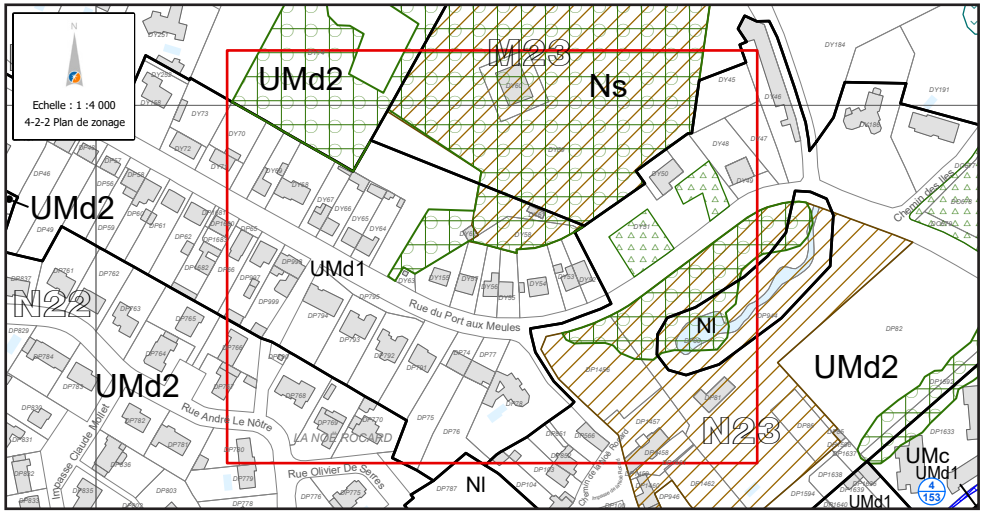
VERTOU

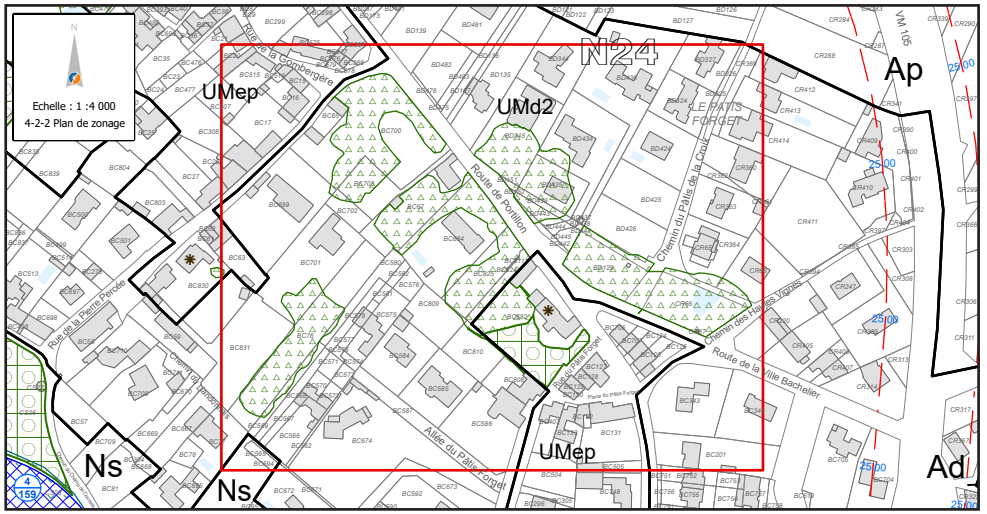
AVANT





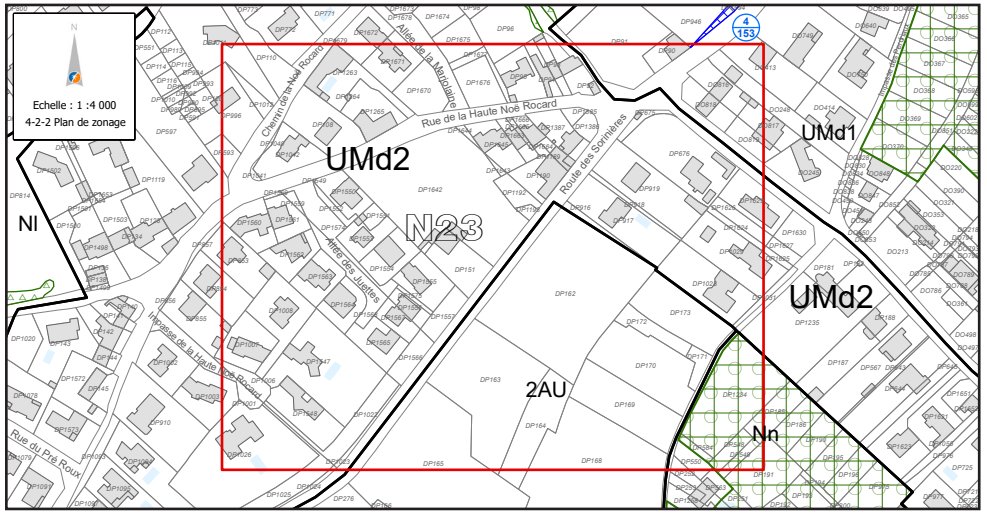
APRÈS

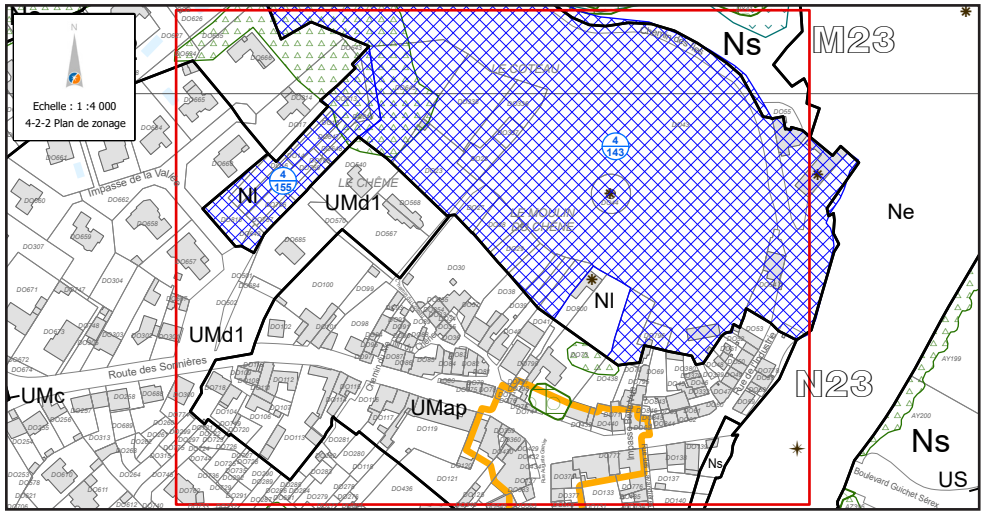




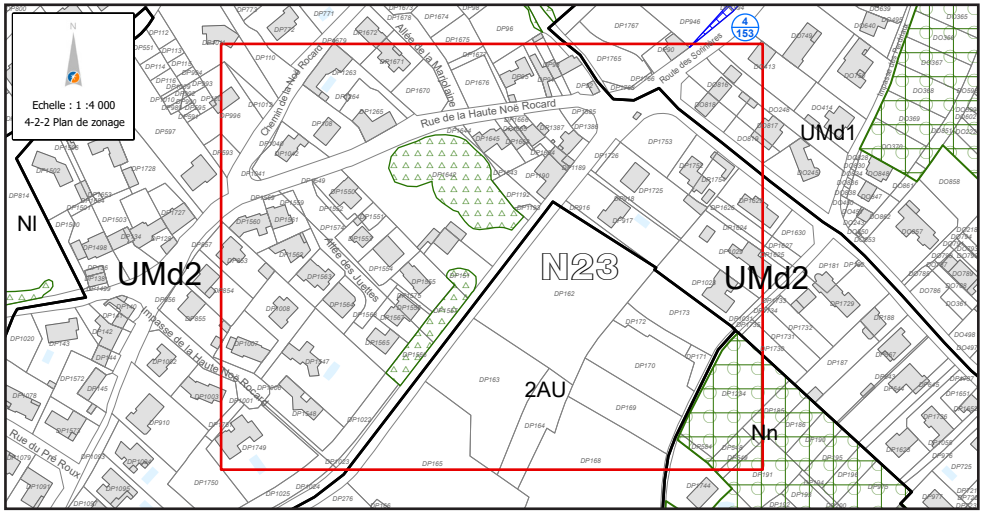
VERTOU

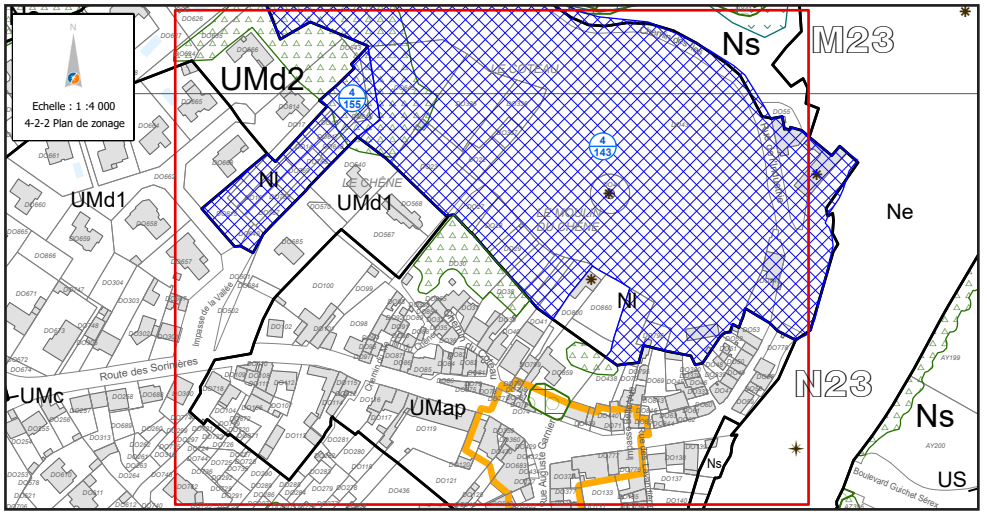
AVANT





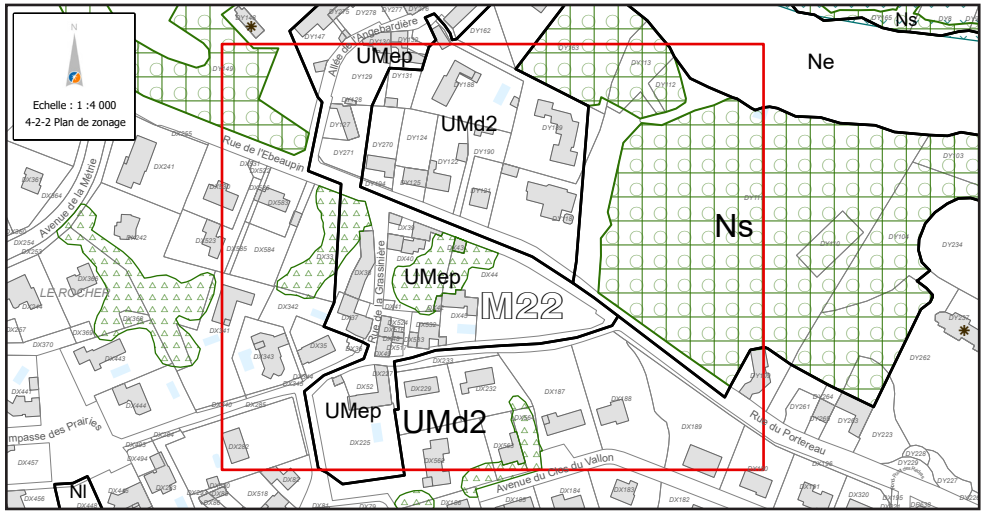
APRÈS

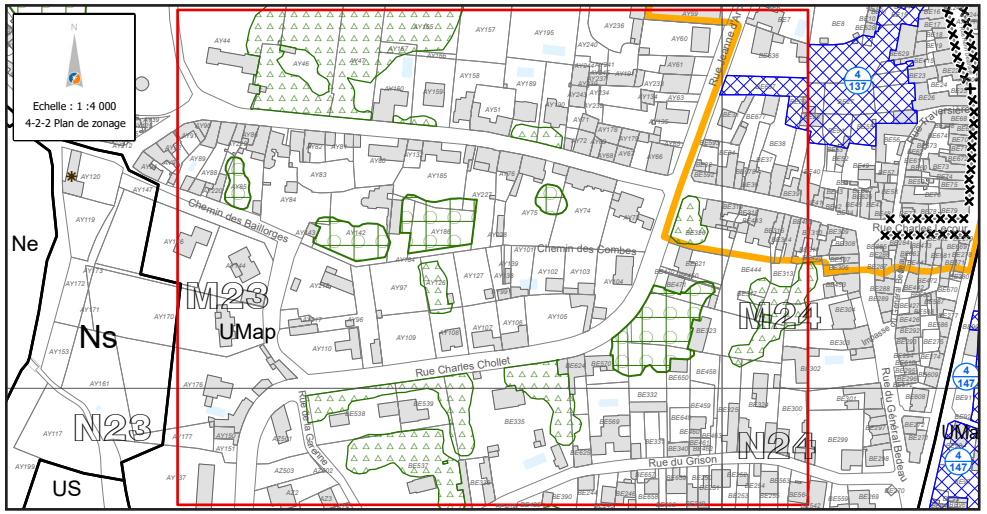




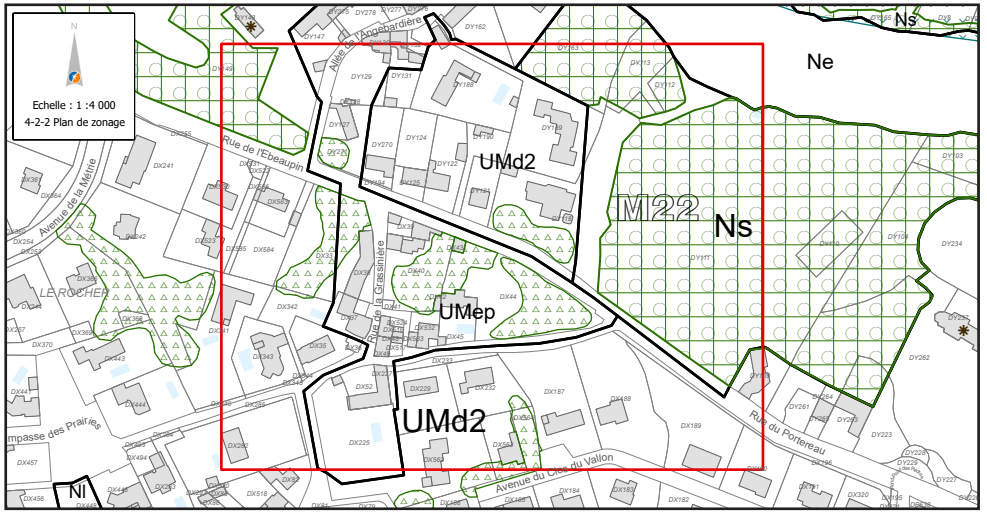
VERTOU

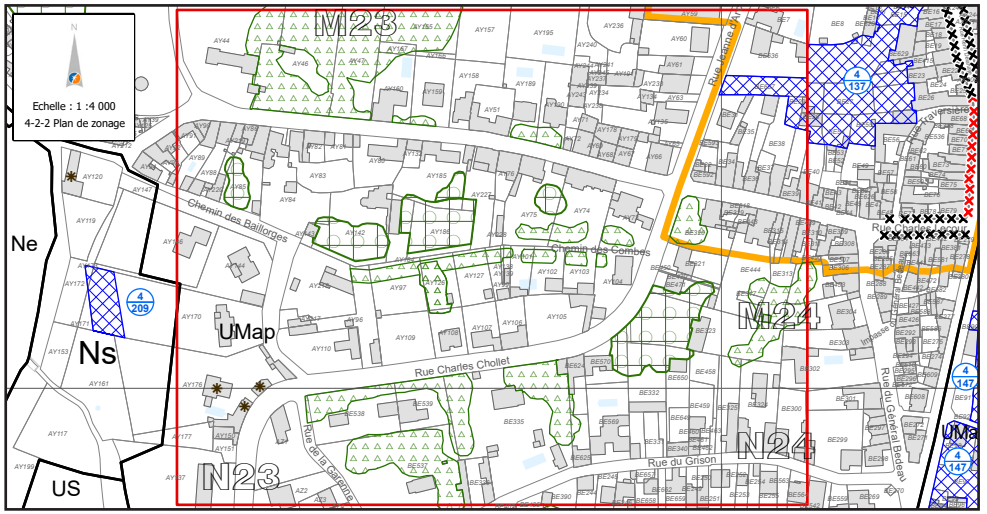
AVANT





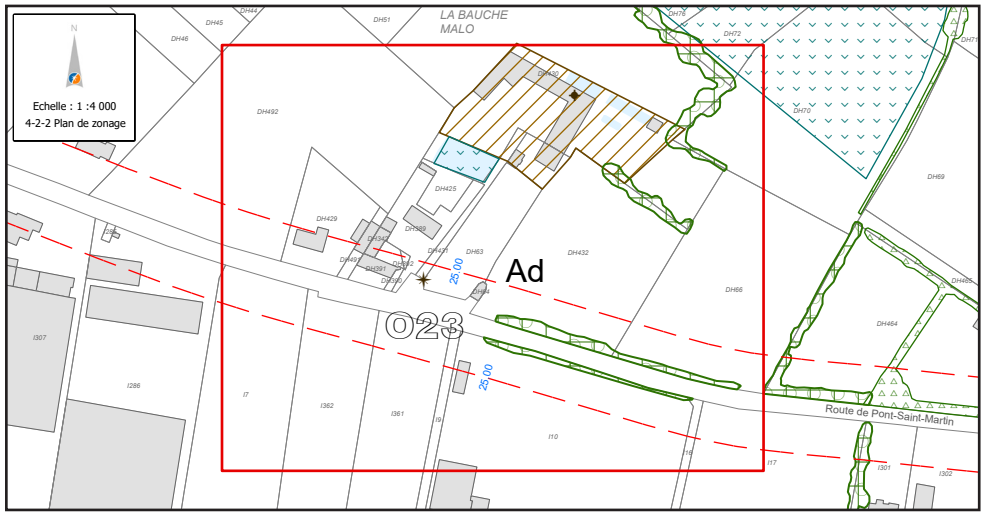
APRÈS

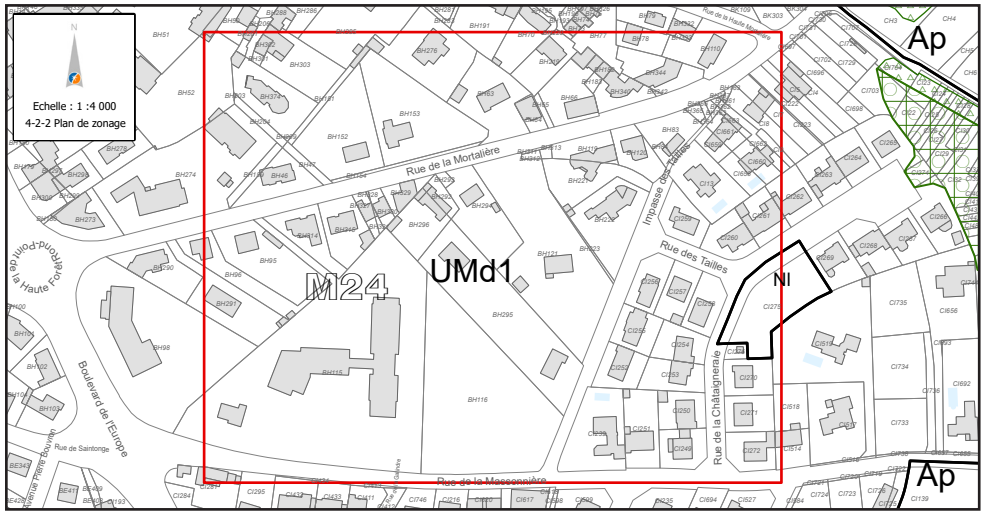




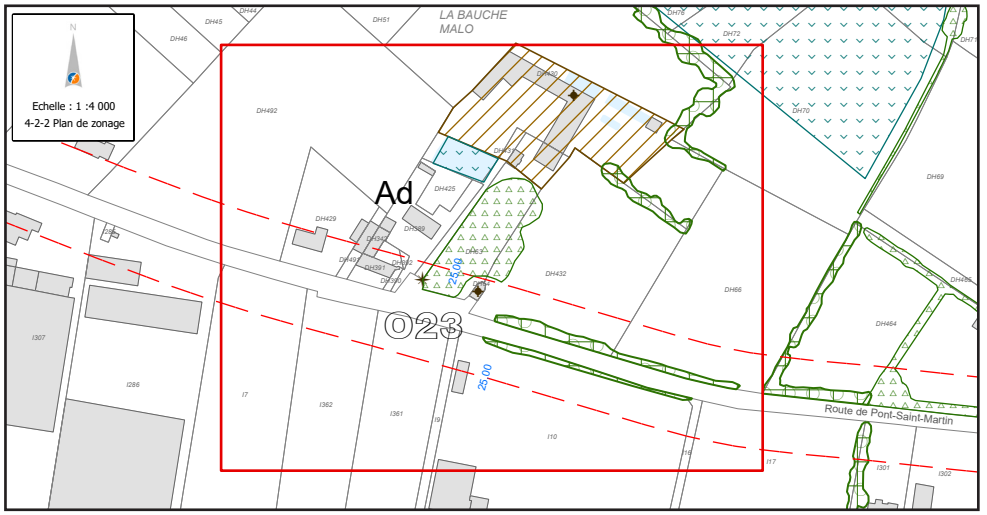
VERTOU

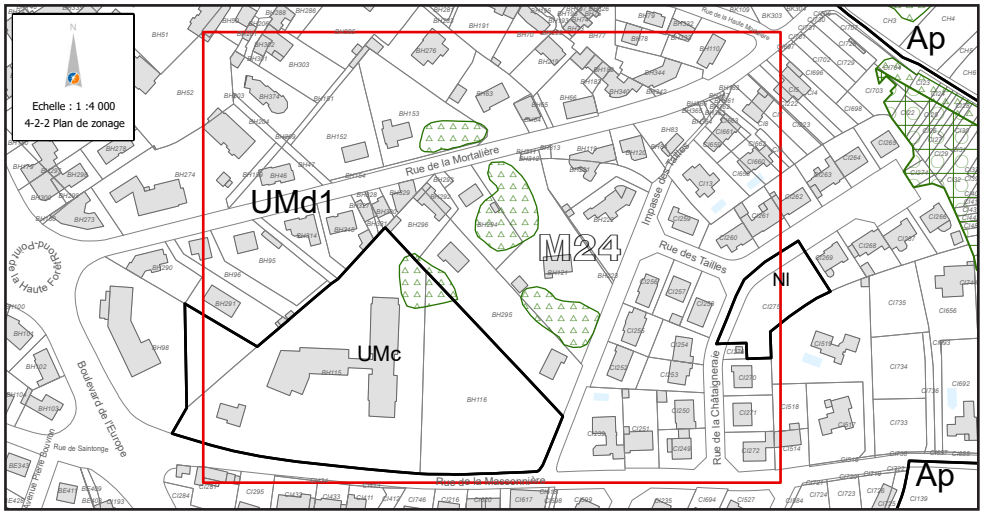
AVANT





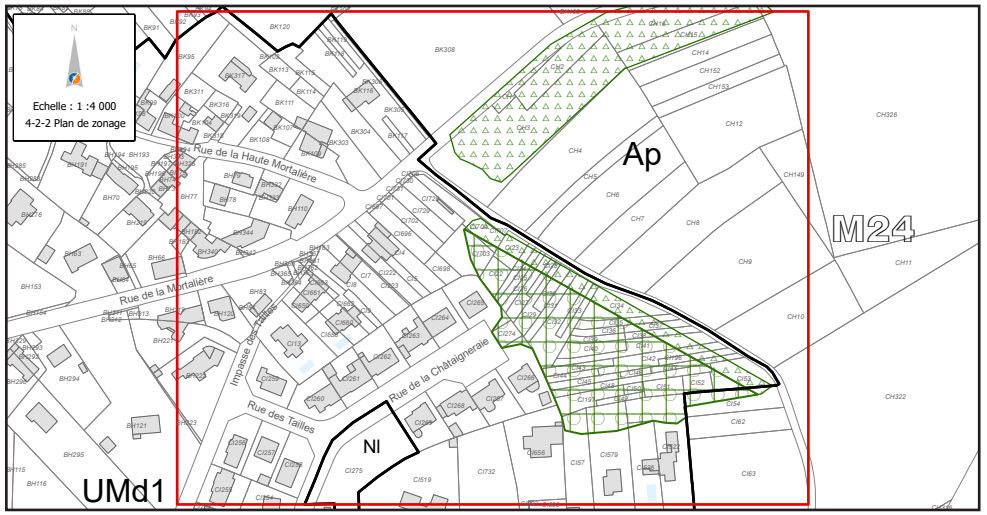
APRÈS

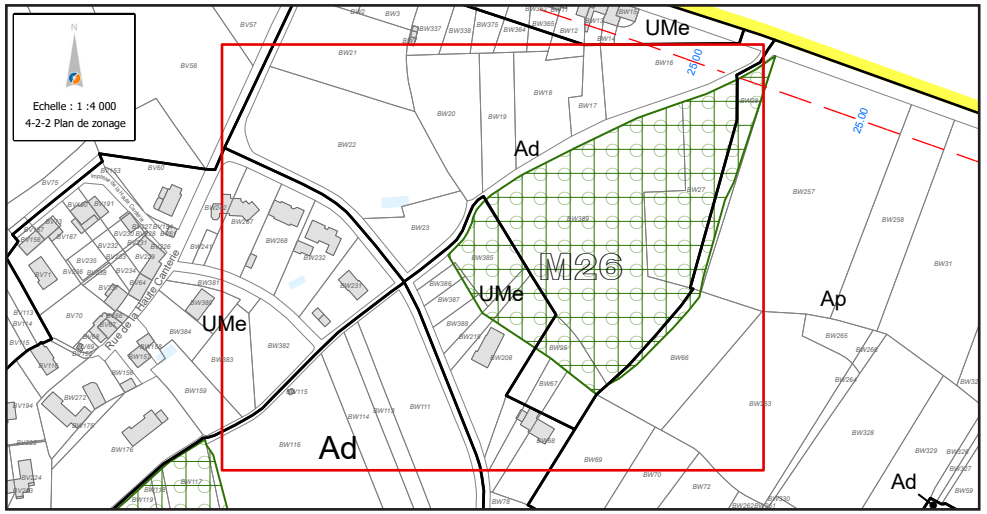




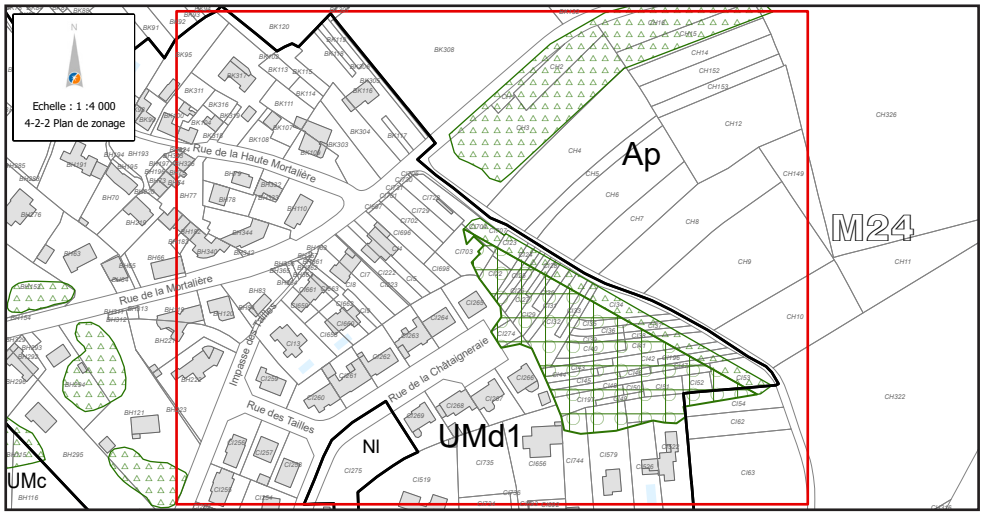
VERTOU

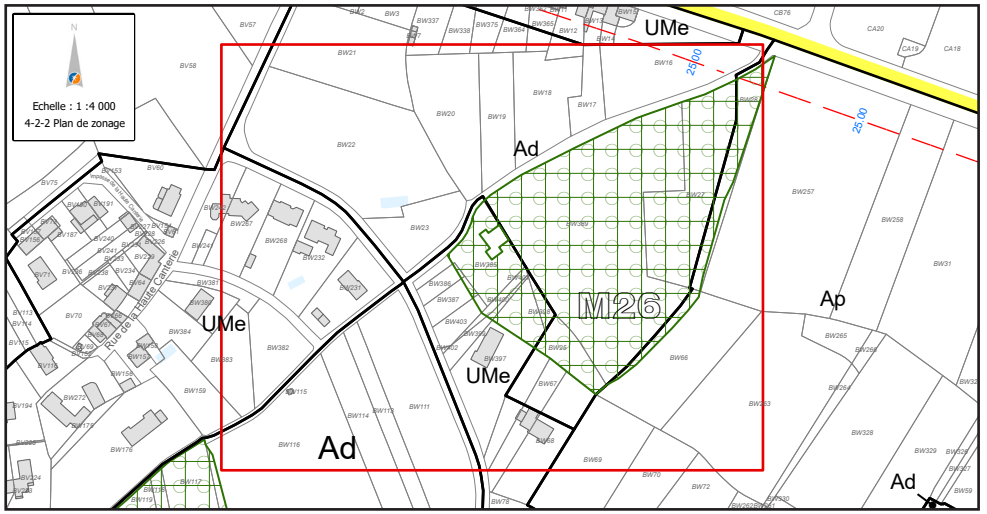
AVANT





APRÈS





10. AJOUTS MARGES DE RECUL VM

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHES : N22 / N25

Depuis 2017, les voies départementales ont été transférées à Nantes Métropole. Le Schéma routier départemental n'étant pas un document d'urbanisme, il ne peut produire de règles en la matière. Par conséquent les reculs nécessaires le long des voies métropolitaines, anciennement départementales, ont vocation à être définis dans la pièce n° 4.2.2. du PLUm.

