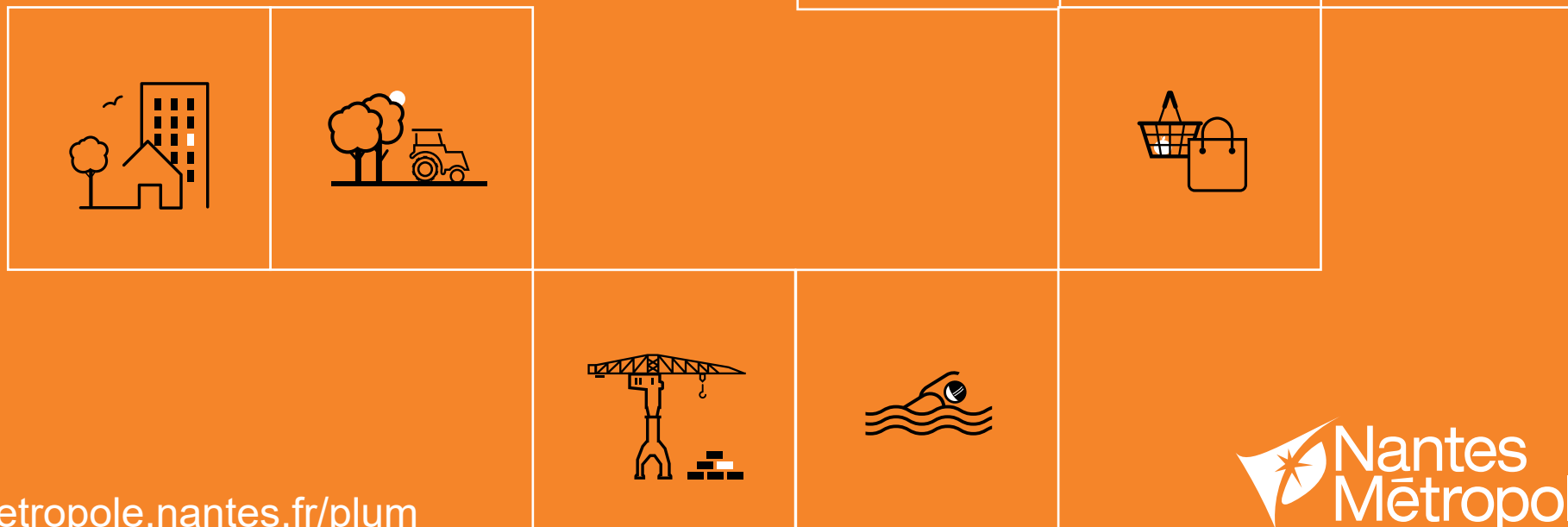


1 bis NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUM



> SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
CHAPITRE 1 - CADRE REGLÉMENTAIRE.....	4
1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL.....	5
1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	5
1.3. SCHÉMA EXPLICATIF DU DÉROULE DE LA PROCÉDURE	6
CHAPITRE 2 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS	7
2.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE 8	
2.2. LES MODIFICATIONS PROPOSÉES DE PORTÉE LOCALE	15
2.3. BILAN DES SURFACES IMPACTÉES.....	54
ANNEXES : LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	56

>>>> Introduction

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

- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 7 décembre 2020,
- une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 9 avril 2021,
- une procédure de mise en compatibilité par arrêté DUP le 25 juin 2021 pour la réalisation d'un feeder de sécurisation de l'alimentation en eau potable du sud-ouest du département-
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 4 février 2022,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 4 février 2022,
- une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 30 juin 2022,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 4 juillet 2022,
- une procédure de mise en compatibilité par arrêté DUP le 18 juillet 2022 pour le projet de connexion des lignes L1-L2 de tramways et de centre technique d'exploitation Babinière à La Chapelle sur Erdre,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 7 octobre 2022,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 7 octobre 2022 : réhabilitation du lycée Saint-Stanislas à Nantes,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 16 décembre 2022 : création d'un groupe scolaire secteur des Echalonnières sur la commune de Vertou,
- une procédure de modification n°1, approuvée le 16 décembre 2022,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 16 décembre 2022 : réhabilitation et extension de la piscine des Dervallières à Nantes,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 9 et 10 février 2023 : création d'un groupe scolaire secteur des Pierres Blanches sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 9 et 10 février 2023 : création d'une crèche publique quartier du Breil à Nantes.

Le présent document constitue la notice explicative de la procédure de modification simplifiée n°3. Celle-ci a vocation à compléter le rapport de présentation du PLUm par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément aux articles R. 104-20 et R.151-5 du code de l'urbanisme (pièce 1 bis du Rapport de présentation).

Chapitre 1

CADRE RÉGLEMENTAIRE

CHAPITRE 1 - CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL

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

Le PLUm comprend :

- un **rapport de présentation**,
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**,
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**,
- un **règlement**,
- des **annexes** informatives.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Une fois approuvé, tout PLU peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évolués afin de s'adapter aux enjeux du territoire. À ce titre, le code de l'urbanisme prévoit différents types de procédures, requises selon la nature ou l'objet de l'évolution envisagée.

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle peut être effectuée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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

En l'espèce, les modifications envisagées qui consistent à faire évoluer le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) répondent aux critères fixés par l'article L153-41 permettant

l'engagement d'une modification simplifiée dans la mesure où le projet de modification n'a pas pour effet :

- « 1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



1.3 SCHÉMA EXPLICATIF DU DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Saisine de l'autorité envrionnementale (MRAe),
mi mars 2023

Délibération en conseil métropolitain sur la décision de la réalisation ou non
une évaluation environnementale
juin 2023

Notification aux Personnes Publiques Associées et aux communes
mi- juillet 2023

Dossier de modification simplifiée **mis à disposition du public**
mi-septembre / mi-octobre 2023

Délibération en conseil métropolitain pour
tirer le bilan de la modification simplifiée et
approuver la modification simplifiée du PLUm
décembre 2023



Chapitre 2

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

CHAPITRE 2 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

2.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE

Cette partie a pour objectif de présenter les évolutions ou précisions apportées au **règlement écrit** du PLUm, pièce n°4-1-1, à l'**annexe du règlement écrit**, pièce 4-1-2 et leurs justifications. La numérotation ci-dessous correspond à celle du règlement écrit.

Les modifications de portée territoriale sont quant à elles présentées dans cette notice, partie 2.2 *LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES TERRITORIALES DE PORTÉE LOCALE*.

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

L'ensemble des ajouts et suppressions proposés dans le règlement écrit est indiqué en rouge, les changements d'emplacement de texte sont indiqués en orange.

Ajuster la définition de l'attique

Dans le lexique, l'attique est défini comme le dernier niveau de la construction dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement. De plus, il est précisé que l'attique doit respecter un recul ou retrait minimal de la façade, d' 1,90 mètre par rapport au niveau inférieur. Il est proposé **d'ajuster cette définition pour mettre en lumière qu'en cas de recul ou retrait, cette distance minimale de la façade par rapport au niveau inférieur doit être supérieure ou égale à 1,90 mètre.**

Modification proposée du règlement p. 17

Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau de la construction dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du dernier

étage sous le couronnement. ~~L'attique respecte un recul ou retrait minimal de la façade, d' 1,90 mètre par rapport au niveau inférieur.~~

En cas de recul ou retrait, la distance minimale de la ou des façade.s par rapport au niveau inférieur est supérieure ou égale à 1,90 mètre.

Prendre en compte l'arrêté et le décret du 22 mars 2023 portant sur les destinations, sous-destinations

Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 modifie la liste des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'article 2 dudit décret prévoit la possibilité pour l'autorité compétente en matière de PLU [Nantes Métropole] de faire application des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret, à la condition qu'une procédure d'évolution du PLU soit engagée et que l'approbation de cette procédure intervienne postérieurement au 1er juillet 2023.

Nantes Métropole ayant engagé cette procédure de modification simplifiée n°3 avant l'entrée en vigueur du présent décret et la délibération approuvant cette procédure intervenant après le 1er juillet 2023, Nantes Métropole souhaite s'inscrire dans le cadre de ces nouvelles dispositions et modifie les destinations et sous-destinations du PLUm, en reprenant le décret 2023-195, comme suit :

Les nouvelles définitions des destinations et sous-destinations sont donc actualisées dans le lexique du règlement écrit, comme présenté ci-dessous. Ces modifications ont des répercussions dans l'ensemble du règlement (articles interdisant ou limitant les usages et affectations des sols, constructions et activités). Afin de ne pas surcharger cette présente notice, toutes ces répercussions ne sont pas détaillées. Elles restent visibles dans le projet de règlement écrit, pièce du dossier de modification simplifiée.

- Concernant la **sous destination exploitation agricole** :

La nouvelle sous-destination est plus large que précédemment puisse qu'elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement

et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Ainsi, le commerce de produits de la ferme relevant désormais de la sous destination exploitation agricole, il n'est plus nécessaire de le mentionner comme activité accessoire. C'est pourquoi, il est proposé de supprimer cette mention aux différents articles y faisant référence dans le règlement écrit. Outre ces modifications, la prise en compte du décret n'entraîne pas d'autres changements dans les articles du règlement.

Modification proposée du règlement p. 19

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au ~~logement~~ **stockage** du matériel, ~~des animaux et~~ des récoltes, **et à l'élevage des animaux**, ainsi que le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions nécessaires ~~à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente~~ **à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.**

Relèvent également de la sous-destination exploitation agricole les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, ~~commerce de produits de la ferme~~) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

- Concernant la sous-destination "artisanat et commerce de détail"

L'arrêté précise les constructions relevant de cette sous-destination afin de rendre plus lisible la distinction entre ce qui relève d'un commerce ou d'un entrepôt. Cette distinction a pour objectif d'encadrer les "darks stores".

Ainsi, la sous destination "artisanat et commerce de détail" recouvre notamment les constructions commerciales avec surface de vente ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. En revanche, lorsque le produit est retiré par un livreur et non le client, la construction doit être considérée comme un "entrepôt", donc la définition a été précisée par le présent décret et détaillée ci-après.

Cette nouvelle définition "artisanat et commerce de détail" est actualisée dans le lexique, et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement.

Modification proposée du règlement p. 19

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions **destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique** ~~commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.~~

- Concernant la sous-destination restauration

L'arrêté est venu préciser la sous-destination restauration, afin de distinguer ce qui relève d'une restauration ouverte à la clientèle d'une cuisine dédiée uniquement à la vente en ligne commandée par voie télématique. Ainsi, le terme "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. La nouvelle sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" est incluse dans la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" et est détaillée ci-après. La nouvelle définition de la restauration est actualisée dans le lexique et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement écrit.

Modification proposée du règlement p. 19

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration **sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.**

- Concernant la sous destination activités de service

L'arrêté est venu modifier le terme de cette sous destination en précisant qu'il s'agit de la sous-destination activités de service avec accueil d'une clientèle et non plus "où s'effectue l'accueil d'une clientèle". De même, il est précisé que les constructions à destination de services médicaux sont bien inclus dans cette sous-destination. Cette nouvelle définition est actualisée dans le lexique et n'entraîne pas de changement de

fond dans les autres articles du règlement écrit. Chaque fois qu'un article du règlement faisait référence à "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", il est proposé de remplacer le texte par "activités de service avec accueil d'une clientèle."

Modification proposée du règlement p. 19

La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services **notamment médicaux** et accessoirement la présentation de biens.

- Concernant la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics"

Le décret inclut une nouvelle sous destination "lieux de culte" détaillée dans ce présent chapitre. Ainsi cette destination comprend désormais sept sous-destinations. Il donc est proposé de mettre à jour le lexique dans ce sens.

Modification proposée du règlement p.19

> Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les **six-sept** sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, **lieux de culte** et autres équipements recevant du public.

- Concernant la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées"

L'arrêté précise cette sous-destination en limitant plus strictement les constructions pouvant relever de cette sous destination. En effet, avant l'application de ce décret, les constructions pouvaient être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, désormais, il faudra qu'une partie substantielle de la construction soit dédiée à l'accueil du public pour pouvoir être considérée comme relevant de cette sous destination. Cette nouvelle définition est actualisée dans le lexique, et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement.

Modification proposée du règlement p. 20

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. ~~Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.~~ **Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.** Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Concernant la nouvelle sous-destination "Lieux de culte"

Le décret a créé une nouvelle sous-destination " Lieux de culte" incluse dans la destination "équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Ainsi, il est proposé mettre à jour le lexique, en incluant cette sous destination.

Lorsque les constructions relevant de la destination équipement d'intérêt collectif sont autorisées, cette sous destination est donc également autorisée.

En revanche, il est proposé d'interdire cette sous destination, en UEm, pour réserver ce secteur en priorité à l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique, les lieux de culte devant s'installer prioritairement en zone urbaine mixte ou en zone US.