Situées en périphérie du centre-bourg de Vertou et irradiant des territoires au caractères ruraux encore affirmés, certaines anciennes routes départementales telles les Routes de Saint-Fiacre et des Sorinières, ont connu une urbanisation accélérée ces dernières années. Cette dernière s'est opérée de manière générale en harmonie avec les tissus préexistants et sans induire de situation d'inconfort ou d'aggravation des risques pour les riverains.

Cependant, certaines configurations de voies, leurs largeurs notamment, ont pu générer au fil du temps des situations ambiguës quant aux statuts à donner à ces voies et portions d'axes au caractère routier prononcé. Les flux automobiles journaliers y sont relativement conséquents ; la configuration de ces voies, en ligne droite principalement, induisent des vitesses parfois excessives et souvent gênantes pour les riverains.

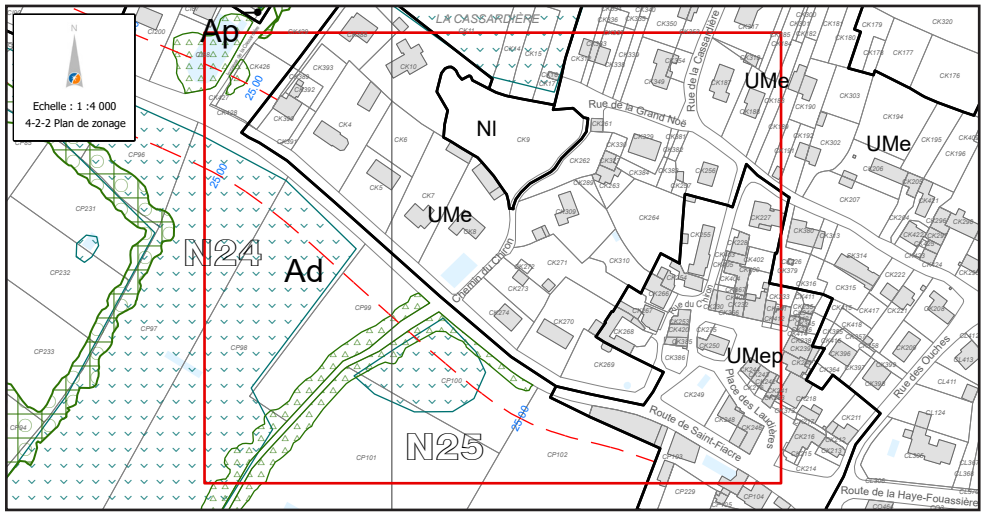
L'objectif de la collectivité est ici de préserver les ambiances existantes, de ne pas perturber outre-mesure le tissu de ces hameaux ruraux typiques du Sud-Loire et marquer le caractère vert et aéré de ces quartiers, et dont les voies de desserte n'ont peu ou pas évolué, et enfin de limiter les nuisances pour les populations riveraines.

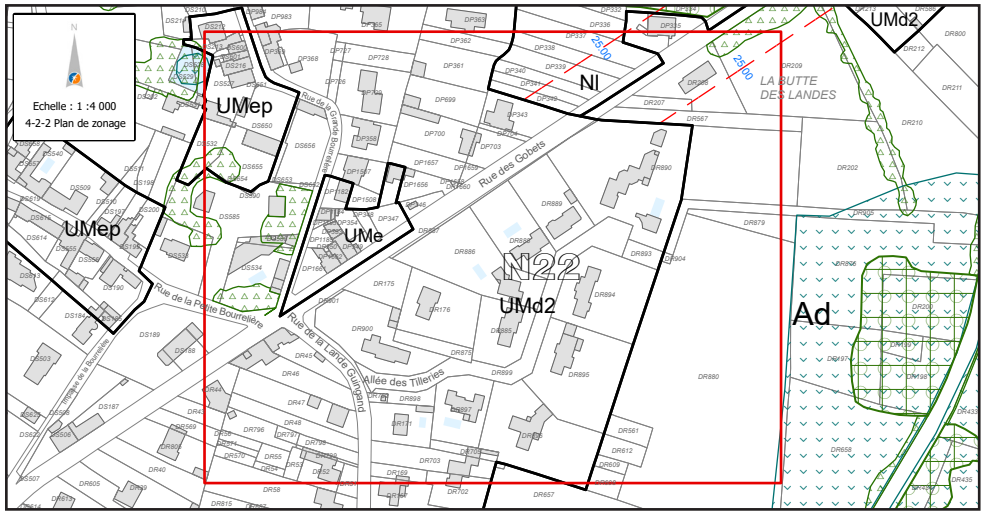
Ainsi, il est proposé d'ajouter :

- sur la Route de Saint-Fiacre, entre le n° 5 Route de Saint-Fiacre et le n°1 Place des Laudières, une marge de recul de 25,00 m par rapport à la limite d'emprise publique ou voie, par conséquent en zone urbaine, dans la continuité de la marge de recul existante sur les parcelles voisines ;
- sur la rue des Gobets, entre les n° 1 et n° 11 Allée des Tilleries, une marge de recul de 25,00 m par rapport à la limite d'emprise publique ou voie, par conséquent en zone urbaine et dans la contitnuité de la marge de recul existante à l'est le long de la même rue des Gobets.

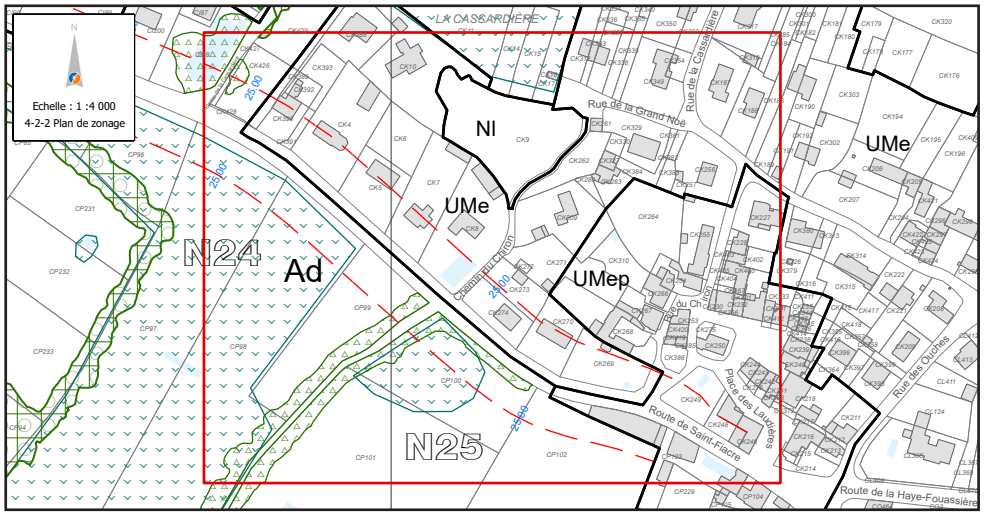
VERTOU

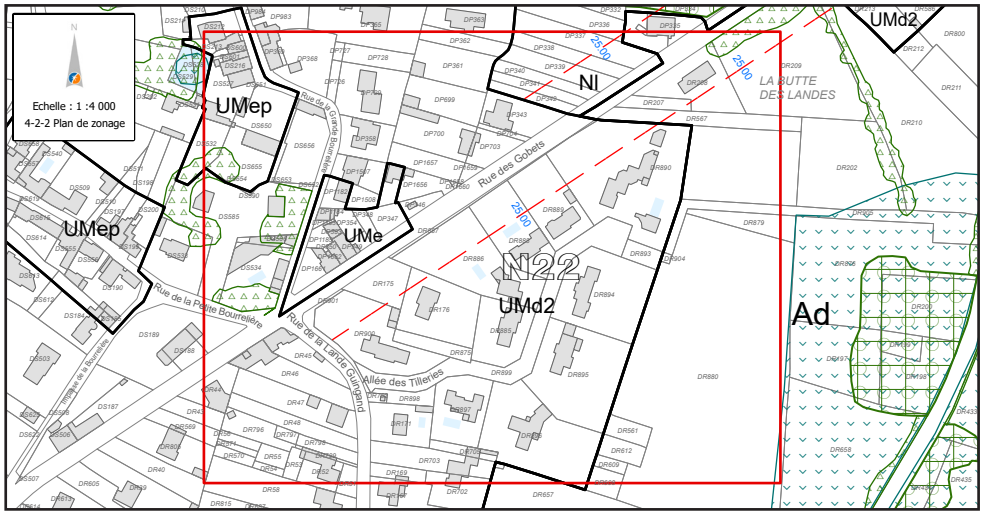
AVANT





APRÈS





11. AJOUT ET AJUSTEMENT DES PROTECTIONS PATRIMONIALES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-1 / 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : M21/M22/M23/M24/M25/N22/N23/N24/N25/N26/O23/O24

Un inventaire complémentaire des éléments patrimoniaux a été effectué depuis l'entrée en vigueur du PLUm.

Au regard des informations suivantes correspondantes à chaque patrimoine bâti :

- la parcelle AY176, sise 16 rue Charles Chollet au sein du sous-secteur patrimonial UMap couvre une large partie du quart sud-ouest du centre-bourg de Vertou, trois bâtiments forment un ensemble cohérent d'une maison bourgeoise, comprenant des communs encadrant un portail ouvragé et une maison principale sur son jardin ;
- la parcelle section AV n° 521 sise avenue du Parc de Bel Air, une maison bourgeoise du XIXe siècle au sein d'un vaste parc arboré, non visible depuis l'espace public mais d'une qualité architecturale et patrimoniale certaine qui justifie une protection au PLUm ;

Il est proposé :

- l'ajout de 4 éléments en tant que patrimoine bâti sur la commune de Vertou, considérant qu'il s'agit bien d'édifices remarquables en eux mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'Histoire ; ils concernent les parcelles cadastrées section AY n°176 sise au n°16 rue Charles Chollet et section AV n°521 sise avenue du Parc de Bel Air ;

Par ailleurs, certains ensembles de bâtisses historiques, maisons bourgeoises, châteaux ou anciennes fermes, sont protégés par des périmètres patrimoniaux mais ne sont pas regroupés au sein de sous-secteurs patrimoniaux la plupart sont disséminés au sein de la zone agricole durable « Ad » quand d'autres, notamment les châteaux et manoirs, se retrouvent enserrés dans les quartiers résidentiels récents. Pour autant, leurs caractéristiques et leurs valeurs sont identiques aux ensembles protégés par la règle spécifique aux sous-secteurs patrimoniaux UMep en l'occurrence. Il convient donc d'appliquer les mêmes dispositions à ce patrimoine diffus de Vertou en appliquant des règles complémentaires spécifiques au sein d'une fiche : cela concerne 44 périmètres patrimoniaux. Sont ainsi concernés :

- Des manoirs, châteaux ou maisons bourgeoises situés au sein de quartiers résidentiels ou en bord de Sèvre : Chemin de Penhouet (M22), manoir de l'Ebeaupin (M22), Château de la Garouère (M23), Château de la Mottechaix (M23), château du Port aux Meules (M23/N23), château de la Noë Rocard (N23), château de la Grammoire (L24), château de la Frémoire (N23/N24), château de la Palmeaudière (N24/O24), château de la Ramée (N25), Pâtis de la Bouteillerie (N25)
- Des fermes, encore en activité ou non, restées à l'écart du mouvement d'urbanisation et situées au sein de la zone agricole durable : la Nicolière (M25), rue des Gobets (N22), rue du Petit Bois (N22), allée de la Forêt (N24), rue des Grand Champs (N24), la Ramée (N25), la Quilterie (O22), la Bauce Malo (O23), la Pentière (O23), les Hérys (O23), la Barigaudais (O23), la Chatelière (O24), la Salmonière (O24), la Bareille (O24), Portillon ud (O24), la Robardière (O24/P24), l'Angebert (O24/O25), Allée des Avineaux (O25), l'Aulnaye (O25), la Pile (P23), la Noë Roquette (P24), les Poezeries (P24), la Nouette (P24), Beauregard (P24), le Pinier (P24), les Moutiers Ouest (P24/P25), les Moutiers Est (P25), la Chesnaie (P25).

Il est donc proposé d'ajouter les éléments nommés ci-dessus au sein du règlement écrit, partie applicable au patrimoine, dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux, en complétant la fiche n°20 « centralités historiques de Vertou » et n°21 « hameaux de Vertou », avec un paragraphe relatif aux périmètres patrimoniaux afin que les mêmes dispositions s'y appliquent.

Au regard des évolutions techniques et architecturales récentes, il convient de venir préciser certaines dispositions réglementaires afin de prendre en compte un certain nombre de sujets nouveaux ou pas suffisamment appréhendés par le PLUm tel qu'approuvé en avril 2019. S'agissant des constructions nouvelles, les modifications apportées au règlement écrit, dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux, veillent notamment à une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques aux toitures, de veiller à la non utilisation de matériau en non adéquation avec le caractère patrimonial du site considéré, de même les formes architecturales plus contemporaines, ou bien les toitures en terrasse, si elles demeurent possibles devront impérativement s'inspirer des typologies, principes volumétriques et morphologiques des tissus patrimoniaux, dans un souci de meilleur intégration possible au site existant. A ce titre, certains dispositifs techniques seront privilégiés à l'image des persiennes ou des volets battants, ou par ailleurs le zinc ou le cuivre pour les gouttières ou tuyaux. A contrario, les gabarits d'ouverture devront s'accorder autant que faire se peut avec les ouvertures de type traditionnelles, ce qui peut amener à l'interdiction

de systèmes trop étroits ou trop verticaux. Cette même volonté de respect des architectures traditionnelles viennent s'appliquer aux vérandas, clôtures et portes, hauteurs et enduits des murs, traitement des bâtiments annexes tels que garages et intégration des dispositifs techniques tels que coffrets.
S'agissant des constructions existantes, les mêmes principes de respect scrupuleux des vocabulaires architecturaux ou matériaux traditionnels viennent à s'appliquer et sans bannir totalement les formes plus contemporaines, cherchent à la meilleure intégration possible dans les tissus existants. Ainsi, à l'image des constructions nouvelles, certains dispositifs techniques seront privilégiés à l'image des persiennes ou des volets battants, ou par ailleurs le zinc ou le cuivre pour les gouttières ou tuyaux.
A contrario, les gabarits d'ouverture devront s'accorder autant que faire se peut avec les ouvertures de type traditionnel, ce qui peut amener à l'interdiction de systèmes trop étroits ou trop verticaux. Cette même volonté de respect des architectures traditionnelles viennent s'appliquer aux vérandas, clôtures et portes, hauteurs et enduits des murs, traitement des bâtiments annexes tels que garages et intégration des dispositifs techniques tels que coffrets.
En outre, l'utilisation de revêtement, enduit ou matériau d'isolation utilisés veilleront à une bonne respiration des murs afin de maintenir les qualités structurelles des bâtiments. Enfin, et afin de préserver les coeurs d'ilot, leurs qualités paysagères, d'agrément et de tranquillité, la création de nouvelle voie en travers d'un coeur d'îlot existant sera à éviter.

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

Depuis l'entrée en vigueur du PLUm, il est apparu nécessaire de préserver davantage ces hameaux ou parties de hameaux, qu'ils soient isolés dans la campagne vertavienne ou insérés dans des zones pavillonnaires plus récentes, en élargissant de façon mesurée l'emprise spatiale des secteurs ainsi protégés. L'extension, le cas échéant, de l'obligation de réaliser le couronnement des constructions nouvelles sous la forme de combles, concourt au respect des formes traditionnelles directement issues de l'identité rurale de ces hameaux. Concernant les hameaux :

- la Grand Noë, il est proposé l'ajout de 3 parcelles (CK 264 et 310) et parties de parcelles (CK 270 et 271) sises rue du Chiron immédiatement à l'ouest du cœur du hameau, au secteur patrimonial UMep, eu égard à leur très grande proximité avec ce dernier, mais aussi parce qu'elles concourent à l'identité patrimoniale du secteur ;
- le Planty, il est proposé l'extension du secteur UMep vers le sud afin d'inclure pour partie les parcelles (AN 558 et 629) comprenant un bâtiment classé au patrimoine vertavien, eu égard à la qualité architecturale et paysagère formé par cet ensemble ;
- la Pierre Percée, il est proposé l'extension du secteur UMep vers le sud afin d'inclure pour partie les parcelles composant le cœur de l'îlot à protéger (BC 23, 24, 27, 28, 30, 34, 35, 307, 308, 476, 477, 797, 803, et 804) vestiges des cours et jardins de ces anciens hameaux fermiers recelant encore une grande qualité paysagère ;
- la Billardière, il est proposé l'extension du secteur UMep pour y inclure les parcelles (BR 55 et 56) immédiatement à l'est, celles-ci accueillant un parc paysager attenant à une ancienne maison de maître et conférant au hameau une qualité paysagère indéniable ;
- les Onchères, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (CD 21, 173, 270 et 297) situées immédiatement à l'ouest afin d'y inclure une partie du cœur de l'îlot à protéger, vestiges des cours et jardins de ces anciens hameaux fermiers recelant encore une grande qualité paysagère ;
- la Denillière, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (CM 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 499 et 613) situées immédiatement à l'est afin d'y inclure une partie du cœur de l'îlot à protéger, vestiges des cours et jardins de ces anciens hameaux fermiers recelant encore une grande qualité paysagère ;
- la Rouselière, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (EI 6, 309 et 312) situées immédiatement au nord afin d'y inclure une maison bourgeoise ainsi que son parc paysager et vers les parcelles (Ei 136 et 141) constituant un cœur d'îlot vert immédiatement au sud afin de préserver ce cœur, ces deux ensembles faisant partie intégrante du hameau de la Rousselière et devant être protégés au même titre et avec les mêmes objectifs ;
- la Lande Guingand, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (DR 707, 710, 711, 720 et 721) situées immédiatement au nord-est afin d'y inclure le cœur d'îlot et arrières des maisons rurales ;
- l'Herbray, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (DK 393, 399, 406, 407, 409, 668, 678, 680 et 737) situées immédiatement au nord afin d'y inclure une partie du cœur d'îlot demeuré vert et libre de constructions.

Pour tous les secteurs cités précédemment, il est proposé dans ces secteurs d'imposer pour les toitures nouvelles créées une forme comble afin de garantir une bonne insertion des formes de couronnement dans un

ensemble relativement préservé et ne pas perturber la qualité paysagère conférée par des toitures de formes homogènes et qui concourt à la qualité du cadre de vie des résidents.

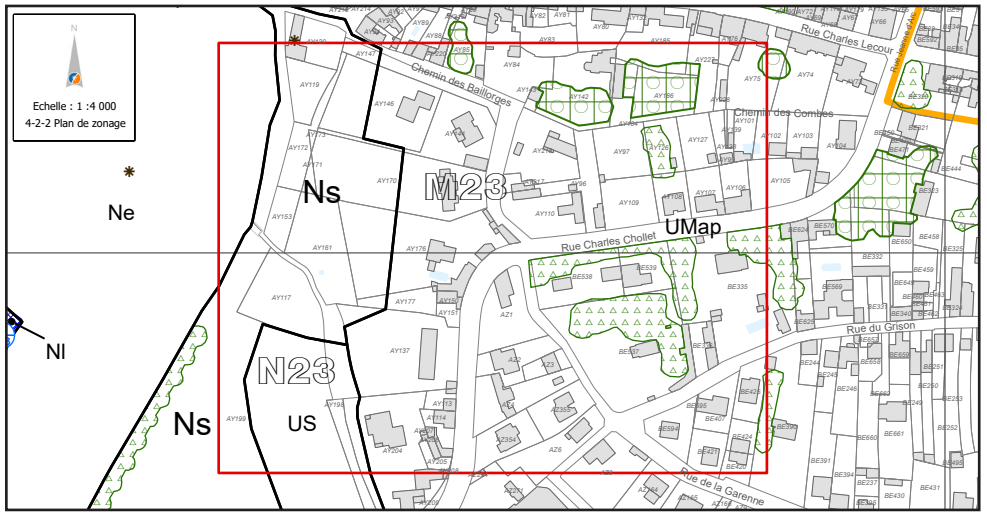
- les Fraîches, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (AM 362 et 366) situées immédiatement à l'est, en cœur d'îlot et actuellement non bâties, afin de veiller à une bonne insertion architecturale et paysagère des éventuelles constructions à venir ;
- la Buronnerie, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (DH 121, 123, 124, 129, 130, 535 et 544) situées immédiatement au nord afin d'y inclure le cœur d'îlot et arrières des maisons rurales ;
- l'Angebardière, il est proposé l'extension du secteur UMep vers les parcelles (DY 162 et 163) situées immédiatement au nord afin d'y inclure une maison bourgeoise ainsi que son parc paysager, cet ensemble faisant partie intégrante du hameau de l'Angebardière et devant être protégé au même titre et avec les mêmes objectifs.

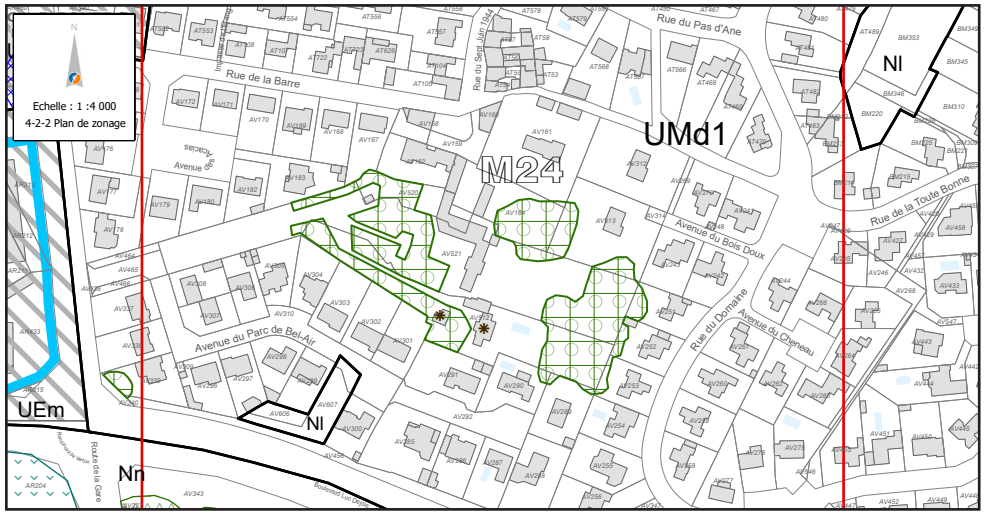
Enfin, un certain nombre d'éléments du patrimoine vertavien, demandent à être redynamisés et donc pérennisés via la possibilité de changer leur destination. Il est proposé l'ajout de 5 éléments patrimoniaux au règlement graphique du PLUm dans les secteurs de la Salmonière (parcelle cadastrée section CT n° 1301), de la Bauche Malo (parcelles cadastrées section DH n° 64), de la Chatelière (parcelle cadastrée section DI n° 169), des Poezeries (parcelle cadastrée section CX n°514) et de la Pentière (parcelle cadastrée secteur DL n°659) en tant que 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.

Ils sont donc bien reconnus comme partie intégrante du patrimoine local pour lequel la possibilité de changer de destination peut favoriser leur préservation à travers la rénovation et l'entretien des constructions à caractère patrimonial en vue d'une meilleure garantie d'une préservation dans le temps et dans un objectif d'adaptation des activités économiques locales.

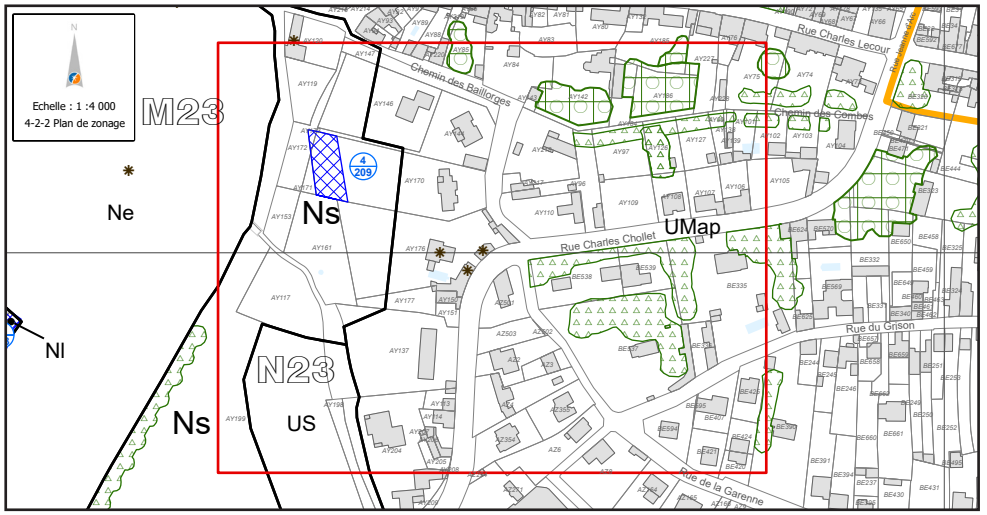
VERTOU

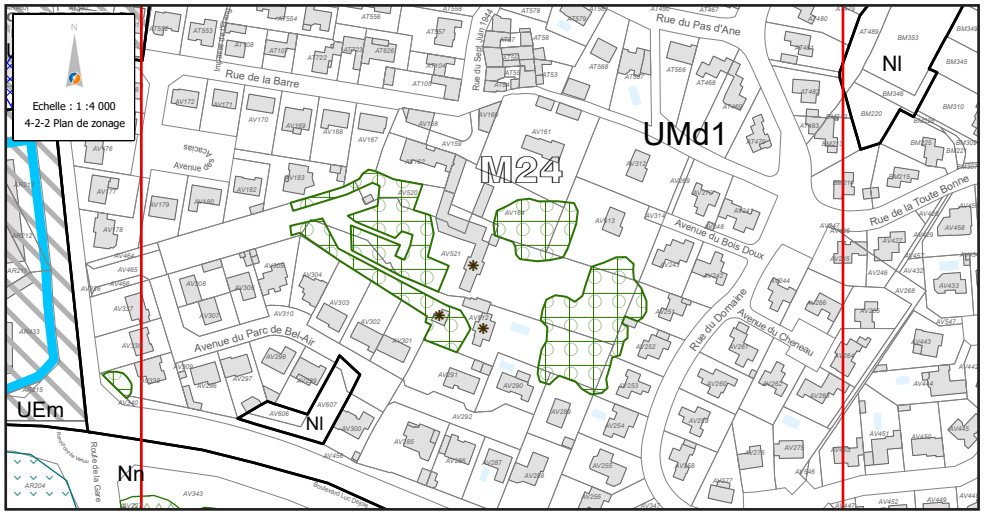
AVANT





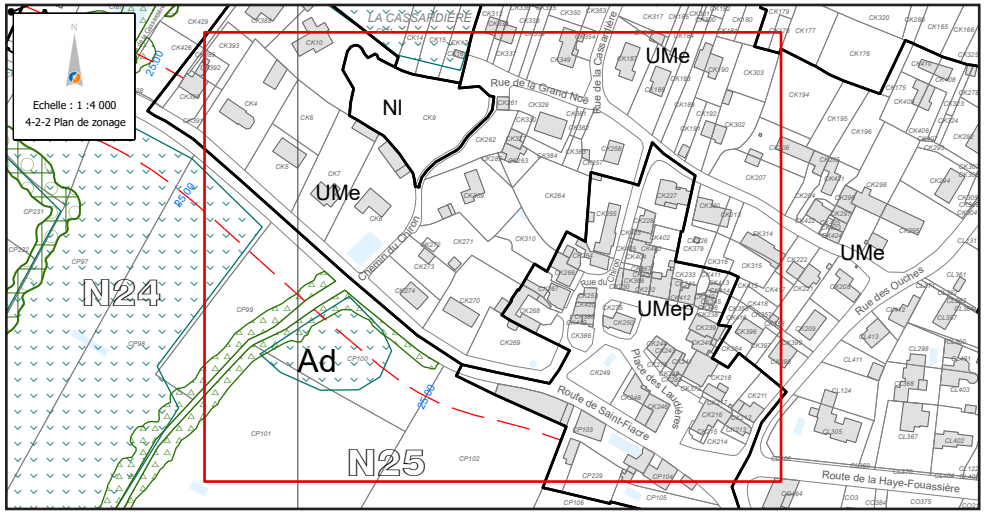
APRÈS

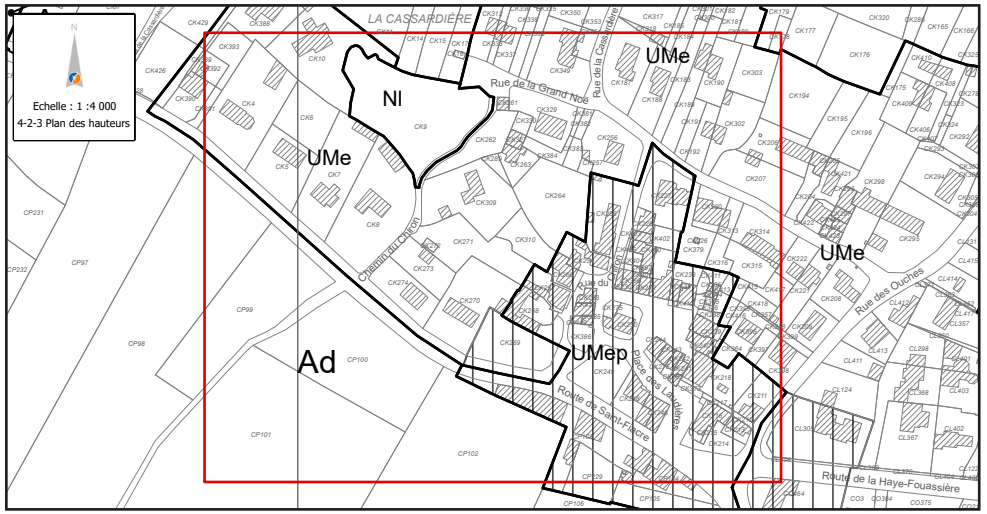




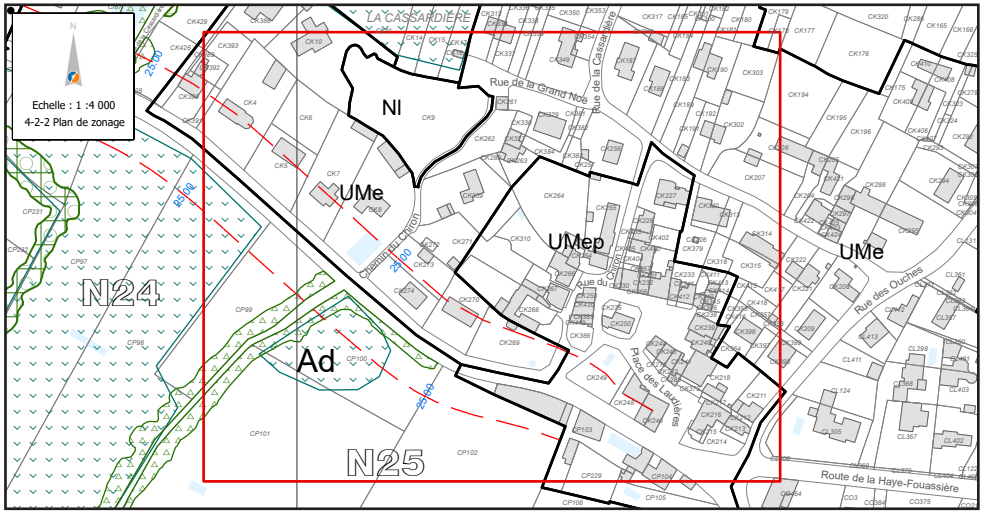
VERTOU

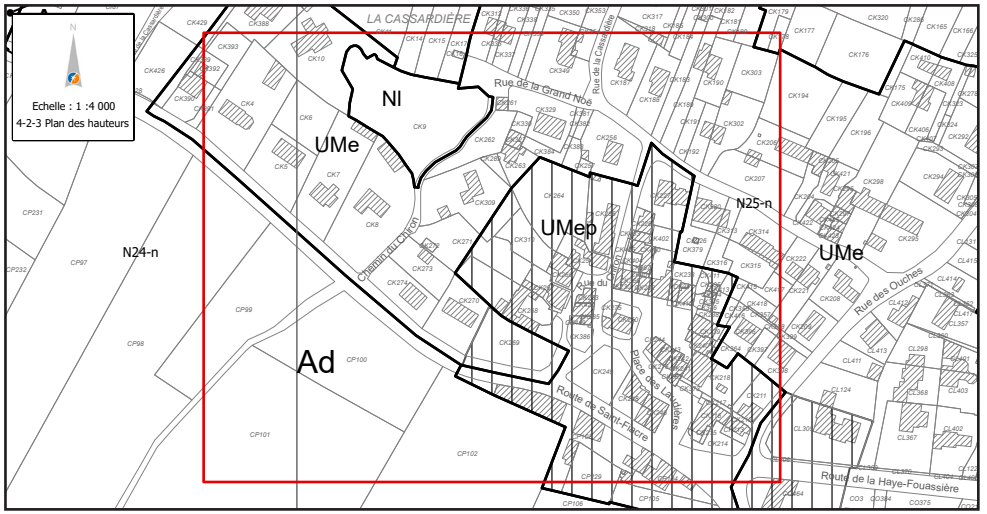
AVANT





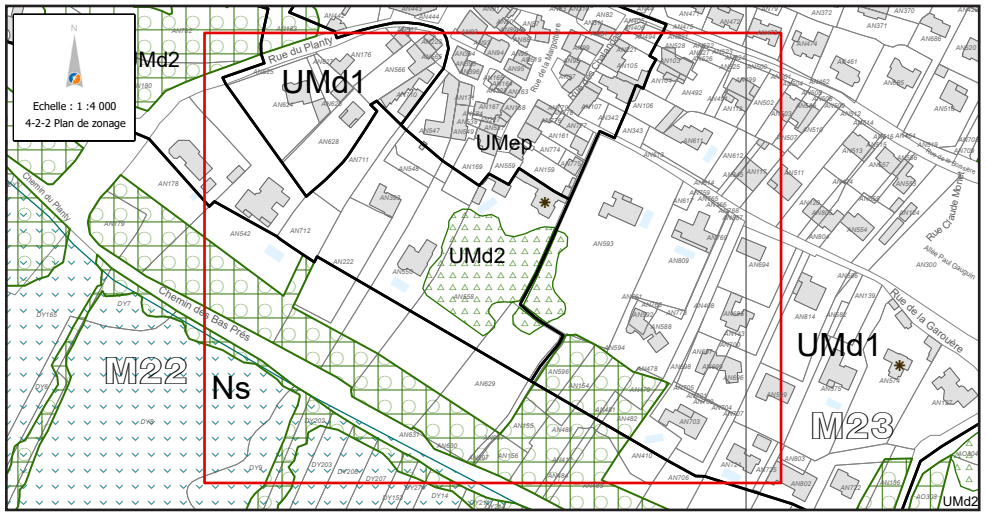
APRÈS

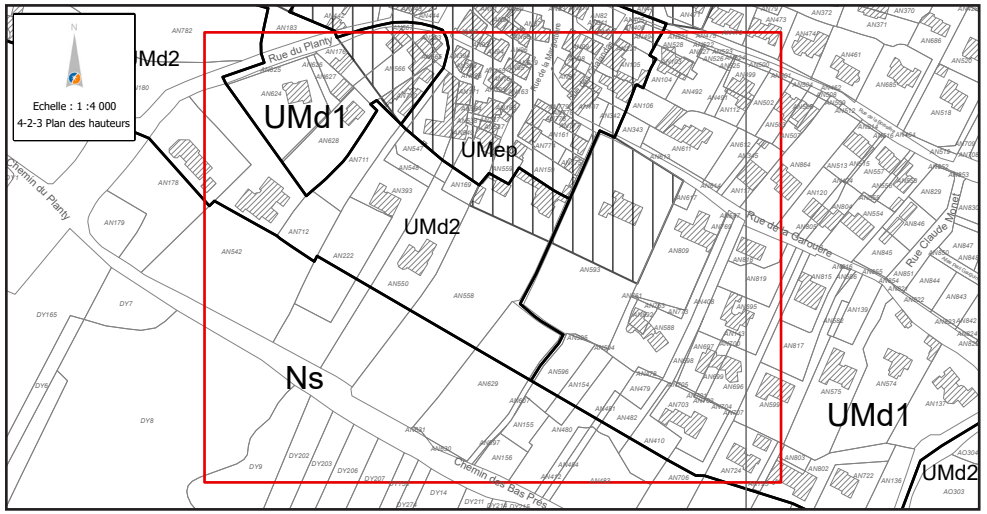




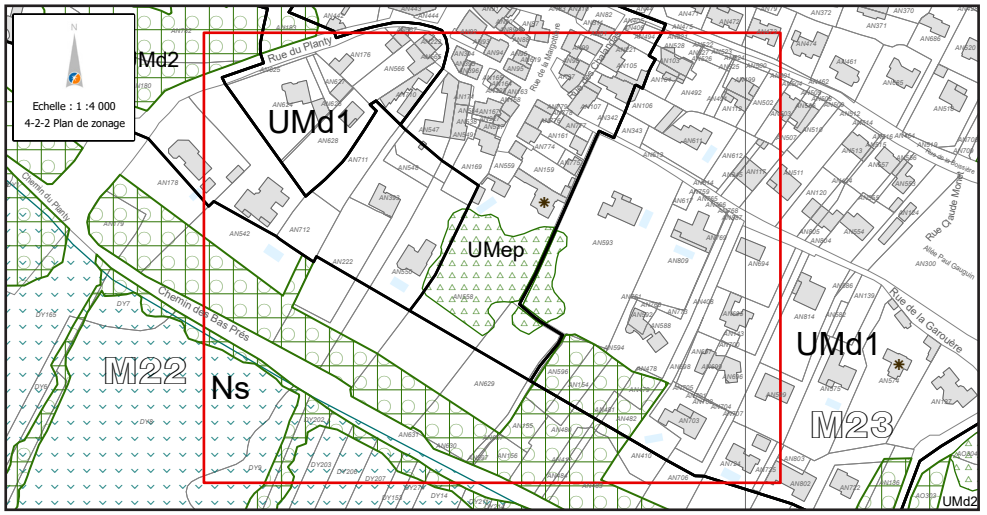
VERTOU

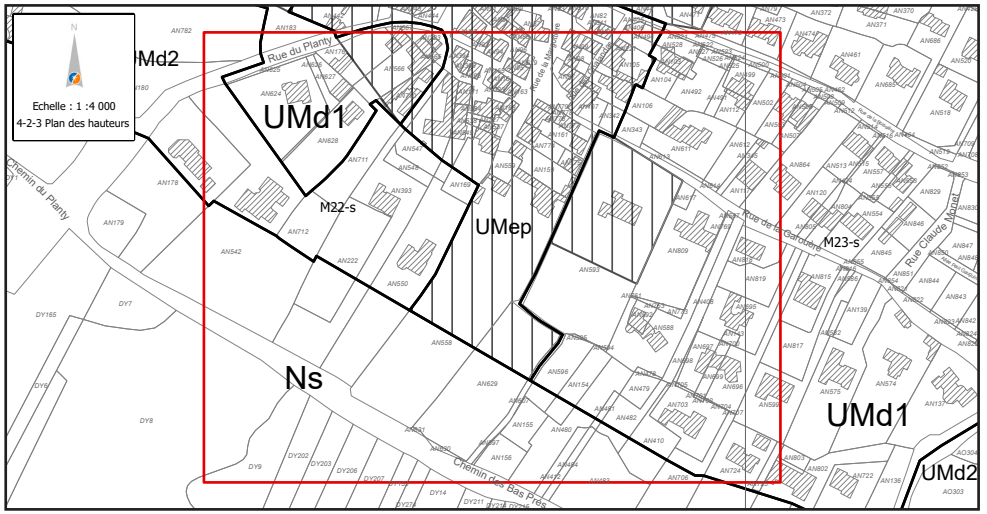
AVANT





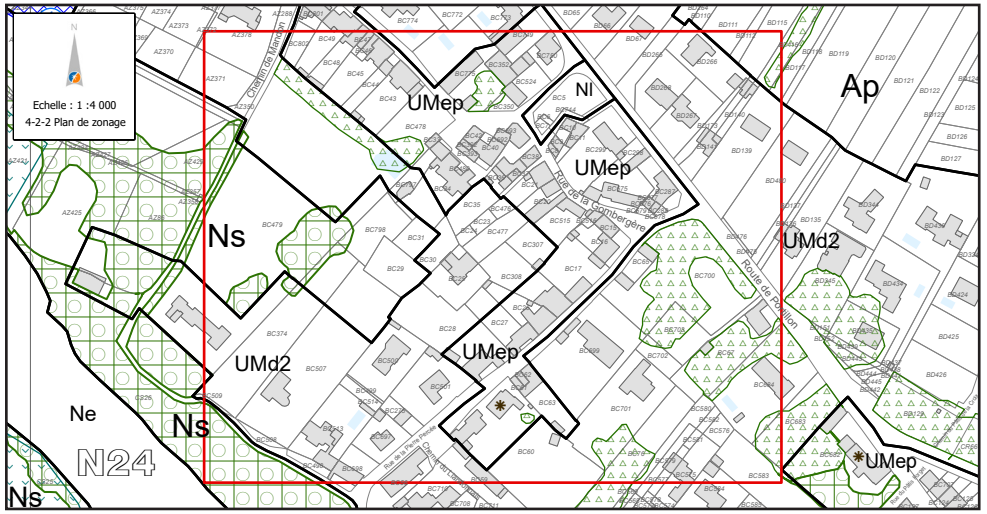
APRÈS

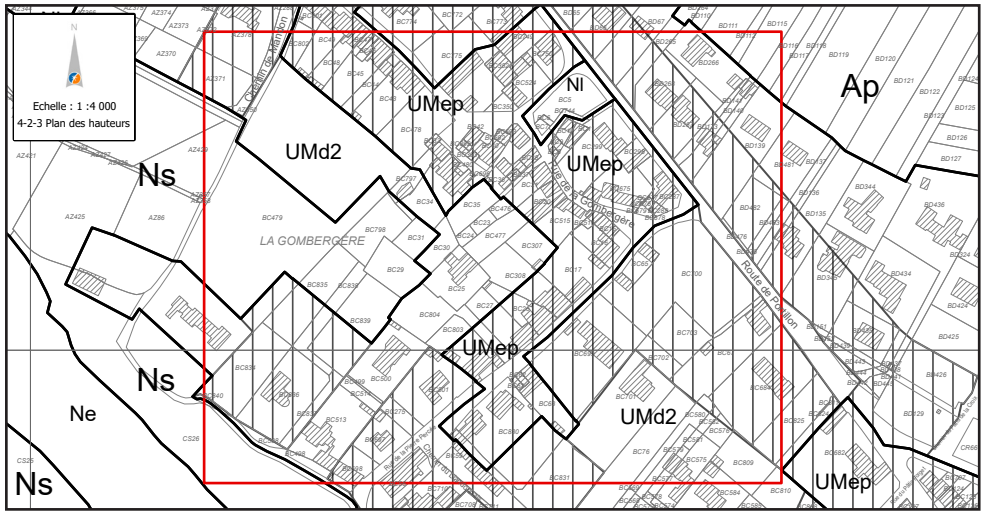




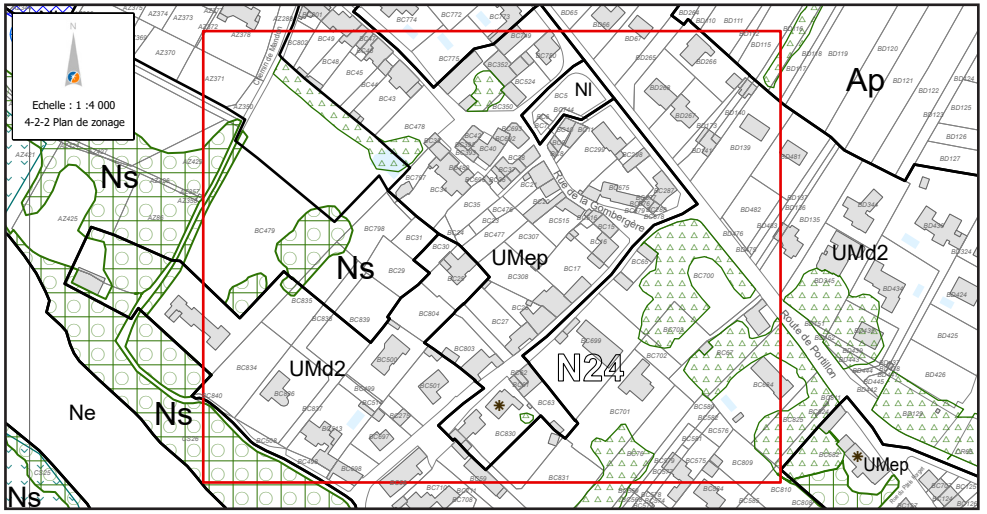
VERTOU

AVANT

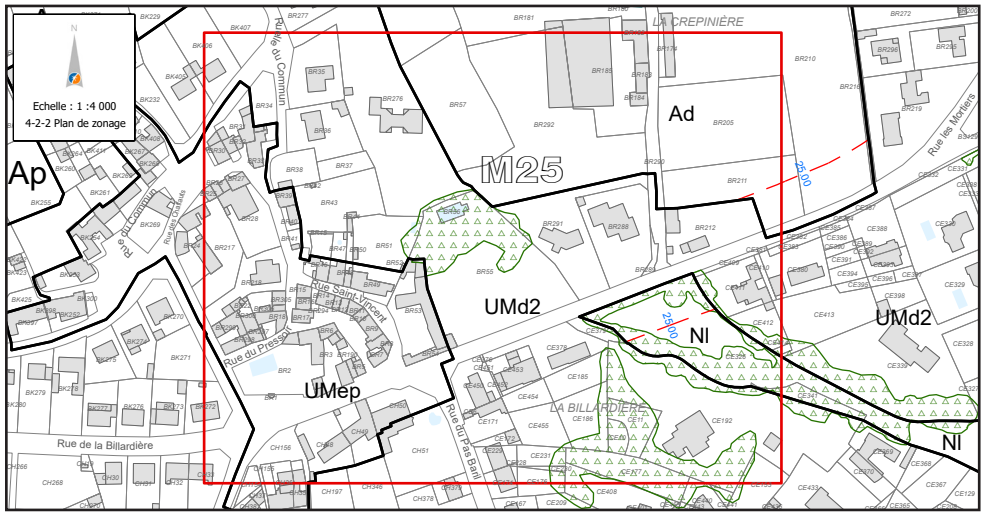


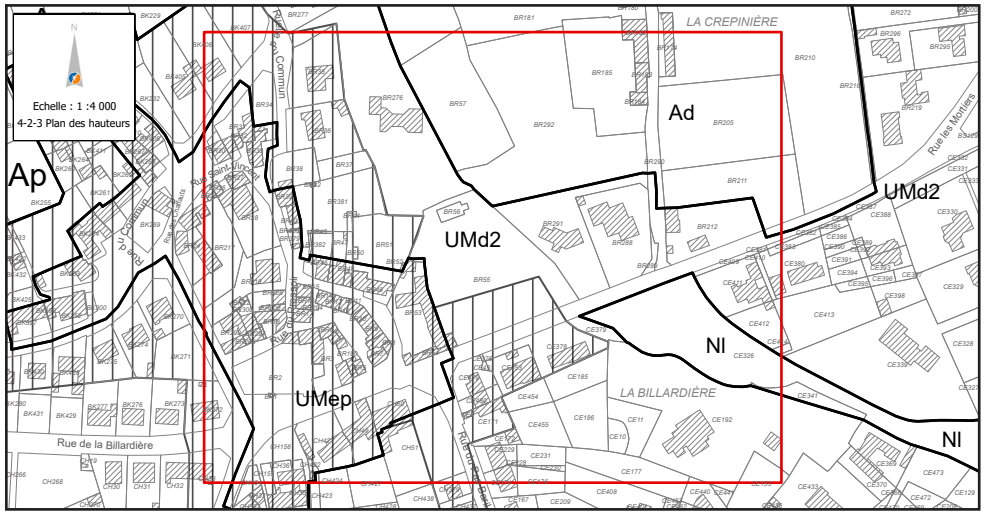


APRÈS

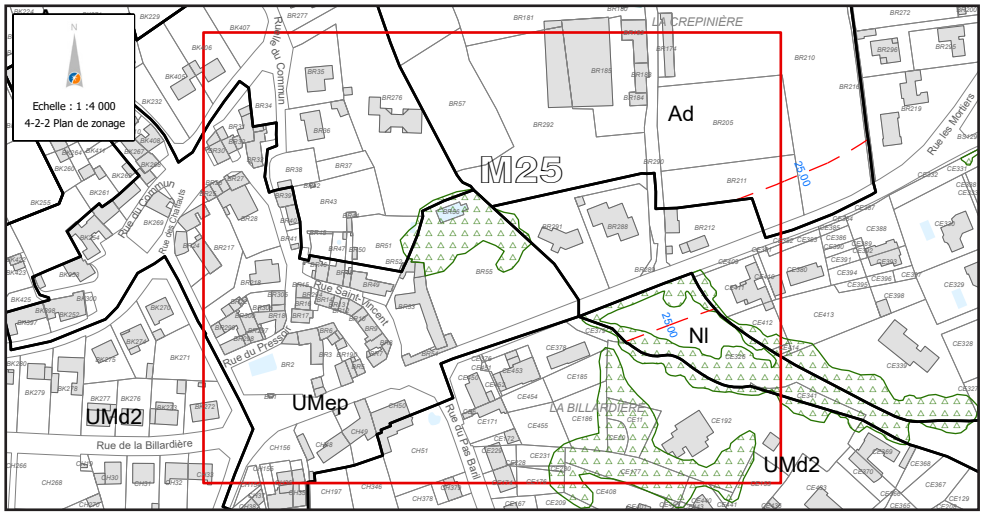


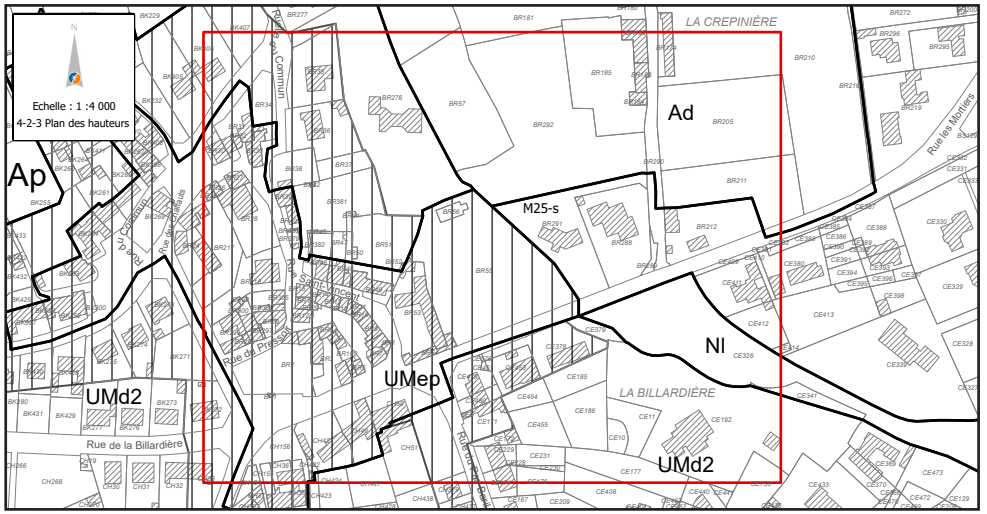
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ap
M25
Ad
UMd2
UMep
Nl
25.00
LA CREPINIÈRE
LA BILLARDIÈRE
Rue du Commun
Rue du Pressoir
Rue Saint-Vincent
Rue de la Billardière
Rue du Pas Bailli
Rue des Marliers


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ap
Ad
UMd2
UMep
Nl
LA CREPINIÈRE
LA BILLARDIÈRE
Rue du Commun
Rue du Pressoir
Rue de la Billardière
Rue du Pas Bailli
Rue des Marliers

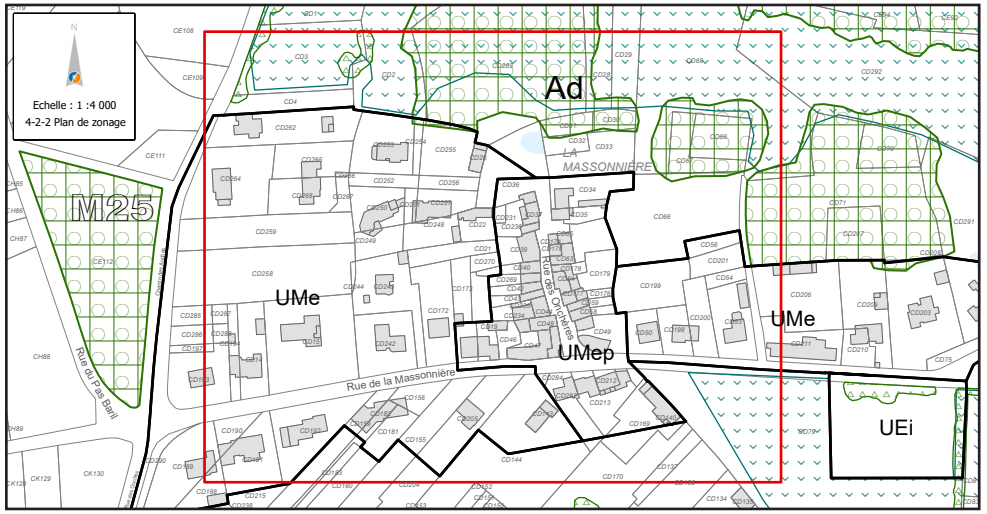
APRÈS

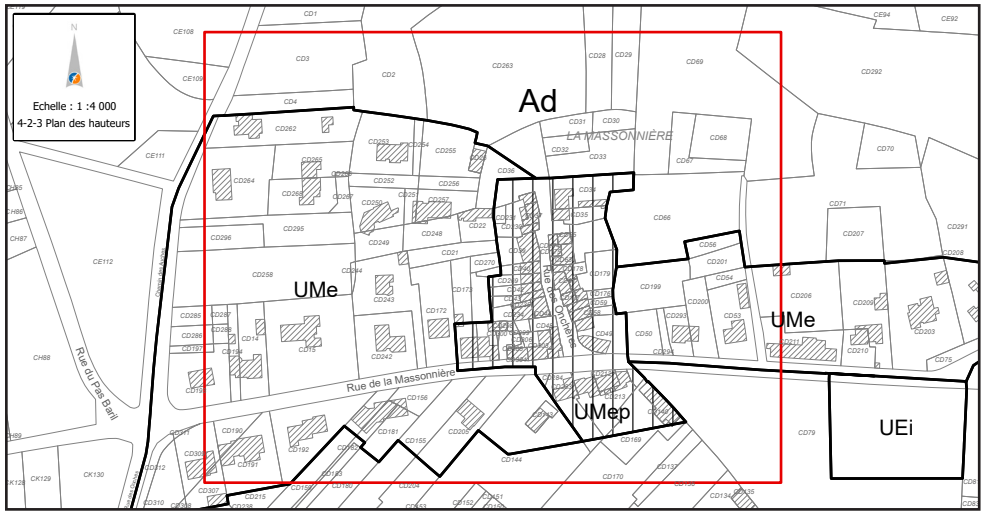

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
M25
UMd2
UMep
Nl
25.00
LA CREPINIÈRE
LA BILLARDIÈRE
Rue du Commun
Rue du Pressoir
Rue Saint-Vincent
Rue de la Billardière
Rue du Pas Bailli
Rue des Marliers


Echelle : 1 :4 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ap
Ad
M25-s
UMd2
UMep
Nl
LA CREPINIÈRE
LA BILLARDIÈRE
Rue du Commun
Rue du Pressoir
Rue de la Billardière
Rue du Pas Bailli
Rue des Marliers