Modification proposée du règlement p. 20

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Cette sous-destination recouvre notamment ~~les lieux de culte~~, les salles polyvalentes; **et** les aires d'accueil des gens du voyage.

- Concernant la destination "Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires"

Le décret a modifié l'intitulé de cette destination en incluant le secteur primaire. De plus, cette destination comprend désormais 5 sous destinations, puisque la cuisine dédiée à la vente en ligne est une nouvelle sous-destination. Le lexique est donc modifié comme présenté ci-dessous. De plus, à chaque fois qu'un article du règlement faisant référence à "autres activités des secteurs secondaires", il est proposé de remplacer le texte par "autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" (Acl1, Ncl1).

Modification proposée du règlement p. 20

> Autres activités des secteurs **primaire, secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « **autres activités des secteurs **primaire, secondaire ou tertiaire**** » comprend les **quatre-cinq** sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, **cuisine dédiée à la vente en ligne**.

- Concernant la sous destination "industrie"

L'arrêté précise ce qui entre dans le champ de cette sous-destination. Cette nouvelle définition est actualisée dans le lexique, et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement.

Modification proposée du règlement p. 20

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive **du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie** ~~et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, ces dernières étant désignées dans le PLUm sous le terme « artisanat de production »~~. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- Concernant la sous-destination "entrepôt"

Dans l'objectif d'encadrer les constructions de type "dark store", l'arrêté précise ce qui est entendu comme un entrepôt. Ainsi, il s'agit de constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Lorsqu'une surface

de vente existe, la construction relèvera de la sous-destination artisanat et commerce de détail. De même, lorsqu'il s'agit de points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, la construction est bien considérée comme un entrepôt. A contrario, lorsque le retrait des achats commandés par voie télématique est réalisé par le client lui-même, il s'agira d'un commerce. Cette nouvelle définition est actualisée dans le lexique, et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement. Ainsi, les entrepôts restent interdits en UM, dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Modification proposée du règlement p. 20

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées **à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données** ~~au stockage des biens ou à la logistique~~.

- Concernant la sous destination "bureau"

En cohérence avec la nouvelle définition de la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées" présentée ci-dessus, la sous-destination "bureau" est modifiée, pour intégrer les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public des administrations publiques ou assimilées. Cette nouvelle définition est actualisée dans le lexique, et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement.

Modification proposée du règlement p. 20

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions **fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées** ~~destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires~~.

- Concernant la nouvelle sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne"

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

Dans la poursuite des objectifs portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'une ville animée, il est proposé d'autoriser la sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" en zone UM, hors des périmètres de polarité commerciale de proximité. En effet, ce type d'activités ne participe pas au lien social, particulièrement recherché en centralité, ni à la dynamique commerciale et à la qualité des rez-de-chaussée à l'échelle piétonne.

En secteur UEm, la sous destination cuisine dédiée à la vente en ligne est bien autorisée. Cette sous-destination est entendue comme une activité de production et de fabrication.

Au même titre que la restauration, la sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne est interdite en UEi et US, car incompatible avec la vocation du secteur UEi (exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros susceptibles de générer des risques ou des nuisances) et la vocation du secteur US (dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics).

En zone A et N, la cuisine dédiée à la vente en ligne est interdite, afin de protéger et réserver ces espaces aux activités permettant la gestion et la mise en valeur de ces sites.

Modification proposée du règlement p. 20

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

Autoriser les saillies sur une emprise publique ou voie piétonne ou cycle

En application des dispositions des articles R112-3 et L2122-1 du Code de la voirie routière, aucune construction nouvelle ne peut empiéter sur le domaine public routier à l'exception de saillies qui doivent respecter les dimensions fixées par le "règlement de voirie".

Celui-ci détermine les dimensions maximales des saillies autorisées d'après la largeur de la voie. Pour une meilleure lisibilité ces dimensions sont reprises dans le règlement du PLUm.

Or, lorsque l'emprise publique ou voie (EPV) est uniquement dédiée aux piétons ou cycles, les dimensions maximales autorisées des saillies sont identiques.

Afin de permettre des saillies plus généreuses lorsqu'il s'agit d'EPV non ouvertes à la circulation automobile, il est proposé **d'ajouter une disposition spécifique sous réserve de ne pas porter atteinte à la circulation automobile.**

Modification proposée du règlement p. 34

B.1.1.5 Saillies* sur emprises publiques ou voies*

(...)

En cas d'emprise publique ou voie uniquement ouverte aux piétons et/ou cycles, les saillies au-delà d'une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée, peuvent être autorisées, au-delà des règles définies au présent article, sous réserve de ne pas porter atteinte à la circulation.

Autoriser les dépassements de hauteur de 1m en cas d'une utilisation de matériaux innovants

Le PLUm en vigueur prévoit que dans toute la zone UM, les constructions présentant des nécessités techniques dues à un matériau particulier de construction en toiture ou à un procédé constructif particulier (construction bois, toit ardoise, etc.) peuvent déroger à la hauteur maximale prescrite dans la limite de 1 mètre de hauteur supplémentaire autorisée sans pouvoir créer un niveau supplémentaire, lorsque le nombre de niveau est réglementé.

Cette disposition étant uniquement présente en zone UM, elle ne permet pas dépassement de hauteur en cas de matériaux innovants dans les autres zones UE, US, etc. C'est pourquoi, il est proposé **de déplacer cette règle dans les dispositions générales.**

Modification proposée du règlement p. 36

B.1.2.2 Dérogations aux règles de hauteur des constructions

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à un matériau particulier de construction en toiture ou à un procédé constructif particulier (construction bois, toit ardoise, etc.) peuvent déroger à la hauteur maximale

prescrite dans la limite de 1 mètre de hauteur supplémentaire autorisée sans pouvoir créer un niveau supplémentaire, lorsque le nombre de niveau est réglementé.

Rectifier la mention relative au règlement local de publicité

Le Règlement Local de Publicité (RLP) métropolitain a été approuvé le 30 juin 2022. A ce titre, le règlement écrit ne devrait plus mentionner les règlements locaux de publicité communaux mais bien le RLP métropolitain.

Il est proposé ajuster le règlement écrit dans ce sens.

Modification proposée du règlement p. 39

B.2.5 Façades* et devantures commerciales

(...)

- Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Code de l'environnement et **du Règlement Local de Publicité métropolitain (cf. annexe du PLUm, pièce n°5-2-7)** ~~des Règlements Locaux de Publicité lorsqu'ils existent (cf. annexes du PLUm, pièce n°5-2-7);~~

Augmenter la surface de stationnement pour les vélos et se référer au Code de la construction et de l'Habitation pour les logements

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments a augmenté la taille minimale pour le stationnement des vélos, en spécifiant que chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Le PLUm en vigueur impose une surface de 1,20 m² par place (hors espace de manoeuvre).

Pour une meilleure cohérence avec la réglementation nationale du code de la construction et de l'habitation, il est proposé **d'augmenter la surface de stationnement vélo à 1,5m².**

Modification proposée du règlement p. 46

B.4.2 Stationnement des vélos

B.4.2.1 Dispositions générales

(...)

Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès.

Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Pour un vélo standard :

Une surface de ~~1,20~~ **1,50** m² par place (hors espace de manoeuvre);

Autoriser les ouvrages et installations d'intérêt collectif et de services publics en UEi

Afin de clarifier la possibilité d'implanter des installations et ouvrages destinés à l'intérêt collectif et aux services publics, il est proposé de modifier la règle relative aux interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en secteur UEi. En effet, ce secteur a vocation à accueillir des activités industrielles, logistiques et de commerce de gros susceptibles de générer des risques ou des nuisances. Ainsi, il est proposé que **ce secteur puisse également accueillir les ouvrages et installations relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Modification proposée du règlement p. 87

A.1.3 En secteur UEi

■ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

Les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

(...)

■ **Les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics***, à l'exception **des ouvrages et installations** et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Autoriser les logements de fonction déconnectés du bâti en zone US

Ce secteur a vocation à accueillir des grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignements supérieurs, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

Le PLUm en vigueur, pour des raisons d'insertion architecturale, impose que les locaux à usage de logement de fonction ou gardiennage soient intégrés à la construction à laquelle cet usage est lié, en zone US.

Or, des réglementations spécifiques peuvent entrer en contradiction avec cette prescription. Pour une gendarmerie par exemple, il est expressément demandé que le logement de fonction soit détaché de la construction.

Ainsi, il est proposé d'**ajuster l'article imposant que les locaux à usage de logement de fonction ou de gardiennage soient intégrés à la construction à laquelle l'usage est lié.**

Modification proposée du règlement p. 92

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

Dans toute la zone US à l'exception du secteur USgv :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

(...)

- Les locaux à usage de logement de fonction ou de gardiennage dès lors qu'ils sont intégrés dans le volume de la construction* à laquelle cet usage est lié **sauf si le besoin d'une distanciation est justifié ou en cas d'une réglementation ad hoc l'imposant,**

Augmenter la hauteur maximale autorisée en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ncl4

Le Secteur de taille et de capacité d'accueil limités Ncl 4 a pour objectif d'accueillir les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Or au PLUm en vigueur, sauf règle graphique différente, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres. En cas d'extension d'une construction existante, cette hauteur est limitée à la hauteur de la construction existante.

Ces limitations de hauteur ne vont pas dans le sens d'une économie foncière, d'une limitation de l'imperméabilisation des sols. C'est pourquoi, il est proposé dans ce secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif, de limiter la hauteur à 9 mètres, comme dans le secteur NI.

Modification proposée du règlement écrit p. 110

B.1.2.2 Hauteur* des constructions*

Constructions* nouvelles

(...)

> Dans le secteur NI **et Ncl4**

Sauf règle graphique différente, la hauteur* maximale des constructions* est limitée à 9 mètres.

> Dans les sous-secteurs Ncl, **excepté Ncl4 et NclGohards**

Sauf règle graphique différente, la hauteur* maximale des constructions* est limitée à 6,50 mètres.

~~Toutefois, en Ncl4, la hauteur* de l'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUm est limitée à la hauteur de la construction existante*~~

> Dans le sous-secteur Ncl Gohards :

La hauteur* maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

Appliquer le barème de valeur des arbres

Le PLUm en vigueur précise dans l'article B.3.1.2 relatif aux arbres et plantations, qu'à l'exception des végétaux situés en clôture, les plantations existantes doivent être

maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le remplacement de ces plantations sera justifié dans l'aménagement paysager du projet.

Depuis l'approbation du PLUm, en avril 2019, 7 communes ont fait le choix d'utiliser un outil commun pour calculer la valeur des plantations à remplacer, via un barème d'évaluation de la valeur des arbres. Ce barème est présenté en annexe du règlement écrit (pièce 4-1-2). La valeur des plantations à remplacer doit correspondre à la valeur des nouvelles plantations.

Pour assurer une meilleure lisibilité dans le calcul de la valeur des arbres, les communes d'Orvault, Le Pellerin, Indre, La Montagne, Saint-Jean-de-Boiseau souhaitent pouvoir appliquer cet outil. Ainsi, il est proposé d'ajouter ces 5 communes.

Modification proposée de l'annexe du règlement p. 242

(...)

Ce barème concerne exclusivement les communes suivantes :

Basse-Goulaine, Couëron, **Indre**, La Chapelle-sur-Erdre, **La Montagne, Le Pellerin**
Nantes, Rezé, Saint-Herblain ~~et~~, **Saint-Jean-de-Boiseau**, Saint-Sébastien-sur-Loire
et Orvault.

précis : amélioration du positionnement des parcelles et minimisation des "trous" et des superpositions entre les feuilles du Plan Cadastrale Informatisé.

La RPCU devient donc le nouveau support du PLUm, ce qui nécessite le recalage des éléments graphiques du PLUm pour prendre en compte cette précision parcellaire.

Il est souhaité retrouver l'état du règlement graphique en vigueur, dès lors que les prescriptions ont été dessinées sur une base cadastrale, conformément à l'intention des auteurs du PLUm.

L'ensemble des corrections réalisées dans le cadre de cette procédure vont en ce sens puisqu'elles reproduisent les tracés à l'identique de l'état "avant RPCU".

2.2. LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE LOCALE

Cette partie a pour objectif de présenter les évolutions de portée territoriale. Les communes sont classées par ordre alphabétique.