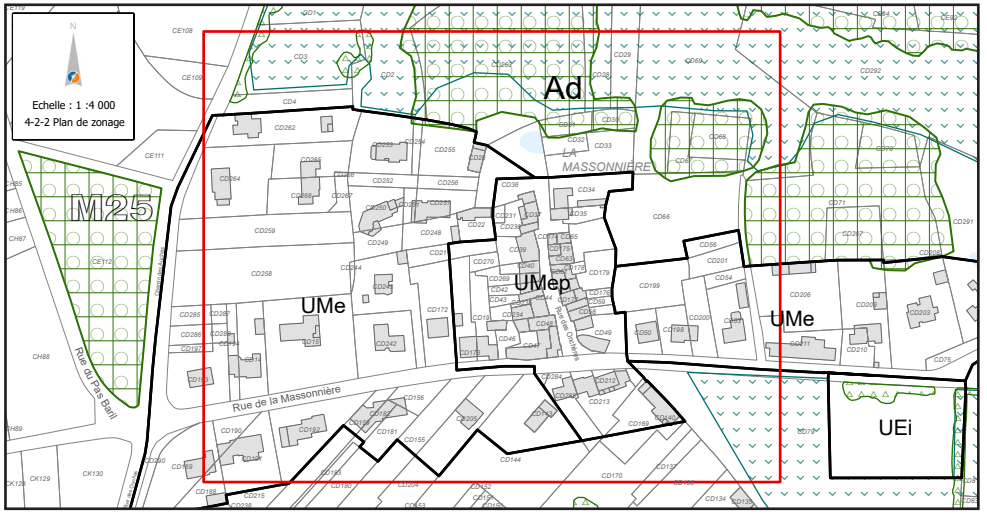
VERTOU

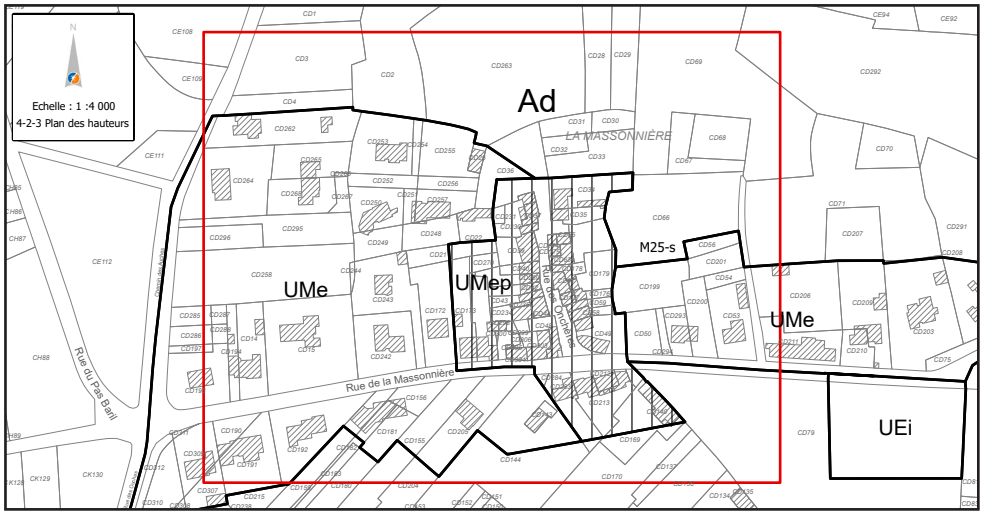
AVANT





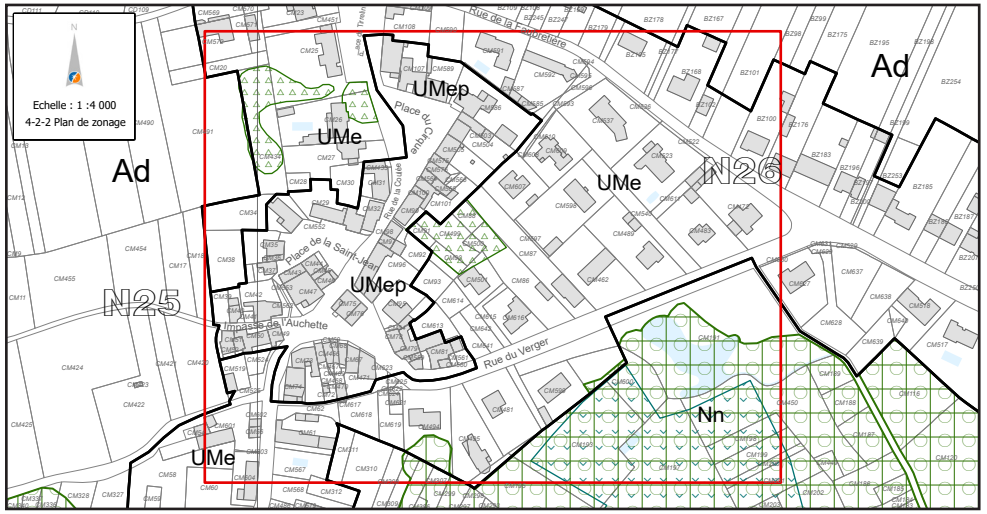
APRÈS

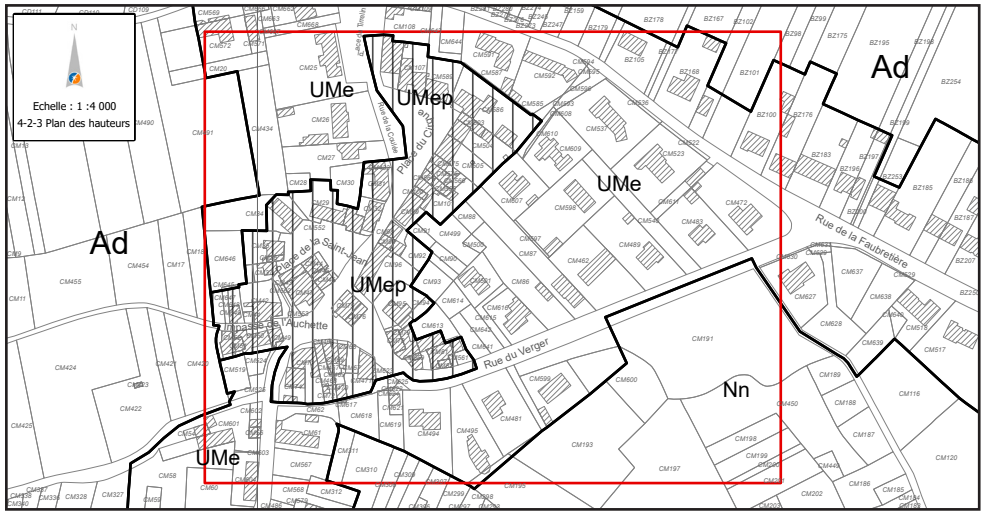




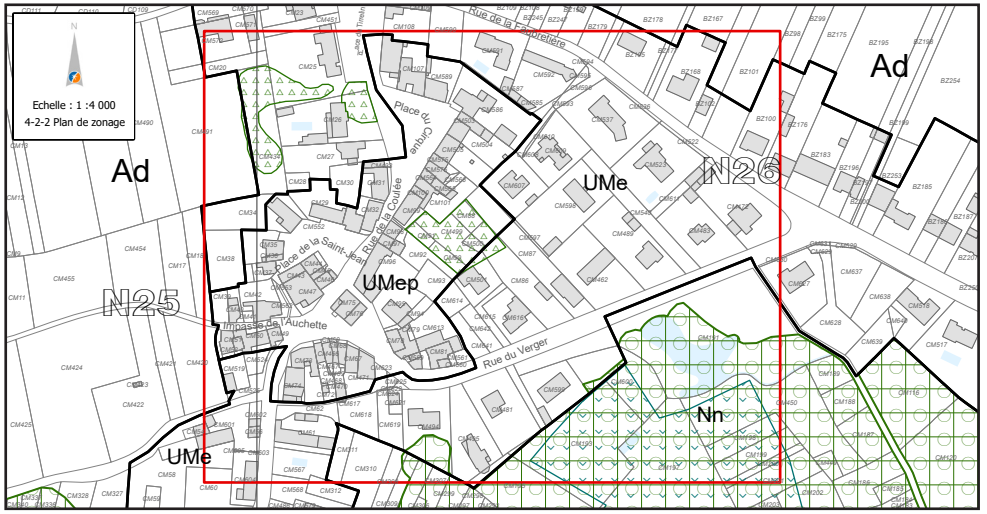
VERTOU

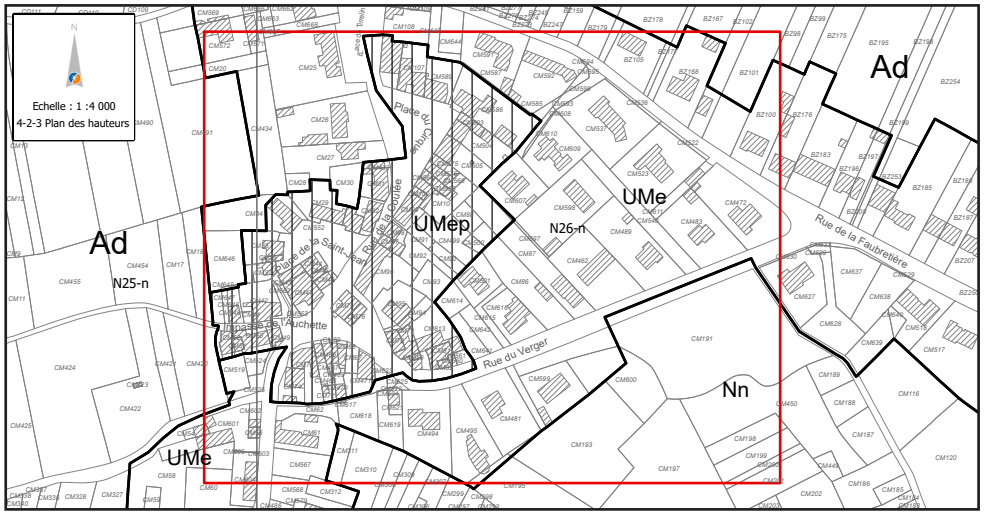
AVANT





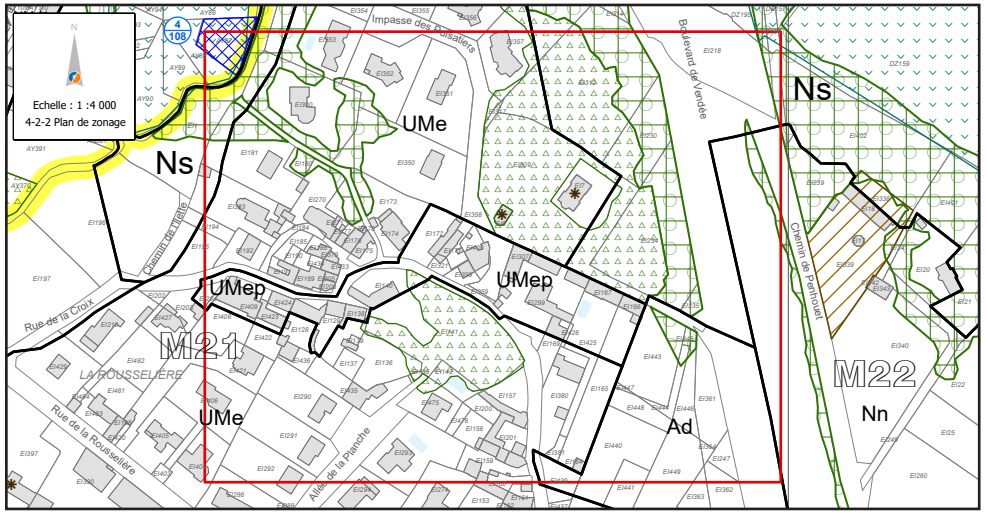
APRÈS

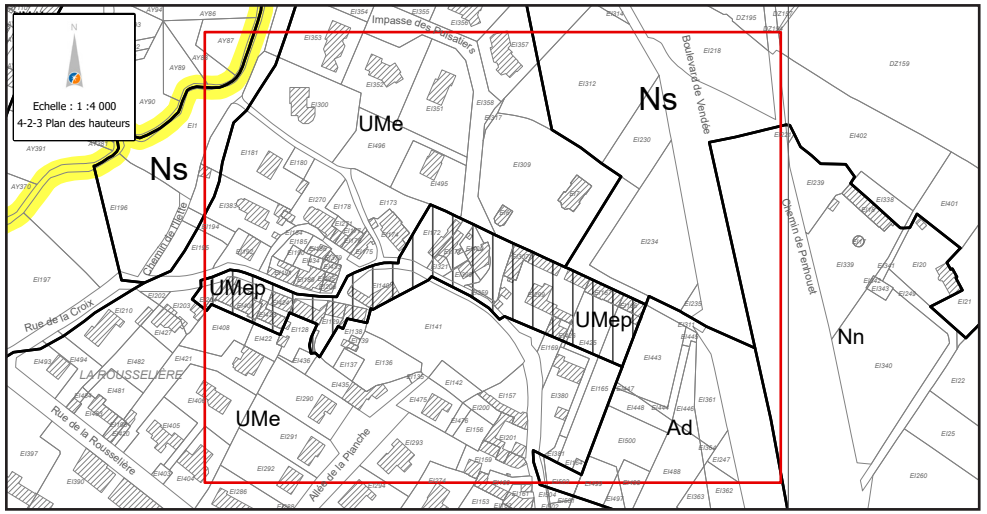




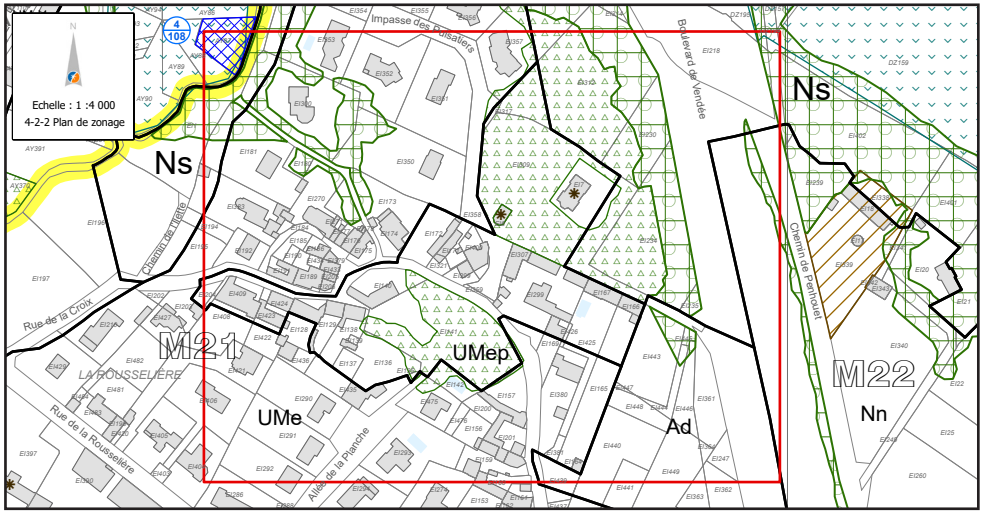
VERTOU

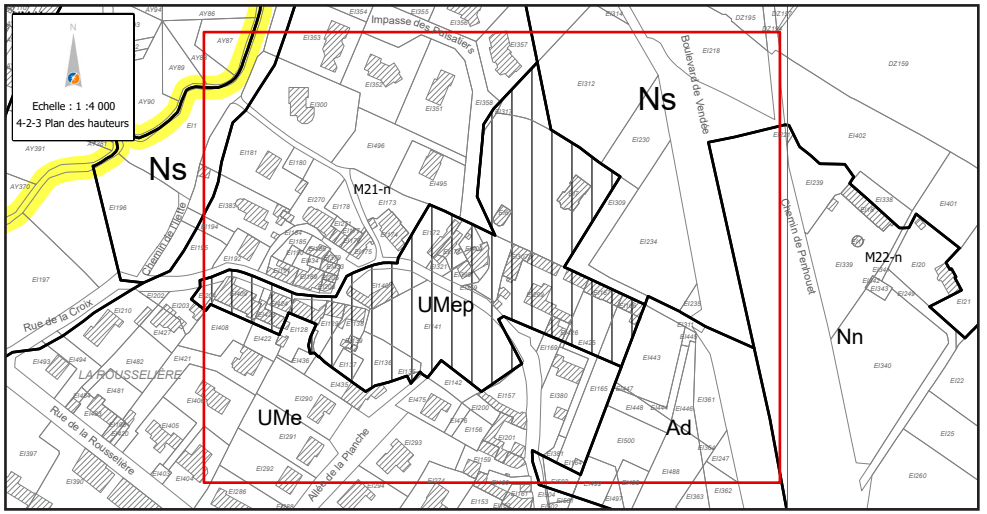
AVANT





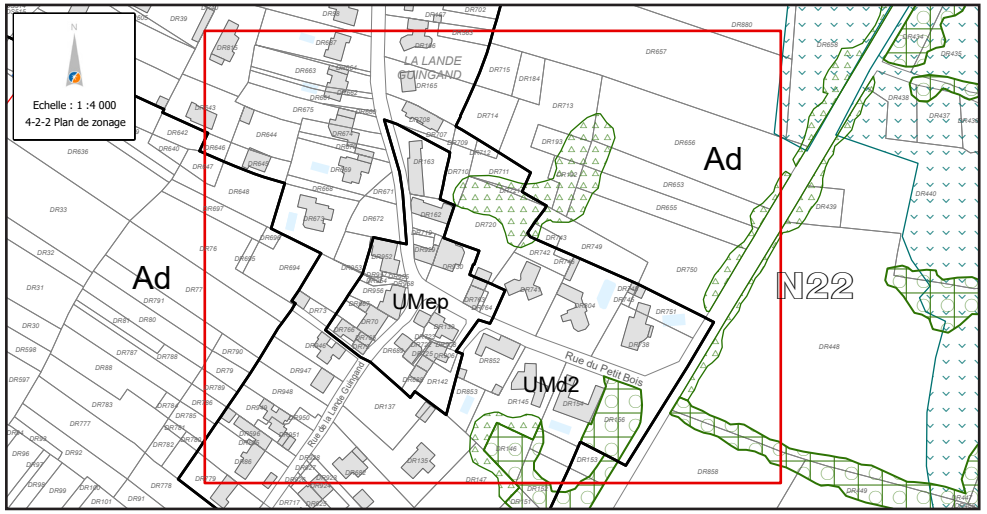
APRÈS

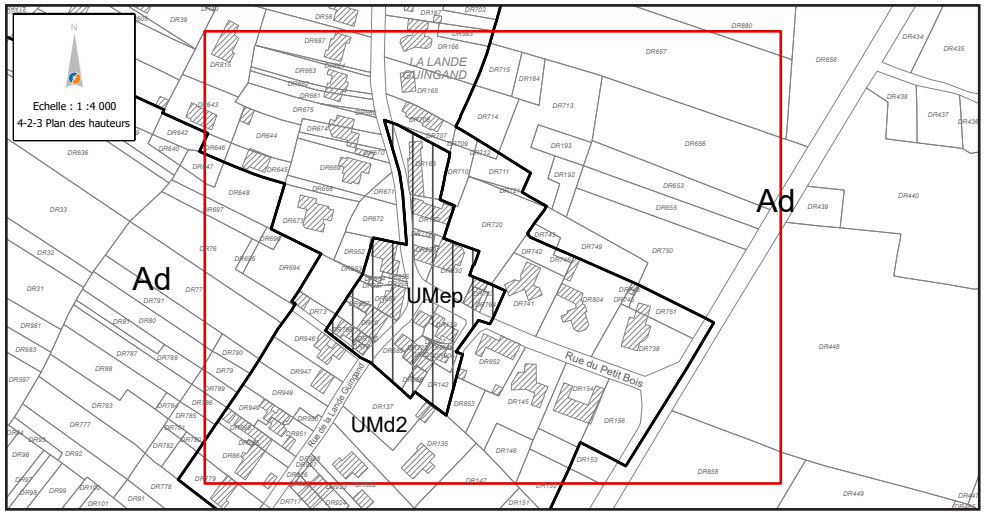




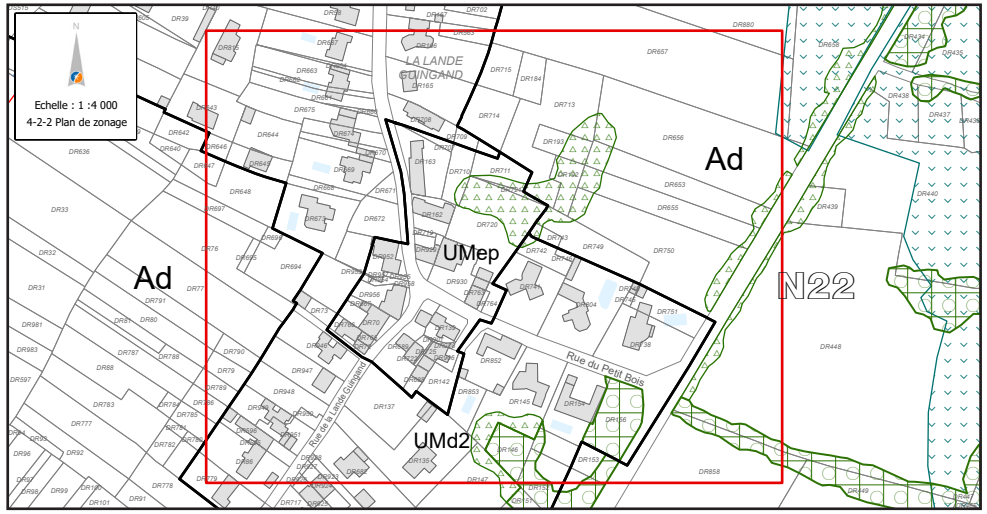
VERTOU

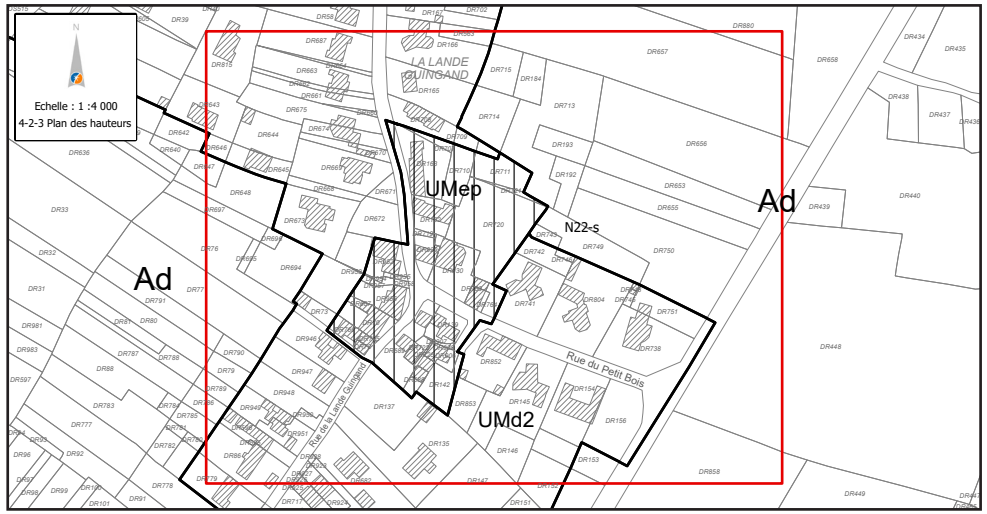
AVANT





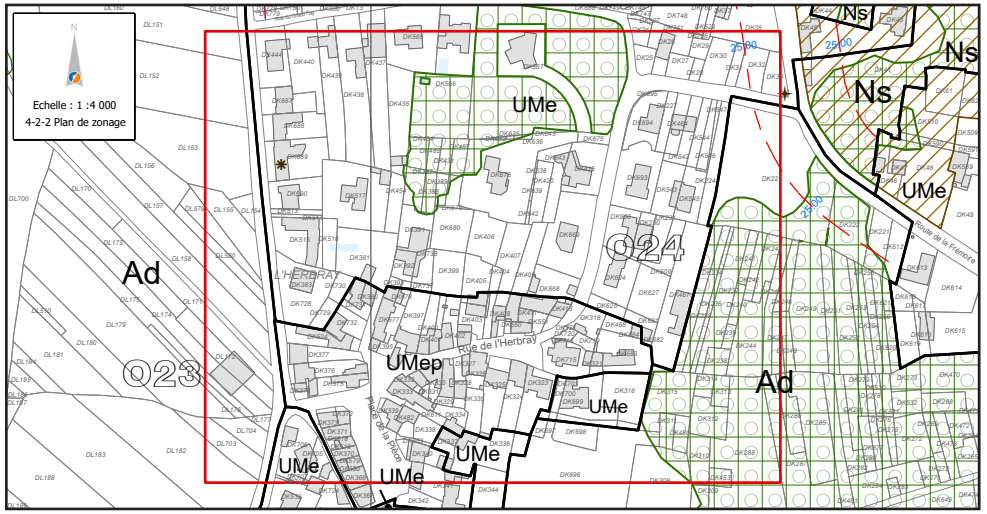
APRÈS

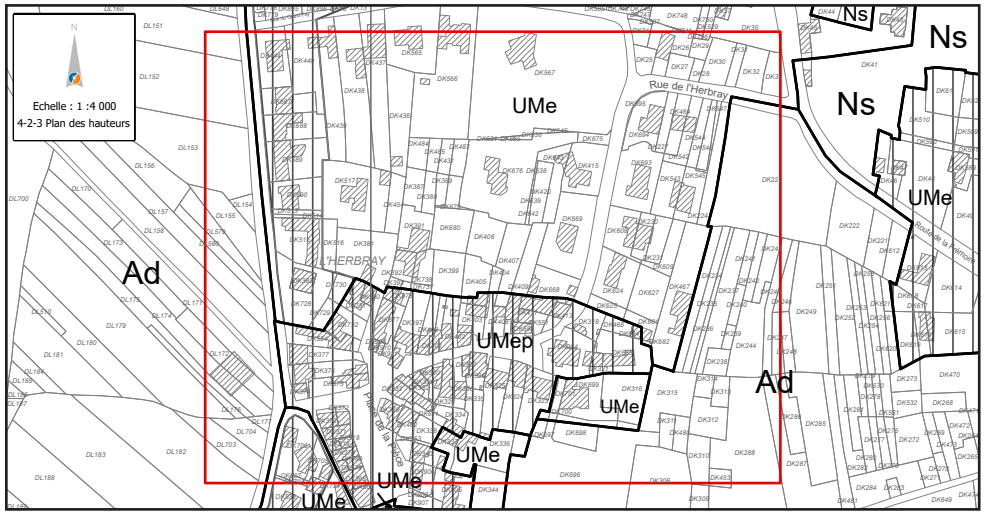




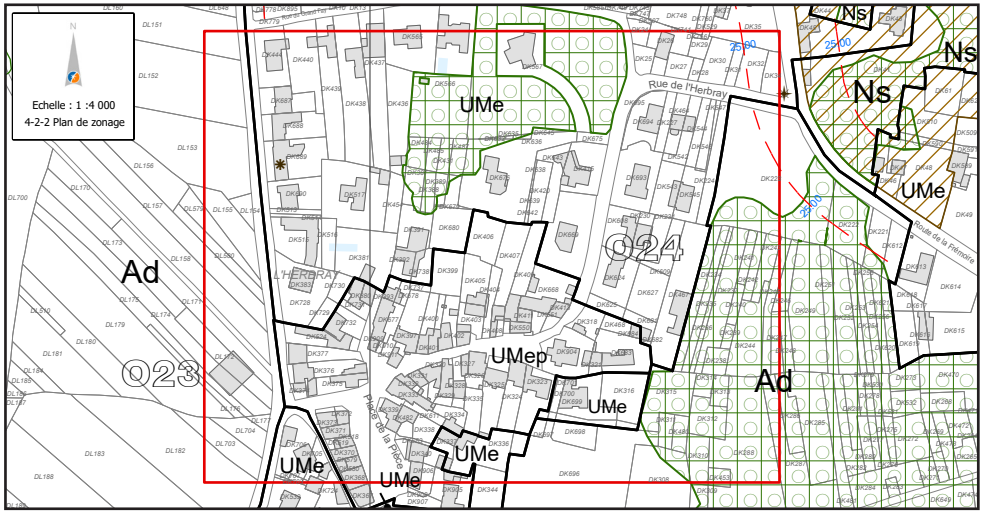
VERTOU

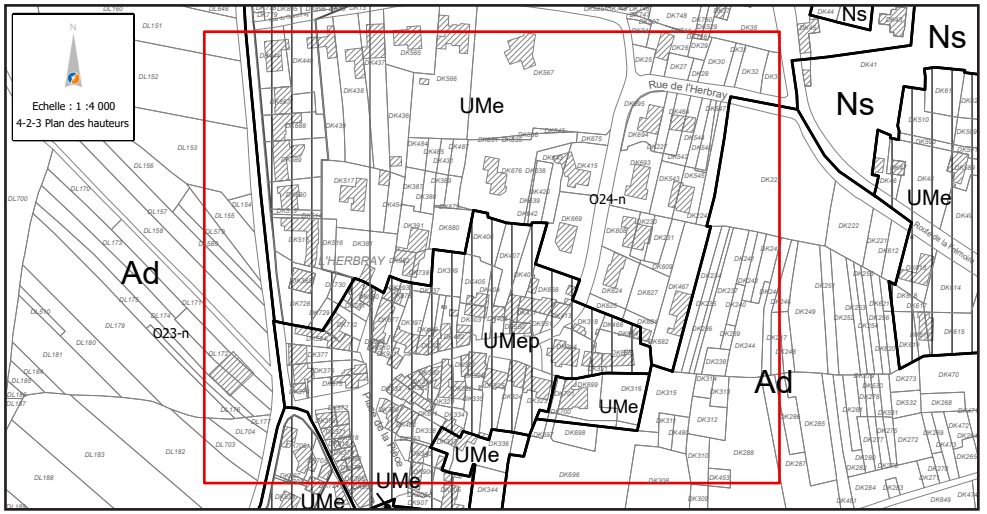
AVANT





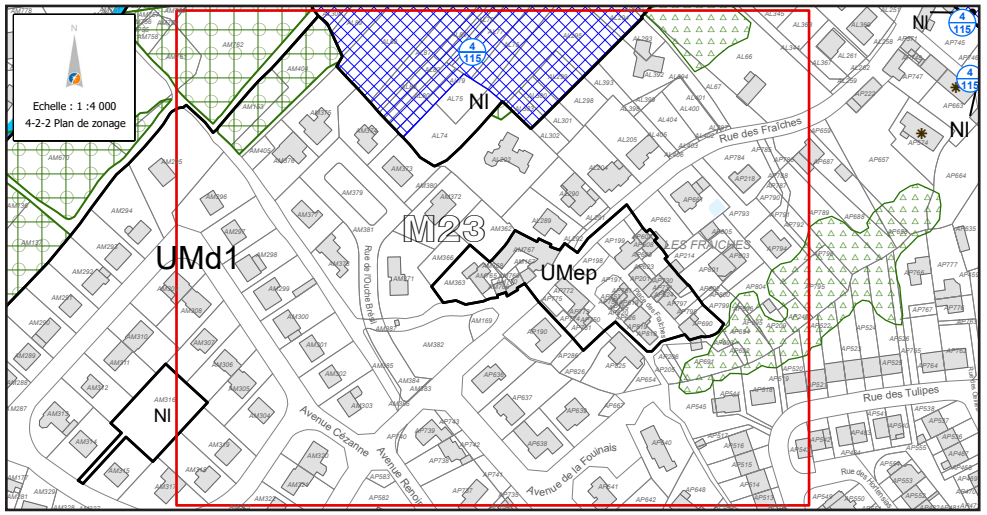
APRÈS

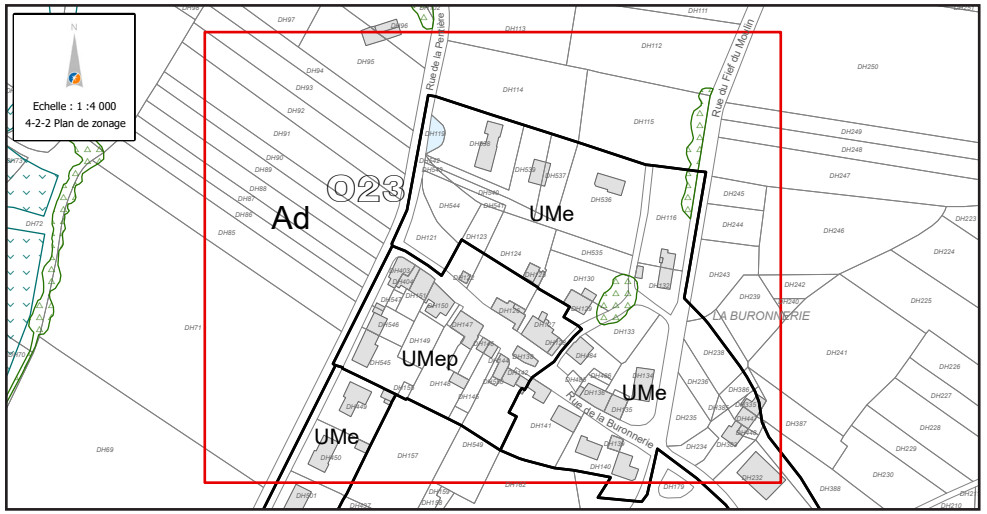




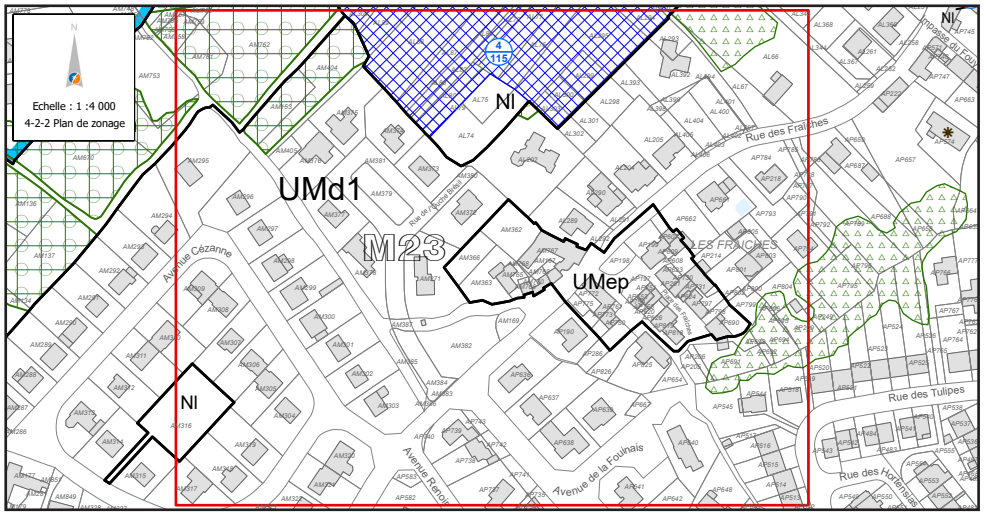
VERTOU

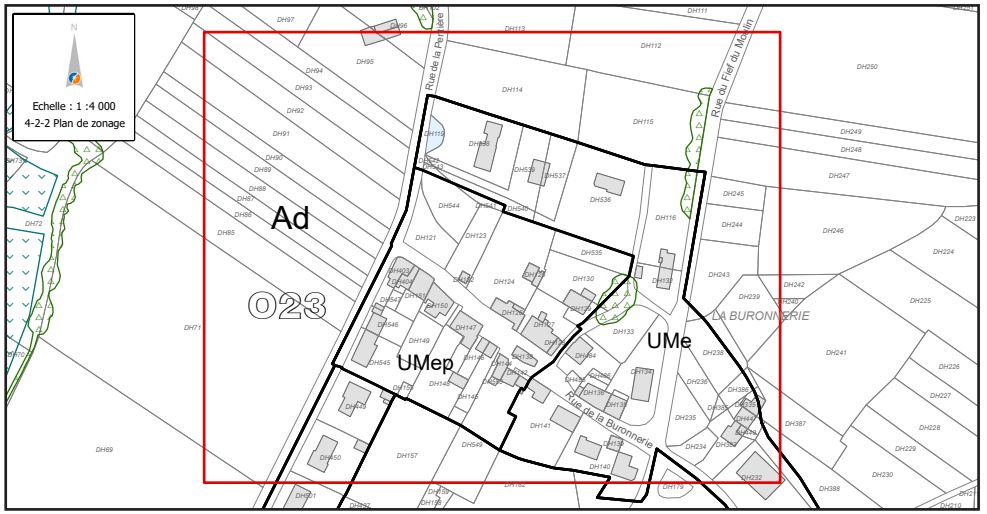
AVANT





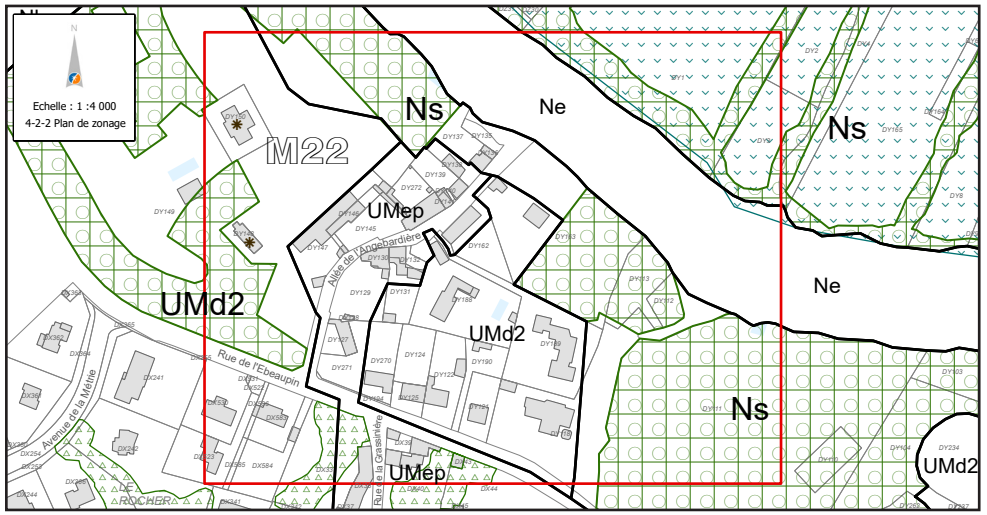
APRÈS



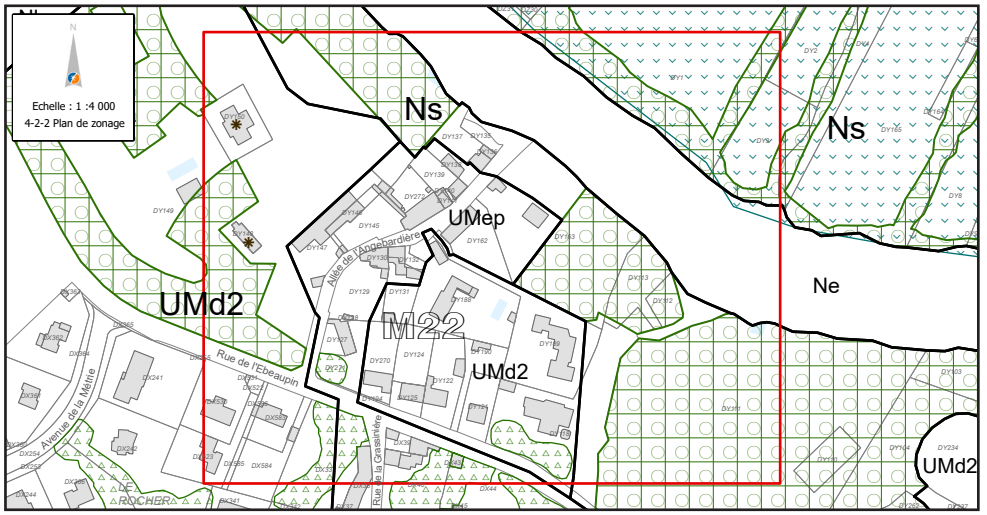


VERTOU

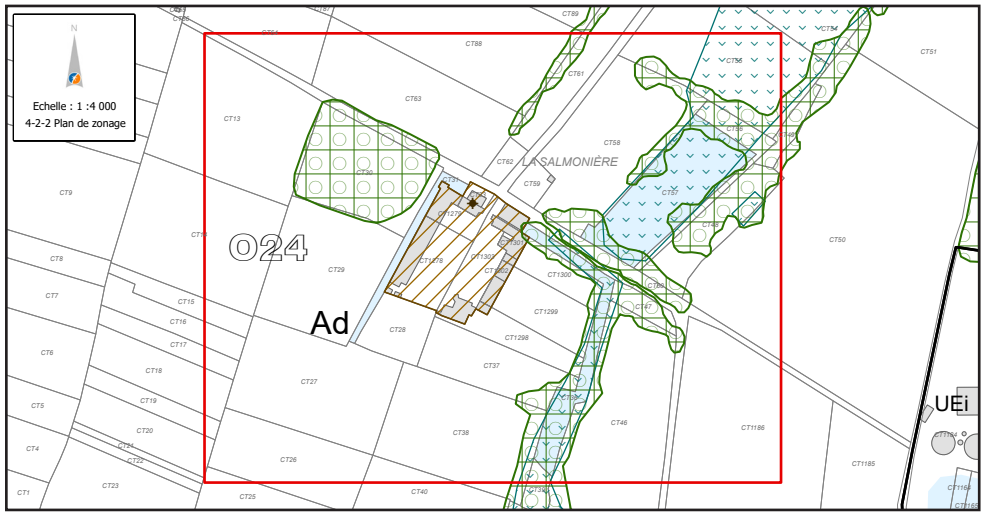
AVANT

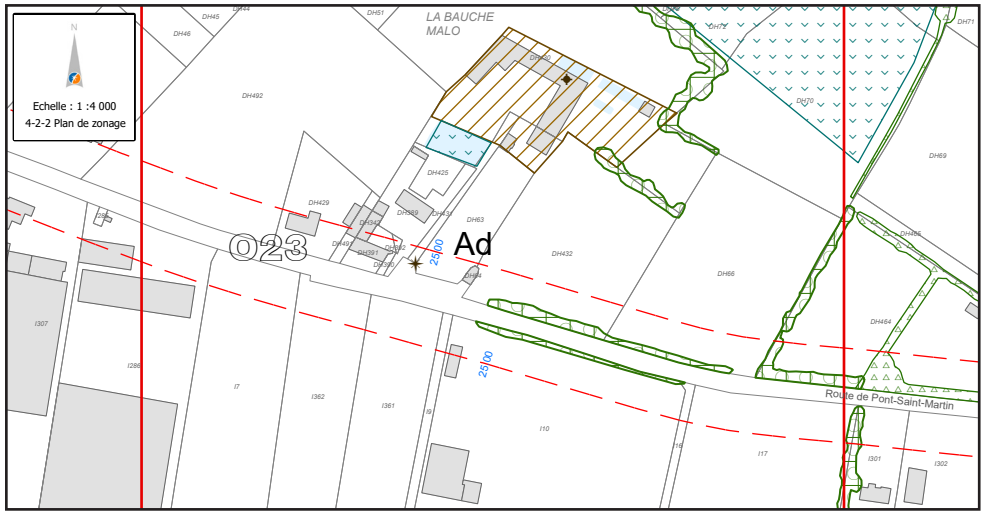


APRÈS

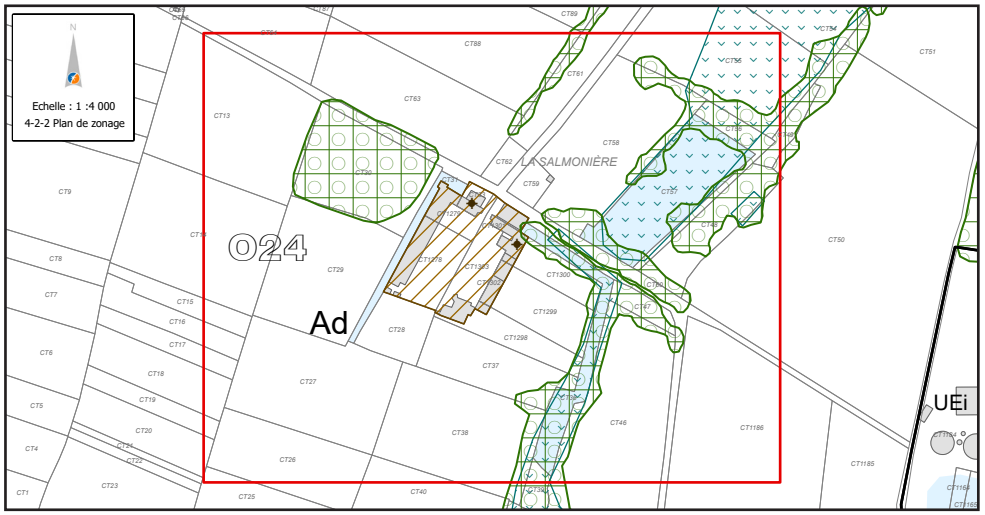


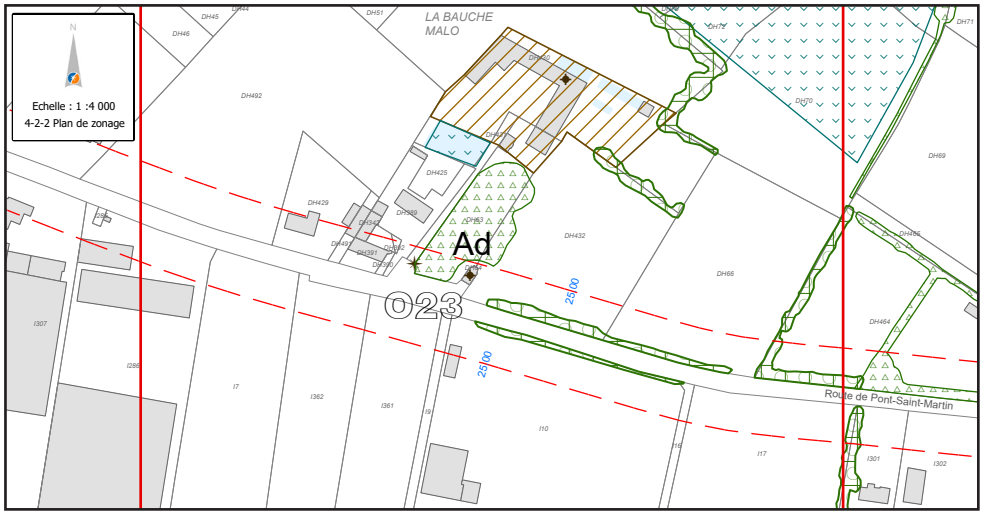
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
LA SALMONIÈRE
024
Ad
UEi


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
LA BAUCHE MALO
023
Ad
25,00
Route de Pont-Saint-Martin

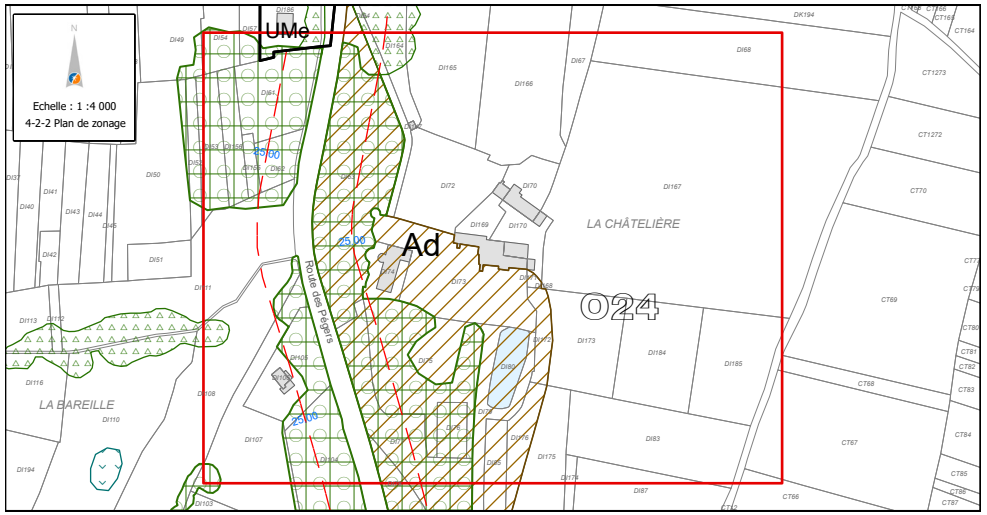
APRÈS

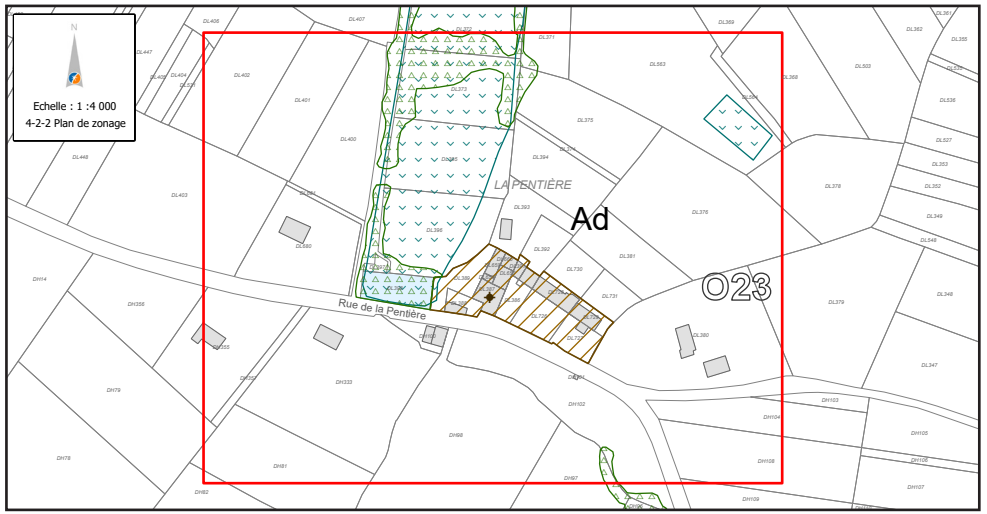

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
LA SALMONIÈRE
024
Ad
UEi


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
LA BAUCHE MALO
023
Ad
25,00
Route de Pont-Saint-Martin

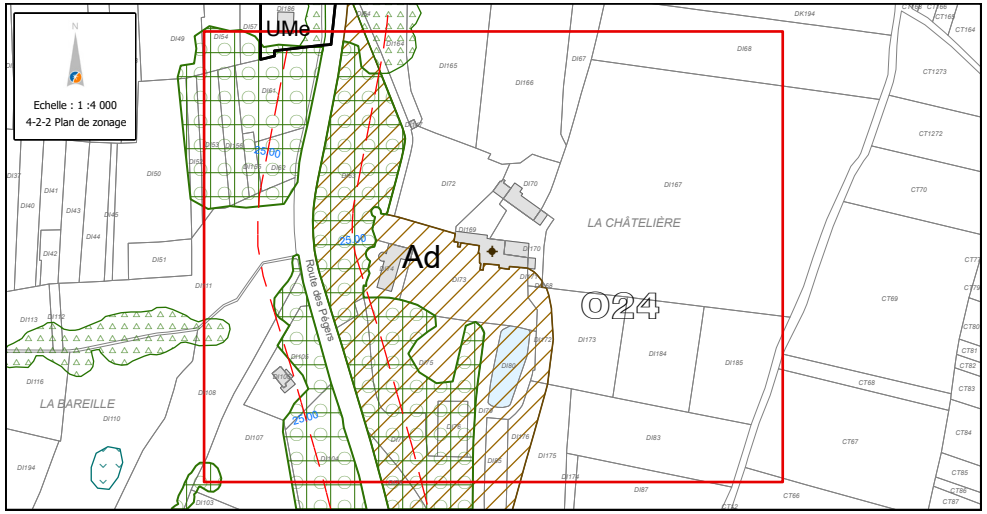
VERTOU

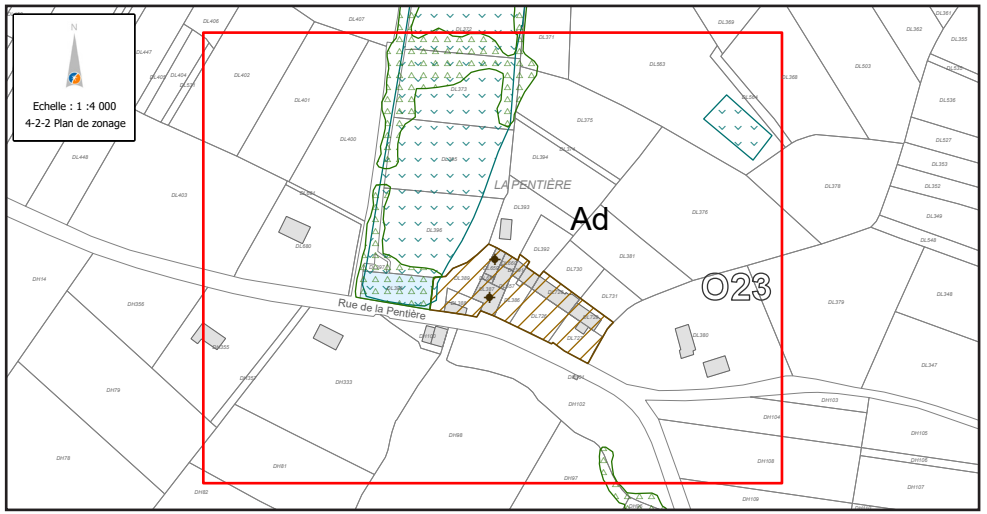
AVANT





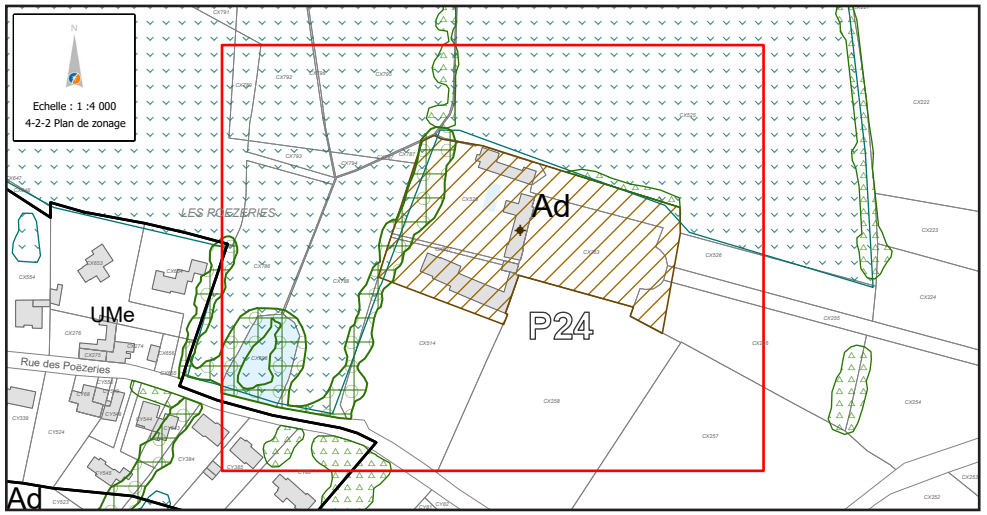
APRÈS



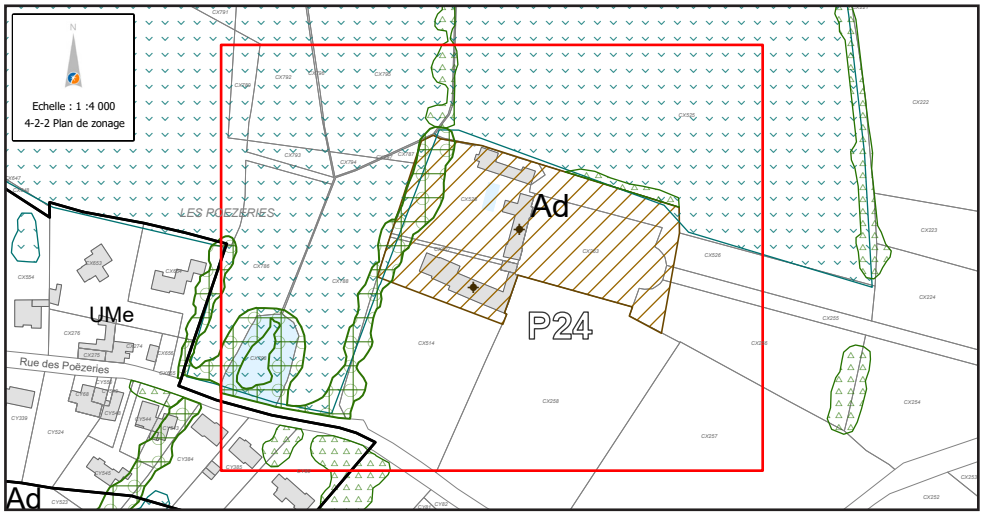


VERTOU

AVANT



APRÈS



AVANT/APRÈS

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

VERTOU

FICHE N°21 – HAMEAUX **ET PÉRIMÈTRES PATRIMONIAUX** DE VERTOU

Quartiers / lieux-dits :

Grammoire (L24/M24), Bel Air (M22), l'Angebardière (M22), les Fraiches (M23), Grolerie (M24), Ville au Blanc (M25), les Mortiers (M25), Billardière (M25), Massonnière (M25), Verrie (M26), Bourrelière (N22), Barbinière (N23), Gombergère (N24), Patis Forget (N24), Grand Noe (N25), la Ramée (N25), Denillère (N26), l'Herbray (O23/O24), Buronnerie (O23), Portillon (O24), Bastière (O24), les Pégers (O24), les Reigniers (O24), Patis Viaud (O24), Blandinière (O25), les Mustières (O25), Rousselet (P24), Rousselière (M21), Le Planty (M22),Ville Bachelier (N24), Haudière (N24)

Chemin de Penhouet (M22), manoir de l'Ebeaupin (M22), Château de la Garouère (M23), Château de la Mottechaix (M23), château du Port aux Meules (M23/N23), château de la Noë Rocard (N23), château de la Grammoire (L24), château de la Frémoire (N23/N24), château de la Palmeaudière (N24/O24), château de la Ramée (N25), Pâtis de la Bouteillerie (N25)

La Nicolière (M25), rue des Gobets (N22), rue du Petit Bois (N22), allée de la Forêt (N24), rue des Grand Champs (N24), la Ramée (N25), la Quilterie (O22), la Bauce Malo (O23), la Pentière (O23), les Hérys (O23), la Barigaudais (O23), la Chatelière (O24), la Salmonière (O24), la Bareille (O24), Portillon ud (O24), la Robardière (O24/P24), l'Angebert (O24/O25), Allée des Avineaux (O25), l'Aulnaye (O25), la Pile (P23), la Noë Roquette (P24), les Poezeries (P24), la Nouette (P24), Beauregard (P24), le Pinier (P24), les Moutiers Ouest (P24/P25), les Moutiers Est (P25), la Chesnaie (P25)

Sous-secteur(s) correspondant(s) : UMep, **Périmètres patrimoniaux : UMd, UMe, Ad, Ns**

Au nombre de trente et un, les anciens hameaux essaiment le territoire de Vertou. Ils présentent un caractère ancien, traditionnel et historique et sont protégés à ce titre. Certains éléments ou ensemble de logements sont particulièrement remarquables.

Le secteur concerne les noyaux ruraux anciens denses des villages et hameaux où les constructions* témoignent de la qualité de cette architecture (ancien habitat rural, à l'alignement et en continuité du bâti ; habitat ligérien type maisons de pêcheurs...). Ils se situent soit dans l'espace rural, soit sont insérés dans le tissu pavillonnaire tout en ayant conservé leur forme traditionnelle.

Certains ensembles de bâtisses historiques, maisons isolées au sein de leur parc, etc. ne sont pas regroupés au sein de sous-secteurs patrimoniaux ; la plupart sont disséminés au sein de la zone agricole durable « Ad » quand d'autres, notamment les châteaux et manoirs, se retrouvent enserrés dans les quartiers résidentiels récents. Pour autant, leurs caractéristiques et leurs valeurs sont identiques aux ensembles protégés par la règle spécifique aux sous-secteurs patrimoniaux UMep en l'occurrence.

Il s'agit de manoirs, château ou maison bourgeoise situés au sein de quartiers résidentiels ou en bord de Sèvre mais également de fermes, encore en activité ou non, restées à l'écart du mouvement d'urbanisation et situés au sein de la zone agricole durable.

Les dispositions du règlement ont pour finalité de conforter leur intérêt architectural et urbain (implantation des constructions* à l'alignement*, densité, hauteur* limitée à l'existant, matériaux utilisés,...). Dans ce sens, les règles d'implantation favorisent la constitution d'un front bâti en alignement* de voie* et en continuité. On notera également l'obligation qui est faite aux constructions* de s'inscrire dans des gabarits homogènes à ceux des constructions* attenantes de manière à ne pas permettre des émergences bâties qui viendraient par une trop grande hauteur* ou un épannelage* inadapté, perturber les paysages et caractères environnants.

Un cahier de recommandations urbaines et architecturales, disponible à la mairie de Vertou, visant à préserver l'identité des secteurs patrimoniaux permettra, le cas échéant, d'éclairer les choix des habitants lors de l'élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve dans ces secteurs. Ce document, élaboré à la suite d'une étude fine réalisée sur les bourgs, villages et hameaux vertaviens, rend compte des diverses possibilités d'implantation des constructions ainsi que des choix architecturaux sur l'espace bâti, formule des conseils afin d'orienter les pétitionnaires et les sensibilisent à la nécessaire intégration du bâtiment dans l'environnement.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1.Dispositions générales

Afin d'optimiser l'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture, il est préférable de les traiter comme des percements. Ainsi, il est important de conserver de part et d'autre des panneaux des rangs de tuiles ou ardoises (faitage, égout, rive). La forme rectangulaire est la plus adaptée.

B.2.2 Constructions* nouvelles

Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages **(en général parallèle à l'emprise publique ou à la voie)**, le niveau et le rythme des percements.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, polycarbonate, pvc, plexiglas, etc.) n'est pas autorisée.

Le recours à une « architecture contemporaine » peut être autorisé dans la mesure où cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains. Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant un bâti adapté aux usages actuels.La construction doit être conçue avec des matériaux nobles, durables,et traditionnels (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, ...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés.

> Façades et pignons*

- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction* ou dans la composition architecturale de la façade*. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température. **Sur les bâtiments anciens, préférer les persiennes ou les volets battants (et non volets coulissants)** ;
- 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 ;
- Les saillies* créées sur les façades* doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade* ;
- Les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve la confortation urbaine du bâti existant ;
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain ;
- 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.**Pour autant, les ouvertures très verticales et étroites sont à éviter car elles ne sont pas en lien avec les codes architecturaux traditionnels** ;
- Les bandeaux en façade* sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

> Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture gouttières et tuyaux de descente*

- **Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être de préférence en zinc ou cuivre. S'il n'est pas retenu, les descentes et les gouttières devront se rapprocher au maximum de la couleur de l'enduit de la façade.**
- Le couronnement* des constructions* 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 ;
- Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits ;
- Les constructions* d'habitation doivent intégrer des toitures à pente(s) en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux ;
- Les toitures en terrasse sont interdites ~~sur les façades* donnant sur les emprises publiques* ou voies*~~ **si elles sont visibles depuis les emprises publiques* ou voies*. Toutefois, elles peuvent être autorisées, exceptionnellement, sur des volumes secondaires en rez-de-chaussée, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, si elles sont rendues nécessaires à une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement urbain immédiat.**

Afin de garantir une transition dans l'écriture architecturale, le couronnement* des constructions* s'implantant dans les sous secteurs les plus en lien (environnement proche) avec les secteurs patrimoniaux doit être traité

AVANT/APRÈS

sous forme de comble* (se référer au plan des hauteurs). Les constructions* s'implantant dans ces sous-secteurs pourront comporter des toitures en terrasse sur leurs volumes secondaires.

> ***Vérandas***

■ Les vérandas doivent respecter tant la volumétrie que l'architecture des bâtiments existants. Les vérandas de type verrière s'intègrent parfaitement et seront privilégiées. Certains matériaux comme le PVC, le plexiglas ou le polycarbonate ou assimilés ne sont pas autorisés ne seront pas autorisés.

> ***Clôtures et portes sectionnelles***

■ Dans les secteurs patrimoniaux, de nombreux murs sont constitués de moellons de schiste apparents ou enduits. Ces murs traditionnels seront conservés ou restitués. Ils peuvent subir quelques variations et être complétés par des balustres en fer forgé, bois (voire aluminium) ou de la végétation débordante. Les éléments de ferronnerie seront travaillés selon les caractéristiques de la construction.

■ Si un mur est amené à être frangé, il sera préconisé l'édification de pilier enduit à la chaux, dont la hauteur sera cohérente avec le mur existant et le portail à poser. Le portail ne pourra pas être plus haut que les piliers.

■ Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, les bâches, les canisses, le treillis soudé, les matériaux issus de produits pétrolier (type PVC) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

■ Un soin particulier sera apporté aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.

■ Les coffrets techniques sont à intégrer au mur en pierre (porte bois ou enduite).

B.2.3 Constructions* existantes

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, polycarbonate, pvc, plexiglas, etc. ...) n'est pas autorisée.

Le recours à une « architecture contemporaine » peut être autorisé dans la mesure où cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains.

Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant un bâti adapté aux usages actuels.. La construction doit être conçue avec des matériaux nobles, durables,et traditionnels (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, ...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés.