Recalage des données graphiques du PLUm afin de prendre en compte la mise en place de la Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU)

La Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU) est un projet national, coproduit par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) et la Direction Générale des Finances Publiques, qui vise à remplacer le cadastre pour le rendre plus



Loire
Sèvre
Vignoble

BASSE GOULAIN

INTÉGRATION DE LA FICHE PATRIMONIALE N°1 "HAMEAUX DE BASSE-GOULAIN"

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) :4-1-1

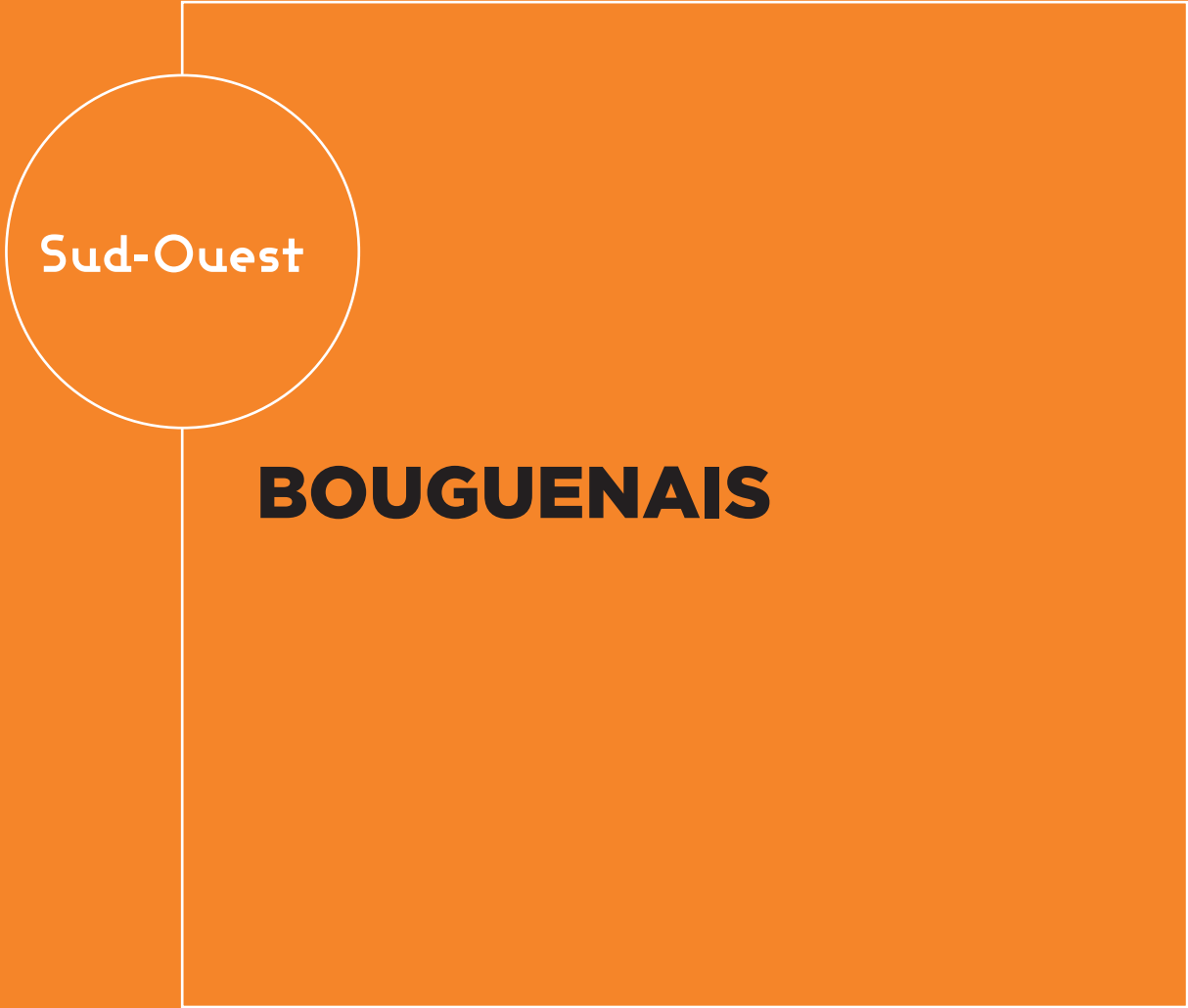
PAGE :120

Dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain approuvé en avril 2019, un sous secteur patrimonial UMep a été instauré au sein du règlement graphique sur des hameaux de la commune de Basse-Goulaine. Ce sous secteur patrimonial a fait l'objet de dispositions spécifiques présentées dans la fiche n°1 "Hameaux de Basse-Goulaine", intégrée aux règles applicables au patrimoine dans le règlement écrit. Cette fiche définit des règles complémentaires s'appliquant en plus des règles du secteur desquelles elle relève et des règles communes au patrimoine.

A la suite de la procédure de modification n°1 du PLUm approuvée en décembre 2022, le sous secteur patrimonial UMep est toujours identifié au règlement écrit comme faisant l'objet de dispositions spécifiques inscrites dans la fiche patrimoniale n°1 "Hameaux de Basse-Goulaine". Cependant, la fiche n°1 a été par erreur, retirée du règlement écrit.

Afin de rectifier cette erreur, il est proposé de :

- ajouter au règlement écrit la fiche patrimoniale n°1 "Hameaux de Basse-Goulaine"



Sud-Ouest

BOUGUENAIS

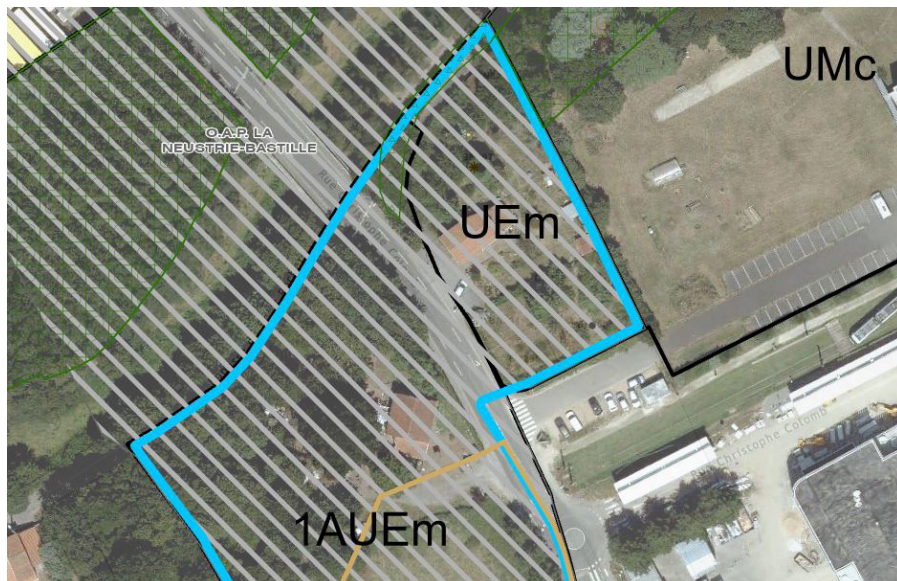
> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

- 1. EVOLUTION DES HAUTEURS - OAP NEUSTRIE - BASTILLE P. 20
- 2. MISE EN COHÉRENCE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DE
L'ANNEXE AU RÈGLEMENT ÉCRIT P. 22

1. EVOLUTION DES HAUTEURS - OAP LA NEUSTRIE- BASTILLE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-3

PLANCHES : M18



Dans la continuité des objectifs poursuivis de l'étude et de sa traduction via la procédure de modification n°1, il est proposé de :

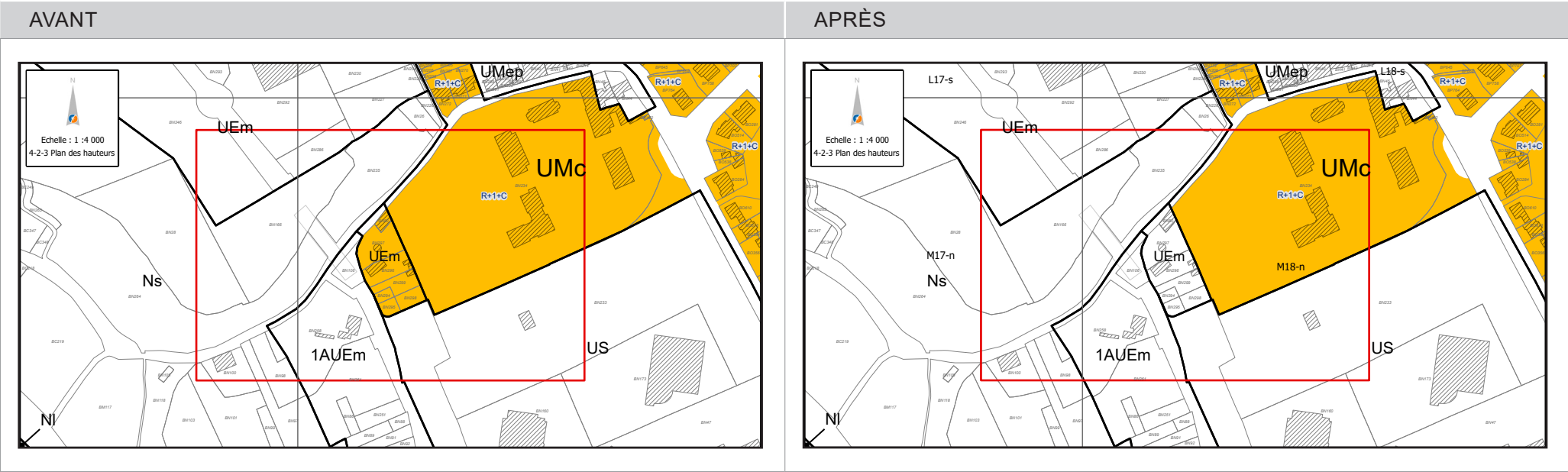
- supprimer la hauteur maximale autorisée sur les parcelles BN82, BN 297, BN296, BN 299, BN 298, BN 295 et BN294

Le site de la Neustrie Bastille est stratégique pour le développement urbain des Couëts compte tenu de sa situation intra-périphérique. Il est souhaité préserver le tissu économique de ce secteur en y permettant l'implantation d'activités artisanales et industrielles et la création d'un pôle tertiaire, en vitrine sur le périphérique.

L'urbanisation de ce site permettra d'affirmer et requalifier l'entrée de ville des Couëts.

En vue d'avoir une vision globale sur l'aménagement du secteur, une étude urbaine et programmatique a été menée. Elle permet de repositionner ce secteur dans la dynamique économique du sud ouest, en lien avec le quartier aéroportuaire (accueil d'activités tertiaires) ou le tissu économique de proximité (activités artisanales productives).

Cette étude s'est trouvée traduite, via la procédure de modification n°1, notamment lors du changement de zonage UMc vers UEm des parcelles BN82, 255 et 257.



2. MISE EN COHÉRENCE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET L'ANNEXE PATRIMOINE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2-5

PLANCHES : L18; M17

Le dossier de modification n°1 approuvé en décembre 2022, prévoyait les évolutions suivantes :

- l'ajout d'un patrimoine bâti (Maison de la parcelle BV693), secteur des Couets, 56 rue Pasteur ;
- la suppression du patrimoine bâti (Villa Place du Fougan de Mer), parcelle BT261 où figure désormais un périmètre patrimonial ;
- la suppression du patrimoine bâti (Maison Richy) ainsi que les trois petits patrimoines (murs anciens, puits) sur la parcelle BR73, où figure désormais un périmètre patrimonial ;
- la suppression du patrimoine bâti (Manoir de la Haute Fresnaie) de la parcelle BC127 où figure désormais un périmètre patrimonial ;
- la suppression des deux patrimoines bâtis (Chapelle du Couvent et Couvent des Couëts) sur la parcelle BS348 où figure désormais un périmètre patrimonial ;
- l'ajout du tableau des périmètres patrimoniaux au sein de l'annexe du règlement écrit 4-1-2-5.