> ***Façades* et pignons***

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

■ Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;

■ Les percements marquants de la composition générale des façades*, en particulier lorsqu'il s'agit des façades* sur espaces publics ou voies* ;

■ Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction* ou dans la composition architecturale de la façade*. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température. **Sur les bâtiments anciens, préférer les persiennes ou les volets battants (et non volets coulissants)** ;

■ La composition de la façade* et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;

■ Quand on connaît la disposition initiale de la façade*, elle doit être rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;

■ Les murs **anciens** ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout venant sont traités avec un enduit couvran~~t à base de chaux naturelle aérienne, après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice.~~ **après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice. Si la qualité du mur et des pierres le permet la mise en œuvre d'un enduit semi-couvrant laissant apparaître partiellement la pierre pourra être autorisée. Quel que soit le choix retenu les enduits seront à base de chaux naturelle aérienne ;**

■ Les enduits à finition grossière (tyrolienne...), sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites ;

■ La teinte des enduits se fera de préférence par l'emploi de sables et agrégats, si possible locaux ;

■ Les enduits dits « à pierrevue » ou « têtesvues »

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

peuvent être interdits en fonction de l'architecture de l'édifice ;

■ Le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice ;

■ La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées ;

■ L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades ;

■ La création de nouveaux percements peut être autorisée ;

■ 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 ;

■ Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;

■ En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, 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 nouveaux de modénature doivent se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues ;

■ Les menuiseries bois existantes ainsi que leur vitrerie peuvent être restaurées ou restituées ;

■ Les ouvrants sont de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;

■ Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction* en comportait à l'origine ;

■ Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits **;**

■ Une isolation légère à l'intérieur, à base de matériaux perspirants est à privilégier afin de favoriser la respiration des murs et maintenir les qualités structurelles de ces bâtiments.

> ***Couronnement* : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente***

■ Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;

■ Les éléments de décor de toiture peuvent être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;

■ Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons (se reporter au paragraphe «façades et pignons») ;

■ Les **gouttières et les** tuyaux de descente ~~sont~~ **doivent être** de préférence en zinc ou cuivre. **Si le zinc ou le cuivre ne sont pas retenus, les descentes et les gouttières devront se rapprocher au maximum de la couleur de l'enduit de la façade** ;

■ Les dauphins en fonte doivent être conservés et restaurés ;

■ Les constructions* d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux ;

■ Les toitures en terrasse sont interdites sur les façades* donnant sur les emprises publiques* ou voies***;**

■ Les toitures en terrasse sont interdites ~~sur les façades* donnant sur les emprises publiques* ou voies*~~ **si elles sont visibles depuis les emprises publiques* ou voies*. Toutefois, elles peuvent être autorisées, exceptionnellement, sur des volumes secondaires en rez-de-chaussée, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, si elles sont rendues nécessaires à une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement urbain immédiat.**

> ***Vérandas***

■ Les vérandas doivent respecter tant la volumétrie que l'architecture des bâtiments existants. Les vérandas de type verrière s'intègrent parfaitement et seront privilégiés. Certains matériaux comme le PVC, le plexiglas ou le polycarbonate ou assimilés ne seront pas autorisés.

> ***Clôtures et portes sectionnelles***

AVANT/APRÈS

■ Dans les secteurs patrimoniaux, de nombreux murs sont constitués de moellons de schiste apparents ou enduits. Ces murs traditionnels seront conservés ou restitués. Ils peuvent subir quelques variations et être complétés par des balustres en fer forgé, bois (voire aluminium) ou de la végétation débordante. Les éléments de ferronnerie seront travaillés selon les caractéristiques de la construction.

■ Si un mur est amené à être frangé, il sera préconisé l'édification de pilier enduit à la chaux, dont la hauteur sera cohérente avec le mur existant et le portail à poser. Le portail ne pourra pas être plus haut que les piliers.

■ Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, les bâches, les canisses, le treillis soudé, les matériaux issus de produits pétrolier (type PVC) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

■ Un soin particulier sera apporté aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.

■ Aussi, les coffrets techniques sont à intégrer au mur en pierre (porte bois ou enduite).

Article C.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les cœurs d'ilots végétalisés des secteurs traditionnels présentent un intérêt pour les continuités écologiques, la qualité des paysages, la préservation de l'intimité. Afin de préserver ces espaces de respiration, toute création de voie nouvelle permettant un maillage viaire en cœur d'ilot sera à éviter.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

VERTOU

FICHE N°21 – HAMEAUX **ET PÉRIMÈTRES PATRIMONIAUX** DE VERTOU

Quartiers / lieux-dits :

Grammoire (L24/M24), Bel Air (M22), l'Angebardière (M22), les Fraiches (M23), Grolerie (M24), Ville au Blanc (M25), les Mortiers (M25), Billardière (M25), Massonnière (M25), Verrie (M26), Bourrelière (N22), Barbinière (N23), Gombergère (N24), Patis Forget (N24), Grand Noe (N25), la Ramée (N25), Denillère (N26), l'Herbray (O23/O24), Buronnerie (O23), Portillon (O24), Bastière (O24), les Pégers (O24), les Reigniers (O24), Patis Viaud (O24), Blandinière (O25), les Mustières (O25), Rousselet (P24), Rousselière (M21), Le Planty (M22),Ville Bachelier (N24), Haudière (N24)

Chemin de Penhouet (M22), manoir de l'Ebeaupin (M22), Château de la Garouère (M23), Château de la Mottechaix (M23), château du Port aux Meules (M23/N23), château de la Noë Rocard (N23), château de la Grammoire (L24), château de la Frémoire (N23/N24), château de la Palmeaudière (N24/O24), château de la Ramée (N25), Pâtis de la Bouteillerie (N25)

La Nicolière (M25), rue des Gobets (N22), rue du Petit Bois (N22), allée de la Forêt (N24), rue des Grand Champs (N24), la Ramée (N25), la Quilterie (O22), la Bauce Malo (O23), la Pentière (O23), les Hérys (O23), la Barigaudais (O23), la Chatelière (O24), la Salmonière (O24), la Bareille (O24), Portillon ud (O24), la Robardière (O24/P24), l'Angebert (O24/O25), Allée des Avineaux (O25), l'Aulnaye (O25), la Pile (P23), la Noë Roquette (P24), les Poezeries (P24), la Nouette (P24), Beauregard (P24), le Pinier (P24), les Moutiers Ouest (P24/P25), les Moutiers Est (P25), la Chesnaie (P25)

Sous-secteur(s) correspondant(s) : UMep, **Périmètres patrimoniaux : UMd, UMe, Ad, Ns**

Au nombre de trente et un, les anciens hameaux essaiment le territoire de Vertou. Ils présentent un caractère ancien, traditionnel et historique et sont protégés à ce titre. Certains éléments ou ensemble de logements sont particulièrement remarquables.

Le secteur concerne les noyaux ruraux anciens denses des villages et hameaux où les constructions* témoignent de la qualité de cette architecture (ancien habitat rural, à l'alignement et en continuité du bâti ; habitat ligérien type maisons de pêcheurs...). Ils se situent soit dans l'espace rural, soit sont insérés dans le tissu pavillonnaire tout en ayant conservé leur forme traditionnelle.

Certains ensembles de bâtisses historiques, maisons isolées au sein de leur parc, etc. ne sont pas regroupés au sein de sous-secteurs patrimoniaux ; la plupart sont disséminés au sein de la zone agricole durable « Ad » quand d'autres, notamment les châteaux et manoirs, se retrouvent enserrés dans les quartiers résidentiels récents. Pour autant, leurs caractéristiques et leurs valeurs sont identiques aux ensembles protégés par la règle spécifique aux sous-secteurs patrimoniaux UMep en l'occurrence.

Il s'agit de manoirs, château ou maison bourgeoise situés au sein de quartiers résidentiels ou en bord de Sèvre mais également de fermes, encore en activité ou non, restées à l'écart du mouvement d'urbanisation et situés au sein de la zone agricole durable.

Les dispositions du règlement ont pour finalité de conforter leur intérêt architectural et urbain (implantation des constructions* à l'alignement*, densité, hauteur* limitée à l'existant, matériaux utilisés,...). Dans ce sens, les règles d'implantation favorisent la constitution d'un front bâti en alignement* de voie* et en continuité. On notera également l'obligation qui est faite aux constructions* de s'inscrire dans des gabarits homogènes à ceux des constructions* attenantes de manière à ne pas permettre des émergences bâties qui viendraient par une trop grande hauteur* ou un épannelage* inadapté, perturber les paysages et caractères environnants.

Un cahier de recommandations urbaines et architecturales, disponible à la mairie de Vertou, visant à préserver l'identité des secteurs patrimoniaux permettra, le cas échéant, d'éclairer les choix des habitants lors de l'élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve dans ces secteurs. Ce document, élaboré à la suite d'une étude fine réalisée sur les bourgs, villages et hameaux vertaviens, rend compte des diverses possibilités d'implantation des constructions ainsi que des choix architecturaux sur l'espace bâti, formule des conseils afin d'orienter les pétitionnaires et les sensibilisent à la nécessaire intégration du bâtiment dans l'environnement.

AVANT/APRÈS

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1 Implantation des constructions*

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

La bande constructible* principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique* ou de voie*.

Sauf indication contraire figurant au règlement graphique, les constructions* doivent être implantées soit en limite d'emprise publique* ou de voie* soit en recul* de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise publique* ou de voie*.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions* existantes à la date d'approbation du PLUm. L'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction* existante ou celle des constructions* directement contiguës dans leur prolongement.

B.1.2 Hauteur* et volumétrie des constructions*

B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Toute construction* doit tenir compte des éléments de rythme, de gabarits et de volumétrie qui caractérisent les secteurs patrimoniaux.

La hauteur* des constructions* nouvelles et des extensions limitées* doit s'inscrire entre la hauteur* la plus haute et la plus faible des constructions* situées sur le terrain d'assiette du projet* ou sur les terrains contigus.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration et d'extension de constructions* existantes les hauteurs* précédemment considérées peuvent être regardées à l'échelle de l'îlot au sein duquel le projet vient s'implanter.

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 (décrochés de ligne de faîtage et de hauteur à l'égout).

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1.Dispositions générales

Afin d'optimiser l'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture, il est préférable de les traiter comme des percements. Ainsi, il est important de conserver de part et d'autre des panneaux des rangs de tuiles ou ardoises (faitage, égout, rive). La forme rectangulaire est la plus adaptée.

B.2.2 Constructions* nouvelles

Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages **(en général parallèle à l'emprise publique ou à la voie),** le niveau et le rythme des percements.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, polycarbonate, pvc, plexiglas, etc.) n'est pas autorisée.

Le recours à une « architecture contemporaine » peut être autorisé dans la mesure où cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains. Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant un bâti adapté aux usages actuels.La construction doit être conçue avec des matériaux nobles, durables,et traditionnels (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, ...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés.

> ***Façades et pignons***

■ Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction* ou dans la composition architecturale de la façade*. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température. **Sur les bâtiments anciens, préférer les persiennes ou les volets battants (et non volets coulissants)**;

■ 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 ;

■ Les saillies* créées sur les façades* doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade* ;

■ Les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve le confortement urbain du bâti existant ;

■ Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain ;

■ 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. **Pour autant, les ouvertures très verticales et étroites sont à éviter car elles ne sont pas en lien avec les codes architecturaux traditionnels** ;

■ Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

> ***Couronnement* : toiture, couverture, ouvertures de toiture**, *gouttières et tuyaux de descente*

■ **Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être de préférence en zinc ou cuivre. S'il n'est pas retenu, les descentes et les gouttières devront se rapprocher au maximum de la couleur de l'enduit de la façade.**

■ Le couronnement* des constructions* 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 ;

■ Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits ;

■ Les constructions* d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux ;

■ Les toitures en terrasse sont interdites ~~sur les façades* donnant sur les emprises publiques* ou voies*~~ **si elles sont visibles depuis les emprises publiques* ou voies*. Toutefois, elles peuvent être autorisées, exceptionnellement, sur des volumes secondaires en rez-de-chaussée, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, si elles sont rendues nécessaires à une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement urbain immédiat.**

Afin de garantir une transition dans l'écriture architecturale, le couronnement* des constructions* s'implantant dans les sous secteurs les plus en lien (environnement proche) avec les secteurs patrimoniaux doit être traité sous forme de comble* (se référer au plan des hauteurs). Les constructions* s'implantant dans ses sous-secteurs peuvent comporter des toitures en terrasse sur leurs volumes secondaires.

> ***Vérandas***

■ **Les vérandas doivent respecter tant la volumétrie que l'architecture des bâtiments existants. Les vérandas de type verrière s'intègrent parfaitement et seront privilégiées. Certains matériaux comme le PVC, le plexiglas ou le polycarbonate ou assimilés ne sont pas autorisés ne seront pas autorisés.**

> ***Clôtures et portes sectionnelles***

■ **Dans les secteurs patrimoniaux, de nombreux murs sont constitués de moellons de schiste apparents ou enduits. Ces murs traditionnels seront conservés ou restitués. Ils peuvent subir quelques variations et être complétés par des balustres en fer forgé, bois (voire aluminium) ou de la végétation débordante. Les éléments de ferronnerie seront travaillés selon les caractéristiques de la construction.**

■ **Si un mur est amené à être frangé, il sera préconisé l'édification de pilier enduit à la chaux, dont la hauteur sera cohérente avec le mur existant et le portail à poser. Le portail ne pourra pas être plus haut que les piliers.**

■ **Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, les bâches, les canisses, le treillis soudé, les matériaux issus de produits pétrolier (type PVC) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.**

■ **Un soin particulier sera apporté aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.**

■ **Les coffrets techniques sont à intégrer au mur en pierre (porte bois ou enduite).**

B.2.3 Constructions* existantes

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, polycarbonate, pvc, plexiglas, etc. ...) n'est pas autorisée.

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE 3E PARTIE

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE 3E PARTIE

AVANT/APRÈS

Le recours à une « architecture contemporaine » peut être autorisé dans la mesure où cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains. Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant un bâti adapté aux usages actuels.. La construction doit être conçue avec des matériaux nobles, durables,et traditionnels (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, ...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés.

> ***Façades* et pignons***

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- Les percements marquants de la composition générale des façades*, en particulier lorsqu'il s'agit des façades* sur espaces publics ou voies* ;
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction* ou dans la composition architecturale de la façade*. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température. **Sur les bâtiments anciens, préférer les persiennes ou les volets battants (et non volets coulissants)**;
- La composition de la façade* et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;
- Quand on connaît la disposition initiale de la façade*, elle est rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;
- Les murs **anciens** ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout venant sont traités avec un enduit couvrant~~t à base de chaux naturelle aérienne, après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice~~ **après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice. Si la qualité du mur et des pierres le permet la mise en œuvre d'un enduit semi-couvrant laissant apparaître partiellement la pierre pourra être autorisée. Quel que soit le choix retenu les enduits seront à base de chaux naturelle aérienne ;**
- Les enduits à finition grossière (tyrolienne...), sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites ;
- La teinte des enduits se fait de préférence par l'emploi de sables et agrégats, si possible locaux ;
- Les enduits dits « à pierrevue » ou « têtesvues » peuvent être interdits en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- Le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées ;
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades* ;
- La création de nouveaux percements peut être autorisée ;
- 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 ;
- Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;
- En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, 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 nouveaux de modénature doivent se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues ;
- Les menuiseries bois existantes ainsi que leur vitrerie peuvent être restaurées ou restituées ;
- Les ouvrants sont de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction* en comportait à l'origine.
- Les bandeaux en façade* sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.
- **Une isolation légère à l'intérieur, à base de matériaux perspirants est à privilégier afin de favoriser la respiration des murs et maintenir les qualités structurelles de ces bâtiments.**

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

> ***Couronnement* : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente***

- **Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;**
- Les éléments de décor de toiture peuvent être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons (se reporter au 11.2.2 Façades et pignons, ~~murs de clôture~~) ;
- Les **gouttières et les** tuyaux de descente ~~sont~~ **doivent être** de préférence en zinc ou cuivre. **Si le zinc ou le cuivre ne sont pas retenus, les descentes et les gouttières devront se rapprocher au maximum de la couleur de l'enduit de la façade** ;
- Les dauphins en fonte sont conservés et restaurés ;
- Les constructions* d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux ;
- Les toitures en terrasse sont interdites ~~sur les façades* donnant sur les emprises publiques* ou voies*~~ **si elles sont visibles depuis les emprises publiques* ou voies*. Toutefois, elles peuvent être autorisées, exceptionnellement, sur des volumes secondaires en rez-de-chaussée, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, si elles sont rendues nécessaires à une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement urbain immédiat.**

RÈGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE

3E PARTIE

> ***Vérandas***

- **Les vérandas doivent respecter tant la volumétrie que l'architecture des bâtiments existants. Les vérandas de type verrière s'intègrent parfaitement et seront privilégiés. Certains matériaux comme le PVC, le plexiglas ou le polycarbonate ou assimilés ne seront pas autorisés.**

> ***Clôtures et portes sectionnelles***

- **Dans les secteurs patrimoniaux, de nombreux murs sont constitués de moellons de schiste apparents ou enduits. Ces murs traditionnels seront conservés ou restitués. Ils peuvent subir quelques variations et être complétés par des balustres en fer forgé, bois (voire aluminium) ou de la végétation débordante. Les éléments de ferronnerie seront travaillés selon les caractéristiques de la construction.**
- **Si un mur est amené à être frangé, il sera préconisé l'édification de pilier enduit à la chaux, dont la hauteur sera cohérente avec le mur existant et le portail à poser. Le portail ne pourra pas être plus haut que les piliers.**
- **Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, les bâches, les canisses, le treillis soudé, les matériaux issus de produits pétrolier (type PVC) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.**
- **Un soin particulier sera apporté aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.**
- **Aussi, les coffrets techniques sont à intégrer au mur en pierre (porte bois ou enduite).**

Article C.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les cœurs d'ilots végétalisés des secteurs traditionnels présentent un intérêt pour les continuités écologiques, la qualité des paysages, la préservation de l'intimité. Afin de préserver ces espaces de respiration, toute création de voie nouvelle permettant un maillage viaire en cœur d'ilot sera à éviter.

C. Bilan des évolutions de la procédure de modification n°1 et des surfaces impactées

C.1. Outils

Est présenté ici le bilan des évolutions des différents outils, en nombre, en surface et linéaire.

OUTILS CONCERNÉS PAR LA MODIFICATION N°1	SURFACE OU DENOMBREMENT AVANT LA MODIFICATION 1	SURFACE OU DENOMBREMENT APRÈS LA MODIFICATION 1	%
EPP	1 257 ha	1 269 ha (+12 ha)	+0,95
EPP ZH	9 162 ha	9 158 ha (-4 ha)	-0,04
EBC	4 082 ha	4 086 ha (+4 ha)	+0,10
ER	431 ha	448 ha (+17ha)	+3,94
Patrimoine bâti	3 402	3 412 (+10)	+0,29
Patrimoine bâti (linéaire)	31 144 m	35 741 m (+4 597m)	+14,76
Petit patrimoine bâti	722	739 (+17)	+2,35
Cônes de vue	35	37 (+2)	+5,71
Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination en zones A et N	173	187 (+6)	+3,47
Séquences urbaines de type 1 et 2	16 458 m	18 404 m (+1946m)	+11,82
Périmètre patrimonial	339 ha	368 ha (+30 ha)	+8,85

Bilan des STECAL en zone A et N :
Dans le PLUm approuvé, les secteurs Acl sont au nombre de 54, tandis que les secteurs Ncl sont au nombre de 33.

Via cette procédure, il est proposé de créer une nouvelle catégorie de STECAL, à destination de l'habitat dual, gens du voyage : Acl5. L'évolution proposée consiste à remplacer un sous-secteur Acl2, situé à Nantes, Angle Chaillou, par ce nouveau sous-secteur Acl5 sur un périmètre identique. Toutefois, 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 50m supplémentaires.

Par ailleurs, à Bouguenais, un Acl1 évolue en Acl4, afin de conforter l'activité de refuge pour animaux, portée par la SPA.

Le projet de modification n°1 propose les évolutions suivantes :

	Territoire du Sud-Ouest	Territoire Loire, Sèvre et Vignoble	Territoire Erdre et Loire	Territoire Erdre et Cens	Territoire Loire Chézine	Territoire Nantes	Total
Nbre de Acl1 / Ncl1	-1	/	/	/	/	/	**-1**
Nbre de Acl2 / Ncl2	/	/	+1	/	/	-1	**/**
Nbre de Acl3 / Ncl3	/	/	/	/	/	/	**/**
Nbre de Acl4 / Ncl4	+1	/	+1	/	/	+1	**+3**
Nbre de Acl5	/	/	/	/	/	+ 1	**+1**
Total	**/**	**/**	**+2**	**/**	**/**	**+ 1**	**+3**

La surface cumulée des 3 STECAL créés représente 6 514 m² (soit 0,65 ha).

C.2. Surfaces de zones

Récapitulatif des surfaces (en hectares) suite à la modification n°1.

TERRITOIRES / SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
U	0	0	4,26	0	64,50	0	**68,76**
UEi	2,68	261,56	229,80	164,69	399,50	415,56	**1 473,79**
UEm	392,82	410,31	783,27	523,31	396,01	321,29	**2 827,01**
UMa	108,67	100,88	76,50	209,03	932,10	106,79	**1 533,97**
UMap	3,18	4,66	27,72	78,89	231,89	54,33	**400,67**
UMb	94,20	44,74	95,13	151,65	857,00	17,19	**1 259,91**
UMb1	0	7,29	0	0	0	0	**7,29**
UMb2	0	0	0	0	184,30	0	**184,30**
UMb3a	0	0	8,72	0	0	0	**8,72**
UMb3b	0	0	16,21	0	0	0	**16,21**
UMc	151,13	109,84	259,79	187,16	1 306,14	328,17	**2 342,23**
UMcp	0	5,05	34,89	0	44,84	10,89	**95,67**
UMd1	1 099,30	909,69	777,90	1745,40	0	749,35	**5 281,64**
UMd1p	0,61	74,58	0	43,33	0	0	**118,52**
UMd2	103,85	99,69	123,19	413,25	0	189,01	**928,99**
UMd2p	3,02	0	61,14	41,43	0	1	**106,59**
UMd2SC	21,87	0	0	0	0	0	**21,87**
UMd2SI	56,91	0	0	0	0	0	**56,91**
UMe	140,54	143,86	73,59	241,33	48,28	143,10	**790,70**
UMeL1	0	0	0	0	0	22,07	**22,07**
UMeL1p	0	0	0	0	0	18,57	**18,57**
UMeL2	0	0	0	0	0	22,03	**22,03**
UMeL2p	0	0	0	0	0	4,58	**4,58**
UMep	7,83	18,54	4,41	85,57	10,20	128,00	**254,55**
UMeSI	14,34	0	0	0	0	0	**14,34**
US	45,72	99,49	227,12	268,23	290,25	311,35	**1 242,16**
USgv	4,85	7,88	7,21	6,73	6,30	3,93	**36,90**
TOTAL U	**2 251,52**	**2 298,06**	**2 810,85**	**4 160,00**	**4 771,31**	**2 847,21**	**19 138,95**

TERRITOIRES / SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
1AU	0	0	0	0	31,64	0	**31,64**
1AUEi	0	50,35	0	0	0	0	**50,35**
1AUEm	29,23	25,76	7,73	11,02	0	16,48	**90,22**
1AUMb	0	72,22	0	34,48	1,07	6,24	**114,01**
1AUMc	25,36	0	2,53	1,69	0	30,61	**60,19**
1AUMd1	18,58	1,60	0	33,75	0	9,07	**63,00**
1AUS	27,05	4,40	0	8,30	0	0,52	**40,27**
2AU	107,46	19,11	87,47	109,91	35,96	162,71	**522,62**
TOTAL AU	**207,68**	**173,44**	**97,73**	**199,15**	**68,67**	**225,63**	**972,30**

TERRITOIRES / SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
Acl1	3	2,66	9,08	0,71	0	10,21	**25,66**
Acl2	0,65	0,07	1,45	0	0	2,01	**4,18**
Acl4	0	1,55	8,37	0	0	4,92	**14,84**
Acl5	0	0	0	0	0,11	0	**0,11**
Ad	3 437,67	3 310,71	2 176,06	2 397,25	21,26	3 570,83	**14 913,78**
AdL1	0	0	0	0	0	176,84	**176,84**
AdL2	0	0	0	0	0	1 173,01	**1 173,01**
Ao	40,93	66,07	23,58	0	4,22	118,58	**253,38**
Ap	0	0	0	211,05	0	0	**211,05**
TOTAL A	**3 482,06**	**3 381,06**	**2 218,54**	**2 609,01**	**25,59**	**5 056,40**	**16 772,85**

TERRITOIRES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
Ncl1	4,11	8,46	4,00	0	0	0,98	**17,55**
Ncl2	0	0,03	0,15	1,08	0	0	**1,26**
Ncl4	1,33	0	5,34	0	0,46	4,21	**11,34**
Nclgo	0	0	0	0	4,05	0	**4,05**
Ne	97,93	343,40	355,24	295,42	468,59	390,60	**1 951,18**
Nf	53,92		302,16	302,96	0	300,60	**959,64**
NfL1	0	0	0	0	0	78,78	**78,78**
NfL2	0	0	0	0	0	163,44	**163,44**
Nl	199,78	241,48	489,97	553,11	725,49	280,56	**2 490,39**
Nn	691,07	406,90	455,02	673,99	52,09	539,98	**2 817,05**
Ns	917,02	1 357,90	1 621,85	455,89	339,76	3 244,11	**7 936,53**
TOTAL N	**1 965,16**	**2 356,17**	**3 233,73**	**2 282,45**	**1 590,44**	**5 003,26**	**16 431,21**
PSMV	0	0	0	0	122,60	0	**122,60**
TOTAL	**7 906,61**	**8 209,73**	**8 360,85**	**9 250,61**	**6 578,61**	**13 132,50**	**53 437,91**

Le tableau "récapitulatif des surfaces" ci-avant présente de manière exhaustive toutes les superficies des zonages du projet de modification du PLUm. Le remaniement cadastral de la commune de Saint-Jean de Boiseau participe de façon non significative à l'évolution de ces surfaces (cf. point 7 page 903). En effet, les surfaces métriques ont évolué de manière minime, mais sans changement des règles graphiques dans le fond.

L'ensemble des évolutions liées aux surfaces de zone sont explicitées dans le point ci-après "IV.1. Incidences notables écartées sur les 11 enjeux de l'état initial de l'environnement"..

Chapitre 4

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

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

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLUm est actualisée de façon à présenter l'analyse des incidences et la conduite de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) liées à la mise en œuvre de la modification n°1 du PLUm sur l'environnement. La séquence ERC permet d'englober toutes les thématiques relatives à l'environnement et s'applique de manière proportionnée aux enjeux et projets.

Il s'agit donc à travers cette actualisation de compléter :

- l'analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification n°1 sur l'environnement et les impacts éventuels sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier des incidences Natura 2000;
- en cas d'incidences négatives, la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, le cas échéant, chercher à compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification sur l'environnement.

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

Ce chapitre présente l'analyse des incidences de la modification n°1 au regard des onze enjeux environnementaux retenus à l'issue du diagnostic, comprenant les incidences positives ou négatives notables, probables qui en découlent, en lien avec les évolutions du règlement écrit et graphique.

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

La modification, comme précisé précédemment, présente un solde de +8 ha en EPP, +4 ha en EBC.

Plus précisement, ci-dessous l'analyse des arbres, bosquets, forêts qui sont protégés et valorisés dans la modification n°1 :

- zones urbaines : 343 ha (+9,9) d'EPP, 381,6 ha (+2,6) d'EBC
- zones à urbaniser : 16,1 ha (+0,6) d'EPP, 14,1 ha (+0) d'EBC
- zones naturelles : 353,9 ha (+0,9) d'EPP, 2 891,6 ha (+2,02) d'EBC
- zones agricoles : 555,3 ha (+0,3) d'EPP, 799 ha (+0,2) d'EBC

Les ajouts sont situés principalement en milieu urbain, la présence de la nature en ville est renforcée, les incidences sont donc positives.
De même, l'amélioration des connaissances sur les zones humides a conduit à affiner leur traduction dans le PLUm en venant préciser leur contour. L'ensemble des études réalisées ont été validées par les services compétents de la Métropole, et les EPP ZH ont été modifiés en conséquence. Ainsi, on dénombre 7 ha d'EPP ZH supplémentaires et une réduction de 11 ha d'EPP ZH, soit un solde à l'échelle de la Métropole de -4 ha.

Par ailleurs, l'identification des arbres isolés ou bosquets en cœur de ville via des EPP et EBC participent à leur préservation. Ces outils consolident leur rôle dans la constitution des paysages urbains de qualité.

La biodiversité, la TVBp métropolitaine et la qualité du cadre de vie sont confortées.

De plus, il est proposé de préciser dans le règlement écrit que seules les petites parcelles existantes à la date d'approbation du PLUm (et non les petites parcelles qui pourraient être crées depuis), peuvent bénéficier d'une valeur de CBS moindre, en secteurs UMa et UMc. Cette précision permet le renouvellement urbain tout en limitant les risques que cette règle soit détournée pour créer de petites surfaces constructibles. Cette évolution participe à conserver la nature en ville.

De même, pour faciliter la lecture et la compréhension de la règle, il est proposé de préciser que le pourcentage de pleine terre imposé via le règlement écrit, s'applique également lorsque les parcelles sont de petites tailles et

bénéficient d'un CBS moindre. Cette évolution participe à l'amélioration du cadre de vie.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm ont des incidences positives sur l'enjeu de préserver la biodiversité, les continuités écologiques et le cadre de vie métropolitain. Elles contribuent à la mise en œuvre de la « métropole nature » en cohérence avec le PADD.

Enjeu : Limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des espaces dédiés aux activités agricoles

Le PLUm approuvé comprend 975 ha d'extension urbaine localisés dans 151 zones à urbaniser réparties comme suit :
- 451 ha au sein des zones 1AU (46%)
- 524 ha répartis au sein des zones 2AU (54%)

Le PLUm prévoit une réduction d'environ 50 % de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers si l'ensemble des zones AU était urbanisé à l'horizon 2030.

L'ouverture des 2 zones 2AU prévue dans le cadre de la modification n°1 représente 1,4ha, soit 0,27 % du total des zones 2 AU déjà inscrites dans le PLUm, et dont la consommation a été prévue tout en respectant l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers inscrit dans le PADD.

Evolution des différentes zones Agricoles (Ad, Ao, Ap, Acl) : +0,5 ha, soit 0,003 % du total des zones Agricoles du PLUm. Ce qui est sans incidence sur la préservation des espaces à vocation agricole.

Evolution des différentes zones Naturelles (Nn, Nf, Ns, Ne, Nl, Ncl) : +5,8 ha, soit 0,04 % du total des zones Naturelles du PLUm. Ce qui contribue à limiter la pression urbaine sur les milieux naturels.

Le tableau "récapitulatif des surfaces" ci-dessus présente de manière exhaustive toutes les superficies des zonages du projet de modification du PLUm. Le remaniement cadastral sur la commune de Saint-Jean de Boiseau participe de façon non significative à l'évolution de ces surfaces (cf. point 7 page 903). Si certes, les surfaces métriques ont évolué de manière minime, il ne s'agit pas pour autant d'une modification de vocation de zones.

En effet, le remaniement cadastral a entraîné des modifications de limites parcellaires (correction du tracé et de la contenance des parcelles). Il en résulte que le zonage correspondant à une parcelle se trouve parfois "décalé", le découpage parcellaire ne correspondant plus à la limite de zonage. Il est entendu que le zonage du document d'urbanisme est indifférent aux limites parcellaires. Toutefois, il est souhaité de faire coïncider les limites parcellaires et le plan de zonage, conformément à l'intention des auteurs du PLUm lors de son approbation. Ainsi, s'agissant des secteurs Ad et Ao, une perte globale de l'ordre de 7 974 m² est enregistrée, pour les secteurs Ne, Nf, Nl, Nn, et Ns, l'augmentation globale est de l'ordre de 4 698 m². Pour de plus de précisions, il convient de se reporter aux modifications apportées sur la commune de Saint-Jean de Boiseau, point 6, p. 817 de la présente notice.

De plus, il est proposé de compléter le règlement écrit en limitant dans le temps, les possibilités d'extension et d'annexes en sous secteur Adl1, Adl2 et Ns. En effet, les surfaces maximales autorisées intègrent les extensions et annexes déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent et depuis l'approbation du PLUm. Cette évolution permet de limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles, et de les préserver.

De même, afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'imperméabilisation des sols, tout en répondant aux besoins d'évolution des constructions existantes, il est proposé de permettre la sur-élévation des logements existants en zone agricole. La surface de la sur-élévation est limitée à 50 m², et correspond à la taille moyenne de deux pièces de vie, afin de préserver les espaces dédiés aux activités agricoles d'autres usages.

Par ailleurs, le règlement du PLUm traduit la volonté de maîtriser précisément les évolutions dans les zones agricoles, via notamment les espaces agricoles à constructibilité limitée (STECAL). Il est proposé de créer trois nouveaux STECAL, tout en encadrant les possibilités d'extension dans via un périmètre resserré et préserver ainsi le caractère naturel ou agricole du site. Deux STECAL existants voient leur classement évolué (Ncl1 vers Ncl4, Acl2 vers Acl5). A cet effet, une nouvelle typologie de STECAL Acl5 est créee, à destination de l'habitat dual des gens du voyage (cf. tableau bilan des STECAL p. 1 067).

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm sont sans incidence concernant l'enjeu de limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des espaces dédiés aux activités agricoles.

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

A Orvault, il est proposé de réduire l'ER n°2-120 au bénéfice de Nantes Métropole pour réalisation d'un bassin d'orage à la Gobinière afin d'exclure les fonds de jardins de 4 parcelles. En effet, ces derniers ne seront pas mobilisés pour la réalisation de l'ouvrage. Cette diminution représente une surface minime de 670 m² et est donc sans incidence pour la préservation des ressources en eau.

L'actualisation de l'évaluation environnementale met en évidence l'absence d'aménagements avec contrainte forte.

Les règle relatives aux OAP TVBp et CAE et à l'assainissement pluvial ne sont pas concernées par la modification n°1.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm sont sans incidence concernant l'enjeu de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.

Enjeu : Préservation des paysages et sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable

Les évolutions urbaines prévues dans la modification n°1 entraînent des mutations ponctuelles de certains paysages bâtis et non bâtis. L'enjeu réside dans la capacité des projets à générer de nouveaux paysages de qualité.

Ainsi, il est proposé l'ajout de 33 protections patrimoniales, 1 946m de séquences urbaines (1 et 2), 4 597m de petits patrimoines (linéaire) et de 29 ha de périmètres patrimoniaux dans le règlement graphique mais également des compléments apportés à certaines dispositions relatives au patrimoine et l'ajout de protections de la trame verte et bleue, notamment des haies. Ces évolutions contribuent à valoriser les identités locales, ce qui a une incidence positive.

Les évolutions qui concernent les changements de zonages et d'épannelage/hauteur intègrent également l'objectif d'adaptation au contexte urbain.

Concernant le règlement écrit, plusieurs évolutions permettent de favoriser d'autant plus la qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions et aménagement.
En effet, il est proposé de préciser que l'attique n'est pas soumis aux règles relatives au retrait par rapport aux limites séparatives, pour permettre une plus grande adaptabilité de l'attique et favoriser son insertion. Le paysage urbain est alors valorisé.

De plus, il est proposé de préciser la définition de la marge de recul réglementée, pour faciliter l'application de la règle relative à l'obligation de pleine terre dans la marge de recul en front de rue. Cela a une incidence positive sur la valorisation et la création de paysages urbains qui pourront être des facteurs positifs à la fois pour les qualités urbaines et écologiques.

De même, il est proposé de limiter la hauteur des constructions en zone UE si le terrain est contigu avec un secteur de hameau UMe, comme c'est déjà le cas avec un secteur UMd. Cette évolution permet de créer une transition urbaine, de garantir une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant, et donc de préserver les paysages.

Par ailleurs, la règle imposant des transparences en rez-de-chaussée de façade sur rue pour les constructions de plus de 20 m linéaire en secteurs UMa et UMc, est précisée pour en faciliter son application. Le seuil de 30 % maximum de linéaire aveugle autorisé est entendu comme continu. Il est également proposé de 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. Ces évolutions s'inscrivent dans le renforcement de la qualité urbaine et paysagère de la rue.

Afin d'adapter la largeur de la voie aux usages et à la fréquentation projetés, il est proposé de supprimer la largeur minimale de la chaussée pour les nouvelles voies, limitant l'artificialisation des sols aux besoins réels et favorisant une ambiance urbaine de qualité, une voie partagée pour tous les modes de déplacements.

Enfin, plus particulièrement sur le patrimoine, il est proposé de procéder à plusieurs ajustements dans le règlement écrit.
Tout d'abord, pour préserver le patrimoine remarquable, il est précisé que des alternatives à l'isolation par l'extérieur sont à rechercher, afin d'éviter d'altérer les qualités patrimoniales du bâtiment. De même, pour assurer sa mise en valeur, sont précisées les conditions de réalisation des verrières et des menuiseries. Il est également proposé qu'en cas de clôture en fer forgé de qualité, une dérogation à la règle de hauteur maximale autorisée des clôtures est possible. Cette évolution permettra la restauration des clôtures existantes en fer forgé et ainsi contribuera à un meilleur cadre de vie.

Afin de permettre la valorisation des bâtis existants au sein d'un périmètre patrimonial, il est proposé d'autoriser le changement de destination de ces bâtis sous réserve 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.
Enfin, 9 fiches sous secteurs patrimoniaux et 1 fiche séquence urbaine sont modifiées pour permettre une meilleure intégration des projets dans leur environnement tout en favorisant la préservation des éléments constitutifs du patrimoine.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm ont une incidence positive sur l'enjeu de préservation des paysages et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable. Elles contribuent même à préserver et à valoriser les paysages métropolitains de qualité.

Enjeu : Préservation des risques naturels et technologiques

La présente modification intègre la correction d'une erreur de transcription de l'étude sur les aléas ruissellement, comme explicité dans la partie 3.1 *LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE (*p. 33). Cette correction permettra une meilleure prise en compte de la nature du risque et limitera les potentiels effets d'inondations de ce type. Cette modification a donc une incidence positive.
Les évolutions du PLUm ne concernent pas l'exposition aux risques technologiques.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm n'ont pas d'incidence pour cet enjeu.

Enjeu : Préservation des pollutions et des nuisances

L'exposition de la population aux pollutions des sols et aux nuisances sonores, ne représente pas d'enjeu au regard des évolutions de la modification n°1 du PLUm. En effet, les règles de formes urbaines relatives à l'implantation des futures constructions sont maintenues. Quant aux sols pollués, la connaissance sera actualisée au fil de l'eau et prise en compte via les procédures de mise à jour par l'intégration de nouveaux Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS). Les pollutions éventuelles seront quant à elles prises en compte en amont des études urbaines et des projets d'aménagement.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm sont sans incidence pour cet enjeu.

Enjeu : Préservation de la qualité de l'air

La problématique de la qualité de l'air est étroitement liée au trafic routier et à la dépendance automobile. La poursuite de la mise en œuvre de secteurs mixtes mais également du renouvellement urbain le long des axes de transports en communs structurants apportent une contribution indispensable pour atteindre les objectifs de report modal et lutter contre la pollution de l'air à la source.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm sont sans incidence pour cet enjeu.

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

Les évolutions des règles de la modification n°1 du PLUm contribuent à renforcer le renouvellement urbain à l'intérieur du tissu urbain existant mais également autour des centralités et axes structurants confortant ainsi le report modal en faveur des transports en commun et des modes actifs. Tout cela permet de diminuer la consommation énergétique liée aux transports.

Concernant les modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules, une obligation de réaliser tout ou partie du stationnement dans le volume construit est définie dans l'objectif de garantir une meilleure insertion urbaine. Or, afin de faciliter l'application de la règle, il est précisé que cette obligation doit être réalisée dans "un" volume construit (et non dans "le" volume construit), et s'applique en cas de mutualisation ou de stationnement réalisé à proximité du projet. Par ailleurs, en cas de réhabilitation ou de changement de destination, la réalisation du stationnement dans un volume construit pourra être exigé afin de disposer de stationnement, même s'il ne peut être assuré au sein de la construction.

De plus, il est proposé de rehausser le seuil au delà duquel le stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail n'est pas imposé dans la centralité élargie, là où l'offre de transports alternatifs à la voiture est la plus forte. Ainsi, dans les secteurs correspondants à une norme plafond de 1 place pour 120 m² de surface de plancher de bureau (à Nantes uniquement), le règlement écrit n'impose pas de place de stationnement pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 500 m² de surface de plancher. Cette évolution participe à encourager le report modal.

Concernant le stationnement vélo, et afin de favoriser son usage, il est proposé de restreindre l'obligation du contrôle d'acces des places de stationnement vélo aux seules destinations logements, bureaux et industrie. Le stationnement des autres destinations devant disposer d'un système d'accroche sécurisé.
Enfin, pour certaines destinations, il n'était pas précisé dans le PLUm de normes de stationnement vélo, se référant au code de l'habitation et de la construction. Or, il est proposé d'ajouter une norme permettant de mieux répondre aux besoins liés à la construction et aux usages, en fonction du contexte urbain, pour les destinations suivantes : l'artisanat, le commerce de détail (lorsqu'il est prévu un stationnement pour véhicules à moteur), pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'hébergement et les autres hébergements touristiques. Ces évolutions facilitent l'usage du vélo, et favorisent donc le report modal.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm ont une incidence positive sur l'enjeu de diminution des consommations d'énergie et emissions de gaz à effet de serre liées aux déplacement.

Enjeu : Performance énergétique des bâtiments et formes urbaines, émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique

Le renouvellement urbain permet d'accroître la performance énergétique des constructions (formes urbaines, renouvellement des constructions).

Les règles facilitant le recours aux dispositifs favorisant la sobriété énergétique sont quant à elles maintenues.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm sont sans incidence pour cet enjeu.

Enjeu : Développement des énergies renouvelables

Les évolutions de la modification n°1 du PLUm ne concernent pas les objectifs de développement des énergies renouvelables.

Bilan des incidences :
Les évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm sont sans incidence pour cet enjeu.

Bilan global des incidences et mesures

Le bilan des incidences ne laisse pas apparaître d'incidences négatives.

La mise en œuvre des évolutions proposées dans la modification n°1 du PLUm a des incidences positives en cohérence avec l'ambition portée par le PADD et du fait de l'exploitation pertinente des marges de manœuvre offertes par les outils réglementaires.

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

A Les secteurs de développement en 2AU

La présente modification vise à ouvrir deux zones 2AU : Bois des Anses à Nantes et le Tour à Bouaye, soit au total une surface de 1,4 ha.

L'analyse de l'évolution du règlement graphique de ces deux secteurs (voir partie III.2) est sans incidence notable sur l'environnement. En effet, les études et inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du PLUm et de son évaluation environnementale n'ont recensé aucun élément constitutif de la Trame Verte et Bleue et paysage ni même d'enjeu particulier en terme de biodiversité.

En conclusion, les enjeux sont faibles ou non significatifs sur les secteurs de développement en 2AU.

B Les secteurs couverts par une OAP sectorielle

L'analyse des OAP modifiées, supprimées ou crées dans la modification n°1 est faite selon la typologie suivante :
- les OAP en renouvellement urbain ;
- les OAP en greffe du tissu urbain ;
- les OAP en extension de l'enveloppe urbaine.

Et selon les orientations du projet spatial du PADD suivantes :
- développer une métropole mixte, compacte et active
- prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités ;
- prioriser le développement à proximité des axes de mobilité structurants ;
- accompagner la dynamique urbaine.

Quelques OAP sont supprimées, soit parce que l'aménagement, le projet prévu, est réalisé, comme l'OAP Parmentier à Rezé, soit parce qu'il a été préféré utiliser un autre outil (ex. ERMS) comme celle de La Coquettière.

Certaines OAP existantes dans le PLUm approuvé font l'objet d'ajustements, que ce soit dans la programmation, ou dans la prise en compte d'études, permettant de préciser l'évolution du site et son encadrement.
L'analyse des incidences des modifications apportées aux OAP existantes montre que les enjeux en terme de biodiversité, paysage et déplacements n'évoluent pas par rapport à l'analyse menée lors de l'approbation du PLUm.
Seules deux OAP en renouvellement urbain, situées à Saint-Aignan de Grand Lieu, l'OAP Pommereau et l'OAP Forêt Ouest, passent d'un niveau d'enjeu moyen en terme de biodiversité à un enjeu fort, par l'identification d'une surface de zones humides plus importante. Pour autant, les projets d'aménagement prendront en compte l'existence de ces zones humides, et respecteront la démarche éviter, réduire, compenser.

Ainsi, plus généralement, les modifications ont une incidence positive : prise en compte de haies bocagères ou zone humide, meilleure insertion architecturale et urbaine de l'opération, liaisons douces anticipées.

De plus, les règles écrites et graphiques qui s'appliquent au sein de ces OAP sectorielles visent à réduire l'impact de leur urbanisation.

Pour rappel, l'analyse de chacune des OAP est détaillée au sein de fiches dans la partie territorialisée.

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre des OAP sectorielles en renouvellement urbain :

Dans le cadre de cette modification, 8 OAP sont créées en renouvellement urbain, une à Ste-Luce sur Loire, une aux Sorinieres, deux pour traduire le projet de Pirmil-Les Iles, et trois autres sur Nantes.

L'analyse des incidences de chaque OAP est menée selon les trois thématiques majeures :
- biodiversité
- paysages
- déplacements

et selon la même méthode que celle utilisée lors de l'élaboration du PLUm, détaillée dans le tome 4 « Analyse des incidences du PLUm ».

Tableau de synthèse des des niveaux d'enjeux des 8 OAP sectorielles en renouvellement urbain créées selon les trois thématiques retenues :

NIVEAU DES ENJEUX	BIODIVERSITÉ	PAYSAGE	DEPLACEMENTS
ENJEUX NON SIGNIFICATIFS	5	4	8
ENJEUX FAIBLES		1	-
ENJEUX MOYENS	2	3	-
ENJEUX FORTS	1	-	-

Ainsi, les enjeux en terme de biodiversité sont non significatifs pour la majorité des secteurs analysés, les enjeux moyens ou forts sont liés à la présence de zones humides, ou à la proximité d'un corridor écologique.

S'agissant du paysage, les enjeux sont moyens pour 4 secteurs sur 8, de par notamment la proximité de la Loire.
Les sites, tous bien desservis par les transports en commun, ne comportent que des enjeux nuls en terme de déplacements.

C Les emplacements réservés significatifs

Lors de l'élaboration du PLUm, seuls les emplacements réservés d'une superficie de plus de 4ha et situés en dehors d'une zone urbaine ont fait l'objet d'une évaluation de leurs incidences.

La modification n°1 ne crée aucun emplacement réservé significatif en dehors d'une zone urbaine. Toutefois, il est recensé 2 emplacements réservés de plus de 4 hectares, dont la liste détaillée figure ci-après.

Il résulte que ces outils s'inscrivent en cohérence avec les orientations en faveur de l'amélioration de l'accessibilité, de l'accompagnement du développement urbain mais aussi de la qualité du cadre de vie.

L'analyse des incidences de chaque ER est détaillée dans les fiches dédiées et reprises de manière synthétique dans le tableau ci-après (cf. partie IV). Néanmoins, les ER

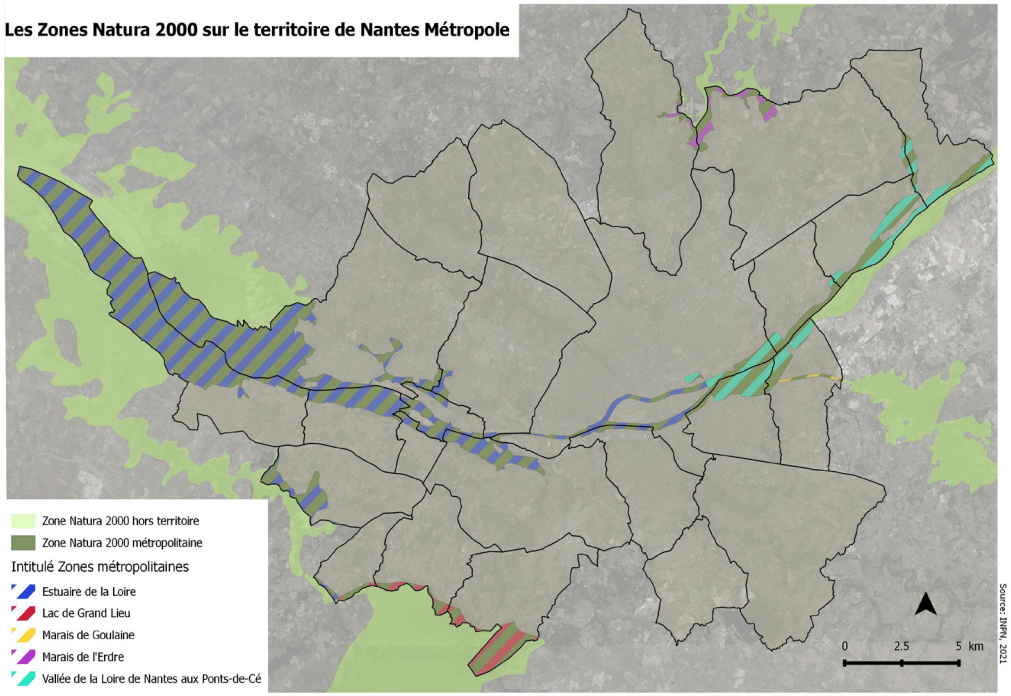
par leur emplacement et leurs destinations, ne génèrent aucune incidence négative notable en matière de biodiversité, de paysage et de déplacements. Les éléments de composition urbaines et paysagères mises en place pour certains ER permettront de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement proche mais aussi de limiter les incidences négatives . De plus, l'OAP TVBp et les traductions spécifiques dans le règlement écrit et graphique instaurent un cadre favorable pour préserver, valoriser voire renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques et de la nature en ville

SECTEUR CONCERNÉ PAR L'ER	DESTINATION	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ANALYSE DES INCIDENCES
ILE DE NANTES (NANTES)	Système de parcs	17,4 ha	Nantes Métropole	Grâce aux éléments mis en place (recomposition paysagère, renforcement de la Trame Verte et Bleue métropolitaine, mise en place de circulations douces), les potentielles incidences négatives de l'Emplacement Réservé flottant sont très fortement limitées.
ROND POINT DE VANNES (SAINT-HERBLAIN)	Extension du CETEX	6,4 ha	Nantes Métropole	L'ER est situé sur un secteur quasiment artificialisé (bâtiment et stationnement aérien) et n'impacte pas les corridors écologiques, EPP et EBC. Ainsi, les potentielles incidences négatives de l'Emplacement Réservé flottant sont très fortement limitées.

Conclusion :
L'analyse des incidences probables notables de l'ensemble des évolutions de la modification n°1 du PLUm et de ses traductions réglementaires ne met pas en évidence d'incidence au regard des enjeux environnementaux du territoire métropolitain.

4.3. INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

Le territoire métropolitain compte 5 sites Natura 2000. Ils sont détaillés ci-dessous, en prenant compte de leur vulnérabilité.



Estuaire de la Loire

L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande).
Grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage.
Nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires.

Vulnérabilité :
Envasement naturel, qualité des milieux aquatiques, artificialisation des berges, remblaiement, risques de pollution, prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, surfréquentation, pratiques agricoles inadaptées

Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés favorables aux oiseaux : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses...
Le site est également très important pour les habitats et espèces de directive Habitats et fait aussi à ce titre du réseau Natura 2000.

Vulnérabilité :
Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire).
Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique.
Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles.

Marais de l'Erdre

Le site fait partie du vaste complexe d'importance internationale de la basse Loire estuarienne. Son fonctionnement hydraulique et la diversité des milieux apportent les ressources et les conditions nécessaires à l'avifaune aux divers stades de leurs cycles biologiques. Importance particulière pour les ardéidés, les anatidés et les espèces paludicoles. Accueille régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau.

Vulnérabilité :
Pollution et eutrophisation ; développement des espèces envahissantes ; perturbation de l'équilibre hydraulique ; exploitation de la tourbe.

Marais de Goulaine

Les marais de Goulaine forment une importante dépression marécageuse reliée à la Loire estuarienne par un canal. Ils se composent d'une grande diversité de milieux entrecoupés de douves et de canaux : prairies inondables, marais, boisements, bocage.
Les formations les plus remarquables sont des prairies hygrophiles à mésophiles, des ensembles de grands hélophytes (roselières, cariçaies) et des boisements inondables (saulaies).Les zones périphériques sont occupées par le bocage à Frêne oxyphille et Chêne pédonculé et par quelques bosquets.
L'intérêt floristique est remarquable avec plusieurs espèces rares et protégées.
La faune est diversifiée, notamment sur le plan ornithologique, batracologique et herpétologique (divers reptiles et batraciens), ichtyologique (frayère à brochets très importante) et entomologique.

Vulnérabilité :
Pollution sur le bassin versant ; Botulisme ; Gestion artificielle des niveaux d'eau ; Recalibrages et curages excessifs des ruisseaux périphériques ; Déprise agricole et manque d'entretien du réseau hydraulique du marais ; Botulisme (rare depuis quelques années) ; espèces exotiques envahissantes.

Lac de Grand-Lieu

Site présentant un ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, tourbières, landes, prairies, boisements... Les groupements végétaux sont également variés, liés à l'hygrométrie du sol. De beaux ensembles de végétations aquatiques.

Vulnérabilité :
Envasement préoccupant du lac, lié aux aménagements agricoles du bassin versant et aux rejets polluants entraînant d'importantes perturbations dans le fonctionnement écologique de l'ensemble.
Des travaux de dévasement et une amélioration dans la gestion des niveaux d'eau ont été entrepris récemment. Inquiétude également du fait de l'envahissement, pour l'instant localisé, de certains émissaires du lac par une plante aquatique exotique (Myriophyllum brasiliense).

En conséquence, les évolutions proposées dans le dossier de modification n°1 ne sont pas de nature à affecter de manière significatives les sites Natura 2000, de part la faible ampleur et/ou la localisation de ces modifications.

4.4. BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) s'observe via une base de donnée d'OCcupation des Sols (OSC NM), dérivée de la BDMOS 44 produite à l'échelle du département de la Loire-Atlantique .

Cette donnée OCS NM est produite à l'échelle du territoire de Nantes Métropole tous les deux ans, soit 2014-2016-2018-2020, etc.

Ainsi, la consommation des ENAF ne peut pas s'observer depuis l'approbation du PLUm (5 avril 2019). Pour cela, il conviendrait d'attendre la livraison du millésime 2022, tout en sachant qu'il ne sera possible d'observer que le pas de temps 2020-2022 (et non avril 2019-2022).

En revanche, d'après l'analyse des données dont Nantes Métropole dispose, il est observé une baisse significative du rythme de la consommation des ENAF.

En effet, le rythme de consommation des ENAF sur la période 2014-2020 est de 87,29 ha/an.
Soit une réduction de la consommation de l'ordre de 47% par rapport à la période de référence (2004-2014) inscrit dans le PADD. Pour rappel, l'objectif fixé dans le PADD est d'atteindre un rythme de consommation d'ENAF de 83 ha/an à l'horizon 2030.
En faisant un focus sur la période 2018-2020, cette réduction tend à s'accroître avec une consommation d'ENAF de 60,53 ha/an (-63% par rapport à la période de référence).
Cette tendance peut s'expliquer notamment par la réduction importante des zones à urbaniser entre les PLU communaux et le PLUm (-44 % entre 2013 (1 735 ha) et 2019 (975 ha)).

Ainsi, le territoire de Nantes Métropole est bien engagé pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation inscrit au PLUm (-50% à l'horizon 2030).

Cependant, les objectifs fixés par la loi Climat & Résilience nous invite à poursuivre les efforts et ainsi ralentir encore d'avantage la consommation d'ENAF.

Annexe

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

EXTRAITS D'ÉTUDES ZONES HUMIDES

LEGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

4-2-2 Plan de zonage

Destination des Sols

- NL — Zonage
- Périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Activités économiques

- Linéaire commercial souple
- Linéaire commercial strict
- Périmètre ou linéaire artisanal et/ou de services
- Polarité commerciale majeure
- Polarité commerciale intermédiaire
- Polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nantaise
- Périmètre de projet urbain intégrant des commerces
- Pôle de services
- Périmètre tertiaire

Emplacements Réservés

- Emplacement réservé pour mixité sociale
- Servitude de constructibilité limitée
- Emplacement réservé pour projet d'intérêt général
- Emplacement réservé pour projet d'intérêt général de type flottant

Protections environnementales

- Espace Boisé Classé (EBC)
- Espace Paysager à Protéger (EPP)
- Espace Paysager à Protéger Zone humide (EPP)

Liaisons

- Principe de liaison viaire
- Principe de liaison modes actifs

Protections patrimoniales

- Séquence urbaine de type 1
- Séquence urbaine de type 2
- Périmètre patrimonial
- Patrimoine bâti
- Petit patrimoine bâti
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination
- Cône de vue

Implantation du bâti

- 4.00 — Recul / Retrait minimal
- Implantation obligatoire
- Zone non-aedificandi

Périmètres Reportés

- ZAC — Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)

- Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) du lac de Grand-Lieu, en application de la loi Littoral

Fond de Plan

- Parcelle
- Emprise Bâtie
- Surface en eau
- Limite communale

Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'État réservés ® 2017

4-2-4 Plan de renforcement de la mixité sociale

Seuil déclencheur (m² de surface de plancher)	Taux à appliquer En fonction du type de logement aidé
	- Taux minimum à appliquer en fonction du type de logement aidé. Le calcul des pourcentages s'effectue en fonction du nombre de logement et non des surfaces de plancher dédiées à chaque type de logement aidé. Dans le cas où un nombre à décimale résulte du calcul du nombre de logements aidés à réaliser, il convient d'arrondir au nombre supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5. - Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale (délimité aux plans de zonage - pièces 4.2.2) est situé dans le périmètre d'un secteur de renforcement de la mixité sociale délimité dans le présent plan, ce sont les dispositions de l'emplacement réservé qui s'appliquent.
> 500 m²	35% de logement locatif social
500 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou accession abordable
> 300 m²	35% de logement locatif social
700 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou accession abordable
700 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 à 2 500 m²	35% de logement locatif social
> 2 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
> 300 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 m² à 1500 m²	35% de logement locatif social
> 1500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement abordable

1 000 à 1 500 m²	25% de logement locatif social
1 500 à 2 500 m²	35% de logement locatif social
> 2 500 m²	35% de logement locatif social + 5% logement locatif social ou logement abordable
1 000 à 1 500 m²	25% de logement locatif social
1 500 à 2 500 m²	30% de logement locatif social
> 2 500 m²	30% de logement locatif social + 5% logement locatif social ou logement abordable
1 000 à 2 500 m²	25% de logement abordable
> 2 500 m²	25% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
4 lots ou 300 m²	25% de logement locatif social
> 300 m²	35% de logement locatif social
4 lots	25% de logement locatif social
3 lots ou 300 m²	33% de logement locatif social
4 lots ou 300 m²	25% de logement locatif social ou accession abordable
3 lots ou 300 m²	33% de logement locatif social ou accession abordable

- Dans le cas d'une opération mixte comprenant notamment les deux sous-destinations « Hébergement » et « Logement », les taux définis ci-dessus associés à leurs seuils déclencheurs s'appliquent à l'ensemble des deux sous-destinations.