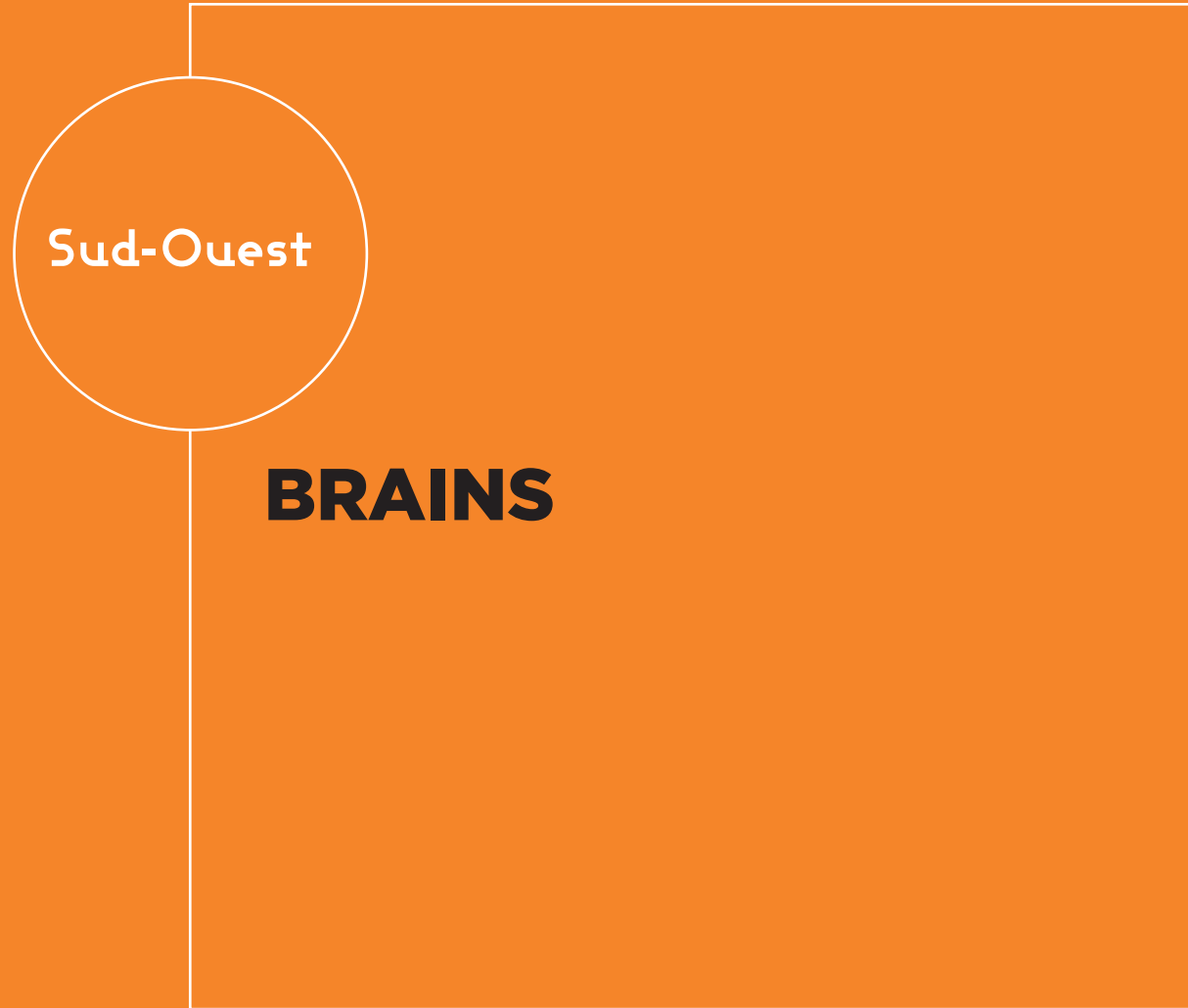
Ces éléments ont été reportés au règlement graphique (en ajout ou suppression). Toutefois, l'annexe 4-1-2-5 n'a pas été mise en cohérence.

Afin de rectifier ces erreurs, il est donc proposé de :

- **ajouter à l'annexe au règlement écrit un patrimoine bâti correspondant à la Maison de la parcelle BV693, secteur des Couets, 56 rue Pasteur ;**
- **supprimer de l'annexe au règlement écrit le patrimoine bâti (Villa Place du Fougan de Mer), parcelle BT261 où figure désormais un périmètre patrimonial ;**
- **supprimer de l'annexe au règlement écrit le patrimoine bâti (Maison Richy) ainsi que les trois petits patrimoines (murs anciens, puits) sur la parcelle BR73, où figure désormais un périmètre patrimonial ;**
- **supprimer de l'annexe au règlement écrit le patrimoine bâti (Manoir de la Haute Fresnaie) de la parcelle BC127 où figure désormais un périmètre patrimonial ;**

- supprimer de l'annexe au règlement écrit, les deux patrimoines bâti (Chapelle du Couvent et Couvent des Couëts) sur la parcelle BS348 où figure désormais un périmètre patrimonial ;

- ajouter le tableau des périmètres patrimoniaux au sein de l'annexe du règlement écrit.



CORRECTION D'UNE COQUILLE A L'ANNEXE DU REGLEMENT ECRIT (ERMS, ER)

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

PLANCHES : M11

■ Ajustement de l'Emplacement Réservé Mixité Sociale, place de la Forge

Le dossier de la modification n°1 approuvé en décembre 2022, a modifié la surface du terrain relatif à l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale Place des Forges (ERMS n°42), suite à la suppression des parcelles AK36 et AK37. Toutefois, la surface inscrite (975m²) est erronée.

Il est proposé de corriger l'indication de la surface (sans modification des parcelles concernées) :

- la surface du terrain de l'ERMS n°42 est de 1 809 m² et non de 975 m².

■ Ajout de la liste des Emplacements Réservés

Dans le dossier de la modification n°1 approuvé en décembre 2022, suite à une erreur, la liste des Emplacements Réservés (ER) ne figure pas à l'annexe correspondante du règlement écrit (pièce 4-1-2-3). En effet, la liste des ERMS a été insérée par erreur dans cette annexe, en lieu et place de la liste des ER.

Afin de rectifier cette erreur, il est donc proposé de :

- faire figurer le tableau des ER à l'annexe 4-1-2-3 du règlement écrit



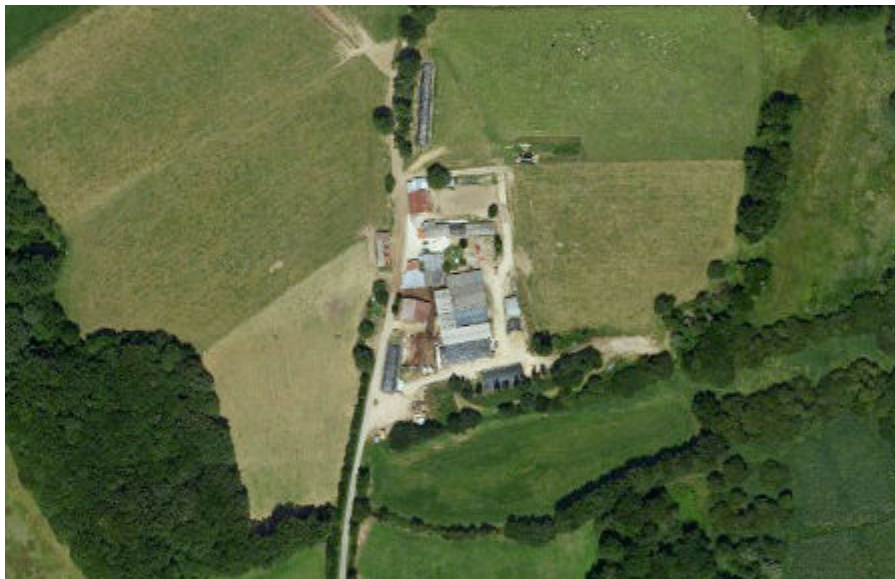
ERDRE &
LOIRE

CARQUEFOU

RECTIFICATION DU ZONAGE - SECTEUR LA RIVIÈRE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-2-2

PLANCHE : E27



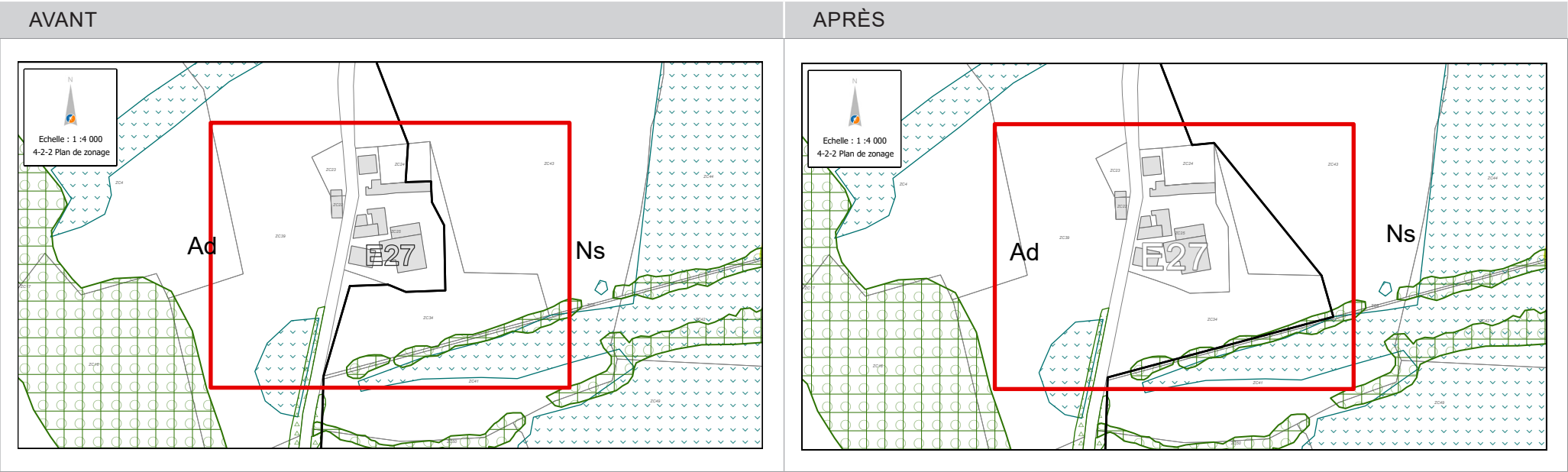
Rectification du zonage de Ns en Ad sur le siège d'exploitation agricole de la Rivière

- Il est donc proposé de **modifier le zonage des parcelles ZC34, ZC24 et une partie de la parcelle ZC43 de Ns en Ad** afin d'inclure l'intégralité du siège d'exploitation agricole au sein du secteur Ad.

Lors de l'élaboration du PLUm, les sièges d'exploitation agricole ont par principe été classés en zonage agricole dans le PLUm, afin de permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole.

Cependant, le zonage applicable à l'exploitation agricole de la Rivière, située 20 chemin de la Rivière à Carquefou, a été scindé entre Ns et Ad.

La procédure de modification du PLUm n°1 approuvé en décembre 2022 avait notamment pour objectif de corriger cette erreur. Néanmoins, la correction n'a été que partielle. Il s'agit d'une erreur de tracé qui doit être corrigée afin de permettre des travaux d'aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.



The page has a solid orange background. On the left side, there is a white circle containing the text 'Loire Chézine'. To the right of the circle is a large white rectangle. The word 'COUERON' is written in bold black letters, positioned between the circle and the rectangle.

Loire
Chézine

COUERON

MISE EN COHÉRENCE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET LES ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT CORRESPONDANTES

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2-2, 4-1-2-5

PLANCHES : -

■ Mise en cohérence de la liste des Emplacements Réservés (annexe du règlement écrit)

Lors de l'enquête publique relative à la modification n°1, la commune de Couëron a demandé de :

- maintenir l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) n°8. Il était prévu au dossier d'enquête publique la suppression de cet ERMS.
- de supprimer l'ERMS n°9. En effet, suite à la décision de Nantes Métropole de renoncer à l'acquisition de l'emprise de l'ERMS n°9 sur les parcelles CE697 à CE700, il s'agit de régulariser la situation en actualisant la liste des ERMS présents sur le territoire Couëronnais. L'ERMS n°9 était donc supprimé.

Dans l'annexe à la délibération d'approbation de la modification, Nantes Métropole a bien mentionné que ces ERMS seront ajoutés ou supprimés sur le plan graphique (4- 2-2) et dans l'annexe du règlement (4-1-2-2)

Ces éléments ont bien été pris en compte dans le règlement graphique Toutefois, le tableau figurant dans l'annexe 4-1-2-2 n'a pas été mis en cohérence.

Il est donc proposé de :

- **ajouter l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale n°8 à l'annexe du règlement écrit ;**
- **supprimer l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale n°9 à l'annexe du règlement écrit.**

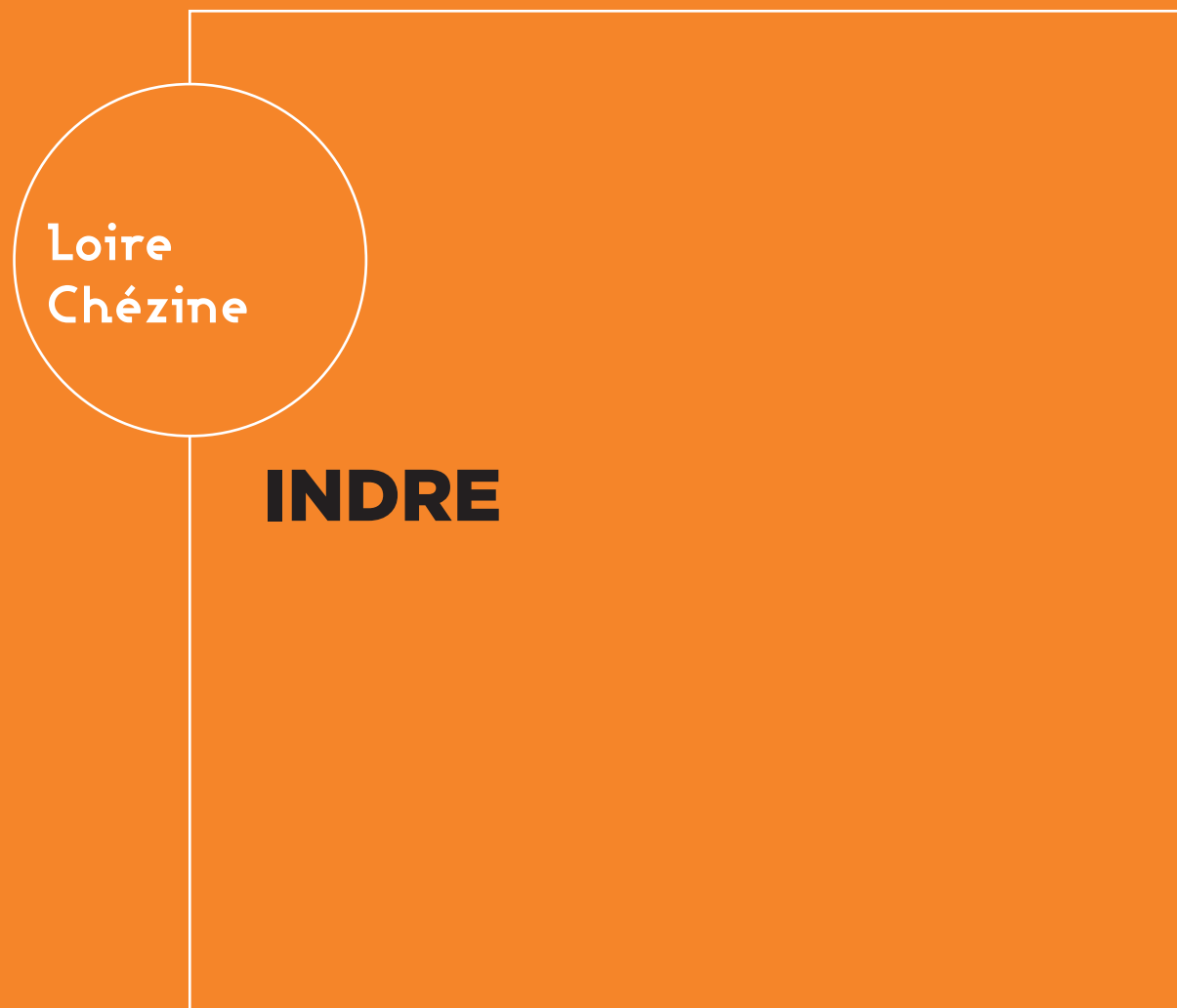
■ Mise en cohérence de la liste des Patrimoines bâtis avec autorisation de changement de destination (annexe du règlement écrit)

Le dossier de la modification n°1 approuvée en décembre 2022, prévoyait l'ajout de deux patrimoines bâtis avec autorisation de changement de destination (deux anciens bâtiments agricoles).

Ces éléments ont été pris en compte dans le règlement graphique mais l'annexe 4-1-2-5 n'a pas été mise en cohérence.

Il est donc proposé de :

- **ajouter à l'annexe du règlement écrit deux anciens bâtiments agricoles en tant que patrimoines bâtis avec autorisation de changement de destination au lieu-dit de l'Angle sur la parcelle BC35.**



PERMIS DE DEMOLIR

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-1

PLANCHES : -

Afin de garantir une bonne information de l'évolution du bâti et de la rénovation du cadre bâti sur son territoire, la commune d'Indre a délibéré le 2 février 2023 afin d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé de :

- **ajouter la commune d'Indre comme commune appliquant le permis de démolir au règlement écrit.**



Sud-Ouest

LA MONTAGNE

1. AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE - PLACE DE LA FORGE

PIÈCE CONCERNÉE : 4-1-2-2

PLANCHES : -

Le dossier de modification n°1 approuvé en décembre 2022, prévoyait la suppression de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) n°71 et l'ajustement du périmètre de l'ERMS n°70, sans modification de la programmation sociale.

Néanmoins, une erreur de transcription du tableau s'est glissée lors de l'édition du dossier. Ainsi, la colonne du tableau définissant la programmation sociale des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale n'apparaît pas dans l'annexe des ERMS du règlement écrit.

Afin de rectifier cette erreur, il est proposé de :

- ajouter la colonne relative à la programmation sociale au tableau des ERMS dans l'annexe 4-1-2-2 du règlement écrit.

AVANT

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE					
EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE					
LA MONTAGNE					
N°	Planche	Références cadastrales	Adresse	Surface du terrain	Surface de plancher minimale totale
70	K13	AC811, AC812, AC813, AC814, AC794, AC795, AC796, AC951, AC953, AC760, AC764, AC765	Rue d'Indret / Rue Pelletan	4 877 m²	2 000 m²
79	L13	AH313, AH394, AH83	Route de Bouguenais	4487 m²	1800 m²

APRES

EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE						
LA MONTAGNE						
N°	Planche	Références cadastrales	Adresse	Surface du terrain	Surface de plancher minimale totale	Programme
70	K13	AC811, AC812, AC813, AC814, AC794, AC795, AC796, AC951, AC953, AC760, AC764, AC765	Rue d'Indret / Rue Pelletan	4 877 m²	2 000 m²	100 % de LLS
79	L13	AH313, AH394, AH83	Route de Bouguenais	4487 m²	1800 m²	50 % de LLS



A diagram of the Nantes urban area. It features a large orange rectangle representing the city limits. Inside this rectangle, on the left side, is a white circle with the word "Nantes" written inside it. To the right of the circle, the word "NANTES" is written in large, bold, black capital letters. The entire diagram is set against a solid orange background.

Nantes

NANTES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR BOTTIERE PIN SEC	34
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	36
MODIFICATION DE L'OAP LEDRU ROLLIN.....	36
MODIFICATION DE L'OAP DOULON GOHARDS	36
3. EMBLEMENTS RESERVES.....	37
MODIFICATIONS LIÉES AUX EMBLEMENTS RÉSERVÉS	37
MODIFICATION LIÉE À UN EMBLEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE	37
4. PATRIMOINE	40

MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BOTTIÈRE PIN SEC

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHE/PAGE : P I21 (4.2.2) / I 21 N (4.2.3)

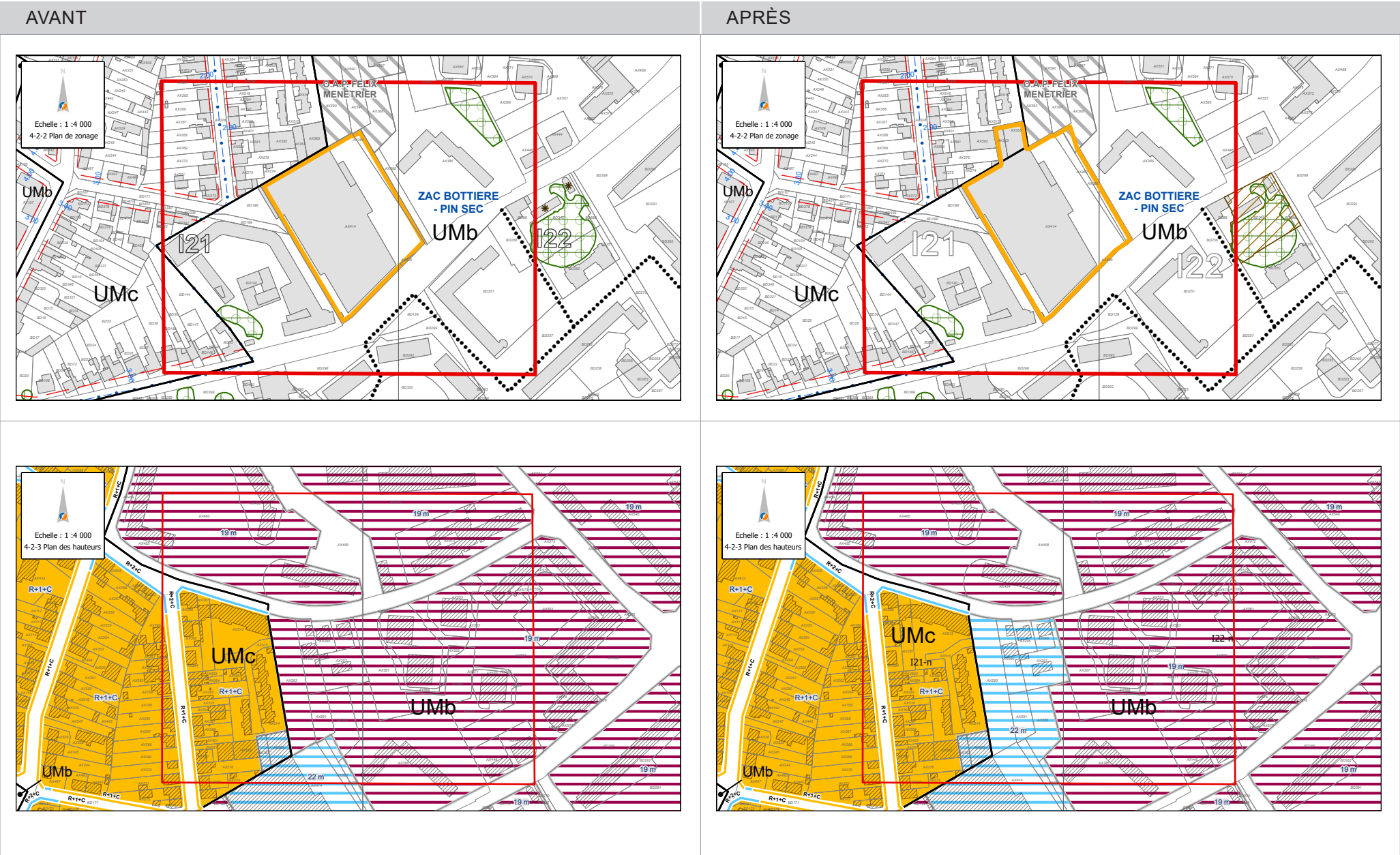


Rue Félix Ménétrier – Modification des hauteurs à la hausse

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, les hauteurs prévues au règlement graphique nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 62). Afin de permettre la mutation de ce quartier, visant notamment à restructurer des immeubles de logement, il convient d'autoriser la construction d'immeubles d'une hauteur de 22 mètres sur les îlots situés entre les rues de la Bottière et Félix Ménétrier. La hauteur passe de 19 mètres à 22 mètres hors tout.

Rue Félix Ménétrier – Ajustement du périmètre de la polarité commerciale

Il est proposé d'étendre légèrement le périmètre de la polarité commerciale afin de prendre en compte les développements commerciaux actuels et à venir.



MODIFICATIONS LIÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCE CONCERNÉE : 3-2-2

PLANCHE/PAGE : 180 / 190 - 192

Modification de l'OAP Ledru Rollin

Modification de la programmation

Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Ledru Rollin, la programmation est modifiée pour mieux prendre en compte les potentiels de réhabilitation et extension du bâti existant.

En effet, la programmation actuellement prévue est difficilement réalisable pour plusieurs raisons : le bâtiment existant est protégé au titre du patrimoine et fait bien plus de 300m² de surface plancher (SP). L'étage est conçu pour des bureaux et le changement de destination vers de l'artisanat est complexe. Il est donc proposé de porter la SP sur l'îlot B à environ 800 m² (dont environ 550 m² en réhabilitation) avec une programmation mixte activités-artisanat pour permettre la réalisation d'une opération intégrant la préservation du bâti existant tout en permettant son évolution.

La mutualisation du stationnement est mise en œuvre dans cette OAP.

Modification de l'OAP Doulon Gohards

Ajout des Zones Humides au schéma d'O.A.P (erreur matérielle dans le document graphique)

Dans le cadre du projet urbain, des investigations environnementales ont été mises en œuvre. Un dossier d'Autorisation Environnementale Unique a été déposé en préfecture et valant aussi autorisation au titre de la loi sur l'eau. Afin de mettre en œuvre cette démarche, des investigations complémentaires ont été réalisées sur le volet zones humides. Les zones humides investiguées sont légèrement modifiées par rapport à l'étude initiale réalisée en 2016. Certains périmètres de zones humides ont donc été modifiés et ce, de manière limitée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUm. Le schéma de l'OAP sectorielle Doulon Gohards n' a pas été mis en cohérence ; il s'agit de rectifier cette erreur graphique.

MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-1-2

PLANCHE/PAGE : J19 / J21 / F21 / F22

Modifications liées aux Emplacements Réservés

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Ces évolutions conduisent à effectuer des modifications.

Suppression d'ER

- L'ER n°6-124 destiné à l'extension du lycée Jules Verne rue Mercœur étant devenu sans objet suite à l'abandon de ce projet par la Région, il est proposé de le supprimer.

Modification d'ER

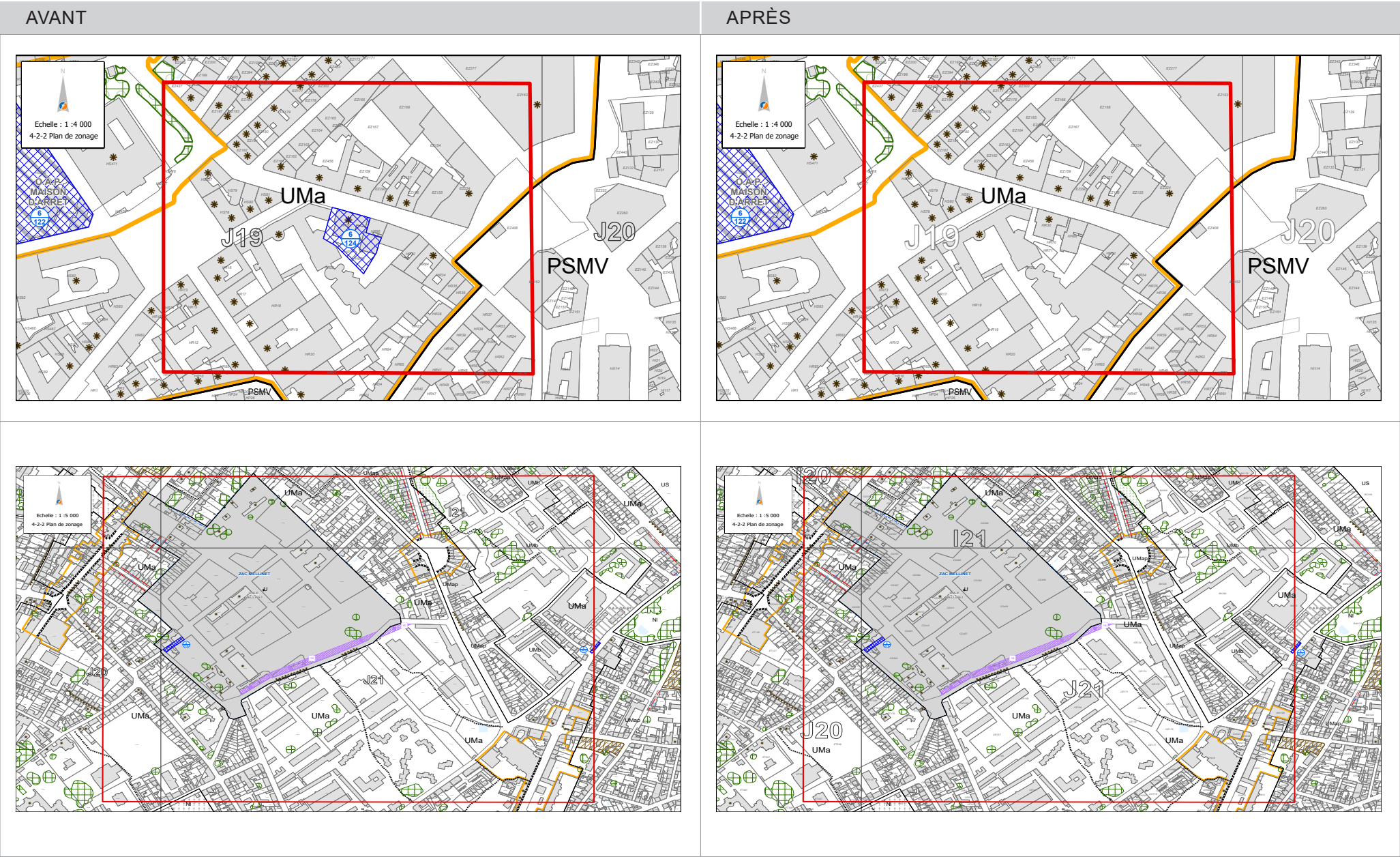
- L'ER flottant numéroté 6-16 et situé rue de la Mitrie voit son numéro modifié, le n° 16 correspondant déjà à un emplacement réservé situé à Saint-Herblain. Cette erreur de numérotation est rectifiée ; l'ER est désigné sous le n° 20.

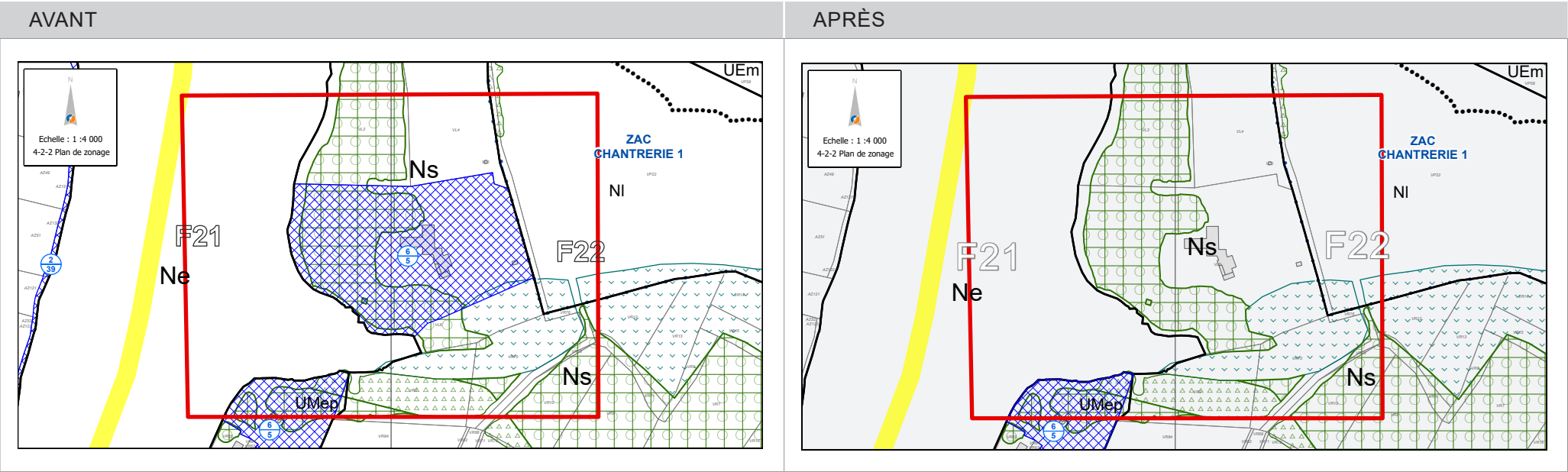
- L'ER n°6-5, situé sur la parcelle VL6, au bénéfice de la Ville de Nantes et destiné à la création d'un cheminement piéton n'est plus nécessaire sur cette parcelle. Il est proposé de le supprimer sur la parcelle VL6 mais de le maintenir sur les autres parcelles concernées.

Modification liée à un Emplacement Réservé pour mixité sociale

Modification d'un ERMS

L'emplacement réservé pour mixité sociale n°16, situé sur la parcelle LW 468 au 38 rue Octave Feuillet, qui impose la réalisation de 2 300m² de surface de plancher (SP) et devant accueillir 40% de logement locatif social est modifié. Afin de permettre la réalisation effective d'une opération, sa programmation est modifiée comme suit : 1 300m² minimum de SP et au moins 40% de logement locatif social sur la superficie effectivement réalisée.





MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

PIÈCES CONCERNÉES : 4-2-2 / 4-1-2

PLANCHE/PAGE : I 21 / I 20 / J 19 / I 19

Modifications liées au patrimoine

Ajout d'un périmètre patrimonial

Il est proposé de substituer à une protection ponctuelle patrimoine bâti un périmètre patrimonial permettant de protéger l'ensemble du site du manoir de la Basinerie (manoir, chapelle, extérieurs) au 64 rue de la Bottière.

Ajout de petits patrimoines bâtis

- Ajout au petit patrimoine sur le secteur en bordure d'Erdre d'un mur en pierre d'intérêt patrimonial (rue Paul Deltombe le long des parcelles BZ249 et BZ53). Il s'agit d'une demande d'habitants liée à la démarche menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Paysage et Patrimoine (PPP). L'objectif est de préserver et mettre en valeur ces composantes patrimoniales bâties participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

- Il est proposé de classer en petit patrimoine les deux piliers constitutifs de l'ancien portail du Château de la Grande Noue situé 58 rue du croissant à Nantes.

Modifications liées au paysage

Modification d'un Espace paysager à protéger (EPP)

Afin de tenir compte de l'existence d'un espace initialement construit et dont il reste la dalle, l'espace paysager à protéger (EPP) présent sur la parcelle NY n°305 au 13 rue Belanton à Nantes est modifié pour prendre en compte l'erreur graphique ayant consisté à dessiner l'EPP sur l'entièreté de la parcelle sans tenir compte de cette dalle.

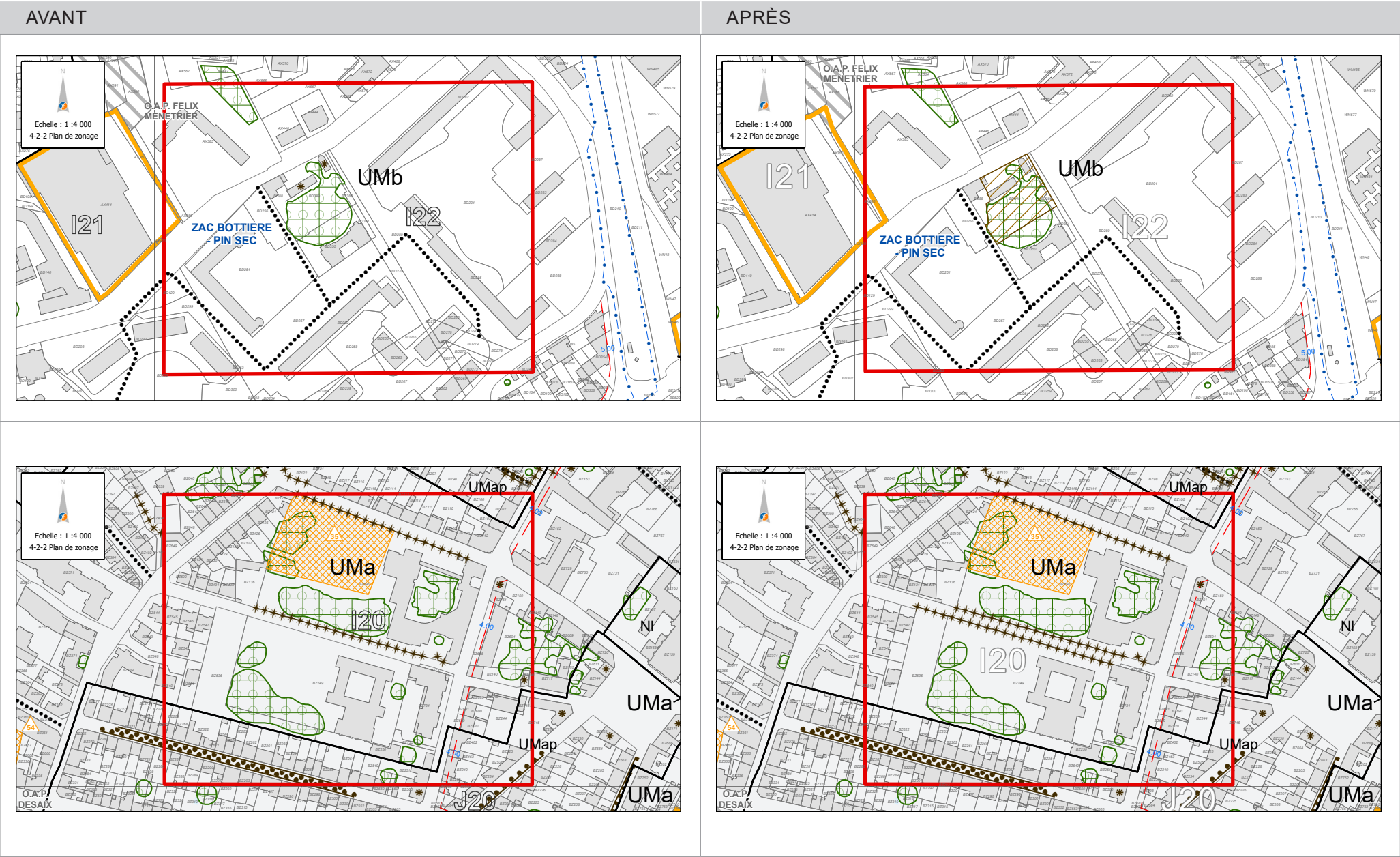
Suppression d'un Espace Paysager à Protéger (EPP)

Nantes Métropole dans le cadre de l'élaboration du PLUm a défini des

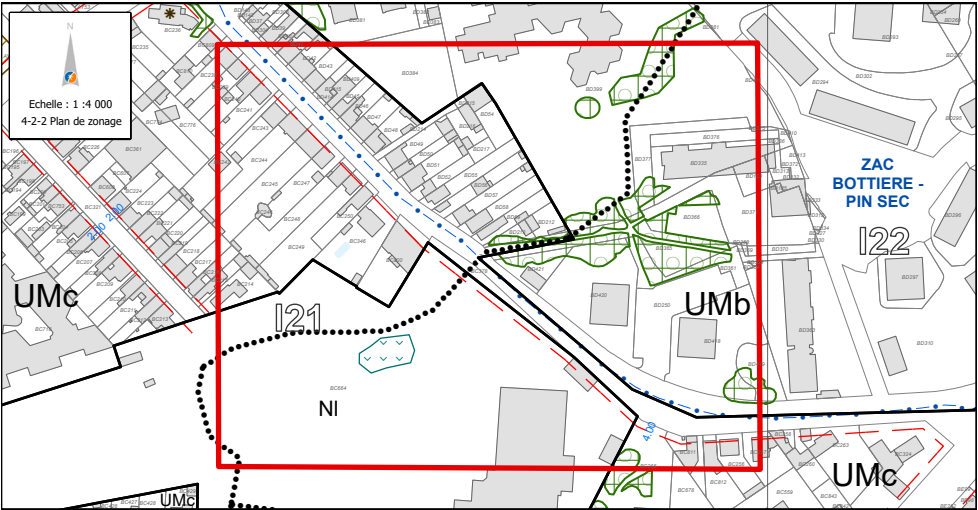
orientations visant à développer la nature en ville en s'appuyant sur la trame verte métropolitaine composée de l'ensemble des espaces verts, parcs, jardins, potager urbains, mais également de cœurs d'îlots verts, de haies et boisements.

Pour décliner cet objectif dans le règlement graphique du PLUm, des jardins, cœurs d'îlots, ou boisements ont ainsi été classés en Espace Paysager à Protéger (EPP). Tel a été le cas du jardin de la parcelle cadastrée MT n°152 au n°43 rue d'Iena. L'inscription de cette servitude au règlement graphique du PLUm a été contestée devant le tribunal administratif de Nantes. Par jugement du 4 octobre 2022, le tribunal administratif a annulé la servitude d'espace paysager à protéger sur la parcelle susvisée au motif que l'espace paysager à protéger en cause, couvre moins de 40 m² et de 15 % de la superficie du jardin attenant à la maison des requérants, n'est pas, en lui-même et à lui seul, un « cœur d'îlot », que la présence d'un mur de clôture assez haut fait obstacle à toute vue paysagère, que ce petit espace ne peut être être considéré comme s'inscrivant dans une coulée verte.

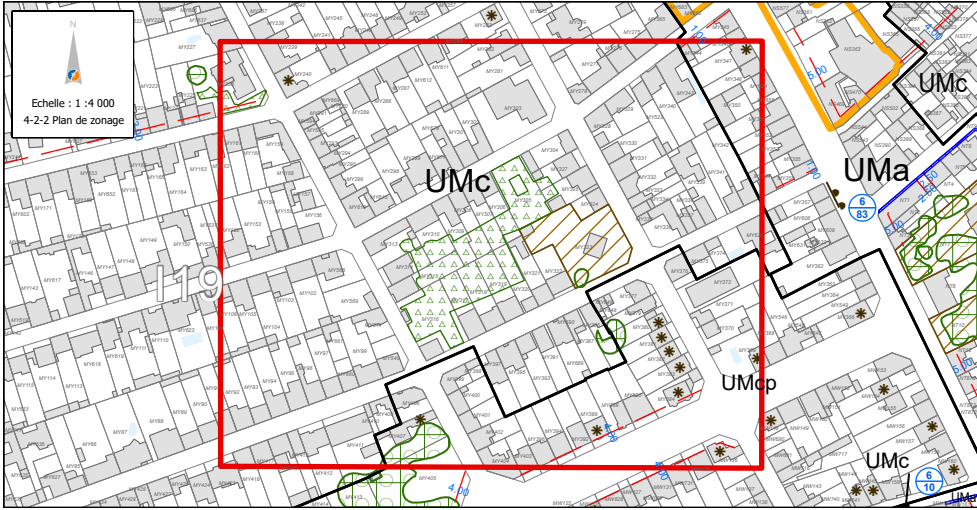
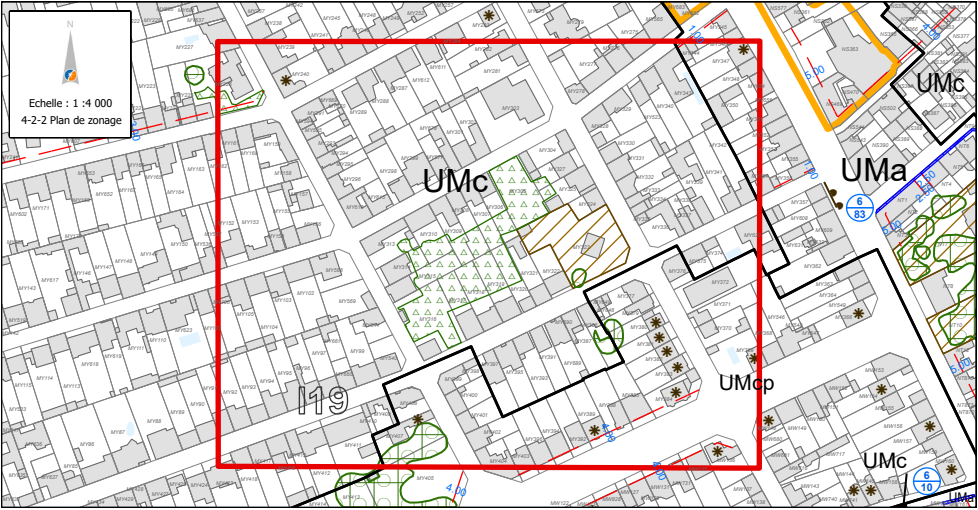
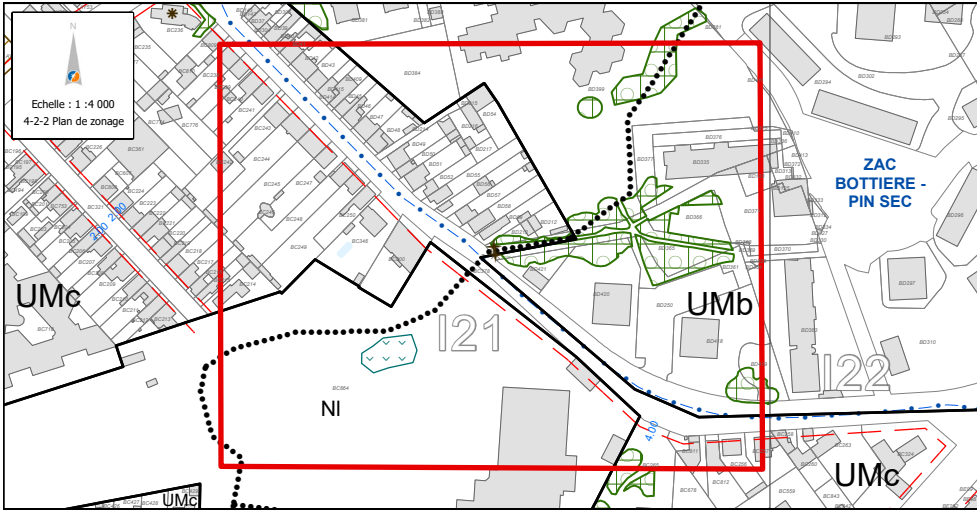
Afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif de Nantes, et compte tenu de l'absence d'éléments caractéristiques justifiant le classement de ce jardin en EPP, il est donc proposé de supprimer l'EPP sur la parcelle MT n°152 au n°43 rue d'Iena.



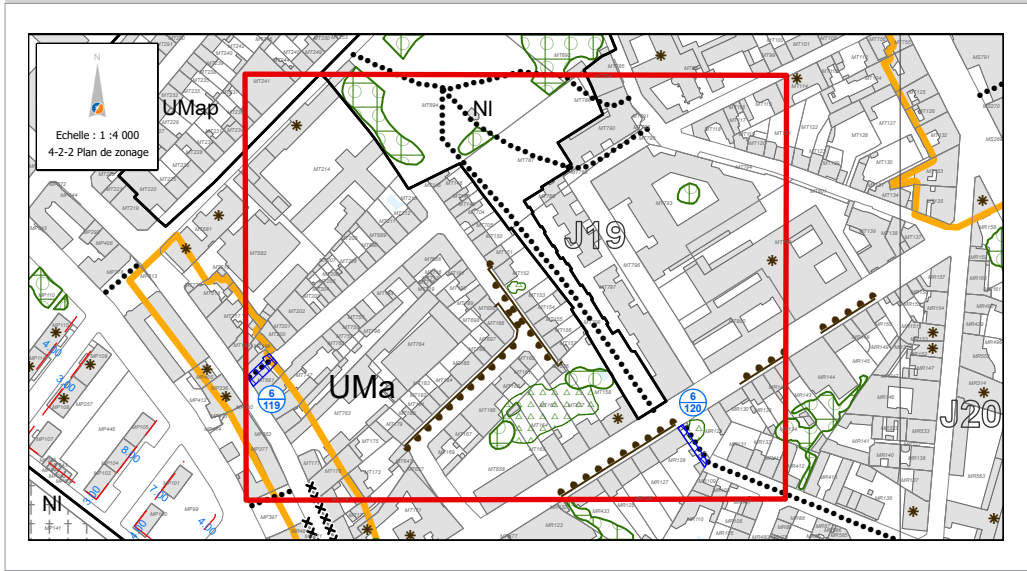
AVANT



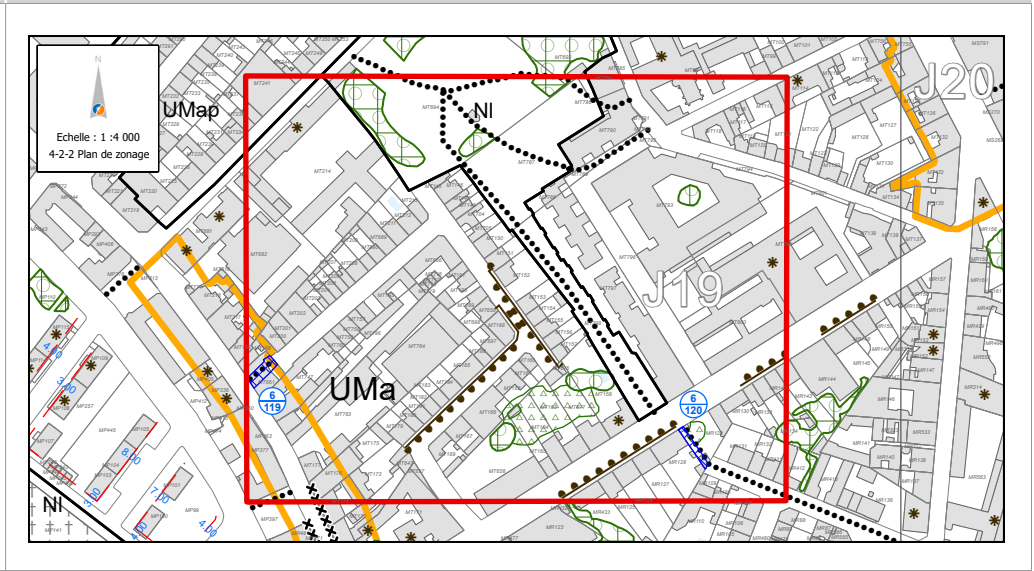
APRÈS

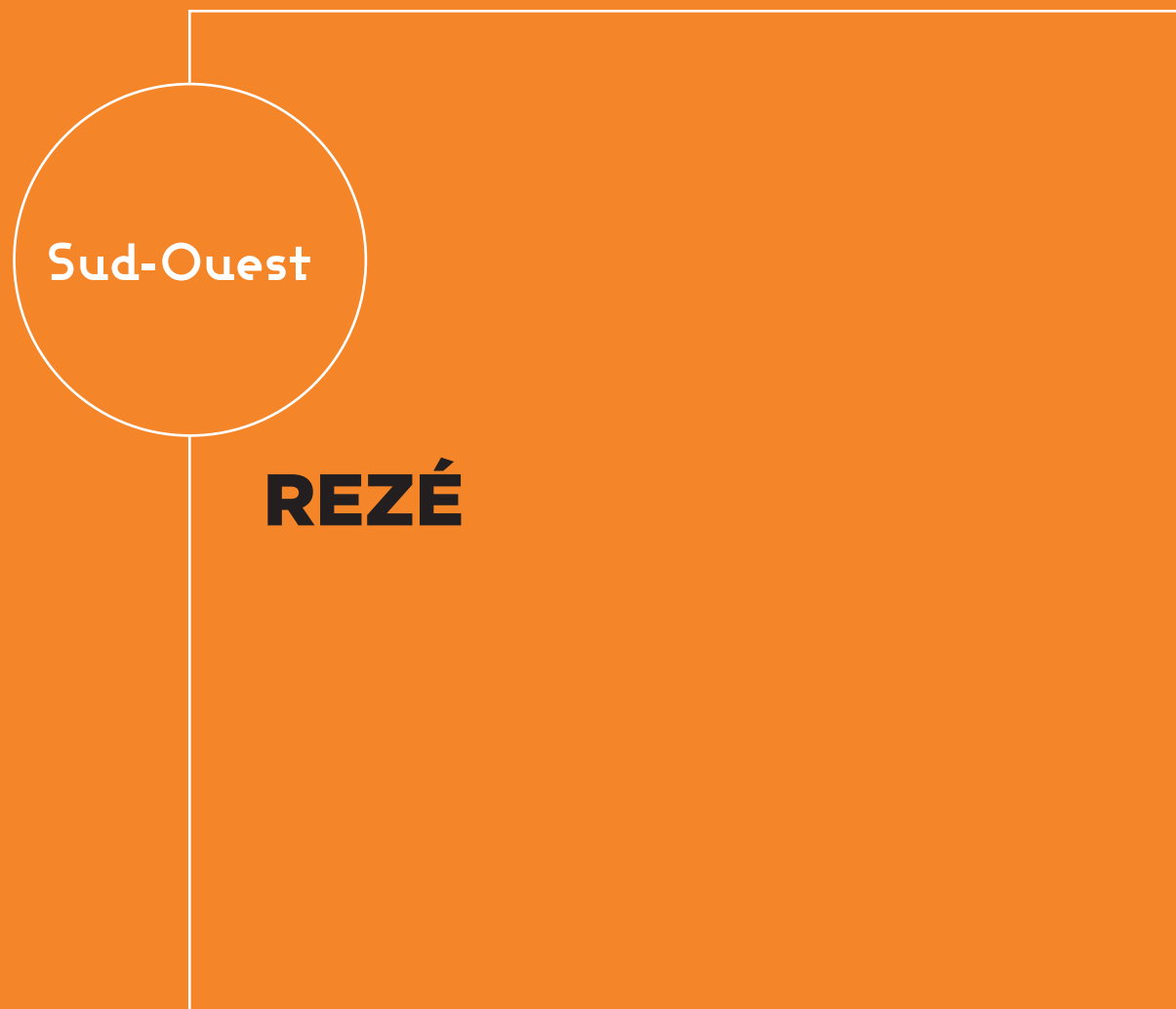


AVANT



APRÈS





SUPPRESSION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCES CONCERNÉES : 3.2.2

PLANCHES : -

Le dossier de la modification n°1 approuvée en décembre 2022 prévoyait la suppression de l'OAP Parmentier et l'OAP de la Coquettière. Or, le livret des OAP sectorielles de la commune de Rezé (pièce 3-2-2) n'a pas été mis en cohérence avec ces évolutions et ces deux OAP n'ont pas été supprimées du livret.

Il est proposé de corriger cette erreur et de :

- supprimer les OAP Parmentier et de la Coquettière du livret des OAP sectorielles de la commune de Rezé.

A large orange rectangle serves as the background. On the left side, there is a white circle. To its right, there is a white rectangle. The text 'Loire Chézine' is inside the circle, and 'SAINT HERBLAIN' is inside the rectangle.

Loire
Chézine

SAINT HERBLAIN

MODIFICATION DE L'ANNEXE PATRIMOINE DU RÈGLEMENT ÉCRIT - QUARTIER DE LA GAROTTERIE

PIÈCES CONCERNÉES : 4-1-2-5

PLANCHES : -

Le dossier de la modification n°1 approuvé en décembre 2022, prévoyait l'ajout d'une protection "petit patrimoine" correspondant au mur en pierre entourant le patrimoine de la parcelle BZ2.

Toutefois, l'annexe 4-1-2-5 n'a pas été mise en cohérence avec le règlement graphique.

Il est donc proposé de corriger cet oubli et :

- d'ajouter à l'annexe au règlement écrit une protection Petit Patrimoine pour le mur d'enceinte en pierre entourant le patrimoine sur la parcelle BZ2.

Sud Ouest

**SAINT JEAN
DE BOISEAU**

MODIFICATION DE L'OAP DU VERGER

PIÈCES CONCERNÉES : 3-2-2

PLANCHES : -

L'OAP du Verger a été créée lors de l'élaboration du PLUm en avril 2019. Celle-ci prévoit une programmation sociale fixée à 35% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordables.

Afin d'améliorer la faisabilité opérationnelle de l'opération, il est proposé de :

- mutualiser à l'échelle de l'OAP du Verger la programmation en logements sociaux.

Loire
Sèvre
Vignoble

SAINT-SEBASTIEN- SUR-LOIRE

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ 4-9 DE L'ANNEXE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE CONCERNÉE : 4-1-2

PLANCHE/PAGE :

Le dossier de la modification n°1 approuvé en décembre 2022, prévoyait la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 4-9 au bénéfice de Nantes Métropole.

Cependant, cet ER n'a pas été supprimé de la liste figurant à l'annexe 4-1-2 du règlement écrit. Il est donc proposé de corriger cet oubli et de :

- supprimer l'emplacement réservé 4-9 de l'annexe du règlement écrit

BILAN DES SURFACES IMPACTÉES

Le tableau ci-dessous présente le bilan des évolutions des outils et des zonages, suite au projet de modification simplifiée n°3 du PLUm.

OUTILS CONCERNÉS PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3	SURFACE OU DENOMBREMENT AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	SURFACE OU DENOMBREMENT APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	EVOLUTION (sans prise en compte de la RPCU)
EPP ER	1 269,1 ha 448,5 ha	1 268,8 ha* 447 ha*	- 0,0098 ha - 0,9 ha
Patrimoine bâti	3 412	3 411	-1 (protection patrimoine bâti substituée par un périmètre patrimo- nial)
Patrimoine bâti (linéaire)	35 741 m	35 912 m*	+157
Petit patrimoine bâti	739	741	+2
Périmètre patrimonial	368 ha	368 ha*	+0,018 ha
Ns	7 937 ha	7 928 ha*	-0,96 ha
Ad	14 914 ha	14 916 ha*	+ 0,96 ha

* suite à la prise en compte de la RPCU (cf. paragraphe ci-contre).

Suite à la prise en compte de la RPCU, le recapitulatif des surfaces (en hectares) est présenté ci-dessous. En effet, comme présenté au point 2.2 *les modifications proposées pour les pièces de portée locale* le zonage a pu être recalé pour prendre en compte la nouvelle précision parcellaire liée à la RPCU. Si les surfaces métriques ont pu évoluer de manière minime, il n'y a pas de changement des règles graphiques dans le fond.

TERRITOIRES	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS							
Ncl1	4,1	8,5	4,0	0	0	0,1	17,6
Ncl2	0	0,0	0,2	1,08	0	0	1,3
Ncl4	1,3	0	5,3	0	0,5	4,2	11,3
Ncldv	0	0	0	0	1,6		1,6
Nclgo	0	0	0	0	4,1	0	4,1
Ne	99,5	349,7	355,24	295,5	468,9	445,5	2012,5
Nf	53,9		302,16	302,8	0	300,6	959,5
NfL1	0	0	0	0	0	78,7	78,7
NfL2	0	0	0	0	0	163,1	163,1
NI	199,8	242,6	489,97	552,8	723,7	278,7	2 486,6
Nn	690,9	406,9	455,02	673,3	52,1	540,2	2 816,5
Ns	918,2	1 356,2	1 621,85	455,8	339,8	3 235,2	7 928,3
TOTAL N	1 966,7	2 361,8	3 233,73	2 281,4	1 590,7	5 047,0	16 480,8

TERRITOIRES	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS							
Acl1	3,0	2,7	9,1	0,7	0	10,2	25,7
Acl2	0,7	0,1	1,5	0	0	2,0	4,2
Acl4	0	1,6	8,4	0	0	4,9	14,8
Acl5	0	0	0	0	0,1	0	0,1
Ad	3 436,9	3 311,9	2 176,7	2 397,3	21,4	3 571,7	14 915,7
AdL1	0	0	0	0	0	176,9	176,9
AdL2	0	0	0	0	0	1 172,9	1 172,9
Ao	41,0	66,1	23,6	0	4,2	118,6	253,5
Ap	0	0	0	211,1	0	0	211,1
TOTAL A	3 481,5	3 382,2	2 219,2	2 609,1	25,7	5 057,2	16 774,9

TERRITOIRES	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS							
1AU	0	0	0	0	31,6	0	31,6
1AUEi	0	50,4	0	0	0	0	50,4
1AUEm	29,2	25,8	7,7	11,0	0	16,6	90,3
1AUMB	0	72,3	0	34,5	1,1	6,2	114,1
1AUMc	25,4	0	2,5	1,7	0	30,6	60,2
1AUMd1	18,6	1,6	0	33,8	0	9,1	63,0
1AUS	27,0	4,4	0	8,3	0	0,5	40,2
2AU	107,5	19,1	87,6	109,9	36,0	162,8	522,8
TOTAL AU	207,7	173,5	97,8	199,2	68,7	225,8	972,6

TERRITOIRES	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS							
U	0	0	4,3	0	64,6	0	68,8
UEi	2,7	261,6	229,8	164,7	399,5	415,5	1473,8
UEm	392,8	410,4	783,2	523,3	396,0	321,4	2 827,0
UMa	108,7	100,9	76,5	209,0	932,1	106,9	1 534,1
UMap	3,2	4,7	27,7	78,9	231,9	54,3	400,7
UMb	94,2	44,8	95,2	151,7	857,0	17,2	1 260,0
UMb1	0	7,3	0	0	0	0	7,3
UMb2	0	0	0	0	184,2	0	184,2
UMb3a	0	0	8,7	0	0	0	8,7
UMb3b	0	0	16,2	0	0	0	16,2
UMc	151,2	109,8	259,8	187,2	1 306,2	328,2	2 342,4
UMcp	0	5,1	34,9	0	44,8	10,9	95,7
UMd1	1 099,5	909,6	778,0	1 745,4	0	749,2	5 281,6
UMd1p	0,61	74,6	0	43,3	0	0	118,5
UMd2	103,9	99,7	123,2	413,3	0	189,0	929,1
UMd2p	3,0	0	61,14	41,43	0	1	106,59
UMd2SC	21,9	0	0	0	0	0	21,9
UMd2SI	56,9	0	0	0	0	0	56,9
UMe	140,5	143,1	73,6	241,3	48,3	143,2	791,0
UMeL1	0	0	0	0	0	22,0	22,0
UMeL1p	0	0	0	0	0	18,3	18,3
UMeL2	0	0	0	0	0	22,2	22,2
UMeL2p	0	0	0	0	0	4,6	4,6
UMep	7,8	18,5	4,4	85,6	10,2	128,0	254,5
UMeSI	14,3	0	0	0	0	0	14,3
US	45,7	99,5	227,1	269,1	290,2	313,0	1 244,6
USgv	4,9	7,9	7,2	6,7	6,3	3,9	36,9
TOTAL U	2 251,7	2 298,3	2 810,9	4 160,9	4 771,4	2 847,7	19 141,8
PSMV	0	0	0	0	122,6	0	122,6
TOTAL	7 907,6	8 215,7	8 360,85	9 250,5	6 579,0	13 178,8	53 492,7

Annexe

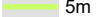
LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LEGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

4-2-2 Plan de zonage

Destination des Sols  Zonage  Périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	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 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	Périmètres Reportés  Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)  Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)  Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)
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	Protections environnementales  Espace Boisé Classé (EBC)  Espace Paysager à Protéger (EPP)  Espace Paysager à Protéger Zone humide (EPP)	Implantation du bâti  Recul / Retrait minimal  Implantation obligatoire  Zone non-aedificandi	Fond de Plan  Parcelle  Emprise Bâtie  Surface en eau  Limite communale Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'État réservés © 2017
	Liaisons  Principe de liaison viaire  Principe de liaison modes actifs		 Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) du lac de Grand-Lieu, en application de la loi Littoral

4-2-3 Plan des hauteurs - Epannelage

Hauteur par niveaux, hors tout	Hauteur métrique, hors tout	Hauteur métrique, de référence	Hauteur métrique en secteur patrimonial spécifique	Couronnement Imposé
 R+C  R+7+C  R+1+C  R+8+C  R+2+C  R+9+C  R+3+C  R+10+C  R+4+C  R+11+C  R+5+C  R+12+C  R+6+C  R+13+C	 7 m  31 m  10 m  34 m  13 m  37 m  16 m  40 m  19 m  45 m  22 m  55 m  25 m  60 m  28 m	 Hr : 9m  Hr : 27m  Hr : 12m  Hr : 30m  Hr : 15m  Hr : 33m  Hr : 18m  Hr : 36m  Hr : 21m  Hr : 39m  Hr : 24m  Hr : 55m <i>Hauteur maxi : < x m</i>	cf 3ème partie du règlement "Règles applicables au patrimoine"  3.2m  8m  4m  9m  5m  10m  6m  11m  7m	 Comble Destination des Sols  Limite de commune  Zonage