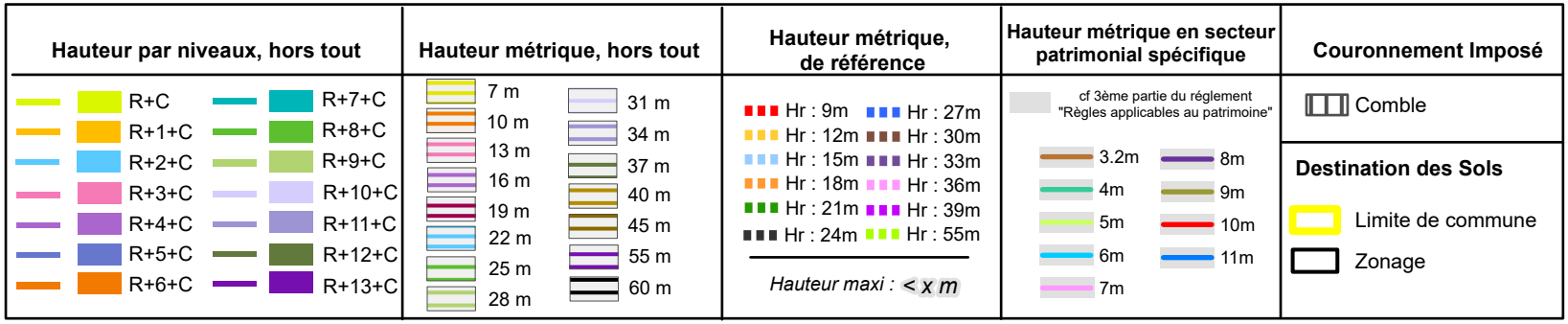
- Dans le cas d'une opération comprenant notamment la sous-destination « Hébergement » mais ne comprenant pas la sous-destination « Logement », le taux de logement locatif social ou locatif abordable minimum à appliquer à la sous-destination « Hébergement » est de 25 % pour les communes de Nantes et de Saint-Herblain et de 35 % pour les autres communes.
L'application de ce taux ne s'impose pas aux réhabilitations ou extensions des constructions existantes. La bonne application de ce taux se calcule en surface de plancher dédiées et non en nombre de logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

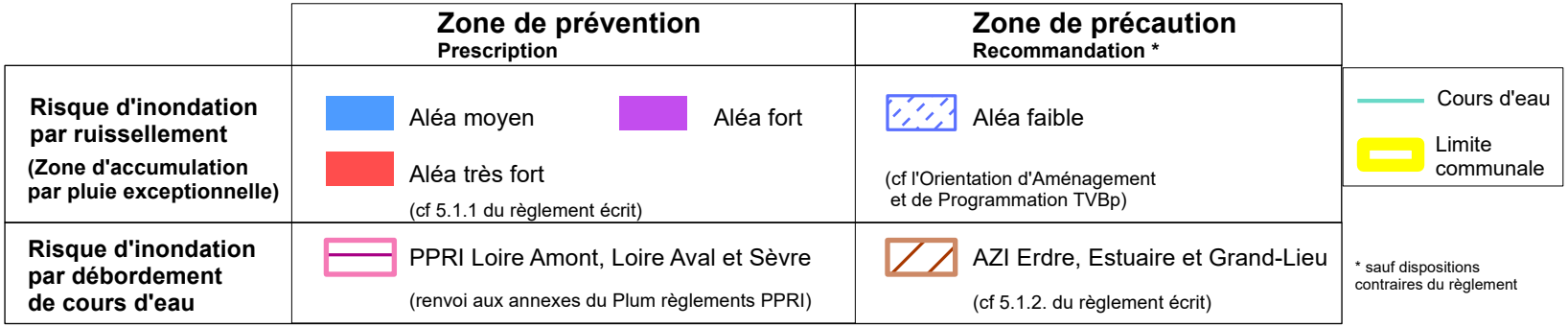
Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)

Pour les OAP reportées au plan, les obligations de logement aidé sont indiquées dans les OAP
(Cf. 3-2 OAP sectorielles et OAP de secteurs)

4-2-3 Plan des hauteurs - Epannelage



4-2-6 Plan du cycle de l'eau



EXTRAITS D'ÉTUDES ZONES HUMIDES

- Commune : Carquefou, lieu dit: La Fleuriaye II
- Etude : Dossier de Porter à connaissance ARTELIA
- Date : septembre 2018

L'étude qui a permis de faire évoluer la connaissance sur les zones humides a été réalisée dans le cadre du Porter Connaissance de la ZAC de La Fleuriaye II par le groupe ARTELIA- direction Régionale Ouest.
Cette étude est publique.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 1, Carquefou.

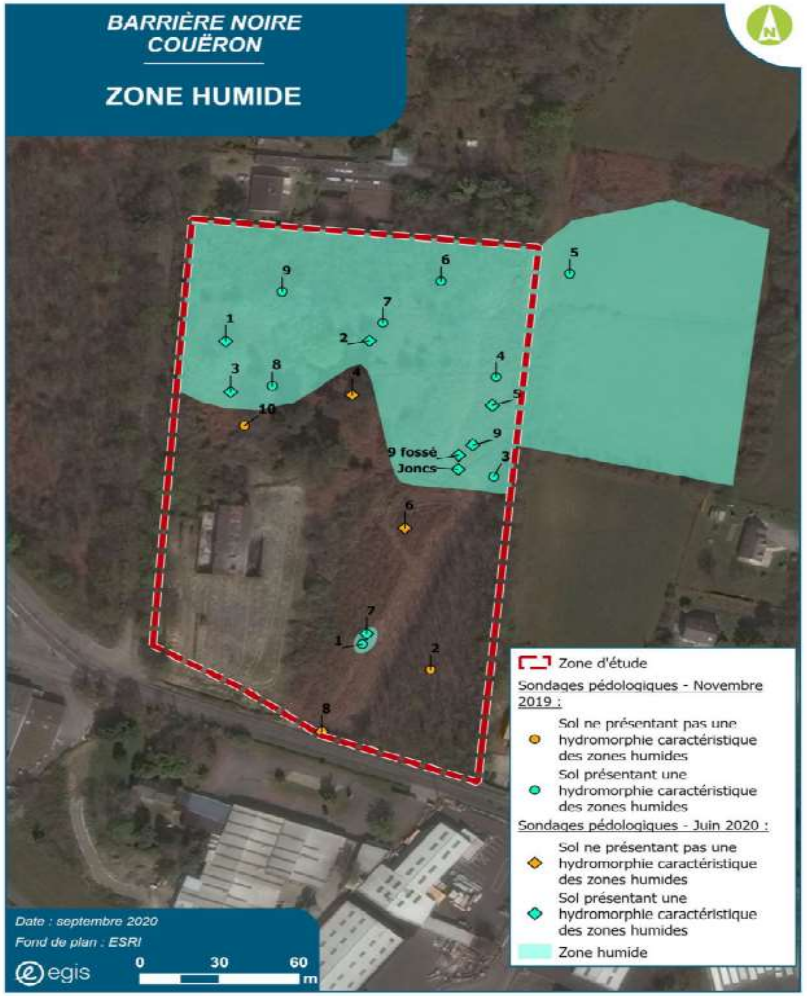
Fig. 6. Proposition des nouvelles implantations des mares

- Commune : Couëron, lieu dit: Barrière Noire
- Etude : Etude préalable environnementale
- Date : septembre 2020

L'objectif de l'étude initiée par Nantes Métropole, est de réaliser un état initial environnemental de la zone du projet dans le cadre de la construction d'une ressourcerie, équipement public, sur le site de la Barrière Noire à Couëron. Dans le cadre de l'étude sont expertisées les zones humides afin de mettre en évidence leurs présence ou non sur la zone de projet.

L'expertise du terrain pour la caractérisation des zones humides s'est réalisée en deux phases :
- étude de la végétation et des espaces végétales spontanées typiques des zones humides. Les résultats ont révélés un habitat caractéristique de zone humide sur le site, il s'agit des prairies humides à Jonc, habitat humide au sens de l'arrêté ;
- les relevés pédologiques. : sur 20 sondages réalisés (fin 2019 et juillet 2020), 13 correspondent à des sols de zone humide.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 1, Couëron..



- Commune : La Montagne, ZAC Montagne Plus
- Etude : dossier Loi sur l'Eau de la Zone d''Aménagement Concerté (ZAC) Montagne Plus
- Date : 2018

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, a précisé la délimitation des zones humides.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 1, La Montagne

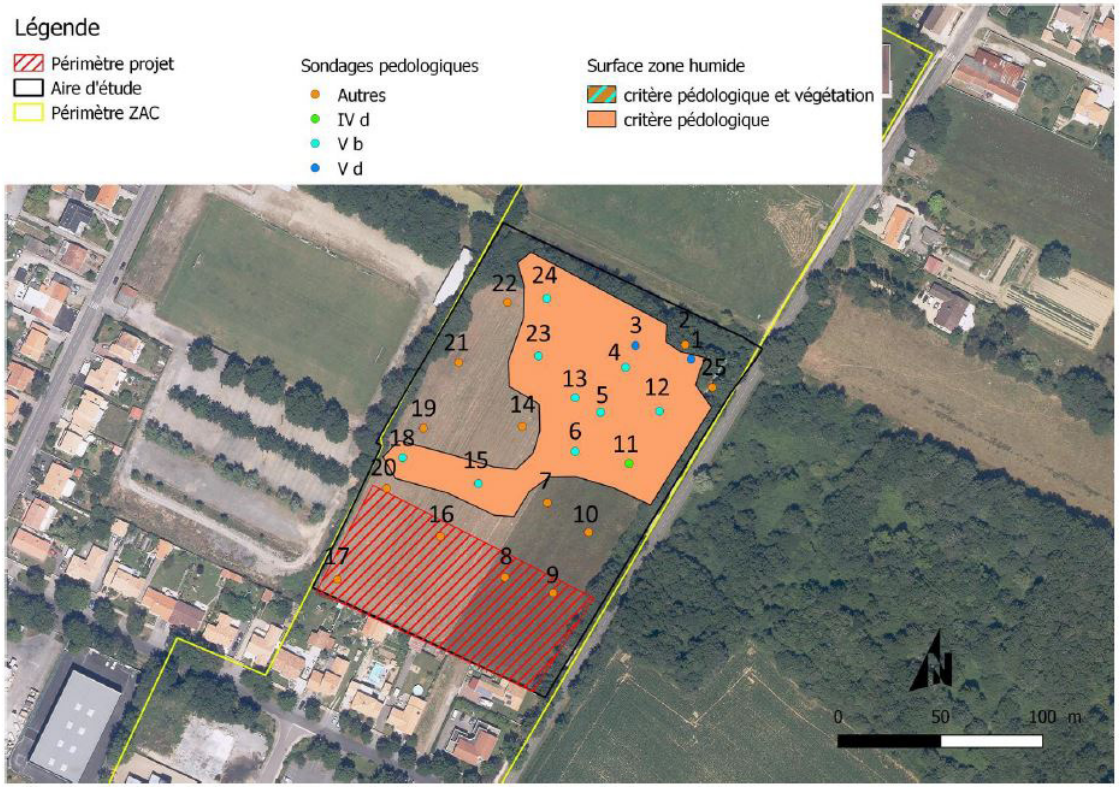
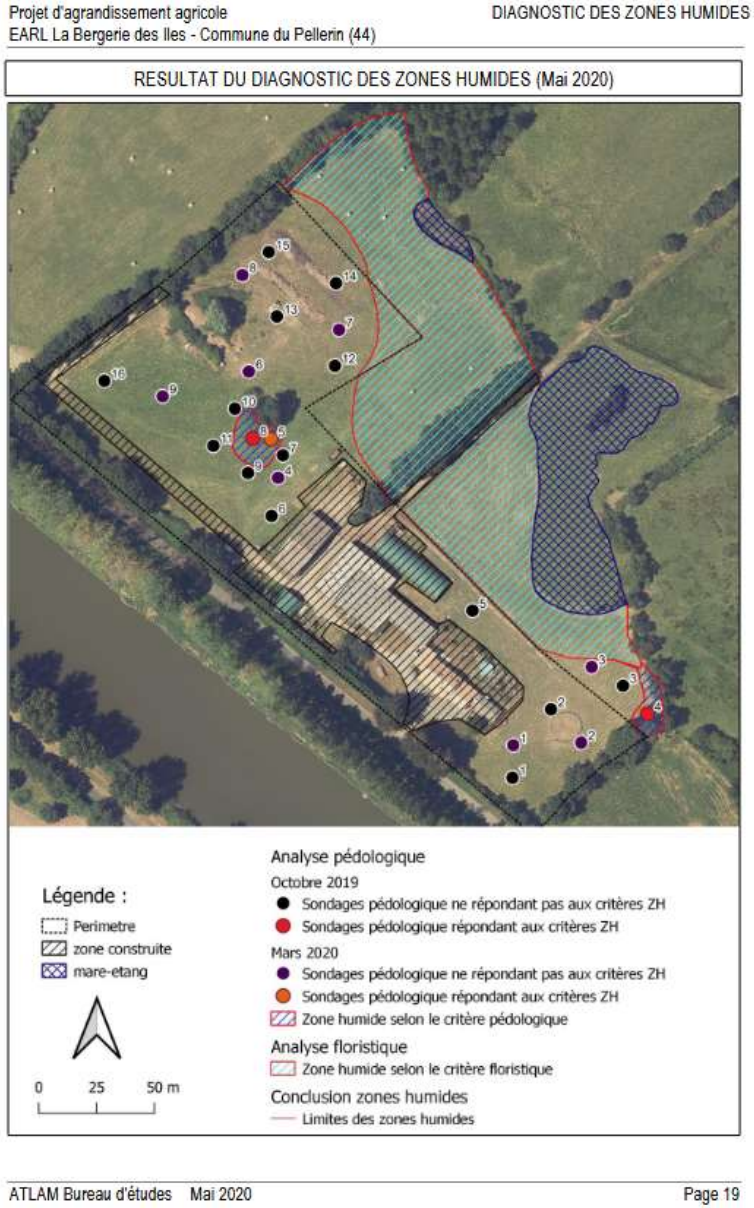


Figure 12 : Inventaire des zones humides sur le secteur Nord

- Commune : Le Pellerin, EARL La Bergerie des Iles Les masses
- Etude : Diagnostic réglementaire des zones humides _ ATLAM Environnement
- Date : mai 2020

Le diagnostic réglementaire des zones humides, réalisé par le bureau d'études ATLAM Environnement dans le cadre du projet d'agrandissement du siège de l'exploitation agricole EARL La Bergerie des Iles située en bordure du canal de l'Acheneau, a permis de faire évoluer la connaissances des zones humides sur ce secteur. En effet, il s'agit de préserver ces espaces sensibles.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 1, Le Pellerin



- Commune : Le Pellerin Château Sourdille
- Etude : Diagnostic réglementaire des zones humides _ ATLAM Environnement
- Date : septembre 2018

Le diagnostic environnemental réalisé par le bureau d'études Théma Environnement, dans le cadre de l'opération d'aménagement du Château Sourdille située au coeur de Bourg, a permis de faire évoluer la connaissances des zones humides sur ce secteur. L'un des principes du projet est de garantir la préservation de ces espaces sensibles. Le diagnostic est réalisé dans le cadre des études de faisabilité préalables à l'aménagement du secteur.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 1, Le Pellerin

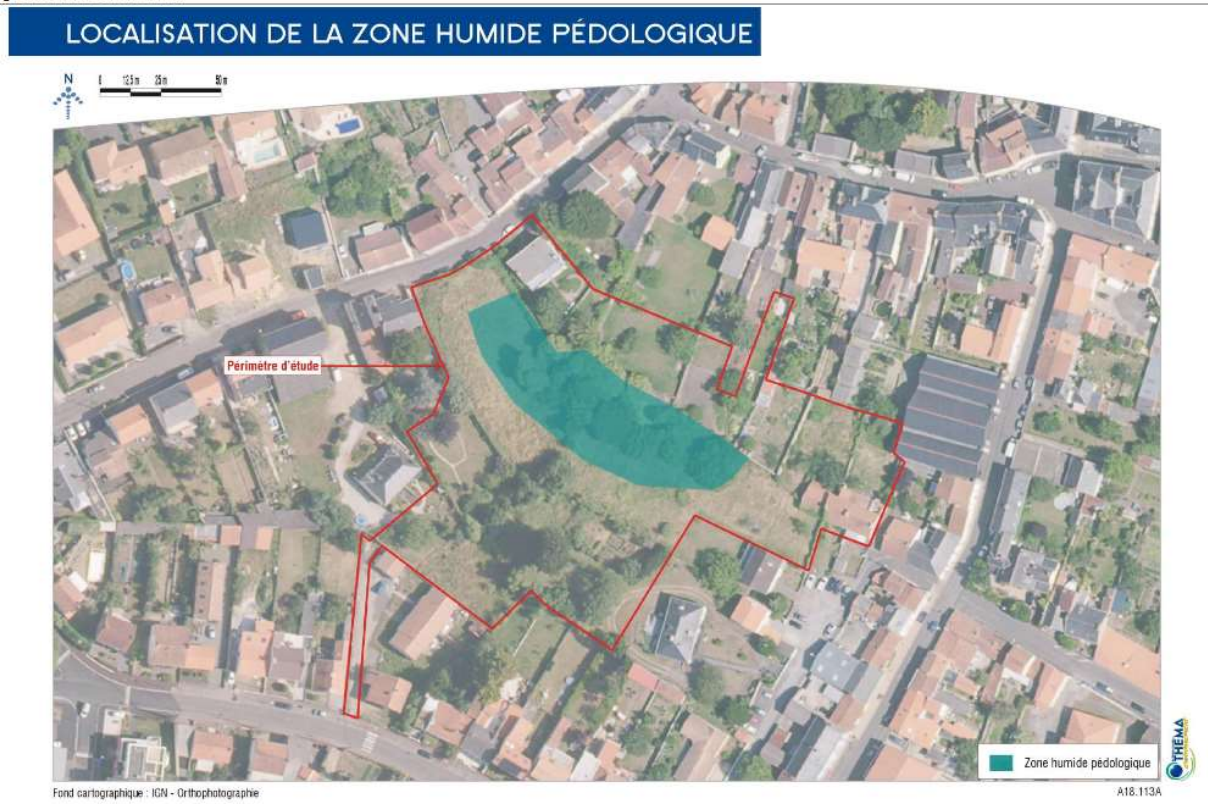


Figure 13 : Localisation de la zone humide pédologique

- Commune : Mauves sur Loire, lieu dit: Pontereau Piletière
- Etude : THEMA Environnement
- Date : septembre 2017

L'étude qui a permis de faire évoluer la connaissance sur les zones humides a été réalisée dans le cadre du dossier de déclaration au titre L.214 -1 et suivants du Code de l'Environnement de la Zone d'Aménagement Concertée. Cette étude est publique

cf. règlement graphique modifié dans la partie 1, Le Pellerin

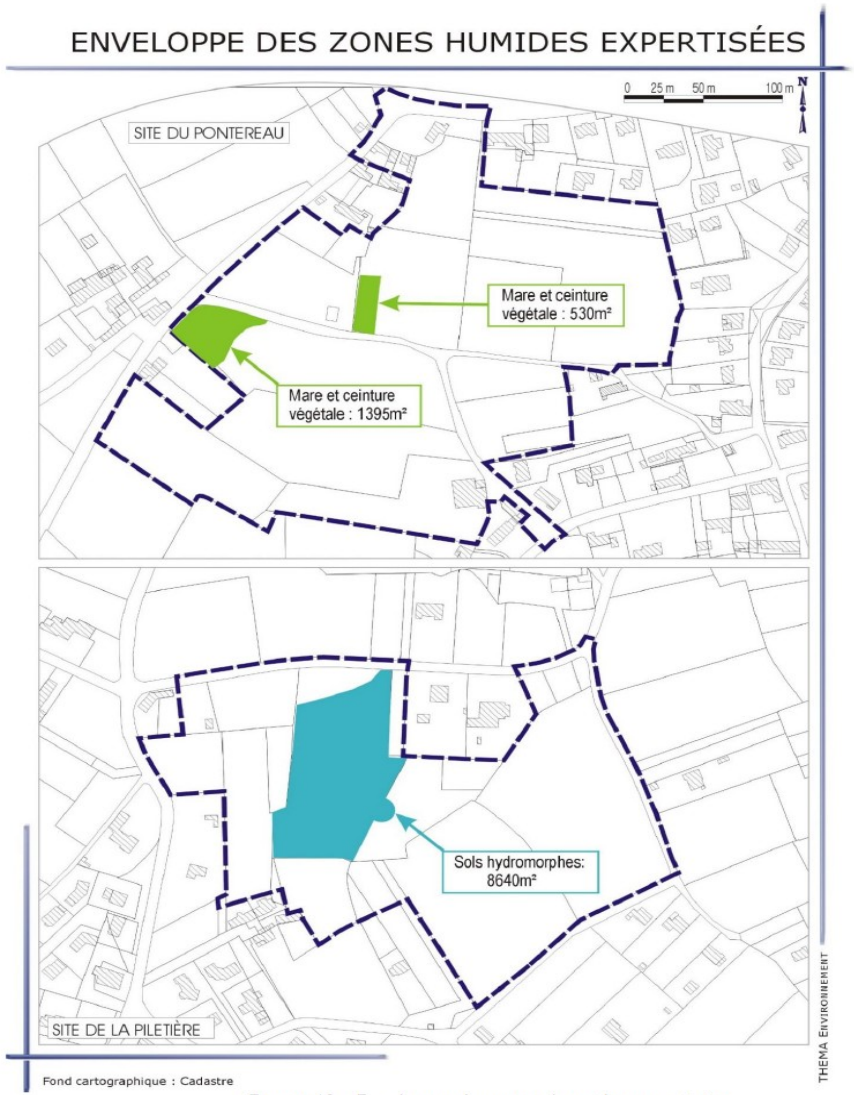
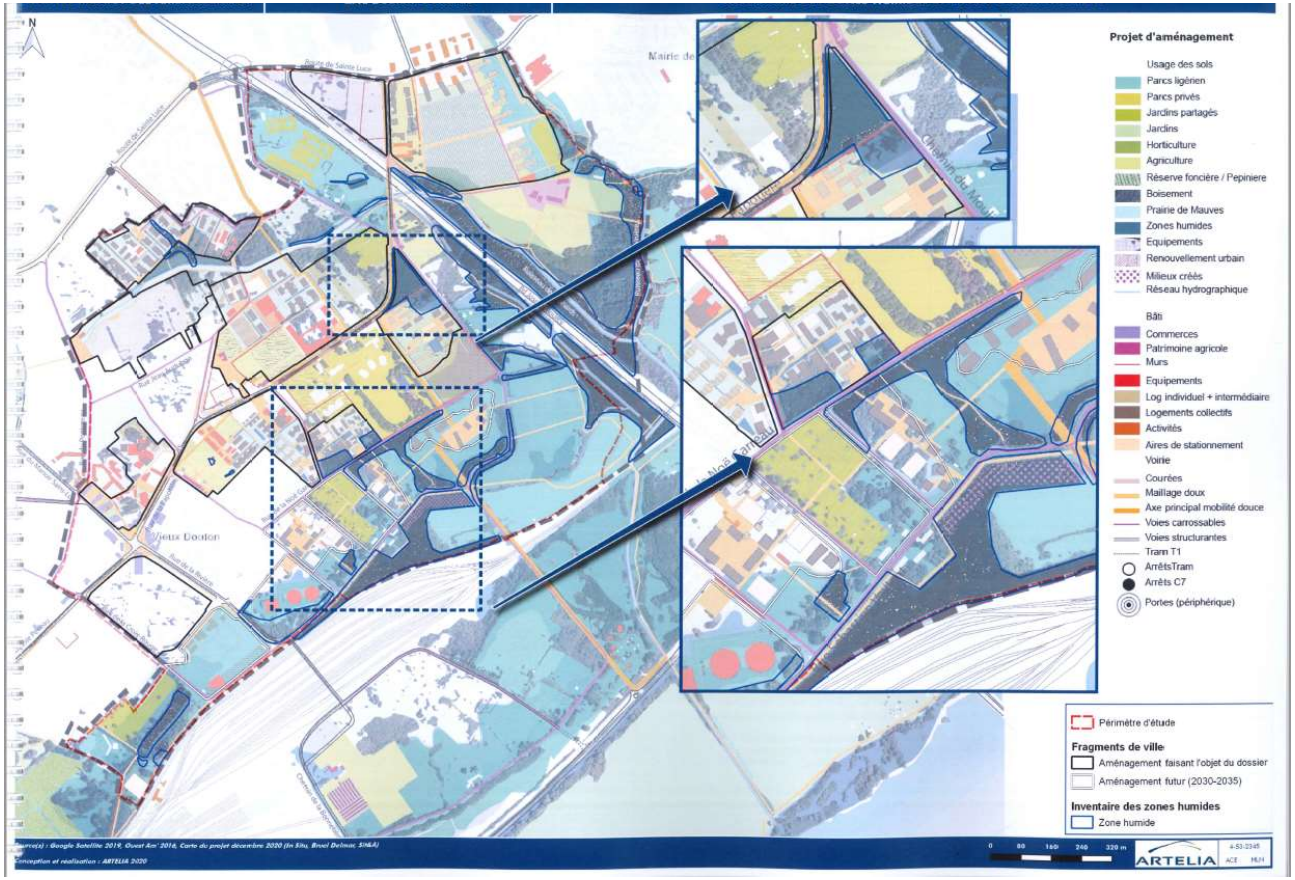


Figure 41 : Enveloppe des zones humides expertisées

- Commune : Nantes, Doulon Gohards
- Etude : ARTELIA
- Date : 2020

L'extrait du dossier IOTA (pièce 7 : dossier d'incidence sur les milieux aquatiques et humides au titre des articles L. 181-1 et L. 214-1 à L214-6 du Code de l'environnement relevant du régime d'autorisation.) présente un inventaire des zones humides et le projet d'aménagement de la ZAC Doulon Gohard.
Arrêté préfectoral n° 2022/BPEF/019 portant autorisation environnementale de la zone d'aménagement concerté Doulon-Gohards, sur la commune de NANTES a été pris le 16 mars 2022

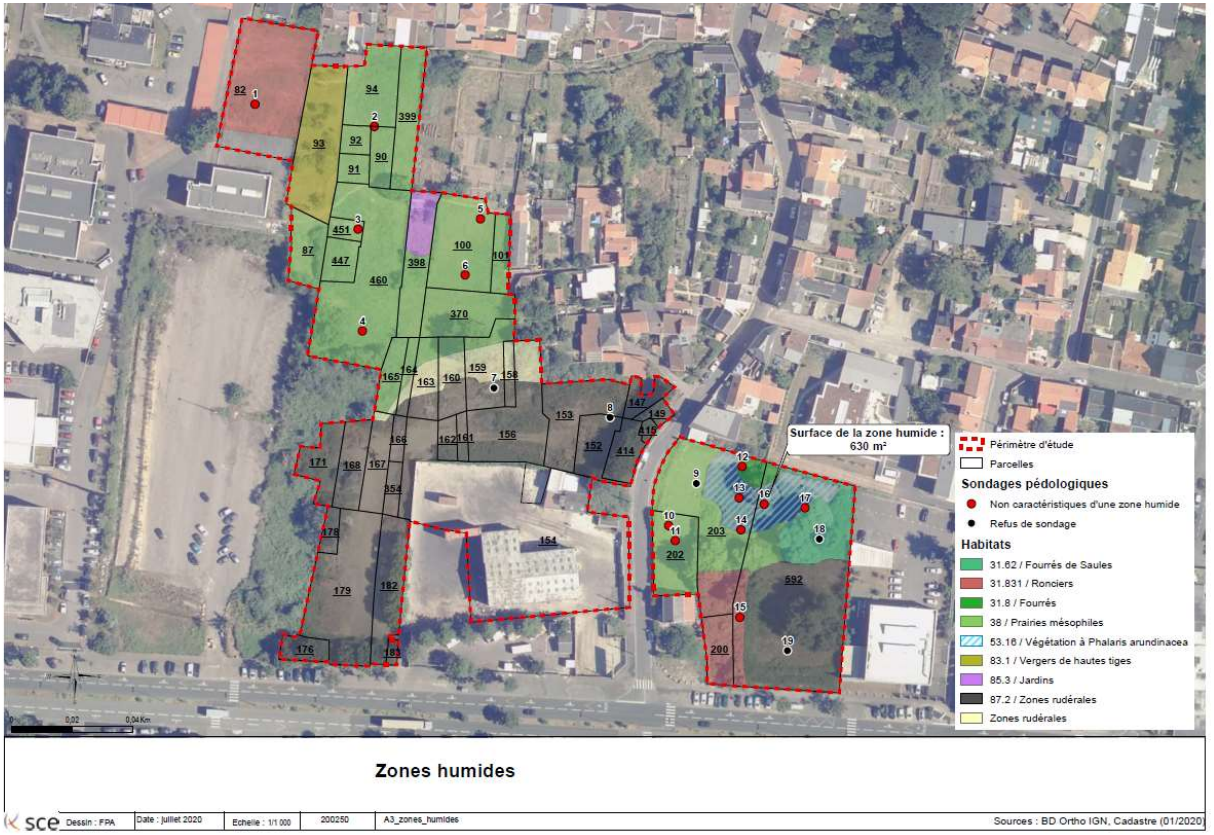
cf. règlement graphique modifié dans la partie 2, Nantes



- Commune : Nantes, Bas Chantenay
- Etude : Dossier de demande d'Autorisation Environnementale Z.A.C Bas Chantenay-
- Etudes complémentaires à ce dossier de demande d'autorisation environnementale unique
- Date : 2019 (dossier initial) – 2020 (étude complémentaire)

Extrait du dossier de demande d'autorisation environnementale unique – présentant une évaluation environnementale valant dossier loi sur l'eau et évaluation des incidences Natura 2000. Ce dossier initial de 2019 a été complété par des études du bureau d'études SCE.
Cette étude plus précise a cartographié la zone humide telle qu'elle a été représentée dans le document graphique du PLUm.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 2, Nantes



- Commune : Saint Aignan de Grand Lieu, OAP Pommereau
- Etude : Diagnostic Zone Humide GINGER Burgeap
- Date : avril 2020

La société IFI Développement Ouest a souhaité connaître l'emprise exacte des zones humides sur le site du Pommereau à Saint-Aignan-de-Grand-Lieu.
Cette zone, classée en 2AU, a une emprise de 10,7ha.
Cette étude, réalisée par Burgeap, a pour objectif de délimiter les zones humides. Elle vient affiner la connaissance de ces zones sur ce secteur et compléter un premier diagnostic qui avait été réalisé également par Burgéap selon l'article L211-1 du Code l'Environnement, Ce second diagnostic intervient suite à la modification de cet article par la loi du 24 juillet 2019.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 3, Saint Aignan de Grand Lieu

Figure 13 : Délimitation des zones humides définies sur le critère pédologique en 2018 et 2020 (Source : Google Earth, 2020 et annotations BURGEAP)

- Commune : Saint Jean de Boiseau, Lieu dit Higonnières
- Etude : Perspectives agricoles sur le site des Higonnières d'un point de vue réglementaire (Loi sur L'Eau) sur la thématique zone humide _ Artelia
- Date : juillet 2018

L'étude sur les perspectives agricoles sur le site des Higonnières du point de vue réglementaire réalisée dans le cadre de la Loi sur l'Eau, a permis de faire évoluer la connaissances des zones humides sur ce secteur.
Dans l'objectif de préserver ces espaces sensibles, Nantes métropole a souhaité mener une étude de prospection de ces zones en vue d'accueillir un projet agricole.
Un inventaire communal, validé par délibération en décembre 2014, a été complété par un second inventaire réalisé par Artélia en 2018.

cf. règlement graphique modifié dans la partie 3, Saint Jean de Boiseau

Siège de Nantes Métropole :

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48

https://metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole