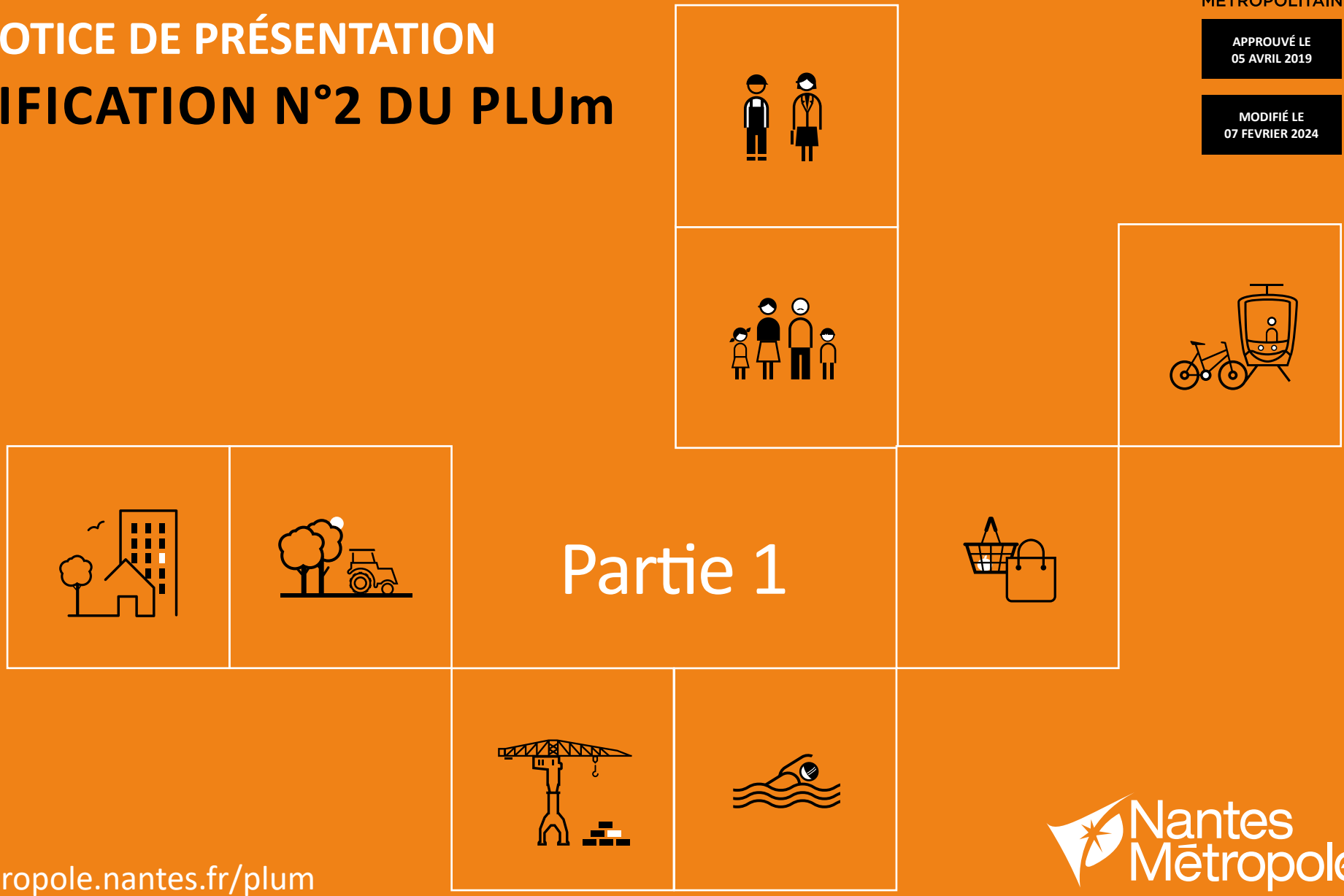
PLUm
PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

APPROUVÉ LE 05 AVRIL 2019

MODIFIÉ LE 07 FEVRIER 2024

1 bis NOTICE DE PRÉSENTATION

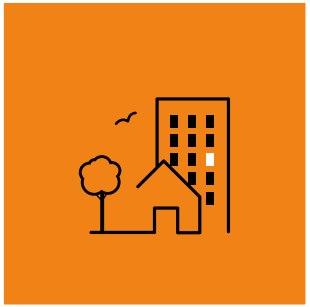
MODIFICATION N°2 DU PLUm



Partie 1

www.metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole







> SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

CHAPITRE 1 - CADRE LÉGISLATIF 9

1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL 10

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 10

1.3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 11

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

CHAPITRE 3 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS 19

3.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE 20

3.2. LES DEMANDES D'OUVERTURE À L'URBANISATION 51

3.3. LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES TERRITORIALES DE PORTÉE LOCALE 145

A. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET DES RÈGLES ASSOCIÉES 145

B. ÉVOLUTIONS DES PIÈCES DE PORTÉE LOCALE, TERRITORIALISÉES 150

BASSE-GOULAINE 151

BOUAYE 175

BOUGUENAIS 223

BRAINS 339

CARQUEFOU 359

COUËRON 387

INDRE 409

LA CHAPELLE SUR ERDRE 425

LA MONTAGNE 477

LE PELLERIN 507

LES SORINIÈRES 521

MAUVES-SUR-LOIRE 541

NANTES 569

1- PROJETS URBAINS 583

2- MODIFICATIONS GROUPÉES 643

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 715

4- HAUTEUR EPANNELAGE 723

5- SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITE D'ACCUEIL LIMITÉE 734

6- COMMERCE ET ACTIVITÉS 738

7- ACCESSIBILITÉ DES ESPACES VERTS 742

8- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 746

9- ÉLÉMENTS PAYSAGERS 751

10- MARGES DE RECUL 771

11- PATRIMOINE 775

12- MIXITÉ SOCIALE 779

ORVAULT 781

REZÉ 833

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU 909

SAINT-HERBLAIN 939

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU 1011

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES 1033

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE 1055

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE 1099

SAUTRON 1137

THOUARÉ-SUR-LOIRE 1161

VERTOU 1195

C. BILAN DES ÉVOLUTIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 ET DES SURFACES IMPACTÉES 1249

CHAPITRE 4 - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 1253

4.1. INCIDENCES NOTABLES ÉCARTÉES SUR LES 11 ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....1255

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.....1262

A. LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE (2AU) S'OUVRANT EN ZONES D'URBANISATION FUTURE À COURT TERME (1AU)..... 1264

B. LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE (2AU) S'OUVRANT EN ZONES URBAINES (U)..... 1343

C. LES CRÉATIONS DE SITES DE PROJET URBAIN DOTÉS D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1387

D. LES MODIFICATIONS DE SITES DE PROJET URBAIN DOTÉS D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1462

E. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE TAILLE SIGNIFICATIVE OU EN MILIEU SENSIBLE..... 1508

F. LES AUGMENTATIONS SIGNIFICATIVES DES HAUTEURS HORS OAP..... 1509

G. LA CRÉATION DES STECAL..... 1511

4.3. INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000 1535

4.4. BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES.....1537

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE & EXTRAITS D'ÉTUDES ZONES HUMIDES 1538

>>>> 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 mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 11 septembre 2023,
- une procédure de modification simplifiée n°3 approuvée le 15 décembre 2023,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 15 décembre 2023 : réhabilitation-extension de l'école Jean Jaurès à Nantes
- une procédure de mise en compatibilité par arrêté DUP le 19 mars 2024 pour le projet d'aménagement de la ZAC de la Montagne
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 28 juin 2024 : construction d'un centre technique Nantes Nord à Nantes,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 23 juillet 2024,
- une procédure de mise en compatibilité par arrêté DUP le 11 octobre 2024 pour le projet de Développement des Nouvelles Lignes de Transport (DNLT) à Nantes, Rezé, Saint-Herblain et Bouguenais

Le présent document constitue la notice explicative de la procédure de modification n°2. Celle-ci a vocation à compléter le rapport de présentation du PLUm par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément aux articles R. 104-20 et R.151-5 du code de l'urbanisme (pièce 1 bis du Rapport de présentation).

Chapitre

1

CADRE LÉGISLATIF

CHAPITRE 1 - CADRE LÉGISLATIF

1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL

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

Le PLUm comprend :

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

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

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

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme et est autorisée lorsque les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

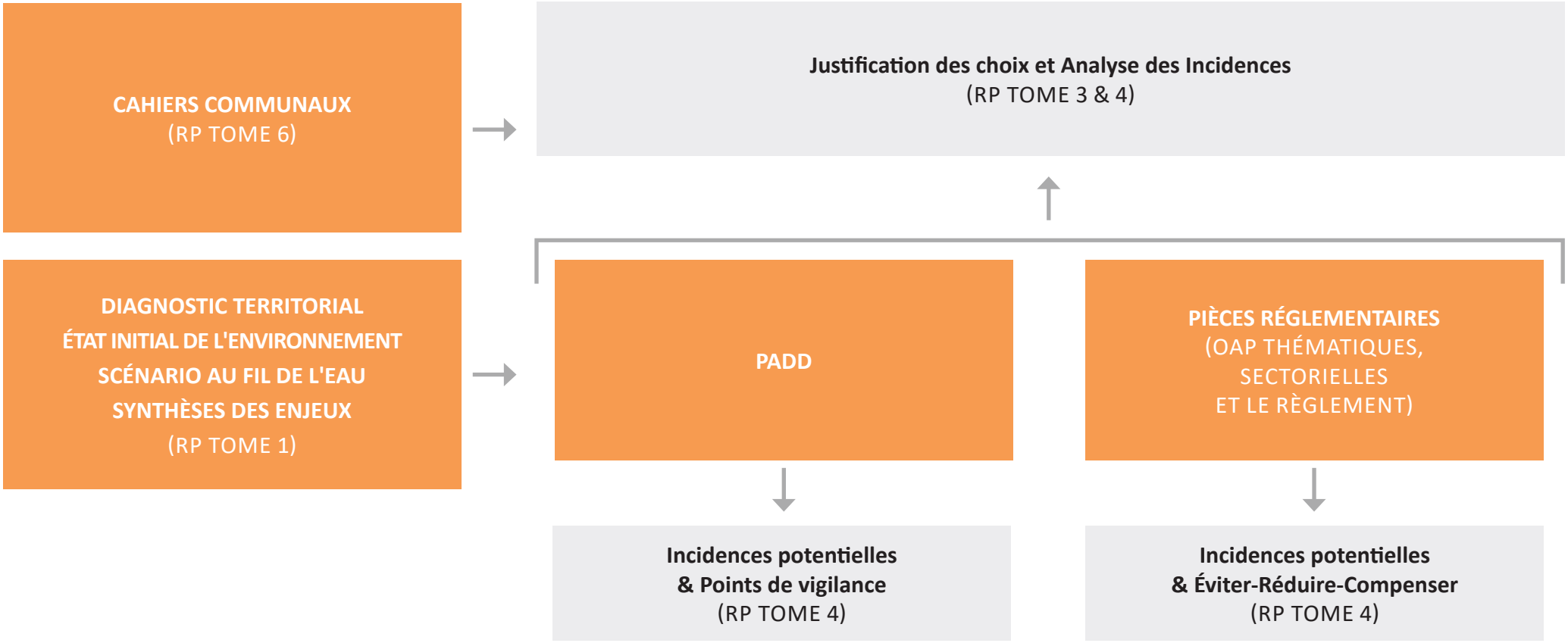
La procédure de modification peut également porter sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (classée 2AU dans le PLUm) dès lors qu'il y a eu une délibération du conseil justifiant de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées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

Par délibération n°2023-11 du 10 février 2023, le conseil de Nantes Métropole a délibéré sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones 2AU. Durant l'année 2023, des études environnementales ont été menées sur ces secteurs de 2AU. Il en ressort que sur 4 zones 2AU, les enjeux environnementaux sont tels qu'il a été fait le choix de ne pas les ouvrir. Ainsi, seules 18 zones 2AU sont proposées à l'ouverture via cette présente procédure.

1.3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

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

Schéma du processus de l'évaluation environnementale du PLUm



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

Évaluation environnementale de la procédure de modification n°2

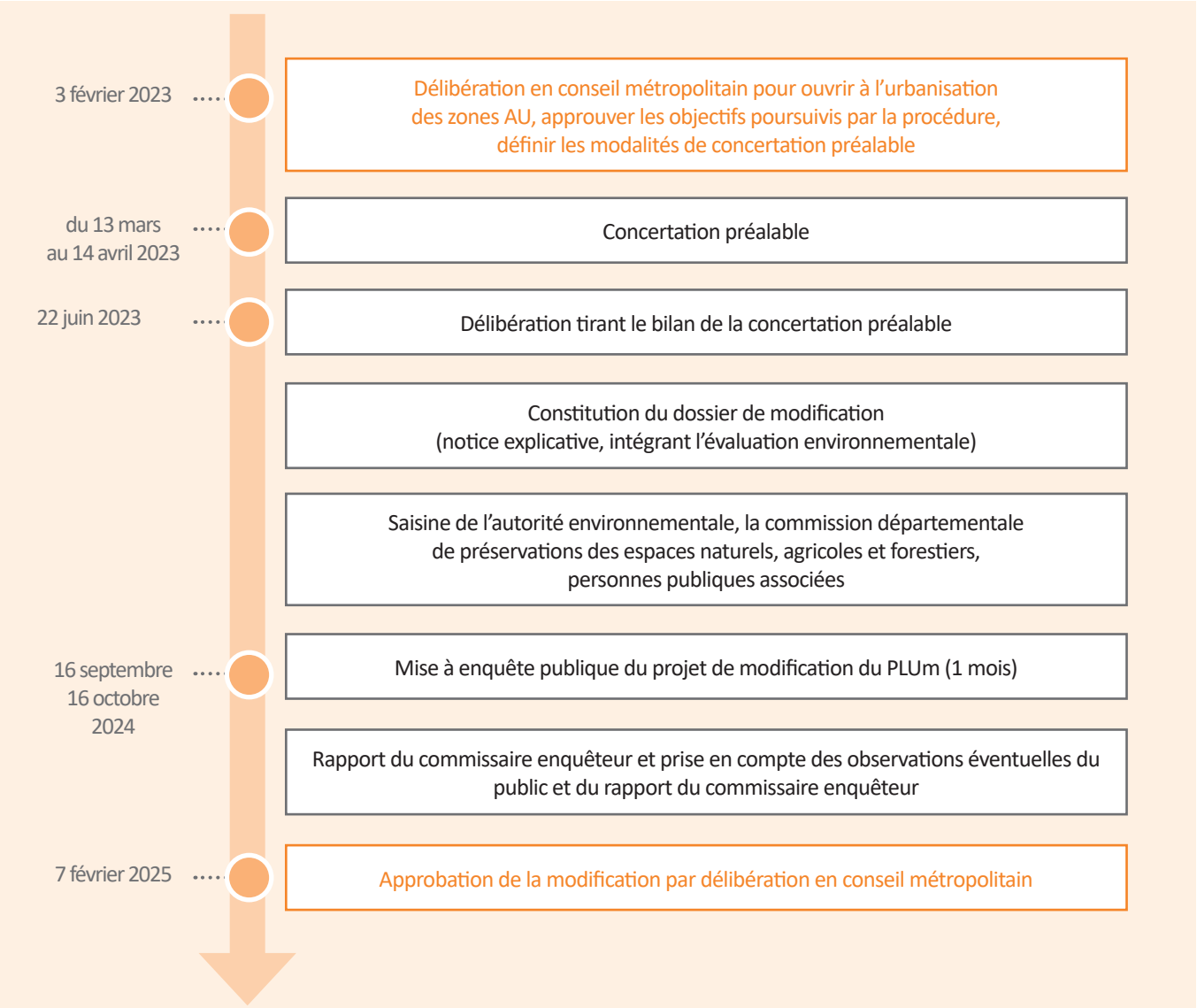
Via cette procédure, Nantes Métropole actualise l'évaluation environnementale du PLUm en vigueur, notamment en faisant état des incidences éventuelles des adaptations apportées au PLUm sur l'environnement.

Au titre de l'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation est encadré par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme :
« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :
1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Analyse l'état initial et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Expose les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

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

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

Schéma explicatif de la procédure de modification avec enquête publique



Source : dossier de présentation de la concertation préalable de la modification n°2

Concertation préalable

Une concertation préalable a été organisée sur le projet de modification du 13 mars au 14 avril 2023 inclus.
Un bilan a été tiré par délibération n° 2023-84 en date du 23 juin 2023.

Notification

Le projet de modification est notifié à la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe), aux personnes publiques associées et à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis.

Enquête publique et approbation

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain est amené à délibérer au vu du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, pour approuver le projet de modification n°2 du PLUm, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

Chapitre

2

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

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

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

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

Approuvé le 7 février 2022, il est en cours de modification, en lien avec la loi Climat & Résilience d'août 2021 et la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration de février 2022.

La procédure de modification du SRADDET porte sur l'intégration d'objectifs sur la lutte contre l'artificialisation des sols, la logistique, la stratégie aéroportuaire régionale. Il est également prévu que cette modification porte sur la prévention et la gestion des déchets pour intégrer de nouveaux éléments issus de la loi anti-gaspillage et économie circulaire et de ses déclinaisons réglementaires.

Les évolutions proposées via la présente procédure, sont compatibles avec le SRADDET dans sa version approuvée et s'inscrivent dans les réflexions portées par la procédure de modification du SRADDET. En effet, l'ouverture des 2AU listées dans cette présente notice participe à l'accueil de population et d'activités, tout en respectant les objectifs de forte réduction de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, et la trajectoire de sobriété foncière.

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

Approuvé en décembre 2016, le SCOT fait également l'objet d'une modification afin d'intégrer le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Les objectifs recherchés par le DAAC demeurent l'implantation du commerce en priorité dans les centralités et par défaut dans les Secteurs d'Implantation Commerciale (SIC). Le commerce isolé, quant à lui, est fortement encadré. La polarisation du commerce au sein des centralités est recherchée.

Ainsi, tout en respectant ces orientations il s'agit d'adapter le document aux évolutions des modes de consommation, il est proposé de modifier l'OAP Commerce. Les évolutions permettent d'affirmer une trajectoire de sobriété des surfaces commerciales (isosurface) pour les polarités commerciales majeures et intermédiaires, au regard de l'armature commerciale suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs. Les possibilités de création de surfaces commerciales sont maintenues pour les polarités de proximité et le centre-ville de Nantes, afin de contribuer au rayonnement de ce dernier et favoriser la ville du 1/4h.

Ainsi, ces évolutions sont compatibles avec le DAAC du SCOT.

Les autres évolutions proposées dans le cadre de cette procédure, comme l'ajustement du règlement pour faciliter la mise en œuvre des orientations du PADD, l'adaptation ou la création d'OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux s'inscrivent dans les orientations du SCOT, en ce qu'elles favorisent un renforcement des centralités notamment.

Par ailleurs, le SCOT est actuellement en cours de révision, avec un débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique prévu mi- 2024, et un arrêt du document fin 2024.

C'est pourquoi, les évolutions prévues par le SCOT seront intégrées dans une procédure d'évolution du PLUm ultérieure.

En outre, la compatibilité avec la loi Littoral et notamment en ce qui concerne le respect de la continuité de l'urbanisation pour l'ouverture de la zone 2AU Beauséjour à Bouaye et de la zone 2AU de Bois Brûlé à Saint-Aignan de Grand Lieu, est assurée.

En effet, le SCOT a défini et identifié les agglomérations, au sens de la loi Littoral, lors de la modification simplifiée n°1, pour les communes de Bouaye et Saint Aignan de Grand Lieu. Au delà des 2 agglomérations (les bourgs et leurs extensions), deux agglomérations à vocation principale économique ont été identifiées sur le territoire de Nantes Métropole : le pôle d'activité économique aéroportuaire du D2A- Nantes Atlantique, sur Saint-Aignan de Grand Lieu et la zone d'activités des Coteaux de Grand Lieu – Borne 16, à Bouaye.

Aussi, la zone 2AU de Beauséjour située au Sud et en continuité de la ZA des Coteaux à Bouaye, respecte le principe de continuité de l'urbanisation.

De même, la zone 2AU de Bois Brulé, située au nord-est dans le prolongement de la ZA de D2A, respecte le principe de continuité de l'urbanisation, sur la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu.

Les autres évolutions du PLUm sur ces communes respectent la loi Littoral, notamment les modifications des OAP situées dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).
En effet, il s'agit d'adapter les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles afin de mieux prendre en compte leur environnement naturel et urbain, en travaillant sur les transitions avec les secteurs urbains environnants, tout en répondant aux besoins identifiés en terme d'accueil de population. Il s'agit notamment des OAP de Versaine Pérrée, et Entrée Ouest, à Bouaye, ou Pommereau à Saint-Aignan de Grand Lieu.

Plan de Gestion des Risques et d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne
Le PGRI Loire Bretagne 2016-2021 est intégré au SCoT Nantes Saint-Nzaire et le PLUm est compatible au SCoT.

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, adopté le 15 mars 2022, sera intégré dans le SCOT Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de la révision actuellement en cours (approbation prévue fin 2025). Le PLUm de Nantes métropole devra ensuite se mettre en compatibilité avec le SCOT (2026).

Néanmoins, le PLUm intègre les dispositions 2-14 et 2-15 du PGRI 2022-2027. En effet, il intègre la disposition 2-14 par la présence du zonage pluvial qui fixe les règles de gestion des eaux pluviales à respecter dans les projets pour limiter les risques d'inondation et préserver la qualité des milieux aquatiques. Il intègre également la disposition 2-14 concernant le schéma directeur des eaux pluviales au sein de cartographies des zones inondables par ruissellement et des aptitudes des sols à l'infiltration. Enfin, le PLUm intègre la disposition 2-15 conernant la limtation du ruissellement résiduel, le zonage pluvial limitant le ruissellement et fixant un débit de fuite limité.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et les SAGE
Pour rappel, le SCOT étant le document intégrateur, le PLUm doit être compatible avec ce dernier (et seulement en absence de Scot, être directement compatible avec le SDAGE et les SAGE).
Approuvé en avril 2022, le SDAGE Loire Bretagne porte l'ambition d'améliorer la qualité des eaux et des rivières et de s'adapter au changement climatique. La présente modification ne remet pas en cause la compatibilité avec les orientations du SDAGE.
Tout d'abord, l'OAP TVBp contient des objectifs d'aménagements visant à protéger ces réservoirs et conforter les corridors écologiques. Cette OAP thématique n'est pas modifiée.

De plus, dans les OAP sectorielles créées ou modifiées, les principes d'aménagement sont définis en faveur de la qualité environnementale, notamment de la préservation de la trame verte et bleue, des corridors écologiques. Si une zone humide est présente, le PLUm impose systématiquement qu'elle ne puisse évoluer qu'après l'application d'une démarche Eviter, Réduire et Compenser mise en place au stade du projet. Les autres zones humides identifiées (hors OAP) sont protégées au titre des Espaces Paysagers à Protéger (EPP), dans l'objectif de favoriser leur sauvegarde: 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 ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique, et respectent le cadre réglementaire en cas d'atteinte à la zone humide au stade projet (démarche ERC également).

Plan de Déplacements Urbains (PDU)
La compatibilité avec le PDU est assurée. En effet, certaines OAP sectorielles évoluent, en respectant les orientations du PDU en termes de desserte, de mobilité douce et apaisée. Des principes de liaisons douces sont proposées également pour renforcer les modes actifs et dessiner la ville du 1/4h. De plus, les évolutions relatives au règlement écrit s'inscrivent dans l'objectif d'un usage raisonnée de la voiture au sein de la métropole (diminution du nombre de place par logement et commerce en centralité), favorisant ainsi le report modal.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

L'un des deux objectifs de cette modification est de relancer la production de logements neufs.

En effet, la Métropole connaît une croissance démographique importante due aux soldes naturels et migratoires. Or, la baisse de la production de logements, amorcée depuis 2019, s'est accentuée en 2020 et en 2021. Cette baisse a pour conséquence d'augmenter les tensions sur le marché immobilier.

Via cette procédure, Nantes Métropole renforce les outils de planification participant à la production de
logements neufs (adaptés aux besoins et ressources de chacun) et s'inscrit ainsi dans les objectifs définis par le PLH.

En effet, il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de 16 zones à urbaniser (2AU) en vue de produire des logements neufs diversifiés.

De plus, certains outils en faveur de la mixité sociale et de la programmation de logements évoluent (modification de la programmation dans les OAP sectorielles). Il est à noter que les seuils à partir desquels le logement social est imposé dans les opérations sont abaissés sur plusieurs communes (Couëron, Nantes, St Herblain), participant ainsi à une production plus forte des logements aidés.

Enfin, à l'échelle métropolitaine, les changements de zonage ou de hauteur proposés participent à la relance de la production de logements.

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

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

Plan Climat Air, Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET n'est pas directement concerné par les évolutions de la présente modification.

En effet, l'OAP Climat Air Énergie n'est pas modifiée. Pour rappel, elle traduit sur le territoire les grands objectifs suivants :

- Une conception bioclimatique de la ville ;
- Une adaptation au changement climatique par la diminution des îlots de chaleur urbains ;
- Une amélioration de la qualité de l'air et réduction des nuisances sonores en ville ;
- Une sobriété énergétique et développement des énergies renouvelables.

De même, l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage n'est pas modifiée non plus. Elle définit des orientations avec pour objectif la prise en compte par les projets de construction et d'aménagement du développement de la biodiversité, de la nature en ville, du cycle de l'eau, de la régulation du microclimat.

La présente modification participe au maintien et au renforcement de la nature en ville, des îlots de fraîcheur, par la préservation de certains cœurs d'îlots et d'alignements d'arbres.

Chapitre

3

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

CHAPITRE 3 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

3.1 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES POUR LES PIÈCES DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE

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

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

De plus, les évolutions du plan de renforcement de la mixité sociale normes de stationnement, pièce 4-2-4 relatives à l'abaissement des seuils déclancheurs sont décrites dans la partie 3.3, car les modifications sont bien de portée territoriale (cf. partie 3 Nantes point 13 et cf. partie Saint Herblain parties évolutions à l'échelle de la commune, boulevard du massacre, piliers de la chauvinière, bourg-solvardière, bourg-centralité Jacques Cartier).

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

Les modifications de portée territoriale sont quant à elles présentées dans cette notice, partie *3.3 Les modifications proposées pour les pièces territoriales de portée locale*. Les communes sont classées par ordre alphabétique.

I. LES ÉVOLUTIONS VISANT LE RENFORCEMENT DE LA MÉTROPOLE NATURE

En cohérence avec l'orientation du PADD, Dessiner la Métropole nature, la procédure vient renforcer certains dispositifs afin d'intégrer davantage la prise en compte du végétal et de la pleine terre dans les projets d'aménagement et de construction. Ces évolutions doivent favoriser un changement de regard fort sur la manière de faire la ville, faisant de la nature et du vivant des élément centraux.

Le Coefficient de Biotope par Surface est renforcé, un pourcentage de pleine terre est imposé dans les secteurs de centralité. La fabrique de la ville devra mieux composer avec le vivant et adapter les projets à la végétation pré-existante.

I.1) Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement et de construction

La préservation des arbres et plus largement des éléments naturels qui contribuent à la qualité du cadre paysager, au bien être des habitants et à l'adaptation de la ville au changement climatique est un enjeu prioritaire.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux purifient l'air, apportent de l'intimité, participent à atténuer les bruits de la ville et jouent un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie et dans le maintien de la biodiversité. De nombreuses recherches ont prouvé les effets bénéfiques de l'arbre sur la santé physique et mentale. De plus, les arbres procurent de l'ombre et de la fraîcheur et contribuent aux îlots de fraîcheur dans la ville.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, il est proposé d'accentuer et de préciser certaines dispositions pour une meilleure intégration des plantations existantes (arbres, arbustes, arbrisseaux) dans la conception des projets.

Les dispositions du PLUm évoluent afin de prioriser la préservation de l'existant dans le cadre d'un projet.

A/ ÉTENDRE LE BARÈME DE VALEUR DES ARBRES À TOUTE LA MÉTROPOLE

Le barème de valeur des arbres est appliqué sur le territoire de douze communes de la Métropole. Il permet d'estimer, pour chaque projet, la valeur des arbres supprimés qui doivent être remplacés par des arbres pour une valeur équivalente.

Ce barème est une annexe au règlement écrit du PLUm (cf. pièce n° 4-1-2-6).

Dans l'objectif d'homogénéiser les pratiques et d'assurer une meilleure prise en compte des arbres dans les projets sur l'ensemble du territoire métropolitain, il est proposé d'étendre l'application **du barème de valeur des arbres aux 24 communes de la métropole**.

Cette évolution est traduite dans l'annexe du règlement écrit pièce 4-1-2-6.

B/ PRÉCISER LA DÉFINITION DES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX DANS LE LEXIQUE

Pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires, il est proposé **d'ajuster dans le lexique du règlement** les termes associés à l'application des dispositions relatives à la préservation et à la protection des éléments végétaux (**arbres, arbustes, arbrisseaux**) et en cohérence avec le barème de valeur des arbres.

Extrait du règlement écrit modifié - p.17

Arbre
Plante ligneuse et pérenne, appartenant à une espèce arborescente ou arbustive, présentant à terme un ou plusieurs troncs dont la circonférence à 1 mètre du sol est supérieure ou égale à 30cm. ~~, ayant un tronc de 30 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol ou une hauteur de 7 mètres minimum. Un arbre est à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre son bon développement.~~ Un arbre peut être d'origine spontanée ou résulter d'une plantation.

Arbuste
Plante ligneuse souvent ramifié dès sa base et ne dépassant pas 7 mètres de haut

Arbrisseau
Végétal ligneux, ramifié dès sa base, atteignant au moins 0,5 mètre de haut et ne dépassant pas 3 ou 4 mètres de haut.

C/ PRÉCISER DES DISPOSITIONS POUR MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE VÉGÉTAL EXISTANT ET DÉVELOPPER LA CANOPÉE

- **Permettre une implantation différenciée en cas de présence d'arbres, arbustes, arbrisseaux**

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans des hypothèses listées.

Parmi ces hypothèses figurent les arbres déjà protégés par les outils EBC et EPP. En revanche, la présence d'arbres, arbustes, arbrisseaux participant à la qualité paysagère du secteur ou à sa valeur écologique ne permet pas de déroger aux règles d'implantation.

C'est pourquoi, en cohérence avec l'extension du barème de valeur des arbres aux 24 communes, il est proposé de **permettre une implantation alternative pour les constructions par rapport aux limites d'emprises publiques ou voie et par rapport aux limites séparatives, afin de tenir compte d'arbres, arbustes, arbrisseaux pré-existants.**

Il appartient au porteur de projet de justifier l'utilisation de cette règle alternative s'il souhaite en bénéficier ou à la collectivité qui délivre l'autorisation lorsqu'au regard du cas particulier, elle estime devoir l'imposer, le cas échéant dans le cadre d'un examen concerté préalable du projet.

Extrait du règlement écrit modifié - p.34-35

B.1.1.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et voies
(...)
4. A proximité d'un arbre , arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter son abattage et de ne pas compromettre son développement
(...)
B.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelle
(...)
4. A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter son abattage et de ne pas compromettre son développement (...)

- **Modifier l'article relatif aux Arbres et Plantations et imposer la plantation d'arbres.**

En cohérence avec l'objectif de confortement de la nature, il est proposé de modifier l'article B.3.1 relatif aux arbres et plantations.

Le **titre de l'article ainsi modifié « Arbres : Plantations et Compensation » afin de** formaliser dans le règlement la nécessité de compenser l'abattage d'arbres. **Son contenu est également modifié pour rendre plus lisible le principe de la démarche « éviter réduire compenser » appliquée aux arbres.**

Désormais, dans tout projet d'aménagement, il doit être recherché en priorité la conservation des arbres, arbustes et arbrisseaux existants. Si cette conservation n'est pas possible, le projet cherchera à en limiter les impacts. En cas d'abattage d'arbres, le projet compensera la valeur des arbres à l'échelle du projet.

Afin de préciser l'échelle d'intervention de la compensaton, il est proposé de **remplacer le secteur de compensation qui était l'aménagement paysager du projet par l'unité foncière**, et dans les cas où il n'y a pas d'unité foncière, dans le périmètre d'intervention du maître d'ouvrage.

L'objectif initial du principe de compensation via le barème de valeur de l'arbre est de conserver le couvert végétal et les fonctions écologiques ou paysagères de l'arbre. Il est proposé de **préciser que la plantation compensatoire doit**, dans la mesure du possible, **permettre de retrouver à terme la canopée préexistante ou un nombre d'arbres équivalent**.

Le champ d'application du barème de valeur des arbres est adapté pour éviter les doubles compensations. En effet, certains abattages d'arbre font l'objet d'une compensation au titre d'une autre règlementation que celle du PLUm. Certains boisements sont intégrés à des plans de gestion qui encadrent d'ores et déjà les coupes d'arbres. L'abattage d'arbres associé à des opérations de gestion agricole et sylvicole fait par ailleurs souvent l'objet de mesures compensatoires à travers des dispositifs spécifiques ; la plantation compensatoire au titre du PLUm viendrait créer une contrainte supplémentaire sans nécessairement améliorer les fonctionnalités écologiques ou paysagères du site. Enfin, les actions de défrichage pour une remise en culture et les abattages sanitaires rendus obligatoires dans le cadre d'une lutte anti-parasitaire ou d'une lutte contre les espèces envahissantes doivent être valorisés, les arbres abattus dans ces cas précis n'ont pas vocation à être compensés.

Il est donc proposé d'**exclure du champs d'application de la compensation les abattages d'arbres faisant l'objet d'un plan de gestion ou de tout autre régime de compensation, les actions de défrichage, les travaux de gestion agricole ou sylvicole ainsi que les abattages sanitaires rendus obligatoires dans le cadre d'une lutte anti-parasitaire ou d'une lutte contre les espèces envahissantes**.

Enfin, afin de développer la canopée métropolitaine, il est proposé d'**imposer la plantation d'arbres pour tout projet de construction ayant un espace de pleine terre supérieur ou égal à 100 m²**. Le mode de calcul est volontairement simple pour permettre une bonne appropriation de cette règle.

Extrait du règlement écrit modifié - p.42

B.3.1 Arbres ~~: et~~ Plantations et Compensation

~~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. Pour les communes concernées, il conviendra de se référer à l'annexe du règlement (pièce n°4-1-2-6) permettant de calculer la valeur des plantations à remplacer qui doit correspondre à la valeur des nouvelles plantations.(...)~~

Les arbres, les arbustes et les arbrisseaux doivent être conservés, en priorité. Les constructions et les aménagements chercheront à réduire au maximum les impacts sur ces éléments végétaux. Les arbres supprimés devront être compensés, à hauteur de leur valeur cumulée, sur l'unité foncière ou, à défaut d'unité foncière, dans le périmètre d'intervention du maître d'ouvrage. Pour évaluer cette valeur, il conviendra de se référer au barème annexé au règlement (pièce n°4-1-2-6).

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

Ce dispositif ne s'applique pas :
- aux zones d'aménagement concerté» (ZAC), celles-ci définissant un parti d'aménagement qui intègre une dimension paysagère.
- aux abattages d'arbres faisant l'objet d'un plan de gestion ou de tout autre régime de compensation ;
- aux opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée ;

• aux travaux de gestion agricole ou sylvicole ;
• aux abattages sanitaires rendus obligatoires dans le cadre d'une lutte anti-parasitaire ou d'une lutte contre les espèces envahissantes (telles que listées dans la pièce 4-1-2-7 Liste des espèces végétales).

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

Une surface suffisante de pleine terre autour du tronc devra être assurée pour chaque plantation prenant en compte son développement.

- **Permettre de mutualiser les accès afin de préserver les éléments environnementaux**

Le règlement écrit du PLUm indique dans les dispositions générales C.1.2 **Conditions d'accès aux voies que** « le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers » et « la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort ».

Si la recherche de mutualisation peut être imposée pour des conditions de sécurité et de confort, il est proposé d'ajouter la **préservation des éléments végétaux** au titre des **justifications permettant de mutualiser les accès.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.52

C.1.2 Conditions d'accès aux voies
(...)
En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort, ou de préserver les éléments végétaux pré-existants qui participent à la qualité paysagère et/ou écologique.

1.2) Encourager le développement de surfaces éco-aménagées

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux écologiques du territoire (infiltration des eaux de pluie, rafraîchissement de la ville, préservation de la nature et de la biodiversité), le règlement du PLUm, impose une part minimale de surfaces éco-aménagées via le Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

Dans le cadre de cette procédure, il est proposé d'apporter des précisions et de renforcer les mesures contribuant au développement des surfaces éco-aménagées.

A/ PRÉCISER CERTAINES DÉFINITIONS EN LIEN AVEC L'APPLICATION DU CBS

Pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires, il est proposé d'**ajuster dans le lexique les termes associés à l'application des dispositions relatives au CBS et à l'espace de ressourcement.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.21, 23,24

Espace de ressourcement
Espace commun de proximité aux qualités microclimatiques, sonores, olfactives et paysagères propices au bien-être des habitants. Ce type d'espace, situé en zone urbaine, permet aux habitants ~~d'un quartier~~ de bénéficier d'un lieu ~~d'être~~ plus au calme dans un environnement moins pollué présentant températures plus fraîches en été. La présence du végétal mais aussi de l'eau sont des facteurs importants pour atteindre cette exigence. Ses fonctions premières sont d'améliorer le cadre de vie et de favoriser le lien social.

Jardin de pluie
Un jardin de pluie est une dépression peu profonde et plantée, utilisée en gestion intégrée des eaux pluviales comme technique de traitement et de stockage. Il s'agit donc d'un ouvrage hybride entre une bande filtrante et une noue ou un bassin sec. Sa fonction première est celle d'un jardin (plantations de gabarits variés adaptées au milieu détrempé et humide, ayant des fonctions paysagères). Il permet ensuite de capter les eaux de ruissellement, de les stocker et permet leur infiltration en pleine terre ou le ralentissement du flux à l'exutoire. En dehors des périodes de fortes pluies, le jardin de pluie est sec.

Noue
Une noue est un espace linéaire, large et peu profond, avec des talus très peu pentus, enherbés et/ou plantés. Une noue permet de collecter l'eau de pluie par ruissellement en ralentissant leur écoulement.

L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulé (réseau de collecte, cours d'eau…).

B/ PRÉCISER DES ÉLÉMENTS EN LIEN AVEC LES TYPOLOGIES DE SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES

Préciser le CBS bonifié en cas de noue

Dans l'objectif de favoriser la gestion intégrée des eaux de pluie, une pondération plus élevée a été définie pour les noues, dans le calcul du CBS. Il est nécessaire de définir la notion de noue, afin de la distinguer du jardin de pluie et de l'espace de ressourcement.
De même, des projets peuvent cumuler sur un même espace une noue et la plantation d'arbres de hautes tiges pour obtenir un espace de ressourcement. Or, une noue avec des hautes tiges ne peut être considéré comme un espace de ressourcement, dans le sens où ce dernier doit permettre de favoriser la rencontre et le lien social.

De plus, afin de s'assurer que la bonification du CBS de type 1 soit accordée pour des éléments favorisant effectivement une gestion intégrée des eaux de pluie, il est proposé d'ajouter que ces éléments doivent être intégrés à un plan de gestion hydraulique. De même, il est proposé de préciser que le sol naturel doit être perméable.

Extrait du règlement écrit modifié - p.43

B.3.2 Coefficient de biotope par surface* (CBS)
Type 1 - Pleine terre avec noue* et/ou fossé* et/ou jardin de pluie* intégrés à un plan de gestion des eaux de pluie, sur sol naturel perméable : 1,2

Type 2 - Pleine terre avec arbres existants et conservés (surface du houppier). = 1,2

Ajuster le mode de calcul du CBS pour les toitures végétalisées

Dans le calcul du CBS, pour les toitures végétalisées, des pondérations diffèrent en fonction de l'épaisseur de terre végétale. Plus l'épaisseur de terre végétale est importante, plus la plantation de végétaux à enracinement profond et la mise en place d'une grande diversité de strates arbustives, herbacées voire petits arbres sont possibles.
Pour s'assurer que seule la surface de toiture végétalisée soit réellement prise en compte dans le calcul, il est proposé de **préciser que la surface dédiée aux éléments techniques (climatisation, etc.), qui ne peuvent être support de biodiversité soit bien exclue du calcul.**

Extrait du règlement écrit (p.44)

B.3.2 Coefficient de biotope par surface* (CBS)
(...)
Type 9 - Surfaces imperméables recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm sur toiture à faible pente (Toitures végétalisées extensives) = 0,3
La superficie des toitures végétalisées est comptabilisée en retirant la superficie dédiée aux éléments techniques.

Bonifier dans le calcul du CBS, les toitures végétalisées de faible épaisseur présentant des panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires sont compatibles avec les toitures végétalisées. En effet, l'épaisseur de substrat permet leur ancrage au sol, et les végétaux refroidissent les panneaux, diminuent leur perte de rentabilité par forte chaleur. Inversement, les panneaux apportent de l'ombre aux végétaux, ainsi plus enclin à résister aux fortes chaleurs. C'est pourquoi, il est proposé b**onifier la combinaison toitures végétalisées/panneaux photovoltaïques dans le calcul du CBS.**

Extrait du règlement écrit (p.44)

B.3.2 Coefficient de biotope par surface* (CBS)
Type 9 bis - Toitures végétalisées recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm sur toiture à faible pente supportant un ensemble de panneaux photovoltaïques sur au moins les trois quart de sa superficie totale. La superficie des toitures végétalisées est comptabilisée en retirant la superficie dédiée aux éléments techniques. = 0,4.

C/ AJUSTER LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LIMITER LES DÉROGATIONS À L'APPLICATION DU CBS

Le CBS s'applique à tout projet de construction ou d'extension pour que chaque projet contribue à son échelle à la mise en œuvre de la métropole nature.
Pour faciliter l'évolution des constructions existantes, le CBS ne s'applique pas ni aux extensions limitées, ni à la construction d'annexe.
Par conséquent, des extensions limitées successives et les piscines inférieures à 25 m² d'emprise au sol (bassin et margelles comprises) échappent à l'application du CBS.

Dans l'objectif de concourir à limiter l'imperméabilisation des sols, qui est une orientation métropolitaine fondamentale, il est proposé **restreindre les cas d'éviction à l'application du CBS**. Ainsi, le CBS ne sera pas applicable jusqu'à 50m² cumulés (extension limitée et/ou annexe) pour les projets en lien avec un logement individuel. Au delà, tout projet devra respecter le CBS. Dans tous les cas, la construction de piscine devra respecter le CBS minimal imposé.

Extrait du règlement écrit modifié - p.43

B.3.2 Coefficient de biotope par surface* (CBS)
Le CBS* n'est pas applicable aux extensions limitées*, aux surélévations et aux réhabilitations* de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe* (hors piscine).

En cas d'extension limitée et/ou d'annexe pour le logement individuel, le CBS s'applique à partir de 50m² (exonération en deçà de 50m²). Cette surface de 50m² d'extension limitée et/ou d'annexe comprend de la surface de plancher et de l'emprise au sol. Elle est calculée à partir de l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLUm.

D/ IMPOSER UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE POUR LES PROJETS EN ZONES DENSES

A l'approbation du PLUm, la recherche d'un équilibre entre la fabrique de la ville sur elle-même et le confortement de la ville Nature a amené à fixer des objectifs de CBS et ses modalités en fonction des enjeux d'intensification urbaine.

Depuis l'application du CBS dans les projets conçus en zones urbaines a permis de contribuer à répondre aux enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité.

Afin d'assurer une participation de chaque projet à ces objectifs écologiques et d'amélioration du cadre de vie, il est proposé d'imposer des espaces de pleine terre pour les projets à réaliser au sein des centralités urbaines.

Le secteur UMa correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et service de proximité. Afin de poursuivre l'ambition d'une métropole Nature, il est proposé que **dans ces secteurs les plus densément urbanisés, un pourcentage de pleine terre soit désormais imposé.** Cette obligation s'enclenchera à partir de 500m² pour éviter les situations de blocages sur les petits terrains existants, à la date d'approbation du PLUm.

Extrait du règlement écrit modifié - p.87

1.1 Dispositions applicables - à la zone UM - B.3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS)*
En secteur UMa
Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées* dont un minimum de 10 % de surface de pleine terre, permettant d'atteindre un CBS* de 0,4.
(...)
Ainsi pour les terrains existants à la date d'approbation du PLUm dont la surface est :
- inférieure à 300m² : un CBS de 0,2 est exigé, sans pourcentage de pleine terre imposé ;
- comprise entre 300 et 500m² : un CBS de 0,3 est exigé, sans pourcentage de pleine terre imposé

II. LES ÉVOLUTIONS POUR ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS QUALITATIFS ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans une optique d'équilibre entre la poursuite d'un développement urbain permettant de répondre aux besoins de logement et l'objectif affirmé du PADD d'agir partout pour une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère, il est proposé d'ajuster plusieurs règles.
Les évolutions relatives à la règle de la césure, par la rupture qu'elle impose, viennent renforcer les respirations urbaines. L'évolution concernant la règle imposant un RdC à 4 mètres permet quant à elle d'être au plus près de l'objectif de réversibilité visé. Enfin, les ajustements au sujet des règles d'implantation apportent plus de souplesse pour les petits projets et une nouvelle distance minimum à respecter lors de la construction de piscines. Enfin, en cohérence avec l'objectif de bonne insertion architecturale des projets, il est rappelé que l'attique peut être refusé dans les tissus résidentiels majoritairement
pavillonnaires ou les hameaux.

II.1) Favoriser des formes urbaines variées contribuant à la qualité du cadre de vie.

A/ PRÉCISER LA DÉFINITION DE LA CÉSURE

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

A l'approbation du PLUm, la césure, définie au lexique, est entendue comme une interruption d'un volume sur toute la hauteur et la profondeur, de façon à conserver visuellement la perception d'une seule construction avec une rupture et non deux constructions. Or, dans la conception de projets urbains, cette définition a fait l'objet d'interprétations appelant une clarification.

Par ailleurs, il est également proposé **de supprimer la référence au dimensionnement de la césure** pour permettre d'ajuster la largeur de la césure en fonction de la hauteur des constructions. De plus, afin de renforcer la qualité des aménagements et des usages à développer dans la césure, il est proposé de **détailler certaines préconisations relatives à l'aménagement paysager.**

Ainsi, pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires, il est proposé d**'ajuster, dans le lexique, la définition de la césure.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.17

Césure
Interruption du bâti sur toute sa hauteur ~~(hors sous-sol)~~ et sur toute son épaisseur ~~sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres et inférieure à 5 mètres.~~
Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure à condition qu'elles ne s'étendent pas sur plus de deux niveaux consécutifs.
La césure doit comporter a minima des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairement secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairement d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.
La césure ne doit pas contenir de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste, au regard notamment de la configuration du terrain et des conditions techniques. L'aménagement paysager de ces espaces doit être favorisé pour offrir des complémentarités avec les aménagements de l'espace public, en favorisant la biodiversité*, tout en offrant une qualité esthétique venant participer à l'ambiance de la rue.

B/ ADAPTER LA RÈGLE DE LA CÉSURE POUR FAVORISER LES FORMES URBAINES INNOVANTES ET LES VUES QUALITATIVES VERS LES CŒURS D'ÎLOTS

Il est proposé de **rendre obligatoire la césure dans toute la zone UM, excepté en secteur UMb,** secteur de projet aux règles plus souples permettant notamment des innovations architecturales.

Ainsi, la césure est imposée au bâtiment dont la hauteur atteint R+1+C avec un linéaire de façade supérieure ou égal à 30 mètres. Il est proposé d'**ajouter cette obligation de césure, lorsque la hauteur de la construction atteint R+2, la hauteur étant équivalente**.
La largeur de la césure est fixée alors à 3 mètres minimum, sans maximum, pour permettre des ouvertures intéressantes.

Afin de clarifier l'articulation de la règle de la césure applicable à l'ensemble de la zone UM avec la règle spécifique aux secteurs UMa et UMc, il est proposé de **reformuler la règle en l'introduisant par la forme urbaine** à laquelle elle s'applique.

Dans la logique d'un urbanisme négocié porté par le PLUm, il est proposé d'a**jouter un paragraphe permettant d'adapter l'emplacement de la césure afin de favoriser les perceptions du piéton vers les espaces de cœurs d'îlots qualitatifs** et limiter la vue sur des espaces techniques peu qualitatifs.

Extrait du règlement écrit modifié - p.84

1.1 Dispositions applicables - à la zone UM -
B.1.2.2 Volumétrie des constructions
~~Dans toute la zone UM, pour les constructions relevant exclusivement de la sous-destination Logement*~~

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

~~Dans l'objectif d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure* telle que définie au lexique est imposée :~~
~~Aux constructions dont :~~
~~• La hauteur atteint, R+1+couronnement ou R+2*;~~
~~• Et le linéaire de façade est supérieur ou égal à 30 mètres.~~
Cette césure doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

(...)
Dans certaines configurations particulières, lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie (cœurs d'îlots paysagers), l'emplacement de la césure devra permettre de créer une ouverture vers cet espace.

Pour les secteurs UMa et UMc, la césure est imposée pour des bâtiments plus hauts, atteignant au moins R+2+Couronnement et un linéaire de façade d'au moins 40 mètres. La modification a pour objectif d'éviter que la césure engendre un corridor trop étroit. Désormais, **pour les constructions atteignant au moins R+2+C ou R+3 (hauteur équivalente) la césure sera fonction de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.** Un maximum de 8 mètres est introduit afin de ne pas créer de percements trop larges qui viendraient perturber la trame urbaine.

Cette évolution permet un écartement progressif des bâtis et répond à de nombreux problèmes identifiés : limiter l'effet écrasant pour le piéton et offrir de meilleures vues et une meilleure ambiance urbaine, réduire l'effet Venturi accélérant la circulation du vent, limiter l'ombrage dans l'espace de la césure et pour les ouvertures des logements présentes, offrir une plus grande intimité aux logements et un meilleur ensoleillement.

Par ailleurs, l'objectif principal de la règle de la césure est de limiter les fronts bâtis continus visibles depuis la rue. Il est donc proposé **de supprimer le paragraphe qui prévoyait une dispense de l'obligation de césure pour les constructions sur jardin dont 100 % du rez-de-chaussée est dédié au stationnement.**

Il est rappelé qu'une disposition permettant d'exiger une césure en dehors des conditions définies, a été introduite via procédure de modification n°1. Ainsi, lorsque cela sera opportun, une césure pourra être imposée pour les constructions sur jardin.

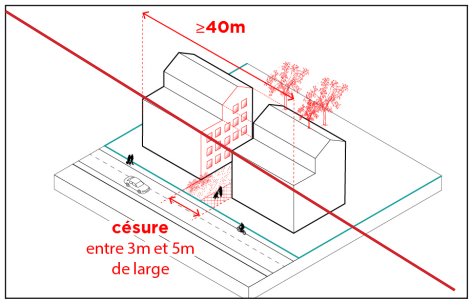
Extrait du règlement écrit modifié - p.84

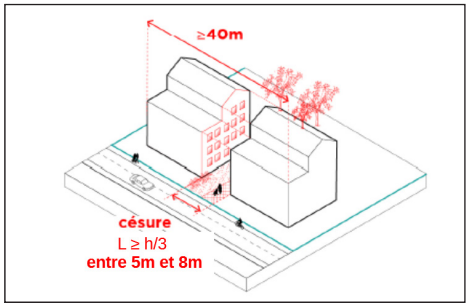
1.1 Dispositions applicables - à la zone UM - B.1.2.2 Volumétrie des constructions
Secteurs UMa et UMc
(...)
~~Une césure* telle que définie au lexique est imposée aux constructions relevant exclusivement de la sous-destination Logement* et dont :~~
~~• La hauteur atteint au moins R+2+couronnement* ou R+3 ;~~
~~• Et le linéaire de façade est supérieur ou égal à 40 mètres.~~

Dans le cas d'un projet de construction atteignant au moins R+2+C ou R+3, relevant exclusivement de la destination logement, à partir de 40m linéaire de façade sur rue, une césure* (telle que défini dans le lexique) est imposée afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants.

Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

Cette césure doit présenter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres, sans pourvoir excéder 8 mètres. Si la construction de part et d'autre de la césure présente une hauteur de façade différente, le calcul de la largeur de la césure est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.





~~Toutefois pour les constructions sur jardin dont 100% du rez-de-chaussée est dédié au stationnement des véhicules légers, la césure peut ne pas s'appliquer au rez-de-chaussée.~~

II.2) Ajuster les dispositions relatives aux rez-de-chaussée pour garantir leur insertion urbaine et paysagère dans la Ville animée

Pour favoriser la qualité des rez-de-chaussée d'immeubles occupés par des logements et leur réversibilité vers des activités économiques qui développent la mixité dans la ville, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions sur rue atteignant au moins R+2+Couronnement est fixée à 4 mètres de plancher à plancher. Si cette disposition permet le développement de volumes confortables facilitant, en cas de changement de destination, la transformation en locaux d'activités, cette hauteur paraît trop exigeante. Ainsi, il est proposé diminuer la hauteur à 3,5 mètres, maintenant la possibilité d'une réversibilité.

Par ailleurs, une disposition précise que ce rez-de-chaussée à 4 mètres n'est pas imposé si le rez-de-chaussée abrite des logements sur plusieurs niveaux. Cette disposition a des effets non souhaités.
Il est donc proposé **de restreindre cette obligation de réversibilité uniquement en centralité (UMa) et en polarité commerciale de proximité en UMc) et de supprimer la dérogation en cas de duplex.**

Par ailleurs, les rez-de-chaussée plus généreux posent des problèmes d'insertion et de qualité architecturale notamment dans les tissus anciens. L'implantation d'un rez-de-chaussée à 4 m rend difficile la jonction des façades et la gestion de la proportionnalité architecturale des bâtiments. Ainsi, il est proposé, **en secteurs protégés par un outil patrimonial, de permettre une dérogation sous conditions.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.84

1.1 Dispositions applicables - à la zone UM - B.1.2.2 Volumétrie des constructions
Secteur UMa et UMc

1. Dans toute la zone Uma et dans les polarités commerciales de proximité en UMc, dans l'objectif de favoriser leur réversibilité en cas de changement de destination ou de sous-destination, les rez-de-chaussée en façade sur rue des constructions sur rue* atteignant au moins R+2+couronnement*, doivent respecter une hauteur minimale de ~~4 mètres~~ 3,50 mètres de plancher à plancher ~~(avec 3,20 mètres minimum sous poutre).~~
~~Cette règle n'est pas applicable aux rez-de-chaussée comportant un ou des logements disposant de plusieurs niveaux.~~
Si la construction est protégée par un outil réglementaire patrimonial (cf. partie 3 règles applicables au patrimoine), la hauteur imposée du rez-de-chaussée pourra différer afin de faciliter son insertion urbaine et architecturale.
En outre, pour les constructions comprenant un espace dédié au stationnement semi-enterré, la hauteur de la partie non enterrée est prise en compte dans le calcul de la hauteur minimale de ~~4 mètres~~ 3,50 mètres du rez-de-chaussée.

II.3) Prendre en compte les enjeux du renouvellement de la ville sur elle même

A/ PRENDRE EN COMPTE LES OCCUPATIONS ET USAGES INDISPENSABLES AU RÉEMPLOI/RECYCLAGE

Dans l'objectif de limiter le gaspillage de ressources et la production de déchets, il est proposé **d'autoriser les plate-formes de déchets de matériaux en zone urbaine sous conditions.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.67

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
Article A.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités
Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
1. Les constructions, ouvrages et travaux relevant des sous-destinations suivantes :
• L'exploitation forestière* ;
• Le commerce de gros* ;
• L'industrie* à l'exception des activités mentionnées à l'article A.2 ;
• L'entrepôt* à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2 ;
2. Les dépôts non couverts de matériaux non expressément autorisés par l'article A.2
(...)
Article A.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités
(...)
> Secteur UMb
Sont également admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :
- Les dépôts non couverts de matériaux s'ils sont liés à un projet de réemploi et/ou recyclable des matériaux, en lien avec les affouillements réalisés dans la zone

B/ FAVORISER LA RÉHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans l'objectif de favoriser l'urbanisme circulaire, et d'éviter les démolitions/reconstructions, un nouvel article est crée pour **favoriser les projets de réhabilitation**. En effet, dès lors qu'un projet de réhabilitation comprenait des interventions mineures sur la volumétrie, la structure ou sur les éléments porteurs du bâti existant, le projet était soumis au champ de la construction neuve. Ces interventions pourront désormais être reconnues comme relevant du champ de la réhabilitation sous certaines conditions : qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural du bâtiment, qu'elles soient nécessaires au respect des normes en vigueur ou lorsqu'il s'agit de projets présentant un intérêt patrimonial ou relevant de la destination Equipement d'intérêt collectif et service public.

Extrait du règlement écrit modifié - p.39

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- B.2.3 Constructions* existantes : aménagement et restauration
B.2.3.1 Réhabilitation*

Peuvent relever du champ de la réhabilitation, les interventions mineures sur la volumétrie, la structure et les éléments porteurs, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural du bâtiment et/ou qu'elles soient nécessaires au respect des normes en vigueur (norme thermique, phonique, sismique, etc.).

Peuvent également relever du champ de la réhabilitation, les interventions sur la volumétrie, la structure et les éléments porteurs, pour une construction présentant un intérêt patrimonial, et/ou relevant de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics*.

II.4. Favoriser l'adaptabilité et l'évolution des constructions et/ou occupations existantes

Afin de favoriser l'adaptabilité et l'évolution des constructions existantes tout en assurant la qualité urbaine paysagère et architecturale, plusieurs évolutions sont proposées. En effet, certaines règles du PLU métropolitain ont pu être jugées trop strictes. La souplesse apportée via les évolutions ci-dessous restent cohérentes avec l'objectif initial de la règle, il s'agit d'adaptations mineures.

A/ PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE BÂTIS EXISTANTS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

L'évolution des constructions existantes par des projets d'annexes ou d'extensions peut-être contrainte par la présence de constructions préexistantes à l'entrée en vigueur du PLUm (avril 2019) dont l'implantation ne permet pas de respecter la règle des distances.

Afin de permettre une évolution des constructions existantes sur une même unité foncière, il est proposé **une règle alternative qui tient compte de l'existant**.

Extrait du règlement écrit modifié - p.35

4. LES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
B.1.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines quelle que soit leur taille.
Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics*, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour une extension limitée ou une surélévation d'une construction dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construcion principale (réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines, etc) et qui ne respecterait pas la distance autorisée du fait de la présence d'une autre construction existante à la date d'approbation du PLUm.
Cette distance ne pourra cependant pas être inférieure à 4 mètres.

De plus, il est proposé d'améliorer de la lisibilité de cette règle alternative relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, en précisant dans la 2ème partie du règlement (chapitre "1.1 Dispositions applicables à la zone UM") qu'**une implantation différente peut être imposée ou admis dans chaque secteur**.

Extrait du règlement écrit modifié - p.75 et 76

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

Une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues à l'article B.1.1.3. de la 1re partie au 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones ».

B/ ASSOUPLIR LES RÈGLES RELATIVES À LA SURÉLÉVATION DES CONSTRUCTIONS

- **dans les marges de recul**

Afin d'autoriser l'évolution d'un bâtiment implanté dans la marge de recul prévue au règlement graphique (implantation nécessairement antérieure au dessin de la marge de recul), il est proposé **d'autoriser une sur-élévation**.

Extrait du règlement écrit modifié - p.34

B.1.1.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :
(…)
7. Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée* d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone ou implantée dans la marge de recul définie au règlement graphique, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

- **en zone naturelle**

Les constructions à destination de logement au sein des zones N peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 50 m² mais ne peuvent pas être surélevées. En effet, la règle relative a la hauteur maximale autorisée impose que la hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUm soit limitée à la hauteur de la construction existante.
Afin de contribuer à la lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est proposé de permettre la sur-évalation de constructions existantes à destination de Logement en zone N **en limitant la hauteur à R+1+Couronnement.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.116

B.1.2.2 Hauteur* des constructions*
(…)
Extension de contructions existantes
Pour la sous-destination Logement* :
La hauteur de l'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUm est limitée à la hauteur de la construction existante* hors sur-élévation.
En cas de sur-élévation, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+Couronnement, correspondant à 9 mètres.

C/ ADAPTER LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION D'ANNEXE EN FOND DE JARDIN

Les règles relatives à l'implantation en fond de parcelle (retrait de 6 m ou 8 m selon la profondeur de la parcelle, sans exception) en secteur UMc et en UMd lorsque le terrain comporte uniquement de la Bande Constructible Principale sont contraignantes pour le tissu pavillonnaire. Cela entraîne parfois des aménagements peu qualitatifs avec par exemple des implantations d'abris de jardin au milieu de la parcelle...).

Or, l'implantation de petites annexes en fond de parcelle reste cohérente avec l'exigence de préservation des cœurs d'îlots verts et la préservation de l'intimité des jardins. C'est pourquoi, il est proposé **d'autoriser l'implantation en fond de parcelle d'annexes de petite taille (hauteur inférieure à 2,80 mètres sur une surface maximum de 12m²)**.

Extrait du règlement écrit modifié - p.77

B.1.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle
Secteur UMc
> constructions sur jardin*
(...)
Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :
Pour les parcelles dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres, l'implantation des constructions doit respecter un retrait* minimum de 8 mètres par rapport à la limite séparative* de fond de parcelle. Pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 40 mètres,

l'implantation des constructions doit respecter un retrait* de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.
Quelle que soit la profondeur de la parcelle, cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,80 mètres dès lors que leur emprise au sol totale cumulée à compter de la date d'approbation du PLUm, n'excède pas 12 m².

Secteur UMd
> Sous-secteur UMd1/UMd2/UMe
(...)
Dans le cas où il n'y a pas de bande constructible secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle ; ce retrait est au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,80 mètres dès lors que leur emprise au sol totale cumulée à compter de la date d'approbation du PLUm, n'excède pas 12 m².

D/ LIMITER LES PROBLÈMES DE VOISINAGE RELATIFS AU PROJET DE PISCINE

Une piscine (ensemble comprenant bassin et margelles) faisant moins de 25 m² est considérée comme une annexe. Elle bénéficie donc des règles relatives aux annexes qui permettent une implantation en limite séparative. Or, cette implantation peut être source des problématiques de voisinage. Ainsi, il est proposé **d'imposer un retrait minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives pour un tout projet de piscine.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.75-80

B.1.1.2 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelle
Phrase insérée dans chaque sous secteur :
Les piscines (comprenant bassin, margelle et terrasse dès lors que ces dernières font parties intégrantes du projet) doivent respecter un retrait* par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle de minimum de 3 mètres.

E/ PRÉCISER LES ENJEUX D'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- **Insertion du couronnement dans certains secteurs aux formes urbaines majoritairement traditionnelles**

Dans la bande constructible secondaire en UMd (secteur majoritairement pavillonnaire) et UMe (secteurs de hameaux), la hauteur est limitée à rez-de-chaussée et couronnement. En l'absence de précision sur le plan des hauteurs, le couronnement est constitué soit d'un comble soit d'un attique tels que définis au lexique.

Dans certains tissus résidentiels majoritairement pavillonnaires ou caractéristiques de hameaux, l'insertion architecturale et paysagère de nouvelles constructions d'habitat aux formes urbaines innovantes représente un enjeu.

Cette bonne insertion est déjà un motif de refus ou de prescriptions au titre de l'article B.2.1 du titre 4.2 de la 1ière partie du règlement (p.36). Il est proposé de rappeler cette disposition dans la 2ème partie à l'article B.1.2.1 « hauteur des constructions », relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UM.

Extrait du règlement écrit modifié - p.83

B.1.2.1 Hauteur des constructions

Secteurs UMd et UMe
La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- Dans la bande constructible* principale : à une construction à rez-de-chaussée, un niveau en étage et un couronnement* (R+1+couronnement*), correspondant à 9 mètres ;
- Dans la bande constructible* secondaire : à une construction à rez-de-chaussée et un couronnement* (R+C), correspondant à 6,50 mètres. Cette hauteur maximale est également applicable aux extensions limitées* de constructions existantes.

En l'absence de précision sur le plan des hauteurs le couronnement* est constitué soit d'un comble* soit d'un attique* tels que définis au lexique.

Le couronnement en attique* pourra être refusé au titre de l'Article B.2.1 du titre 4.2 de la 1ière partie portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- **Utilisation des bacs aciers en secteur patrimonial**

Dans les secteurs ou pour les bâtis identifiés comme patrimoniaux au PLUm, les matériaux utilisés font l'objet d'un encadrement afin d'assurer une grande qualité urbaine, architecturale et paysagère. En cohérence avec cet objectif, il est proposé **d'encadrer l'utilisation du bac acier, et autres procédés assimilés, en secteur patrimonial ou sur des bâtis faisant l'objet d'une protection patrimoniale.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.122-132

B.2.2. Constructions nouvelles
(...)
Les bacs aciers ou procédé assimilé pourront être autorisés si leur insertion architecturale est respectueuse de l'édifice protégé.

B.2.3 Constructions existantes
(...)
> Toitures et couvertures
(...)
Les bacs aciers ou procédé assimilé pourront être autorisés si leur insertion architecturale est respectueuse de l'édifice protégé.

F/ DÉROGATION À LA HAUTEUR DES CLÔTURES SUR PRÉCONISATION D'UNE ENQUÊTE DE SÉCURITÉ PUBLIQUE

Certaines opérations sont soumises à des enquêtes de sécurité publique (R 114-1 et R 114-2 du code de l'urbanisme) qui peuvent préconiser des mesures urbaines visant à prévenir et réduire les risques de sécurité et sûreté publiques.

Pour ces opérations, si l'enquête publique le préconise, pourra être autorisé une **hauteur des clôtures supérieure à celle définie au règlement particulier de chaque zone.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.41

Dérogations aux règles de hauteur des clôtures
- Lorsqu'une étude de sécurité publique telle que prévue par l'article R114-1 du code de l'urbanisme est imposée, la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle définie au règlement particulier de chaque zone si des nécessités de sécurité le justifient.

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

Dans l'objectif du PADD d'accompagner le développement économique de la Métropole, les évolutions proposées ci-dessous visent d'une part à conforter l'économie productive et d'autre part à optimiser l'usage du foncier en vue d'une densification des occupations.

III.1) Conforter le socle industriel et logistique au service de l'économie productive métropolitaine

A/ INTÉGRER LES ENJEUX RELATIFS À LA LOGISTIQUE URBAINE

Au sein de la zone UM, l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services, artisanat et commerces de détail sous conditions) et la mixité sociale. Le règlement du PLUm favorise donc cette mixité fonctionnelle et encourage l'implantation d'activités économiques nécessaires à l'animation des zones urbaines.

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Ces activités ne contribuent pas à l'animation de la Ville. Ainsi, cette sous-destination ne peut être autorisée de manière générale en zone UM pour des raisons d'insertion urbaine et de préservation du cadre de vie des habitants (tranquillité, paysage urbain). C'est pourquoi, afin d'être autorisées en zone UM, l'entrepôt doit être nécessaire à une activité économique implantée sur le même terrain d'assiette ou contigu afin de faciliter l'exercice de cette activité.

Néanmoins, cette restriction ne permet pas le déploiement de la stratégie métropolitaine relative à la logistique urbaine qui vise à optimiser et à renforcer la durabilité des flux de marchandises liés à l'approvisionnement de la ville. Ainsi, il est proposé de **créer un nouvel outil « périmètre logistique » au sein duquel les entrepôts seront autorisés**. Via cette procédure, il est prévu de délimiter 2 nouveaux périmètres logistiques.

Ces évolutions sont retranscrites dans la partie territorialisée.

III.2) Adapter le PLUm aux nouveaux enjeux du commerce

En cohérence avec le PADD qui porte une orientation forte en faveur du développement d'une économie métropolitaine de proximité, le règlement impose une polarisation du commerce dans les centralités, au sein des polarités de proximité et limite la dilution du commerce en dehors de ces espaces. En complément du règlement, l'OAP Commerce traduit cette stratégie commerciale, en confortant les polarités de proximité, et en contenant le développement des grandes polarités commerciales.

Depuis l'approbation du PLUm en 2019, les tendances observées en lien avec l'évolution des modes de consommer marquent un changement de contexte. En 2023, Nantes Métropole a conduit une étude pour actualiser sa connaissance des enjeux commerciaux et reposer une stratégie visant à mieux répondre à ces enjeux et mieux les intégrer l'aménagement du territoire.

Les évolutions proposées ci-dessous se font dans le respect des orientations du volet commerce du SCOT Nantes St-Nazaire, et des travaux en cours sur le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, objet d'une procédure de modification. Ainsi, sont présentés ci-dessous : l'évolution en cours du modèle commercial (I), la méthode de travail menée pour cette étude (II), les potentiels commerciaux à horizon 2030 sur le territoire métropolitain (III), les évolutions de l'OAP Commerce dans la modification n°2 (IV).

A. LE CHANGEMENT DE MODÈLE COMMERCIAL À L'OEUVRE DEPUIS 2019

Le changement de modèle commercial est caractérisé par plusieurs tendances .

Tout d'abord, on observe une rétractation des zones de chalandise, liée à la croissance du digital et à l'augmentation du coût de l'énergie qui limite les déplacements. Ce phénomène est couplé à une évolution des temps de consommation avec des achats qui se font sur des périodes plus limitées (enjeu d'arbitrage entre consommation de temps subi et de temps choisi).

De plus, les modes de consommer changent, avec un phénomène de déconsommation et un développement des circuits courts, grâce à la vente directe et une offre alternative.Ces tendances font écho à la recherche d'une ville du 1/4h, de la proximité.

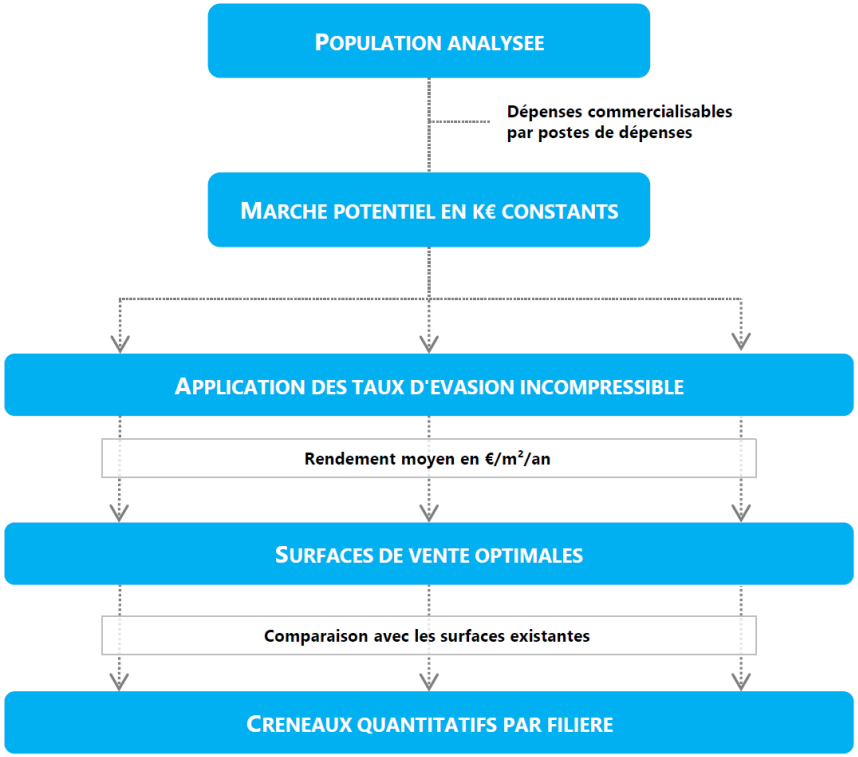
En parallèle, l'essor de la seconde main, de la réparabilité et du réemploi s'affirme par rapport au commerce traditionnel. Afin d'accompagner le développement de cette économie, la métropole a d'ailleurs adopté une feuille de route de l'économie sociale et solidaire qui favorise l'installation et le développement d'activités portant une dimension sociale, solidaire et responsable, notamment dans les filières de coopération sur l'éco-construction, le réemploi et l'économie des ressources, l'alimentation et le numérique responsable.

D'autre part, l'essor des activités de loisirs et de convivialité conduit à une moindre part du commerce dans le budget des ménages, mais aussi à la recherche d'une qualité de l'offre commerciale, s'inscrivant dans des secteurs multifonctionnels présentant des espaces de convivialité, développant le lien social.

Enfin, avec le développement du digital, des achats numériques, les consommateurs recherchent dans les commerces physiques une expérience client, un plus par rapport aux achats en ligne. L'enjeu du commerce est donc de pouvoir offrir un service qualitatif, un moment de convivialité, et gagner en désirabilité. Cette attractivité est fonction des services offerts dans la boutique, de son aménagement, mais également du choix de l'emplacement, des commerces et services présents à proximité, de la qualité des espaces publics. Cela appelle d'un environnement qualitatif, propre au développement de la ville animée, active, du 1/4 d'heure.

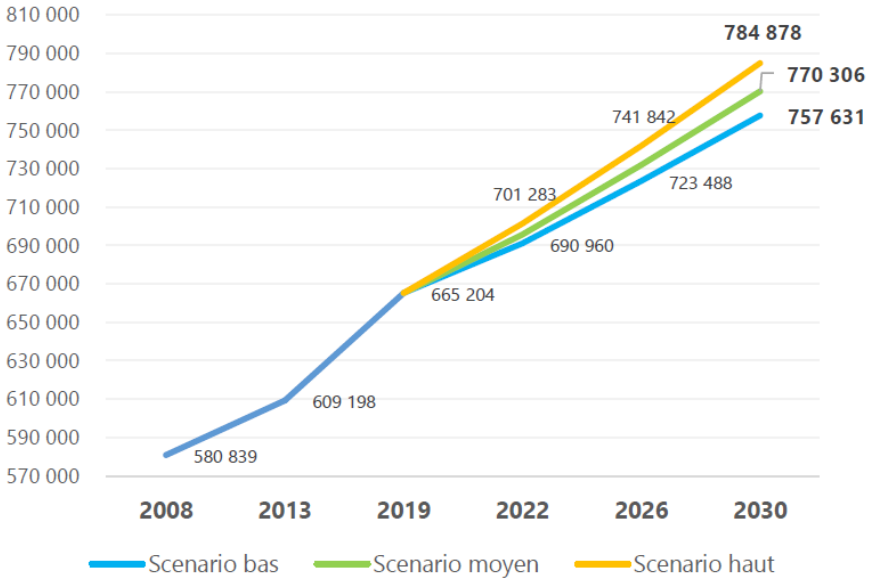
B. MÉTHODE DE TRAVAIL

L'objectif est de calibrer l'offre commerciale pour répondre aux besoins actuels et futurs du territoire métropolitain. Un travail fin a ainsi été mené, à partir du potentiel démographique du territoire. Il aboutit à actualiser les potentiels commerciaux par quadrant, c'est-à-dire le volume de surfaces de vente permettant d'atteindre la surface de vente optimale par filière commerciale (alimentation, bricolage, etc.). La démarche est présentée ci-dessous, puis détaillée par étape.



	Hypothèse basse	Hypothèse intermédiaire	Hypothèse haute
Gain de population 2022-2030	+ 66 671 habitants	**+ 74 743 habitants**	+ 83 595 habitants

Projections démographiques 2022-2030 de Nantes Métropole selon les 3 scénarios – nombre d'habitants



Source : *Nantes Métropole, Modèle de projections démographiques TMO/NM, mise à jour 2021 (RP2017), fichier de la construction 2021 Traitement : unité observatoire / service usages / direction de la géographie et de l'observation*

Les projections démographiques

Les potentiels commerciaux s'appuient sur les projections démographiques du territoire. La métropole nantaise compte 665 204 habitants en 2019, selon l'INSEE. A l'horizon 2030, trois scénarios d'évolution démographique ont été modélisés :

- Hypothèse basse : Une croissance démographique de +1,16%/an.
- Hypothèse intermédiaire : Une croissance démographique de +1,28%/an.
- Hypothèse haute :Une croissance démographique de +1,42%/an.

En suivant le scénario intermédiaire, le territoire métropolitain accueillera environ 75 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit une population de 770 000 habitants.

Les potentiels commerciaux pour demain

Les potentiels commerciaux de demain ont été évalués en appliquant la méthode d'étude de marché multi-activités.
Ainsi, l'analyse des potentiels s'appuie sur la projection démographique médiane du territoire à l'horizon 2030 soit 770 306 habitants.
L'étude de marché multi-activités permet de déterminer des créneaux théoriques exploitables par la grande distribution. Ce marché potentiel est ensuite segmenté en fonction des parts de marché nationales des différentes formes de la distribution. Une part de la consommation territoriale n'est pas réalisée sur Nantes Métropole. Une part d'évasion incompressible, variable selon le secteur d'activité, est donc déduite afin d'affiner l'évaluation du marché potentiel.
Le rapport entre le marché potentiel et le rendement moyen du m² de surface commerciale permet de déterminer une surface de vente optimale à 2030.
De plus, le taux de couverture des besoins en commerce est égal au rapport entre la surface existante et la surface optimale ; Il détermine les créneaux commerciaux théoriques exploitables par type de commerce.

Les bases de calcul des surfaces de vente

Sont comptabilisés le plancher commercial de plus de 300 m² autorisé sur les communes membres de Nantes Métropole, auquel est ajouté une superficie de 60 m² par commerce traditionnel sur les principaux secteurs d'activités étudiés.

Les surfaces des Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) sont partagées comme suit :
- 80% en alimentaire,
- 5% en équipement de la personne,
- 5% en électroménager,
- 5% en meubles-décoration,
- Et 5% en sport, jeux-jouets et autres produits culturels.

Les taux de rétention de la clientèle à l'échelle de Nantes Métropole

Dans les tableaux à suivre, les taux de rétention de la clientèle, propres à un pôle de rang métropolitain, sont convertis en évasion incompressible. Cette dernière correspond à la consommation réalisée en dehors du territoire métropolitain, soit par des achats sur des territoires voisins, soit par des achats hors magasin.

Ce niveau d'évasion est variable selon le secteur d'activité et est réévalué à horizon 2030 en faisant l'hypothèse que le poids des achats hors magasin (digital) va encore progresser.

La notion d'évasion incompressible est un seuil au-delà duquel toute croissance de surface commerciale n'a plus d'impact sur la rétention de la clientèle compte tenu des effets induits par la consommation sur des pôles extérieurs au territoire (ex. déplacement domicile-travail et consommation induite).

Cette démarche aboutit aux potentiels commerciaux de Nantes Métropole.

C. LES POTENTIELS COMMERCIAUX À HORIZON 2030

Les potentiels commerciaux calibrent l'offre commerciale sous les deux angles du volume de surfaces de vente et du taux de couverture des besoins au regard de l'offre commerciale existante.

Le taux de couverture – rapport entre la surface commerciale existante et la surface optimale à 2030 – permet de qualifier le sous -équipement ou le sur-équipement commercial par type d'activité. Il se lit de la manière suivante :

- Taux inférieur à 0,9 : indique des potentialités de développement.
- Taux compris entre 0,9 et 1,1 (Case sur fond blanc) : indique un bon équilibre entre offre et demande.
- Taux compris entre 1,1 et 2 : (Case sur fond orange) indique un marché tendu sur lequel des ajustements quantitatifs sont mineurs.
- Taux supérieur à 2 : indique un marché en forte tension dont les conditions peuvent affecter la rentabilité des acteurs en place.

Les résultats des potentiels commerciaux sont présentés à deux échelles : Nantes métropole et sa zone de chalandise. La délimitation de la zone de chalandise est précisée.

1. Projections métropolitaines : un taux de couverture commercial supérieur aux besoins de la population métropolitaine

Potentiels de marché actuels *(Insee 2019)*	Marché potentiel théorique actuel	Evasion incompressible (pôle métropolitain)	Marché théorique capté (=marché potentiel-évasion incompressible)	Rendement moyen m² (en € annuel)	Surface Optimale	Surface existante (GMS + Trad.)	Solde (=surface existante moins surface optimale)	Taux de couverture (=surface existante / surface optimale)
Alimentation	1 903 813 848 €	5%	1 808 623 156 €	9 000	200 958	266 173	65 215	1,32
Textile habillement	484 268 512 €	20%	387 414 810 €	3 220	120 315	124 254	3 939	1,03
Bricolage	192 909 160 €	10%	173 618 244 €	2 500	69 447	188 086	56 151	1,43
Jardinage	111 089 068 €	10%	99 980 161 €	1 600	62 488			
Meubles	151 999 114 €	20%	121 599 291 €	2 400	50 666	189 902	45 653	1,32
Electroménager	272 820 117 €	20%	218 256 093 €	4 000	54 564			
Décoration, arts de la table, linge de maison, bazar	121 931 893 €	20%	97 545 515 €	2 500	39 018			
Sport	149 963 590 €	10%	134 967 231 €	2 740	49 258	116 659	30 600	1,30
Biens culturels, jeux, jouets	151 892 681 €	10%	136 703 413 €	3 400	40 207			

Potentiel de marchés actuels

Potentiels de marché à horizon 2030 *(hypothèse médiane)*	Marché potentiel théorique projeté	Evasion incompressible (Renforcement numérique)	Marché théorique capté (=marché potentiel-évasion incompressible)	Rendement moyen m² (en € annuel)	Surface Optimale	Surface projetée (projets)	Solde (=surface existante moins surface optimale)	Taux de couverture (=surface existante / surface optimale)
Alimentation	2 204 615 772 €	15%	1 873 923 406 €	9 000	208 214	263 673	55 459	1,27
Textile habillement	560 782 768 €	35%	364 508 799 €	3 220	113 201	129 783	16 582	1,15
Bricolage	223 388 740 €	15%	189 880 429 €	2 500	75 952	199 086	54 793	1,38
Jardinage	128 641 102 €	15%	109 344 937 €	1 600	68 341			
Meubles	176 014 921 €	30%	123 210 445 €	2 400	51 338	197 627	51 467	1,35
Electroménager	315 925 600 €	30%	221 147 920 €	4 000	55 287			
Décoration, arts de la table, linge de maison, bazar	141 197 090 €	30%	98 837 963 €	2 500	39 535			
Sport	173 657 785 €	20%	138 926 228 €	2 740	50 703	119 971	30 600	1,30
Biens culturels, jeux, jouets	175 891 672 €	20%	140 713 338 €	3 400	41 386			

Potentiels de marché à horizon 2030

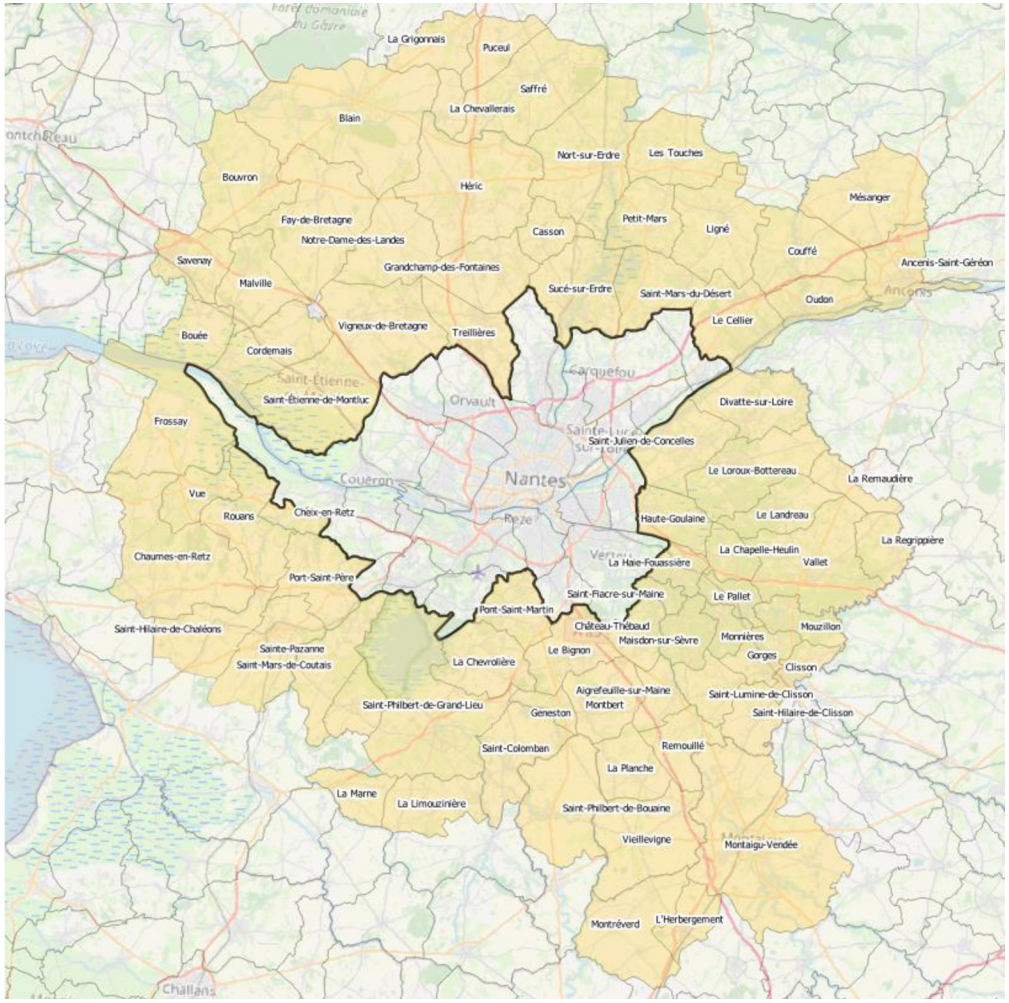
En intégrant les projets commerciaux non encore livrés mais qui ont obtenu leur autorisation d'exploitation (projet de renouvellement urbain avec du développement commercial sur Paridis, projet de développement commercial sur Beaulieu, projet de transfert/extension d'une enseigne alimentaire sur Viv'Erdre, projet de transfert/extension d'une enseigne d'équipement sur la route de Vannes), une baisse corrective des surfaces alimentaires liées à des projets en réflexion sur plusieurs polarités majeures (Beaujoire, Saint Seb Boulevard et route de Vannes) et l'évasion incompressible telle qu'évoquée précédemment, les taux de couverture à horizon 2030 restent largement supérieurs à 1, et ce, dans tous les secteurs d'activité.
Ainsi, les besoins commerciaux liés à la population métropolitaine à l'horizon 2030 sont largement couverts par l'armature commerciale actuelle.

2.Une zone de chalandise sur 76 communes qui dépasse les limites administratives métropolitaines

Avant de présenter les résultats, la délimitation de la zone de chalandise est précisée ici. Le commerce présent sur le territoire rayonne au-delà de la limite administrative de la métropole, il est donc nécessaire d'étudier les besoins liés à la zone de chalandise . Cette dernière recouvre l'ensemble des communes situées dans l'aire d'influence commerciale de la métropole nantaise.

Elle est déterminée par l'analyse croisée de deux dimensions isochrone et urbaine : 1)l'analyse isochronique permet la délimitation de plusieurs périmètres d'accessibilité routière dont le niveau de graduation s'est ici échelonné entre 30 et 40 minutes ; 2) l'appréhension du contexte environnant et notamment de l'influence des pôles urbains voisins tels que Saint-Nazaire, et de l'offre commerciale qui y est associée.

Ainsi, la zone de chalandise théorique couvre près de 76 communes . Cela équivaut à près de 343 000 habitants (Insee 2019) auxquels viennent également s'ajouter un plancher commercial légèrement supérieur à 272 000 m².



3. Potentiels commerciaux projetés sur la zone de chalandise théorique : un marché en saturation/tension

Les potentiels commerciaux à l'échelle de la zone de chalandise de Nantes métropole actuels et à l'horizon 2030 sont présentés dans les tableaux suivants. Le taux de couverture indique toujours, quand il est compris entre 1,1 et 2, un marché tendu sur lequel des ajustements quantitatifs sont mineurs. Quand il est compris entre 0,9 et 1,1 (case sur fond blanc), il indique un bon équilibre entre offre et demande.

Potentiels de marché actuels *(ZDC théorique)*	Marché potentiel théorique actuel	Evasion incompressible (pôle métropolitain)	Marché théorique capté (=marché potentiel-évasion incompressible)	Rendement moyen m² (en € annuel)	Surface Optimale	Surface existante (sur la ZDC)	Solde (=surface existante moins surface optimale)	Taux de couverture (=surface existante / surface optimale)
Alimentation	2 886 040 800 €	5%	2 741 738 760 €	9 000	304 638	362 268	57 630	1,19
Textile habillement	734 115 200 €	20%	587 292 160 €	3 220	182 389	166 295	-16 094	0,91
Bricolage	292 436 000 €	10%	263 192 400 €	2 500	105 277	256 543	61 999	1,31
Jardinage	168 402 800 €	10%	151 562 520 €	1 600	94 727			
Meubles	230 419 400 €	20%	184 335 520 €	2 400	76 806			
Electroménager	413 575 092 €	20%	330 860 074 €	4 000	82 715			
Décoration, arts de la table, linge de maison, bazar	184 839 720 €	20%	147 871 776 €	2 500	59 149	237 793	19 122	1,09
Sport	227 333 696 €	10%	204 600 326 €	2 740	74 672			
Biens culturels, jeux, jouets	230 258 056 €	10%	207 232 250 €	3 400	60 951	147 088	30 600	1,08

Potentiel de marchés actuels

Potentiels de marché à horizon 2030 *(ZDC théorique)*	Marché potentiel théorique projeté	Evasion incompressible (Renforcement numérique)	Marché théorique capté (=marché potentiel-évasion incompressible)	Rendement moyen m² (en € annuel)	Surface Optimale	Surface projetée (ZDC + projets NM)	Solde (=surface existante moins surface optimale)	Taux de couverture (=surface existante / surface optimale)
Alimentation	3 336 796 468 €	15%	2 836 276 998 €	9 000	315 142	359 768	44 626	1,14
Textile habillement	848 772 826 €	35%	551 702 337 €	3 220	171 336	171 824	488	1,00
Bricolage	338 110 054 €	15%	287 393 546 €	2 500	114 957	273 003	54 609	1,25
Jardinage	194 704 755 €	15%	165 499 042 €	1 600	103 437			
Meubles	266 407 405 €	30%	186 485 183 €	2 400	77 702			
Electroménager	478 169 230 €	30%	334 718 461 €	4 000	83 680			
Décoration, arts de la table, linge de maison, bazar	213 708 872 €	30%	149 596 211 €	2 500	59 838	245 518	24 297	1,11
Sport	262 839 761 €	20%	210 271 809 €	2 740	76 742			
Biens culturels, jeux, jouets	266 220 861 €	20%	212 976 689 €	3 400	62 640	150 400	30 600	1,08

Potentiels de marché à horizon 2030

Ainsi, d'un point de vue purement quantitatif, les projets commerciaux métropolitains à développer à horizon 2030 (déjà connus) permettront de répondre aux besoins des apports de populations de la zone de chalandise. Ce développement sera absorbé par le rayonnement élargi du territoire

De plus, les projections de marché à l'horizon 2030 donnent à voir une légère saturation / tension de marché à l'échelle de la métropole. Cette tendance peut s'accentuer, si l'offre nouvelle ne s'inscrit pas dans un rayonnement plus large, à l'échelle de la zone de chalandise.

Il est à noter que cette projection statistique est à nuancer au regard des évolutions possibles de l'offre commerciale au sein des communes hors métropole, ainsi que du phénomène de contraction des zones de chalandises (15 à 20 mn), qui ne ferait qu'accentuer la tension (la sur-offre) sur le marché.
En effet, l'exercice statistique d'évaluation des potentiels commerciaux est ici réalisé avec une projection 2030 à surface constante du plancher commercial hors métropole.

Aussi, ce rapport offre / demande est globalement à l'équilibre à l'échelle de la zone de chalandise à l'horizon 2030, et légèrement en tension sur la métropole. Il n'induit donc pas de marges de développement.

Cette analyse conduit à choisir un développement à isosurface des polarités majeures et intermédiaires. Il s'agit de ne pas fragiliser encore plus les commerces en place, d'éviter le développement de friches, et favoriser le renouvellement urbain sur ces espaces. Cette proposition de maîtrise forte des surfaces commerciales s'inscrit également dans une démarche de sobriété foncière et immobilière qui vise à éviter la création de surfaces qui ne s'appuierait pas sur un besoin avéré du territoire.

D . ÉVOLUTIONS PROPOSÉES DE L'OAP COMMERCE

L'étude a montré que la mise en œuvre de l'OAP commerce depuis 2019, et notamment les orientations visant à limiter le commerce isolé et encadrer le développement commercial, donne à voir ses premiers effets, notamment sur l'offre alimentaire et des secteurs comme la culture / loisirs et l'hygiène-santé-beauté.

Afin d'anticiper les évolutions commerciales de demain et de mieux répondre aux enjeux du territoire, l'OAP est précisée, voire renforcée sur certains volets, permettant de mieux traduire l'orientation du PADD : favoriser les commerces et services dans les centralités et polarités économiques de proximité.

Les objectifs de diversité économique et commerciale, de création d'emplois et de maîtrise des implantations commerciales sont confirmés et se traduisent toujours par la volonté de :

- Polariser l'offre commerciale en centre-ville de Nantes, dans toutes les polarités (proximité, intermédiaires et majeures) et limiter le développement commercial en diffus ;
- Poursuivre et accélérer la stratégie de renforcement du centre-ville de Nantes et de l'élargissement de la centralité métropolitaine commerciale pour éviter leur affaiblissement par la concurrence des polarités commerciales majeures situées en périphérie ;
- Poursuivre l'action sur le confortement des polarités de proximité dans les bourgs et les quartiers, dans une logique de maillage du territoire favorisant l'émergence d'une métropole des courtes distances.

De plus, pour répondre aux nouveaux enjeux, l'armature commerciale du territoire doit donc s'adapter et proposer :

- une organisation répondant aux nouveaux temps de consommation,
- un renforcement de la convivialité des espaces dédiés à la proximité, pour en assurer l'attractivité.

Afin de faciliter la lecture, il est proposé de présenter les évolutions selon les grands chapitres de l'OAP Commerce.

1. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES ET TRANSVERSAUX

1.1- Maîtriser le développement commercial

L'offre commerciale existante est suffisante, pour répondre aux besoins actuels et futurs. Il s'agit donc de maîtriser le développement commercial, conformément au PADD, en adoptant une approche différenciée selon le type de polarités.
Afin de déployer la ville des courtes distances, le développement commercial est possible et priorisé sur les polarités commerciales de proximité. En parallèle, le développement de nouvelles surfaces commerciales est possible dans le centre-ville de Nantes, dans l'objectif de renforcer son rayonnement, et ce conformément au PADD. Afin de répondre aux enjeux de maîtrise globale du développement et de rééquilibrage de l'offre commerciale, le développement commercial est très fortement encadré par un principe d'évolutions à isosurface commerciale sur les polarités majeures et intermédiaires (cf objectifs d'aménagement n°3 et 4).
La création et le développement de surfaces commerciales en dehors des polarités demeurent très fortement limités.

1.2 - Assurer un développement par densification et polarisation de l'offre commerciale dans les polarités de proximité existantes et multifonctionnelles

L'étude commerce menée en 2023 a confirmé la nécessité d'encadrer le commerce de flux, pour éviter une dilution de l'offre commerciale hors polarités ainsi que l'intérêt de prioriser les implantations commerciales sur des lieux de vie plutôt que sur des lieux de passage.
L'objectif est de s'appuyer sur un maillage déjà très structurant en polarités commerciales à l'échelle du territoire afin de compléter et diversifier l'offre commerciale lorsque cela est nécessaire, en lien avec les besoins et les projets urbains des centralités. Le renforcement de l'offre par polarisation est un enjeu clé au service de la vitalité et de la pérennité des activités implantées et de l'animation du quartier.
Afin d'éviter de diluer l'offre commerciale de proximité, et de renforcer l'attractivité des polarités les mieux situées au regard de leur impact sur l'aménagement du territoire, la priorité est donnée au développement des polarités présentant la plus grande multifonctionnalité, c'est-à-dire les mieux placées au sein des centralités. Cela permet aux habitants d'y accéder via les modes actifs et de disposer d'une offre globale en terme d'équipements, commerces, services, etc.
Une vigilance particulière sera apportée afin d'encadrer l'implantation des activités de loisirs et des professions médicales, dont le développement sera limité le long des axes de mobilité, ou dans les zones économiques dédiées à d'autres vocations.
En effet, les professions médicales sont l'une des activités qui génèrent des flux importants et participent de l'animation urbaine. Aussi, leur localisation au sein des centralités, voire dans les polarités de proximité est recherchée, afin de développer la ville des proximités.

1.3- Limiter et encadrer les créations ou extensions des galeries marchandes

Seules la création et l'extension de galeries marchandes dans le centre ville de Nantes sont autorisées, car elles participent à l'attractivité du secteur et à l'animation urbaine.
Le développement des galeries marchandes est déjà encadré au PLUm en vigueur pour les polarités intermédiaires et majeures, afin de freiner la concurrence au centre ville de Nantes et aux polarités de proximité. Au vu des nouveaux enjeux, il est proposé de renforcer ce principe, en interdisant toute extension, étant entendu que le principe d'isosurface s'applique. En effet, une tendance récente consiste à dédoubler ou relocaliser des commerces présents en centralités dans les polarités périphériques, diminuant de fait l'attractivité des commerces situés en centralité.
La restructuration des galeries existantes est toutefois encouragée, afin de gagner en qualité urbaine et architecturale.
Pour rappel, l'OAP en vigueur vise à ne pas développer d'offre de proximité dans ces galeries. La création de commerce inférieur à 300m², par division de commerce existant, y est interdit.

1.4- Améliorer la qualité urbaine architecturale et paysagère des polarités commerciales

L'objectif de sobriété foncière innerve la fabrique de la ville, et ce, à toutes les échelles. La conception des constructions se doit d'anticiper les mutations futures, et donc d'intégrer la réversibilité des surfaces autant que possible.
Par ailleurs, les effets du changement climatique, notamment en milieu urbain, se renforcent. Aussi, l'environnement urbain, la constitution des îlots de fraîcheur, les stationnements ombragés permettent de limiter les variations de température et offrir un cadre de vie de qualité. Cet objectif d'adaptation est mis en valeur dans l'OAP Commerce.

1.5 - Accompagner le développement urbain en proposant une offre commerciale adaptée et polarisée

Les projets commerciaux doivent être pensés en articulation avec le projet urbain de la centralité concernée. Ceci nécessite de s'appuyer sur un apport significatif de population et de s'intégrer dans les enjeux de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine.

1.6- Accompagner les nouveaux modes de consommation

Afin de proposer des modes de consommation plus sobres et vertueux, en proximité et au service des transitions, l'installation de commerces portant une dimension d'économie sociale solidaire et responsable est favorisée sur le territoire, et plus particulièrement dans les polarités.
De même, comme indiqué dans le Projet Alimentaire Territorial (PAT), les circuits courts de distribution doivent trouver leur place dans les polarités de proximité, bénéficiant de la clientèle présente et diversifiant l'offre. Cette attente est également précisée dans l'OAP Commerce.

La digitalisation du commerce va faire naître de nouveaux formats commerciaux qui répondront à une volonté des consommateurs d'arbitrer entre consommation de temps subi et de temps choisi.
L'objectif est que cette mutation, qui s'accompagne d'effets logistiques importants, puisse se réaliser sans effets négatifs sur les linéaires commerciaux existants dans les polarités de proximité et le centre ville de Nantes et sans glissement de ces nouvelles fonctions commerciales sur les axes de flux.
Aussi, l'implantation des distributeurs automatiques et casiers liés au commerce digital est priorisée dans les polarités de proximité si ces derniers sont accolés ou intégrés à un commerce, afin de renforcer la fréquentation de la polarité. Une implantation dans le diffus engendrerait de nouveaux déplacements, probablement en mode motorisé.

Au regard de l'augmentation des flux pour répondre au développement des achats numériques, il s'agit d'organiser la mutualisation des flux logistiques de livraisons auprès des commerçants (point relais) ou du client physique, afin de rationaliser la livraison du dernier kilomètre et stimuler sa réalisation en véhicule propre. L'OAP Commerce apporte cette précision.

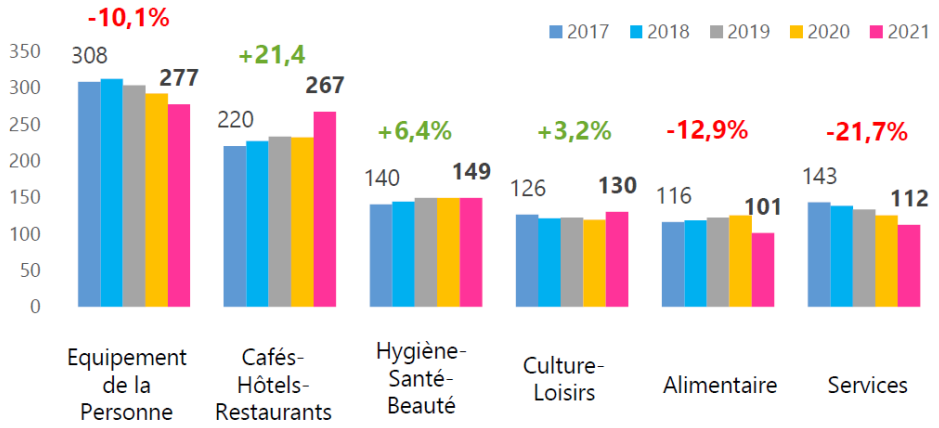
Ont émergé des darks store, site de stockage de biens de consommation, principalement alimentaires, et permettant une livraison rapide suite à une commande numérique, au sein des centralités. Sans régulation, ils ont pu générer des nuisances pour les riverains, notamment en termes de flux générés pour les livraisons. En outre, ils ne participent pas à l'animation urbaine. Aussi, la modification n°2 du PLUm limite leur implantation, et encadre le développement d'espaces logistiques dans les polarités de proximité et le centre ville de Nantes, via le règlement écrit et graphique du PLUm (périmètre logistique en zone UM).
Par ailleurs, les drives, piétons et motorisés, permettant de retirer des achats réalisés par voie télématique, sont considérés comme du commerce et doivent être implantés dans les polarités commerciales, afin d'éviter la multiplication des flux.

2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT PAR TYPE DE POLARITÉS

OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT N°1 : Renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre-ville de Nantes

L'offre commerciale du centre-ville de Nantes se caractérise par une vocation affirmée de lieu de destination (dimension shopping à hauteur de 25% et offre dite de « convivialité » de l'ordre de 24%).

EVOLUTION DU NOMBRE DE COMMERCES SELON LES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITE SUR CES CINQ DERNIERES ANNEES (PERIODE 2017-2021)



On observe de premiers signes de fragilisation notamment de la dimension équipement de la personne, services et alimentaire du centre-ville. Le phénomène de duplication d'enseignes (centre ville et polarités de périphérie) tend à fragiliser la vocation de destination du centre-ville de Nantes.

Il s'agit donc de maintenir la convivialité, protéger la diversité commerciale présente, et renforcer sa vocation de destination, tout en maintenant l'offre de proximité.
Il s'agit aussi de maîtriser la transformation des commerces en café / hôtels / restaurants sur les secteurs stratégiques, pour limiter / éviter une forme de "touristification" du centre-ville.

OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT N°2 : Conforter l'offre de proximité

L'étude commerce menée en 2023 a identifié des signes de fragilité sur une partie des polarités commerciales de proximité, notamment du fait sur certains secteurs d'une offre alimentaire traditionnelle un peu faible, d'une concurrence avec des commerces installés sur les axes de mobilité et d'un manque sur les fonctions convivialité et identité.
L'objectif demeure donc de renforcer leur attractivité, par la polarisation de l'offre et sa diversification, par l'augmentation des surfaces de vente. En effet, l'offre de proximité participe de la mise en place de la ville du 1/4h, renforçant le lien social et l'animation des centralités.
Pour cela, la diversité des fonctions est recherchée au sein des polarités, ou dans son environnement immédiat. Les services non-marchands, comme les professions médicales ou certains services publics, seront prioritairement implantés dans les polarités de proximité, ou leurs abords.
Au vu des nouvelles pratiques de consommation, l'attrait pour la proximité, l'offre nomade prend toute sa place, au-delà des seuls commerces physiques. Ainsi, toujours dans l'objectif de renforcer l'attractivité de ces polarités, l'animation urbaine, la polarisation de l'offre nomade (marchés non sédentaires, food trucks, etc) est recherchée sur ces mêmes lieux.
Il est également souhaité limiter l'implantation des darks stores car ils ne participent pas à l'animation des centralités et au lien social.
De plus, il est proposé d'identifier des secteurs de faible commercialité sur lesquels le développement d'espace logistique serait possible pour répondre aux besoins de logistique urbaine.

OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT N°3 : Maîtriser le développement des polarités intermédiaires et OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT N°4 : Accompagner le renouvellement des polarités majeures dans une logique d'intégration urbaine, de diversification et de mixité fonctionelle

En cohérence avec le PADD et au regard de l'évolution de la structure commerciale du territoire et des pratiques, il est proposé de renforcer l'encadrement des polarités majeures et intermédiaires et de favoriser le renouvellement urbain et environnemental de ces sites afin de renforcer leur multifonctionnalité. Cette approche a été confortée par l'étude commerce menée en 2023 qui a mis en avant des signes de fragilisation de certaines polarités commerciales majeures.
Les projets de renouvellement urbain participent à la requalification de ces entrées de ville, dont la mutation est organisée afin d'éviter l'émergence de centres villes bis, mais révélant des potentiels de densification importants, en cohérence avec l'objectif de sobriété foncière, améliorant de fait la qualité urbaine et la multifonctionnalité.

Ainsi, afin de maintenir les équilibres présents et de renforcer la proximité, et sachant que la structure commerciale répond aux besoins actuel et futurs, il est proposé de mettre en place un principe de non-croissance des surfaces commerciales (principe d'isosurface) pour ces polarités majeures et intermédiaires.

Par ailleurs, dans un contexte de renouvellement de la ville sur elle-même et pour permettre la modernisation qualitative des sites, il est proposé mettre en place des bonus, « transformation » et « ré installation », associés à des objectifs hautement qualitatifs, pour les polarités majeures.

Principe d'isosurface
L'évolution du commerce dans les polarités intermédiaires et majeures s'entend dans un principe d'isosurface.
Ainsi, toute création de surface de vente dépend du transfert d'une activité déjà en place sur la polarité (déplacement / relocalisation), ou de la fermeture d'un magasin de surface équivalente, afin de ne pas développer d'offre supplémentaire.
Ainsi, il s'agit de raisonner à stock constant de surface de vente, à l'échelle de chacune des polarités, en ayant pour référence les surfaces existantes lors de l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLUm. Les surfaces indiquées dans le projet de l'OAP Commerce sont donc provisoires et seront mises à jour au plus près de l'approbation de la modification n°2.

Bonus
Des dérogations au principe d'isosurface sont possibles dans certaines situations spécifiques, afin de favoriser des objectifs hautement qualitatifs de requalification urbaine, sociale et environnementale.

Elles sont présentées ci-dessous :

- bonus ré-installation, au sein des polarités

Il s'agit d'une autorisation exceptionnelle d'extension de surfaces commerciales, pour des activités déjà présentes sur place , devant se déplacer à l'intérieur de la polarité majeure pour permettre la réalisation du projet urbain global et ayant besoin d'un reformatage à la hausse ou d'une mise aux normes. Dans ce cas, l'extension du commerce concerné par le transfert est limitée à 5 % de sa surface de vente existante;

Un projet de renouvellement urbain d'ensemble sur un tènement foncier important nécessite des relocalisations d'activités, afin d'en améliorer le fonctionnement et optimiser les espaces. Ce bonus facilite donc la mise en œuvre du projet d'ensemble et permet aux activités en place de se maintenir, voire de se développer a minima et participer au renouveau de ce quartier.

- bonus transformation

Il s'agit d'une autorisation exceptionnelle de création de nouvelles surfaces commerciales, conditionnée à la réalisation d'un renouvellement ambitieux visant à édifier un quartier urbain mixte, hautement qualitatif. Ce bonus ne sera activé que si le projet développe fortement de la mixité fonctionnelle (résidentielle, avec mixité sociale, équipements, services, activités économiques) et affirme une ambition forte en terme de performance énergétique, de qualité urbaine, architecturale et environnementale. L'objectif de qualité environnementale sera traduit par un CBS présentant une part de pleine terre plus importante et/ou une canopée de qualité.

L'atteinte de ces critères pourra ainsi donner droit à un bonus maximal de croissance de surfaces commerciales de +10% de la surface de vente existante de la polarité.

Une des orientations majeures du PLUm est de proposer un urbanisme de haute qualité urbaine, architecturale et paysagère, recherchant une fabrique de la ville écologique et solidaire, et s'appliquant à tous les projets, quelle que soit leur taille. Les règles du PLUm y contribuent, que ce soit par l'application du CBS, des règles de hauteur, d'implantation, la recherche d'une ville mixte et sobre, etc.

Pour bénéficier du bonus transformation, il s'agit donc de proposer un projet hautement qualitatif, innovant, et allant au-delà des règles « classiques », en faveur de la qualité urbaine et environnementale.
Ces bonus ne s'appliqueront que dans le cadre d'une opération urbaine globale sur l'ensemble de la polarité, et traduite par un plan guide, ou plan de référence. Cette restructuration comportera un volet mobilités avec une meilleure connexion aux transports en commun, le développement des liaisons douces, et engagera la polarité dans une transition écologique et énergétique.

- bonus relocalisation

Ce bonus concerne la relocalisation des commerces > 300m², qui ne pourraient être accueillis dans les polarités de proximité. Ainsi, par dérogation au principe d'isosurface, l'implantation de commerce précédemment isolé est possible dans les polarités intermédiaires et majeures. En effet, ce commerce bénéficiera de l'aménagement et de la clientèle de la polarité dans laquelle il s'implante, et permettra la diversification de l'offre présente. Le changement de fonctions (non commerciale) sera recherché sur l'emplacement libéré, permettant d'accueillir une activité compatible avec le voisinage et favorisant de fait le renouvellement de la ville sur elle-même.
La valorisation des surfaces de stationnement, notamment, participera à améliorer la qualité urbaine, architecturale et environnementale, en introduisant des espaces végétalisés, sur une partie de l'emprise, par exemple.

Les surfaces de vente de référence sont celles à la date d'approbation de la Modification n°2 du PLUm.

Il est à noter l'évolution des polarités intermédiaires de l'Eraudière et de St-Jacques (Joliot Curie) à Nantes vers des polarités de proximité au vu de leur rayonnement limité à l'échelle du quartier. Une nouvelle polarité intermédiaire est identifiée sur la zone des coteaux de Grand Lieu à Bouaye, reconnaissant des commerces existants. 9 polarités intermédiaires sont donc identifiées dans le PLUm.

Diversité des fonctions recherchée
Afin de favoriser le renouvellement urbain dans un contexte de sobriété foncière, la diversité des fonctions urbaines est recherchée sur ces espaces, notamment économiques, mais aussi résidentielles pour les polarités majeures.
En ce sens, et afin d'anticiper les évolutions futures du marché et favoriser le changement d'usage, la réversibilité des bâtiments sera recherchée.

OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT N°3 : Maîtriser et accompagner le devenir du commerce hors polarité

- Favoriser la relocalisation du commerce hors polarité

Comme vu précédemment, la polarisation du commerce est recherchée au sein des périmètres dédiés, prioritairement dans le centre ville de Nantes, puis dans les polarités de proximité. Ainsi, afin de favoriser le renouvellement urbain et ne pas augmenter la surface de vente globale, il est proposé de préciser que le changement de destination du commerce libéré sera recherché.
De plus, il est proposé de préciser également que la relocalisation du commerce isolé de moins de 300m² dans les polarités de proximité est recherchée. En effet, cela permet de polariser et diversifier l'offre et d'assurer ainsi une meilleure fréquentation et animation de la polarité.
Enfin, pour les commerces > 300m² qui ne pourraient pas se transférer sur les polarités de proximité ou le centre-ville de Nantes, une relocalisation dans les polarités majeures ou intermédiaires est autorisée, par dérogation au principe d'isosurface, via l'application du bonus relocalisation décrit précédemment. Ce principe permet d'atteindre l'objectif d'une meilleure polarisation du commerce tout en contenant la création de nouvelles surfaces à l'échelle du territoire.

- Favoriser le développement des circuits courts dans les polarités de proximité

Le développement des circuits courts répond aux ambitions du Projet Alimentaire Territorial. Afin de s'inscrire dans les lieux dédiés et favoriser leur fréquentation, il est proposé que leur implantation dans les polarités de proximité soit recherchée, plutôt que dispersé dans le territoire, limitant ainsi les déplacements.

3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT TERRITORIALISÉS

Objectif d'aménagement territorialisé n°1 - Des objectifs par quadrant pour une déclinaison des enjeux liés à un meilleur maillage commercial

Au-delà des objectifs qualitatifs précédemment inscrits dans l'OAP Commerce, l'armature commerciale de la métropole se décline de manière différenciée selon les quadrants et le type de polarité pour un meilleur maillage territorial. Ainsi, une déclinaison qualitative est faite par quadrant, dans le 1er objectif d'aménagement territorialisé.
Ces objectifs ont été travaillés à partir des constats établis dans le cadre de l'étude commerciale menée en 2023. Cette analyse a notamment permis d'identifier des configurations plurielles et différenciées pour les polarités de proximité, avec un bilan d'attractivité, une caractérisation en différentes typologies et l'identification des enjeux à travailler pour chaque

typologie.
Ainsi, les polarités de proximité peuvent être classées en quatre catégories :

- polarités dites compactes, (15%) qui correspondent principalement aux « bourgs » historiques des communes (concentration de l'offre commerciale traditionnelle), dont l'enjeu est de renforcer la multifonctionnalité ;
- polarités commerciales étirées (24%), associées à une dynamique de développement du commerce le long des principaux axes de flux du territoire, dont le développement est à encadrer, pour freiner la périphérisation des activités;
- polarités commerciales multiples (33%), synonymes de polarités de quartiers / de proximité répondant aux besoins du quotidien, dont les équilibres commerciaux sont à conserver ;
- polarités commerciales isolées (28%) qui regroupent, le plus souvent, moins d'une dizaine de commerces, en rupture avec un axe de flux ou une dynamique de quartier, dont les évolutions sont à accompagner au cas par cas, selon la configuration des sites. S'ajoutent également à cela les locomotives commerciales isolées au sein du tissu urbain.

Ce travail couplé à des analyses sur l'offre en Grandes et Moyennes Surfaces a également permis de dégager les propositions relatives aux polarités intermédiaires qui ont un impact important sur le commerce de proximité des territoires concernés.

Les objectifs territorialisés par quadrant ont également été établis à partir du travail d'analyse et de caractérisation mené sur les polarités commerciales majeures du territoire, à partir de leur dynamique, du niveau de fréquentation, du taux de vacance, du potentiel de densification, leur connexion au tissu urbain, et les réflexions ou projets urbains identifiés

- Renforcer l'attractivité commerciale et le rayonnement de la centralité métropolitaine. Comme vu précédemment, le centre-ville de Nantes rayonne au-delà de cette seule commune. La diversification de l'offre par l'implantation de moyennes et grandes surfaces spécialisées favoriserait ce rayonnement, tout en le distinguant des sites périphériques. Les polarités majeures d'Atout Sud et Beaulieu pourront bénéficier d'une diversification des fonctions, afin d'engager leur renouvellement. Il est à noter qu'une extension des surfaces commerciales a récemment été réalisée sur la polarité Beaulieu avec l'implantation d'un commerce d'équipement de la personne à fort rayonnement. Le centre ville constitue également une polarité commerciale de proximité, comme indiqué dans le règlement. L'enjeu demeure de créer des rez de chaussée actifs et attractifs, participant de l'animation et de la ville du 1/4h, en réponse aux besoins des habitants de ce secteur.
- Structurer l'offre commerciale en réponse à la multi-polarisation de l'offre du Nord-Ouest. La présence de plusieurs polarités majeures, de deux polarités intermédiaires ainsi qu'un nombre important de polarités de proximité induit une offre commerciale importante qu'il convient de structurer. Le renouvellement urbain des polarités majeures, notamment Atlantis et Route de Vannes sera accompagné, favorisant ainsi l'émergence de nouveaux quartiers, plus mixtes et qualitatifs. Le nombre de polarités de proximité, important, appelle à une vigilance particulière, afin de ne pas générer de duplication de l'offre, et finalement de perte d'attractivité. Le devenir des polarités de faible taille ou présentant peu de multifonctionnalité sera interrogé.
- Assurer un maillage et développement complémentaire de l'offre sur le nord - est. Ce quadrant dispose d'une armature commerciale structurée, par la présence des 2 polarités majeures et de 2 intermédiaires, ainsi que d'un réseau de polarités de proximité compactes, situées dans les bourgs et quelques polarités isolées. Les deux polarités majeures, Paridis et Beaujoire font l'objet de projets de transformation qui s'inscrivent dans un projet urbain plus large, celui de la route de Paris, une des entrées d'agglomération principales de la métropole, et faisant l'objet d'un regard particulier. La densité commerciale présente y est relativement plus faible, comparativement à celles des autres polarités majeures du territoire. Leur renouvellement urbain nécessite de s'inscrire dans une logique d'équilibre avec le centre ville de Nantes pour Paridis, tandis que Beaujoire vise une diversification vers les fonctions économiques et surtout résidentielles plus marquée.
- Prioriser le développement de polarités compactes insérées dans la trame urbaine du Sud Loire. La partie est de ce quadrant possède une offre commerciale dense, avec 3 polarités majeures, et un maillage de polarités de proximité localisées dans les cœurs de bourgs et de quartiers, tandis que l'Ouest présente une densité moins importante, avec une polarité majeure, montagne +, de rayonnement plutôt réduit aux communes avoisinantes, et des polarités de proximité compactes sur les bourgs.

Objectif d'aménagement territorialisé n°2 : Accompagner le développement / renouvellement urbain en favorisant la création de nouvelles polarités commerciales de proximité et/ou du commerce spécialisé

L'objectif d'aménagement territorialisé n°2 est ajusté, par la suppression du secteur Nantes Nord, le projet urbain ayant permis de définir les besoins en terme d'offre commerciale et de localiser la/les polarités nécessaires.
Le projet urbain sur l'Ile de Nantes se met en œuvre. Ainsi, il est proposé de préciser les vocations commerciales des polarités sur les secteur de Prairie au Duc, de la création et de République, et de permettre la création de commerce en lien avec le développement touristique , culturel et créatif, autour du nouveau boulevard Simone Veil.
De même, concernant le Bas Chantenay, le projet urbain est affiné, il est proposé de préciser les vocations des différents secteurs,notamment autour de la cale Dubigeon (activités commerciales et récréatives, en lien avec la Loire), de permettre la création de commerce en lien avec la thématique fluviale et maritime et/ou en lien avec le développement touristique et de loisirs (musée, bord de Loire) dans le cadre du projet d'aménagement de la Loire au Coeur, et favoriser le développement de l'économie circulaire à proximité de l'éco-point.

Lexique
Pour plus de lisibilité, il est proposé de compléter le lexique, en ajustant la définition de l'artisanat et commerce de détail et d'ajouter les définitions des casiers, chaîne logistique, dark store, distributeur automatique, drive automobile et drive piéton, isosurface, logistique commerciale.

- Artisanat et commerce de détail : ajustement de la définition, suite à la parution du décret 2023-195 du 22 mars 2023, précisant les sous-destinations.
  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.
  La suite de la définition est inchangée.

- Casiers : Consigne automatique permettant au client la récupération d'achats dématérialisés. il existe des casiers exclusifs à une seule enseigne et d'autres ouverts à plusieurs types de vendeurs.

- Chaîne logistique : Ensemble des process allant de la logistique exogène (production en amont) à endogène (logistique du dernier kilomètre), comprenant les flux interurbains et régionaux de marchandises, ainsi que la logistique inverse (du «client» à la «production», ex: collecte des déchets de type cartons).

- Dark Store : Recouvre les constructions dédiées au stockage/entreposage de biens et de préparation de commandes passées par voie télématique et livrées à la clientèle avec ou sans point permanent de retrait d'achats. Les constructions ne présentent pas de surface de vente et relèvent de la sous-destination «entrepôt».

- Distributeur automatique : Automate permettant la vente d'un produit sans intervention d'un vendeur. Ce type de dispositif peut être approvisionné par des collectifs de producteurs locaux ou par un seul professionnel (pain, pizza, huîtres, etc).

- Drive automobile : Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès motorisé ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes et toutes installations, aménagements et équipements conçus pour le retrait. Ces constructions relèvent de la sous-destination «artisanat et commerce de détail».

- Drive piéton : Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès non motorisé ainsi que toutes installations, aménagements et équipements conçus pour le retrait. Ces constructions relèvent de la sous-destination «artisanat et commerce de détail».

- Isosurface : Principe d'évolution du plancher commercial d'une polarité commerciale à volumétrie constante, au sens a maxima du maintien, du nombre de m² commerciaux par filière. Ce principe induit que les projets commerciaux nouveaux sont conditionnés à la perte de commercialité du/des emplacements existants (au sens d'une réduction de surface de vente équivalente).

- Logistique commerciale : Concerne les équipements de stockage, qui permettent la livraison des
  commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et leurs conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement, qui peuvent en résulter.

Extrait du règlement écrit modifié - p.28

Les fonctions, tertiaire services et logistique
Sont délimités en zone UM, les périmètres suivants identifiés au règlement graphique
(…)
Des périmètres logistiques dans lesquels la sous destination Entrepôt* est autorisée sans condition de lien avec une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Extrait du règlement écrit modifié - p.69

A.3.1.3 Secteurs de logistique urbaine
Dans le « périmètre logistique » identifié au règlement graphique et dont l'objectif est de favoriser la logistique urbaine au sein de la zone urbaine :
• La sous destination Entrepôt* est autorisée sans condition de lien avec une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

B. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT ET LA DENSIFICATION DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS EN ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION

La zone UE est dédiée à l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique pour favoriser le maintien et le développement du tissu économique métropolitain. Le secteur UEm a pour objectif d'accueillir une certaine mixité fonctionnelle, tout en garantissant le maintien de cette vocation économique principale. C'est pourquoi, les destinations ne répondant pas à cette vocation principale doivent rester secondaires, et sont strictement encadrées par le règlement du PLUm.

Concernant les activités tertiaires, elles doivent se développer en priorité au sein de la ville mixte (zone UM). Pour autant, la destination tertiaire au sein du secteur UEm peut permettre de créer un effet de synergie. C'est pourquoi a été créé l'outil périmètre tertiaire, qui permet de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées, pour les réserver en premier lieu aux activités productives et dans le même temps structurer l'offre tertiaire sur le territoire.

Dans l'objectif de développer une ville compacte et sobre en foncier, il est proposé dans le même esprit que l'outil périmètre tertiaire, de **créer un nouveau périmètre permettant d'allier les activités de production/fabrication/logistique en socle et l'accueil de destinations tertiaires au dessus.** Afin de ne pas déséquilibrer le tissu productif, les m² de tertiaire sont limités (50 % de la surface de plancher total de l'opération). Afin de ne pas contraindre les projets de réhabilitation et d'extension des constructions existantes, est proposé d'**appliquer cette disposition uniquement aux constructions nouvelles**.

Ce nouveau périmètre « mixité productif-tertiaire » vise à favoriser des opérations aux destinations économiques mixtes.

Extrait du règlement écrit modifié - p.29

Les fonctions tertiaires, services et logistique
(…)
Sont délimités en secteur UEm, les périmètres suivants identifiés au règlement graphique :
(…)
• **Le périmètre « mixité productif-tertiaire »** dans lequel sont autorisées les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Bureau* qu'elles soient ou non nécessaires à l'exercice d'une activité implantée sur le site, uniquement à la double condition que le rez-de-chaussée soit réservé aux autres activités autorisées en UEm et que le Bureau* ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction*. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et réhabilitations de locaux d'activités existants dans le périmètre.

Extrait du règlement écrit modifié - p.94

A.2.2 En secteur UEm
Sont également admis les usages et affectations des sols suivants :
(...)
• Dans les périmètres tertiaires identifiés au règlement graphique, sont autorisées les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination Bureau* qu'elles soient ou non nécessaires à l'exercice d'une activité implantée sur le site ;
• Dans les périmètres mixité productif-tertiaire identifiés au règlement graphique, sont autorisées les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Bureau* qu'elles soient ou non nécessaires à l'exercice d'une activité implantée sur le site, uniquement à la double condition que le rez-de-chaussée soit réservé aux autres activités autorisées en UEm et que le Bureau* ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction* Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et réhabilitations de locaux d'activités existants dans le périmètre.

IV. LES ÉVOLUTIONS POUR FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI

Dans l'objectif affirmé du PADD de faire de la métropole un territoire de référence pour la transition écologique et énergétique, les évolutions ci-dessous confortent les possibilités d'adaptation du bâti pour permettre faciliter l'isolation par l'extérieur ou l'installation de panneaux photovoltaïques.

- **Favoriser l'isolation extérieure des constructions**

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans des hypothèses listées. Parmi ces hypothèses, il est prévu qu'en cas d'isolation par l'extérieur, un débord est autorisé dans les retraits ou sur l'emprise publique ou voie.

La modification proposée consiste à ajouter l'hypothèse d'un débord dans la marge de recul.

De même, dans la logique d'urbanisme négocié du PLUm, il est proposé de préciser que le projet « peut être autorisé » et non plus « est autorisé ».

Extrait du règlement écrit modifié - p.34

9. Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord peut être autorisé dans la marge de recul, de même un débord de 20 cm ~~est autorisé~~ peut être autorisé le long des emprises publiques ou voies sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, ou un débord dans la marge de recul.

- **Concilier préservation du patrimoine et enjeux de transition écologique**

Au sein des secteurs patrimoniaux ou pour les bâtis faisant l'objet d'une protection patrimoniale dans le PLUm, les panneaux photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public. Afin de favoriser la **production d'énergie via les panneaux photovoltaïques, il est proposé de les autoriser sous réserve d'être bien insérés** et d'être parfaitement intégrés pour les patrimoines bâtis.

Extrait du règlement écrit modifié - p.122

Dispositif de production d'énergie

Les dispositifs de production d'énergie sont autorisés sur les toitures ~~lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public, et sous réserve d'être totalement intégrés à la composition architecturale et aux matériaux existants~~ sous réserve d'être bien insérées avec la composition architecturale et en harmonie avec les matériaux existants. Sur les patrimoines bâtis, ceux-ci doivent être totalement intégrés.

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

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

V.1) Améliorer les dispositions relatives au foisonnement

Le règlement encourage le foisonnement du stationnement en accordant une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser tout en garantissant la satisfaction des besoins générés par le projet. Le foisonnement permet de limiter les emprises liées à la voiture et par conséquent les surfaces artificialisées.

Afin de rendre plus opérationnelles les modalités du foisonnement proposées par les projets, le règlement définit les conditions à remplir et prévoit que le nombre de place de stationnement à réaliser peut être allégé jusqu'à 25 % au regard de la réalité du foisonnement et du projet qui le prévoit.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être au moins égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations du projet. Or, cet aspect peut être bloquant dans la mise en œuvre de certains projets immobiliers mixtes.

Ainsi, il est proposé de supprimer cette dernière mention, tout en conservant l'objectif d'une réduction possible jusqu'à 25 % maximum. Afin de s'assurer que la norme de stationnement applicable sera calculée au cas par cas au regard du gain de places que permet le foisonnement et de la destination du projet, il est proposé **de préciser que la réduction du nombre de places liée au foisonnement est soumise à validation par la Métropole d'une étude portant sur le besoin de stationnement.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.47

4.1.2 Dispositions spécifiques

En cas de foisonnement* :
Les normes définies ci-après pourront être réduites dans une proportion ne pouvant excéder 25% de la norme exigée, sous réserve qu'une étude relative au besoin en matière de stationnement soit validée par la Métropole et dans le respect des prescriptions suivantes :

- Les constructions concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
- ~~Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des constructions ;~~
- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte : Le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;
- La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

V.2) Adapter le nombre de places de stationnement dans les projets de renouvellement urbain des polarités commerciales majeures

Les grands ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surfaces de vente, organisés autour d'un hypermarché et d'une galerie marchande, répondant aux besoins hebdomadaires et/ou exceptionnels des habitants sont définies comme des polarités commerciales majeures. Il en existe 12 sur le territoire métropolitain, dont certaines sont en cours de renouvellement urbain.

Dans ces sites de renouvellement urbain, afin de permettre une optimisation foncière, il est proposé d'ajuster le nombre de places de stationnement à créer, en fonction du contexte. A ce titre, sous réserve d'une étude relative au besoin de stationnement validée par la Métropole s'appuyant sur l'estimation des besoins de stationnement, **le nombre de places à créer pourrait être inférieur à celui imposé par l'application de la norme.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.48

Dans les polarités commerciales majeures
Afin de favoriser le renouvellement urbain, sous réserve de validation par la Métropole d'une étude relative au besoin en matière de stationnement à l'échelle du quartier dans lequel s'insère la construction, notamment en prenant en compte l'offre de stationnement existante en dehors du terrain d'assiette du projet ainsi que les capacités de foisonnement et de mutualisation, le nombre de places à créer pourra être inférieur à celui résultant de l'application de la norme, à condition qu'il soit justifié par l'étude précitée.

V.3) Faciliter les projets de réhabilitation/extension lorsque le stationnement existant est suffisant

Lorsqu'un immeuble existant fait l'objet d'un projet de sur-élévation, le nombre de places de stationnement à créer doit être imposé uniquement pour la sur-élévation qui fait l'objet de création de logement. Si sur le terrain d'assiette du projet, le nombre de places de stationnement existantes remplit les besoins cumulés de la construction initiale et de la sur-élévation, alors aucune place nouvelle ne devra être à créer.

Extrait du règlement écrit modifié - p.47

Mode de calcul des places de stationnement
(...)

Si la construction existante dispose d'un nombre de places de stationnement supérieur ou égal aux besoins cumulés de l'existant et de l'extension et/ou de la sur-élévation, aucune nouvelle place n'est à créer.

Si la construction existante* dispose d'un nombre de places de stationnement supérieur aux exigences, ce nombre peut être réduit dans le cas d'un projet d'extension, de sur-élévation, de réhabilitation* ou de changement de destination de cette construction, dans la limite du respect du nombre de place de stationnement exigée.
Si la construction* existante dispose d'un nombre d'emplacements inférieur aux exigences et que le projet correspond à l'un des cas particuliers où la norme de stationnement ne s'applique pas, le nombre d'emplacements préexistants doit être conservé.

V.4) Adapter la norme stationnement pour le logement en centralité métropolitaine

Les travaux liés au stationnement, particulièrement lorsqu'il est sous-terrain, pèsent fortement sur les opérations de construction.

Aussi, afin de contribuer à la relance de la production de logements, objectif majeur de cette procédure de modification, un ajustement des règles relatives au stationnement des véhicules, est proposé en centralité métropolitaine, sur Nantes et Rezé.

Une baisse de la règle relative au stationnement pour le logement collectif, permet également de diminuer la place du stationnement des véhicules motorisés dans le projet urbain au bénéfice de la nature (libération du sol) et autres usages de l'espace et éviter la réalisation de stationnements en sous-sol non réversibles ou en rez-de-chaussée déjà contraints.

Ainsi, pour le secteur 1, il est proposé de **passer de 0,6 à 0,3 places/logement et pour le secteur 2 : passer de 0,8 à 0,6 places /logement.** Ces évolutions sont retranscrites sur le plan norme plancher pour le logement collectif ; (pièce n°4-2-5-1). En cohérence, les normes stationnement présentes dans les OAP sectorielles ont été mises à jour.

En cohérence avec ces changements, il est proposé d**'ajuster le règlement écrit concernant la norme de stationnement pour les logements locatifs aidés ainsi que pour l'obligation de stationnement dans le volume construit.** De plus, il est proposé de **préciser que cette obligation ne concerne que Nantes**, en cohérence avec le tome 3 qui indique pour les logements individuels, un pourcentage de places intégrées dans le volume construit (le garage) est exigé uniquement sur le territoire de la Ville de Nantes où c'est déjà la pratique au vu de l'exiguïté des parcelles.

Extrait du règlement écrit modifié - p.89

Pour les logements collectifs hors logements aidés*
(...)
- Dans les secteurs où la norme est de :
- 1,3 place par logement : 50 % minimum des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume construit* ;
- 1 place par logement : 50 % minimum des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume construit* sur l'ensemble du territoire Métropolitain à l'exception de Nantes où ce taux est de 70 % minimum ;
- 0,6 ~~et 0,6~~ à 0,3 place par logement : 100 % des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume construit*.

Pour les logements individuels
- Dans les secteurs où la norme est de ~~0,6 et~~ 0,3 à 0,6 place par logement à Nantes : 100 % des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume construit

V.5) Faciliter l'implantation des activités de commerce et d'artisanat en centralité métropolitaine

A/ ADAPTER LA NORME DE STATIONNEMENT À L'INTÉRIEUR DES GRANDS BOULEVARDS

À Nantes, là où l'offre en transports alternatifs et en transport en commun est la plus forte, principalement à l'intérieur des boulevards du XIXème, il est proposé de ne pas imposer de

place de stationnement pour les constructions à destination d'Artisanat et de commerce de détail inférieur à 1 000 m² de surface de plancher.

Ainsi, **une nouvelle pièce graphique (pièce n°4-2-5-3) relative à la norme de stationnement pour cette sous-destination Artisanat et commerce de détail, est créée**. De même, le règlement écrit est modifié comme présenté ci-dessous :

Extrait du règlement écrit modifié - p.49

> Norme de stationnement plancher applicable à la sous -destination Artisanat et commerce de détail* A Nantes, la norme applicable est en partie définie au plan norme de stationnement applicable à la sous destination Artisanat et commerce de détail (cf. plan n°4-2-5-3)
~~Dans le secteur où la norme plafond de 1 place pour 120m2 de surface de plancher de Bureau (cf. plan n°4-2-5-2) et pour Nantes uniquement :~~
~~jusqu'à 500m2 de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée,~~
~~de 500 à 1 000m2 de surface de plancher, il est imposé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50m2 de surface de plancher comptabilisée au delà de 500m2.~~

En dehors de la norme définie au plan 4-2-5-3: ~~de ce secteur :~~

V.6) Imposer une place de livraison

Pour la sous-destination Artisanat et commerce de détail, il est proposé **d'imposer l'aire de livraison sur le terrain d'assiette du projet, pour les commerces présentant 1 500m² de surface de plancher**. Cette évolution permettra de rendre plus lisible la nécessité de réaliser une aire de livraison.

Extrait du règlement écrit modifié - p.50

Dispositions spécifiques à la création d'aires de livraison applicables aux sous-destinations Artisanat et commerce de détail*, Industrie*, Entrepôt*, Hébergement*
Dans le cas où les constructions nouvelles impactent l'écoulement du trafic sur le domaine public, une aire de livraison peut être exigée sur le terrain d'assiette du projet.
Pour la sous destination Artisanat et commerce de détail*, une aire de livraison est exigée sur le terrain d'assiette du projet, dès 1 500m² de surface de plancher.

V.7) Autres évolutions relatives au stationnement

A/ CLARIFIER L'OBLIGATION DE STATIONNEMENT DANS UN VOLUME CONSTRUIT

L'obligation de stationnement dans le volume construit a pour objectif de garantir l'insertion qualitative du stationnement au sein d'un projet en évitant des nappes de parking en surface dans les cœurs d'îlots moins qualitatives sur le plan urbain et moins performantes sur le plan de l'environnement (artificialisation des sols en cœurs d'îlot). Le volume construit est défini au lexique comme un volume clos et couvert. Ainsi, cette obligation impose la fermeture d'un bâtiment lorsqu'il y a du stationnement en RdC. La règle rédigée ainsi, vient à l'encontre d'une économie de moyen, où le stationnement en RdC pourrait être non clos (grillage ajouré par exemple). C'est pourquoi, il est proposé **ajuster cette règle pour les immeubles,** comme présenté ci-dessous.

Extrait du règlement écrit modifié - p.89

Sauf impossibilité technique justifiée, le stationnement doit être assuré dans le volume construit* dans les conditions ci-dessous.
En cas de mutualisation, ou lorsque le stationnement est prévu dans l'environnement immédiat de la construction, le stationnement doit être réalisé dans un volume construit, en respectant les proportions indiquées ci-dessous.
En cas de réhabilitation ou de changement de destination, le stationnement pourra être exigé dans un volume construit.
Lorsque le stationnement est réalisé en rez-de-chaussée d'un immeuble, ce dernier pourra être non clos, à condition qu'une attention particulière soit portée à la qualité du rez-de-chaussée produit.

Le pourcentage de places de stationnement à prévoir dans le volume construit est déterminé en fonction du nombre total de places à réaliser défini au règlement graphique (cf. Plan de la norme plancher logements collectifs, pièce n° 4-2- 5-1 et Plan de la norme plafond bureaux, pièce n° 4-2-5-2).

B/ CLARIFIER LA DISPOSITION RELATIVE AU STATIONNEMENT EN HAUTEUR POUR LES VÉLOS

Afin de faciliter la compréhension de la règle relative au stationnement des vélos, via un dispositif en hauteur, il est proposé de la **reformuler, sans changement sur le fond.**

Extrait du règlement écrit modifié - p.50

Modalité de réalisation des places de stationnement

~~Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peuvent être réalisées en utilisant un dispositif en hauteur~~

Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peuvent être réalisées en hauteur.

VI. LES ÉVOLUTIONS DIVERSES

Les évolutions ci-dessous sont des ajustements de règles existantes pour une meilleure mise en cohérence avec d'autres documents réglementaires ou ajustements rendus nécessaires par le retour des instructeurs.trices.

A/ METTRE EN COHÉRENCE L'ARTICLE RELATIF À LA COLLECTE DES DÉCHETS AVEC LE RÈGLEMENT DE COLLECTE

Afin de mieux prendre en compte le nouveau règlement de collecte des déchets, il est proposé **ajuster l'article à la collecte des déchets,** comme présenté ci-dessous.

Extrait du règlement écrit modifié - p.54

C.2.4 Collecte des déchets

~~Pour toute construction* nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette* de la construction. Toutefois, si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable de Nantes Métropole, des dérogations pourront être exceptionnellement accordées. Cet aménagement doit être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Cet espace doit être directement accessible depuis le domaine public.~~

~~Pour toutes les constructions desservies par une voie en impasse, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique et être conçu afin de s'insérer parfaitement dans son environnement.~~

~~Dans tous les cas, les espaces destinés à la présentation des déchets en attente de collecte doivent assurer une capacité de stockage adaptée aux constructions, et doivent répondre aux conditions prescrites par le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés édicté par Nantes Métropole.~~

Toute construction* nouvelle doit répondre aux conditions prescrites dans le Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés édicté par Nantes Métropole.

Différents flux sont à collecter : les ordures ménagères résiduelles (OMR), les déchets secs recyclables (DS), le verre et les déchets alimentaires. Les aménagements liés à de nouvelles constructions doivent prévoir l'intégration des dispositifs permettant la collecte et doivent être correctement dimensionnés.

Ces aménagements doivent être réalisés afin d'assurer la parfaite insertion de ces espaces dans leur environnement et leur cohérence avec le projet et sans encombrer les cheminements des usagers.

Deux modes de pré-collecte existent au sein de la métropole : le porte-à-porte et le point d'apport volontaire.

- **Dans le cas du porte-à-porte (PAP) :**

Une aire de présentation des bacs en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette* de la construction. Toutefois, si la configuration ne le permet pas des dérogations pourront être exceptionnellement accordées par Nantes Métropole. Cet espace doit être directement accessible depuis le domaine public.

- **Dans le cas de points d'apport volontaire (PAV) :**

Des emplacements doivent être prévus pour la mise en place des PAV, selon les exigences précisées au sein du Règlement de Collecte.

Les constructions desservies par une voie en impasse feront l'objet d'une analyse au cas par cas.

B/ PERMETTRE DES INSTALLATIONS POUR LA DÉFENSE INCENDIE ET RENDRE LISIBLE LE FAIT QUE L'ASSAINISSEMENT SOIT AUTORISÉ

Afin de **rendre plus lisible le fait que les travaux, installations et ouvrages techniques pour la défense incendie sont bien autorisés en zone A et N**, il est proposé le mentionner dans le chapeau des zones A et N. Pour la même raison, il est proposé d'ajouter le fait que l'assainissement est bien autorisé.

Extrait du règlement écrit modifié - p.101

Dans toute la zone A sont autorisés : (idem en zone N)

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la défense incendie et à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris, l'assainissement, les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. Cette autorisation s'applique également dans les secteurs Ad-littoral 2 et Acl.

3.2. LES DEMANDES D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Conformément au code de l'urbanisme, les zones 2AU correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les besoins de développement ne peuvent pas être satisfaits dans les zones U.

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

Le PLUm donne ainsi la priorité au renouvellement de la ville sur elle-même. Il prévoit également des zones en extension urbaine pour répondre aux dynamiques de développement, tant démographique qu'économique, tout en contribuant à l'échelle de l'aire urbaine, à la maîtrise de l'étalement urbain. Les zones 2AU ont ainsi vocation à accompagner la mise en œuvre du PLUm dans la durée (2019-2030), en permettant une évolution des fonciers et de leur destination, graduée en fonction des besoins sur la période 2015-2030. Les choix de localisation des secteurs d'extension ainsi que leur dimensionnement en fonction des capacités constructibles du tissu urbain sont motivés par les orientations stratégiques thématiques du PADD, déclinées dans le projet spatial. Les zones 2AU proposées à l'ouverture à l'urbanisation dans cette modification n°2 seront ainsi mobilisées progressivement à partir de 2025, suite à l'approbation de cette modification.

Nantes Métropole a connu une forte croissance démographique (près de 9 500 nouveaux habitants par an sur la période 2013-2018), ainsi qu'un desserrement continu des ménages et un solde migratoire fortement positif sur le territoire. Cette dynamique induit un besoin important en nombre de logements. Le PADD fixe comme objectif une production de 6000 logements par an et le PLH vise notamment à limiter la pression foncière et immobilière qui rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété et contraint de nombreux foyers à s'éloigner de la centralité. Ces objectifs de production de logements ne sont plus atteints depuis 2019. Outre l'augmentation des hauteurs, l'ajout et la modification des OAP, l'un des leviers pour inverser cette tendance est l'ouverture à l'urbanisation raisonnée de 18 zones à urbaniser (2AU) sur 82 en vue de produire, en proximité des centralités et sur les axes structurants, des logements diversifiés et adaptés aux ressources et besoins de chacun, avec une exigence de densité minimum.

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

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

Par délibération n°2021-39 du 10 février 2023, le conseil de Nantes Métropole a approuvé l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de 23 zones, justifiée au regard de ces dispositions du code de l'urbanisme.

A. Méthode de sélection des zones 2AU

Lors de l'élaboration du PLUm (2014-2019), l'ensemble des zones 2AU des 24 PLU communaux a été analysé afin que la surface et le nombre de zones 2AU soient cohérents avec les objectifs du PADD de réduction de 50 % de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de production de 6000 logements par an. Les choix de localisation de ces zones dans le PLUm ont tenu compte le plus souvent, d'une combinaison de plusieurs des critères suivants :

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

L'ensemble des zones 2AU a donc été analysé lors de l'élaboration du PLUm au regard des enjeux environnementaux : zone humide, risque ruissellement, trame verte et bleue et paysage (TVBp), haies et enjeux agricoles. Les 2AU représentent 1 % du territoire de Nantes Métropole.

La modification 2 du PLUm poursuit deux objectifs :
- relancer la production de logement pour tous ;
- conforter la place de la nature.

Dans ce cadre, la sélection des zones 2AU a été réalisée en 2 étapes :
1. en préalable à la délibération de lancement de la concertation, les besoins d'ouverture de zones 2AU pour atteindre les objectifs du PADD et du PLH ont été étudiés et mis en regard des enjeux environnementaux et agricoles des sites, à partir d'une analyse enrichie, décrite ci-dessous. Cette 1ère étape aboutit à l'inscription de 23 zones 2AU en délibération en vue de leur ouverture à l'urbanisation, parmi les 82 zones 2AU inscrites au PLUm en 2023. Ces 23 zones représentent une surface totale de 18 % du total des zones 2AU inscrites au PLUm en 2023. En effet, 10 zones 2AU sur 23 incluses dans la délibération ont fait l'objet d'un projet d'ouverture partielle du site afin d'éviter ou de réduire les impacts agricoles et/ou environnementaux ;

2. suite à la délibération de lancement de la concertation, la connaissance des enjeux environnementaux des 23 zones 2AU a été approfondie par la réalisation d'études environnementales complémentaires et par une analyse des sites et de leur devenir, détaillées ci-dessous. Cette 2ème étape aboutit à 19 zones 2AU retenues en vue d'une ouverture à l'urbanisation dans le projet de modification 2 du PLUm, soit 4 zones 2AU de moins que prévu à la délibération de lancement de la concertation. De plus, la prise en compte des enjeux environnementaux a conduit à réduire le périmètre de certaines zones 2AU ouvertes en modification par rapport au périmètre prévu en délibération. En définitive, ces 18 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation en modification 2 représentent une surface totale de 14 % du total des zones 2AU inscrites au PLUm en 2023.

Cette analyse a été renouvelée et enrichie dans le cadre de la modification n°2 lors de la sélection des zones 2AU s'ouvrant à l'urbanisation, en s'appuyant sur les besoins de construction locaux ainsi que sur une étude des enjeux environnementaux via des données complémentaires récentes :
- le diagnostic agricole 2021 (Chambre d'Agriculture) ;
- l'étude de multifonctionnalité des sols « MUSE » 2022 (BRGM, CEREMA) ;
- le couvert végétal 2021 (AURAN) ;
- des données sur la qualité de l'air Air Pays de la Loire de 2021 ;
- la carte de bruit stratégique produite par Nantes Métropole en 2015 et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de 2004 ;
- l'atlas de biodiversité de Nantes Métropole basé sur des inventaires faune-flore de 2020

Cette analyse a également porté sur une estimation du potentiel foncier et un réexamen de la pertinence urbaine de la zone :
- potentiel de renouvellement urbain en termes d'habitat et atteinte des objectifs PLH de la commune concernée ;
- potentiel de renouvellement urbain en termes d'économie de la commune concernée ;
- proximité au réseau de transports en commun structurant existant ;
- proximité à un réseau de pistes cyclables existant ou futur ;
- dureté foncière.

Les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est la plus pertinente au vu de leur potentiel de développement et de la protection des enjeux environnementaux ont donc été retenus pour répondre aux besoins de construction, besoins qui ne peuvent globalement pas être couverts par les fonciers actuellement en tissu urbain existant ou les espaces desservis d'urbanisation future (zones U et 1AU) .

Sur les 82 zones 2AU existantes à la suite de la modification n°1 (laquelle n'avait ouvert à l'urbanisation que 2 zones 2AU) correspondant à 523 ha dont 426 ha d'ENAF, les 23 zones 2AU qui ont été envisagées à l'ouverture dans la délibération n°2023-11 correspondaint à 94 ha dont 76 ha d'ENAF.

Au cours des deux étapes d'analyse des zones 2AU, la présence d'enjeux environnementaux a été décisive pour apprécier l'opportunité de leur ouverture à l'urbanisation découlant d'un besoin et pour déterminer leur périmètre d'ouverture :
- plusieurs zones 2AU ont été écartées en amont de la délibération de lancement de la concertation,
- 5 zones 2AU sont retirées du projet de modification,
- 8 zones 2AU sont ouvertes partiellement, de manière à éviter les enjeux naturels, agricoles ou forestiers présents sur les sites,
- 10 zones 2AU sont ouvertes selon le périmètre inscrit au PLUm en 2019.

Les 18 zones 2 AU ouvertes à l'urbanisation dans cette procédure représentent 75 ha (0,14 % du territoire) dont 58 ha d'ENAF au total. Sur la seule 2e étape, cette démarche a permis d'éviter une consommation d'ENAF potentielle de 18 hectares, soit une réduction de 24 % par rapport à la délibération de lancement de la procédure. Pour rappel, le PLUm prévoit une réduction de 50% de la consommation des ENAF à horizon 2030 par rapport à la période 2004-2014. Il est constaté depuis 2014 une diminution significative de la consommation d'ENAF sur la métropole, indicateur de son ambition de lutte contre l'étalement urbain (cf. 4.4). Par conséquent

l'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle des 18 zones 2AU ne compromet pas l'atteinte de cet objectif et s'inscrit dès à présent dans la trajectoire progressive vers le Zéro artificialisation nette (ZAN).

Par ailleurs, lorsque des éléments de la trame verte et bleue et paysage ont été identifiés sur les zones 2AU, ceux-ci ont été protégés par un outil graphique.

- dans le cas où le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas couvert par une OAP : les zones humides sont classées en EPP-ZH, les haies et boisements très patrimoniaux sont classés en EBC, les haies et boisement patrimoniaux sont classés en EPP.
- dans les cas où le secteur ouvert à l'urbanisation est couvert par une OAP : les zones humides et boisement à protéger sont identifiés par les « aplats » correspondants afin d'assurer leur protection.

B. Ouvertures à l'urbanisation

Il s’agit des zones suivantes :

NOM DE LA COMMUNE	NOM DE LA ZONE 2AU	TYPE D'OUVERTURE	SURFACE	SURFACE ENAF	DESTINATION
BOUAYE	BEAUSÉJOUR	partielle	2.4 ha	2.3 ha	Implantation d’établissements sociaux-éducatifs
BOUGUENAIS	LES ROULEAUX	partielle	0.7 ha	0 ha	Sédentarisation des gens du voyage
BRAINS	CARTRONS EST	totale	4.6 ha	4.1 ha	Construction de logements
INDRE	LES FORGES	totale	6.2 ha	4.5 ha	Construction de logements
LE PELLERIN	LES GRANGES	totale	4.3 ha	4.1 ha	Construction de logements
NANTES	BOIS DES ANSES I ET II	totale	16.2 ha	9.5 ha	Construction d’un grand équipement, des logements collectifs et le développement de l’agriculture urbaine, en lien avec la brasserie et la ferme du Bois des Anses
NANTES	LA NOE GARREAU I	totale	1.7 ha	1.7 ha	Construction de logements
NANTES	LA NOE GARREAU II	totale	1.4 ha	1.4 ha	Construction de logements
NANTES	LA PAPOTIÈRE I	totale	2 ha	1 ha	Accueil de nouveaux logements et réalisation un jardin
NANTES	LA PAPOTIÈRE II	totale	5 ha	3.8 ha	Construction de logements adaptés et d’équipement sportif
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	BOIS BRULÉ	partielle	1.4 ha	1.2 ha	Développement économique
SAINT-HERBLAIN	ARMOR II	partielle	1.3 ha	1.3 ha	Équipement sportif communal
SAINT-HERBLAIN	ORVASSERIE	partielle	4.1 ha	3.4 ha	Construction de logements
SAINT-LÉGER-LES-VIGNES	LES GALOCHETS	partielle	2.9 ha	2.8 ha	Construction de logements
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	LES LANDELETTES	partielle	3.8 ha	2.8 ha	Construction de logements
SAUTRON	TOURNEBRIDE	partielle	13.8 ha	11.5 ha	Développement économique
VERTOU	LES FONTENELLES	totale	1.2 ha	0.4 ha	Construction de logements
VERTOU	LES REIGNIERS	partielle	1 ha	0.9 ha	Installation d’équipement
TOTAL			**74 ha**	**57 ha**	

1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE ZONES 2AU POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS - CARTRONS - COMMUNE DE BRAINS

Ouverture totale de la zone 2AU des Cartrons

Intérêt des projets sur Cartrons Est et sur Bois Joli

Selon le PADD, le développement de la commune de Brains doit participer aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest, notamment en termes de production de logements neufs et d'accueil de population. Celui-ci doit s'effectuer en continuité de la centralité sur la frange est et au nord-ouest.

Le principal axe de développement urbain pour la commune de Brains consiste à privilégier le renforcement du bourg et à développer ses fonctions « d'animation du territoire ». Encerclée par un « écrin vert » qui lui octroie de vrais qualités (de structure urbaine, d'ambiances et de paysage, de qualité de vie…), l'aménagement des zones d'habitat et de commerces à l'intérieur de cette ceinture deviennent des enjeux forts pour son développement territorial.

Dans le cadre du PLH 2019-2025, les objectifs de production de logements neufs, pour la Commune de Brains, sont fixés en moyenne de 20 à 25 logements par an dont 7 à 9 logements sociaux. Bien qu'elle ne soit pas soumise au dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, la commune s'est engagée à poursuivre sa production de logements locatifs sociaux, avec pour objectif annuel 35 % de la production neuve afin d'assurer une mixité sociale sur son territoire. La production de nouveaux logements permet de répondre aux besoins de la population et d'accueillir de nouveaux ménages notamment des familles avec jeunes enfants pour maintenir la démographie de la commune.

En 2020, la population de Brains est de 2 862 habitants avec un vieillissant qui se traduit par une forte baisse de la part des 0-14 ans et 30-44 ans depuis 2009. En contrepartie, il est constaté une forte augmentation de la part des 60-74 ans passant de 7,9 % en 2009 à 14,6 % en 2020.

Cette évolution de la composition de la population a des incidences sur les capacités d'accueil des équipements publics communaux et notamment scolaires. Pour illustrer, la commune a perdu 17 élèves et a dû fermer une classe en 2021.

Le renouvellement de la population dans le parc d'habitat existant n'est pas suffisant pour accueillir de nouvelles familles afin, notamment, de maintenir les équipements scolaires.

La commune connaît de réelles difficultés à construire de nouveaux logements neufs depuis 2015. En moyenne, la production s'est élevée à 10 logements entre 2015 et 2018.
Entre 2019 et 2022, seulement 13 logements par an, en moyenne, ont été produits, ce qui est nettement en dessous des objectifs fixés au PLH.

La production de logements neufs s'appuie sur le diffus, avec environ 5 logements neufs par an, et sur des opérations d'aménagement publiques. Cependant, la sortie opérationnelle de la ZAC des Courtils est retardée suite à la découverte de zones humides et à la difficulté de rechercher des mesures de compensation. Suite à la suspension de cette opération pour des raisons environnementales, la commune connaît un déficit de logements pour répondre à la demande.
Ces opérations s'inscrivent dans un temps long, ce qui ne permet pas, depuis plusieurs années, de produire des logements neufs sur Brains.

En cohérence avec le PADD, ~~2~~ 1 secteur~~s sont~~ est identifié~~s~~ pour une ouverture à l'urbanisation : les Cartrons~~–~~zones qui permettra~~it~~ d'assurer une production de logements, dont une part sociale~~,~~ et de préserver le dynamisme démographique de la commune.

La zone 2AU des Cartrons est, d'une surface de 5,1 hectares, est proche de la centralité et, est entourée de zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation à l'ouest, au sud et à l'est.

L'aménagement de cette zone vient donc compléter le développement urbain sans l'étendre au cœur de zones naturelles ou agricoles. Des études environnementales et préalables à leur aménagement ont été réalisées sur un périmètre plus large d'environ 10 hectares incluant la zone 1AUMc.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Dans les zones U existantes :

Le bourg s'est développé de manière concentrique et est entouré d'un écrin vert. Une importante zone pavillonnaire s'est étendue sur la partie ouest du bourg dont la période de construction est entre 1980/1990.

Dans le tissu ancien, des mutations foncières ont lieu. Ce qui traduit la dynamique dans le parc d'habitat existant.

Les fonciers identifiés pour accueillir de l'habitat sont dans le tissu urbain ou en extension (zone 1AU et 2AU), ce qui correspond à 46 % du gisement foncier.
Les fonciers mutables identifiés sont couverts par un ERMS ou par des zones humides et/ou des boisements qui rendent complexe une sortie opérationnelle.

Sur la commune, le potentiel de densification par renouvellement du tissu urbain est très réduit et contribue très modérément à l'atteinte des objectifs du PLH.

Les opérations de renouvellement urbain permettant de produire de nouveaux logements neufs sont très rares compte tenu de la densité du tissu urbain existant et de la dureté foncière.

Au niveau des zones 1AU:

- Sur l'OAP Caserne : des études environnementales ont identifié des zones humides plus étendues que celles inscrites au PLUm avec une impossibilité de réaliser un nouveau quartier d'habitat. Cette OAP est donc supprimée dans le cadre de la présente procédure.

Les 2 OAP sectorielles suivantes correspondent à des périmètres d'opérations d'aménagement publiques (ZAC des Courtils/ZAC des Cartrons - phase 1) dont les opérations d'habitat ne seront pas réalisées à court ou moyen terme dans l'attente de nouvelles études et/ou d'autorisations environnementales.

- L'OAP Courtils (ZAC des Courtils): la présence d'une zone humide très importante avec une configuration complexe, rend l'aménagement du site difficile. Il est donc nécessaire de compléter les investigations dans le cadre de la démarche Éviter/Réduire/Compenser.

Une étude est prévue en 2026 qui refera le point sur les enjeux environnementaux, notamment les zones humides, et permettra d'analyser les capacités d'aménagement du site. Cette zone n'est donc pas aménageable à court ou moyen terme.

- L'OAP des Cartrons Ouest (inclue dans la ZAC Cartrons): la densification n'est pas envisageable en raison de la présence d'un bois à préserver et d'équipements sportifs sur une très grande partie du secteur 1AUm.

Au niveau des ERMS :
L'ERMS n°42 rue du Plessis se situe sur un site actuellement occupé par une salle des fêtes dont l'occupation est maintenue à court/moyen terme.

Les ERMS ont été identifiés sur des secteurs stratégiques en centralité. Cependant, en l'absence maîtrise foncière et/ou d'une dureté foncière, leur sortie opérationnelle ne peut être envisagée sur le court ou moyen terme.

Le potentiel de renouvellement urbain et les secteurs identifiés pour la création de nouveaux quartiers d'habitat ne permettent pas de remplir les objectifs de production de logements neufs du PLH à moyen terme.

Il s'agit via la procédure de modification n°2 d'ouvrir partiellement des zones à urbaniser qui pourront contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements neufs du PLH pour maintenir la vitalité de la commune (commerces, services, équipements publics);

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

Du projet de Cartrons

Cette zone est attenante au tissu urbain proche de la centralité, exceptée sur sa partie nord. Elle est fléchée dans le PADD comme devant être ouverte pour créer un quartier d'habitat et accueillir de nouveaux habitants.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Cartrons" a été créée par délibération en Conseil Métropolitain le 22 et 23 juin 2023, avec l'approbation d'un dossier de création et d'une concession d'aménagement.

Son périmètre comprend la zone 1AUMc des Cartrons Ouest et la zone 2AU, située à l'est, objet de la demande d'ouverture à l'urbanisation.

Le programme de la ZAC porte un projet d'aménagement mesuré, permettant de s'adapter au contexte brainois et de limiter l'impact sur le paysage, tout en proposant une proximité avec les services et équipements du centre.

Le projet tient compte des différents enjeux environnementaux et propose un évitement maximum, les entités naturelles existantes sont préservées et valorisées (boisement nord, zones humides, haie au nord) et la répartition des typologies d'habitat adaptées aux contraintes notamment du sol.

Enjeu d'accessibilité
Le site est positionné en continuité de l'urbanisation, à l'écart du centre bourg historique. Il est délimité à l'ouest par la rue du Bois Joli, à l'est par la rue des Cartrons et au Sud par la rue du Vieux Moulin.
Il est desservi par la rue du Bois Joli qui se prolonge vers la VM11 et se connecte, à 1.5 km, directement sur la RD 723. Il se situe à moins de 600 mètres du bourg, de ses équipements publics et commerces de proximité.
Il s'agit d'une situation géographique privilégiée pour le développement d'un quartier d'habitat.
Le site des Cartrons est ceinturé par les réseaux primaires structurants et ne nécessite pas d'extension ou de création, en vue de la viabilisation.

L'OAP met en avant des objectifs d'organisation des accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie, de création d'une desserte est-ouest au caractère plus urbain et de liaisons douces structurantes vers le centre-bourg. La desserte en réseaux est étudiée dans le cadre de la ZAC ainsi que la viabilisation du site.

Enjeux environnementaux
L'ouverture partielle de la zone 2AU permet d'éviter l'impact sur la biodiversité et les milieux humides. Sur le secteur ouvert à l'urbanisation, des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer de grande superficie ont été inscrits au nord ouest afin de maintenir la biodiversité existante. Par ailleurs, l'OAP précise l'objectif d'optimisation foncière, de limitation de l'imperméabilisation des espaces communs, de préservation de la trame paysagère existante et de végétalisation des espaces extérieurs aménagés. Ce qui limitera l'artificialisation des sols et valorisera la place de la nature en ville.
Ces trois mesures permettent de réduire les conséquences d'un aménagement de la zone sur l'environnement. Elles seront complétées en phase opérationnelle par l'application de la démarche ERC.

Enjeux agricoles
Une activité agricole est présente partiellement sur la zone 2AU des Cartrons, ce qui représente un enjeu fort. Cependant, dans le cadre du projet de ZAC, des mesures de compensation agricole seront recherchées.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones participe ainsi à organiser une armature urbaine et permettre un nouveau modèle de développement urbain. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur de projet ainsi que les éléments de programmation essentiels.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Sur le secteur de Cartrons

Dans le cadre de la procédure de modification n°2, il est proposé d'étendre l'OAP sectorielle Cartrons ouest afin d'être cohérent avec le périmètre et le projet d'aménagement global de la ZAC des Cartrons. Par ailleurs, l'OAP est renommée « Cartrons ».

Il est proposé :
- de faire évoluer le zonage 2AU en secteur 1AUMc pour prendre en compte le périmètre du projet d'aménagement ;
- de faire évoluer le zonage des parcelles AM6, AM5 et AM4 en zone naturelle pour prendre en compte l'enjeu de préservation du boisement, identifié également en zone humide ;
- d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle «Cartrons Ouest » afin d'élargir son périmètre et adapter les objectifs d'aménagement ;
- faire évoluer le plan des hauteurs avec sur ce site, avec une hauteur maximale à R+2+couronnement.
- d'inscrire dans le plan de zonage le périmètre de la ZAC créée.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "CARTRONS"



Modification de l'OAP sectorielle "Cartrons Ouest"

La commune souhaite renforcer son dynamisme démographique, notamment par l'accueil de familles, de jeunes ménages et de leurs enfants. Cette priorité doit être toutefois maîtrisée afin de conserver un cadre de vie de qualité et respecter la capacité d'accueil des équipements publics.

Justifications des évolutions proposées

Pour être cohérent avec le périmètre de la ZAC des Cartrons, il est proposé à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU qui s'inscrit dans la continuité du site des Cartrons Ouest, actuellement classé en 1AUMc avec une OAP sectorielle.

Le périmètre de l'OAP correspond au périmètre de la ZAC, le schéma et le texte en traduisent les ambitions du projet urbain, les objectifs et principes d'aménagement

L'aménagement proposé est mesuré, permettant de s'adapter au contexte brainois et de limiter l'impact sur le paysage, tout en proposant une proximité avec les services et équipements du centre.

Le projet tient compte des différents enjeux environnementaux et propose un évitement maximum, les entités naturelles existantes sont préservées et valorisées (boisement nord, zones humides, haie au nord) et la répartition des typologies d'habitat adaptées aux contraintes notamment du sol.

Caractéristiques du site

Le site est positionné en continuité de l'urbanisation, à l'écart du centre bourg historique. Il est délimité à l'ouest par la rue du Bois Joli, à l'est par la rue des Cartrons et au Sud par la rue du Vieux Moulin.

Au nord, le secteur est majoritairement ouvert sur un paysage naturel de prairies et de bocages. La zone d'urbanisation future des Cartrons s'inscrira à terme en continuité de la centralité de Brains.

Objectifs d'aménagement

En connexion directe avec les équipements communaux sportifs, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle viennent préciser les enjeux de préservation des espaces naturels dont la zone humide, de maillage du futur quartier en travaillant sur son accessibilité aux différentes mobilités (à pied, en vélo, en voiture). Le futur quartier d'habitat sera conçu avec des formes urbaines et des gabarits des constructions pour garantir son insertion par rapport au tissu pavillonnaire voisin.

Le projet urbain permettra de créer environ 185 logements dont au moins 35% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable.

Il s'agit de phaser cette opération pour être cohérent avec les objectifs annuels du PLH.

L'échéance de la programmation de cet aménagement est à court ou moyen terme.

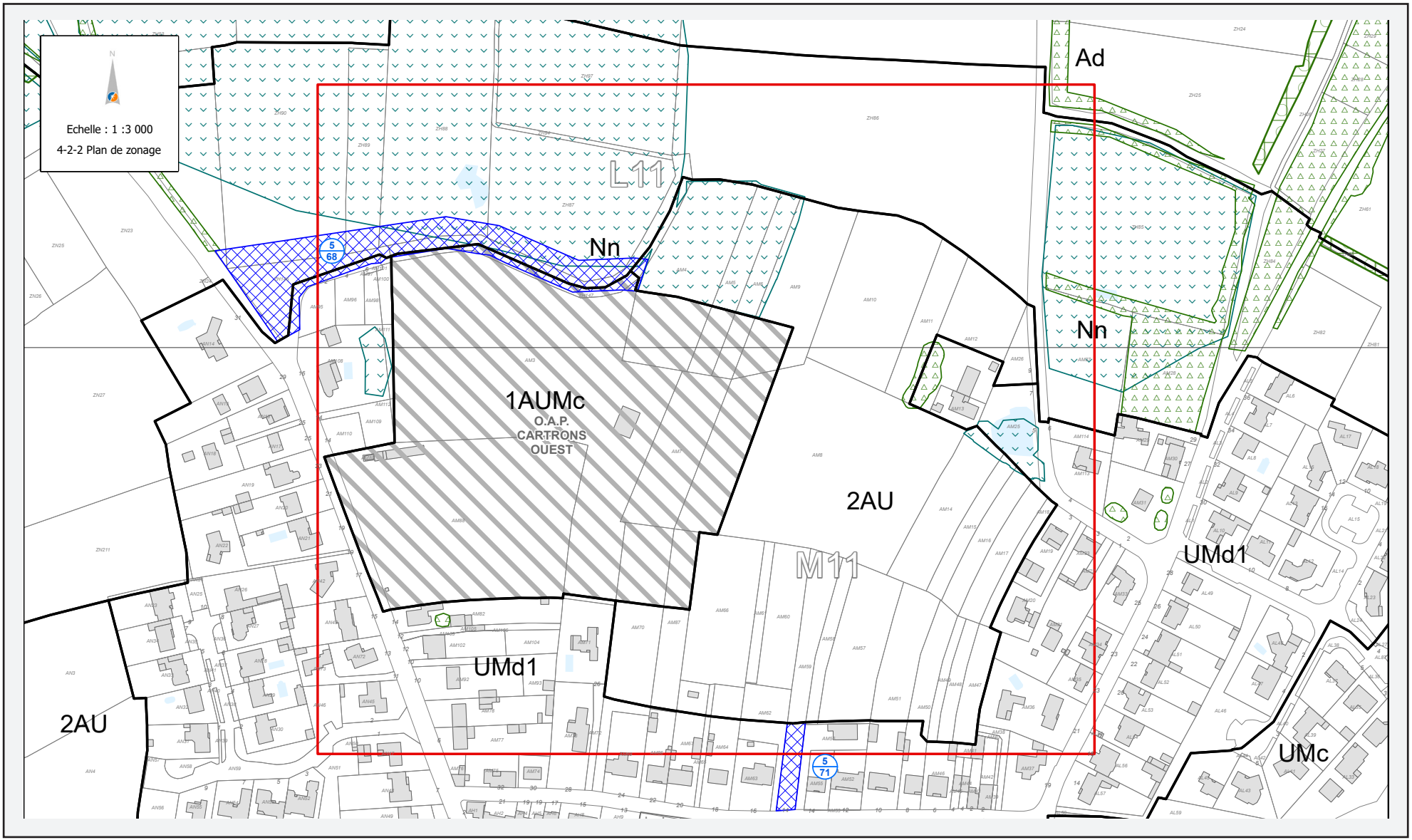
Les modifications apportées

Il est proposé de :

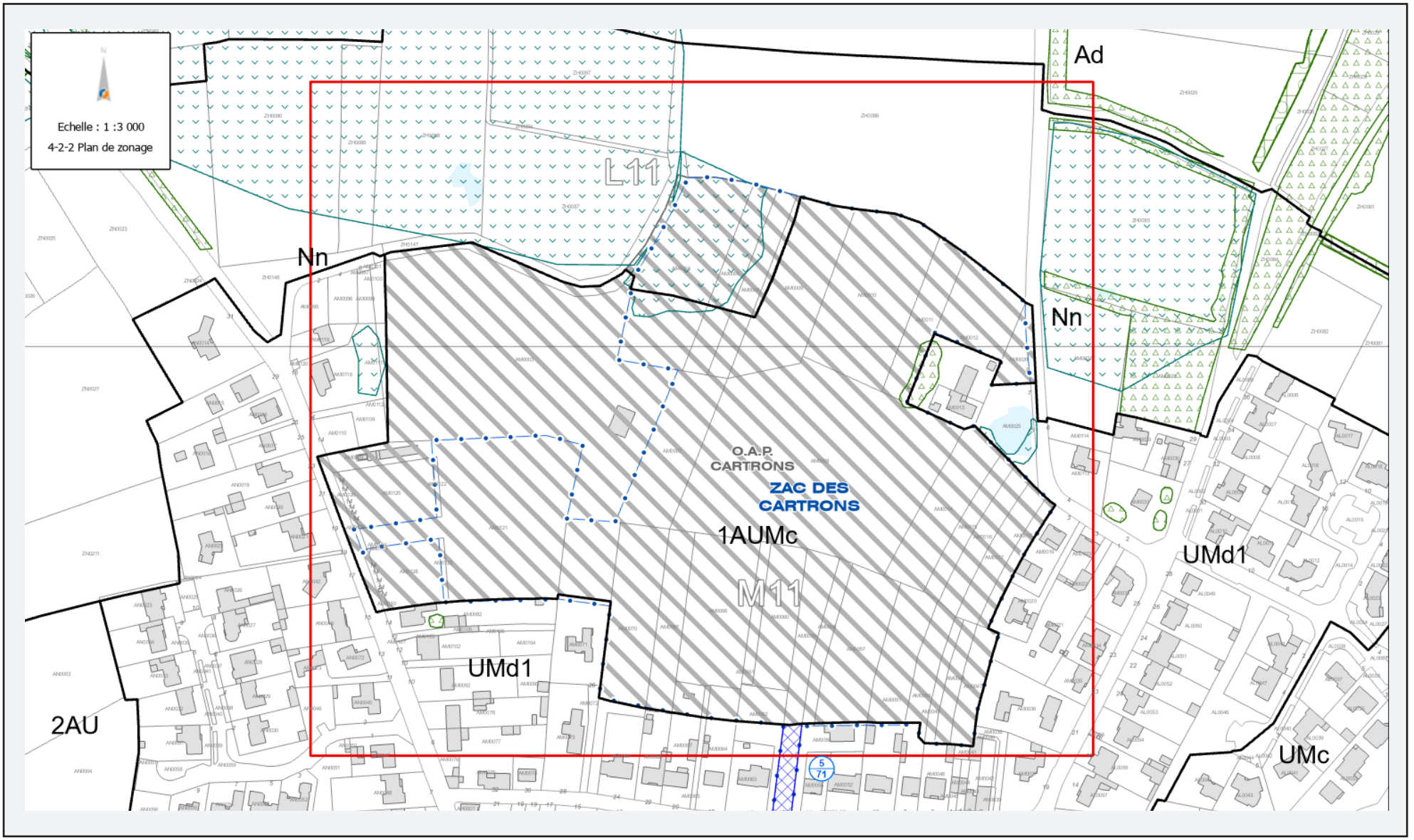
- **intégrer le périmètre “ZAC des Cartrons” sur le réglement graphique;**
- **adapter l’orientation d’aménagement et de programmation sectorielle «Cartrons » afin d’élargir son périmètre et adapter les objectifs d’aménagement ;**
- **faire évoluer le plan des hauteurs avec une hauteur maximale à R+2+couronnement.**

Les évolutions sont intégrées au plan des hauteurs (planche M11).

AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
L11
Nn
Ad
Nn
1AUMc
O.A.P.
CARTRONS
OUEST
2AU
M11
UMd1
UMd1
2AU
UMc
5
68
5
71

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
L11
Nn
Nn
O.A.P.
CARTRONS
ZAC DES
CARTRONS
1AUMc
M11
UMd1
UMd1
2AU
UMc
5
71

AVANT

BRAINS - Cartrons Ouest

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur à vocation d'équipement

Activité de loisirs

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Stationnement

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

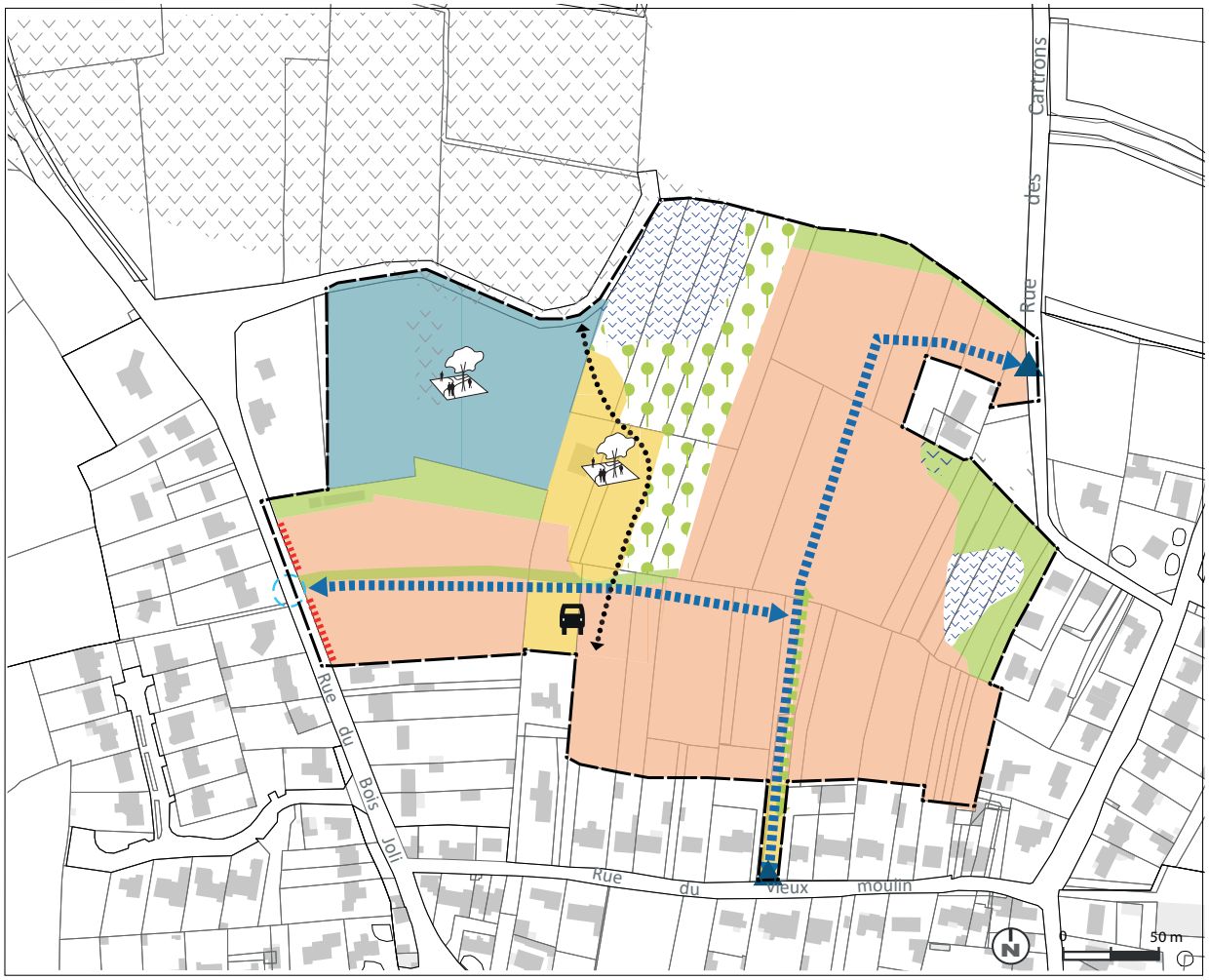
Boisement à protéger

0 50 m

APRÈS

BRAINS - Cartrons

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur à vocation d'équipement

Activité de loisirs

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Stationnement

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe d'accès à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Zones humides

Continuité paysagère

Approuvé le 05 avril 2019

2. OUVERTURE À L'URBANISATION DE ZONES 2AU POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS- ZONE DES CHAMPS ROUSSES - SITE RENOMMÉ “LES GRANGES”



Les Granges

Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation

La commune du Pellerin constitue un territoire attractif bénéficiant d’une bonne dynamique notamment en raison, d’une part, d’une bonne accessibilité aux réseaux viaires et du bac permettant de relier la commune au nord de l’agglomération et, d’autre part, pour son paysage et son cadre de vie de qualité. La commune du Pellerin est ainsi identifiée dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme devant participer aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d’accueil de population.

Selon le Programme Local de l’Habitat (PLH), Le Pellerin doit produire 35 à 40 logements par an (dont 35% de logements sociaux) permettant en outre de contribuer à l’objectif de réalisation de 6 000 logements par an à l’échelle de Nantes Métropole.

Sur la période de 2019 à 2021, une production moyenne de 24 logements par an a été observée. Grâce aux opérations envisagées pour la période 2022-2025, une programmation d’environ 50 logements par an est prévue. Cela permettra de compenser la période passée en deçà des objectifs. La production atteint 40 logements en moyenne par an entre 2019 et 2025, ce qui est conforme aux objectifs PLH.

Cependant, cette production rendue possible par la libération de certains fonciers devrait fortement ralentir dans les prochaines années sans ouverture de nouvelle zone à urbaniser. En effet, au delà de 2025 et jusqu’en 2030, une moyenne de 25 logements par an est estimée. Ce nombre est insuffisant pour maintenir la dynamique territoriale et permettre de créer des logements sociaux afin de rattraper le retard. Au 1er janvier 2022, le taux était de 16,75 % de logements locatifs sociaux pour une obligation fixée à 20 % soit 188 logements manquants.

L’ouverture à l’urbanisation du site des Granges (ex Champs Rousses) devra faire l’objet d’études environnementales et urbaines approfondies pour répondre aux exigences des dossiers réglementaires préalables à leur aménagement.

Justification au regard de l’analyse des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain

Dans les zones U existantes

Au Pellerin, la densification par renouvellement dans le tissu urbain diffus, hors périmètre opérationnel, permet de produire moins de 5 logements/an.

Les opérations de renouvellement urbain permettant de produire de nouveaux logements neufs sont très rares compte tenu de la densité du tissu urbain existant en centralité et de la dureté foncière.

Du niveau des zones 1AU et OAP

- OAP du Bois Tillac : cette OAP est supprimée via cette présente procédure car les conditions foncières et opérationnelles ne permettent pas de réaliser une opération.

- OAP Croix Hubin : 21 logements ont d’ores et déjà été construits. Cette OAP est supprimée dans le cadre de cette procédure.

- OAP Grandes Noëlles Nord : le site est actuellement occupé par un terrain de sport viabilisé. La temporalité de réalisation de cette OAP est dépendante de la réalisation de nouveaux équipements sportifs. Les 50 logements potentiels ne seront pas réalisés à court ou moyen terme.

- OAP du Brûlot: cette OAP présente un potentiel de 20 logements possibles mais le foncier n'est pas maîtrisé et il n'y a pas de volonté de la part des propriétaires de vendre à ce jour.

Au niveau des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) :

L'étude urbaine lancée dans le cadre de l'AMI « Cœur de bourg – cœur de ville » devra confirmer ces outils de mixité sociale et donner des clés de sorties opérationnelles. Les résultats de l'étude seront connus courant 2024.

Les ERMS représentent un potentiel de production de 25 logements neuf mais le foncier n'est pas maîtrisé et il n'y a pas de volonté de la part des propriétaires de vendre à ce jour.

Les capacités à produire de logements neufs dans les prochaines années est réduite et ne permet pas de garantir l'atteinte des objectifs qui permettront d'accueillir des habitants et maintenir la vitalité de la commune.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation du site des Champs Rousses, renommé "Les Granges" doit permettre de compléter l'urbanisation de la commune et réaliser une opération d'habitat dans la continuité des quartiers pavillonnaires résidentiels.

Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées
L'ouverture de cette zone est la condition pour accueillir de nouveaux ménages et notamment des familles à moyen terme. Ainsi, il est programmé un futur zonage 1AUMc pour réaliser un nouveau quartier d'habitat résidentiel. Le projet prévoira un phasage opérationnel afin d'étaler l'aménagement du site, respecter les objectifs de production de logements neufs et tenir compte des capacités des équipements publics.

Enjeu d'accessibilité
Cette zone est située à proximité des équipements publics, notamment scolaires, qui sont accessibles par voie piétonne. Elle est desservie par des modes doux permettant d'accéder rapidement aux commerces et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances mais également par le Boulevard Jean Monnet.
Il s'agit d'une situation géographique privilégiée pour le développement d'un quartier d'habitat.
L'OAP met en avant des objectifs d'organisation et de sécurisation des accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie, de création d'une desserte est-ouest pour desservir la future opération et de liaisons douces structurantes.

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

Enjeux agricoles
Aucune activité agricole est présente sur la zone 2AU, ce qui représente un enjeu nul ou non significatif.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Dans le cadre de la procédure de modification n°2, il est demandé l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Il est proposé de faire évoluer le zonage et d'y définir une OAP sectorielle.

Il est proposé :

- **de faire évoluer le zonage de la zone 2AU en sous-secteur 1AUMc ;**
- **de créer une OAP sectorielle « Les Granges » dans laquelle les principes d'aménagement sont précisés ;**
- **d'appliquer une hauteur graphique maximale des constructions à R+2+couronnement ;**
- **de définir des espaces paysagers à protéger sur les boisements constituant des enjeux environnementaux forts afin d'assurer leur protection dans le temps.**

Les évolutions sont visibles sur la planche K10 du plan des hauteurs.

OUVERTURE DE LA ZONE 2AU - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "LES GRANGES"



Création de l'OAP sectorielle Les Granges

Les caractéristiques du site

Le secteur des Champs Rousses renommé “Les Granges” couvre une superficie d’environ 4 hectares. Il est délimité au sud par le Boulevard Jean Monnet qui marque la limite d’urbanisation de la commune. Au nord, plusieurs voies (Rue North Ferriby, Allée des Roses, Allée des Primevères et Boulevard du Pays de Retz) se terminent par des voies en impasse. Sa localisation en continuité du tissu existant en fait un secteur de développement urbain potentiel à proximité des équipements scolaires, accessibles par voie piétonne. Il est desservi par des modes doux permettant d’accéder rapidement aux commerces du bourg et répond ainsi à l’objectif de la ville des courtes distances.

Objectifs d’aménagement

Les principes d’aménagement de l’OAP sectorielle viennent préciser les enjeux de préservation des espaces naturels dont la zone humide, de maillage du futur quartier en travaillant sur son accessibilité aux différentes mobilités (à pied, en vélo, en voiture). Le futur quartier sera conçu comme un projet urbain compact avec des formes urbaines et des gabarits des constructions soignées pour garantir son insertion par rapport au tissu pavillonnaire voisin.

Des principes d'aménagement sont élaborés pour que le futur projet d'habitat soit conçu avec une attention particulière sur les formes urbaines afin de préserver les intimités et réduire autant que faire se peut les vis-à-vis avec les tissus pavillonnaires existants. Des continuités paysagères sont inscrites dans la partie nord pour créer une mise à distance par des jardins, par exemple.

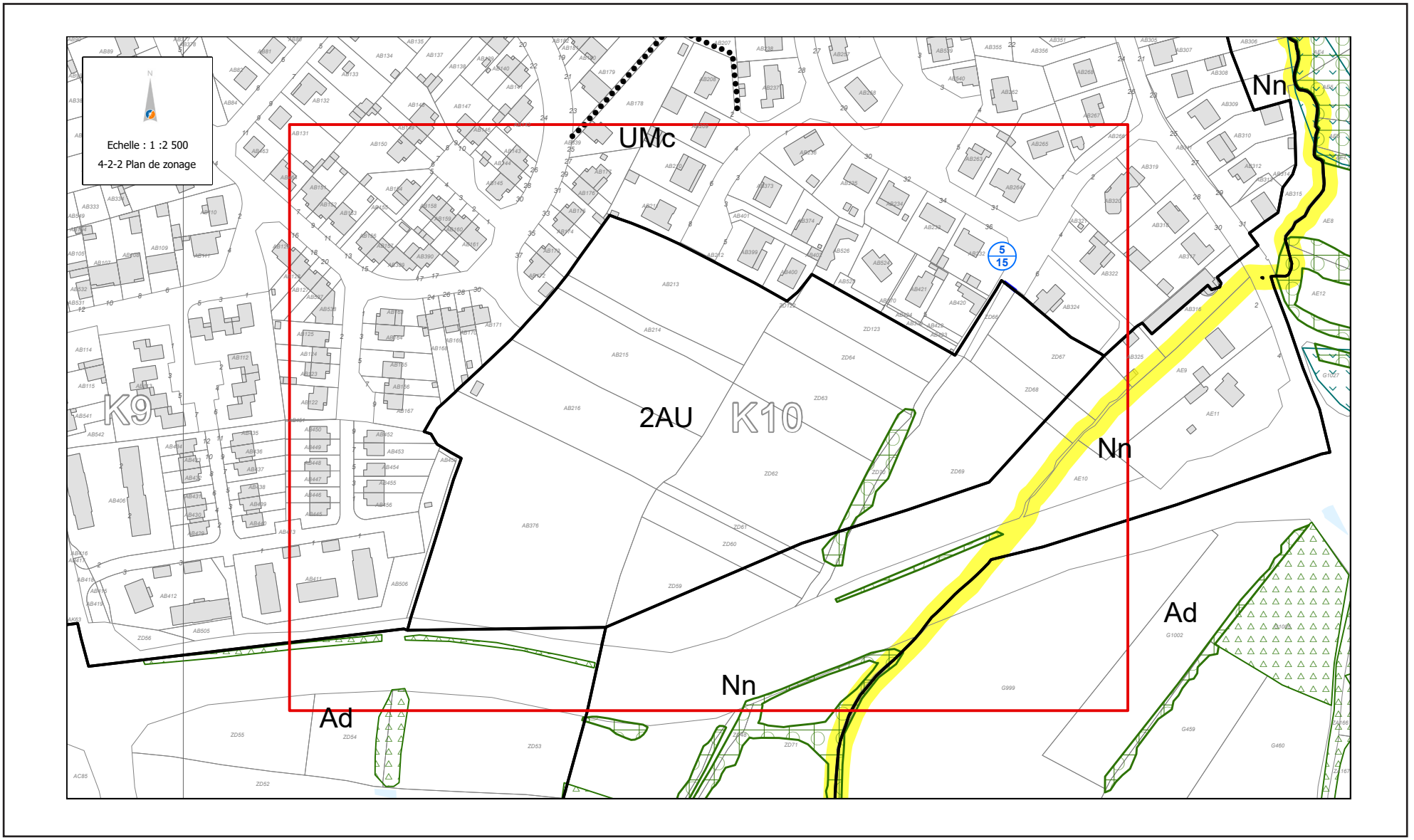
Une précaution dans le texte de l’OAP sectorielle est également formulée concernant la possibilité d’une desserte voiture à partir du boulevard Jean Monnet compte tenu des enjeux de sécurité liés aux flux. Mais, elle reste opportune pour éviter l’engorgement des voies existantes, au sein des quartiers pavillonnaires voisins, du fait de l’arrivée de nouveaux habitants et pour donner au boulevard Jean Monnet sa vocation de voie périphérique à l’enveloppe urbaine. Un principe de maillage viaire est inscrit pour desservir le futur quartier résidentiel à partir de deux impasses existantes et du boulevard Jean Monnet.

Le projet urbain permettra de créer environ 110 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable. Il s’agit de phaser cette opération pour être cohérent avec les objectifs de 35 à 40 logements neufs par an.

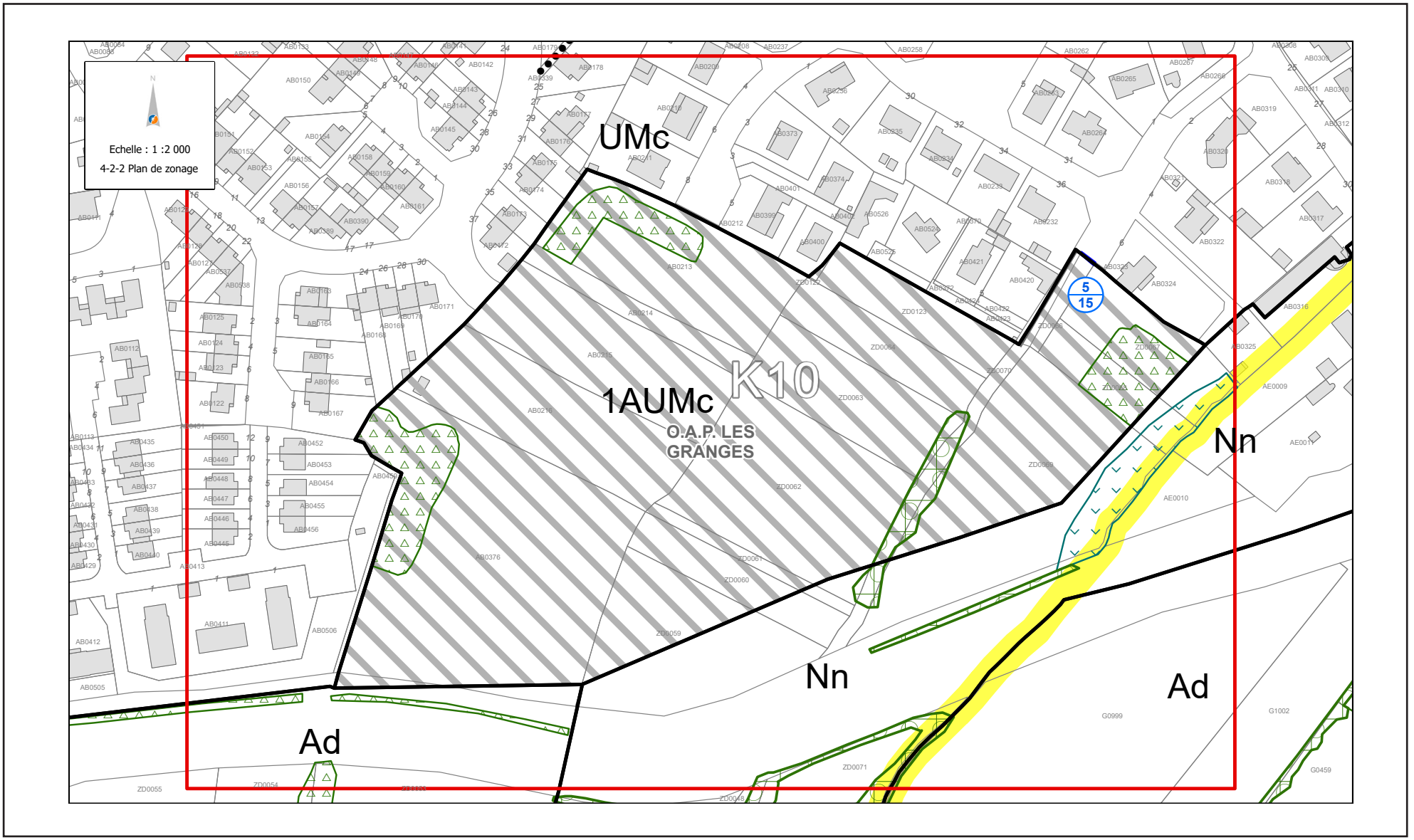
Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux forts (zone humide, habitat d’espèces protégées, etc) sont protégés par des outils adaptés et/ou traduits dans l’orientation d’aménagement et de programmation sectorielle.

Ce projet d'aménagement est prévu à moyen terme.

AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
2AU
K9
K10
Nn
Nn
Nn
Ad
Ad
5
15

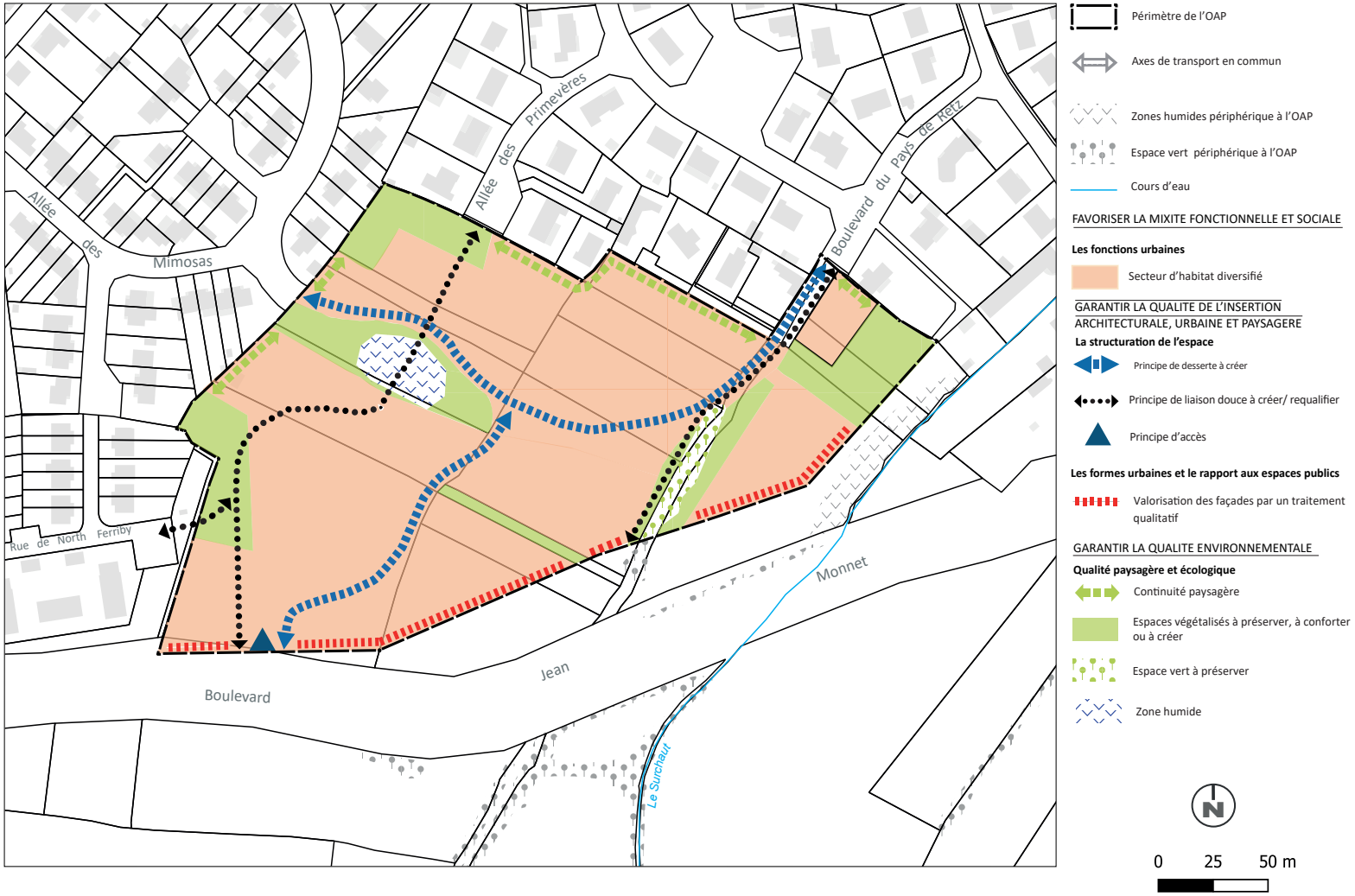
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
1AUMc
K10
O.A.P. LES GRANGES
Nn
Nn
Ad
Ad
5
15

APRÈS

LE PELLERIN - LES GRANGES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS - ZONE 2AU DES GALOCHETS - RENOMMÉE "LE PETIT BRANDAIS"



Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation

Conformément au PADD, la commune de Saint-Léger-les-Vignes participe au dynamisme du quadrant sud-ouest en répondant aux besoins en logements et d'accueil de population. Le site du «Petit Brandais » (Ex Galochets 2) est identifié comme un secteur potentiel de développement de l'urbanisation destiné à anticiper les besoins futurs dans une logique de renforcement de la centralité urbaine. Cette zone 2AU est fléchée à vocation « Habitat » dans les objectifs du PLH. Sa grande proximité avec la centralité et, notamment, les équipements publics est un atout pour accompagner la dynamique urbaine.

Le développement urbain de Saint-Léger-les-Vignes a vocation à privilégier le renforcement du bourg par l'aménagement de zones d'habitat permettant d'accueillir de nouveaux habitants, d'offrir un parcours résidentiel pour tous en privilégiant le déploiement d'une offre seniors et ainsi préserver la vitalité du bourg et ses commerces de proximité. La présence de zones humides et de terres classées AOC contraignent fortement les capacités de construction de logements neufs sur le territoire de la commune.

Dans le cadre du PLH 2019-2025, les objectifs de production de logements neufs, pour la Commune de Saint-Léger-les-Vignes, sont fixés en moyenne à 15 logements par an dont 3 à 4 logements sociaux. Bien qu'elle ne soit pas soumise au dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, la commune s'est engagée à poursuivre sa production de logements locatifs sociaux, avec pour objectif annuel 35 % de la production neuve, afi n d'assurer une mixité sociale sur son territoire. La production de nouveaux logements permet de répondre aux besoins de la population et d'accueillir de nouveaux ménages notamment des familles avec jeunes enfants pour maintenir la démographie de la commune.

En 2020, la population de Saint-Léger-les-Vignes est de 1 999 habitants avec une tendance à la baisse depuis 2009 des 0-29 ans. Il y a une stabilité de la tranche d'âge des 30-59 ans. En contrepartie, il est constaté une forte augmentation de la part des 60-74 dont la part était de 9 % en 2009 et, est passée à 13,1 % en 2020. La tranche d'âge des 75 ans et plus, est quant à elle, passée de 2,6% en 2009 à 4,4% en 2020.
Cette évolution de la composition de la population a des incidences sur le besoin de logements adaptés aux seniors et sur les capacités d'accueil des équipements publics communaux.

La production de logements neufs s'est réalisée, dans la dernière décennie, au sein d'opérations encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à savoir "Haut Moulin" en entrée de ville ou "la Crémaillère". Ces nouveaux quartiers d'habitat ont permis d'atteindre les objectifs de production de 15 logements neufs, en moyenne, par an de 2019 à 2021.

Pour la période, 2022 – 2025, l'atteinte des objectifs de production de logements neufs n'est pas garantie compte tenu d'une faible production de logements neufs dans le diffus (potentiel estimé à moins de 5 logements/an) et de l'absence d'opération d'aménagement maîtrisée et/ou sans enjeux environnementaux. Cela n'est pas sans incidence sur le maintien de la vitalité de la commune et ses équipements publics communaux.

En cohérence avec le PADD, la zone 2AU du Petit Brandais est proposée à l'ouverture à l'urbanisation, afin d'assurer une production de logements neufs, dont une part sociale pour préserver le dynamisme démographique de la commune.
La zone 2AU du Petit Brandais d'une surface de 4,5 ha, est proche de la centralité et se situe dans la continuité du tissu pavillonnaire. L'aménagement de cette zone vient compléter le développement urbain de la centralité. Des études environnementales et préalables ont été réalisées afin de préciser la superficie de la zone à ouvrir à l'urbanisation pour exclure les secteurs à enjeux environnementaux forts.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Dans les zones U existantes :

Le territoire de Saint-Léger-les-Vignes est très contraint par la présence de zones humides qui appartiennent à 2 bassins versants distincts et par la présence de terres agricoles classées en AOC.

Le bourg s'est développé autour de l'église puis par extension par quartiers résidentiels pavillonnaires.

L'enveloppe urbaine du bourg, composée de parcelles classées en zone U ou en zone AU, représente environ 53 hectares, avec une majorité de pavillons qui ont été construits dans les années 1970/80.
Au sein de ce tissu, les potentialités de densification sont très réduites par la présence de zones humides ou de boisements. Les capacités de divisions diminuent fortement.
Aussi, les opérations de renouvellement urbain permettant de produire de nouveaux logements neufs sont très rares compte tenu de la dureté foncière.

Au niveau des zones 1AU :

Le secteur 1AU des Galochets a fait l'objet d'un permis de construire de 43 logements déposé mi 2019 par un promoteur en même temps qu'un dossier loi sur l'eau, dossiers qui n'ont pas abouti. Les études menées ont révélé d'importantes zones humides représentant une large partie de la zone. Ce secteur ne pourra accueillir des constructions que si la compensation de zones humides est intégrée dans des dossiers réglementaires conformes aux demandes d'autorisations environnementales. Il ne pourra, à court terme, à contribuer à produire des logements neufs.

Au niveau des ERMS :

L'ERMS n° 73 est fléché pour réaliser une opération d'habitat seniors avec un potentiel de 14 logements. Dans le cadre de la procédure de modification n°2, il est supprimé pour prendre en compte la présence d'une maison de caractère qu'il est souhaité préserver.

Ainsi, seule la zone 2AU du Petit Brandais peut permettre de créer un nouveau quartier d'habitat et répondre aux objectifs pré-cités justifiant le besoin d'ouverture.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées

L'ouverture de cette zone permettra d'aménager un nouveau quartier d'habitat avec une densité moyenne de 20 à 30 logements par hectare, situé à proximité du bourg et ses commerces. Ainsi, il est programmé un futur zonage 1AUMc pour réaliser un nouveau quartier d'habitat résidentiel. Le projet prévoira un phasage opérationnel afin d'étaler l'aménagement du site, respecter les objectifs de production de logements neufs et tenir compte des capacités des équipements publics.

Enjeu d'accessibilité

Le site dispose d'un accès direct à la voirie (rue du Petit Brandais) et aux réseaux qui passent à proximité immédiate.
Il s'agit d'une situation géographique privilégiée pour le développement d'un quartier d'habitat. L'OAP met en avant des objectifs d'organisation et de sécurisation des accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et de maillage par des liaisons douces et paysagères pour rejoindre le bourg et ses équipements notamment une liaison douce nord sud pour rejoindre la rue de Nantes .

Enjeux environnementaux

Les secteurs à enjeux forts sont exclus de la zone ouverte à l'urbanisation et sont classés en zone naturelle.
Sur le secteur ouvert à l'urbanisation, des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ont été inscrits afin de préserver les habitats et la biodiversité qu'elle accueille. Par ailleurs, l'OAP précise l'objectif d'optimisation foncière, de limitation de l'imperméabilisation des espaces communs, de préservation de la trame paysagère existante et de végétalisation des espaces extérieurs aménagés, ce qui limitera l'artificialisation des sols et valorisera la place de la nature en ville.
Les zones humides sont également représentées et la nécessité d'une démarche ERC est précisée avec une recherche prioritaire d'évitement.
Ces trois mesures permettent de réduire les conséquences d'un aménagement de la zone sur l'environnement. Elles seront complétées en phase opérationnelle par l'application de la démarche ERC.

Enjeux agricoles

Aucune activité agricole est présente sur la zone 2AU, ce qui représente un enjeu nul ou non significatif.

Justifications des évolutions proposées

Dans le cadre de la procédure de modification n°2, il est demandé l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Il est proposé de faire évoluer le zonage et d'y définir une OAP sectorielle.

Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux forts (zone humide, habitat d'espèces protégées, etc) sont protégés par des outils adaptés et traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

Les possibilités de construction sur ce site sont contraintes par la présence de protections environnementales, d'ores et déjà identifiées au PLUm, de type Espaces Paysagers à Protéger classiques et de type zone humide. C'est pourquoi seule une ouverture partielle est proposée afin de respecter au mieux les enjeux environnementaux connus de la zone.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone sera accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui encadre les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Une étude environnementale a été réalisée et des études préalables à l'urbanisation ont été menées en 2018-2019.
Cela a permis de définir une capacité de production de logements neufs au regard des enjeux environnementaux avec notamment la confirmation de zones humides. Cette dernière est protégée en EPP ZH avec un classement en zone naturelle afin d'assurer sa pérennité dans le temps. L'extrait de l'étude environnementale est visible dans l'annexe de la présente notice.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

faire évoluer le zonage de 2AU vers un secteur 1AUMc sur la partie nord ;

- **faire évoluer le zonage de 2AU vers une zone naturelle (NN), sur la partie sud ;**
- **créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Le Petit Brandais » dans laquelle est précisée les principes et objectifs d'aménagement;**
- **faire évoluer la hauteur maximale de construction à R+2+couronnement ;**
- **d'agrandir l'EPP Zones Humides afin d'intégrer les zones humides identifiées dans l'étude environnementale sur la partie sud du site.**

Le plan des hauteurs est mis à jour pour intégrer ces évolutions (planche O11).

Ce projet d'aménagement est prévue à court ou moyen terme.

CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "LE PETIT BRANDAIS"



Création de l'OAP du Petit Brandais

Les caractéristiques du site

Le site est proche du bourg, en continuité d'habitations existantes et accessible depuis la rue du Petit Brandais. La centralité, ses commerces et équipements publics, notamment scolaires, seront accessibles par une voie piétonne à créer.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation répondant aux enjeux d'optimisation du foncier.

Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle viennent préciser les enjeux de préservation des espaces naturels dont la zone humide, de maillage du futur quartier en travaillant sur son accessibilité (à pied, en vélo, en voiture).

La zone humide située dans la pointe sud est classée en zone naturelle (NN) poru grarantir sa préservation avec des EPP - ZH.

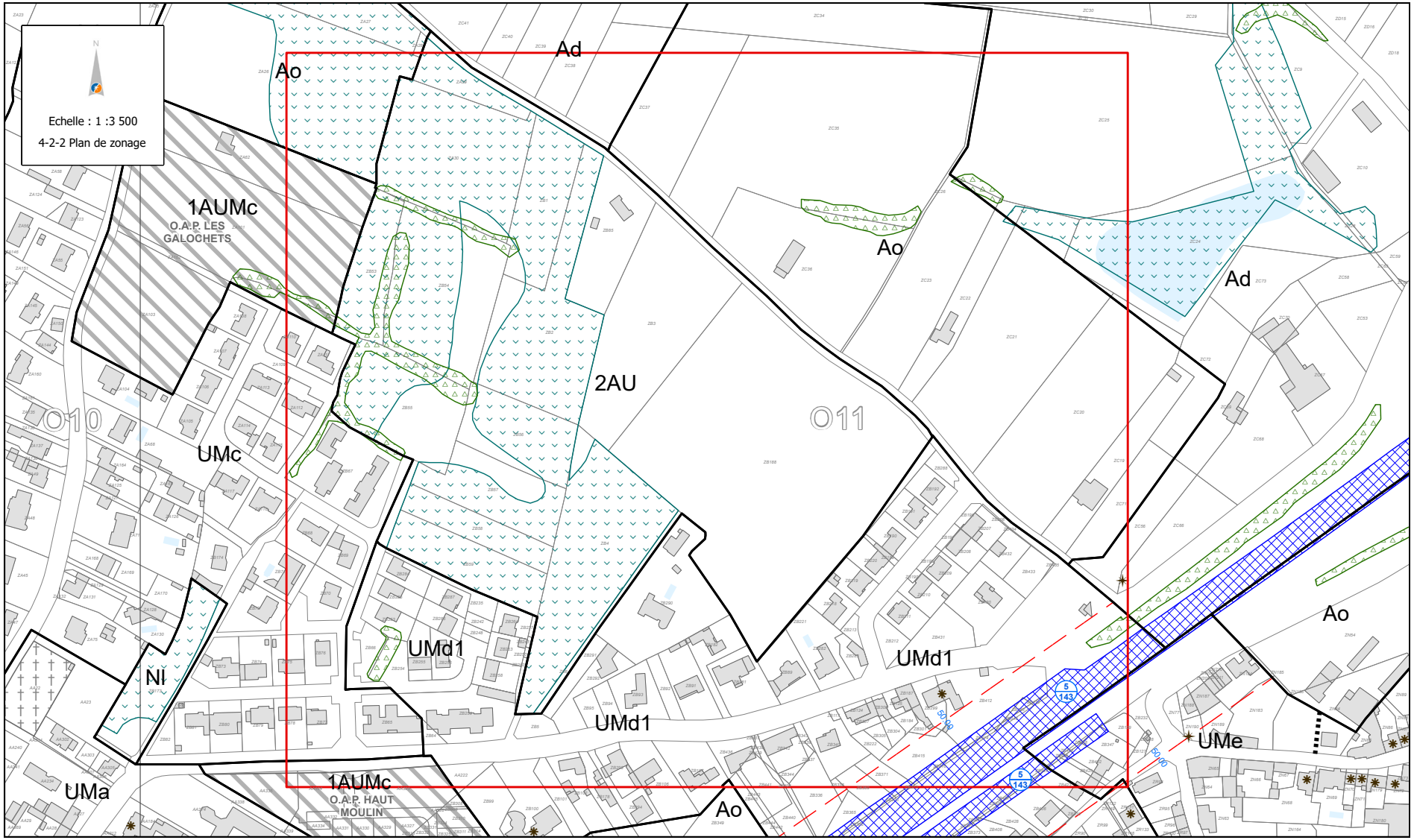
Le projet urbain du futur projet d'habitat devra être conçu avec des formes urbaines des constructions permettant de garantir son insertion architecturale, paysagère et environnementale par rapport au tissu pavillonnaire voisin.

Le projet urbain permettra de créer un quartier d'habitat intégrant 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable ou de logements locatifs sociaux.

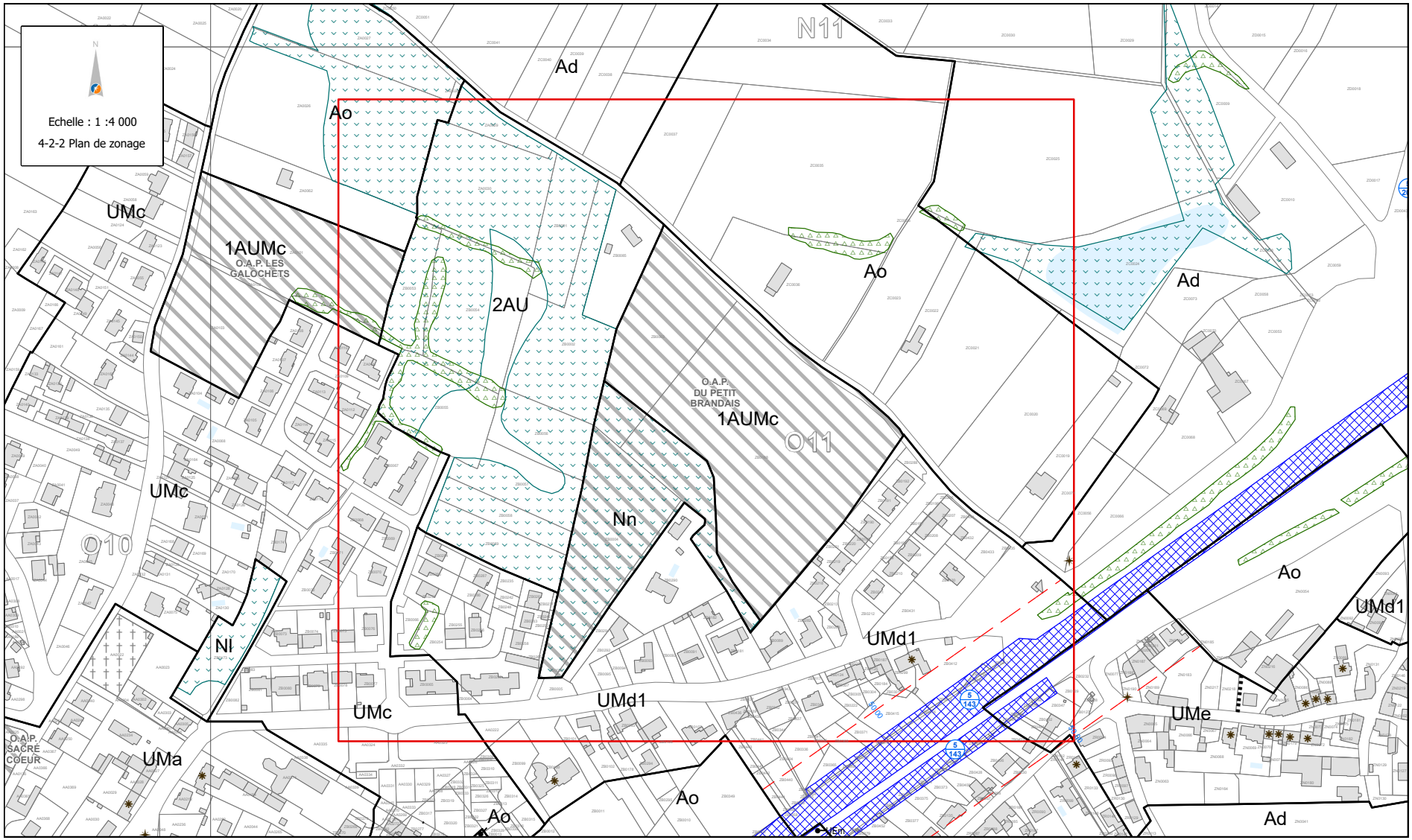
Une densité minimale de 30 logements neufs par hectare sera recherchée.

Il s'agira de phaser cette opération pour être cohérent avec les objectifs de 15 à 20 logements neufs par an.

AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ao
Ad
1AUMc
O.A.P. LES GALOCHETS
Ao
Ad
2AU
O10
O11
UMc
UMd1
Nl
UMd1
UMd1
Ao
UMe
1AUMc
O.A.P. HAUT MOULIN
UMa
Ao

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
N11
Ad
Ao
UMc
1AUMc
O.A.P. LES GALOCHETS
2AU
Ao
Ad
O.A.P. DU PETIT BRANDAIS
1AUMc
O11
UMc
Nn
O10
Ao
UMd1
Nl
UMd1
UMc
UMd1
UMe
O.A.P. SACRÉ COEUR
UMa
Ao
Ao
Ad
5
143
5
143
15m

APRÈS

SAINT LEGER LES VIGNES - Le Petit Brandais

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



4. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS - ZONE 2AU LES LANDETTES - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE



La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

Intérêt/nécessité du projet

La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire constitue un territoire attractif bénéficiant d'une bonne dynamique en raison, d'une bonne accessibilité aux réseaux et des transports en commun, de sa proximité avec la ville de Nantes et de sa zone d'emploi, de son paysage et cadre de vie de qualité. La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire enregistre une croissance démographique annuelle élevée (+1,3 %), avec une population qui s'accroît aussi rapidement que la moyenne du territoire métropolitain (+1,4%)

Afin d'accueillir cette nouvelle population sur le territoire communal, le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 approuvé par le Conseil Métropolitain en 2019 fixe comme objectif pour la commune de Saint-Sébastien-sur Loire la production annuelle de 150 à 160 logements neufs par an.

Au regard de l'analyse des autorisations d'urbanisme, la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire respecte à ce jour les objectifs fixés par le PLH. Entre 2019-2021, la commune a autorisé en moyenne 183 logements/an, puis 156 logements/an sur la période 2022-2025. Ces résultats s'expliquent notamment par la réalisation d'opérations immobilières au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles de la commune, telles qu'une partie de l'OAP Général de Gaulle, ainsi que par celles réalisées dans le diffus.

Par ailleurs, la commune et la métropole ont mené un travail d'analyse afin d'identifier le potentiel constructible subsistant dans le tissu urbain existant, afin de répondre aux objectifs de production de logements sur la période 2025-2030. L'analyse menée identifie un potentiel d'environ 440 logements sur la période 2025-2030, soit en moyenne 73 logements/an, selon les projections actualisées du PLH. La production de logements projetée sur cette période est donc significativement en dessous des objectifs fixés par le PLH.

Ainsi, l'atteinte des objectifs du PLH permettant à Saint-Sébastien-sur-Loire d'assurer un niveau de production de logements suffisant pour répondre à la pression démographique ne peut reposer que sur le seul renouvellement urbain. Elle s'appuie notamment sur l'ouverture d'un nouveau secteur à urbaniser dans les années à venir telle que la zone 2AU des Landelettes

Le site des Landelettes présente une surface de 5 ha. Il est compris en limite d'un bois péri-urbain enclavé par un tissu urbain et des infrastructures routières. Une zone constitue un secteur à forts enjeux de développement urbain, notamment du fait de la présence à proximité de la gare de Vertou, ainsi que de l'ensemble des fonctionnalités urbaines nécessaire à la constitution d'une ville des courtes distances, permettant à moyen terme, l'émergence d'une véritable centralité intercommunale.

L'ouverture de la zone 2AU des Landelettes permettra la production de logements et la mise en œuvre d'une programmation sociale pertinente permettant une bonne répartition territoriale de l'offre.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

- Dans les zones U existantes

Sur la commune, le potentiel de densification par renouvellement du tissu urbain est estimé à environ 300 logements pour la période 2025-2030

- Au niveau des zones 1AU:

Aucune zone 1AU sur le territoire

- Dans les OAP existantes

Environ 140 logements pour la période 2025-2030
• OAP Lion d'Or : environ 80 logements
• OAP Ouche Catin : environ 60 logements

Ainsi, le potentiel de production de logements dans le tissu urbain existant est évalué à 440 logements sur la période 2025-2030, soit en moyenne 73 logements/an. La production de logements projetée dans le tissu urbain existant sur cette période est en dessous des objectifs actuellement fixés par le PLH.
Afin de permettre la réalisation des objectifs de production de logements entre 2025 et 2030, il est proposé d'augmenter la capacité de production de logements au sein du tissu urbain existant, sur le secteur de la Route de Clisson notamment, en modifiant le zonage et en augmentant la hauteur. Ces évolutions permettraient un potentiel de 300 à 400 logements supplémentaires sur la période 2025-2030. Ainsi, via ces évolutions, l'augmentation de la capacité productive du PLUm sur le territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire permettrait d'atteindre un potentiel d'environ 800 logements sur la période 2025-2030, soit environ 133 logements/an, ce qui reste néanmoins en deçà des objectifs de production annuelle fixés par le PLH.
Au regard du potentiel de production de logements réévalué sur la période 2025-2030, il apparaît opportun d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Les Landelettes, afin d'accompagner le développement urbain de la commune. La réalisation d'opérations immobilières sur ce secteur permettra une production de logements permettant de répondre aux objectifs du PLH, mais également de proposer une offre variée de typologie de logements et de favoriser ainsi le parcour résidentiel des habitants.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

La zone 2AU Les Landelettes se localise à proximité du tissu urbain préexistant. Elle est desservi par les divers réseaux (électrique, eau, assainissement, voirie). Les études écologiques réalisées identifient des enjeux de écologique. L'évitement des enjeux environnementaux ne compromet pas la réalisation d'une opération sur le site.

Les modifications apportées

Via l'ouverture de cette zone 2AU, il est souhaité créer sur ce secteur un véritable quartier, mixte, constitutif d'une nouvelle centralité à l'échelle du Pôle Loire, Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur la gare de Vertou, sur l'offre de mobilités complémentaire qui verra le jour route de Clisson notamment la voie magistrale « vélo » et sur les aménités présentes (patrimoine naturel et bâti)

L'aménagement de la zone doit amener à qualifier le paysage de l'entrée de ville, et à transformer ce secteur en véritable porte d'entrée de la métropole. Le projet d'aménagement devra notamment s'intégrer dans un environnement fortement boisé et préserver les enjeux écologiques du site.

La centralité à créer devra permettre d'organiser des perméabilités nord-sud, au nord vers le bois des Grîpots, îlot de fraîcheur significatif et au sud, vers la gare, site d'intermodalité majeur à développer.Afin de traduire ces objectifs d'aménagement, il est proposé d'intégrer le secteur des Landelettes dans l'OAP existante sur le secteur de la Gare de Vertou. Par ailleurs, au-delà de la zone 2AU, il paraît opportun d'intégrer également des secteurs limitrophes tels que la frange de la zone d'activité du Frêne Rond et le linéaire bâti le long de la route de Clisson. Ainsi, il est proposé :

- de modifier le périmètre de l'OAP La Gare située sur le territoire de Vertou et de l'étendre sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire ;
- de modifier le nom de l'OAP La Gare et de la renommer "Gare de Vertou/Landelettes"

L'étude environnementale menée en 2023, sur le secteur 2AU a identifié différents enjeux environnementaux. Au nord de la route de Clisson, les îlots urbains devront composer avec les qualités environnementales fortes du site (présence d'arbres isolés, de haies, d'ensembles boisés ou de zones humides) par l'application de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) en privilégiant autant que possible l'évitement et la réduction à la compensation.
Par ailleurs, à l'appui des boisements, haies et arbres isolés identifiés et préservés, il est souhaité de créer ou conforter des continuités écologiques et paysagères, permettant ainsi d'étirer le bois des Gripôts vers la route de Clisson. Ainsi, il est donc proposé :

- de traduire les enjeux environnementaux identifiés dans l'OAP au travers de divers principes tels que des arbres isolés à protéger, des espaces végétalisés à préserver au sein des espaces naturels dans le prolongement du Bois des Gripots, des principes de continuité écologique, des boisements à protéger ou des zones humides pouvant évoluer vers une autre destination après une application de la méthode ERC.
- Aux abords du bois des Gripôts , il est proposé d'inscrire un principe de secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé.

Il est souhaité également que l'aménagement de la zone des Landelettes prenne la forme d'îlots composites réinterprétant les caractéristiques du faubourg : les hauteurs et formes urbaines devront dialoguer avec la rive Sud de la route de Clisson tout en respectant les éléments préexistants préservés (bâtiments, murs de pierres sèches, clôtures,…). Les hauteurs pourront être graduelles vers le bois des Grîpots afin d'offrir des vues sur la canopée. Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage 2AU des Landelettes en 1AUMa sur la moitié sud afin de conforter une forme urbaine dense, animée, telle que celle des faubourgs. Le zonage de la moitié nord de la 2AU, concernée par de forts enjeux écologiques, est modifiée en zonage Nl.
- d'inscrire au règlement graphique les hauteurs suivantes : une hauteur R+4+C sur la section en face de la gare de Vertou et une hauteur R+7+C et R+5+C sur le reste du secteur.

- d'inscrire un principe d'habitat diversifié le long de la route de Clisson
- d'inscrire dans l'OAP des principes de patrimoine à préserver afin de protéger les constructions existantes présentant un intérêt historique, architectural ou patrimonial.

Le secteur situé sur la frange Est de l'OAP se distingue par un alignement de maisons individuelles le long de la route de Clisson. Ce territoire se trouve à l'interface entre le quartier de la gare de Vertou et la zone économique de Pôle Sud. L'objectif est de favoriser l'évolution des terrains situés à proximité de la centralité émergente de la gare de Vertou, en les inscrivant dans une dynamique de densification urbaine et de mixité fonctionnelle. Il est proposé une hauteur R+4+C. Pour la partie la plus à l'est, l'ambition est de maintenir la vocation d'habitat avec le zonage UMd1 en l'inscrivant dans un espace végétalisé.

Les façades urbaines le le long de la Route de Clisson ont vocation à être animées par des commerces. Des rez-de-chaussée actifs seront recherchés dans une logique de polarisation des activités commerciales et de services en continuité nord de la gare, de part et d'autre de la route de Clisson. Il est proposé :

- d'inscrire dans l'OAP un principe de linéaire avec commerces en rez-de-chaussée le long de la Route de Clisson.

Il est souhaité d'étirer autant que possible le Bois des Gripôts vers la Route de Clisson. Afin de rendre accessible cet espace naturel de qualité, il est souhaité de permettre de meilleures perméabilités et visibilités entre la gare, les espaces publics attenants à celle-ci (notamment les routes de la gare et de Clisson) et le bois des Gripôts et sa lisière au Nord. Ainsi, il est proposé :

- d'inscrire des principes de perméabilité visuelle le long de la Route de Clisson vers le bois des Gripôts.

Afin de contribuer à la qualité de l'entrée de la ville, et à l'émergence d'une nouvelle centralité composée d'un espace public qualitatif, l'ambition est d'aménager la route de Clisson et les différents carrefours qui la jalonnent afin d'y créer un espace public permettant un partage modal équilibré et favorisant les continuités nord-sud pour les déplacements piétons et cycles. Ainsi, il est proposé :

- d'inscrire dans l'OAP un principe d'espace public à structurer/conforter/créer sur la route de Clisson
- d'inscrire à l'OAP des principes de carrefours à requalifier/créer sur les intersections majeures du secteur.

A l'ouest du secteur des Landelettes, il est souhaité amorcer la conversion urbaine du site industriel situé sur la parcelle CW7. Ce renouvellement urbain sera assuré dans une logique de mixité programmatique comprenant notamment des logements, des services, des activités tertiaires et un ou plusieurs équipement(s) public(s) nécessaire(s) à la future centralité.
Ainsi il est proposé :

- de modifier le zonage UEm vers UMa sur la parcelle CW7
- d'inscrire dans l'OAP un principe de secteur d'habitats diversifiés à dominante de logements collectifs et également, un principe d'équipement(s) à créer.

Les propositions d'évolution du PLUm sur le secteur des Landelettes amènent a faire évoluer la programmation et le phasage de l'OAP. Ainsi, il est proposé la programmation suivante :

Pour les constructions à vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 43 450 m2
- Nombre indicatif de logements à créer : 720 environ
- 35 % des logements seront réservés au logement locatif social et 10 % au logement abordable

Il est proposé par ailleurs de supprimer les parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale. La production des logements sociaux est encadrée par la programmation de l'OAP.

Pour les constructions à vocation économique :

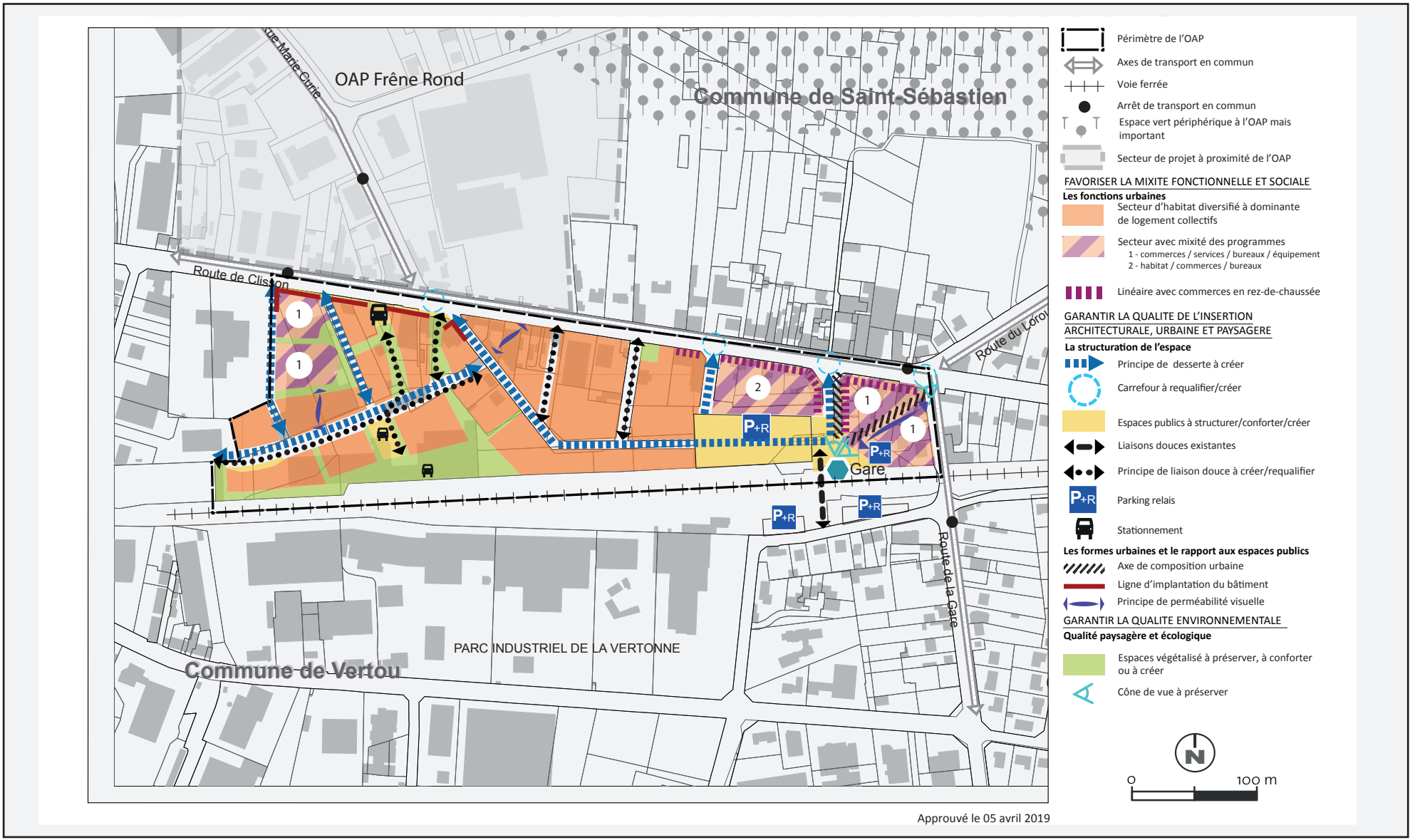
- Objectif de surface de plancher minimale : 500 m² complémentaires à l'existant à destination de commerces et de services

Sur le secteur des Landelettes, certains secteurs disposent d'une programmation spécifique et également d'un phasage propre. La zone est divisée en 7 secteurs :

- le secteur de programmation A est programmé à court terme, le nombre indicatif de logements à créer est de 400 (SP minimale à créer de 22 750 m²),
- le secteur de programmation B est programmé à moyen terme, le nombre indicatif de logements à créer est de 60 (SP minimale à créer de 3 300m²)
- le secteur de programmation C est programmé à court terme, le nombre indicatif de logements à créer est de 75 (SP minimale à créer de 4 875 m²),
- les secteurs de programmation B, D, E, F et G sont programmés à moyen terme. Ces derniers devront faire l'objet d'une opération d'ensemble unique afin de garantir une qualité urbaine d'ensemble et garantir leur bonne intégration paysagère.

Enfin, une servitude de constructibilité limitée a été inscrite au PLUm en 2019. Cette servitude permet de limiter la constructibilité sur un secteur dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, pour une durée maximale de 5 ans. Les études réalisées ont permis de définir un projet d'aménagement sur le secteur. Il est donc proposé de supprimer cette servitude de constructibilité limitée du règlement graphique ainsi que l'annexe du règlement écrit.

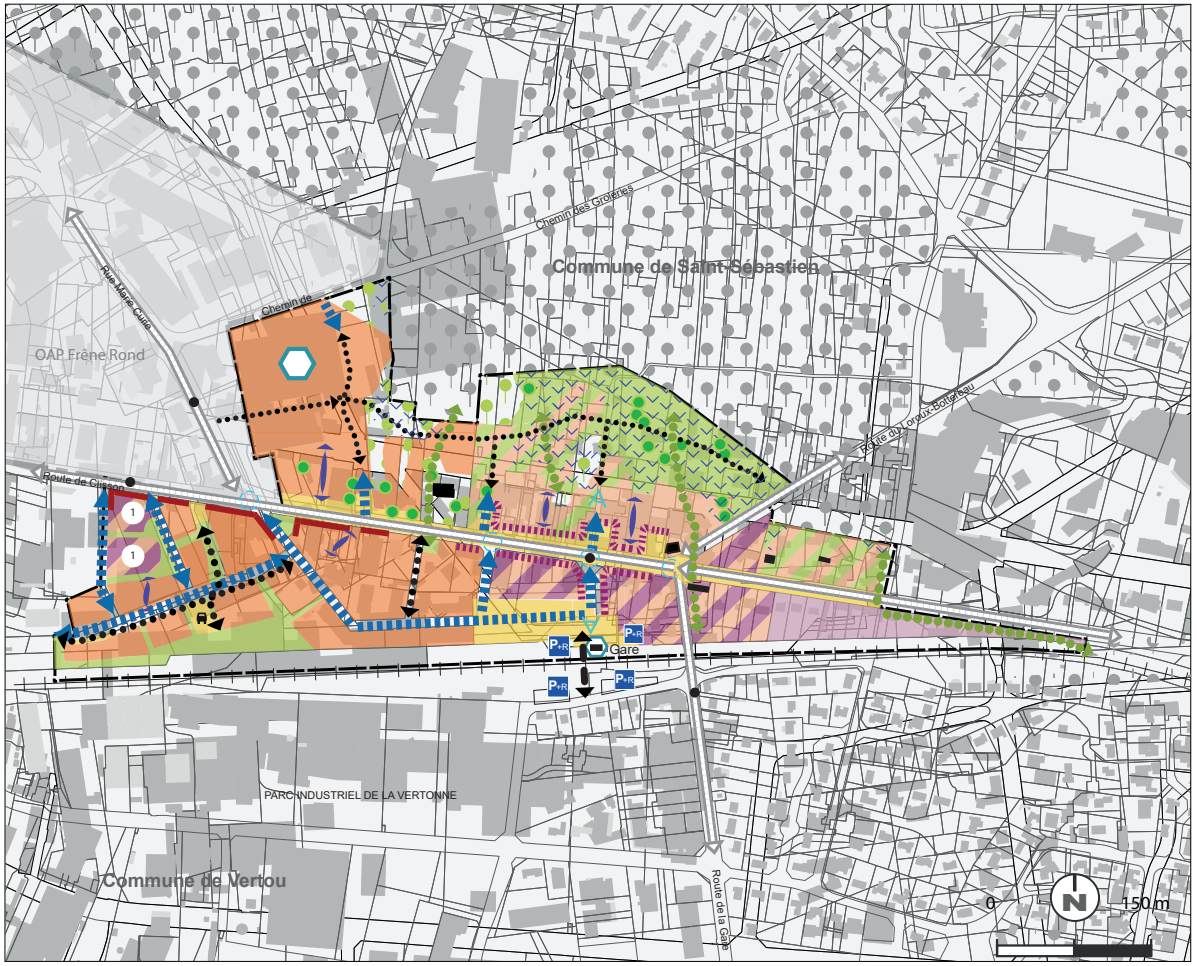
AVANT


OAP Frêne Rond
Commune de Saint-Sébastien
Route de Clisson
Route du Lérou
Route de la Gare
Gare
PARC INDUSTRIEL DE LA VERTONNE
Commune de Vertou
P+R
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logement collectifs
Secteur avec mixité des programmes
1 - commerces / services / bureaux / équipement
2 - habitat / commerces / bureaux
Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Liaisons douces existantes
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Parking relais
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver
N
0
100 m
Approuvé le 05 avril 2019

APRÈS

VERTOU/SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Gare de Vertou/Landelettes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Parking relais

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logement collectifs
Secteur d'habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
1 - commerces / services / bureaux / équipement
Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
Secteur à dominante d'activités artisanales
Equipements à créer
Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Liaisons douces existantes
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

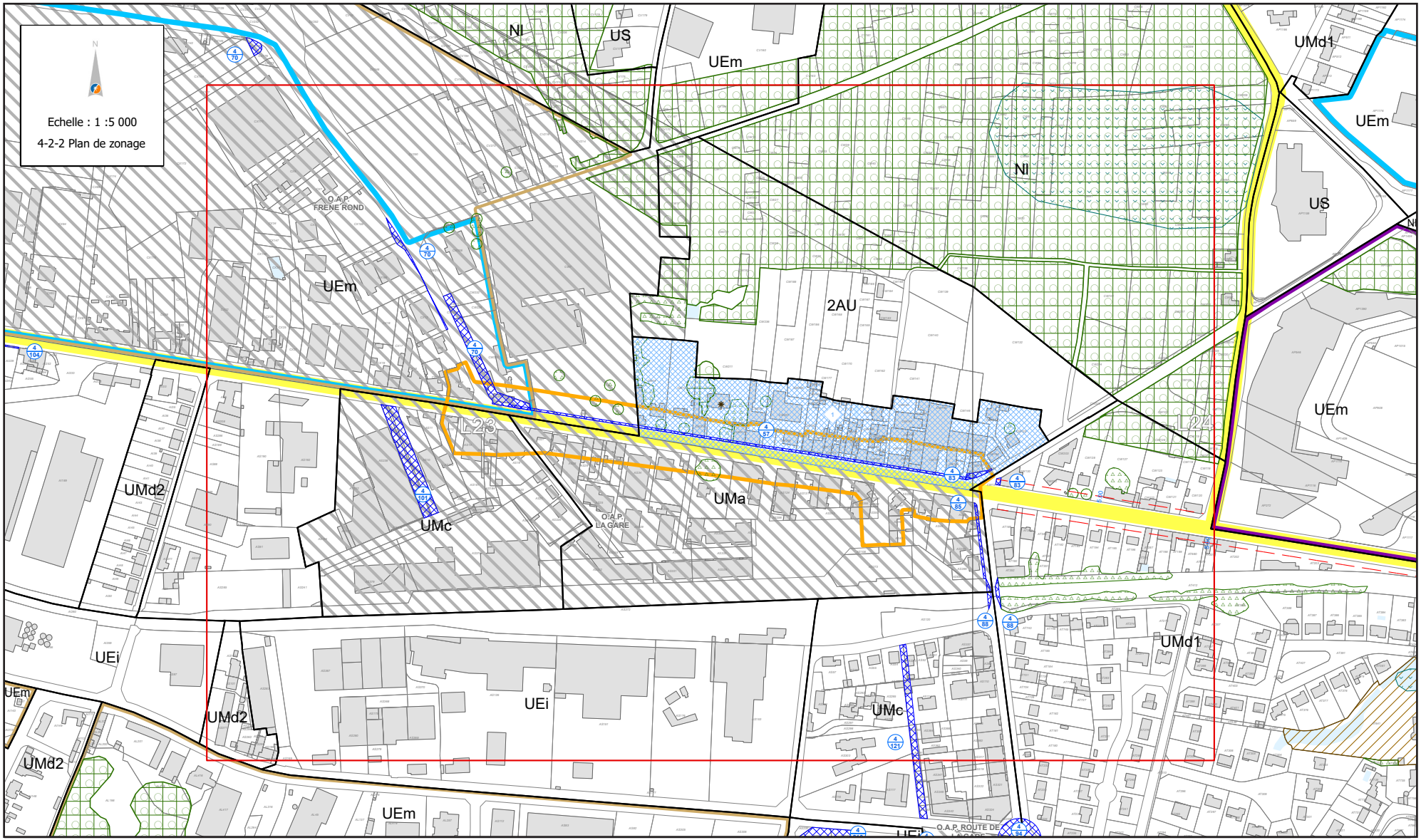
Patrimoine à préserver
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

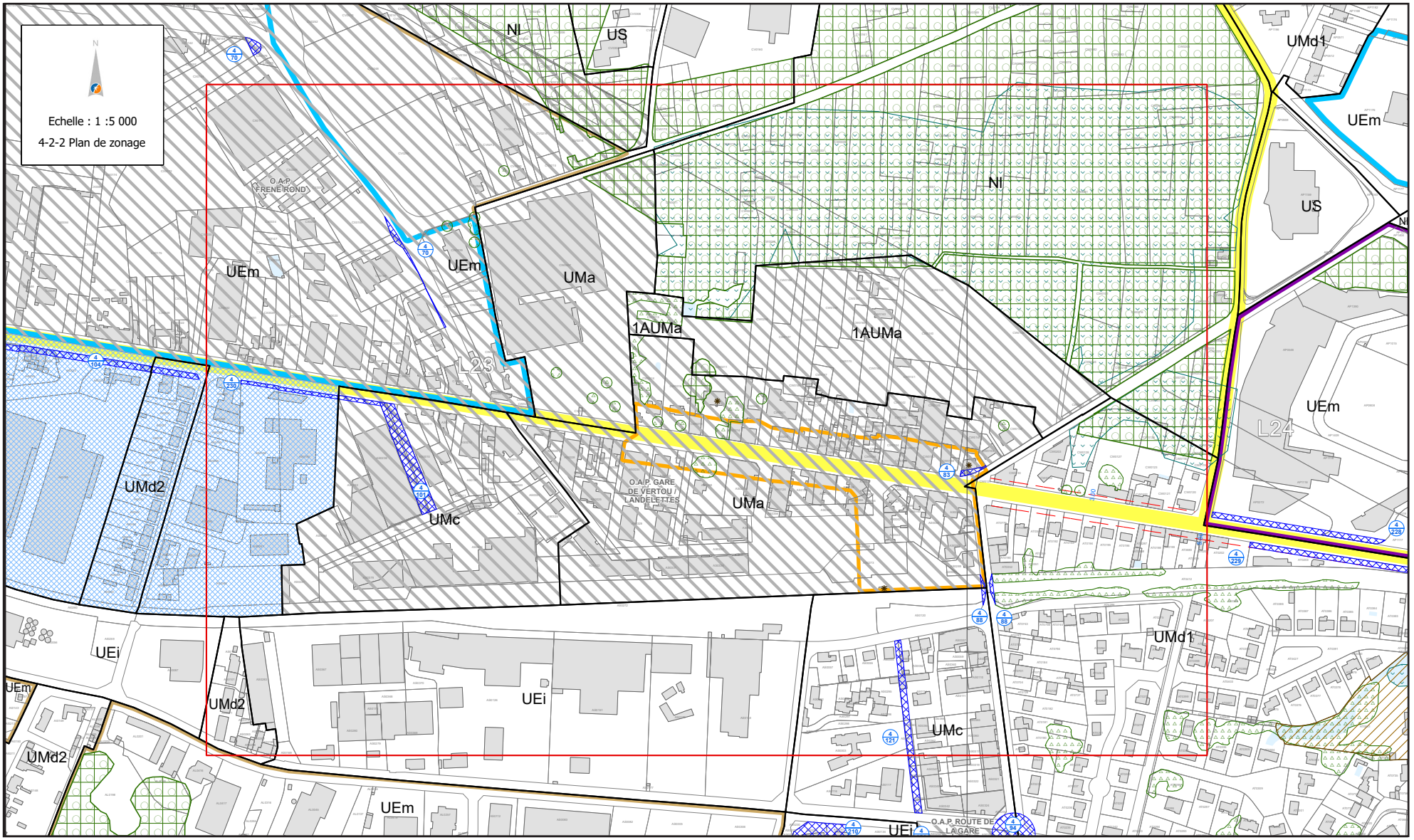
Qualité paysagère et écologique

Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides pouvant évoluer vers une autre destination après application de la méthode ERC
Boisement à protéger
Principe de continuité écologique
Arbre isolé à protéger
Cône de vue à préserver

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
US
UEm
UMd1
UEm
Nl
US
O.A.P. FRENE ROND
UEm
2AU
L23
L24
UEm
UMd2
UMa
UMc
O.A.P. LA GARE
UEi
UEm
UMd2
UEi
UMc
UMd1
UMd2
UEm
O.A.P. ROUTE DE

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
US
UMd1
UEm
O.A.P. FRENE ROND
UEm
UEm
UMa
1AUMa
1AUMa
L23
L24
UEm
UMd2
UMc
O.A.P. GARE DE VERTOU / LANDELEITTES
UMa
UEi
UEm
UMd2
UEi
UMd1
UMc
UMd2
UEm
UEi
O.A.P. ROUTE DE LA GARE

5. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS - ZONE 2AU LES FORGES - INDRE



La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

Intérêt du projet

La commune d'Indre est un territoire attractif en raison d'une bonne accessibilité aux réseaux viaires et bac permettant de relier la commune au sud de l'agglomération et de son paysage et cadre de vie de qualité. Cependant, depuis quelques années, ce territoire contraint souffre d'une offre de logements très faible qui freine son développement. La commune perd des habitant et les projections de population indiquent une stagnation voire une déprise démographique les prochaines années. Malgré tout, Indre est identifiée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comme devant participer aux besoins générés par le dynamisme du pôle Loire Chézine notamment en termes de production de logements et d'accueil de population.

En effet, la commune présente un contexte urbain particulier avec une croissance de la production de logements sur la commune ralentie par les contraintes fortes qui pèsent sur son territoire : le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) couvre 76 % (359 ha) du territoire communal et le classement Natura 2000 (Estuaire de la Loire) 40,7 % de la commune.

Pour autant, selon le programme local de l'habitat (PLH), la commune d'Indre doit produire 20 logements par an (dont 30% de logements sociaux) sur son territoire et ainsi contribuer à l'objectif de réalisation de 6000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole.

Sur la période allant de 2019 à 2022, une production moyenne de 5 logements par an a été observée, portée uniquement par les divisions parcellaires et sur les constructions du foncier maîtrisé. Ce résultat largement inférieur aux objectifs du PLH entraîne un déficit de production cumulé de 66 logements sur la période. Un rattrapage est programmé sur la période 2023-2025 du PLH grâce à la 1ère tranche de l'OAP Haute Indre et à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Les Forges, qui permettront de compenser les faibles résultats de la 1ère période du PLH. Au regard des ses contraintes géographiques fortes, la commune d'Indre n'est pas assujettie à la loi SRU. Cependant elle souhaite maintenir un volume de production de logements sociaux lui permettant de garantir la mixité sociale de sa population.

Ainsi, l'atteinte des objectifs du PLH permettant à Indre d'assurer un niveau de production de logements suffisant pour éviter la déprise démographique et garantir un niveau satisfaisant de mixité sociale ne peut reposer que sur le seul renouvellement urbain, faible contributeur sur ce territoire contraint. Elle s'appuie principalement sur l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans les années à venir.

La zone 2AU des Forges est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation pour accompagner la dynamique territoriale. Son urbanisation permettrait d'accueillir une mixité d'habitat répondant aux besoins en logements en termes de formes urbaines, de typologies et de programmation sociale.

Cette zone 2AU est située en entrée de ville, à proximité des équipements publics, notamment des équipements scolaires, sportifs et administratifs, et des commerces. Elle est desservie par les transports en commun et un réseau de modes doux permettant d'accéder rapidement aux services et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances.

L'aménagement de cette zone, située au sein de la tâche urbaine, à proximité immédiate de la polarité administrative et commerciale de l'entrée de ville de Basse-Indre, prolonge la logique d'urbanisation de la commune jusqu'à l'emprise d'Arcelor Mittal qui s'apparente à une limite cohérente du développement communal.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

- Dans les zones U existantes (dont ERMS) :

Dans le centre bourg de Basse-Indre, le renouvellement urbain est contraint, le tissu est dense et ancien. Les opportunités sont en effet limitées par la densité du bâti, le relief, morcellement du foncier, la forme urbaine, les protections du patrimoine bâti et la nature des sols empêchant la réalisation de stationnements en sous-sol. A travers l'étude centre-ville portée par le département de Loire Atlantique, quelques secteurs de faible superficie ont été cependant identifiés pour du renouvellement urbain, leur potentiel reste à analyser dans le cadre de la définition des objectifs annuels de productions de logement post 2030. Dans les conditions actuelles, ils pourraient accueillir une centaine de logements.
Toujours sur la centralité de Basse-Indre, un ERMS est identifié au PLUm, quai Besnard pour la réalisation de 18 logements. Cette opération est dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire, la temporalité projetée à 2025 n'est donc pas garantie.

- Dans les zones 1AU existantes :

Sur la centralité de Haute-Indre, un potentiel de densification est identifié et inscrit dans le PLUm pour un développement à court terme à travers : l'OAP sectorielle Haute Indre classée en zone 1AU. Ce secteur présente encore quelques réserves d'urbanisation sous la forme de cœurs d'îlots non bâtis et peu valorisés. La programmation est de 80 logements, dont 26 logements projetés en 2023 (avec une opération du CIF Coopérative), 20 logements restent à produire en 2025 et 35 sont projetés post PLH à horizon 2030.

- Dans les zones 2AU existantes :

Dans le PADD, un des objectifs est d'organiser la métropole rapprochée ce qui passe par l'accompagnement des dynamiques urbaines existantes. Le développement des secteurs de renouvellement urbain ne peut constituer l'unique réponse aux besoins répertoriés sur l'ensemble du territoire Loire-Chézine. Le projet de territoire identifie donc des secteurs de développement urbain en extension des zones déjà urbanisées. À Indre, deux secteurs sont identifiés pour permettre le développement urbain : la zone 2AU La Clairetière à vocation mixte (habitat et activités économiques), et la zone 2AU Les Forges à vocation d'habitat.

- La zone 2AU La Clairetière (d'une superficie de 1,84 hectares) située à l'interface des centralités de Haute-Indre et de Basse-Indre, est un site pré-identifié de reconversion urbaine dédié aux activités et potentiellement à du logement mais soumis à des contraintes de pollution.

- La zone 2AU Les Forges (d'une superficie de 6,3 hectares), située à l'ouest de Basse-Indre est un site de renouvellement urbain, anciennement construit dont la vocation est d'accueillir de nouveaux logements.

Au regard des capacités d'urbanisation existantes sur Indre, il apparaît opportun de pouvoir ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Les Forges afin d'accompagner le développement urbain de la commune. La réalisation d'une opération sur ce secteur, permet de produire un volume de logements répondant aux objectifs du PLH, mais et de proposer une offre variée en typologie de logements qui vient répondre aux parcours résidentiels des habitants.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

L'ouverture de cette zone permet à la commune d'Indre d'atteindre ses objectifs PLH (2019-2025), et post PLH grâce au phasage de l'opération et, par la production de ces nouveaux logements d'assurer un apport de population garantissant le maintien et/ou le développement de services et équipements publics existants. La situation géographique de la zone, proche de la centralité (en continuité avec Basse-Indre, au nord-ouest) et à proximité des services, commerces et équipements existants répond aux objectifs du PADD : ville des courtes distances, intensité urbaine et mixité sociale.

- Enjeu d'accessibilité

La zone est connectée au nord par la VM107 et au sud par la rue Jean Jaurès ; La desserte sera complétée par la réalisation d'une voie nouvelle tous modes qui connectera efficacement le secteur Les Forges à la centralité de Basse-Indre.

- Enjeux environnementaux

Des zones humides sont présentes sur le site et traduites au règlement graphique du PLUm. Une analyse complète des enjeux environnementaux (zone humide, fonctionnalités des sols, faune flore) a été réalisée en 2023. Elle a identifié la présence d'une zone humide complémentaire à celles existantes qui couvre l'intégralité du site, et des enjeux de biodiversité mineurs localisés sur les trames boisées existantes. Ainsi, un regard particulier a ainsi été apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols et la présence de végétation à préserver dans la rédaction de l'OAP (intentions d'aménagement et outils graphiques).
Il est important de noter que le site est une zone artificialisée, construite puis déconstruite dans les années 1980. Le sol est remblayé (lit majeur de la Loire) et est constitué en première couche de débris et matériaux de démolition. Les fonctionnalités des sols sont donc plutôt faibles.

L'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

- Dispositions réglementaires proposées

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AUMc, dont l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.
Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Les modifications apportées

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du site, une étude environnementale ainsi que des études préalables à l'urbanisation ont été menées. Cela a permis en fonction de leurs résultats respectifs de définir une capacité de production de logements neufs au regard des enjeux environnementaux.

Caractéristiques du site

La zone des Forges est située à l'entrée ouest du centre de Basse Indre. Elle est bordée par un tissu vernaculaire au sud, un lotissement fin années 70 à l'est et le site industriel d'Arcelor Mittal à l'ouest.
Elle est ceinturée par les rues Jean Jaurès et Dayat. Au nord, la VM107, dite route des Sables, supporte un trafic routier important, des lignes de transport en commun, ainsi que le projet d'itinéraire cyclable magistral.
Cette réserve foncière est un site fortement remanié au fil du temps. Entre 1945 et 1980, il fait l'objet de différents types d'occupation (hangars, puis logements ouvriers en partie ouest, et zone de manœuvre et de stockage potentiel en partie est), soulignant l'identité industrielle du site, et plus largement celui de la commune d'Indre. L'histoire de la ville est attachée à ces activités industrielles, et les logements ouvriers existants sur le site de l'après-guerre aux années 1980 ont été les témoins de cette vocation particulière, références sur lesquelles un nouveau programme pourrait s'inspirer. La fin des années 80 et les années 90 voient la démolition des différentes constructions, dont les débris (blocs de bétons et ferrailles notamment) restent sur place. Le terrain, est ensuite laissé en l'état sans intervention ultérieure. La partie centrale de la zone présente un remblai émergent non soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondation.
Les études réalisées sur site excluent, a priori, les risques de pollution industrielle, mais identifient à une nécessaire remise en état des sols et à l'évacuation des déchets de démolition.
Le terrain présente, sur son ensemble, des caractéristiques de zones humides de faible qualité, à l'exception de deux secteurs d'habitats qu'il convient de préserver.
La réalisation de l'opération est prévue à court ou moyen terme.

Objectifs d'aménagement

Le projet urbain devra respecter les intentions d'aménagement suivantes :

- Accueillir un habitat diversifié, mêlant petits collectifs et habitat intermédiaire et individuel groupé dans un esprit éco-quartier, qui garantit la mixité sociale ;
- Veiller à une bonne desserte tous modes de la zone en créant à l'ouest du secteur une voirie nouvelle qui relie la rue Jean Jaurès à la D107, et accueille circulation automobile (véhicules légers et lourds), transports en commun, modes actifs et itinéraire Loire à Vélo ;
- Assurer la préservation et la valorisation des qualités paysagères et environnementales du site, notamment celles caractéristiques de la zone humide, en créant un espace végétalisé à créer ou à conforter, et des cônes de vue depuis la crête indraise et la zone Natura 2000 de Basse Indre ;
- Limiter la circulation automobile au sein du site en favorisant la mutualisation des stationnements et le développement des circulations douces. Il permettra de créer un quartier d'habitat d'environ 110 logements dont 30 % seront des logements locatifs sociaux et 10 % des logements en accession abordable. L'opération sera phasée pour être cohérente avec l'objectif de 35 à 40 logements neufs par an et permettre le rattrapage vis à vis de la faible production des années passées tout en limitant la mise sous tension des équipements publics.

Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux forts seront protégés par des outils adaptés et traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer).
Une zone humide a été identifiée sur le site, avec un cœur présentant des enjeux forts d'où une protection stricte de cet espace en Espace Paysager à Préserver Zone Humides dédié aux Zones Humides (EPP-ZH). Le reste de la zone humide pourra évoluer après application de la démarche Éviter, Réduire, Compenser. La production de logements sera rendue possible après une identification de sites de compensation.

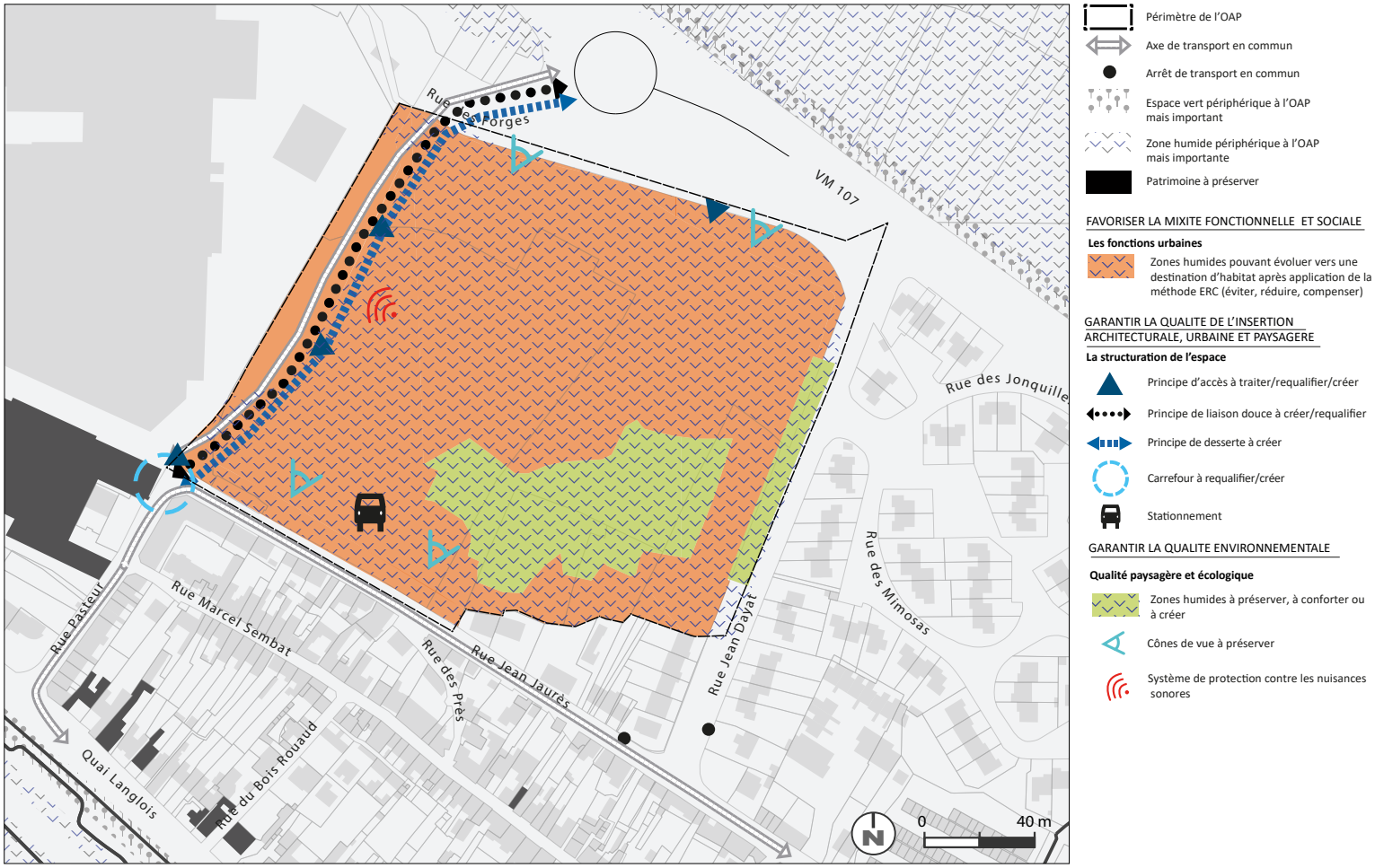
Ainsi, il est proposé :

- la création d'un sous-secteur 1AUMc afin d'amorcer une densification en rapport avec les qualités environnementales du site et le tissu environnant ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Les Forges » dans laquelle sera traduite la protection des sites à enjeux environnementaux forts, la programmation habitat dont celle à vocation sociale et les intentions d'aménagement du site ;
- la mise à jour du plan des hauteurs avec sur ce site une hauteur maximale de R+2+C avec un linéaire au nord du site à R+3+C.

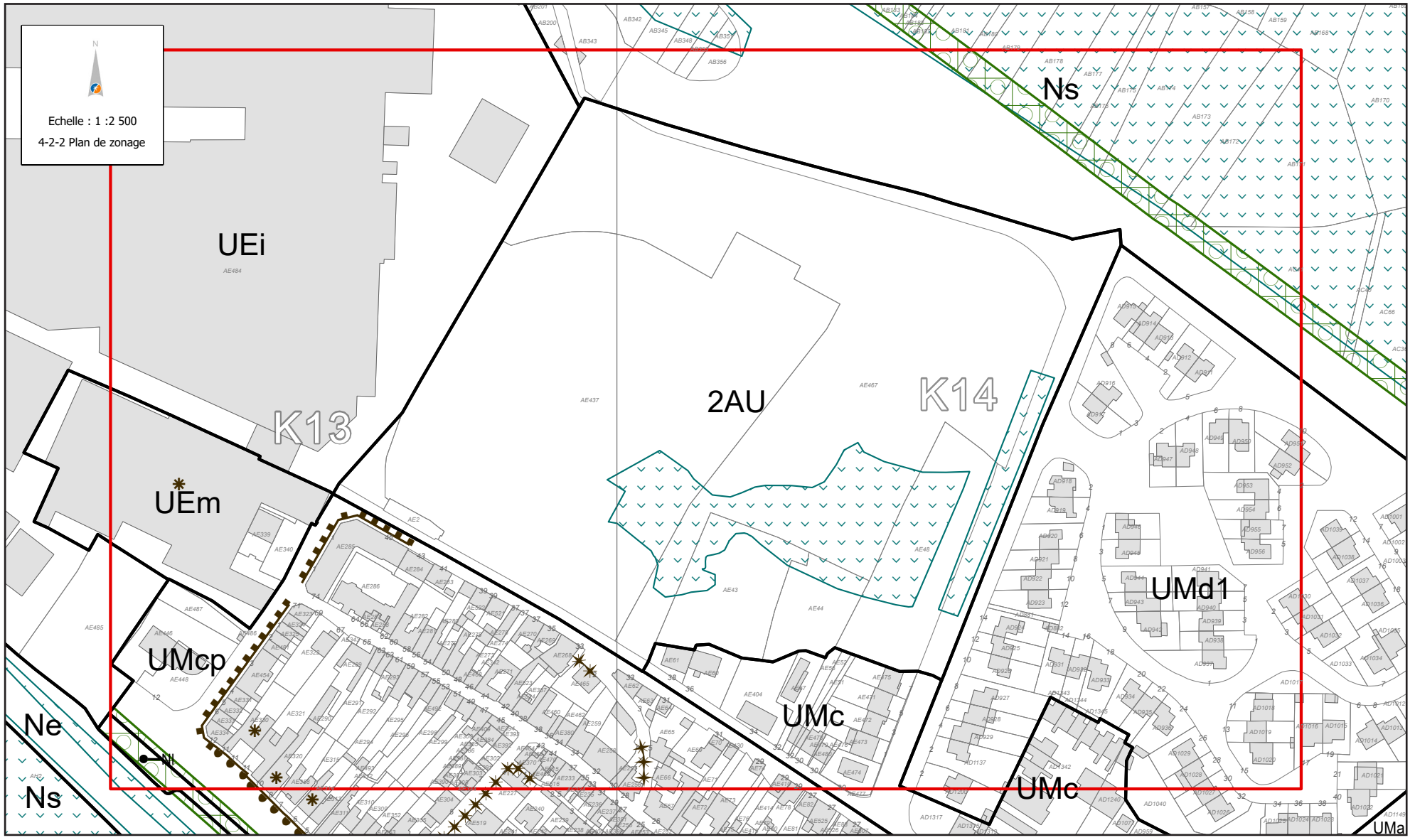
APRÈS

INDRE - Les Forges

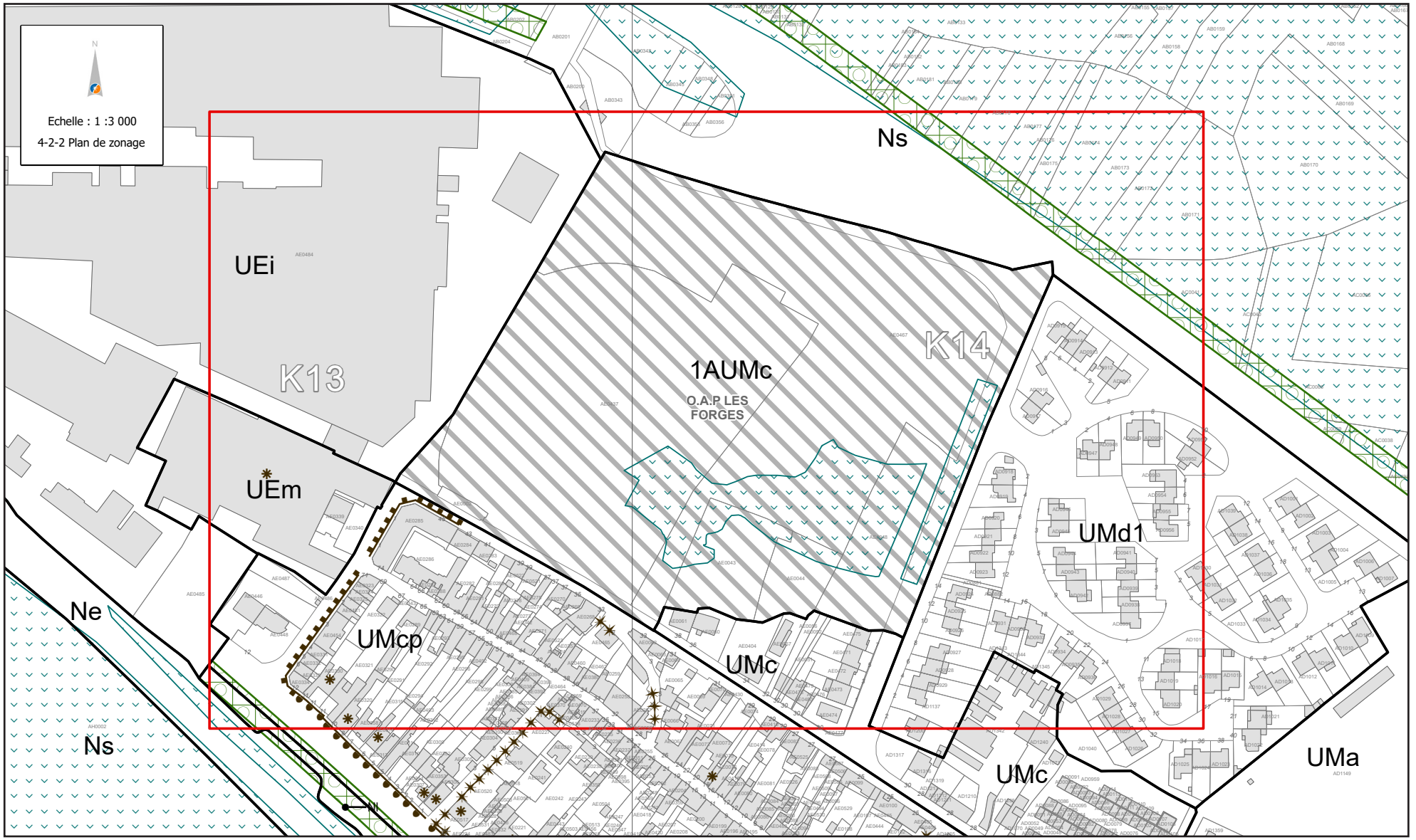
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
K13
UEm
2AU
K14
Ns
UMd1
UMcp
UMc
Ne
Ns
UMc
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
UEi
K13
K14
1AUMc
O.A.P LES FORGES
UEm
UMd1
Ne
UMcp
UMc
Ns
UMc
UMa

6. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS - ZONE 2AU L'ORVASSERIE II - SAINT-HERBLAIN



La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

Intérêt/nécessité du projet

La commune de Saint-Herblain constitue un territoire très attractif bénéficiant d'une réelle dynamique de développement urbain. De par sa situation géographique privilégiée et sa proximité directe avec la centralité nantaise, elle bénéficie d'une desserte en transports en commun complète (tramway, bus, train), d'un tissu économique et commercial très actif qui en fait le moteur du développement économique de l'agglomération, de la présence de nombreux équipements publics communaux et d'agglomération (hôpital Nord Laënnec, Zénith, polyclinique de l'Atlantique) Elle offre à sa population un cadre de vie de qualité fondé sur des éléments de paysages structurants (vallée de la Chézine, cours Hermeland).
Saint-Herblain est ainsi identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme le premier contributeur aux besoins générés par le dynamisme du pôle Loire Chézine notamment en termes de production de logements et d'accueil de population.

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune de Saint-Herblain doit produire 450 logements par an (dont 25 à 27 % de logements sociaux) sur son territoire permettant ainsi de contribuer à l'objectif de réalisation de 6 000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole.

Sur la période allant de 2019 à 2022, une production moyenne de 280 logements par an a été observée, ce qui est inférieur aux objectifs du PLH. La production est portée essentiellement par le diffus et les opérations publiques (Bagatelle, Allende, ZAC de la Baule, Pelousière). Ainsi sur cette période (2019-2022), environ 1 150 logements ont été autorisés et le déficit de production cumulé est d'environ 650 logements.

Le potentiel de production de logements neufs sur la période 2023-2025 (2ème période triennale du PLH) est estimé supérieur à la production réalisée entre 2019-2022. Grace aux opérations envisagées pour la période 2022-2025, une programmation d'environ 650 logements par an est prévue. Cela permettra de compenser la période passée en deçà des objectifs. La production atteint 490 logements par an entre 2019 et 2025, ce qui est conforme aux objectifs PLH.

Cependant, cette production, rendue possible par la libération de certains fonciers, devrait fortement ralentir dans les années à venir en raison de la complexité croissante des montages de projets en diffus et de la forte diminution de logements neufs produits dans les opérations publiques communales (Bagatelle, Allende) et métropolitaines (ZAC de la Pelousière, ZAC de la Baule).
En effet, au delà de 2025 et jusqu'en 2030, le potentiel de production de logements estimé de 1 900 logements est loin d'être garanti en raison des difficultés que connaît le territoire dans les sorties opérationnelles : dureté foncière, équilibre des opérations,...
Ce nombre sera insuffisant pour maintenir la dynamique territoriale et permettre à la commune de maintenir un taux de 25 % des logements sociaux au sein du parc de résidences principales.
Au 01/01/2022, la commune comptait 26,81 % de logements nécessaires au respect des objectifs de la loi SRU. Ce taux s'érode chaque année depuis 2014, année du plus fort taux (28,04 % de logements SRU), ce qui marque la nécessité pour la commune d'accentuer la construction de logements sociaux afin de conforter la mixité sociale et de respecter les objectifs portés par la Loi SRU.

La zone 2AU de l'Orvasserie est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale. Le projet envisagé permettrait d'accueillir une mixité d'habitat répondant aux besoins en logements en termes de diversité des formes urbaines, de typologies et de programmation sociale. Son développement s'inscrit dans la continuité de la zone 1AU avec une opération d'habitat en cours de réalisation qui tient compte des

enjeux environnementaux ; des problématiques de sécurisation des déplacements et de connexion au maillage viaire et doux du secteur.

L'aménagement de cette zone, proche de la centralité, prolonge la logique d'urbanisation de la commune dans l'enveloppe urbaine et jusqu'au périphérique qui s'apparente à une limite cohérente du développement communal.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Des espaces de renouvellement urbain ont été identifiés dans le PLUm et inscrits au PADD : Saint- Herblain compte 4 ZAC, 1 zone 1AU, 8 OAP sectorielles et 7 zones 2AU.
La question du dynamisme démographique, garantissant le maintien et / ou le développement de services et équipements publics de qualité doit se concentrer sur des opérations de renouvellement urbain, ou d'intensification urbaine sur les périmètres répartis selon les zones urbaines suivantes :

Dans les zones U existantes (dont ERMS) :

- Dans les ZAC

Pour les opérations publiques, deux ZAC sont présentes sur Saint-Herblain : Grand Bellevue à vocation mixte et en majorité sur Nantes ; Boulevard de la Baule à vocation mixte également. Concernant la ZAC Boulevard de la Baule, 850 logements sont prévus. Il reste les îlots 13.1 et 13.2 (îlots résidentiels) à réaliser avec environ 90 logements neufs. La livraison est prévue d'ici 2026.
Le Projet Grand Bellevue, comporte sur Saint-Herblain, 131 logements sociaux démolis (sur 515 au global), 638 logements sociaux requalifiés (sur 1 300 au global) et la construction de 94 logements neufs prévue début d'année 2024.
Les deux autres ZAC sont Armor destinée à de l'activité économique et Pelousière pour de l'habitat qui est achevée. Ainsi, aucune de ces 2 ZAC ne produira de logement post 2025.

- Dans les OAP sectorielles

Les opérations prévues (et identifiées dans les fiches PLH) dans la période du PLH 2019-2025 sont les suivantes :

- L'OAP sectorielle Bagatelle : 30 logements autorisés en 2023 ; 131 logements en prévision pour 2024, soit un total de 161 logements. Au sein de cette OAP sectorielle, il restera ensuite peu de logements neufs à construire avec 161 logements sur les 1 261 logements projetés.
- L'OAP sectorielle Massacre - Parnasse comprend 195 logements potentiels à réaliser entre 2022 et 2025.

Au sein de ce périmètre, des opérations de logements ont été autorisées avec respectivement 38 logements neufs en 2018, 16 logements neufs en 2021 et 18 logements neufs en 2022. Un projet immobilier mixte de 65 logements a été autorisé à l'angle du boulevard de Coubertin et du Boulevard du Massacre. Cela représente environ 75 % du potentiel de logements neufs identifiés.
Le potentiel de ce site aura donc été entièrement exploité depuis l'entrée en vigueur du PLUm.

- L'OAP Bourg comprend 87 logements déjà réalisés, 185 à venir entre 2022 et 2025 et le reste est prévu post 2030.
- L'OAP Preux prévoit la livraison de 15 logements en 2023 ; 30 en 2024, 8 en 2025 et le reste est prévu post 2030.
- L'OAP Rue de Saint-Nazaire recense au total un potentiel de 235 logements. 70 logements ont été déjà réalisés entre 2019 et 2021 et 165 logements sont à réaliser entre 2022 et 2025.
- Sur le foncier maîtrisé par Nantes Métropole, 150 logements prévus sur l'îlot Dolto en 2025 et environ 250 logements sur le secteur Noyon.

- Dans les ERMS

- Un ERMS (n°3) Impasse Léoncie Kérivel est identifié au PLUm sur lequel est projeté la réalisation de 41 logements pour 2023. Cette opération est bloquée, dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire.
- Un ERMS (n°68) 4 rue de la Garotterie est identifié au PLUm sur lequel est projeté la réalisation de 47 logements pour 2024.

Ainsi, la production de nouveaux logements au sein des zones urbaines et ERMS ne permettra pas de remplir les objectifs du PLH pour les années à venir.

- Dans les zones 1AU existantes

Une zone 1AU présente des réserves d'urbanisation à venir vouées à la construction de logements, il s'agit du secteur l'Orvasserie, où une OAP sectorielle existe pour encadrer son aménagement futur. Un aménageur privé a travaillé avec les services de la Ville et de la Métropole sur la programmation/ conception de cette opération d'habitat en tenant compte des enjeux environnementaux et des réseaux viaires existants dont la rue du Souvenir Français, qui doit faire l'objet d'aménagement des espaces publics par la Métropole (enjeux de sécurisation des déplacements tout mode). Un permis d'aménager a été délivré en 2023 prévoyant l'aménagement de 27 logements aidés, 12 logements individuels groupés et 35 lots libres à bâtir. Les permis de construire arriveront en 2024.;

- Dans le diffus

- certaines opérations sont connues et représentent un potentiel d'environ 250 à 300 logements ;
- Le renouvellement urbain de la Route de Vannes, pourrait prévoir une première opération de 200 logements échelonnée sur 2024-2025-2026 ;
- Le renouvellement urbain du Projet Grand Bellevue, prévoit environ deux opérations : MF2 94 logements en 2024 et MF1 35 logements en 2026 (prochain PLH) ;

A ce jour, l'analyse du potentiel urbain de développement ne permet pas d'atteindre les objectifs PLH sur les zones d'ores et déjà constructibles. Ainsi, il est regardé les zones 2AU.

- Dans les zones 2AU existantes :

- La zone 2AU La Pâtissière (d'une superficie de 12,5 hectares) située à l'ouest de la commune, proche de Couëron. Cette zone sera dédiée à du logement et à la reconstruction d'un groupe scolaire existant. Une procédure de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUM est engagée, sans que le calendrier puisse être stabilisé à ce jour. Ce projet d'habitat ne participera que partiellement à l'atteinte des objectifs de production de logements neufs du PLH 2019-2025.
- La zone 2AU Ar Mor II (d'une superficie de 13,4 hectares) au nord de Saint-Herblain, elle est fléchée pour accueillir un équipement public. L'ouverture d'une partie de cette 2AU est prévue via la présente procédure La zone 2AU de la Rousselière (d'une superficie de 6,9 hectares) au Nord-Ouest de la commune n'a pas de vocation. À l'heure actuelle, aucun projet n'est identifié sur ce site.
- La zone 2AU « Les Moulinets » (d'une superficie de 2,6 hectares) à l'Ouest de la commune n'a pas de vocation précise. Aucun projet n'est clairement identifié sur cette zone.
- La zone 2AU « Pas Vermaud Nord/Bellevue Sud » (d'une superficie de 24,9 hectares) à l'ouest de la commune est située de part et d'autre du périphérique routier, sa vocation n'est pas identifiée. Cependant, la partie sud à l'intérieur du périphérique est intégrée au périmètre d'étude du projet ANRU Grand Bellevue.
- La zone 2AU de l'Orvasserie (d'une superficie de 6,3 hectares) au sud de Saint-Herblain est à vocation d'habitat, elle est en partie maîtrisée foncièrement. Cette zone présente des atouts intéressants pour remplir les objectifs de production de logements en lien avec le développement territorial de la commune. Le secteur 2AU non ouvert à l'urbanisation est classé en Nn pour garantir dans le temps le maintien de la biodiversité, des qualités paysagères et environnementales.

Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées

La zone 2AU est partiellement ouverte à l'urbanisation en 2 sous secteurs : 1AUMd1 au nord et 1AUMc au sud, afin d'assurer une densification respectueuse des qualités environnementales du site et du tissu environnant. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.
L'ouverture de la zone 2AU l'Orvasserie permet d'accueillir une mixité d'habitat répondant aux besoins en logements en termes de diversité des formes urbaines, de typologies et de programmation sociale. Son développement s'inscrit en greffe urbaine, dans la continuité d'une zone 1AU qui est en phase opérationnelle. Elle répond aux objectifs d'atteinte des objectifs de production de logement social et de renforcement e la mixité sociale du PLH.

- Enjeux d'accessibilité

Le site est situé à proximité de la centralité du bourg, du périphérique et des équipements publics. Il est desservi par les transports en commun et les modes doux permettant aux futurs habitants d'accéder rapidement aux commerces, aux services et aux équipements scolaires. Son urbanisation répond à l'objectif de la ville des courtes distances. L'OAP met l'accent sur la sécurisation des déplacements aux abords du site et l'importance de privilégier les circulations douces en son sein, avec un principe de réduction de la pénétration automobile et de mutualisation du stationnement en entrée de site.

- Enjeux environnementaux

Le site est partiellement ouvert à l'urbanisation pour protéger l'intégralité de la zone humide de 1,8 hectares identifiée par inventaire au nord est (1,8 hectares). L'OAP sectorielle prévoit la préservation de l'ensemble des haies et boisements par l'inscription de boisements à protéger et d'Espaces Végétalisés à Préserver, à conforter ou à créer, la protection de la mare à proximité de laquelle ont été identifiés les enjeux faune/flore, et mentionne l'objectif pour le futur aménageur de rechercher l'éloignement des futures constructions vis-à-vis des espaces naturels et de privilégier des espaces de transition vers l'espace naturel de type jardins de proximité ou parkings paysagers, pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité des ressources en eau, des sols et sous sols et sur la biodiversité.

- Enjeux agricoles

Dans la partie nord du site, une friche prairiale issue d'une activité agricole aujourd'hui disparue (exploitation non reprise) est présente. Correspondant à la zone humide, elle est pour partie exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation.

Les modifications apportées

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du site, une étude environnementale ainsi que des études préalables à l'urbanisation ont été menées. Cela a permis de définir une capacité de production de logements neufs au regard des enjeux environnementaux.

<u>Caractéristiques du site</u>

Le site de l'Orvasserie, à l'est du bourg de Saint-Herblain, est situé entre le périphérique de Nantes et le cours Hermeland. Le quartier est caractérisé par son tissu urbain villageois, la présence d'un complexe sportif, ainsi que des programmes de constructions récents où se mêlent habitats individuels et collectifs. Son passé agricole lui confère une identité rurale qui se fond avec le développement récent.

L'OAP créée concerne l'ouest de l'Orvasserie et comporte deux secteurs autonomes, séparés par un chemin creux existant, offrant ainsi des perspectives diversifiées :

- Une partie nord marquée par une forte topographie, des espaces végétalisés de qualité et une mare
- Une partie sud s'ouvrant sur la rue Konrad Adenauer et son développement plus récent avec des habitations existantes et des équipements sportifs.

Objectifs d'aménagement

L'objectif est d'accompagner le développement urbain tout en préservant les valeurs paysagères et environnementales du site, en proposant une diversité de typologies, ancrées dans la topographie. Il est prévu de favoriser les logements collectifs dans le secteur sud tandis que le secteur nord développera des maisons individuelles groupées et logements intermédiaires, afin d'assurer une couture avec le secteur bâti environnant.

La réalisation de l'opération est prévue à court ou moyen terme.

Le projet urbain permettra de créer un quartier d'habitat d'environ 90 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables, sur deux secteurs portant une densité différente :

- un secteur situé au nord, le long de la rue Jean Monnet en limite de zone humide pour lequel il est prévu une densification modérée de type logements individuels groupés afin de respecter les qualités paysagères et environnementales du site et de composer avec la topographie
- un secteur au sud le long de la rue Konrad Adenauer, qui constitue une enclave non construite dans un tissu constitué, pour lequel il est prévu une densification plus importante de collectifs de petite hauteur dans une morphologie similaire au tissu urbain environnant

La diversité de logements permettra de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale au sein du site.

Une attention particulière est portée à la qualité environnementale du futur aménagement, en recherchant d'une part la préservation des éléments végétaux existants de qualité et d'autre part à limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis. Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux forts sont protégés par des outils adaptés et traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle détaillés ci-dessous.

La zone humide identifiée dans le cadre des études est exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation. L'extrait de l'étude est visible dans l'annexe de cette présente notice (dans le cadre de cette modification). La zone humide sera traduite au règlement graphique du PLU-m en EPP ZH afin d'en assurer sa protection.

Afin de respecter les qualités paysagères et environnementales du site dans sa partie nord, l'organisation de la desserte interne prendra uniquement appui sur les circulations douces en tenant compte de la topographie accidentée. L'objectif est de limiter drastiquement les circulations automobiles internes en proposant un parking mutualisé en entrée de site, à proximité du carrefour Monnet/Adenauer.
Dans a partie sud du site, les voiries de desserte et les accès aux futures opérations seront organisés à partir du maillage viaire existant.

Il est proposé de :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Orvasserie 2» dans laquelle sera traduite la protection des sites à enjeux environnementaux forts et la programmation habitat dont celle à vocation sociale ;

- faire évoluer la partie nord de la 2AU en sous secteur 1AUMd1 et la partie sud en sous secteur 1AUMc afin d'amorcer un densification en rapport avec les qualités environnementales du site et le tissu environnant ;

- autoriser pour le sous secteur 1AUmd1 une hauteur maximale à R+1+couronnement défini au règlement écrit et pour le sous secteur 1AUMc une hauteur maximale à R+2+couronnement défini au règlement graphique ;

- marquer les accès principaux des 2 poches de densification qui devront faire l'objet d'un traitement spécifique afin de sécuriser les circulations tous modes sur la rue Jean Monnet et la rue Konrad Adenauer ;

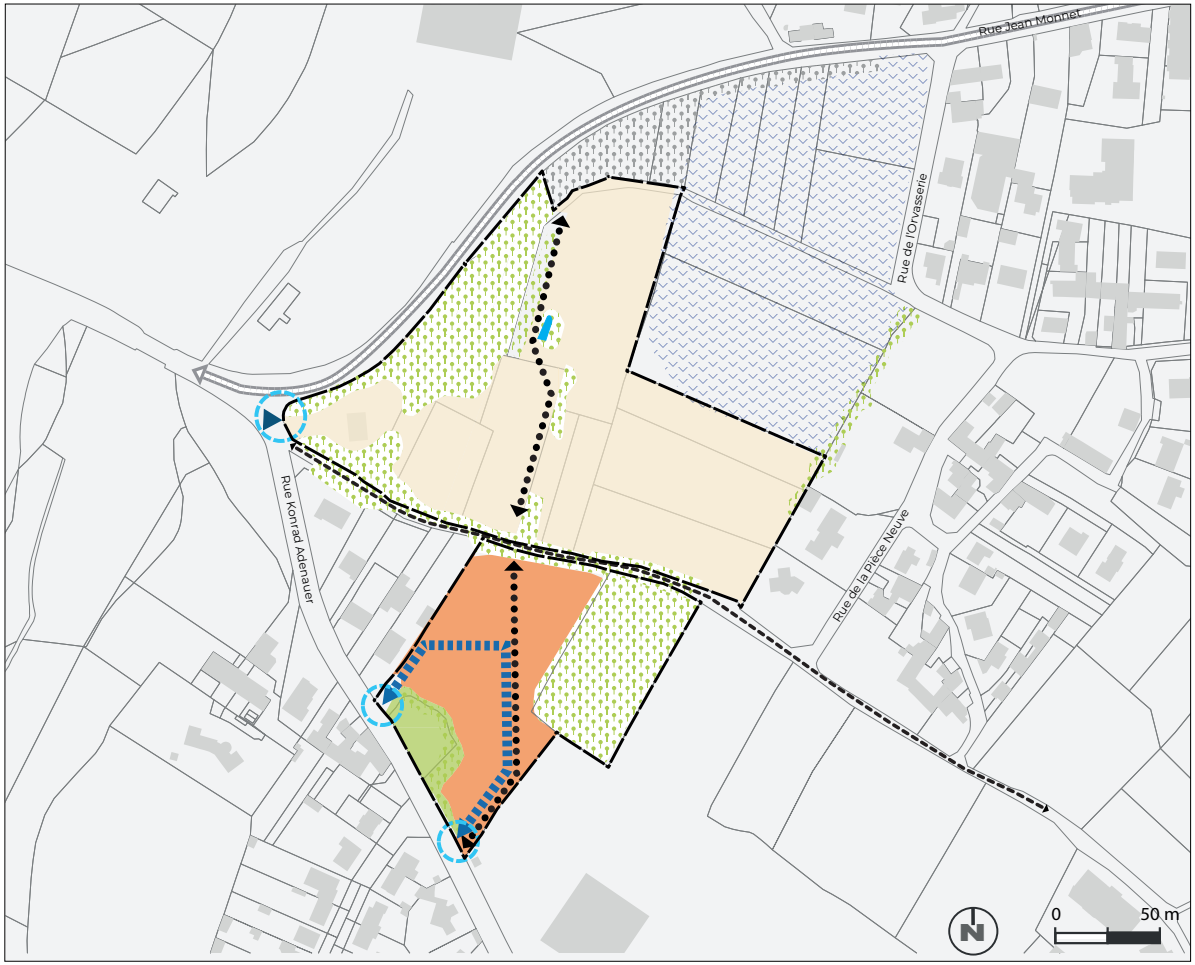
- indiquer les grandes liaisons douces nord-sud et est-ouest qui constitueront les principaux supports de circulation au sein du périmètre ;

- inscrire un espace végétalisé à préserver ou à conforter et des boisements à protéger afin de préserver les qualités végétales et paysagères existantes des 2 poches (haies bocagères et bois), et de sanctuariser le chemin creux qui traverse le site ;

- identifier une mare existante pour garantir sa préservation.

APRÈS

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Liaisons douces existantes

Espace vert périphérique à l'OAP

Mare

1- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels groupés et intermédiaires

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

2- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La structuration de l'espace

Principe d'accès à requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer

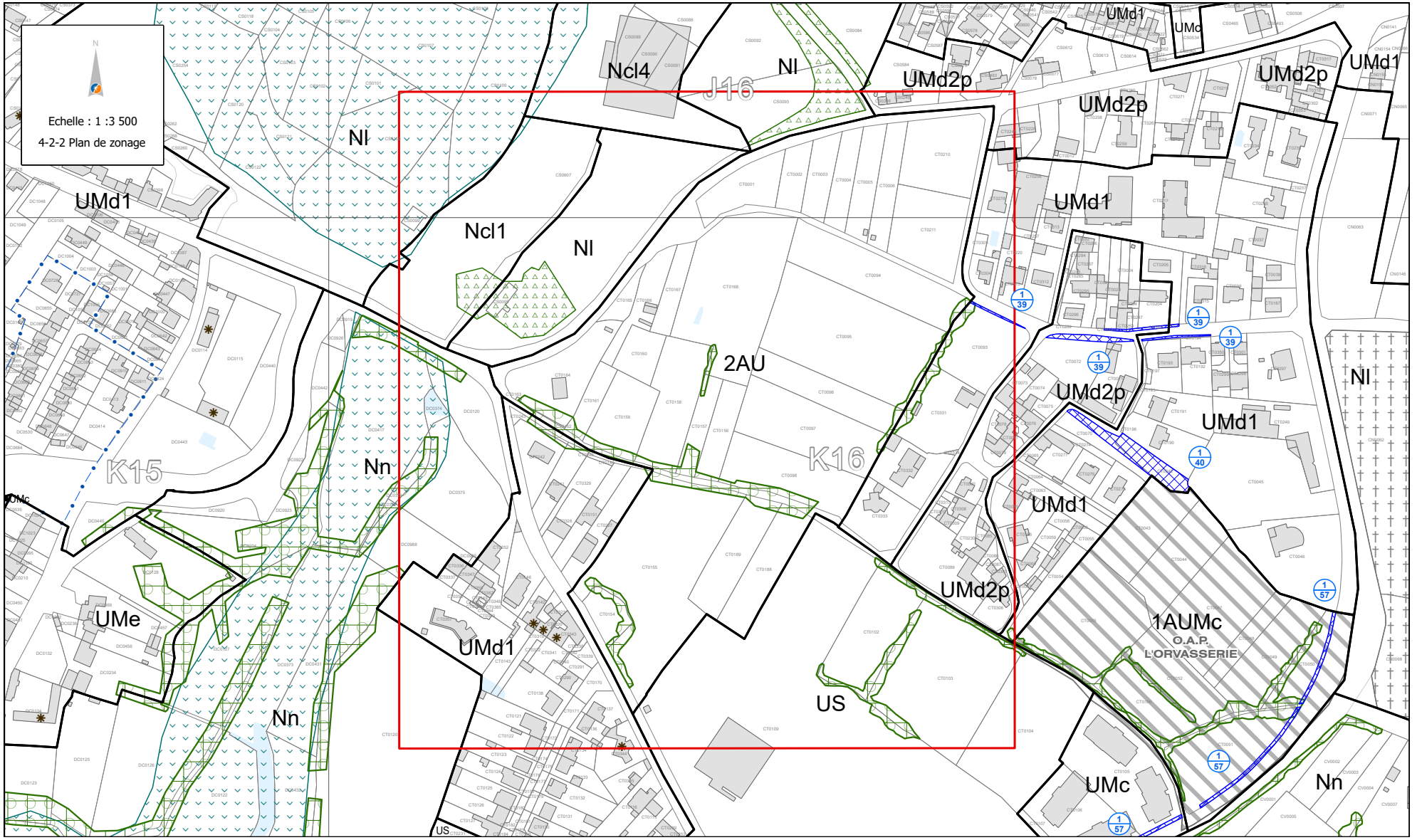
3- Garantir la qualité environnementale

Qualité paysagère et écologique

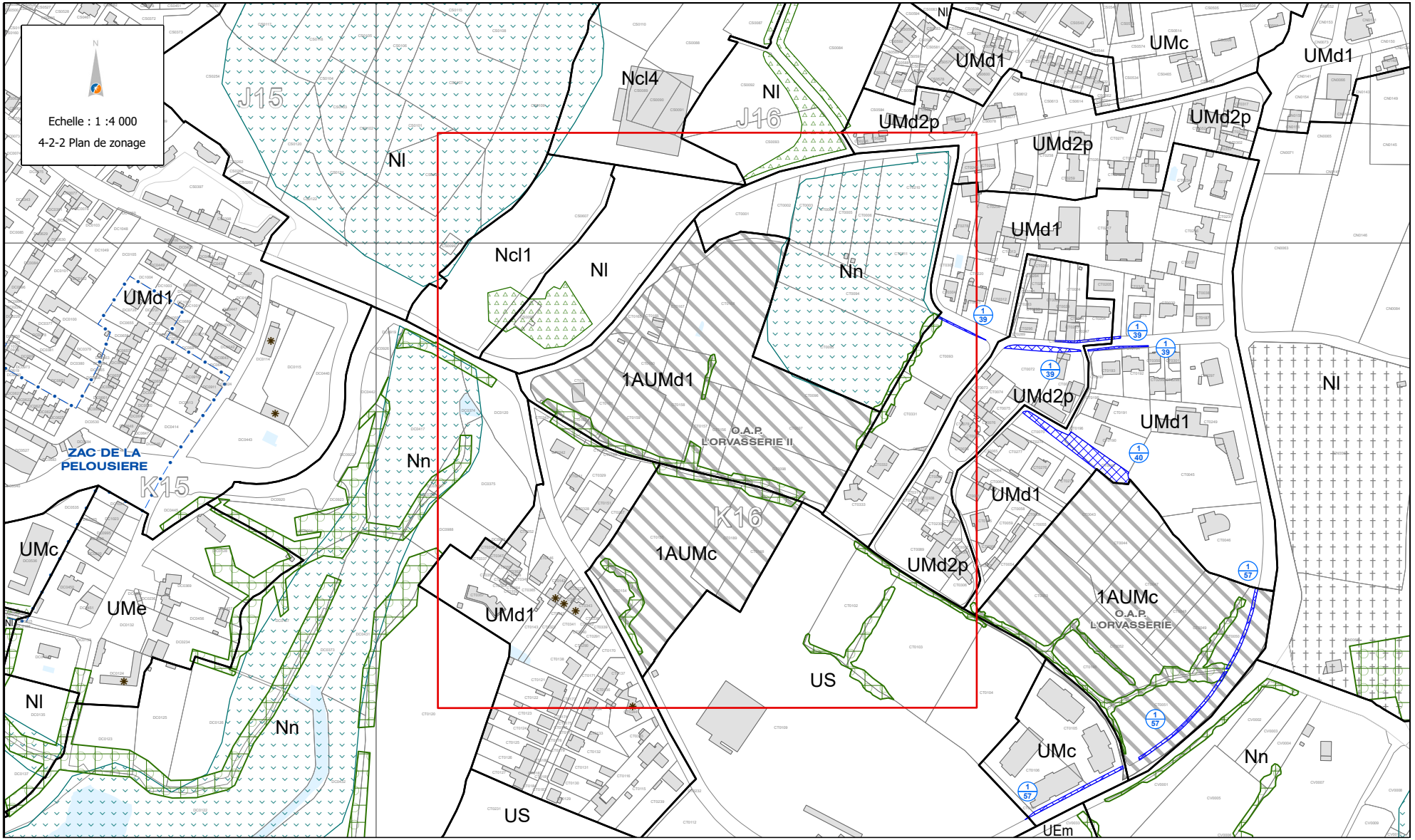
Espaces végétalisés à préserver ou à conforter

Boisement à protéger

Zones humides


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ncl4
J16
Nl
UMd1
UMd2p
UMd1
UMd2p
UMd2p
UMd1
Nl
UMd1
Ncl1
Nl
2AU
UMd2p
UMd1
Nl
K15
Nn
K16
UMd1
UMc
UMd2p
UMe
1AUMc
O.A.P.
L'ORVASSERIE
UMd1
US
Nn
UMc
Nn
US

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
J15
J16
K15
K16
Ncl4
Nl
Ncl1
UMd1
UMd2p
UMc
1AUMd1
1AUMc
Nn
US
UMe
UEm
ZAC DE LA PELOUSIERE
O.A.P. L'ORVASSERIE II
O.A.P. L'ORVASSERIE

7. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR UN PROJET D'ÉQUIPEMENT PUBLIC- ZONE 2AU AR MOR II - SAINT-HERBLAIN



La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

Intérêt du projet

La commune de Saint-Herblain constitue un territoire très attractif bénéficiant d'une réelle dynamique de développement urbain. De par sa situation géographique privilégiée et sa proximité directe avec la centralité nantaise, elle bénéficie d'une desserte en transports en commun complète (tramway, bus, train), d'un tissu économique et commercial très actif qui en fait le moteur du développement économique de l'agglomération, de la présence de nombreux équipements publics communaux et d'agglomération (hôpital Nord Laënnec, Zénith, polyclinique de l'Atlantique) Elle offre à sa population un cadre de vie de qualité fondé sur des éléments de paysages structurants (vallée de la Chézine, cours Hermeland) et l'accès à de nombreux services et équipements publics.

Saint-Herblain agit en faveur du sport pour toutes et tous en proposant des activités dans des équipements sportifs de qualité.

Elle encourage la pratique du sport par tous, enfants comme adultes. Les équipements, stades, piscines, gymnases sont nombreux et accessibles, et l'offre d'activités, municipales ou associatives, est variée. Près d'un Herblinois sur quatre pratique un sport, en loisir ou en compétition, en club ou en individuel. Saint-Herblain a fait de l'accès au sport pour toute et tous l'une de ses priorités et propose des équipements sportifs diversifiés et accessibles, notamment aux personnes en situation de handicap. En plus de son implication sur les temps scolaires, avec les parcours « Éducation physique et sportive », la Ville propose des activités sportives à ses habitants dans une offre municipale renouvelée chaque année. Une soixantaine d'associations sportives sont actives sur le territoire communal et utilisent pour la plupart des équipements municipaux.

En 2018, un schéma directeur des activités physiques et sportives 2018-2023, piloté par le Service des sports et des loisirs de la ville a été validé. Il s'agit d'un document stratégique-socle pour conforter,
développer, ou réorienter les actions mises en œuvre par les services de la Direction des sports, de l'animation et de la vie associative. Un recensement des équipements existants a été réalisé et leur d'occupation a été analysée.

Sur le territoire communal, on recense ainsi, entre autres, deux piscines, huit complexes sportifs, deux gymnases, trois stades. En 2023, tous ces équipements municipaux auront fait l'objet d'une rénovation, d'une réhabilitation ou d'une extension. Le taux d'occupation des équipements sportifs communaux est très proche des 100 %.

Le manque d'équipements communaux de proximité, notamment sportifs, est particulièrement notable sur la quartier Centre de Saint Herblain. Il est illustré par la situation de 3 équipements, le Vigneau, l'espace Multi sport Crémetterie et la Plaine de Jeux de La Bergerie. Tous trois sur-utilisés par les clubs et associations sportives existantes, ils ne peuvent plus proposer de créneaux supplémentaires et ainsi répondre à l'augmentation des pratiquants ou aux besoins de nouvelles associations.

Par ailleurs, avec la volonté de renforcer les modes de déplacements actifs de proximité pour répondre aux enjeux de la Ville du « quart d'heure », Saint-Herblain a engagé en 2018 une étude sur l'accessibilité à pied de ses équipements sportifs pour la pratique d'activités sportives collectives. Il s'avère que le quartier Centre n'est pas doté d'équipement sportif municipal répondant à une accessibilité à pied de moins de 15 minutes.

Les élus ont donc décidé d'étudier l'opportunité de créer un nouvel équipement sportif d'une superficie d'environ 1 hectare, à proximité du quartier Centre qui, à terme, accueillera de nouveaux habitants avec la réalisation de grands projets urbains autour d'Atlantis et/ou de Laënnec, ceci dans un double objectif de développement d'une offre de proximité et de renforcement de l'offre globale en matière d'équipements publics sportifs. Ce nouveau complexe sportif devra être construit à horizon 2025-26. Il s'agira d'un gymnase comprenant une aire multi-sports et un mur d'escalade.

La zone 2AU Armor 2 est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale. Le projet envisagé permettrait d'accueillir un équipement sportif répondant aux besoins communaux.
Cette zone 2AU est située à proximité des équipements publics, notamment des équipements scolaires qui sont accessibles par voie piétonne. Elle est desservie par des modes doux permettant d'accéder rapidement aux commerces et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances.

L'aménagement de cette zone, située au cœur du quartier Centre, proche des projets urbains Atlantis, Laënnec et de ZAC de la Baule, prolonge la logique d'urbanisation de la commune dans l'enveloppe urbaine et jusqu'à la porte d'Armor qui s'apparente à une limite cohérente du développement communal.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Le quartier Centre est délimité au nord par la Chézine, à l'ouest par la limite communale avec Sautron, à l'est par la limite communale avec Nantes (Boulevard du Massacre et Boulevard du Tertre), et au sud par la RN 444.

Après avoir mené une étude globale des fonciers disponibles en renouvellement urbain dans le quartier Centre (Preux, Crémetterie, Atlantis, Moulin Neuf..) et des zones 1AU pouvant répondre aux critères identifiés pour le choix du site, c'est à dire la desserte en transports en commun structurants, l'accessibilité aux habitants, une superficie de 1 à 2 ha, la proximité de quartiers d'habitat existants ou en projet, il a été constaté que :

- le quartier Centre et ses abords sont dépourvus d'une emprise foncière libre de construction, classée en zone constructible d'au moins 1 hectare ;
- l'unique zone 1AU, l'Orvasserie 1, qui pourrait réglementairement permettre l'accueil d'un tel projet est d'ores et déjà en phase opérationnelle.

Face à la rareté du foncier en capacité d'accueillir un tel projet, il est nécessaire d'étudier les zones 2AU. A travers cette analyse, il s'agit d'identifier le site le mieux adapté au projet d'implantation d'un équipement sportif municipal, répondant aux enjeux de localisation à proximité de zones d'habitat existantes et futures du quartier Centre.

Zones 2AU existantes :

- La zone 2AU La Pâtissière (d'une superficie de 12,5 hectares) située à l'Ouest de la commune, proche de Couëron. Cette zone de 12,5 hectares est dédiée à du logement et à la reconstruction d'un groupe scolaire existant. Une programmation de 170 logements est projetée entre 2025 et 2026 ;

- La zone 2AU de l'Orvasserie (d'une superficie de 6,3 hectares) au sud de Saint-Herblain à vocation d'habitat, en partie maîtrisée foncièrement. L'ouverture de cette zone est étudiée pour le développement d'opérations de construction de logements. Elle n'est pas située dans le quartier Centre ;

- La zone 2AU de la Rousselière (d'une superficie de 6,9 hectares) au nord-ouest de la commune n'a pas de vocation fléchée. À l'heure actuelle, aucun projet n'est identifié sur ce site. Cependant, elle est identifiée comme une réserve foncière à long terme, en lien avec le développement futur du pôle Biotech Laënnec ;
- La zone 2AU « Les Moulinets » (d'une superficie de 2,6 hectares) à l'ouest de la commune n'a pas de vocation précise fléchée. Aucun projet n'est clairement identifié sur cette zone. Il s'agit d'une réserve foncière dont le développement est prévu à long terme. Elle n'est pas située dans le quartier Centre
- La zone 2AU « Pas Vermaud Nord/Bellevue Sud » (d'une superficie de 24,9 hectares) à l'ouest de la commune est située de part et d'autre du périphérique routier, sa vocation n'est pas identifiée. La partie sud à l'intérieur du périphérique est intégrée au périmètre d'étude du projet ANRU Grand Bellevue ;
- La zone 2AU Ar Mor II (d'une superficie de 13,4 hectares) au nord de Saint-Herblain est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale du quartier Centre. Le projet envisagé permettrait d'accueillir un équipement sportif répondant aux besoins communaux.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

- Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées

L'objectif est d'équilibrer à l'échelle du territoire les équipements communaux. Les sites 2AU ont été examinés en tenant compte des critères suivants :

- critère n°1 : localisation du besoin d'équipement sur le quartier Centre de Saint-Herblain

- autres critères :
- localisation en milieu urbain ou en frange d'urbanisation
- emprise foncière suffisante (plus d'1 hectare d'un seul tenant)
- dureté foncière
- desserte en transport en commun,
- accès facilité aux deux roues et aux piétons

ArMor II, au nord de Saint-Herblain, est la seule zone 2AU répondant à la majorité des critères. Le classement futur de ce secteur est un zonage US dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.
Lee nouvel équipement sportif sera d'une superficie d'environ 1 hectare, et accueillera un gymnase comprenant une aire multi-sports et un mur d'escalade. La construction est programmée à horizon 2025-26.

Enjeu d'accessibilité

C'est un site en extension, situé dans l'enveloppe urbaine de Saint-Herblain, en continuité immédiate de la ZAC Armor 1 à vocation économique tertiaire, de zones d'habitat existantes ou en devenir (La Bergerie, Bagatelle, Les Moulins, Atlantis/ Jacques Cartier etc.). Il est actuellement desservi par l'avenue Louis Guilloux au sud qui relie le site à l'échangeur de la porte de la Chézine (N844) et à l'ouest par le boulevard Marcel Paul qui le connecte à la future zone d'habitat Atlantis/Jacques cartier. Il bénéficie d'un accès aux transports en commun (ligne 50) et de la présence d'un parking (P2) au sein de la ZAC ArMor qui permettrait de mutualiser le stationnement.

Son accessibilité sera considérablement renforcée dans un futur proche grâce à l'arrivée de la ligne C50, bus à haut niveau de service, qui empruntera le boulevard Marcel Paul ; et aux aménagements d'espaces publics futurs et inscrits dans la programmation pluriannuelle d'investissement de Nantes Métropole qui viendront sécuriser les déplacements modes actifs depuis la porte de la Chézine vers le boulevard Marcel Paul.

Enjeux environnementaux

Une analyse des enjeux environnementaux (zone humide, fonctionnalités des sols, faune flore) a été réalisée en 2023. Elle a identifié une zone humide de 0,63 hectares, qui présente des sols de fonctionnalités faibles à moyennes occupés par une prairie en fauche, un terrain récemment aménagé et des plantations en bordure de bretelle routière. Les habitats inventoriés ne présentent pas d'intérêt patrimonial, et aucun n'est caractéristique de la zone humide. L'inventaire faune flore a recensé des enjeux ornithologiques assez forts et des enjeux herpétologiques moyens sur le site, localisés sur le terrain déjà aménagé.
L'ouverture partielle de la zone 2AU sur 1,2 hectares permet d'exclure de l'urbanisation future les zones à enjeux biodiversité et l'intégralité de la zone humide, qui est inscrite en EPP-ZH. L'opération appliquera la démarche ERC. Un regard particulier sera apporté sur le projet d'équipement en lien avec l'artificialisation des sols, tout en protégeant et valorisant la place de la nature en ville.

Enjeux agricoles

Pas d'enjeux agricoles

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation du site, une étude environnementale ainsi que des études préalables à l'urbanisation ont été menées. Cela a permis de définir le périmètre dédié à l'équipement public et ses aménagements extérieurs au regard des enjeux environnementaux, soit environ 1 hectare d'un seul tenant.

La zone humide identifiée dans le cadre des études est exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation. L'extrait de l'étude est visible dans l'annexe de cette présente notice. Elle est traduite au règlement graphique du PLU-m en EPP ZH, dans le cadre de cette modification, assurant ainsi sa protection.

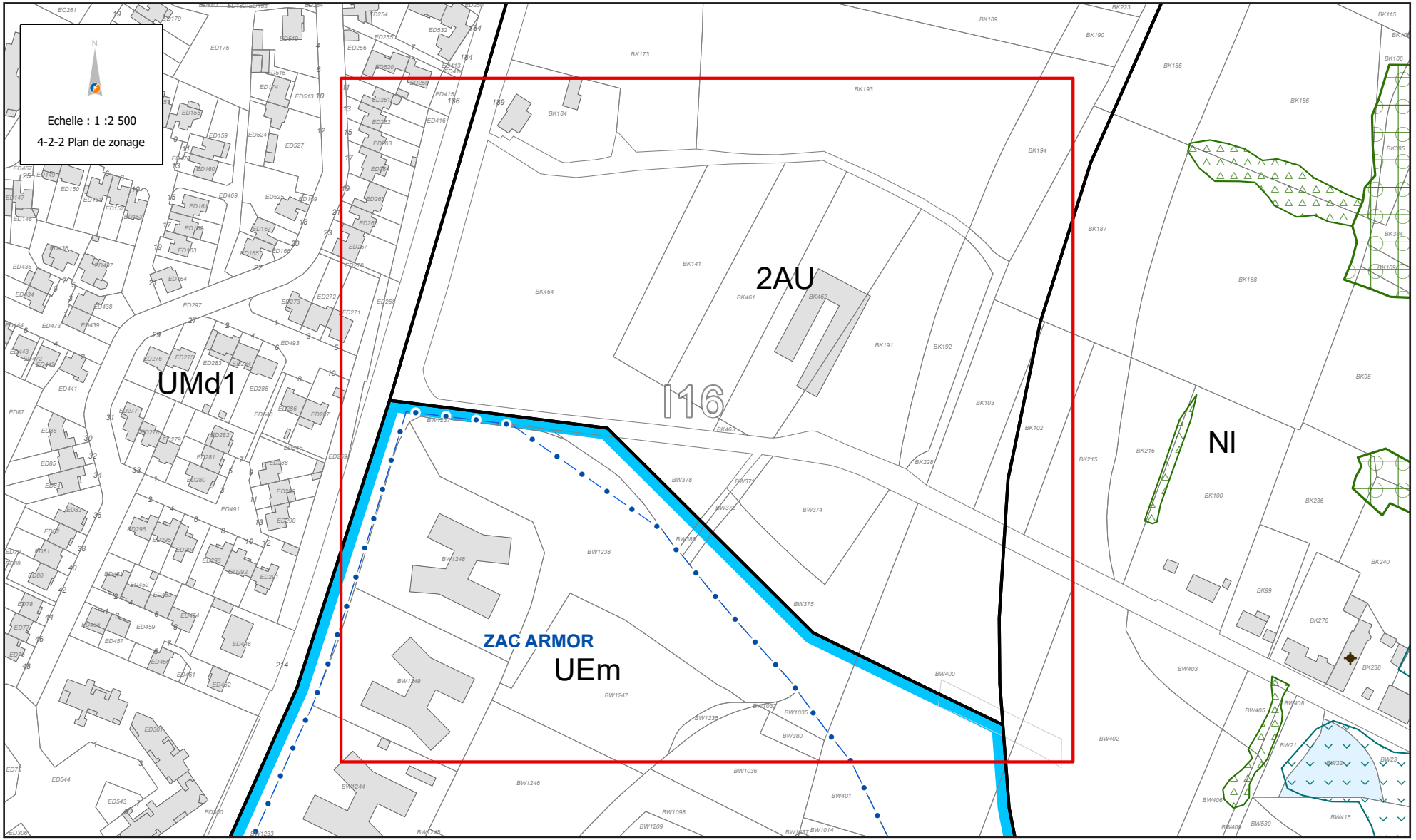
L'ensemble des réseaux sont présents sur le site ou à proximité immédiate.

Il est proposé :

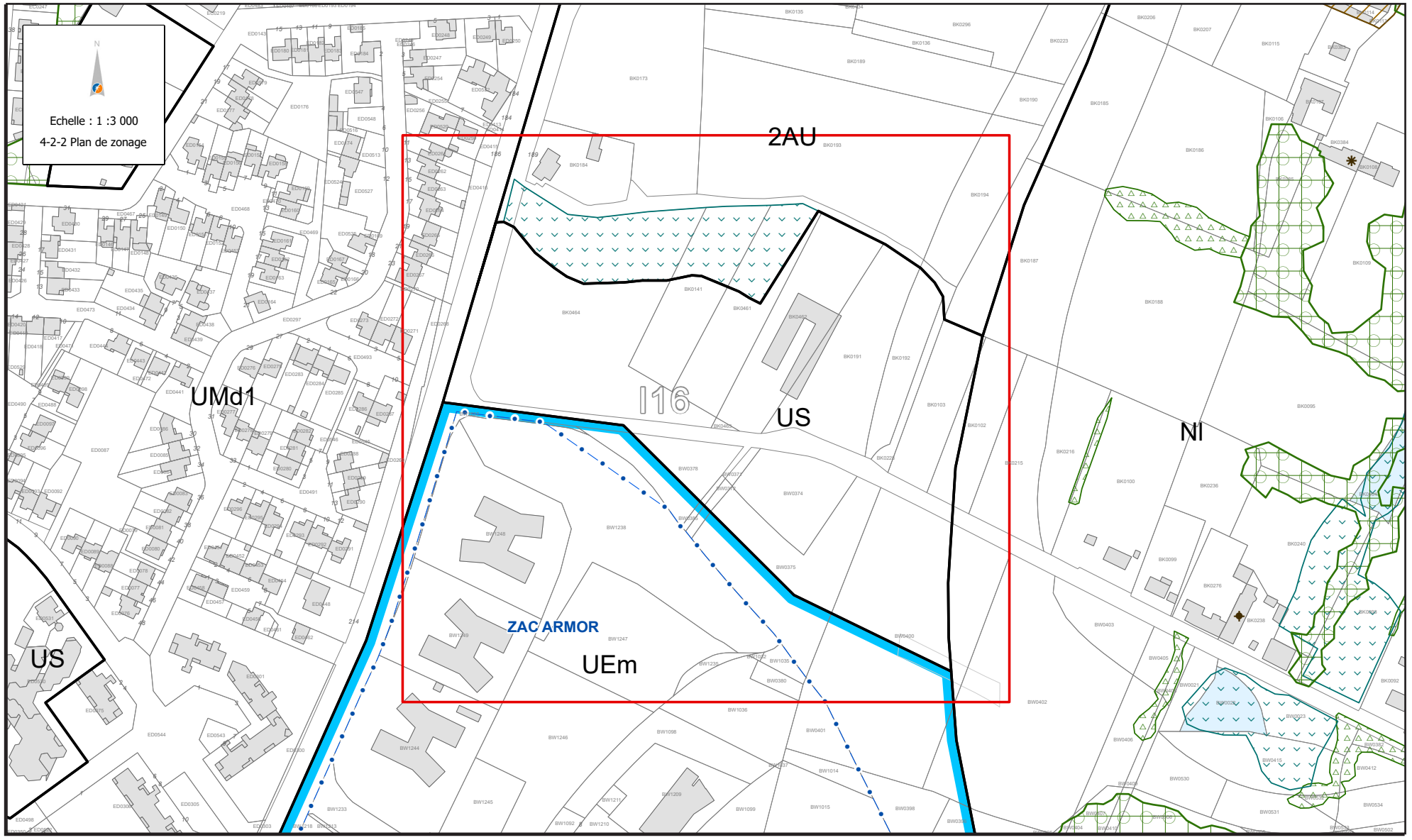
- **la création d'un secteur US dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux sur les parcelles cadastrées BK 464-141-461.**

La réalisation de l'opération est prévue à court ou moyen terme.

AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
2AU
I16
ZAC ARMOR
UEm
Nl

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
2AU
I16
UMd1
US
Nl
ZAC ARMOR
UEm
US

8. OUVERTURE D'UNE ZONE 2AU POUR UN PROJET D'ÉQUIPEMENT PUBLIC- CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - SITE DE BEAUSÉJOUR



Projet d'équipement public

Intérêt du projet

Le site de MINDIN à Saint-Brévin-les-Pins accueille quatre établissements sociaux-éducatifs qui, en raison du caractère submersible de l'emplacement, doit se relocaliser afin de garantir la sécurité des personnes et des biens. L'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Département de Loire-Atlantique ont ainsi annoncé le 7 mars 2019, le départ progressif des quatre établissements installés sur le site de Saint-Brévin (foyer d'accueil médicalisé, foyer de vie, maison d'accueil spécialisée et institut médico-éducatif avec internat).

Une étude a analysé le suivi des parcours des personnes avec une orientation médico-sociale et notamment, le domicile de secours des personnes actuellement accompagnées. Celle-ci a permis d'identifier 3 territoires prioritaires pour le secteur sud-ouest.

La nécessité de trouver un site d'environ 4 hectares représente une opportunité pour mieux répondre au besoin d'accompagnement des personnes en situation de handicap et faire évoluer l'offre actuelle.

La commune de Bouaye, située dans le quart sud ouest de la métropole, représente ainsi un site stratégique, dans la mesure où sa localisation permet de répondre aux besoins d'accompagnement des habitants de Nantes et du sud de la métropole.
La commune dispose de nombreux atouts, à savoir, de nombreux équipements, un dynamisme économique et une bonne accessibilité par les transports (3 lignes, une halte ferroviaire), ce qui lui confère une grande attractivité. Enfin, Bouaye a une grande attractivité par la qualité de vie qu'elle offre à ses habitants et dispose de 3 écoles maternelles et élémentaires (2 publiques et 1 privée), de 2 collèges (privé et public) et de deux lycées (1 public d'enseignement général et 1 lycée agricole).

En conséquence, les «Établissements MINDIN», le Département, l'Agence Régionale de la Santé, la métropole nantaise et la commune de Bouaye, souhaitent une ouverture de la zone 2AU de Beauséjour afin de pouvoir y transférer ces établissements (foyer d'accueil médicalisé, foyer de vie, maison d'accueil spécialisée et institut médico-éducatif avec internat).

Justification de l'ouverture de la zone à l'urbanisation au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploités dans le tissu urbain existant.

Au regard des besoins, un travail d'analyse des secteurs présentant une superficie suffisante pour recevoir ces équipements a été effectué. Les connexions aux différentes modalités de transport et l'accessibilité du site sont particulièrement importantes afin de garantir les déplacements quotidiens des employés et bénéficiaires de la structure, mais aussi, assurer l'accès aux différents équipements publics nécessaires aux résidents des établissements.
> Dans les zones urbaines existantes, aucun terrain ne permet la réalisation de ces équipements. Il est effectivement nécessaire de disposer d'une surface importante qui n'est pas disponible sur la commune dans le tissu déjà constitué.

> Concernant les zones 1AU de la commune, elles sont soit réservées à de l'habitat afin d'atteindre les objectifs de production de logements selon le PLH, soit à de l'activité économique. Il n'est ainsi pas envisageable de programmer cette installation sur ces zones, sauf à fragiliser la mise en œuvre d'autres politiques publiques.
Par ailleurs, les deux zones 1AUMc font déjà l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire et n'offrent donc plus d'espace disponible suffisant.

> Enfin, les autres zones à urbaniser ne sont soit pas adaptées, soit réservées à d'autres aménagements.

La zone 2AU des Carterons est en continuité immédiate du tissu urbain et répond à une logique de complément de l'urbanisation et de renforcement de la centralité. L'équipement envisagé est garant d'un apport de population pour le site mais occuperait trop d'espace pour en parallèle conserver la possibilité de réalisation d'habitat familial.

La zone 2AU de Bellevue a pour ambition d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Projet remis en question suite à la délimitation de zones humides dans le cadre des études environnementales.

La zone 2AU de la Piogerie est difficilement accessible et ainsi non adaptée au flux important de véhicule que ces équipements génèrent.
La zone 2AU de la Gare est trop petite pour la réalisation des équipements envisagés.

La Commune de Bouaye est soumise à la Loi littoral. Aussi, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisation, le site de Beauséjour se situe dans le prolongement du de la ZAE des Coteaux, en continuité avec le tissu urbain au sein de l'agglomération.
La zone 2AU de 2,36 hectares a été retenue car elle offre une situation et une superficie qui permettrait d'aménager les équipements.

Justification de l'ouverture de la zone à l'urbanisation au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées
L'ouverture de cette zone permettra d'accueillir un équipement d'intérêt collectif et services publics. Ainsi, il est programmé un futur zonage 1AUs.

Enjeu d'accessibilité
Le site dispose d'un accès direct à la voirie et aux réseaux qui passent à proximité immédiate. Le terrain est situé à proximité des transports en commun et proche de la voie rapide entre Pornic et Nantes. Sa desserte permet d'accéder au centre de Bouaye et à la halte ferroviaire.
L'OAP met en avant des objectifs d'organisation et de sécurisation des accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et de préservation des haies paysagères.

Enjeux environnementaux
Sur le secteur ouvert à l'urbanisation, des sites ou éléments naturels avec des enjeux environnementaux ont été pris en compte afin de préserver les habitats et la biodiversité qu'elle accueille. Par ailleurs, l'OAP précise l'objectif d'optimisation foncière, de limitation de l'imperméabilisation des espaces communs, de préservation de la trame paysagère existante et de la végétalisation des espaces extérieurs aménagés, ce qui limitera l'artificialisation des sols.
Les zones humides sont également représentées et la nécessité d'une démarche ERC est précisée avec une recherche prioritaire d'évitement.
Ces trois mesures permettent de réduire de manière importante les conséquences d'un aménagement de la zone sur l'environnement. Elles seront complétées en phase opérationnelle par l'application de la démarche ERC.

Enjeux agricoles
Aucune activité agricole est présente sur la zone 2AU, ce qui représente un enjeu nul ou non significatif.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, une étude environnementale réalisée par Oréade-Brèche et pilotée par Nantes Métropole, ainsi que des études capacitaires ont été menées. Cela a permis d'améliorer les connaissances en matière d'enjeux écologiques sur ce site et de confirmer la possibilité d'accueillir le projet d'établissement et ses composantes programmatiques.

La modification porte sur l'évolution de la zone 2AU en secteur 1AUs dédié notamment aux grands équipements d'intérêt collectif ou de services publics qui concourent au fonctionnement de la Métropole.

Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux forts seront protégés par des outils adaptés et traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
Une zone humide a été identifiée sur le site d'où une protection stricte en EPP ZH.

Le projet d'Institut Médico-éducatif comporte 12 places d'internat, 110 places pour l'établissement public médico-social répartit en 30 places de Maison d'Accueil Spécialisé et 80 en Foyer d'Accueil Médicalisé en maison d'accueil spécialisée, et enfin 59 places pour le Foyer de Vie.
Ce projet s'articule autour d'un parc dans une approche thérapeutique.

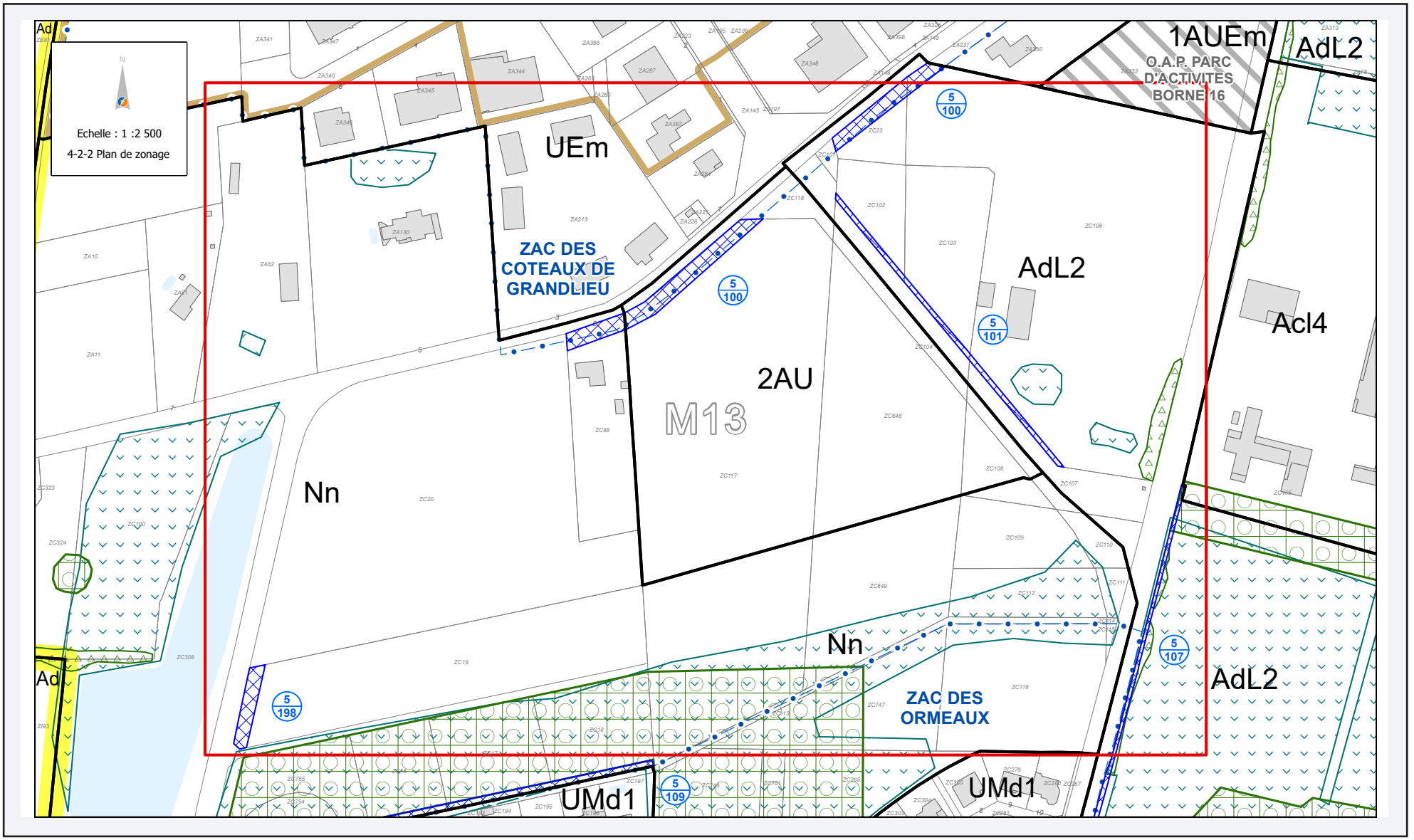
Les modifications apportées

Ainsi, pour permettre le projetr d'équipements, il est proposé de :

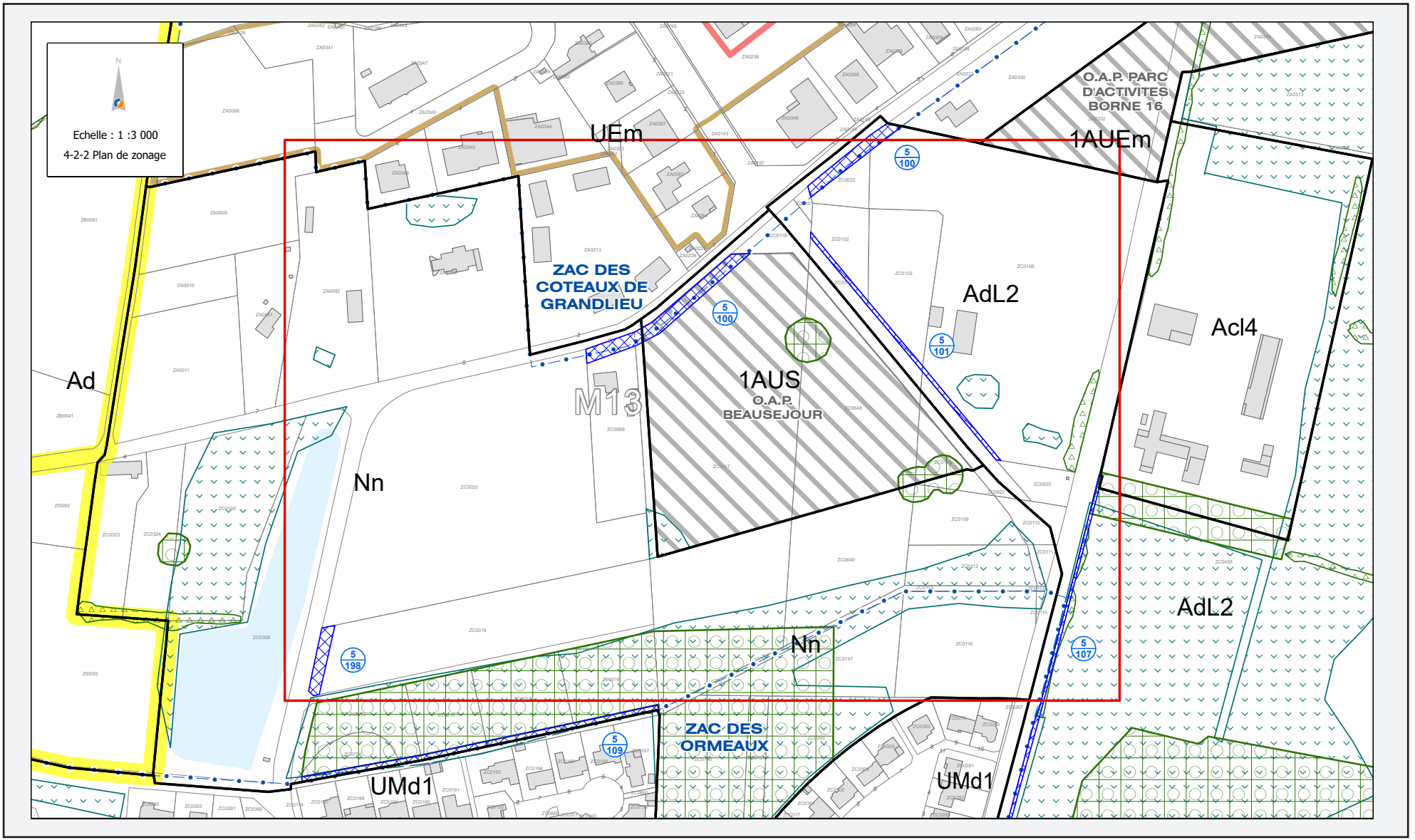
- **faire évoluer le zonage 2AU en zone 1AUs sur les parcelles ZC648, ZC108 et une partie de la parcelle ZC117 ;**
- **réaliser une OAP sectorielle qui précise les objectifs et principes d'aménagement ;**
- **créer un Espace paysager à protéger – Zones humides de 777 m² sur la parcelle ZC117 ;**
- **créer des espaces boisés classés pour protéger 3 arbres remarquables ;**
- **faire évoluer le zonage 2AU vers le zonage Nn la frange Ouest pour préserver un site avec un enjeu environnemental fort.**

Ce projet d'aménagement est prévu à court ou moyen terme.

AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 16
AdL2
UEm
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
AdL2
Acl4
2AU
M13
Nn
Nn
ZAC DES ORMEAUX
AdL2
Ad
Ad
UMd1
UMd1
5 100
5 100
5 101
5 107
5 198
5 109

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 16
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
AdL2
Acl4
Ad
M13
1AUS
O.A.P. BEAUSEJOUR
Nn
AdL2
Nn
ZAC DES ORMEAUX
UMd1
UMd1

CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "BEAUSÉJOUR"



Les caractéristiques du site

Le site de Beauséjour, représentant une superficie de 2,36 ha, est aujourd'hui classé au PLUm en zonage 2AU c'est-à-dire en zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, sous réserve des résultats des études environnementales. Le terrain est situé en limite avec la commune de La Montagne. Il bénéficie de la proximité de transports en commun et d'une zone commerciale Il est situé au croisement de la RD 751 (voie rapide entre Pornic et Nantes) et la RD 723

Ce site, de par sa superficie et son accessibilité, est propice à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil d'un équipement public ou d'intérêt général, qui répond aux besoins des habitants de la Métropole et du Département de Loire-Atlantique.

Ce projet d'aménagement est prévue à court et moyen terme.

APRÈS


Beauséjour
Avenue
Victor
Schoelcher
de
Rue
Le Bois Guignardais
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Zones humides périphérique à l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
Cours d'eau
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à vocation équipement
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/ créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger

9. OUVERTURE D'UNE ZONE 2AU POUR UN PROJET D'ÉQUIPEMENT PUBLIC - ZONE 2AU LES REIGNIERS - COMMUNE DE VERTOU



Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation

Intérêt/nécessité du projet

Les Pégers-Reigniers est un village situé à environ 3,5 km au sud du centre-ville. Il s'est constitué à partir d'un noyau ancien comprenant une école, une salle municipale et des maisons individuelles, autour de la place des Reigniers et de la rue de la Choblètterie. Le développement urbain de ce secteur a conforté un habitat individuel peu dense et aéré, et est venu renforcer les équipements de proximité.

Le village des Pégers-Raigniers enregistre une forte croissance démographique. Entre 2013 et 2019, la population de l'iris Portillon-Pégers-Reigniers a augmenté de +325 habitants pour atteindre une population totale de 2 927 habitants, soit un taux de croissance annuel de la population de +1,98 %. Cette croissance démographique est plus élevée que celle de la commune de Vertou (+1,90%) ainsi que de la métropole nantaise (+1,50%).

Cette croissance démographique s'explique par l'attractivité du territoire, qui se traduit par une densification du tissu urbain des Pégers-Reigniers. Entre 2014 et 2019, près de 70 maisons se sont construites par division parcellaire. Par ailleurs, entre la rue de la Hée et la rue de la Choblèterie, un cœur d'îlot pouvant recevoir des habitations fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'objectif de cette OAP est de produire une dizaine de logements à l'horizon 2025-2030.

Au regard du développement urbain, de l'augmentation de la population sur la commune de Vertou, et particulièrement sur le village des Pégers-Reigniers, les besoins en matière d'équipements s'accroissent. Pour maintenir une offre d'équipement de proximité et accompagner la ville des courtes distances, il est souhaité de renforcer le pôle d'équipements présent au sein du village. Des besoins sont identifiés pour développer l'offre en équipements sportifs, éducatifs et socio-culturels.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu

Les équipements publics envisagés, sportifs, éducatifs ou culturels, requièrent un lien fonctionnel avec les équipements existants. Il est ainsi opportun que l'implantation des futurs équipements se localisent au sein
de la 2AU des Reigniers, à proximité directe des équipements existants. Cette zone 2AU est identifiée au PADD comme secteur permettant d'anticiper les besoins futurs.

Par ailleurs, la morphologie urbaine du village des Pégers-Reigniers se caractérise par un tissu pavillonnaire
peu dense. L'analyse des gisements fonciers permet d'identifier des parcelles de taille modeste, propice à la
production de logements, mais de taille insuffisante pour accueillir un équipement public à vocation sportive,
éducative ou culturelle

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

La 2AU Les Reigniers se localise en extension du tissu urbain du village des Reigniers. Elle se localise à proximité des divers réseaux (électrique, eau, assainissement, voirie). Les études environnementales réalisées identifient des enjeux écologiques. L'évitement des enjeux environnementaux ne compromet pas la réalisation d'une opération sur le site.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Afin de répondre aux besoins croissants d'équipements, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU des Reigniers sur environ 1 ha. Le zonage proposé sur ce secteur est 1AUS. Cette zone se positionnerait en partie sur l'emplacement réservé n°4-178, au bénéfice de la commune de Vertou, et ayant pour objet la réalisation d'équipements à vocation sportive, éducative, ou socio-culturelle.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage 2AU vers 1AUS sur les parcelles DE370, DE369, DE378, DE368, DE570, DE569, DE357, DE356, DE355, DE362, DE359, DE363, et DE364
- de modifier le périmètre de l'emplacement réservé 4-178 sur l'emprise de la future zone 1AUS afin de mettre en cohérence le zonage et la volonté de la commune d'acquérir le foncier pour la réalisation d'équipements publics

Conformément au code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone doit faire l'objet d'une OAP.

Ainsi il est proposé :

- de créer une OAP nommé Reigniers. Par ailleurs, une OAP « Reigniers » existe déjà . Il est proposé de renommer cette OAP La Poëlerie.
- d'inscrire un principe d'accès par le sud dans le prolongement des équipements existants

La programmation de cette OAP à vocation à accueillir un équipement public, l'aménagement de cette zone est prévue à moyen terme.

Par ailleurs, une étude environnementale a été menée sur ce secteur dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°2 du PLUm. Cette étude a identifié des zones humides. Il convient de les traduire au PLUm afin de les préserver.

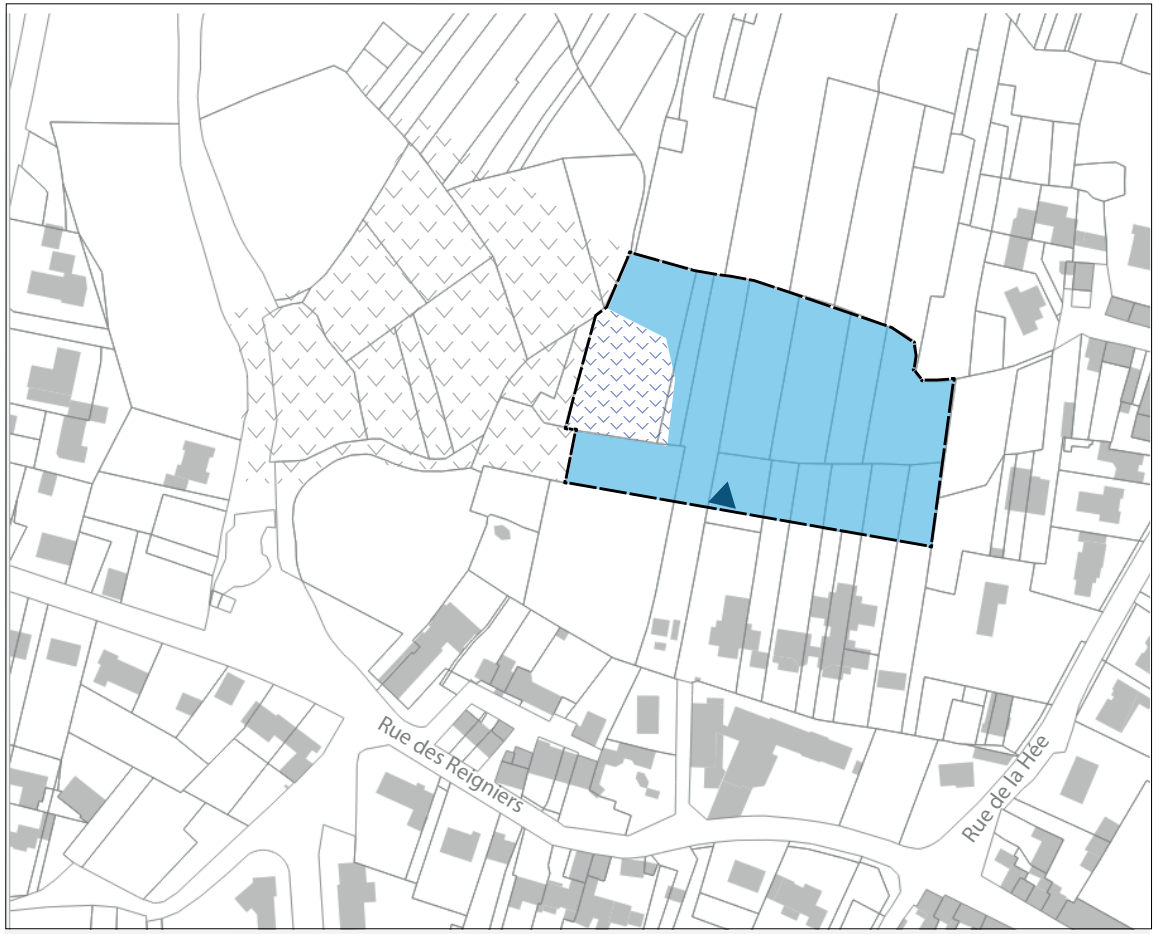
Ainsi il est proposé :

- d'inscrire au sein de l'OAP Reigniers un principe de zone humide dans les secteurs au sein desquels elles ont été identifiées.
- de créer un EPP ZH dans la zone 2AU, là où elles ont été localisées.

APRÈS

VERTOU - Les Reigniers

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à vocation d'équipement

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

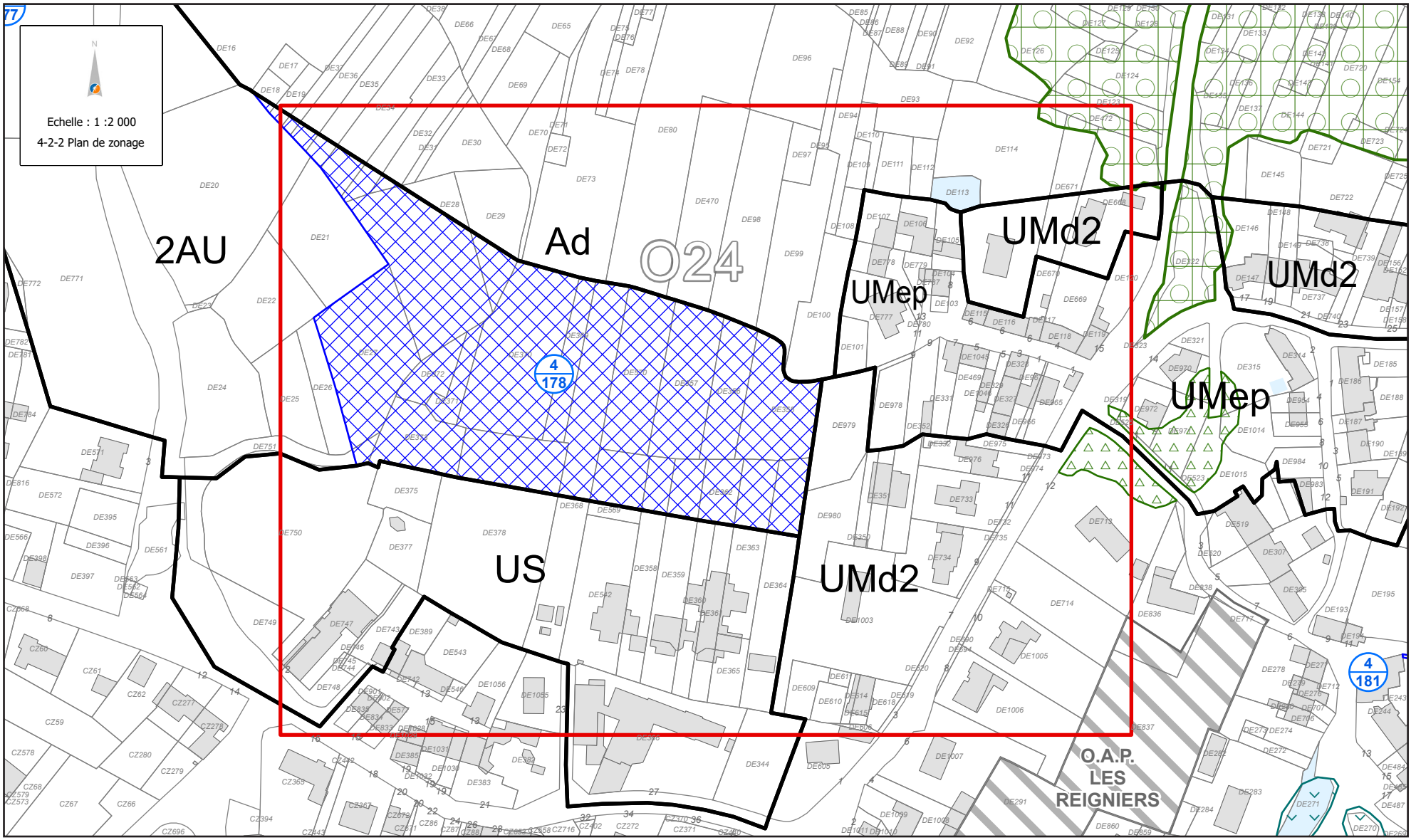
Zones humides

Zones humides hors OAP

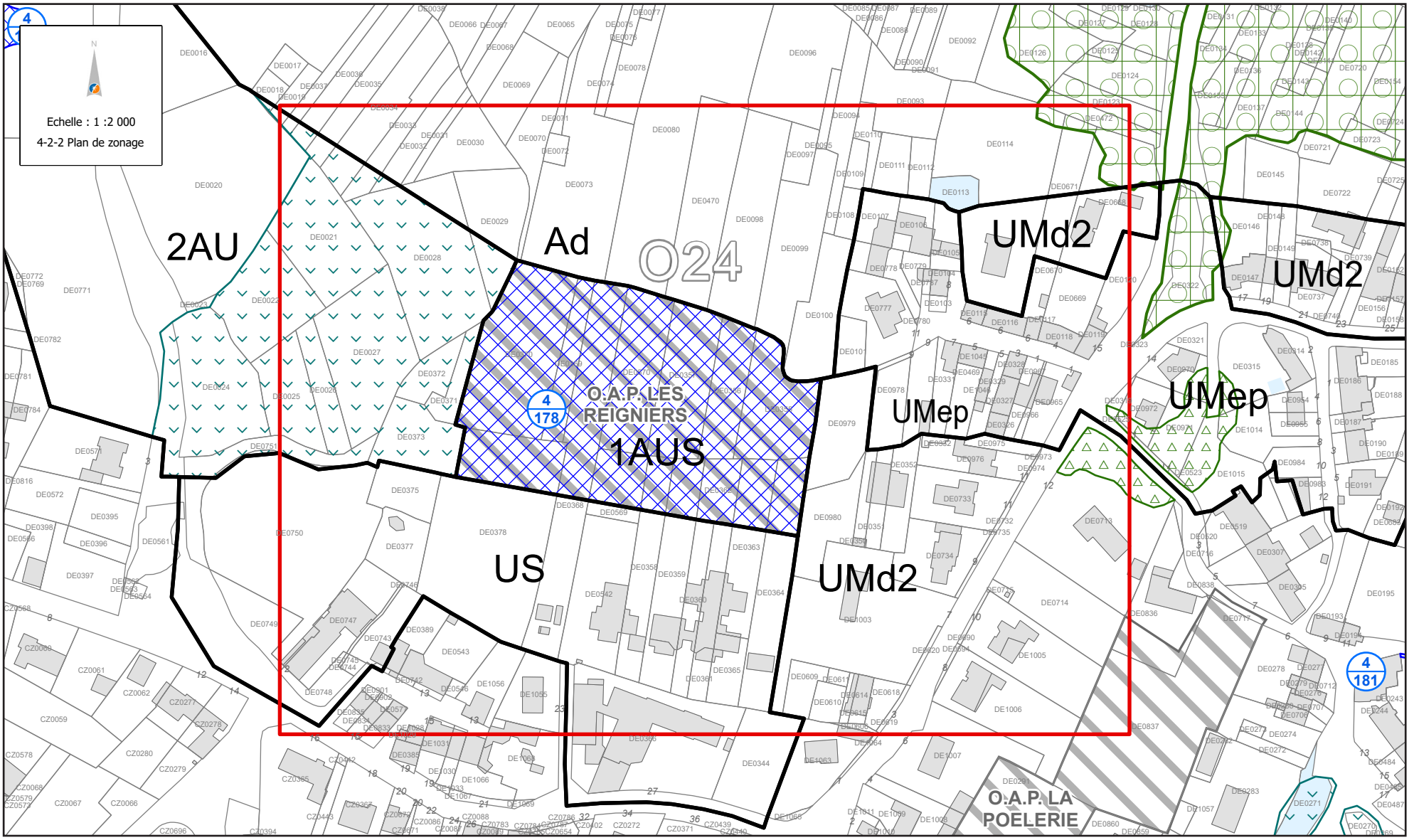
N

0 150m

AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
2AU
Ad
O24
US
UMd2
UMep
UMd2
UMd2
UMep
O.A.P.
LES
REIGNIERS
4
178
4
181

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
2AU
Ad
O24
UMd2
UMd2
UMep
UMep
O.A.P. LES REIGNIERS
1AUS
US
UMd2
O.A.P. LA POELERIE

10. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR UN PROJET MIXTE - ZONE 2AU - DOULON GOHARDS - NANTES



Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation

Intérêt du projet

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones 2AU (5) situées au sein de la ZAC Doulon Gohards afin de poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement qui s'achèvera en 2035.
Les sites concernés sont actuellement couverts par l'OAP sectorielle Doulon Gohards.

Tous ces secteurs sont identifiées dans le PLUm comme dédiés à l'opération d'aménagement ZAC Doulon Gohards. Lors de la procédure d'élaboration du PLUm, l'état d'avancement du projet n'a pas permis l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs composant le projet ; l'objectif étant une urbanisation progressive de cette partie de la ville.
Dans cette perspective, l'aménageur titulaire de la concession, Nantes Métropole Aménagement, a poursuivi les acquisitions des terrains sur ces différents secteurs pour aboutir aujourd'hui à une maîtrise foncière sur la presque totalité des terrains à urbaniser.

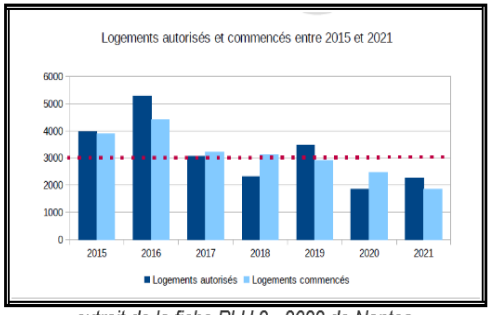
Comme indiqué dans le cahier communal de Nantes : « Sa situation géographique, en grande partie intra périphérique, desservie par les transports en commun, à proximité des services et des zones d'emplois, près de deux « portes » du périphérique, constitue un atout majeur.(...) Le secteur doit accueillir environ 2 700 logements, des équipements (école, gymnase…) et des espaces publics. En lien avec l'histoire du quartier, doit également se développer un projet innovant de fermes urbaines au sein des espaces à urbaniser » .
C'est précisément pour poursuivre la mise en œuvre la ZAC Doulon-Gohards conformément au dossier de réalisation, approuvé le 24 Mars 2022 par le Conseil Métropolitain, comprenant le programme global des constructions, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement qu'une mise en cohérence du zonage du PLUM est nécessaire.

Au sein de cette opération d'aménagement, il s'agit d'ouvrir les zones 2AU et de faire évoluer leur zonage pour permettre :

- sur la zone 2AU Bois des Anses 1 et 2 (surface 16,17 Ha) : la construction d'un grand équipement, des logements collectifs et le développement de l'agriculture urbaine, en lien avec la brasserie et la ferme du Bois des Anses
- sur la zone 2AU La Papotière I (surface 2,03 Ha) : il s'agit d'un secteur déjà construit et qui doit accueillir de nouveaux logements, la réalisation de jardins.
- sur la zone 2AU La Papotière II [Projet Moissons Nouvelles] (surface 4,497Ha) : la construction de logements adaptés, d'équipement sportif.
- sur la zone 2AU La Noé Garreau I [Projet Moissons Nouvelles] (surface 1,70 Ha) : pour la construction de logements
- sur la zone 2AU La Noé Garreau II (surface 1,38 Ha) : la construction de logements.

La zone 2AU Gohards Sud (surface 4,40 Ha) dédiée à des équipements sportifs ne sera quant à elle pas ouverte à l'urbanisation car destinée à rester une zone naturelle et de loisirs.

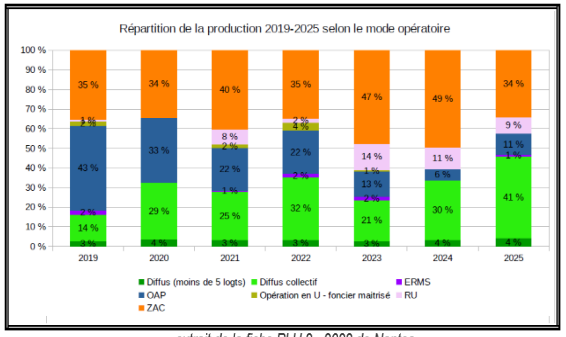
L'objectif est également de répondre aux obligations de production de logements à Nantes. La production réalisée sur la première partie du PLH est inférieure aux objectifs comme le démontre le graphique ci-après :



extrait de la fiche PLH 2 - 2022 de Nantes

Le calcul des objectifs PLH a intégré la réalisation de futures opérations publiques d'aménagement dont la ZAC Doulon Gohards avec la production de 2700 logements au total dont 1700 logements dans les zones à ouvrir à l'urbanisation constituant les phases 2 et 3 de la ZAC. Le graphique ci-dessous illustre

parfaitement l'importance de la production de logements en Z.A.C dans la répartition générale de la production sur la ville de Nantes ; pour les deux prochaines années cela représente presque 50 % du logement produit. Les zones 2AU de la Z.A.C Doulon Gohards s'inscrivent dans ce mode opératoire et sont nécessaires pour tenir le rythme de production affiché par le PLH au-delà de 2025.



extrait de la fiche PLH 2 - 2022 de Nantes

Sur le niveau de réalisation des OAP sectorielles : Les objectifs PLH à Nantes prennent en compte une réalisation d'environ 40 % des logements en ZAC et environ 30% en OAP (hors ZAC). Or, sur 36 OAP dans le diffus, 14 sites ont déjà été mobilisés pour la production de logements, 7 sites sont en cours de construction, 13 restent à engager pour un potentiel de 3600 logements environ mais sans certitude de réalisation au regard des enjeux fonciers et économiques ; toutes les OAP sont réalisées en renouvellement urbain y compris sur de grands sites objet de mutation urbaine.

A celles-ci s'ajoutent 2 OAP de secteurs d'aménagement : Mellinet et Sud Ouest de l'ile de Nantes qui sont situées en ZAC et dont le potentiel est déjà intégré au calcul des objectifs du PLH.
Il importe de noter que sur la dernière période du PLH, la proportion de logements réalisés en OAP passe de 30 % à 13 % compte tenu du niveau de réalisation et des fonciers restant disponibles.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain

Si l'objectif de la modification n°2 du PLUm est de mobiliser les fonciers nécessaires au renouvellement urbain pour répondre aux objectifs de production de logements, l'impératif de mobilisation des fonciers publics en ZAC reste entier et complémentaire des outils exposés ci-avant.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat à Nantes visent la réalisation de 3100 logements/an et ont déjà intégré les possibilités d'urbanisation et de densification des tissus existants. La production dans le diffus représente ainsi environ 30 % mais cette urbanisation doit s'opérer sur des fonciers qui ne sont pas tous immédiatement disponibles ni mobilisables et ne sont pas sous maîtrise foncière publique.
Compte-tenu de leur taille et de leur dispersion, les secteurs identifiés comme disponibles en zone Um ne permettent pas d'envisager d'autres grandes opérations d'aménagement. De plus, certains secteurs présentent une surface insuffisante ou, compte tenu de la multitude de parcelles et de la dureté foncière, rendent ces secteurs difficilement mobilisables à court terme.

Sur le territoire de la ville de Nantes, aucune autre zone 2AU de Nantes n'est à ouvrir à l'urbanisation pour la réalisation de logements.
Il s'agit ici d'ouvrir les dernières zones 2AU situées intra périphérique.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

Ces ouvertures à l'urbanisation sont en cohérence avec la carte du projet de la ZAC Doulon-Gohards, le plan guide du projet urbain et avec le dossier de réalisation de la Zac et le programme des équipements publics afférent, dossier de réalisation approuvé au conseil métropolitain du 24 mars 2022.

La démarche Éviter, Réduire, Compenser ayant guidé la création de la ZAC, les éventuels points de vigilance en terme d'enjeux environnementaux (corridors écologiques, zones humides, habitats faune, flore ...) ont été identifiés dans le cadre de l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC.

L'autorisation environnementale unique comprend donc l'ensemble des éléments relatifs à la compensation (friches et habitats d'espèces protégées…) sachant que l'ouverture à l'urbanisation ne concerne aucun terrain situé en zone humide. L'ensemble des zones humides a fait l'objet d'un classement en zone Ns ou Nl et est « sanctuarisé» dans le PLUm.
Ainsi, l'urbanisation se limite à 40 % de la surface du projet sur les 180ha : 50ha à urbaniser, 20ha existants déjà urbanisés, 15 ha d'emprises agricoles.

Sur les 180ha de la ZAC, 100ha sont d'ores et déjà en zone Nl ou Ns au regard de leur sensibilité environnementale (zones humides par exemple), des risques d'inondation liés à la proximité de la Loire, des objectifs de gestion de l'eau (réouverture du ruisseau des Gohards). 46ha ont été classés en zone UM lors de l'élaboration du PLUm en 2019.

Les projets sont en outre compatibles avec les objectifs fixés dans l'OAP sectorielle Doulon Gohards, sans qu'il soit nécessaire de la modifier. Il sont en effet situés dans les secteurs suivants sur le schéma de l'OAP du PLUm :

- Pour ce qui concerne la zone 2AU Bois des Anses Secteur 8 : « Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b) »
- Pour ce qui concerne la zone 2AU La Papotière I Secteur

6 : « cohabitation de programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté... » (Papotière I)
- Pour ce qui concerne la zone 2AU La Papotière II Secteur 4 : « zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements offrant une collaboration avec l'ensemble patrimonial constitué par l'Institut de la Papotière »(Papotière II)
- Pour ce qui concerne la zone 2AU La Noé Garreau II et Noé Garreau II Secteur 5 (extrait) : « Le secteur constructible et les zones d'urbanisation futures qui y figurent tels des îlots sont destinés à terme à l'aménagement de secteurs mixtes à dominante logement qui devront s'adapter dans un contexte environnemental particulier »
- Pour ce qui concerne la zone 2AU Gohards Sud, elle correspond au secteur 7 (extrait) : « Ce secteur pourra accueillir des équipements associatifs »

Concernant les réseaux de transports et la desserte de ce nouveau quartier, il est à noter que le projet urbain se situe dans la partie intra périphérique de l'agglomération. Ainsi la ZAC dans sa partie nord est d'ores et déjà desservie par la ligne Chronobus C7 qui relie la ligne 1 du tramway et sera prolongée jusqu'au boulevard de Doulon.
Le reste du quartier est désservi par les lignes de bus 12 et 87. Cette dernière desservant la future école et la zone d'activités Nantes Est verra sa fréquence augmenter. Enfin, le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables affiche la création de de eux axe structurants desservant la ZAC : en est-ouest de la route de Sainte Luce depuis la Gare et nord-sud reliant l'Erdre à la Loire.

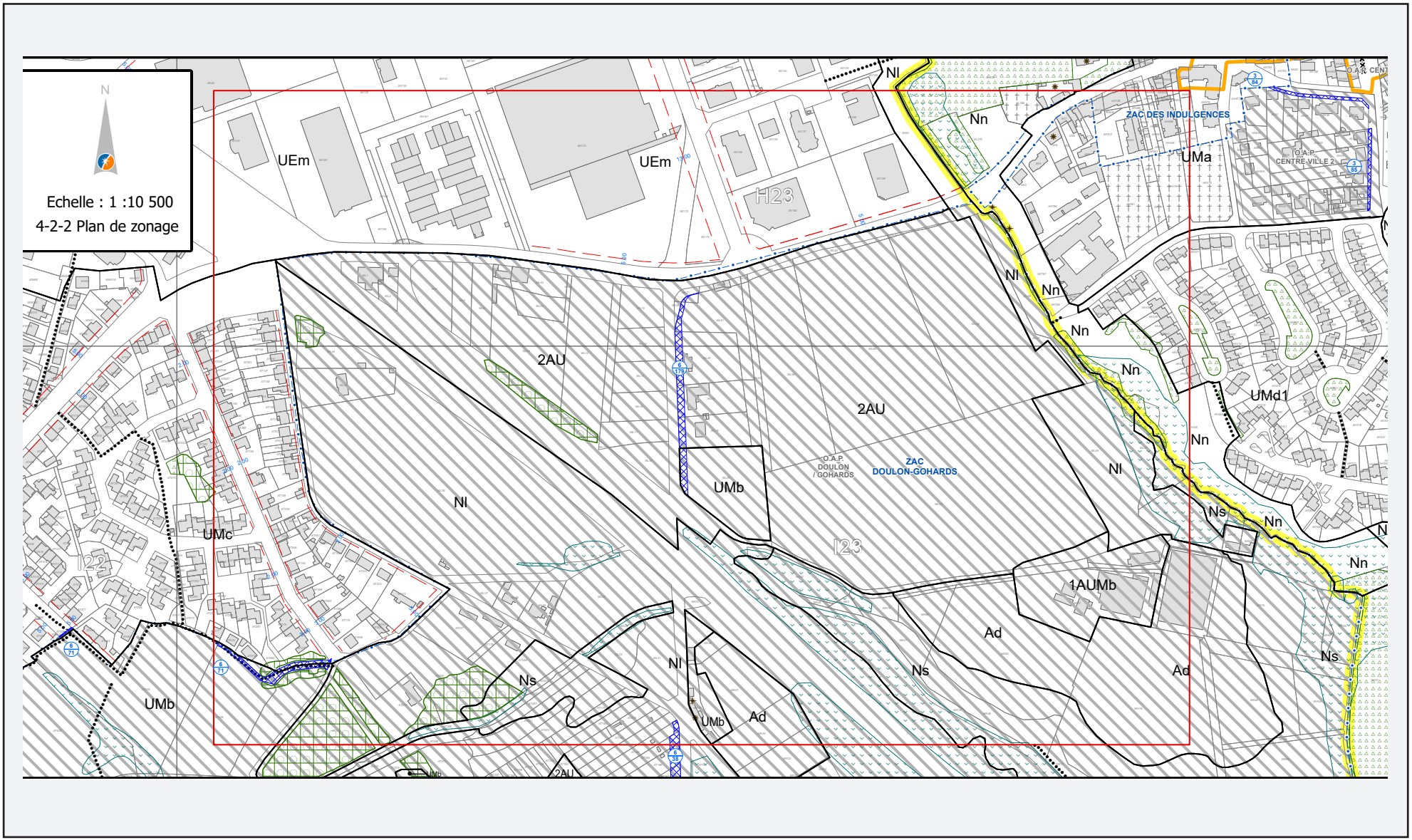
Ouvertures à l'urbanisation et objectifs d'aménagement

Ainsi, **le zonage futur de ces secteurs est le zonage UMb** (en cohérence avec le futur zonage mixte de l'ensemble de la zone) permettant l'implantation de bâtiments à destination de logements et d'équipements nécessaires au développement du quartier. Une partie est classée en zone US compte tenu de sa vocation d'équipements (Papotière). Les sites étant d'ores et déjà desservi par les réseaux, il n'est pas nécessaire de passer par un zonage 1AUMb et 1AUs.

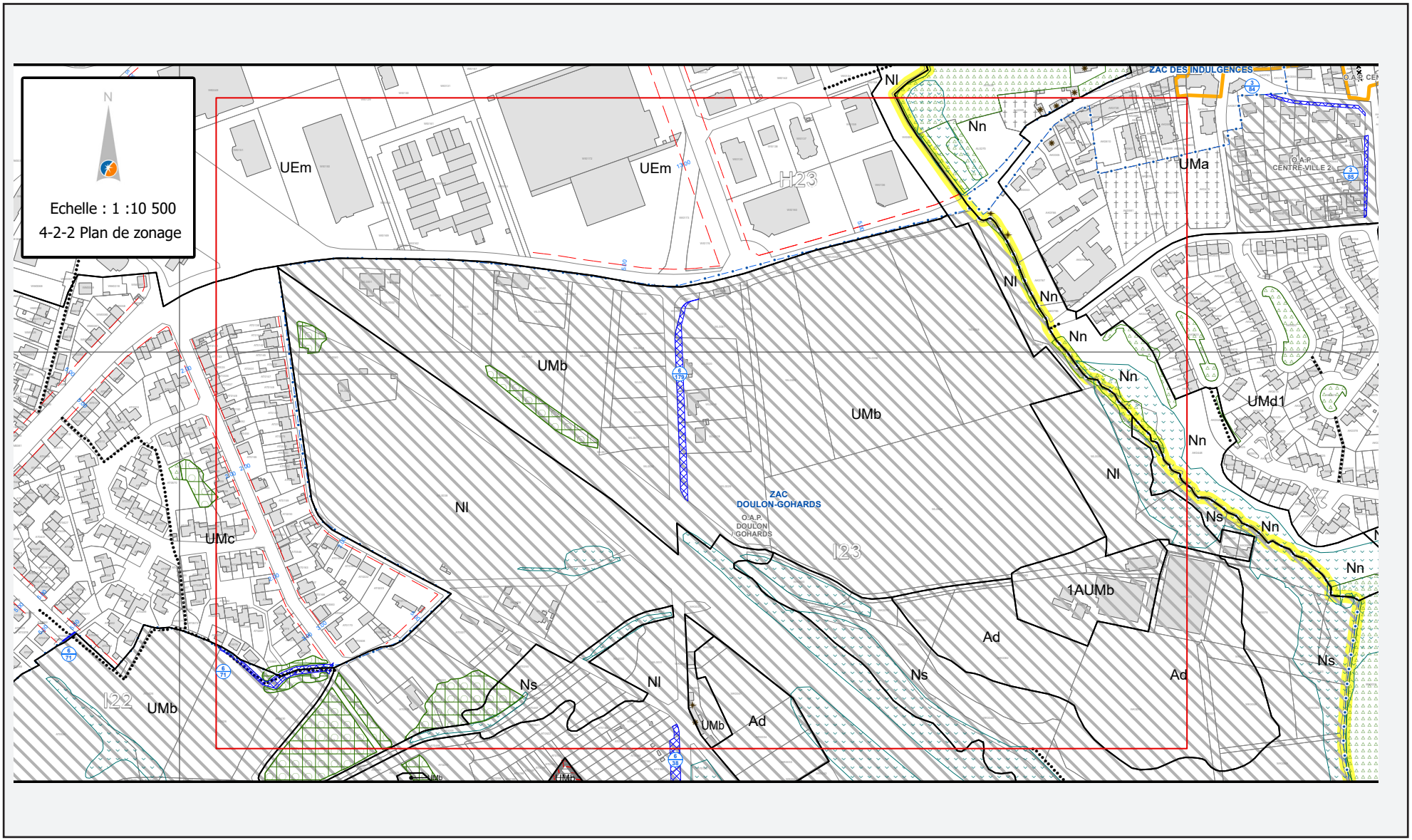
Un secteur actuellement classé en 2AU voit quant à lui son zonage évoluer vers du zonage Nl compte tenu de sa destination ; ils n'est donc pas ouvert à l'urbanisation : il s'agit du secteur Gohards Sud dont la vocation est d'accueillir des équipements sportifs renouvelés ainsi que l'ouverture du ruisseau des Gohards.

Les objectifs d'aménagement sont d'ores et déjà décrits dans l'OAP en vigueur.

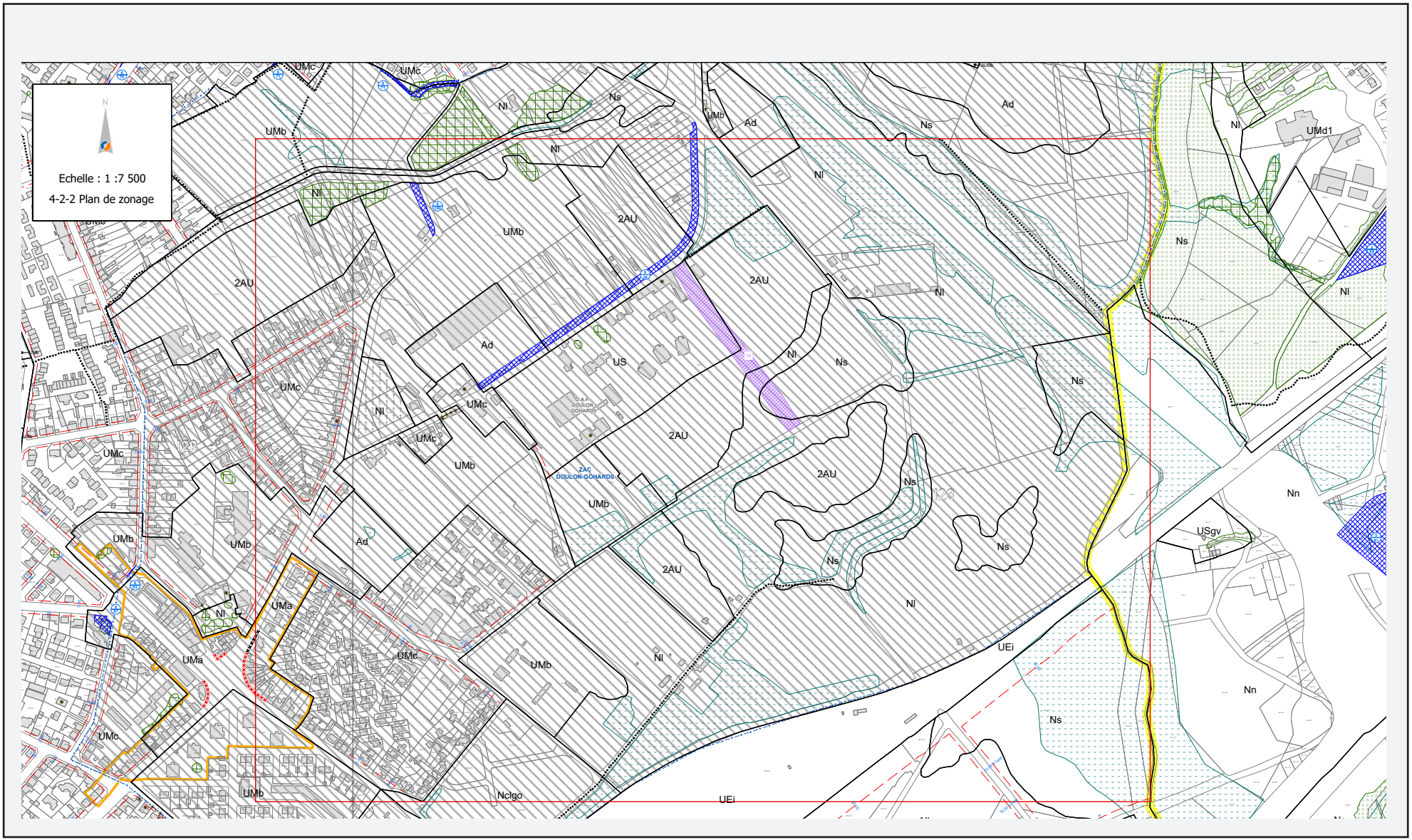
AVANT


N
Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEm
H23
Nl
Nn
ZAC DES INDULGENCES
UMa
O.A.P. CENTRE-VILLE 2
Nl
Nn
Nn
Nn
UMd1
Nn
Nl
Ns
Nn
Nn
2AU
2AU
O.A.P. DOULON / GOHARDS
ZAC DOULON-GOHARDS
UMb
Nl
UMc
I23
1AUMb
Ad
Ns
Nl
Ns
Ad
UMb
Ad
Ns
UMb
2AU

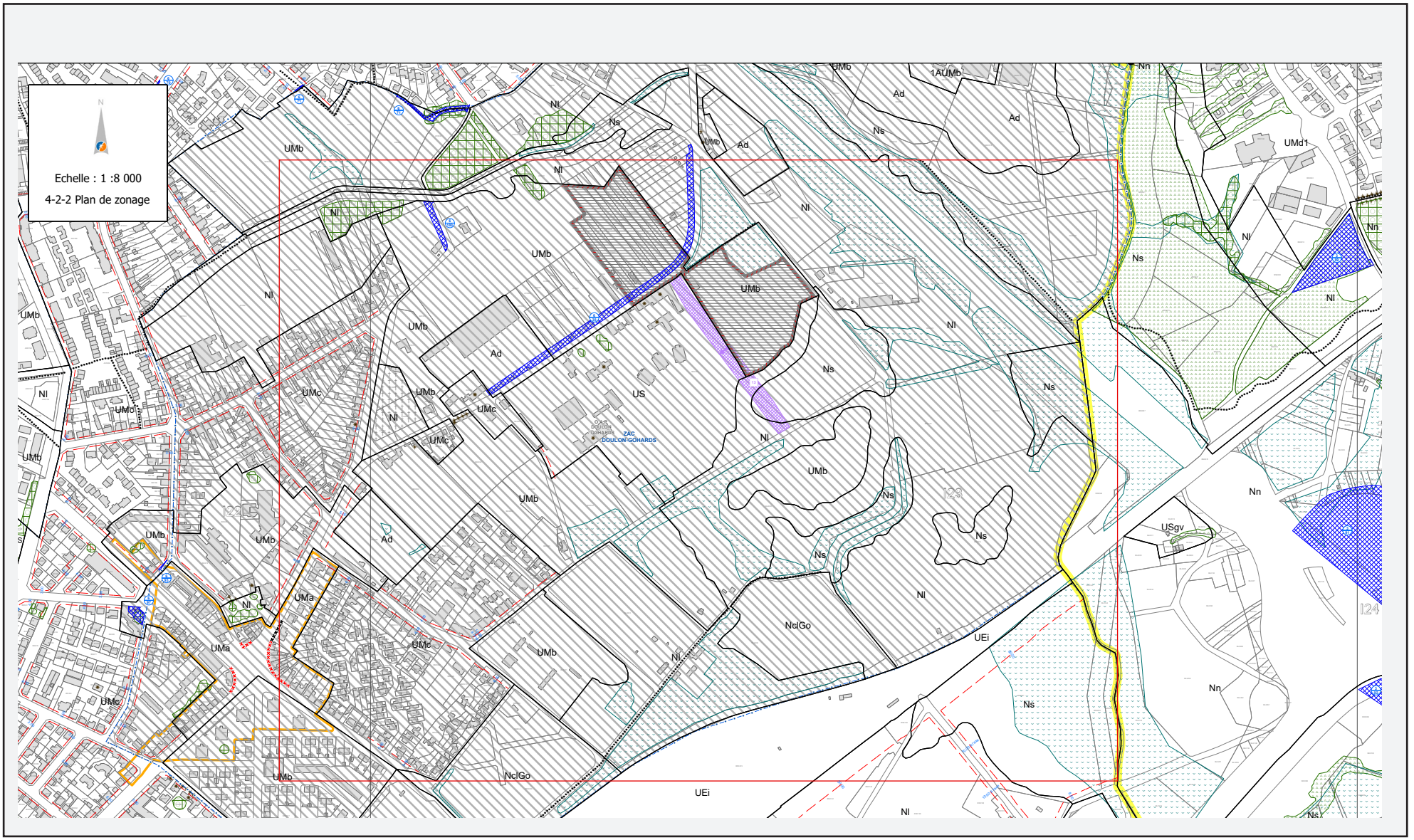
APRÈS


N
Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEm
H23
Nl
ZAC DES INDULGENCES
Nn
UMa
O.A.P. CENTRE-VILLE 2
Nl
Nn
Nn
Nn
UMd1
Nn
Nl
Ns
Nn
Nn
UMb
UMb
Nl
ZAC DOULON-GOHARDS
O.A.P. DOULON GOHARDS
I23
UMc
1AUMb
Ad
Ns
Ad
Ns
Nl
Ns
I22
UMb
UMb
Ad
UMb
UMb

AVANT


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
UMa
Nl
Ns
Ad
2AU
US
UMd1
USgv
Nn
UEi
Nclgo
ZAC DOULON-GOHARDS
G.A.P. DOULON GOHARDS

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DOULON GOHARDS
UMb
UMc
UMa
Ad
Nl
Ns
US
UEi
NclGo
1AUMb
UMd1
USgv
Nn
123
124

AVANT

NANTES - Doulon Gohards

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

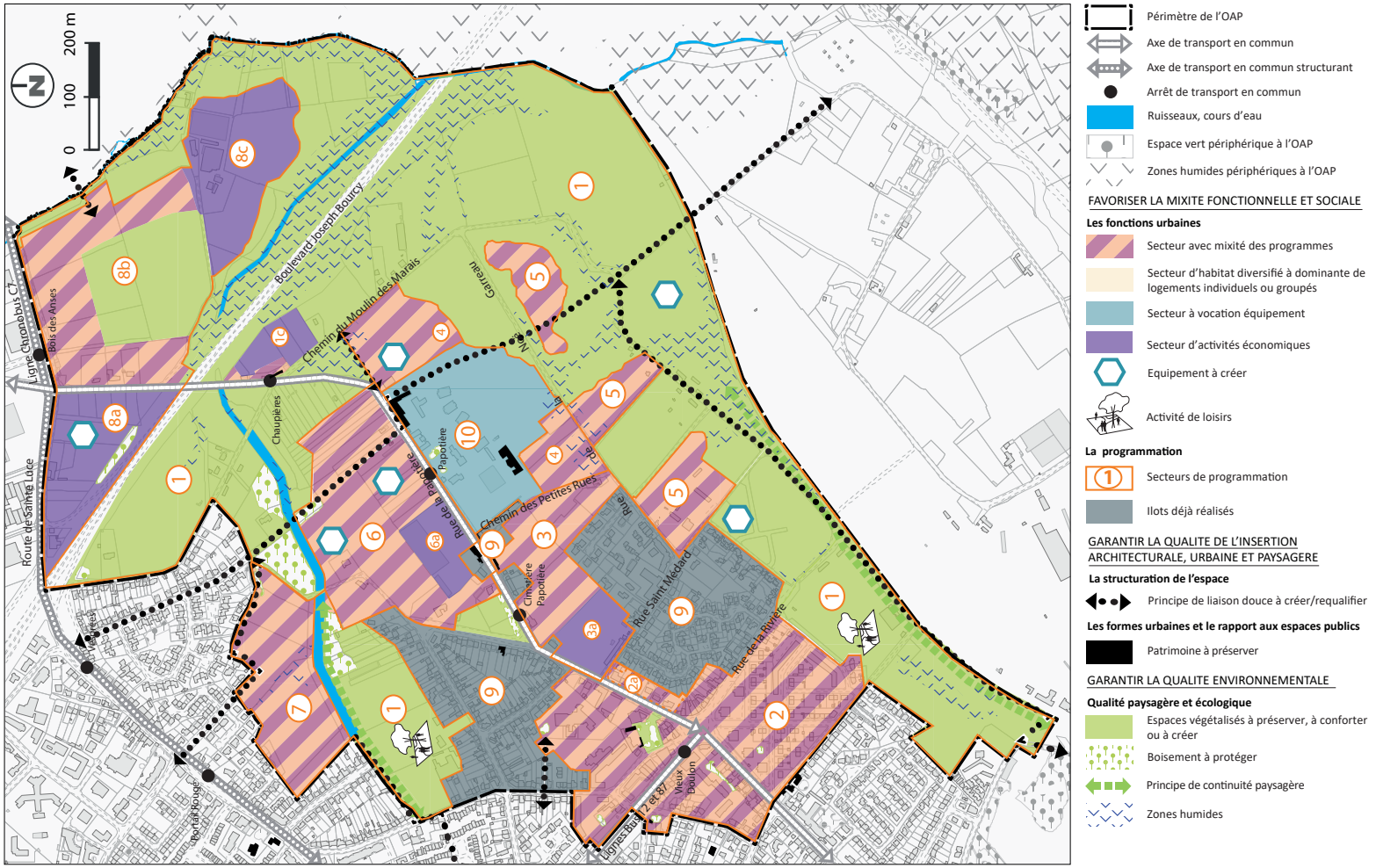


Arrêt du projet

APRÈS

NANTES - Doulon Gohards

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



11. OUVERTURE À L'URBANISATION POUR UN PROJET MIXTE - ZONE 2AU - LES FONTELLES - VERTOU



Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation

Intérêt/nécessité du projet

La commune de Vertou constitue un territoire attractif bénéficiant d'une bonne dynamique en raison d'une bonne accessibilité aux réseaux et des transports en commun, de sa proximité avec la ville de Nantes et de sa zone d'emploi, de son paysage et cadre de vie de qualité. La commune de Vertou enregistre une croissance démographique annuelle élevée (+1,9 %), avec une population qui s'accroît plus rapidement que la moyenne du territoire métropolitain (+1,4%)

Afin d'accueillir cette nouvelle population sur le territoire communal, le Programme Local de l'Habitat 2019-2025, approuvé par le Conseil Métropolitain en 2019, fixe comme objectif pour la commune de Vertou la production de 220-230 logements neufs par an.

Au regard de l'analyse des autorisations d'urbanisme, la commune de Vertou atteint à ce jour ses objectifs PLH. Entre 2019 et 2021, la commune a autorisé 308 logements/an, et 201 logements/an sont prévus sur la période 2022-2025, soit 248 logements autorisés par an sur la période 2019-2025.

Ces résultats s'expliquent notamment par la réalisation opérationnelle d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune, ainsi que par la réalisation d'opérations immobilières dans le diffus.

La commune et la métropole ont mené un travail d'analyse afin d'identifier le potentiel constructible restant du PLUm, afin de répondre aux objectifs de production de logements sur la période 2025-2030. L'analyse menée identifie un potentiel d'environ 810 logements sur la période 2025-2030, soit 135 logements/an. La production de logements projetée sur cette période est en dessous des objectifs actuellement fixés par le PLH.

Ainsi, l'atteinte des objectifs du PLH permettant à Vertou d'assurer un niveau de production de logements suffisant pour répondre à la pression démographique ne peut reposer que sur le seul renouvellement urbain. Elle s'appuie notamment sur l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser dans les années à venir.

La zone 2AU Bussaudière est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale. Le projet envisagé permettrait d'accueillir une mixité d'habitat répondant aux besoins en logements en termes de formes urbaines, de typologies et de programmation sociale.

Cette zone 2AU est située à l'intérieur du périphérique nantais, à proximité des équipements publics, notamment des équipements scolaires, sportifs et administratifs, et des commerces. Elle est desservie par le terminus du Busway Porte de Vertou et par des modes doux permettant d'accéder rapidement aux services et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances. Le projet envisagé permettrait d'étoffer l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins croissants sur la centralité de Beautour.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu

- Dans les zones U existantes

Sur la commune, le potentiel de densification par renouvellement du tissu urbain est estimé à environ 370 logements pour la période 2025-2030

- Au niveau des zones 1AU:

La zone 1AU de la Foresterie, située entre le bourg de Vertou et la zone économique du Chêne Ferré, était initialement destinée à la production d'environ 350 logements. Cependant, la réalisation d'études environnementales a permis d'identifier des zones humides qui contraignent fortement la constructibilité du secteur, et conduisent à renoncer à son urbanisation. Les 350 logements envisagés sur la zone 1AU de la Foresterie ne pourront être réalisés, ce qui réduit ainsi le potentiel de production de logements de près de 30 % sur la commune.

- Dans les OAP

Pour la période 2025-2030, il est estimé la production d'environ 440 logements.

Ainsi, le potentiel de production de logements dans le tissu urbain existant est évalué à environ 810 logements sur la période 2025-2030, soit 135 logements/an. La production de logements projetée dans le tissu urbain existant sur cette période est en dessous des objectifs actuellement fixés par le PLH.

Par ailleurs, Beautour est un quartier situé à l'intérieur du périphérique nantais. Il s'est constitué autour d'un vieux bourg de bord de Sèvre, d'une polarité commerciale de proximité, et d'opérations d'aménagement successives. Le développement urbain de ce secteur a conforté, autour du noyau historique, un habitat à dominante individuelle, et observe depuis une dizaine d'années un processus de densification urbaine significatif. Beautour enregistre une forte croissance démographique. Entre 2013 et 2019, la population de l'iris de Beautour a augmenté de +707 habitants pour atteindre une population totale de 4 652 habitants, soit un taux de croissance annuel de la population de +2,8 %. Cette croissance démographique est très nettement supérieure à celle de la commune de Vertou (+1,90%) ainsi que de la métropole nantaise (+1,50%). Au regard du développement urbain, de l'augmentation de la population sur la commune de Vertou, et particulièrement sur le quartier de Beautour, les besoins en matière d'équipements s'accroissent. Pour maintenir une offre d'équipement de proximité et accompagner la ville des courtes distances, il est souhaitable de pouvoir renforcer la place des équipements au sein de la centralité de Beautour.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Bussaudière et la requalification du secteur Fontenelles/Auguste Priou permettraient d'une part d'accroître le potentiel de production de logements sur la commune de Vertou entre 2025 et 2030, et donc de concourir à l'atteinte des objectifs PLH. D'autre part, elle permettrait la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, afin de répondre au besoin croissant sur la centralité de Beautour.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

La zone 2AU Bussaudière se localise au sein de l'enveloppe urbaine. Elle est desservie par les divers réseaux (électrique, eau, assainissement, voirie). Les études environnementales réalisées identifient des enjeux écologiques. L'évitement des enjeux environnementaux ne compromet pas la réalisation d'une opération sur le site.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Via l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, il convient de poursuivre le processus de renouvellement et de qualification urbains engagés sur le secteur. Ainsi, la vocation de la zone 2AU Bussaudière, est de permettre la réalisation de logements et d'équipements publics en réponse aux besoins croissants sur la centralité de Beautour. Il est souhaité d'accueillir des programmes mixtes mêlant habitat, bureaux, équipements publics et services en réponse aux besoins croissants sur la centralité de Beautour en priorité le long du boulevard Auguste Priou. Ces nouvelles constructions devront contribuer à conforter la qualité du boulevard Auguste Priou. Cela devra se traduire par le rythme des façades, la qualité des matériaux, ainsi que par la création de vues vers le coeur d'îlot afin de limiter les longs linéaires bâtis. A l'échelle du secteur, les constructions les plus hautes prendront place sur la façade du boulevard Auguste Priou afin d'asseoir le caractère du boulevard.

Afin de permettre la réalisation des objectifs définis, il est proposé de créer une OAP sur ce secteur ouvert à l'urbanisation Ainsi, il est proposé :

- de créer une OAP Bussaudière s'étendant du boulevard Auguste Priou jusqu'à la route de Nantes.
- de modifier le zonage 2AU Bussaudière en sous secteur 1AUMc afin de permettre l'émergence d'une ville mixte, accueillant aussi bien des logements, des bureaux, des services ou des équipements.

Sur la partie nord de l'OAP, le long du boulevard Augustre Priou, il est proposé :

- d'inscrire dans l'OAP un principe de mixité des programmes le long du boulevard Auguste Priou
- d'inscrire dans l'OAP un principe de traitement qualitatif des façades le long du boulevard Auguste Priou
- d'inscrire dans l'OAP un principe de perméabilité visuelle depuis le boulevard Auguste Priou vers le cœur d'îlot
- d'inscrire une hauteur maximale à R+2+C

Au Sud de l'OAP, il est souhaité encadrer le développement urbain afin de permettre une couture avec le vieux Beautour. Cette jonction sera assurée par des constructions aux volumes plus modestes tels que des maisons individuelles ou groupées. Ainsi il est proposé:

- d'inscrire dans l'OAP un principe d'habitat à dominante pavillonnaire ou habitat groupé le long du vieux Beautour
- d'inscrire une hauteur maximale à R+1+C afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et architecturale .

Deux accès desserviront le secteur : un à partir de la route de la Fontenelle et un à partir de la route de Nantes. Des liaisons douces seront à conforter et à créer afin de compléter le maillage transversal reliant le vieux Beautour au terminus du Busway Porte de Vertou. Ainsi, il est proposé :

- de créer dans l'OAP deux accès, un à partir de la route de la Fontenelle et un à partir de la route de Nantes
- de créer dans l'OAP des principes de liaisons douces

Enfin, les études environnementales ont identifié de forts enjeux environnementaux, notamment dans le boisement longeant le parking P+R. Il convient de conserver ce boisement afin de préserver la faune et la flore. Ainsi il est proposé :

- d'inscrire dans l'OAP un principe d'espace végétalisé à préserver/conforter/créer sur le boisement

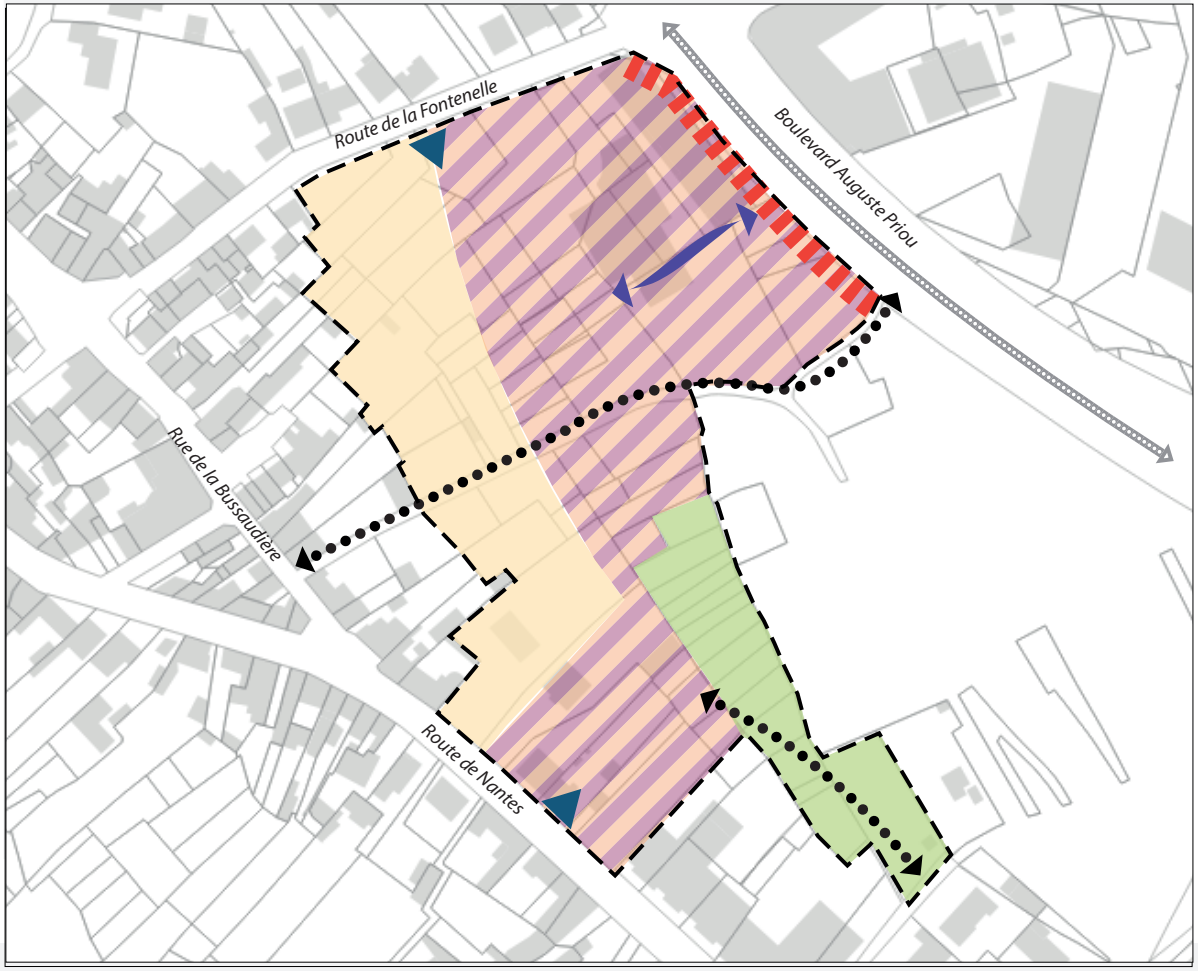
L'urbanisation de ce secteur est prévu à moyen terme. L'ambition est d'accueillir environ 90 logements soit 5 400 m² de SP minimum, avec un minimum de 35 % de logement locatif social + 10 % logement locatif social ou logement abordable. Il est proposé :

- de traduire ces éléments dans le programmation et le phasage de l'OAP.

APRÈS

VERTOU - Bussaudière

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

Secteur avec mixité des programmes

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

Principe d'accès à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

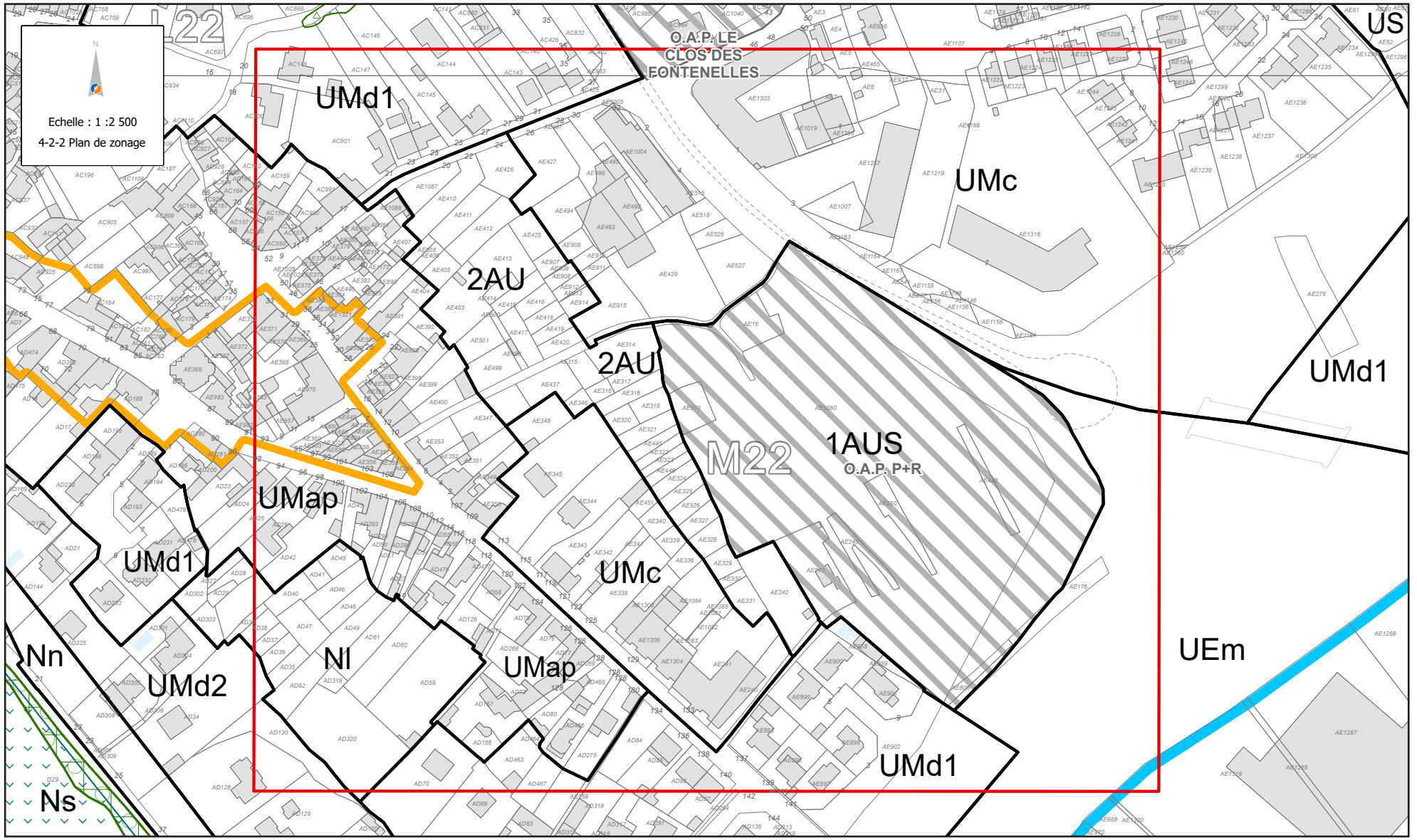
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

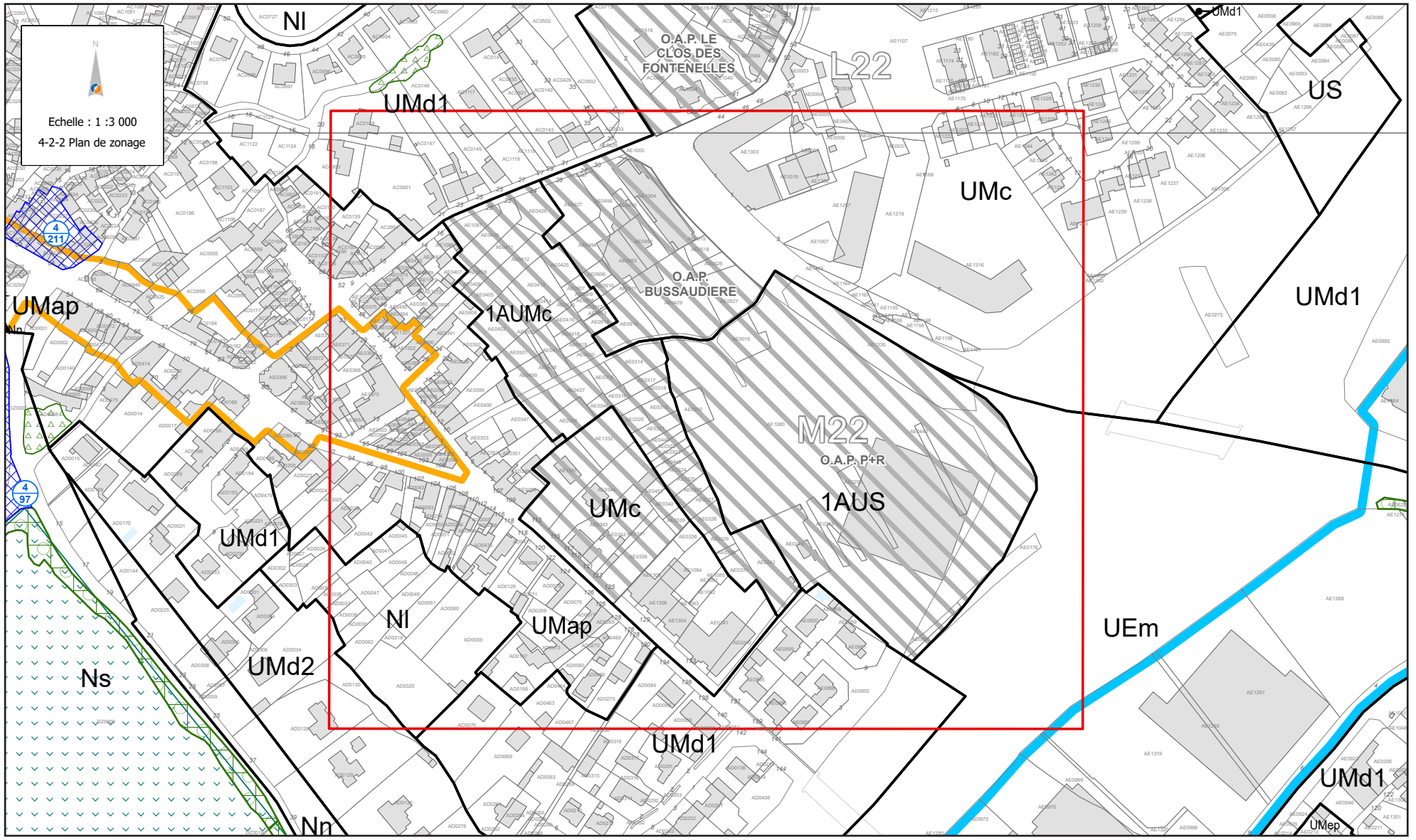
N

0 50 m

AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. LE CLOS DES FONTENELLES
UMd1
UMc
2AU
2AU
M22
1AUS
O.A.P. P+R
UMd1
UMap
UMd1
UMc
UEm
Nn
UMd2
Nl
UMap
UMd1
Ns
US

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMd1
O.A.P. LE CLOS DES FONTENELLES
L22
US
UMc
UMap
Nn
1AUMc
O.A.P. BUSSAUDIERE
M22
O.A.P. P+R
1AUS
UMd1
UMc
UMd1
Nl
UMap
UMd2
Ns
UEm
UMd1
UMd1
UMep
Nn

12. OUVERTURE À L'URBANISATION PARTIELLE POUR UN PROJET D'ÉQUIPEMENT PUBLIC - GENS DU VOYAGE - ZONE 2AU DES ROULEAUX - BOUGUENAIS



Les Rouleaux

Intérêt du projet

La zone 2AU des Rouleaux représente une superficie de 1,88 ha. Elle est actuellement occupée dans sa partie sud par des familles (gens du voyage) qui s'y sont sédentarisées depuis les années 1990 sur une surface d'environ 0,7 ha.

L'occupation de ces terrains a été partiellement régularisée par la signature de conventions avec la commune de Bouguenais dès 1997. A ce jour, cinq conventions ont été signées pour l'occupation de trois terrains.

Le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage prévoit une obligation de mise en conformité des terrains familiaux. Celle-ci requiert la mise en œuvre de règles de constructibilité limitée permettant la construction d'instal-lations spécifiques conformément aux prescriptions du décret, tels que blocs sanitaires, cuisine, etc.

Les caractéristiques du site

La zone 2AU des Rouleaux représente une superficie de 1,88 ha. Elle est actuellement occupée dans sa partie sud par des familles (gens du voyage) qui s'y sont sédentarisées depuis les années 1990. La zone occupée est de 0,7 ha.

L'occupation de ces terrains a été partiellement régularisée par la signature de conventions avec la commune de BOUGUENAIS dès 1997. A ce jour, cinq conventions ont été signées pour l'occupation de trois terrains dont la compétence a été transférée à Nantes Métropole en janvier 2023.

Le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage prévoit une obligation de mise en conformité des terrains familiaux. Ces installations ne peuvent être autorisées dans une zone 2AU qui est par nature inconstructible, il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage vers un classement USgv. Le nouveau secteur USgv sera circonscrit à l'emprise déjà occupée, sans extension de celle-ci.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouleaux est donc partielle.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

La commune ne dispose pas de gisement foncier disponible en zone urbaine permettant le réaménagement de ces terrains familiaux (soit une surface de près de 2ha).

Concernant le secteur des Couëts, la quasi-totalité de celui-ci est soumis au plan d'exposition au bruit (PEB), ce qui contraint le développement de logements, et raréfie les terrains alternatifs potentiels.

Concernant les autres zones à urbaniser de la commune, l'aménagement de ces terrains aurait pour effet d'artificialiser des sols, contrairement à la régularisation de la situation sur le site déjà aménagé des Rouleaux. En conséquence, l'ouverture partielle de la zone 2AU des Rouleaux n'aura pas d'impact sur l'artificialisation des sols et permettra la mise aux normes des terrains familiaux locatifs.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet envisagé

Les aménagements sont déjà réalisés. Bien que située dans l'axe d'un corridor écologique et en zone C de l'actuel PEB, la zone est d'ores et déjà artificialisée. La mise aux normes des installations et équipements, afin de se conformer au décret précité, nécessite de faire évoluer le zonage vers un classement Usgv, secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ainsi qu'aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

Les terrains appartiennent majoritairement à la commune et ont été transférés à Nantes Métropole compte tenu du transfert de compétence en matière de gestion des terrains familiaux intervenu à compter du 1er janvier 2023. Ils sont déjà desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Le site répond aux critères d'accessibilité aux équipement publics en raison de sa proximité à des transports en commun (ligne 3 du tramway) situé à 10 minutes à pied.

Il s'agit en définitive de permettre la mise aux normes d'un site d'ores et déjà artificialisé, compte tenu d'une situation existante depuis plus de 25 ans et qui répond à tous les critères d'une zone urbanisée.

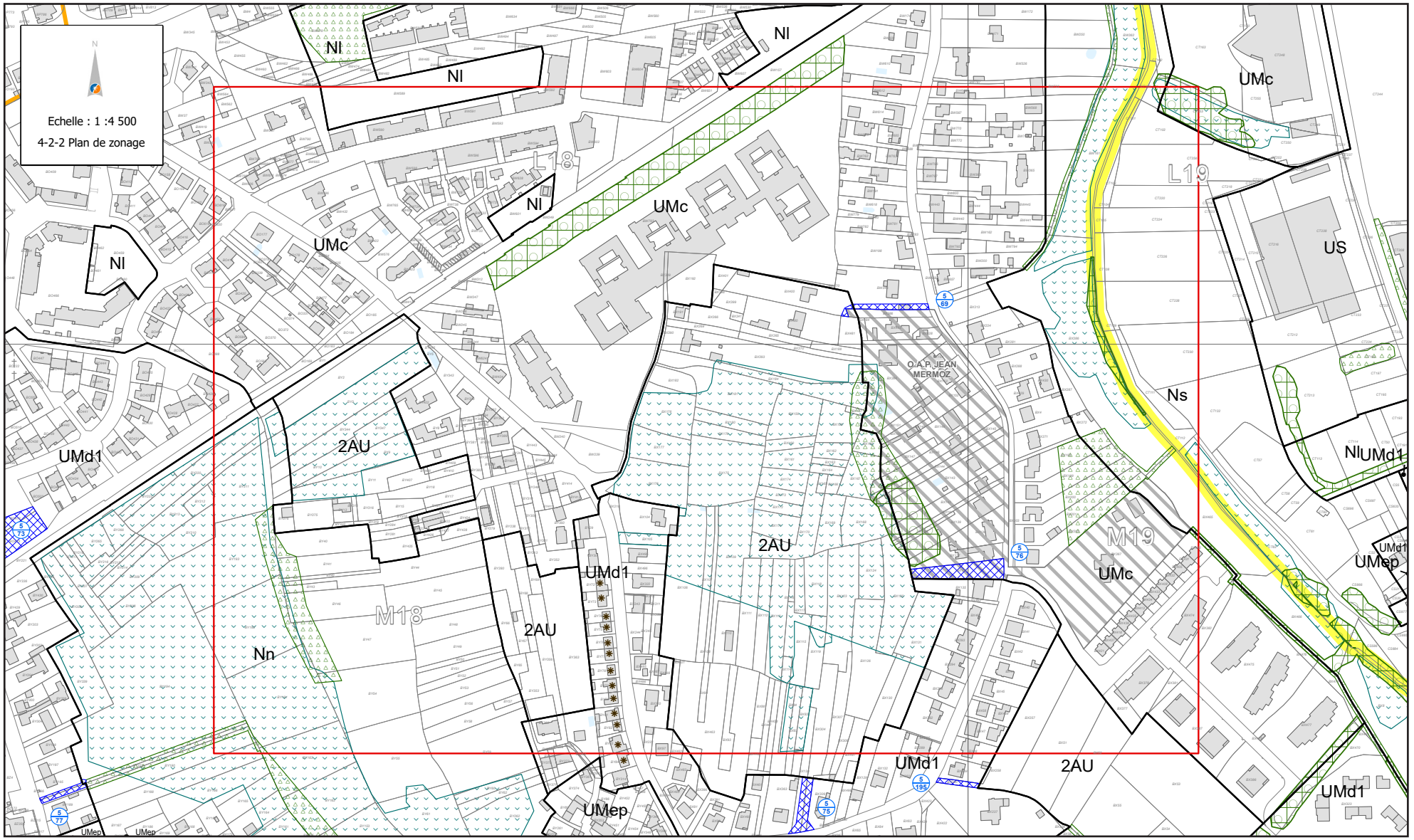
Les modifications apportées

Il est proposé de :

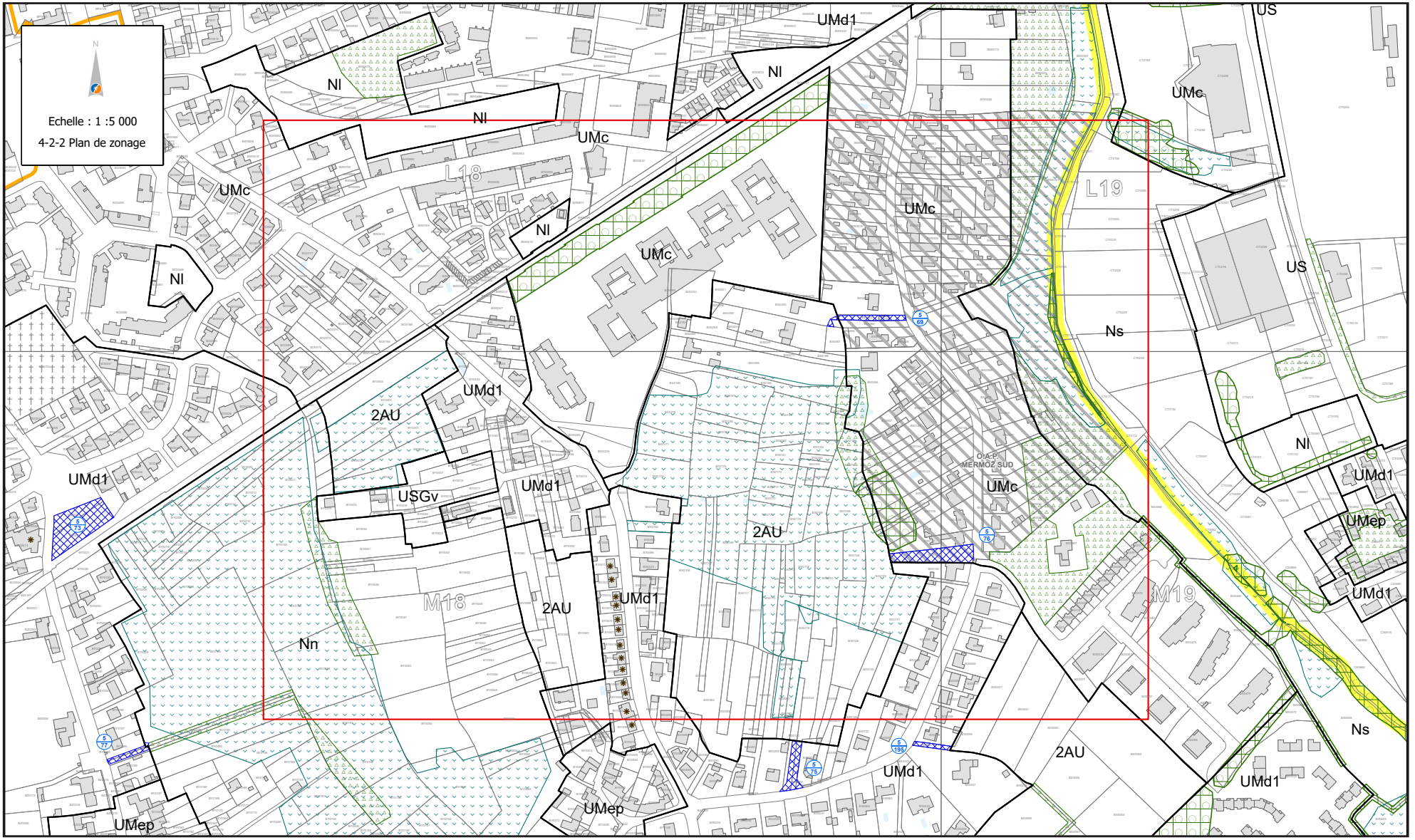
- faire évolue partiellement la zone 2AU en USgv.

Ce projet d'aménagement est prévue à court ou moyen terme.

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMc
L18
L19
US
O.A.P. JEAN MERMOZ
Ns
UMd1
2AU
M18
M19
Nn
UMep

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
N
Nl
UMc
UMd1
US
Ns
2AU
USGv
UMep
Nn
L18
L19
M18
M19
OAP MERMOZ SUD

OUVERTURE DE ZONES 2AU POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Justification des ouvertures à l'urbanisation vers des zones urbaines à vocation économique

La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation

> En lien avec le schéma de développement économique

La ville se développe sur elle-même depuis longtemps en matière d'habitat mais engage sa transition en matière de développement économique. En effet, il est souhaité une ville plus intense en activités économiques qui s'appuie sur la sobriété foncière.

En renouvellement urbain, les activités économiques ont des potentiels différents d'évolution vers des formes urbaines plus denses :

- les bureaux sont construits sur des emprises en recyclage urbain depuis des années. Cette production trouve une faisabilité au regard des charges foncières du tertiaire et se traduit par des densités bâties comparables au logement ;
- l'industrie, l'artisanat de production, le commerce de gros ou la logistique : la superposition des locaux est souvent difficile pour des raisons techniques et financières liées à la manutention, au mode d'expédition / quai de chargement et aux accès poids lourds, au renforcement nécessaire de la structure du bâti pour accueillir les machines-outils monte-charges et aux capacités de remplacement de machines encombrantes en particulier, même si les expérimentations s'engagent dans ce domaine (ex. Batignolles à Nantes). De plus, les loyers au m² dans l'activité productive sont 5 à 10 fois plus faibles que pour le bureau, réduisant la faisabilité financière de constructions complexes intégrant des activités productives à forte valeur ajoutée.

Afin de répondre à l'objectif d'une ville plus intense, le schéma de développement économique durable retient trois axes qui se déclinent à travers la sobriété foncière et la réduction de l'impact carbone de la manière suivante :

- Réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles, en insérant une partie des activités économiques, qui ne génèrent pas de nuisances, dans le tissu urbain existant et en recherchant la requalification et une compacité renforcée des zones d'activités économiques existantes dans une temporalité à établir de court, moyen long terme compatible avec l'évolution du tissu économique présent ;
- Dédier les extensions urbaines à l'économie productive en répondant à des besoins spécifiques de locaux qui s'empilent difficilement dans l'objectif de contribuer à la réindustrialisation de Nantes Métropole. Pour les activités industrielles, cette densification sera donc l'émergence d'un nouveau modèle à inventer et à soutenir. en recherchant une compacité renforcée ;
- Préserver les emplois productifs et les emplois peu qualifiés sur le territoire métropolitain, pour réduire le nombre des trajets domicile/travail en rapprochant les emplois des lieux de résidence et de limiter le volume des flux logistiques en limitant l'éloignement entre clients et fournisseurs. A défaut d'avoir les capacités à produire sur nos territoires, la production se reportera dans les territoires voisins ou éloignés, générant une logistique carbonée.

Par ailleurs, le schéma de développement économique durable vise la création de clusters économiques par filière d'excellence. Ces concentrations spatiales d'activités de la même filière permettent aux entreprises de bénéficier d'économies d'agglomération et d'accélérer l'innovation.

L'ouverture des 2AU cible uniquement l'industrie, l'artisanat de production, logistique et commerce de gros car les autres activités économiques – commerce, services, etc. - peuvent s'insérer dans le tissu existant.

> Au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

- Dans les zones d'activités économiques vieillissantes héritées du passé

Dans le tissu économique existant, l'objectif est de densifier et de requalifier les ZA vieillissantes et héritées du passé.
Trois zones ont l'objet d'études de requalification en 2022-2023 visent à mettre en place une approche reproductible : La Vertonne (126 ha étudiés) à Vertou, la ZA de Nantes Est (115 ha étudiés) à Nantes et le Centre Industriel à Saint-Herblain (246 ha étudiés, plus de 450 établissements, 6 371 emplois).
La réflexion a été étendue à la zone D2A dans le cadre de l'étude urbaine autour de l'aéroport de Nantes Atlantique.
L'objectif attendu est d'optimiser les fonciers sous exploités afin de proposer des programmes économiques qui favorisent le maintien de l'activité productive dans les zones d'activités.
Le potentiel foncier reposant sur des transferts d'entreprises ou cessation, sera à inscrire dans une temporalité à établir de court, moyen, long terme.

Si cette densification est nécessaire et bien programmée, elle ne permettra pas de répondre à elle seule aux besoins du territoire.

OUVERTURE DE ZONES 2AU - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Dans les zones d'activités actuellement aménagées mais non entièrement commercialisées, ayant vocation à accueillir des activités de l'industrie, l'artisanat de production, la logistique ou le commerce de gros, les disponibilités restant à commercialiser en 2023 sont :

- 19,6 hectares de fonciers dédiés à l'activité productive,
- l'équivalent de 20 ha de foncier occupé par 80 000 m² de locaux existants.

Ces espaces sont mobilisés à la fois sur du tissu bâti liés au fonctionnement de l'entreprise (manœuvre, stockage de l'approvisionnement ou de la production avant livraison, etc.). Ces disponibilités couvrent 1 an de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisées en totalité avant 2025.

- Dans les zones dédiés à l'activité productive à venir sur le court terme, trois zones d'activités sont actuellement en développement : La Désirée aux Sorinières (11 ha), Métairie Rouge (13 ha), et Belle Etoile (37 ha). Elles représentent un potentiel de 61 hectares situés dans des périmètres d'OAP sectorielles.

- Les Sorinières – OAP La Désirée (11 ha).

L'objectif de la zone est de conforter, en continuité de la ZA Océane Sud, la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale, avec un zonage 1AUEm. Sa commercialisation prévisionnelle est prévue en 2023.

- La Chapelle sur Erdre – OAP Métairie Rouge (13 ha) :

L'ojectif du site est de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale et d'accueillir de nouvelles activités PME-PMI, avec un zonage 1AUEm. Sa commercialisation est prévue en à partir de 2024-2025.

Ces 2 disponibilités couvrent 7 mois de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisées en totalité avant 2025.

- Carquefou - OAP Belle Etoile Nord (37 ha) :

L'objectif du site est de conforter la vocation économique du secteur à destination des activités industrielles productives et permettre l'implantation d'entreprises conciliant les fonctions de recherche et développement et les capacités productives de grandes dimensions, avec un zonage 1AUEi.

Ces disponibilités couvrent 1 an de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisées pour partie en 2025, pour partie après.

- Dans les zones dédiés à l'activité productive à venir 2025

Le PLUm en vigueur prévoit trois zones d'activités économiques, actuellement en OAP, dont l'aménagement n'a pas débuté. Il s'agit de :

- Sainte-Luce-sur-Loire - Maison Neuve (17 ha) :

L'objectif du secteur est de conforter sa vocation économique et favoriser la mixité d'activités (PME/PMI – artisanat), avec un zonage 1AUEm.

- Saint-Aignan-de-Grand-Lieu – Extension D2A (2 ha) :

L'objectif du site est de permettre l'accueil d'entreprises afin de conforter le développement économique de ce secteur et assurer une complémentarité d'offres, avec un zonage UEi.

- Rezé – Ernest Sauvestre (2 ha) :

L'objectif de ce secteur en cours de renouvellement urbain est d'y développer des activités au travers d'une cour artisanale, offre complémentaire aux zones économiques environnantes et de favoriser la mixité fonctionnelle des activités (artisanales/tertiaires). Le zonage dédié est UEm.

Ces disponibilités couvrent 6 mois de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisables après 2025. Elles permettront d'implanter des entreprises de l'industrie, l'artisanat de production, la logistique et le commerce de gros.

En résumé, l'ensemble des disponibilités permettent de couvrir un peu plus de 2 ans de besoins fonciers en activés productives, c'est pourquoi l'ouverture de 12 ha de zones 2AU est sollicitée au travers de 2 sites :

- **Bois Brûlé à Saint Aignan de Grand Lieu**
- **Tournebride à Sautron**

B.2 - Focus sur le site de Tournebride à Sautron



Intérêt du site Tournebride

La zone 2AU Tournebride est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale. Le projet envisagé permettrait d'accueillir des activités économiques mixtes tournées essentiellement vers l'industrie, la logistique et le commerce de gros.

Cette zone 2AU est située en entrée de ville dans la continuité d'une zone économique déjà existante, sur un site éloigné des habitations donc propice à l'accueil d'activités productives et logistiques potentiellement génératrices de nuisances. Elle est desservie par plusieurs grands axes : RN 165 Nantes-Saint-Nazaire, VM165 et VM81.
L'aménagement de cette zone prolonge la logique de développement des activités productives et logistiques en entrée de ville de la commune aux abords des grands axes de circulation.

Au regard des capacités d'urbanisation existantes à vocation économique identifiées sur la métropole, il apparaît opportun de pouvoir ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Tournebride afin d'accompagner le développement économique métropolitain et d'offrir des m² supplémentaires dédié aux activités dans un contexte de raréfaction du foncier économique productif. Cette ouverture répond à la stratégie de développement économique métropolitaine.

Justification des sites et de la faisabilité opérationnelle des projets dans les zones envisagées

La zone 2AU Tournebride est un site en extension urbaine d'une surface de 16 ha, en continuité d'une zone d'activité existante Tournebride dédiée aux activités artisanales, PME-PMI avec une parcelle occupée aujourd'hui par une activité de logistique. La zone existante est entièrement commercialisée. Le site éloigné des habitations est propice à l'accueil d'activités économiques pouvant générer des nuisances. Il est étudié une ouverture partielle sur 11 hectares.

- Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées

L'ouverture partielle de cette zone est la condition pour maintenir une offre pour les activités économiques à vocation mixte, orientée vers la production et la logistique. Ainsi, il est programmé un futur zonage de ce secteur en 1AUEI dédiée activités économiques tournées vers l'industrie, la logistique et le commerce de gros , susceptibles de générer des risques ou des nuisances. Le projet prévoira un phasage à l'étape opérationnelle, afin d'étaler dans le temps l'aménagement du site. A noter que la maîtrise foncière n'est pas garantie et que cet enjeu peut apporter des difficultés de mise en œuvre.

- Enjeu d'accessibilité

Le site est connecté depuis le nord à la VM 965 qui le relie directement à l'échangeur de la RN165. Il s'agit d'une situation géographique privilégiée qui permet un accès direct des futures activités économiques à un axe structurant de desserte interdépartementale et un évitement de la traversée du bourg de Sautron. Un accès existe depuis la VM165, cependant les accès principaux à l'aménagement seront à étudier depuis les voies principales de desserte par le futur aménageur. L'OAP met en avant des objectifs de sécurisation des accès, de mutualisation des accès et des stationnements et d'optimisation foncière mais également d'insertion paysagère s'appuyant sur la trame paysagère existante, laquelle est préservée par un Espace Végétalisé à Préserver.

OUVERTURE DE ZONES 2AU - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Enjeux environnementaux

Le site est impacté par une zone humide de 6,13 hectares. Il présente des sols de fonctionnalités faibles occupés une culture saisonnière (muguet) et des friches culturales. Un inventaire faune flore a identifié des enjeux, notamment ornithologiques sur le site, dans les espaces constitués de haies multi-strates. Un corridor écologique est présent à l'est de la zone. L'ouverture partielle de la zone 2AU permet d'éviter l'impact sur la biodiversité et les milieux humides au sud est du site. Sur le secteur ouvert à l'urbanisation, des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer de grande superficie ont été inscrits au nord est, au nord ouest et au sud, afin de maintenir la biodiversité existante. Par ailleurs, l'OAP précise l'objectif d'optimisation foncière, de préservation de la trame paysagère existante et de végétalisation des espaces extérieurs aménagés, ce qui limitera l'artificialisation des sols et valorisera la place de la nature en ville. Ces trois mesures permettent de réduire de manière importante les conséquences d'un aménagement de la zone sur l'environnement. Elles seront complétées en phase opérationnelle par l'application de la démarche ERC sur la zone humide impactée.

- Enjeux agricoles

Une activité agricole est présente sur la zone 2AU Tournebride, ce qui représente un enjeu fort. Cependant, il s'agit d'une activité saisonnière (culture du muguet) conduite par un exploitant, également propriétaire des terrains, qui n'est plus déclaré au registre agricole et doit partir à la retraite. La transmission n'est pas envisagée au regard de la situation contrainte du site, de la vocation actuelle de la zone, et du souhait de l'agriculteur de valoriser son foncier.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement graphique du PLUm

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation du site, une étude environnementale ainsi que des études préalables à l'urbanisation ont été menées. Les enjeux environnementaux, agricoles ont été analysés. Leurs résultats respectifs ont permis de définir une capacité d'aménagement de surface économique au regard des enjeux environnementaux. La nécessité de l'application de la démarche ERC en phase opérationnelle a été réaffirmée et de premiers grands principes ont été définis. Les problématiques d'accès au site depuis l'échangeur RN165 et de desserte du site depuis la VM 965, mais également la nécessité de se conformer à la loi Barnier dans le cadre du futur projet d'aménagement ont également été pris en compte

Le projet urbain permet de créer une zone d'activités économiques d'environ 16 000 m² de surface de plancher. Il est programmé un futur zonage 1AUEI, dédié aux activités industrielles, à la logistique et au commerce de gros

Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux forts sont protégés par des outils adaptés et traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
Une zone humide de fonctionnalités faibles a été identifiée sur le site et figurée au schéma de l'OAP. Elle pourra évoluer après application de la démarche Eviter, Réduire, Compenser. Ainsi, la production surface de plancher économique sera rendue possible, après une recherche de site de compensation.

L'aménagement du site est encadré par une OAP qui fixe les intentions d'aménagement suivantes :

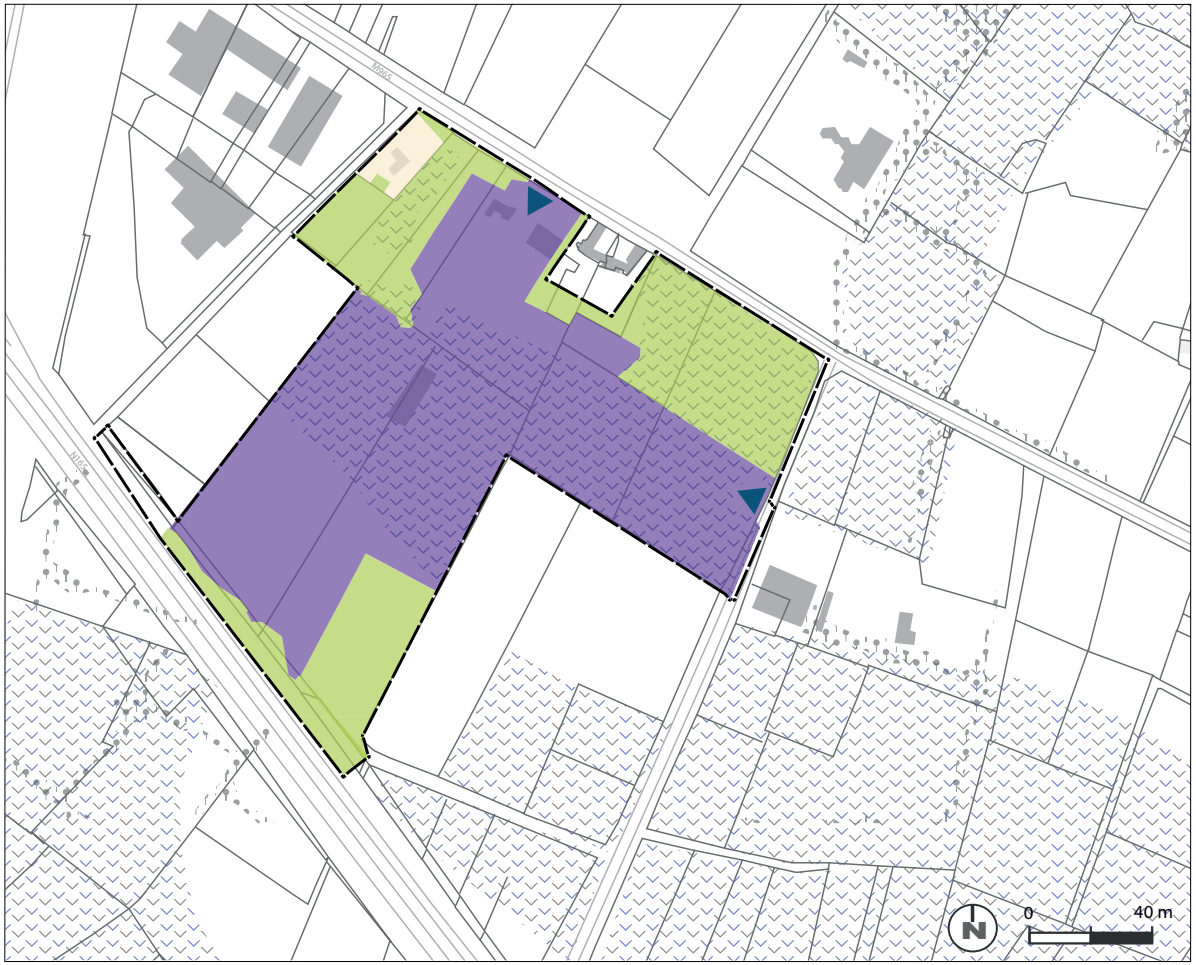
- Conforter la vocation économique du secteur en continuité du tissu existant de la zone d'activités Tournebride en accueillant de nouvelles activités économiques à vocation industrielle, logistique et commerce de gros ;
- Offrir une vitrine qualitative à la zone d'activités et à l'entrée de ville ;
- Assurer la bonne articulation entre habitat existant et activités économiques en aménageant le site dans le respect des vocations en place (habitat, aire d'accueil des gens du voyage) ;
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies et les strates boisées existantes ;
- Prévoir une gestion efficace des eaux pluviales en prévoyant les ouvrages hydrauliques nécessaires ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site dans une démarche ERC (zone humide, faune flore, espaces boisés et haies, corridor écologique).

Il est proposé :

- la création d'un sous-secteur 1AUEI ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Tournebride» dans laquelle sera traduite la protection des sites à enjeux environnementaux forts

SAUTRON - Tournebride

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

Zone humide périphérique à l'OAP mais importante

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

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

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

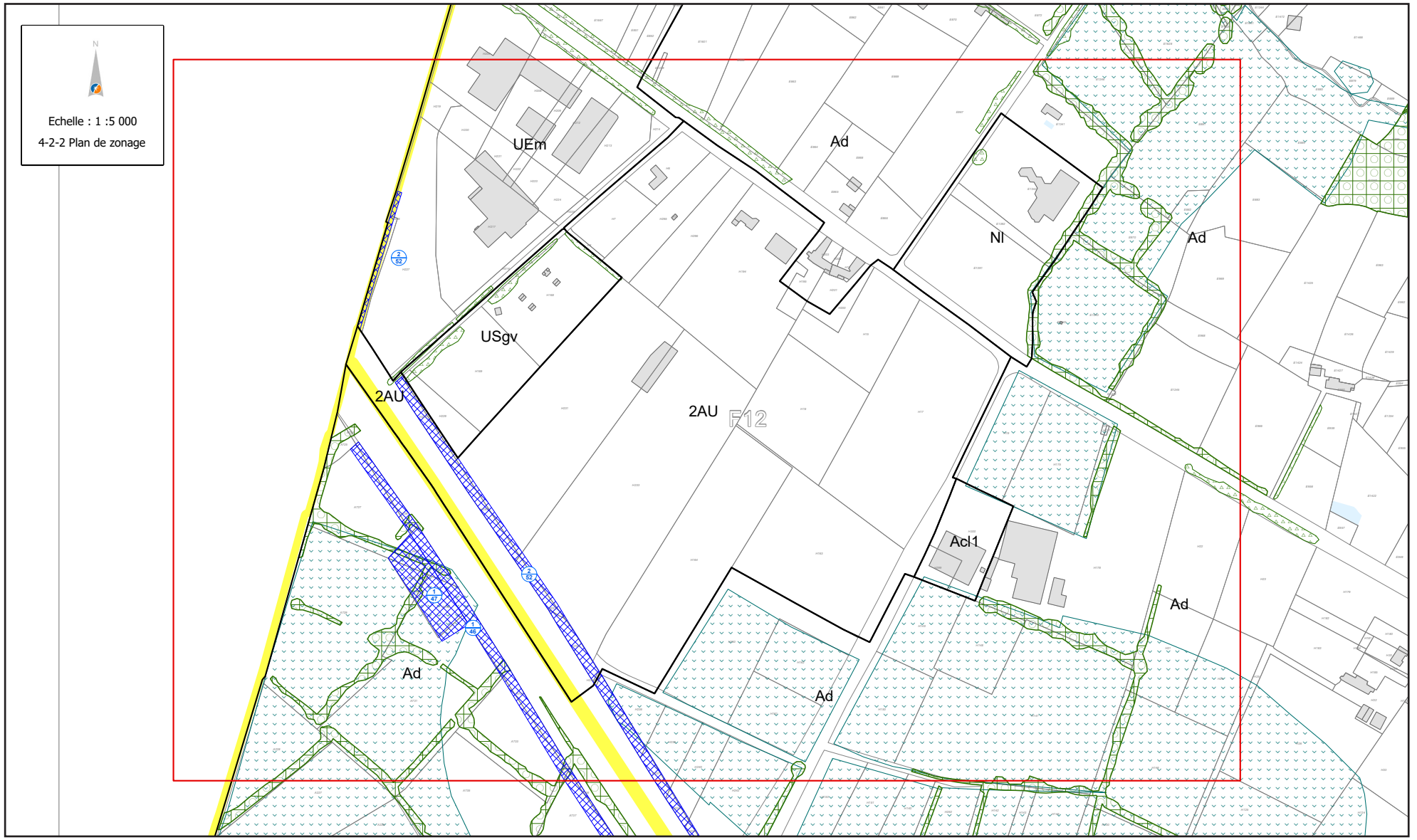
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides pouvant évoluer vers une destination économique après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)

Arrêt du projet

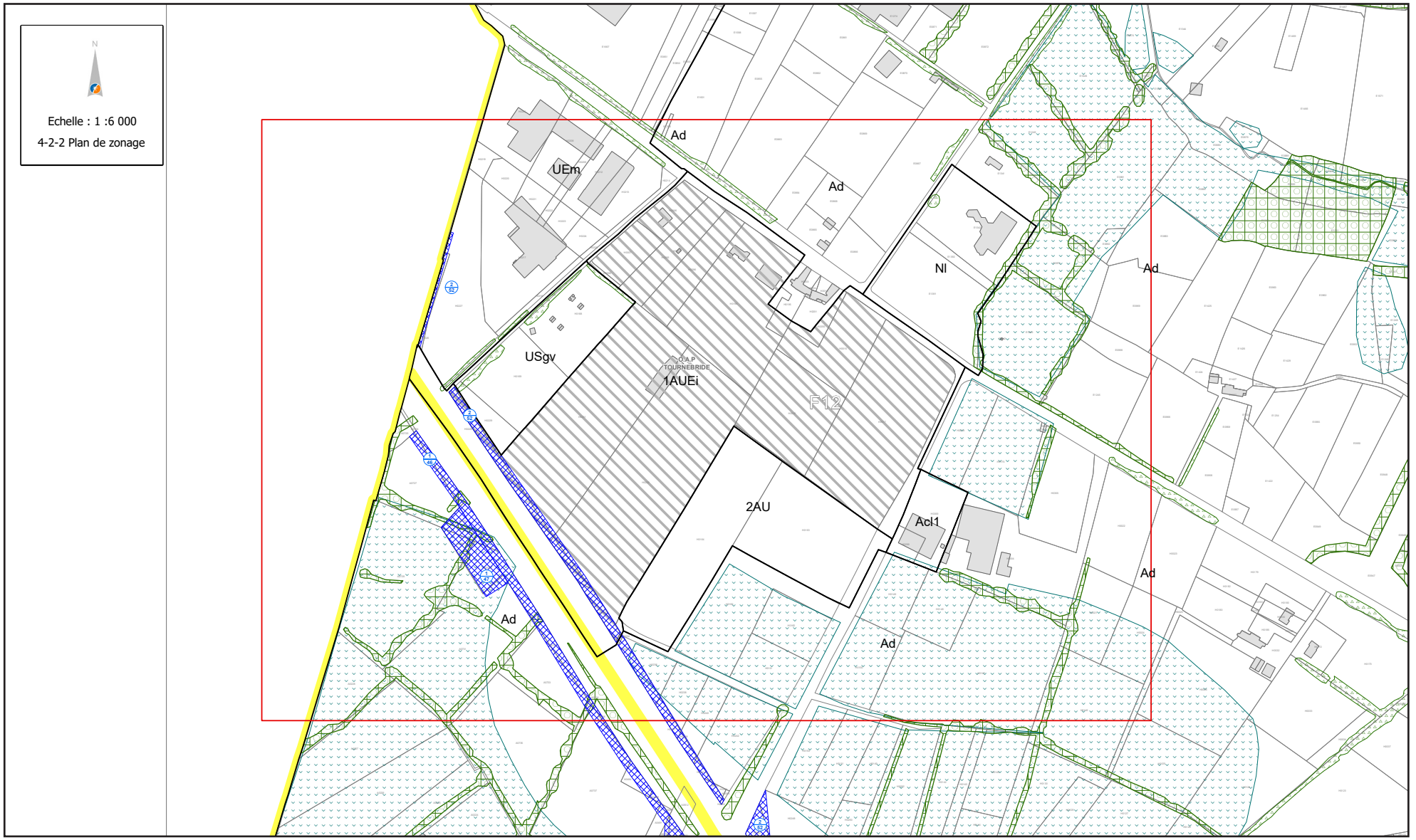
OUVERTURE DE ZONES 2AU - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

AVANT



OUVERTURE DE ZONES 2AU - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

APRÈS



B.3 Focus sur le site de Bois Brûlé à St Aignan de Grand Lieu



Intérêt du projet du Bois brûlé

La zone 2AU Saint-Aignan-de-Grand Lieu est un site en extension urbaine d'une surface de 30,6 hectares, dans la zone aéroportuaire, en continuité des zones d'activités économiques du PIIJV (Pole Industriel d'Innovation Jules Verne) et du D2A (domaine d'activités aéroportuaire), occupées aujourd'hui par des activités industrielles, de recherche et logistiques.

Le site de Bois Brûlé se situe dans le prolongement du site Croix Rouge, en continuité avec le tissu urbain conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisation. Il vise à développer la filière d'excellence du manufacturing en accueillant de nouvelles entreprises qui consolideront l'écosystème autour de l'industrie du futur, parmi les 5 filières d'excellence du schéma de développement économique durable.

Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

A proximité, le secteur 2AU de Galheur Sud, orienté vers le développement économique, ne sera pas mobilisé à court ni moyen terme. De même, la capacité foncière de la zone des Loreaux à Pont Saint Martin est différée et redimensionnée pour tenir compte des enjeux environnementaux. Le secteur de l'OAP extension de D2A de 1,2 hectare est susceptible de présenter des enjeux environnementaux.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU Bois Brûlé permettra de contribuer au renouvellement urbain de la zone D2A en disposant d'un espace foncier propre à la recomposition progressive des lots existants.

La zone 2AU Bois Brûlé est un site en extension urbaine d'une surface de 1,2 hectare, en continuité de zones d'activités existantes dédiées aux activités.... La zone existante est entièrement commercialisée. Le site éloigné des habitations est propice à l'accueil d'activités économiques pouvant générer des nuisances. Il est étudié une ouverture partielle sur 11 hectares.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet envisagé

Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées
L'ouverture partielle de cette zone est la condition pour maintenir une offre pour les activités économiques afin d'accueillir de nouvelles entreprises en lien avec le secteur de du PIIJV et du D2A : filière d'excellence du manufacturing et de conforter les activités industrielles productives. Ainsi, il est programmé un futur zonage de ce secteur en 1AUEi dédiée aux activités de production, de fabrication et de logistique, susceptibles de générer des risques ou des nuisances.

Enjeu d'accessibilité
Le site est situé à 2 km de l'échangeur périphérique Porte de Grand Lieu et, est desservi par la rue Claire Roman. Les zones PIIJV et D2A sont actuellement mal desservies en transports collectifs, cependant le projet aéroport prévoit une amélioration de la desserte locale.

Enjeux environnementaux
Les enjeux environnementaux sont associés à la présence d'un boisement au nord, de haies traversantes et d'un ruisseau au nord, la Patouillère.

Un corridor écologique est présent au nord de la zone.
Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation du site, une étude environnementale a été menée par SYSTRA courant 2022/2023.

Des inventaires faune/flore ont été réalisés et les enjeux écologiques ont été déterminés sur les différents groupes (flore/habitat ; avifaune ; amphibien ; reptiles etc). Au sein du périmètre, objet de l'étude SYSTRA, d'environ 4,5 hectares, on été recensés des enjeux forts pour l'avifaune compte tenu de la présence d'espèces protégées et d'une zone humide de petite surface au nord ouest.

Afin d'éviter la partie du site à enjeux environnementaux forts, l'ouverture à l'urbanisation est réduite de 4.5 hectares à 1.2 hectare. Cette ouverture partielle de la zone 2AU permet d'éviter l'impact sur la biodiversité et les milieux humides du site.

Sur le secteur ouvert à l'urbanisation, Par ailleurs, l'OAP précise l'objectif d'optimisation foncière, de préservation de la trame paysagère existante et de végétalisation des espaces extérieurs aménagés, ce qui limitera l'artificialisation des sols et valorisera la place de la nature en ville.
Ces mesures permettent de réduire de manière importante les conséquences potentielles d'un aménagement de la zone sur l'environnement.

Enjeux agricoles
La proposition d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est partielle et n'impacte aucune activité agricole dans le périmètre retenu de 1,2 hectare.

Il est programmé un futur zonage de ce secteur en 1AUEi, exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros, susceptibles de générer des risques ou des nuisances. Cette ouverture répond à la stratégie de développement économique métropolitaine.

L'ouverture à l'urbanisation : l'évolution du règlement gra -phique du PLUm

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation du site, une étude environnementale a été menée, les enjeux environnementaux et agricoles ont été analysés. Leurs résultats respectifs ont permis de délimiter le périmètre de la zone à ouvrir à l'urbanisation au regard des enjeux environnementaux.

L'échéance de programmation de cet aménagement est prévu à court ou moyen terme.
L'aménagement du site est encadré par une OAP qui fixe les principes d'aménagement suivantes :

- Accueillir de nouvelles entreprises en lien avec le secteur de du PIIJV et du D2A : filière d'excellence du manufacturing;
- Conforter la vocation économique du secteur à destination des activités industrielles productives ;
- S'inscrire dans une logique de mutualisation des fonctions (stationnement, déchets...) ;
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies existantes.

Il est proposé :

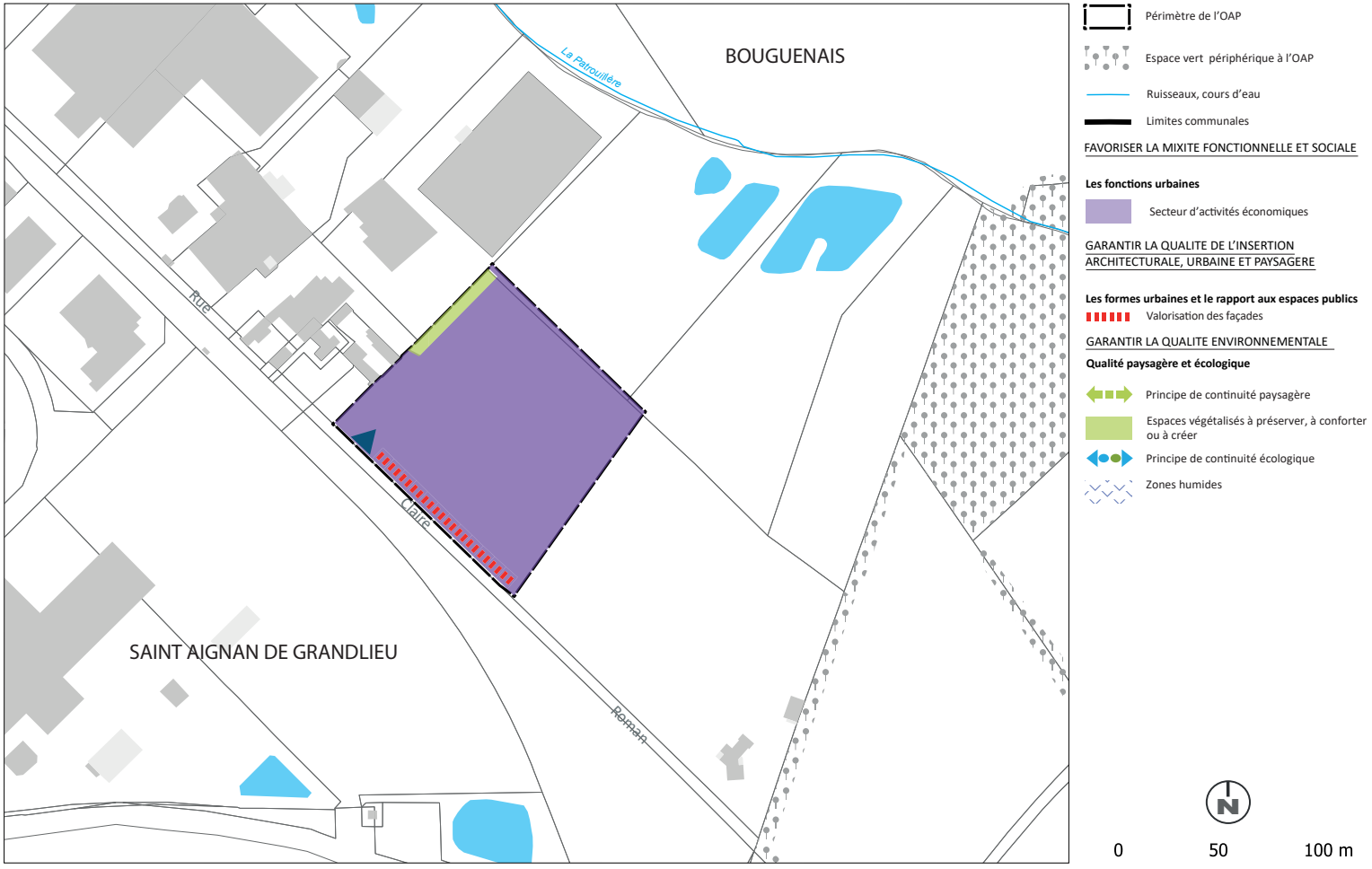
- de faire évoluer une partie de la 2AU vers le sous-secteur 1AUEi ;
- créer d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle «Bois Brûlé» dans laquelle seront précisés les objectifs et principes d'aménagement.

Ce projet d'aménagement est prévue à court ou moyen terme

APRÈS

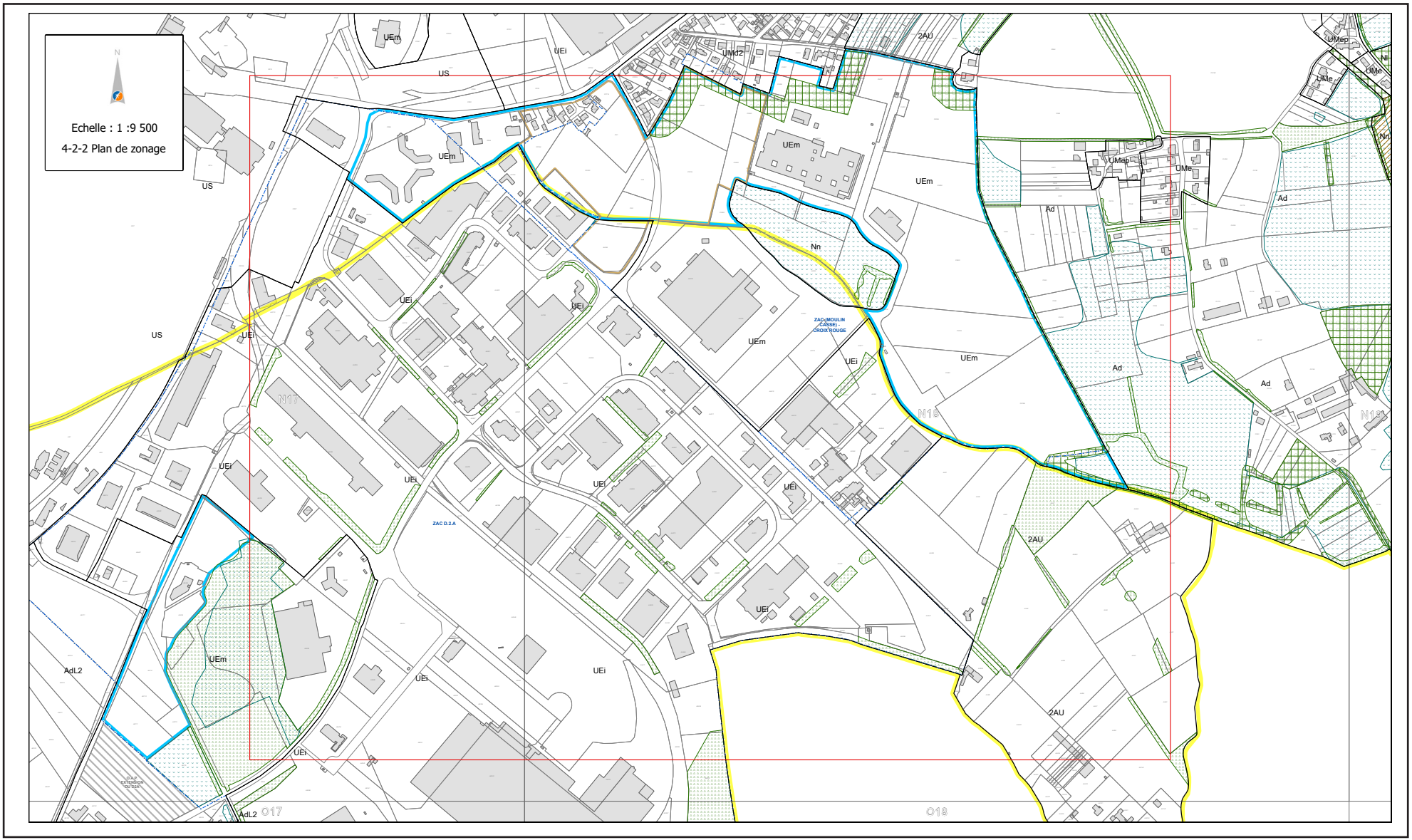
SAINT AIGNAN DE GRANDLIEU - Bois Brûlé

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



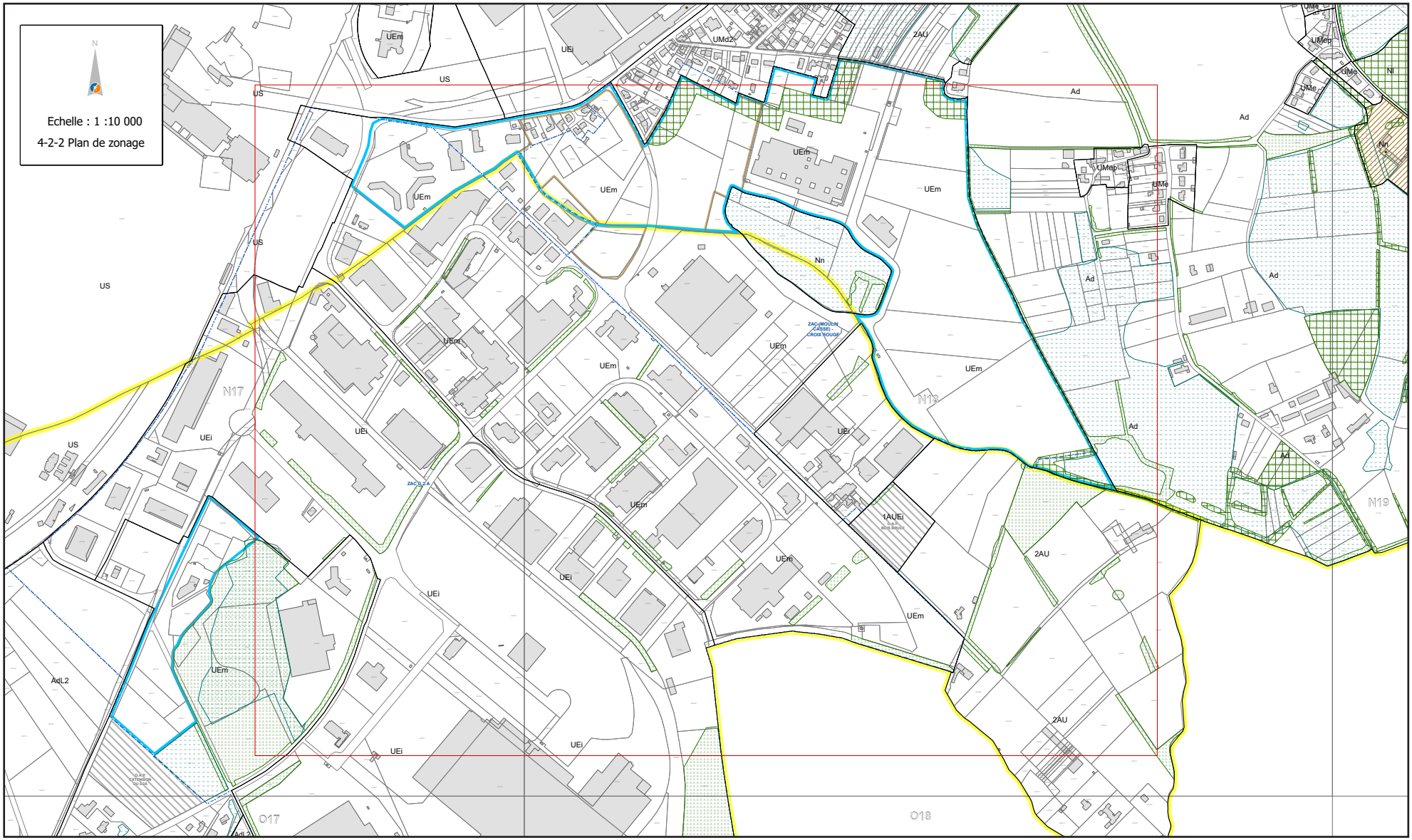
OUVERTURE DE ZONES 2AU - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

AVANT



OUVERTURE DE ZONES 2AU - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

APRÈS



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

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

A. Justification des prescriptions graphiques du règlement et des règles associées

Sont présentés ci-après les différents outils du PLUm, qui font l'objet d'évolution dans le cadre de la modification n°2.

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

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

A.1 - Les évolutions liées à des projets

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

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

Les modifications, suppressions ou création d'OAP sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030 », « Diversifier et qualifier la production de logements pour répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants », « Assurer le renforcement de la mixité sociale dans tous les territoires et dans tous les programmes » mais également « Dessiner la métropole nature »et « Organiser la métropole rapprochée et apaisée ».
Pour rappel, le plan de localisation des OAP constitue la pièce 3-2-1 du PLUm.

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

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations du PADD qui sont « organiser la métropole rapprochée » et « Privilégier le développement urbain dans les centralités » et dans l'objectif de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services) et la mixité sociale.

Concernant le zonage UM, le PLUm instaure des secteurs et sous-secteurs en fonction du contexte urbain et des objectifs de développement. Il est proposé des évolutions de zonage dans la modification n°2 pour prendre en compte des études ou des projets et permettre leur mise en œuvre.

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

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

Les modifications sont faites en cohérence avec les orientations spatiales du PADD « Favoriser la mobilité résidentielle et garantir la cohésion sociale en offrant les conditions en faveur d'un parcours résidentiel pour les Gens du voyage sous toutes ses formes d'implantation possible, à travers la fluidité des parcours résidentiels et la production d'une offre suffisante et adaptée aux besoins ». Il s'agit également de répondre aux attentes diverses des ménages en encadrant les lieux d'accueil, que ce soient les aires d'accueil conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage de Loire-Atlantique mais également l'habitat adapté dont les terrains familiaux.

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques et réglementaires qui visent à faciliter le parcours résidentiel des Gens du voyage, dont un certain nombre font l'objet de la présente modification :

- des suppressions ou évolutions de certains périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs qui permettent l'ancrage territorial sur la métropole ;
- des créations ou évolutions de quelques sous-secteurs Acl2 et Ncl2 dédiés aux terrains familiaux destinés à l'habitat des Gens du voyage ;
- des création de secteurs ACl3 et NC3 pour la réalisation de terrains d'insertion publics destinés aux populations migrantes de l'est ;
- des créations de secteurs Acl4 et Ncl4 pour la réalisation de terrains locatifs publics destinés à l'habitat des Gens du voyage.

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

Pour organiser la métropole rapprochée, le PADD entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en :

- Privilégiant l'accueil de commerces et services dans les centralités et polarités économiques de proximité et l'encadrement des polarités commerciales majeures et intermédiaires ;
- Favorisant l'accueil d'activités artisanales de production et d'agriculture urbaine au sein des projets de construction ;
- Permettant l'installation de services/commerces sous conditions dans les zones d'activités économiques dédiées ;
- Encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques.

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

A.5.1 - Les évolutions des polarités commerciales de proximité

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

Les évolutions des périmètres de polarité commerciale de proximité s'inscrivent dans cet objectif.

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

A.5.2 - Les évolutions de linéaire commercial

Dans l'objectif de sauvegarder la diversité commerciale, le PLUm a mis en place un outil graphique : le linéaire commercial (strict ou souple). L'objectif de ce périmètre est de favoriser le dynamisme économique d'un quartier en protégeant les linéaires d'activités « stratégiques » qui peuvent être soumis à une pression qui les fragilise.

Le linéaire strict : il interdit les logements, les bureaux, les équipements et stationnement, les activités de services (banques, téléphonie..) peu favorables à l'animation urbaine.

Le linéaire souple : il interdit les logements, les bureaux, le stationnement néanmoins, contrairement aux linéaires stricts, les équipements publics et les activités de services sont autorisées car l'enjeu, ici est d'éviter, avant tout, la vacance des locaux.

Les ajouts de linéaires permettent de consolider les continuités commerciales et d'assurer leur pérennite. Le changement d'un linéaire souple vers strict vise à préserver impérativement la fonction commerciale. Inversement, le changement d'un linéaire strict vers souple permet aux services de venir s'implanter en complémentarité de l'offre existante. Par ailleurs, en fonction de l'activité existante en rez-de-chaussée, la suppression de linéaire peut s'avérer opportune.

A.5.3 - Les créations des périmètres logistique

Dans l'objectif d'organiser la métropole rapprochée, le PLUm instaure, via la présente modification, un nouveau outil : le périmètre logistique. L'objectif de ce périmètre est de permettre le déploiement de la stratégie relative à la logistique urbaine, en autorisant la sous-destination entrepôt, en zone urbaine mixte.

La création de périmètre logistique permet d'organiser les flux de marchandises qui entrent, sortent et circulent dans la ville.

A.5.4 - Les évolutions des périmètres de pôle de services

Dans l'objectif de conforter le socle industriel et logistique au service de l'économie productive métropolitaine, le PLUm a mis en place un outil graphique : le pôle de services en secteur UEm.

L'objectif de ce périmètre est de réserver en premier lieu ce secteur UEm aux activités de production, de fabrication et de logistique, et donc de circonscrire le développement des services. Les restaurants, commerces et services peuvent donc s'installer sous conditions au sein des périmètres pôle de services, afin de répondre aux besoins collectifs des entreprises de la zone et de leurs salariés.

Les pôles de services évoluent en fonction des besoins de services dans les zones d'activités économiques.

A.5.5 - Les évolutions des périmètres tertiaires ou périmètre mixité productif-tertiaire

Dans l'objectif de conforter le socle industriel et logistique au service de l'économie productive métropolitaine, la modification n°2 crée un nouvel outil, en sus du périmètre tertiaire, en secteur UEm : il s'agit du périmètre « mixité productif - tertiaire ».

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

La particularité du périmètre mixité productif - tertiaire est d'imposer un socle productif et de limiter le développement du tertiaire à 50 % de la surface de plancher globale.

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

A.5.6 – Les évolutions des sous-secteurs Acl1 et Ncl1

Le PLUm délimite, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en secteur agricole et en secteur naturel.

Le secteur Acl (espaces agricoles à constructibilité limitée) identifie les espaces situés au sein de la zone agricole pour lesquels une autre vocation est autorisée. Le sous-secteur Acl1 correspond à des constructions isolées existantes et dédiées aux activités économiques, dont il est souhaité permettre l'entretien, la préservation dans le temps, l'adaptation et le développement des activités existantes dans le sous-secteur A.

Le secteur Ncl (espaces naturels à constructibilité limitée) correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée localisés dans les espaces naturels, au sein desquelles des constructions et installations peuvent être autorisées sous condition. Le sous-secteur Ncl1 correspond à des espaces dédiées aux activités économiques, afin de permettre l'entretien, la préservation dans le temps, l'adaptation et le développement des activités existantes ainsi que la création de nouvelles activités.

Les évolutions de ces sous-secteurs permettent de les ajuster à la présence d'activités économiques ou de les développer de manière circonstanciée.

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

Dans le PLUm approuvé, les ERMS ont été définis en :

- Ciblant des sites potentiellement mutables en privilégiant des terrains localisés prioritairement en renouvellement urbain et avec des parcellaires faiblement morcelés pour des raisons de faisabilité ;
- Fixant un objectif de logement social minimal à 35 % et jusqu'à 100 % pour les petites opérations inférieures à 20 logements ; ces pourcentages sont définis en fonction d'une analyse de la faisabilité de chaque site, du pourcentage de logements sociaux déjà présents dans le quartier environnant, et des modalités de gestion ultérieure des logements ainsi créés pour les bailleurs sociaux.

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

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

A.7 - Les évolutions liées aux emplacements réservés (ER)

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

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

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

A.8 - Les évolutions liées aux espaces boisés classés (EBC) et aux Espaces paysagers à protéger (EPP)

Les EBC :
Conformément à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements».

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

Les EPP et EPP ZH :
Selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

En outre, selon l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Dans ce cadre, le PADD entend « Dessiner la métropole nature » et « Renforcer les réseaux écologiques de la métropole pour développer la trame verte et bleue ». En application de ces orientations, le règlement du PLUm identifie des composantes non-bâties en tant qu'Espaces Paysagers à Protéger (EPP). Cette protection répond à deux motifs différents : motif d'ordre

culturel, historique ou architectural (L151-19) ou motif d'ordre écologique (L151-23). La réglementation associée, à la différence des EBC, est définie par le règlement du PLUm et non par le Code de l'urbanisme (cf lexique du règlement).

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

L'orientation stratégique thématique « Dessiner la métropole nature » précise que la trame verte métropolitaine est composée des unités paysagères caractéristiques de la métropole, des espaces de nature en ville et du patrimoine végétal.
Le PADD rappelle que la prise en considération de la trame verte et bleue métropolitaine a pour objectifs de :

- Préserver la biodiversité de la métropole et au-delà, en permettant aux espèces de se déplacer, de se nourrir, de se reproduire, donc de subsister ;
- Contribuer à la sécurité des personnes et à la sauvegarde des biens en œuvrant à la maîtrise du risque inondation ;
- Répondre aux besoins de nature des habitants, des touristes et des usagers de la métropole ;
- Contribuer à l'atténuation du changement climatique, à la régulation thermique locale et à la régulation hydraulique pour une meilleure adaptation du territoire ;
- Valoriser la qualité paysagère de la métropole ;
- Promouvoir un environnement favorable à la santé et à la qualité de vie des habitants ;
- Pérenniser l'ensemble des services rendus à l'homme par la nature

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

Les évolutions dans le cadre de la modification n°2 :
Dans l'objectif de conforter ces orientations, la modification n°2 fait évoluer ces différents outils :

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

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

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

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

A.9 - Les évolutions liées aux marges de recul

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

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

A.10 - Les évolutions liées au patrimoine

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

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

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

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

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

Le PLUm identifie également des sous-secteurs patrimoniaux correspondant à des espaces de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection ou la mise en valeur. Un certain nombre de ces sous-secteurs (UMap, UMcp, UMd1p, UMd2p, UMep et UMeLp) est amené à évoluer pour prendre en compte les caractéristiques spécifiques à travers l'ajout de patrimoines à protéger du type vernaculaire (mur, ponts) ou bâti remarquable mais également en complétant certaines règles écrites concernant les fiches patrimoine des communes pour préciser des prescriptions ou préconisations au regard du contexte pour les constructions nouvelles, les clôtures, l'usage des teintes pour les façades, etc.

Ainsi, la modification n°2 propose l'ajout ou l'extension de ces périmètres mais également l'ajout ou le complément de certaines fiches patrimoniales.

B. Évolutions des pièces de portée locale, territorialisées

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

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

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

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

BASSE- GOULAINE

SOMMAIRE DES MODIFICATION

1. PROJET DE LA TRÊPERIE 154
2. MODIFICATION DE L'OAP CHAMPAGNÈRE 159
3. PROTECTION DE COEURS D'ÎLOT ET D'ESPACES VERTS 162
4. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ 4-31 RUE DES COUPRIES 165
5. SUPPRESSION DE L'OAP LAUNAY BRUNEAU 167
6. SUPPRESSION DE L'OAP LA HERDRIE 169
7. SUPPRESSION DE L'OAP RUE DU TERTRE 171
8. CRÉATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 172

1. PROJET DE LA TRÊPERIE



Modification de l'Orientatoin d'Aménagement et de Programmation (OAP), ajustement du zonage, et des hauteurs - La Trêperie

Les caractéristiques du site

Le secteur de la Trêperie est situé en contact direct du centre-bourg de Basse-Goulaine, à proximité des axes structurants VM215 et VM119, des lignes 29 et C9 de transport en commun. D'une superficie d'un peu plus de 3 ha, il est accessible par un chemin piéton impasse de la Quintaine au nord, par la rue de la Vigne du Gué au Sud-Est et par la rue De Lattre de Tassigny à l'Ouest. Le site se caractérise par une topographie marquée du nord au sud. Cette particularité offre un point de vue dégagé sur le paysage et les prairies inondables au nord du territoire (vallée de la Loire).
L'OAP de la Trêperie s'insère au sein d'un quartier d'habitation constitué. A l'Ouest se trouvent des logements collectifs et des maisons en bande, au nord une exploitation agricole et quelques habitations et au sud un quartier pavillonnaire.Les modifications apportées au secteur L'avancement des réflexions réalisées sur ce secteur amène à ajuster l'OAP :

1/ Les études pré-opérationnelles ont permis d'affiner la programmation de l'opération d'aménagement et ont révélé la nécessité de la faire évoluer.
La programmation de l'OAP prévoyait la réalisation d'un équipement collectif de type social sur une surface de 1,5 ha. Les réflexions menées ont permis de préciser l'ambition de la collectivité sur le site de la Trêperie. Face au vieillissement de la population, Basse-Goulaine connaît un besoin croissant de logements adaptés aux seniors, conforté par les attentes des goulainais désireux de se rapprocher du centre-bourg dans des logements adaptés aux personnes âgées afin de faciliter leur accès aux transports en commun, commerces et services. Ce qui a fait émerger, sur le site de la Trêperie, un projet d'habitat diversifié dont une part serait dédiée à la réalisation d'hébergements à destination des seniors. Par ailleurs, la programmation de logements sociaux et le nombre de logements collectifs et individuels/groupés sont également modifiés afin d'assurer à la fois la mixité programmatique et la faisabilité opérationnelle du projet sur cette zone.

Ainsi, afin de prendre en compte les évolutions du projet sur le secteur de la Trêperie, il est proposé de modifier la programmation de l'OAP. Le nombre de logements indicatifs à créer est de 110 (15 à 20 logements pour la partie à dominante individuelle ou groupée et 90 à 95 logements pour la partie à dominante de logements collectifs). Le nombre d'hébergements à destination des séniors à créer est de 90 unités maximum. 25 % minimum des logements et hébergements réalisés seront affectés aux logements locatifs sociaux et 10 % minimum aux logements abordables.

2/ Il est proposé d'ajuster le périmètre de l'OAP afin d'améliorer le traitement des accès à l'opération et son insertion urbaine :

- La rue De Lattre de Tassigny est intégrée au périmètre de l'OAP. Il est proposé d'y associer une orientation “espaces publics à structurer/conforter/créer” afin que cette rue fasse l'objet d'un aménagement qualitatif et soit également calibrée au regard du besoin de desserte de l'aménagement du site. Par ailleurs, les deux accès existants depuis la rue De Lattre de Tassigny sont sensiblement déplacés vers le nord pour correspondre au plus près à la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement en termes de desserte viaire.
- Le principe de cheminement piéton au nord vers l'impasse de la Quintaine est intégré à l'OAP afin d'assurer la continuité piétonne entre le site de la Trêperie et le nord du territoire.
- Les parcelles ZD415, ZD414 sont intégrées au périmètre de l'OAP afin d'assurer la faisabilité de l'accès depuis la rue de la Vigne du Gué. Le principe

d'accès est sensiblement décalé sur la rue de la Vigne du Gué au regard de l'évolution du périmètre de l'OAP.

- Il est proposé de créer un nouveau principe de liaison douce à créer depuis la rue des Sarments afin d'améliorer l'accessibilité du site à pied et à vélo. La parcelle ZD632 est partiellement intégrée au périmètre de l'OAP afin d'assurer la faisabilité de cette liaison douce depuis la rue.
- La parcelle ZD479 est exclue du périmètre de l'OAP, elle n'est pas identifiée dans le périmètre opérationnel de la zone en ce qu'elle constitue une partie d'une unité foncière déjà bâtie, au sud de la zone.

3/ Il est proposé de redéfinir l'organisation spatiale des différentes fonctions, formes urbaines et usages sur le site de la Trêperie :

- Il est proposé de faire évoluer les orientations portant sur le paysage. Des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont inscrits en limite des quartiers pavillonnaires existants afin de garantir la couture urbaine, et de respecter l'intimité des voisins. Un principe de continuité paysagère est proposé du nord au sud, en support d'une liaison douce.
- Il est proposé de positionner le secteur de logement collectif au centre de l'opération, et les secteurs d'habitat individuel au nord et au sud-est, afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, architecturale et paysagère en tenant compte de la topographie des lieux.
- Il est proposé d'ajouter des perméabilités visuelles afin d'assurer des respirations urbaines et des vues lointaines vers les paysages de la vallée de la Loire
- Le cône de vue existant est déplacé vers l'Est de l'opération en direction de la vallée de la Loire, afin de mieux préserver la vue sur la Loire
- Il est proposé de créer des principes de liaisons douces transversales, du Nord au Sud et de l'Est vers l'Ouest afin d'améliorer le maillage du site et de permettre un lien renforcé avec le centre-bourg d'un côté (commerces, services,…) et les espaces de nature de l'autre.

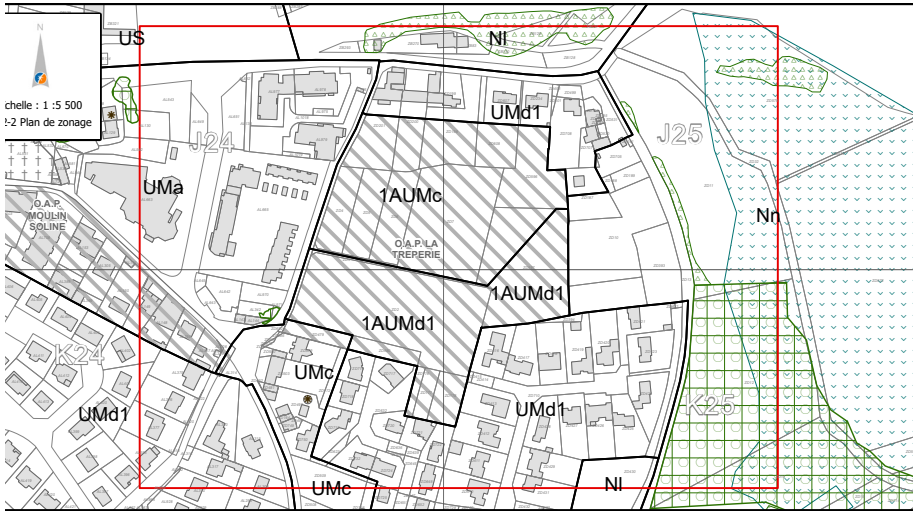
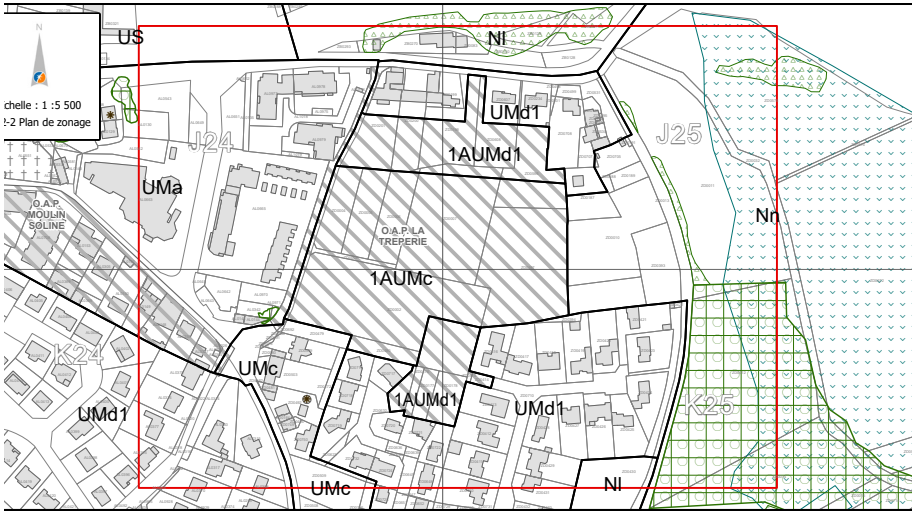
4/ La partie texte de l'OAP est modifiée afin d'être en cohérence avec les évolutions de la programmation et des orientations d'aménagement citées précédemment. Il proposé d'ajouter de nouvelles dispositions écrites dans l'OAP :

- dans la partie B/ Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est proposé de préciser les règles de stationnement pour les constructions de la sous-destination "hébergement".
- il est proposé de compléter la partie C/ garantir la qualité environnementale, afin que le projet prenne mieux en compte la topographie du site, et promouvoir un projet s'inscrivant dans les principes de la transition écologique tels que développer des continuités paysagères favorables à la biodiversité, limiter les effets d'îlot de chaleur, optimiser les implantations bioclimatiques.

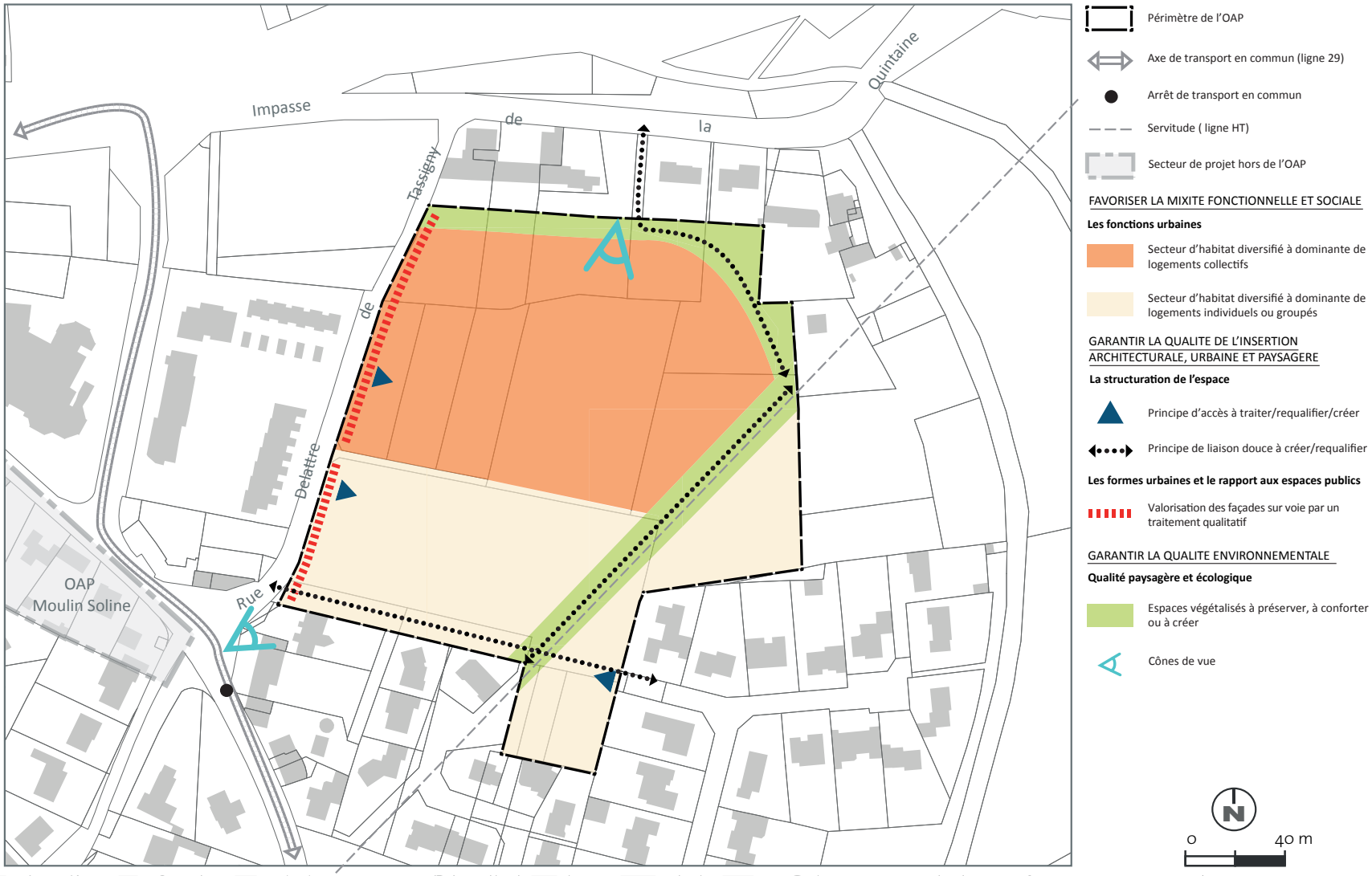
Le règlement graphique doit également évoluer afin d'être en cohérence avec les modifications apportées dans l'OAP de la Trêperie :

- Il est proposé de mettre en cohérence le zonage avec les formes urbaines inscrites dans l'OAP. Ainsi, il est proposé d'inscrire en sous secteur 1AUMd1 la frange nord et la frange sud de l'OAP sur les secteurs identifiés pour accueillir de l'habitat pavillonnaire. Il est proposé d'inscrire en sous secteur 1AUMc la partie centrale de l'OAP afin de permettre la réalisation de programmes de logements collectifs.
- Il est proposé d'inscrire une hauteur en R+2+C sur le secteur en 1AUMc afin de permettre la réalisation de programmes de logements collectifs.
- il est proposé d'ajuster le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-5) au regard de l'évolution du périmètre de l'OAP. La programmation des logements sociaux et abordables est traitée au travers de la programmation de l'OAP ainsi les parcelles nouvellement incluses dans l'OAP sont retirées du plan 4-2-5. En revanche, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale s'applique sur les parcelles nouvellement exclues du périmètre de l'OAP..

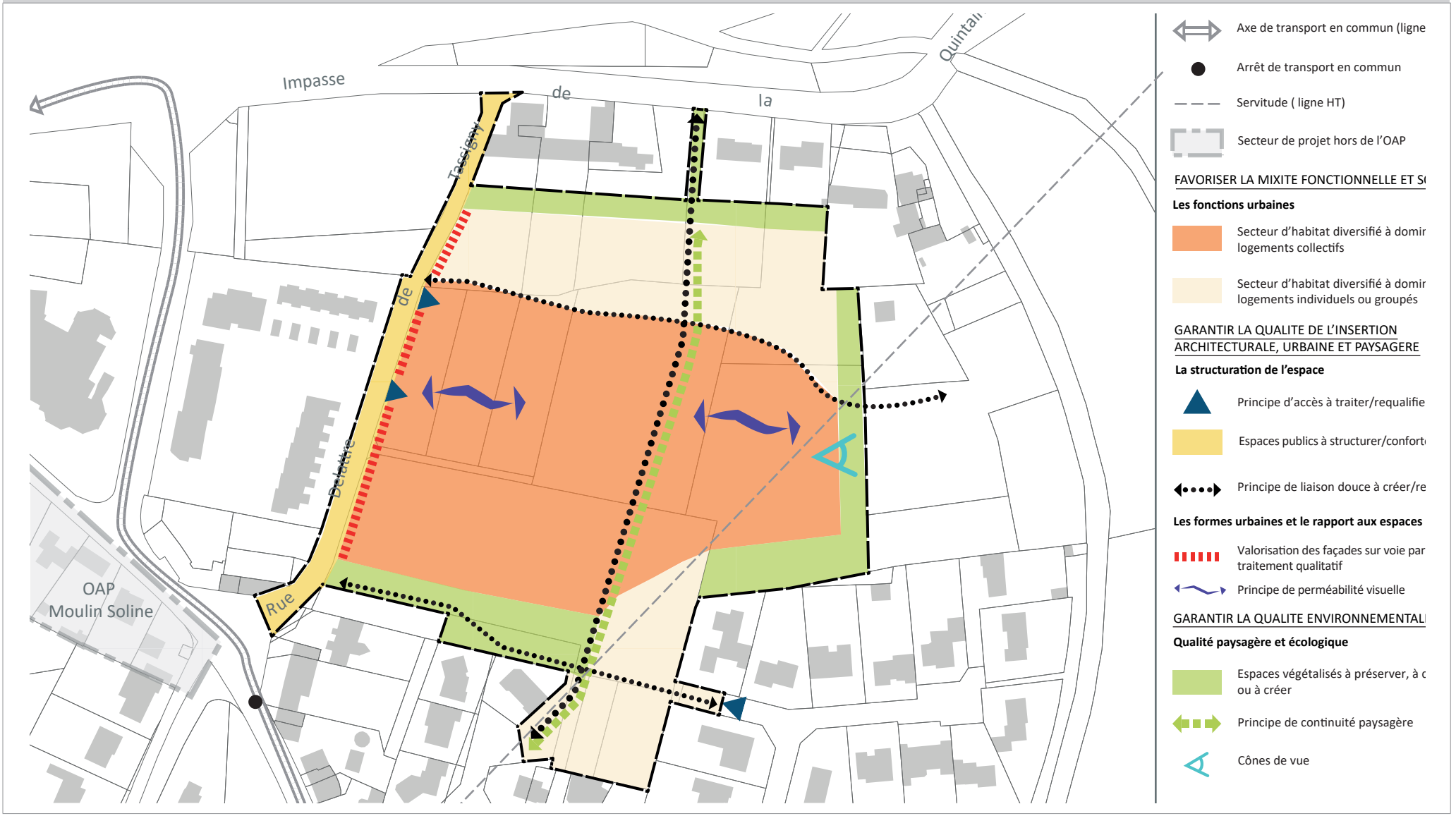
BASSE-GOULAINE

AVANT	APRÈS
	

AVANT


Impasse
de
la
Quintaine
Tassigny
de
Delattre
Rue
OAP
Moulin Soline
A
A
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun (ligne 29)
Arrêt de transport en commun
Servitude (ligne HT)
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
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
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Cônes de vue
N
0
40 m

APRÈS


Impasse
de
la
Quintal
Tassigny
de
Delattre
Rue
OAP
Moulin Soline
Axe de transport en commun (ligne
Arrêt de transport en commun
Servitude (ligne HT)
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET S
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à domir
logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à domir
logements individuels ou groupés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION
ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifie
Espaces publics à structurer/confort
Principe de liaison douce à créer/re
Les formes urbaines et le rapport aux espaces
Valorisation des façades sur voie par
traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTAL
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à c
ou à créer
Principe de continuité paysagère
Cônes de vue

2. MODIFICATION DE L'OAP CHAMPAGNÈRE



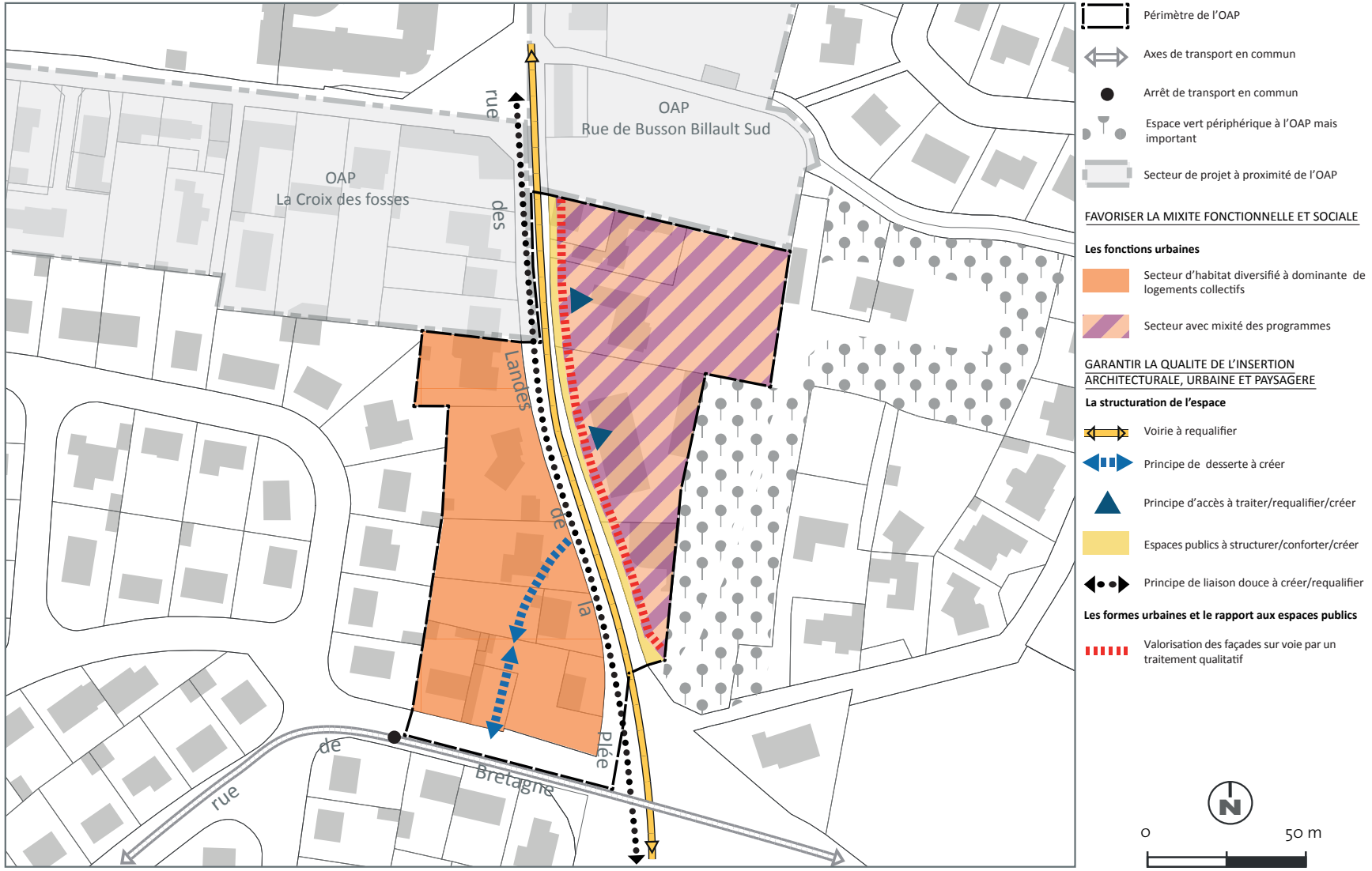
L'OAP de la Champagnère est un site de 1,2 ha à l'entrée sud du centre-ville. Elle est desservie par les transports en commun dans sa partie sud, et se positionne comme la porte d'entrée du centre. C'est une zone mixte comportant de l'habitat, du commerce et des services, au contact d'un espace boisé classé privé.

L'un des principes d'aménagement de l'OAP est la création d'une voie de desserte entre la rue des Landes de la Plée et la rue de Bretagne, afin de faciliter l'accessibilité de l'îlot ouest. A la suite de réflexions sur la mise en oeuvre opérationnelle de l'OAP, la réalisation de cette voie a été identifiée comme contraignante pour la constructibilité, et ne constituait pas un enjeu de mobilité pour le maillage et le fonctionnement du quartier.

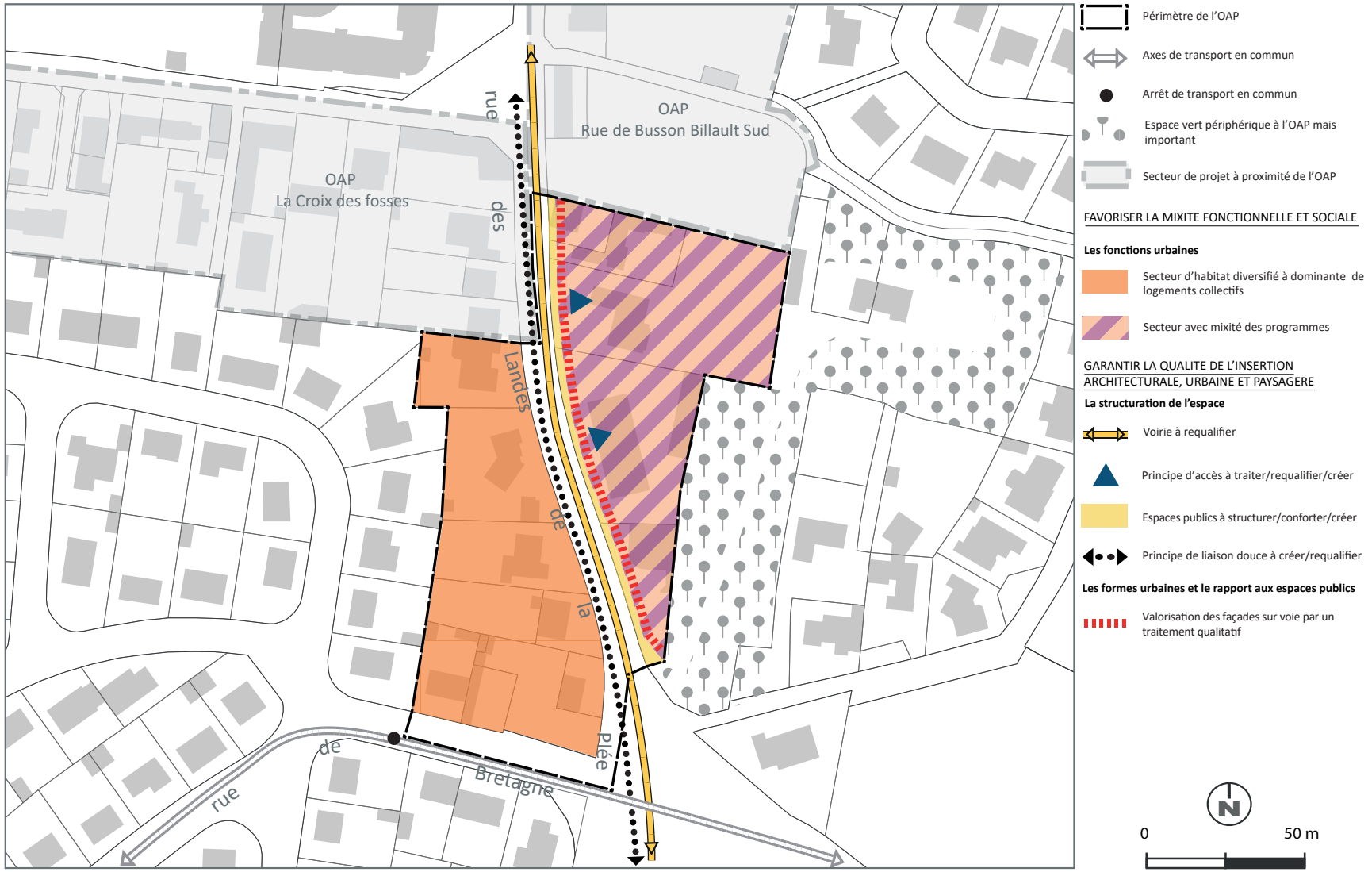
Il est donc proposé :

- **de supprimer le principe de création d'une voie de desserte entre la rue des Landes de la Plée et la rue de Bretagne.**

AVANT


OAP
La Croix des fosses
OAP
Rue de Busson Billault Sud
rue des Landes
de la Plée
rue de Bretagne
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
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 collectifs
Secteur avec mixité des programmes
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
N
0
50 m

APRÈS


OAP
La Croix des fosses
OAP
Rue de Busson Billault Sud
rue des Landes
de la Plée
rue de Bretagne
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
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 collectifs
Secteur avec mixité des programmes
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
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
N
0
50 m

3. PROTECTION DE COEURS D'ÎLOT ET D'ESPACES VERTS



Espaces Paysagers à Protéger (EPP) et zones naturelles à vocation de loisir (Nl)

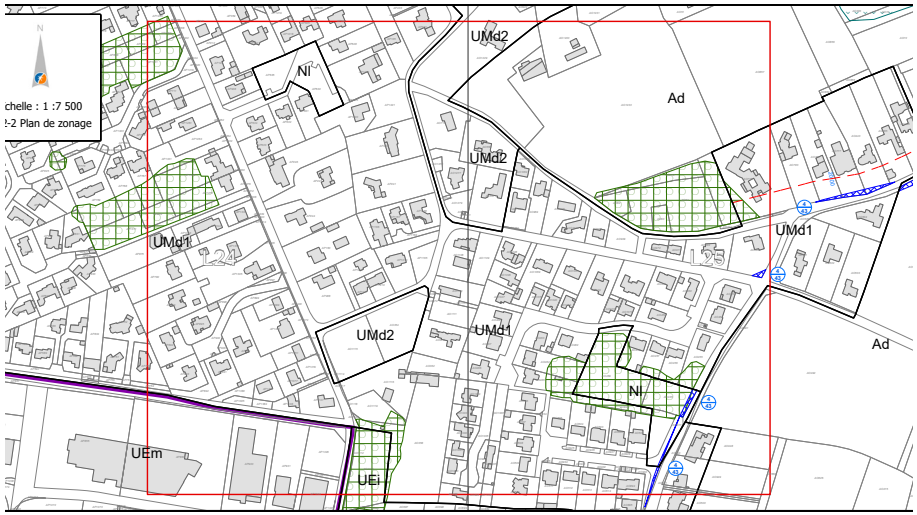
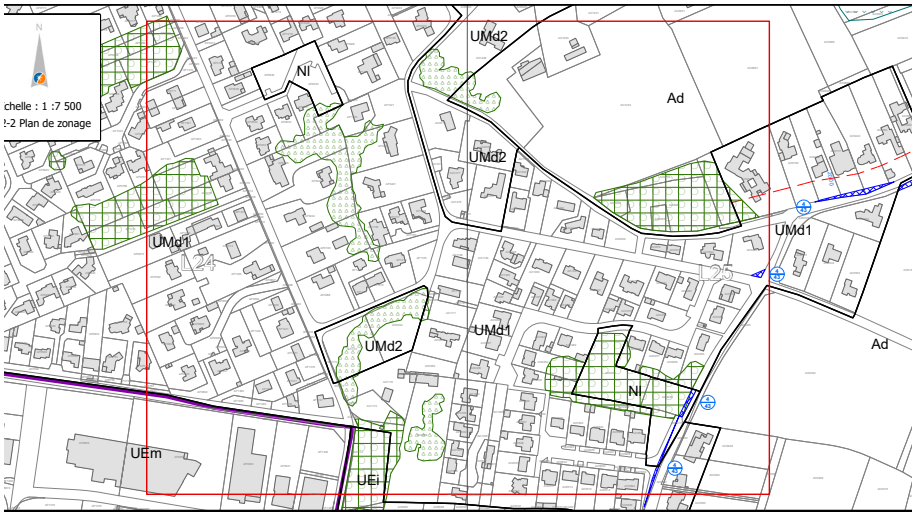
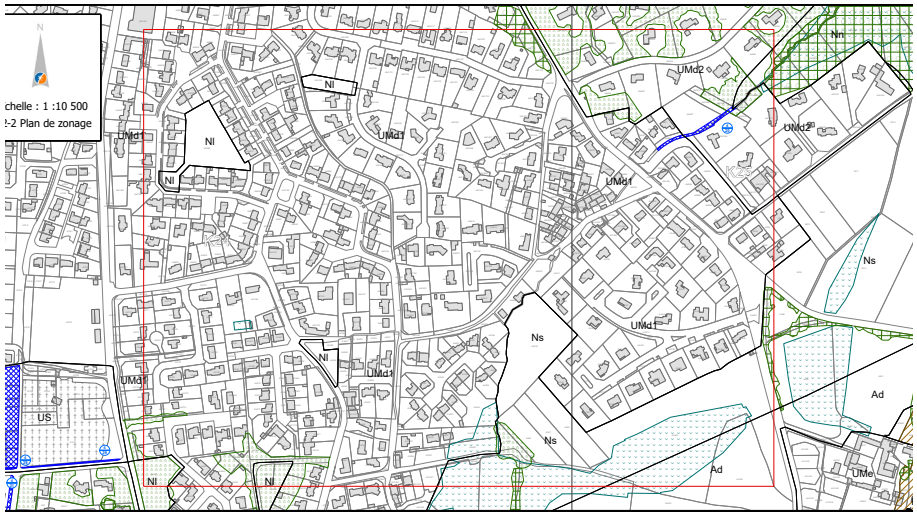
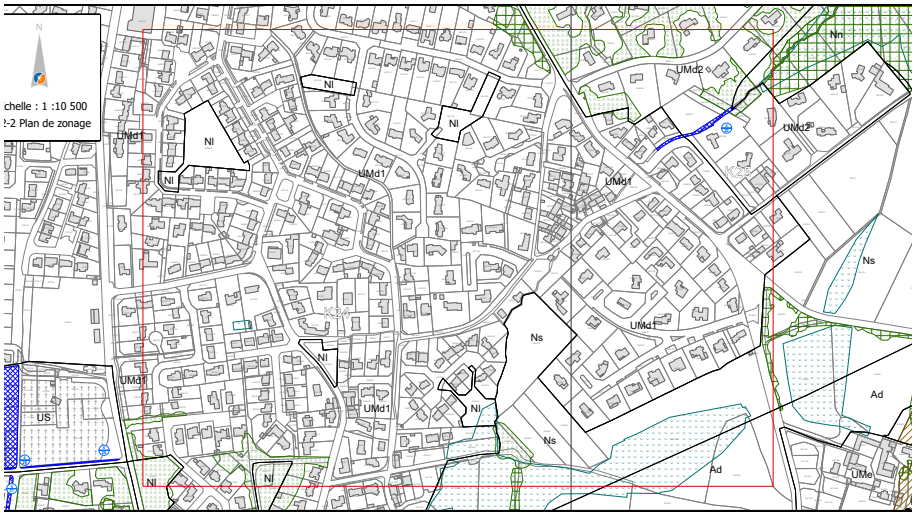
La commune de Basse-Goulaine se caractérise par une présence importante de la nature en ville. Les parcs, jardins privatifs, boisements ponctuent les quartiers goulainais, et contribuent à la qualité de l'ambiance urbaine et à la préservation de la biodiversité. En 2019-2020, la commune de Basse-Goulaine a effectué un inventaire des arbres remarquables sur son territoire. Cette démarche avait mené à la protection de nombreux arbres de qualité. Dans la continuité de ce travail réalisé, la collectivité souhaite poursuivre la protection de coeurs d'îlots végétalisés et d'espaces verts, qui participe activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire.

Certaines entités naturelles existantes en milieu urbain méritent d'être révélées. En effet, celles-ci participent à la qualité de vie des habitants ainsi que du paysage urbain et viennent consolider la trame verte de la ville.

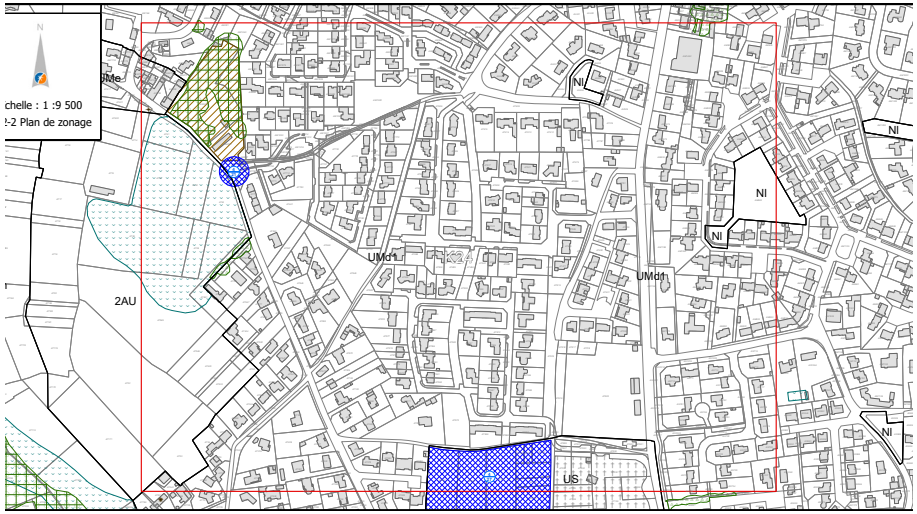
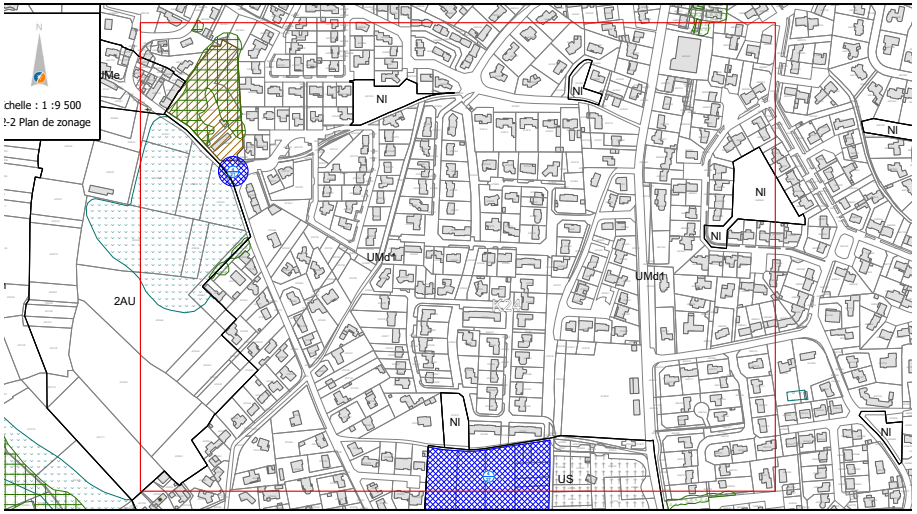
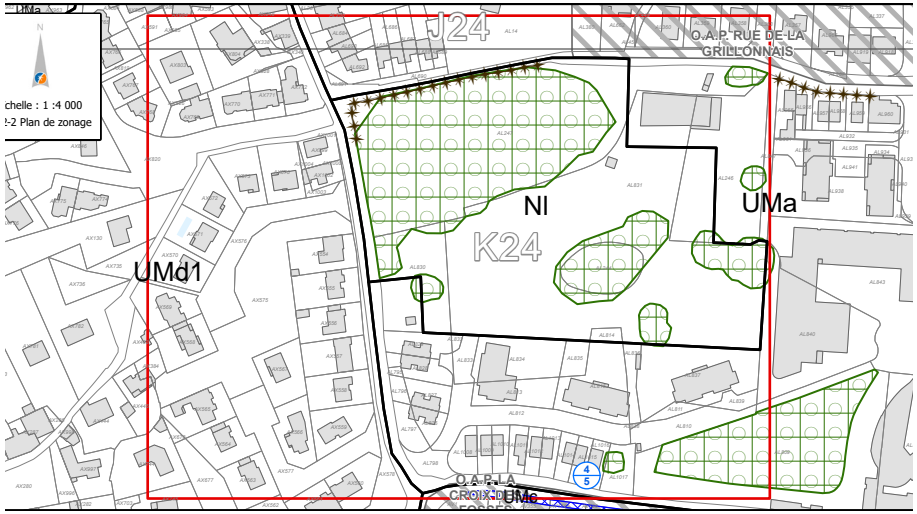
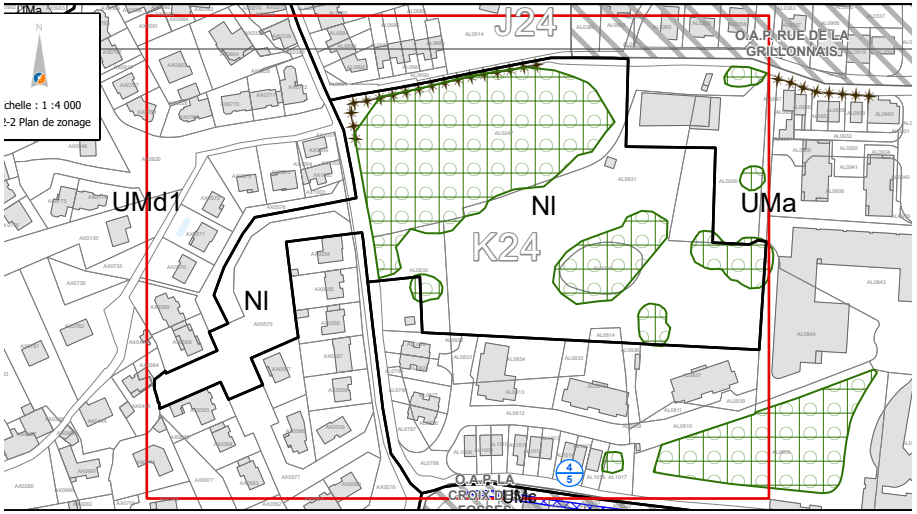
Ainsi, afin de mettre en valeur ces éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune, il est proposé :

- **La création d'un EPP entre la rue des Landes de la Plée et la rue des la Cassardière**, afin de protéger un coeur d'îlot végétalisé d'une surface de 5 000 m² ;
- **la création d'un EPP sur la parcelle AO358** afin de protéger un coeur d'îlot végétalisé contribuant à la trame verte de la commune.
- **La création de deux EPP sur les parcelles AO358 et AO1312** afin de protéger un groupe de boisement adulte d'essences communes et variées, marquant de manière sensible le paysage de la rue des landes de la Plée, dans un contexte de forte urbanisation et d'artificialisation à proximité de la zone commerciale Pôle Sud ;
- **La création d'un EPP sur les parcelles AO1229** afin de protéger un groupe de boisement adulte d'essences communes et variées, marquant de manière sensible le paysage de la rue de la Cassardière.
- **Faire évoluer le zonage UMd1 vers Nl sur la parcelle AW1002.** Il s'agit d'un espace commun vert de lotissement d'une taille significative (3 300m²), présentant d'un intérêt paysager et écologique de part la présence d'arbres mâtures, et offrant aux riverains un espace de loisir et de détente.
- **Faire évoluer le zonage UMd1 vers Nl sur les parcelles AM1229 et AM1342**. Cet espace commun vert de lotissement constitue un coeur d'îlot vert composé de nombreux arbres mâtures et de haute tige.
- **Faire évoluer le zonage UMd1 vers Nl sur la parcelle AN540.** Il s'agit d'un espace commun vert de lotissement, à proximité d'une zone naturelle sensible et composé d'une zone humide.
- **Faire évoluer le zonage UMd1 vers Nl sur la parcelle AX575**. Il s'agit d'un espace commun vert de lotissement offrant aux habitant un espace de loisir, de part la présence d'un terrain de tennis.
- **Faire évoluer le zonage UMd1 vers Nl sur la parcelle AT570**. Il s'agit d'un espace commun vert de lotissement, composé de nombreux arbres de haute tige, et assurant le maillage piéton et vélo dans un cadre végétalisé qualitatif au travers des quartiers goulainais.

Il est proposé de mettre en cohérence le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale au regard de la création de nouvelles zones Nl. Il est proposé de supprimer les règles applicables en matière de production de logements sociaux dans la mesure où les constructions à vocation d'habitat ne sont pas autorisées dans la zone Nl.

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :7 500
-2 Plan de zonage
UMd2
Nl
Ad
UMd1
UEm
UEi
chelle : 1 :10 500
-2 Plan de zonage
Nn
Ns
US
UMe

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :9 500
2 Plan de zonage
2AU
UMd1
NI
US
chelle : 1 :4 000
2 Plan de zonage
J24
K24
O.A.P. RUE DE LA GRILLONNAIS
O.A.P. LA CROIX DUMe
UMa

4. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ 4-31 RUE DES COUPRIES



Afin de garantir un maillage cyclable à l'échelle de la commune de Basse-Goulaine, un emplacement réservé n°4-31 a été institué au PLUm au bénéfice de Nantes Métropole afin de conforter la circulation des modes doux sur la rue des Coupries. Cet aménagement permet de relier les secteurs d'habitat et d'activité du Sud de la commune vers le centre-bourg au Nord.

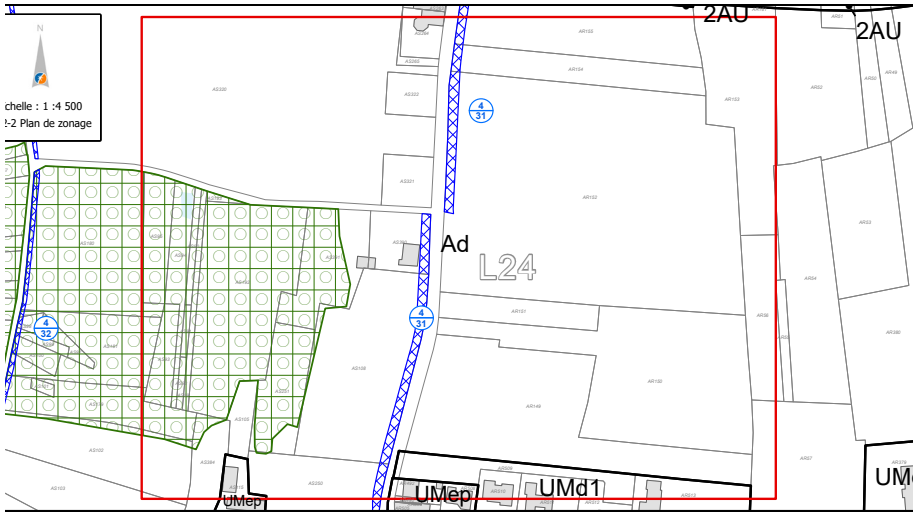
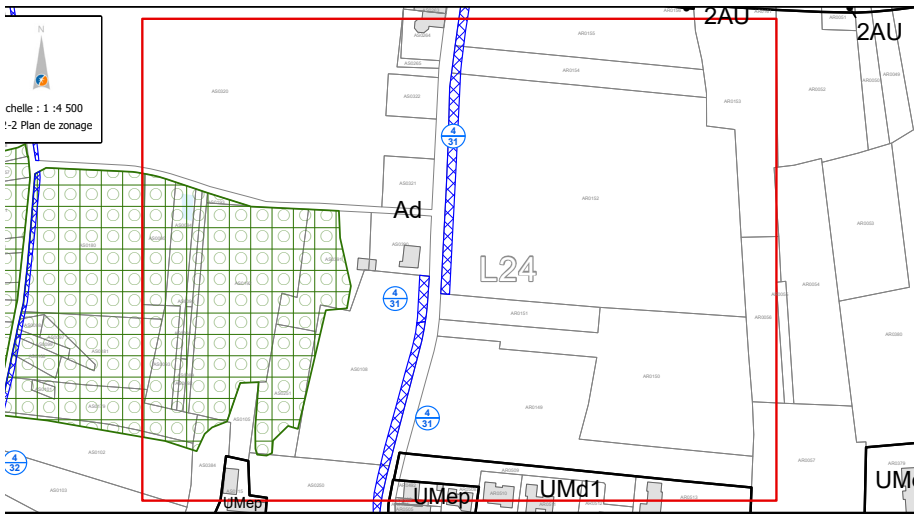
L'emplacement réservé 4-31 recouvre un nombre significatif de parcelle. Son périmètre est tracé notamment au regard de la dureté foncière, afin d'assurer la faisabilité opérationnelle de l'infrastructure.

Or, cet ER est inscrit sur la parcelle AS390, sur laquelle est implantée une habitation occupée. La mise en place de l'ER sur cette parcelle ne semble pas pertinente dans la perspective d'acquérir le foncier pour réaliser la liaison douce. Il convient de modifier le périmètre de l'ER sur des fonciers plus facilement mobilisables. Il apparaît plus cohérent de s'appuyer sur les unités foncières et de reporter cet ER sur la parcelle AR152.

Il est proposé :

- **la suppression de l'ER 4-31 sur la parcelle AS390**
- **d'étendre l'ER 4-31 sur la parcelle AR152**

BASSE-GOULAINE

AVANT	APRÈS
	

5. SUPPRESSION DE L'OAP LAUNAY BRUNEAU



Les caractéristiques du site

Le secteur Launay Bruneau est un îlot de 5.6 ha inséré dans un tissu urbain à caractère pavillonnaire et jouxte une grande propriété boisée dans sa partie sud, à proximité de zones humides, il est longé d'un corridor écologique, participant ainsi à la qualité environnementale de la commune.

Comme prévu dans le cahier communal , 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 individuels en participant au renouvellement urbain dans une zone d'habitat pavillonnaire

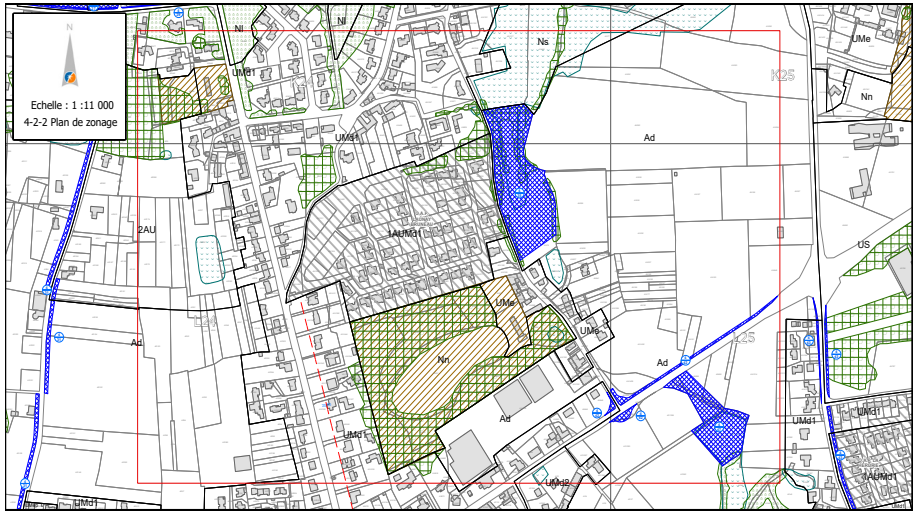
Les modifications apportées au secteur

En cohérence avec le caractère pavillonnaire du secteur et pour prendre en compte la réalisation du projet, il est proposé les évolutions suivantes :

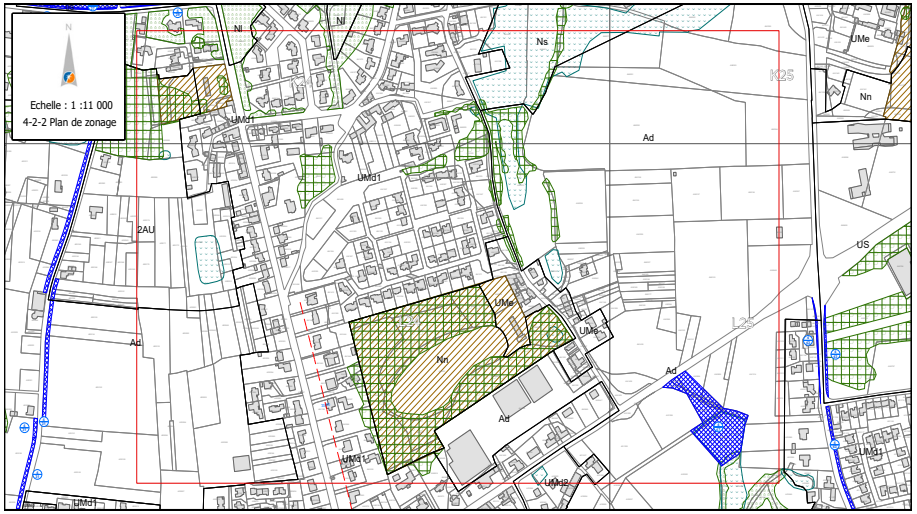
- **Le sous-secteur 1AUMd1 est remplacé par un sous-secteur UMd1** sur la même emprise. Cette évolution vient confirmer la forme urbaine mise en oeuvre, à savoir un habitat individuel compatible avec le tissu résidentiel pré-existant.
- **Supprimer l'OAP sectorielle Launay Bruneau**
- La programmation des logements sociaux est encadrée par l'OAP dans le PLUm en vigueur en février 2024. Au regard de la suppression de l'OAP, il est proposé d'actualiser le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et d'appliquer sur le secteur de Launay Bruneau les règles similaires au sous secteur UMd1.

BASSE-GOULAINE

AVANT



APRÈS



6. SUPPRESSION DE L'OAP LA HERDRIE



Les caractéristiques du site

Le secteur La Herdrie se localise à proximité immédiate du lycée de la Herdrie et de la RN 249 en direction de Cholet. Il bénéficie de la desserte en transport en commun desservant le lycée. Dans un environnement pavillonnaire, il participe au lien entre le village de la Herdrie à l'est et les constructions situées rue de la Giraudière à l'ouest.

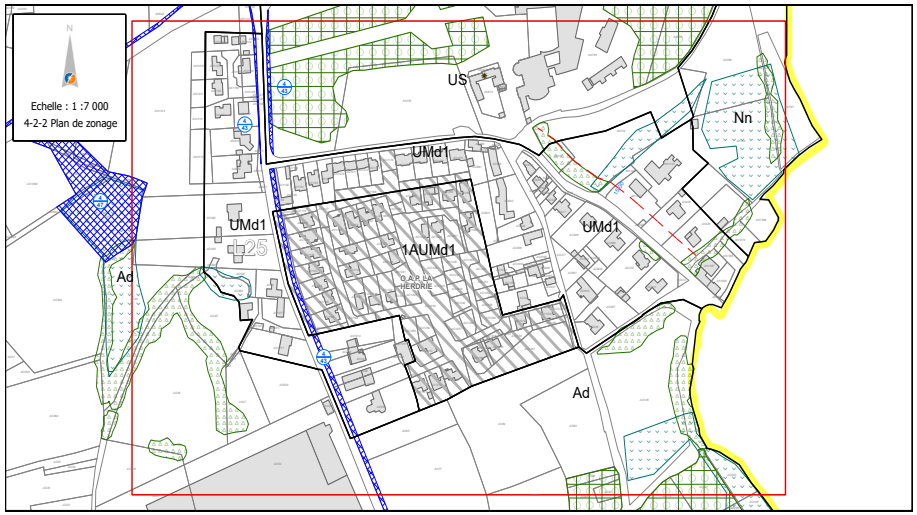
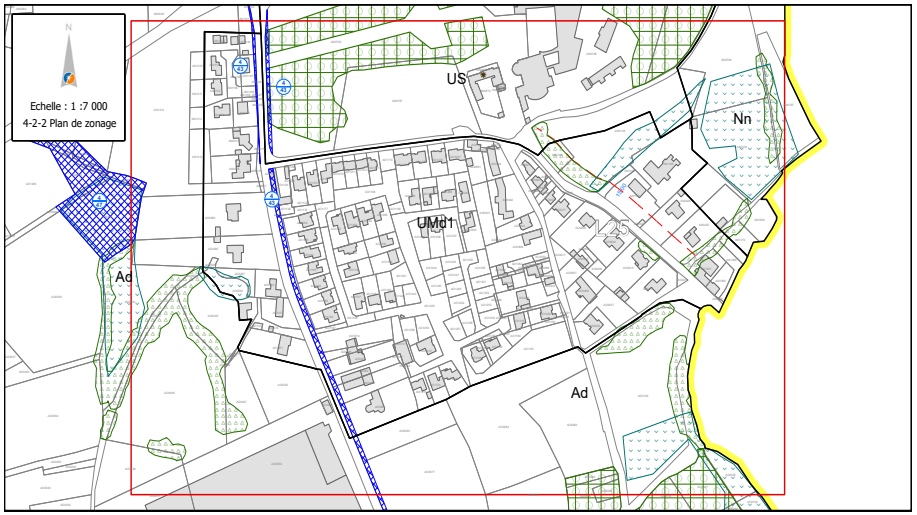
Comme prévu dans le cahier communal , et en compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet a conduit à la réalisation d'un programme de logements pavillonnaires en assurant la transition avec les espaces naturels et agricoles de la partie sud de la commune.Les modifications apportées au secteur.

Les modifications apportées au secteur

En cohérence avec le caractère pavillonnaire du secteur, et pour prendre en compte la réalisation du projet, il est proposé les évolutions suivantes :

- **Le sous-secteur 1AUMd1 est remplacé par un sous-secteur UMd1** sur la même emprise. Cette évolution vient confirmer la forme urbaine mise en oeuvre, à savoir un habitat individuel compatible avec le tissu résidentiel pré-existant.
- **Supprimer l'OAP sectorielle de la Herdrie**
- La programmation des logements sociaux est encadrée par l'OAP dans le PLUm en vigueur en février 2024. Au regard de la suppression de l'OAP, il est proposé d'actualiser le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et d'appliquer sur le secteur de La Herdrie les règles similaires que dans le sous secteur UMd1

BASSE-GOULAINE

AVANT	APRÈS
	

7. SUPPRESSION DE L'OAP RUE DU TERTRE



Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) est un outil de prévention majeur contre les risques naturels d'inondation réalisé par l'Etat. Il permet notamment de délimiter les zones exposées aux risques d'inondation et de prévoir des interdictions ou des prescriptions (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, exploitations, etc.) afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines et pour les biens.

La révision du PPRi sur le bassin de la Loire Amont a été prescrite le 17 septembre 2019. Cette révision concerne de nombreuses communes en Loire-Atlantique, dont celle de Basse-Goulaine.

Dans ce cadre, une étude hydraulique a été réalisée afin de cartographier et de qualifier l'aléa inondation. L'étude a actualisé la connaissance sur ce risque, et a montré que de nouvelles zones de la commune de Basse-Goulaine étaient concernées par cet aléa. Parmi elles, le secteur couvert par l'OAP rue du Tertre est soumise à des aléas d'inondation “fort” à “très fort”.

L'OAP rue du Tertre se localise à flanc de coteau, à proximité des bords de la Loire, entre la rue du Grignon et la rue du Tertre. L'ambition de la collectivité sur ce secteur était d'initier un processus de renouvellement urbain, au regard de sa desserte par la ligne Chronobus C9, et de sa proximité des services, commerces et équipements du centre-ville de Basse-Goulaine. Cependant, la construction de nouveaux logements, dans le cadre d'un processus de renouvellement urbain, exposerait les nouvelles populations à un aléa d'inondation “fort” à “très fort”.

Il est donc proposé :

- **de supprimer l'OAP rue du Tertre** afin de ne pas augmenter l'exposition de la population au risque d'inondation.
- La programmation des logements sociaux est encadrée par l'OAP dans le PLUm en vigueur en février 2024. Au regard de la suppression de l'OAP, il est proposé d'actualiser le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et d'appliquer sur le secteur rue du Tertre les règles similaires au secteur UMa.

8. CRÉATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisition ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

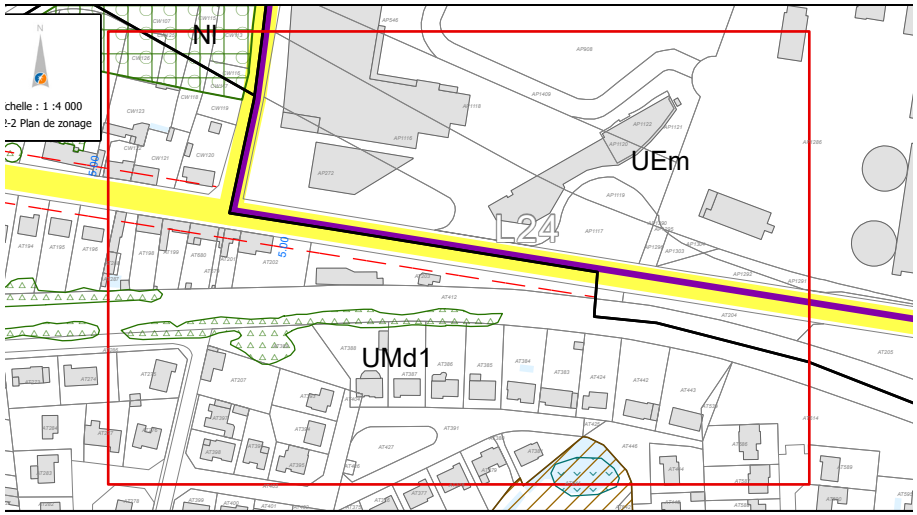
Les suppressions d'ER

- **suppression de l'ER 4-6** rue du Vigneau au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour. Les aménagements ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement de la rue du Hamelin
- s**uppression de l'ER4-42 et de l'ER 4-35** au bénéfice de Nantes Métropole. Ces aménagements ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement de la route du Launay Bruneau et de la route du Loroux Bottereau

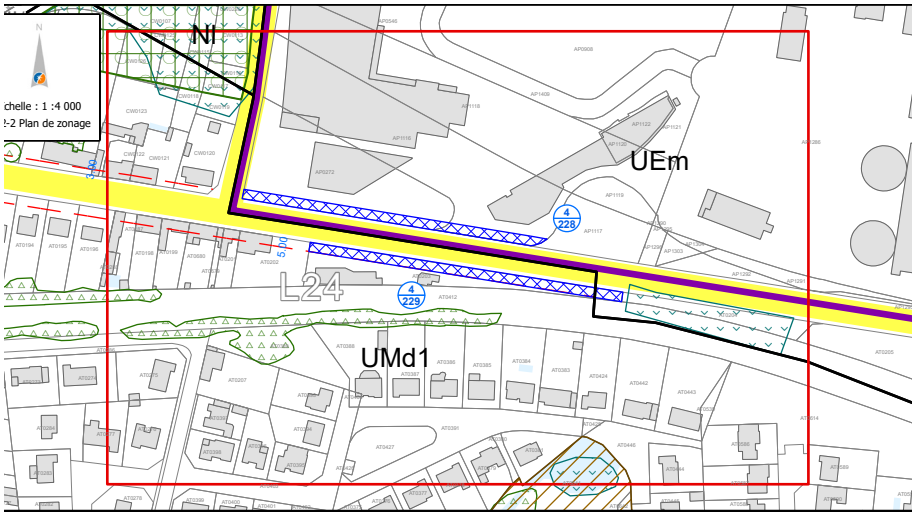
Création d'ER

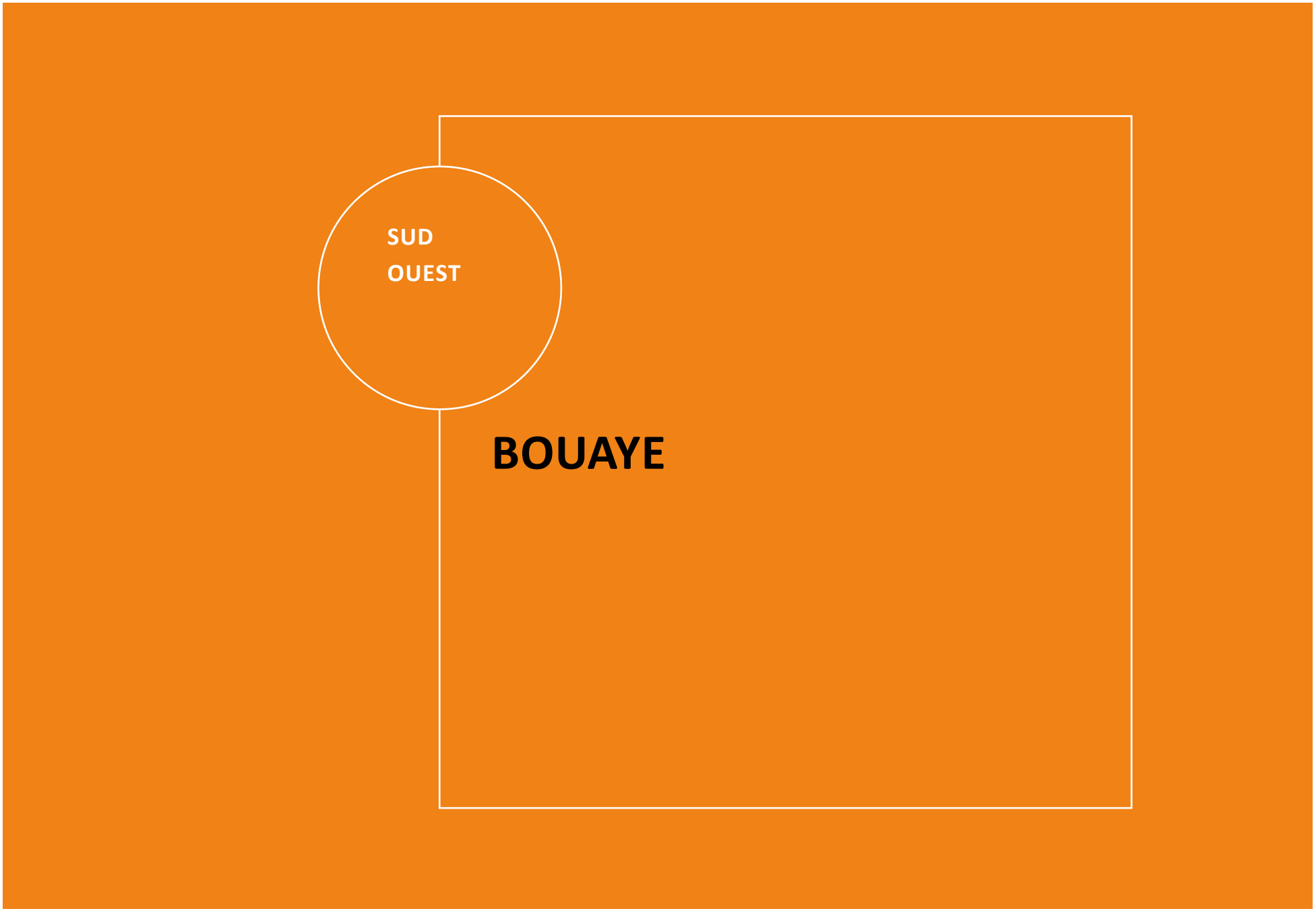
- **création d'un emplacement réservé sur les parcelles AP272 et AP1116** au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin de permettre le réaménagement de la route de Clisson ;

AVANT


chelle : 1 :4 000
-2 Plan de zonage
Nl
UEm
L24
UMd1

APRÈS


chelle : 1 :4 000
-2 Plan de zonage
Nl
UEm
4
228
L24
4
229
UMd1


SUD
OUEST
BOUAYE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE D'UNE ZONE 2AU - CRÉATION DUNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - PROJET BEAUSÉJOUR..... 178
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “VERSAINE PERRÉE” 179
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ ENTRÉE OUEST”..... 183
4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “AVENUE DU MOULIN”..... 189
5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “POMMERAIE/ANCIENNE ÉGLISE” 194
6. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ PRESBYTÈRE” 200
7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ ÉCHOPPES NORD” 204
8. CRÉATION D'UN SITE DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL) - ACL2 - LIEU-DIT DE LA MAISON POITARD 208
9. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX OUTILS GRAPHIQUES À VOCATION ÉCONOMIQUE- ZA DES COTEAUX DE GRANDLIEU..... 210
10. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS..... 213
11. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS 217
12. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER - ZONES HUMIDES 219
13. ÉVOLUTION RELATIVE AUX PROTECTIONS PATRIMONIALES 221

1. OUVERTURE D'UNE ZONE 2AU - CRÉATION DUNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - PROJET BEAUSÉJOUR



OAP de Beauséjour

La fiche descriptive de l'OAP 'Beauséjour'est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “VERSAINE PERRÉE”



Création de l'OAP sectorielle Versaine Perrée, suppression d'un emplacement réservé pour mixité sociale, suppression d'un emplacement réservé.

Au fil des décennies, le centre-ville de Bouaye a profondément muté, passant d’un bourg-rue à un centre-ville multipolaire. Les évolutions de ces dernières années ont été particulièrement volontaires pour accompagner la dynamique et l’attractivité du cadran sud-ouest de la métropole, Bouaye étant particulièrement attractive à la fois par ses proximités, ses aménités et services propres.
Prenant le parti de conforter ces spécificités pour l’avenir de la commune, la complémentarité des pôles de toute nature et leur maillage, est devenue une des conditions pour permettre l’intensification de la centralité tout en prenant soin de l’existant.

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

Les caractéristiques du site

Situé en face de la place du Marché, entre la rue de la Gare, l’allée Versaine Perrée et la rue des Essarts, le secteur constitue une zone pavillonnaire mutable au sud de la Place des Échoppes. Il est à l'interface entre le centre-ville, la gare et un tissu moins dense.

Les objectifs d'aménagement

Ce cœur d’îlot non bâti, situé au sein d’un tissu pavillonnaire, a été identifié à l’approbation du PLUm comme emplacement réservé pour mixité sociale afin de réaliser une opération de logements neufs dont 50 % de logements locatifs sociaux.
Un enjeu de maillage piéton à l’échelle du quartier a également été traduit à travers la définition de l’emplacement réservé n°5-197 pour liaison douce.

Justifications des évolutions proposées

Dans le cadre de l’étude, ces points ont été requestionnés tout en conservant les principaux objectifs d’aménagement à savoir :
- proposer une nouvelle offre d’habitat entre la gare et le centre-ville ;
- préserver le paysage de la rue de la Gare et compléter le maillage des liaisons douces entre la place des Échoppes et la rue de la Gare en valorisant le jardin des Naissances.

Les modifications apportées au secteur Place du Marché

Afin de traduire les résultas de l'étude AMI, il est proposé de supprimer l’emplacement réservé pour mixité sociale n°53 et de le remplacer par la création une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle intitulée « Versaine Perrée » sur un périmètre de 4 000 m².

Cette OAP permet de préciser les éléments structurants que le projet devra prendre en compte : présence d’arbres à protéger, formes urbaines, principes de liaisons douces, qualité d’insertion du projet.

L’emplacement réservé n°5-197 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de liaison douce reliant la Rue de la Gare à l’allée de la Versaine Perrée, est supprimé. Dans le schéma de l’OAP sectorielle, il est indiqué que le principe de liaison douce devra être pris en compte dans le projet et ses aménagements futurs. Il s’agit de développer le maillage piéton en permettant de nouvelles connexions douces et directes entre la place des Échoppes et la place du Marché.

Le site est maintenu en sous-secteur UMa avec une hauteur maximale des constructions qui reste inchangée à R+2+couronnement.

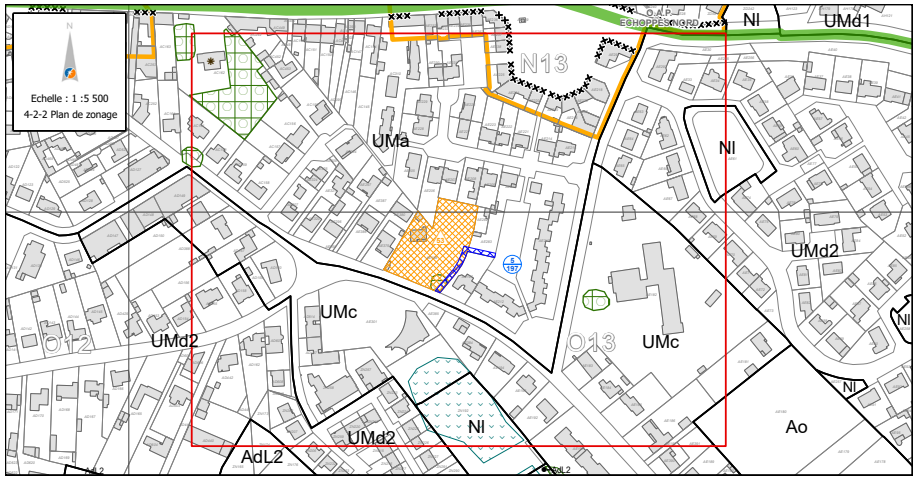
Il est proposé de :

- **Supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale n°53 ;**
- **Supprimer l'emplacement réservé n°5-197 ;**
- **Créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle «Versaine Perrée».**
- **de mettre à jour le Plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

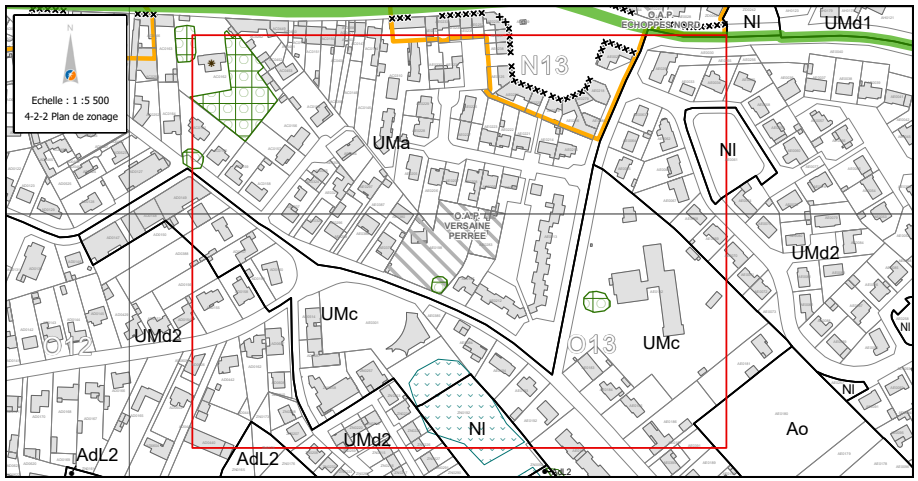
Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

BOUAYE

AVANT



APRÈS



APRES


Rue de la Gare
Place du Marché
Rue du Huit Mai 1945
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
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
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Arbre isolé à protéger
Principe de continuité paysagère
Boisement à protéger
N
0
50 m

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE " ENTRÉE OUEST"



Modification de l'OAP Entrée Ouest, modification d'emplacement réservé

Au fil des décennies, le centre-ville de Bouaye a profondément muté, passant d'un bourg-rue à un centre-ville multipolaire. Les évolutions de ces dernières années ont été particulièrement volontaires pour accompagner la dynamique et l'attractivité du cadran sud-ouest de la métropole, Bouaye étant particulièrement attractive à la fois par ses proximités, ses aménités et services propres.

Prenant le parti de conforter ces spécificités pour l'avenir de la commune, la complémentarité des pôles de toute nature et leur maillage font partie des conditions pour permettre l'intensification de la centralité tout en prenant soin de l'existant.

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

A cette occasion, les outils de PLUm ont été analysés pour en traduire les conclusions.

Les caractéristiques du site

Implanté à 400 m du centre, le secteur constitue une entrée de ville, occupé aujourd'hui par des pavillons individuels, des arbres sur de grands parcellaires, et est traversé par un cours d'eau. Le site est bordé au sud par la rue de Pornic, au nord et à l'ouest par une zone naturelle constituant un corridor de biodiversité.

Les objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain doit contribuer à la requalification urbaine de l'entrée de Ville, en s'appuyant sur les éléments naturels structurants, et accueillir des opérations de logements neufs à proximité de la centralité.

Il s'agit de marquer l'entrée ouest du bourg par une opération innovante et exemplaire, autant sur les formes urbaines et architecturales que par sa programmation et ses intentions environnementales et paysagères.

Justifications des évolutions proposées

Ce secteur a été identifié à l'approbation du PLUm comme stratégique pour accueillir une opération pour le confortement de la centralité de Bouaye. Une OAP « Entrée Ouest » a donc été élaborée sur 8 000 m² intégrant plusieurs parcelles situées le long de la rue de Pornic.

Ce site, peu dense (4 pavillons), représente un potentiel intéressant pour marquer et intensifier qualitativement l'entrée ouest de la centralité. Sa situation en lisière du ruisseau du Guignardais, en fait un site à hautes ambitions paysagères et environnementales.

Les modifications apportées à l'OAP Entrée Ouest

Le premier plan paysager existant le long de la rue de Pornic, sera préservé au maximum. Cet objectif est traduit dans l'OAP sectorielle, avec la volonté d'une continuité paysagère et la préservation d'arbres dont l'emplacement est précisé au schéma.

Les perspectives vers l'espace naturel ou paysager, ainsi que la recherche d'une orientation favorable des espaces de vie et espaces privatifs ou communs extérieurs, guideront l'implantation des bâtis.

Afin d'intégrer pleinement l'étang du Guignardais, son environnement, et les continuités douces nécessaires au maillage des différents secteurs, le périmètre de l'OAP initial est revu.

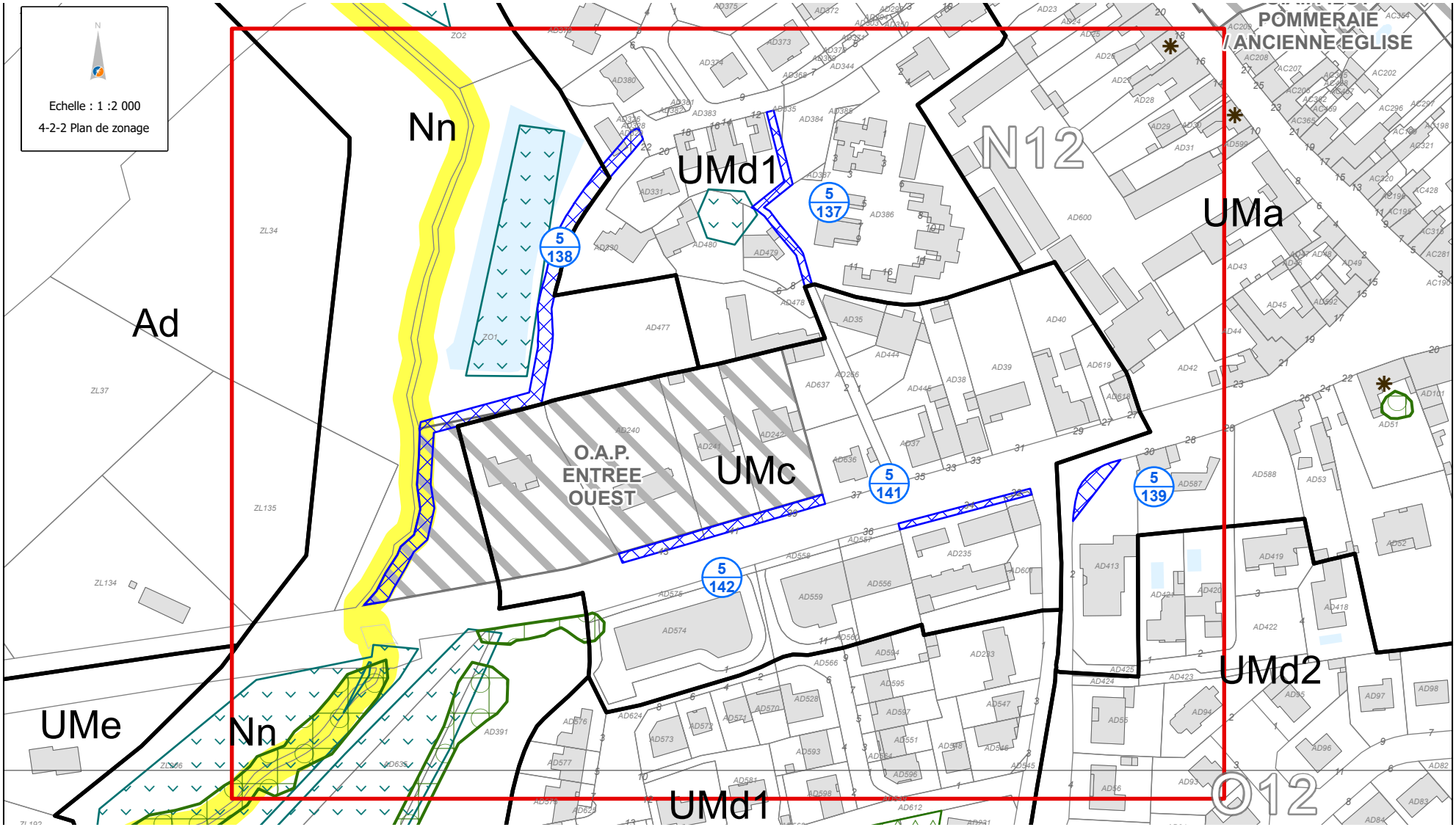
La prise en compte des espaces naturels, avec un élargissement du périmètre initial, a pour objectif de favoriser la gestion de cet espace. Sa valorisation sera intégrée à l'opération globale.
La présence du cours d'eau est également prise en compte dans le schéma et dans les capacités constructives du site.
La programmation et les sous-secteurs ont été affinés et traduits dans l'OAP sectorielle.

Enfin, les enjeux de transition urbaine ont été précisés au sein de l'OAP sectorielle. En effet, il s'avère nécessaire de travailler sur les gabarits et les formes urbaines du projet, qui devront prendre en compte la proximité du tissu pavillonnaire et notamment, la construction voisine d'intérêt patrimonial.
Le site est maintenu en sous-secteur UMc avec une hauteur des constructions limitée à R+2+couronnement.

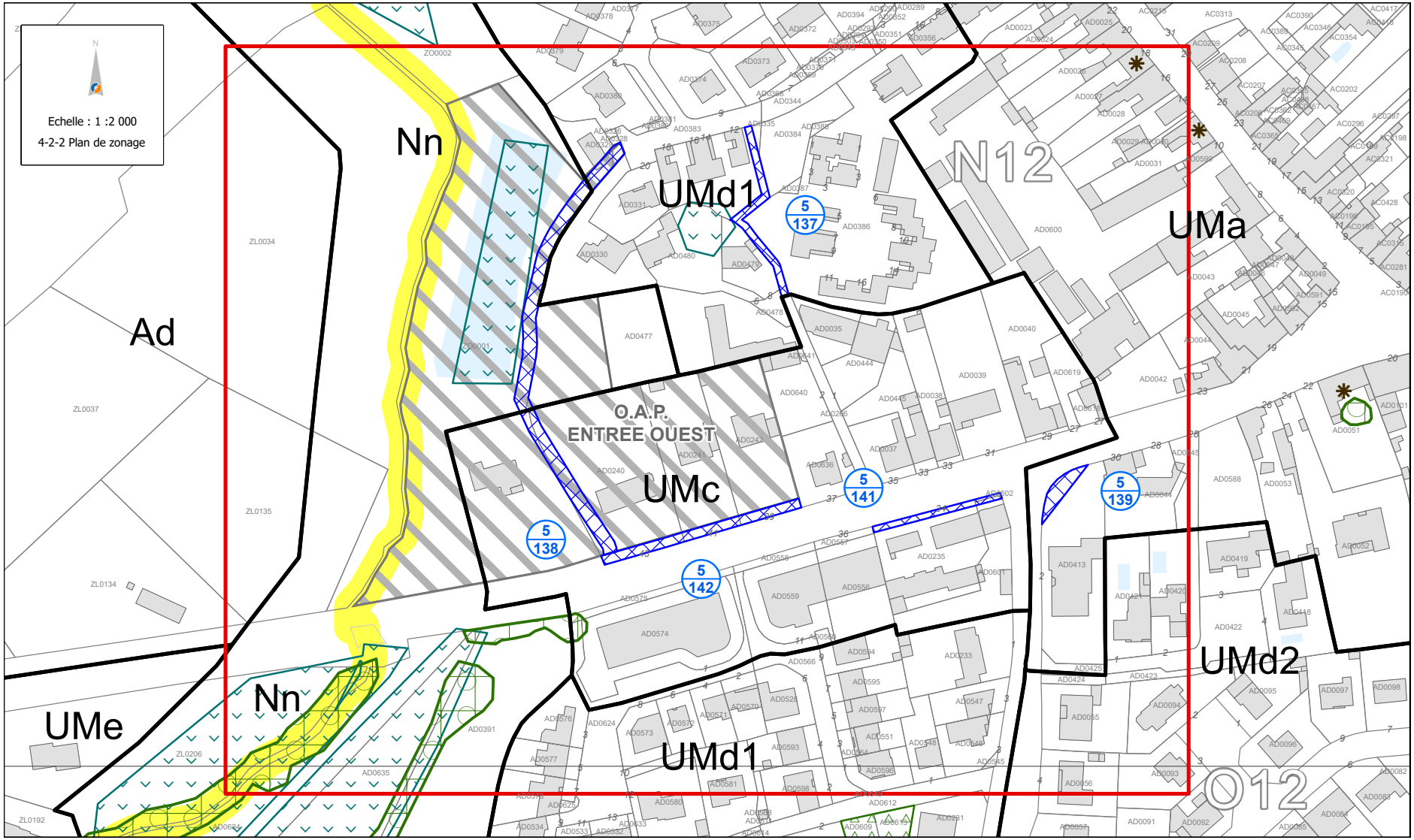
En synthèse, il est proposé sur ce secteur :

- **d'élargir le périmètre de l'OAP sectorielle initial pour intégrer les espaces naturels du ruisseau du Guignardais ;**
- **de préciser et adapter le schéma et le texte de l'OAP sectorielle pour davantage préciser les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **revoir le tracé de l'emplacement réservé n°5-138 pour aménagement de liaison douce afin de s'appuyer sur la présence du cours d'eau.**

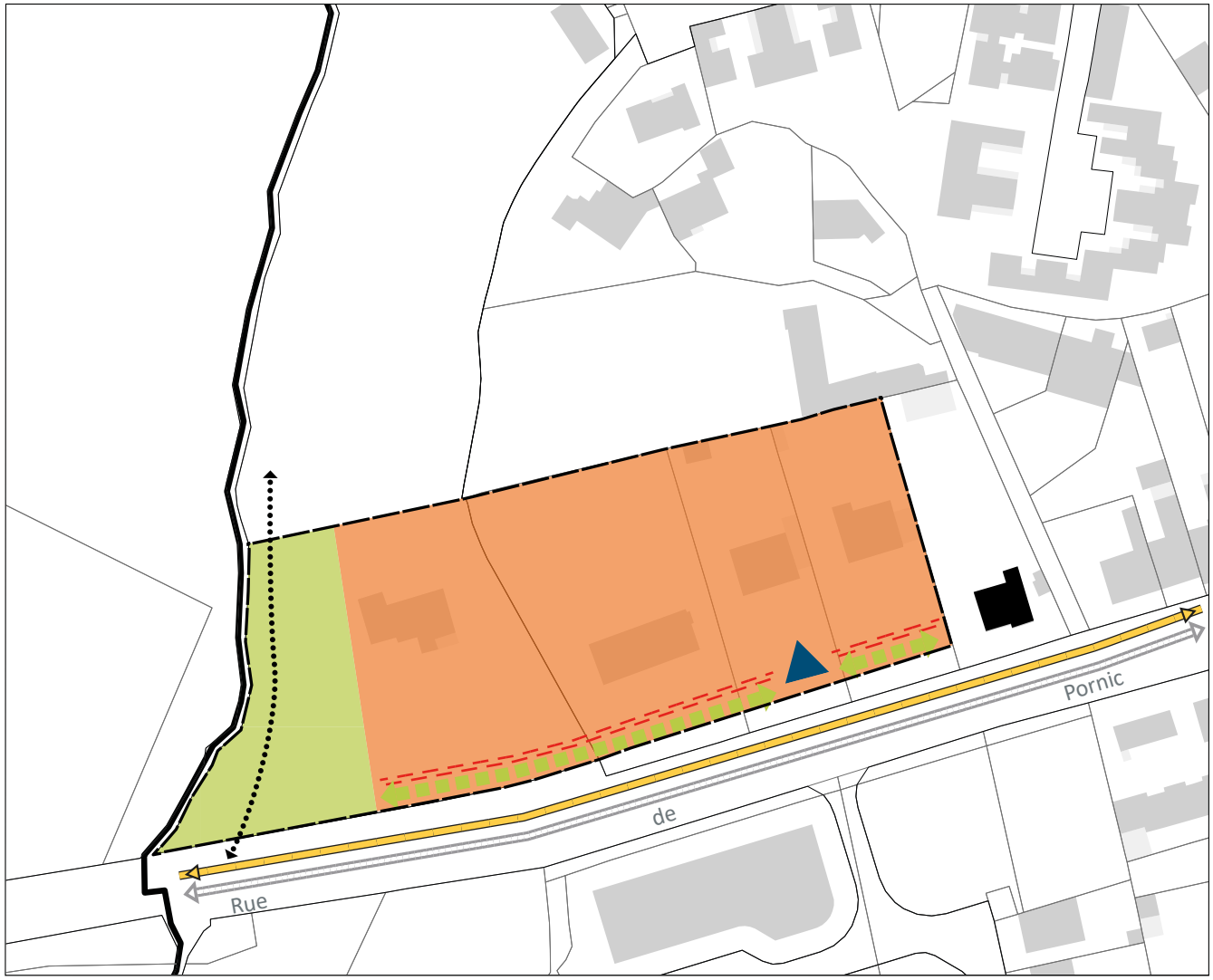
AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
N12
UMa
Ad
O.A.P.
ENTREE
OUEST
UMc
UMd2
UMe
Nn
UMd1
012
POMMERAIE
/ ANCIENNE EGLISE
5
138
5
137
5
141
5
139
5
142

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
N12
UMa
Ad
O.A.P.
ENTREE OUEST
UMc
5
137
5
138
5
141
5
139
5
142
Nn
UMe
UMd1
UMd2
012

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Principe de liaison douce à créer/ requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Séquencement des façades

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

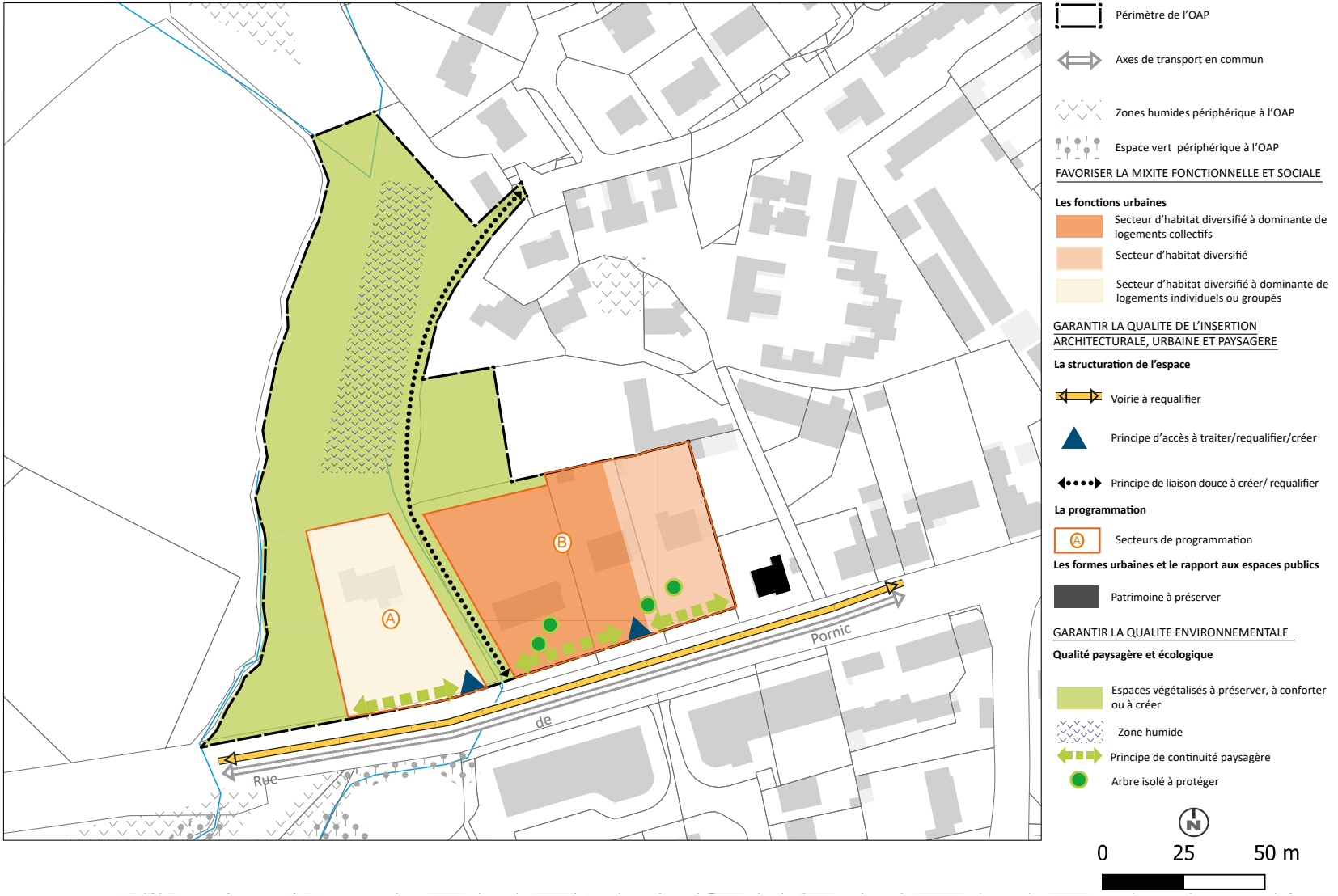
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

N

0 20 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Zones humides périphérique à 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 collectifs

Secteur d'habitat diversifié

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

Voirie à requalifier

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/ requalifier

La programmation

Secteurs de programmation

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zone humide

Principe de continuité paysagère

Arbre isolé à protéger

0 25 50 m

4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “AVENUE DU MOULIN”



Ajustement de l'OAP Avenue du Moulin

Au fil des décennies, le centre-ville de Bouaye a profondément muté, passant d’un bourg-rue à un centre-ville multipolaire. Les évolutions de ces dernières années ont été particulièrement volontaires pour accompagner la dynamique et l’attractivité du cadran sud-ouest de la métropole, Bouaye étant particulièrement attractive à la fois par ses proximités, ses aménités et services propres.

Prenant le parti de conforter ces spécificités pour l’avenir de la commune, la complémentarité des pôles (qu’ils soient de services, de loisirs ou d’habitat) et leur maillage est devenue une des conditions pour permettre l’intensification de la centralité tout en prenant soin de l’existant.

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

A cette occasion, les outils de PLUm ont été analysés pour en traduire les conclusions.

Les caractéristiques du site

Le secteur est délimité par l'avenue du Moulin, la rue de Nantes, la place des Anciens Combattants et la rue Saint-Hermeland. Il accueille un tissu mixte composé de maisons individuelles de type pavillonnaire et de maisons de ville, avec pour certaines des rez-de-chaussée commerciaux, au sein de parcelles laniérées de grande taille. Sur l’avenue du Moulin, le renouvellement urbain a fait évoluer le tissu vers des immeubles d’habitat collectif.

Les objectifs d'aménagement

En connexion directe avec la centralité, l’objectif est de permettre à la fois l’accueil de logements et le confortement de la centralité du Haut Bourg. Ce secteur 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.

Justifications des évolutions proposées

La mutation de cet îlot a été engagée avec la réalisation des opérations aux angles nord-est et nord-ouest par la résidence seniors au centre sur l’avenue du Moulin. Les potentiels de renouvellement sur cette partie nord sont donc morcelés.
Le périmètre de l’OAP sectorielle « Avenue du Moulin » est donc reconfiguré pour exclure les opérations qui ont été réalisées au sein du périmètre initial.

Les modifications apportées

Il est proposé à travers l’OAP sectorielle de favoriser une opération d’ensemble sur ce secteur, face à l’accès de l’école Maryse Bastié.

Une continuité paysagère est inscrite dans le schéma pour permettre une respiration et inviter à l’entrée dans le cœur d’îlot. Une liaison douce et paysagère, inspirée des venelles boscéennes, permettra la liaison nord/sud.

Au sud, le long de la rue de Nantes, une opération mixte activité/habitat va permettre d’intensifier la séquence.

Concernant les formes urbaines, le secteur d’habitat à dominante collectif est affirmé pour les constructions qui s’implanteront sur l’avenue du Moulin. Les formes urbaines intermédiaires et individuelles seront privilégiées en cœur d’îlot pour garantir une bonne insertion architecturale, paysagère et environnementale par rapport au tissu urbain existant.

Le principe d’une liaison partagée est/ouest est confirmée en cœur d’îlot afin de créer un mail structurant et végétalisé qui pourra accueillir

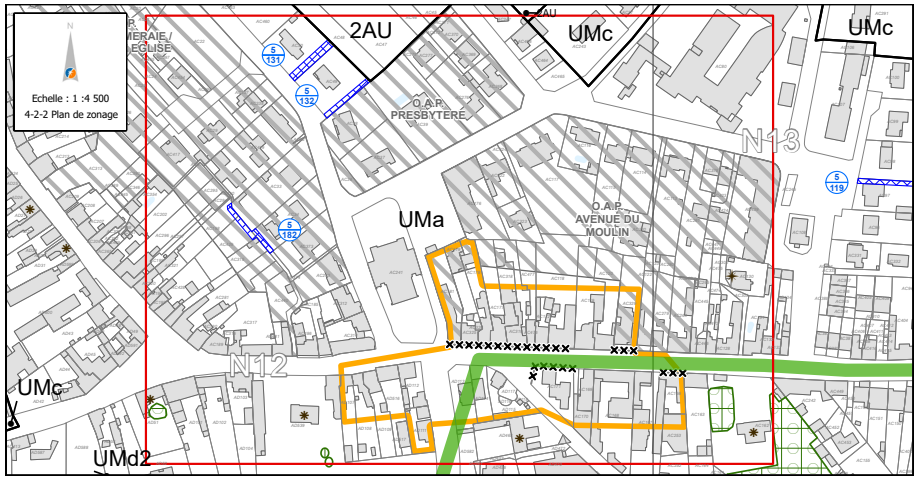
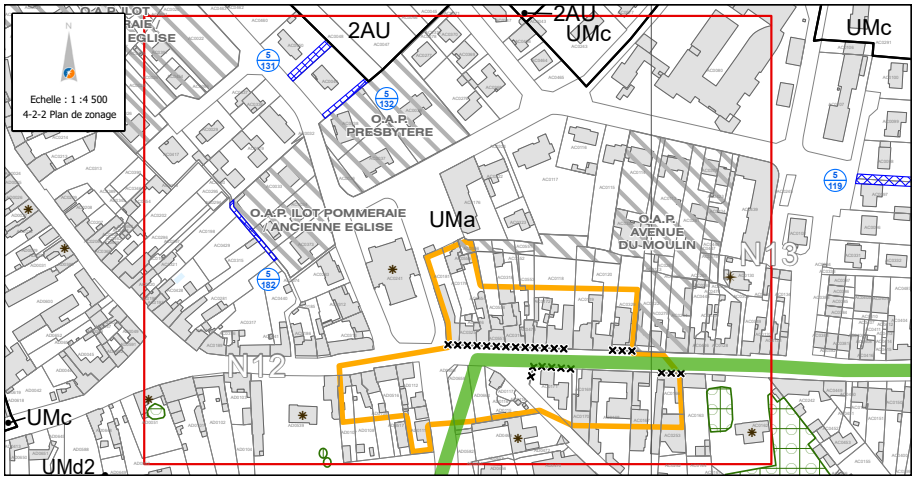
des usages et/ou des aménagements invitant à la rencontre intergénérationnelle, en lien avec le chemin des écoliers et les espaces extérieurs de la résidence seniors.

Ce mail pourra accueillir, sous réserve de maîtrise foncière et d'aménagements, un principe de desserte depuis la place des Anciens Combattants et pourra desservir des fonds de parcelles de la rue de Nantes (sous forme libre ou groupée) avec un regroupement, voire mutualisation des accès.

En synthèse, il est proposé sur ce secteur :

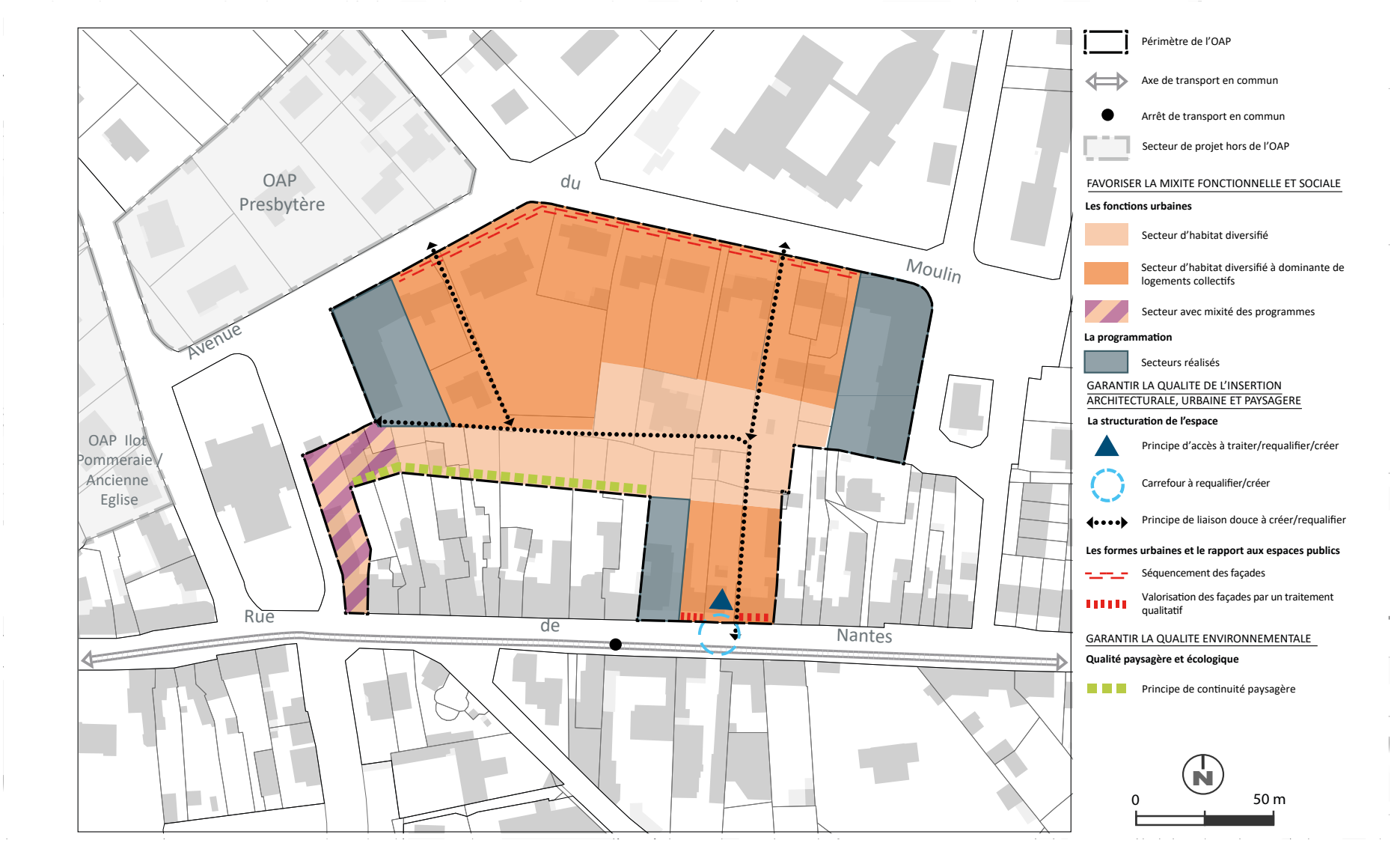
- **d'ajuster le périmètre de l'OAP sectorielle initiale « Avenue du Moulin » ;**
- **de préciser et adapter le schéma et le texte de l'OAP sectorielle pour traduire les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **de mettre à jour le Plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

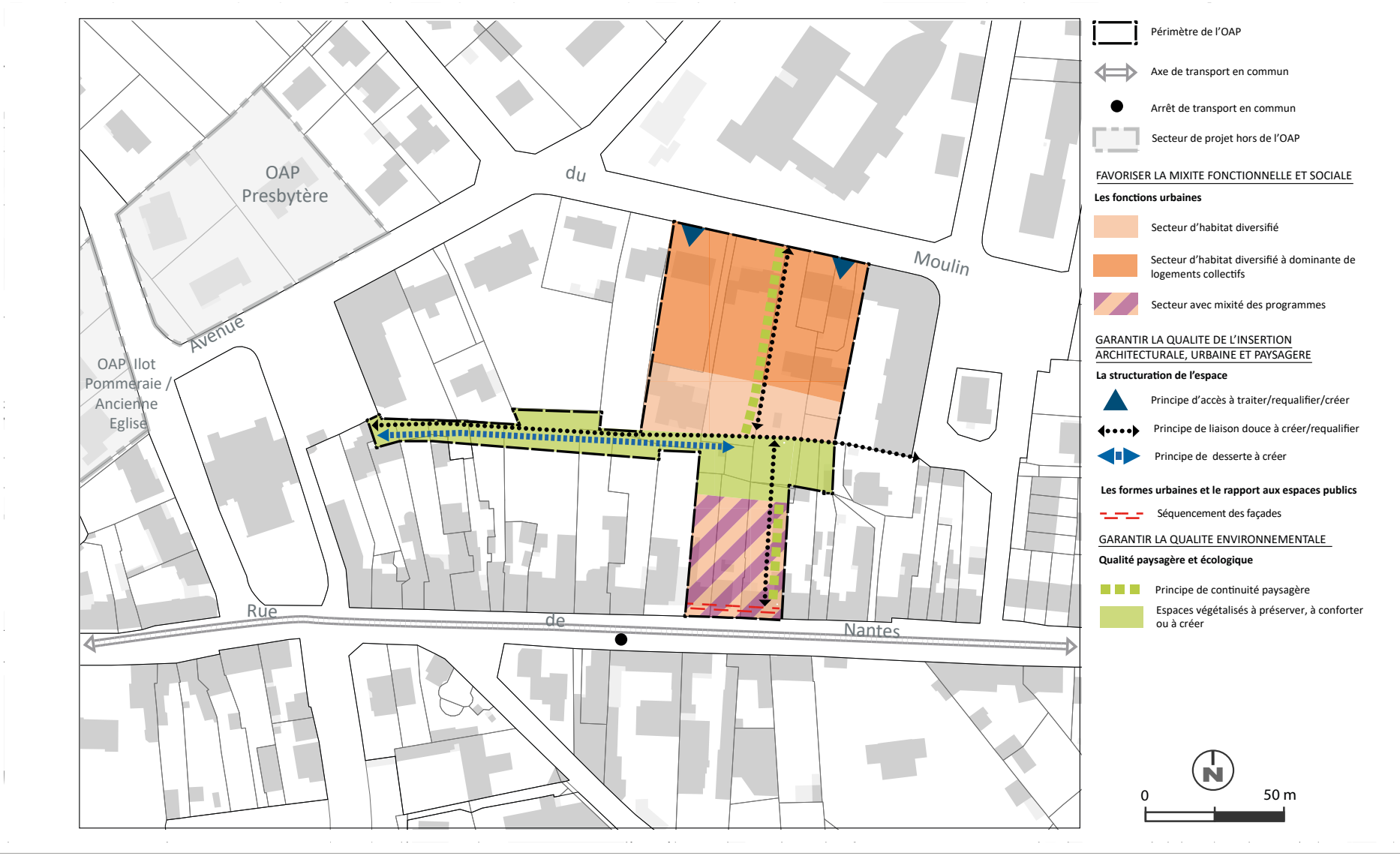
AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
2AU
UMc
UMa
UMd2
O.A.P. PRESBYTERE
O.A.P. AVENUE DU MOULIN
O.A.P. ILOT POMMERAIE ANCIENNE EGLISE
N12
N13

AVANT


OAP
Presbytère
du
Moulin
Avenue
OAP Ilot
Pommeraie /
Ancienne
Eglise
Rue
de
Nantes
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
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 collectifs
Secteur avec mixité des programmes
La programmation
Secteurs réalisés
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
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
N
0
50 m

APRÈS


OAP
Presbytère
du
Moulin
Avenue
OAP Ilot
Pommeraie /
Ancienne
Eglise
Rue
de
Nantes
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
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 collectifs
Secteur avec mixité des programmes
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
Principe de desserte à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “POMMERAIE/ANCIENNE ÉGLISE”



Ajustement de l'OAP Pommeraie /Ancienne Église, ajustement d'un emplacementt réservé

Au fil des décennies, le centre-ville de Bouaye a profondément muté, passant d’un bourg-rue à un centre-ville multipolaire. Les évolutions de ces dernières années ont été particulièrement volontaires pour accompagner la dynamique et l’attractivité du cadran sud-ouest de la métropole, Bouaye étant particulièrement attractive à la fois par ses proximités, ses aménités et services propres.

Prenant le parti de conforter ces spécificités pour l’avenir de la commune, la complémentarité des pôles de toute nature et leur maillage, est devenue une des conditions pour permettre l’intensification de la centralité tout en prenant soin de l’existant.

Une étude « Cœur de Bourg – Cœur de Ville » a été engagée pour déterminer sur des sites stratégiques, les conditions de mise en œuvre du renouvellement urbain avec un accompagnement pour aménager et végétaliser les espaces publics.

A cette occasion, les conclusions de cette étude ont été traduites dans le règlement graphique du PLUm.

Les caractéristiques du site

Délimité par la rue de l'Ancienne Église, la rue de Nantes, la place de l’Église et l'Avenue de la Pommeraie, l'îlot Pommeraie/Ancienne Église accueille un tissu composé de maisons de ville ou de type pavillonnaire, ainsi que quelques immeubles collectifs.
Le site représente la centralité historique de Bouaye et bénéficie d'une situation privilégiée à proximité des commerces et services.

Les objectifs d'aménagement

Sur ce site situé en centralité, il s’agit de poursuivre le renouvellement et la densification de cet îlot, ainsi que de prolonger et valoriser la venelle à Bruc.
Dans le cadre d’un futur projet urbain, l’ambition est également de renforcer les porosités entre la rue de l’Ancienne Église et l’avenue de la Pommeraie.

Justifications des évolutions proposées

Les enjeux sur cet îlot sont multiples car ses tissus sont contrastés : un tissu ancien dense et lanièré
et un tissu recomposé ou pavillonnaire, de part et d’autre de la venelle à Bruc.
Le périmètre de l’OAP sectorielle initiale est revu pour exclure les opérations réalisées et/ou les parties qui ne peuvent faire l’objet de renouvellement urbain en raison d’une dureté foncière ou autre.

Les formes urbaines sous forme de collectifs seront à privilégier sur l’avenue et profiteront d’espace de vie et extérieurs orientés vers l’ouest. En second rideau, des maisons individuelles groupées pourront s’inscrire en transition avec le tissu ancien.

Ces principes d’aménagement sont précisés dans le texte de l’OAP afin qu’une attention particulière soit mise en œuvre pour garantir l’insertion architecturale, paysagère et environnementale dans la conception du futur projet.

Plus au nord, l’îlot pourra être construit et densifié, grâce notamment au prolongement de l’impasse de la Pommeraie vers la Place François Guilbaudeau. La noue qui représente une continuité hydraulique existante sera préservée et élargie.

Les modifications apportées

Ces principes d’aménagement sont intégrés dans l’OAP sectorielle (schéma et texte) et la programmation du nombre de logements neufs a été ajustée en conséquence.

Cette étude a permis également d’identifier une erreur concernant l’emprise de l’emplacement réservé définie sur la Venelle de Bruc. A ce titre, l’emplacement réservé n°5-182 est recalé pour s’aligner à l’existant.

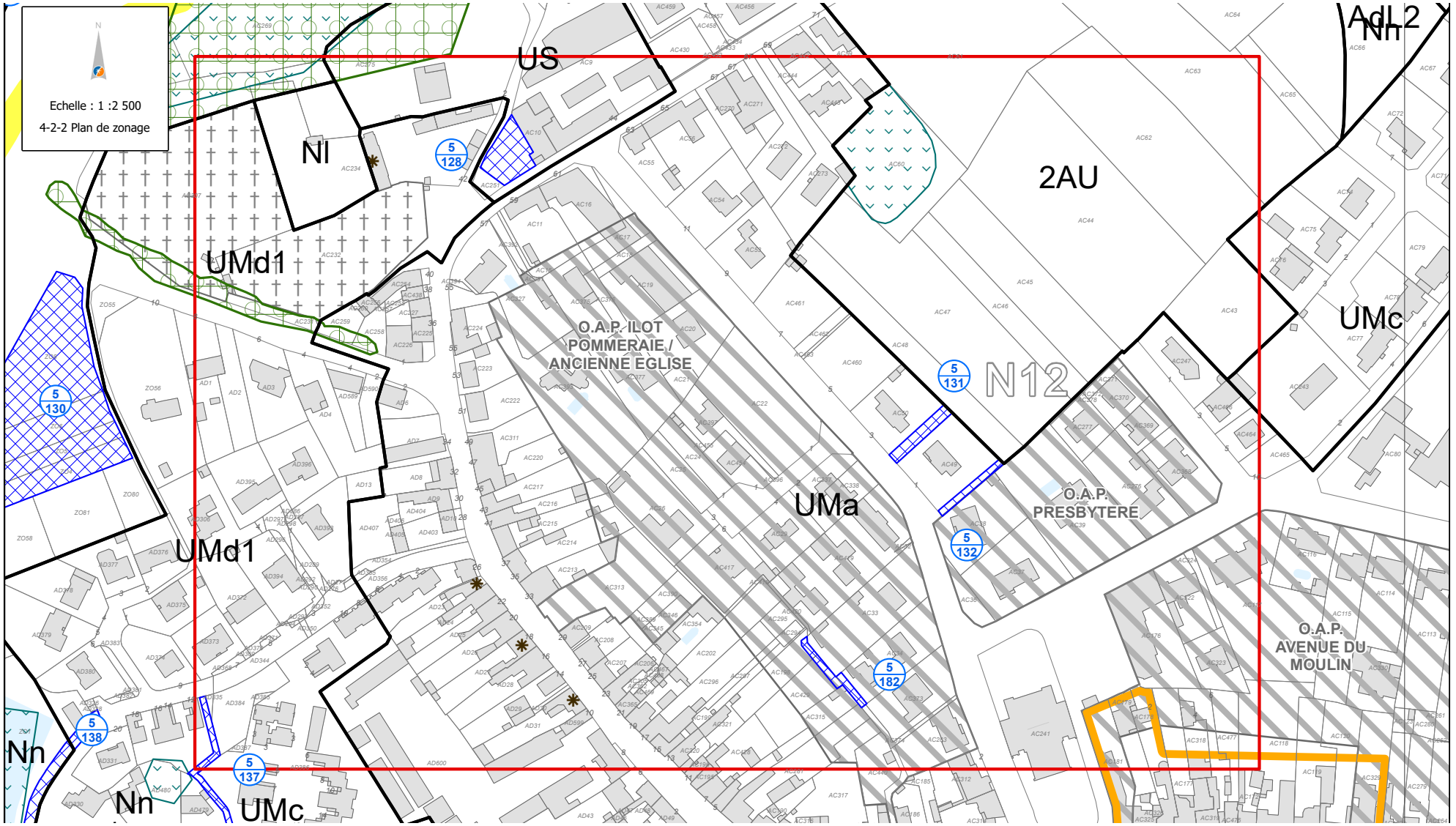
Le site est maintenu en sous-secteur UMa avec une hauteur des constructions limitée à R+2+couronnement au plan d'épannelage.

En synthèse, il est proposé de:

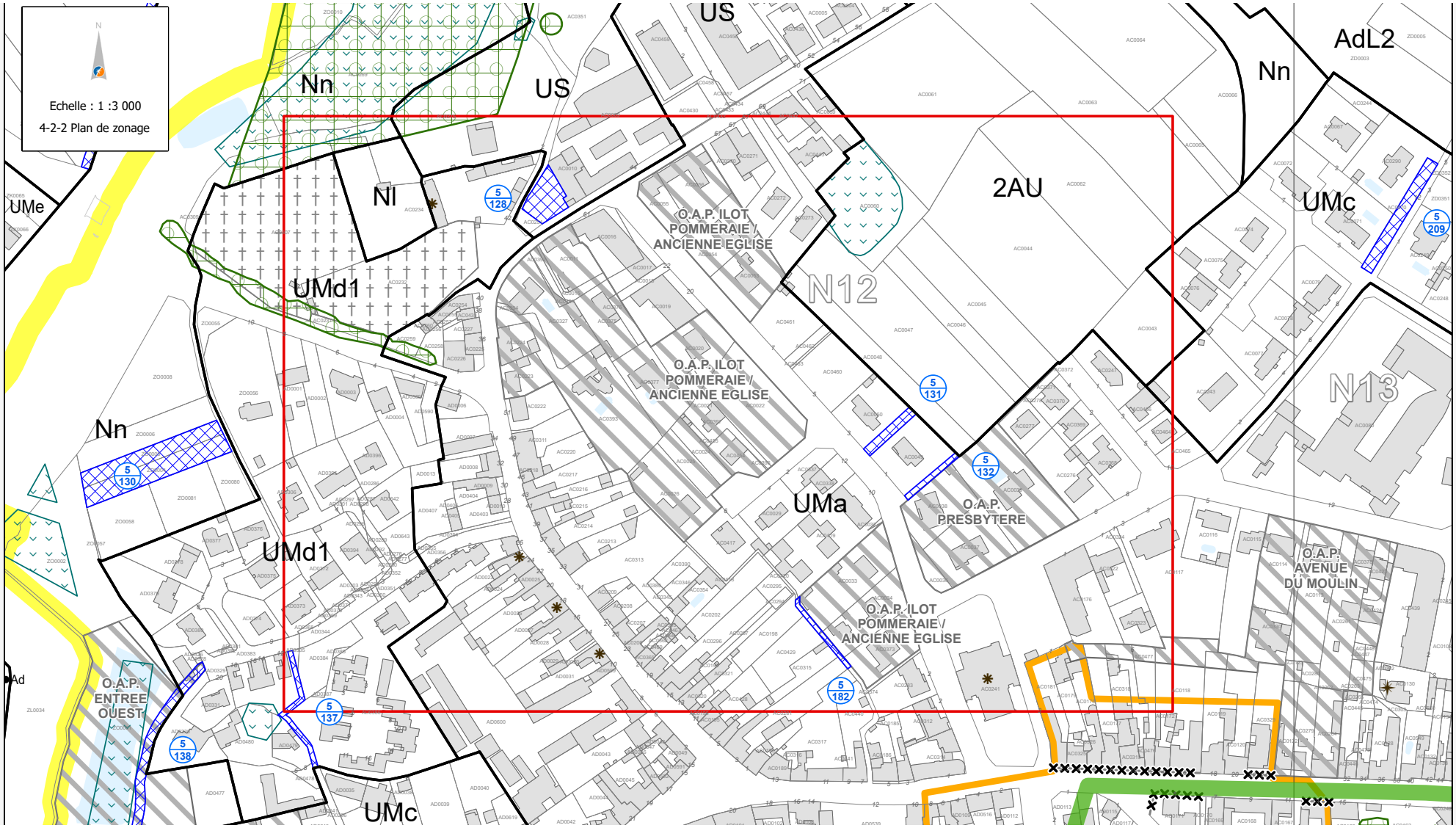
- **ajuster le périmètre de l'OAP sectorielle initiale « Pommeraie/Ancienne Église » ;**
- **préciser et adapter le schéma et le texte de l'OAP sectorielle pour traduire les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **ajuster le tracé de l'emplacement réservé n°5-182 afin d'être cohérent avec l'emprise de la venelle existante ;**
- **mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

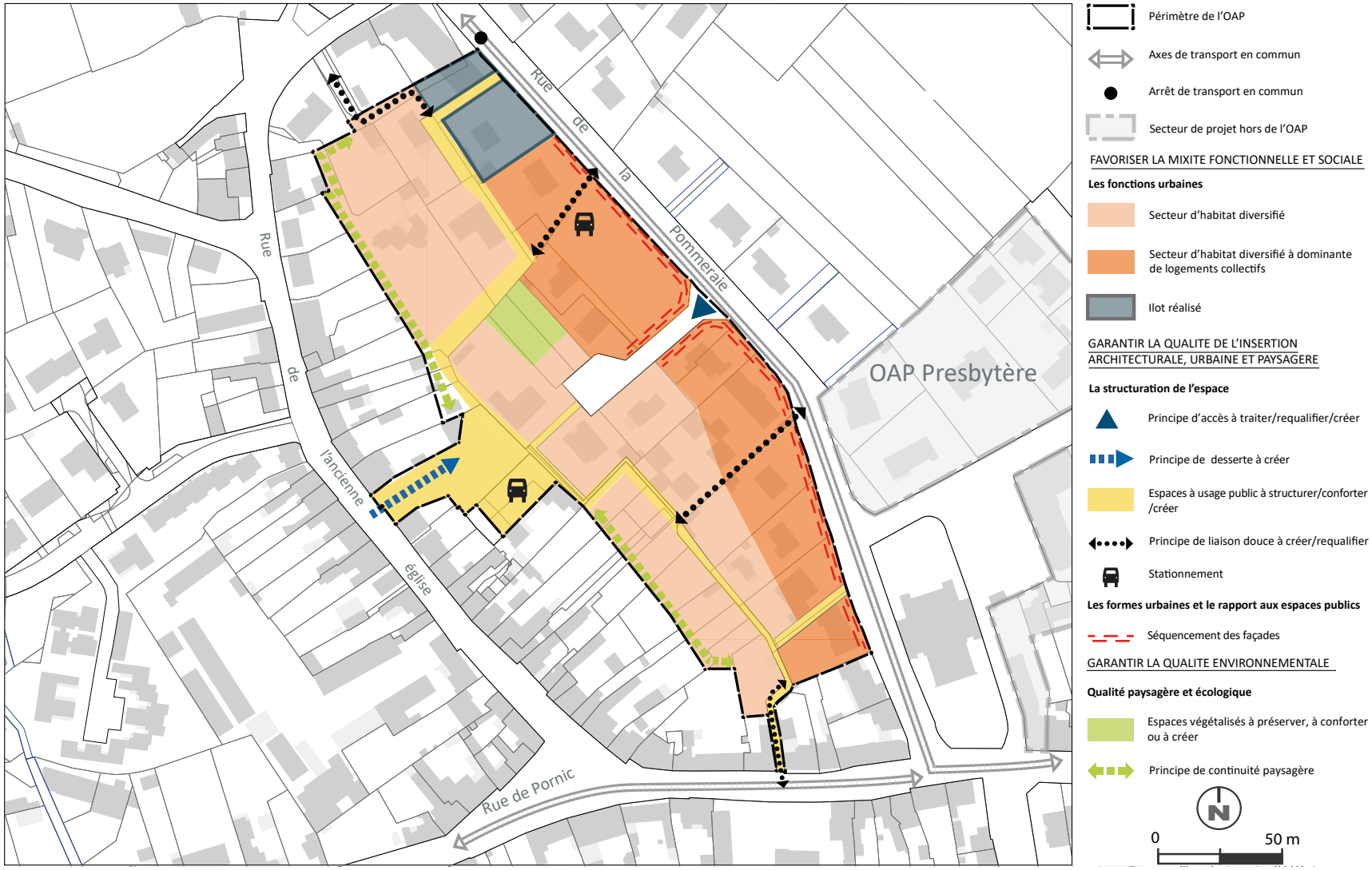
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
US
Nl
2AU
AdL2
Nn
UMd1
UMd1
UMa
UMc
UMc
Nn
Nn
O.A.P. ILOT POMMERAIE / ANCIENNE EGLISE
O.A.P. PRESBYTERE
O.A.P. AVENUE DU MOULIN
N12
5 128
5 130
5 131
5 132
5 137
5 138
5 182

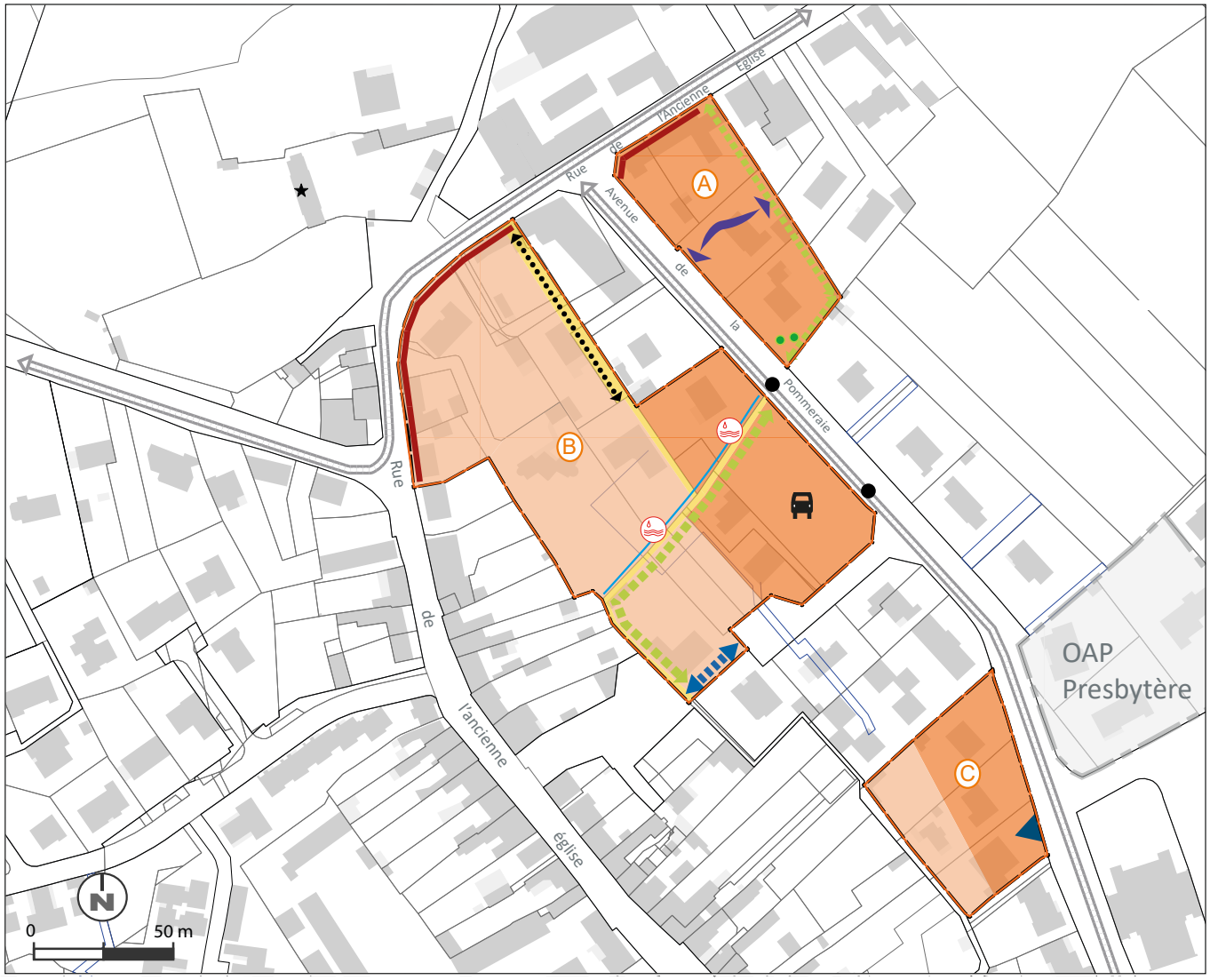
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
US
Nl
UMe
UMd1
Nn
UMd1
UMc
US
AdL2
Nn
UMc
2AU
N12
N13
UMa
O.A.P. ILOT POMMERAIE / ANCIENNE EGLISE
O.A.P. ILOT POMMERAIE / ANCIENNE EGLISE
O.A.P. ILOT POMMERAIE / ANCIENNE EGLISE
O.A.P. PRESBYTERE
O.A.P. AVENUE DU MOULIN
O.A.P. ENTREE OUEST
5 128
5 130
5 131
5 132
5 137
5 138
5 182
5 209

AVANT


Rue de la Pommeraie
Rue de l'ancienne église
Rue de Pornic
OAP Presbytère
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
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 collectifs
Ilot réalisé
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de desserte à créer
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
50 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

Principe de perméabilité visuelle

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Ouvrage hydraulique à créer

6. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE " PRESBYTÈRE"



Ajustement du périmètre de l'OAP Presbytère

Au fil des décennies, le centre-ville de Bouaye a profondément muté, passant d'un bourg-rue à un centre-ville multipolaire. Les évolutions de ces dernières années ont été particulièrement volontaires pour accompagner la dynamique et l'attractivité du quadran sud-ouest de la métropole, Bouaye étant particulièrement attractive à la fois par ses proximités, ses aménités et services propres.

Prenant le parti de conforter ces spécificités pour l'avenir de la commune, la complémentarité des pôles (qu'ils soient de services, de loisirs ou d'habitat) et leur maillage est devenue une des conditions pour permettre l'intensification de la centralité tout en prenant soin de l'existant.

Une étude « Cœur de bourg – Cœur de Ville » a été engagée pour déterminer sur des sites stratégiques les conditions de mise en œuvre du renouvellement urbain avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics.

A cette occasion, les outils de PLUm ont été mobilisés pour en traduire les conclusions du plan guide.

Justifications des évolutions proposées

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d'opérations d'habitat et/ou d'aménagement d'espaces publics.

Certains sous-secteurs des périmètres initialement définis restent stratégiques pour des opérations de renouvellement urbain en centralité.

L'étude a donc permis d'affiner les périmètres de certaines OAP pour exclure des parcelles qui ont fait l'objet d'opérations récentes et qui ne peuvent donc plus accueillir de renouvellement urbain ou des parcelles présentant une dureté foncière.

Les modifications apportées

L'angle des avenues de la Pommeraie et du Moulin reste un secteur stratégique pour accueillir une opération d'habitat en centralité.

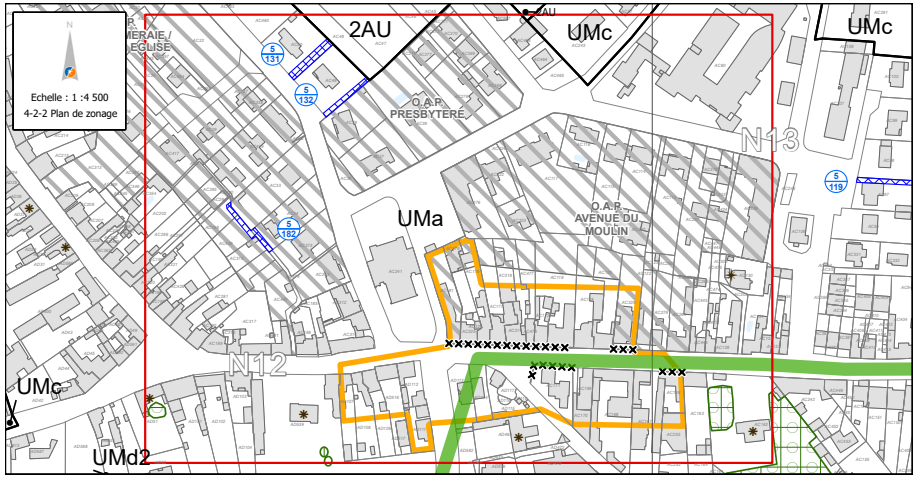
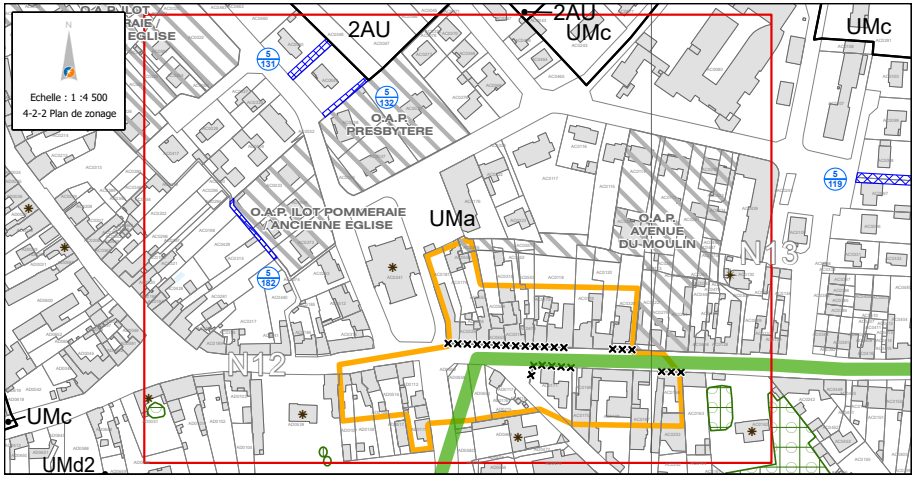
Du fait des opérations récentes, il est proposé de :

- **réduire le périmètre de l'OAP Presbytère en excluant les parcelles AC276, AC277, AC368, AC369, AC370, AC371, AC372 et AC278.**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

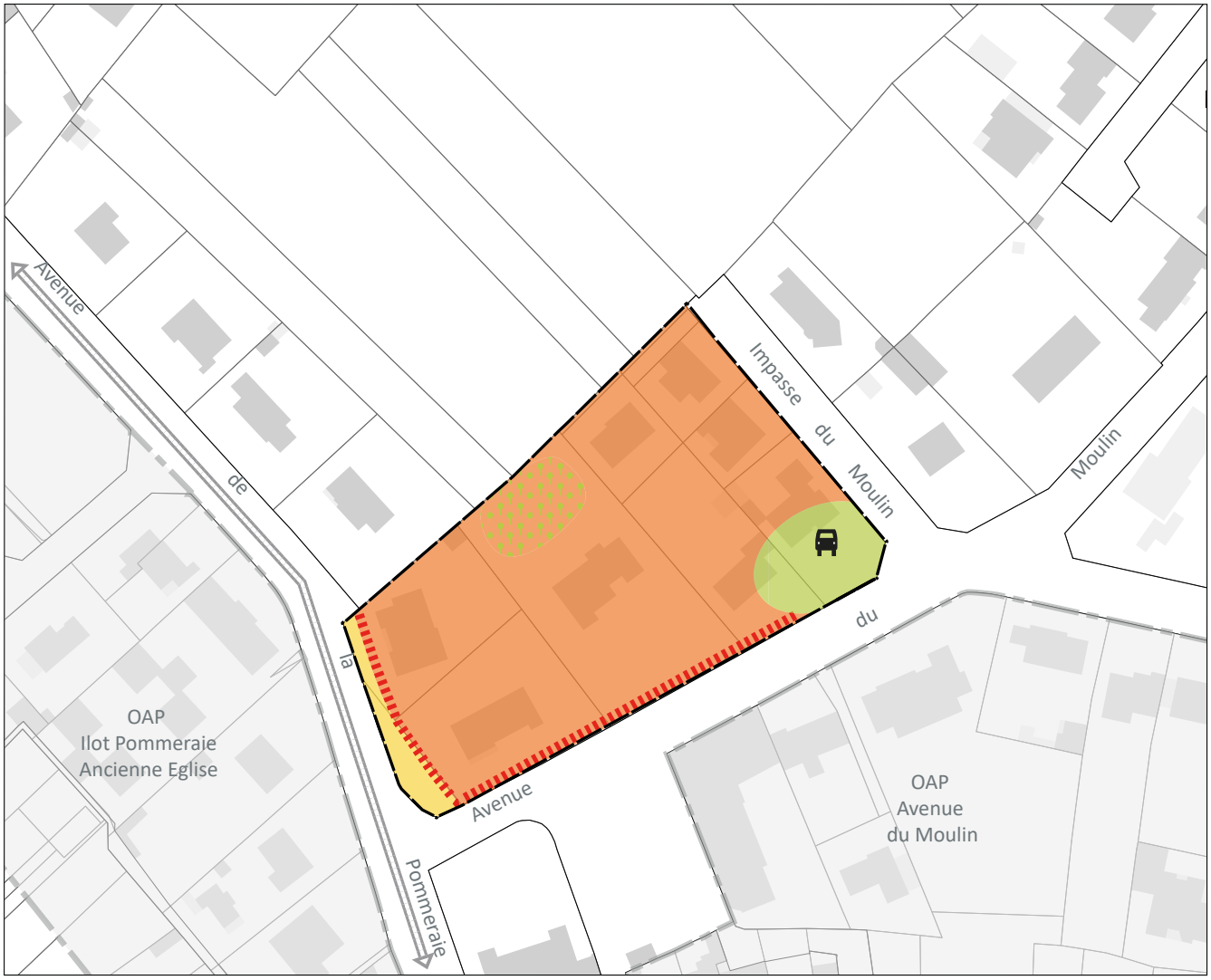
La programmation est ajustée avec un nombre indicatif de 40 logements neufs sans modification des objectifs de mixité sociale.

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

BOUAYE

AVANT	APRÈS
	

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axe 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 collectifs

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

La structuration de l'espace

Espace à usage public à structurer/conforter /créer

Stationnement végétalisé

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

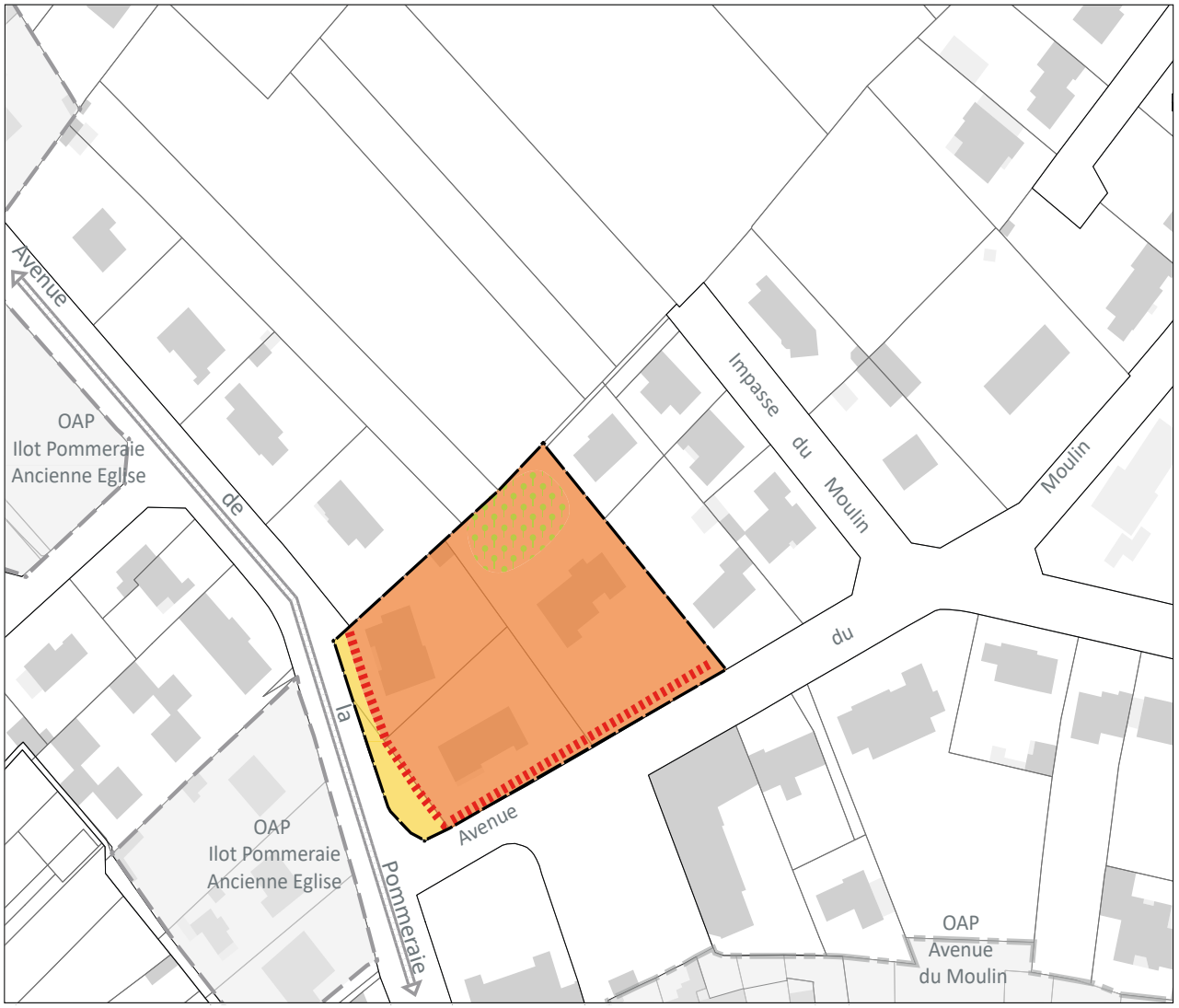
Boisement à protéger

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 25 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axe 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 collectifs

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

La structuration de l'espace

Espace à usage public à structurer/conforter /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

Boisement à protéger

7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE " ÉCHOPPES NORD"



Ajustement du périmètre de l'OAP Échoppes Nord, modification du plan de zonage

Au fil des décennies, le centre-ville de Bouaye a profondément muté, passant d'un bourg-rue à un centre-ville multipolaire. Les évolutions de ces dernières années ont été particulièrement volontaires pour accompagner la dynamique et l'attractivité du quadran sud-ouest de la métropole, Bouaye étant particulièrement attractive à la fois par ses proximités, ses aménités et services propres.

Prenant le parti de conforter ces spécificités pour l'avenir de la commune, la complémentarité des pôles (qu'ils soient de services, de loisirs ou d'habitat) et leur maillage est devenue une des conditions pour permettre l'intensification de la centralité tout en prenant soin de l'existant.

Une étude « Cœur de bourg – Cœur de Ville » a été engagée pour déterminer sur des sites stratégiques les conditions de mise en œuvre du renouvellement urbain avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics.

A cette occasion, les outils de PLUm ont été mobilisés pour en traduire les conclusions du plan guide.

Justifications des évolutions proposées

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d'opérations d'habitat et/ou d'aménagement d'espaces publics.

Certains sous-secteurs des périmètres initialement définis restent stratégiques pour des opérations de renouvellement urbain en centralité.

L'étude a donc permis d'affiner les périmètres de certaines OAP pour exclure des parcelles qui ont fait l'objet d'opérations récentes et qui ne peuvent donc plus accueillir de renouvellement urbain ou des parcelles présentant une dureté foncière.

Les modifications apportées

Le périmètre de l'OAP sectorielle « Échoppes Nord » est également revue afin de supprimer la partie Nord Ouest. Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur ce secteur, des premiers programmes sont en cours d'achèvement.

La partie est de l'OAP sectorielle est maintenue. Elle a fait l'objet de quelques ajustements afin de traduire les conclusions de l'étude notamment sur les principes d'aménagement des espaces publics, les accès, la programmation mixte des îlots et l'enjeu de transition urbaine avec le tissu pavillonnaire situé au nord.

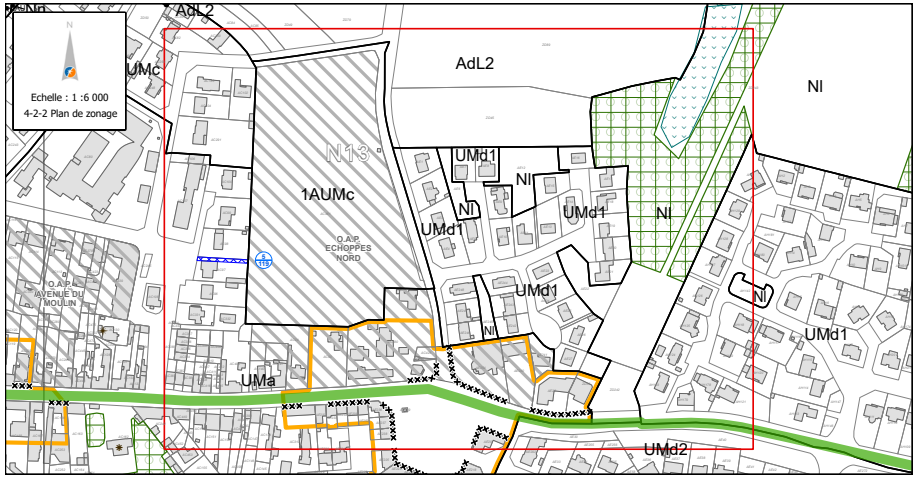
Il est donc proposé de :

- **réduire le périmètre de l'OAP « Échoppes Nord » ;**
- **classer le secteur nord-ouest en UMc du périmètre de l'OAP Échoppes Nord ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

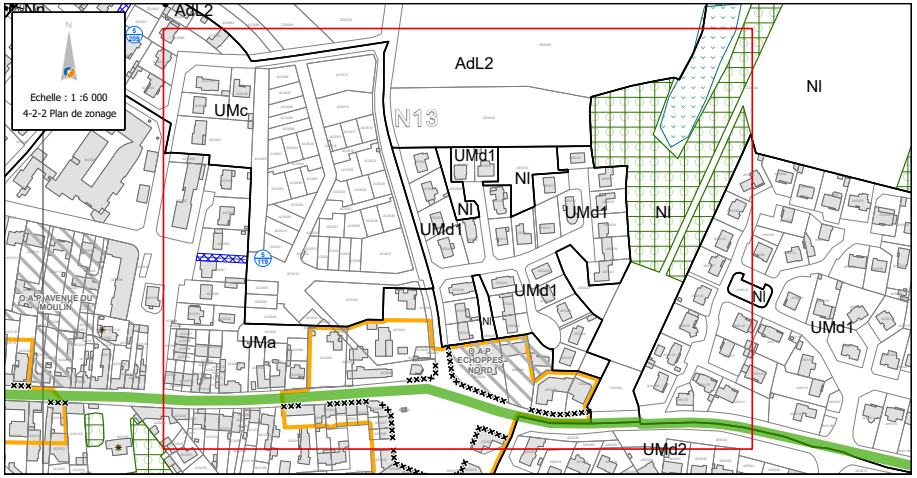
Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

BOUAYE

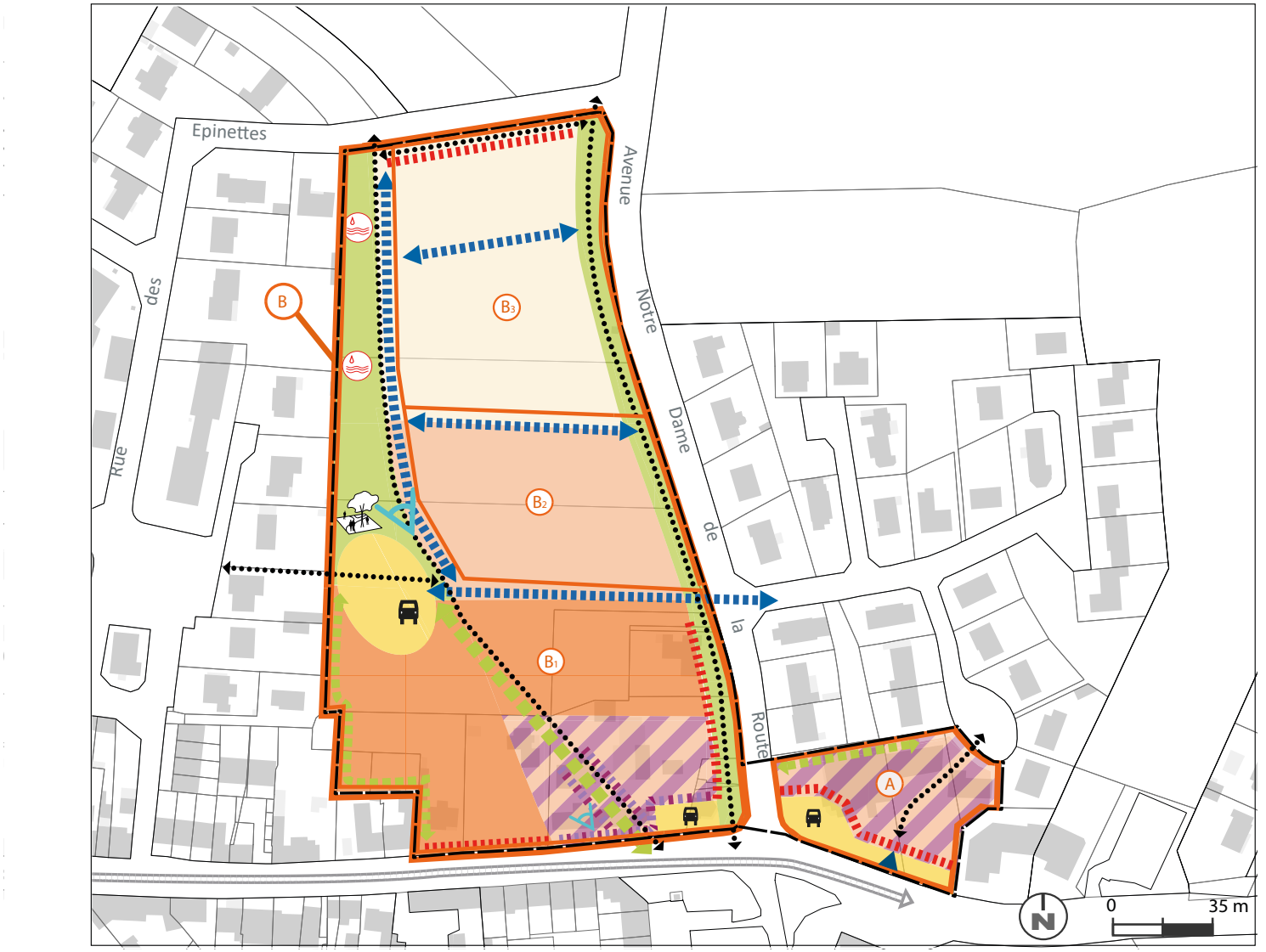
AVANT



APRÈS



AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

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

Secteur avec mixité des programmes

Linéaires avec mixité d'activités en RDC

Activités de loisirs

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces à usage public 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

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

Cône de vue à préserver

Ouvrage hydraulique à créer

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur avec mixité des programmes

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Stationnement

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

N

0 35m

8. CRÉATION D'UN SITE DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL) - ACL2 - LIEU-DIT DE LA MAISON POITARD



Depuis de nombreuses années, plusieurs ménages issus de la communauté des voyageurs se sont installés sur la parcelle ZH105, classée en sous-secteur UMeL1 et en sous-secteur Adl2, secteur Agricole durable. Il s'agit de secteurs concernés par la Loi Littoral.

A l'approbation du PLUm, cette occupation a été prise en compte avec la définition d'un périmètre stationnement caravanes correspondant au sous-secteur UMeL. Cependant, l'occupation et le stationnement caravanes concernent l'intégralité de la parcelle ZH105 n'a pas été retenue.

Or, elle est occupée par des familles qui s'y sont sédentarisées depuis des années.

Justifications des évolutions proposées

La commune ne dispose pas de gisement foncier disponible en zone urbaine permettant le réaménagement de ce terrain familial.

De plus, la recherche d'autres sites sur la commune, pour l'aménagement de terrains familiaux aurait pour effet d'artificialiser des sols, contrairement à la régularisation de la situation sur le site déjà aménagé de la Maison Poitard.

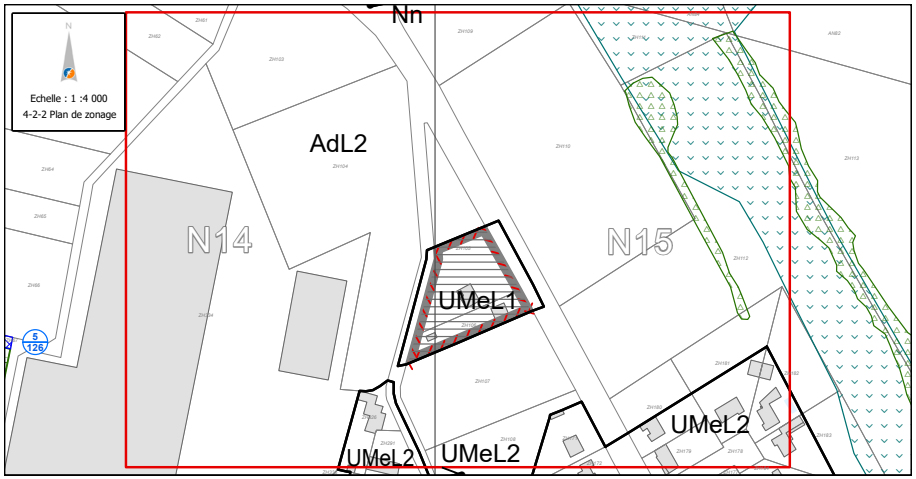
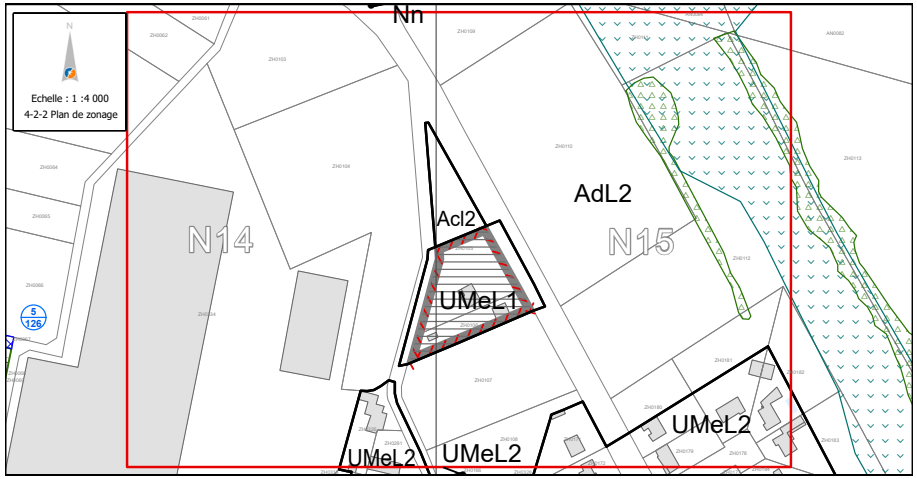
La délimitation de ce STECAL n'aura pas d'impact sur l'artificialisation des sols et ne représente pas une extension de l'urbanisation au reagrd de la Loi Littoral dans la mesure où la parcelle est maintenue en zone agricole permettant de régulairser une situation existante.

Les modifications apportées à ce secteur

Ainsi, il est proposé de :

- **créer un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux, sur la parcelle ZH105 d'une surface d'environ 1 000 m², contigu au zonage UMeL1**

La constructibilité sera limitée car, au sein du périmètre délimité en ACl2, n'est autorisée qu'une construction neuve limitée à 50 m² maximum d'emprise au sol, pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher, ainsi que le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
AdL2
N14
N15
UMeL1
UMeL2
UMeL2
UMeL2
Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Acl2
AdL2
N14
N15
UMeL1
UMeL2
UMeL2
UMeL2

9. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX OUTILS GRAPHIQUES À VOCATION ÉCONOMIQUE- ZA DES COTEAUX DE GRANDLIEU



Création d'un périmètre commercial intermédiaire, extension du périmètre de services

La zone des Coteaux de Grand Lieu est située au nord de la commune, à la hauteur de la connexion de la Route de Pornic (RD 751). Composée de PME et PMI, elle est destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles légères. D'une superficie de 27 hectares, les disponibilités foncières sont limitées pour accueillir des nouvelles entreprises.

Le PLUm a défini un zonage UEm sur les Coteaux de Grand Lieu avec pour objectifs, de poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité en continuité de l'existant et veiller à l'équilibre de l'outil commercial de proximité.

Une partie du site est en périmètre de pôle de services afin de répondre aux besoins collectifs des entreprises de la zone et de leurs salariés.

Justifications des évolutions proposées

Le périmètre de services a été défini en entrée de zone en incluant plusieurs parcelles sur lesquelles étaient implantées des activités de services et/ou de commerces. Une activité de service existante au sein de la zone n'a pas été intégrée dans ce périmètre. Dans le cadre de la procédure de modification n°2, une extension du périmètre permet de l'inclure.

A ce jour, les activités commerciales présentes sur la ZA des Coteaux de Grand Lieu ne font pas l'objet d'une reconnaissance dans les outils de planification (SCOT et PLUm). Toutefois, le caractère commercial d'une partie de cette zone d'activités s'est renforcé ces dernières années, en lien avec la dynamique démographique de ce territoire.

Il a donc été proposé d'identifier la partie de la ZA principalement occupée par des activités commerciales comme un secteur d'implantation commercial au SCOT et une polarité commerciale au PLUm. Au regard des caractéristiques du site en termes de surface commerciale (moins de 10 000 m² de surface de vente), de typologie de commerces (réponse à des besoins de consommation hebdomadaires, principalement alimentaires), de localisation (en entrée de bourg ou de quartier) et de rayonnement (local), le classement en polarité commerciale intermédiaire au PLUm est le plus adapté.

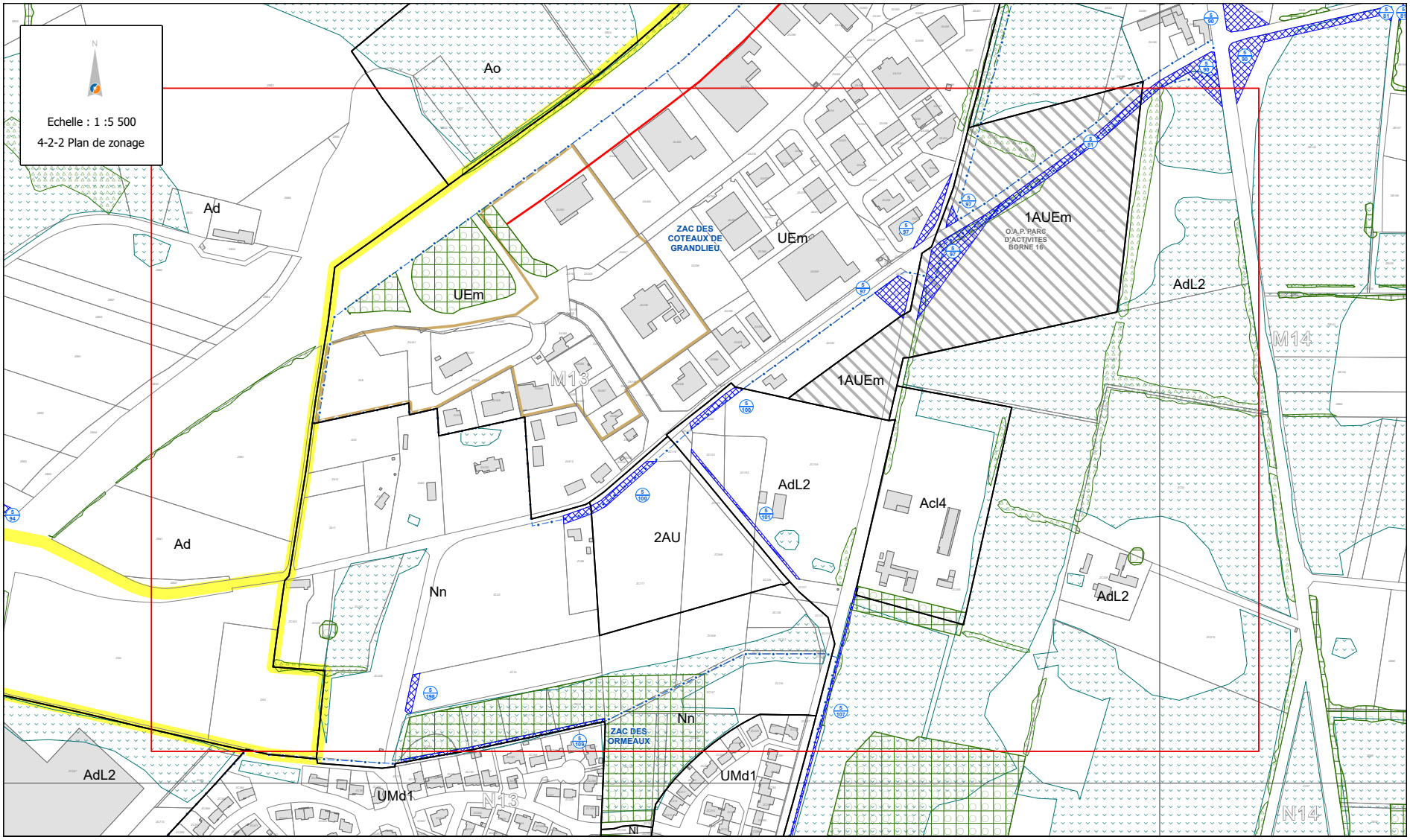
Les modifications apportées à ce secteur

Ainsi, il est proposé de :

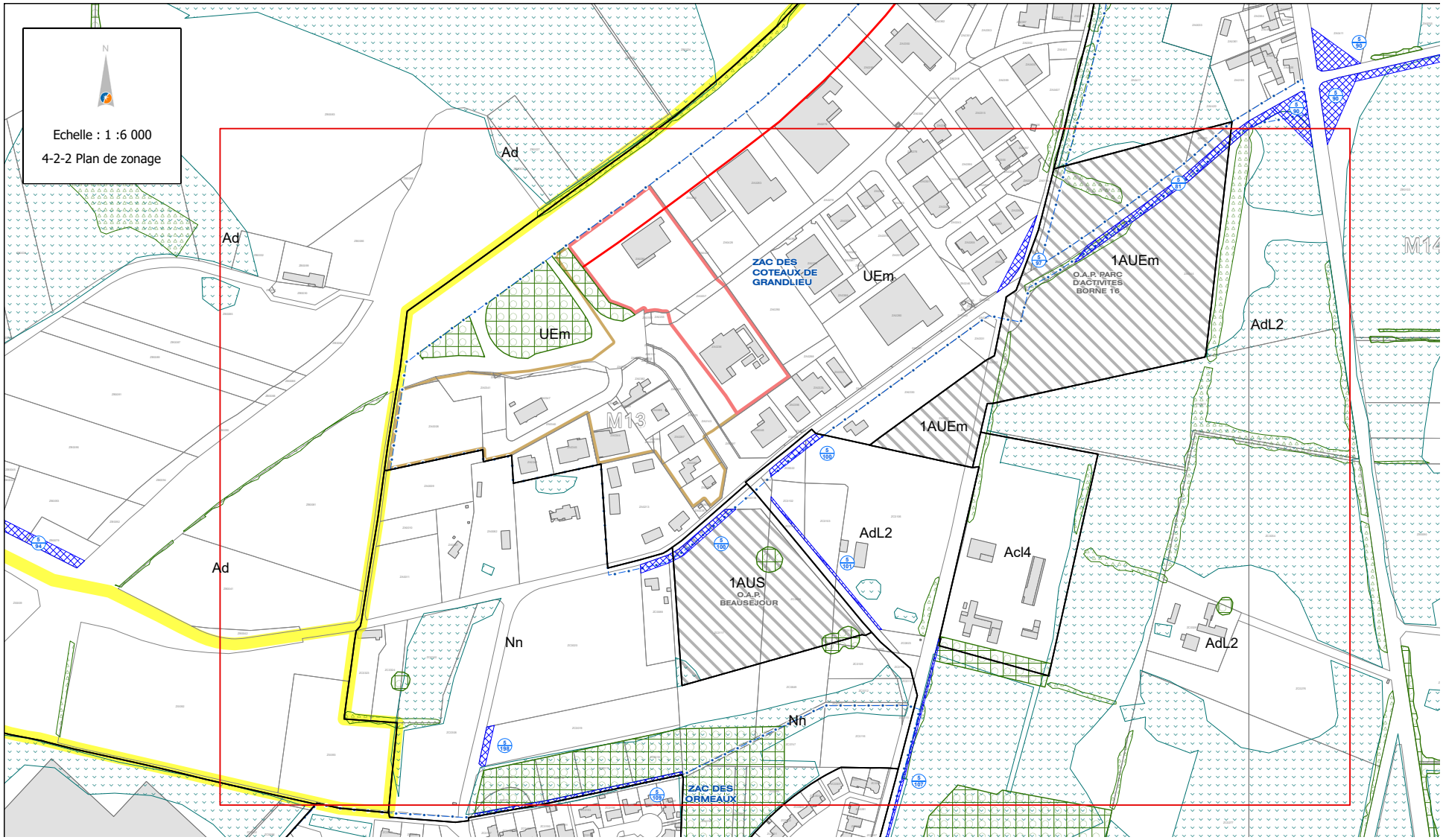
- **étendre le périmètre pôle de services en secteur UEm sur les parcelles ZA284 et ZA225, sise rue Victor Schoelcher.**
- **créer une polarité commerciale intermédiaire sur la parcelle ZA281 et partiellement sur la parcelle ZA236.**

Ces évolutions sont visibles sur la planche M13 du plan de zonage (pièce 4-2-2).

AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Ao
Ad
UEm
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
UEm
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 16
AdL2
M13
M14
1AUEm
AdL2
Acl4
Ad
2AU
Nn
AdL2
Nn
ZAC DES ORMEAUX
AdL2
UMd1
N13
UMd1
N14
N

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Ad
Ad
UEm
UEm
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
M13
M14
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 16
1AUEm
AdL2
AdL2
AdL2
Acl4
1AUS
O.A.P. BEAUSEJOUR
Nn
Nh
ZAC DES ORMEAUX

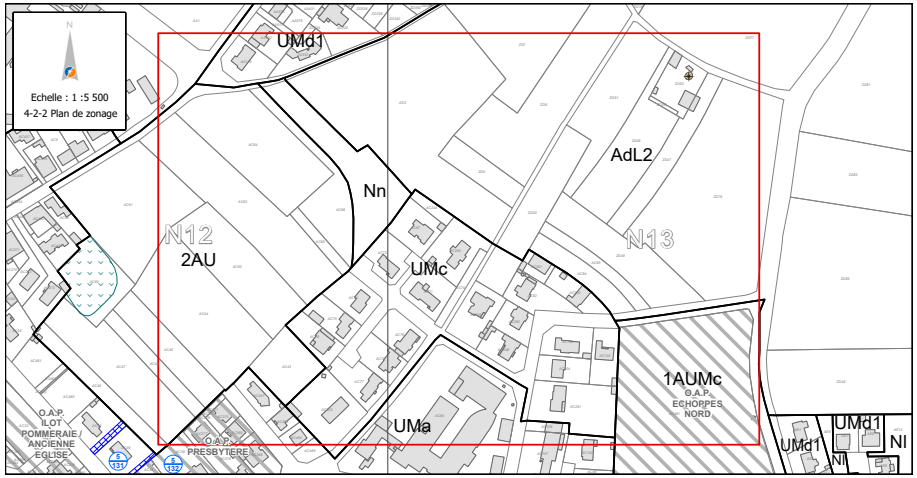
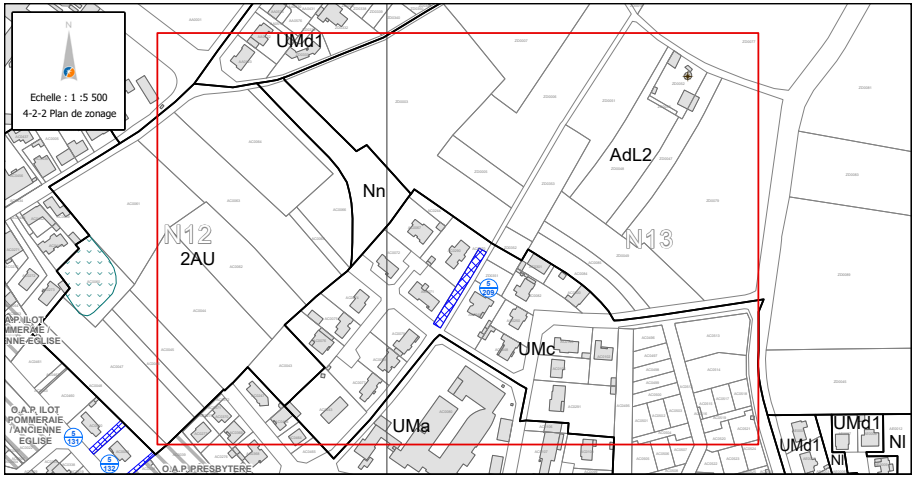
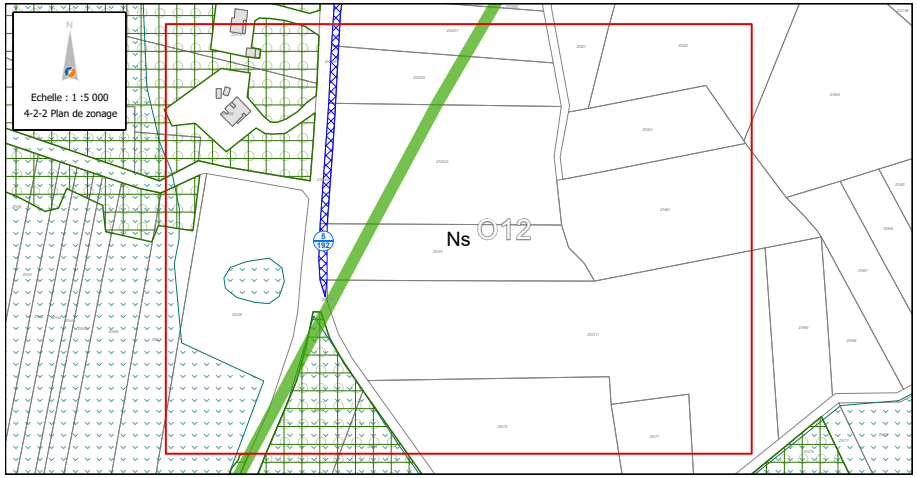
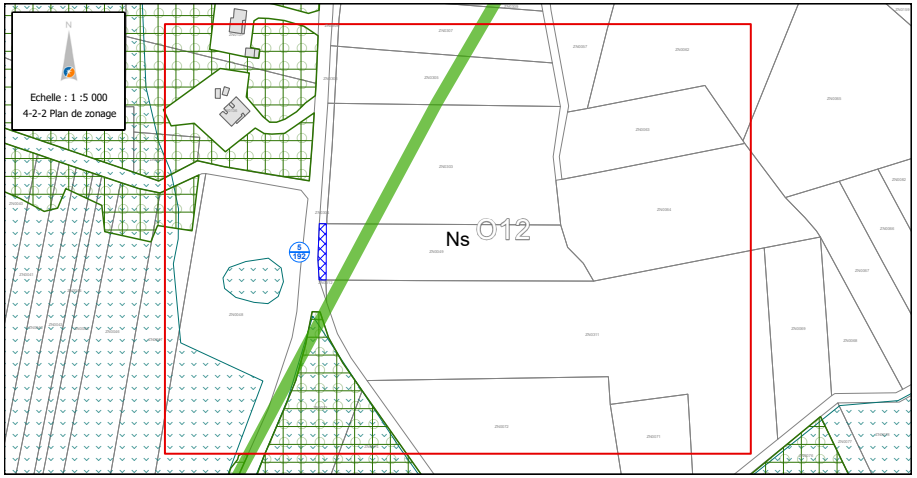
10. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

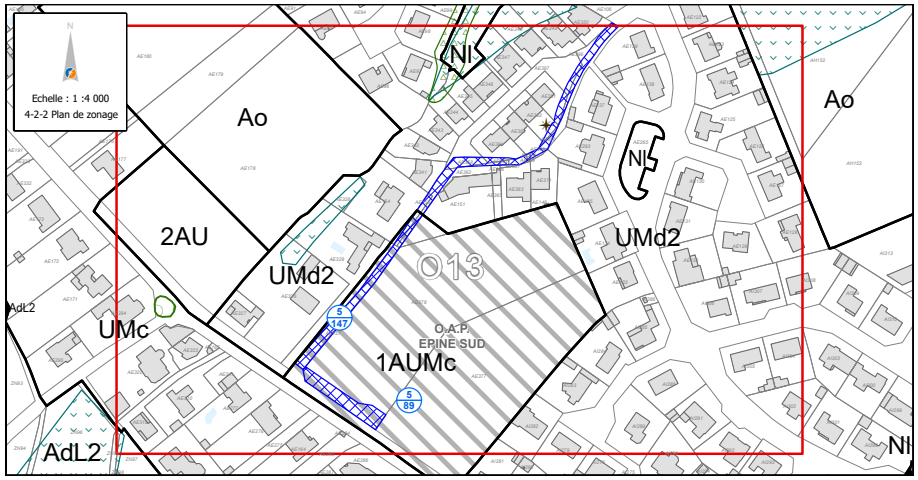
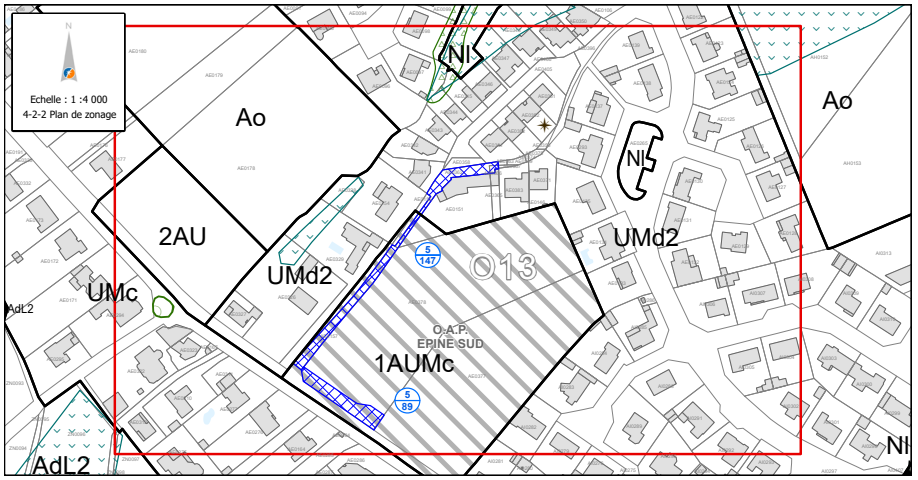
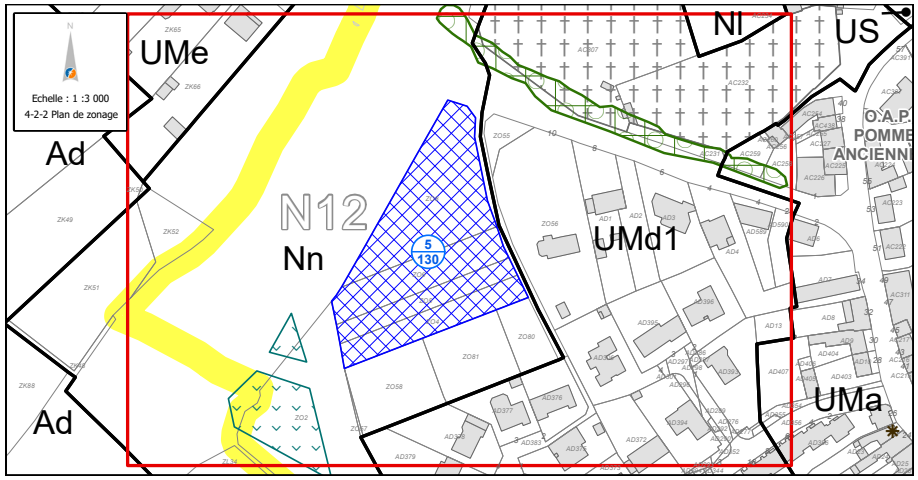
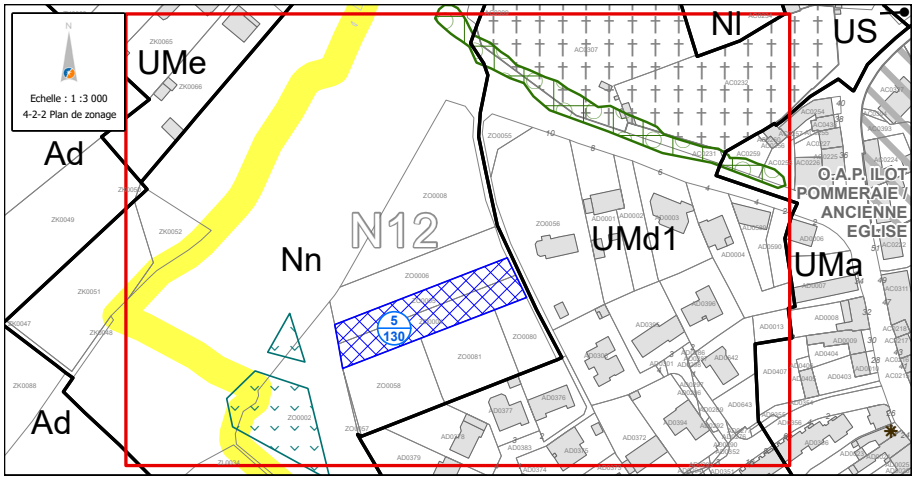
Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre)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

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

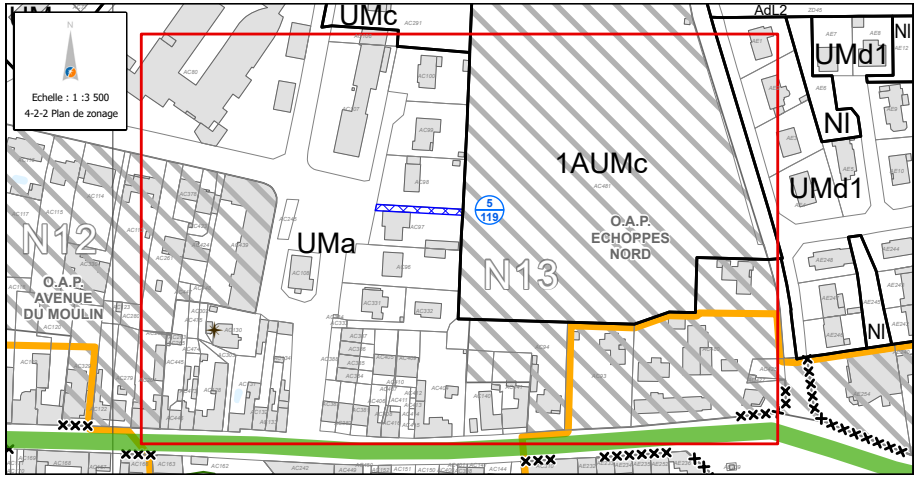
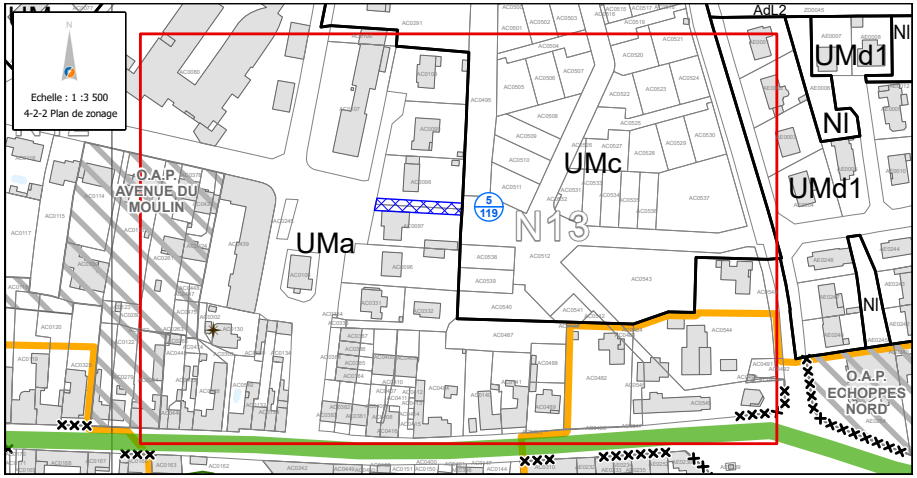
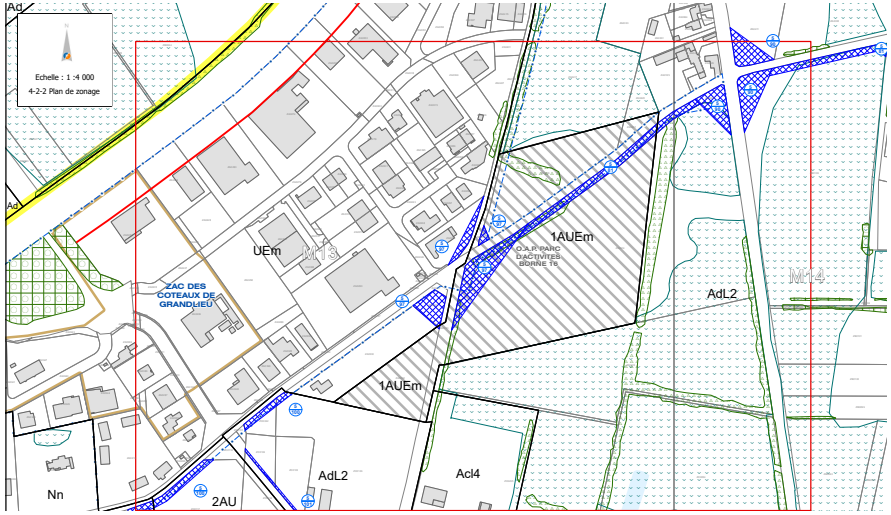
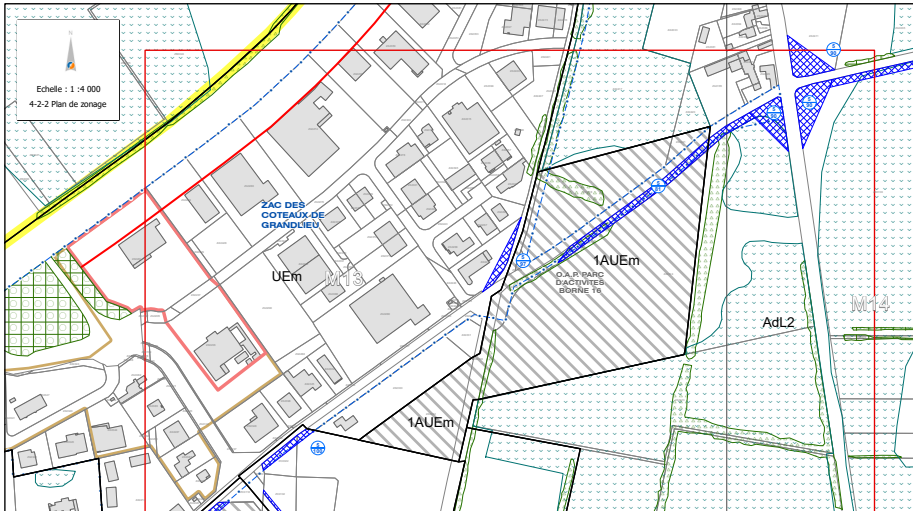
- **Réduire l'ER n°5-97 au bénéfice de Nantes Métropole** pour aménagement de carrefour Route de Borne 16, les aménagements ayant été réalisés ;
- **Supprimer l'ER n°5- 154 au bénéfice de la commune** pour aménagement de liaison douce entre la rue de la Quintefeuille et la rue de la Châtaigneraie. Le foncier ayant été acquis, l'ER n'a plus d'utilité.
- **Supprimer l'ER n°5- 190 au bénéfice de Nantes Métropole** pour aménagement de stationnement – Place des Pêcheurs. Le foncier ayant été acquis, l'ER n'a plus d'utilité.
- **Supprimer l'ER n°5- 191 au bénéfice de la commune** pour aménagement de stationnement, Rue de Saint-Aignan. Le foncier ayant été acquis, l'ER n'a plus d'utilité.
- **Ajuster l'ER n°5-147 au bénéfice de Nantes Métropole** pour aménagement de liaison douce entre la rue de la Gare et la rue du Pinier. Nantes Métropole a acquis certaines parcelles, l'emprise doit être réduite et maintenue uniquement sur les parcelles AE 366, 362 et 157.
- **Modifier le bénéficiaire de l'ER n°5-192 au bénéfice du Département** pour aménagement de cheminement piéton et réduire son emprise à la parcelle ZN49. Les parcelles ayant été acquises, l'emplacement réservé n'est plus d'utilité;
- **Élargir l'ER n°5-119 au bénéfice de Nantes Métropole** pour réalisation d'une liaison douce au niveau de la Place Guillaume Ricaud pour prendre en compte la largeur nécessaire aux futurs aménagements ;
- **Réduire l'ER n°5-130 au bénéfice de Nantes Métropole** pour réalisation d'un bassin sec au niveau de la rue des Treilles. Nantes Métropole a acquis certaines parcelles, l'emprise doit être réduite et maintenue uniquement sur les parcelles ZO04 et ZO05.
- **Créer l'ER n°5-209 au bénéfice de Nantes Métropole** pour aménagement de stationnement sur la parcelle AC70. Ces aménagements permettront de répondre aux besoins de stationnement en lien avec la présence de l'école située à proximité et de mettre fin à un stationnement anarchique.

BOUAYE

AVANT	APRÈS
	
	

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ao
2AU
UMd2
O13
O.A.P.
EPINE SUD
1AUMc
UMc
AdL2
Nl
5
147
5
89
Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMe
Ad
N12
Nn
UMd1
UMa
US
O.A.P.
POMME
ANCIENNE
O.A.P. ILOT
POMMERAIE
ANCIENNE
EGLISE
5
130

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
AdL2
NI
UMd1
1AUMc
O.A.P. ECHOPPES NORD
N12
UMa
N13
O.A.P. AVENUE DU MOULIN
5
119

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
UEm
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 76
AdL2
1AUEm
Nn
2AU
AdL2
Acl4

11. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'un des objectifs du PLUm est de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel.

Les espaces végétalisés sont des marqueurs du cadre de vie et contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

La modification n°2 du PLUm a pour vocation de conforter la place de la nature en ville. Dans ce contexte, il est proposé d'inscrire des protections supplémentaires.

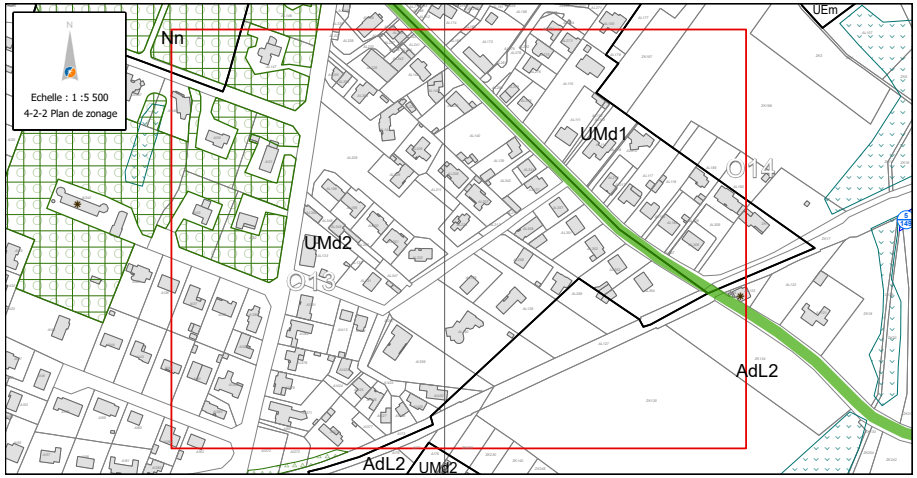
Sur la Commune de Bouaye, des arbres ont été repérés car ils contribuent à l'image paysagère de rue ou de maillage piéton et donc au cadre de vie des habitants.

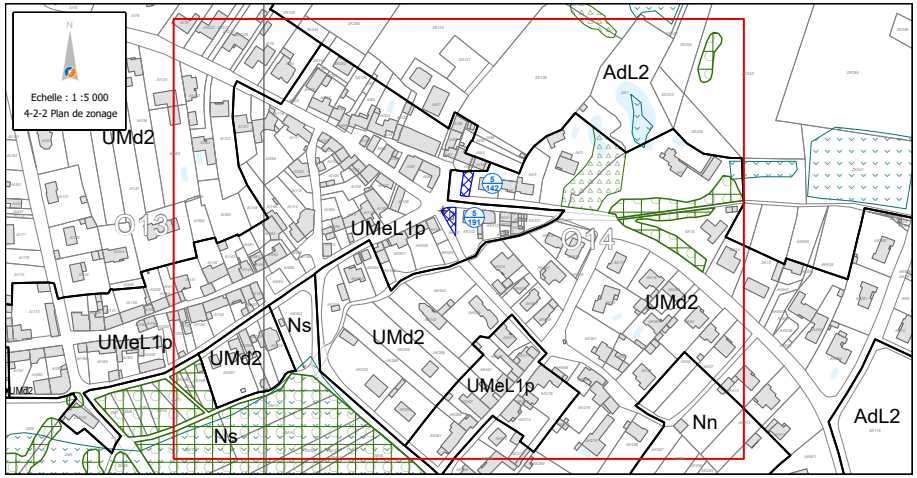
Aussi, il est proposé :

- **de créer un espace boisé classé pour protéger un arbre de Judée, parcelle n°AI108, rue Saint-Aignan ;**
- **de créer un espace boisé classé pour protéger les arbres situés Chemin de la Noé, sur les parcelles référencées AL205 et AL212.**

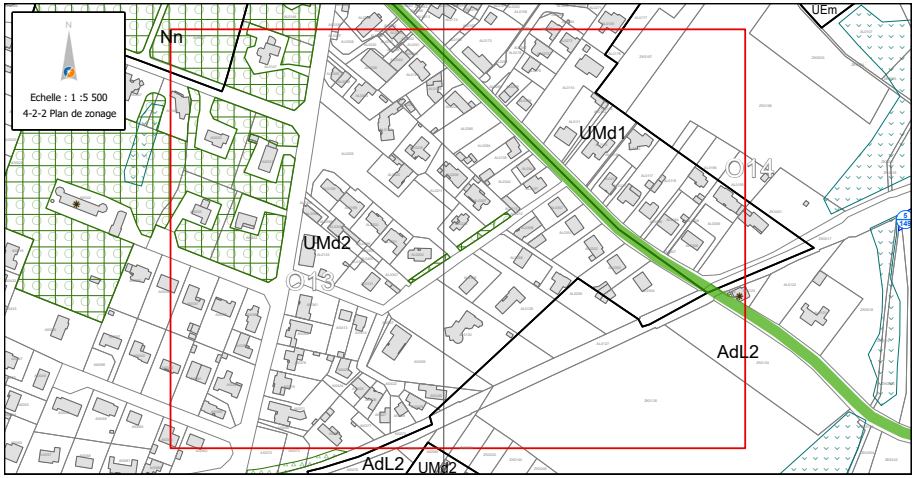
Les évolutions sont visibles sur les planches O13 et O14 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

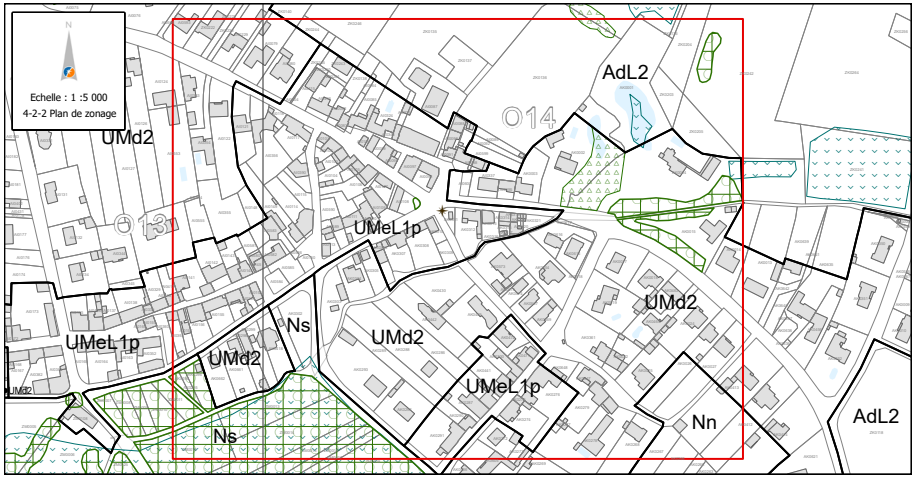
AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UEm
UMd1
UMd2
AdL2
AdL2
UMd2
013
014


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
AdL2
UMeL1p
UMd2
Ns
UMeL1p
UMd2
UMd2
UMeL1p
Ns
Nn
AdL2
013
014

APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UEm
UMd1
UMd2
AdL2
AdL2
UMd2
013
014


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
AdL2
UMd2
014
013
UMeL1p
UMd2
Ns
UMeL1p
UMd2
UMd2
UMeL1p
Ns
Nn
AdL2

12. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER - ZONES HUMIDES

Protection d'une mare – route du Tour

Lors de l'élaboration du PLUm approuvé en avril 2019, des études ont permis de réaliser l'état initial de l'environnement et mettre en évidence des enjeux environnementaux.

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.

Une mare cadastrée sur la parcelle AA10 route du Tour n'a pas été inventoriée lors de l'approbation du PLUm.
Compte tenu des enjeux de préservation/protection de la ressources en eau, de la protection des sites garant de biodiversité, il est proposé de :

- **protéger cette mare en EPP ZH, sur cette parcelle pour une superficie de 236 m².**

Les évolutions sont visibles sur la planche N13 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

La zone 2AU - Bellevue

La zone 2AU Bellevue est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale. Le projet envisagé permettrait de répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique avec l'aménagement d'une aire d'accueil intercommunale.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, des études environnementales ont été menées afin d'améliorer la connaissance des enjeux environnementaux sur les sites listés pour être étudiés en vue d'une ouverture à l'urbanisation. Ainsi, un inventaire complémentaire des zones humides et de la faune/flore a été mis en œuvre.

Une étude environnementale a donc été menée par SYSTRA courant 2022/2023. Sur le site 2AU de Bellevue identifié pour le projet d'aire d'accueil des gens du voyage, ont été recensés des enjeux forts avec la présence une zone humide sur la quasi totalité du périmètre étudié.

Compte tenu des enjeux environnementaux, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est abandonnée ainsi que le projet envisagé.

L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

Sur le secteur de Bellevue, classé en zone 2AU au PLUm, il est proposé de :

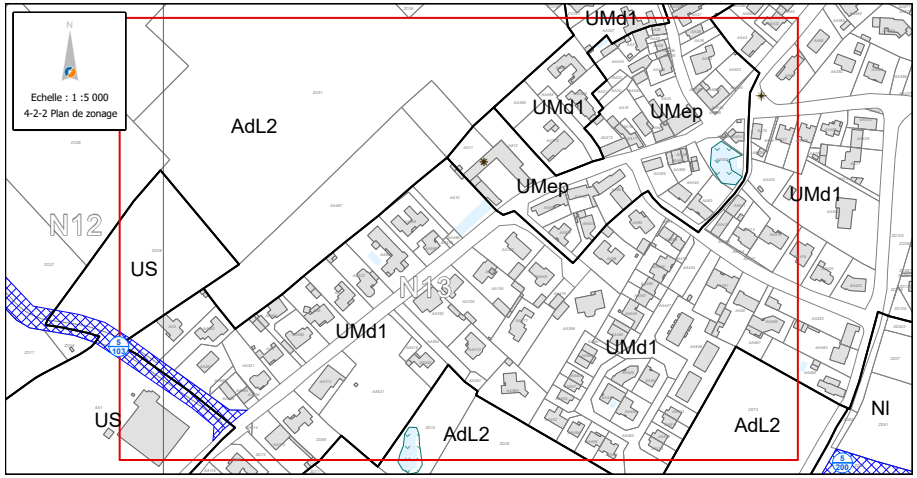
- **ajouter 2,5 hectares d'Espaces Paysagers à Protéger - zone humide (en EPP ZH) sur les parcelles cadastrées ZA22, ZA28, ZA29. Chemin des Amoureux.**

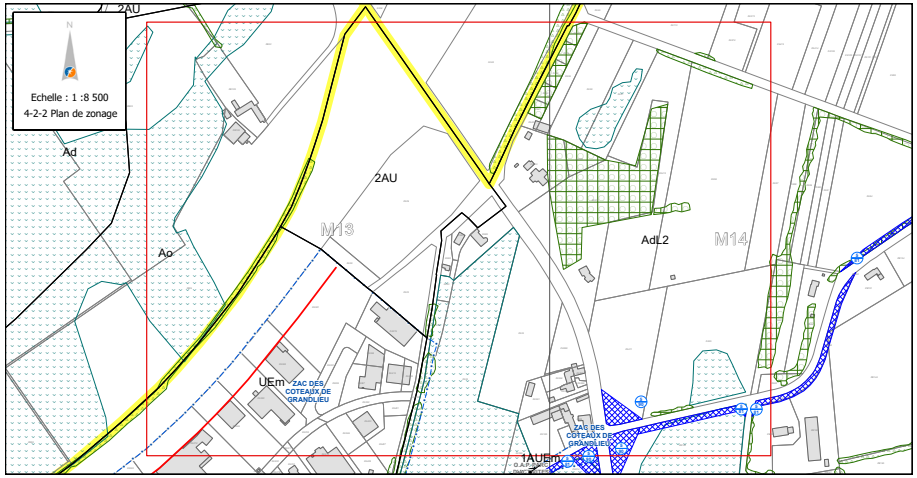
- **Le zonage 2AU reste inchangé.**

Les évolutions sont visibles sur les planches M13 et M14 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

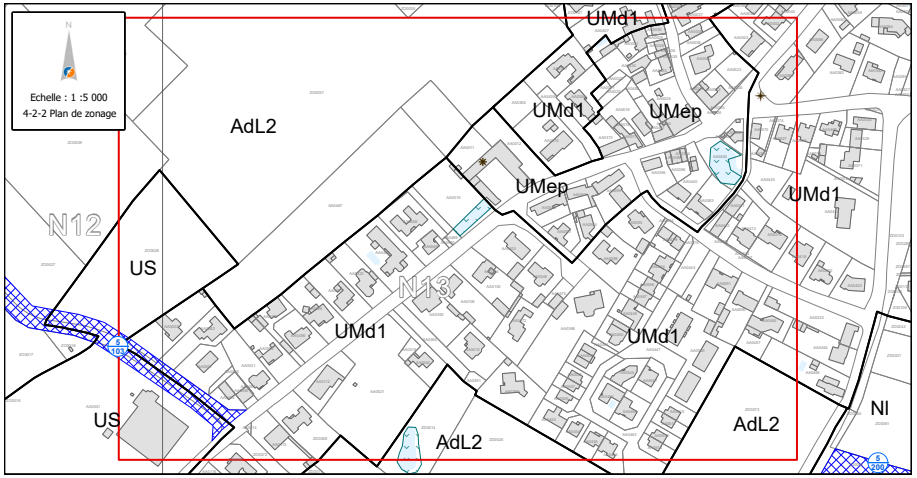
BOUAYE

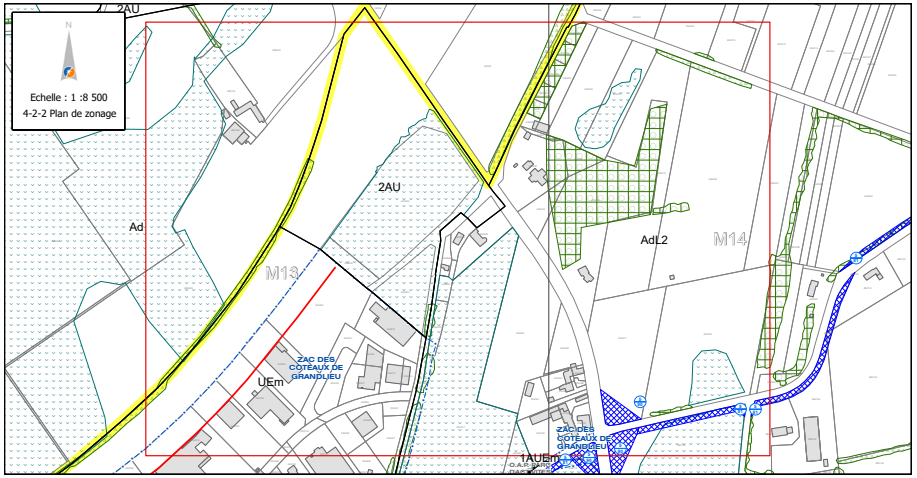
AVANT





APRÈS





13. ÉVOLUTION RELATIVE AUX PROTECTIONS PATRIMONIALES



Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

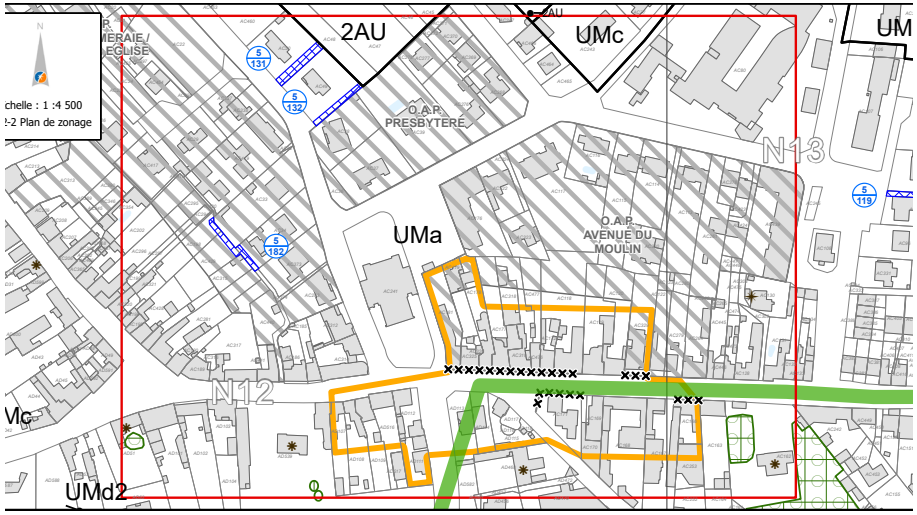
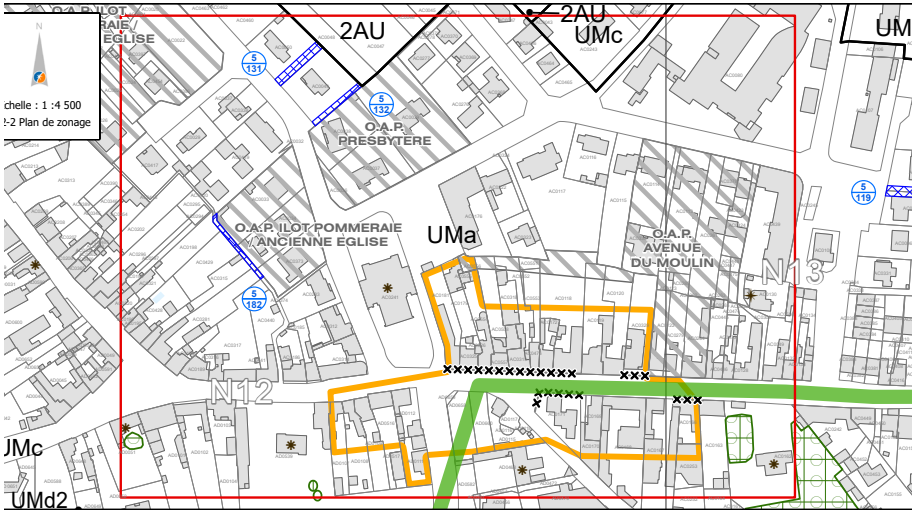
Dans la centralité de Bouaye, l'Église Saint-Hermeland a été labellisée patrimoine du 20ème siècle. Cet édifice a été construit des années 1957 à 1961 par les architectes Boquien Jean et Ganuchaud Georges, témoin d'une époque et d'une histoire.

Il est donc proposé de :

- **créer une étoile patrimoniale sur ce bâtiment situé Place Saint-Hermeland.**

Cette évolution est visible sur la planche N12 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

BOUAYE

AVANT	APRÈS
	

SUD
OUEST

BOUGUENAIS

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. ÉVOLUTION RELATIVE À L'OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE 2AU DES ROULEAUX 226
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “NELSON MANDELA” 227
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “BELLEVUE” 231
4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ RUE DE BELLEVUE” 235
5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ CROIX JEANNETTE” 244
6. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “BEAUVOIR” 247
7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “EUGÈNE POTTIER” 255
8. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LES COTEAUX” 262
9. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “NEUSTRIE BASTILLE” 266
10. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “MERMOZ SUD” 269
11. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “DURANDERIE” 275
12. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “COMMUNE DE PARIS” 277
13. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “JEAN VALLÈS” 278
14. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS - QUARTIER BOURG 279
15. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS - QUARTIER LES COUËTS 286
16. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS - QUARTIER LES COUËTS 291
17. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU PLAN DE ZONAGE ET AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES - SITE DE GUSTAVE EIFFEL ET SES ABORDS 297
18. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR PRENDRE EN COMPTE LES OCCUPATIONS ÉCONOMIQUES 300
19. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR RENFORCER LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES 304
20. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU ZONAGE NATURELLE POUR RENFORCER L'ARMATURE VERTE 307
21. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE 313
22. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 315
23. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES 319
24. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA PROTECTION PATRIMONIALE 336

1. ÉVOLUTION RELATIVE À L'OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE 2AU DES ROULEAUX



Les Rouleaux - évolution du plan de zonage

La fiche descriptive de l'ouverture partielle de la zone 2AU - Les Rouleaux est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (Partie 3.2.B).

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “NELSON MANDELA”



Suppression de l'OAP Nelson Mandela, modification du plan de zonage, modification du plan des hauteurs - épannelage

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d’Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d’aménagement à savoir conforter et renforcer l’armature verte et conforter l’armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d’habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l’armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils du PLUm.

Dans le bourg, en cohérence avec la volonté de conforter l’armature urbaine et s’appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les secteurs dans lesquels il est souhaité une intensification urbaine, notamment dans la continuité du bourg et le long des axes des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) structurants. En contrepartie, il a été identifié les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de traduire les résultats de cette étude de stratégie territoriale.

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été l’objet d’attention particulière par des porteurs de projet, qui ont parfois engagés des études et/ou des actions foncières.

Dans le cadre des échanges avec la Ville et/ou suite à des analyses urbaines, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains qualitatifs en renouvellement urbain aux abords des axes structurants et/ou en diffus. Certaines OAP sont à revoir car une opération n’est pas réalisable, soit à cause de contraintes soit en raison de dureté foncière.

Justifications des évolutions apportées

Sur le boulevard Nelson Mandela un périmètre d’OAP sectorielle d’axe a été délimité à l'approbation du PLUm pour préciser le projet global de requalification en boulevard urbain (ex route de Paimboeuf). De part et d’autre du boulevard, des sous-secteurs stratégiques de renouvellement urbain ont été déclinés dans lesquels ont été définis des périmètres d’OAP sectorielles.

La requalification ayant été engagée et certaines opérations réalisées, une partie des OAP sectorielles est revue. D’autres opérations sont en cours ou ne nécessitent plus un encadrement à travers l’outil OAP.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

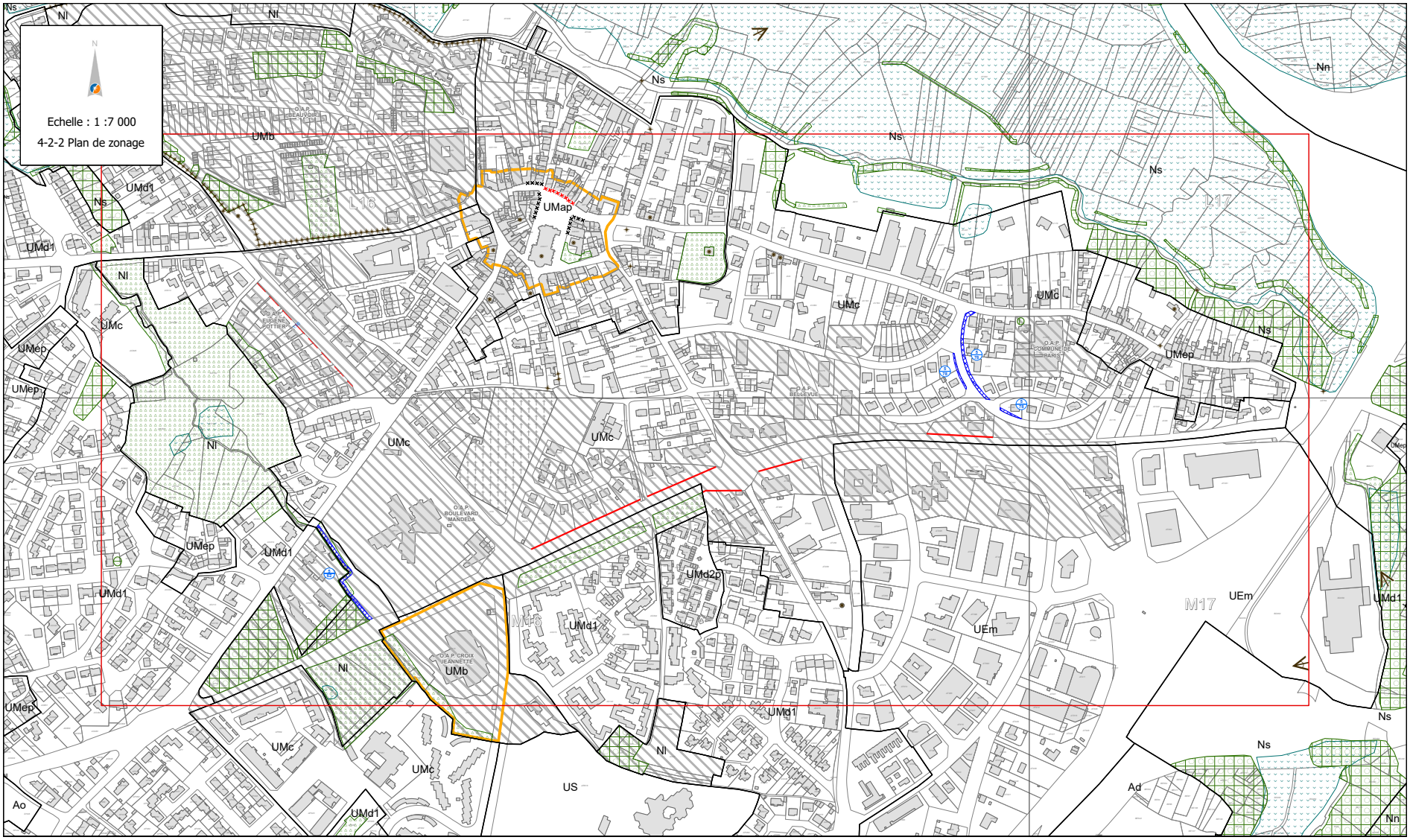
- **supprimer l'OAP sectorielle Nelson Mandela ;**
- **supprimer les lignes d'implantation obligatoires le long du boulevard Nelson Mandela ;**
- **faire évoluer le zonage de la parcelle AV117 initialement classée en UMc vers du UEm pour prendre en compte son occupation économique ;**
- **faire évoluer le plan des hauteurs pour être cohérent avec les évolutions de zonage ;**

Ces évolutions sont visibles sur les planches M16 et M17 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

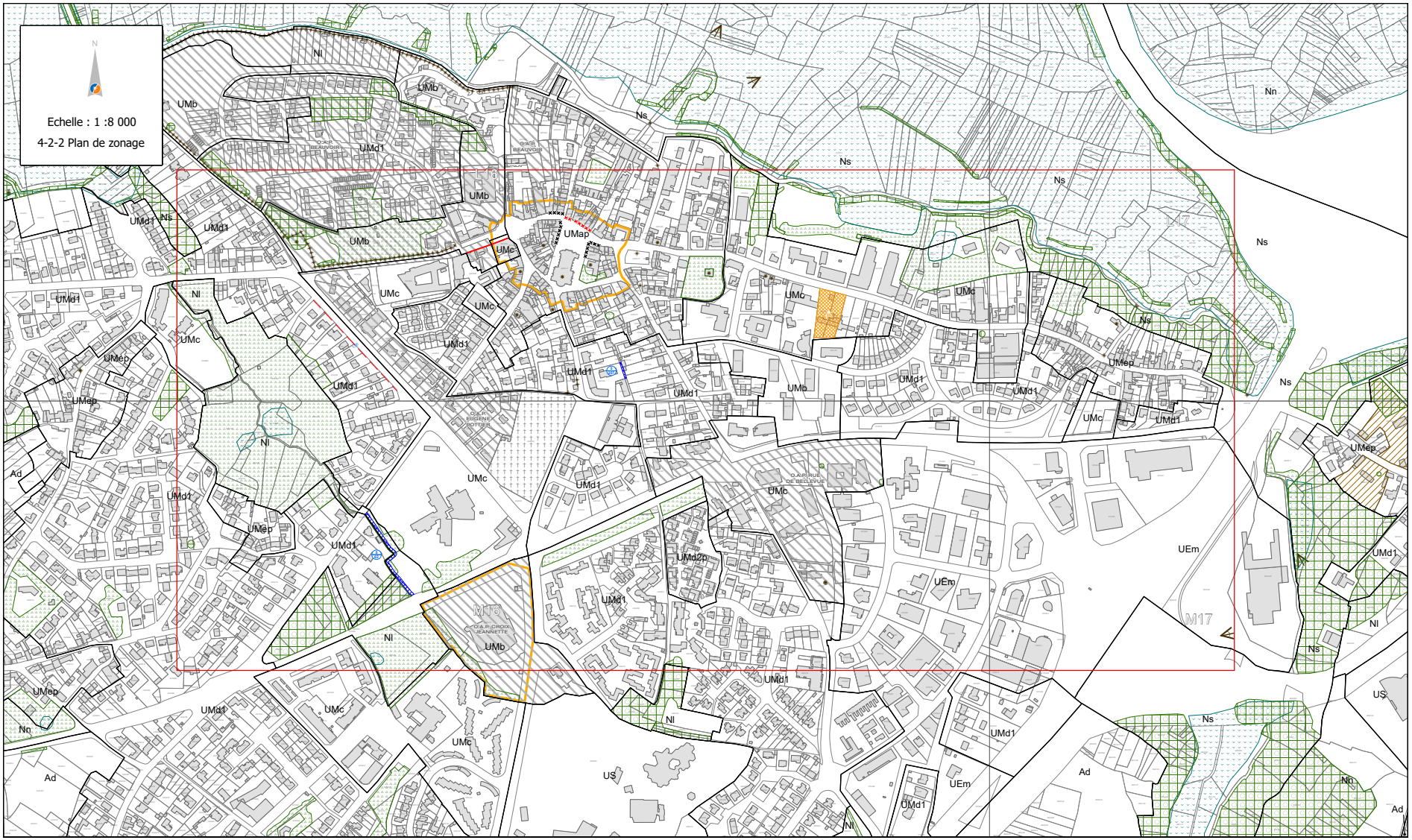
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4)

AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
Nl
Nn
UMb
UMd1
UMap
UMc
UMep
UMd2b
UEm
US
Ao
Ad
L16
L17
M16
M17
O.A.P. EUGÈNE FOTTIER
O.A.P. BOULEVARD MANDELA
O.A.P. CROIX JEANNETTE
O.A.P. RÉSERVE
O.A.P. COMMUNE DE PARIS

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
N
Nl
UMb
UMd1
Ns
Nn
UMap
UMc
UMep
Ad
UMd2b
UEm
M16
M17
US

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "BELLEVUE"



Suppression de l'OAP Bellevue, évolution du plan de zonage

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement à savoir conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d'habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l'armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils de PLUm.

Dans le bourg, en cohérence avec la volonté de conforter l'armature urbaine et s'appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les secteurs dans lesquels il est souhaité une intensification urbaine, notamment dans la continuité du bourg et le long des axes des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) structurants. En contrepartie, il a été identifié les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de traduire les résultats de cette étude de stratégie territoriale.

Justifications des évolutions apportées

Le secteur de Bellevue est occupé par un parc d'habitat social appartenant à un bailleur. Des discussions ont été engagées avec la Commune pour engager un projet de requalification, rénovation des logements.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé des évolutions sur ce site.

Les caractéristiques du site

Situé à moins de 400 m du Bourg de Bouguenais, le long du boulevard Nelson Mandela et au croisement avec la rue de Bellevue, le site présente une situation privilégiée. Il est caractérisé par la présence d'habitat collectif à vocation sociale. Ce site s'inscrivait également dans le périmètre de l'OAP d'axe Nelson Mandela.

Les objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain proche de la centralité du bourg revêt un enjeu important en termes de mixité sociale. Il s'agit de requalifier et désenclaver ce quartier de logement social situé le long du boulevard Nelson Mandela, qui a vocation à muter en boulevard urbain.

Un projet concerté entre le bailleur social et la commune répond aux objectifs d'aménagement de l'OAP sectorielle approuvé. Compte tenu de leur avancement, l'OAP n'est plus nécessaire.

La norme de la hauteur maximale des constructions est maintenue à R+3+couronnement

Les modifications apportées

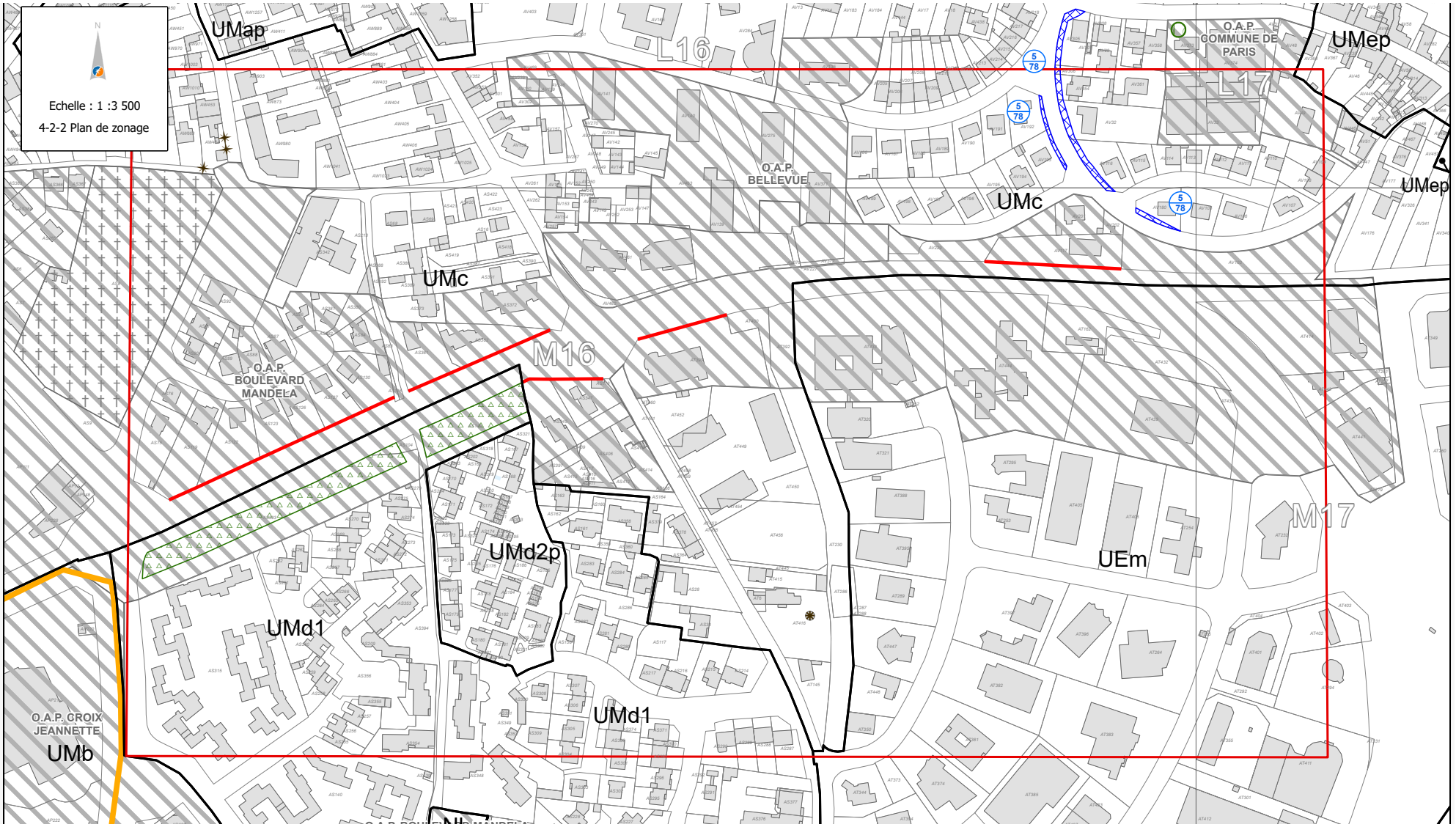
Pour permettre la concrétisation de ce projet, il est proposé de faire évoluer le zonage pour favoriser un urbanisme négocié et faciliter la conception de grands projets urbains, porteurs de renouvellement urbain des quartiers.

Il est proposé de :

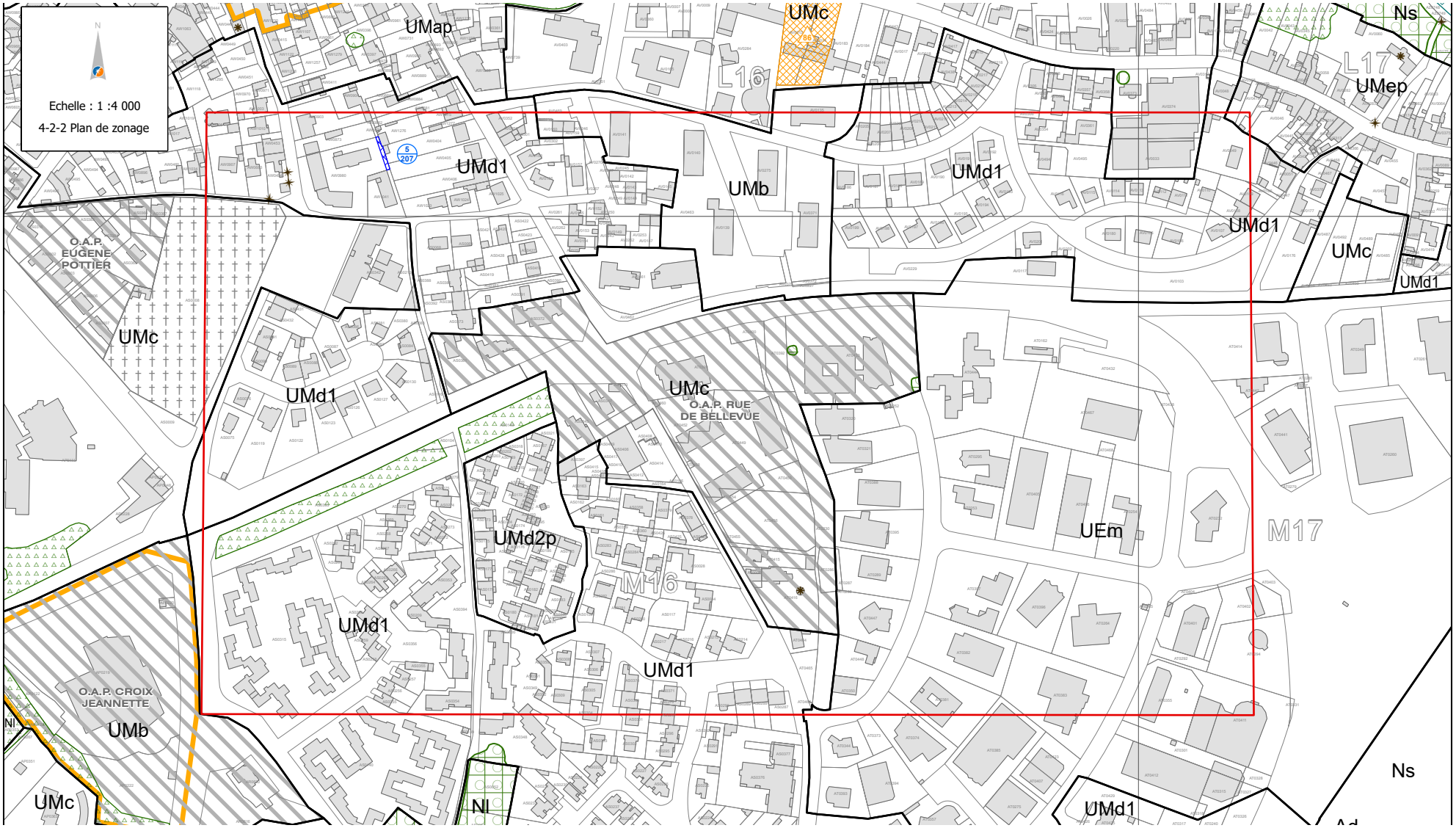
- **supprimer l'OAP sectorielle Bellevue ;**
- **faire évoluer le zonage de UMc vers UMb ;**
- **mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMap
L16
O.A.P. COMMUNE DE PARIS
L17
UMep
O.A.P. BELLEVUE
UMc
UMc
M16
O.A.P. BOULEVARD MANDELA
UMd2p
UMd1
UMd1
UEm
M17
O.A.P. CROIX JEANNETTE
UMb

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMc
Ns
L16
L17
UMep
UMd1
UMb
UMd1
UMd1
UMc
UMd1
O.A.P. EUGENE POTTIER
UMc
UMd1
UMc
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
UMd2p
UEm
M17
M16
UMd1
UMd1
O.A.P. CROIX JEANNETTE
UMb
Nl
UMc
Nl
UMd1
Ns

4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE " RUE DE BELLEVUE"



Création de l'OAP Rue de Bellevue, modification du plan de zonage, évolution du plan des hauteurs - épannelage.

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement à savoir conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d'habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l'armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils du PLUm.

Dans le bourg, en cohérence avec la volonté de conforter l'armature urbaine et s'appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les secteurs dans lesquels il est souhaité une intensification urbaine, notamment dans la continuité du bourg et le long des axes des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) structurants. En contrepartie, il a été identifié les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de traduire les résultats de cette étude de stratégie territoriale.

Justifications des évolutions apportées

De part et d'autre de la rue de Bellevue et du boulevard Nelson Mandela, se situent des sites stratégiques pour le renouvellement urbain. Ces sites s'inscrivent également dans les enjeux de développement des maillages de liaisons douces à l'échelle des quartiers

Les caractéristiques du site

En interface avec le boulevard Nelson Mandela, au sud, le secteur autour de la rue de Bellevue représente un secteur stratégique de renouvellement urbain à proximité d'une desserte en transports collectifs en site propre (TCSP). Il est composé d'un tissu très hétérogène et mixte, avec de fortes potentialités de renouvellement urbain.

Les objectifs d'aménagement

Il s'agit d'accompagner la mutation urbaine avec une programmation mixte, en confortant son inscription dans la continuité du boulevard urbain et paysager. Les principes d'aménagement viennent préciser les ambitions urbaines, architecturales et paysagères pour les futures opérations de logements, en soignant les volumes/gabarits des constructions pour garantir leur insertion par rapport au tissu existant (et ses occupations) et qui ne mutera pas à court, moyen terme.

En fonction des sous-secteurs identifiés, les programmations ont été précisées. Les îlots délimités le long du Boulevard Nelson Mandela ont pour vocation à accueillir une programmation mixte afin de contribuer à la qualification et à l'animation du boulevard. Sur les autres îlots, la vocation est majoritairement de l'habitat.

Les objectifs de préservation des boisements et des arbres existants sont précisés dans l'OAP sectorielle notamment le long du boulevard, pour contribuer au cadre paysager.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

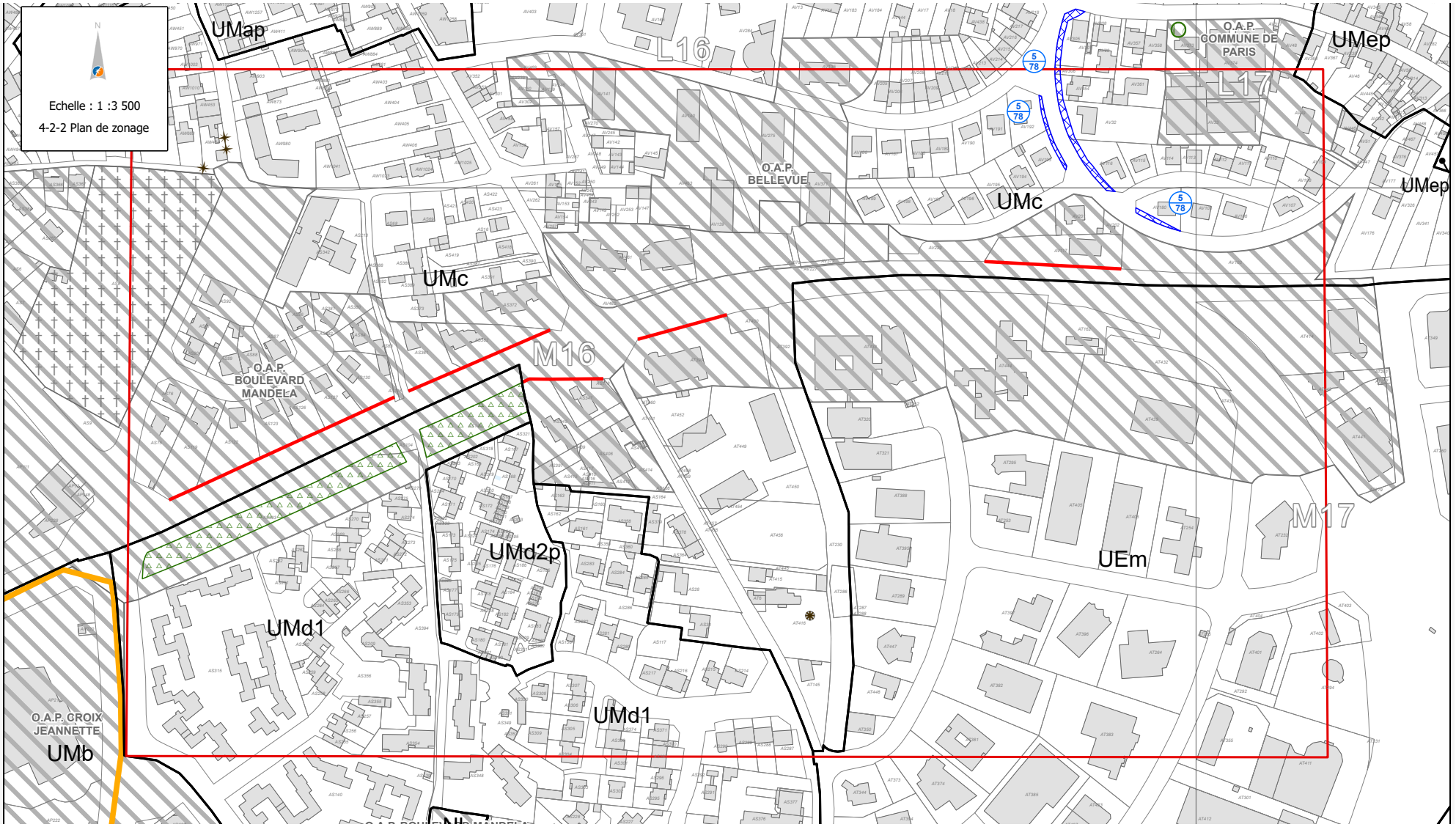
- **créer l'OAP rue de Bellevue ;**
- **faire évoluer le zonage de la parcelle AT433 de UEm en UMc ;**
- **faire évoluer la hauteur maximale des constructions à R+3+couronnement ;**

Ces évolutions sont visibles sur la planche M16 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

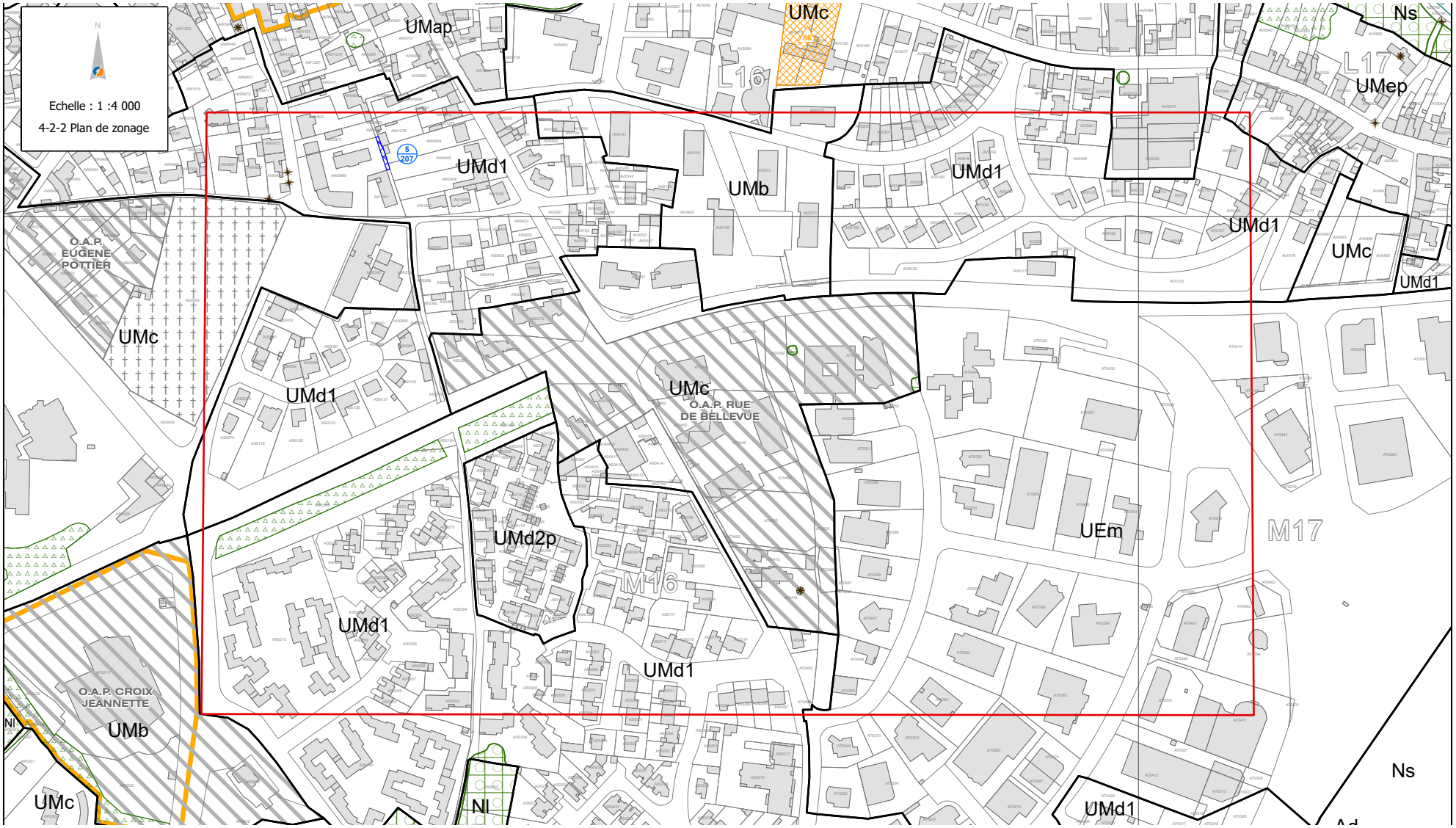
- **faire évoluer le zonage des parcelles n°AT145, AS34, AS28, AS364, AS378, de UMc vers UMd1 pour préserver le tissu pavillonnaire ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) .

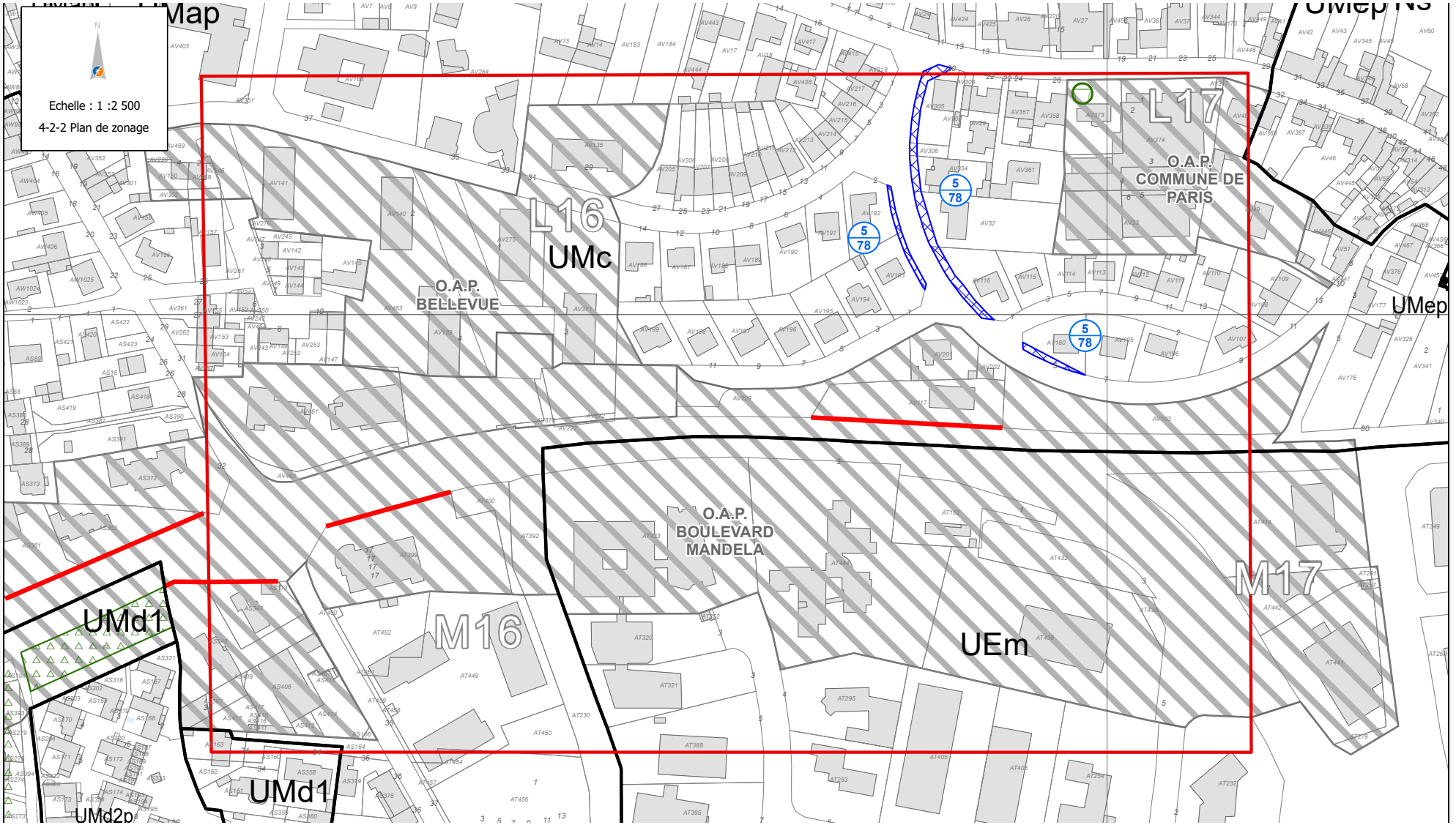
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMap
L16
O.A.P. COMMUNE DE PARIS
L17
UMep
O.A.P. BELLEVUE
UMc
UMep
UMc
M16
O.A.P. BOULEVARD MANDELA
UMd2p
M17
UEm
UMd1
UMd1
O.A.P. CROIX JEANNETTE
UMb

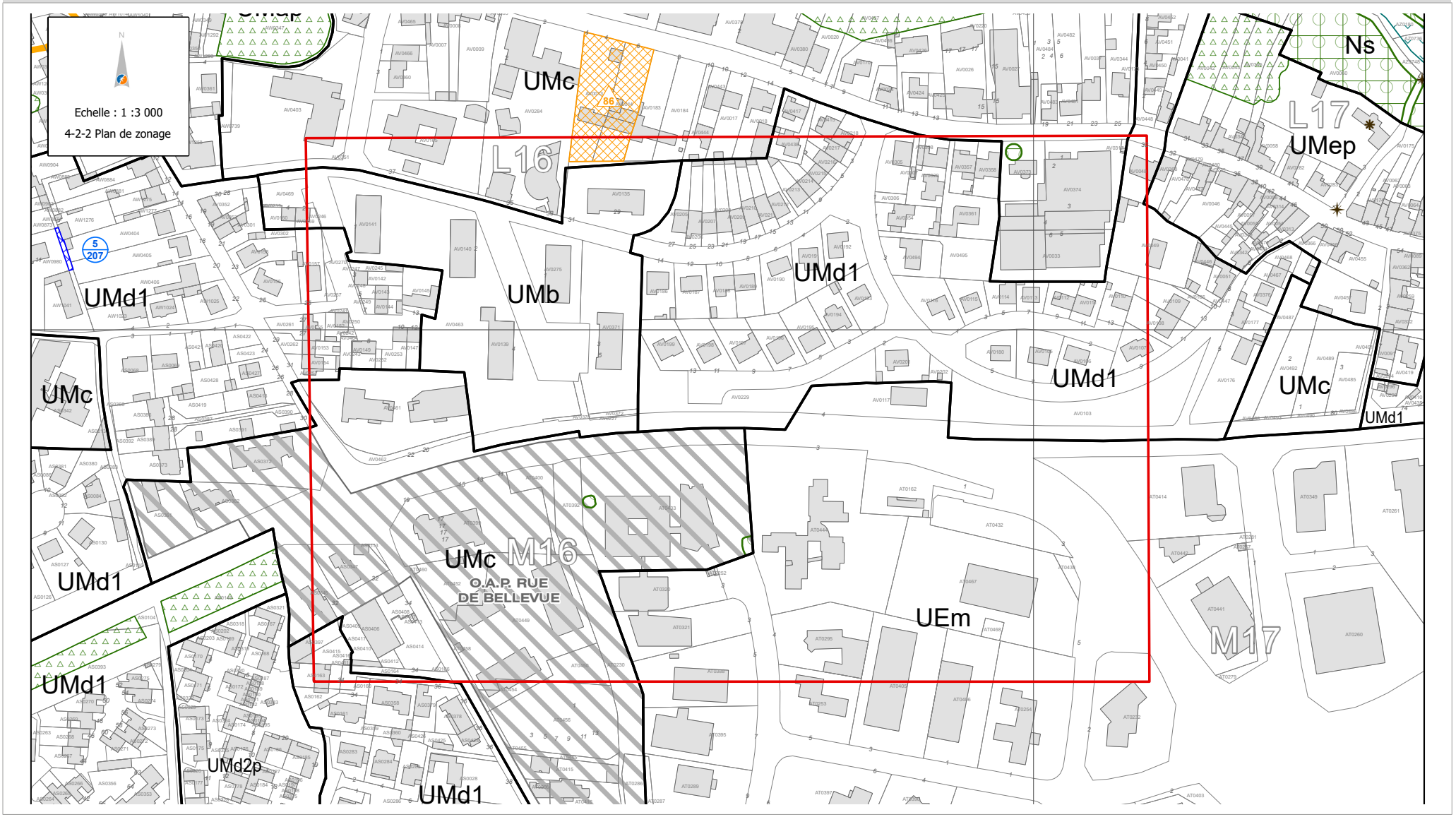
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMc
Ns
L16
L17
UMep
UMd1
UMb
UMd1
UMd1
UMc
UMd1
O.A.P. EUGENE POTTIER
UMc
UMd1
UMc
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
UMd2p
UEm
M17
M16
UMd1
UMd1
O.A.P. CROIX JEANNETTE
UMb
Nl
UMc
Nl
UMd1
Ns

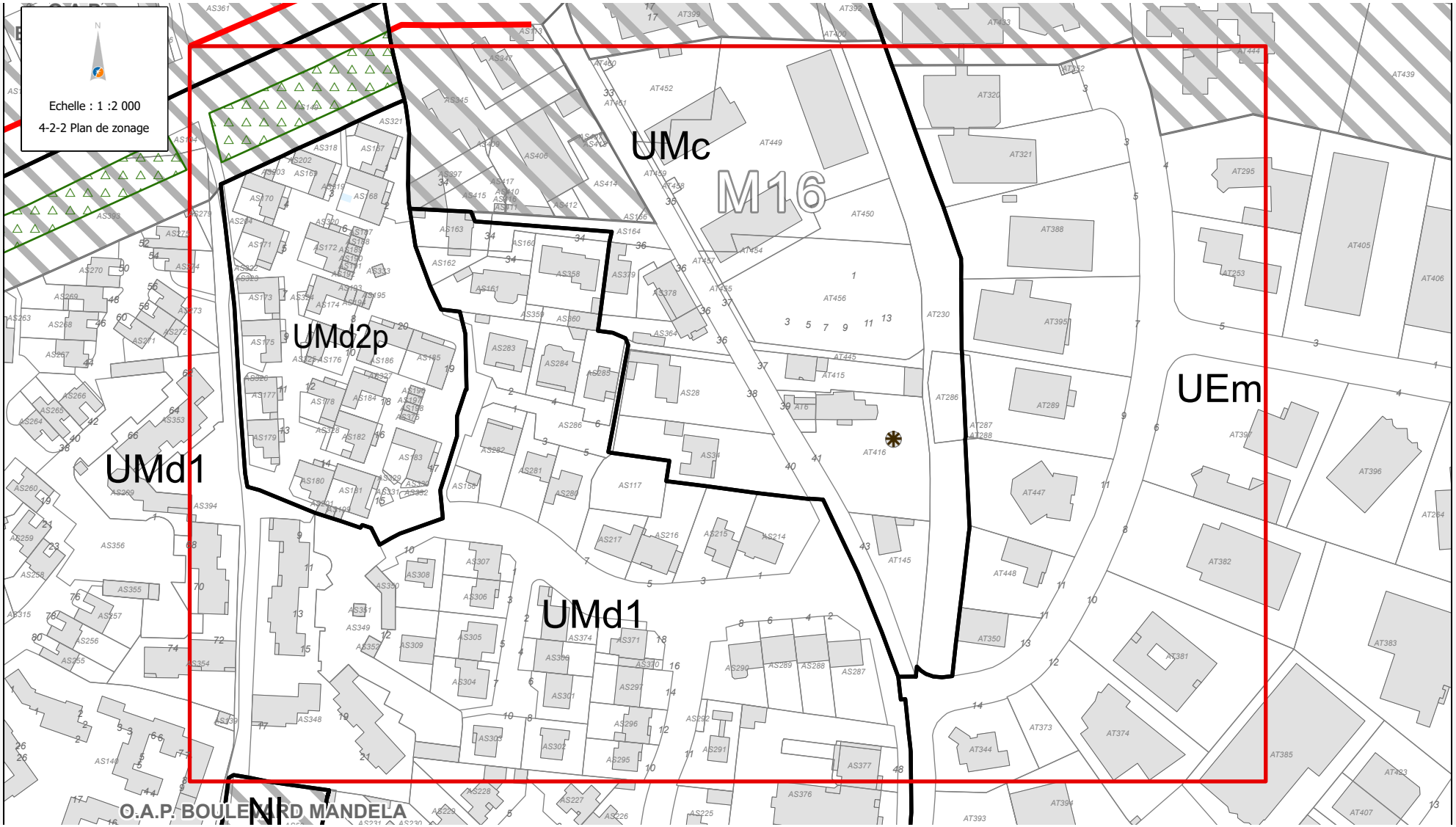
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
L16
UMc
O.A.P.
BELLEVUE
L17
O.A.P.
COMMUNE DE
PARIS
UMep
O.A.P.
BOULEVARD
MANDELA
M16
M17
UEm
UMd1
UMd1
UMd2p
5
78

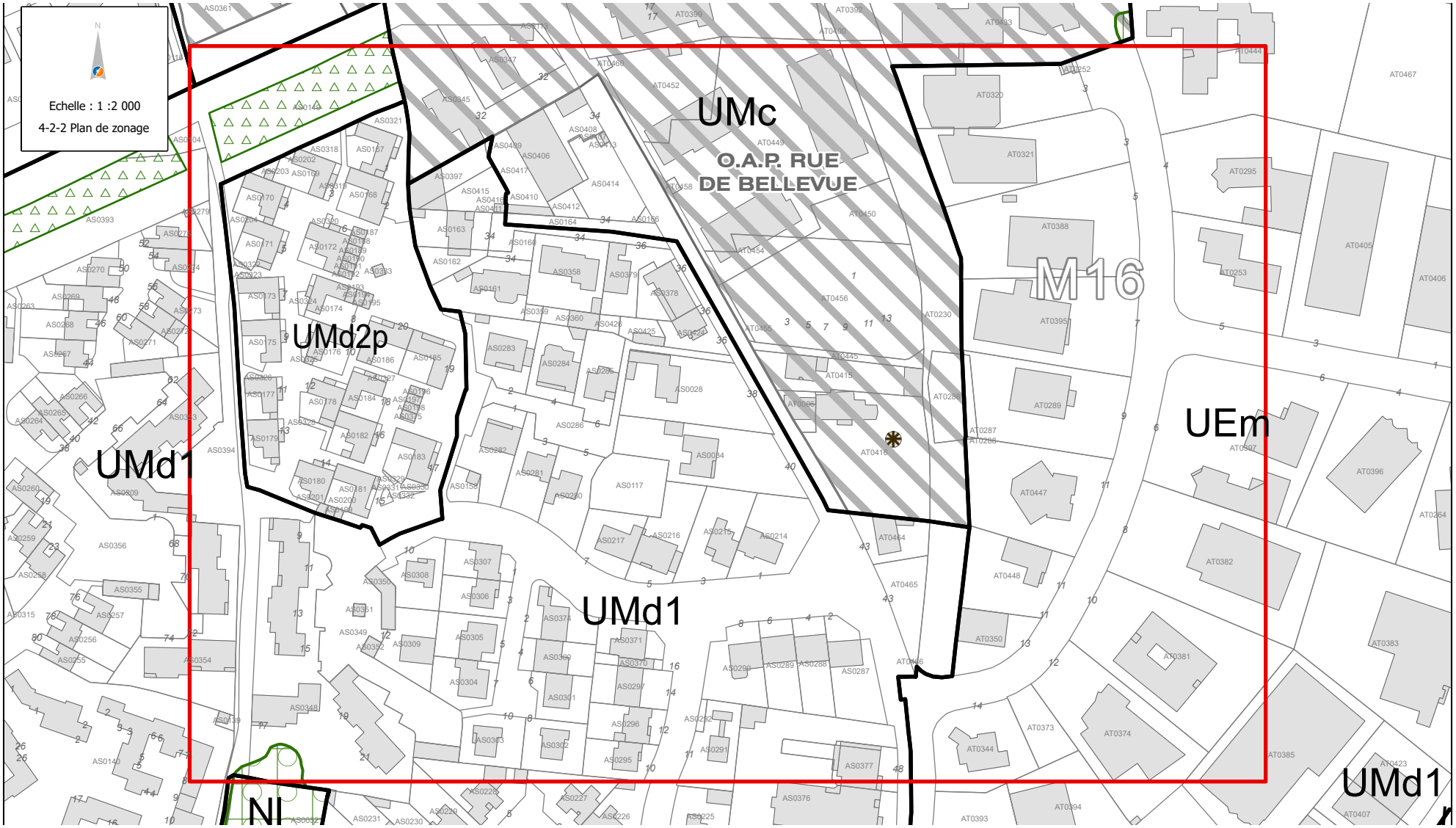
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
86
L16
UMd1
UMb
UMd1
Ns
L17
UMep
UMc
UMd1
UMd1
UMc
UMd1
M16
UMc
O.A.P. RUE
DE BELLEVUE
UEm
M17
UMd1
UMd2p
UMd1

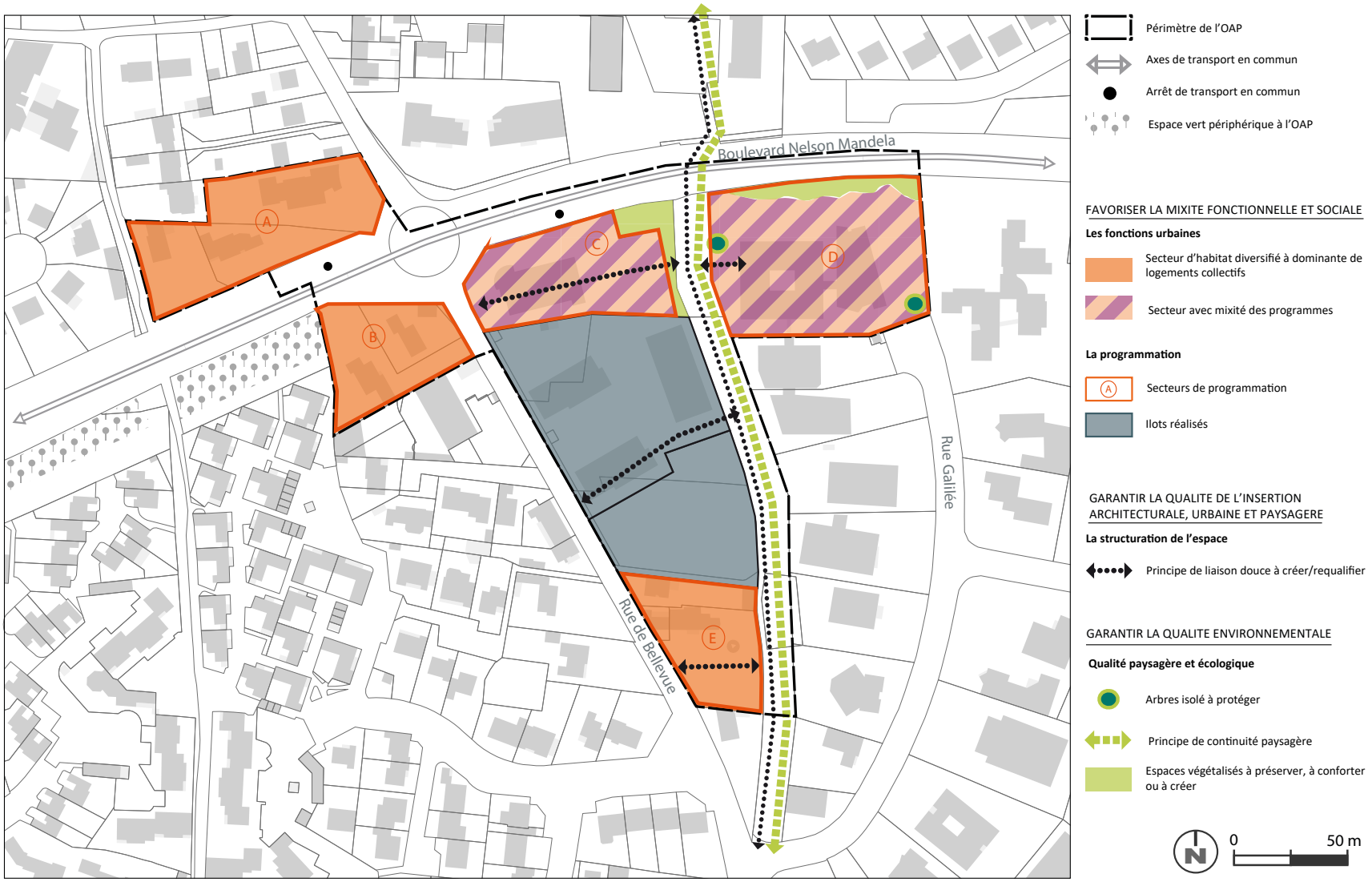
AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
M16
UMd2p
UMd1
UEm
UMd1
O.A.P. BOULEVARD MANDELA

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
M16
UMd2p
UMd1
UEm
UMd1
Nl
UMd1

APRÈS


Boulevard Nelson Mandela
Rue Galilée
Rue de Bellevue
A
B
C
D
E
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur avec mixité des programmes
La programmation
Secteurs de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Arbres isolé à protéger
Principe de continuité paysagère
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE " CROIX JEANNETTE"



Ajustement de l'OAP Croix Jeannette, évolution du plan des hauteurs-épannelage

À proximité du bourg de Bouguenais, le centre commercial de La Croix Jeannette est un pôle commercial qu'il convient de redynamiser. Il est situé au sein du quartier de La Croix Jeannette, entre le boulevard Nelson Mandela au nord et la rue Salvador Allende à l'est. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité automobile et en transport en commun.

Ce site de renouvellement urbain situé sur le boulevard urbain Nelson Mandela représente un secteur stratégique pour renforcer la mixité fonctionnelle. Il s'agit notamment de restructurer le centre commercial, en vue de conforter et renforcer l'attractivité du site dans une opération avec une programmation mixte.

Justifications des évolutions apportées

L'urbanisme de projet autour de l'opération de renouvellement urbain sur le site de la Croix Jeannette est engagé depuis plusieurs années entre l'opérateur et la Ville. En parallèle, la qualification en boulevard urbain du boulevard Nelson Mandela se poursuit en intégrant les principes d'aménagement des espaces publics et leur végétalisation.

Dans le schéma de l'OAP sectorielle « Croix Jeannette » un principe de « valorisation des façades par un traitement qualitatif » est indiqué sur le boulevard Nelson Mandela et la rue Salvador Allende.

Dans le cadre de la conception du projet urbain, l'enjeu d'insertion urbaine, environnementale et paysagère est intégré.

Les modifications apportées

Ainsi, il est donc proposé de :

- **supprimer le principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif tel qu'indiqué dans le schéma de l'OAP sectorielle afin de tenir compte de la présence de haies et/ou d'arbres en limite d'emprise publique.**

Dans tous les cas, le projet urbain devra respecter les principes d'aménagement dans lesquels est précisée la recherche d'une qualité urbaine des façades sur le boulevard Nelson Mandela.

Sur l'îlot ouest, à l'angle de la rue Croix Jeannette et de la rue Salvador Allende, il est proposé de :

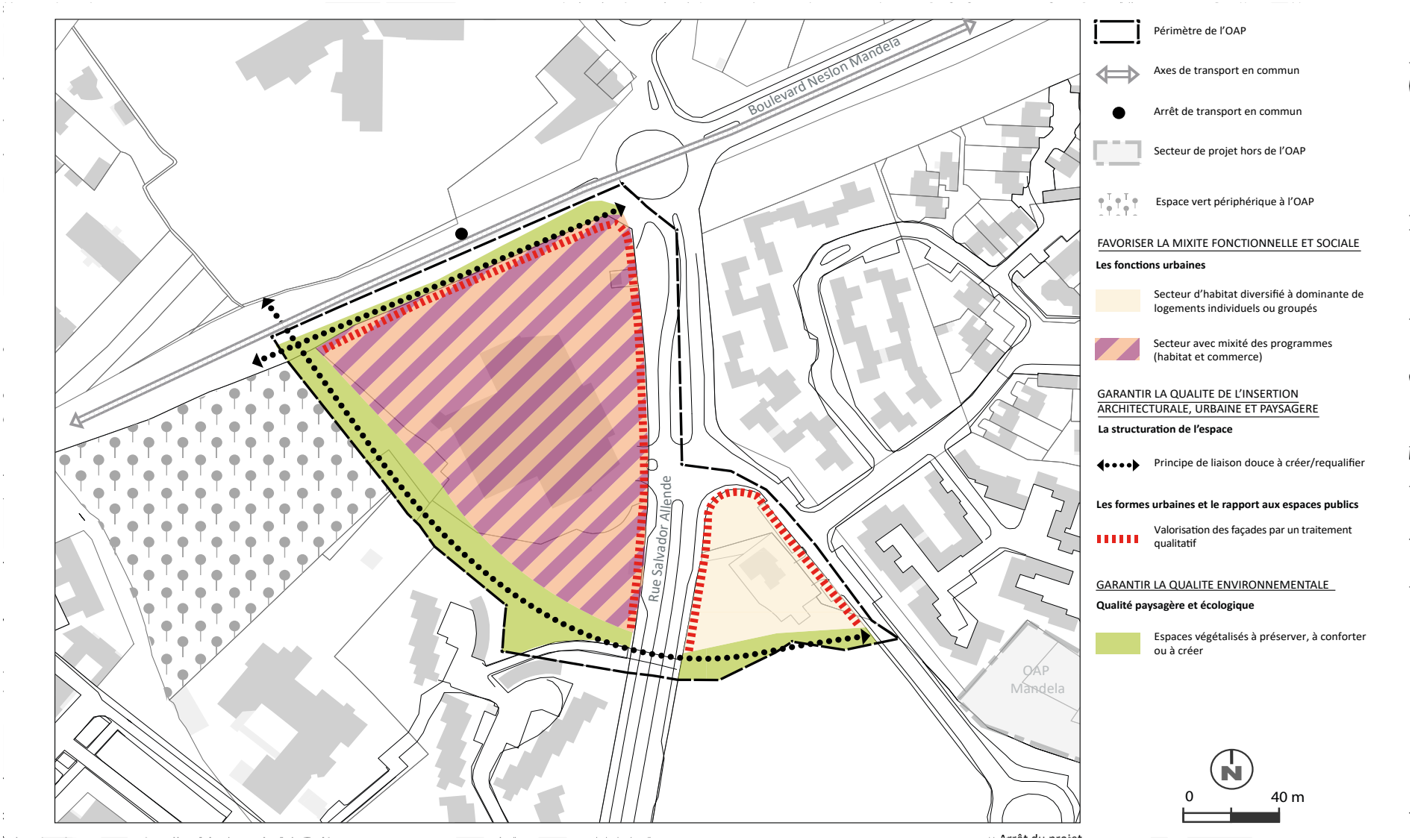
- **faire évoluer la hauteur à R+3+couronnement pour garantir une meilleure insertion du projet dans son environnement et permettre une transition, en terme de gabarit de construction, avec le tissu pavillonnaire voisin.**

Afin d'être cohérent avec le plan des hauteurs, il est proposé de :

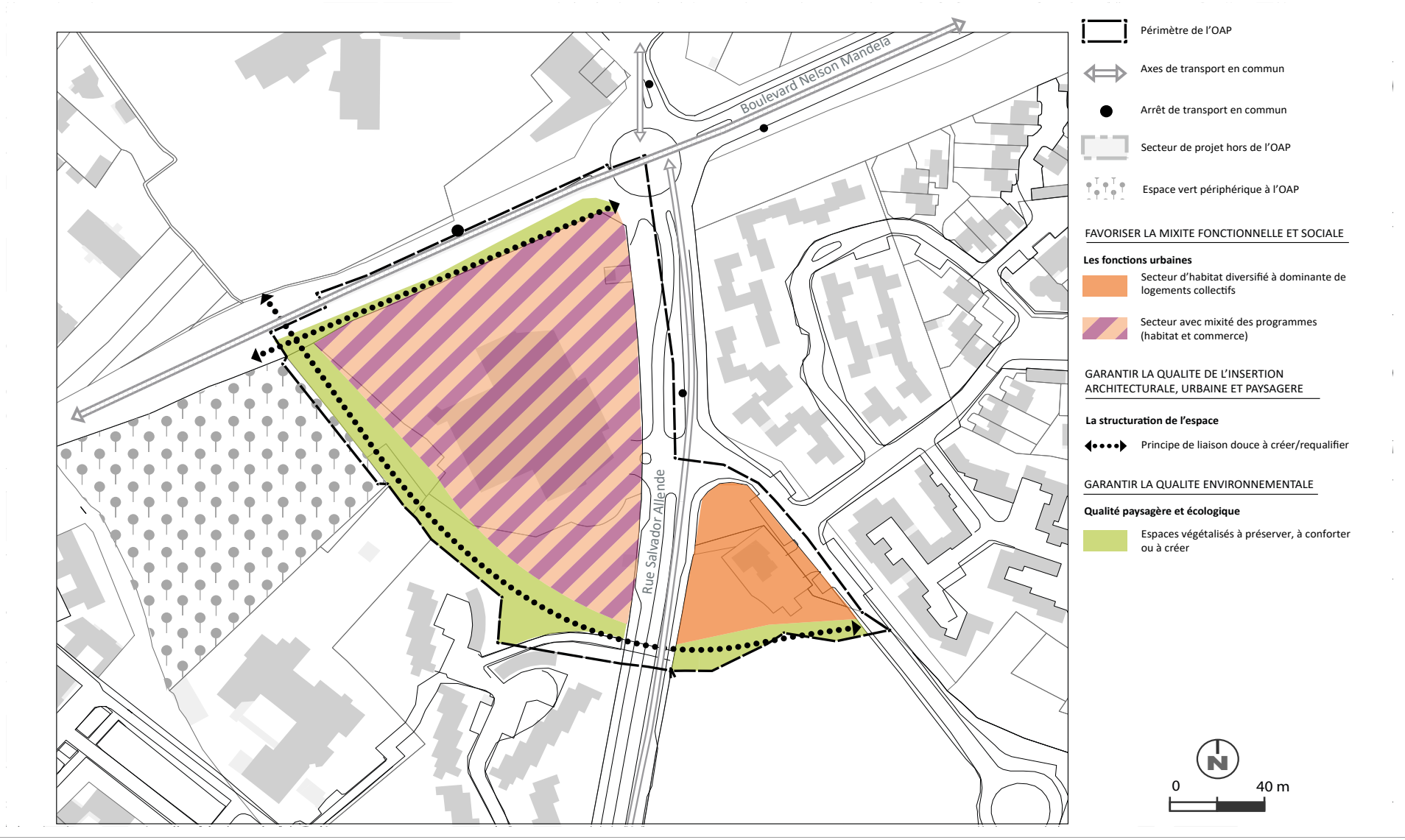
- **faire évoluer dans le schéma de l'OAP sectorielle pour remplacer « Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés » par « Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs ».**

Ces évolutions sont visibles la planche M16 du plan des hauteurs - épannelage (pièce 4.2.3)..

AVANT


Boulevard Nelson Mandela
Rue Salvador Allende
OAP Mandela
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet hors 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
Secteur avec mixité des programmes (habitat et commerce)
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
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
40 m

APRÈS


Boulevard Nelson Mandela
Rue Salvador Allende
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet hors 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 collectifs
Secteur avec mixité des programmes (habitat et commerce)
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
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
40 m

6. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “BEAUVOIR”



Ajustement de l'OAP Beauvoir, modification du plan de zonage, modification du plan des hauteurs - épannelage

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d’Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d’aménagement à savoir conforter et renforcer l’armature verte et conforter l’armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d’habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l’armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils de PLUm.

Dans le bourg, en cohérence avec la volonté de conforter l’armature urbaine et s’appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les secteurs dans lesquels il est souhaité une intensification urbaine, notamment dans la continuité du bourg et le long des axes des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) structurants. En contrepartie, il a été identifié les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de traduire les résultats de cette étude de stratégie territoriale.

Les caractéristiques du site

La cité de Beauvoir est située à l’ouest du centre-bourg et donne sur les étiers de Bouguenais. Constituée d’un parc de logements individuels sociaux et de quelques logements privés construits dans les années 1950, il s’agit d’un quartier dont la valeur patrimoniale est forte pour la ville (type cités-jardins) avec un cadre naturel remarquable.
La requalification de ce quartier repose sur la réhabilitation de certains logements et la reconquête d’espaces non bâtis, délaissés ou sous utilisés avec renforcement de la mixité sociale.

Objectifs d’aménagement

Ce site est un secteur de renouvellement urbain, avec l’objectif de se raccrocher à la centralité du bourg, de ses commerces et services. L’enjeu est d’ouvrir la cité de Beauvoir sur le centre-bourg et vers la vallée de la Loire, tout en diversifiant la mixité urbaine et sociale du quartier.
Il s’agit également d’aménager un parc boisé et des équipements de loisirs de proximité.

Justifications des évolutions apportées

Depuis l’approbation du PLUm, la Ville et les bailleurs sociaux, propriétaires d’une partie du sud, ont œuvré pour mettre en œuvre le projet d’ouverture du quartier, de densification et de réhabilitation du parc d'habitat pour répondre aux enjeux de performance énergétique.

Ces études et réflexions ont permis de mettre en exergue des nécessités d’adaptation du projet d’origine, à la fois pour prendre en compte la préservation des tissus pavillonnaires mais aussi pour circonscrire les sites d’intensification/ renouvellement urbain sur lesquels il est souhaité de nouvelles opérations de logements neufs.

Aussi, les îlots de programmation de logements neufs et leurs objectifs de mixité sociale sont ajustés afin de prendre en compte la typologie des logements actuels et les enjeux de mixité sociale.

Il est également précisé le tissu pavillonnaire à préserver, ce qui se traduit notamment par des évolutions de zonage.

Dans la continuité de la centralité, au sud de la rue de Beauvoir, des emprises foncières constituent des potentiels de renouvellement urbain intéressants, qu'il est proposé d'intégrer au périmètre de l'OAP sectorielle.

Le site est également doté d'un patrimoine naturel et arboré dont il est souhaité une plus forte préservation. Dans le cadre de l'étude urbaine, l'ambition du renforcement de l'armature verte a été fortement exprimée. Il est donc proposé de protéger le bois de Beauvoir, qui représente un espace naturel en centralité, en tenant compte des usages de loisirs actuels et/ou futurs.

Les principes de maillage piétons et de valorisation des vues vers les étiers et les grands espaces naturels restent inchangés.

Les modifications apportées

Afin d'être cohérent entre les principes d'aménagement précisés dans l'OAP sectorielle de Beauvoir, des évolutions graphiques sont nécessaires.

Il est proposé de :

- **revoir le périmètre de l'OAP sectorielle de Beauvoir et de préciser le schéma et le texte pour ajuster les principes d'aménagement au contexte urbain et intégrer les éléments de l'étude ;**
- **mutualiser le stationnement et le CBS dans le secteur B**
- **faire évoluer le zonage :**

> du secteur UMb en sous-secteur UMd1 pour traduire la volonté de préserver le tissu pavillonnaire ;

> du secteur UMa en secteur UMb (parcelles AW586 et AW693) pour favoriser un urbanisme de projet .

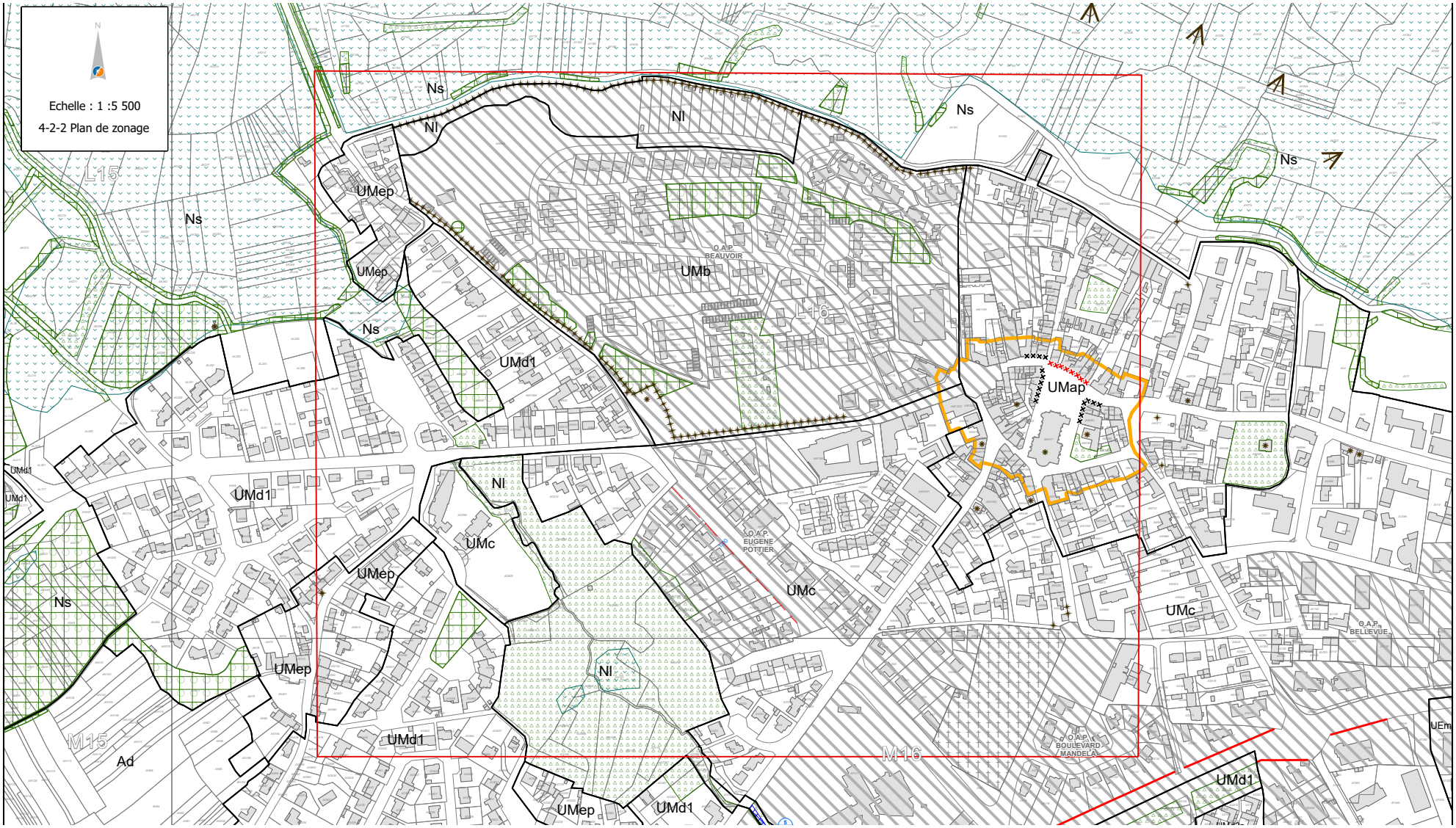
- **définir une ligne d'implantation obligatoire sur les parcelles AW963, AW586, AW1222 pour respecter les implantations des constructions voisines et créer une ambiance urbaine qualitative.**
- **faire évoluer le plan des hauteurs pour être cohérent avec les évolutions de zonage. Sur les secteurs de l'OAP dans lesquels des projets urbains sont attendus avec une hauteur maximale fixée à R+3+couronnement**

Il est précisé que la hauteur des constructions du tissu pavillonnaire classé en UMd1 est normée dans **le règlement écrit .**

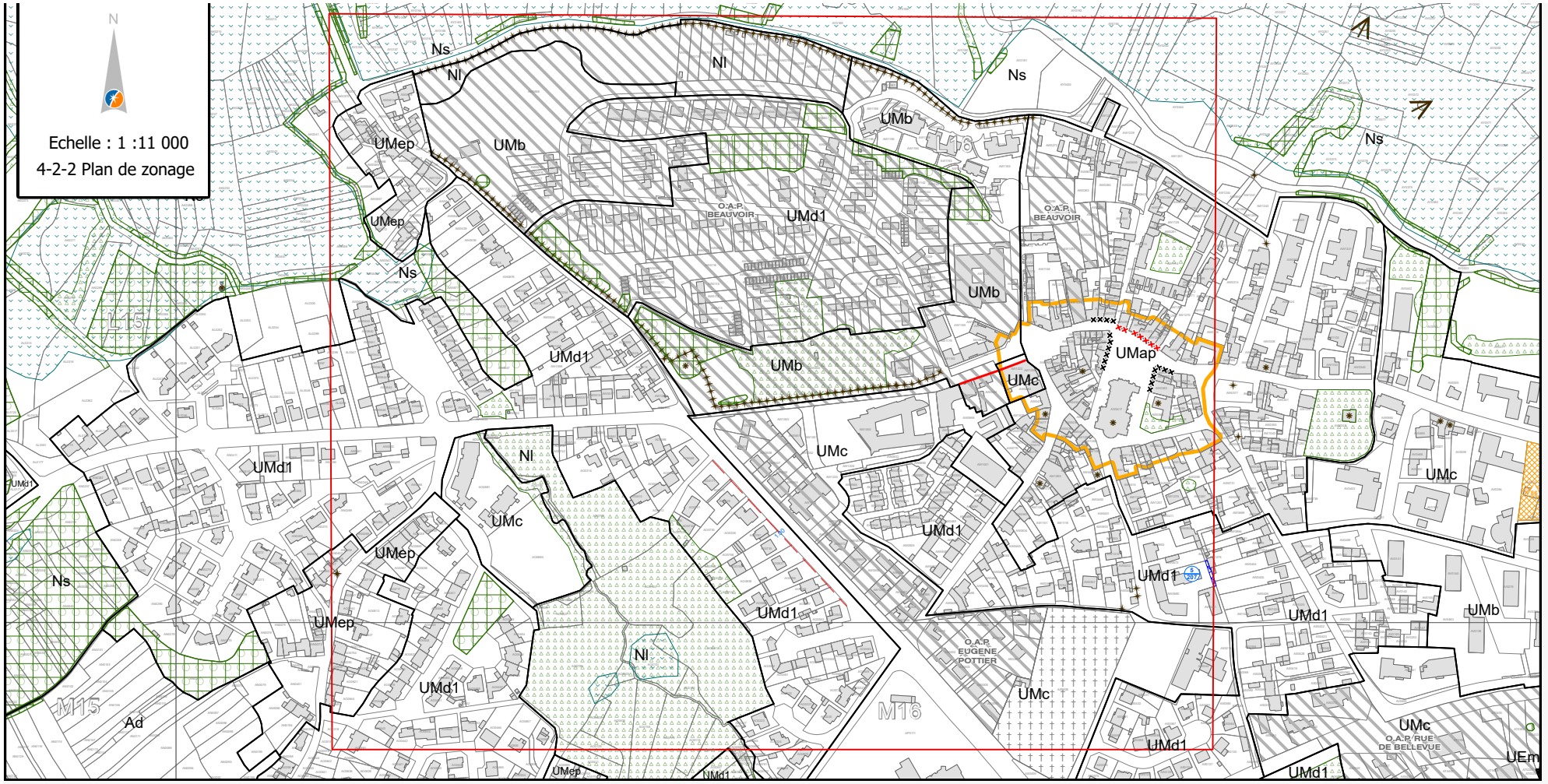
- **d'élargir l'Espace Paysager à Protéger sur la parcelle AW800 pour protéger le bois de Beauvoir ;**
- **d'agrandir l'Espace Boisé Classé, rue de Port Lavigne,**
- **de prolonger une protection patrimoniale déjà existante sur le mur en pierre historique du Château de Beauvoir le long des parcelles AW158 et AW800;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et la planche L16 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

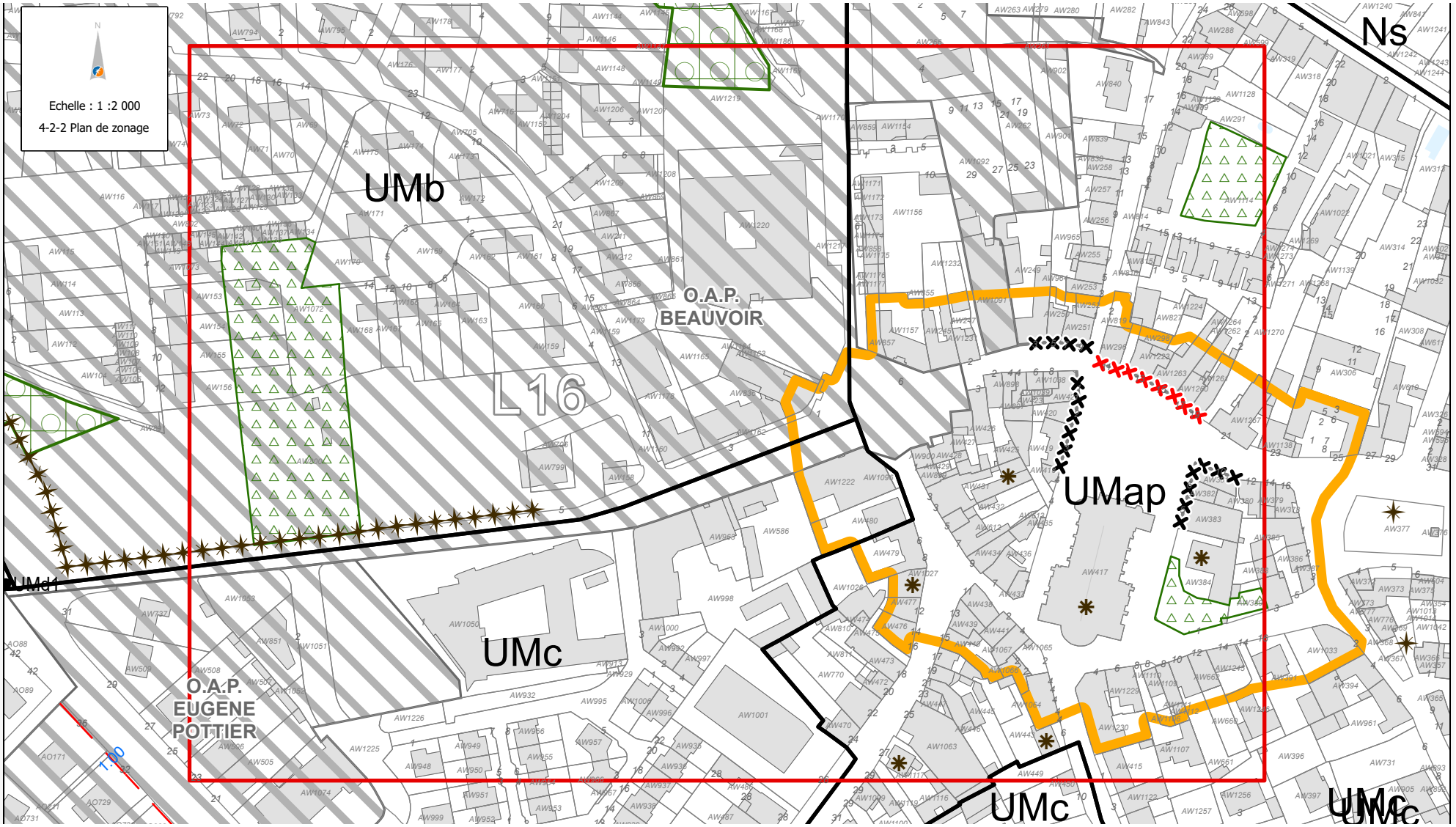
AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
Nl
UMep
UMb
UMd1
UMap
UMc
O.A.P. BEAUVOIR
O.A.P. EUGENE POTTIER
O.A.P. BOULEVARD MANDELA
O.A.P. BELLEVUE
L15
L16
M15
M16
Ad
UEm

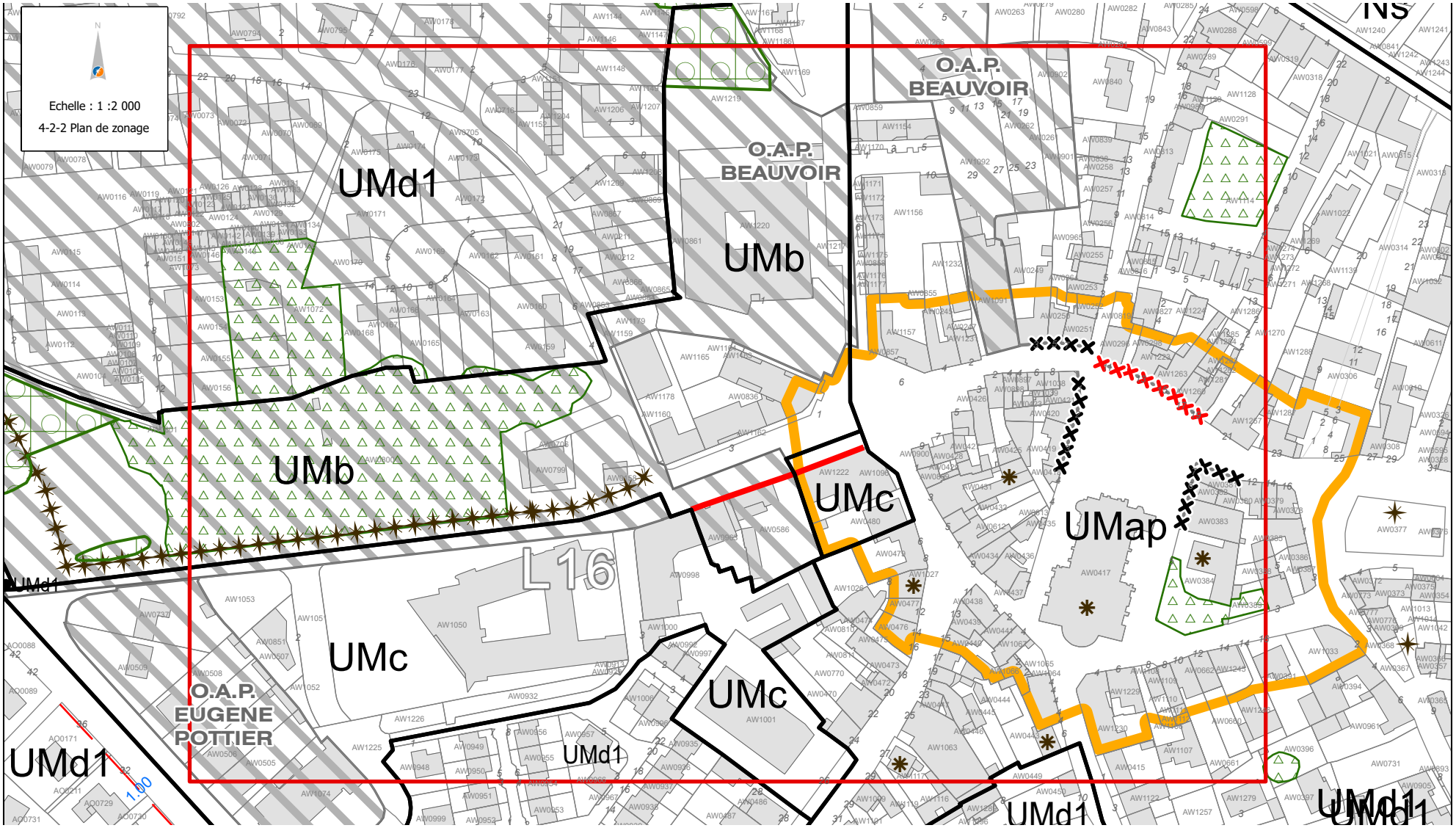
APRÈS


N
Echelle : 1 :11 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
Nl
UMep
UMb
UMd1
UMap
UMc
UEm
O.A.P. BEAUVOIR
O.A.R EUGENE POTTIER
O.A.R RUE DE BELLEVUE
M15
Ad
MT6

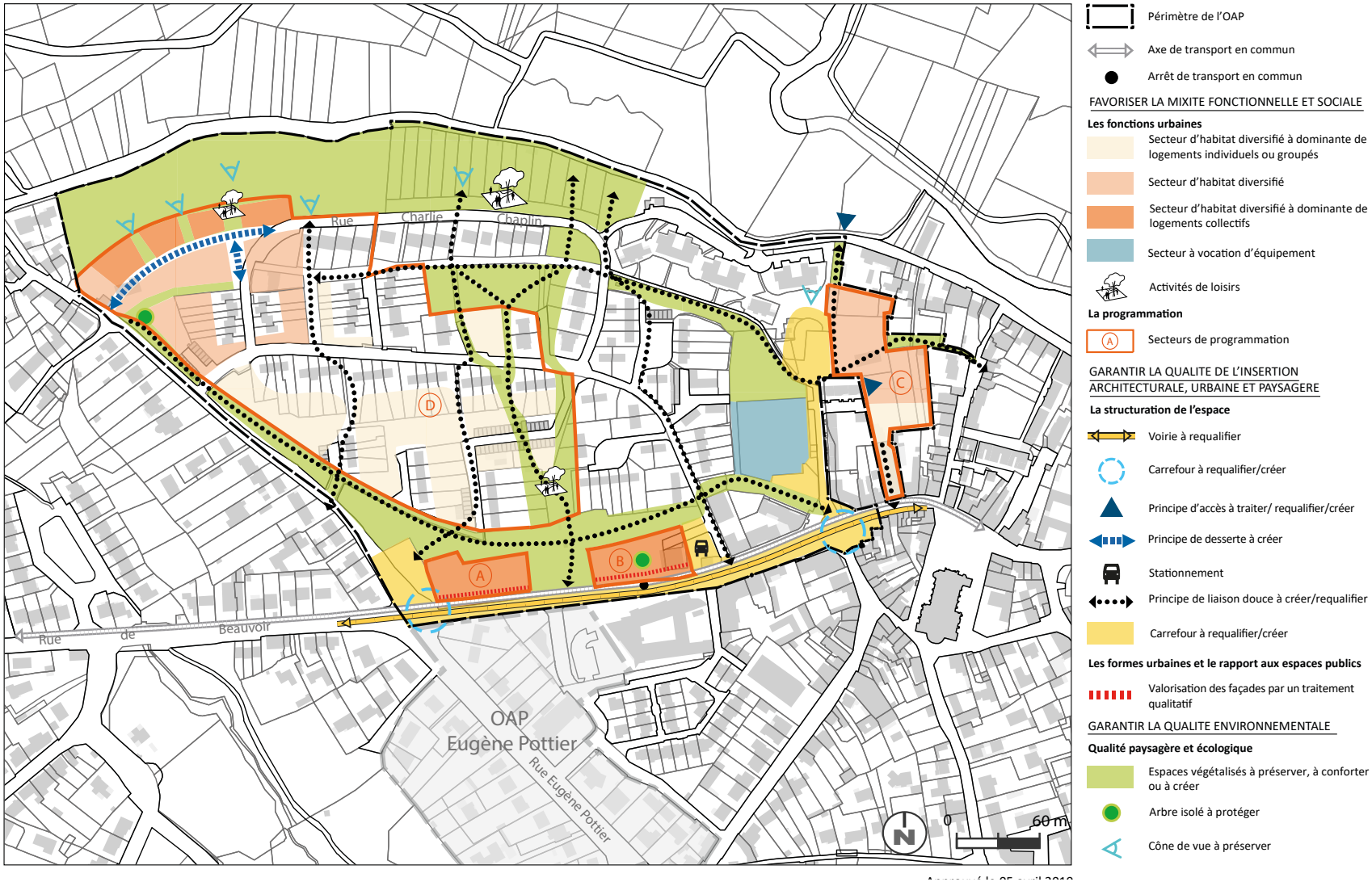
AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
L 16
O.A.P.
BEAUVOIR
UMd1
UMc
O.A.P.
EUGENE
POTTIER
UMap
Ns
UMc
UMc

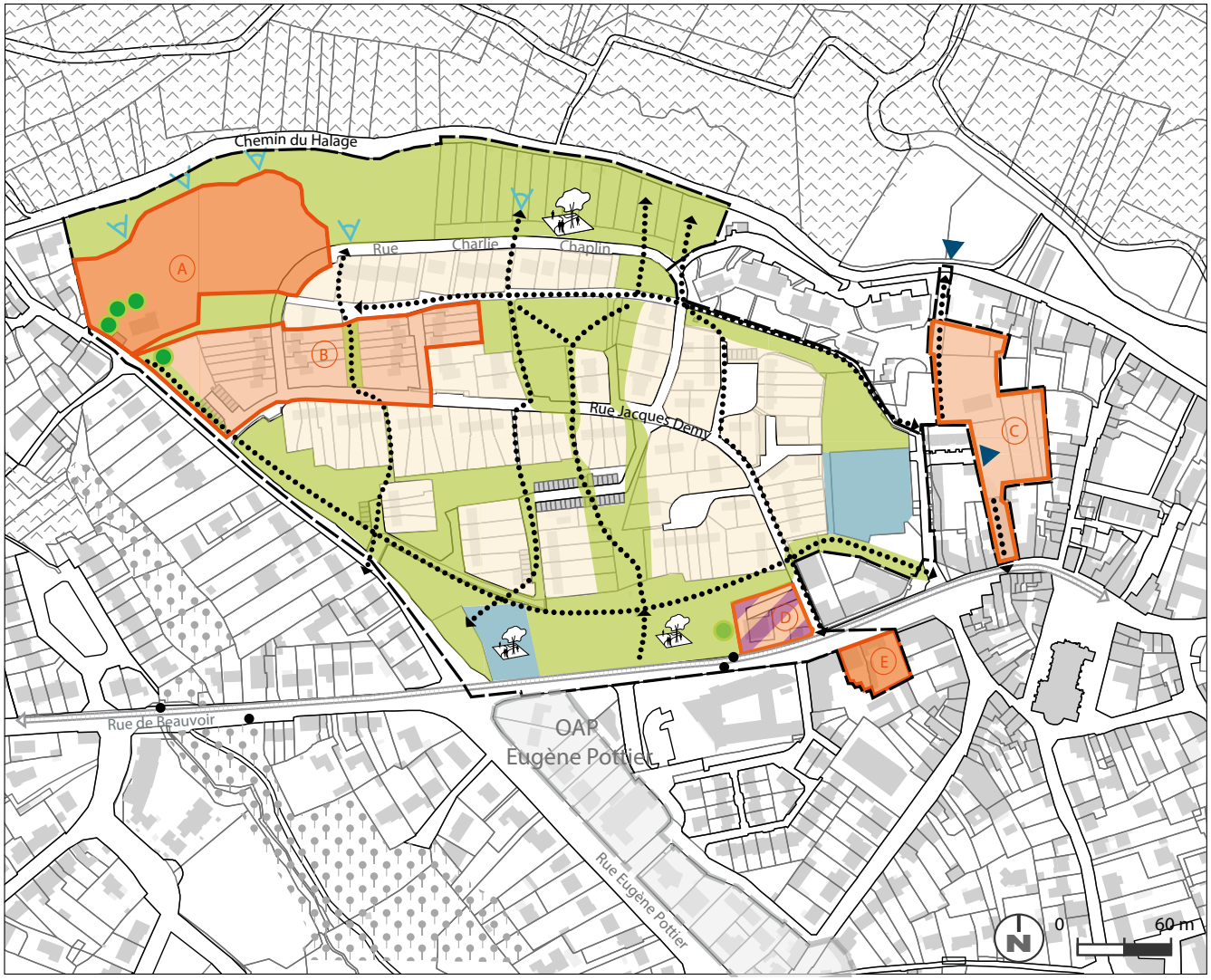
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMb
O.A.P.
BEAUVOIR
UMb
UMc
UMap
L16
UMc
UMc
O.A.P.
EUGENE
POTTIER
UMd1
UMd1
UMd1
UMd1
1.50

AVANT


Rue Charlie Chaplin
Rue de Beauvoir
OAP
Eugène Pottier
Rue Eugène Pottier
A
B
C
D
N
0
60 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
Activités de loisirs
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Carrefour à requalifier/créer
Principe d'accès à traiter/ requalifier/créer
Principe de desserte à créer
Stationnement
Principe de liaison douce à créer/requalifier
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
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
Cône de vue à préserver

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axe 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

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à vocation d'équipement

Activités de loisirs

La programmation

(A) Secteurs 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

Cône de vue à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Arbre isolé à protéger

7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “EUGÈNE POTTIER”



Ajustement de l'OAP Eugène Pottier, modification du plan des hateurs-épannelage, évolutions du plan de zonage

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), ayant initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d’Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d’aménagement, à savoir, conforter et renforcer l’armature verte et conforter l’armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d’habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l’armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils de PLUm.

Dans le bourg, en cohérence avec la volonté de conforter l’armature urbaine et s’appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les secteurs dans lesquels il est souhaité une intensification urbaine, notamment dans la continuité du bourg et le long des axes des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) structurants. En contrepartie, il a été identifié les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de traduire les résultats de cette étude de stratégie territoriale.

Les caractéristiques du site

A proximité du bourg, le secteur nommé « Eugène Pottier » est occupé par un tissu pavillonnaire lâche donnant sur le parc du Champ Toury. Ce secteur pourrait devenir attractif pour le renouvellement urbain compte tenu de sa proximité du projet urbain de Beauvoir. Il s’agit d’accompagner le renouvellement urbain de ce secteur dans le cas d’une mutation progressive.

Les objectifs d'aménagement

Il s’agit d’accompagner, dans le temps, la « transformation » de ce secteur autour de la rue Eugène Pottier qui a vocation à être qualifiée en boulevard urbain, à proximité du parc du Champ Toury.

Justifications des évolutions apportées

A l’est de la rue Eugène Pottier, le tissu pavillonnaire en limite du parc du Champs Toury a fait l’objet de densification à travers des divisions parcellaires et/ou de petites opérations qui aujourd’hui, ne permettent pas d’engager des opérations d’aménagement d’ensemble compte tenu de leur construction récente.

L’objectif d’aménagement de réaliser des opérations de densification en s’appuyant sur les espaces verts du parc n’est plus possible. Il est donc proposé de préserver le tissu pavillonnaire et prioriser le renouvellement urbain sur la frange est de la rue Eugène Pottier.

Les modifications apportées

Compte tenu de ces éléments et des conclusions de l'étude de stratégie territoriale, il est proposé de :

- **revoir l'OAP sectorielle Eugène Pottier en excluant la partie ouest et en ajustant le périmètre sur la partie est.**

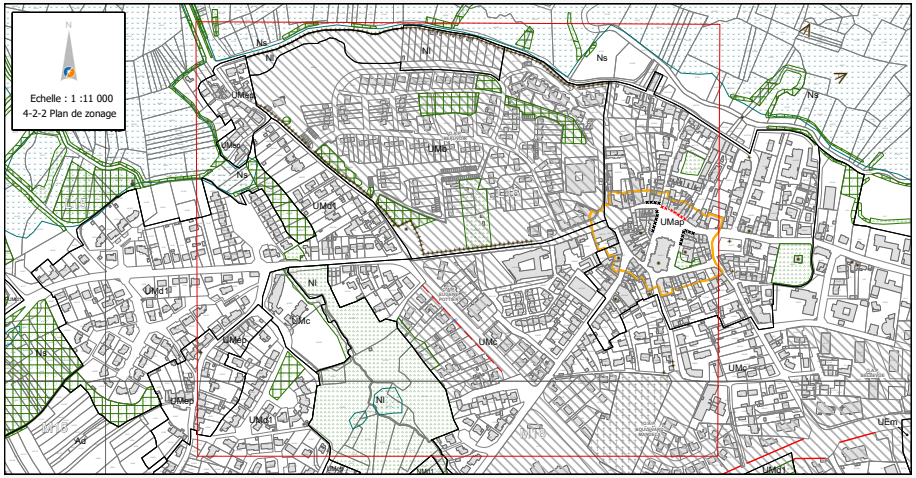
Le périmètre s'agrandit au sud pour intégrer le tissu situé à l'angle de la rue Eugène Pottier, de la rue de Beaulieu et du chemin du Puits d'Argent ;

- **préciser le schéma et le texte pour ajuster les principes d'aménagement au contexte urbain et intégrer les éléments de l'étude ;**
- **faire évoluer le zonage de UMc vers UMd1 pour préserver le tissu pavillonnaire à l'ouest de la rue Eugène Pottier ;**
- **faire évoluer le plan des hauteurs pour être cohérent avec les évolutions de zonage ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

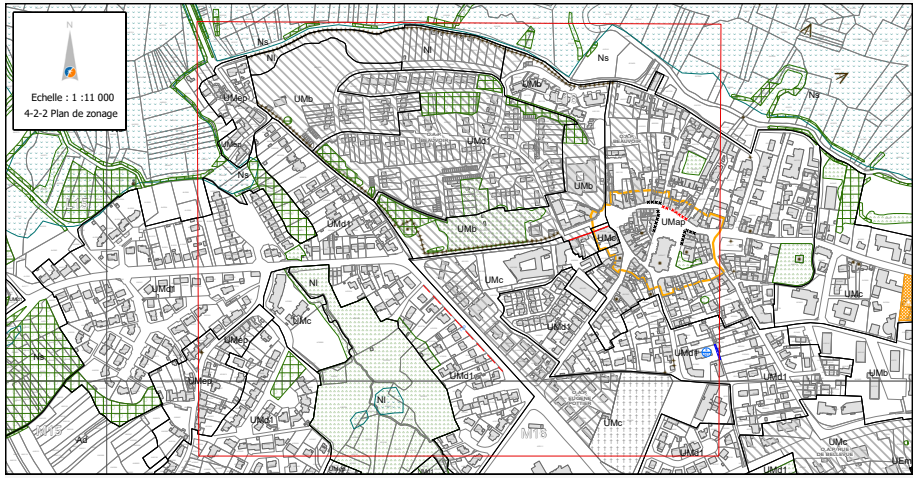
Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L16 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

BOUGUENAIS

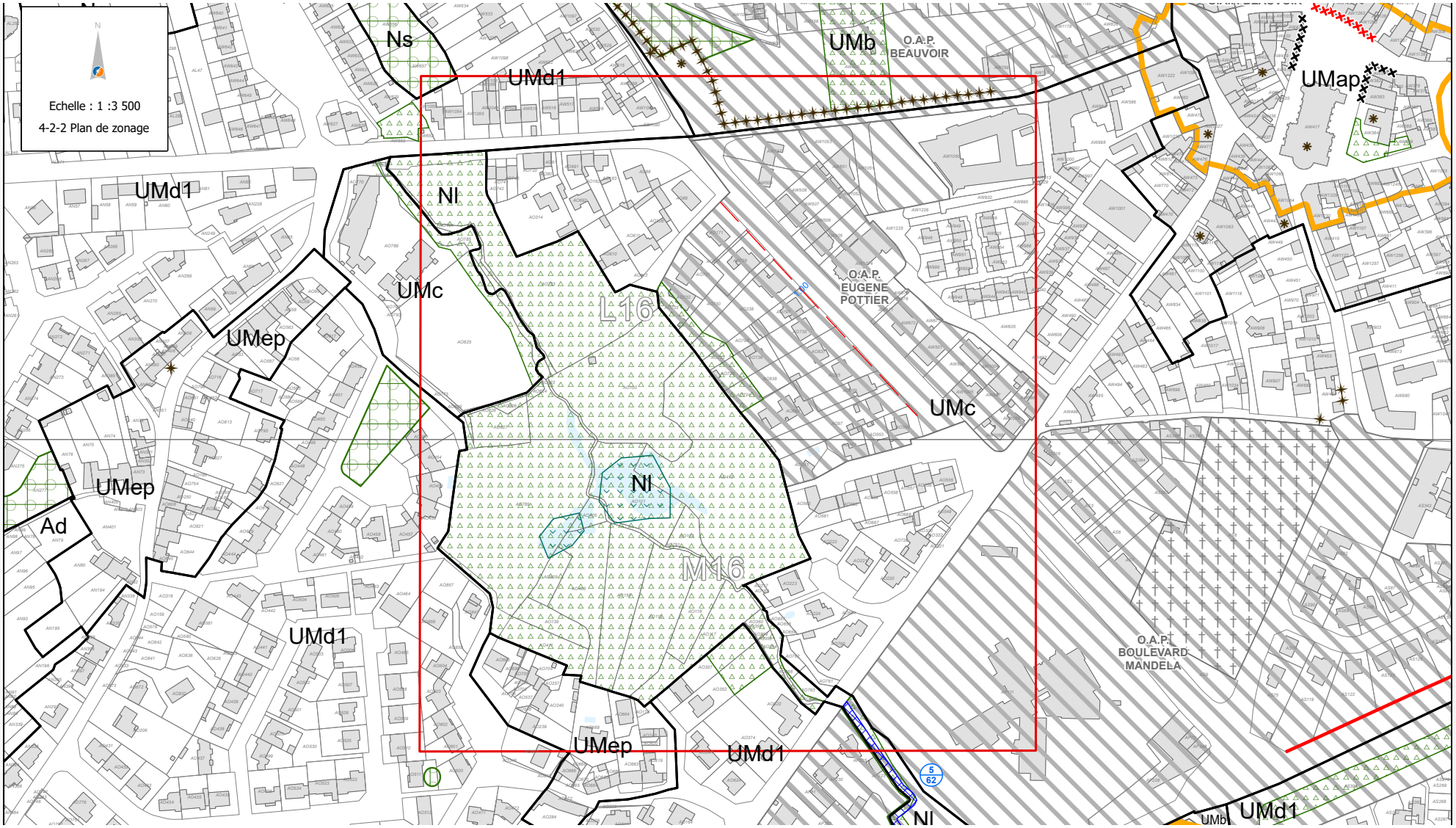
AVANT



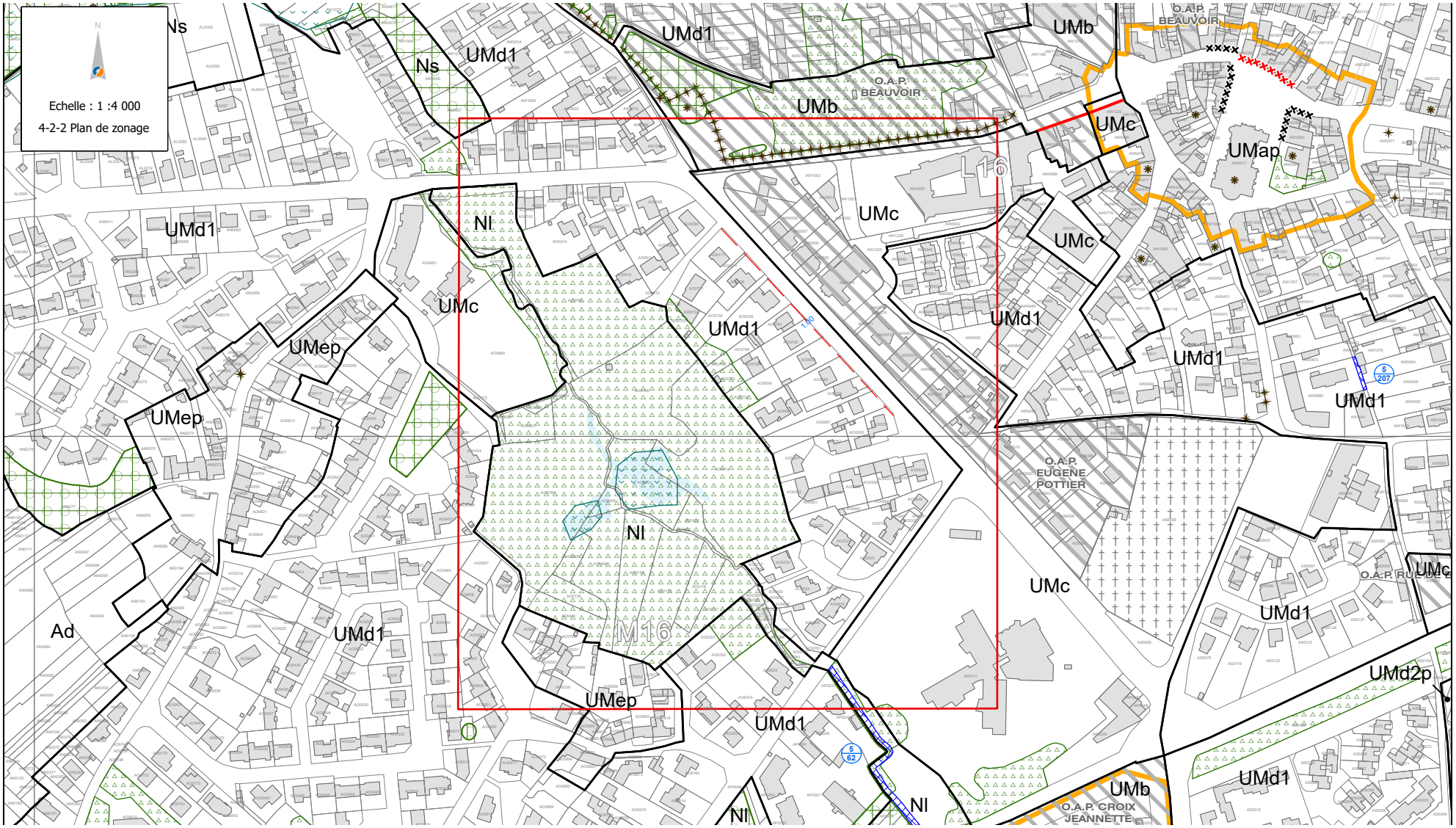
APRÈS



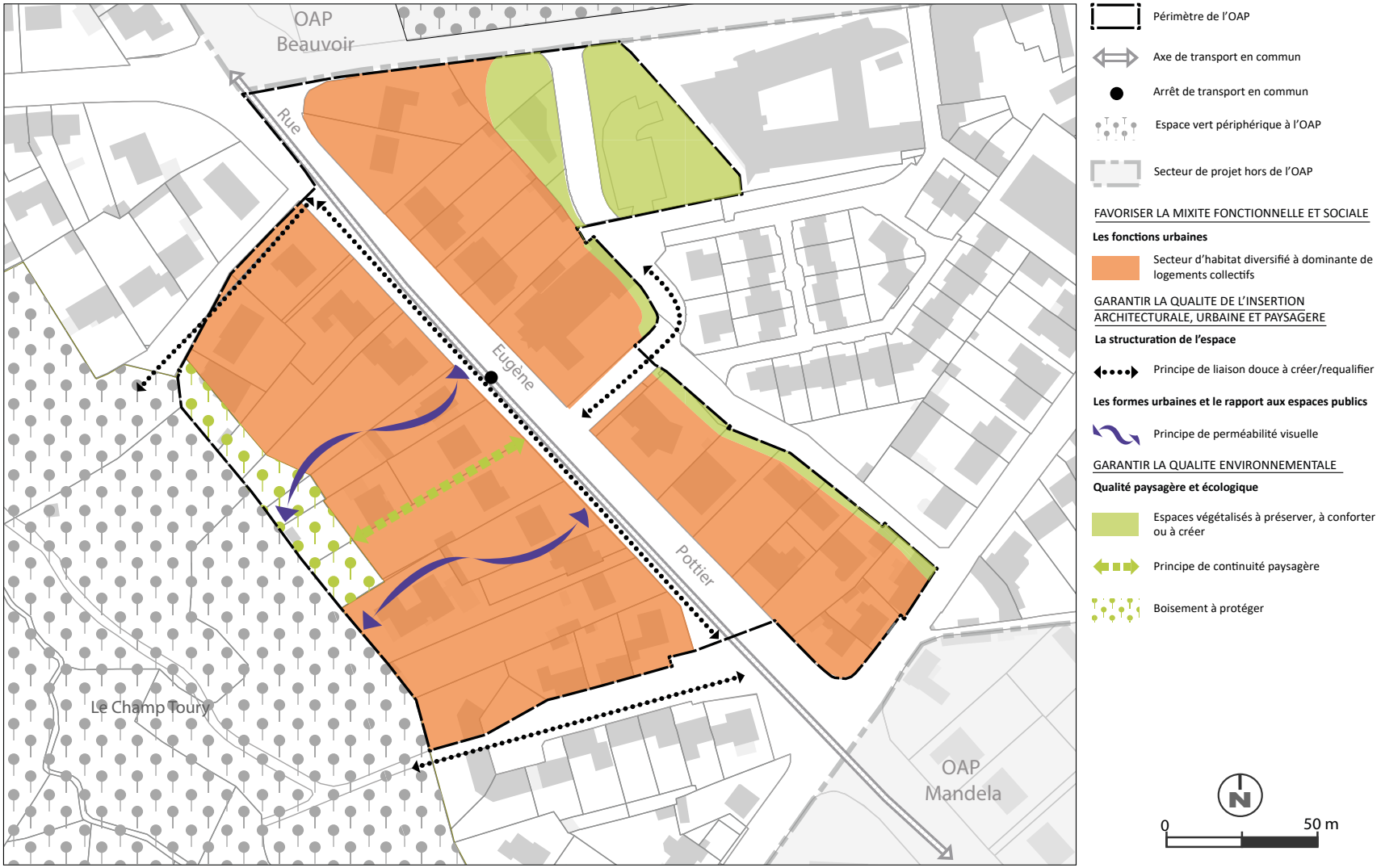
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
UMd1
UMb
O.A.P. BEAUVOIR
UMap
UMd1
Nl
UMc
O.A.P. EUGENE POTTIER
L16
UMep
UMc
UMep
Nl
Ad
M16
UMd1
O.A.P. BOULEVARD MANDELA
UMep
UMd1
5
62
Nl
UMb
UMd1

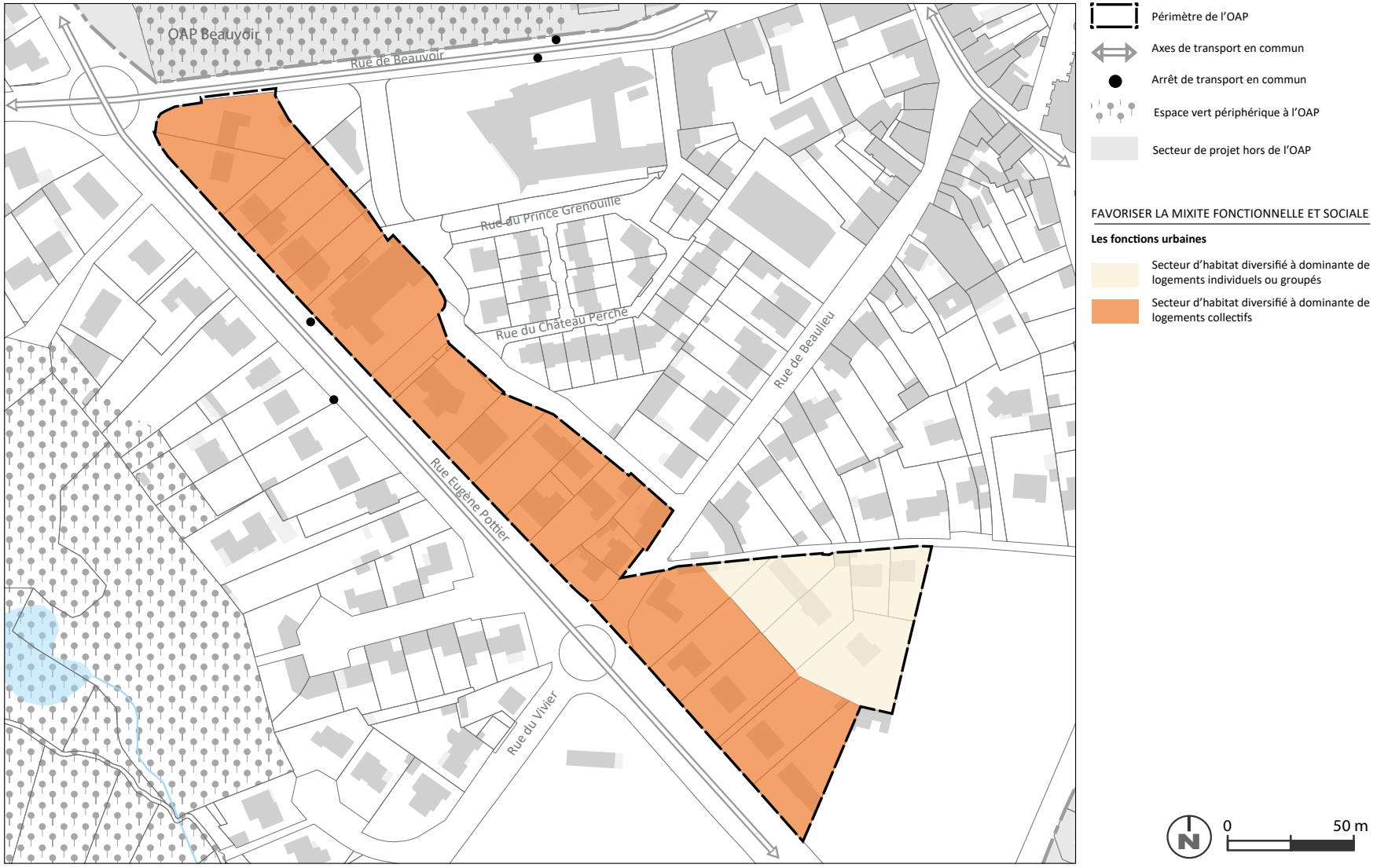
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
UMd1
UMb
O.A.P. BEAUVOIR
UMc
UMap
L16
Nl
UMep
Ad
M16
O.A.P. EUGENE POTTIER
UMd2p
O.A.P. CROIX JEANNETTE

AVANT


OAP
Beauvoir
Rue
Eugène
Pottier
Le Champ Toury
OAP
Mandela
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
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
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Boisement à protéger
N
0
50 m

APRÈS


OAP Beauvoir
Rue de Beauvoir
Rue du Prince Grenouille
Rue du Château Perché
Rue de Beaulieu
Rue Eugène Pottier
Rue du Vivier
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur de projet hors 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
N
0
50 m

8. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LES COTEAUX”



Ajustement de l'OAP “Les Coteaux”

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d’Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d’aménagement à savoir conforter et renforcer l’armature verte et conforter l’armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain, tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d’habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l’armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner l'enveloppe urbaine et l’extension notamment dans les hameaux.

Justifications des évolutions apportées

A ce titre, l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « des Coteaux », située le long de la rue des Coteaux, a été réduite pour ne conserver que la partie sud correspondant à un complément d’urbanisation au sein d’un secteur pavillonnaire et desservie par une voie.

La partie nord donnant sur les espaces naturels des Coteaux est supprimée compte tenu de l’impossibilité de réaliser une opération d’aménagement d’ensemble sur ce secteur.

La programmation est revue suite au nouveau périmètre.

Les modifications apportées

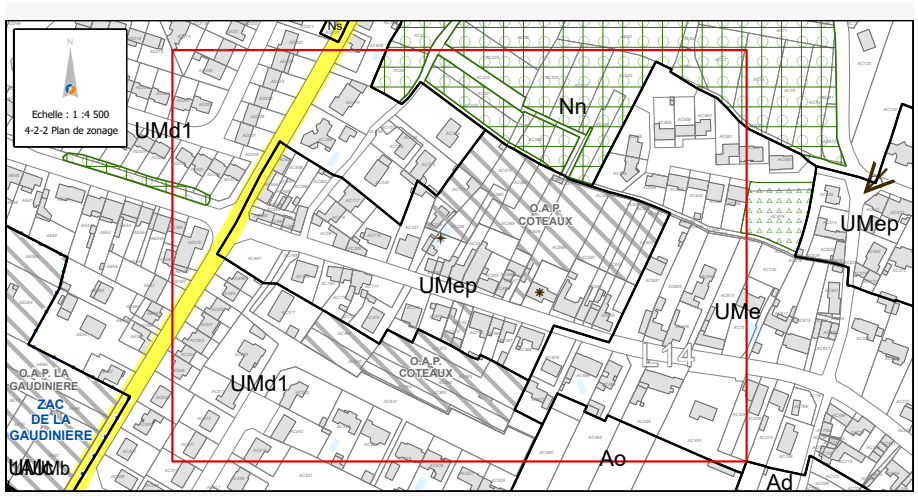
Il est proposé de :

- **réduire l’OAP sectorielle des Coteaux, sur la partie nord.**
- **mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

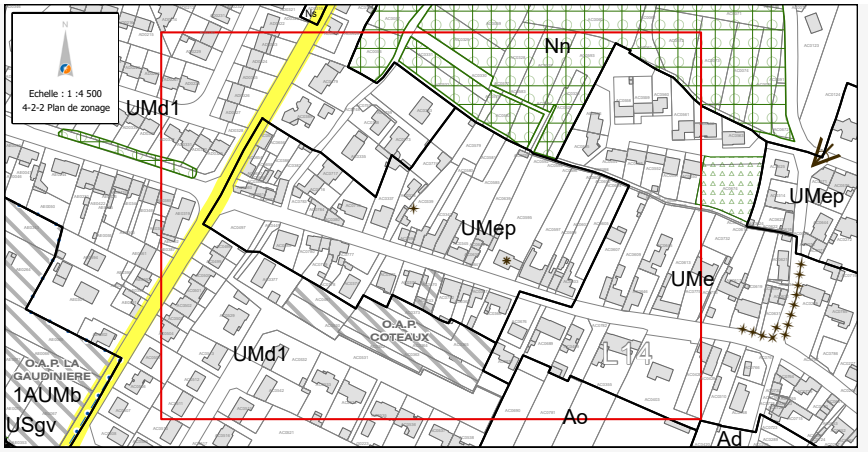
Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

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

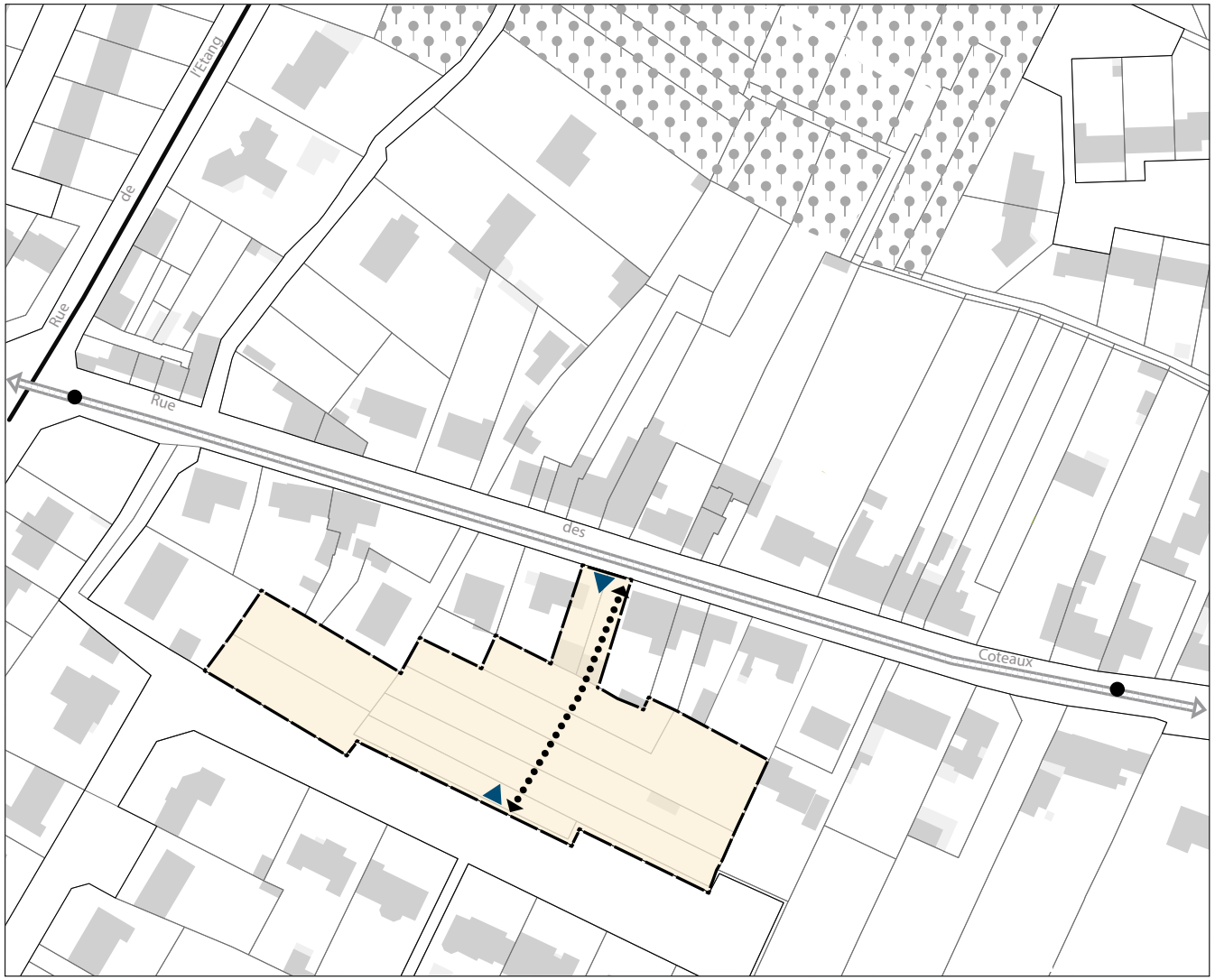
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 40 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 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

N

0 40 m

9. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “NEUSTRIE BASTILLE”



Ajustement de l'OAP Neustrie Bastille

Au regard des multiples enjeux du secteur, une étude urbaine et de programmation a été engagée afin d’affirmer les objectifs réglementaires et aboutir à une vision globale organisationnelle et programmatique, tant d’un point de vue du développement économique que de l’organisation urbaine.

Il s’agit de repositionner ce secteur dans la dynamique économique du sud ouest, en lien avec le quartier aéroportuaire (accueil d'activités tertiaires) ou le tissu économique de proximité (activités artisanales productives).

Les caractéristiques du site

Le secteur de la Neustrie Bastille, situé à proximité de la centralité des Couëts, présente de nombreuses fonctions urbaines : une zone artisanale, la présence d’équipements : P+R de Neustrie, les équipements sportifs, le collège etc...

Les objectifs d'aménagement

Le site de la Neustrie Bastille est stratégique pour le développement urbain des Couëts compte tenu de sa situation intra-périphérique. L’urbanisation de ce site permettra d’affirmer et requalifier l’entrée de ville des Couëts.

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

Justifications des évolutions apportées

Depuis des études opérationnelles ont été engagées pour amorcer l’aménagement de ce secteur. Il a été constaté que la programmation en m² de surface de plancher issue de l’étude urbaine n’avait pas été correctement intégrée.

Des adaptations du schéma sont réalisées pour prendre en compte les espaces verts inconstructibles au niveau du giratoire au sud et des espaces naturels à protéger au nord.

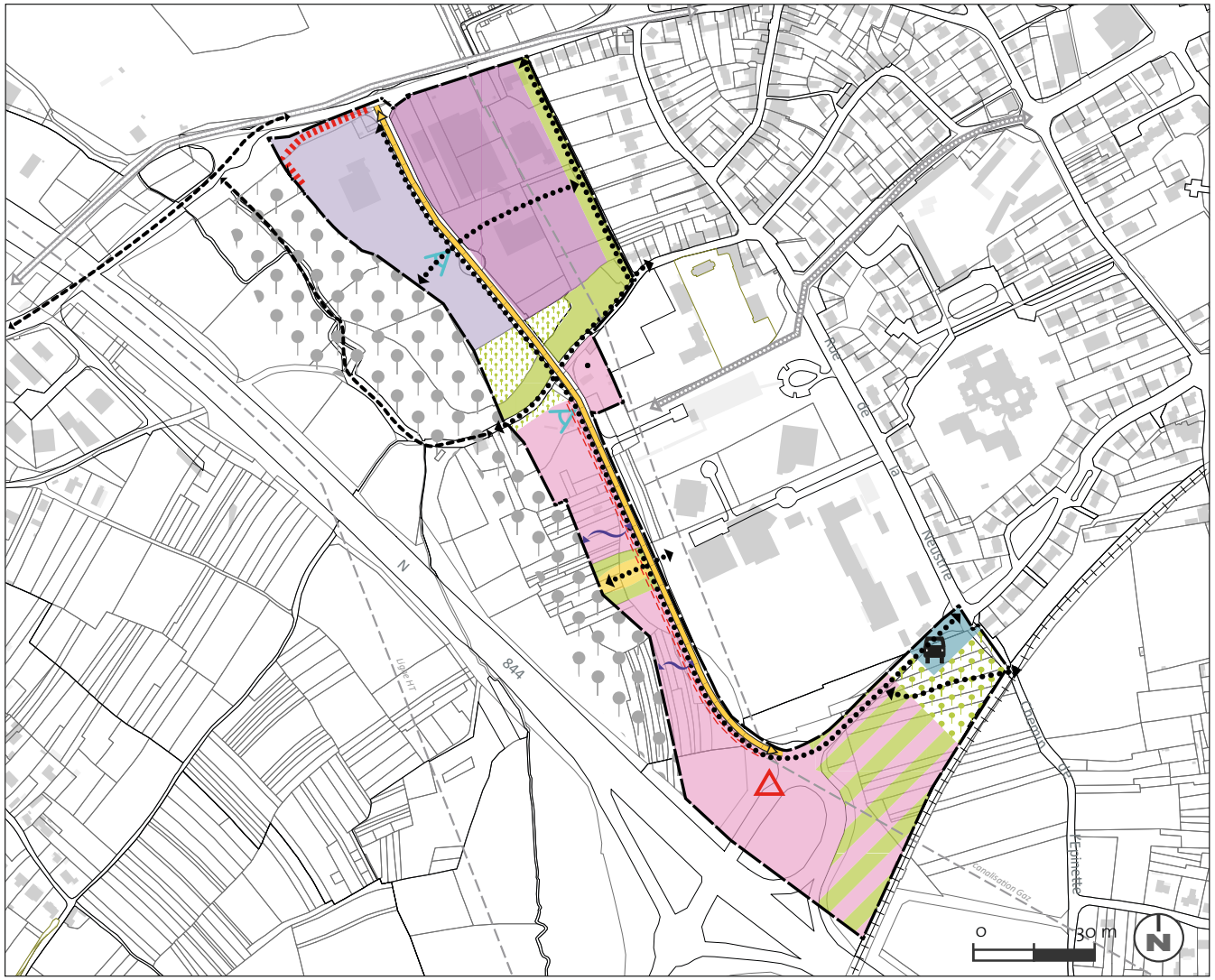
De plus, la Ville de Bouguenais a un projet d’aménagement d’un équipement public pour un Terrain d’Insertion Temporaire pour contribuer à la lutte contre la résorption des bidonvilles.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

- **revoir la programmation à 32 000 m² de surface de plancher ;**
- **préciser dans le texte la volonté de favoriser l’implantation d’industrie légère;**
- **prendre en compte le site dédié à l’aménagement de l’équipement public et son accès ;**
- **ajuster la localisation de l’ambition d’un signal urbain en entrée de ville (symbole « hauteur et émergence » au sein de l’OAP).**

AVANT



Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Espace vert périphérique à l'OAP
Liaisons douces existantes
Servitudes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante tertiaire
Secteur à dominante activités artisanales
Secteur à dominante tertiaire au sein d'un espace vert
Secteur à dominante économique diversifié
Secteur à vocation d'équipement

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Voirie à requalifier
Principe de perméabilité visuelle
Hauteur et émergence
Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

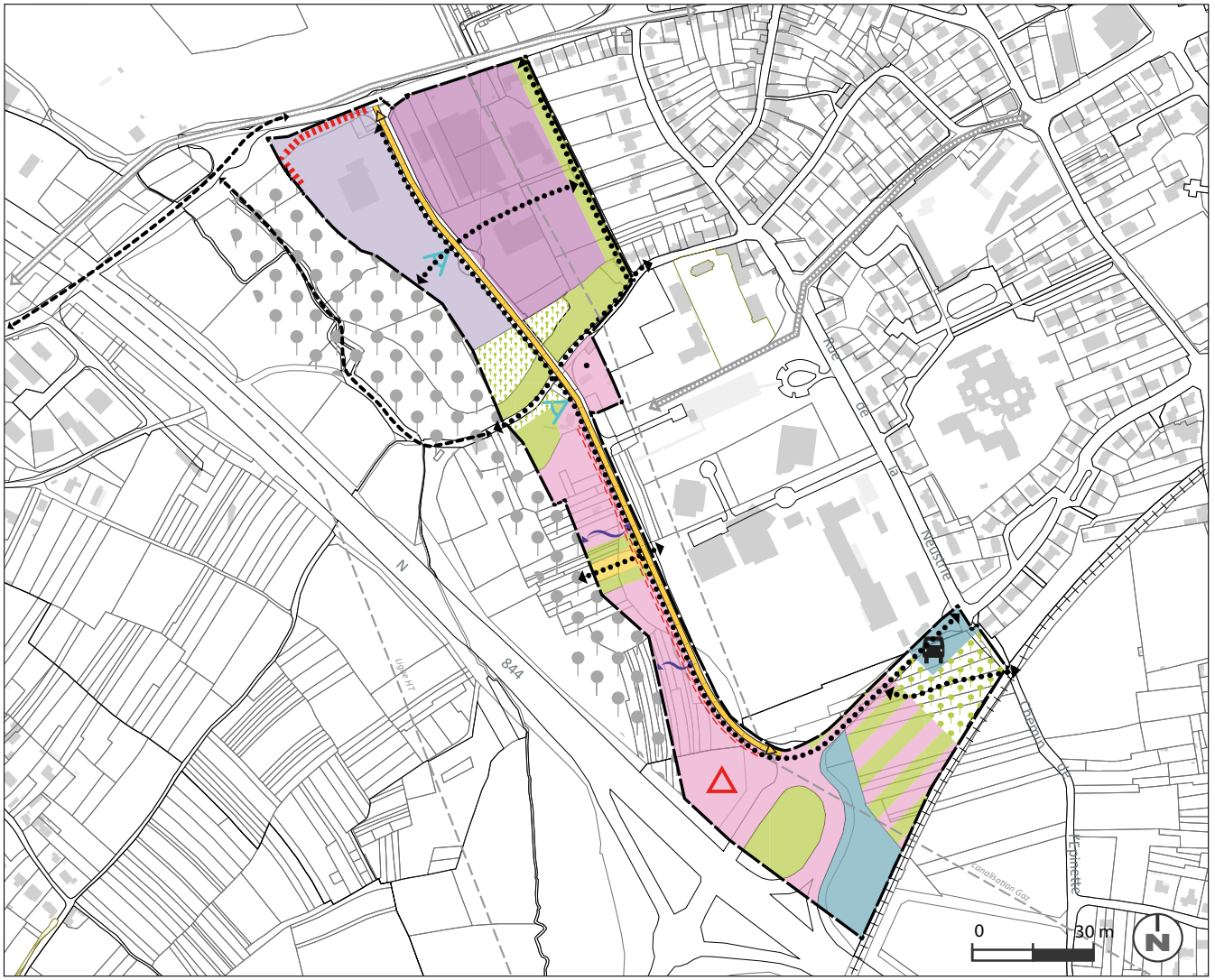
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Séquencement des façades
Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

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

APRÈS



Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Espace vert périphérique à l'OAP
Liaisons douces existantes
Servitudes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante tertiaire
Secteur à dominante activités artisanales
Secteur à dominante tertiaire au sein d'un espace vert
Secteur à dominante économique diversifié
Secteur à vocation d'équipement

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Voirie à requalifier
Principe de perméabilité visuelle
Hauteur et émergence
Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Séquencement des façades

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

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

10. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “MERMOZ SUD”



Ajustement de l'OAP Jean Mermoz renommée “Mermoz Sud”, évolution du plan de hauteurs-épannelage

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d’Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d’aménagement à savoir conforter et renforcer l’armature verte et conforter l’armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La centralité des Couëts est concernée partiellement par le PEB de l’aéroport Nantes Atlantique. En effet, son tissu historique ainsi que quelques extensions sont impactées par les servitudes du PEB, contraignant fortement le renouvellement urbain ainsi que la densification. Cependant, des quartiers pavillonnaires situés en limite peuvent accueillir une densification urbaine. Par exemple, le site nommé « Jean Mermoz » situé au sud de la voie ferrée, à proximité de la centralité des Couëts, de la ligne de tramway 3, de la Vallée de la Jaguère et d’un tissu pavillonnaire lâche, a fait l’objet d’opérations de densification en renouvellement urbain.

Ainsi, il est proposé de traduire les résultats de l’étude de stratégie territoriale qui nécessitent plusieurs évolutions des outils, notamment, le plan de zonage, le plan des hauteurs des constructions, les outils de protection et le périmètre de l’orientation d’aménagement et de programmation sectorielle « Mermoz ».

Justifications des évolutions apportées

L’OAP sectorielle Jean Mermoz est définie de part et d’autre de la rue du même nom. Ce périmètre d’OAP sectorielle a pour objectif d’accompagner le renouvellement urbain et préciser les intentions urbaines déclinées suite à des études urbaines pour garantir la qualité urbaine et paysagère dans un tissu urbain en mutation.

Depuis l’approbation du PLUm, certaines parcelles bâties rue Jean Mermoz ont fait l’objet de densification. Dans le cadre des échanges avec la Ville et/ou suite à des analyses urbaines, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains qualitatifs en renouvellement urbain aux abords des axes structurants et/ou en diffus. Il s’agit d’accompagner la mutation de ce secteur en préservant la Jaguère.

Les caractéristiques du site

Situé au sud des Couëts et de la ligne de tramway 3, ce site est composé d’un habitat pavillonnaire lâche, à proximité de la Vallée de la Jaguère.

Les objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à se renouveler compte tenu de sa proximité à la centralité des Couëts et sa desserte en transports en commun structurants. Il est donc proposé d’accompagner l’urbanisation dans une logique d’optimisation des emprises foncières et pour garantir son insertion dans le quartier.

Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux habitants en offrant de nouveaux logements aux typologies diverses dans un cadre paysager qualitatif avec notamment la présence de la vallée de la Jaguère.

Dans le cadre de l'étude de stratégie territoriale, l'ambition de conforter l'armature verte a permis de revoir l'épaisseur des zones constructibles aux abords de la Jaguère afin de préserver/protéger ce corridor écologique de la trame verte et bleue. Ainsi, les capacités de développement urbain aux abords du ruisseaux sont réduites.

La partie rive ouest a vocation à se densifier de manière raisonnée compte tenu de l'abandon du projet d'urbanisation du secteur des Guenêts.

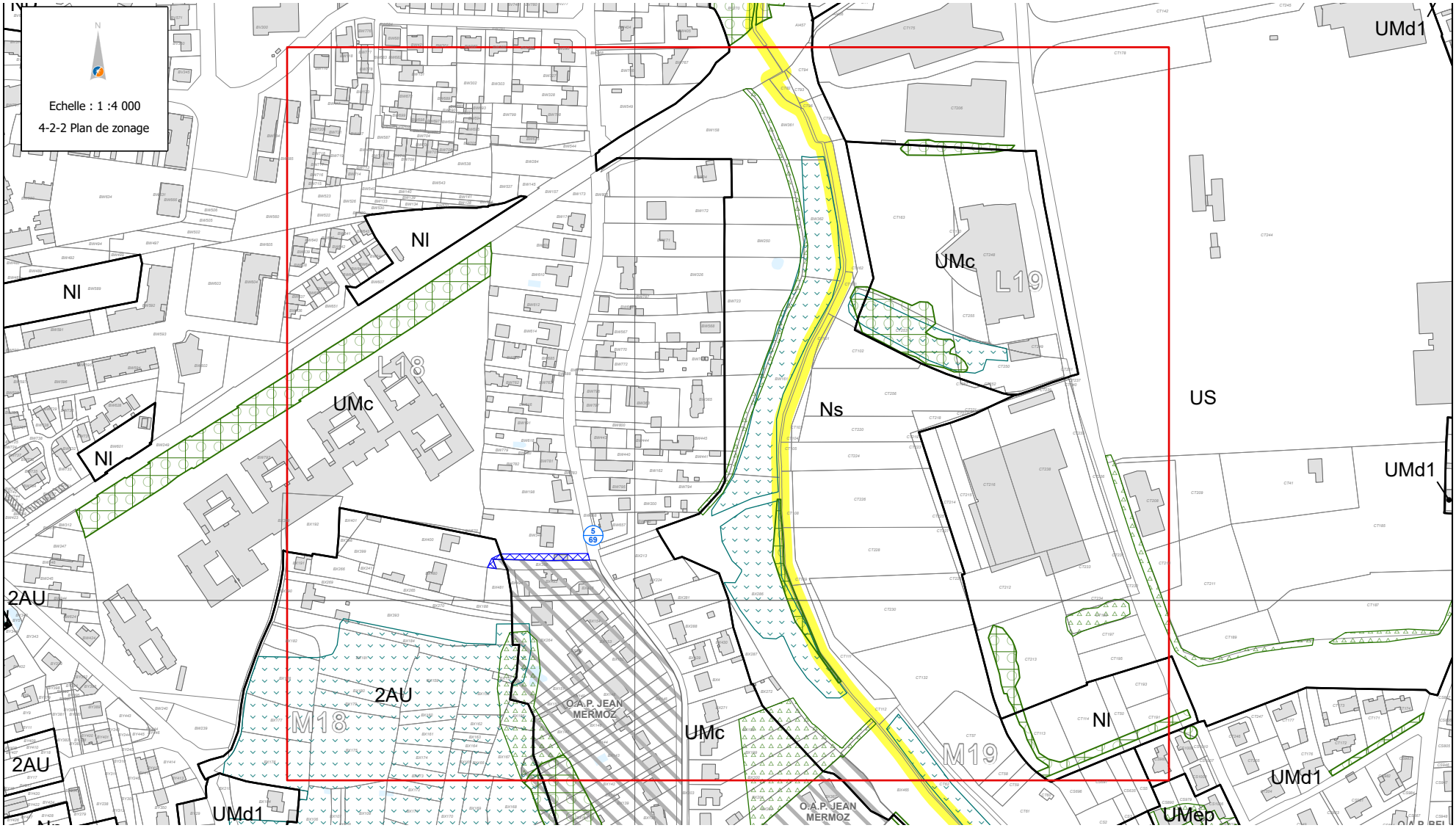
Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

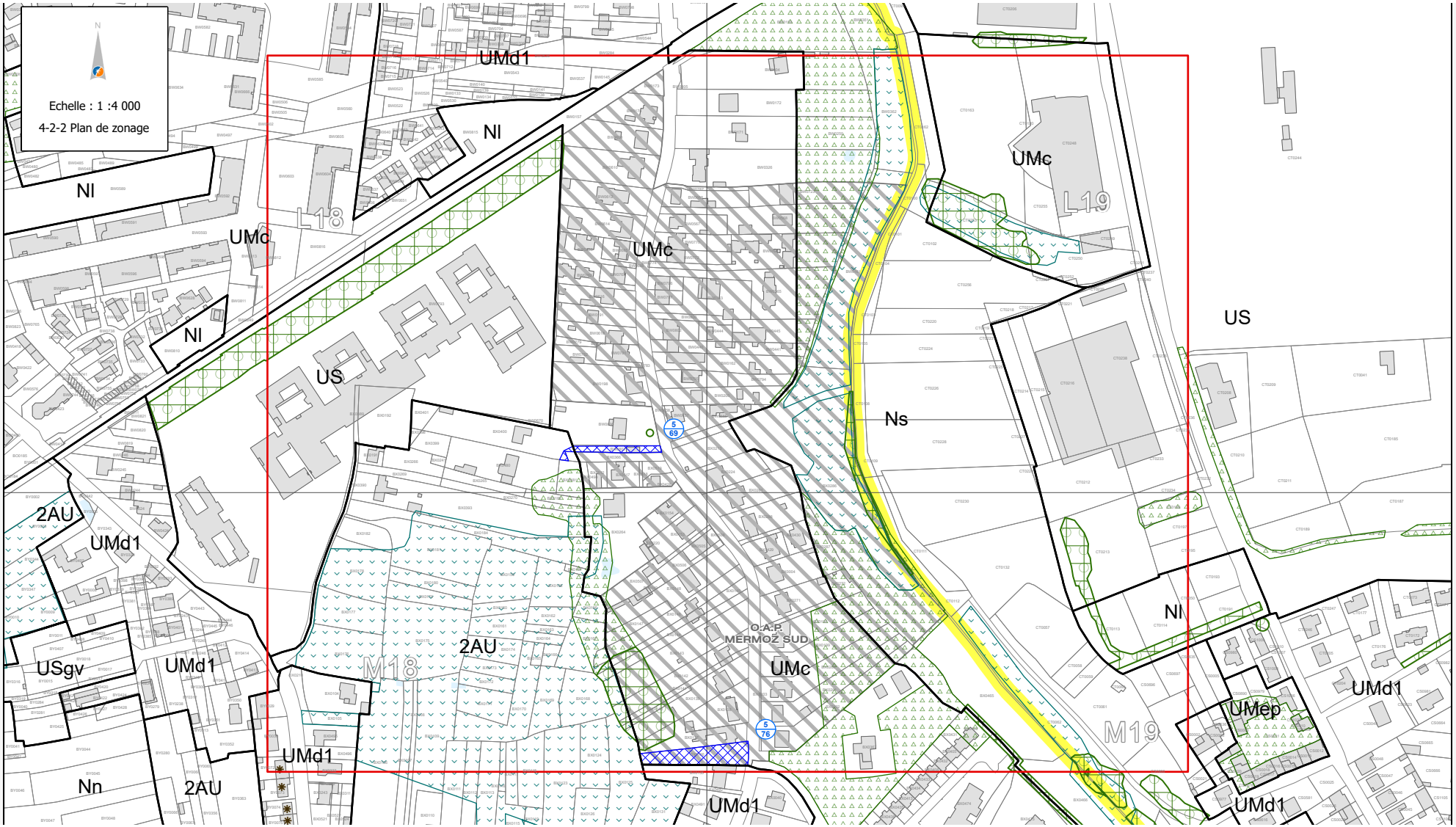
- **ajuster le périmètre de l'OAP sectorielle Jean Mermoz,**
- **préciser le schéma et le texte pour ajuster les principes d'aménagement au contexte urbain et intégrer les éléments de l'étude;**
- **réduire la hauteur à R+1+couronnement sur le secteur UMc, situé au sud de la voie ferrée et à l'ouest de la rue Jean Mermoz ;**
- **créer un Espace Paysager à Préserver (EPP) sur les parcelles BX287, BX286, BX272, BV674 ;**
- **créer un EPP le long du ruisseau de la Jaguère qui s'inscrit dans le corridor écologique;**
- **créer un EPP sur les parcelles plus au nord de la voie ferrée, en complément de l'EBC déjà existant, dont les parcelles BV265, BV267, BV234, BV266, BV271, BV268, BV264, BV269, BV272, BV233, BW767, BW405;BW361, BW362, afin de conforter les boisements existants, en lien avec la Jaguère**
- de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et la planche M19 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

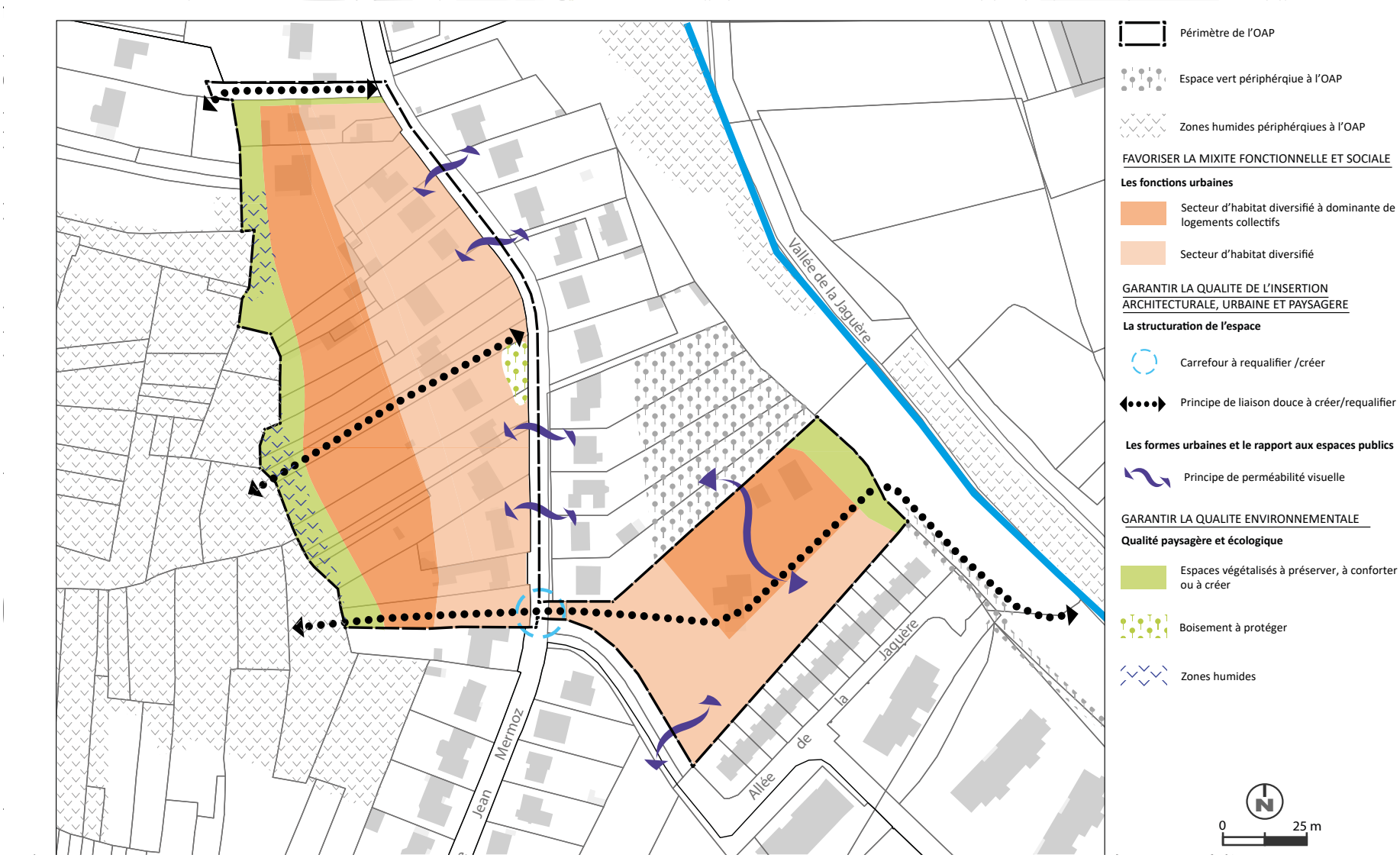
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
N
Nl
UMd1
UMc
L19
US
Ns
L18
2AU
M18
M19
O.A.P. JEAN MERMOZ
UMep

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Nl
L18
UMc
Nl
US
UMc
L19
UMc
US
Ns
2AU
UMd1
USgv
UMd1
M18
2AU
O.A.P.
MERMOZ SUD
UMc
Nl
UMd1
UMep
M19
UMd1
Nn
2AU
UMd1
UMd1

AVANT


Vallée de la Jaguère
Jean Mermoz
Allée de la Jaguère
Périmètre de l'OAP
Espace vert périphérqiue à l'OAP
Zones humides périphérqiues à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Carrefour à requalifier /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Zones humides
N
0
25 m

APRÈS



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

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Zones humides

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisements à protéger

Cône de vue à préserver

N 0 50 m

11. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “DURANDERIE”



Suppression de l'OAP La Duranderie, évolutions du plan de zonage, évolutions du plan de hauteurs-épannelage, suppression d'un emplacement réservé

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d’Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d’aménagement à savoir conforter et renforcer l’armature verte et conforter l’armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d’habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l’armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner l'enveloppe urbaine et l’extension notamment dans les hameaux.

Justifications des évolutions apportées

Concernant la Duranderie, il s’agissait d’un complément d’urbanisation qui s’étend en continuité urbaine des hameaux de La Mouchonnerie et de La Guérinière, en frange d’un espace boisé situé au sud.

Compte tenu de la dureté foncière et de la présence d’éléments naturels qualitatifs dans le site et de la volonté des élus de conforter la trame verte et bleue, ce projet est abandonné.

Les parties des parcelles inclues dans le tissu pavillonnaire et appartenant à l’enveloppe urbaine sont maintenues en zone urbaine au PLUm.

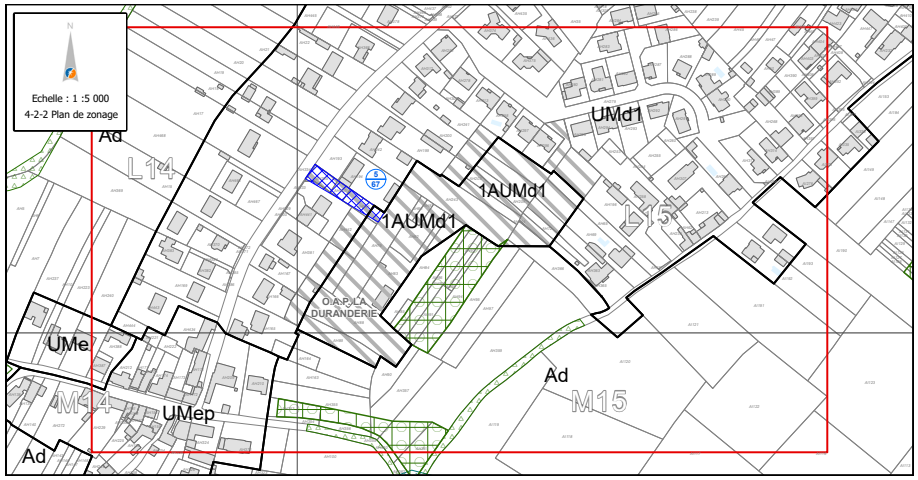
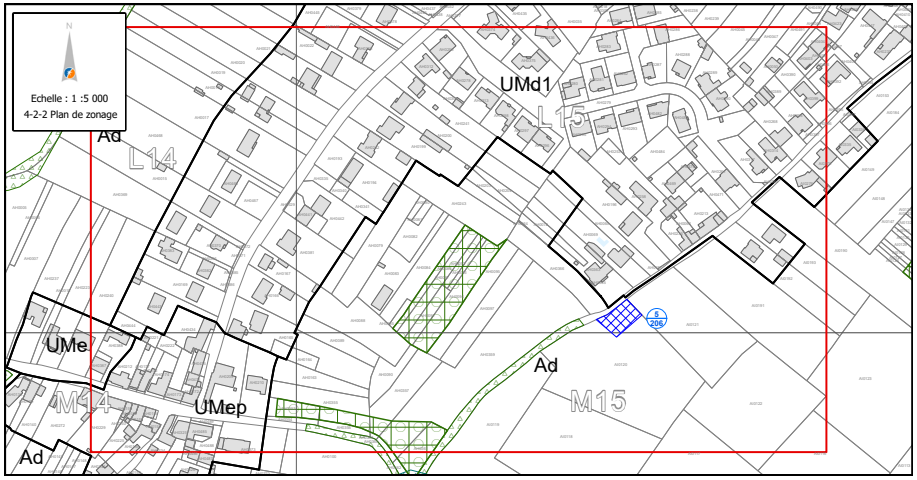
Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **supprimer l’OAP sectorielle de la Duranderie ;**
- **supprimer l’ER n°5-67 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie, rue de la Mouchonnerie ;**
- **faire évoluer le zonage des parcelles de 1AUMd1 en zone agricole (secteur Ad) correspondant au classement des espaces situées à proximité immédiate à l’exception des parcelles AH335, AH340 et AH341p, étant donné leur situation en dent creuse ;**
- **mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale ;**
- **mettre à jour le plan des hauteurs.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L15 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	

12. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “COMMUNE DE PARIS”



Suppression de l'OAP “Commune de Paris”

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations d’habitat et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs aux OAP sectorielles.

Caractéristiques du site

Situé en entrée de Ville, entre la rue de la Commune de Paris 1871 et l’avenue Caravelle, ce site est composé de l’ancienne pépinière et d’un tissu urbain lâche avec d’importants jardins.

Objectifs d’aménagement

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

Justifications des évolutions apportées

Cette OAP composée de 2 îlots a été majoritairement réalisée avec une opération d’habitat d’environ 50 logements neufs conforme à la programmation initiale de l’îlot A.

Le second îlot (8 logements) qui n’a pas été intégré au projet global ne peut être réalisé en raison d’une dureté foncière.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **supprimer l’OAP sectorielle « Commune de Paris ».** Le zonage du PLUm n’est pas modifié.
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

13. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “JEAN VALLÈS”



Suppression de l'OAP Jules Vallès

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Ce secteur est situé le long du périphérique, à la sortie immédiate de l’échangeur de la Porte de Retz, le long de la rue Jules Vallès. Ce secteur se découpe en 3 zones : la partie ouest considérée comme un délaissé, qui a vocation à s’urbaniser en limite de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge, la partie est occupée par une zone d’activités vieillissante située en entrée de ville et la partie centrale encadrée par la rue Jules Vallès actuellement non urbanisée.

Les objectifs d'aménagement

Ce secteur a vocation à être urbanisé afin d’accueillir une ou plusieurs entreprises tout en travaillant sur la qualité architecturale et urbaine des constructions pour valoriser l’entrée de Ville.

Justifications des évolutions apportées

L'opération d'aménagement a été réalisée conformément aux objectifs d'aménagement de l'OAP.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

- **supprimer l’OAP Jules Vallès à vocation économique.**

Le site est maintenu en zone UEm au PLUm.

14. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS - QUARTIER BOURG



Quartier Bourg

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement à savoir conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d'habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l'armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils de PLUm.

Justifications des évolutions apportées

Dans le bourg, en cohérence avec la volonté de conforter l'armature urbaine et s'appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les secteurs dans lesquels il est souhaité une intensification urbaine, notamment dans la continuité du bourg et le long des axes des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) structurants.

En contrepartie, il a été identifié les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire.

Ainsi, le plan de zonage évolue pour traduire les résultats de l'étude de stratégie territoriale.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

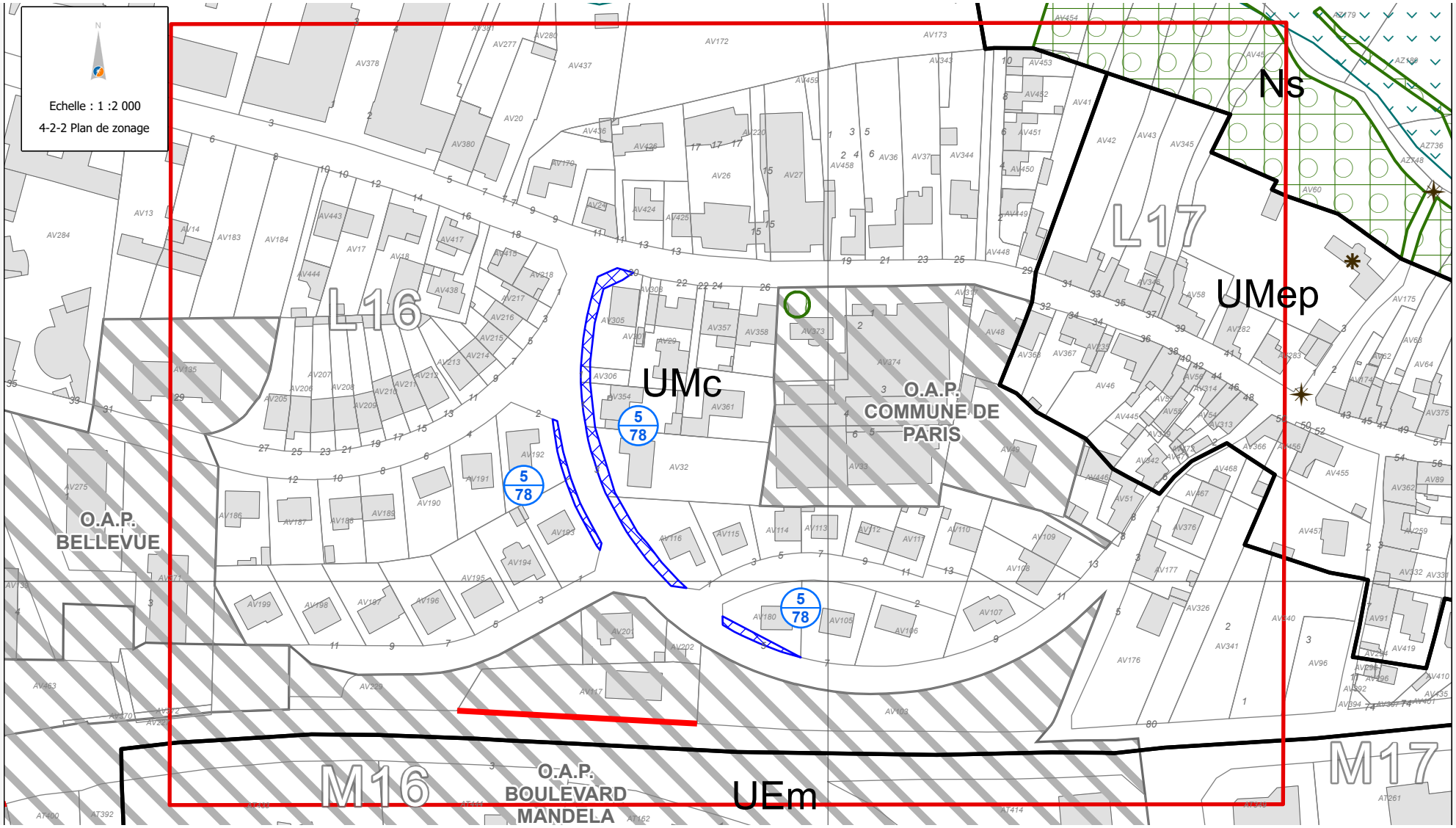
- **faire évoluer le zonage des parcelles initialement classées en UMc vers du UMd1 pour préserver le tissu pavillonnaire situé avenue de la Caravelle, rue Morvan Lebesque, une partie de l'avenue du Général de Gaulle puis avenue Neptune, de part et d'autre de la rue de Bellevue, du chemin de la Pierre Levée ;**

- **faire évoluer le plan des hauteurs pour être cohérent avec les évolutions de zonage ;**

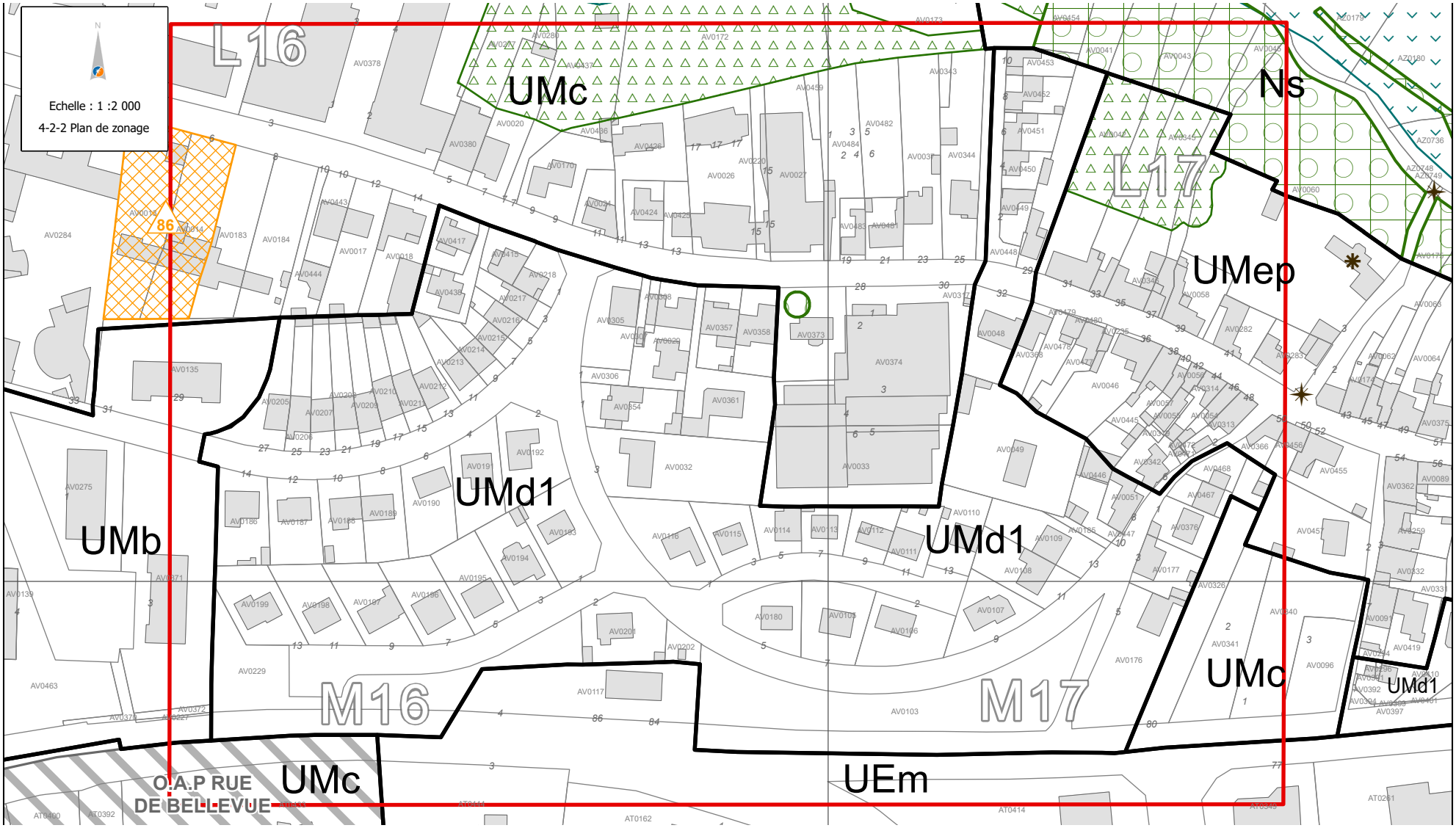
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4), ainsi que sur les planches L16/L17/M16/M17 du plan des hauteurs.

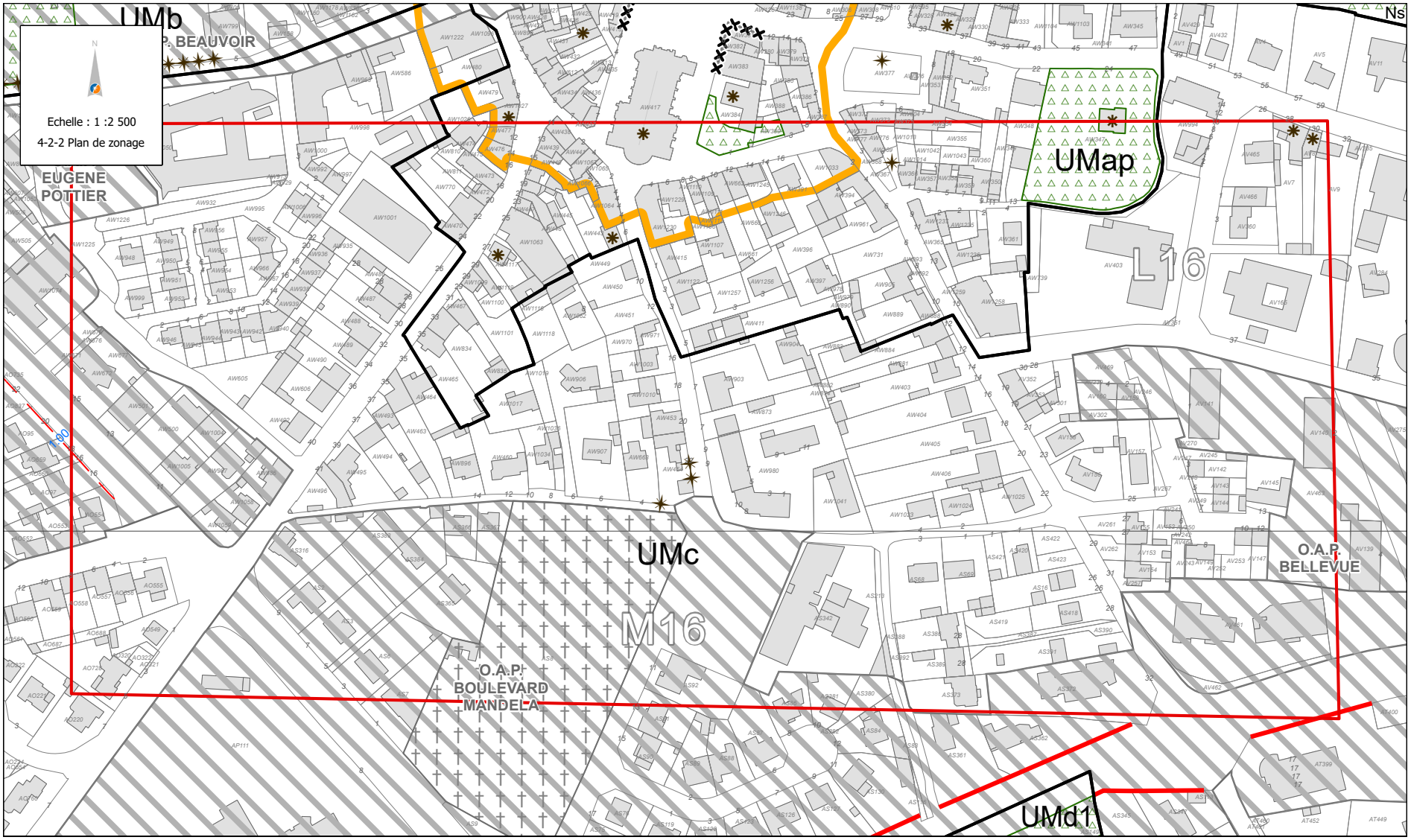
AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
L17
UMep
L16
UMc
O.A.P.
COMMUNE DE
PARIS
O.A.P.
BELLEVUE
M16
O.A.P.
BOULEVARD
MANDELA
UEm
M17
5
78

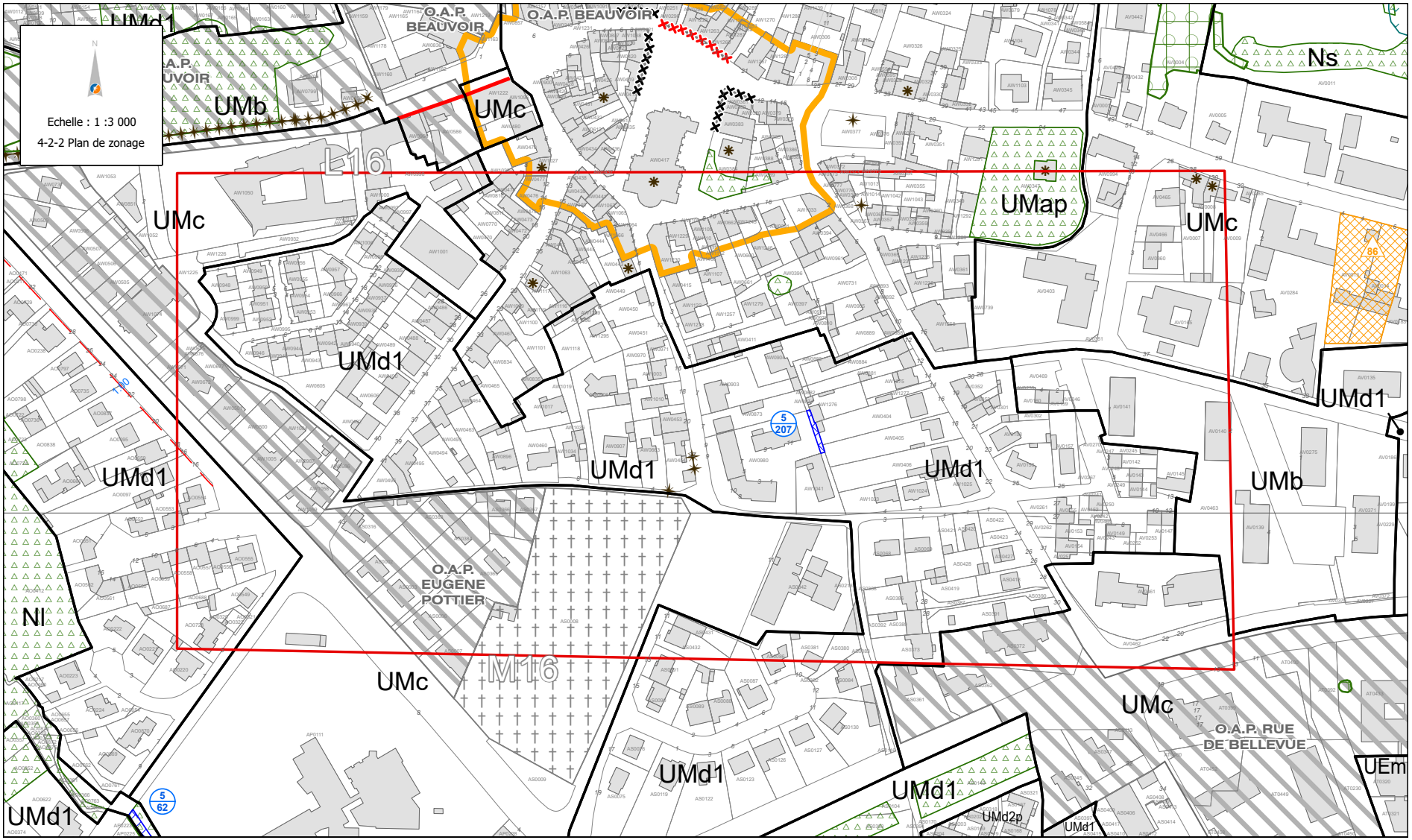
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
L16
UMc
Ns
L17
UMep
86
UMd1
UMb
UMd1
M16
M17
UMc
UMd1
O.A.P RUE DE BELLEVUE
UMc
UEm

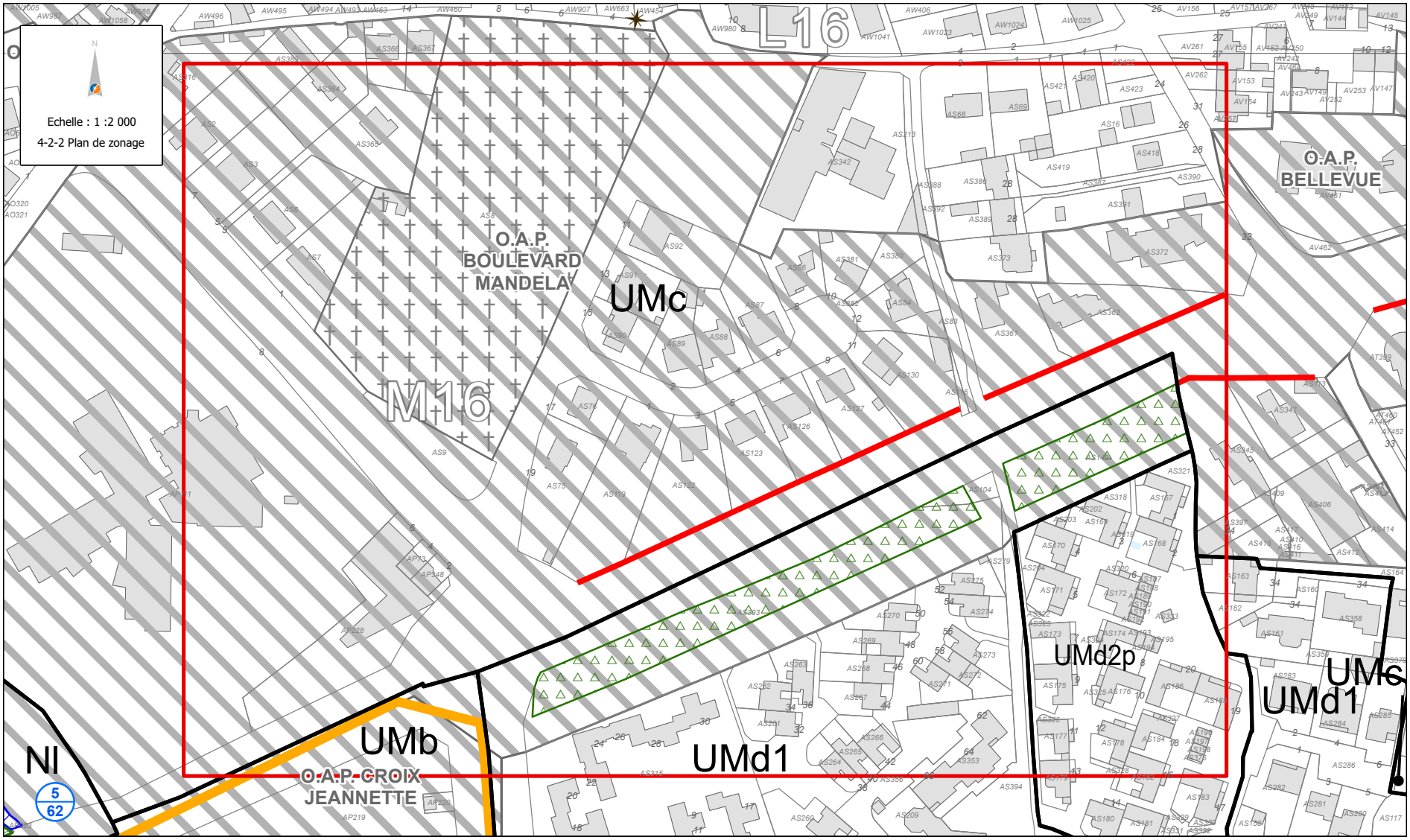
AVANT


UMb
BEAUVOIR
Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
EUGENE
POTTIER
UMap
L16
UMc
M16
O.A.P.
BOULEVARD
MANDELA
O.A.P.
BELLEVUE
UMd1
Ns

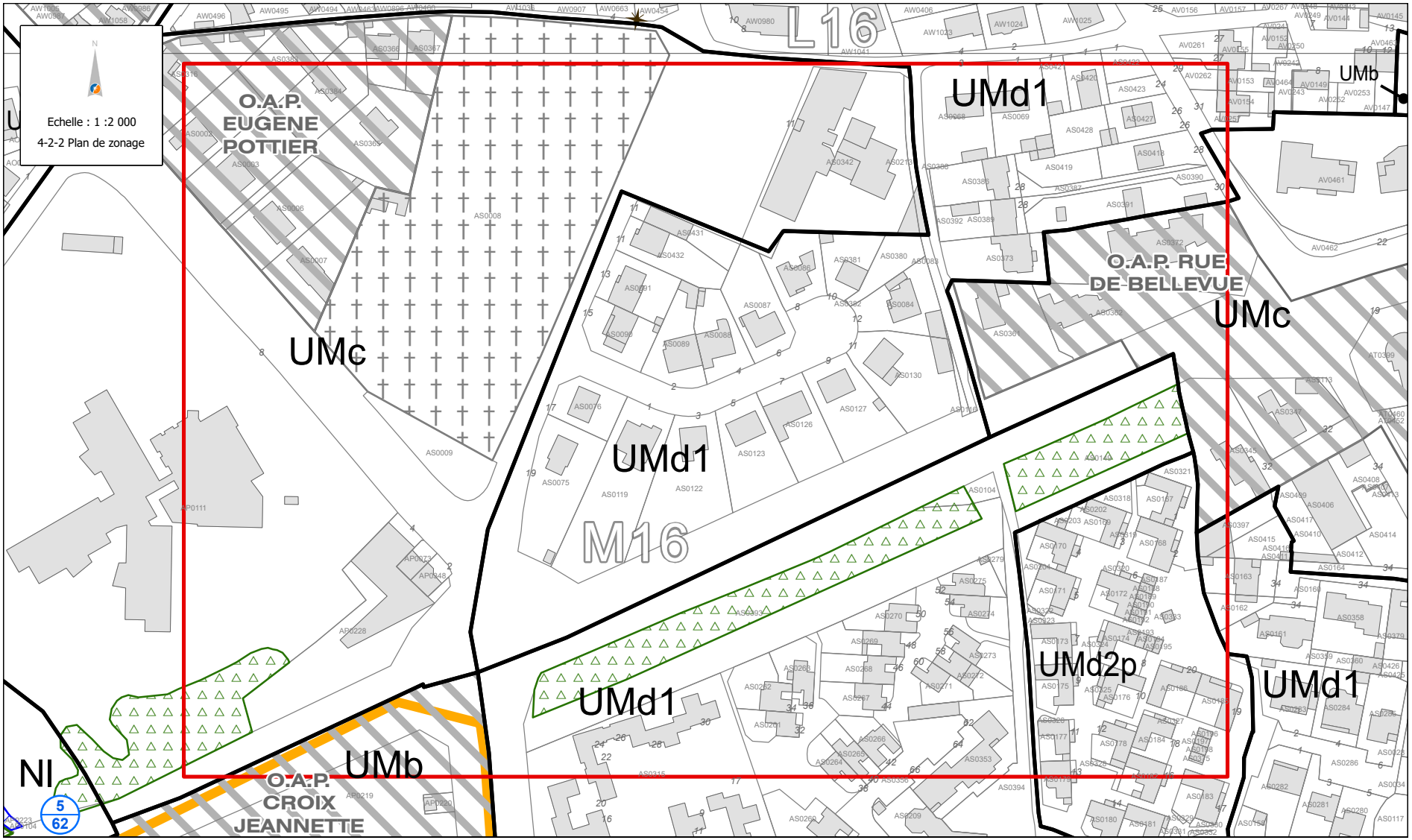
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. BEAUVOIR
O.A.P. BEAUVOIR
UMd1
UMb
UMc
L16
UMc
UMap
UMc
Ns
UMd1
UMd1
UMd1
UMd1
UMb
O.A.P. EUGÈNE POTTIER
Nl
M16
UMc
UMc
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
UEm
UMd1
UMd1
UMd2p
UMd1
UMd1

AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
L16
O.A.P.
BOULEVARD
MANDELA
M16
UMc
O.A.P.
BELLEVUE
UMd2p
UMd1
UMb
O.A.P. CROIX
JEANNETTE
UMd1
Nl
5
62

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. EUGÈNE POTTIER
UMc
UMd1
UMb
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
UMc
UMd1
M16
UMd1
UMd2p
UMd1
Nl
O.A.P. CROIX JEANNETTE
UMb
L16
5
62

15. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS - QUARTIER LES COUËTS



Quartier Les Coüets

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement à savoir conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d'habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité). Les réflexions menées sur le confortement de l'armature urbaine et le renforcement de la trame verte ont eu pour incidence de requestionner certains zonages et outils de PLUm.

Justifications des évolutions apportées

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

En cohérence avec la volonté de conforter l'armature urbaine et s'appuyer sur la centralité existante, une réflexion a été menée pour préciser les quartiers dans lesquels il est souhaité une préservation du tissu résidentiel pavillonnaire compte tenu de la présence des servitudes du PEB.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé de traduire les résultats de l'étude de stratégie territoriale dans le plan de zonage du PLUm.

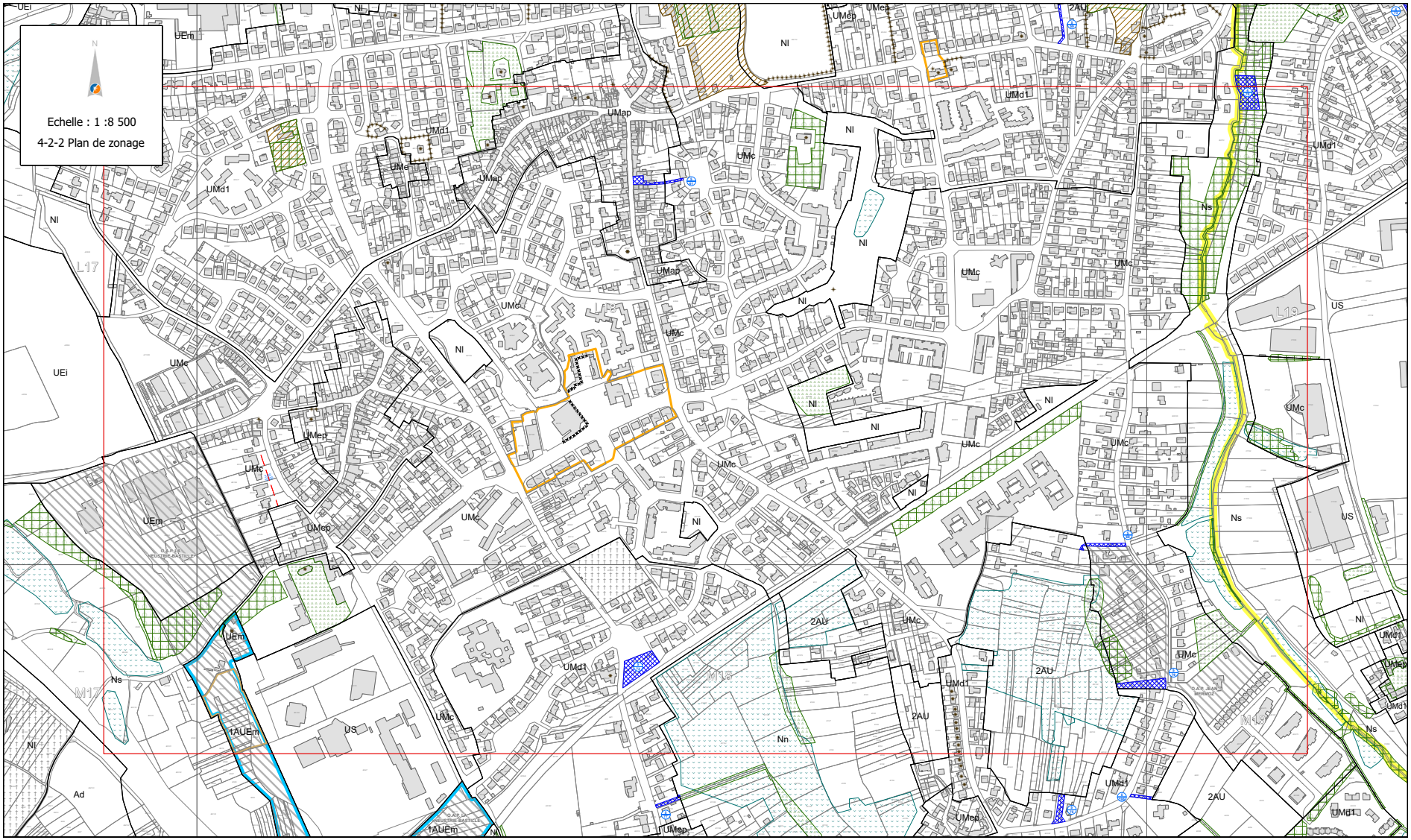
Les modifications apportées

Il est proposé de:

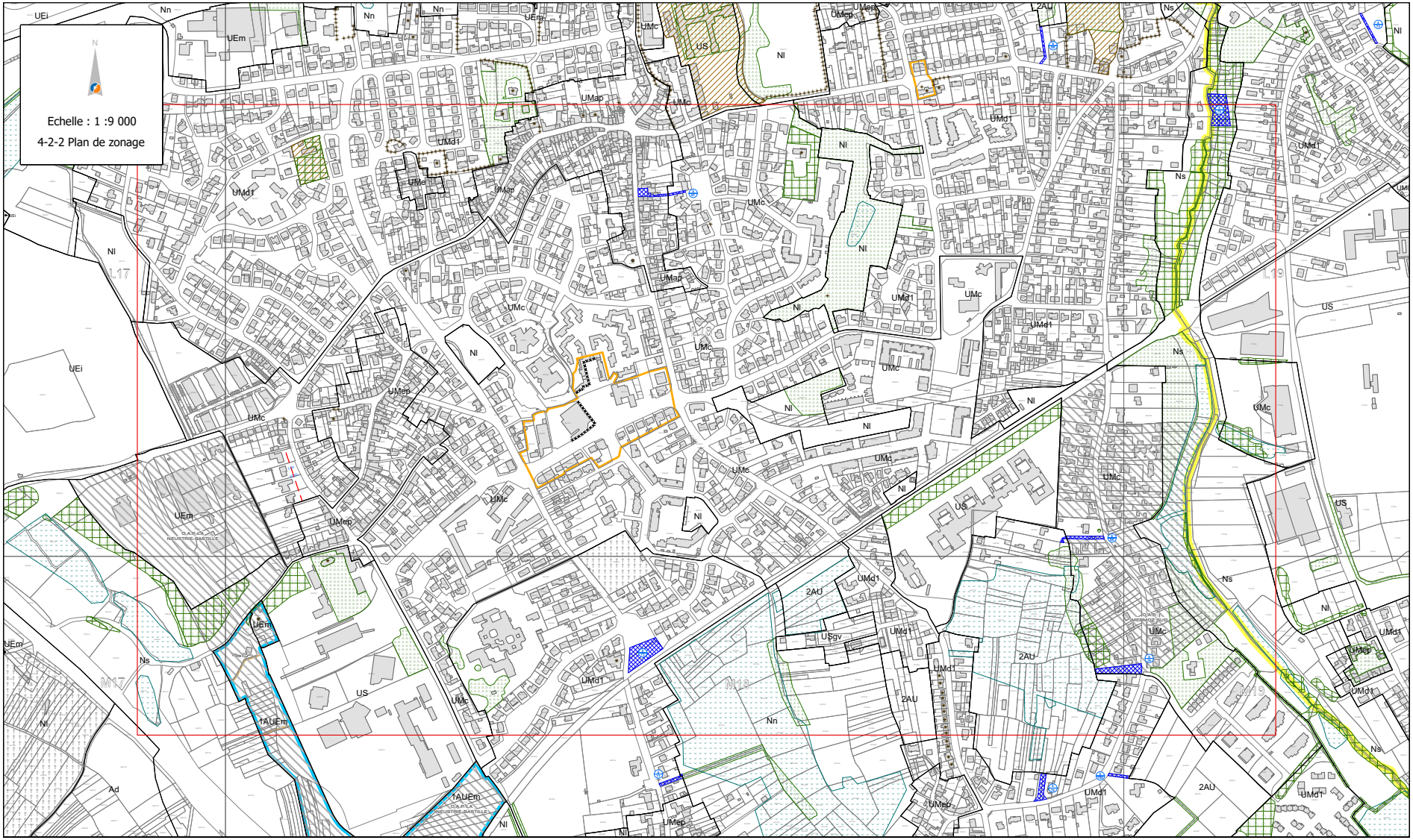
- **faire évoluer le zonage de UMc vers UMd1 pour le tissu pavillonnaire situé au nord de la voie ferrée, rue des Pontreaux, rue de la Paix, rue Louise Michel, allée Adrienne Bolland ;**
- **faire évoluer le plan des hauteurs pour être cohérent avec les évolutions de zonage ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L18/L19/ M18/M19 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

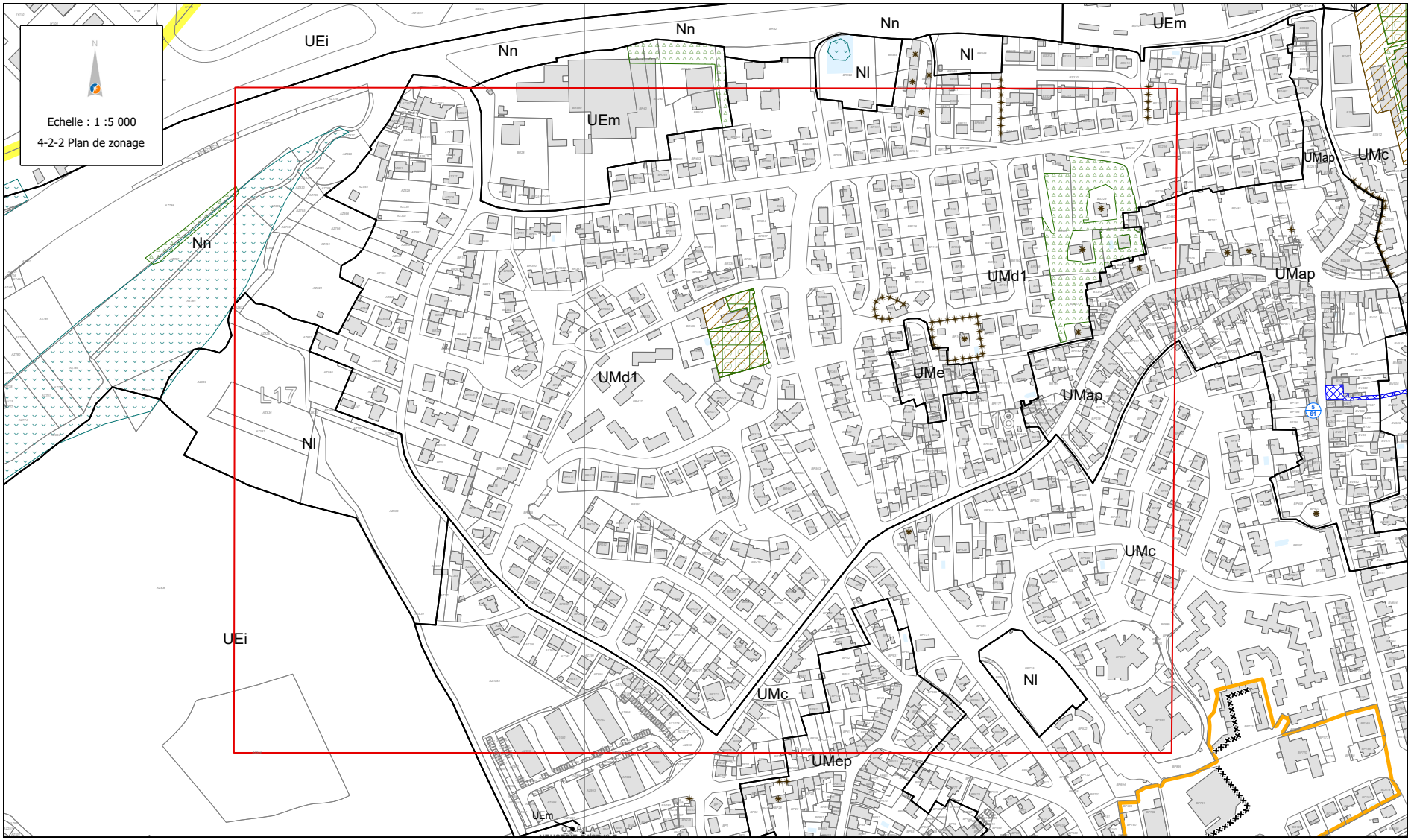
AVANT


Echelle : 1 :8 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEm
Nl
UMep
UMd1
UMc
Ns
US
2AU
Nn
Ad
1AUEm
L17
L19
M17
M18
M19

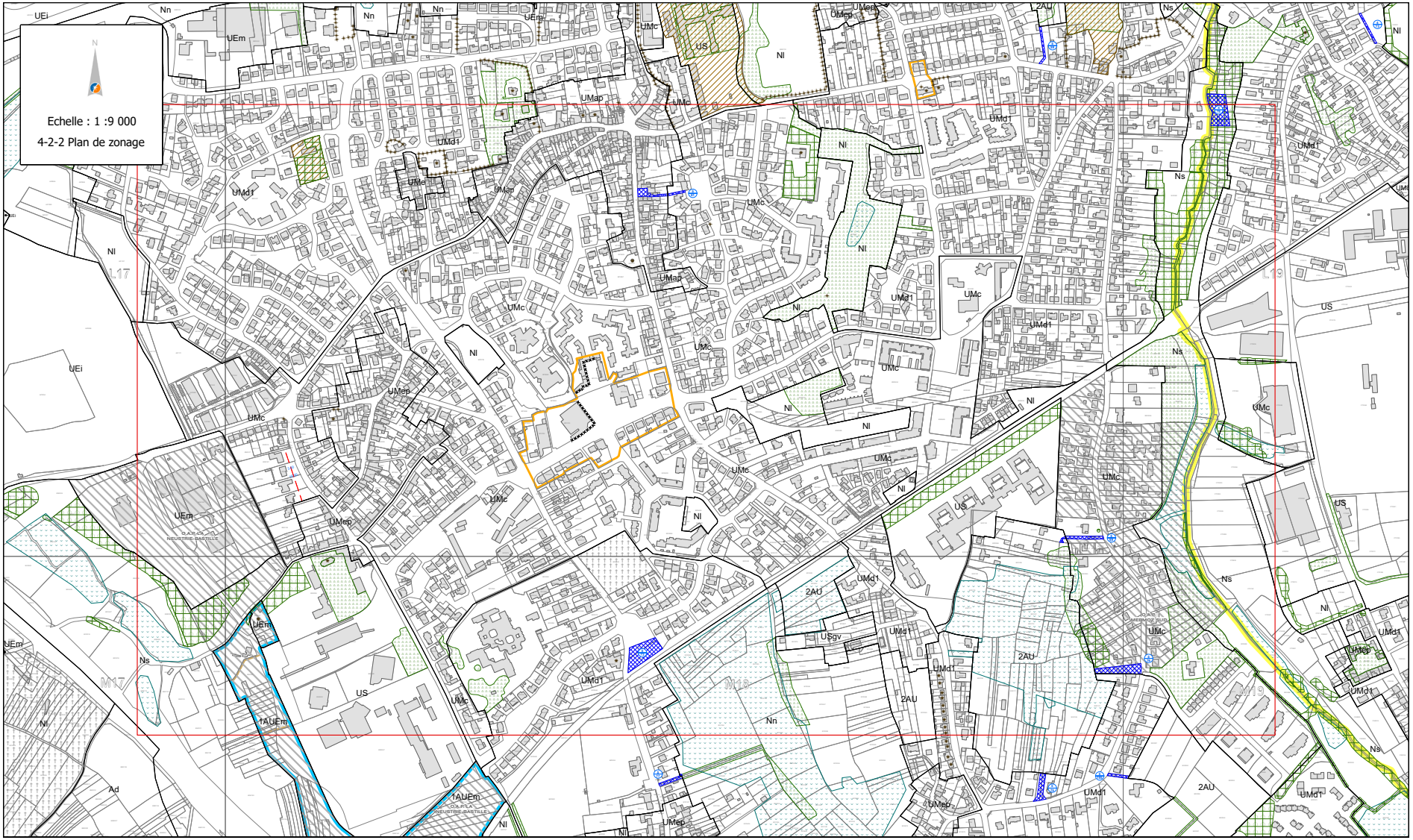
APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
UEm
UEmp
UMc
US
Nl
UMap
UMd1
UMep
2AU
Ns
L17
L19
M17
M18
M19
UEm
USgv
1AUEm
Ad

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
UEm
Nl
UMap
UMc
UMd1
UMe
L17
UMep

APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
UEm
UEmp
UMc
US
Nl
UMap
UMd1
UMep
2AU
Ns
L17
L19
M17
M18
M19
UEm
UEmp
Ns
US
UMc
UMd1
UMep
2AU
Nl
1AUEm
USgv
Ad

16. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS - QUARTIER LES COUËTS



Les Couëts - évolutions du plan de zonage

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement à savoir conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

Justifications des évolutions apportées

La Fondation des Apprentis d'Auteuil

La centralité « Les Couëts » est dotée de bâtiments d'intérêt patrimonial, témoins d'une histoire, d'une époque, etc. Le Couvent des bénédictines, datant du XIIème siècle, sa chapelle et son mur d'enceinte, le parc boisé font partie de ces ensembles remarquables. Au sein de la propriété, les espaces naturels sont notamment occupés par des jardins familiaux.

Aujourd'hui, l'ancien couvent accueille la Fondation des apprentis d'Auteuil. Ce site retrouve sa vocation éducative avec la formation et l'insertion des jeunes générations. On y prépare des jeunes aux métiers de la restauration, et plus récemment à ceux de l'horticulture.

A l'approbation du PLUm, ce site a été intégré au tissu urbain mixte de la centralité. Or, à ce jour, pour permettre à la Fondation de renforcer sa fonction éducative, son rôle de formation et d'insertion des jeunes, il semble nécessaire de prendre en compte sa destination au sein du PLUm.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

- **faire évoluer les parcelles BS412, BS413 et BS348 du secteur UMc en zone US ;**
- **classer au titre du petit patrimoine le mur en pierre, rue de la Loire qui longe le site des Apprentis d'Auteuil.**
- **créer des Espaces Paysagers à Protéger à l'est du site des Apprentis d'Auteuil, le long du ruisseau des Ouches, sur les parcelles BS174 et BS175, afin de préserver ces boisements participant à la qualité paysagère du site**
- **de mettre à jour le plan de renforcement de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

Neustrie

Justifications des évolutions apportées

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), a pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire et du futur Plan d'Exposition au Bruit.

Cette étude a permis d'identifier les fonctions urbaines au sein de la centralité des Couëts et notamment la présence d'équipements hospitaliers et/ou associatifs ayant un rôle et une attractivité au-delà des limites communales.

Le secteur de la Neustrie, situé à l'ouest, présente de nombreuses fonctions urbaines : une zone artisanale, la présence d'équipements : P+R de Neustrie, les équipements sportifs, le collège etc. A proximité immédiate, se situe le domaine de la Baronnais avec un parc arboré, qui marque le paysage. Il s'agit d'un établissement de Soins Médicaux et de Réadaptation en addictologie d'une capacité de 65 lits en hospitalisation complète et 13 places en hôpital de jour. Il s'inscrit dans la continuité du grand pôle d'équipements publics de la Neustrie.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

- **faire évoluer son emprise foncière du secteur UMc en zone US.**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Rue Georges Clémenceau

Justifications des évolutions apportées

Le quartier rue Georges Clémenceau et rue Jean Mermoz, situé au sud de la voie ferrée et à proximité de la Grande Ouche, desservie par la ligne 3 du tramway, accueille le centre hospitalier Georges Daumézon. Il s'agit d'un Établissement Public de santé spécialisé dans la prise en charge des pathologies en Santé Mentale.

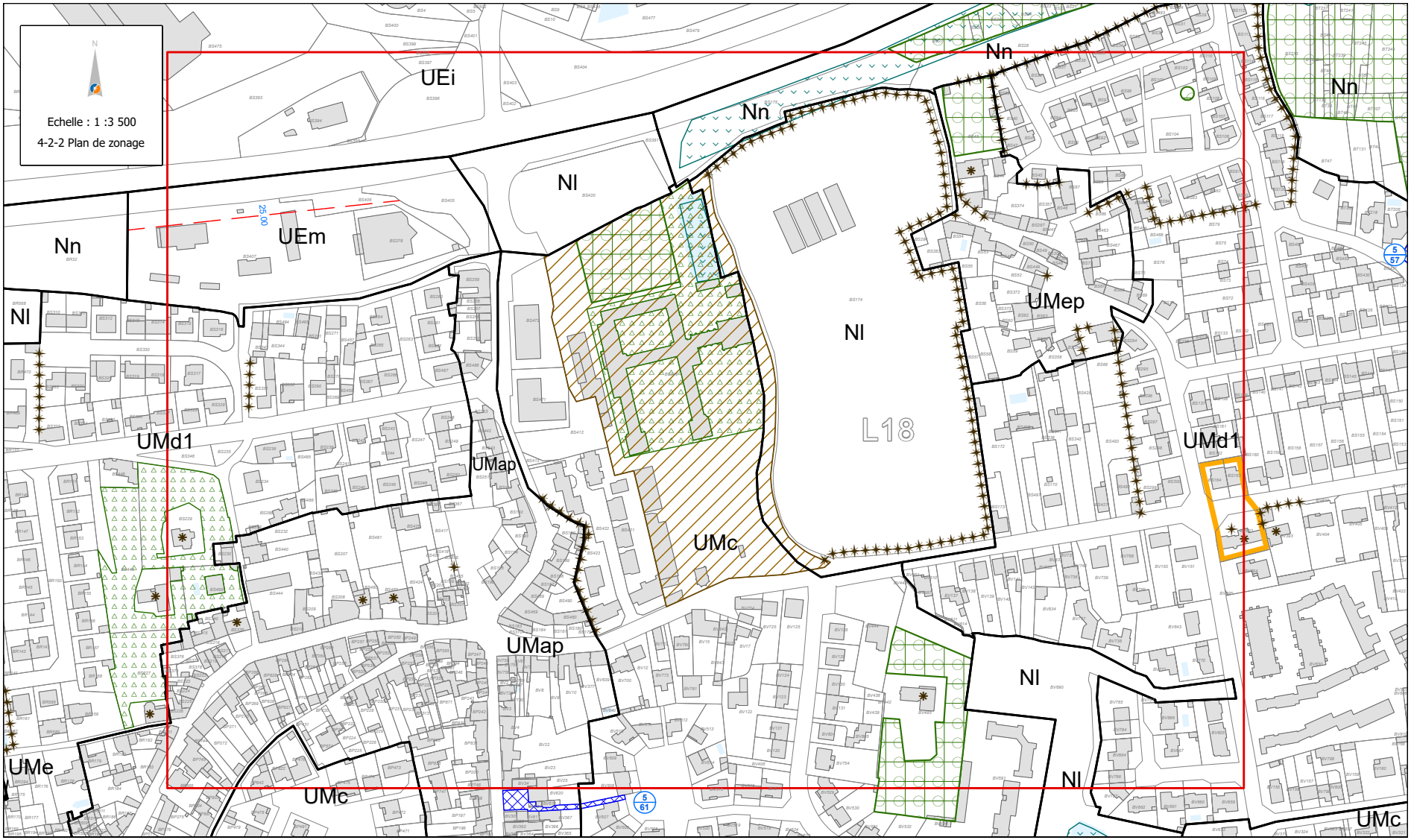
Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

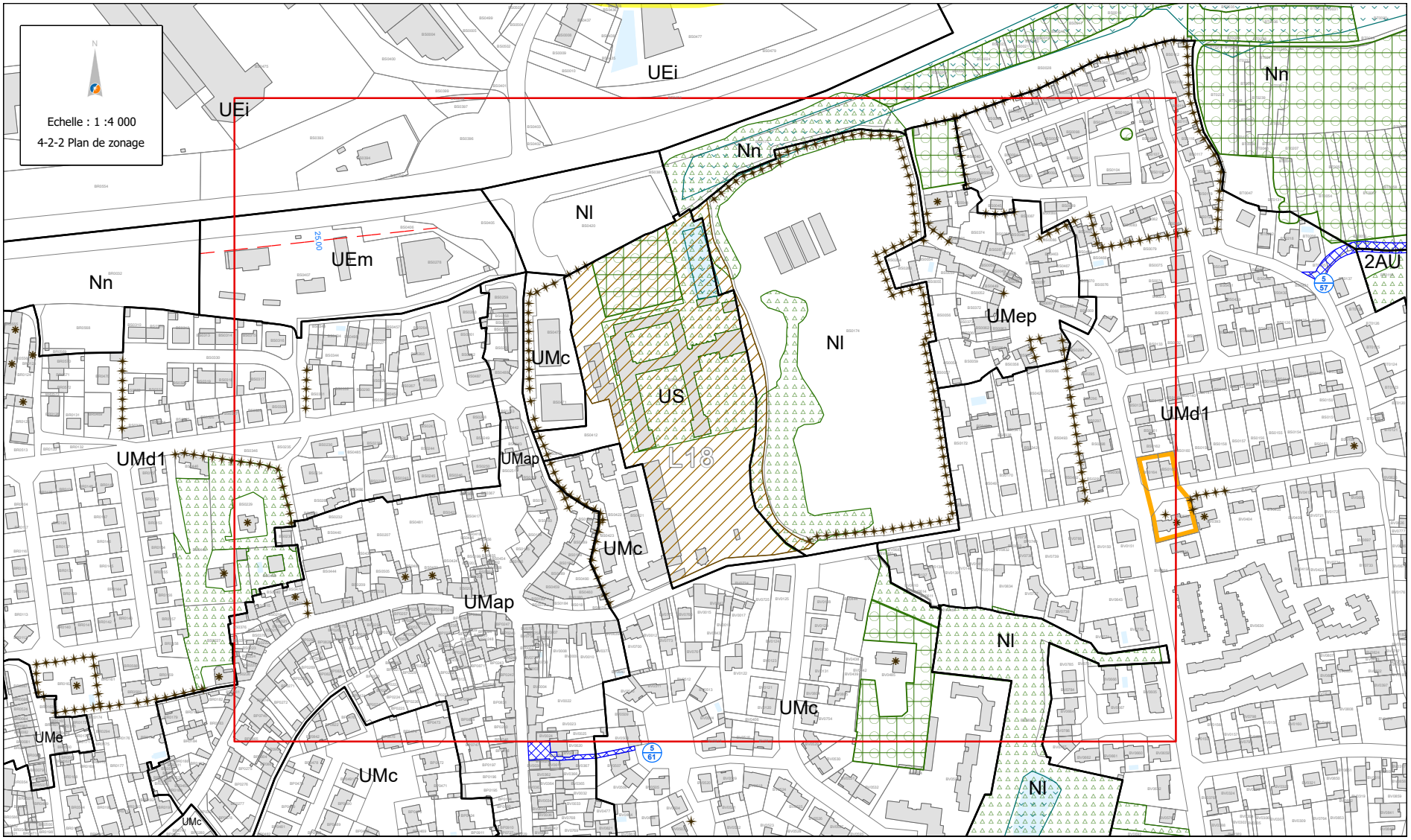
- **faire évoluer son emprise foncière du secteur UMc en zone US (parcelle BW793).**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L18 du plan des hauteurs.

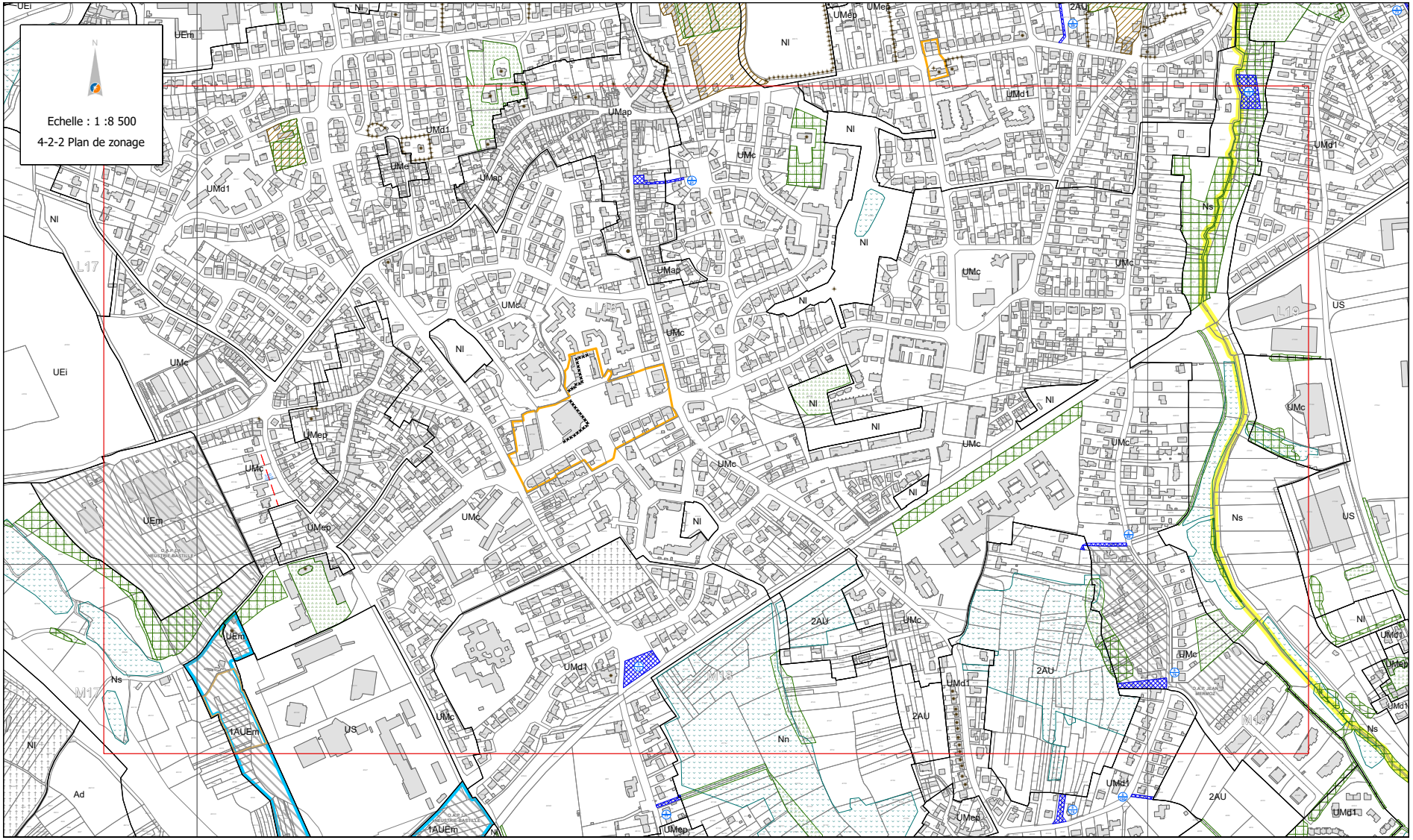
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
Nn
Nn
Nl
UEm
Nn
Nl
Nl
UMep
L18
UMd1
UMd1
UMap
UMc
UMap
Nl
UMe
UMc
Nl
UMc

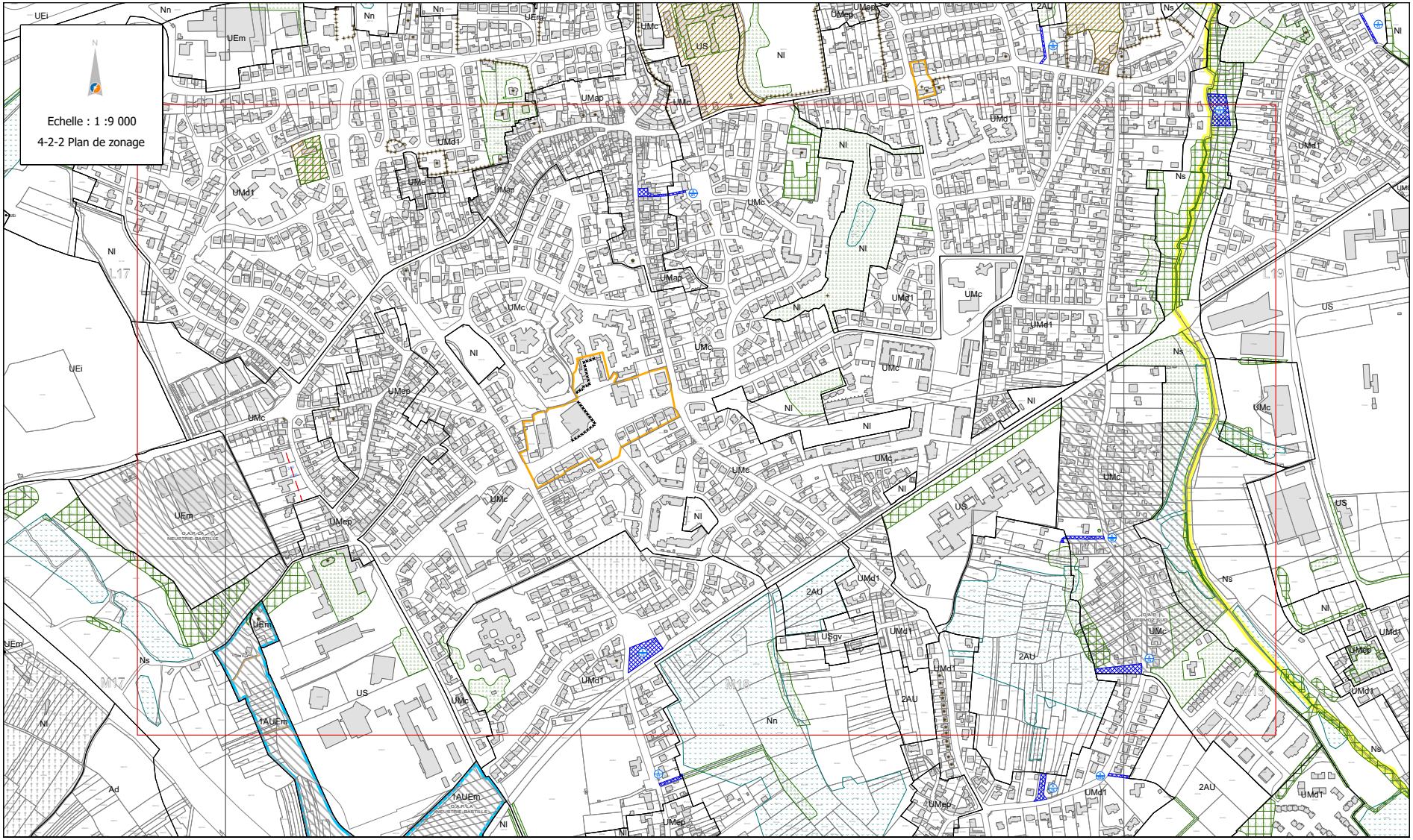
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEi
Nn
Nn
Nn
Nl
UEm
25.00
2AU
UMep
Nl
UMc
US
UMd1
UMd1
UMap
UMap
UMc
UMc
UMap
Nl
UMc
UMe
UMc
UMc
Nl
Nl

AVANT


Echelle : 1 :8 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEm
Nl
UMep
2AU
UMd1
UMc
UMap
Ns
US
L17
L19
M17
M18
M19
UEi
UEm
UMep
UMc
Nl
UMd1
UMap
2AU
Ns
US
Nn
Ad
1AUEm

APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEm
Nn
UMc
UMap
UMd1
UMep
US
Nl
Ns
2AU
1AUEm
UsgV
Ad
L17
L19
M17
M18
M19

17. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU PLAN DE ZONAGE ET AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES - SITE DE GUSTAVE EIFFEL ET SES ABORDS



Evolutions du plan de zonage - ajout de protections patrimoniales

Le site est situé dans la partie sud-ouest de la commune de Bouguenais et s'étend également sur la commune de Bouaye. Il est desservi par la ligne 88 de bus, et est éloigné des centralités (2,8 km du centre de Bouguenais et 4,5 km du centre de Bouaye à vol d'oiseau). L'ouest du site jouxte une zone pavillonnaire et ses autres limites sont bordées de zones agricoles ou naturelles.

Les objectifs d'aménagement

Ce site de 145 hectares était occupé historiquement par l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports, de l'Aménagement et des Réseaux, acteur majeur de la recherche européenne sur la ville et les territoires, les transports et le génie civil. Il s'agit d'un établissement public à caractère scientifique et technologique. L'institut a pour mission de réaliser, d'orienter, d'animer et d'évaluer des recherches, des développements et des innovations dans les domaines du génie urbain, du génie civil et des matériaux de construction, des risques naturels, de la mobilité des personnes et des biens, des systèmes et des moyens de transports et de leur sécurité, des infrastructures, de leurs usages et de leurs impacts, considérés des points de vue technique, économique, social, sanitaire, énergétique, environnemental et humain.

L'Université Gustave Eiffel (UGE) a été créée le 1er janvier 2020, de la fusion de l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée (UPEM) et de l'IFSTTAR, l'institut de la recherche européenne sur la ville et les territoires, les transports et le génie civil. La nouvelle université regroupe ainsi un quart de la recherche française sur les villes.

Au PLUm approuvé, le secteur a été classé en zonage à vocation industrielle (UEi) en raison de l'affiliation de l'IFSTTAR à l'industrie du BTP, des équipements de recherche et de la volonté de préserver des sites pour accueillir des activités industrielles.

Justifications des évolutions apportées

Le site nantais, dont la grande majorité des 21 bâtiments date des années 1975 à 1985, doit procéder à une refonte en profondeur de son implantation avec pour objectifs de faire évoluer le site vers un campus à la pointe de la recherche et d'accueillir et former des étudiants. Un programme de réhabilitation / restructuration / construction des bâtiments a été projetté par l'UGE afin d'intégrer les besoins et usages actuels des laboratoires de recherche sur place et leurs évolutions futures (nouveaux équipements, développement de l'activité d'enseignement), d'améliorer les performances techniques (thermique notamment) et l'état de son patrimoine immobilier.

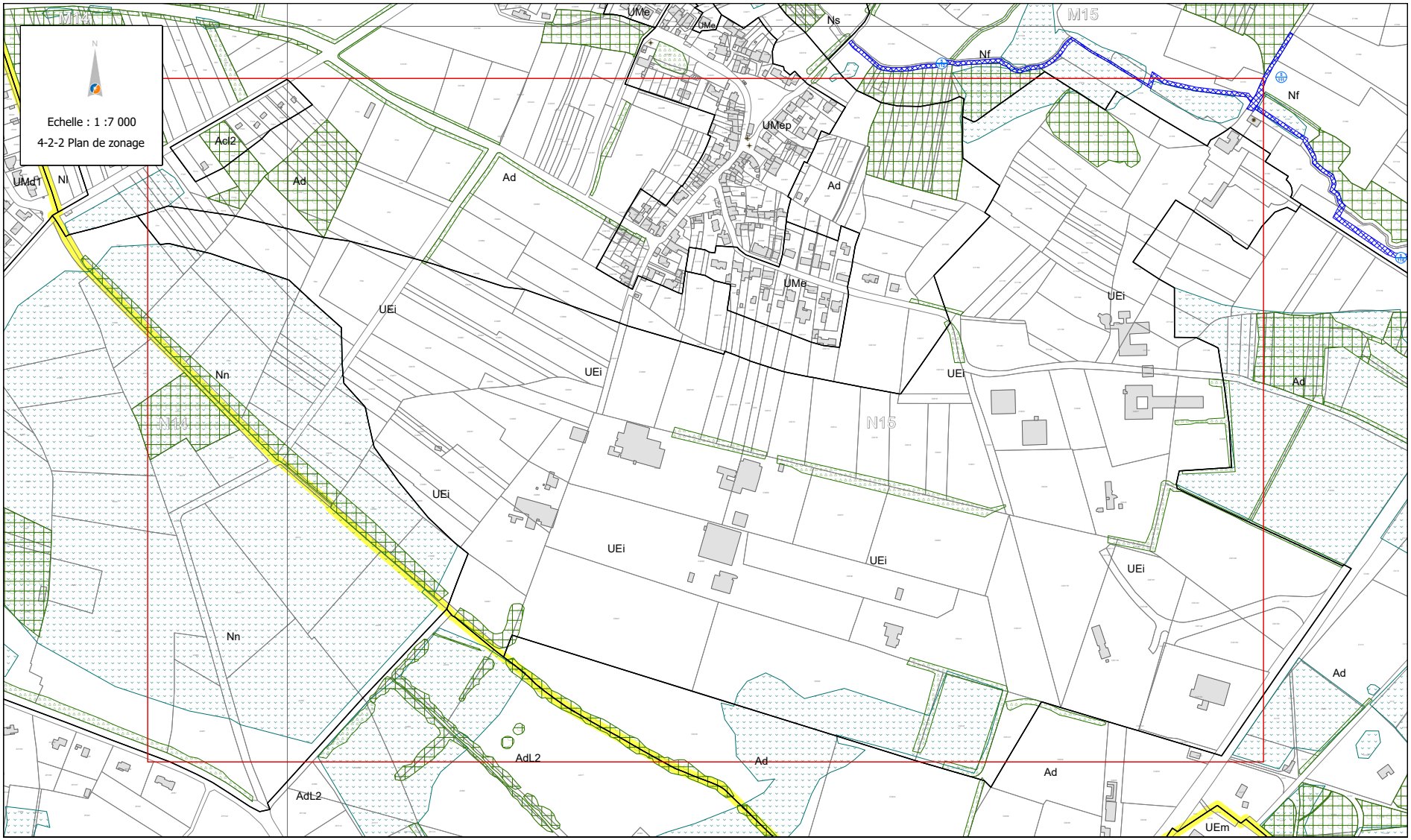
Des adaptations du PLUm sont nécéssaires pour permettre la réalisation du projet Gustave Eiffel et notamment prendre en compte sa dimension "enseignement supérieur". Dans l'objectif de conforter la place de la nature en ville, il est proposé des protections supplémentaires des espaces naturels et végétaux structurants comme les haies.

Les modifications apportées

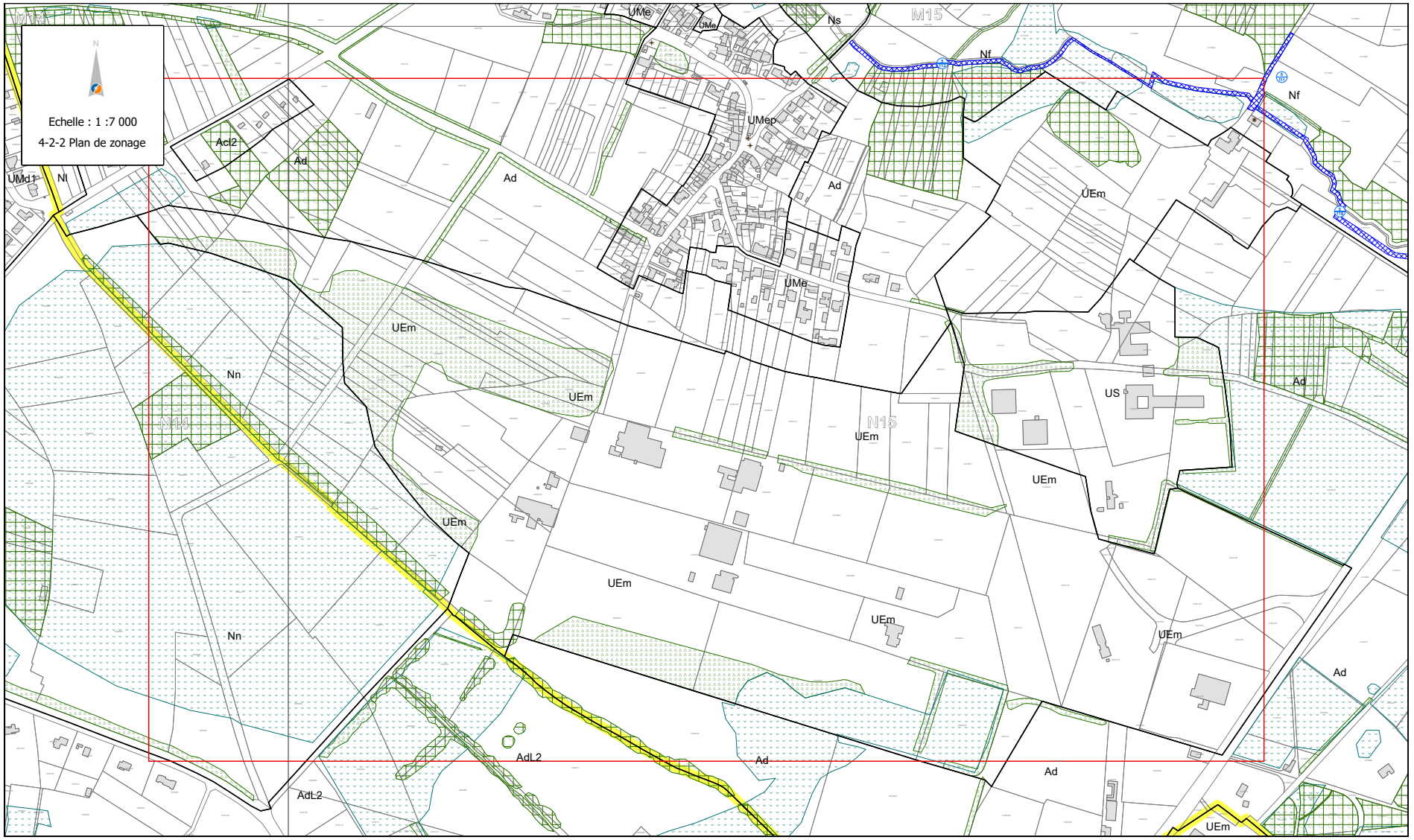
Ainsi, il est proposé de :

- **faire évoluer une partie des parcelles du sous-secteur UEi vers une zone US (6,5 hectares) ;**
- **faire évoluer les parcelles classées en UEi vers un secteur UEm (65 hectares environ). Ce zonage permet la cohabitation entre la zone économique du site et les équipements publics, et permet de conforter les activités de recherche.**
- **faire évoluer une partie du site en zone naturelle pour protéger les espaces naturels et les boisements existants dans la continuité du corridor écologique ;**
- **de créer des Espaces Paysagers à Protéger pour préserver les haies de qualité paysagère et représentant des habitats pour la biodiversité**

AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMe
Ns
Nf
M15
UMep
Acl2
Ad
UMd1
Nl
UEi
Nn
N14
N15
AdL2
UEm

APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMe
Ns
M15
Nf
UMep
Acl2
Ad
UMd1
Nl
UEm
Nn
N14
N15
US
AdL2

18. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR PRENDRE EN COMPTE LES OCCUPATIONS ÉCONOMIQUES

Chemin de la Chabossière - Quartier de la Bouvre- PIIJV

Évolution d'un zonage à vocation économique vers une vocation habitat

Afin de répondre à l'enjeu de préservation du tissu économique et permettre l'implantation d'entreprises en tissu urbain, des sites occupés par des activités économiques ou pour lesquels il était souhaité une vocation économique ont été classés en zone économique au PLUM (UEm).

Rue de la Chabossière

Dans ces zones dédiées, les constructions d'habitations existantes ne peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration telle que la rénovation énergétique et/ou des projets d'extension.

Justifications des évolutions apportées

Depuis l'application du PLUm, il est constaté que des maisons individuelles à destination de logement ont été intégrées dans un zonage économique. Il s'agit d'une erreur.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **faire évoluer le zonage des parcelles BR25, BR26, BR27 et BR295 de UEm vers UMd1, situées Chemin de la Chabossière.**
- **de mettre à jour le Plan de renforcement de la mixité sociale.**

La Bouvre

Pour consolider, voire conforter la zone économique de la Bouvre située le long de la RD751 avec une bonne accessibilité, il avait été fait le choix de classer en zone économique des parcelles situées le long de chemin des Piarmes, afin de favoriser une mutation de l'habitat vers de l'activité économique. Depuis l'approbation du PLUm, ces tissus pavillonnaires n'ont pas évolué et certains propriétaires souhaiteraient faire évoluer leurs biens existants par des travaux de révovation, ce que le règlement écrit de la zone UE ne permet pas.

Justifications des évolutions apportées

Au vu du contexte et des enjeux relatifs à la performance énergétique des habitations, il semble nécessaire que certains sites dont la vocation logement est confirmée depuis plusieurs années, fassent l'objet d'un changement de zonage.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de

- **faire évoluer le zonage des parcelles UEm vers UMd1. Cela concerne les parcelles AT0425, AT0436, AT0428, AT0317, AT0426, AT0326, AT0435, AT0422, AT0424, AT0226, AT0427, AT0240, AT0149, AT0429, AT0421, AT0434, AT0227, AT0283.**
- **de mettre à jour le Plan de renforcement de la mixité sociale.**

Rue de la Pierre Anne

Justifications des évolutions apportées

A l'inverse, des parcelles occupées par des entreprises ont été intégrées à un zonage pavillonnaire, le long de la rue Pierre Anne. Ce tissu, majoritairement occupé par des entreprises, se sont implantées le long du périphérique. On note la présence d'une occupation sédentaire qui constitue l'habitat d'un ménage. Il est donc proposé de définir un périmètre de caravanes permettant le stationnement de ces dernières au-delà de 3 mois.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **faire évoluer le zonage des parcelles CK456, CK613, CK464, CK614, CK565 de UMd1 vers UEm et de définir un périmètre de caravanes sur la parcelle CK464.**
- **de mettre à jour le Plan de renforcement de la mixité sociale.**

Le Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV)

Le pôle de Nantes Atlantique est le 1er pôle d'usinage aéronautique français spécialisé dans les composites de grandes dimensions, la fabrication de pièces complexes et l'assemblage de matériaux métalliques et composites complexes. C'est dans ce contexte que se développe le projet de Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV) regroupant les espaces économiques de Moulin Cassé, du Chaffaut, de Croix Rouge et D2A, répartis sur les territoires de Bouguenais et Saint-Aignan de Grand Lieu.

Le PIIJV vise à devenir un site d'innovation technologique de dimension mondiale, regroupant sur un même lieu des industriels, des entreprises de PME-PMI et des laboratoires de recherches appliquées publics et privés.

Ce quartier économique en cours de construction permettra de créer une synergie à proximité directe du tissu industriel, avec l'implantation de centres de formation (de l'apprenti aux doctorants), d'activités de recherche et de développement.

Justifications des évolutions apportées

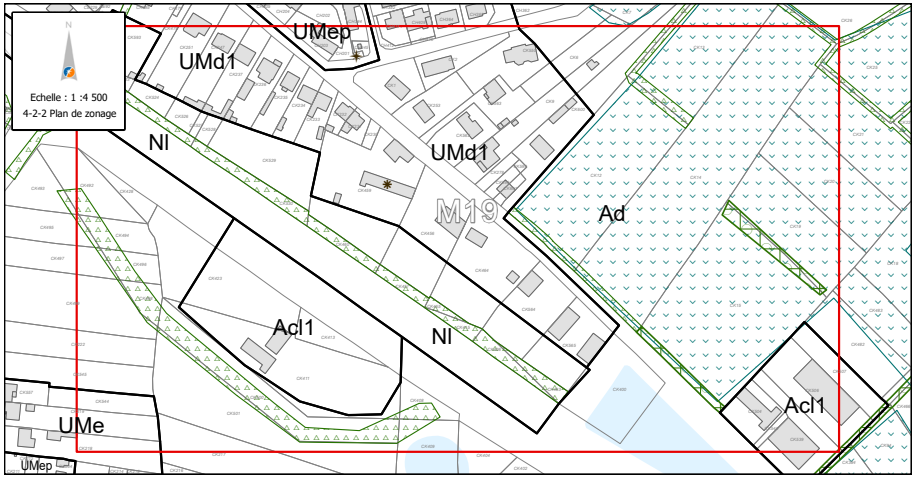
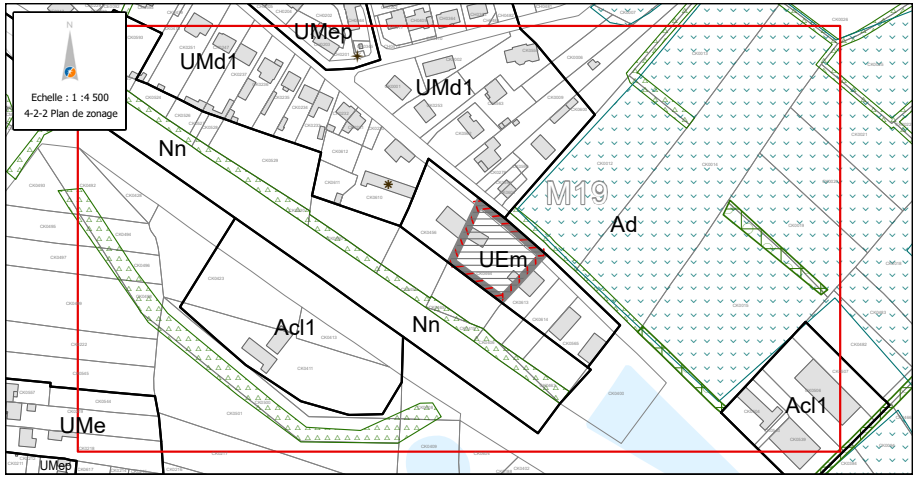
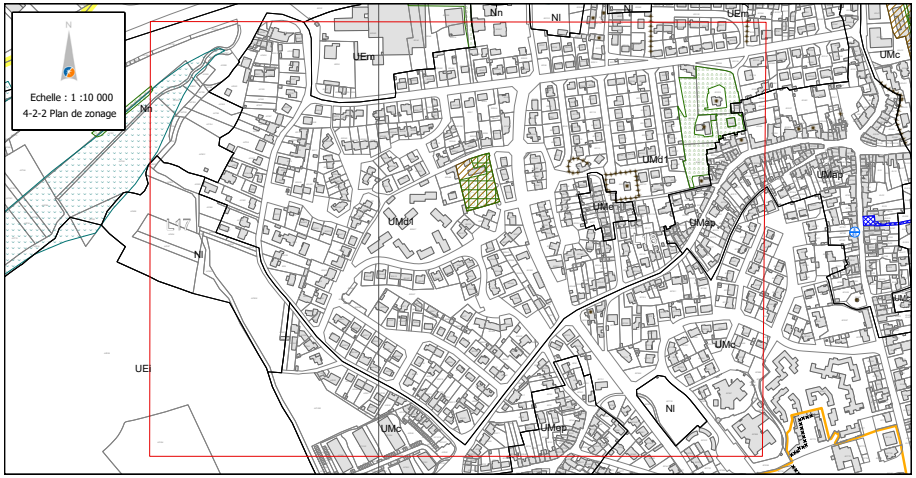
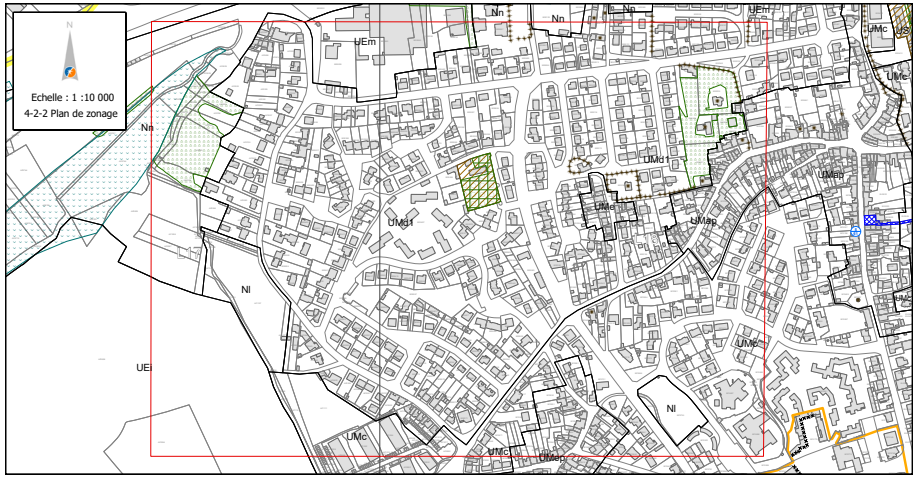
Au vue de la mixité des activités envisagées, le zonage UEi ne semble donc plus adapté. Une étude, engagée en 2020, a permis de partager les ambitions urbaines, économiques, et environnementales sur ce grand quartier et de définir des grandes vocations au sein du tissu économique avec un fort enjeu d'optimisation du foncier.

Aussi, pour permettre d'encadrer la mutation d'une partie de cette zone d'activité économique dans la continuité des évolutions proposées sur le territoire de Saint-Aignan de Grand Lieu.

Il est proposé de :

- **faire évoluer le zonage de UEI vers UEm des parcelles CR116 à CR120 et CR92.**

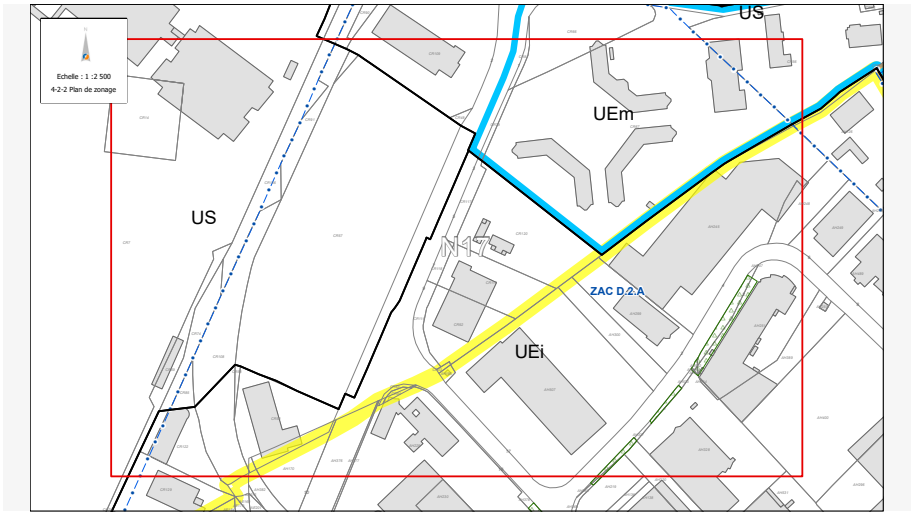
BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	
	

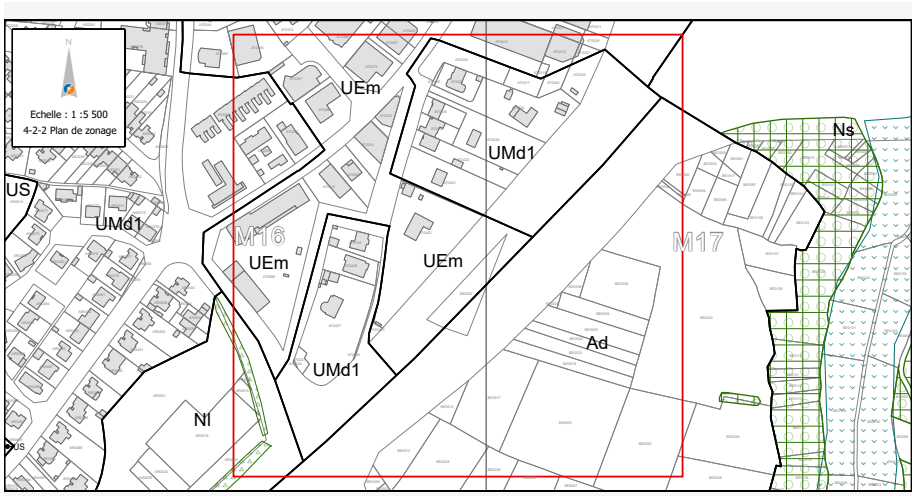
BOUGUENAIS

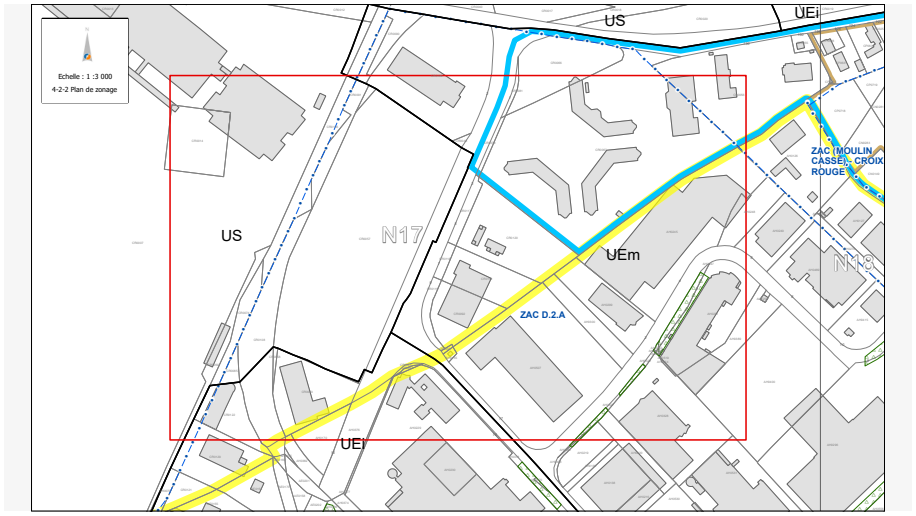
AVANT





APRÈS





19. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR RENFORCER LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Bouguenais accueille une agriculture périurbaine dynamique grâce notamment aux actions menées contre la déprise agricole, de réhabilitation de fermes et la création d'associations.
Nantes Métropole et la Commune œuvrent pour protéger et pérenniser les zones agricoles exploitées au travers des actions de défrichements des espaces agricoles, le Projet Alimentaire Territorial et la volonté de mettre en œuvre une politique agricole écologique.
Lors de l'approbation du PLUm, des secteurs avaient été classés en zone agricole « ordinaire » (Ao) dans l'attente d'étudier leur pérennité en fonction des usages agricoles en place et des enjeux de préservation de l'outil agricole dans le cas de reprise d'exploitation.

Ces secteurs avaient parfois été identifiés pour se questionner sur un potentiel de développement urbain dans la continuité des tissus existants.

Justifications des évolutions apportées

Aujourd'hui, il est souhaité de pérenniser ces parcelles pour une vocation agricole durable (Ad) soit pour l'implantation de projet, soit par l'abandon de projet de développement.

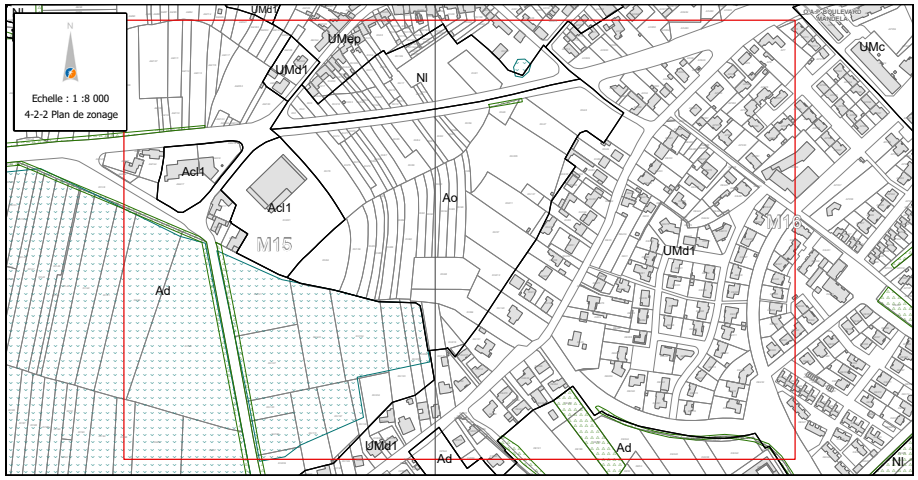
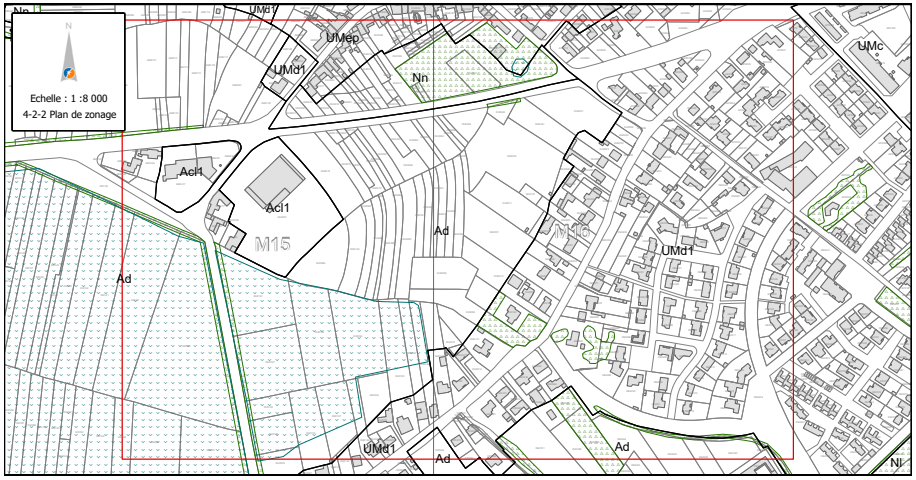
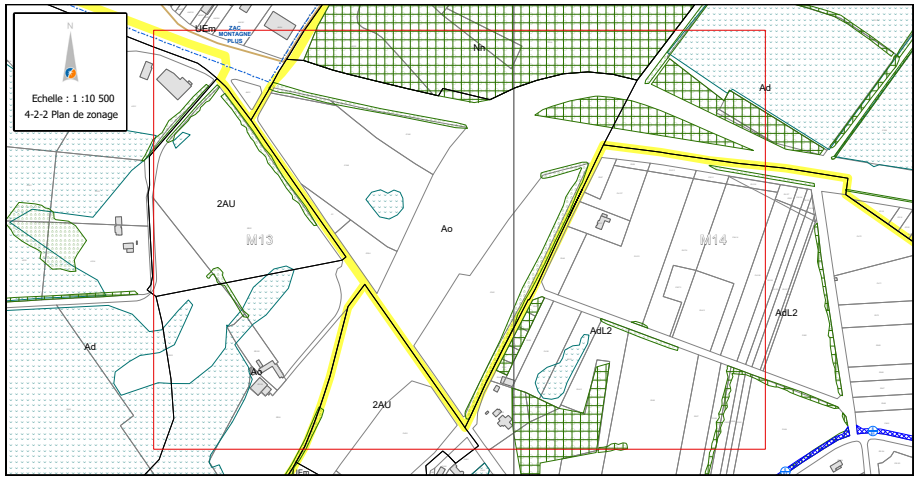
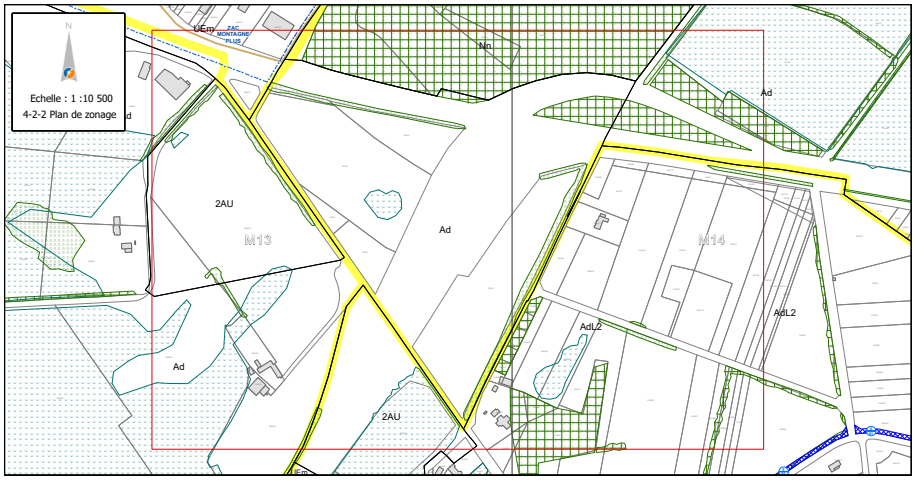
Les modifications apportées

- **Sur le secteur de la Minais, route de Paimboeuf, il est proposé de classer les parcelles Ao en Ad pour faciliciter la réalisation d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) ;**

- **Sur le secteur en limite des communes de Bouaye et Brains, il est proposé de supprimer le zonage Ao qui avait été défini sur plusieurs parcelles situées sur les 2 communes limitrophes. Il est donc proposé de classer les parcelles Ao en Ad.**

Pour répondre aux enjeux de préservation de l'enveloppe urbaine dans certains villages et/ou tissu pavillonnaire, des limites de zonages ont été revues.

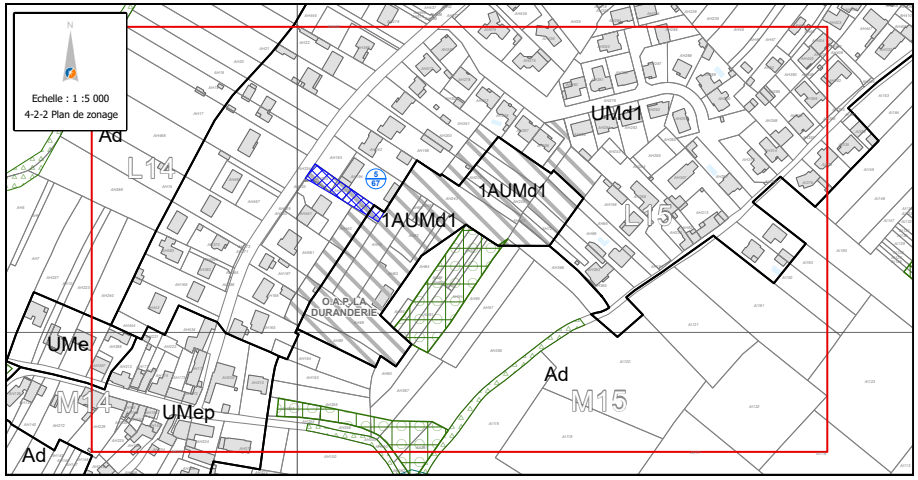
- **Il est proposé de modifier le zonage d'une partie de la parcelle AI120 du sous-secteur UMd1 vers un secteur Ad. La majorité de la parcelle d'une surface de 6 205 m² est classée en zone agricole car elle appartient à une zone agricole et naturelle plus vaste.**

AVANT	APRÈS
	
	

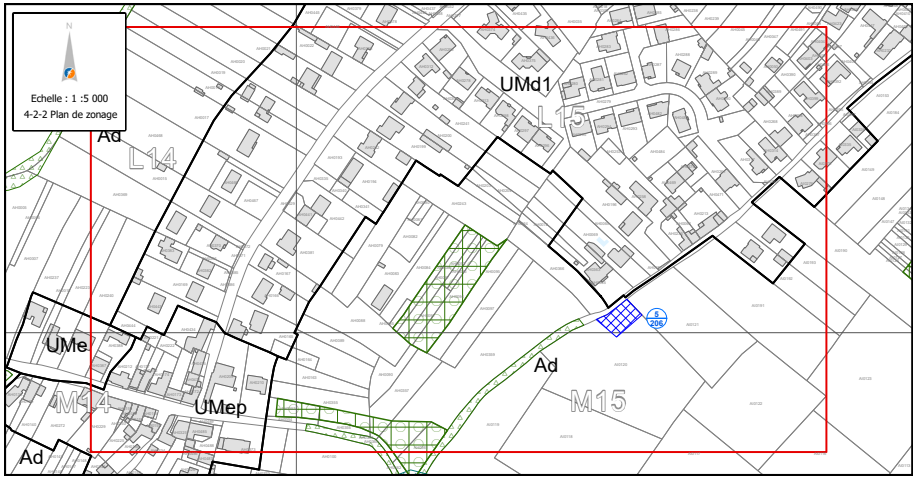
Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMep
UMc
Nl
Nn
Acl1
Ao
Ad
M15
M14
Echelle : 1 :10 500
2AU
M13
AdL2

BOUGUENAIS

AVANT



APRÈS



20. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU ZONAGE NATURELLE POUR RENFORCER L'ARMATURE VERTE

Afin de contenir l'enveloppe urbaine des hameaux et/ou du tissu pavillonnaire, le PLU 2015 de Bouguenais avait défini « en ceinture des espaces naturels de jardin ». Ces espaces de transition entre les grands espaces naturels et agricoles recouvraient plusieurs usages (jardins de maisons individuelles, jardins familiaux, etc) dans lesquels les droits à construire étaient limités pour contraindre les extensions urbaines et la consommation des espaces naturels ou agricoles. De manière mesurée, y était autorisées seulement des annexes sous condition de respecter d'une surface maximale d'emprise au sol et/ou de surface plancher.

Justifications des évolutions apportées

Afin de préserver plus fortement les espaces naturels, il est proposé de faire évoluer le zonage de 11 sous-secteurs aujourd'hui classés en zonage naturelle (Nl) alors qu'ils n'ont pas de vocation d'équipement de loisirs, de plein air ou de fonctions sociales et récréatives

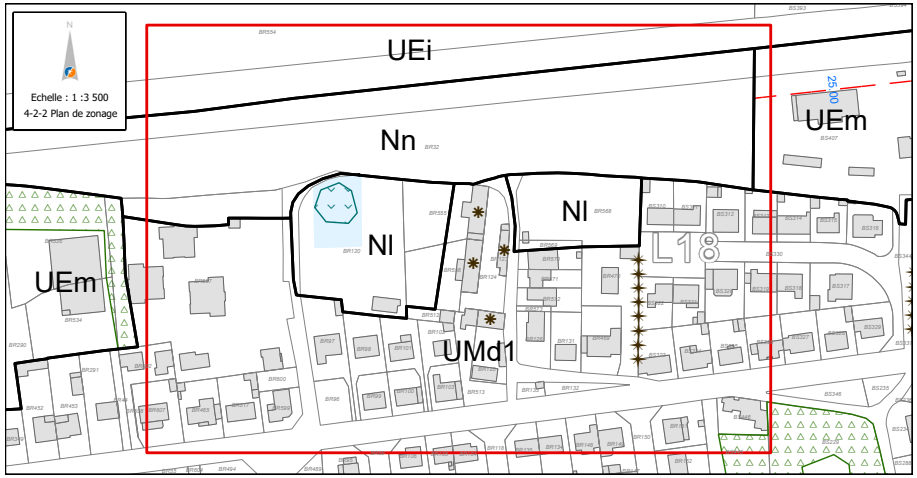
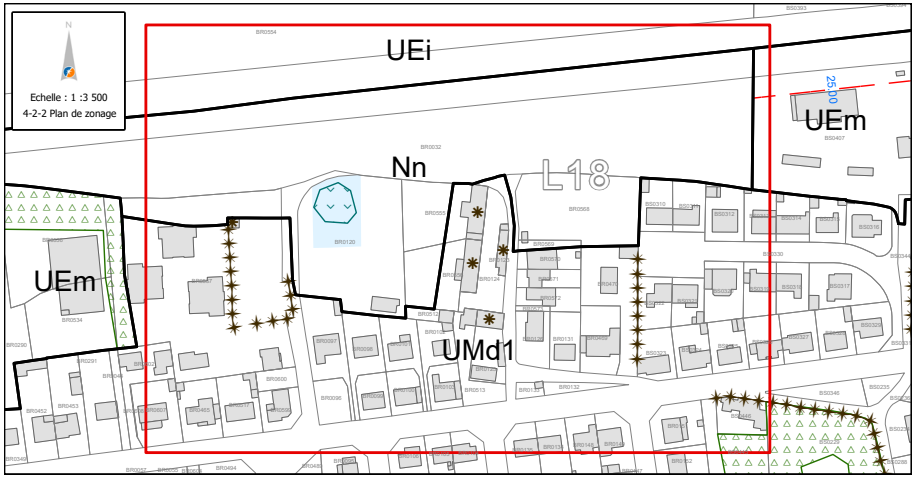
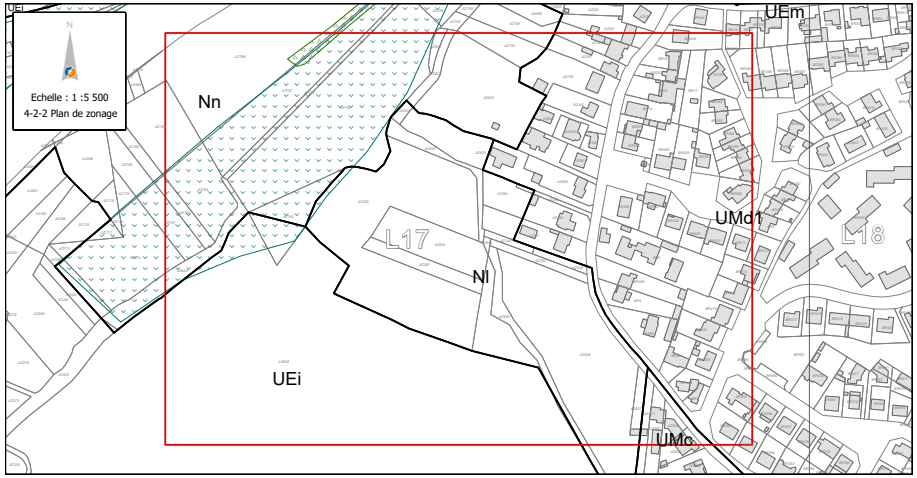
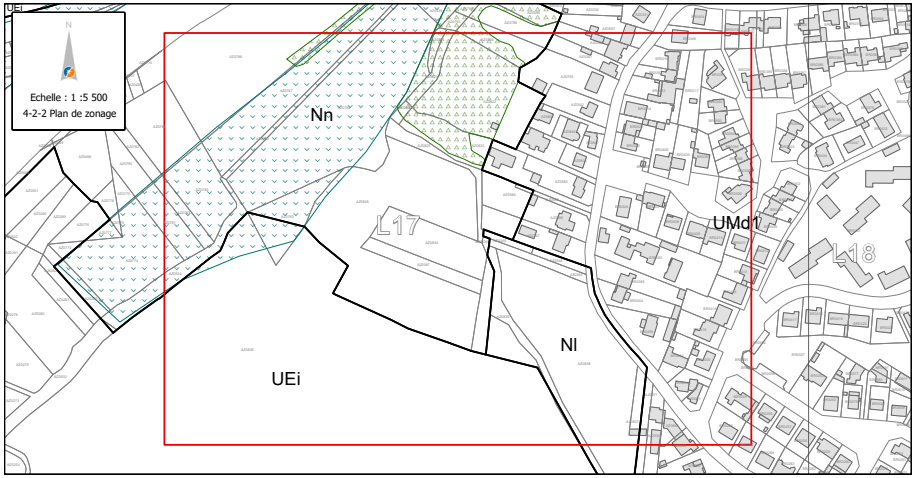
Cette évolution a pour objectif de réduire et d'encadrer davantage des occupations et destinations autorisées afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

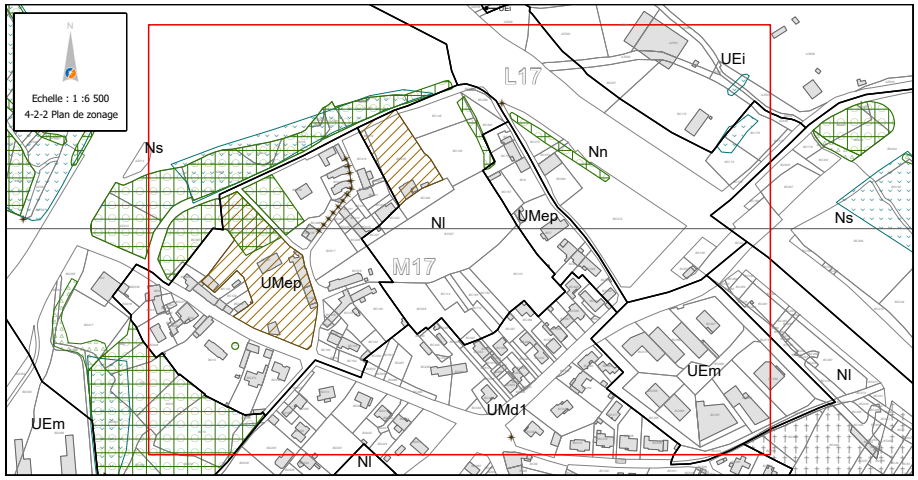
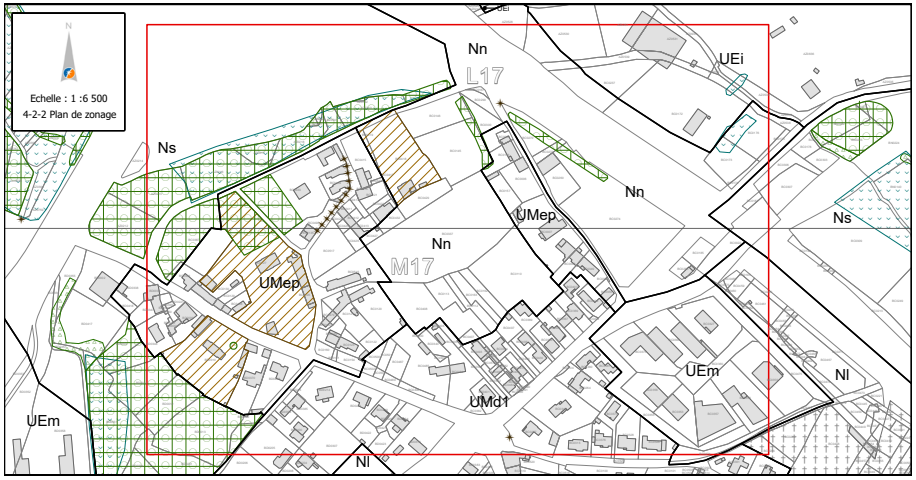
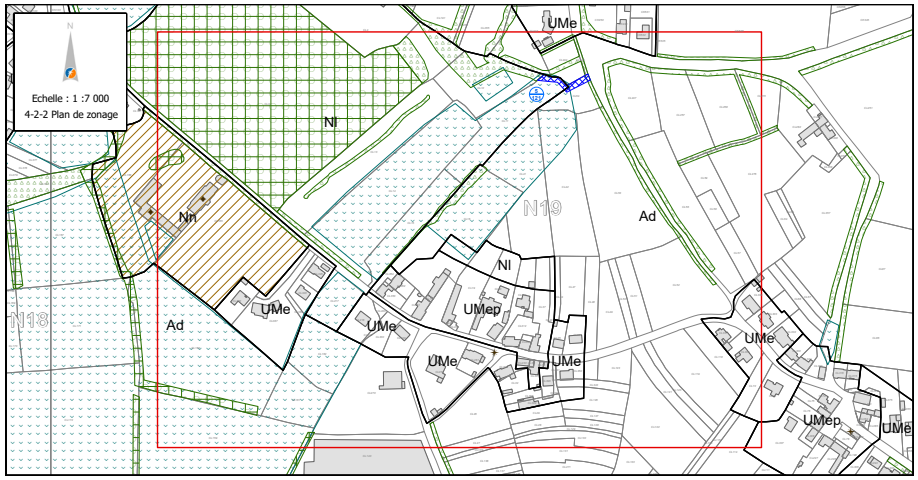
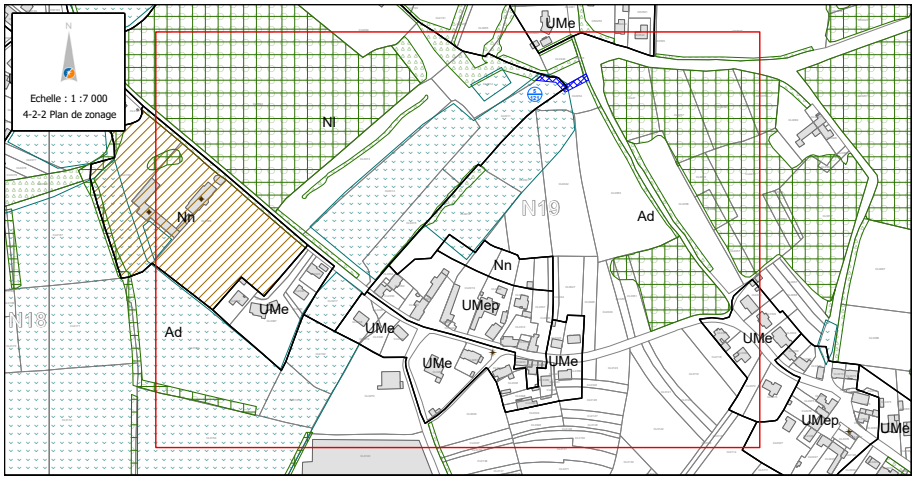
Les modifications apportées

Il est donc proposé de classer 11 sites en Nn (espaces et milieux naturels de qualité) au lieu de Nl (Espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville) :

- **Rue de la Pierre Anne**
- **Village des Drouards**
- **Route de Paimboeuf**
- **Rue des Coteaux**
- **Rue de la Pierre**
- **Chemin de la Basse Vallée**
- **Rue de la Matrasserie**
- **Rue de la Couillauderie**
- **Chemin de la Caillère/rue de la Martrasserie**
- **Impasse Lancastria**
- **Chemin de la Bouletière.**

BOUGUENAIS

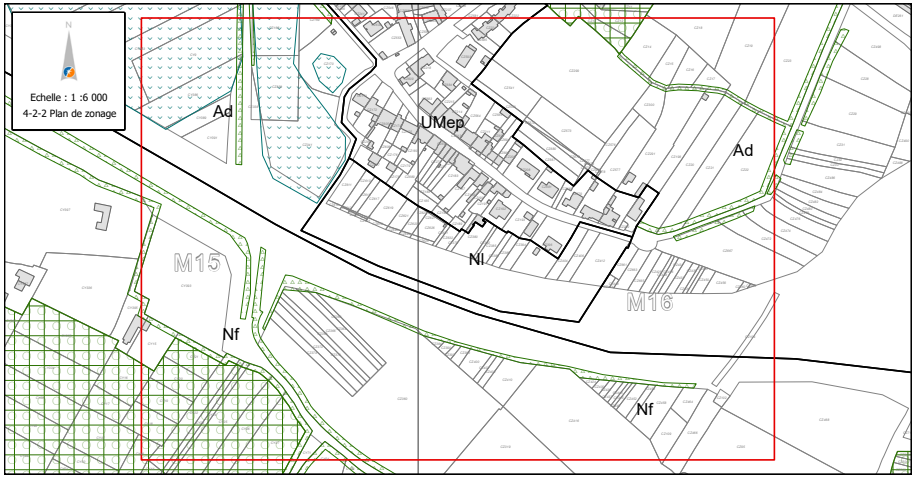
AVANT	APRÈS
	
	

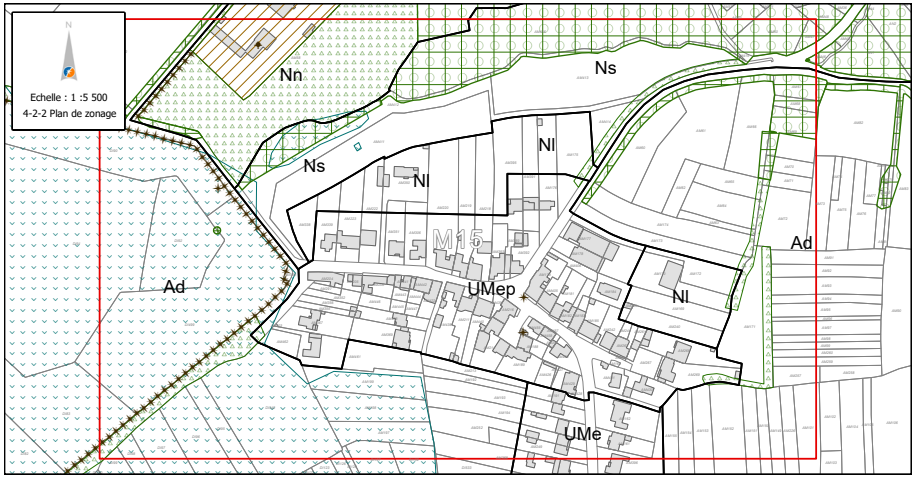
AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
L17
M17
N18
N19
UEi
Ns
Nn
Nl
UMep
UEm
UMd1
Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMe
Ad

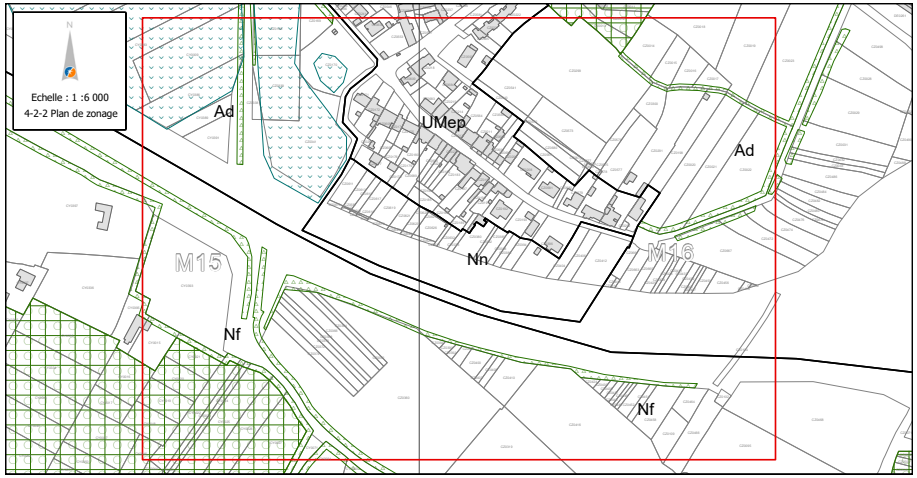
BOUGUENAIS

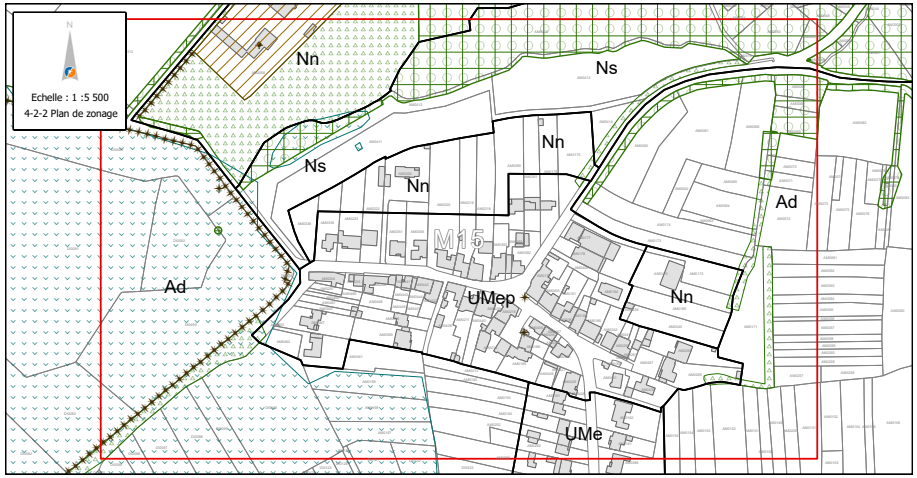
AVANT



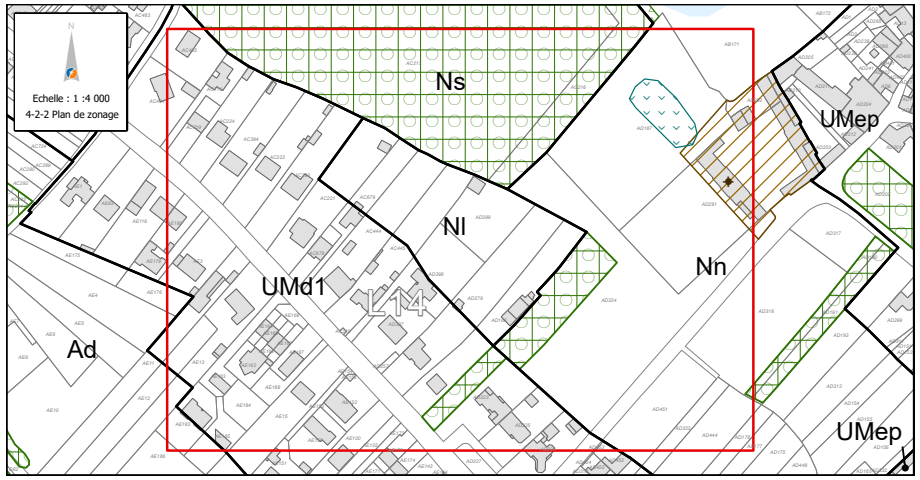
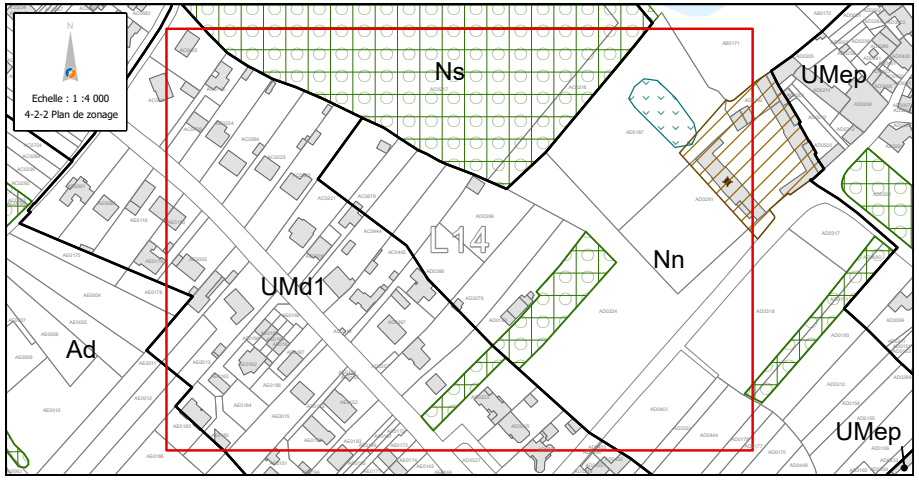
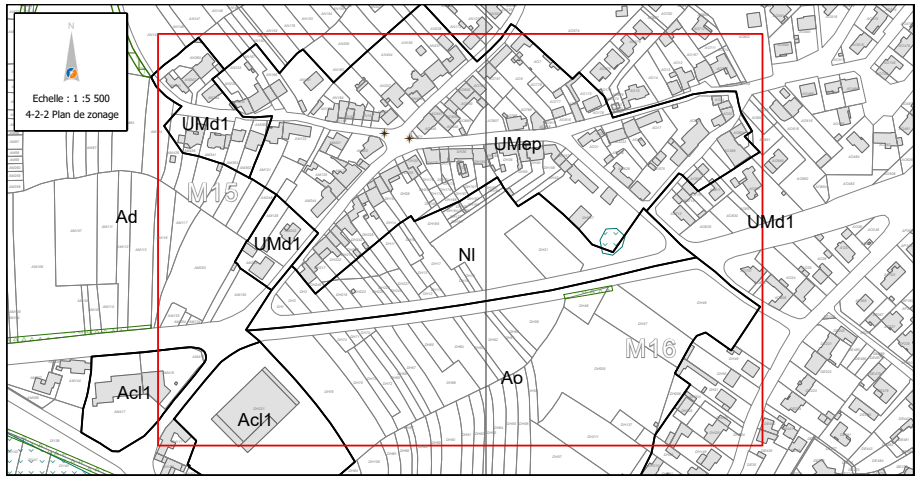
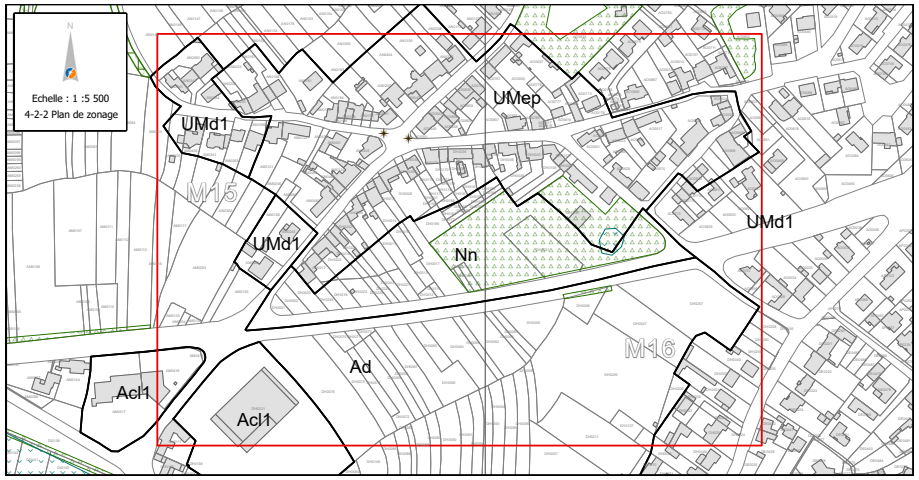


APRÈS

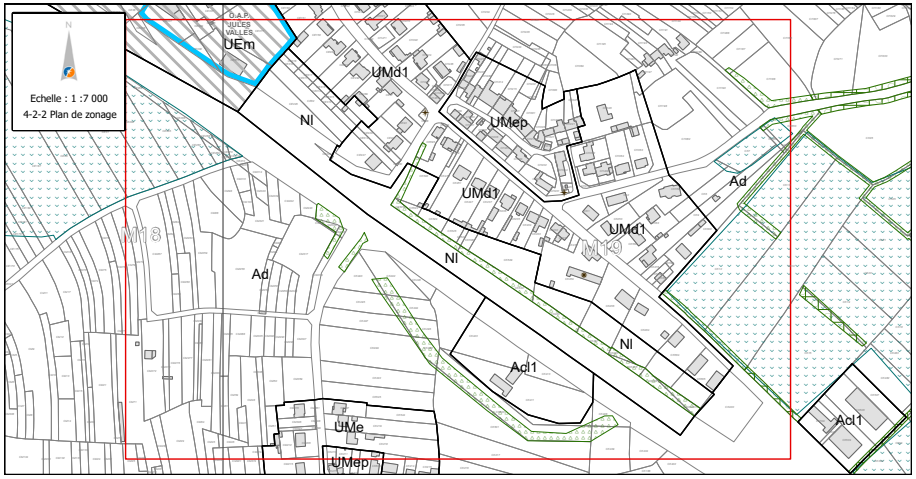
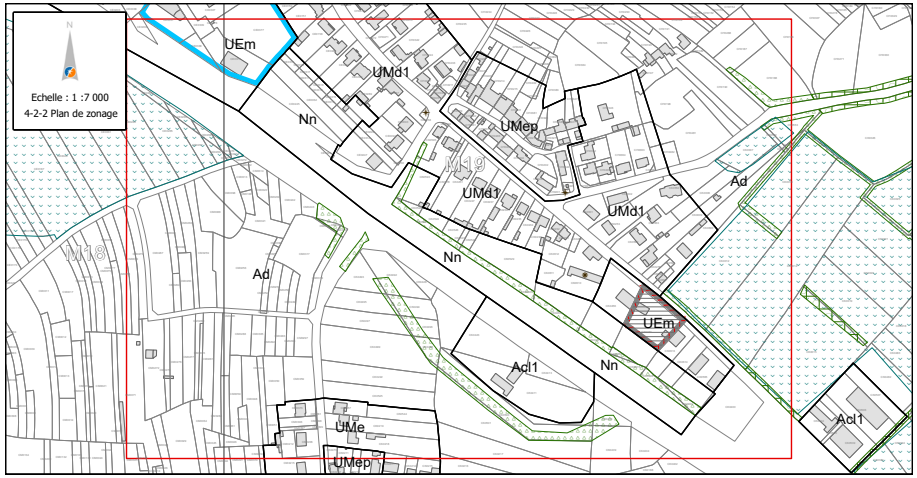




BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	
	

BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	

21. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement, à savoir, conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

La prise en compte de ces enjeux dans le projet de territoire a eu pour impact de prioriser le renouvellement urbain tout en précisant les périmètres des sites stratégiques sur lesquels seront privilégiées les futures opérations d'habitat ou mixtes (habitat/activités de commerces ou services de proximité).

Justifications des évolutions apportées

Il est proposé de traduire les résultats de l'étude de stratégie territoriale avec, dans le bourg, la définition d'un nouvel Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux en centralité, à proximité des services et commerces de proximité, ainsi que des équipements publics.

L'ERMS impose la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables, sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. pièce n° 4-2-2).

Il s'agit de privilégier des terrains localisés prioritairement en renouvellement urbain et avec des parcellaires faiblement morcelés pour des raisons de faisabilité et de fixer un objectif de logement social.

Ces pourcentages sont issus d'une analyse de la faisabilité de chaque site, du pourcentage de logements sociaux déjà présents dans le quartier environnant, et des modalités de gestion ultérieure des logements ainsi créés pour les bailleurs sociaux.

Les caractéristiques du site

Situé rue de la Commune de Paris 1871, le périmètre identifié pour définir l'ERMS se situent au cœur d'un tissu urbain qui a fait l'objet de renouvellement urbain via une succession d'opérations d'habitat.

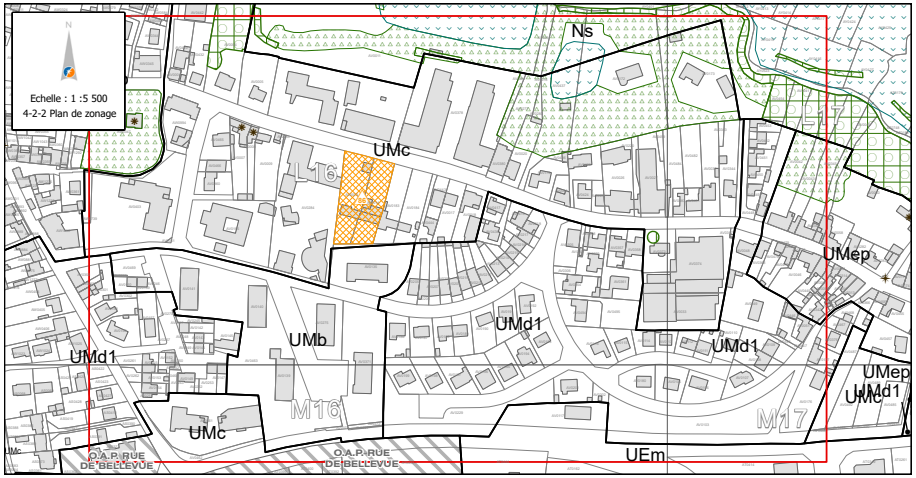
L'emprise foncière de l'ERMS considérée comme stratégique, est composée de parcelles de faible densité, avec de grands jardins et de maisons d'habitation. Elles représentent donc une opportunité de renouvellement urbain à proximité des écoles et en centralité.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **créer un ERMS sur les parcelles AV13 et AV14 sur une surface de 2 450 m² pour permettre la réalisation d'une surface de plancher minimum 1 950 m², ce qui correspond à 30 logements environ, dont 35 % de logement locatif social et 15% de logement abordable.**

APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
UMc
M16
UMep
UMd1
UMb
UMd1
UMd1
UMep
UMd1
UMc
M16
M17
UMc
UEm
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
O.A.P. RUE DE BELLEVUE

22. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

- Réduire l'ER 5-65 rue de Beau Soleil au bénéfice de Nantes Métropole pour la création d'une voie de desserte en lien avec le projet d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle de la Pagerie.

- Supprimer l'ER n°5-64 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de carrefour à l'angle de la rue Beau Soleil et rue de la Pagerie. Les aménagements des espaces publics seront traités à l'occasion de la mise en œuvre d'une future opération dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle de la Pagerie.

- Supprimer l'ER n°5-78 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie, rue Caravelle. Les aménagements d'espaces publics pour permettre notamment le passage du bus sont annulés suite à l'abandon d'un accès depuis le boulevard Nelson Mandela.

- Supprimer l'ER n°5-92, rue de la Pierre Anne, au bénéfice de la commune pour aménagement d'un accès aux parcelles agricoles. Il n'a plus d'utilité car il existe un second accès sur un autre côté.

- Supprimer l'ER n°5-93 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de carrefour à l'angle de la rue du Désert et de la rue du Planty. Ce projet d'aménagement est abandonné par la présence d'un Espace Paysager à Protéger.

- Réduire l'ER n°5- 57 au bénéfice de la commune pour cheminement – ruelle Piqueuse. L'emprise est ajustée pour prendre en compte les contraintes sur site (présence d'un mur en pierre et de boisements.

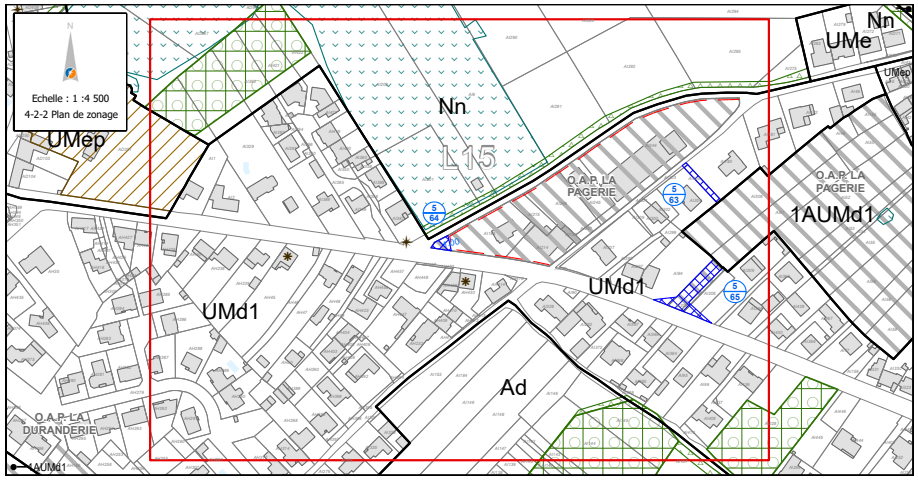
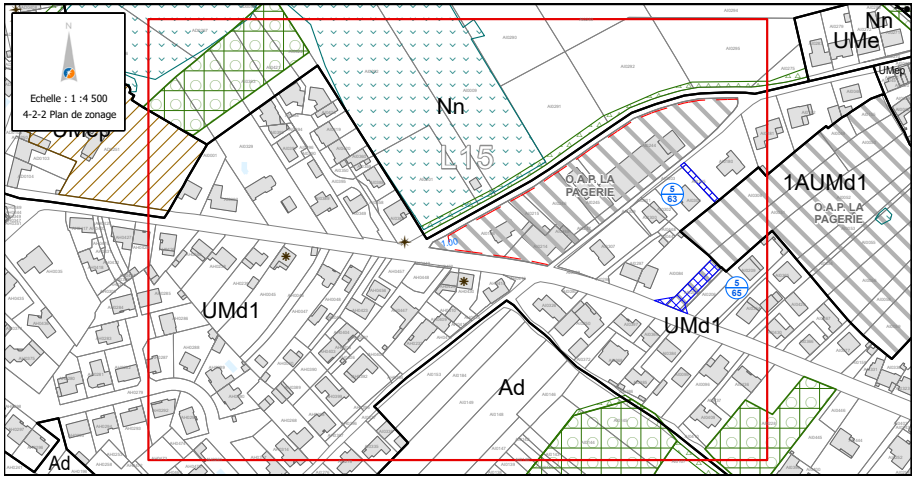
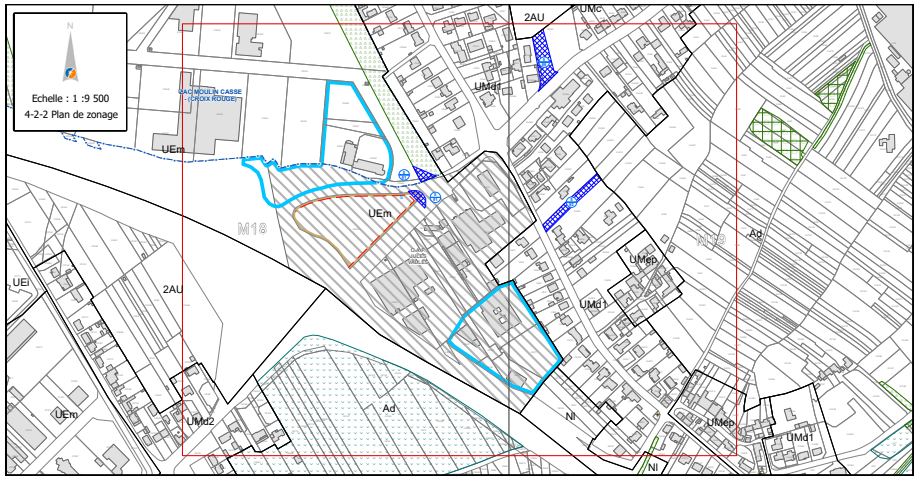
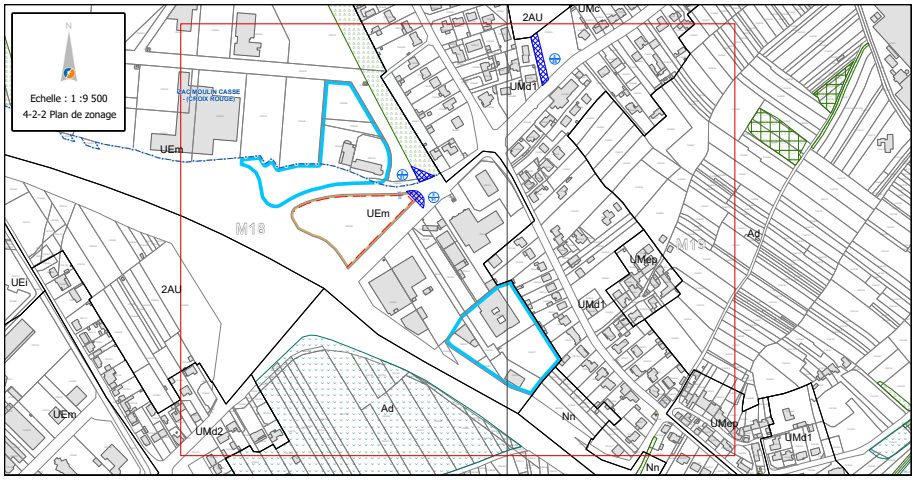
- Ajuster l'ER n°5-86 au bénéfice de Nantes Métropole pour voie de desserte – rue Jules Vallès. L'emprise est ajustée pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées.

- Créer l'ER n°5-207 au bénéfice de la Commune pour cheminement piéton sur la parcelle AW980 pour assurer la continuité de la liaison douce existante et préserver dans le temps les usages des habitants du quartier notamment pour accéder à l'école Saint-Pierre.

- Créer un ER n°5- 206 au bénéfice de Nantes Métropole pour l'aménagement d'une palette de retournement – chemin des Grands Champs;

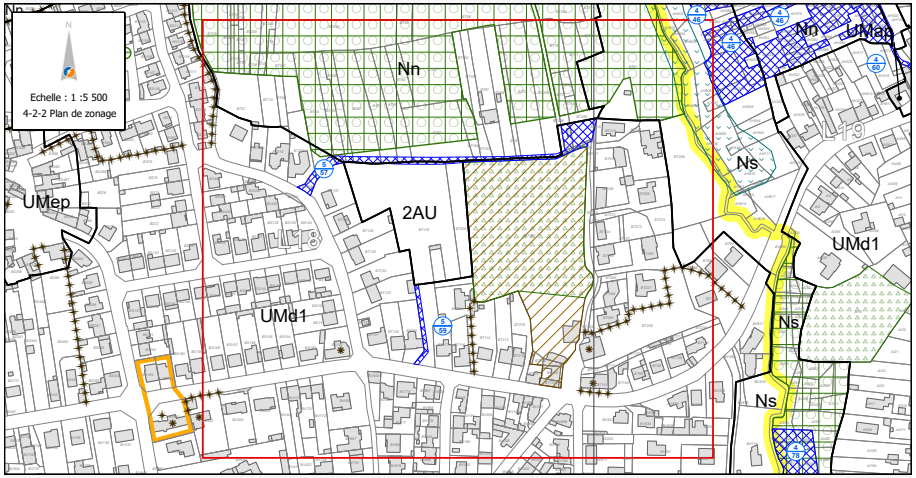
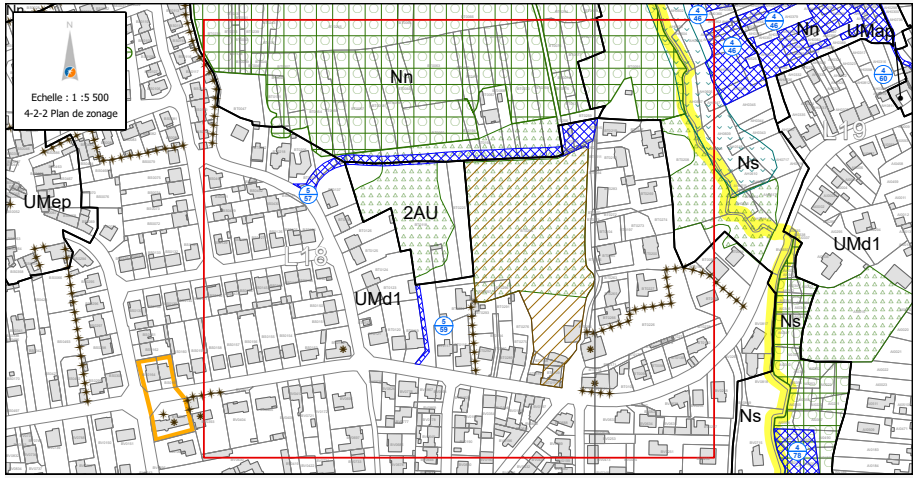
- Créer un ER n°5- 214 au bénéfice de Nantes Métropole pour l'aménagement d'une palette de retournement – rue du Tertre sur la parcelle BH316

- Modifier l'objet des ER n°5-75 et n°5-76 – rue Jean Mermoz et des ER 5-79 et 5-80 Rue Georges Clémenceau/chemin de la Gaudinière au bénéfice de Nantes Métropole pour voie de desserte/ aménagement de voirie. L'objet de ces ER est revu pour liaison piétonne, le destinataire reste inchangé. L'urbanisation de ce site est requestionné compte tenu du PEB et la présence de zones humides. Cependant, à ce jour, le devenir de ce site naturel n'est pas arrêté et il est souhaité préserver l'avenir et permettre l'aménagement de liaisons modes actifs à l'échelle du grand quartier.

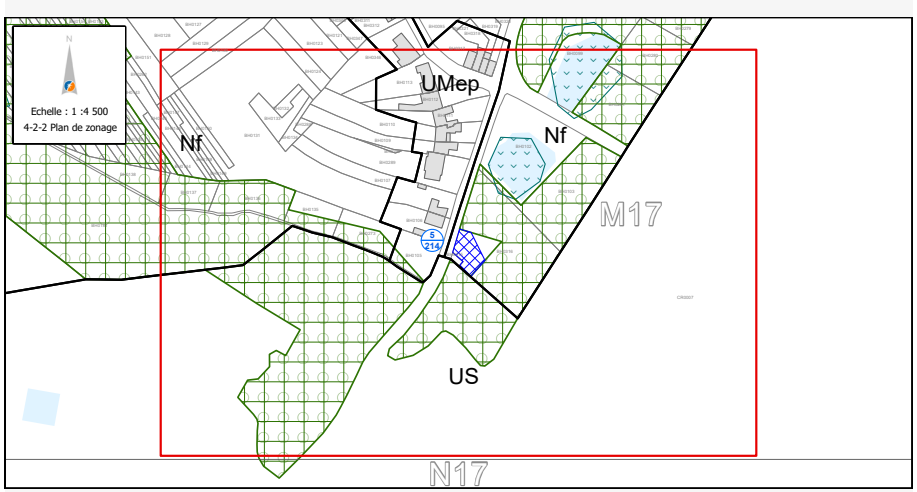
AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMe
UMep
L 15
O.A.P. LA PAGERIE
1AUMd1
UMd1
Ad
O.A.P. LA DURANDERIE
Echelle : 1 :9 500
2AU
UEm
UEi
UMd2
Nl

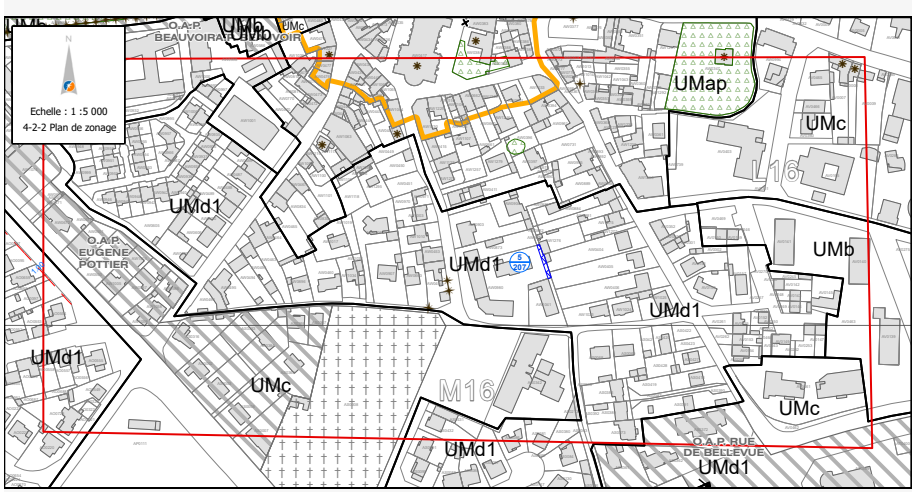
BOUGUENAIS

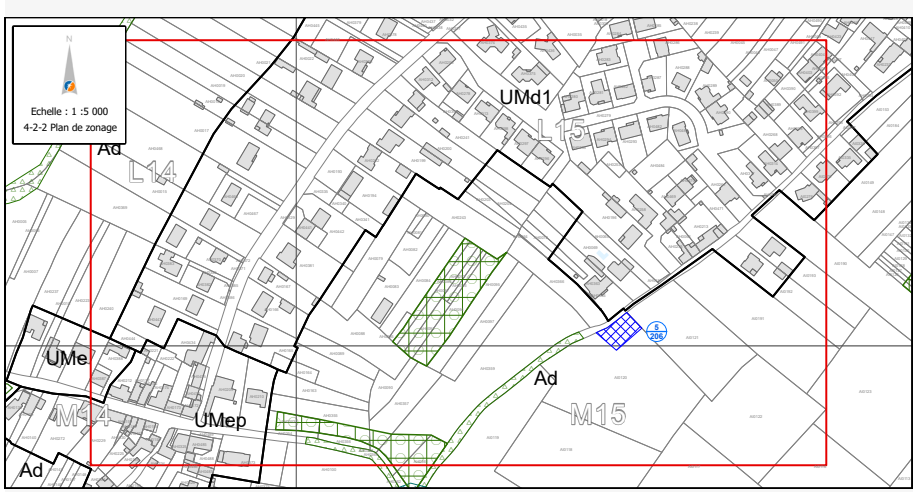
AVANT	APRÈS
	

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMep
Nf
Nf
M17
US
N17

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. BEAUVOIR
UMb
UMc
UMap
UMc
16
UMd1
O.A.P. EUGENE POTTIER
UMd1
UMb
UMd1
UMd1
UMc
M16
UMc
O.A.P. RUE DE BELLEVUE
UMd1
UMd1


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
L15
Ad
L14
UMe
Ad
M15
M14
UMep
Ad

23. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

La Ville de Bouguenais et Nantes Métropole ont engagé, en 2020, une étude prospective pour redéfinir un projet de territoire répondant aux grands enjeux des politiques publiques de la Fabrique de la Ville Écologique et Solidaire avec un volet dialogue citoyen. Cette étude, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise et son Agglomération (AURAN), avait initialement pour objectif de réinterroger le projet communal de Bouguenais au regard des impacts du réaménagement de la plateforme aéroportuaire, du nouveau Porter A Connaissance (PAC) et du futur Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Dans le cadre de cette étude, les élus et citoyens ont partagé les grands enjeux du projet d'aménagement, à savoir, conforter et renforcer l'armature verte et conforter l'armature urbaine existante pour préserver leur cadre de vie.

Justifications des évolutions apportées

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

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUM, l'objectif est de conforter la place de la nature en ville. Il est donc proposé d'inscrire au PLUm des protections supplémentaires pour répondre aux enjeux de confortement de l'armature verte sur le territoire de Bouguenais, qui vient à plus grande échelle, renforcer la Trame Verte et Bleue et Paysage métropolitaine au sein des grands espaces naturels et agricoles et en milieu urbain au sein des 2 centralités.

Les modifications apportées

Sur le quartier des Couëts,

Pour préserver et mettre en valeur le ruisseau de la Jaguère, qui représente un corridor écologique structurant, il est proposé de :

- **élargir l'Espace Boisé Classé (EBC) existant sur les parcelles classées en zone naturelle remarquable au PLUm approuvé (Ns) au nord de la voie ferrée,**

  ● notamment les parcelles BV265, BV267, BV234, BV266, BV271, BV268, BV264, BV269, BV272, BV233, BW767, BW405, BW361, BW362 ;

  ● les parcelles BT208 et BT 94 rue Pasteur,

- **définir un Espace Paysager à Préserver (EPP)**
  ● sur les parcelles BX287, BX286, BX272 ;
  ● sur la BV 674 t;
  ● sur la parcelle BX367, qui s'inscrit dans la trame verte.

- **définir des Espaces Paysager à Préserver (EPP) dans les parcs et espaces publics notamment au sein du Clos Saint-Julien, le long du Chemin Rosa Bonheur et le ruisseau des Ouches, sur la parcelle BV690, concernée également par un EPP zones humides**

- **faire évoluer la coulée autour de l'allée Marie Marvingt de UMc vers NL dans la continuité des espaces verts autour de la ligne de tramway.**

- **créer des EBC sur les parcelles BT49 et BT67 dans le prolongement des EBC déjà existants, qui protègent les espaces boisés et bordent le ruisseau de l'Ouche;**

- **élargir l'EBC sur les parcelles BT118 et BT225, ruelle Piqueuse, en continuité des espaces boisés classés existants.**

- **classer des EPP sur les parcelles AZ822, AZ794, AZ796, AZ 596, rue de la Pierre.**

- **créer un EBC sur la parcelle BW806 au 82 rue Jean Mermoz.**

- **prolonger l'EPP existant sur les parcelles BX184, BX188, BX264, BX270, BX393, BX480 et BX481 au 88 rue Jean Mermoz**

Sur le quartier du Bourg :

Ainsi, il est proposé de :

- **agrandir l'Espace Paysager à Préserver (EPP) pour prendre en compte la totalité du Bois de Beauvoir. Cet espace boisé situé en centralité, représente un « poumon vert » à protéger. Ce classement est en cohérence avec les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle (cf.fiche Beauvoir).**

- **créer un Espace Paysager à Préserver (EPP) sur le site de l'EHPAD « La Croix du Gué » au sein de la parcelle AP111, qui s'inscrit dans le corridor écologique et la trame verte du Parc du Champ Toury.**

- agrandir un Espace Boisé Classé au sein de la zone naturelle de loisirs de la Croix Jeannette, situé face au complexe éducatif, afin de mieux prendre en compte les boisement existants.

- agrandir rue Aristide Briand, un EBC sur la parcelle AV4, dans la continuité de l'existant

afin de mieux prendre en compte les arbres existants.

- créer, rue de la Forge, un EPP sur la parcelle AV442, le long de l'Étier de Bouguenais

- créer un EPP sur la parcelle AW396 rue de Bellevue afin de préserver la qualité paysagère et le caractère arboré de cette propriété ;

- créer un EPP sur la parcelle DE45 rue du Planty afin de préserver la qualité paysagère et le caractère arboré de cette propriété ;

- créer un EPP sur les parcelles DH110 et DH99 rue du Planty, ainsi que sur l'espace boisé situé sur les parcelles DE286, DE287, DE289 et DE284 afin de préserver la qualité paysagère de ce cœur d'îlot et le caractère arboré de ces propriétés foncières ;

- créer un EPP autour de la résidence située impasse de la Cancanière sur les parcelles AP357 et AP258 afin de protéger le caractère paysager du site, aux abords du cheminement piéton.

- créer des EBC sur la parcelle AT433 rue de Galilée afin de préserver les éléments naturels existants.

- créer un Espace Paysager à Préserver (EPP) sur la parcelle DH187, le long de la route de Paimboeuf pour préserver un espace paysager et boisé.

- Plusieurs propriétés foncières sont dotées de jardins arborés qui contribuent au cadre paysager des habitants au sein du tissu pavillonnaire. Ainsi, afin d'assurer leur pérennité dans le temps, il est proposé de créer un Espace Paysager à Préserver (EPP) sur :

- la parcelle AO674 rue de la Gouretterie,
- la parcelle AO802 chemin du Vieux Clos,
- la parcelle AV43 rue de la Commune de Paris 1871

- Dans les zones naturelles et agricoles,

La volonté de conforter l'armature verte se traduit également en zone naturelle et agricole en s'appuyant sur les massifs boisés structurants le paysage et représentant des sites d'intérêt pour la biodiversité.

- créer des Espaces Paysages à Protéger chemin des Canotiers, le long de l'Etier de Bouguenais, en complément des protections déjà existantes ;

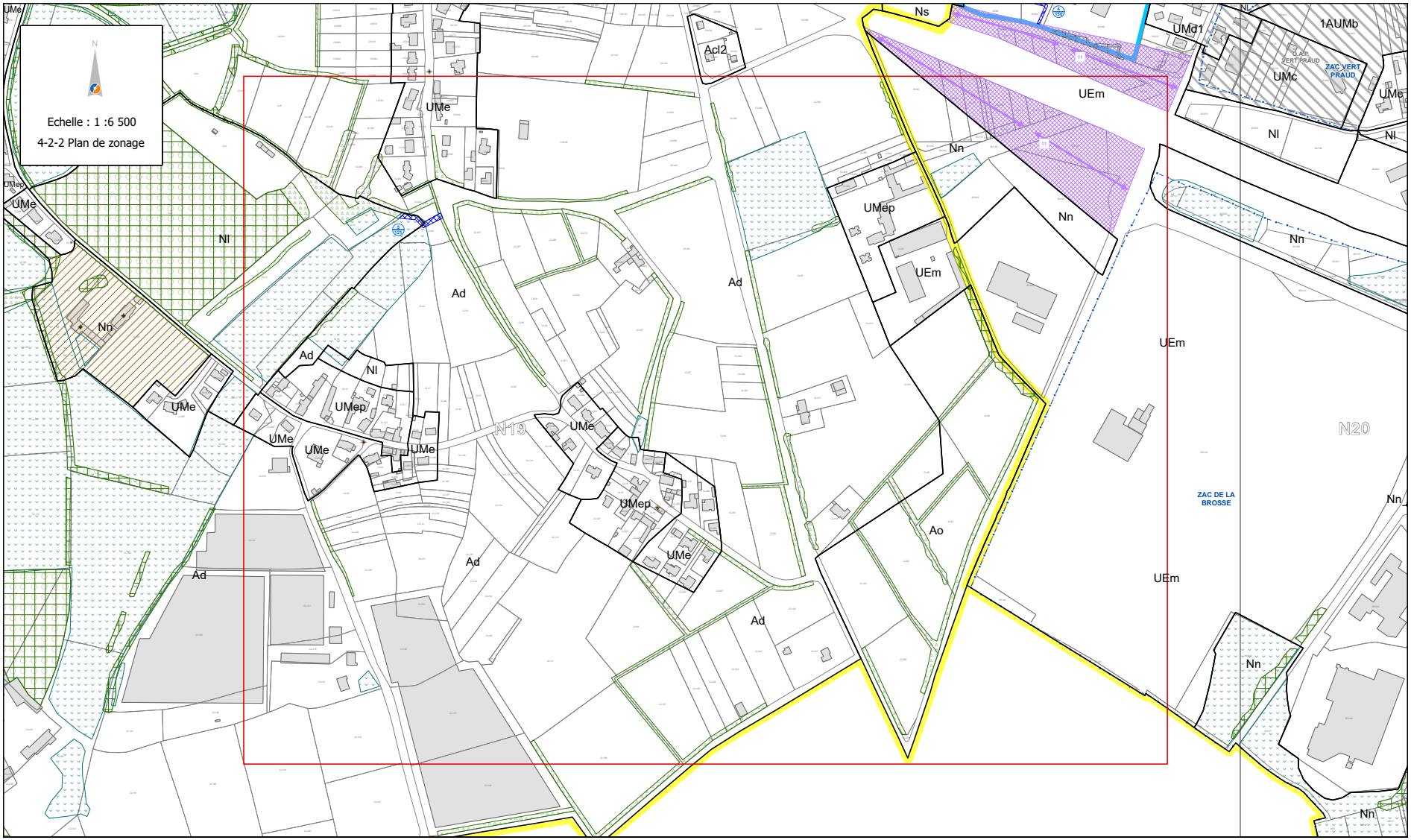
- étendre l'espace boisé classé (EBC) sur la Ville au Denis ;

- classer en EBC, les espaces boisés au sein des lieux-dits « La Pierre du Brueil », « Le Moulin Rouge » et le « village des Drouards » en lieu et place des EPP actuels qui ne protègent que les haies, ce qui vient renforcer et structurer la trame verte en lien avec le Bois du Breuil.

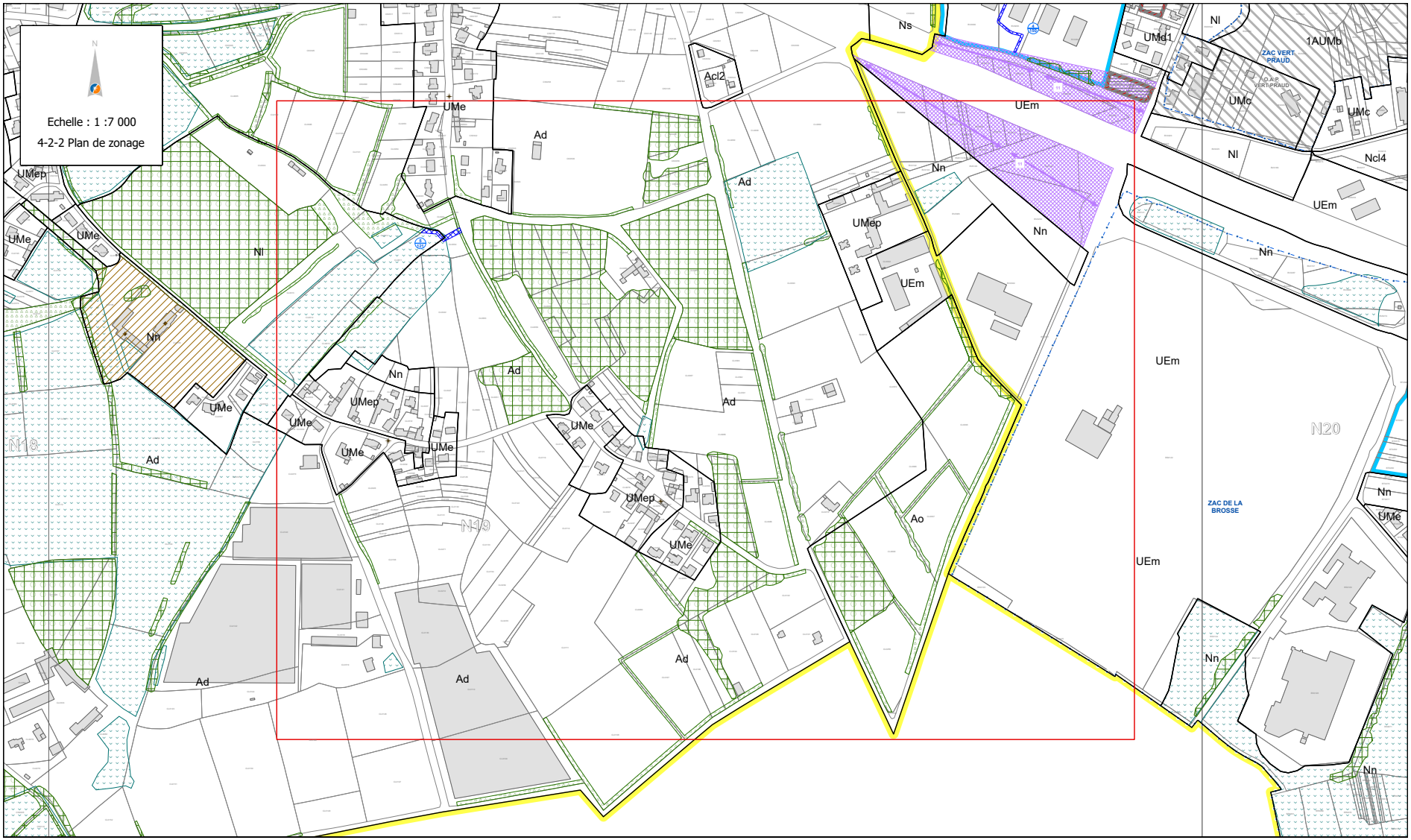
- créer un EPP sur le boisement de la parcelle BN233 située en zonage US

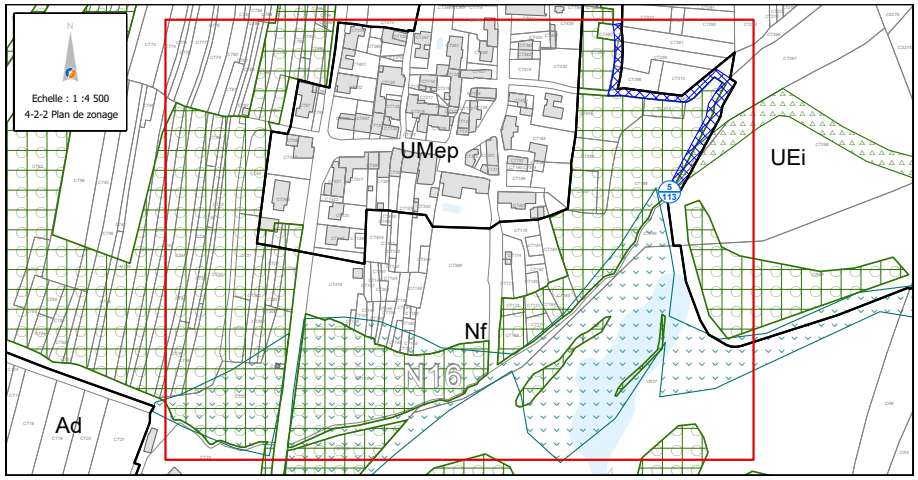
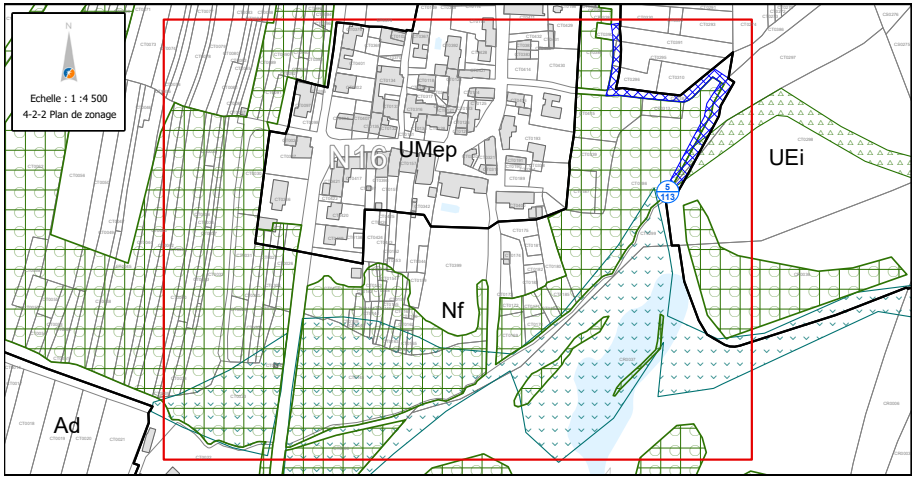
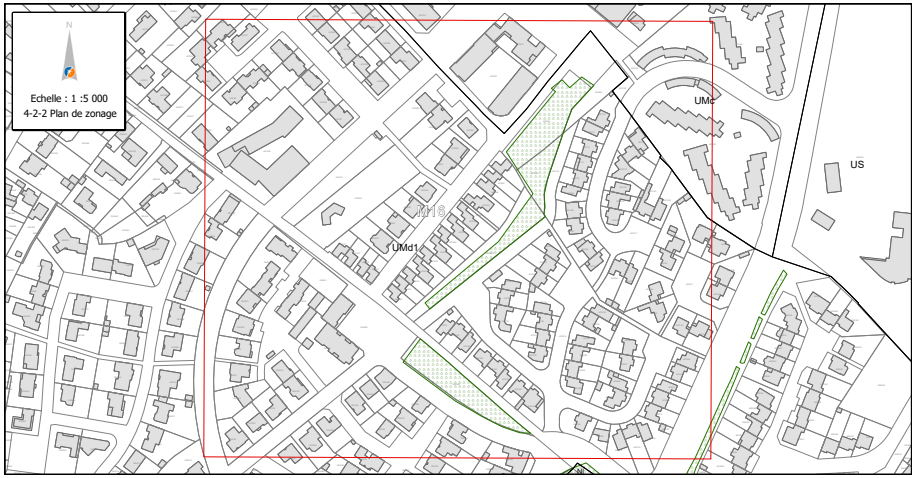
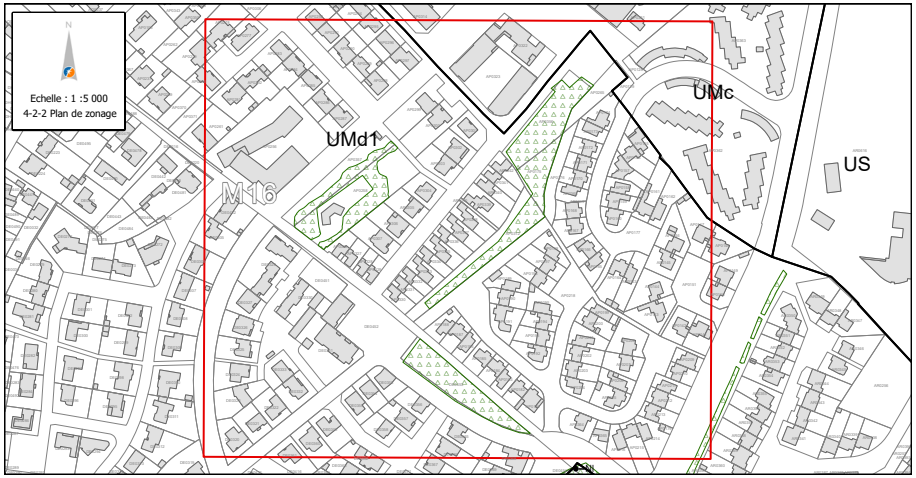
- créer un EPP sur le boisement de la parcelle BO534 situé en zonage Umd1 et UMc

AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
UMe
Ns
Acl2
UMd1
1AUMb
ZAC VERT PRAUD
UMc
UEm
Nn
Nl
UMep
Ad
N19
N20
ZAC DE LA BROSSE
Ao

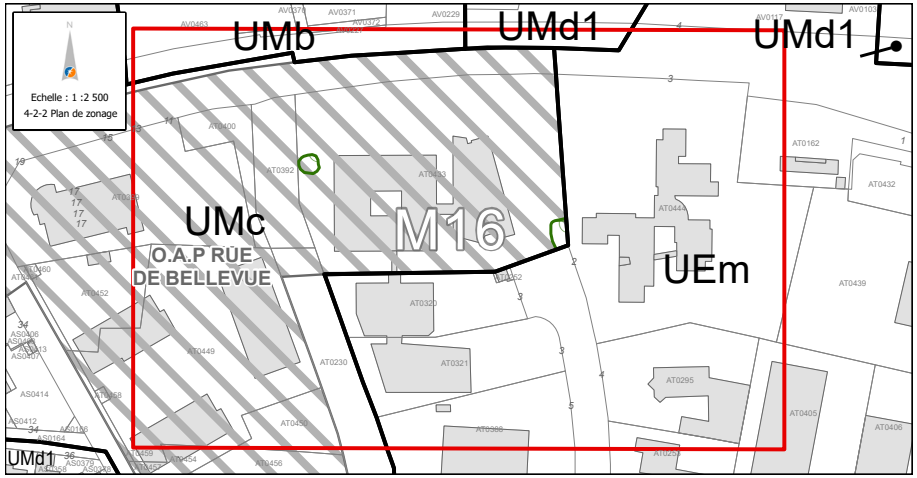
APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
N
Ns
Nl
UMd1
1AUMb
ZAC VERT PRAUD
O.A.P VERT PRAUD
UMc
Ncl4
Acl2
UMe
Ad
UEm
Nn
UMep
N18
N19
N20
Ao
ZAC DE LA BROSSE

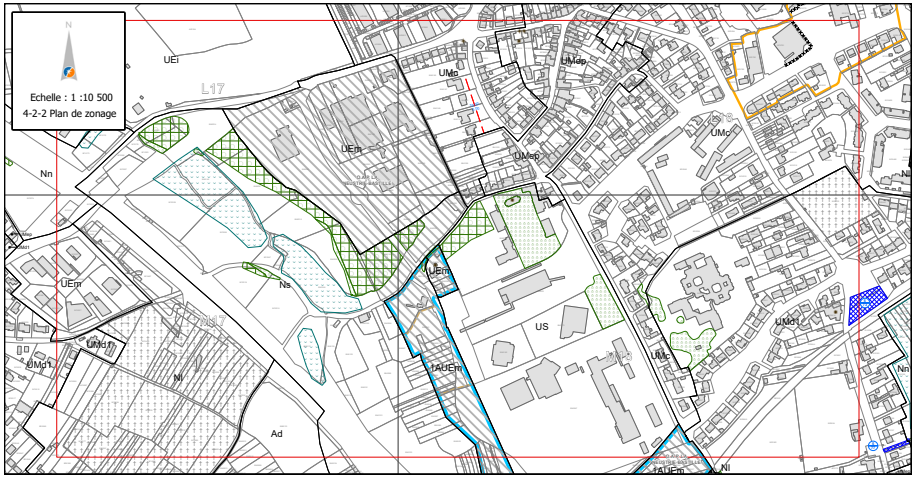
AVANT	APRÈS
	
	

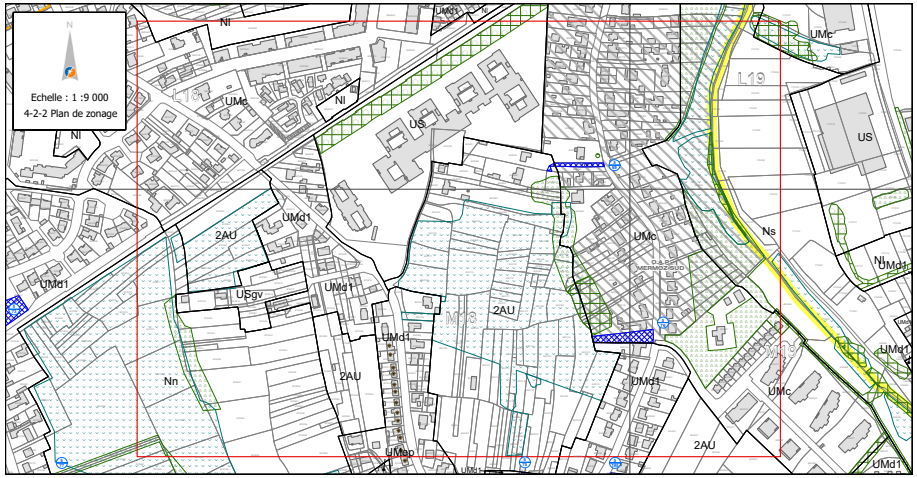
Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMep
UEi
Nf
N16
Ad
Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
US
M16
UMd1

APRÈS

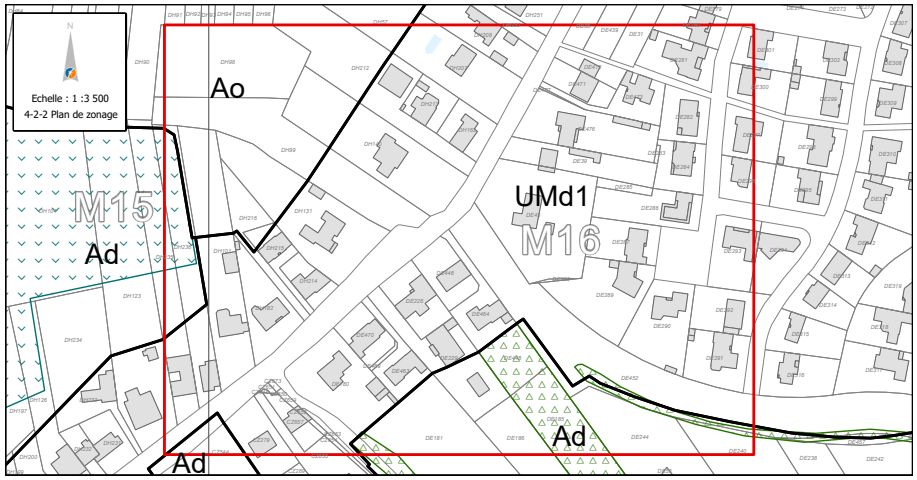

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMd1
UMd1
UMc
O.A.P RUE DE BELLEVUE
M16
UEm
UMd1

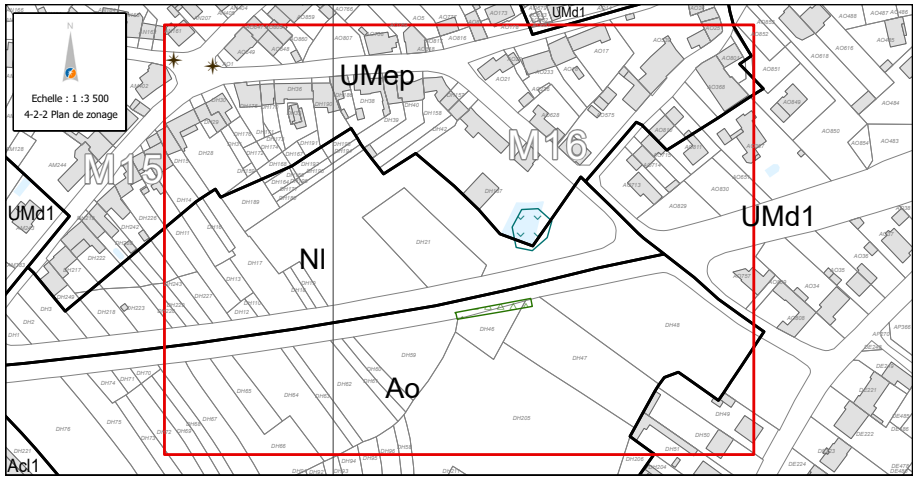
APRÈS


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
L17
UMc
UMdp
UEm
Nn
Ns
UMd1
Nl
Ad
US
UMc
Nn

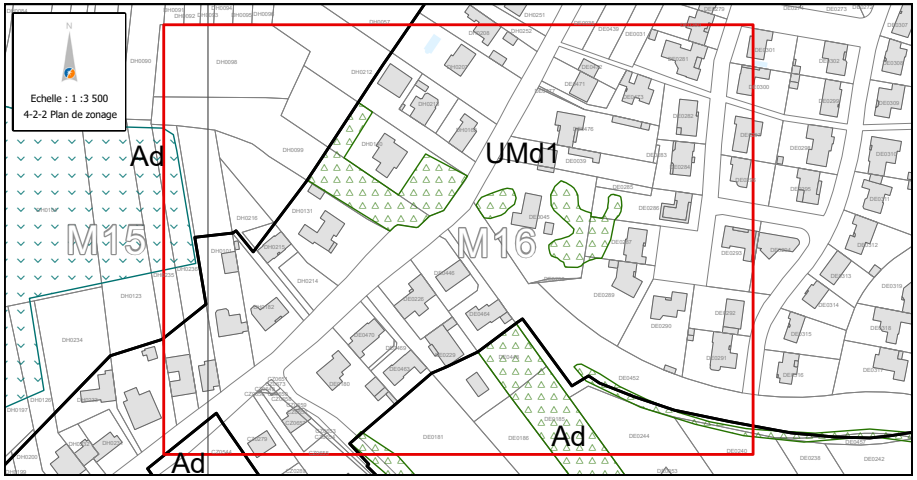

Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMd1
UMc
L19
US
2AU
USgv
Ns
M16
Nn
UMdp

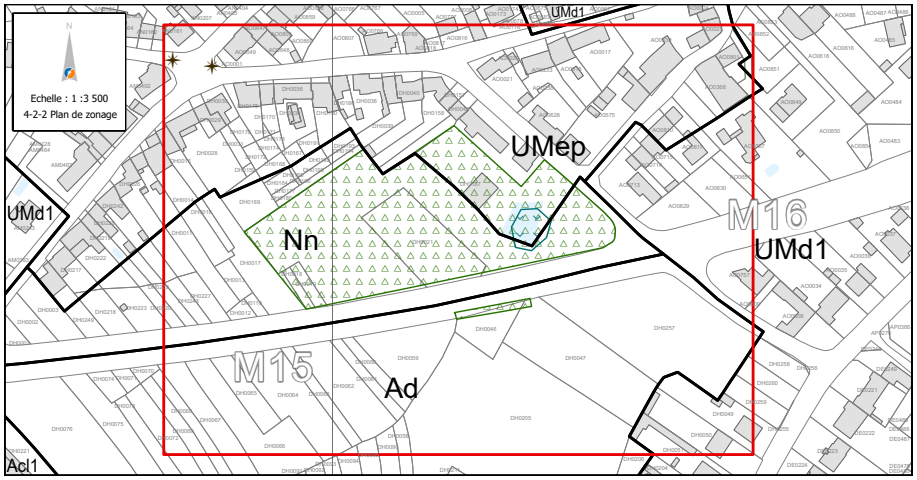
AVANT

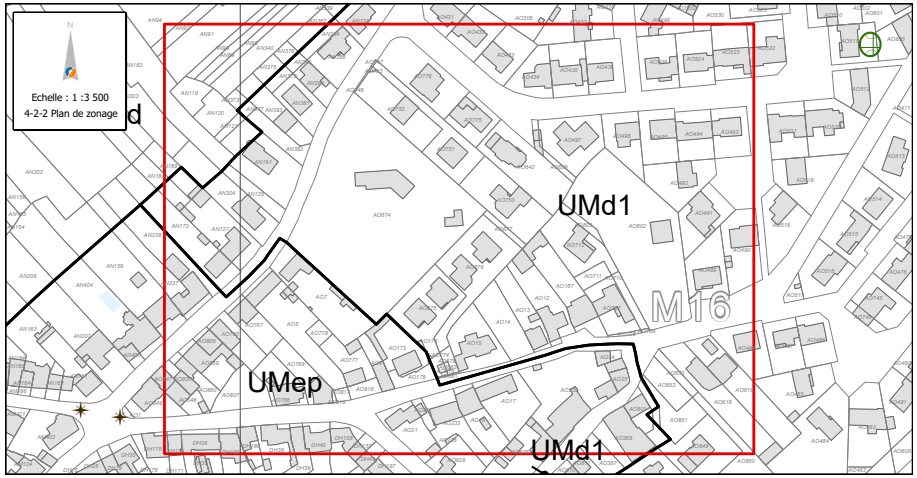
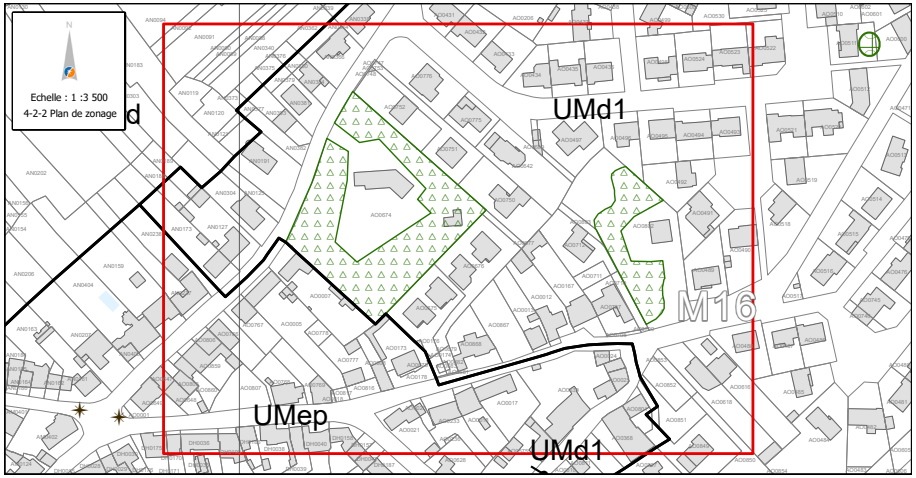
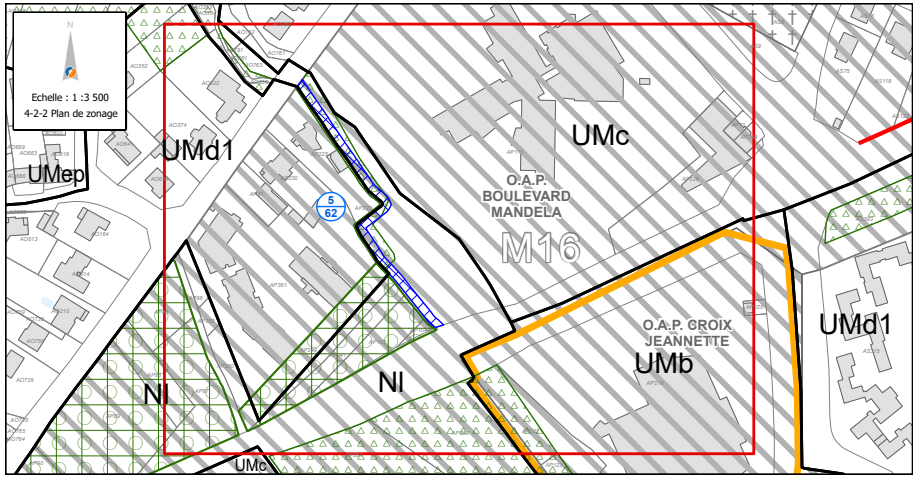
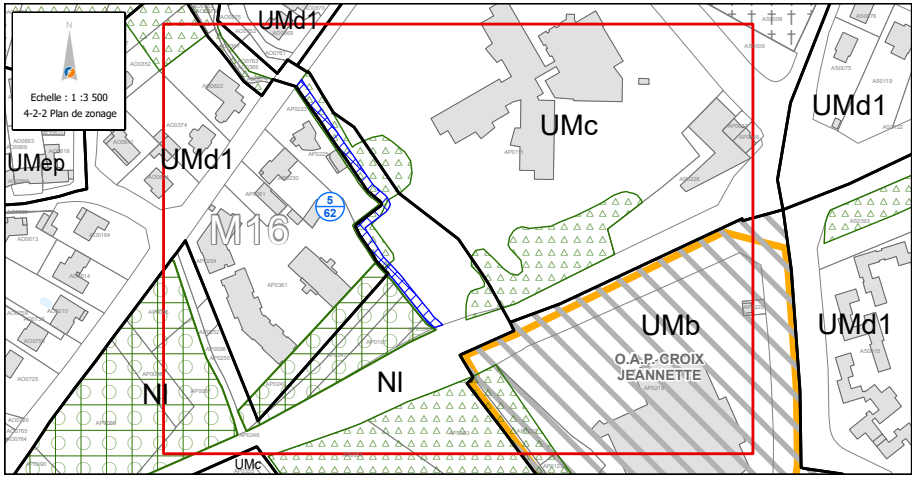

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ao
M15
Ad
UMd1
M16
Ad
Ad


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMep
M16
M15
UMd1
UMd1
Nl
Ao
Acl1

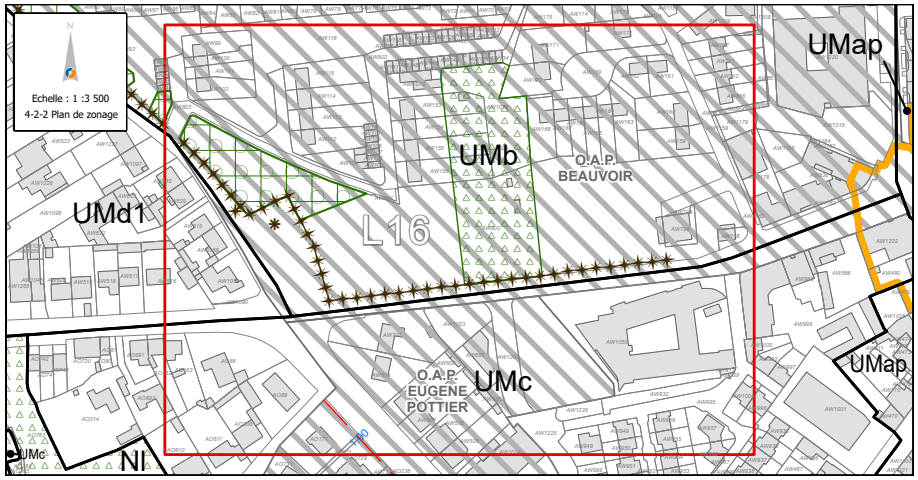
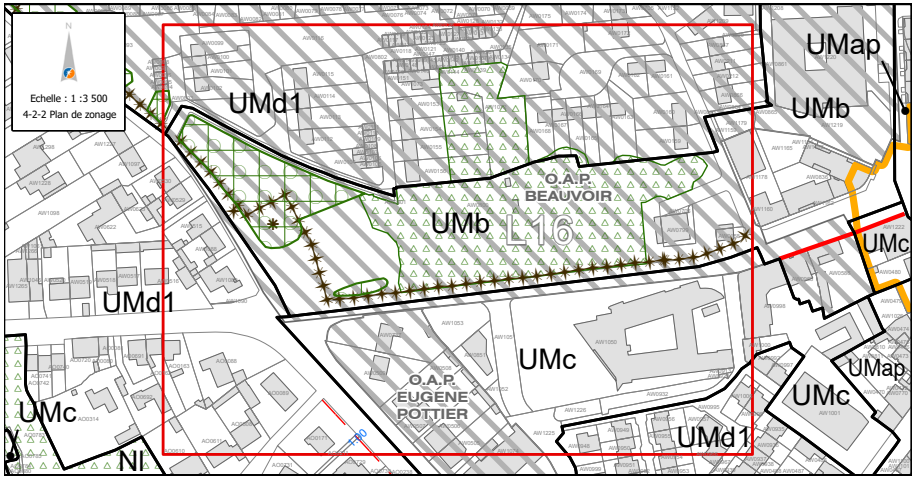
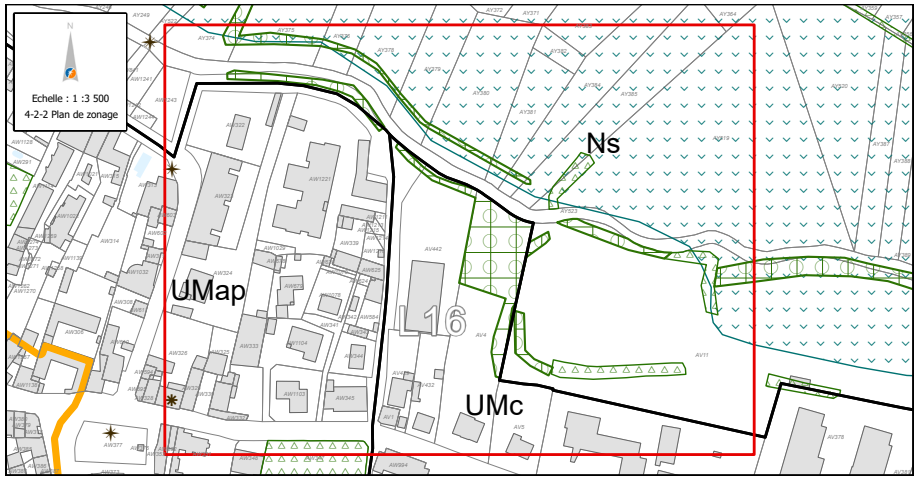
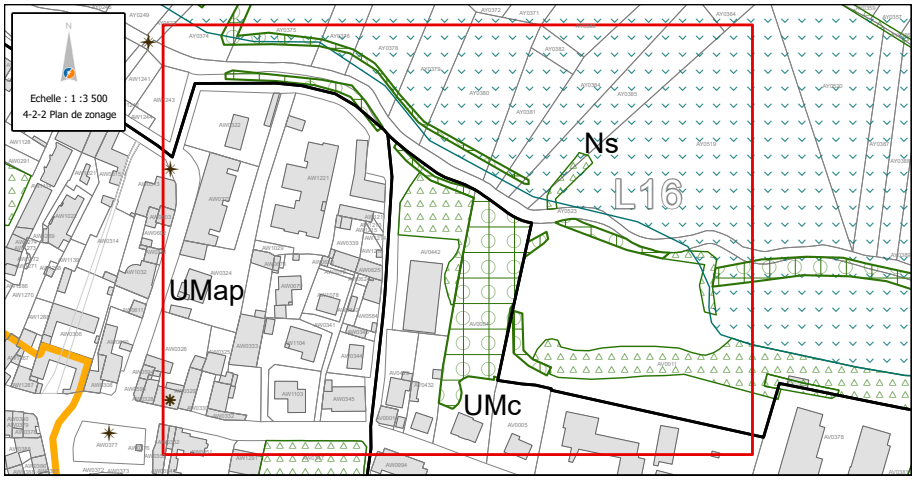
APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ad
UMd1
M15
M16
Ad
Ad


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMep
UMd1
Nn
M16
UMd1
M15
Ad
Acl1

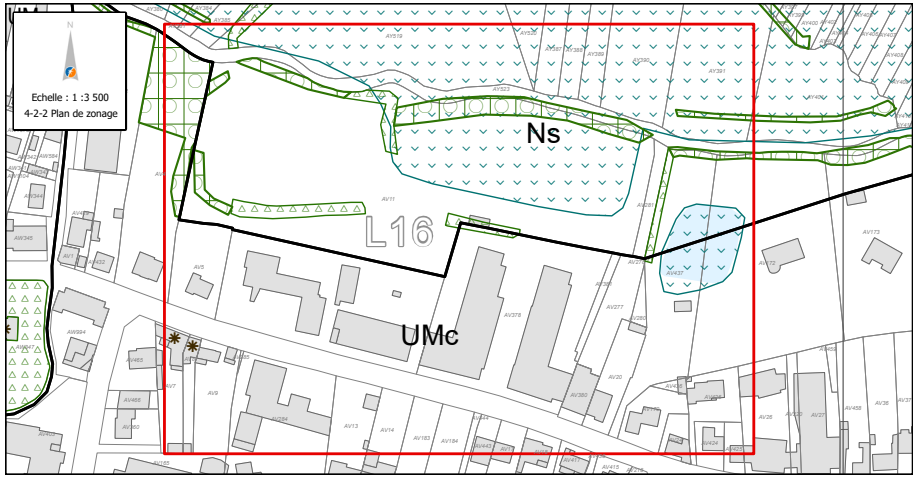
AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMep
M16
UMc
O.A.P. BOULEVARD MANDELA
O.A.P. GROIX JEANNETTE
UMb
Nl

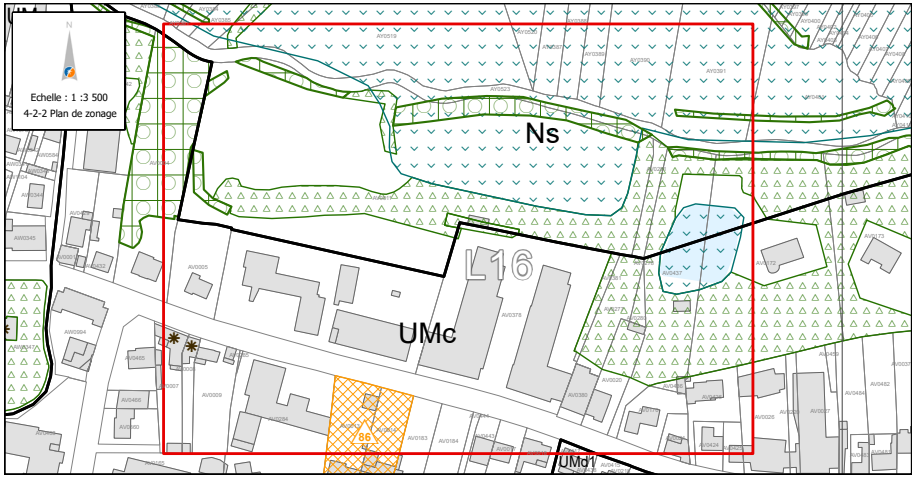
AVANT	APRÈS
	
	

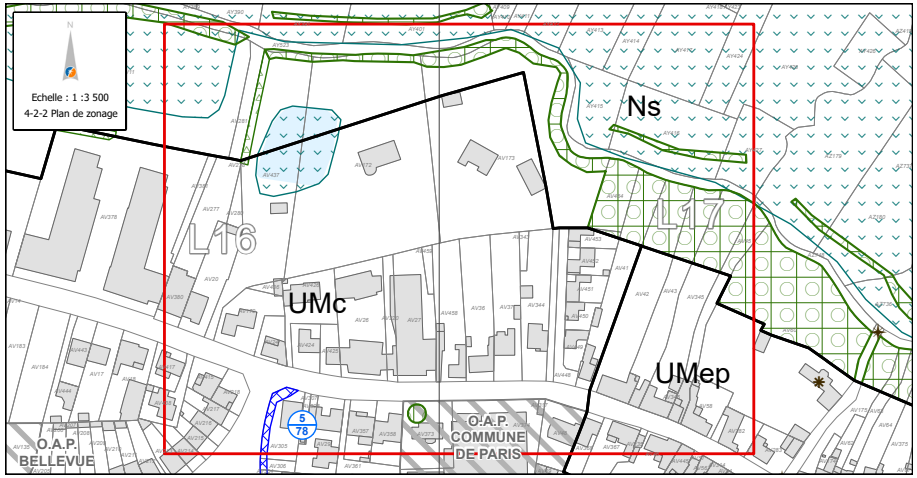
Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMb
UMd1
O.A.P. BEAUVOIR
L16
O.A.P. EUGÈNE POTTIER
UMc
Nl
Ns
16

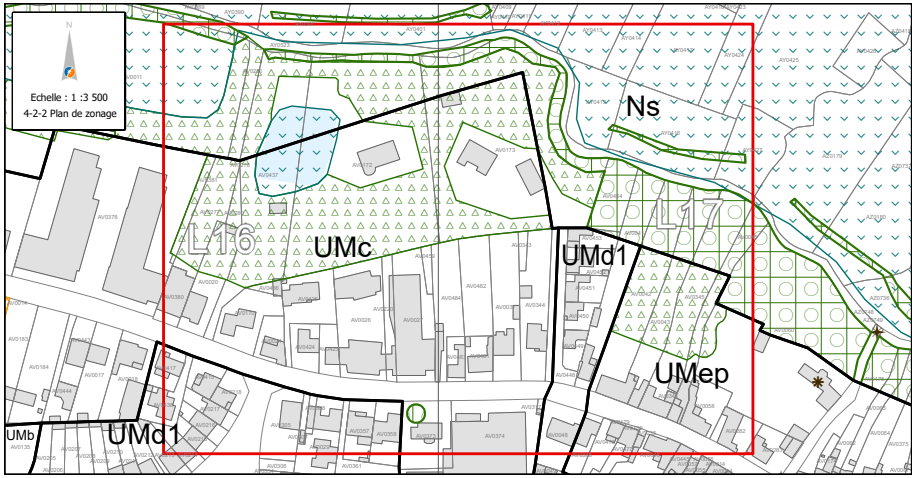
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
L16
UMc

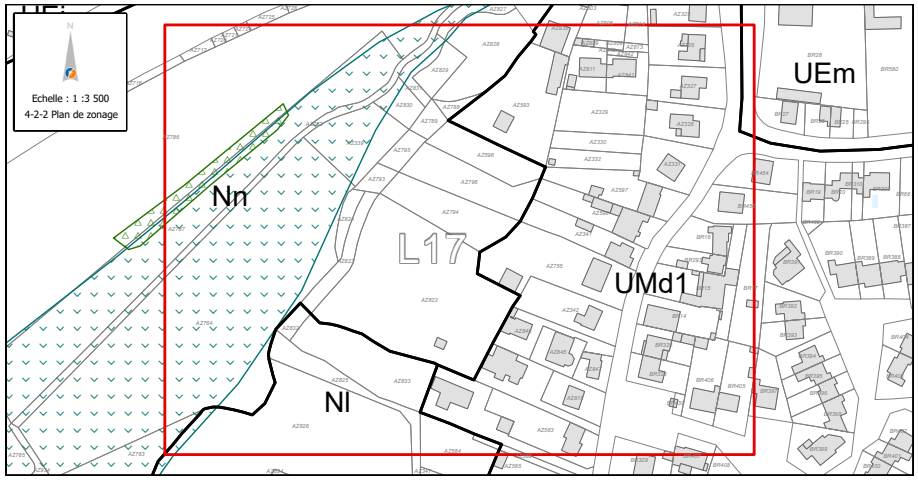
APRÈS

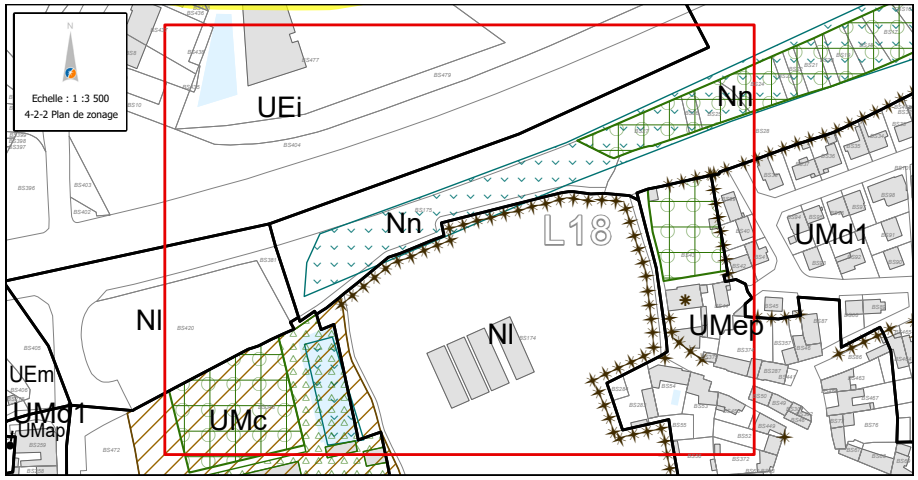

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
L16
UMc
UMd1


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
L16
L17
UMc
UMep
O.A.P.
BELLEVUE
O.A.P.
COMMUNE
DE PARIS

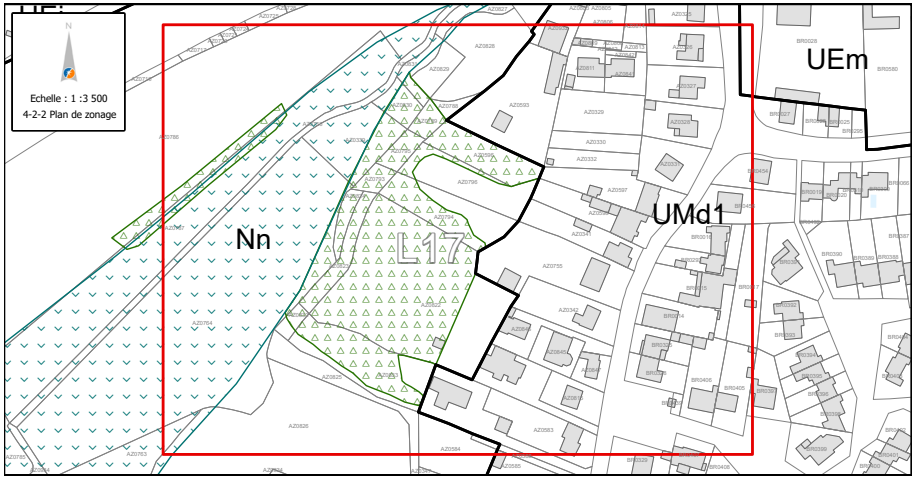

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
L16
L17
UMc
UMd1
UMep
UMb
UMd1

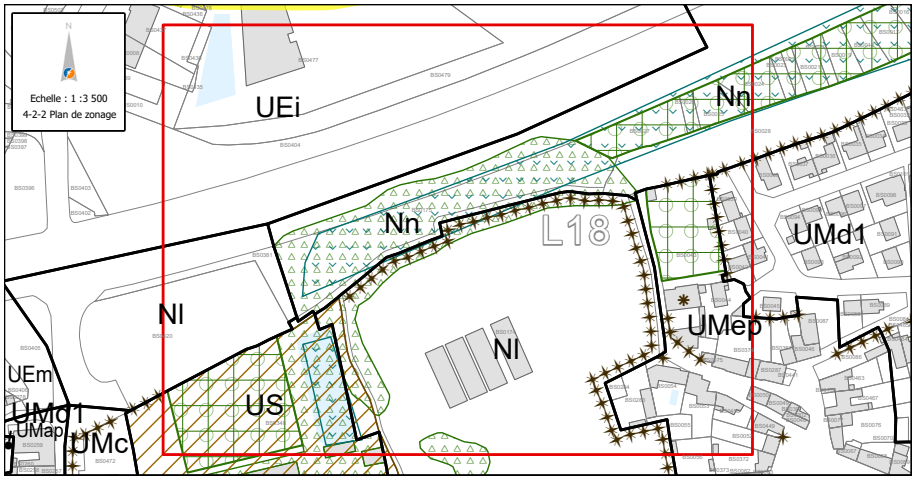
AVANT

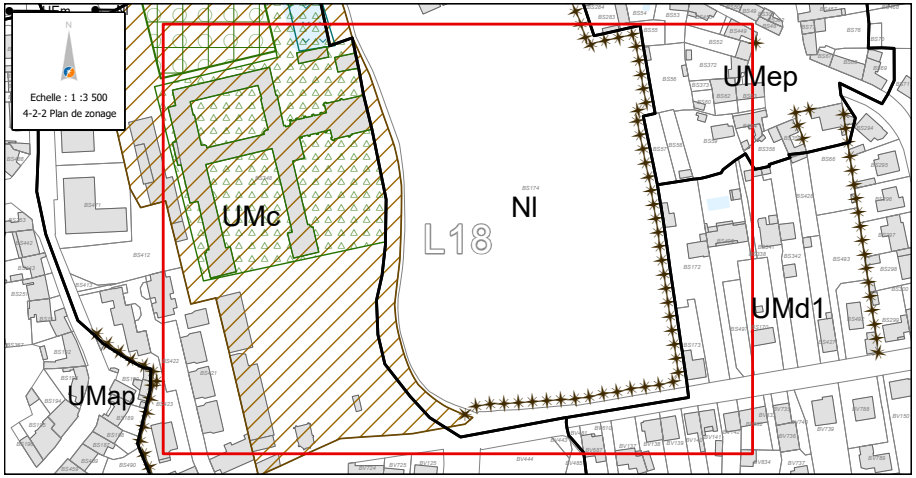
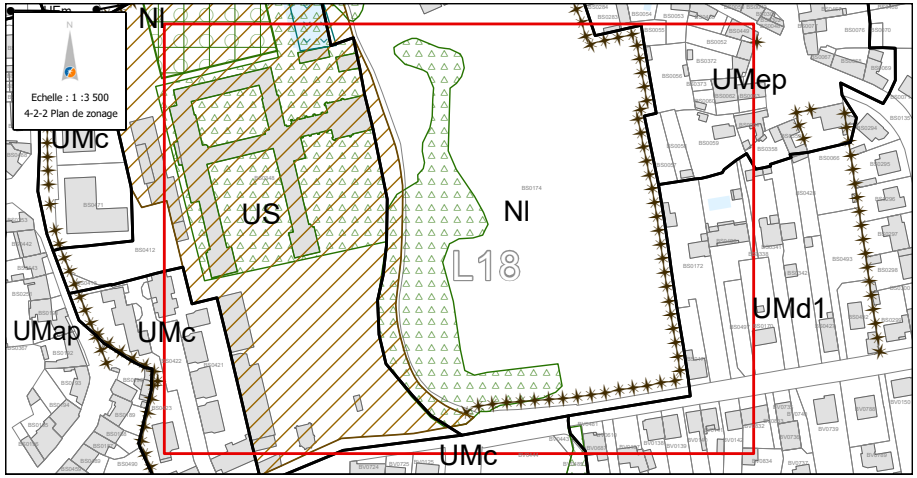
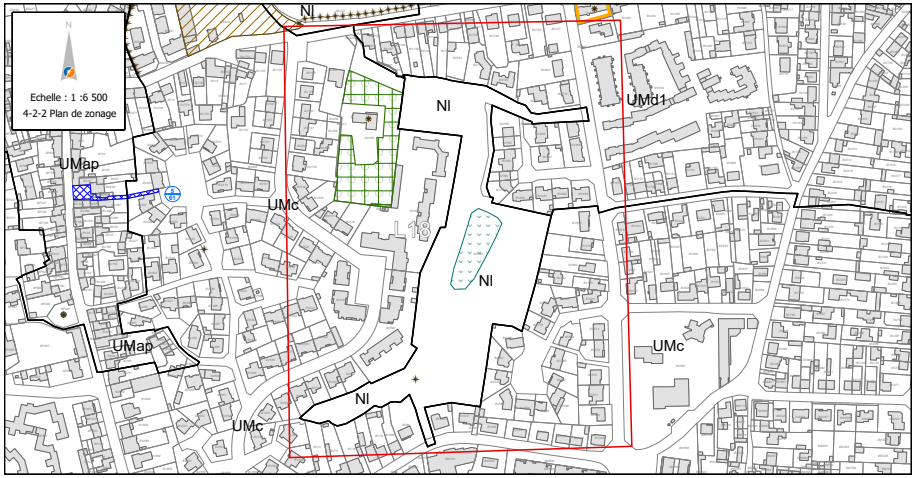
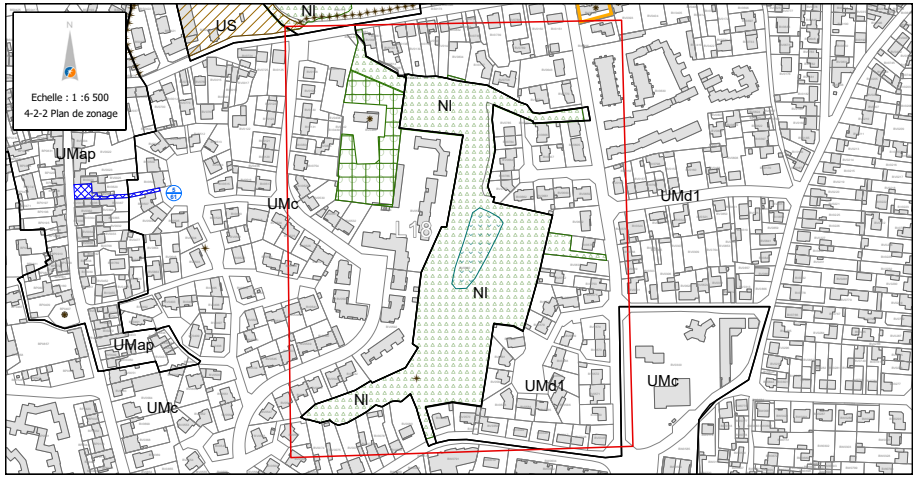

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nn
L17
UMd1
Nl

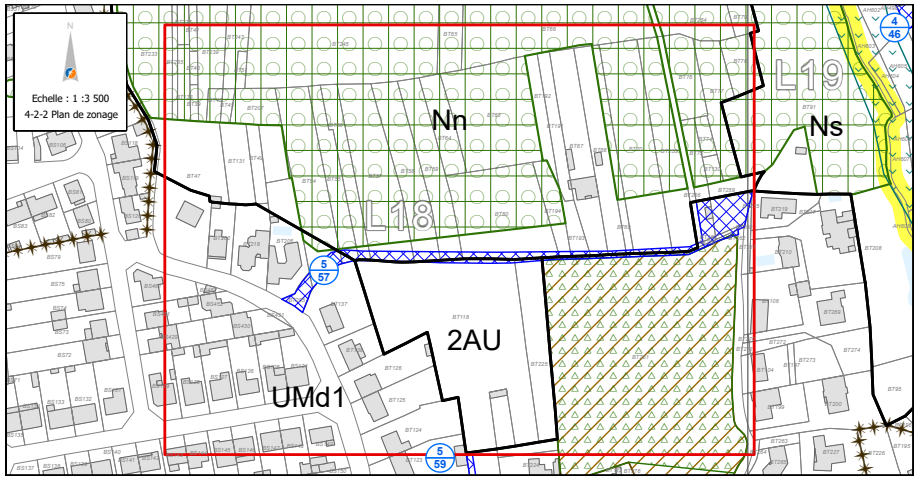
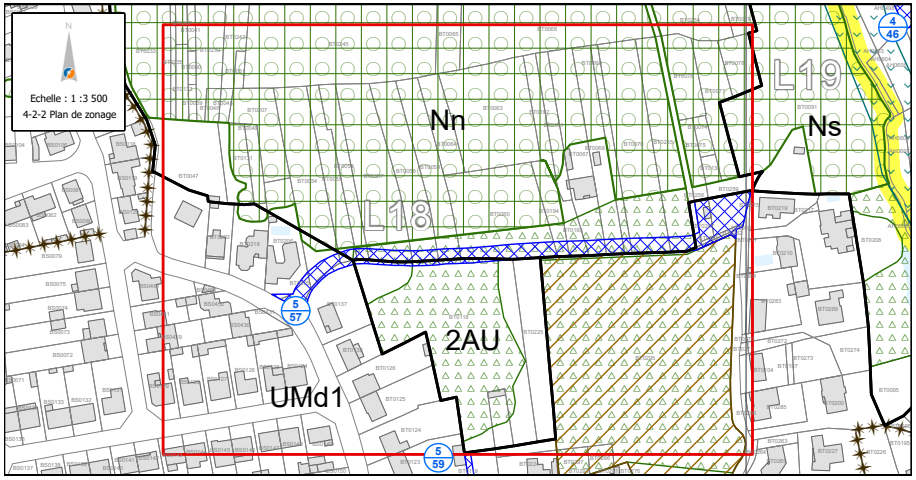
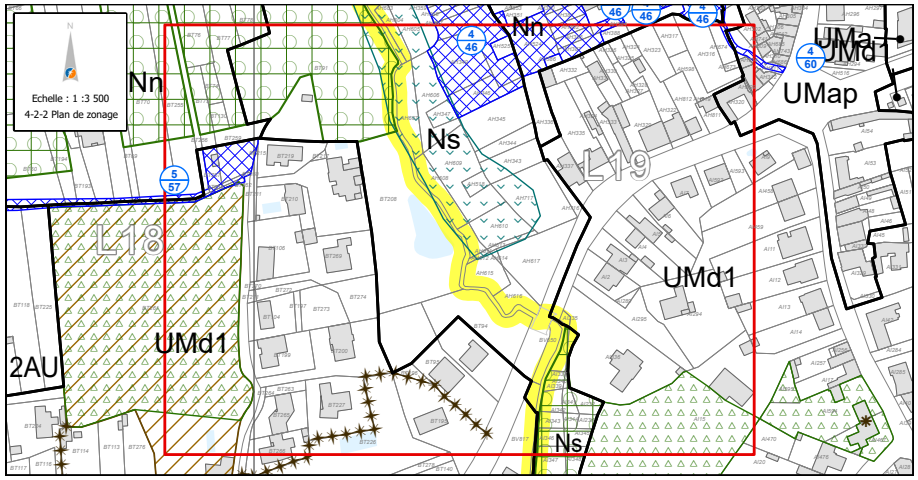
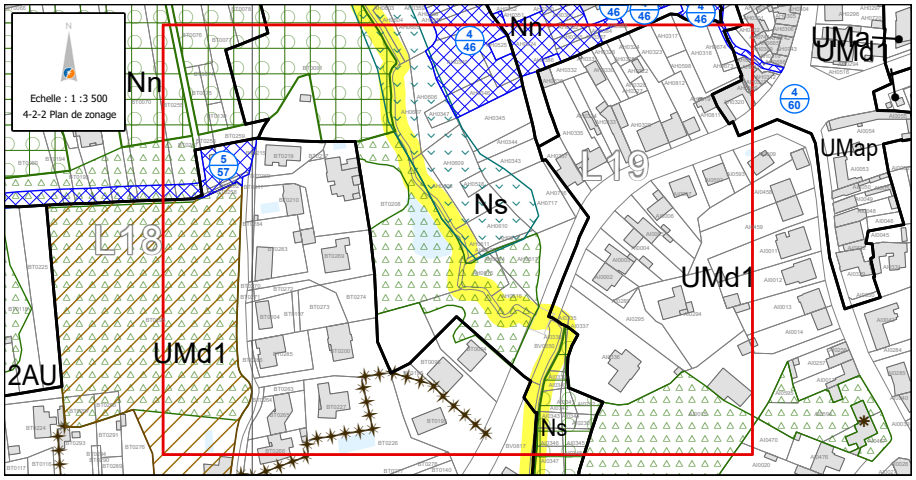

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
Nn
L18
UMd1
Nl
Nl
UMep
UEm
UMd1
UMap
UMc

APRÈS

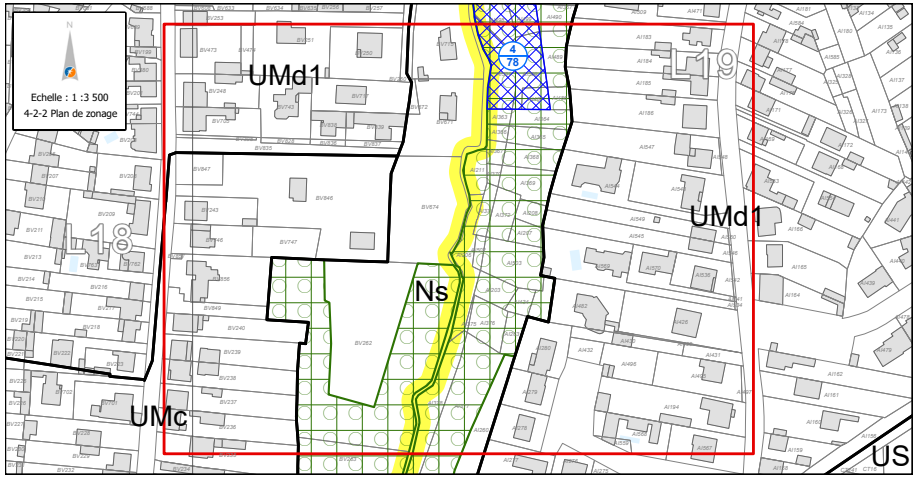
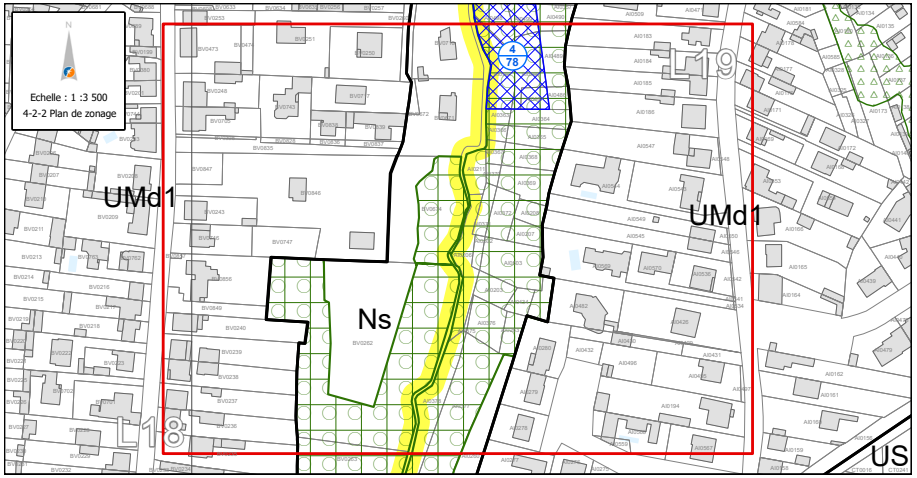
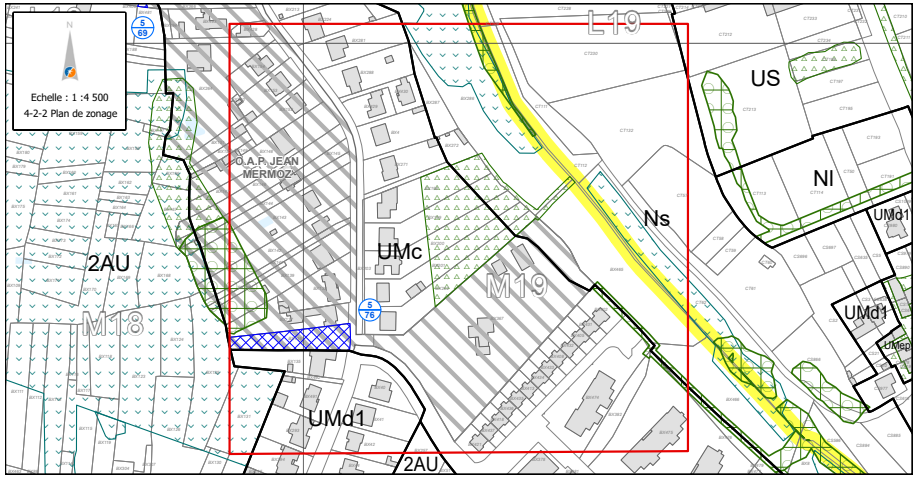
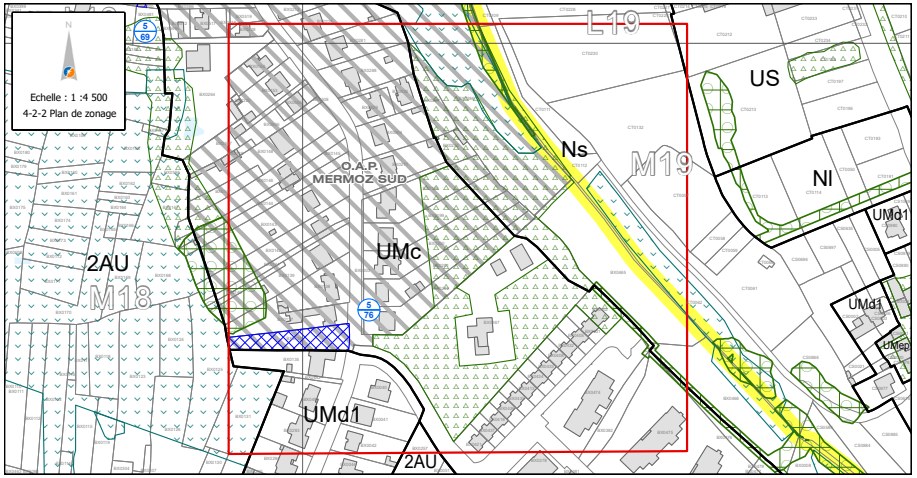

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMd1
Nn
L17


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
Nn
L18
UMd1
Nl
Nl
UMep
UEm
UMd1
UMap
UMc
US

AVANT	APRÈS
Echelle : 1 :3 500 4-2-2 Plan de zonage UMep UMc Nl L18 UMd1 UMap	Nl Echelle : 1 :3 500 4-2-2 Plan de zonage UMep UMc US Nl L18 UMd1 UMap UMc UMc
Nl Echelle : 1 :6 500 4-2-2 Plan de zonage Nl UMd1 UMap UMc L18 Nl UMap UMc Nl UMc	US Nl Echelle : 1 :6 500 4-2-2 Plan de zonage Nl UMap UMc UMd1 Nl UMap UMc UMd1 UMc Nl

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ns
2AU
UMd1
UMa
UMd
UMap
L18
L19

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
L19
UMd1
L18
Ns
UMc
US

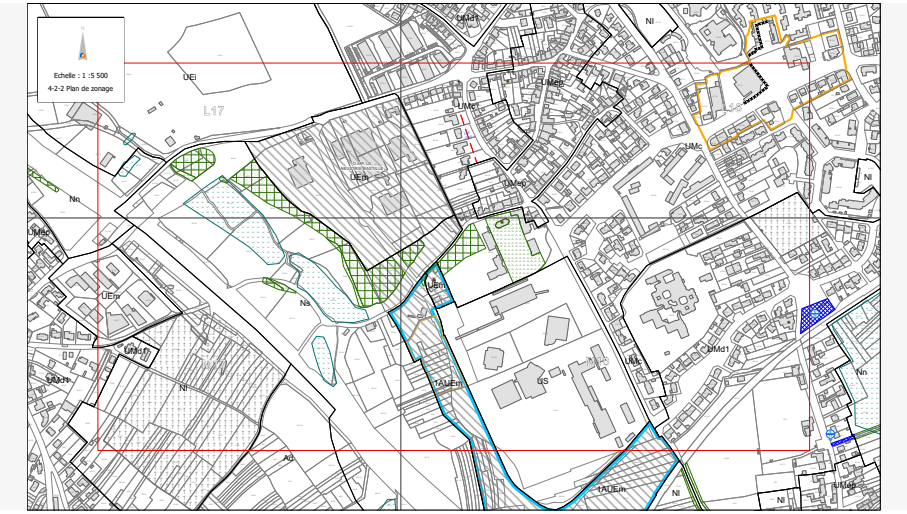
Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
L19
UMd1
L18
Ns
US

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. JEAN MERMOZ
L19
US
NI
Ns
UMd1
2AU
UMc
M19
M18
UMd1
UMd1
2AU

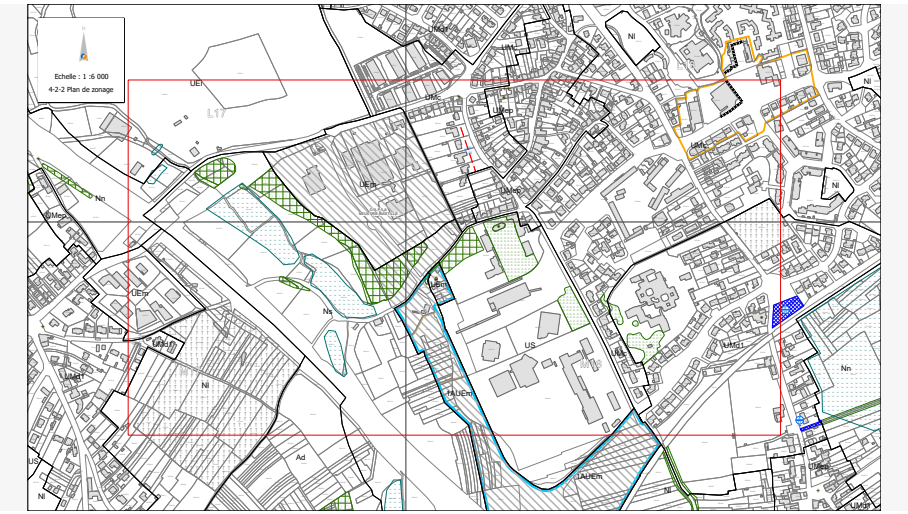
Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. MERMOZ SUD
L19
US
Ns
M19
NI
UMd1
2AU
UMc
M18
UMd1
UMd1
2AU

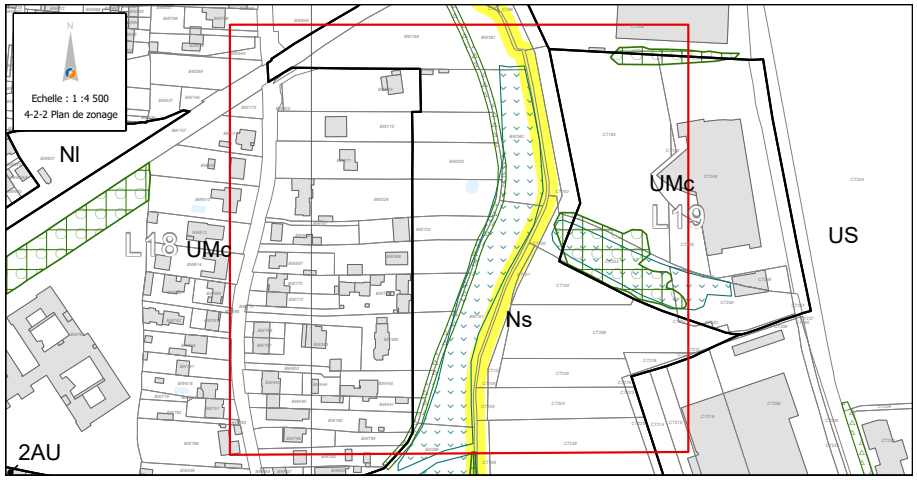
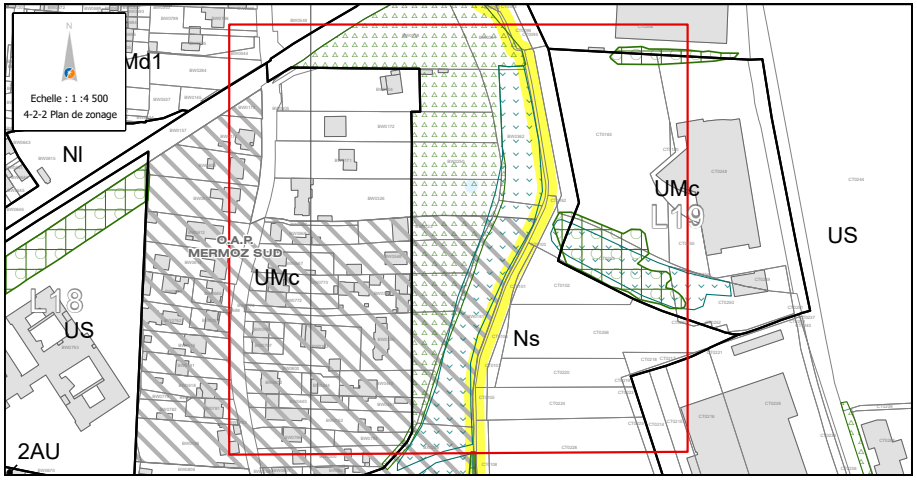
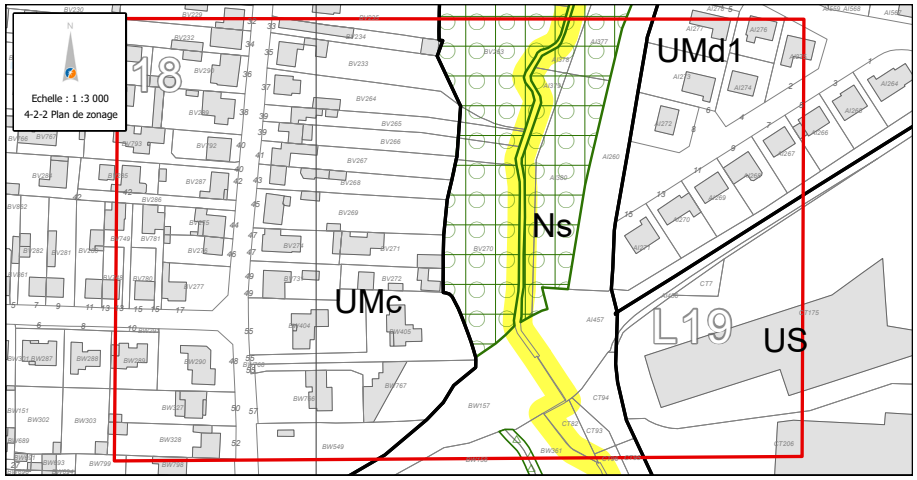
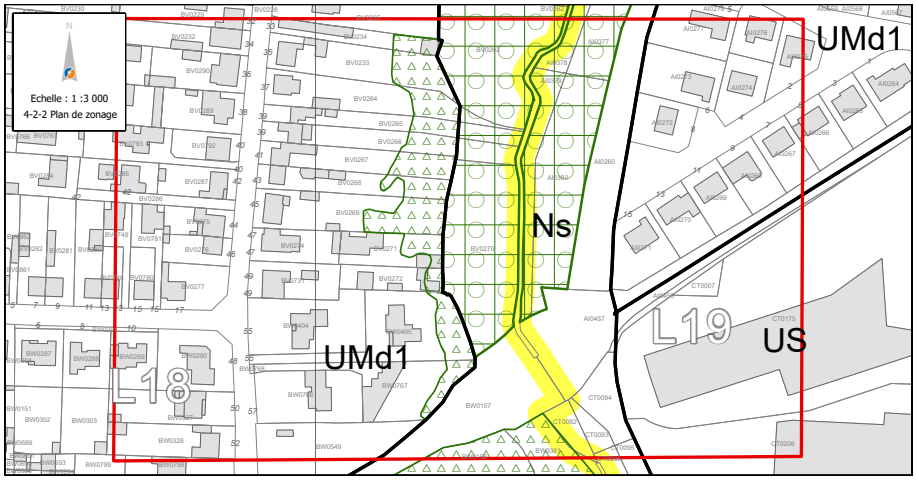
BOUGUENAIS

AVANT



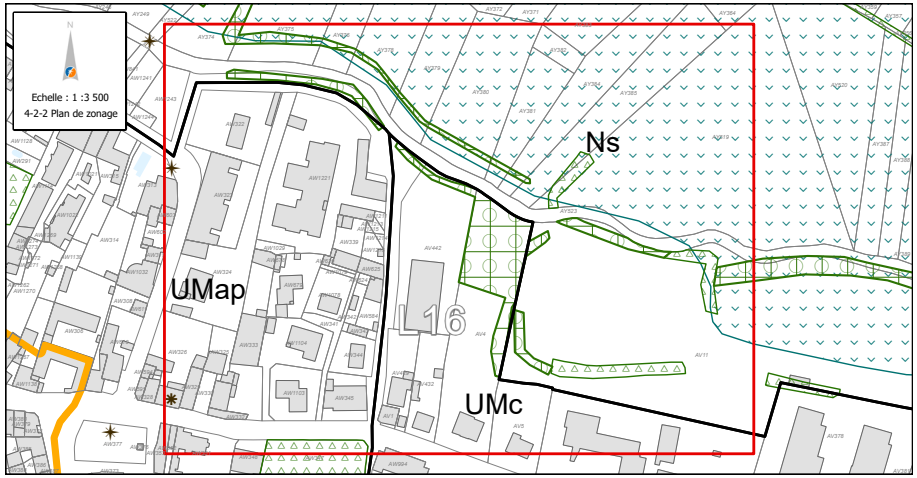
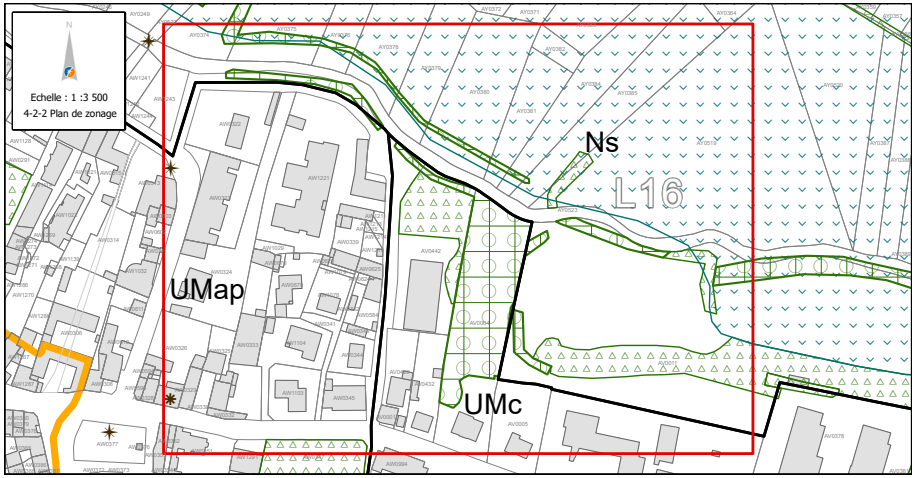
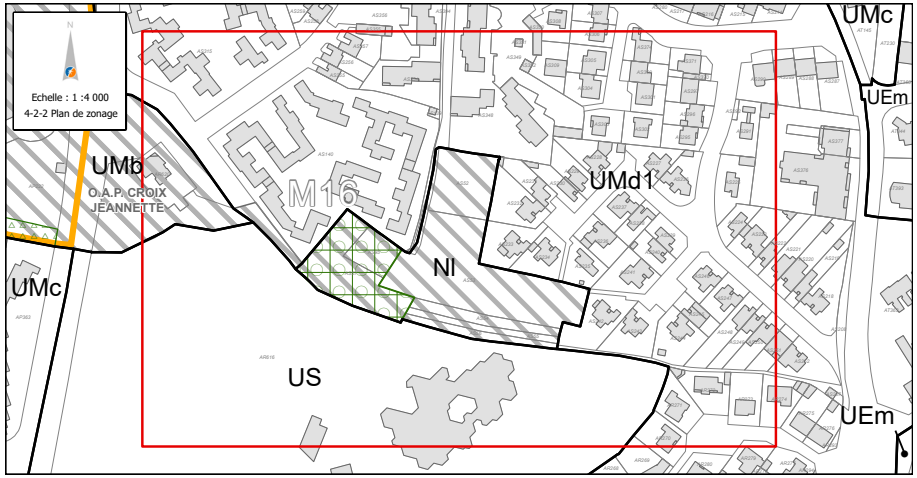
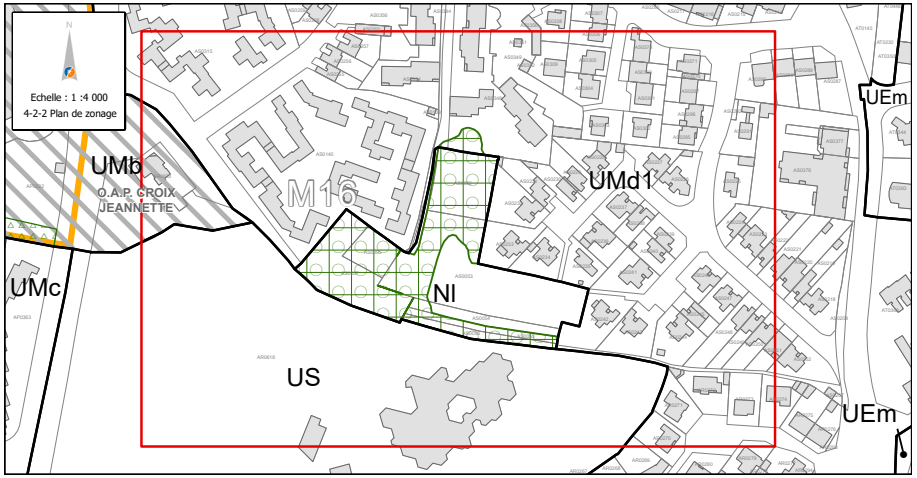
APRÈS



AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
L18
UMc
Ns
UMc
L19
US
2AU
Md1
O.A.P.
MERMOZ SUD
Echelle : 1 :3 000
UMd1
L19
US

BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	
	

24. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA PROTECTION PATRIMONIALE

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité Le village de la Fresnaie est classé en sous-secteur UMep, correspondant à un secteur de hameau avec un intérêt patrimonial.

Justifications des évolutions apportées

Au sein de ce tissu, se situe une propriété d'intérêt patrimonial sur la parcelle BD10, située 7 rue du Moulin Laheux. Cette propriété figure dans l'inventaire patrimonial réalisé par la Commune en 2020. Il s'agit d'une propriété bâtie ancienne située sur l'axe historique reliant le Centre Bourg aux Couëts. Cette bâtisse en pierre est le témoin architecturale de la période de construction des grandes demeures pour le compte des riches familles des communes de la région nantaise. La maison centrale est entourée d'un parc arboré avec des sujets très qualitatifs et parfois anciens. On retrouve des annexes datant de la même époque ayant pu servir d'écuries, de lieu de stockage des denrées et du matériel agricole, etc. Enfin, l'ensemble de la propriété est clôturée par des murs en pierre qu'il convient de préserver.

Le Périmètre patrimonial délimité au règlement graphique peut comprendre des 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. Il peut éventuellement inclure des éléments paysagers tels que parcs, jardins, haies, etc ainsi que du petit patrimoine (escaliers, murs de clôture, etc).

Les modifications apportées

Il est donc proposé de définir un périmètre patrimonial sur la parcelle BD10.

Justifications des évolutions apportées

Au sein des Coüets, les murs de pierre représentent des éléments patrimoniaux, témoins de l'histoire de sa construction.

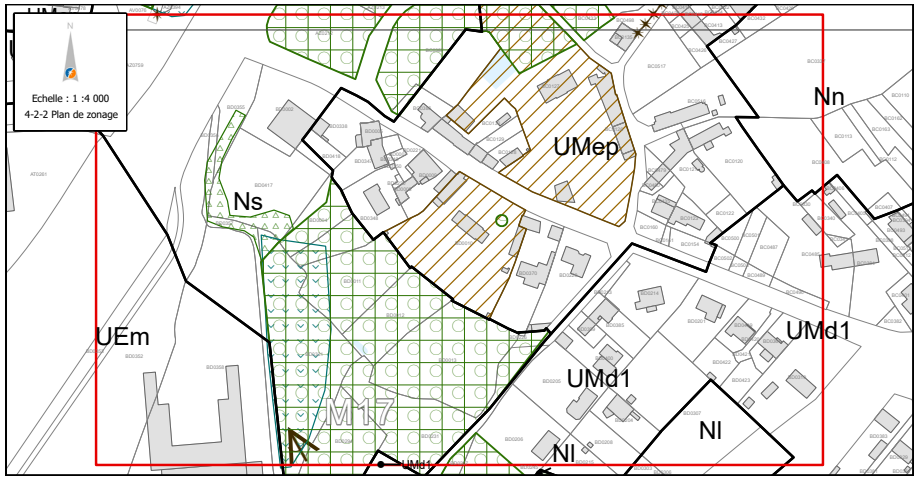
Les modifications apportées

Il est donc proposé de classer en petit patrimoine :

- **un linéaire de mur ancien le long de la rue de la Chabossière, parcelles BS446 et BS229 et de la rue du Châtelier, parcelles BR159, BR161 et BR589 ;**
- **les murs de pierre, rue de la Ravardière, parcelles AC279, AC619, AC630 et AC 631.**
- **l'ensemble des murs de pierre de l'impasse Lancastria de la parcelle BR557**
- **le petit bâtiment ancien en pierre situé à l'extrêmité Nord-Ouest du parking de la copropriété impasse Lancastria sur la parcelle BR557**

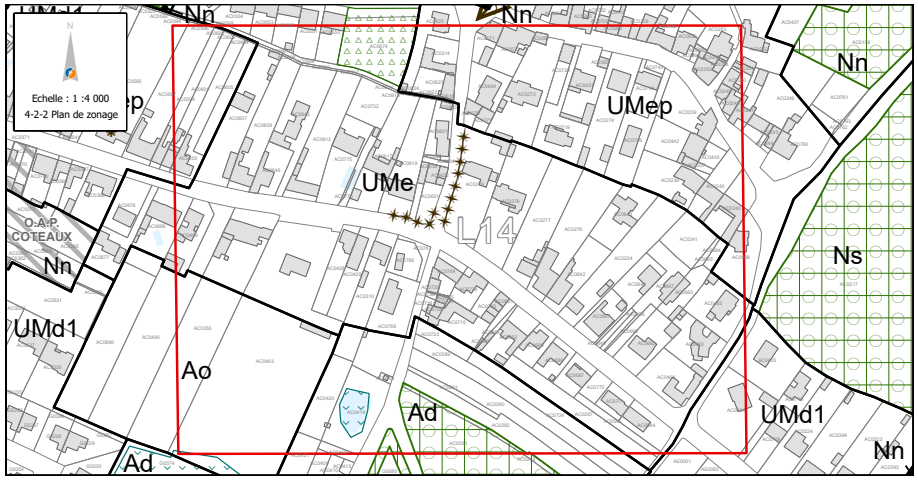
Les évolutions sont visibles sur les planches L14 et L18 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

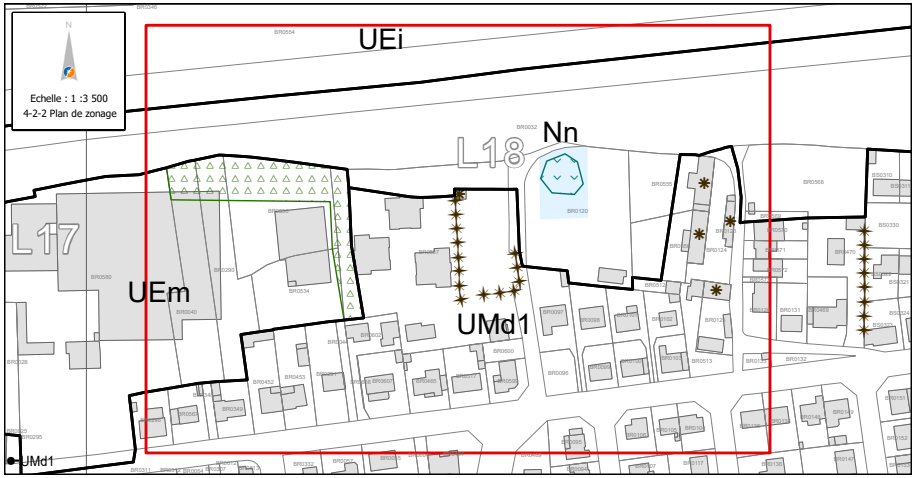
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMep
Ns
UEm
UMd1
UMd1
M17
Nl
Nl
UMd1

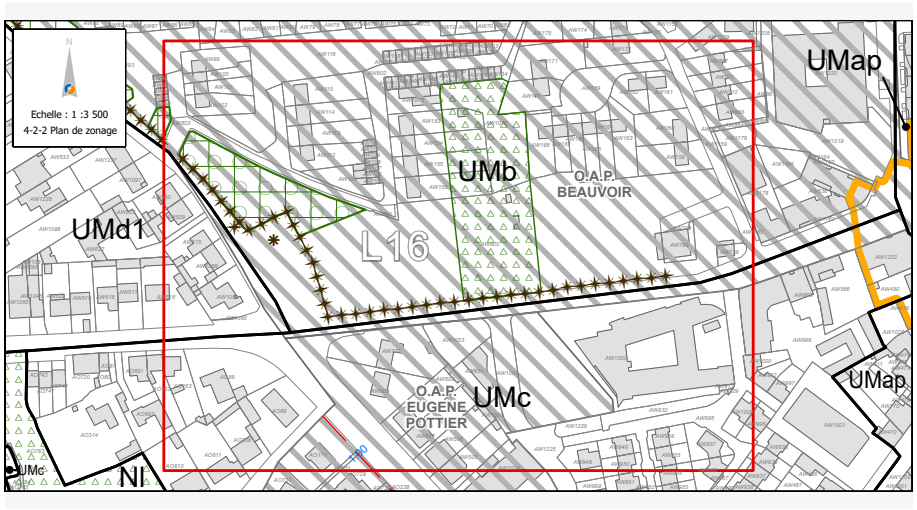
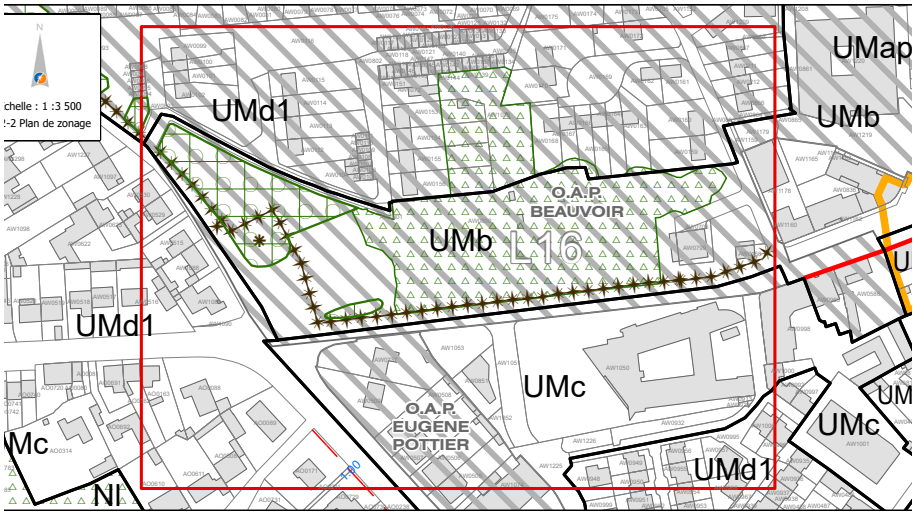
APRÈS

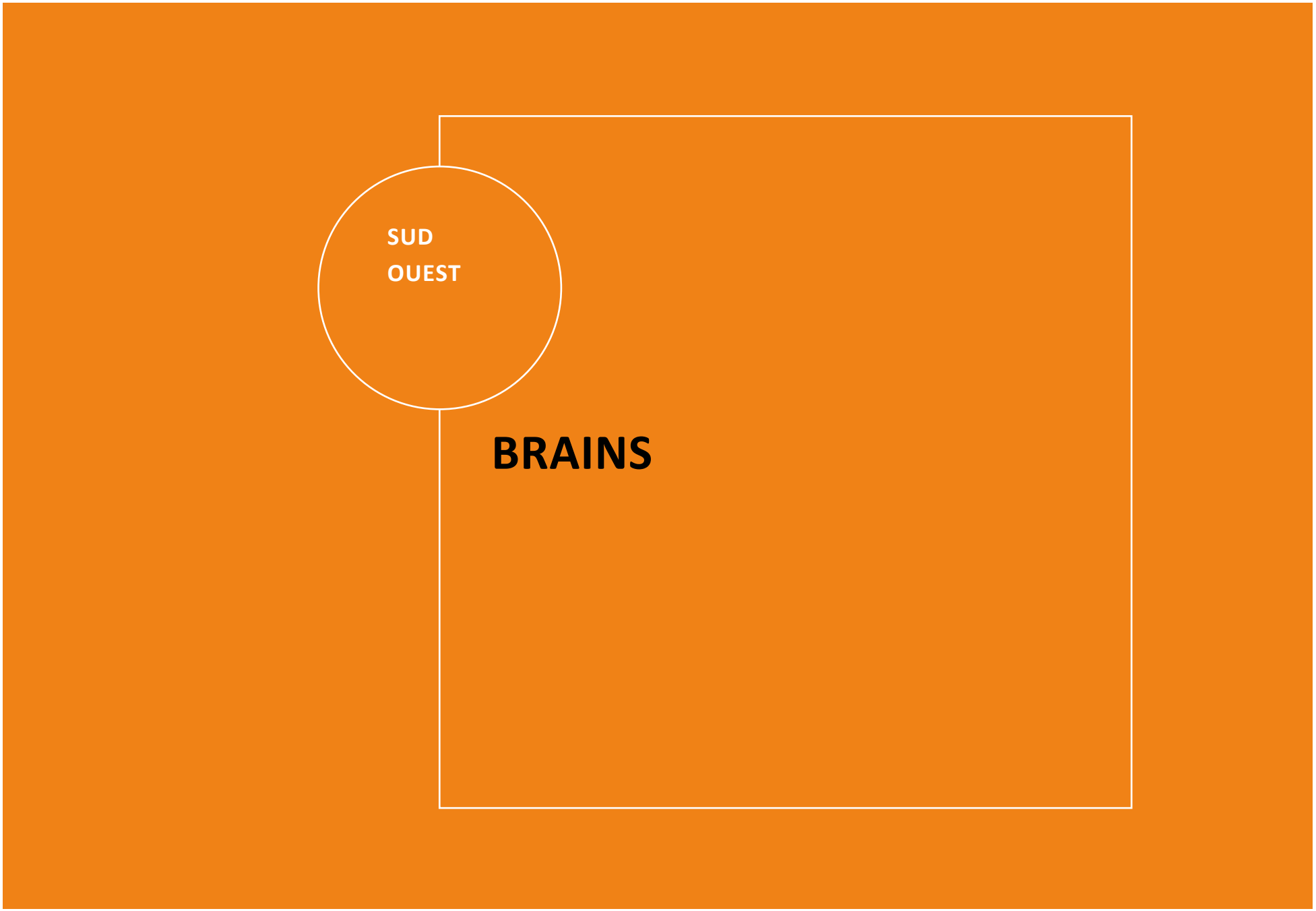

Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMc
US
L18
UMd1
UMap
UMc
UMe
UMap
UMc
UMc
UMc


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Nn
Nn
UMep
UMe
L14
O.A.P.
COTEAUX
Nn
Ns
UMd1
Ao
Ad
Ad
UMd1
Nn


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
Nn
L18
L17
UEm
UMd1
UMd1

BOUGUENAIS

AVANT	APRÈS
	


SUD
OUEST
BRAINS

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2 AU - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LES CARTRONS 342
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LES COURTILS 343
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LA CASERNE 348
4. ÉVOLUTION DU ZONAGE AGRICOLE 350
5. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 353
6. ÉVOLUTION RELATIVE AU PERIMÈTRE DE LA ZONE NON AEDIFICANDI 356

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2 AU - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LES CARTRONS



OAP sectorielle des Cartrons

La fiche descriptive de l'OAP des Cartrons est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LES COURTILS



Les Courtils : ajustement de l'OAP, suppression d'un emplacement réservé pour mixité sociale

Le périmètre de l'OAP sectorielle “Les Courtils” correspond au périmètre de la ZAC. L’étude réalisée au moment de la création de la ZAC a démontré la présence d’une zone humide très importante. L’emprise restante, non concernée par la protection, a une configuration qui la rend en l’état difficilement aménageable. Il est donc nécessaire de compléter les investigations dans le cadre de la démarche Éviter/Réduire/Compenser. Une étude doit être engagée pour faire le point sur les enjeux environnementaux, notamment les zones humides, afin d’analyser les capacités d’aménagement du site.

Afin de prendre en compte les enjeux de transition urbaine avec le tissu urbain historique, il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP en intégrant une partie des constructions à l'ouest et l'emprise de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°42, située Place de la Forge.

La Place de la Forge se situe face à la Place de l’Église, elle s’inscrit dans la centralité de Brains.
A proximité immédiate, le secteur des Courtils est un site mutable à moyen terme, qui a vocation à poursuivre un développement qualitatif du bourg sur la frange est.

Justifications des évolutions proposées

L’Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) n°42 est composé de plusieurs fonciers bâtis sur lesquels il est souhaité la réalisation de logements locatifs sociaux. L’ERMS prévoit environ une dizaine de logements locatifs sociaux.

Le secteur des Courtils est, quant à lui, destiné à être urbanisé. À proximité immédiate des équipements communaux (école et mairie), des commerces et services, il a vocation à poursuivre et compléter le développement de l’habitat afin de permettre à la fois l’accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Des études de faisabilité ont été réalisées sur le 3 et 5 Rue du Plessis en intégrant les enjeux de préservation du patrimoine et de maintien de l'offre de stationnement dans ce secteur.
Il s'avère que l’emprise foncière et les éléments de programmation ne permettent pas la mise en œuvre d’une opération immobilière comportant 100 % de logements locatifs sociaux.
L'ERMS n°42 n'est donc pas opérationnel.

Afin de conserver les objectifs de production de logements neufs et notamment sociaux sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain, il est proposé d’intégrer ces parcelles au sein du périmètre de l’OAP sectorielle « Les Courtils ».

L’extension du périmètre de l’OAP a pour objectif d’intégrer plusieurs parcelles bâties, situées Rue du Plessis et rue de Bel Air, pour permettre une réflexion sur le renouvellement de ce tissu, susceptible de muter dans les prochaines années.

Le schéma et le texte prennent en compte la volonté de préserver l’offre de stationnement située sur la Place de la Forge, à proximité des commerces.

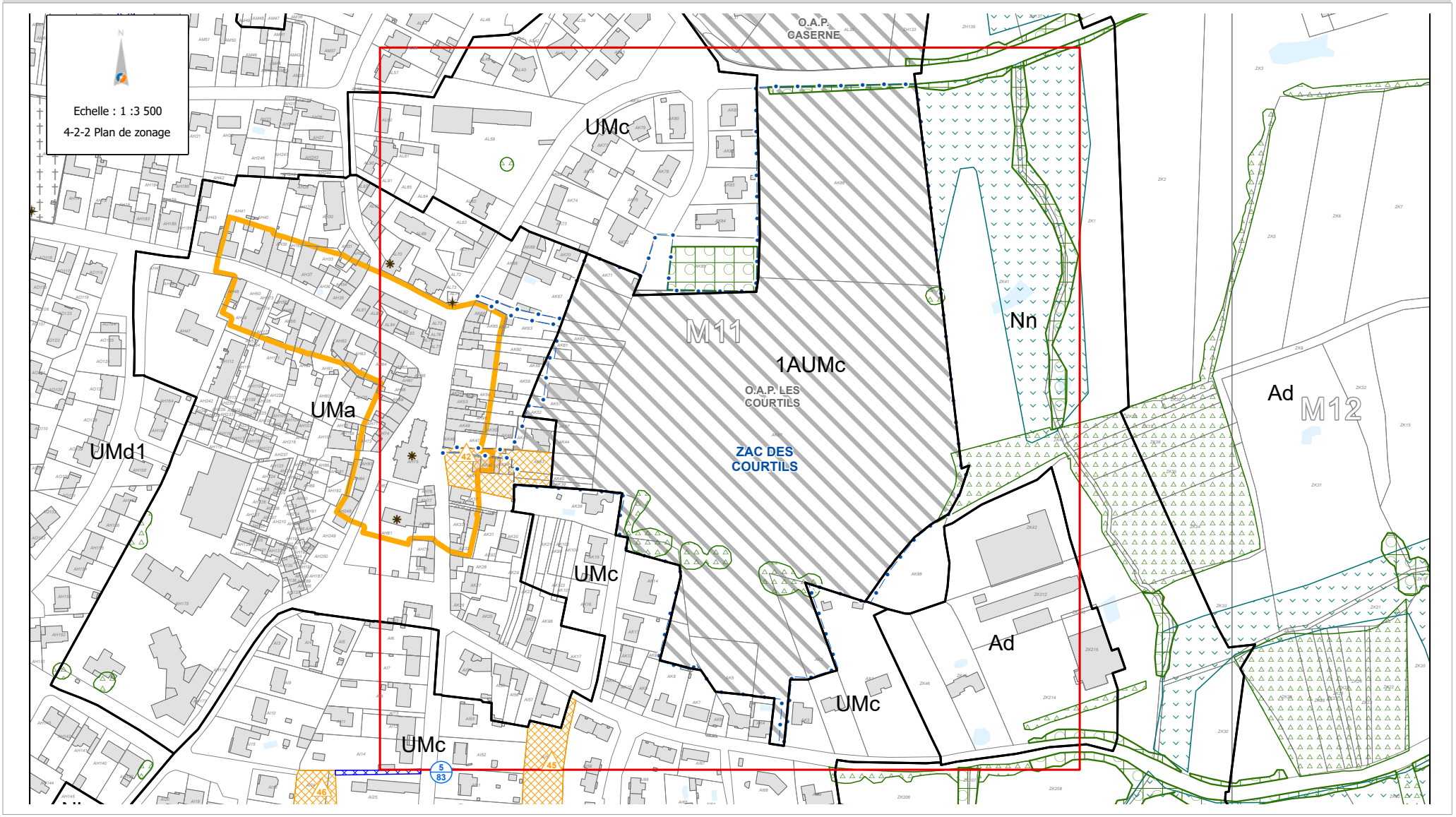
Les modifications apportées

Ainsi, il est donc proposé de :

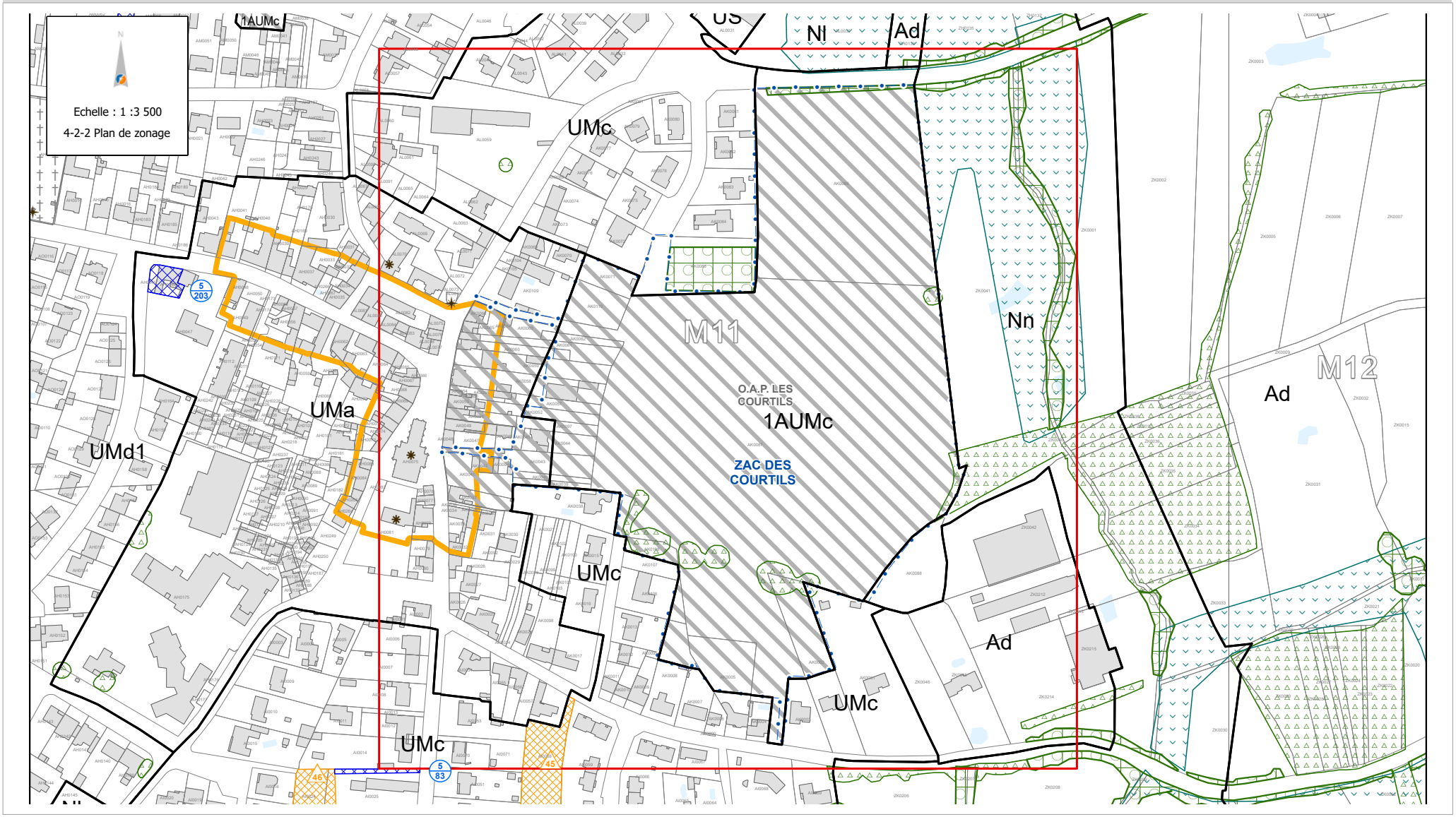
- **supprimer l’ERMS n°42 ;**
- **ajuster le périmètre de l'OAP Les Courtils ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

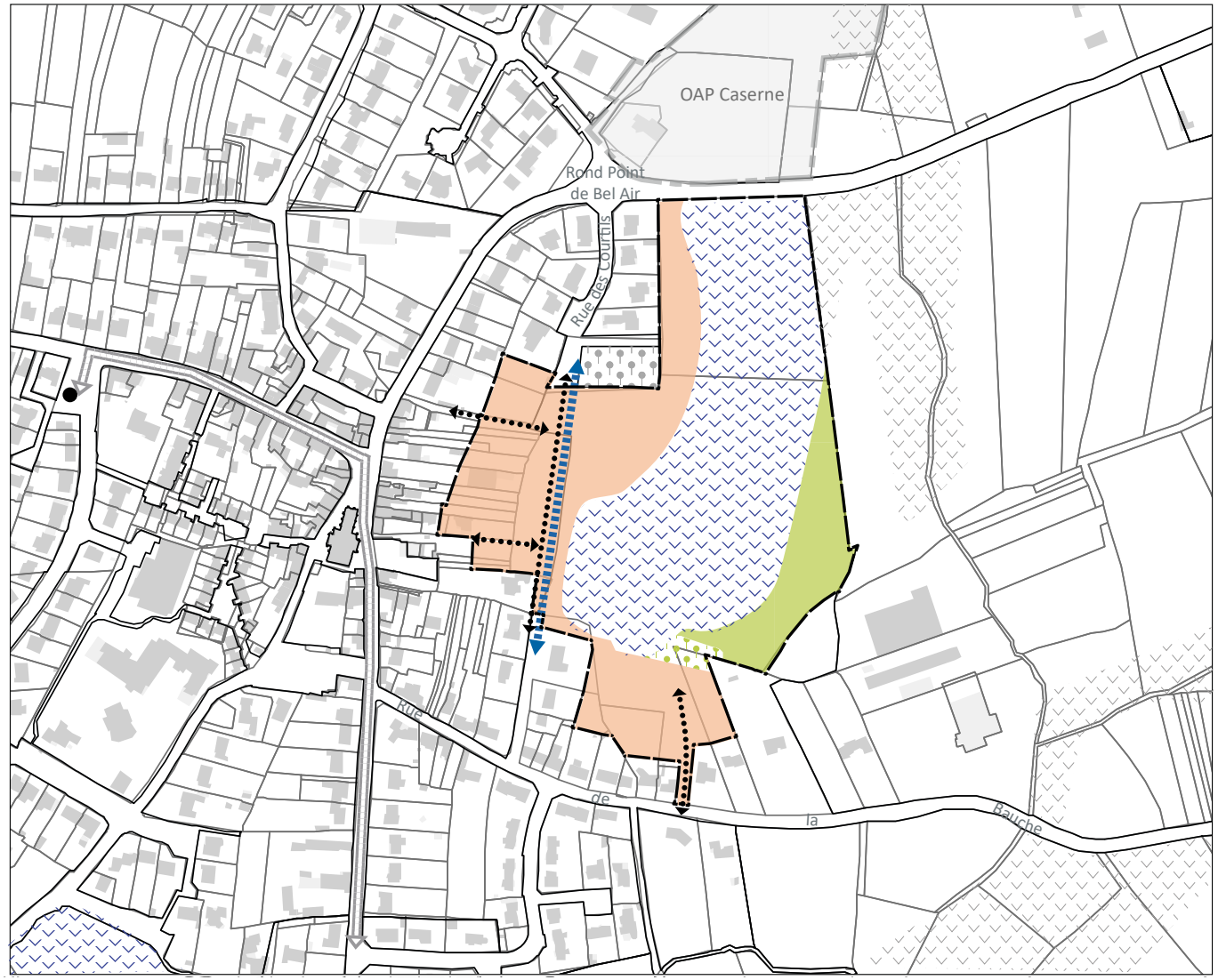
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CASERNE
UMc
M11
1AUMc
O.A.P. LES COURTILS
ZAC DES COURTILS
Nn
Ad
M12
UMa
UMd1
UMc
Ad
UMc
UMc
42
45
46
5
83

APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
1AUMc
US
Nl
Ad
UMc
M11
Nn
M12
Ad
O.A.P. LES COURTILS
1AUMc
ZAC DES COURTILS
UMa
UMd1
UMc
Ad
UMc
UMc
5 203
5 83
46
45

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet à proximité de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

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

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

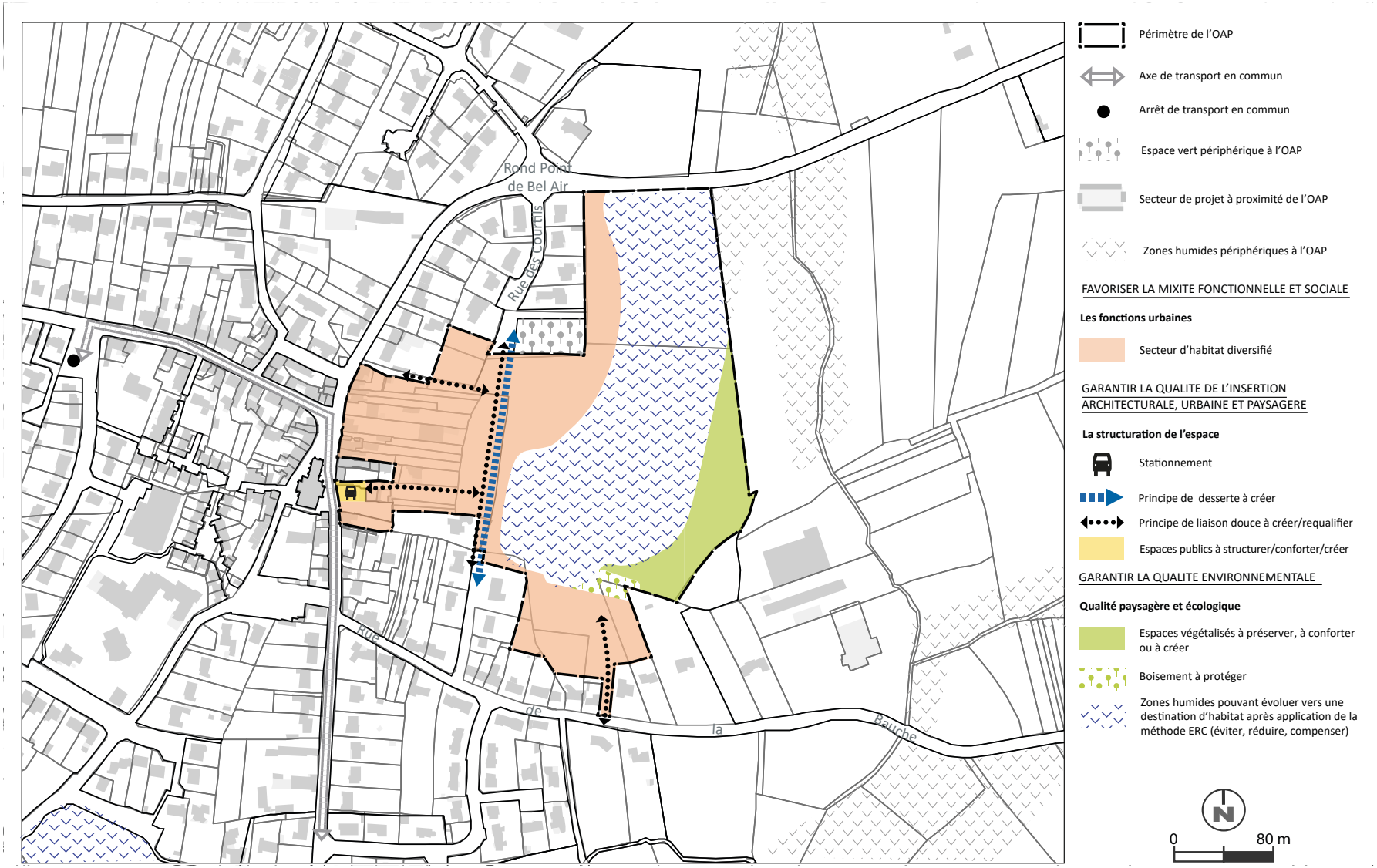
Boisement à protéger

Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)

N

0 80 m

APRÈS


Rond Point
de Bel Air
Rue des Courtils
Rue
de
la
Rauche
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Stationnement
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
N
0
80 m

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LA CASERNE



Suppression de l'OAP Caserne, évolution du plan de zonage, évolution du plan des hauteurs - épannelage, ajout de protection patrimoniale, ajustement du plan de renforcement de la mixité sociale

Depuis l'approbation du PLUm, l'OAP sectorielle "Caserne" a fait l'objet d'études préalables et d'études environnementales pour étudier les conditions de sa réalisation. Ce secteur a été identifié à l'approbation du PLUm comme un secteur mutable à moyen terme, qui a vocation à poursuivre un développement qualitatif du bourg sur la frange est, et qui vient conforter la centralité du bourg.

Suite à la découverte d'enjeux environnementaux forts, il est proposé de faire évoluer le zonage pour privilégier une vocation agricole, naturelle et paysagère.

Les caractéristiques du site

Le site se situe en entrée de bourg et vient en couture entre les secteurs ruraux et les espaces urbanisés.

Objectifs d'aménagement

Le secteur était destiné à recevoir un quartier d'habitat à proximité des équipements communaux (école et mairie) et des commerces et services, notamment du pôle médical.

Justifications des évolutions proposées

Pour mettre en œuvre, un projet urbain sur ce site, des études environnementales ont été menées. Les conclusions de ces études, validées par Nantes Métropole, ont permis de caractériser la présence de zones humides sur une surface importante, qui remet en cause l'opérationnalité d'un projet urbain sur ce site, situé en entrée de Ville.

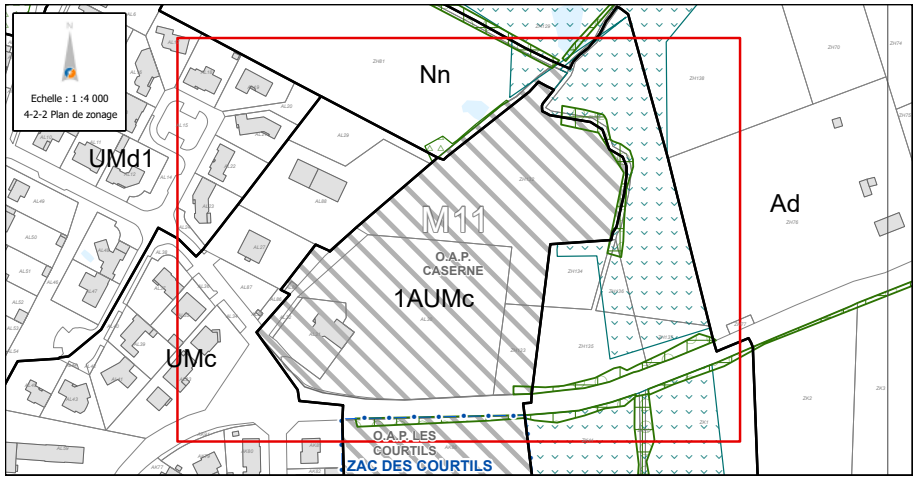
Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

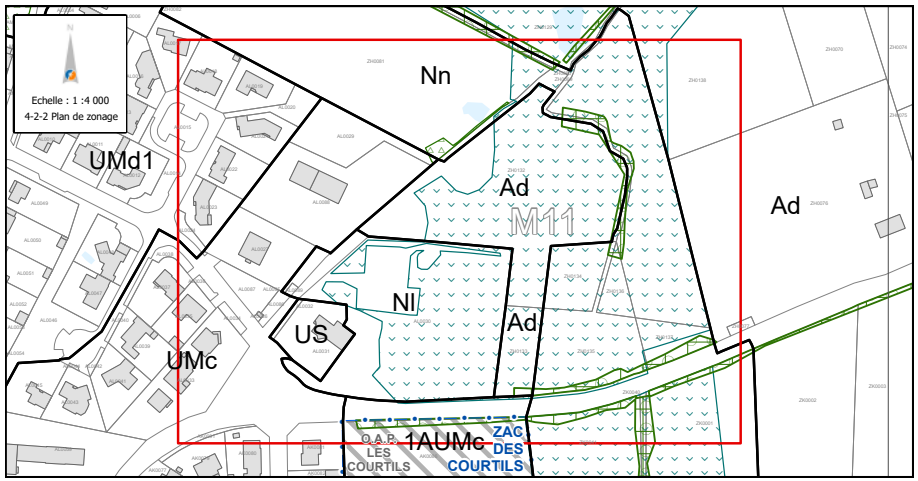
- **supprimer l'OAP sectorielle Caserne ;**
- **faire évoluer le zonage 1AUmc des parcelles ZH132 et ZH133 en secteur Ad, ces parcelles étant exploitées par une activité agricole ;**
- **faire évoluer le zonage 1AUmc de la parcelle AL30 en zone naturelle de loisirs (Nl) pour prendre en compte la présence des usages actuels à savoir un skate parc, une aire de jeux et d'un projet d'aménagement de city stade ;**
- **faire évoluer le zonage 1AUmc en zone US, des parcelles AL31 et AL32, qui sont artificialisées et occupées actuellement par la caserne des pompiers. Suite au transfert et au regroupement des casernes sur le site du SDIS de La Montagne, ce site pourrait accueillir un projet d'équipement public municipal.**
- **définir un Espace Paysager à Protéger – Zone Humide, pour assurer sa protection dans le temps.**
- **mettre à jour le Plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur la planche M11 du plan des hauteurs-épannelage (pièce n°4.2.3) et sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
M11
O.A.P.
CASERNE
1AUMc
Ad
UMc
O.A.P. LES
COURTILS
ZAC DES COURTILS

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
Ad
M11
Ad
Nl
US
Ad
UMc
O.A.P.
LES
COURTILS
1AUMc
ZAC
DES
COURTILS

4. ÉVOLUTION DU ZONAGE AGRICOLE



Évolution de zonage de Ao en Ad

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

Justifications des évolutions proposées

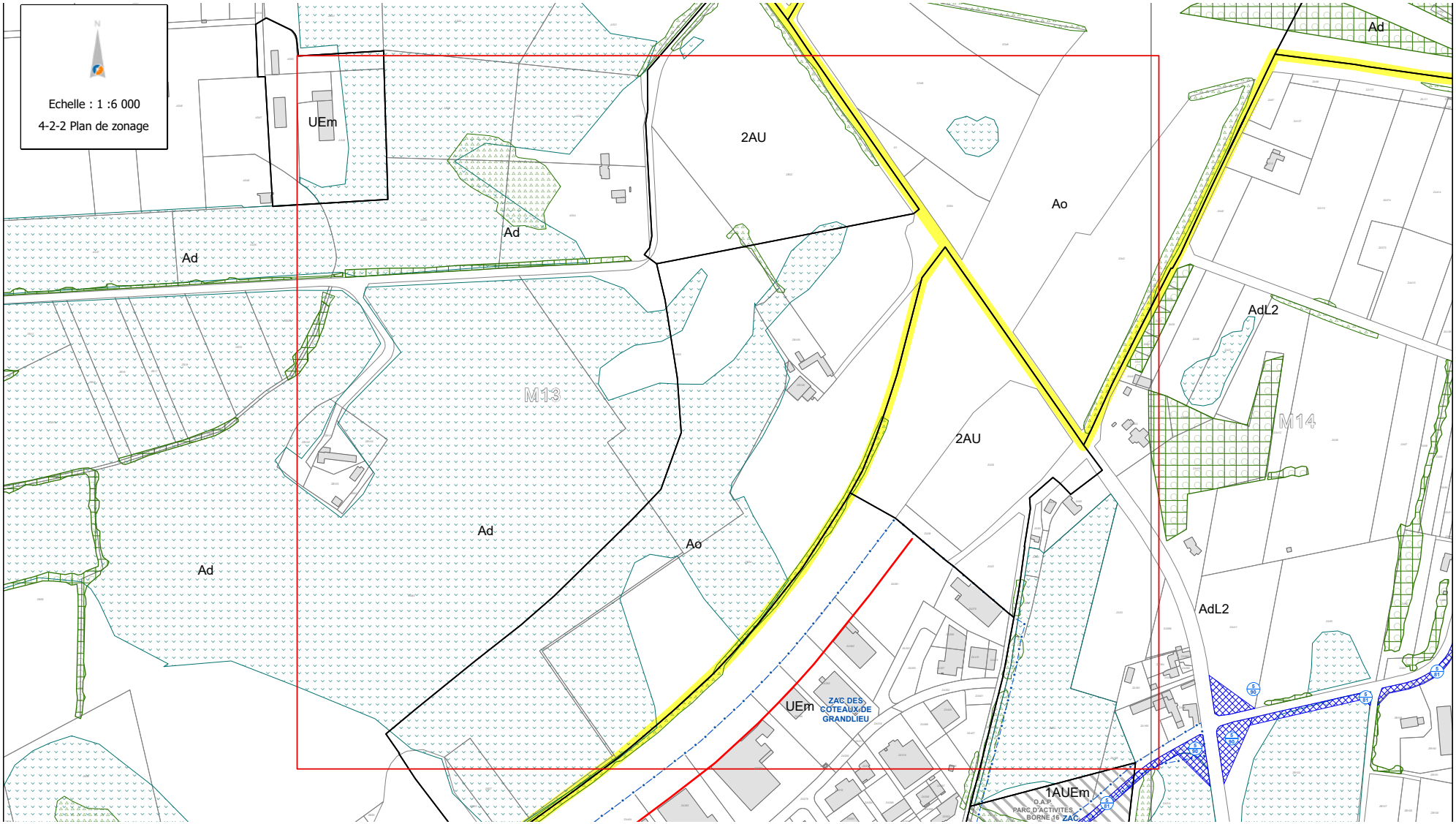
A Brains, sur le secteur de Bellevue, au nord est du territoire communal, en limite des communes de Bouguenais et de Bouaye, il est proposé de faire évoluer le zonage afin de pérenniser des usages agricoles.

Il est proposé de :

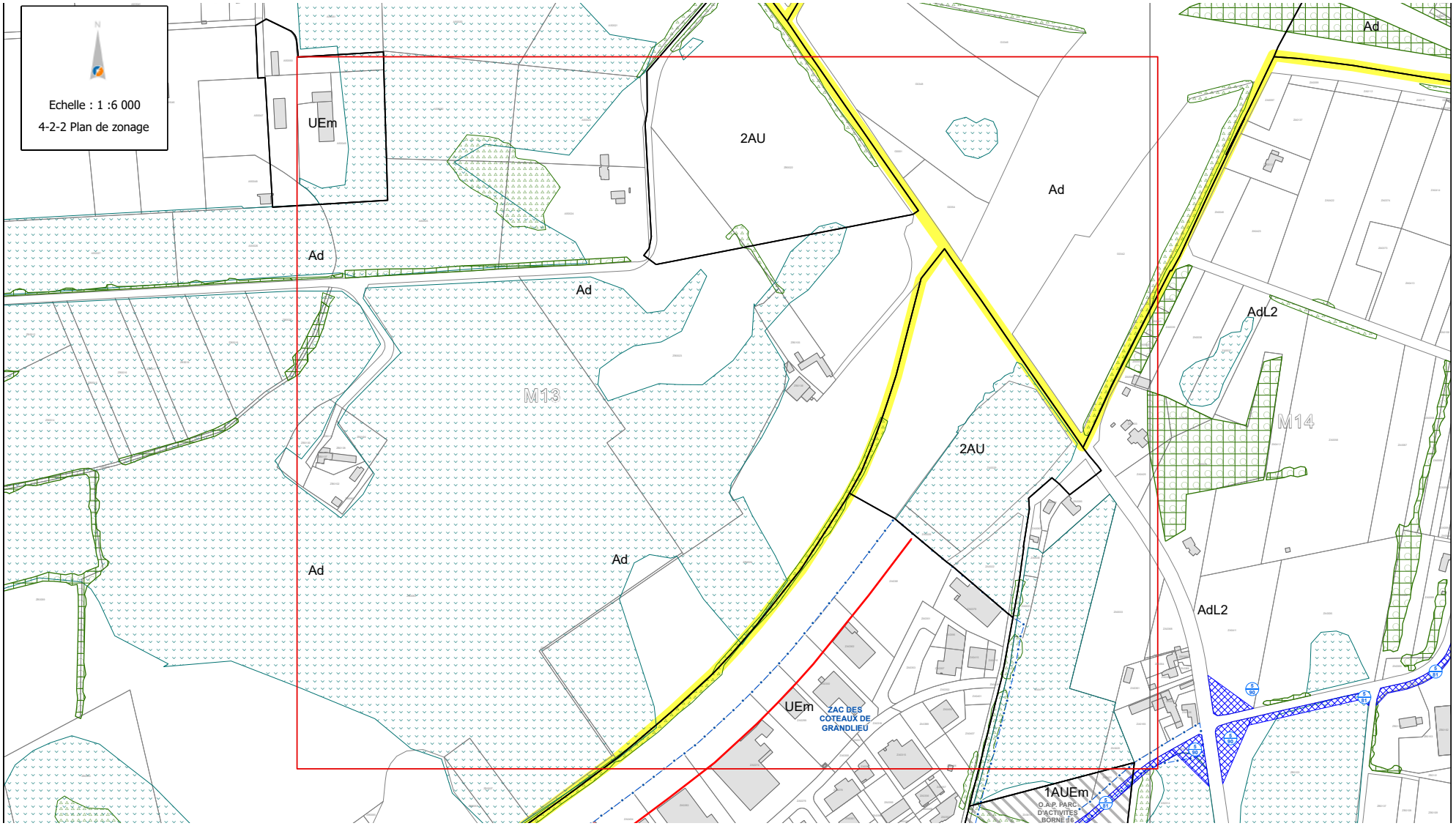
- **faire évoluer le zonage de Ao vers Ad des parcelles cadastrées ZB22, ZB23, ZB24, ZB25, ZB27, ZB63, ZB83, ZB105 et ZB 106.**

Les zones humides et espaces paysagers protégés indiqués sur les planches graphiques sont conservés.

AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
2AU
Ad
Ao
AdL2
M13
M14
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 16 ZAC

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
2AU
Ad
Ad
Ad
Ad
Ad
Ad
M13
M14
2AU
AdL2
AdL2
UEm
ZAC DES COTEAUX DE GRANDLIEU
1AUEm
O.A.P. PARC D'ACTIVITES BORNE 6

5. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

- **Supprimer l'ER n°5-68** au bénéfice de Nantes Métropole pour voirie, Rond-point du Bois Joli et chemin des Mortrais, compte tenu de la présence de zones humides. Des solutions d'aménagement de stationnements ont été identifiées plus au sud en dehors des espaces naturels.

- **Ajuster l'ER n°5-94** au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagements cyclables au lieu-dit « Les Terres Noires ». Les aménagements des espaces publics prévus le long de la VM11 et le long de la VC301 sont distincts en termes de phasage des opérations et de procédures. Aussi, il est proposé de bien distinguer ces 2 projets dont la limite est définie à l'angle de la VM11 et de la VC301.
  L'ER n°5-94 est maintenu dans son objet et son bénéficiaire, son emprise est précisée.

- **Créer l'ER n°5-213 au bénéfice de Nantes Métropole** pour aménagement cyclable, le long de la VC301.

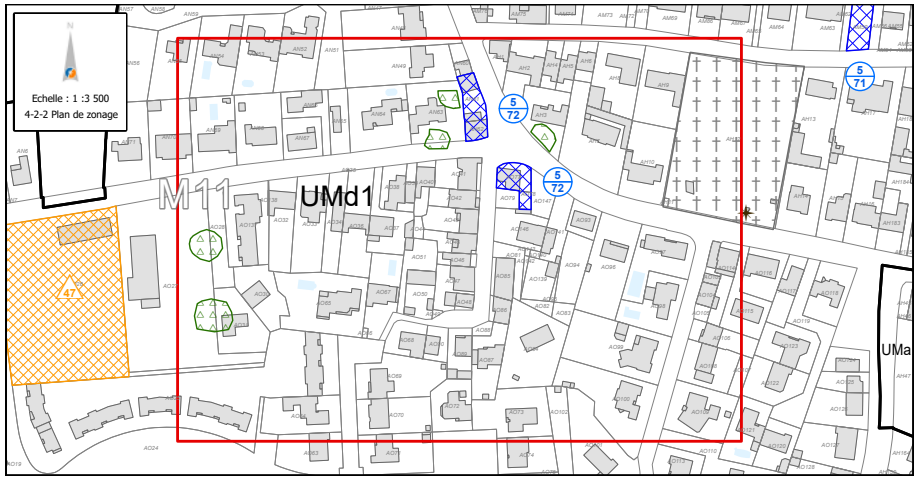
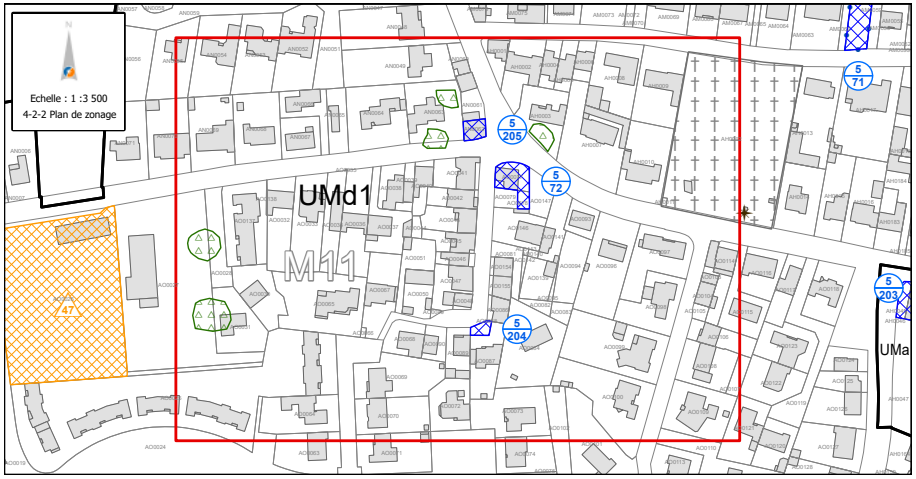
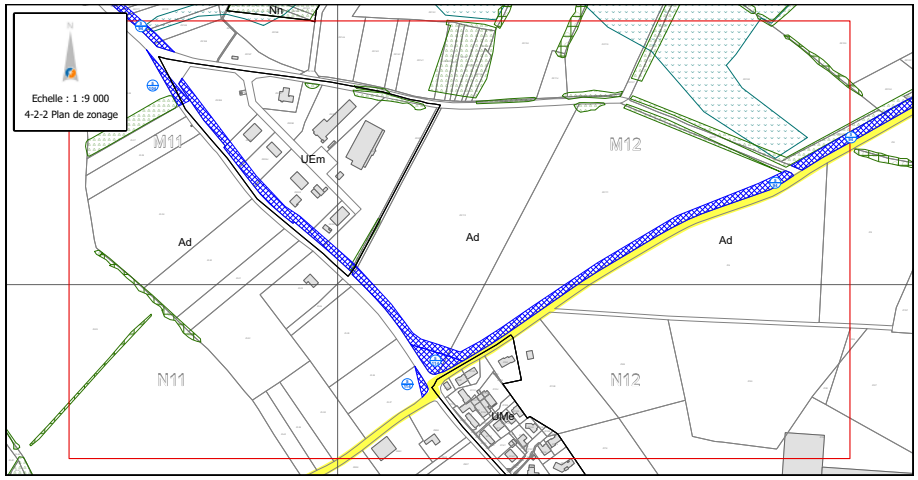
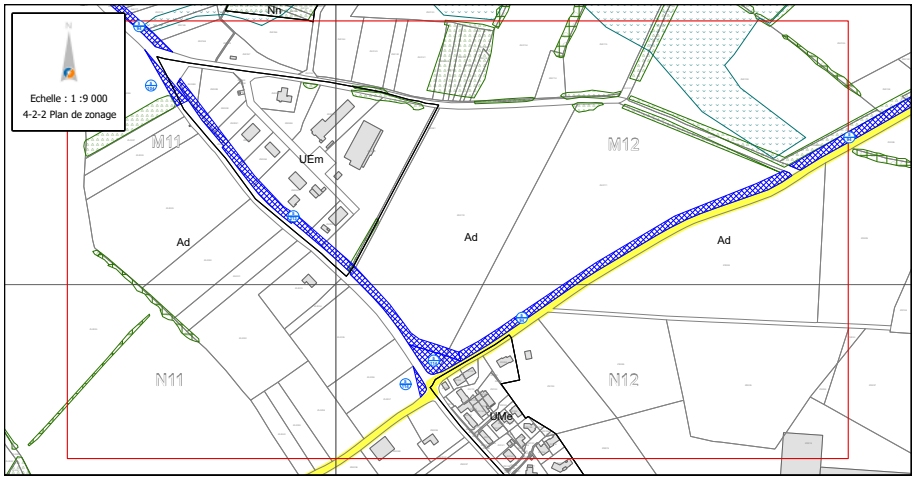
- **Créer l'ER n°5-203 au bénéfice de la Commune** pour extension d'équipement public. Les parcelles AH45 et AH46 sont limitrophes aux parcelles occupées par la Mairie, qui a des besoins d'extension pour accueillir des services.

- **Créer un ER n°5-204 au bénéfice de Nantes Métropole** pour l'aménagement d'une aire de retournement – rue du Mortier, parcelle AO88.

- **Modifier l'ER n°5-72 au bénéfice de Nantes Métropole** pour aménagement de carrefour. Cet emplacement réservé a été défini sur des parcelles situées de part et d'autre de la rue du Bois Joli et de la rue du Mortier. L'emprise et l'objet de cet ER sont à ajuster pour prendre en compte les évolutions des différents projets d'aménagements d'espaces publics.

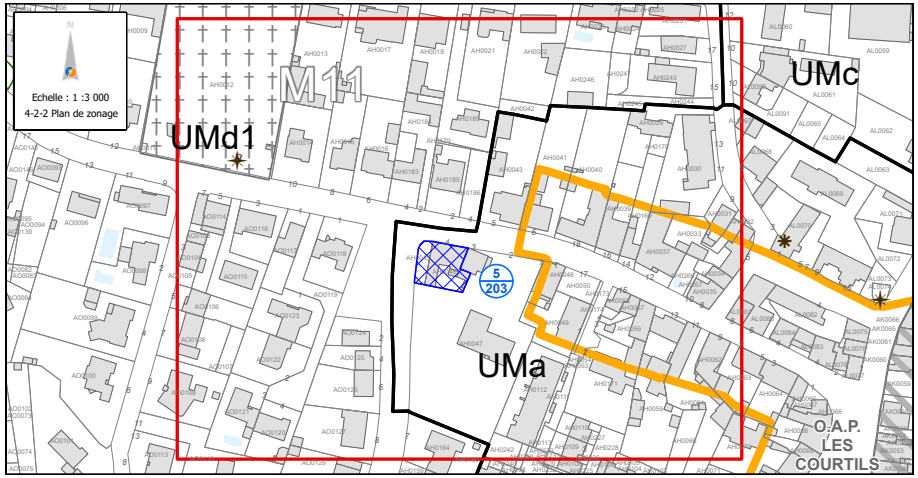
  L'ER n°5-72 est maintenu, sur les parcelles cadastrées AO77 et AO78, au bénéfice de Nantes Métropole. Son objet est modifié pour aménagement de cheminement piéton afin d'améliorer le maillage des liaisons douces sécurisées.

- **Créer l'ER 5-205 au bénéfice de Nantes Métropole sur la parcelle AN62 pour aménagement l'aménagement d'un cheminement piéton.**

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
M11
UMd1
UMa
5 71
5 72
5 205
5 204
5 203
47
Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
M11
M12
UEm
Ad
N11
N12
UMe

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
M11
UMd1
UMc
UMa
5
203
O.A.P.
LES
COURTILS

6. ÉVOLUTION RELATIVE AU PERIMÈTRE DE LA ZONE NON AEDIFICANDI



La station d'épuration (STEU) de la commune – station sous forme de lagunage – se situe en limite Sud-Ouest du bourg. Cette station, mise en service en 1998, ne répond plus aux besoins. Une nouvelle station d'épuration a été livrée en 2024. Afin de limiter la constructibilité à proximité de la station d'épuration au regard des nuisances sonores et olfactives potentielles, une zone non aedificandi d'un rayon de 100 mètres autour de l'équipement a été défini.

Justifications des évolutions proposées

Les zones non aedificandi autour des STEU n'ont plus de base juridique (celle-ci était fournie par l'arrêté du 21 juillet 2015 mais a été supprimée par la suite). Cependant, les STEU sont et seront toujours sources de nuisances. Il convient donc de maintenir une zone tampon afin de contraindre la constructibilité autour de cet équipement.

Justifications des évolutions proposées

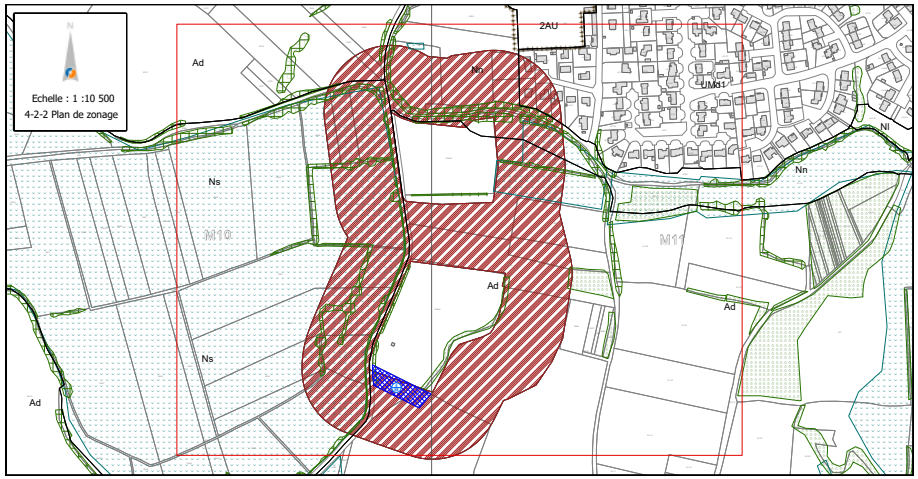
La station de lagunage de Brains est située dans les grands espaces naturels et agricoles, la zone non aedificandi impacte quelques rares fonds de jardin dans lesquels il n'est pas possible de réaliser des annexes de type garage ou abri de jardin.

La grande majorité du périmètre non aedificandi s'étend sur des espaces naturels et agricoles dans lesquels il n'est pas autorisé de nouvelles constructions.

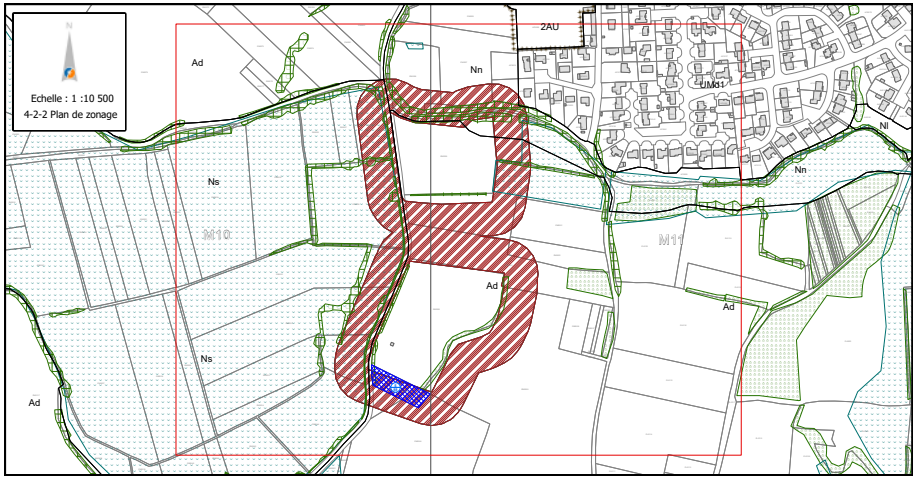
Il est donc proposé de :

- **réduire la zone non aedificandi de 100 m à 50 m afin d'autoriser la construction d'annexe dans les fonds de jardin tout en maintenant une zone de protection autour de la STEU.**

AVANT


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
2AU
Ad
Nn
UMd1
Nl
Ns
M10
M11
Ad
Ad
Ns
Ad

APRÈS


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
2AU
Ad
Nn
UMd1
Nl
Ns
M10
M11
Ad
Ad
Ns
Ad

ERDRE
& LOIRE

CARQUEFOU

SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET SECTEUR ROND POINT BELLE ETOILE 362
2. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN MOULIN BOISSEAU 366
3. PROTECTION ENVIRONNEMENTALE SECTEUR ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) FLEURIAYE 2 368
4. PROTECTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE SECTEUR DU CLOUET 370
5. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET DE LA ZONE D'ACTIVITÉS BELLE ÉTOILE NORD 372
6. SUPPRESSION DU RECUL RUE DU MARQUIS DE DION 376
7. MODIFICATION DE ZONAGE POLARITÉ COMMERCIALE LA FLEURIAYE 377
8. MODIFCATION ZONAGE ET HAUTEUR SECTEUR DE LA FLEURIAYE 1 379
9. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) RUE DE LA MÉNERAIS 381
10. CRÉATION D'UN PRINCIPE DE LIAISON MODES ACTIFS DANS LE CENTRE-VILLE 382
11. PÉRIMÈTRE TERTIAIRE ET PÔLE SERVICE SECTEUR FONDERIE ROUTE DE PARIS 384

1.MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET SECTEUR ROND POINT BELLE ETOILE



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un pôle de services

Les caractéristiques du site

Le rond Point Belle Etoile se localise au sein d'une zone d'activité économique située en entrée de ville, à la limite sud de la commune de Carquefou. Ce secteur se développe de part et d'autre de l'ancienne route de Paris (VM723), aussi bien sur la commune de Carquefou que celle de Thouaré-sur-Loire. Il se compose d'une mixité d'activités économiques, telles que des activités productives, industrielles ainsi que des services et de la restauration.

Les objectifs d'aménagement

Le principal objectif sur ce secteur est d'une part d'organiser la mutation du secteur en renforçant sa vocation de pôle de services dédié aux secteurs d'activités environnants.

D'autre part, il est souhaité de favoriser la mutation en densification de la zone d'activité économique, dans un souci d'économie d'espace. L'ambition est également d'affirmer une armature d'espace public de qualité en renforçant l'effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants. Enfin, il est souhaité que l'aménagement de ce secteur permette une traversée des piétons et des vélos de part et d'autre de la Route de Paris, afin de créer un dialogue entre entre les deux rives de l'axe routier et favoriser les liaisons douces intercommunales.

Justifications des modifications apportées

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Permettre le maintien des activités de restauration, de services aux entreprises, hôtellerie, présents sur ce secteur
- Conforter l'offre de mixité des zones d'activités du secteur

B. Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

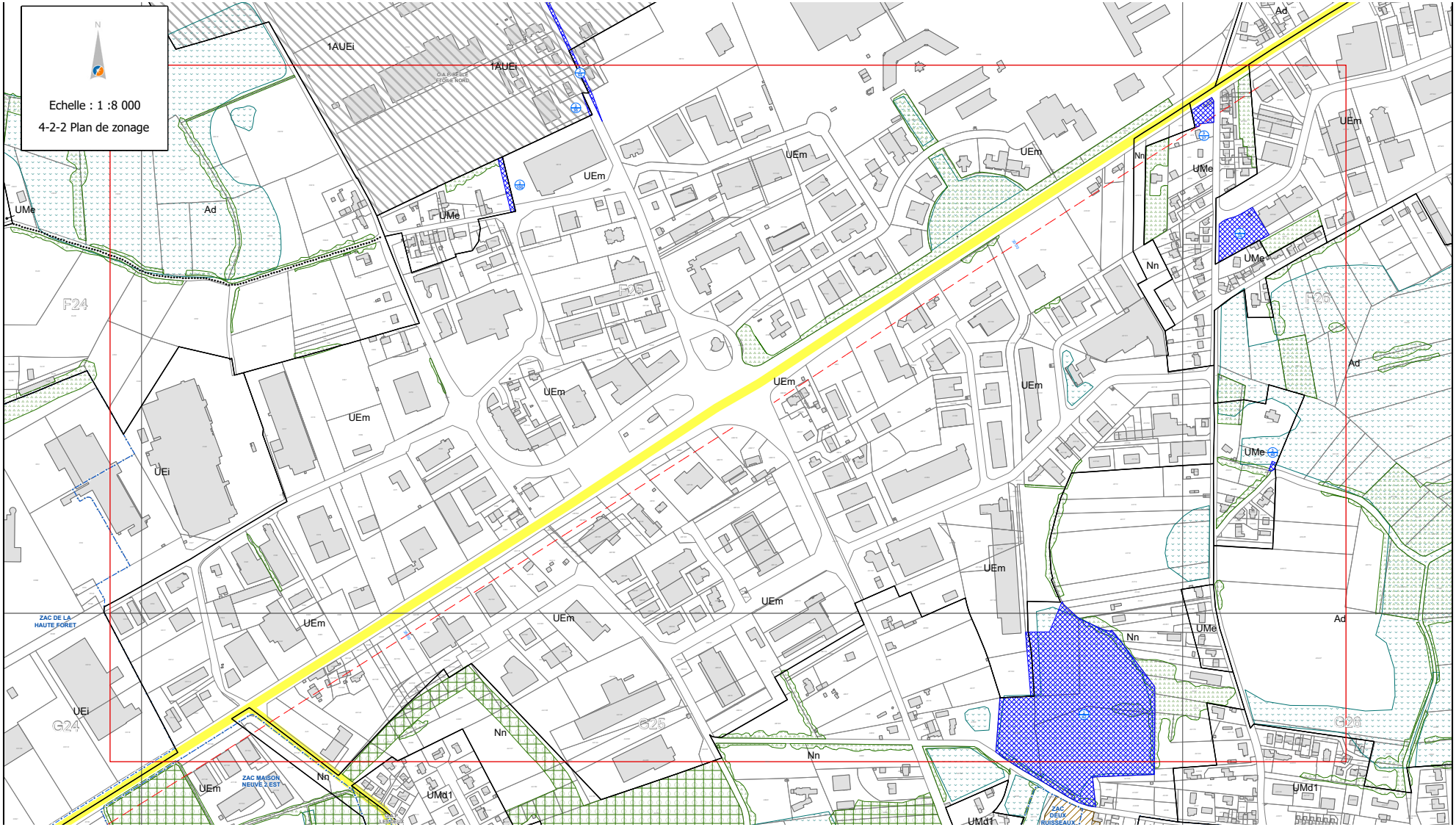
- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, au sud-ouest du giratoire sur la commune de Thaouré-sur-Loire
- Créer une liaison douce sécurisée afin de relier les deux rives de l'axe
- Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements
- Implanter les constructions en front urbain le long de l'axe et implanter les éléments les moins qualitatifs à l'arrière des constructions (stockage, stationnement,...)

C. Garantir la qualité environnementale

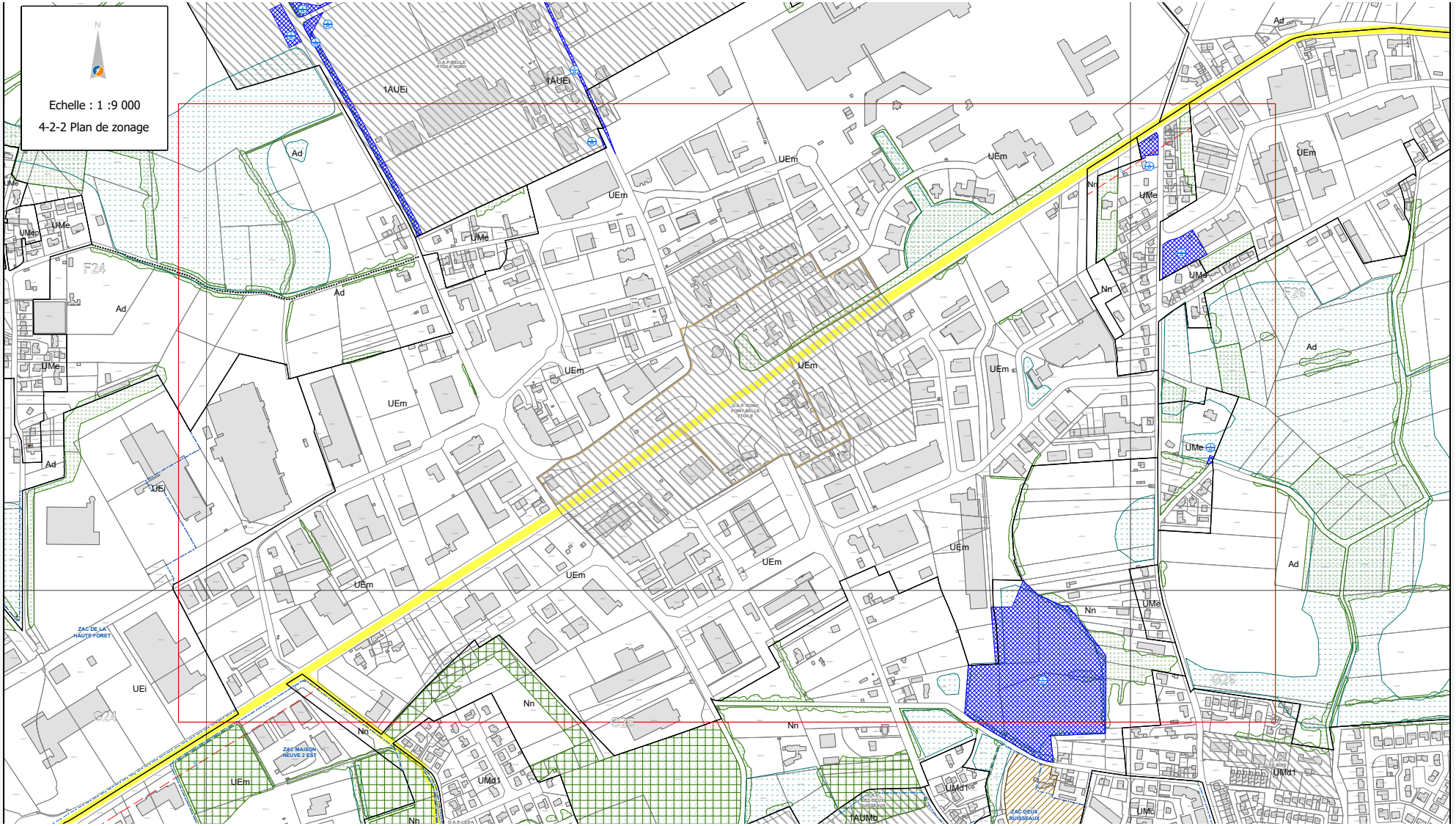
- Conforter les espaces naturels existants
- Conforter la continuité paysagère qui relie Antarès à Belle étoile, au nord-est du carrefour
- Favoriser le développement de cœurs d'îlots végétalisés fonctionnels, participant à la qualité d'usage du site, à la lutte contre le réchauffement climatique

Afin de conforter et développer le pôle de vie, il est également proposé d'inscrire au règlement graphique un pôle de services autour du Rond Point Belle Etoile.

AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUEi
UEm
UMe
Ad
Nn
UEi
UMd1
F24
F25
F26
G24
G25
G26
ZAC DE LA HAUTE FORET
ZAC MAISON NEUVE 2 EST
ZAC DEUX RUISSEAUX

APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUEi
1AUEi
UEm
UMe
Ad
Nn
UEi
UMd1
1AUMd
F24
F26
G24
G25
G26
G29
ZAC DE LA HAUTE-FORET
ZAC MAISON NEUVE 2 EST
ZAC DEUX RUISSEAUX

OAP ROND POINT BELLE ÉTOILE



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activtiés économiques

Secteur avec mixité des programmes (services, restauration...)

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

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe d'accès à créer/requalifier

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par traitement qualitatif

Hauteur et émergence

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

2.MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN MOULIN BOISSEAU



Modification du sous-secteur UMb1 et de la polarité commerciale

Les caractéristiques du site

Le projet urbain Moulin Boisseau est une opération d'aménagement à vocation mixte (logements, bureaux, commerces, loisirs et services) se localisant sur un ancien site industriel. Sur le sud du site de Moulin Boisseau, l'objectif du projet urbain est de développer dans les anciennes halles logistiques des projets avec une vocation sports et loisirs. Il est souhaité que des activités commerciales puissent s'implanter en lien avec ces activités . Au PLUm en vigueur en février 2024, une polarité commerciale ainsi que le zonage UMb1 sont institués sur le secteur sud de l'opération Moulin Boisseau afin de permettre la réalisation du projet.

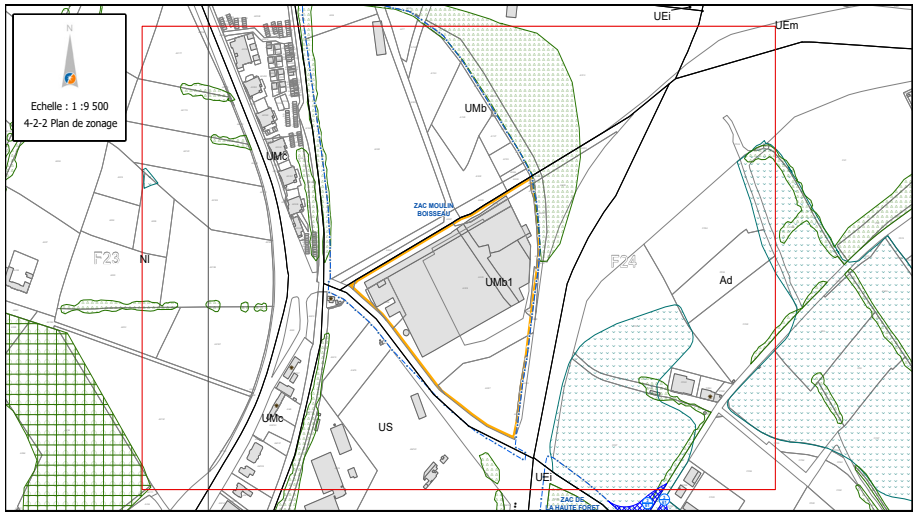
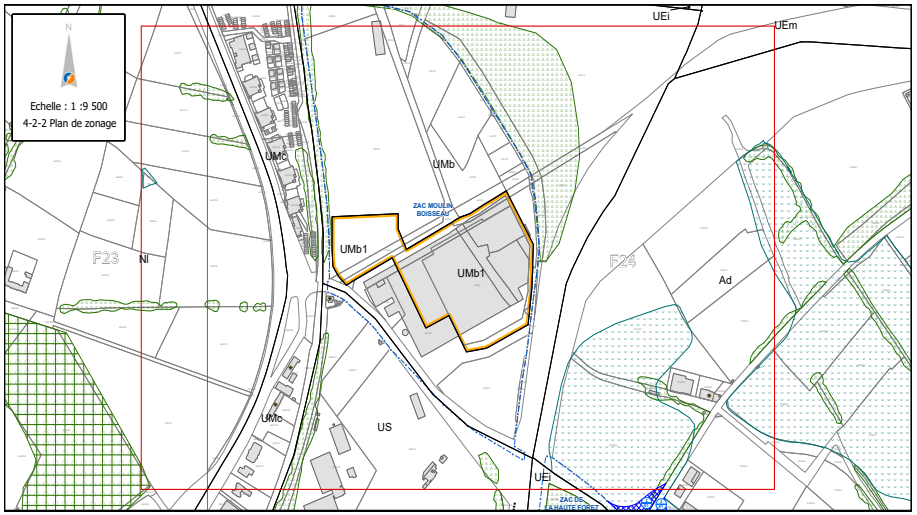
Evolutions du PLUm proposées

A la suite des réflexions menées dans le cadre de l'opération d'aménagement, le projet urbain a sensiblement évolué. Il souhaité qu'un commerce alimentaire puisse s'implanter sur le site de Moulin Boisseau, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants et salariés du secteur. L'implantation de ce nouveau commerce est envisagé dans le prolongement de la polarité commerciale de proximité existante, de l'autre côté du mail Henri Michel, en entrée du quartier.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le périmètre de la polarité commerciale sur la parcelle AI300 afin qu'elle intègre les emprises nécessaires à la nouvelle programmation commerciale. Par ailleurs, il est proposé de réduire la polarité commerciale de proximité sur les programmes de logements réalisés au sud de Moulin Boisseau ne comprenant pas de commerce.
- de modifier le périmètre du sous-secteur UMb1 sur la parcelle AI300 afin qu'il intègre les emprises nécessaires à la nouvelle programmation commerciale. Par ailleurs, il est proposé de modifier le sous-secteur UMb1 vers UMb sur les programmes de logements réalisés au sud de Moulin Boisseau ne comprenant pas de commerce.
- de modifier le règlement écrit associé au sous-secteur UMb1 en augmentant la surface de plancher commerciale autorisable à l'échelle de la polarité de 1 600 m² à 3 000 m² afin de permettre l'accueil du nouveau commerce alimentaire.

CARQUEFOU

AVANT	APRÈS
	

3.PROTECTION ENVIRONNEMENTALE SECTEUR ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) FLEURIAYE 2



Les caractéristiques du site

Le site de la Fleuriaye 2, situé au nord-ouest du bourg, en limite de l'enveloppe urbaine et en continuité du secteur de la Fleuriaye 1, couvre une superficie d'environ 37 ha d'une qualité paysagère remarquable. Le projet en cours de réalisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), prévoit la création d'un quartier aux usages mixtes : logements, activités tertiaires, parc public , centre équestre, jardins familiaux et, au cœur du site, la maison de l'environnement et du patrimoine.

Evolutions du PLUm proposées

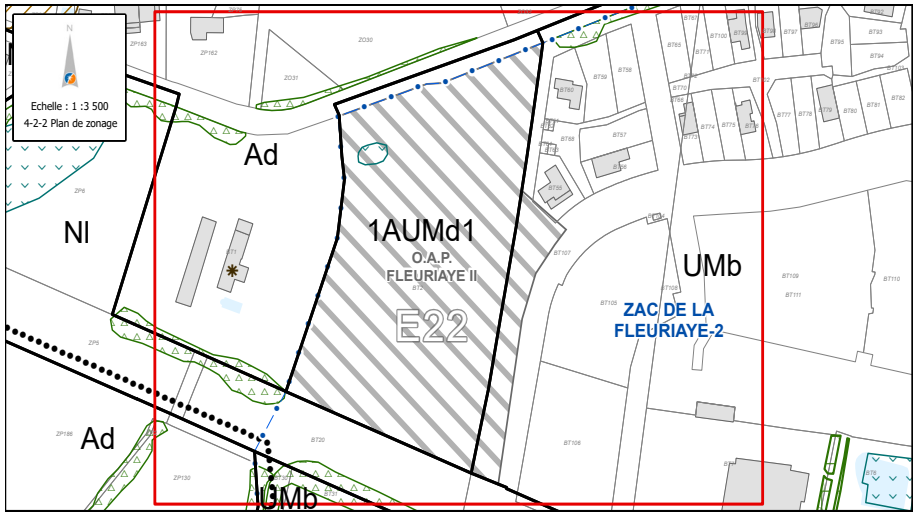
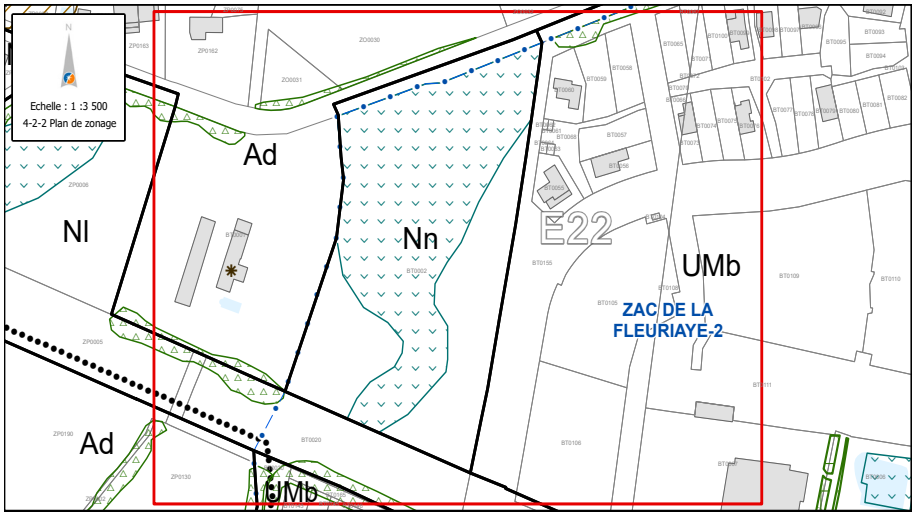
Au nord-ouest de la ZAC se localise une parcelle naturelle destinée à être urbanisée. Cette parcelle cadastrée BT2 est inscrite en 1AUMd1 au PLUm en vigueur en février 2024 et est couverte par une OAP qui précise les principes de son aménagement pour une vocation résidentielle.

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, les études environnementales validées par les services de Nantes Métropole, qui ont été réalisées en 2023 ont identifié des zones humides (ZH), de forts enjeux environnementaux faune/flore.

L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage 1AUMd1 vers le zonage Nn afin de préserver le caractère naturel de la parcelle et de protéger sur le long terme ses qualités biologiques, faunistiques et floristiques
- de créer au plan de zonage un EPP ZH sur l'emprise identifiée de la zone humide afin de la protéger.
- de supprimer l'OAP Fleuriaye II. Dans la mesure où cette zone n'a plus vocation à être urbanisée,

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nl
1AUMd1
O.A.P.
FLEURIAYE II
E22
UMb
ZAC DE LA
FLEURIAYE-2
Ad
UMb

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nl
Nn
E22
UMb
ZAC DE LA
FLEURIAYE-2
Ad
UMb

4.PROTECTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE SECTEUR DU CLOUET

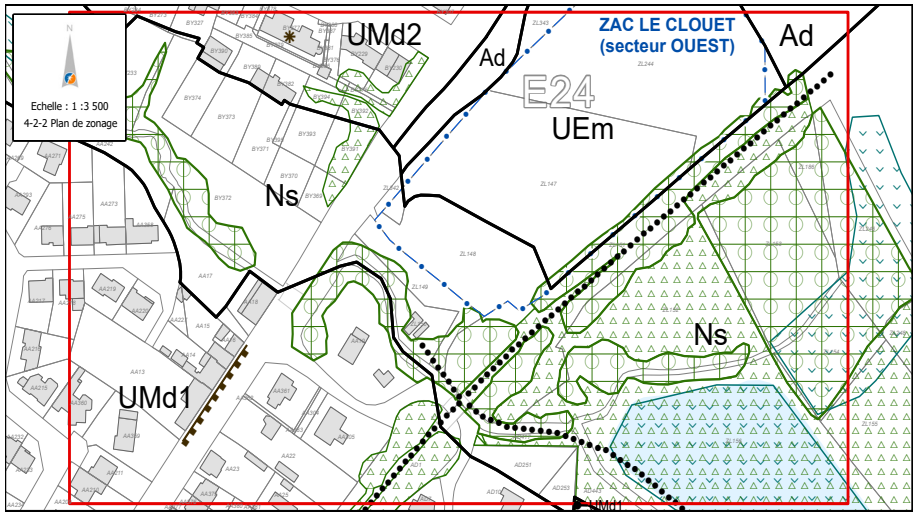
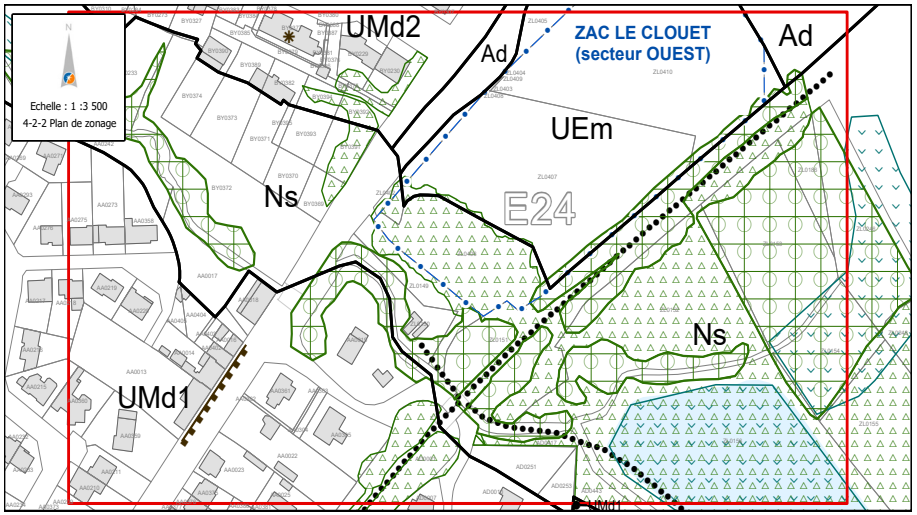


Les caractéristiques du site

Le Clouet est une zone d'activités située à l'entrée nord est de la commune de Carquefou. Elle est dédiée aux entreprises de moyenne et petite taille de type PME-PMI à dominante artisanale. La zone se compose d'un secteur est et d'un secteur ouest. Le secteur ouest est d'une superficie d'environ 1,7 hectare. Il fait face au quartier d'habitat du Souchais, il est limité au nord-ouest par la pénétrante vers le bourg de Carquefou et au nord-est par la bretelle de l'échangeur, au sud-est par l'ancienne voie ferrée devenue cheminement piéton et au sud-ouest par un petit boisement en déclivité vers le vallon du ruisseau du Charbonneau d'intérêt écologique.

Evolutions du PLUm proposées

Une étude environnementale a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités. Elle identifie les boisements au sud-ouest d'intérêt écologique. Le boisement, situé dans le secteur Ns, se compose de vieux chênes, d'un jeune boisement et d'un roncier.
Afin de préserver la qualité écologique et paysagère de ces éléments naturels et de conforter la trame verte de la commune en accompagnement des différentes liaisons douces qui jalonnent le secteur, il est ainsi proposé de créer un espace paysager à protéger (EPP).

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
Ad
ZAC LE CLOUET
(secteur OUEST)
Ad
E24
UEm
Ns
Ns
UMd1

5.MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET DE LA ZONE D'ACTIVITÉS BELLE ÉTOILE NORD



Les caractéristiques du site

Le secteur de Belle Etoile Nord est situé entre l'autoroute A11 et l'ancienne route de Paris (VM723), dans la continuité du tissu économique existant. Il est bordé au sud par les zones industrielles et logistiques de la Haute Forêt et de Belle Etoile et est ceinturé à l'est, au nord et à l'ouest par des terres agricoles exploitées.
Composé de deux zones situées de part et d'autre de l'allée des Sapins, il est essentiellement occupé par d'anciennes terres agricoles et par quelques habitations et activités existantes.
Ce secteur a vocation à être urbanisé afin d'accueillir des entreprises productives.

Evolutions du PLUm proposées

L'avancement des études réalisées sur ce secteur amène à ajuster les règles qui lui sont applicables sur les points suivants :

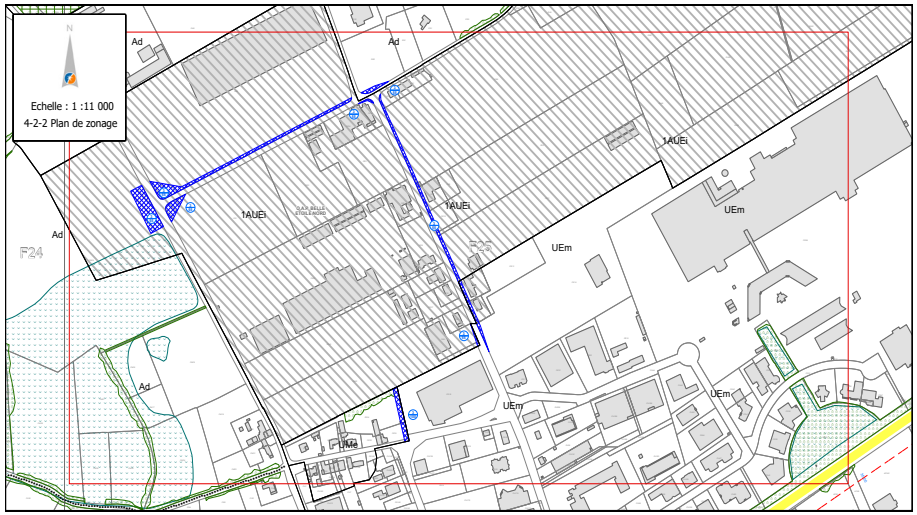
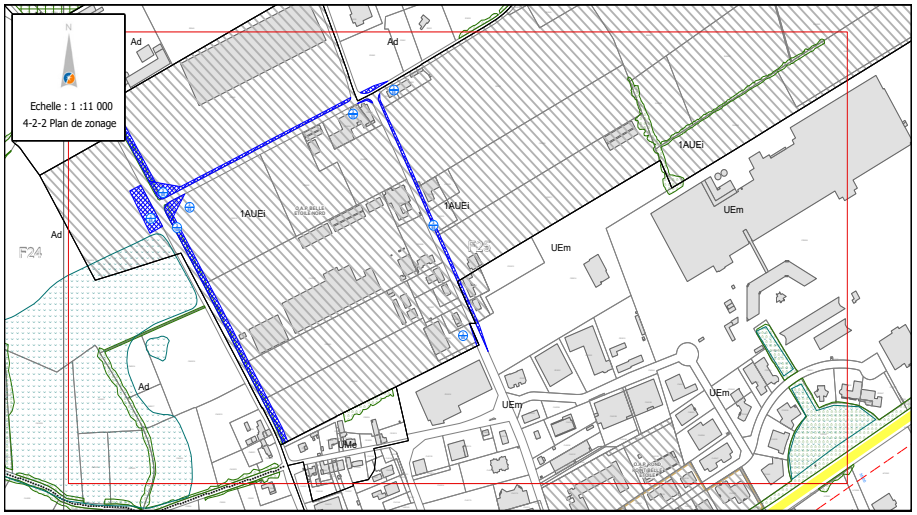
1/ Un emplacement réservé pour la réalisation d'une une liaison douce est inscrit au PLUm en vigueur en février 2024, de la zone Belle Etoile Nord vers le rond-point Belle Etoile, afin de permettre aux habitants et futurs usagers de la zone la possibilité de se rendre vers le secteur de services et de restauration en sécurité. A ce titre, l'emplacement réservé n°3-100 au bénéfice de la métropole pour la réalisation d'une liaison douce a été inscrit sur les parcelles CE19 et CE24, et l'OAP de Belle Etoile Nord indique un principe de cheminement doux sur ces mêmes parcelles. Les études réalisées pour la réalisation de cette liaison douce ont identifié des contraintes opérationnelles liées à la présence d'alignement d'arbres et à une topographie contraignante. Par ailleurs, la sécurisation des cheminements piétons sera prévue par l'allée des Sapins et le projet d'aménagement ne portera plus sur les parcelles sur lesquelles débouchait le cheminement doux. Il est ainsi proposé

- de supprimer l'ER n°3-100 et de modifier en conséquence l'OAP Belle Etoile Nord en supprimant la liaison douce.

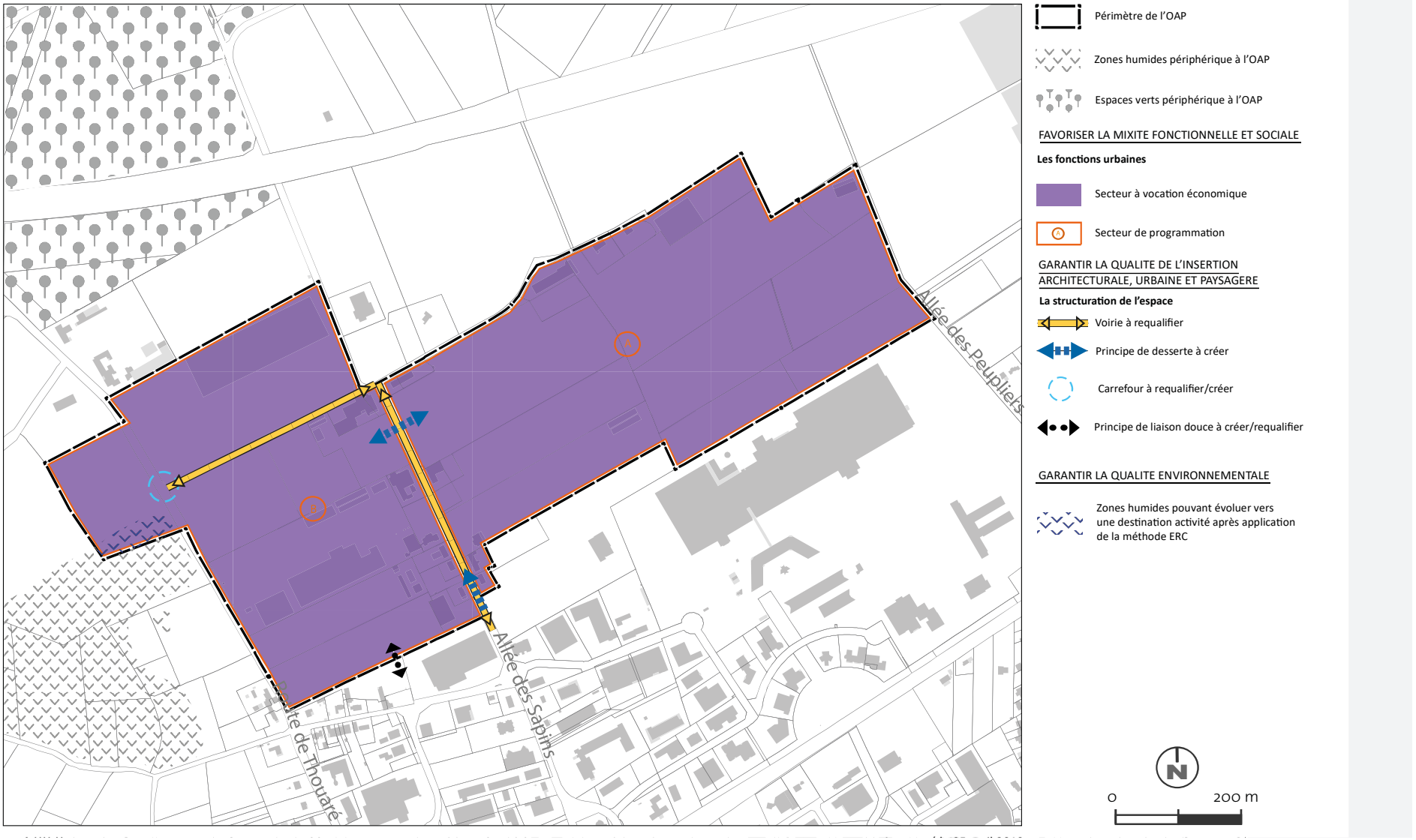
2/ Nantes Métropole a adopté en 2021 le nouveau schéma directeur des itinéraires cyclables (SDIC). Il dessine la carte du futur réseau vélo métropolitain. Le schéma directeur prévoit l'aménagement de voies structurantes au travers de la zone de Belle Etoile Nord. L'aménagement de ces itinéraires requiert un profil de voirie supérieur à l'existant. Ainsi, il est proposé de créer l'ER 3-108 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaison douce afin de mettre en oeuvre le SDIC.

3/ Dans le cadre de l'aménagement de la zone de Belle Etoile Nord, des haies d'intérêt paysager et écologique ont été identifiées. Il est proposé de créer des EPP afin de les préserver.

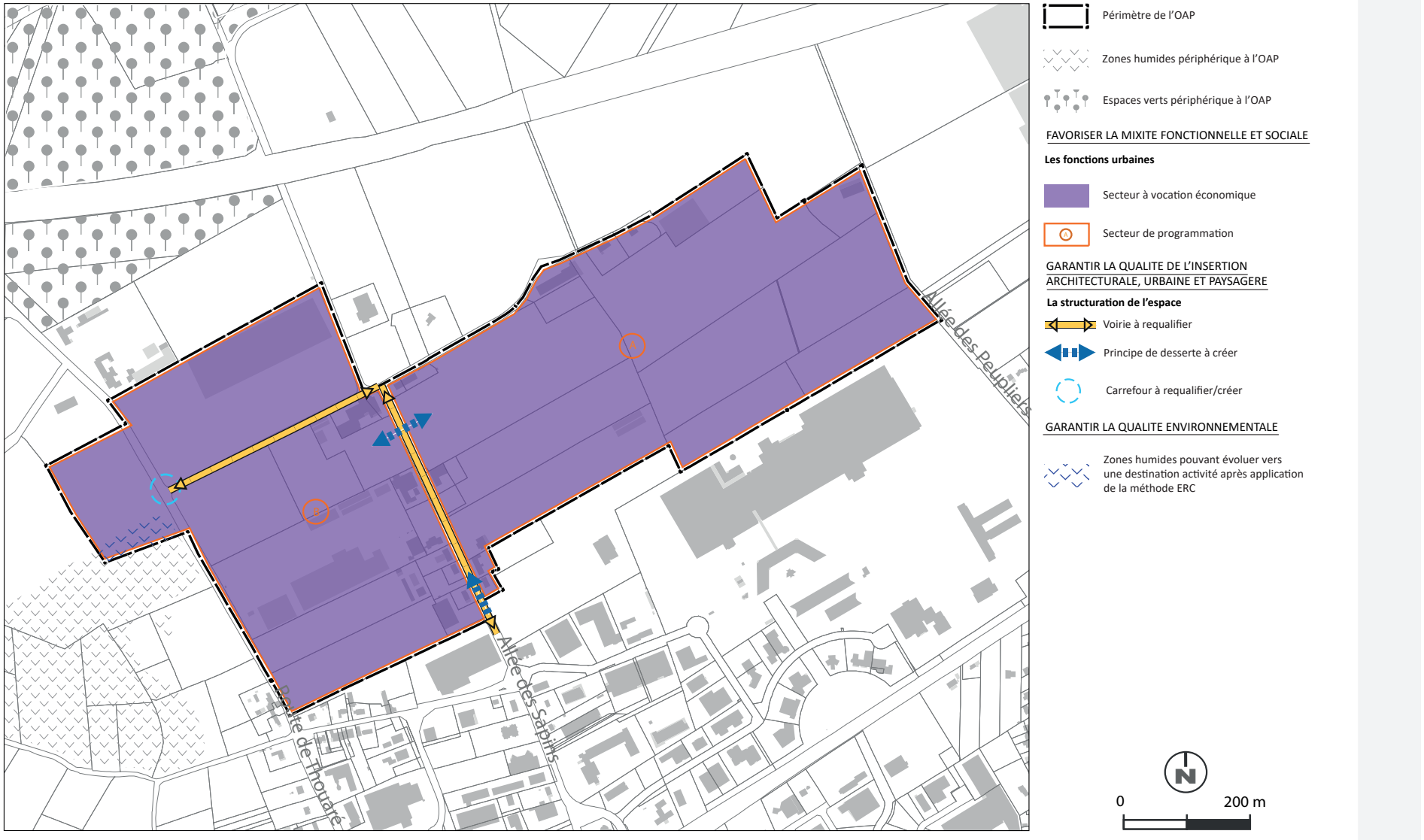
CARQUEFOU

AVANT	APRÈS
	

AVANT


Allée des Peupliers
Allée des Sapins
Allée de Thouaré
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphérique à l'OAP
Espaces verts périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à vocation économique
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Zones humides pouvant évoluer vers une destination activité après application de la méthode ERC
N
0
200 m

APRÈS


Allée des Peupliers
Allée des Sapins
Allée de Thouaré
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphérique à l'OAP
Espaces verts périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à vocation économique
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Zones humides pouvant évoluer vers une destination activité après application de la méthode ERC
N
0
200 m

6.SUPPRESSION DU RECUL RUE DU MARQUIS DE DION



Les caractéristiques du site

La rue du Marquis de Dion est une rue structurante dans l'accessibilité du centre ville de la commune de Carquefou. Située à proximité immédiate du cœur de ville, cette rue est inscrite en secteur UMa au PLUm en vigueur en février 2024. Ce zonage traduit la volonté de la collectivité de densifier cette rue principalement composée de maisons individuelles.

Evolutions du PLUm proposées

Un recul graphique est inscrit sur la rive sud de la rue de Marquis de Dion. Ce recul a pour objectif d'imposer une certaine distance afin de limiter l'effet corridor. Cependant, le règlement écrit du secteur UMa permet de répondre à un besoin de densification en imposant une implantation en limite d'emprise publique, tout en limitant l'effet de corridor bâti via un pourcentage d'implantation de la façade sur rue (70% du linéaire).
Par ailleurs, les dispositions générales du PLUm permettent également une prise en compte réelle des contraintes locales. A ce titre, les projets portés sur ce secteur pourront trouver une traduction harmonieuse et respectueuse de l'environnement immédiat, via l'application de règles dites alternatives.

Au regard de ces éléments et afin de ne pas bloquer le développement urbain de cet axe majeur de la centralité Carquefolienne, il est proposé :

- de supprimer le recul graphique sur toute la rue du Marquis de Dion

7.MODIFICATION DE ZONAGE POLARITÉ COMMERCIALE LA FLEURIAYE



Les caractéristiques du site

La polarité commerciale de la Fleuriaye se localise au niveau du rond point de la Fleuriaye. Elle se positionne au croisement d'axes structurants de la commune de Carquefou. Elle marque l'entrée ouest du centre-ville et également l'entrée du quartier de la Fleuriaye. Cette polarité commerciale intermédiaire a une aire influence d'échelle communale et s'articule autour d'un Super U.

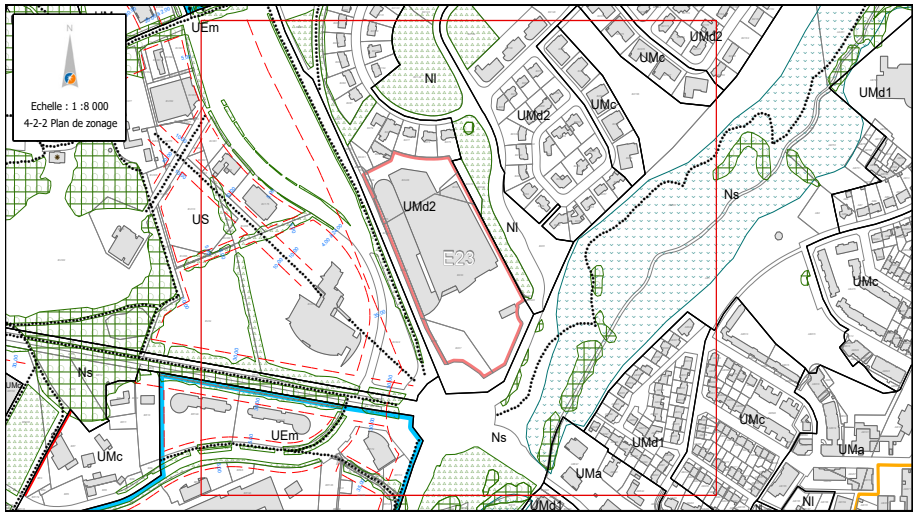
Evolutions du PLUm proposées

L'objectif sur ce secteur est de permettre la modernisation et l'adaptation de la polarité commerciale intermédiaire. Cependant, cette polarité commerciale est inscrite en sous secteur UMd2 dans le PLUm en vigueur en février 2024. Ce sous secteur correspond aux secteurs pavillonnaires très résidentiels et présentant un caractère paysager fort ou à développer. Ce zonage n'est pas en cohérence avec les activités présentes, il convient donc de modifier le zonage du PLUm.

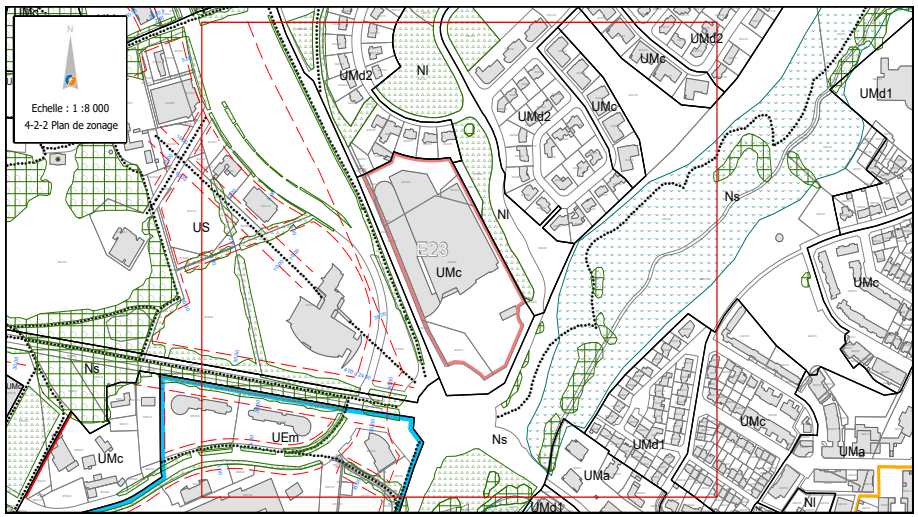
Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage UMd2 vers UMc sur la polarité commerciale intermédiaire de la Fleuriaye afin de mettre en adéquation le zonage et les constructions existantes, et conforter l'activité commerciale sur ce site.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale au regard du changement de zonage UMd2 vers UMc. Il est proposé d'appliquer les règles suivantes, en cohérence avec les autres sous secteurs UMc : 35% de logement locatif social pour les construction de 300m² à 1500m² de SP et 35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable pour les projets de plus de 1500m² de SP.

AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nl
UMd2
UMc
UMd1
US
E23
Ns
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
Nl
UMc
UMd1
US
E23
Ns
UEm
UMa

8.MODIFCATION ZONAGE ET HAUTEUR SECTEUR DE LA FLEURIAYE 1



Les caractéristiques du site

Situé au nord-ouest du territoire, le quartier de la Fleuriaye 1 a été réalisé dans le cadre d'une ZAC créée au début des années 2000. Ce secteur propose une diversité d'usages : logements, enseignement supérieur, activités tertiaire, de loisirs et services, une salle de spectacle et de congrès dont l'attractivité dépasse les limites communales. Ce site n'est pas entièrement occupé. Des parcelles encore libres de toute construction offrent des capacités pour de futures opérations.

Les objectifs d'aménagement

Soucieuse de s'inscrire dans une dynamique de production de logements sociaux, la commune de Carquefou souhaite mobiliser les fonciers disponibles sur le secteur de la Fleuriaye 1 pour contribuer à la production de logements sur le territoire métropolitain.

Evolutions du PLUm proposées

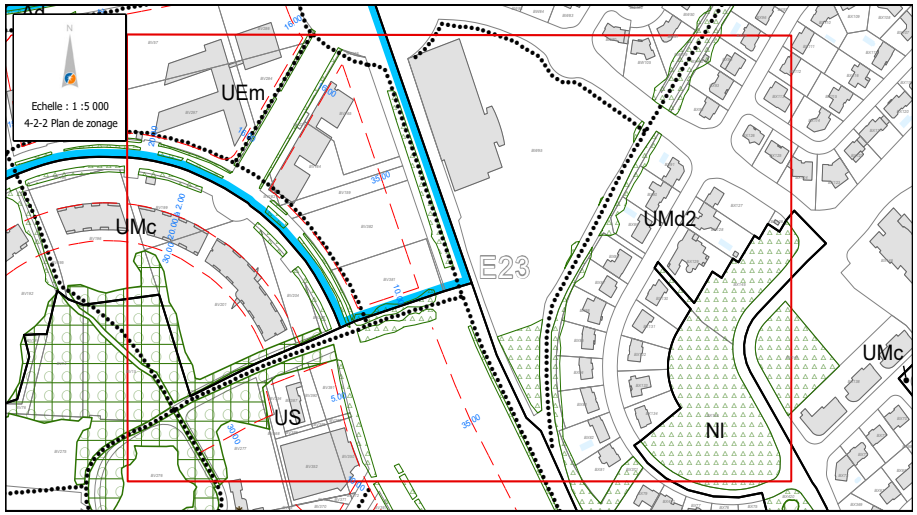
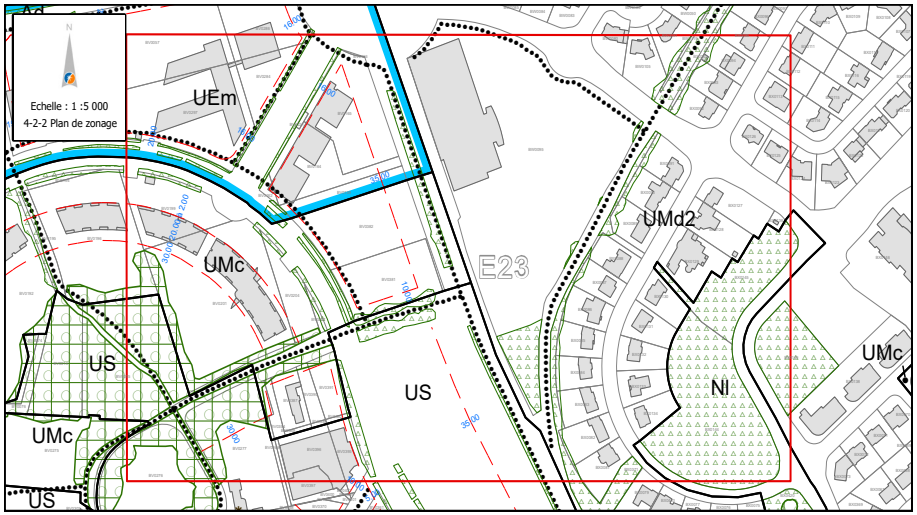
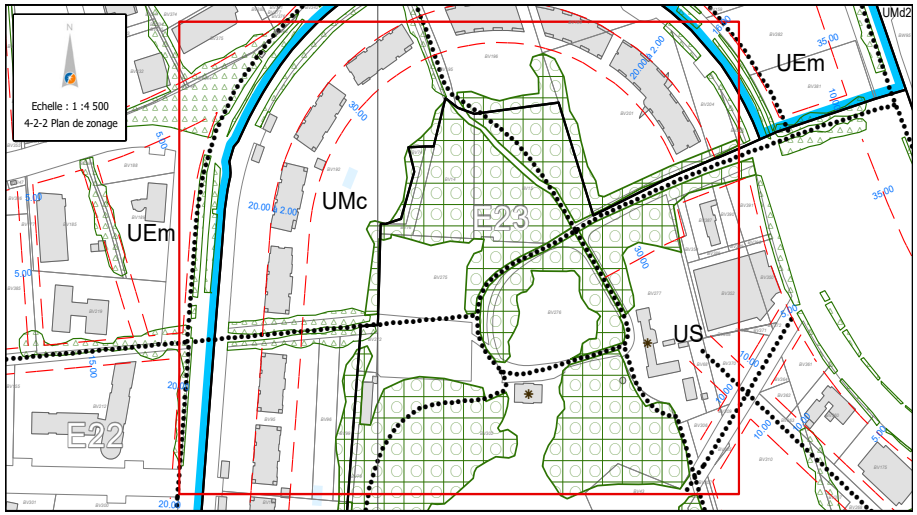
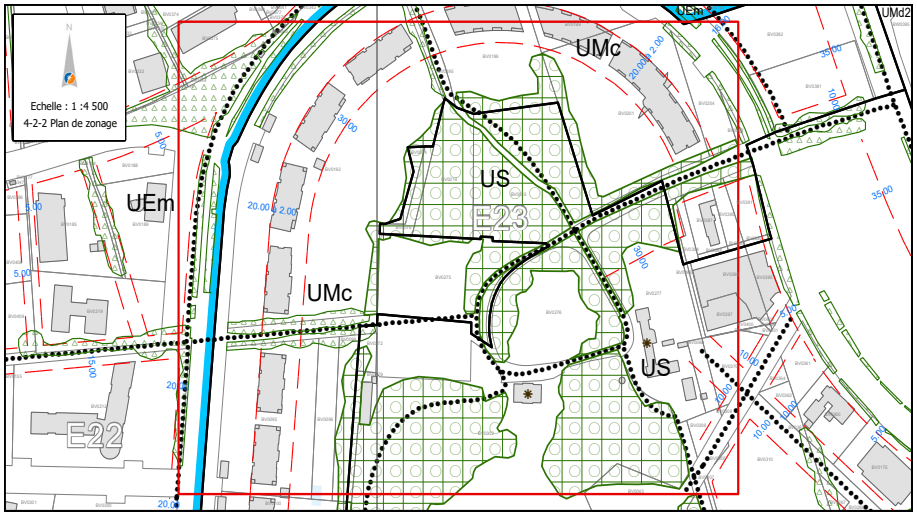
Deux fonciers ont été identifiés pour accueillir des opérations de logement dans le prolongement de secteur d'habitat existant.

1/ les parcelles BV381, BV382, BV387, BV390, BV391, BV392, BV389, BV388, BV354 et BV368p : situées le long du boulevard Ampère, cet ensemble de parcelles se compsent d'un parking public désaffecté, d'une parcelle inoccupée et d'un ancien logement de fonction, qui ne présentent pas d'usage. Elles se localisent en face et dans le prolongement d'un ensemble de logements collectifs. Les parcelles sont inscrites en zonage UEm avec un périmètre tertiaire ou en sous secteur US au PLUm en vigueur en février 2024. L'ambition de la commune est d'optimiser l'usage de ces fonciers en accueillant de nouveaux logements. Ainsi, il convient de modifier le PLUm. Il est proposé :

- de modifier le zonage UEm et US vers UMc sur les parcelles BV381 et BV382.
- de supprimer le périmètre tertiaire sur les parcelles BV381 et BV382
- autoriser une hauteur maximale à R+1+C sur les parcelles BV381, BV382, BV387, BV390, BV391, BV392, BV389, BV388, BV354 et BV368p.
- d'intégrer les parcelles BV381, BV382, BV387, BV390, BV391, BV392, BV389, BV388, BV354 et BV368p au plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante : 35% de logement locatif social pour les constructions de 300m² à 1500m² de SP et 35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable pour les projets de plus de 1500m² de SP

2/ la parcelle BV275 : cette parcelle est inscrite en zonage US dans le PLUm en vigueur en février. Ce zonage est dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la Métropole. La localisation relativement enclavée de cette parcelle au sein du Parc de la Fleuriaye et la présence de plusieurs Espaces Boisés Classés sur le pourtour de cette unité foncière, ne permettent pas de réfléchir à une évolution raisonnable de la constructibilité de ce foncier. En effet l'implantation d'un équipement public – consommateur important d'espace au sol ne serait pas pertinent avec l'environnement immédiat de cette parcelle. Ainsi, l'ambition est de modifier la vocation de ce foncier, et permettre la réalisation d'une opération à vocation d'habitat qui contribuerait à la production de logements sur le territoire. Ainsi, il est proposé de :

- modifier le zonage US vers UMc sur la parcelle BV275
- autoriser une hauteur maximale de R+1+C sur la parcelle BV275.
- intégrer la parcelle BV275 au plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante : 35% de logement locatif social pour les construction de 300m² à 1500m² de SP et 35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable pour les projets de plus de 1500m² de SP.

	AVANT	APRÈS
	Echelle : 1 :5 000 4-2-2 Plan de zonage UEm UMc E23 UMd2 US NI UMc	Echelle : 1 :5 000 4-2-2 Plan de zonage UEm UMc E23 UMd2 US US NI UMc UMc US
	Echelle : 1 :4 500 4-2-2 Plan de zonage UMd2 UEm UMc E23 UEm US E22	Echelle : 1 :4 500 4-2-2 Plan de zonage UMd2 UMc US UEm E23 UMc US E22

9.SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) RUE DE LA MÉNERAIS



Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les suppression d'ER

- suppression de l'ER n°3-9 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie, le projet a été réalisé.

10.CRÉATION D'UN PRINCIPE DE LIAISON MODES ACTIFS DANS LE CENTRE-VILLE



Les caractéristiques du site

Le centre-ville de Carquefou s'organise autour de la place Saint-Pierre. Il se compose de nombreux commerces qui animent le cœur de ville et encouragent les mobilités douces. Des petites venelles et placettes ouvertes au public participent au maillage des liaisons douces, et contribuent à la qualité du cadre de vie du centre-ville.

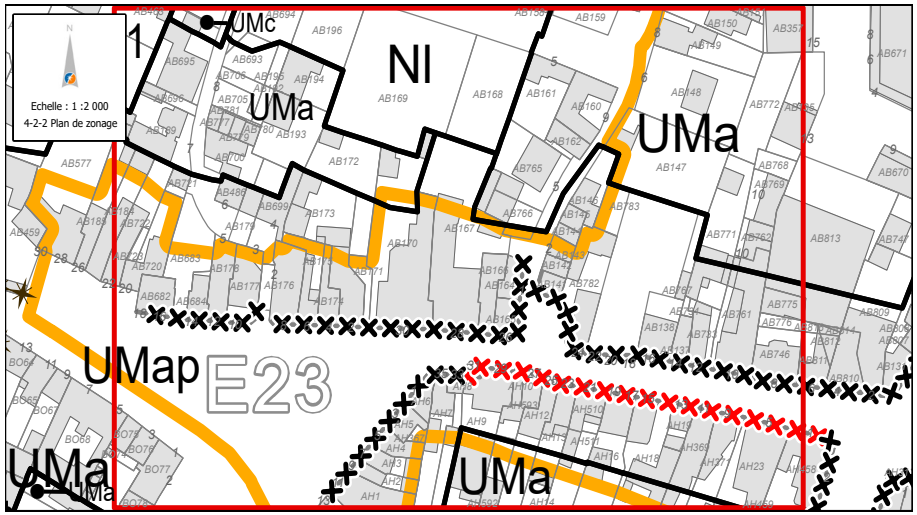
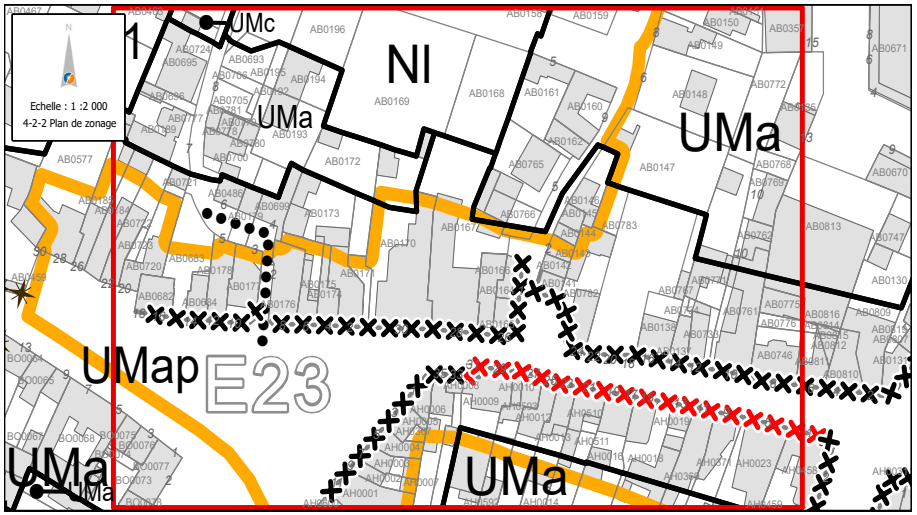
Les objectifs d'aménagement

Au regard de l'intérêt que représentent ces venelles, et du service rendu à la population, l'objectif est de maintenir les venelles ouvertes au public.

Evolutions du PLUm proposées

Afin notamment d'encourager les modes de déplacements doux, contribuer à l'animation du centre-ville et à la qualité du centre-ville, il s'agit de permettre la continuité des cheminements dans le centre-ville et notamment au travers des venelles. Ainsi il est proposé :

- de créer au règlement graphique un principe de liaison modes actifs sur l'impasse du Marais.

AVANT	APRÈS
	

11.PÉRIMÈTRE TERTIAIRE ET PÔLE SERVICE SECTEUR FONDERIE ROUTE DE PARIS



Les caractéristiques du site

Le secteur Fonderie, situé au croisement des entrées de villes Nord de Sainte-Luce-sur-Loire et Sud de Carquefou, se développe de part et d'autre de la route de Paris (VM723), axe d'intérêt métropolitain qui relie les communes du quadrant nord-est de de la Métropole nantaise à sa centralité.
Ce secteur est délimité par l'allée des Pâtureaux au sud et la rue de Bel Air au nord. Le carrefour « Fonderie » articule les déplacements entre les deux rives de l'axe, il relie la rue Denis Papin vers le centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire (situé à 1,5 km), à la rue de la Fonderie vers les zones d'activités carquefoliennes.
Il est occupé essentiellement par des zones d'activités aux vocations complémentaires, pour partie vieillissantes et/ou en cours de mutation : la Chohonnière à vocation artisanale avec la présence structurante de l'URMA et de la CMA, la Jalousie à vocation mixte et la ZI Nantes-Carquefou à vocation industrielle et logistique.

Il participe au dynamisme économique du Nord-Est de l'agglomération, avec les zones voisines de Nantes (Technoparc de l'Aubinière, Nantes-Est entreprises,...), de Carquefou (ZI Nantes-Carquefou, Haute-forêt) et de Sainte-Luce-sur-Loire (Moulin des Landes, Maison Neuve). Ce secteur, qui bénéficie d'une localisation centrale stratégique à l'échelle de la route de Paris, propose des activités de services et quelques commerces aux usagers de ces zones et aux habitants des zones d'habitat pavillonnaire qui le bordent au sud et au nord-est.

Aujourd'hui ce secteur très attractif est en cours de mutations, notamment autour du carrefour « Fonderie », de part et d'autre de l'axe.

Les objectifs d'aménagement

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, l'objectif est de conforter la mixité fonctionnelle existante au nord de la route de Paris et de la développer au sud.

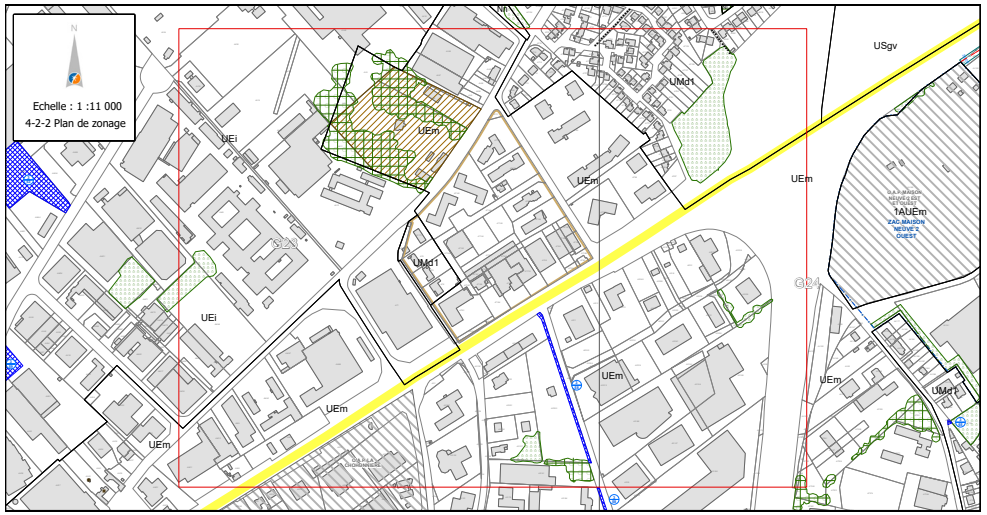
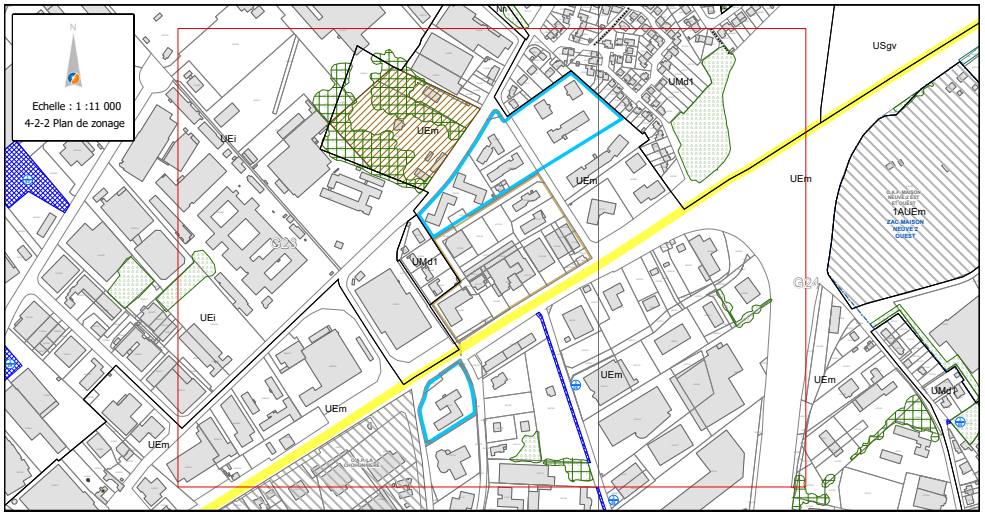
Justifications des modifications apportées

Sur le secteur Fonderie, un pôle service est inscrit, au nord de la route de Paris sur la commune de Carquefou, dans le PLUm en vigueur, afin de permettre l'implantation de services au bénéfice des usagers des zones d'activités environnantes et des riverains et de permettre l'extension des commerces existants.
Ce périmètre couvre en partie des bâtiments tertiaires situés le long de la rue du Bel Air. Dans l'objectif de conforter la mixité fonctionnelle du secteur, il est souhaité maintenir une offre d'activité tertiaire sur le secteur nord. Par ailleurs, afin d'accompagner un renouvellement urbain qualitatif sur le secteur en permettant une mixité d'activité, il est prévu d'implanter un projet à vocation artisanale, de services et tertiaire sur la parcelle située le long de la route de Paris entre la rue D. Papin et la rue de la Jalousie sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire. Ainsi, afin de mettre en oeuvre les objectifs d'aménagement poursuivis, il convient de faire évoluer le PLUm.

Il est donc proposé de modifier le périmètre du pôle service de la manière suivante :
- supprimer les parcelles à vocation d'habitat (zonage UMd1) ainsi que les parcelles situées entre l'impasse des Alizés et la rue de Bel Air.
- ajouter la parcelle située le long de la route de Paris entre la rue D. Papin et la rue de la Jalousie

Il est également proposé
- de créer un périmètre tertiaire sur les parcelles au nord du secteur « Fonderie », entre l'impasse des Alizés et la rue de Bel Air.
- de créer un périmètre tertiaire sur la parcelle située le long de la route de Paris entre la rue D. Papin et la rue de la Jalousie.

CARQUEFOU

AVANT	APRÈS
	

LOIRE-
CHÉZINE

COUËRON

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RESERVÉ SECTEUR "PAUL LANGEVIN" 389
2. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ SECTEUR "LÉO LAGRANGE" 391
3. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ SECTEUR "LA FRÉMONDIÈRE" 393
4. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR "ZAC OUEST CENTRE VILLE" 395
5. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) ET D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP) SECTEUR "LES MOUTONS" 397
6. MODIFICATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) SECTEUR "BOIS DAVID" 399
7.AJUSTEMENT DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ SECTEUR "ZAC OUEST CENTRE VILLE" 401
8. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 402
9. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE SECTEUR "BOIS LAURENT" 404
10. MODIFICATION GROUPÉES : MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR "CENTRE-VILLE - BOULE D'OR" 406
11. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE 407

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RESERVÉ



Complexe sportif Paul Langevin

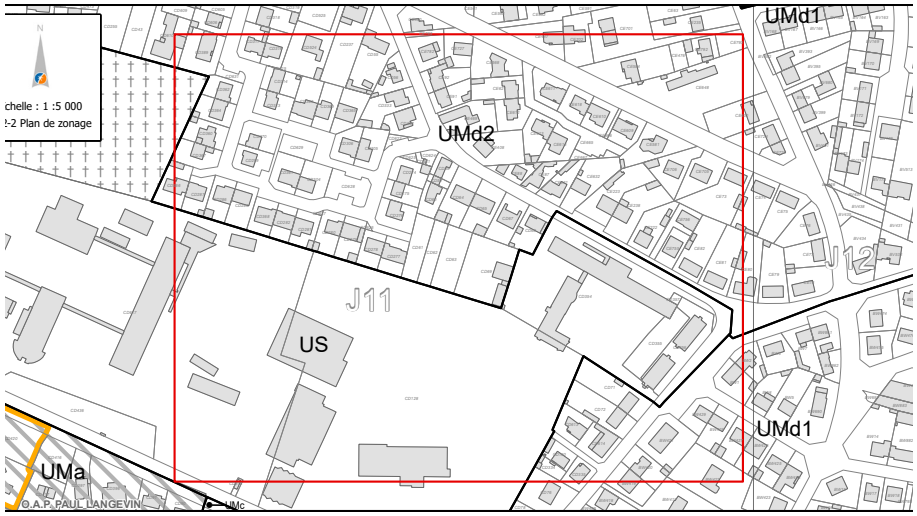
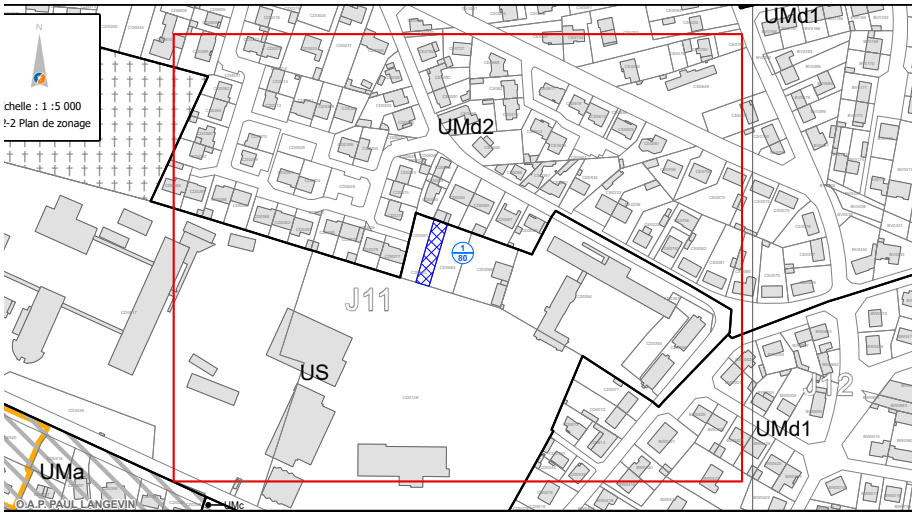
Les caractéristiques du site

La Ville de Couëron dispose d'un ensemble foncier et immobilier regroupant le complexe sportif Langevin et le groupe scolaire des Ardillets. Pour répondre aux besoins d'extension de ces deux équipements, la Ville a mené des acquisitions foncières : les parcelles CD 61, CD 63 et CD 69 sont désormais de propriétés communales. La parcelle CD 62, enclavée au sein du tènement foncier public, constitue la dernière parcelle à acquérir.

Ainsi, il est proposé de :

- **créer un emplacement réservé n°1-80 sur la parcelle CD 62 au bénéfice de la commune de Couëron pour la création d'équipements publics ;**
- **de modifier le zonage du sous-secteur UMd2 vers le secteur US des parcelles cadastrées CD 61, CD 62, CD 63 et CD 69 afin de mettre en cohérence zonage et vocation du site**.

COUËRON

AVANT	APRÈS
	

2. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ



Complexe sportif Léo Lagrange

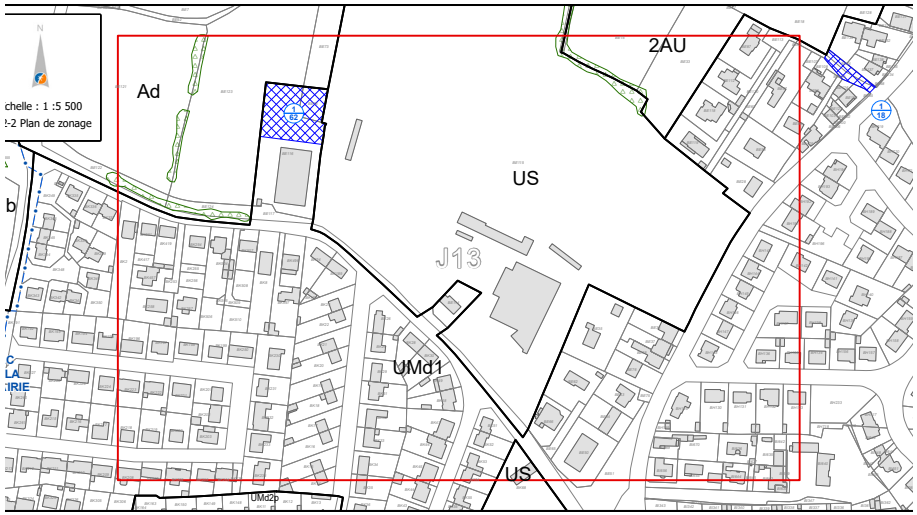
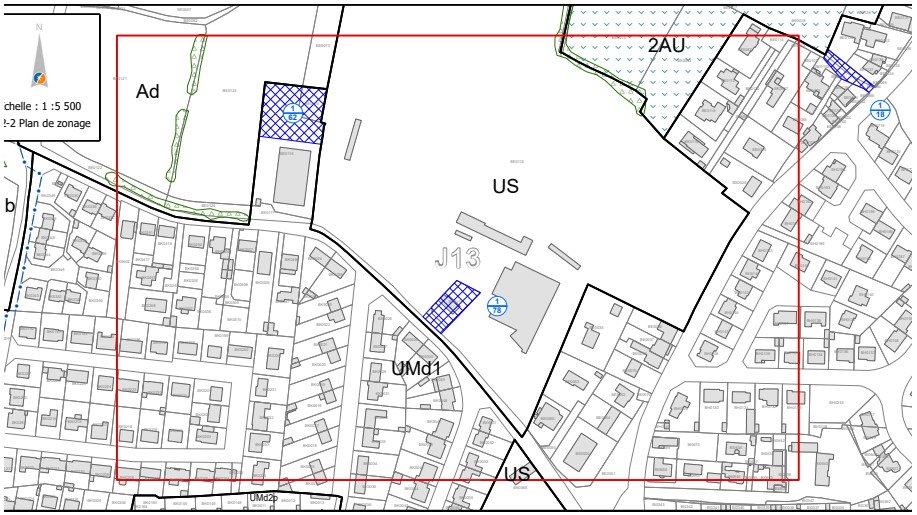
Les caractéristiques du site

Le complexe Léo Lagrange est l'un des principaux équipements sportifs du quartier de la Chabossière. Il fait l'objet d'un projet de réaménagement du plateau sportif à travers lequel est envisagée l'acquisition foncière de la parcelle BE 114 par la commune. Cette parcelle occupée par une habitation est enclavée au sein du complexe et sera à terme intégrée à l'équipement.

Ainsi, il est proposé de :

- **créer un emplacement réservé n° 1-82 sur la parcelle BE 114 au bénéfice de la commune de Couëron pour la création d'équipements publics ;**
- **modifier le zonage du sous-secteur UMd1 vers le secteur US de la parcelle BE 114.**

COUËRON

AVANT	APRÈS
	

3. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ



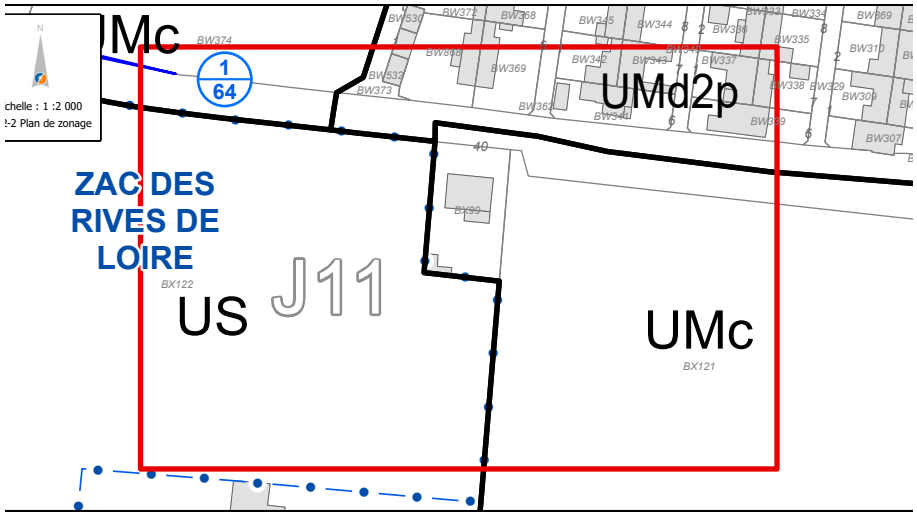
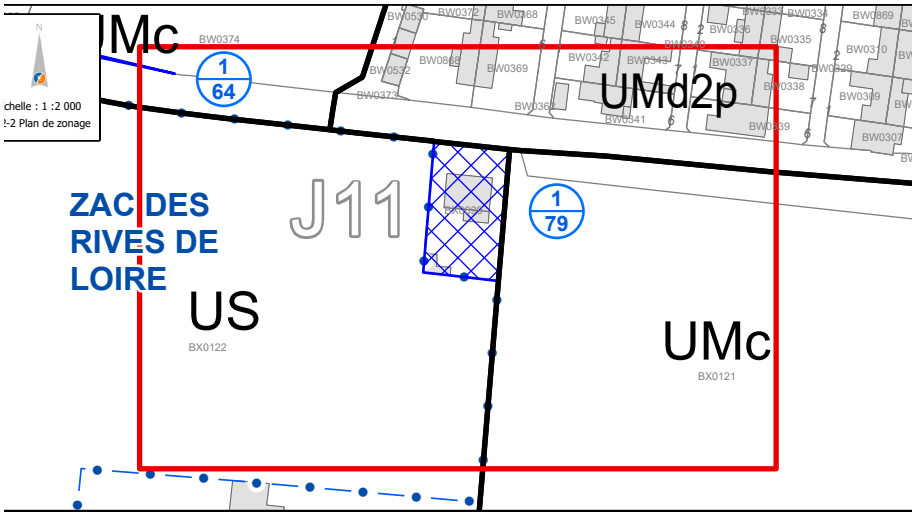
Complexe sportif La Frémondière

Les caractéristiques du site

Le complexe Estuaire/Frémondière est l'un des principaux équipements publics du centre-ville. Il fait l'objet d'un projet de réaménagement dans lequel est envisagée l'acquisition foncière de la parcelle BX 99 par la commune. Cette parcelle occupée par une habitation est enclavée au sein du complexe et sera à terme intégrée à l'équipement public.

Ainsi, il est proposé de :

- **créer un emplacement réservé n° 1-79 sur la parcelle BX 99 au bénéfice de la commune de Couëron pour la création d'équipements publics ;**
- **modifier le zonage du secteur UMc vers le secteur US de la parcelle BX 99.**

AVANT	APRÈS
	

4. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE



ZAC ouest centre-ville

Les caractéristiques du site

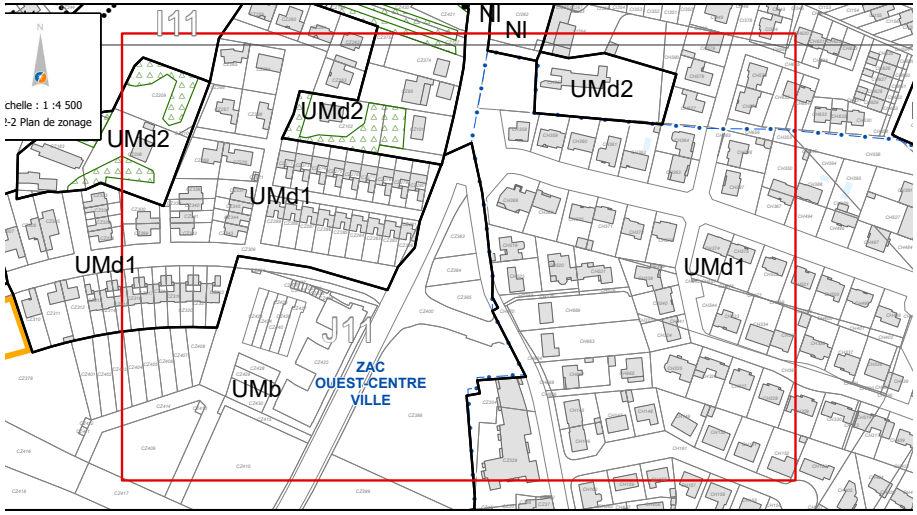
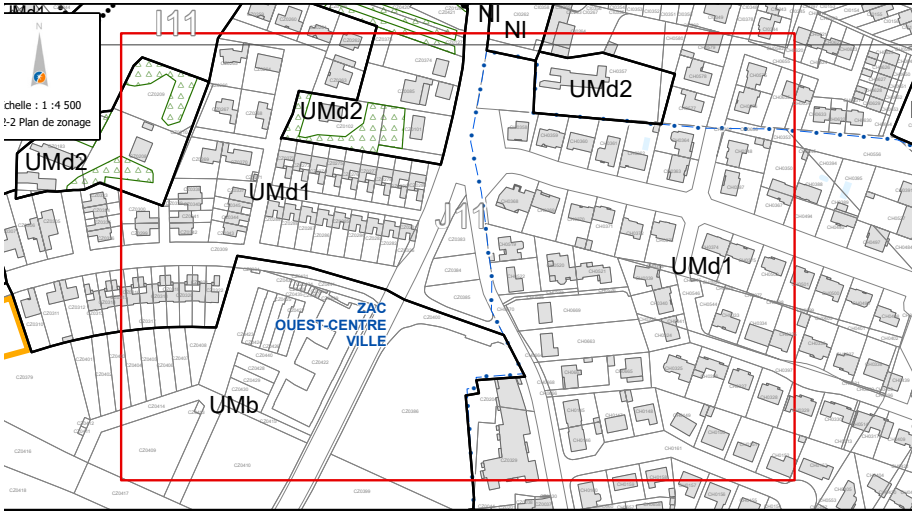
Développée sur 70 hectares, l'opération ouest centre-ville comportera à terme 1 800 nouveaux logements favorisant la mixité de l'habitat (collectifs, habitat groupé, maisons de ville, lots individuels). À proximité immédiate du centre, de la gare et en lisière du marais Audubon, ce quartier, dit quartier des Marais, occupe une position privilégiée et offre un cadre de vie de qualité.

Depuis le démarrage de l'opération, certaines phases ont été réalisées (phases 1,2,3,5,6,7). Récemment les parcelles CZ383, CZ384, CZ385 ont été livrées et sont désormais occupées par des logements individuels. Aussi, il convient de faire évoluer leur classement vers un sous-secteur UMd1 pour prendre en compte leurs caractéristiques de tissu pavillonnaire mais également pour traduire leurs particularités telles que des principes d'implantation et/ou des prescriptions paysagères. Ce classement en sous-secteur UMd1 est également cohérent avec la volonté de permettre une évolutivité des constructions existantes dans le respect des formes urbaines individuelles développées dans ces quartiers.

Ainsi, il est proposé de :

- **faire évoluer le zonage du secteur UMb vers le sous- secteur UMd1 des parcelles cadastrées CZ383-384-385 ;**
- **exclure ces parcelles du plan de hauteur, la hauteur étant définie au règlement écrit en UMd ;**
- **modifier le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur de 4 lots ou 300 m² avec 25 % de logement social sur le secteur basculé UMd1.**

COUËRON

AVANT	APRÈS
	

5. MODIFICATIONS GROUPÉES : CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) ET D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (EPP)



Les Moutons

Les caractéristiques du site

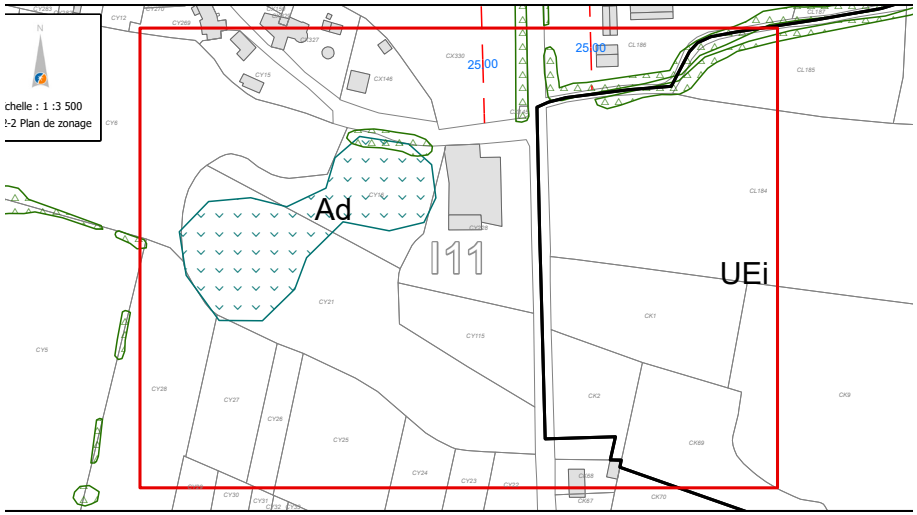
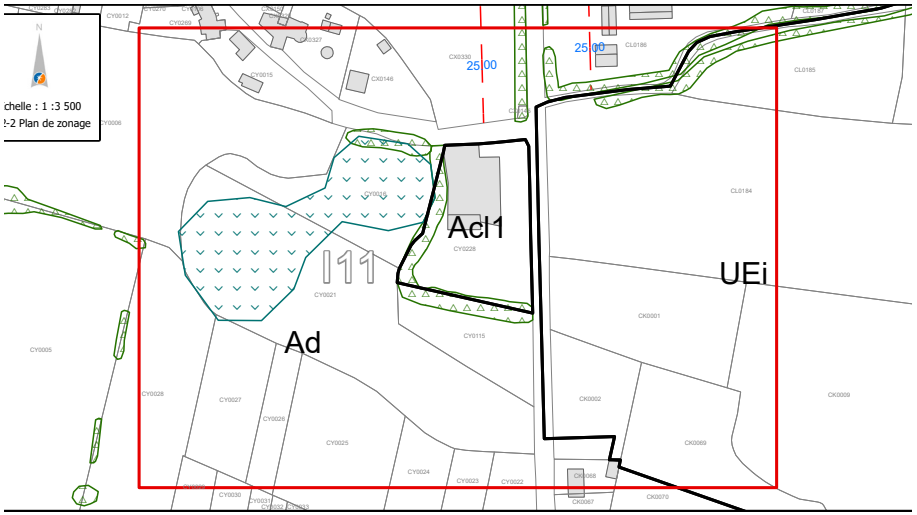
La parcelle CY 228 est située au sein du lieu dit Les Moutons, classé en Ad, zonage dédié à l'agriculture durable. Elle est occupée depuis plusieurs années par une entreprise de menuiserie qui s'y est installé avant 2019, date d'approbation du PLU-M en vigueur. L'objectif est de permettre à cette entreprise de maintenir son activité sur ce site à travers la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Acl1 destiné aux activités économiques. Le STECAL est circonscrit aux installations nécessaires à l'activité économique, la surface restante de la parcelle étant occupée par des boisements à préserver.

AInsi, il est proposé :

- **la création d'un STECAL Acl1 sur la partie de la parcelle CY 228 consacrée à l'activité économique ;**
- **la création d'un espace paysager à protéger sur la partie restante située à l'ouest de la parcelle.**

L'accès au STECAL est situé sur la parcelle CY 228 le long de la rue des Moutons.

La constructibilité sera donc limitée, puisqu'elle est restreinte au périmètre et que, dans le périmètre, seront uniquement permis :
- une constructibilité de 150 m² maximum d'emprise au sol et d'1/3 maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-M ;
- les ouvrages et installations nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans le sous-secteur.

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :3 500
!-2 Plan de zonage
Ad
UEi
25.00
111
chelle : 1 :3 500
!-2 Plan de zonage
Acl1
Ad
UEi
25.00
111

6. MODIFICATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)



Rue du Bois David

L'accueil des gens du voyage est une politique publique majeure de la métropole nantaise dont les objectifs sont guidés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Pour répondre aux obligations de ce document et permettre l'ancrage des familles de la métropole, il est notamment proposé la création de terrains familiaux locatifs publics.
Depuis plusieurs années, la métropole et la ville de Couëron portent un projet de création d'un terrain familial locatif métropolitain sur le secteur du Bois David. Pour cette raison, un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux a été créé sur les parcelles AT 38 et AT 56.

Depuis lors, les études de faisabilité ont montré que l'outil Acl2 n'était pas adapté au dimensionnement et à la nature de ce projet. En effet, il s'agit d'accueillir un terrain familial locatif public, équipement d'intérêt collectif qui relève donc de la sous-destination autres équipements recevant du public.

A ce titre, le STECAL Acl4 est plus approprié.

Afin de permettre la réalisation de ce terrain familial locatif public métropolitain, il est proposé :

- **le remplacement d'un STECAL Acl2 par un STECAL Acl4 destiné à des terrains familiaux locatifs publics sur les parcelles AT 38 et AT 56 sur une surface totale de 6 756 m2.**

L'accès aux parcelles est situé sur la parcelle AT 38 rue du Bois David en mitoyenneté avec la parcelle AT 56 et occupée par une prairie.

La constructibilité est limitée au périmètre dédié au projet public d'intérêt collectif afin de protéger le secteur agricole attenant. Dans ce périmètre, seront permis les constructions, extensions, réhabilitations et installations relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

COUËRON

AVANT	APRÈS
	

7.AJUSTEMENT DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ



ZAC ouest centre-ville de Couëron

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 la ZAC ouest centre-ville de Couëron et de permettre leur développement, en réponse aux besoins des habitants et des usagers. L'objectif est d'éviter la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité.

L'îlot situé au sud du mail des Vanneaux, le long du boulevard Jean Claude Maisonneuve n'est pas encore construit et ne fait pas partie de cette polarité commerciale de proximité. Dans le cadre de la ZAC, une opération d'ensemble mixte est en cours de programmation sur cet îlot. Elle comporte l'implantation de commerces et d'une supérette en rez de chaussée des immeubles de logements.

Aussi, afin de contribuer à renforcer la centralité grâce à l'apport de nouveaux habitants et commerces, il est envisagé d'étendre la polarité commerciale de proximité à l'intégralité de l'îlot délimité par le mail des Vanneaux et le boulevard Jean Claude Maisonneuve. Cette évolution favorisera la réalisation d'une opération d'ensemble dans une logique de mixité fonctionnelle.

Il est donc proposé :

- **l'extension du périmètre de polarité commerciale de proximité de la ZAC ouest centre ville sur l'îlot Vanneaux Maisonneuve**

Cette modification est visible sur la planche J10, plan de zonage (pièce 4-2-2).

8. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

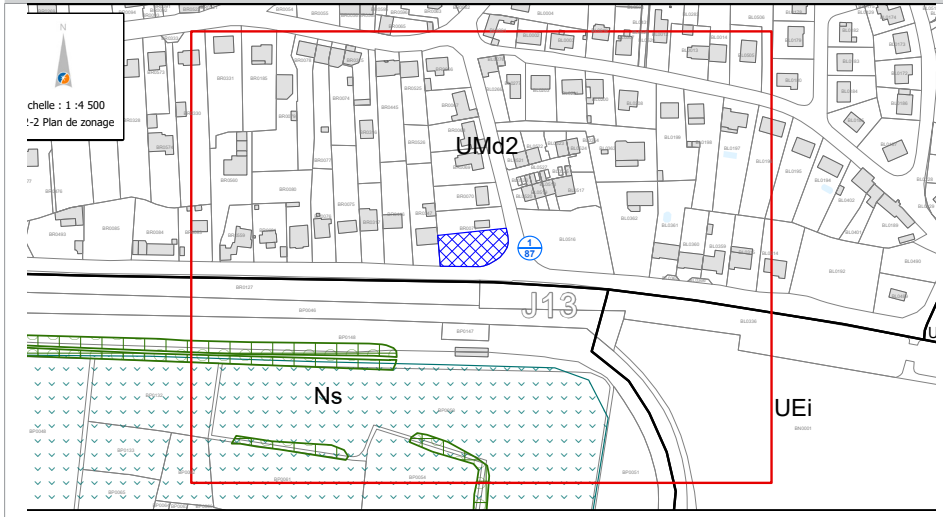
Ajouts, ajustements et suppression d'emplacements réservés

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

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

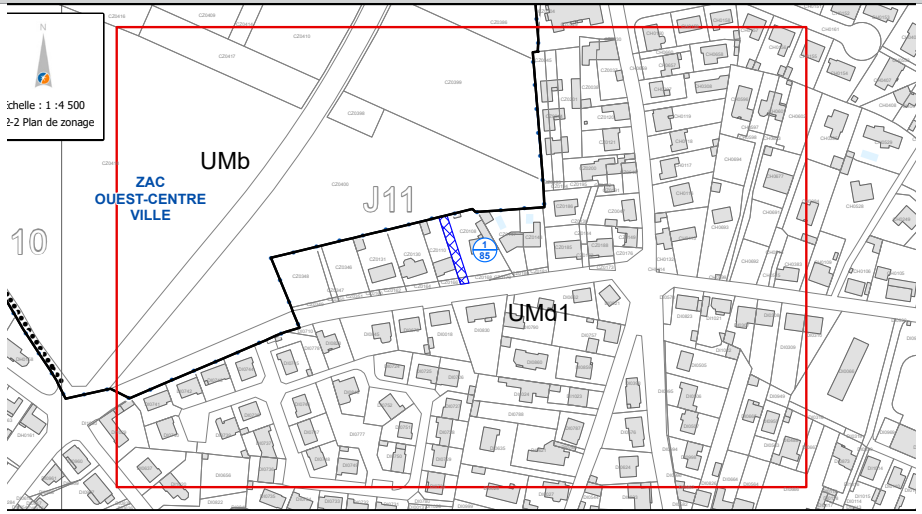
- **Créer l'ER 1-87 pour équipements publics rue des Faneurs sur la parcelle BR 71 au bénéfice de Nantes Métropole** pour la mise en place d'un bassin de stockage des eaux usées ;
- **Créer l'ER 1-85 pour liaison douce situé rue de la Pablée sur les parcelles CZ 108 etCZ 168 au bénéfice de Nantes Métropole** afin de compléter le maillage doux de la ZAC Ouest Centre-Ville vers le centre-ville ;
- **Modifier l'ER 1-27 au bénéfice de la commune de Couëron pour la création d'un espace vert.** Dans le projet de parc public communal, il est notamment prévu la création d'un bassin d'orage. Pour en assurer l'entretien, il est nécessaire de prévoir une largeur d'accès suffisante pour le passage de véhicules techniques. Il s'agit également de permettre la création des accès au futur espace vert depuis les rues de la Convention et Arsène Leloup ;
- **Modifier l'ER 1-26 situé rue Alexandre Olivier/impasse Vaillant Couturier au bénéfice de Nantes Métropole pour création de liaisons douces** afin de compléter le maillage doux du centre-ville ;
- **Supprimer l'ER 1-25 situé rue Joséphine Even au bénéfice de Nantes Métropole** pour dispositif de gestion des eaux pluviales. L'ouvrage est réalisé sur un foncier acquis à l'amiable. L'ER inscrit sur cette emprise n'est plus nécessaire.

APRÈS



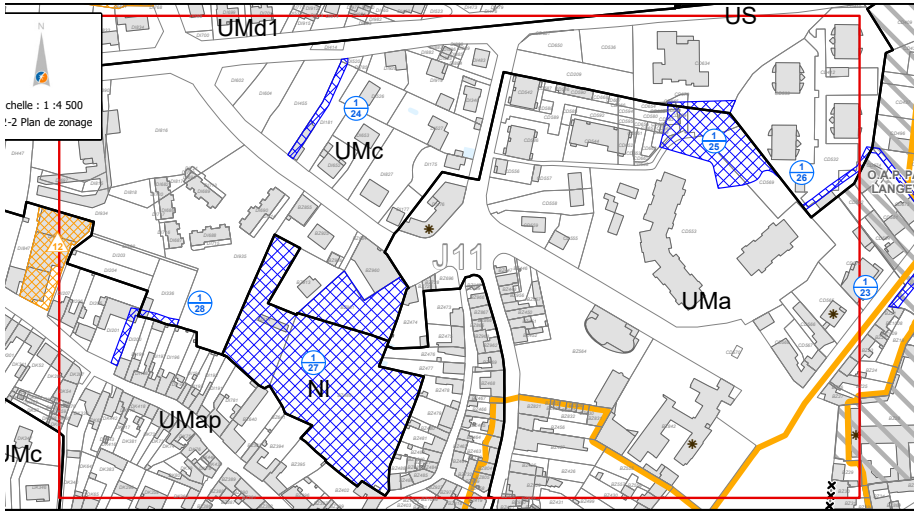
Ajout d'un ER rue des Faneurs

APRÈS



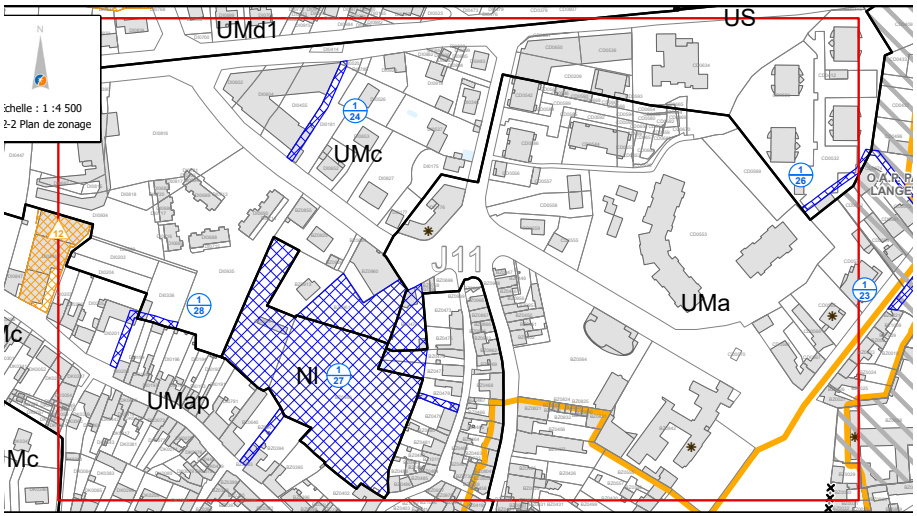
Ajout d'un ER rue de la Pablée

AVANT



ER 1-27

APRÈS



ER 1-27

9. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE



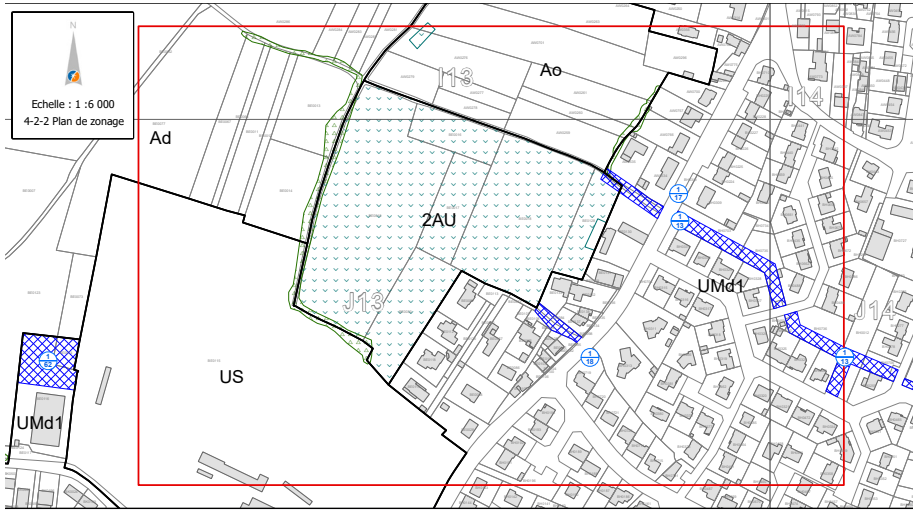
Zone 2AU - Bois Laurent

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 SYSTRA réalisée en 2023, validée par les services de Nantes Métropole a identifié des zones humides (ZH) sur le secteur Bois Laurent, qu'il convient d'inscrire dans le PLUm, afin d'assurer leur protection.
L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

Il est proposé :

- **l'ajout de 3,3 ha de zone humide, en espace paysager à protéger - zone humide sur les parcelles cadastrées BE 15, BE 16, BE 17, BE 18, BE 33 et BE 128, pour une superficie de 33 354 m².**

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Ao
2AU
US
UMd1
UMd1
J13
J13
J14
J14

10. MODIFICATION GROUPÉES : MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE



Centre-Ville - Ilôt Boule d'Or

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

Les parcelles cadastrées BZ 234-235-242-243-244-245-246-247-248 sont actuellement classées en sous-secteur UMap, correspondant à la ville animée patrimoniale avec une hauteur de R+1+C.

Par leur localisation en centralité et leur proximité avec certains immeubles historiques de type R+2+C, ces parcelles présentent les caractéristiques nécessaires pour accueillir un développement urbain plus important en façade sur rue. L'objectif est d'encadrer leur mutation en mettant l'accent sur le respect du patrimoine existant et le développement d'une nature en ville perceptible depuis l'espace public.

Ainsi, il est proposé de :

- **modifier le plan des épannelages de R+1+C vers R+2+C pour les parcelles cadastrées BZ 234-235-242-243-244-245-246-247-248 sur les linéaires situés en façade urbaine de la place Charles Gide et de la rue de la Fraternité.**

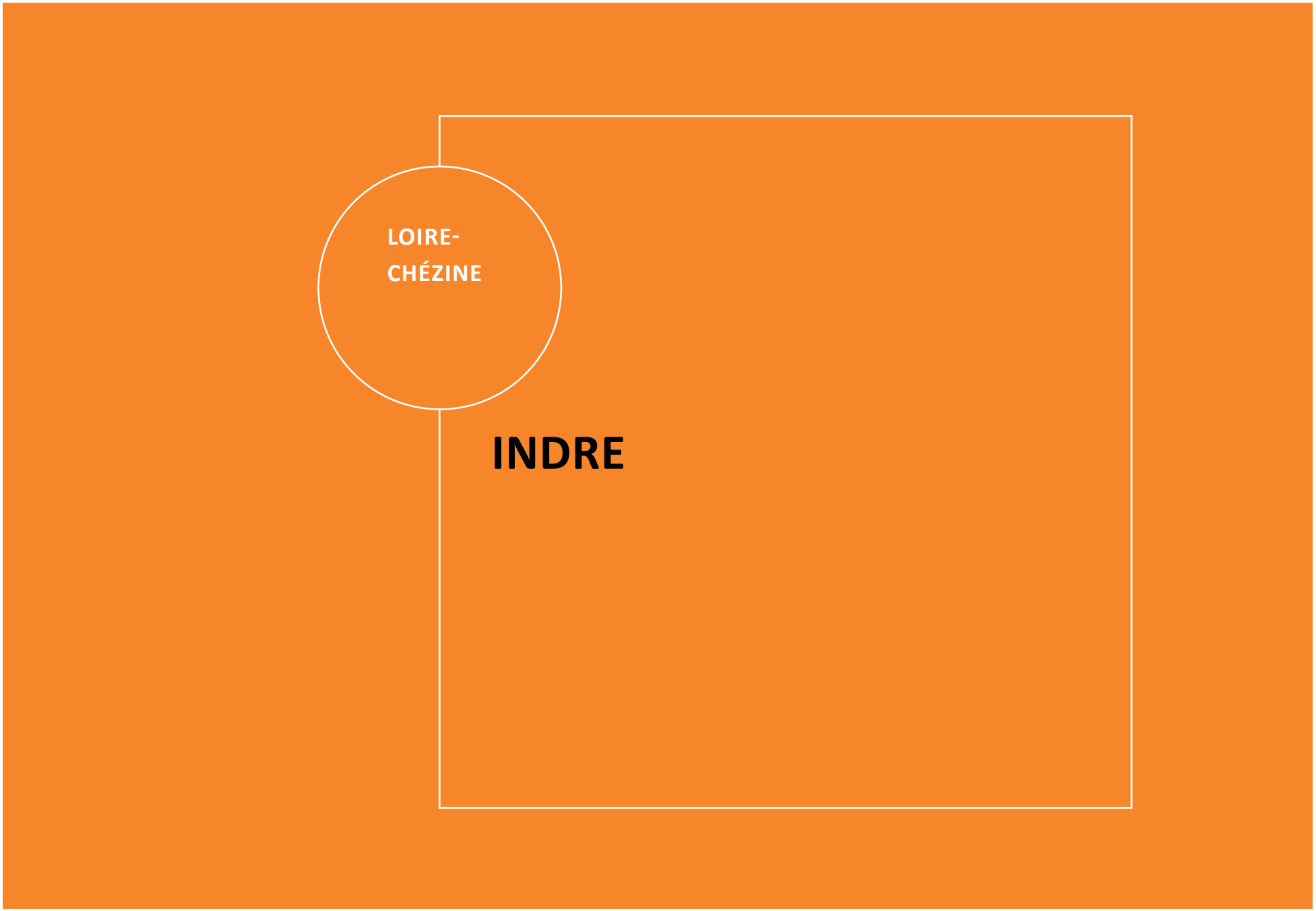
Cette évolution est visible sur la planche J13-s, plan des hauteurs (pièce 4-2-3)

11. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de relancer la production de logements et de renforcer la mixité sociale, il est proposé de faire évoluer les seuils ENL de la zone bleu foncé de la manière suivante :

700 à 2500 m²	25 % de logement abordable
> 2500 m²	25 % de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou de logement abordable

Cette modification est visible sur la planche 4-2-4 « Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale » du règlement graphique.


LOIRE-
CHÉZINE
INDRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “LES FORGES” 411
2. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “HAUTE INDRE” 412
3. AJUSTEMENT DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITE SECTEUR “RUE DE LA GARE” 416
4. AJUSTEMENT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS) SECTEUR “CENTRE VILLAGE” 417
5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 419
6. AJOUT D’UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER SECTEUR “LE ROCHER INDRAIS” 422

1. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)



OAP Les Forges

La fiche descriptive de l'OAP Les Forges est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)



OAP Haute Indre

Les caractéristiques du site

Le site, desservi par les rues François Poisson E.Mocquard et JB Rabillard, constitue le noyau historique de Haute-Indre. Doté d'un réseau de venelles denses, il est principalement composé d'un tissu pavillonnaire lâche implanté sur de grandes parcelles, des cœurs d'îlots non bâtis au nord, et de petites maisons de bourg au sud. Il s'agit d'un secteur en cours de renouvellement urbain qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'il convient d'accompagner pour une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat, notamment par la préservation des cœurs d'îlots et le développement d'un maillage doux plus dense.

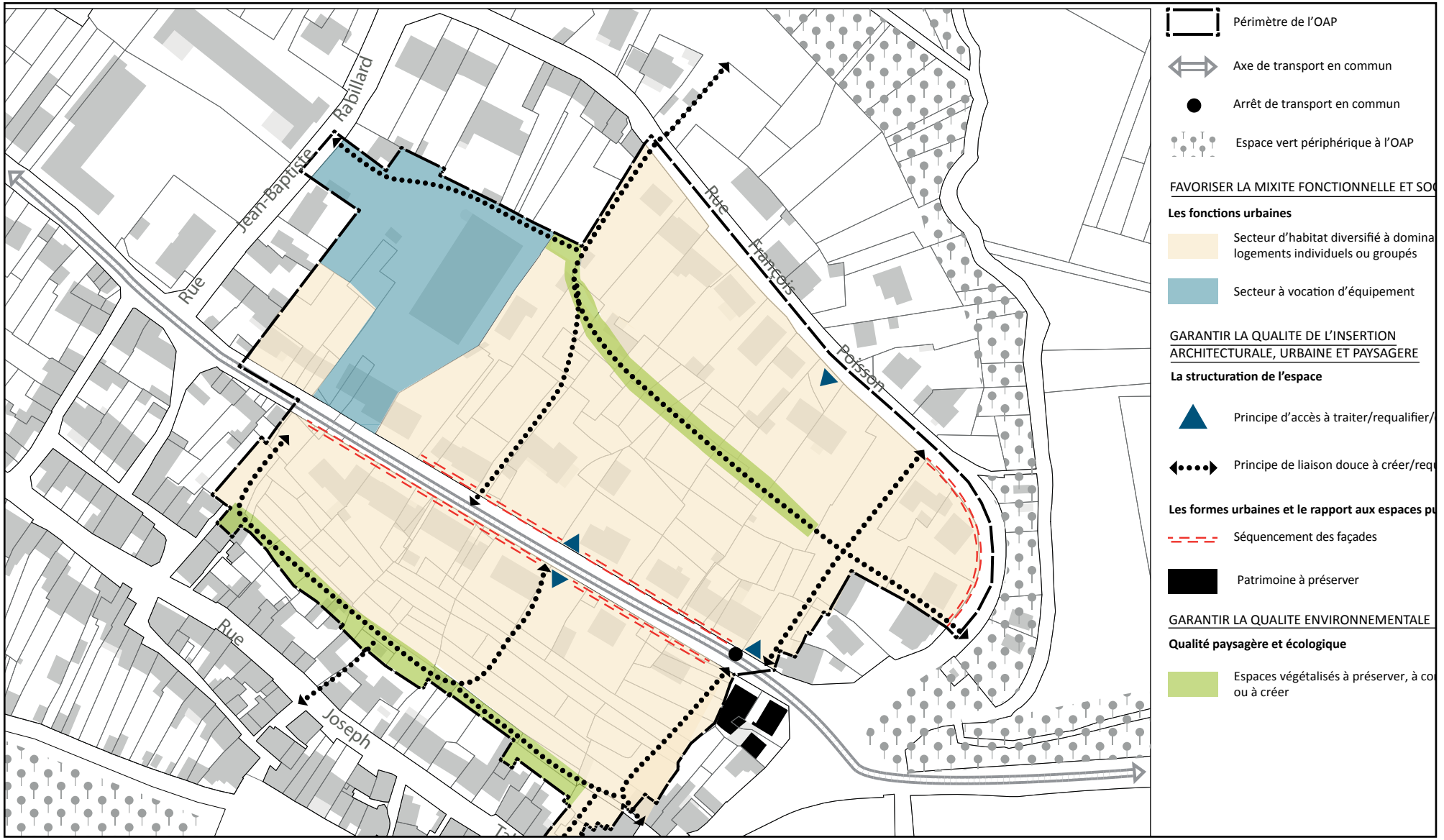
Les objectifs d'aménagement

L'étude stratégique d'évolution de la centralité indraise finalisée en mai 2023 a réaffirmé l'importance de ce site de renouvellement urbain pour la commune qui en compte peu. Afin de contribuer à la relance de la production de logements et répondre aux objectifs communaux du PLH 2019-2025, il convient de faciliter les opérations mixtes par l'intégration de nouvelles parcelles potentiellement mutables au périmètre de l'OAP. L'extension de cette OAP permettra également d'assurer une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat par la préservation des cœurs d'îlot verts et l'intensification du maillage doux.

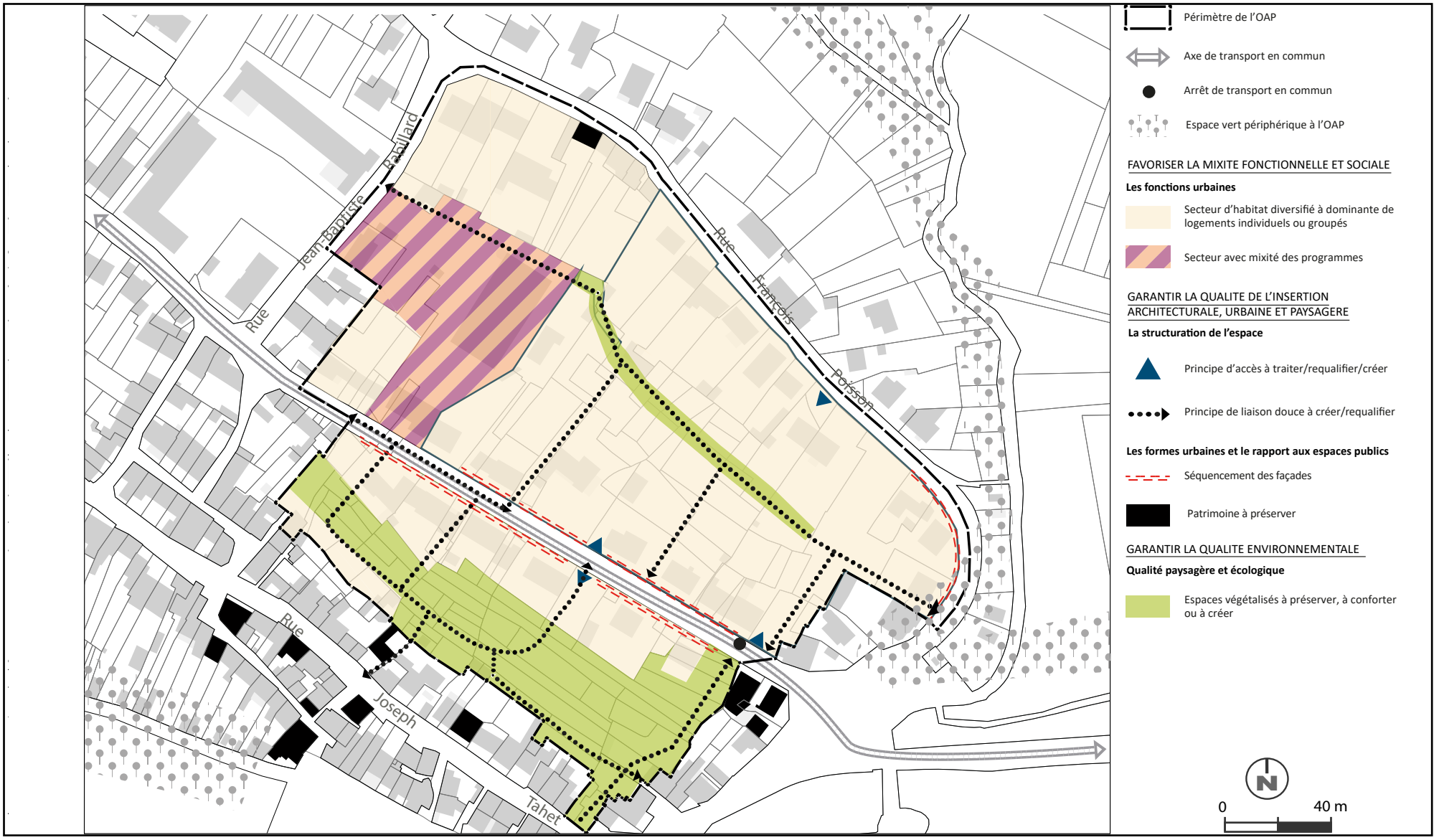
Ainsi, il est proposé de :

- **ajuster le périmètre de l'OAP** en intégrant de nouvelles parcelles à l'ouest ;
- **renforcer l'identification des cœurs d'îlot verts** en élargissant l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer ;
- **compléter le maillage doux** par la création de liaisons douces supplémentaires ;
- **ajuster la vocation du secteur gymnase vers une vocation mixte** afin de permettre la réalisation de programmes mixtes intégrant du logement.

AVANT


Rue Jean-Baptiste Rabillard
Rue François Poisson
Rue Joseph
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SO
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à domina
logements individuels ou groupés
Secteur à vocation d'équipement
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/
Principe de liaison douce à créer/requ
Les formes urbaines et le rapport aux espaces pu
Séquencement des façades
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à co
ou à créer

APRÈS


Rue Jean-Baptiste Baillard
Rue François Perssen
Rue Joseph Tahet
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
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 avec mixité des programmes
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
Séquencement des façades
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
40 m

AVANT


chelle : 1 :5 500
!-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
UMcp
Nn
Nl
US
Nn
UEm
O.A.P. HAUTE INDRE
K115

APRÈS


chelle : 1 :5 500
!-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
UMcp
Nn
Nl
US
Nn
UEm
O.A.P. HAUTE INDRE
K115

3. AJUSTEMENT DE POLARITE COMMERCIALE DE PROXIMITE



Rue de la Gare

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 quartier de la mairie, qui concentre les équipements publics et institutionnels de la ville, et de permettre leur développement en réponse aux besoins des habitants et des usagers.

L'étude stratégique d'évolution de la centralité indraise finalisée en mai 2023 a conclu à l'importance de privilégier le renouvellement urbain sur ce périmètre en y développant de l'habitat, et de favoriser l'implantation d'activités de commerces et de services au sein de la polarité commerciale de proximité située quai Besnard.

Dans cet objectif, il a été décidé d'exclure la parcelle AK 330 de la polarité commerciale de proximité pour favoriser la réalisation d'une opération de logements.

Ainsi, il est proposé :

- **de réduire le périmètre de la polarité commerciale de proximité du quartier de la mairie en excluant la parcelle AK 330**

Cette modification est visible sur la planche K14, plan de zonage (pièce 4-2-2).

4. AJUSTEMENT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS)



ERMS n°7 - Centre village

Les caractéristiques du site

L'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n° 7 est situé en centre village sur les bords de Loire. Il bénéficie d'un accès privilégié aux commerces, services et équipements.

Afin de répondre à l'objectif de production de logements diversifiés et renforcer la mixité sociale, un ERMS a été défini au 2, 3 et 4 quai Besnard, situé en secteur UMcp sur les parcelles cadastrées AD 557, AD 558 et AD 559.

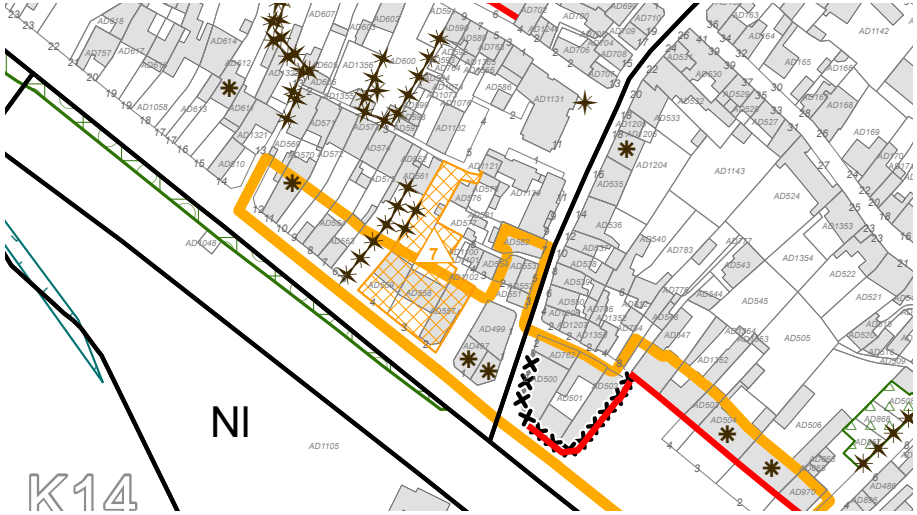
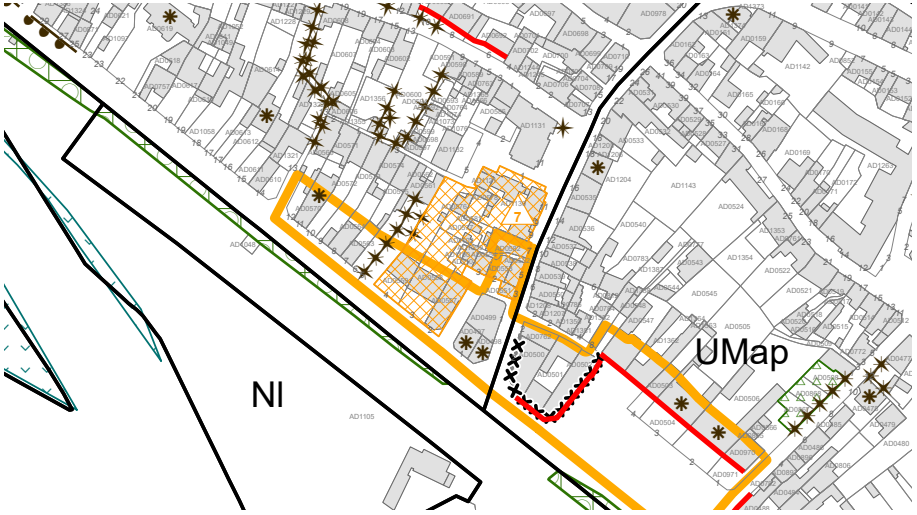
Justifications des modifications apportées

L'extension du périmètre de l'ERMS a pour objectif de faciliter une opération de logements sociaux, qui ne peut se réaliser dans le périmètre initialement prévu compte tenu des impacts du coût du foncier de la propriété bâtie sur l'équilibre de l'opération ; et d'intégrer le patrimoine du bailleur présent à proximité.
Une étude de capacité a conclu à la réalisation de 18 logements sur la nouvelle emprise, dont 7 logements sociaux.

À ce titre, il est proposé de :

- **d'étendre le périmètre de l'ERMS n°7** aux parcelles AD 551, AD 552, AD 553, AD 554, AD 577, AD 578, AD 581, AD 582, AD 1099, AD 1101, AD 1102, AD 1121, AD 1130 ;
- **préciser dans l'annexe du règlement, les parcelles concernées et l'assiette du projet.**
  La surface totale du projet est ajustée à la hausse, passant de 1105 m2 à 2419 m2.

Cette opération permet de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. La programmation n'est pas modifiée.

AVANT	APRÈS
	

5. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Ajouts et suppression d' Emplacements Réservés

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

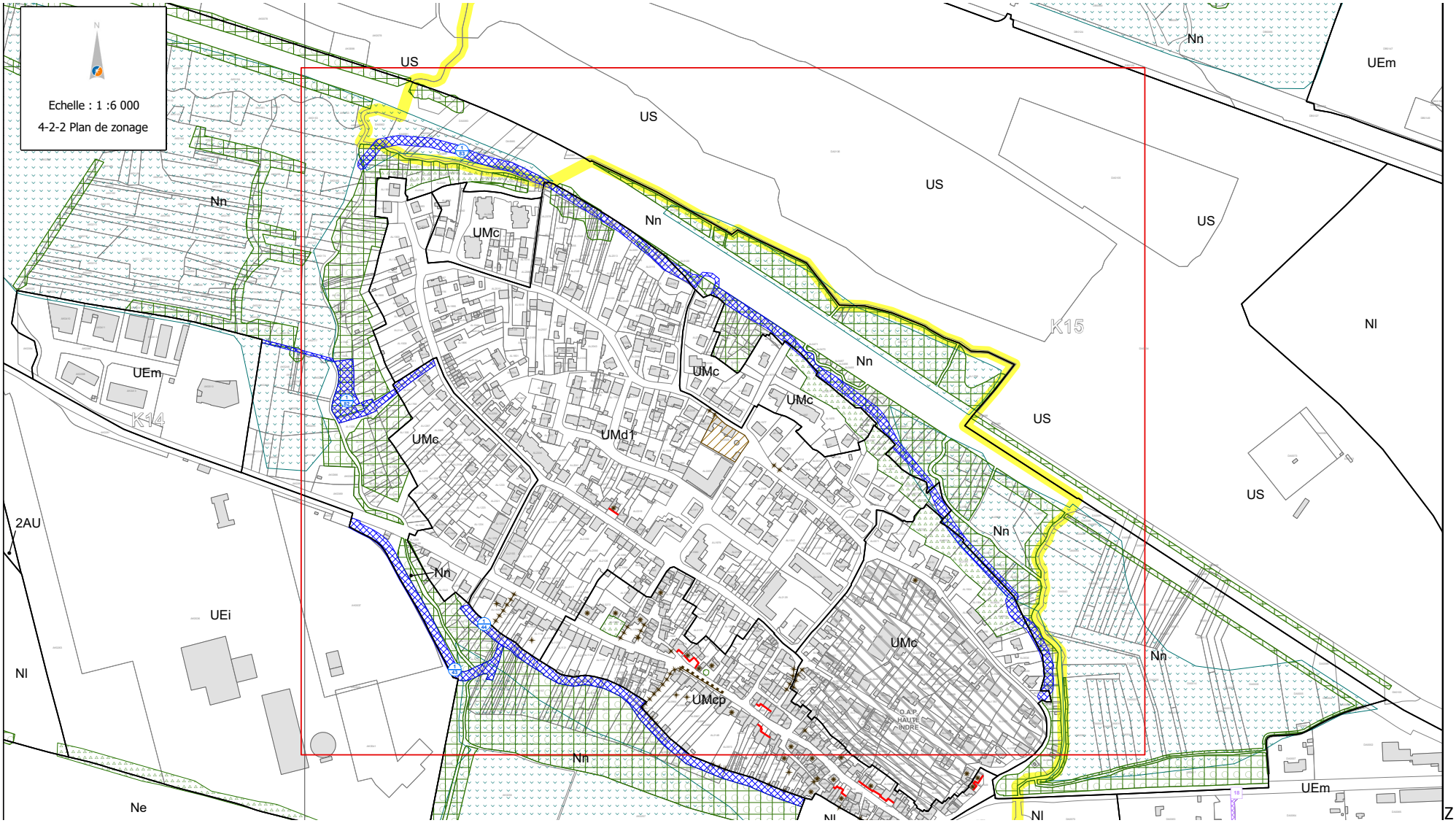
Afin d'actualiser la liste des ER sur le territoire de Indre, il est proposé de :

- **Supprimer l'ER 1-42 au bénéfice de Nantes Métropole pour la création d'une aire publique de stationnement**. Suite à l'évolution du projet d'aménagement, le projet est devenu sans objet. En effet, le dimensionnement du besoin a été revu à la baisse, et l'aménagement d'un parking est d'ores et déjà programmé sur une parcelle voisine classée en NlC4 au PLUm en vigueur ;

- **Créer l'ER 1-83 au bénéfice de la commune de Indre pour réalisation d'une liaison douce au niveau du bois de Haute-Indre** afin de permettre les acquisitions foncières, d'asseoir la domanialité publique et de conforter les liaisons douces existantes ;

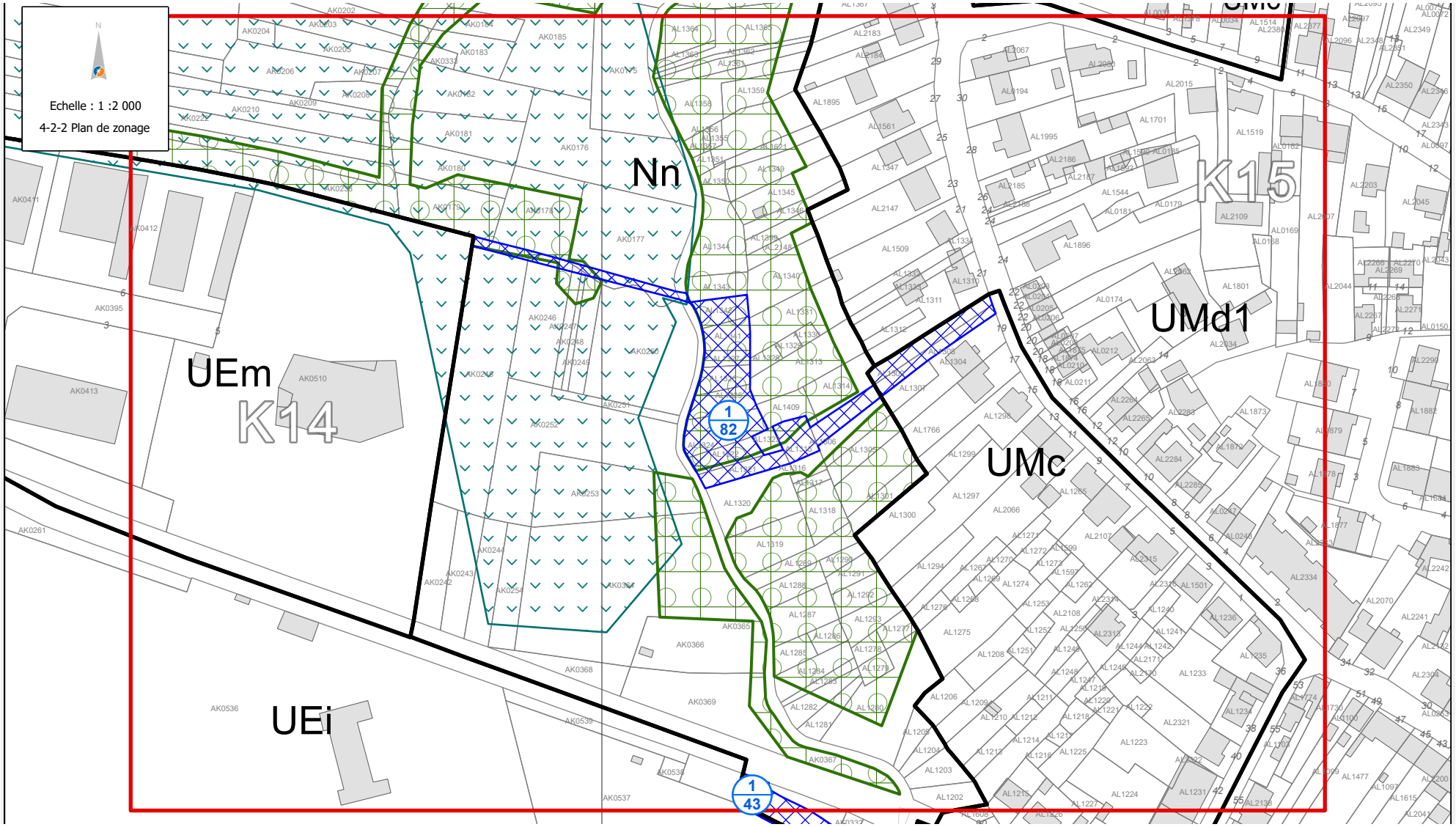
- **Créer l'ER 1-82 au bénéfice de la commune de Indre pour réalisation d'une liaison douce sur Haute Indre entre la rue Jules Bodiguel, la salle des 3 îles et le nouveau skate park** afin de permettre les acquisitions foncières, d'asseoir la domanialité publique et de favoriser l'accès modes doux de l'équipement public depuis Haute Indre.

APRÈS



Ajout d'un ER au niveau du bois de Haute-Indre

APRÈS



Ajout d'un ER entre la rue Jules Bodiguel, la salle des 3 îles et le nouveau skate park

6. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER



L'Espace Paysager à Protéger (EPP) est un outil qui permet d'identifier les éléments tels 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.

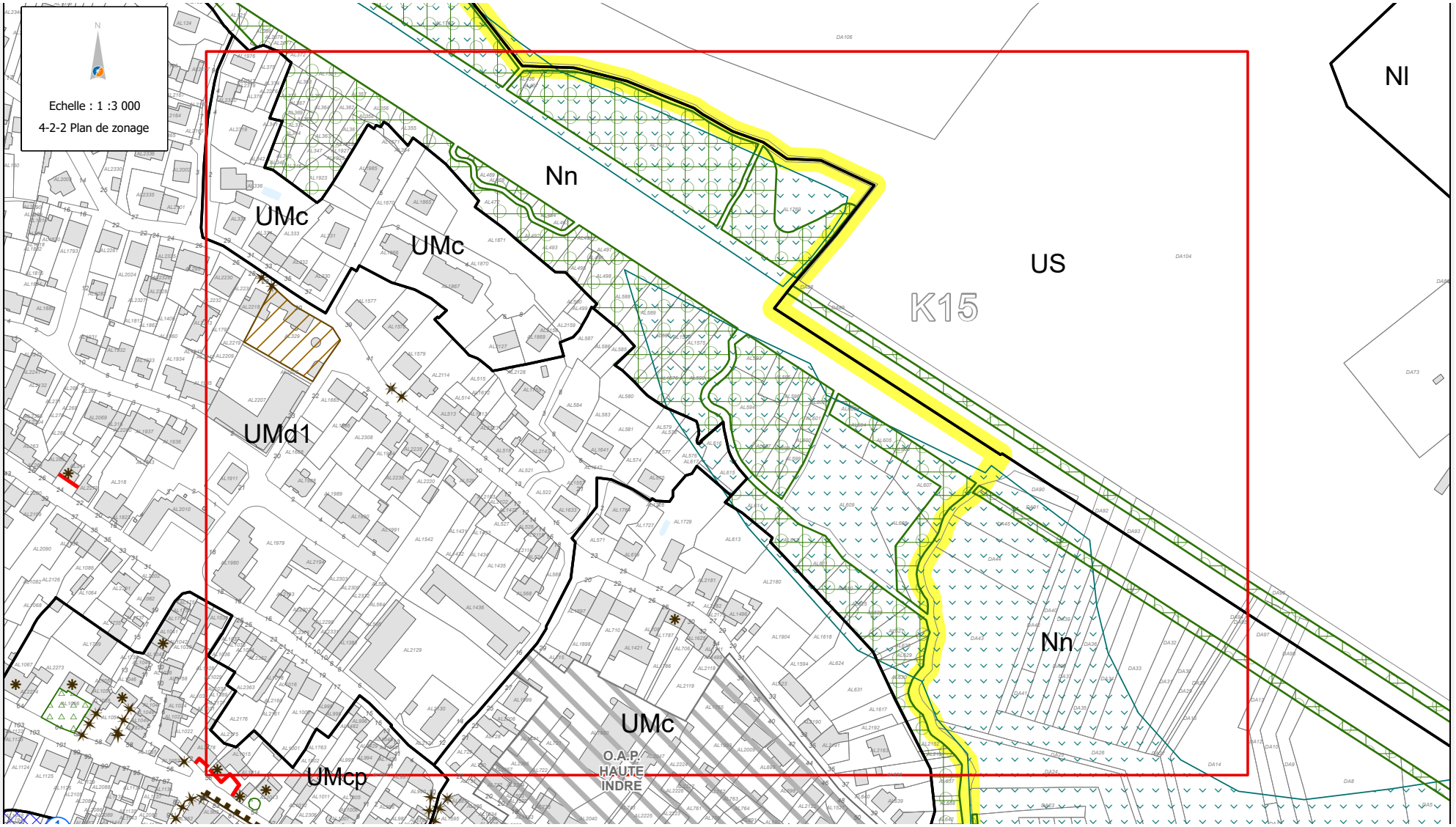
Le Rocher Indrais

Au nord de Haute-Indre, le paysage communal est fortement marqué par la ligne de crête autour du Rocher Indrais. Implantés le long de la VM107, à l'arrière de grandes parcelles constructibles orientées nord qui présentent un dénivelé important, ces espaces boisés sont constitutifs de l'identité communale. Il convient de les préserver pour maintenir la qualité paysagère du site.

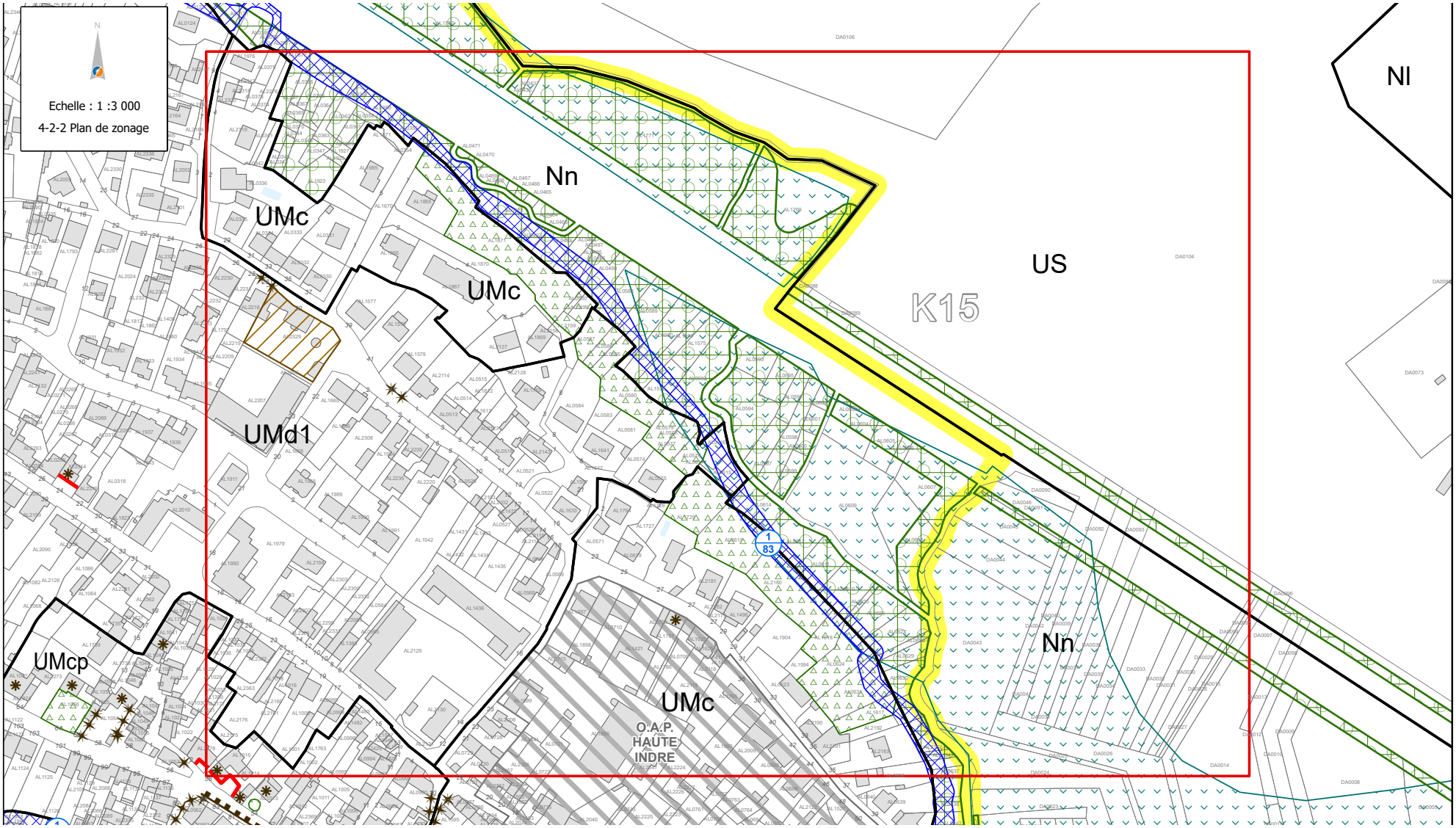
Il est proposé de :

- **préserver les arbres situés en hauteur par leur inscription en Espace Paysager à Protéger (EPP)** afin de garantir le maintien de cette ligne de crête végétale dans le temps.

AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMc
UMc
US
K15
Nl
UMd1
Nn
UMc
O.A.P.
HAUTE
INDRE
UMcp

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMc
UMc
UMd1
US
K15
Nl
Nn
UMcp
UMc
O.A.P.
HAUTE
INDRE

ERDRE
& CENS

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “MOULIN DES CRÉTINIÈRES” 427
2. CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “GUYADER-CHATEAU D'EAU” 431
3. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR “ROCHE BLANCHE” 438
4. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “RUE DES IRIS” 442
5. MODIFICATIONS GROUPEES : AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR “MÉTAIRIE ROUGE” 445
6. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ; CRÉATION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL SECTEUR “GESVRINE” 448
7. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION ET SUPPRESSION DE PÉRIMÈTRE D’AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES 450
8. AJUSTEMENT D'UN ERMS 452
9. EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ET DES PRINCIPES DE LIAISON DOUCE 453
10. CRÉATION ET MODIFICATION D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER ET D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS 456
11. AJUSTEMENT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE 469
12. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE 471
13. AJOUT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE 474
14. AJUSTEMENT DU PLAN DES HAUTEURS 475

1. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE



OAP Moulin des Crétinières

Les caractéristiques du site

Le secteur du Moulin des Crétinières est situé à l'entrée sud de la commune entre la Vrière et les Cahéraux et est desservi par la rue du Château d'Eau. C'est un secteur en cours de renouvellement urbain qu'il s'agit d'accompagner pour une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat.

Les objectifs d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs PLH communaux en matière de production de logements et de renforcement de la mixité sociale, il convient de poursuivre l'urbanisation du site par des opérations d'habitat diversifié à dominante d'habitat collectif en tenant compte des nouveaux enjeux identifiés lors de l'étude urbaine de 2023, à savoir : la préservation de la trame arborée, le développement des continuités piétonnes et cycles, la réalisation d'opérations d'ensemble et la nécessité de conférer un caractère urbain aux futurs aménagements, notamment sur la façade rue du Devon.
Par ailleurs, certains îlots ont été réalisés. Ils doivent sortir du périmètre de l'OAP et intégrer le règlement graphique de droit commun du PLU-M.
Cette OAP sectorielle fait partie du périmètre de l'OAP d'axe Guyader-Château d'Eau qui fixe les intentions globales d'aménagement du secteur élargi en matière de paysage, d'environnement, de mobilités douces et de patrimoine bâti.

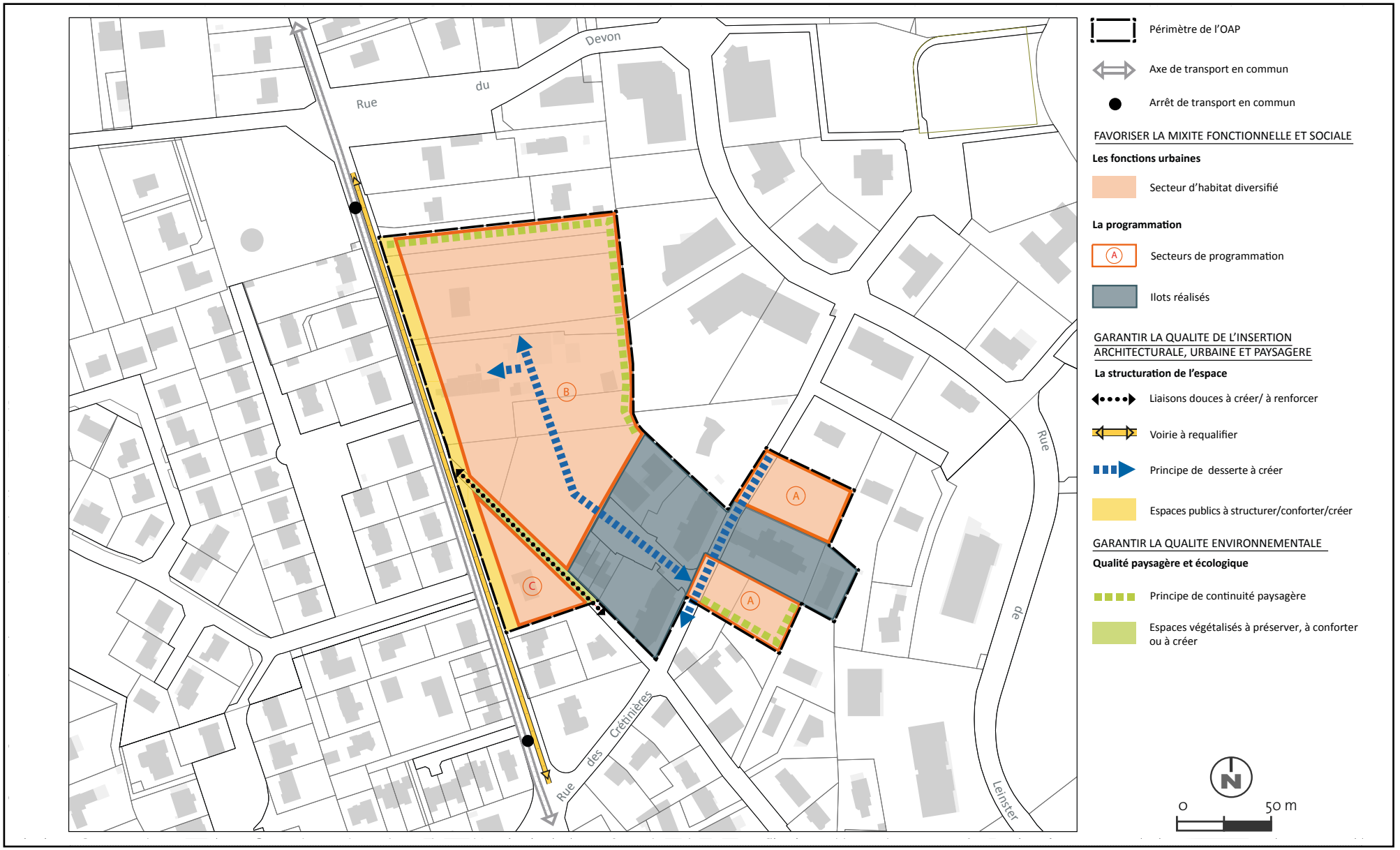
Il est ainsi proposé d'ajuster l'OAP comme suit :

- **élargir le périmètre de l'OAP au nord et au sud en ajoutant les parcelles cadastrées BM 253, BM 254, BM 255, BM 258, BM 259, BM 68, BM 314, BM 316 et BM 377 et exclure ce secteur du plan de renforcement de la mixité sociale** étant donné que la programmation sociale est indiquée dans l'OAP ;
- **exclure du nouveau périmètre les parcelles correspondant aux îlots réalisés qui ne sont pas concernés par les nouvelles évolutions ;**
- **définir 3 îlots de programmation A, B et C ;**
- **compléter le maillage doux et la desserte automobile en créant une liaison douce, des accès et des dessertes supplémentaires ;**
- **préserver et renforcer la trame paysagère en inscrivant plusieurs espaces végétaux à préserver, une continuité paysagère et un boisement à protéger ;**
- **faire évoluer la programmation habitat globale de 125 à 95 logements ;**
- **faire évoluer la programmation mixité sociale vers un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;**
- **ajuster le plan de hauteurs en passant de R+2+C ou R+1+C à une hauteur maximum de R+3+C ;**
- **modifier le zonage du secteur C de l'OAP de UMd1 vers 1AUMc.**

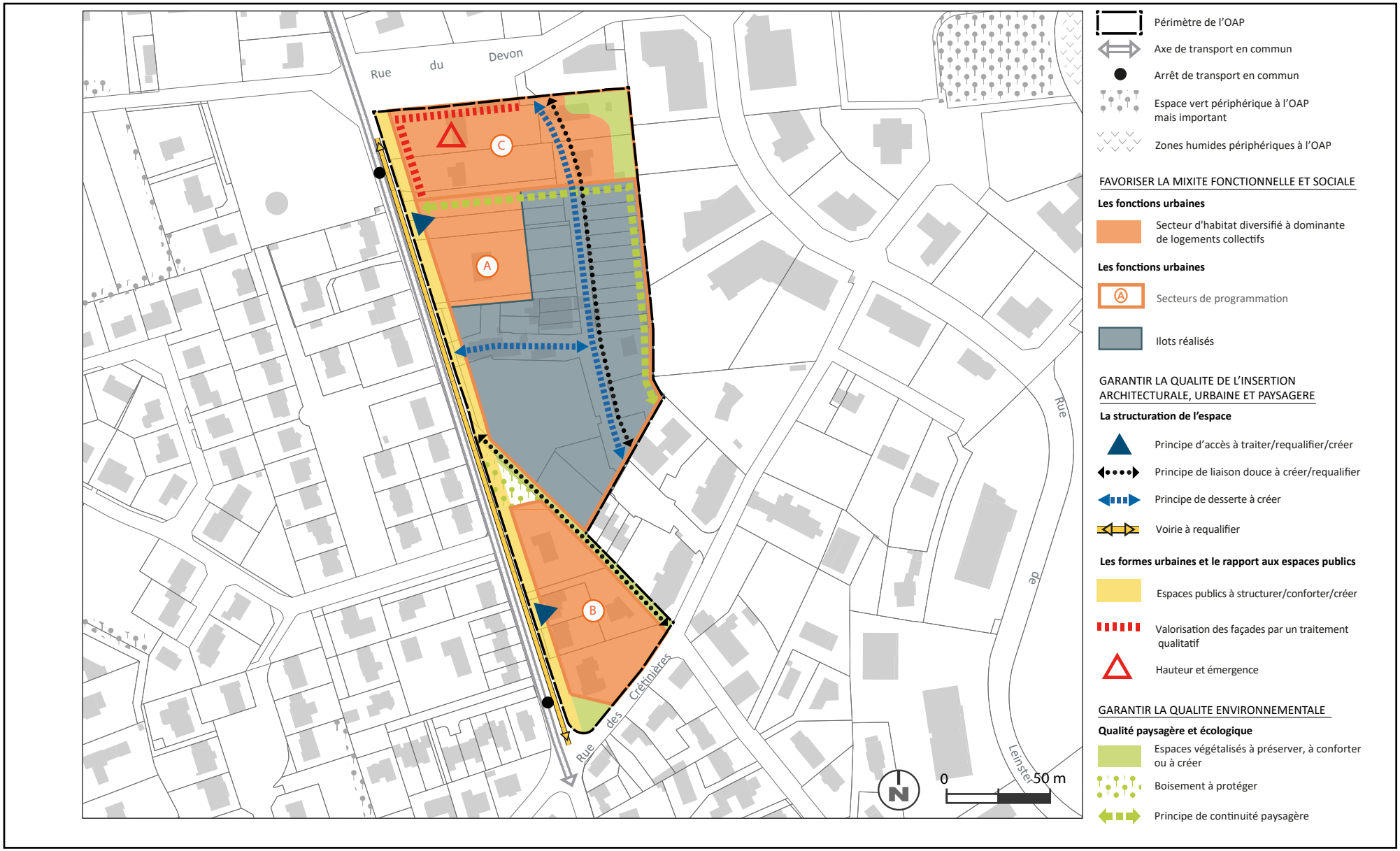
Pour les îlots réalisés sur les parcelles cadastrées BI 3, BI 5, BI 25, BI 26, BI 27, BM 353, BM 354, BM 355, BM 356, BM 357, BM 358 et BM 359 , il est proposé :

- **de modifier le zonage de 1AUMc vers UMc avec une hauteur maximum de R+3+C ;**
- **d'inscrire un seuil ENL correspondant à l'obligation de réaliser minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou abordables au-delà de 300 m² de surface de plancher sur le secteur basculé en UMc.**

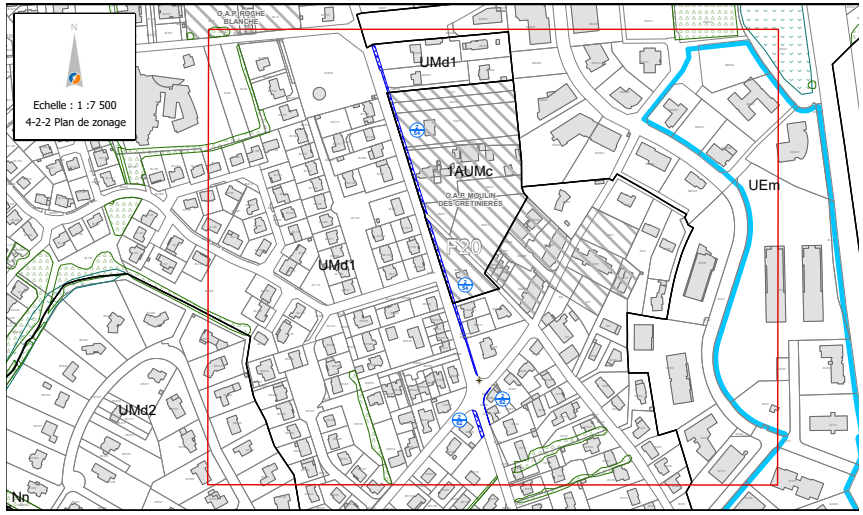
AVANT


Rue du Devon
Rue des Crétinières
Rue de Leinster
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 d'habitat diversifié
La programmation
Secteurs de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Liaisons douces à créer/ à renforcer
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

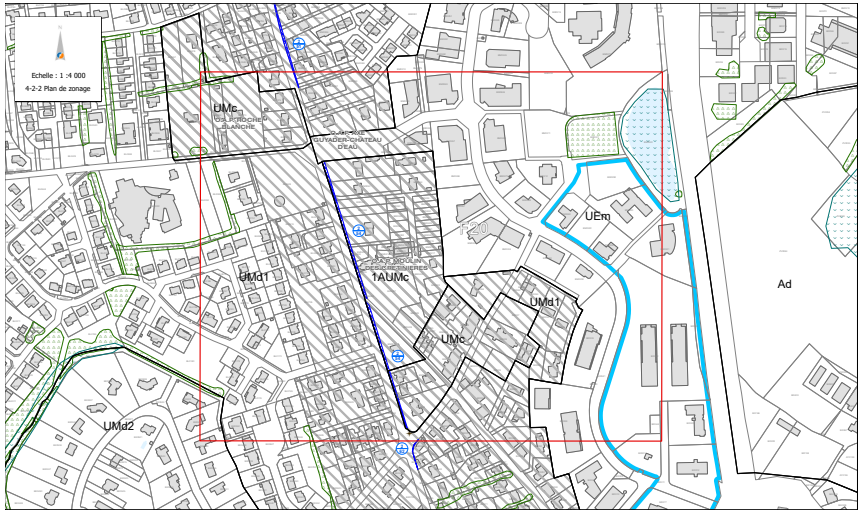
APRÈS


Rue du Devon
Rue des Crétinières
Rue de Leinster
A
B
C
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Les fonctions urbaines
Secteurs de programmation
Ilots réalisés
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
Principe de desserte à créer
Voirie à requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Hauteur et émergence
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Principe de continuité paysagère

AVANT


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
1AUMc
UEm
UMd1
UMd2
Nn

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UEm
UMd1
1AUMc
UMd1
UMc
Ad
UMd2

2. CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)



OAP d'axe Guyader - Château d'Eau

Les caractéristiques du site

Les rues Hervé Le Guyader et du Château d'Eau constituent un axe structurant nord/sud de la commune pour les circulations tous modes. Il accueille notamment la ligne 86 et partiellement la ligne 96.
Marqué majoritairement par un tissu résidentiel de type habitat individuel, cet axe, caractérisé par la présence d'éléments paysagers qualitatifs, connaît aujourd'hui l'émergence de séquences de densification urbaine.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif de l'OAP est de donner une vision globale des objectifs d'intensification urbaine à l'échelle de l'axe Guyader-Château d'Eau. Elle fait suite à l'étude urbaine réalisée en 2023 qui a permis d'identifier les principaux enjeux d'aménagement qui devront guider les opérations futures sur ce site, à savoir :

- Accompagner la densification tout en veillant à une insertion harmonieuse dans le contexte existant et en renforçant la qualité architecturale et paysagère de l'axe en intégrant des îlots de fraîcheur ;
- Préserver, conforter et développer les continuités vertes en place, notamment celles qui traversent l'axe d'est en ouest ;
- Renforcer le maillage des liaisons pour les modes actifs et faciliter l'accès au réseau de transport collectif existant ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager.

L'OAP d'axe met particulièrement l'accent sur le maintien et le renforcement des qualités environnementales du site, le développement des mobilités douces et le respect du patrimoine existant dans le cadre des aménagements futurs.

Afin de traduire ces nouvelles intentions d'aménagement, il est proposé :

- **de créer l'OAP d'axe Château d'Eau-Le Guyader.**

Les orientations d'aménagement globales de l'OAP d'axe sont visibles dans chacune des OAP comprises dans le périmètre de l'OAP d'axe : Moulin des Crétinières, rue des Iris, Roche Blanche et Blanchetière.

Les éléments de phasage et de programmation sont précisés dans chacune des OAP sectorielles.

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La programmation

Ilots réalisés

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

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

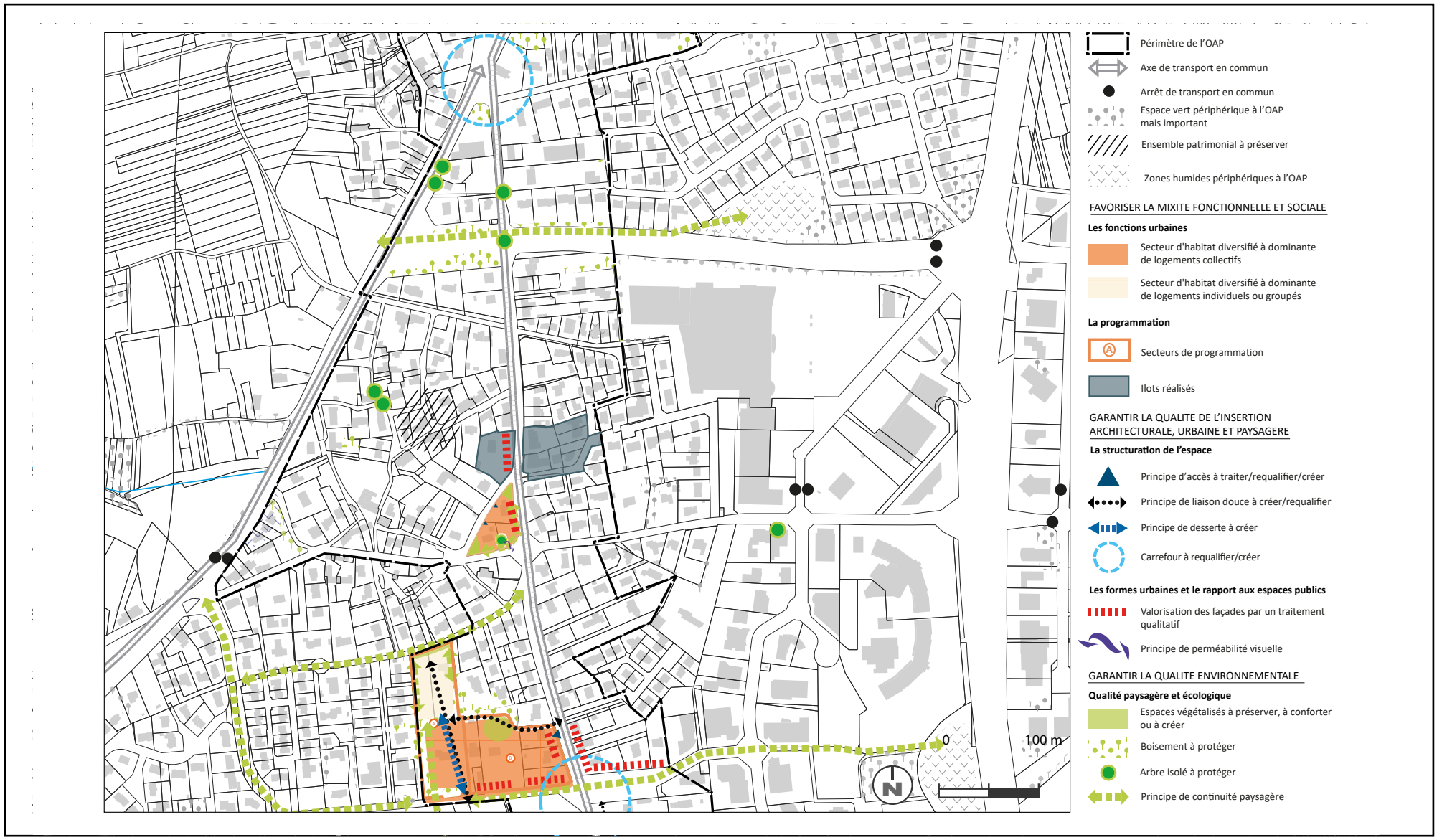
Boisement à protéger

Principe de continuité écologique

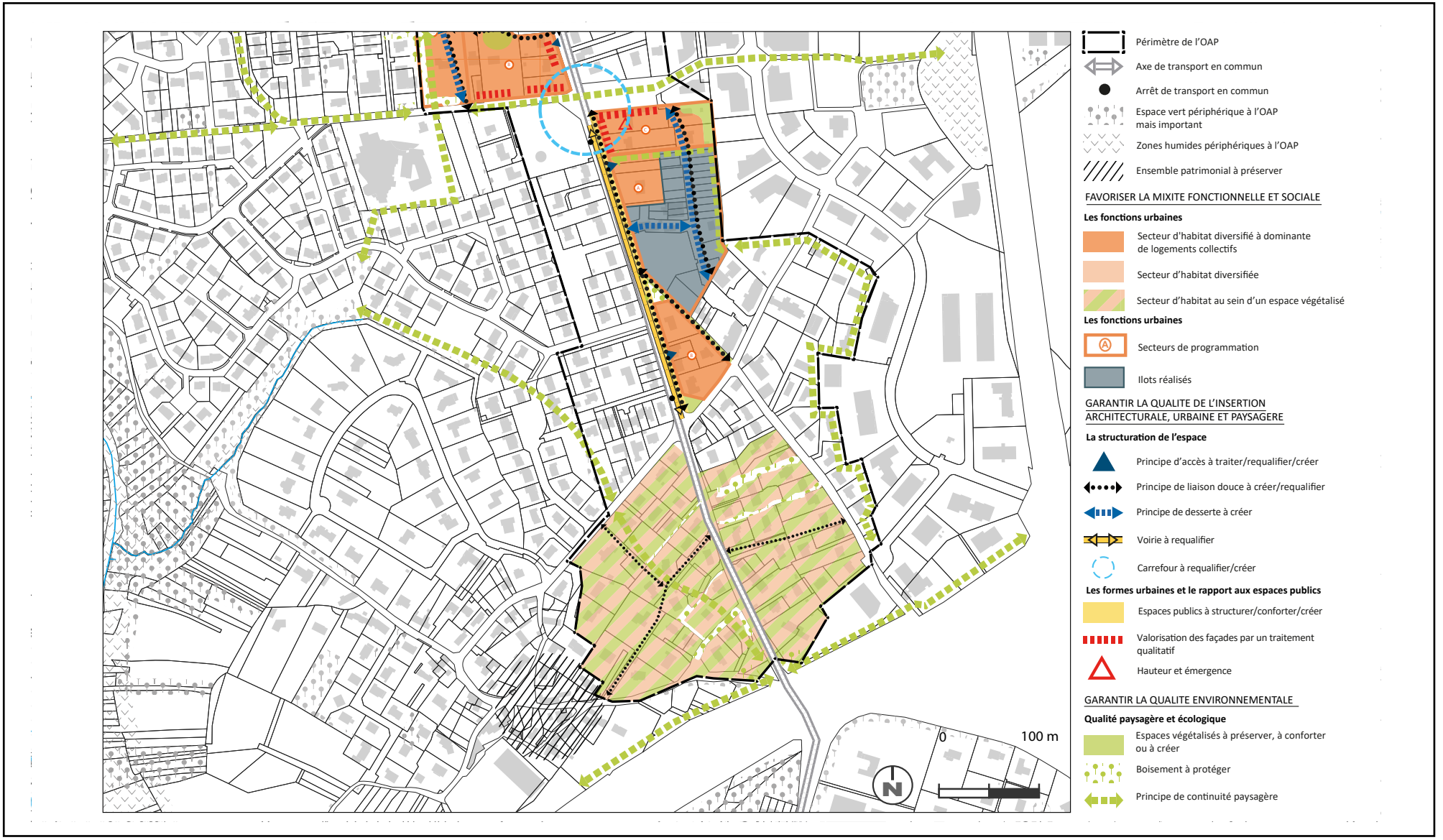
Principe de continuité paysagère

Arbre isolé à protéger

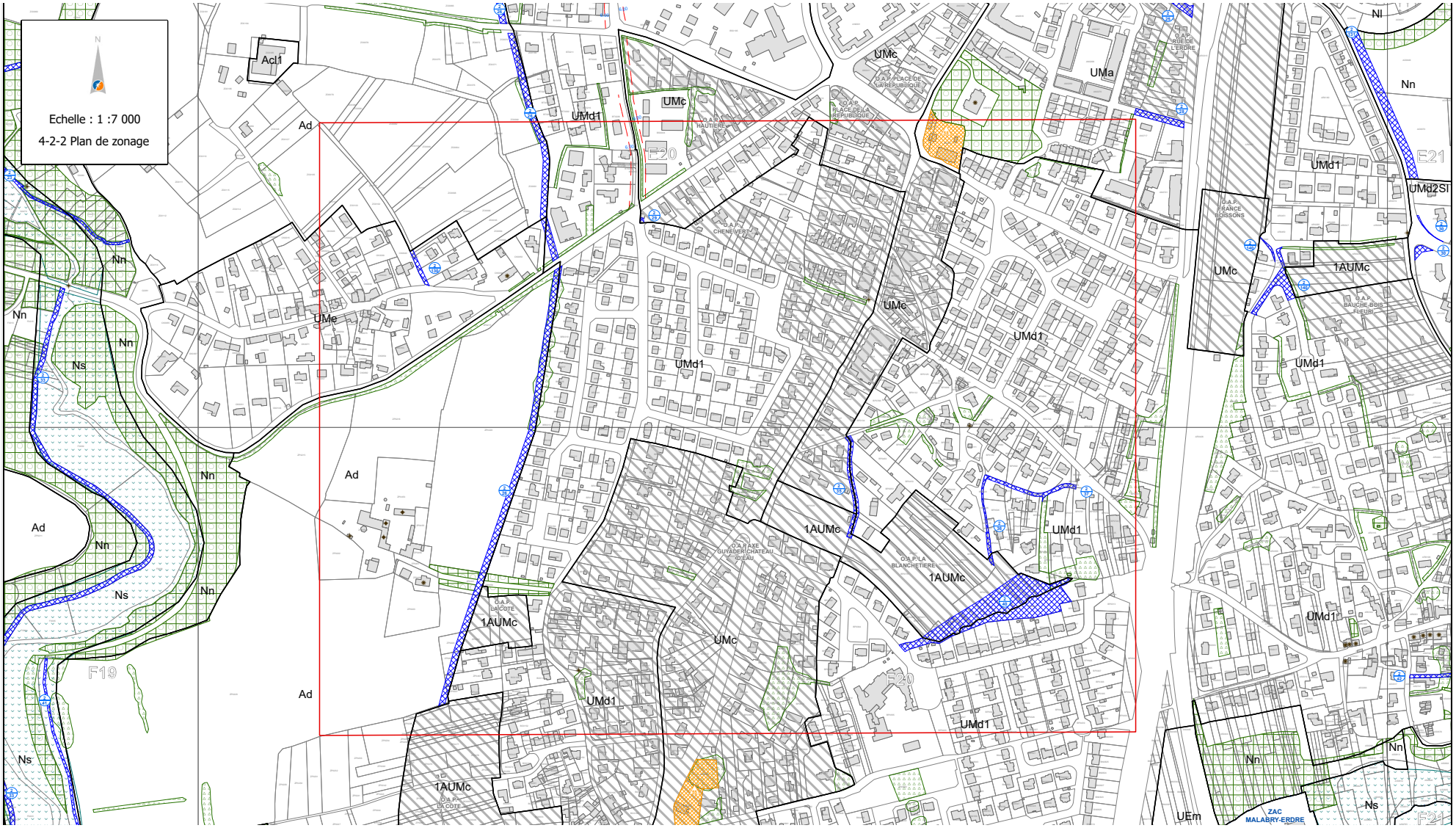
APRÈS


Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Ensemble patrimonial à préserver
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
La programmation
Secteurs de programmation
Ilots réalisés
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
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
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 conforter ou à créer
Boisement à protéger
Arbre isolé à protéger
Principe de continuité paysagère
0
100 m
N

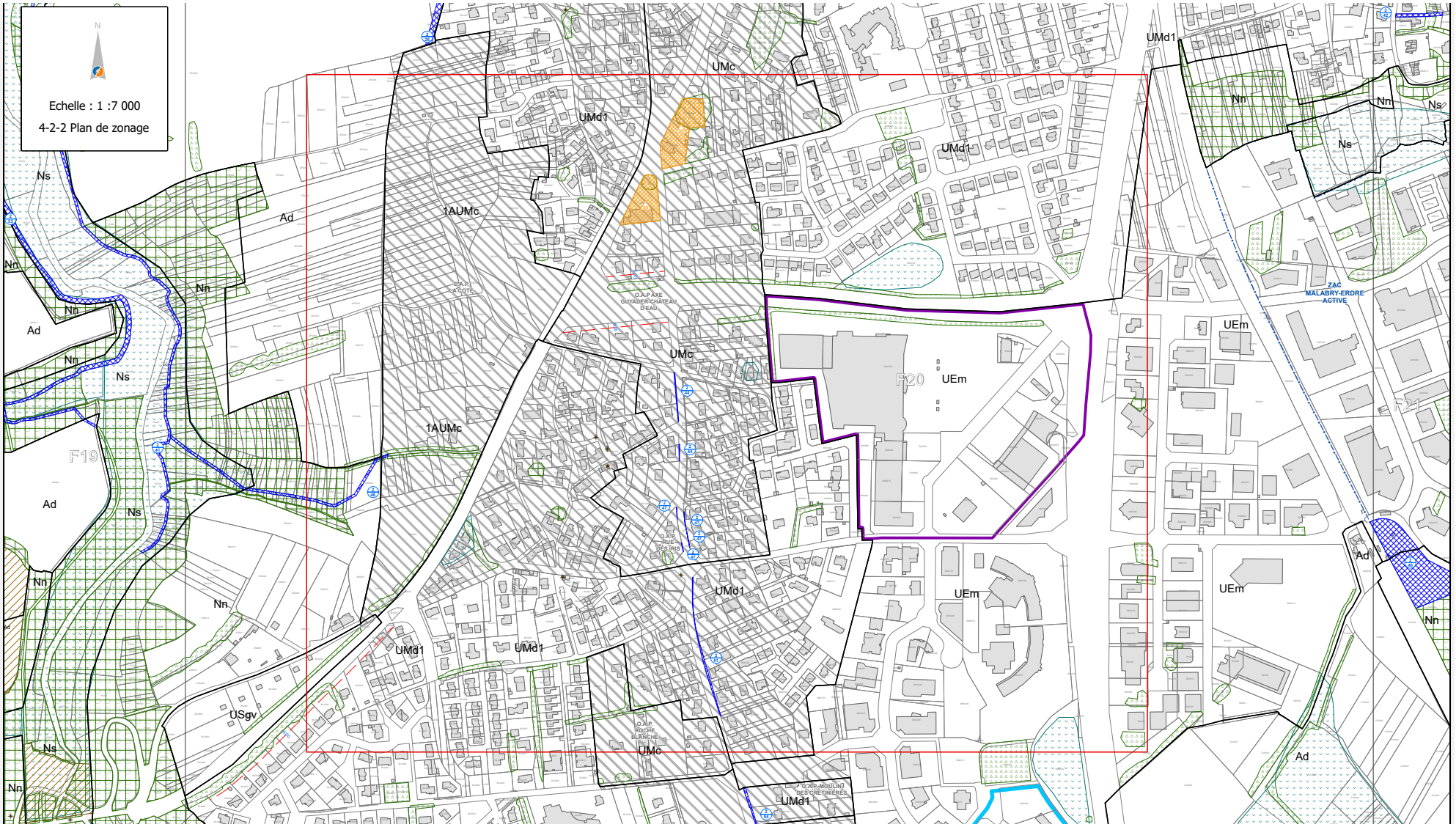
APRÈS


Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Zones humides périphériques à l'OAP
Ensemble patrimonial à préserver
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifiée
Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
Les fonctions urbaines
Secteurs de programmation
Ilots réalisés
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
Principe de desserte à créer
Voirie à requalifier
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Hauteur et émergence
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Principe de continuité paysagère
0
100 m
N

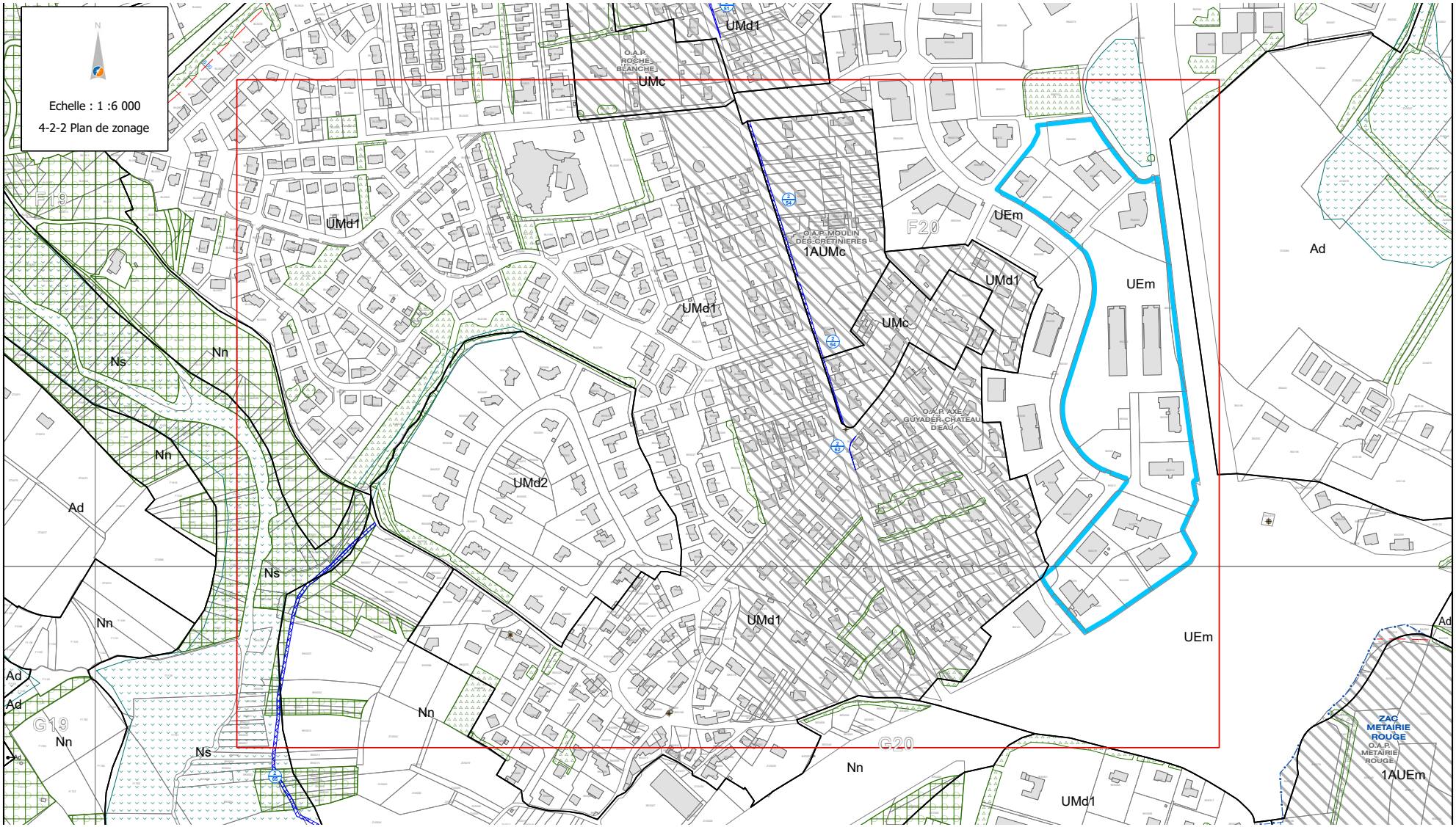
APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
Acl1
Ad
UMc
UMd1
UMa
Nl
Nn
UMd2Sl
1AUMc
Ns
F19
F20
F21
ZAC MALABRY-ERDRE
UEm

APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
1AUMc
Ad
Nn
Ns
UEm
USgv
F19
F20
F21
ZAC MALABRY-ERDRE ACTIVE
O.A.P AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
O.A.P. RUE DES IRIS
O.A.P. ROCHE BLANCHE
O.A.P. MOULIN DES CRETINIERES

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
O.A.P. ROCHE BLANCHE
O.A.P. MOULIN DES CRETINIERES
1AUMc
F20
UEm
Ad
UMd2
Nn
Ns
F19
G19
G20
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
ZAC METAIRIE ROUGE
O.A.P. METAIRIE ROUGE
1AUEm

3. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE



OAP Roche Blanche

Les caractéristiques du site

Cet îlot de 1,7 hectares jouxte le site de Capellia. Il est bordé d'habitat individuel et collectif, de parkings liés à l'équipement municipal et fait face au château d'eau. Ce secteur se situe à moins de 500 mètres de la route de Nantes support de la ligne de bus 96 et à moins de 100 m de la rue du Château d'Eau support de la ligne 86.
C'est un secteur en cours de renouvellement urbain qu'il s'agit d'accompagner pour une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat.
Il fait partie du périmètre de l'OAP d'axe Guyader - Château d'Eau qui fixe les intentions globales d'aménagement du secteur élargi relatives aux qualités environnementales, aux mobilités douces et au patrimoine bâti.

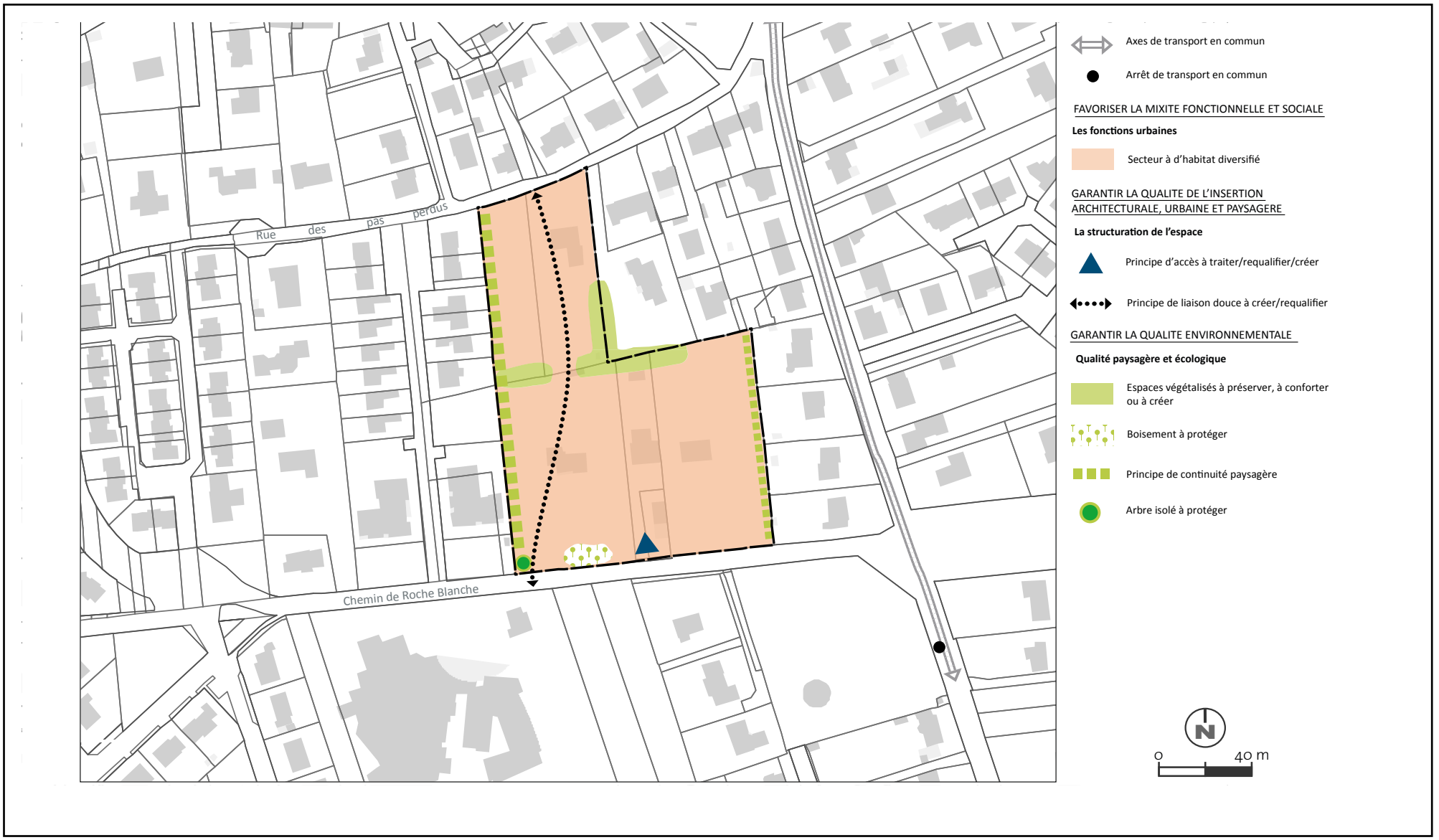
Les objectifs d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs PLH communaux en matière de production de logements et de renforcement de la mixité sociale, il convient de poursuivre et d'intensifier l'urbanisation du site par des opérations d'habitat diversifié en tenant compte des nouveaux enjeux identifiés lors de l'étude urbaine de 2023, à savoir : la préservation et le renforcement des éléments paysagers de qualité, la création d'îlots de fraîcheur, l'économie des espaces occupés par l'automobile, l'insertion urbaine et paysagère des futures constructions et le développement des circulations douces.

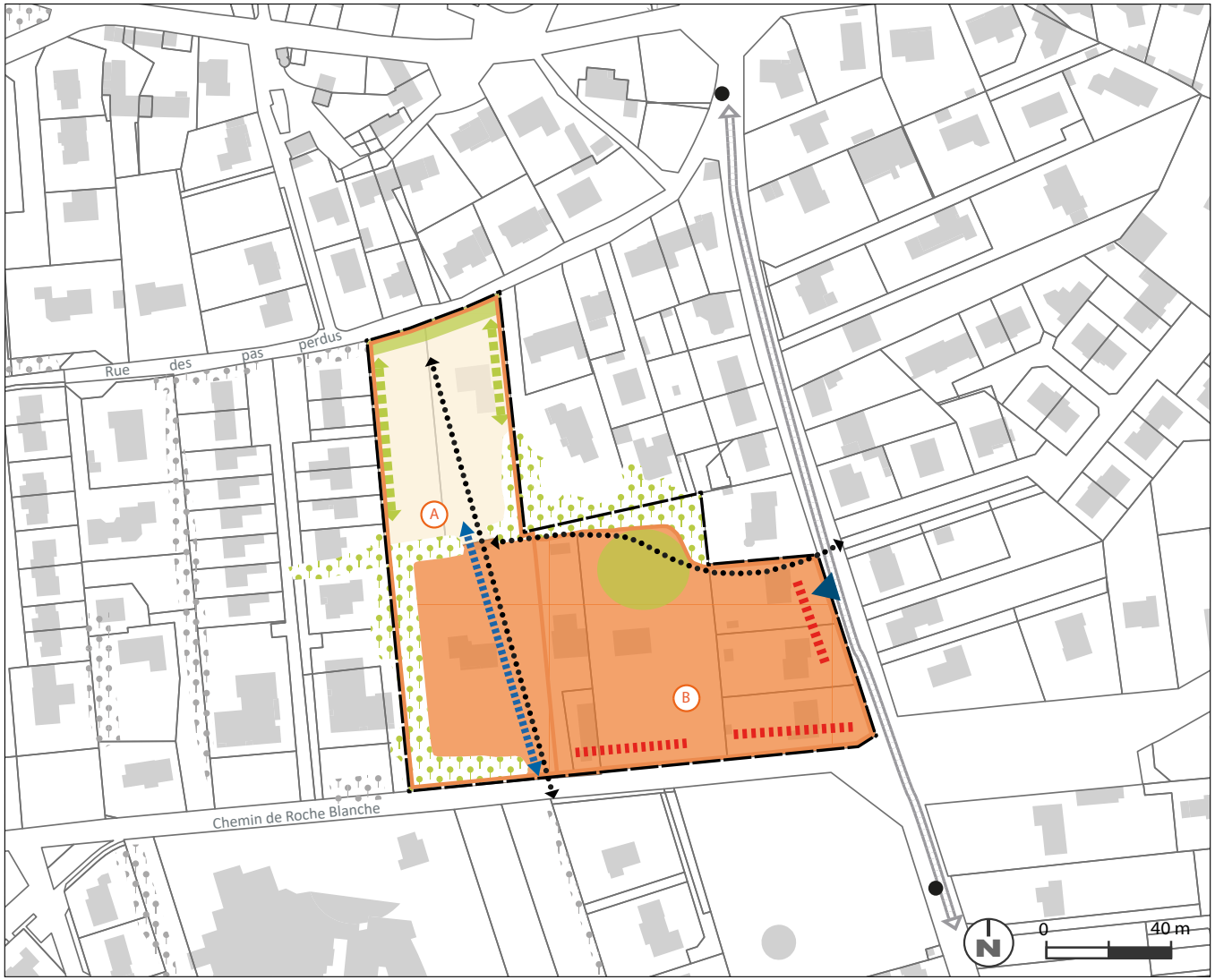
Ainsi, il est proposé d'ajuster l'OAP comme suit :

- **élargir le périmètre en ajoutant les parcelles cadastrées BL 75, BL 76 et BL 625 et retirer ces parcelles du plan de secteur renforcement de la mixité sociale (pièce n° 4-2-4)** étant donné que la programmation sociale est indiquée dans l'OAP ;
- **identifier 2 îlots de programmation A et B correspondant chacun à une forme urbaine différente**, habitat individuel groupé pour l'îlot A (BL 416-71(p)-67), habitat collectif pour l'îlot B (BL 852-73-75-76-625-71(p)) ;
- **compléter le maillage doux par la création d'une liaison douce est-ouest** ;
- **indiquer des principes de desserte et d'accès**
- **renforcer la protection des espaces boisés existants par l'ajout d'un espace végétalisé à préserver et de 2 boisements à protéger à travers l'outil « boisement à protéger » de l'OAP ;**
- **modifier la programmation de logements de 42 à 125 logements avec une programmation mixité sociale minimum de 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables** ;
- **ajuster le plan des hauteurs avec une hauteur maximum passant de R+1+C à R+3+C ;**
- **ajuster le zonage des parcelles classées UMd1 vers UMc** afin de permettre la réalisation d'habitat collectif.

AVANT


Rue des pas perdus
Chemin de Roche Blanche
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger
N
0
40 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La programmation

Secteurs 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

Principe de desserte à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

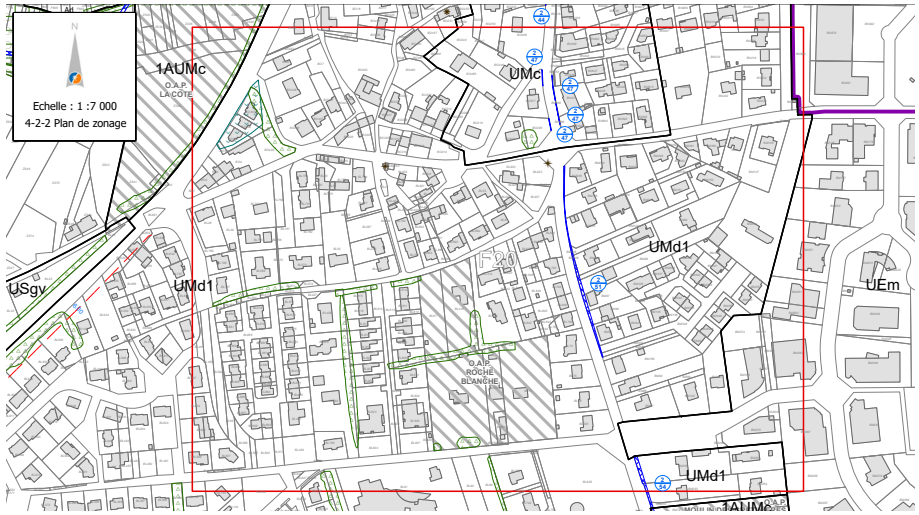
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

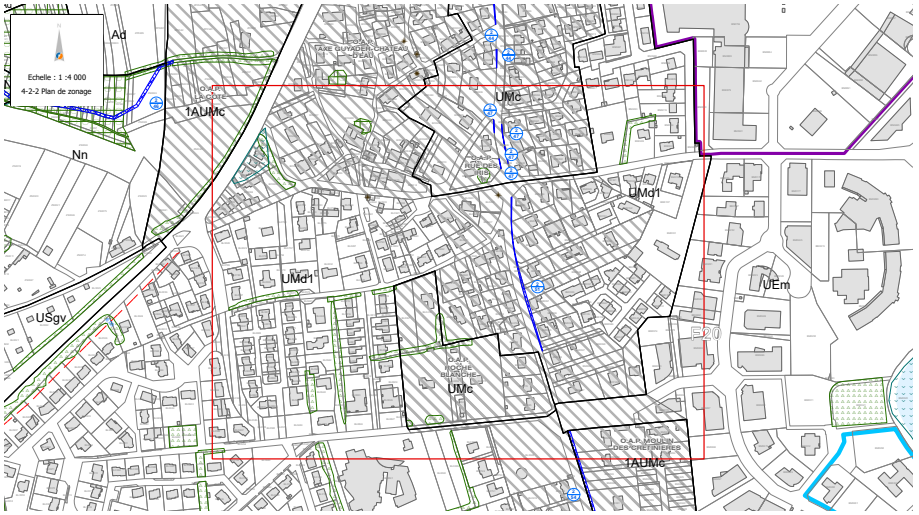
Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUMc
UMc
UMd1
USgv
UMd1
UEm
UMd1
1AUMc

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
1AUMc
Nn
UMc
UMd1
UMd1
USgv
UEm
UMc
1AUMc

4. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE



OAP rue des Iris

Les caractéristiques du site

Bordé par la rue du Château d'Eau, la rue de la Vrière et la rue des Iris et desservi par les transports en commun, cet îlot est constitué de logements individuels et d'un boisement remarquable déjà protégé au PLUm en vigueur. Situé en continuité directe d'un tissu en cours d'intensification urbaine, c'est un secteur de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner pour une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat.
Il fait partie du périmètre de l'OAP d'axe Guyader - Château d'Eau qui fixe les intentions globales d'aménagement du secteur élargi relatives aux qualités environnementales, aux mobilités douces et au patrimoine bâti.

Les objectifs d'aménagement

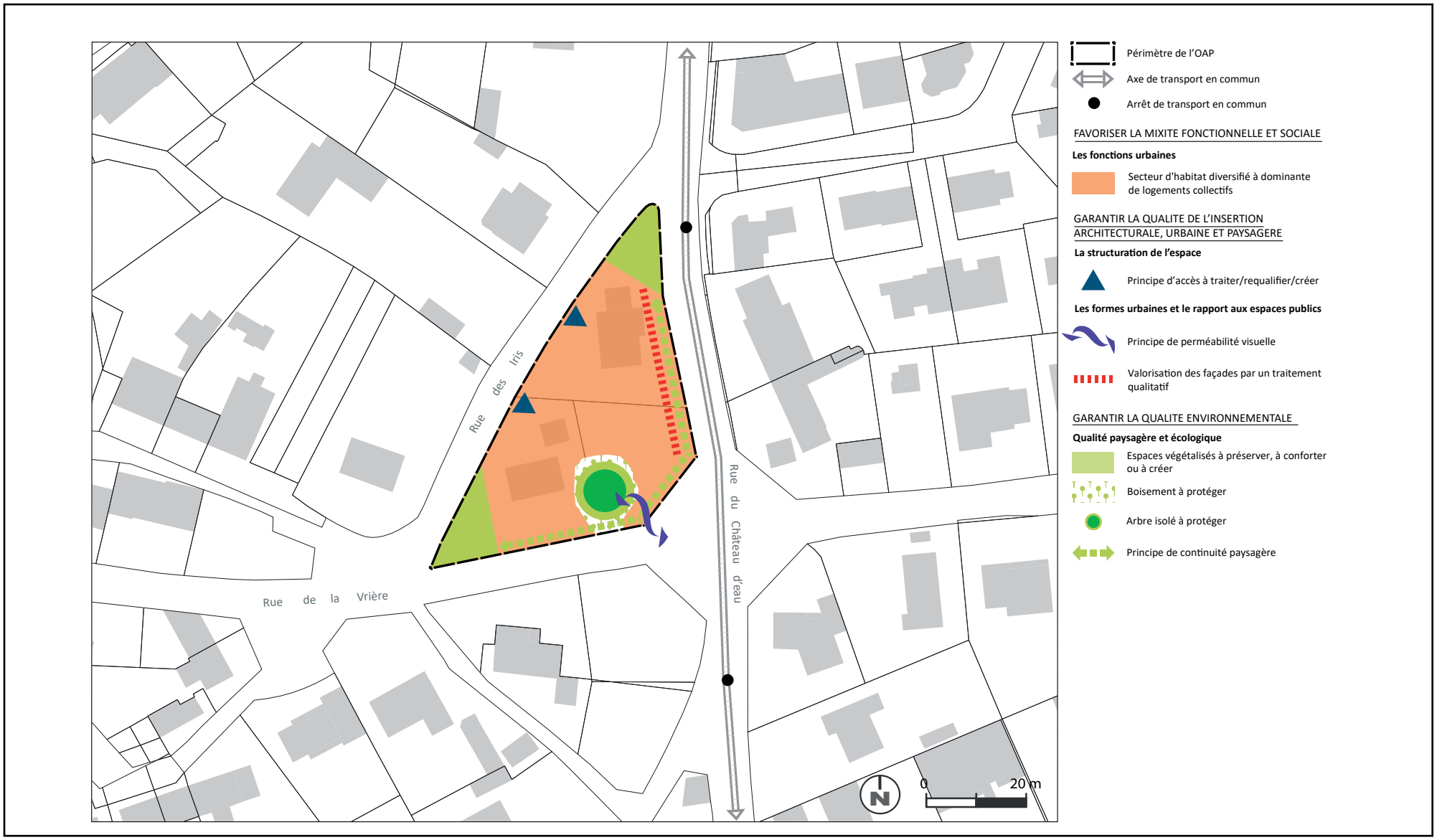
L'étude urbaine réalisée en 2023 sur l'axe Guyader-Château d'Eau confirme l'intention de poursuivre l'intensification urbaine de cette séquence de la rue du Château d'Eau. L'objectif est la réalisation d'opérations d'habitat diversifié bien insérées dans leur environnement et respectueuses du patrimoine végétal existant.
La création de cette OAP vient en réponse à l'enjeu d'atteinte des objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale fixé par le PLH.

Ainsi, il est proposé :

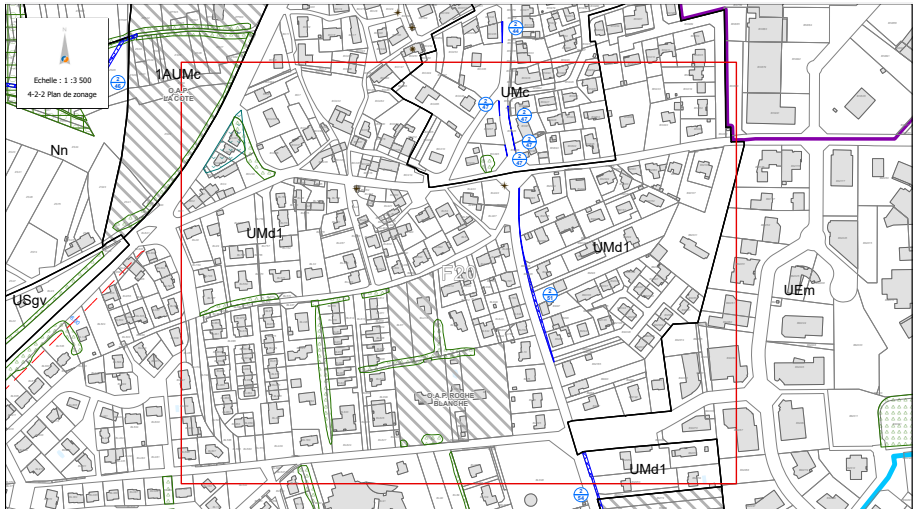
- **de créer un périmètre d'OAP sur les parcelles cadastrées BO 207-209-295 pour une surface de 2 293m² ;**
- **d'ajuster le plan de hauteurs avec une hauteur maximum passant de R+2+C à R+ 3+C ;**
- **de définir une programmation habitat indicative de 25 logements, avec minimum 35 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables ;**
- **de retirer le périmètre de l'OAP du plan de secteur renforcement de la mixité sociale étant donné que la programmation sociale est précisée dans le texte de l'OAP.**

Le zonage UMc est conservé sur le périmètre.

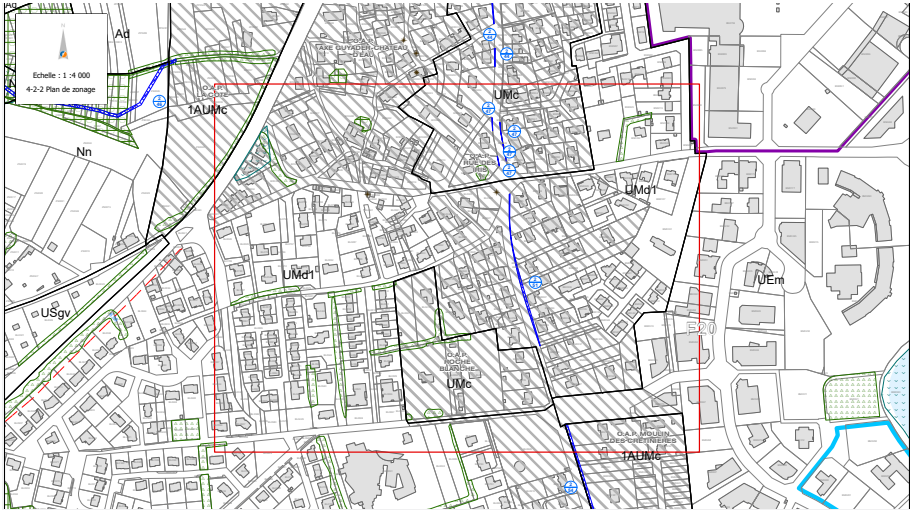
APRÈS


Rue des Iris
Rue du Château d'eau
Rue de la Vrière
0
20 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Arbre isolé à protéger
Principe de continuité paysagère

AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
1AUMc
UMc
Nn
UMd1
UMd1
UEm
USgv
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
1AUMc
UMc
Nn
UMd1
UMd1
UEm
USgv
UMc
1AUMc

5. MODIFICATIONS GROUPEES : AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE



OAP Métairie Rouge

Les caractéristiques du site

Situé au sud du territoire de La Chapelle sur Erdre, le site de la Métairie Rouge, d'une superficie de 18,6 hectares, bénéficie d'une localisation privilégiée :

- le long du boulevard Becquerel, axe majeur de la ville permettant de se connecter au périphérique nord via la porte de La Chapelle ;
- à proximité immédiate de l'autoroute A11.

Les objectifs d'aménagement

La Métairie Rouge est un site à vocation économique qui fait l'objet d'une opération publique d'aménagement métropolitaine dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée.

Le site a été soumis en 2023 à une double procédure d'Autorisation Environnementale Unique (AEU) et de DUP. Une enquête publique s'est tenue du 5 juin au 7 juillet 2023 au terme de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et sans réserve sur le projet, permettant ainsi le lancement de la déclaration de projet et de la maîtrise d'œuvre.

Les études réalisées dans le cadre de la procédure d'AEU ont mis en évidence de nouveaux enjeux environnementaux : présence d'une zone humide, d'une continuité écologique et d'espaces végétalisés qualitatifs qu'il convient de prendre en compte dans l'OAP existante.

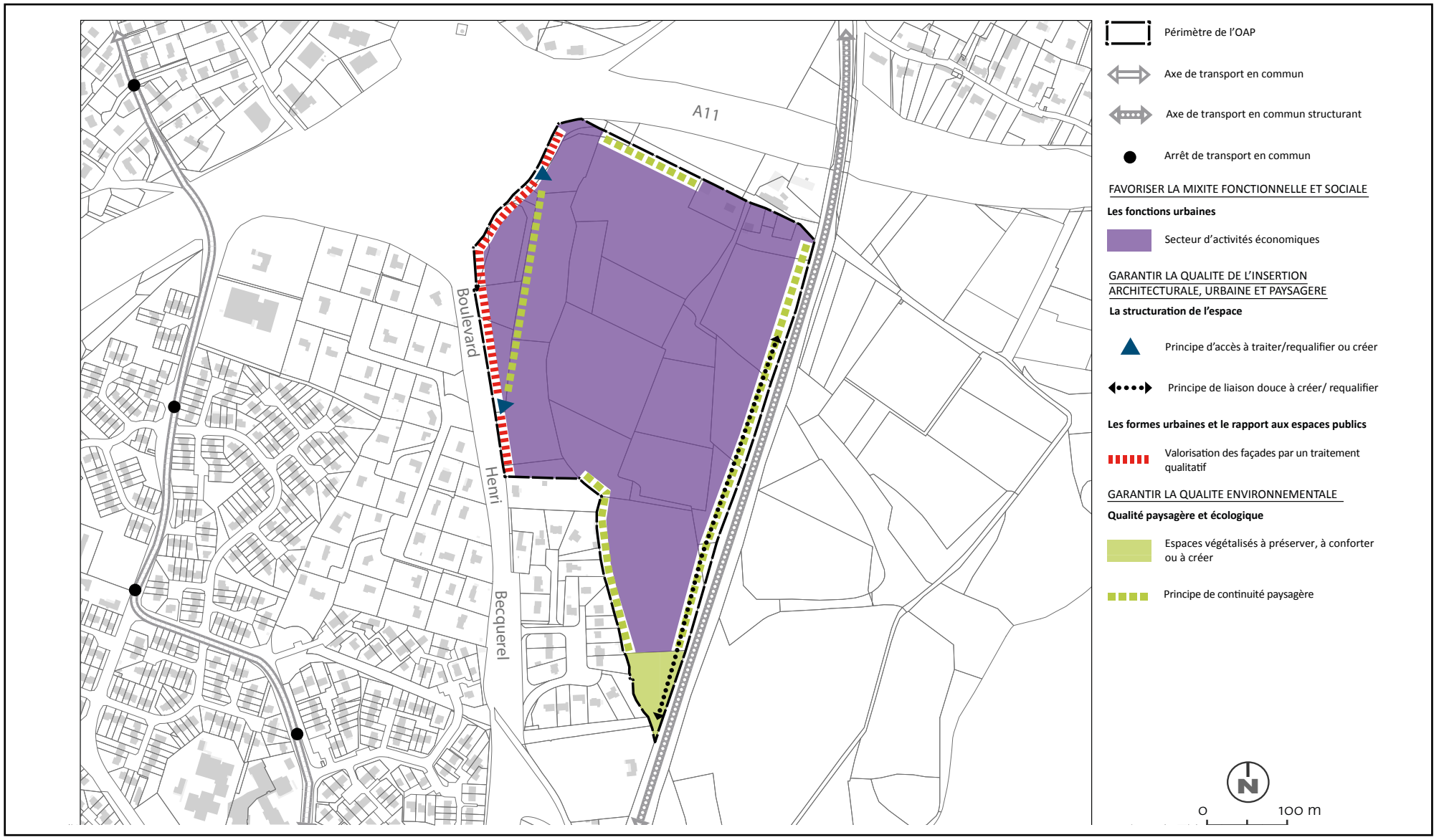
L'Architecte des Bâtiments de France a également émis des préconisations sur les hauteurs et l'épannelage des futures constructions qui sont à intégrer au règlement graphique.

Il est proposé :

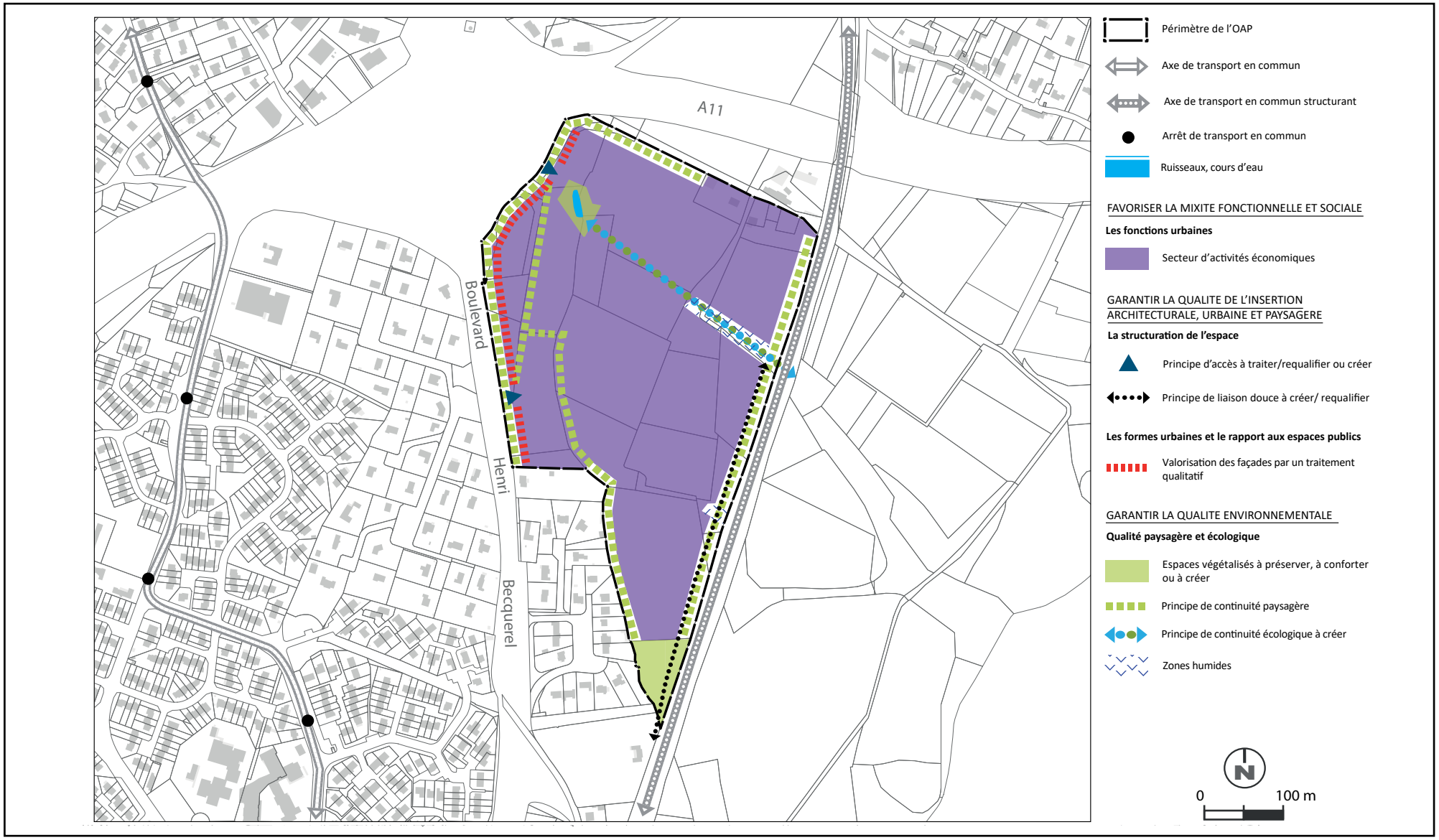
- **d'ajuster l'OAP existante** en intégrant une zone humide au nord du site sur les parcelles cadastrées BA 146 et BA 147 ; en ajoutant une continuité écologique est-ouest traversant les parcelles cadastrées BA 141, BA 142, BA 146 et BA 147 afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et en complétant le réseau de continuités paysagères à l'est du site ;
- **d'ajouter une programmation indiquant une surface de plancher maximum à vocation d'activités économiques de 70 000 m² hors stationnement ;**
- **de faire évoluer les hauteurs vers un épannelage de 8 à 10 m maximum.**

La modification des hauteurs est visible sur le plan 4-2-3 du règlement graphique

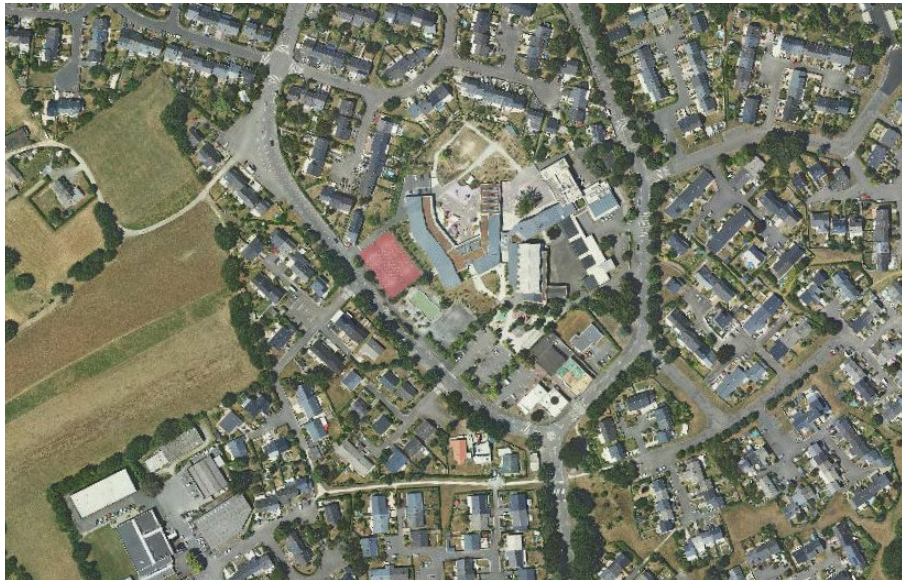
AVANT


A11
Boulevard Henri Becquerel
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
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
Principe d'accès à traiter/requalifier ou 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
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
100 m

APRÈS


A11
Boulevard Henri Becquerel
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Ruisseaux, cours d'eau
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
Principe d'accès à traiter/requalifier ou 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
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Principe de continuité écologique à créer
Zones humides
N
0
100 m

6. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ; CRÉATION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL



Secteur Gesvrine

Les caractéristiques du site

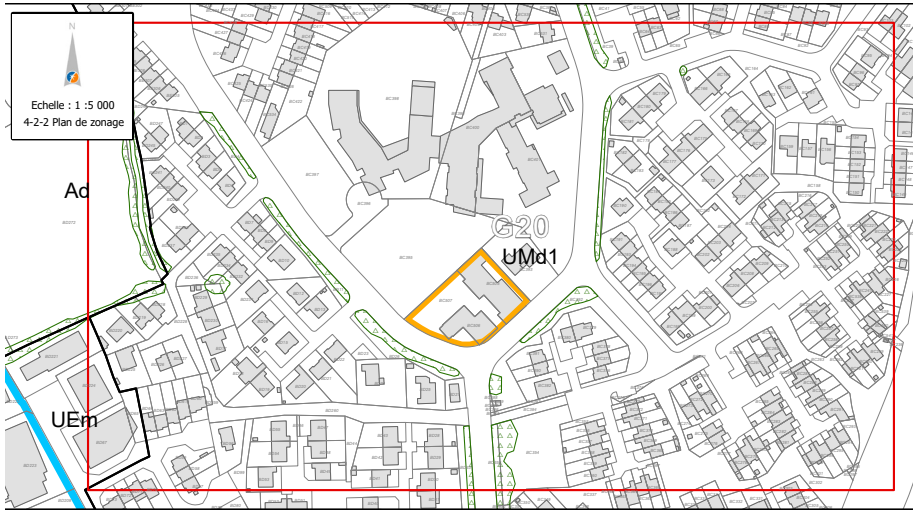
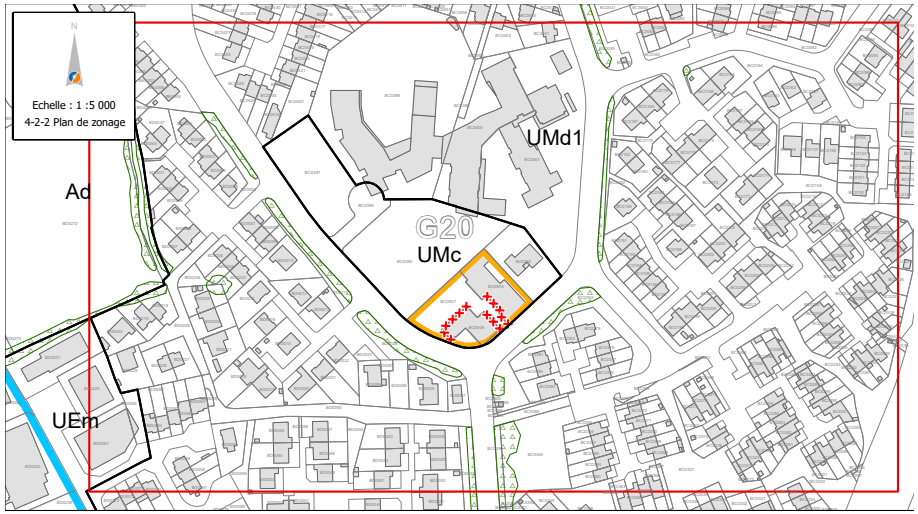
Le site de Gesvrine est situé à 4km au sud du centre-ville de La Chapelle sur Erdre à proximité du boulevard Becquerel et du pôle multimodal de la Babinière. Délimité par 3 grands axes, les boulevards du Gesvres et de l'Hopitau à l'ouest et au sud, le boulevard Jacques Demy à l'est, il est composé d'un tissu mixte d'habitat collectif et pavillonnaire, d'équipements, de commerces et d'activités.

Les objectifs d'aménagement

Le centre commercial de Gesvrine constitue la principale polarité commerciale de proximité du secteur qu'il s'agit de conforter dans les mutations à venir, tout en permettant son évolution vers une mixité fonctionnelle.

Afin de conforter les activités commerciales existantes, d'affirmer la vocation commerciale du site et de permettre le développement d'opérations d'ensemble lors des mutations futures, il est proposé de :

- **inscrire un linéaire commercial strict sur les façades commerciales existantes implantées sur les parcelles cadastrées BC506 et BC507 ;**
- **ajuster le zonage de l'UMd1 vers l'UMc pour les parcelles cadastrées BC 393-505-506-507-395-396-397 ;**
- **fixer la hauteur maximale des constructions à R+3+C sur le secteur basculé UMc ;**
- **inscrire un seuil ENL correspondant à l'obligation de réaliser 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou abordables au-delà de 300 m² de surface de plancher sur le secteur basculé UMc.**

AVANT	APRÈS
	

7. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION ET SUPPRESSION DE PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES



Allée de la Filée et chemin de la Châtaigneraie

Les objectifs d'aménagement

L'accueil des gens du voyage est une politique publique majeure de la métropole nantaise dont les objectifs sont guidés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Pour répondre aux obligations de ce document et permettre l'ancrage des familles au sein de la métropole, il est notamment proposé l'instauration de périmètres d'autorisation de stationnement de caravanes en secteur U.

Depuis plusieurs années, la métropole et la ville de La Chapelle-sur-Erdre portent un projet d'habitat dual, qui mêle logements sociaux et sédentarisation des gens du voyage dans une même opération.

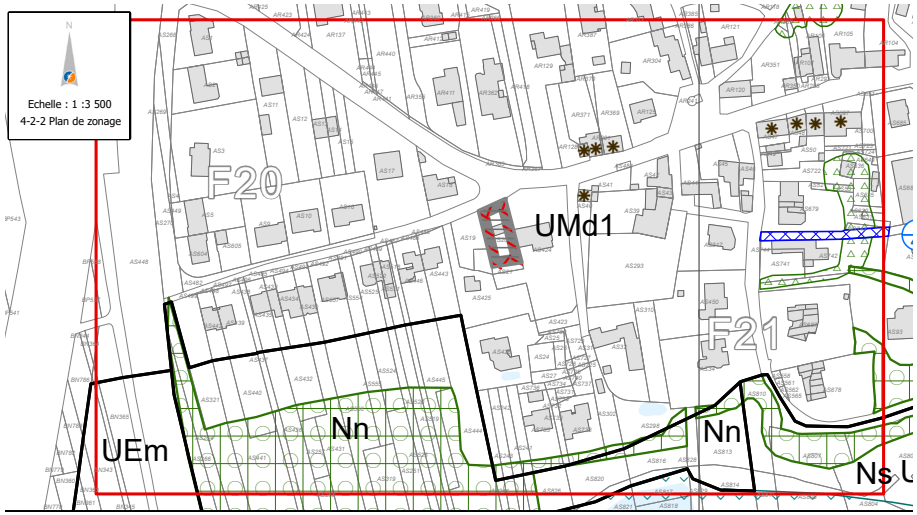
Lors de l'élaboration du PLUm, un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes avait été inscrit chemin de la Châtaigneraie sur la parcelle AS 20 pour permettre sa réalisation. Depuis lors, les études ont démontré l'absence de faisabilité de ce projet sur le terrain considéré. Il a donc été choisi de trouver une localisation alternative. Le nouveau foncier est situé allée de la Filée sur les parcelles cadastrées BB 42 et BB 275.

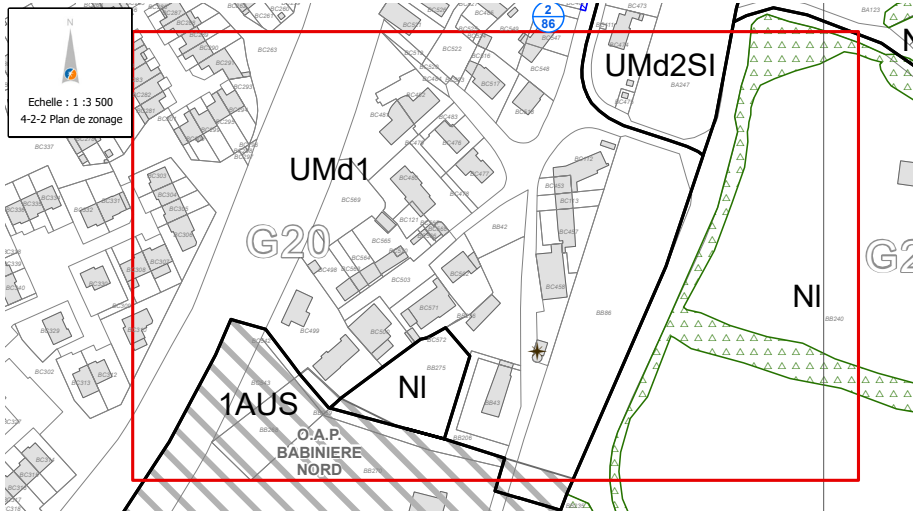
Afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat dual sur cette nouvelle emprise foncière, il est proposé :

- **d'inscrire un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes sur les parcelles cadastrées BB 42 et BB 275 ;**
- **de supprimer le périmètre de stationnement de caravanes inscrit sur la parcelle AS 20.**

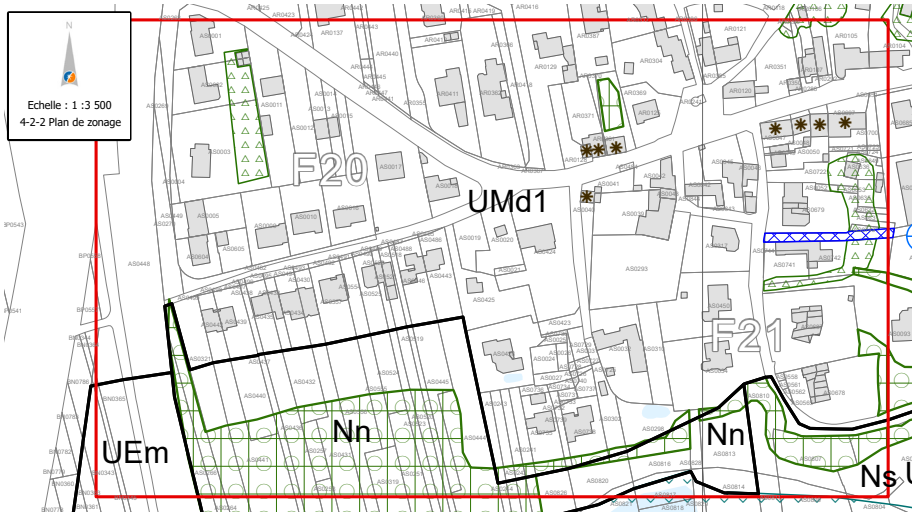
Dans le périmètre, il sera permis le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

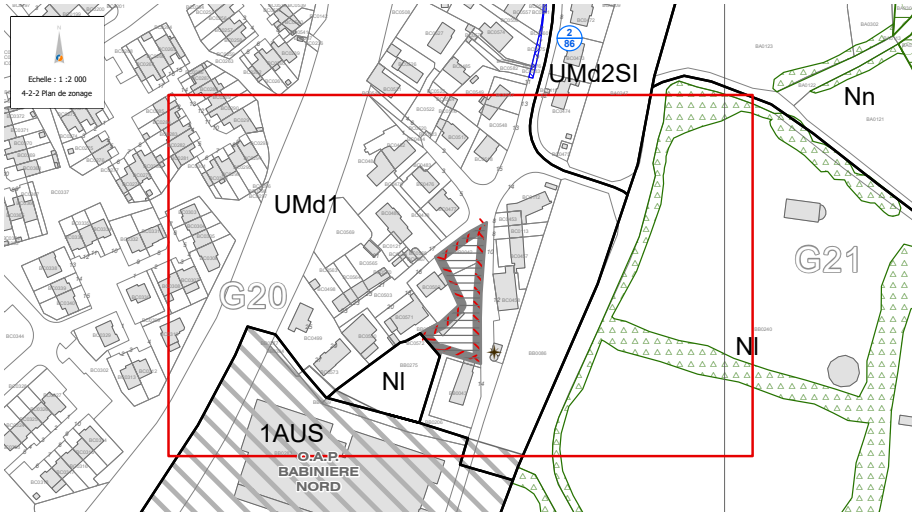
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
F20
UMd1
F21
UEm
Nn
Nn
Ns


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd2SI
UMd1
G20
Nl
1AUS
O.A.P.
BABINIERE
NORD

APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
F20
UMd1
F21
UEm
Nn
Nn
Ns


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2SI
Nn
UMd1
G20
G21
Nl
Nl
1AUS
O.A.P.
BABINIERE
NORD

8. AJUSTEMENT D'UN ERMS



ERMS n°64

Les ERMS imposent la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables, sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. pièce n° 4-2-2).

Afin de répondre à l'objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée renforçant la mixité sociale lors de l'élaboration du PLUm, un ERMS a été défini 1 rue Louis Maisonneuve, en sous-secteur UMd1, sur la parcelle cadastrée BS 79.

Justifications des modifications apportées

Depuis la création de cet ERMS, un bailleur social a réalisé des études capacitaires, au regard du règlement du sous-secteur UMd1, avec plusieurs hypothèses de programmation. Les études démontrent la nécessité de revoir la programmation. En effet, la constructibilité en sous-secteur UMd1 et la programmation de logements imposée à 100 % de logement locatif social ne garantissent pas la sortie de l'opération. Il convient donc de modifier la programmation de l'ERMS pour faciliter l'opération de logements sociaux, qui ne peut se réaliser dans le périmètre initialement prévu compte tenu des impacts du coût du foncier de la propriété bâtie sur son équilibre économique.

À ce titre, il est proposé de :

- **modifier la programmation de l'ERMS en passant de 100 % de logements locatifs sociaux à 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;**
- **préciser dans l'annexe du règlement écrit (pièce n°4-1-2), la nouvelle programmation.**

Cette évolution permet de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLH.

9. EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ET DES PRINCIPES DE LIAISON DOUCE

Ajouts, modifications et suppression d'ER

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

Afin d'actualiser la liste des ER sur le territoire de La Chapelle-sur-Erdre, il est proposé de :

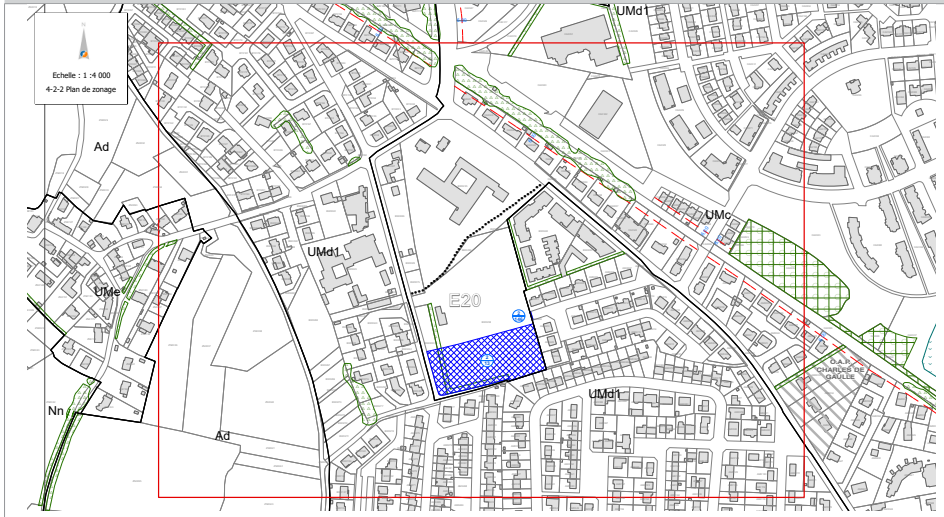
- Créer un ER n°2-146 au bénéfice de Nantes Métropole rue des pâtures sur la parcelle AM 424 pour aménagement de voirie ;
- Créer un ER n°2-147 au bénéfice de Nantes Métropole rue Raymond Guinel pour aménagement de voirie ;
- Créer un ER n°2-149 au bénéfice de Nantes Métropole rue du Vivier pour l'aménagement d'une liaison douce ;
- Créer un ER n°2-148 au bénéfice de Nantes Métropole rue du Plessis pour aménagement de voirie ;
- Créer un ER n°2-459 au bord de l'Erdre au bénéfice de la commune pour création d'un chemin piéton relais du PDIPR ;
- Ajuster l'ER n°2-62 en excluant la parcelle BK409. En effet, le projet d'aubette de bus est déplacé sur une parcelle acquise par Nantes Métropole ;
- Suppression de l'ER n°2-19 au bénéfice de Nantes Métropole rue louis Maisonneuve suite à l'étude hydraulique Grenouillis qui a démontré qu'il n'y avait pas nécessité de réaliser un bassin sur cette parcelle ;
- Modifier l'adresse de l'ER n°2-96 au bénéfice de Nantes Métropole en remplaçant rue de la Jonelière par route de la Jonelière.

Ajouts, modifications et suppressions de principes de liaison douce

Le secteur Beausoleil comprend des équipements sportifs et scolaires situés au coeur du quartier. Pour limiter le recours à la voiture, relier ces équipements aux secteurs d'habitat et en sécuriser l'accès piétons et cycles, il convient de compléter le maillage doux existant. Ainsi, il est proposé de :

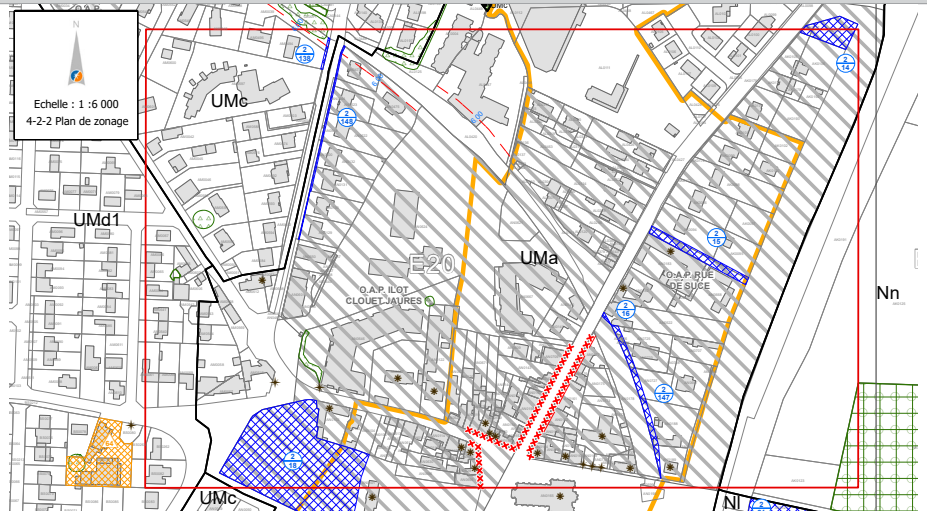
- Créer un principe de liaison douce entre la rue Beausoleil et la rue Charles de Gaulle venant traverser les parcelles BW75, BW235 et BW236.

APRÈS

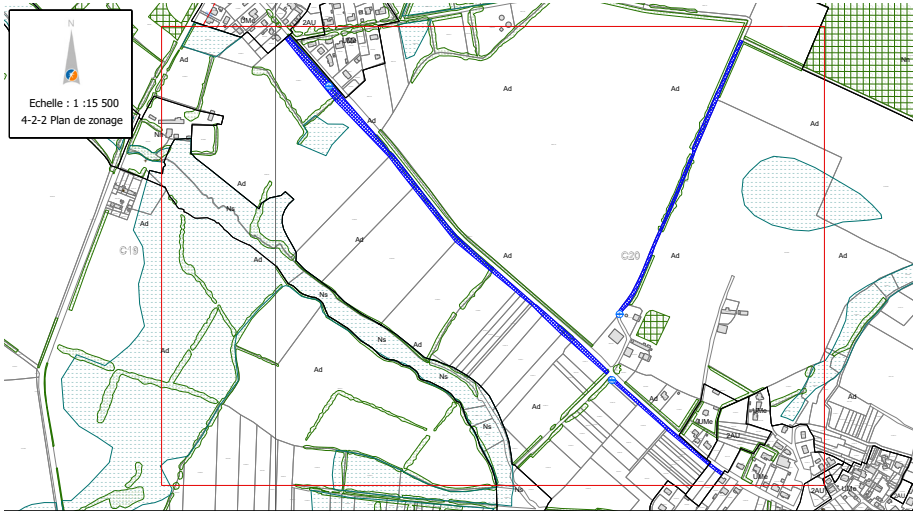


Ajout d'un un ER rue des pâtures
Ajout d'un principe de liaison douce entre la rue Beausoleil et la rue Charles de Gaulle

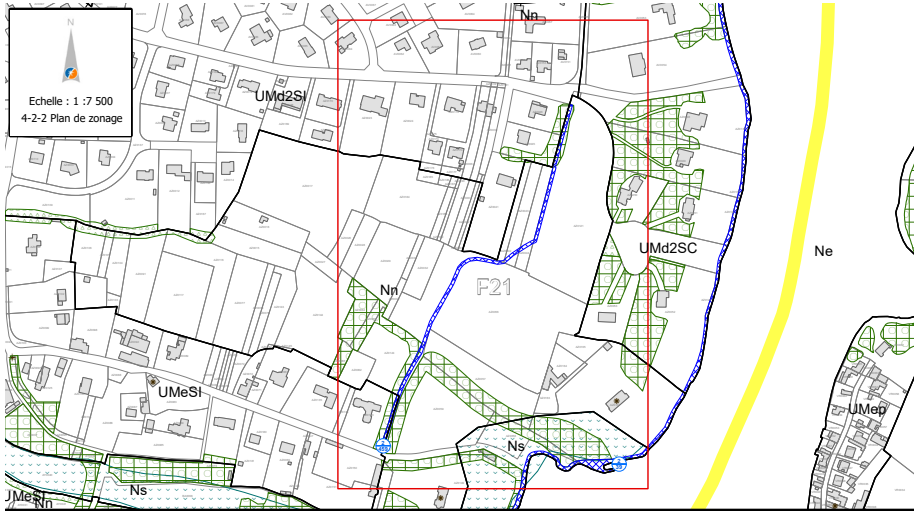
APRÈS



Ajout d'un ER rue Raymond Guinel ;
Ajout d'un ER rue du Plessis

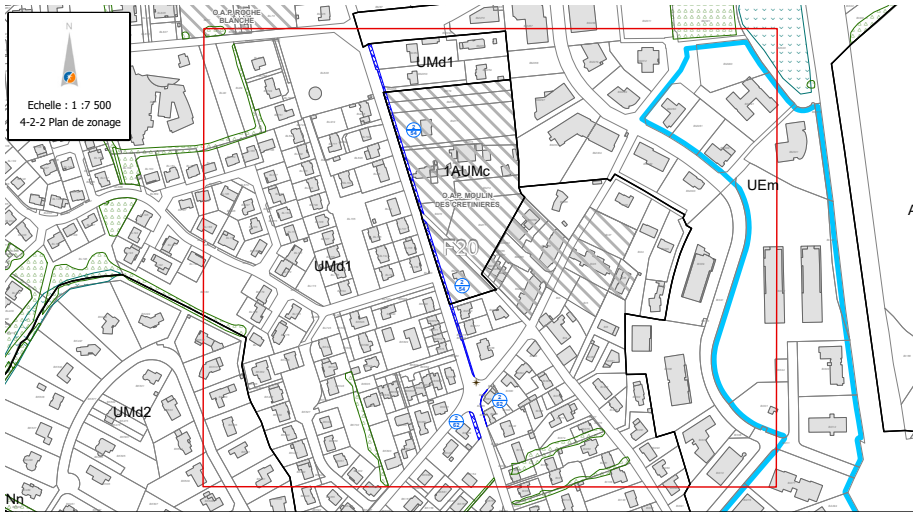


Ajout d'un ER rue du Vivier



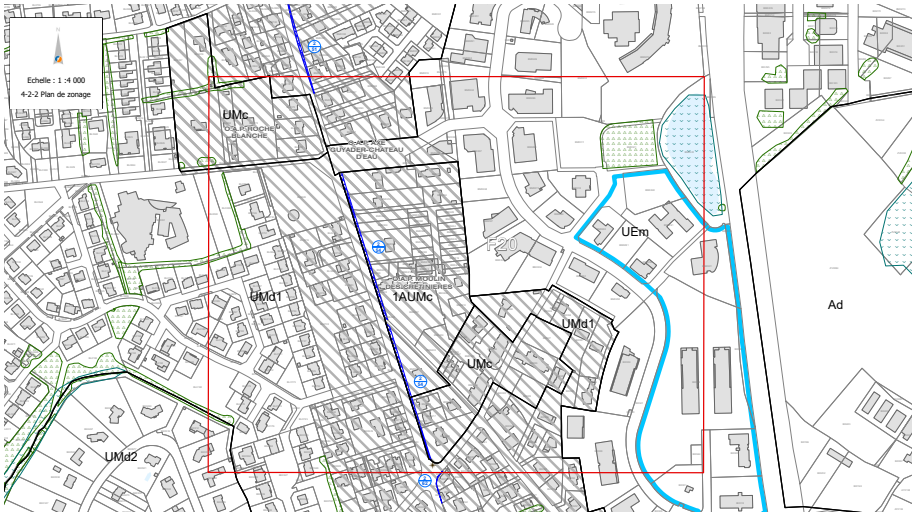
Ajout d'un ER au bord de l'Erdre

APRÈS

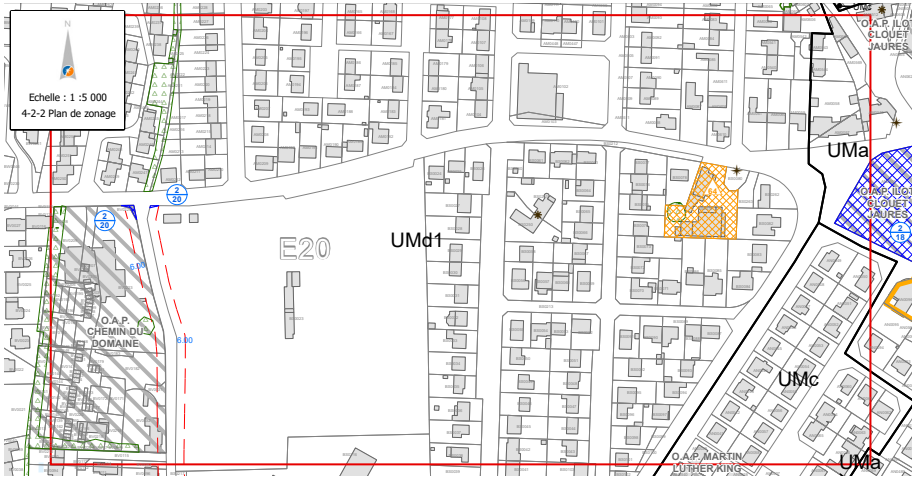


Modification ER n°2-62

APRÈS



Modification ER n° 2-62



Suppression ER n°2-19

10. CRÉATION ET MODIFICATION D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER ET D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Un recensement communal des éléments végétaux intéressants a été effectué en 2022-2023. Après expertise du service environnement de la commune, certaines entités naturelles existantes en milieu urbain, en tant que sujet isolé ou constitutif d'un ensemble, nécessitent d'être préservées pour des motifs d'ordre paysager et écologique. En effet, ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine, et permettent de favoriser les continuités écologiques et les îlots de fraîcheur. Ils contribuent ainsi à la qualité du cadre de vie et du paysage et viennent consolider la trame verte de la ville et de la métropole.

Afin de mettre en valeur ces éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune, il est proposé :

- **de créer un espace paysager à protéger** sur les parcelles mentionnées dans le tableau suivant

LOCALISATION	JUSTIFICATIONS
> allée de la Coutancière CB76p-77p-80p-81p-82p-83p-84p-85p-86p-87p-88p	> alignement de chênes de plus de 40 ans en fond de parcelles
> rue Hervé Le Guyader BP102p-375p-376p-377p-378p-615p-779p-780p	> îlot de verdure qui fait la liaison avec le boisement de la Mongendrière > îlot de fraîcheur en zone urbaine > ensemble boisé qui contribue à la qualité paysagère de l'axe Guyader-Château d'Eau
> rue Théophile Gautier BP87p-88p-571p-659p	> zone boisée qualitative (chênes en majorité) du quartier de la Blanchetière
> allée des Panetons BP114p-117p-118p	> haie à protéger > présence d'un chêne qui accompagne la voirie et participe au maillage végétal du quartier
> impasse Maugendre BP34p-35p-621p	> continuité paysagère participant à la trame verte, composée de 2 hêtres et 1 chêne
> rue de la Mongendrière BP482p	> îlot de verdure avec une forte présence de mésanges et de chênes pédonculés
> allée du Clos Rozaie BP76p-476p-479p-480p-609p	> continuité paysagère avec les îlots de verdure au sud et au nord
> allée du Clos Rozaie BP289p-290p-478p-481p-743p-744p-745p-746p	> maillage intéressant en L > continuité paysagère avec les îlots à protéger plus au sud

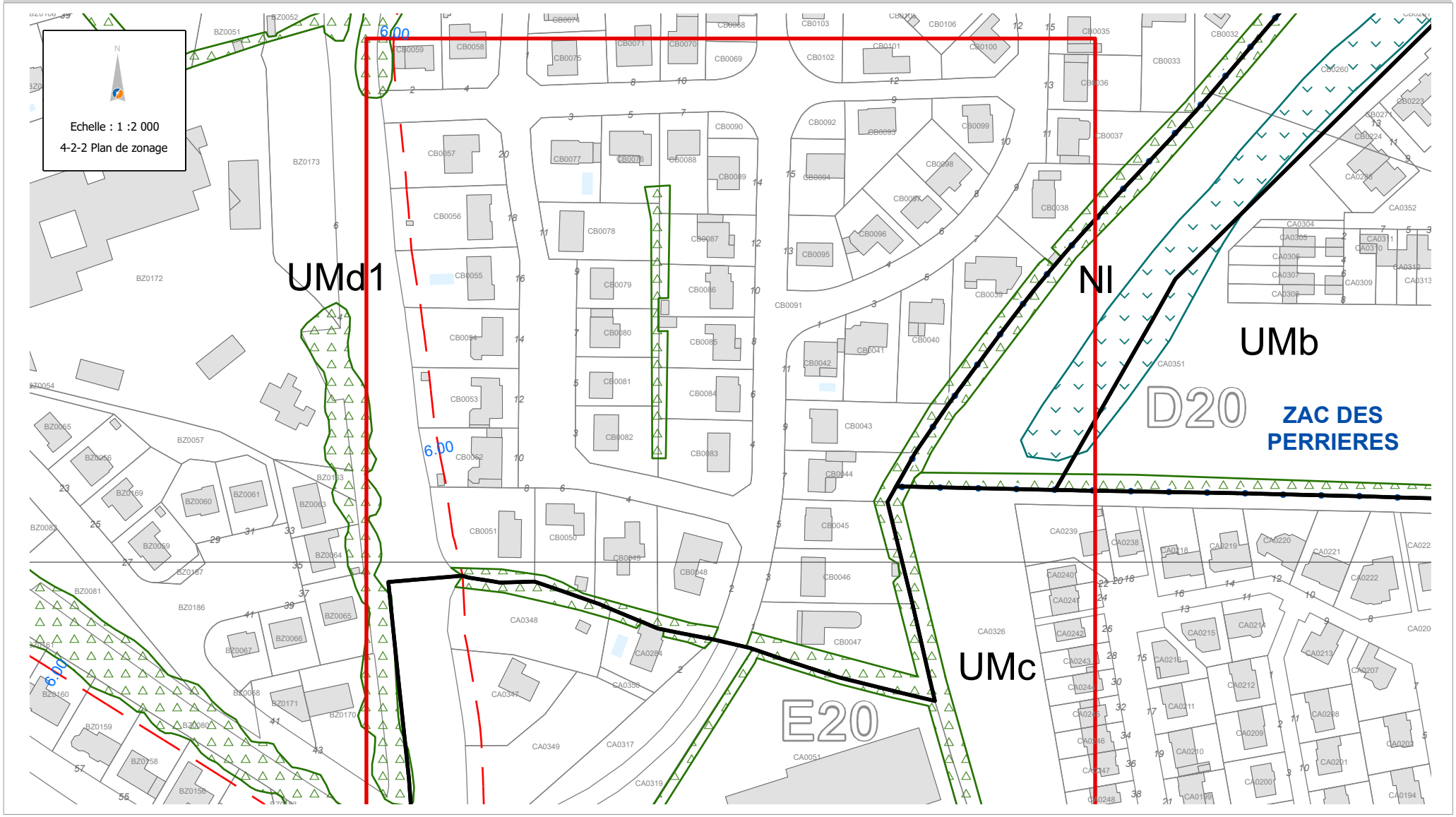
> rue Hervé Le Guyader BR98p-102p-336p-337p-338p, BP571p-659p	> ensemble de chênes pédonculés
> rue Maurice Ravel BR125p-349p	> 3 chênes centenaires
> rue de la Maigrière BR157p-158p	> rangée de chênes
> rue des Buissons BO76p-85p	> bosquet de 4 chênes
> chemin de l'Aubruaire BO325p-326p	> alignement de chênes qui accompagne la rue et permet une connexion avec les zones agricoles et naturelles de la Côte et de la vallée du Gesvres à l'ouest
> rue Hervé Le Guyader BO70p-71p-388p	> présence de 2 chênes qui permet une connexion avec les zones agricoles et naturelles de la Côte et de la vallée du Gesvres à l'ouest
> chemin du Bourbon AR148p-149p-193p	> continuité paysagère : liaison avec le boisement le long de la route départementale
> chemin du Bourbon AR137p-257p-261p-356p-439p-442p	> chênes > continuité paysagère avec les bords de ruisseau
> rue de la Haie AR97p-AR97p, AS1p-2p-3p-11p	> Îlot de verdure > corridor végétal permettant d'accroître le maillage et les connexions avec la zone naturelle de Malabry et les couloirs végétalisés du réseau ferroviaire
> rue du Landro AR58p-59p-298p	> chênes qui participent à une continuité paysagère avec l'EPP existant
> rue de la Bauche AR55p-56p-298p	> 2 chênes > îlot de verdure qui participe au maillage de protection paysagère du quartier
> allée de la Romanée AP291p-258p-287p-288p-290p	> chênes pédonculés qui font la liaison avec l'espace boisé classé
> chemin de la Fontaine AR97p-104p	> chênes > îlot de verdure qui participe au maillage de protection paysagère du quartier et notamment des zones situées à l'ouest
> rue de Bretagne AW597p	> boisement important proche d'un espace boisé classé > continuité paysagère avec la zone naturelle classée Nn > îlot de fraîcheur dans la zone d'activités Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> rue de Bretagne AW494p-529p	> îlot de verdure qui fait la continuité avec le boisement sud-est
> rue du Finistère AW493p-500p	> corridor composé de chênes > îlot de fraicheur dans la zone d'activité Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> rue de la Clairière AW107p-361p-362p-365p-366p-387p-455p	> ensemble arboré en fond de parcelle qui fait la connexion avec la zone naturelle plus à l'ouest
> rue de Bretagne AW475p	> alignement de bouleaux, de tilleuls et d'érables > îlot de fraîcheur dans la zone d'activités Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> rue de la Bavière BN445p	> 2 érables de plus de 40 ans
> rue de la Bavière BM207p-209p	> ensemble de chênes de plus de 40 ans

> rue de la Thessalie BM275p-278p, BI313p-BM274p	> 3 chênes de plus de 40 ans
> rue de la Thessalie BI313p-315p-318p-319p	> 4 chênes de plus de 40 ans
> rue de la Thessalie BI322p-295p	> îlot de verdure > zone de ressourcement avec la présence de chênes et de bouleaux
> rue de la Thessalie BI322p-329p	> ensemble de chênes de plus de 40 ans
> rue de l'Europe AS618p-784p-785p	> boisement qui permet la liaison avec les boisements alentour > îlot de fraîcheur dans la zone d'activité Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> rue de l'Europe AW49p-500p	> corridor composé de chênes > îlot de fraîcheur dans la zone d'activités Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> rue de Saintonge AS668p	> ensemble de chênes > îlot de fraîcheur dans la zone d'activités Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> chemin de Roche Blanche BL481p-482p	> Îlot de verdure avec présence de chênes > corridor écologique en fond de parcelle qui permet la continuité verte
> rue de la Rosse à Daine BK79p-85p-220p	> chênes imposants
> rue du Val de Gesvre BK225p-223p-224p	> zone végétale intéressante et arbres sains imposants
> rue du château d'eau BI213p-299p-314p	> arbres à conserver > continuité avec le boisement le long de l'autoroute
> allée du Père Jean Clouet BP31p-32p-134p-632p-788p-789p	> arbres remarquables qui accompagnent la voirie et participent au maillage végétal du quartier
> rue Marguerite Yourcenar BN828p-829p	> îlot de fraîcheur > chênes qui assurent la continuité avec la trame verte de la piste cyclable
> chemin de la Nallière BN1p, BP404p-665p	> ensemble boisé intéressant de part et d'autre du chemin de la Nallière
> rue de l'Europe AS745p-794p-797p, AW604p-622p-667p-668p-669p	> boisement qui fait la liaison à l'est
> rue de Lorraine AW475p-622p	> jeune boisement (chênes en majorité) > îlot de fraîcheur dans la zone d'activités Erdre Active, fortement minéralisée et productrice de chaleur
> rue du Val de Gesvres BK79p-BK85p	> chênes à protéger

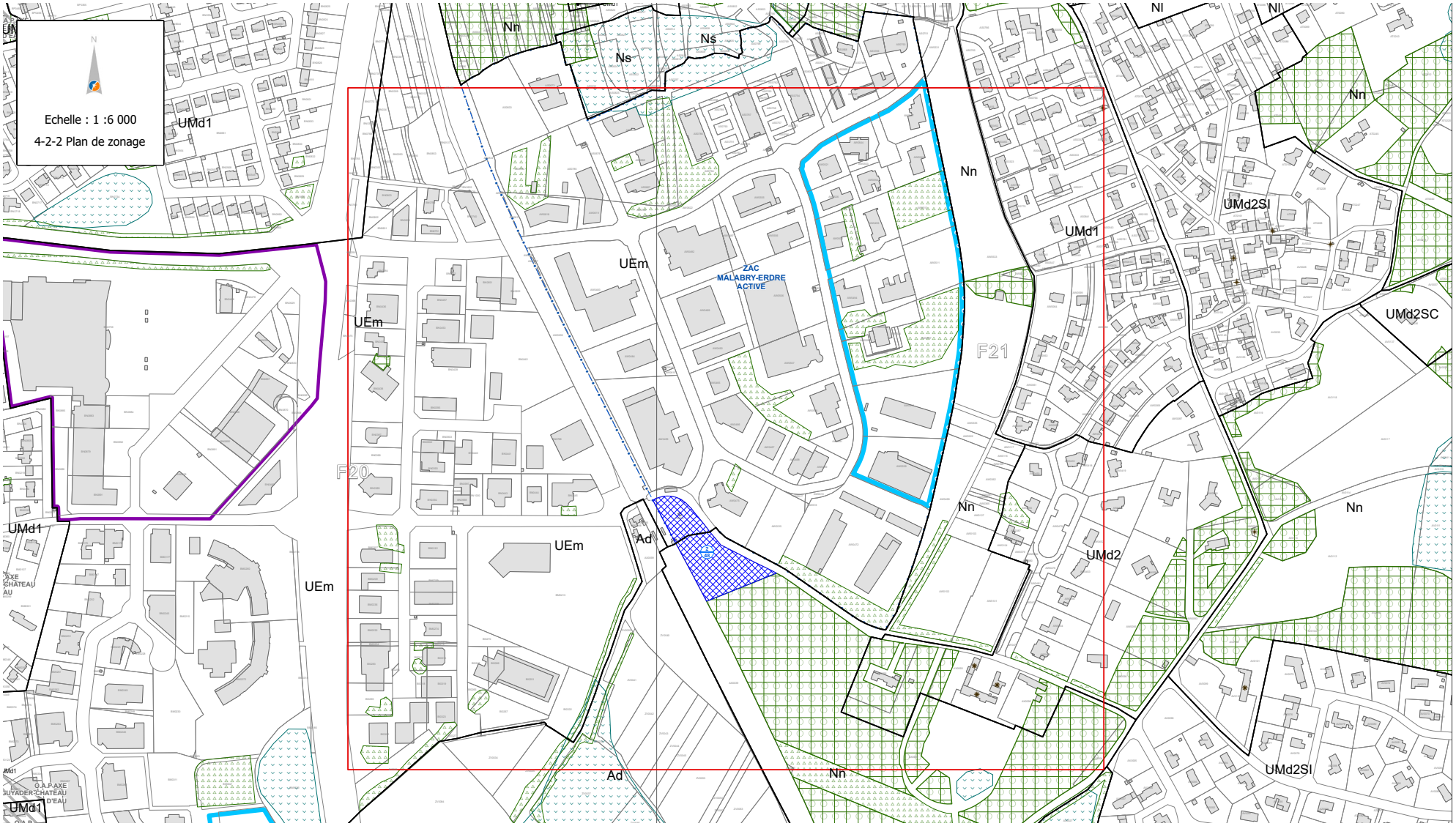
- **de créer un espace boisé classé sur les parcelles mentionnées dans le tableau suivant :**

LOCALISATION	JUSTIFICATIONS
> allée de la Coutancière BZ182p	> chêne remarquable à protéger
> rue de la Haie AR369p	> chêne centenaire > intérêt patrimonial
> rue de la verdure BO13p-BO18p	> chêne
> rue de la Toscane BN437p-438p	> chêne isolé de plus de 30 ans
> rue du Vieux Four BO222p	> chêne
> allée des Lys AR116p-348p-349p	> arbre remarquable qui participe à la continuité paysagère

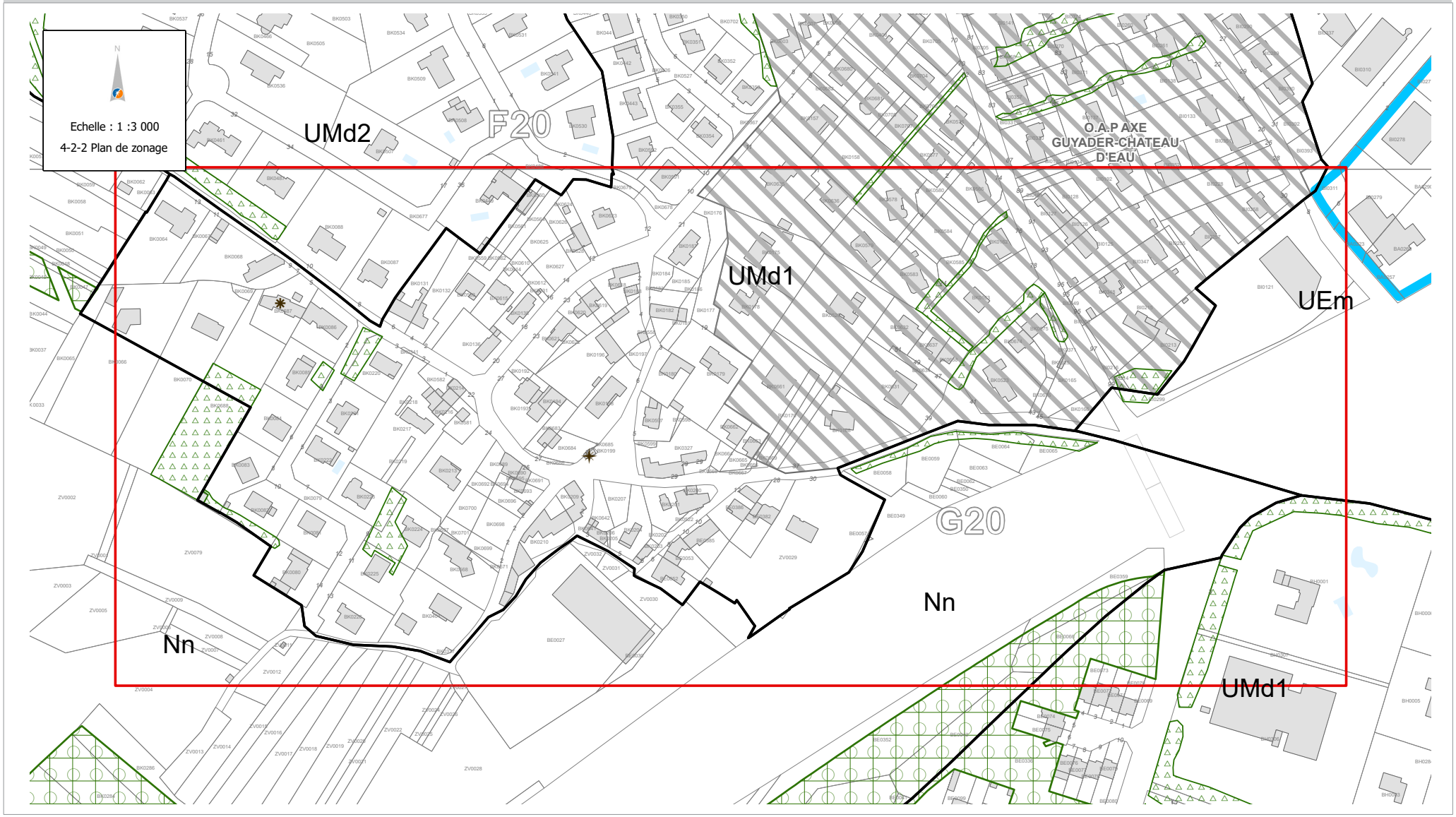
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
NI
UMb
UMc
D20
E20
ZAC DES PERRIERES
6.00

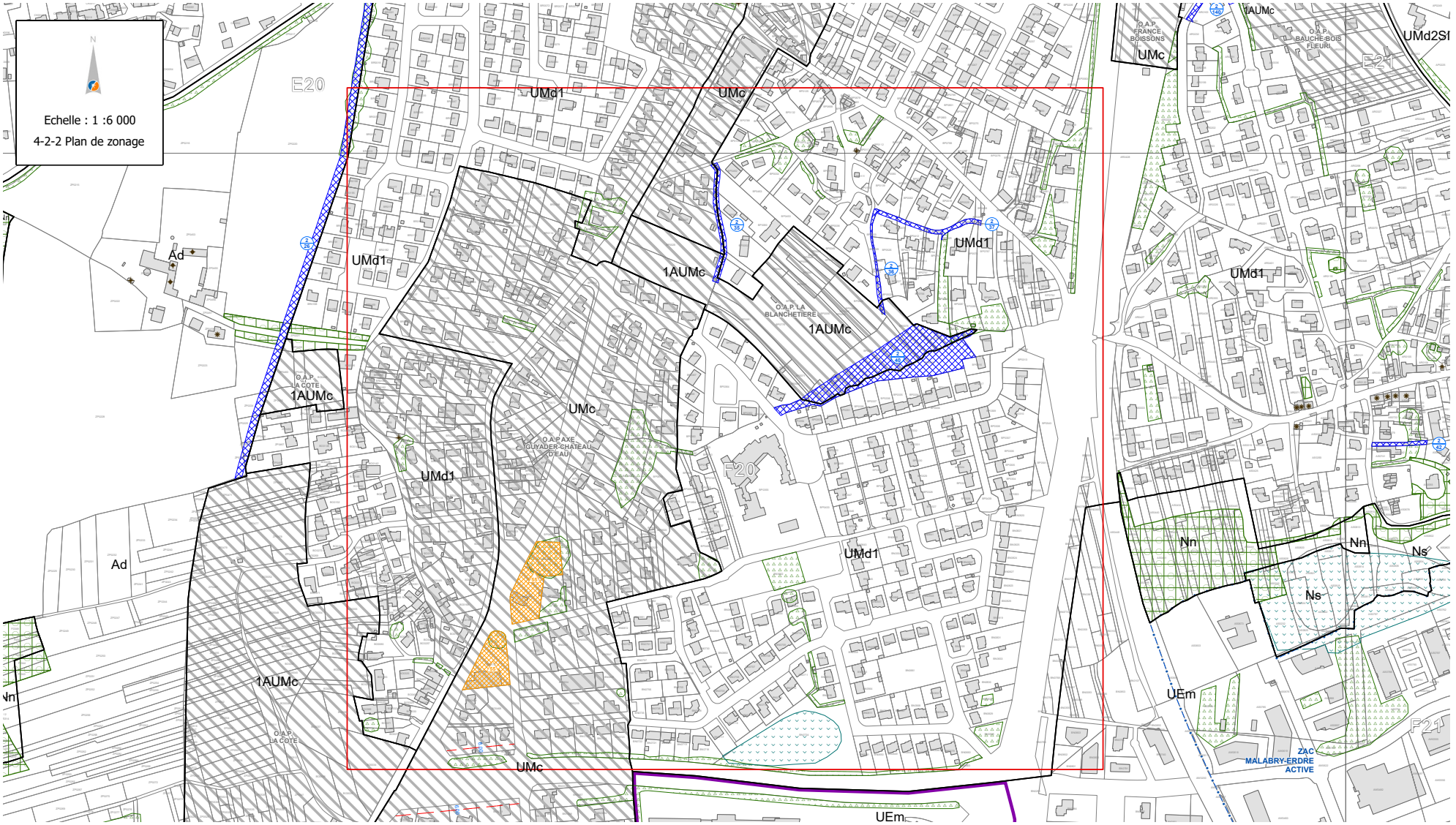
APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Nn
Ns
UEm
ZAC
MALABRY-ERDRE
ACTIVE
F20
F21
Ad
UMd2
UMd2SI
UMd2SC
NI

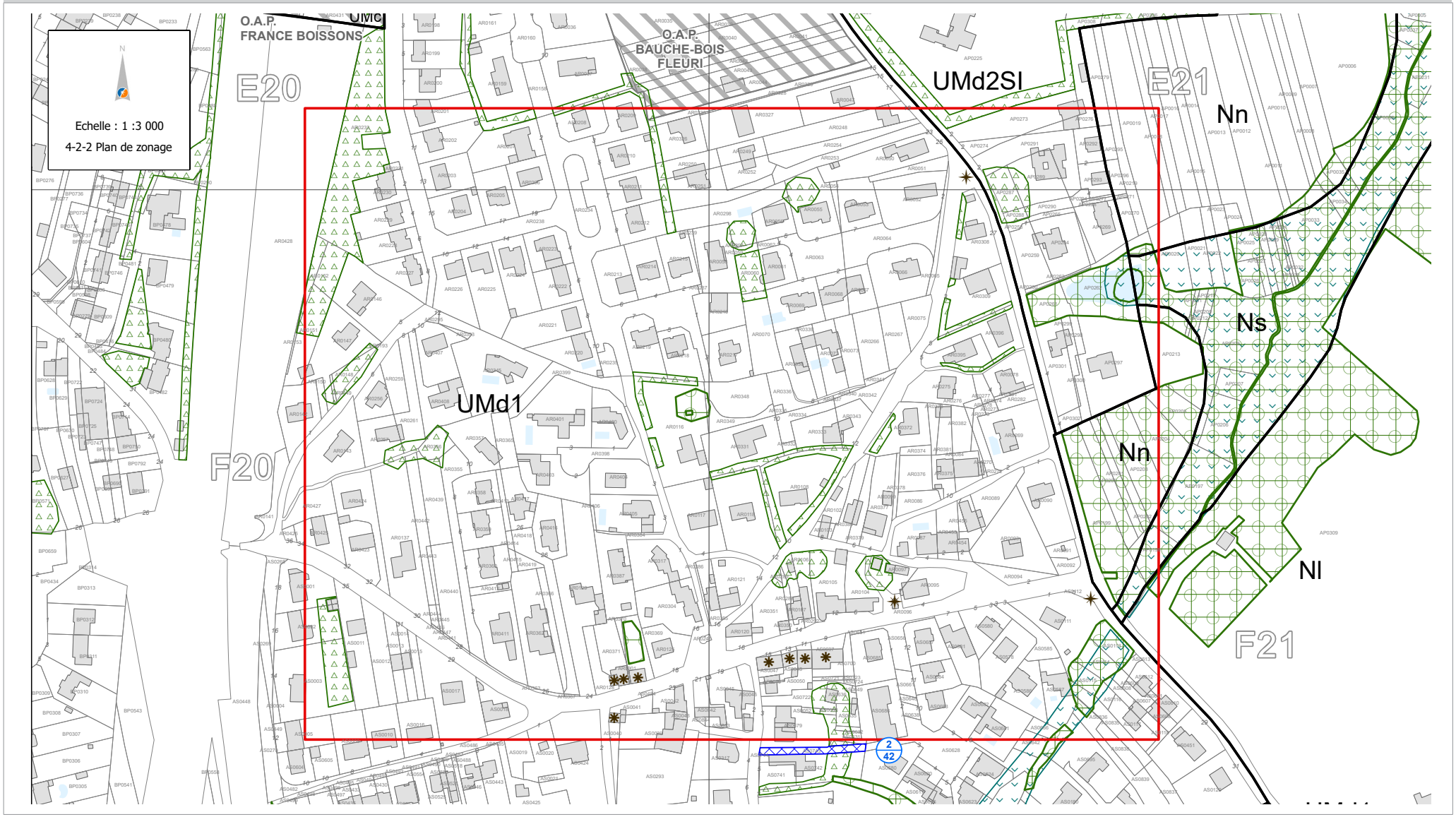
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
F20
UMd1
O.A.P AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
UEm
G20
Nn
Nn
UMd1

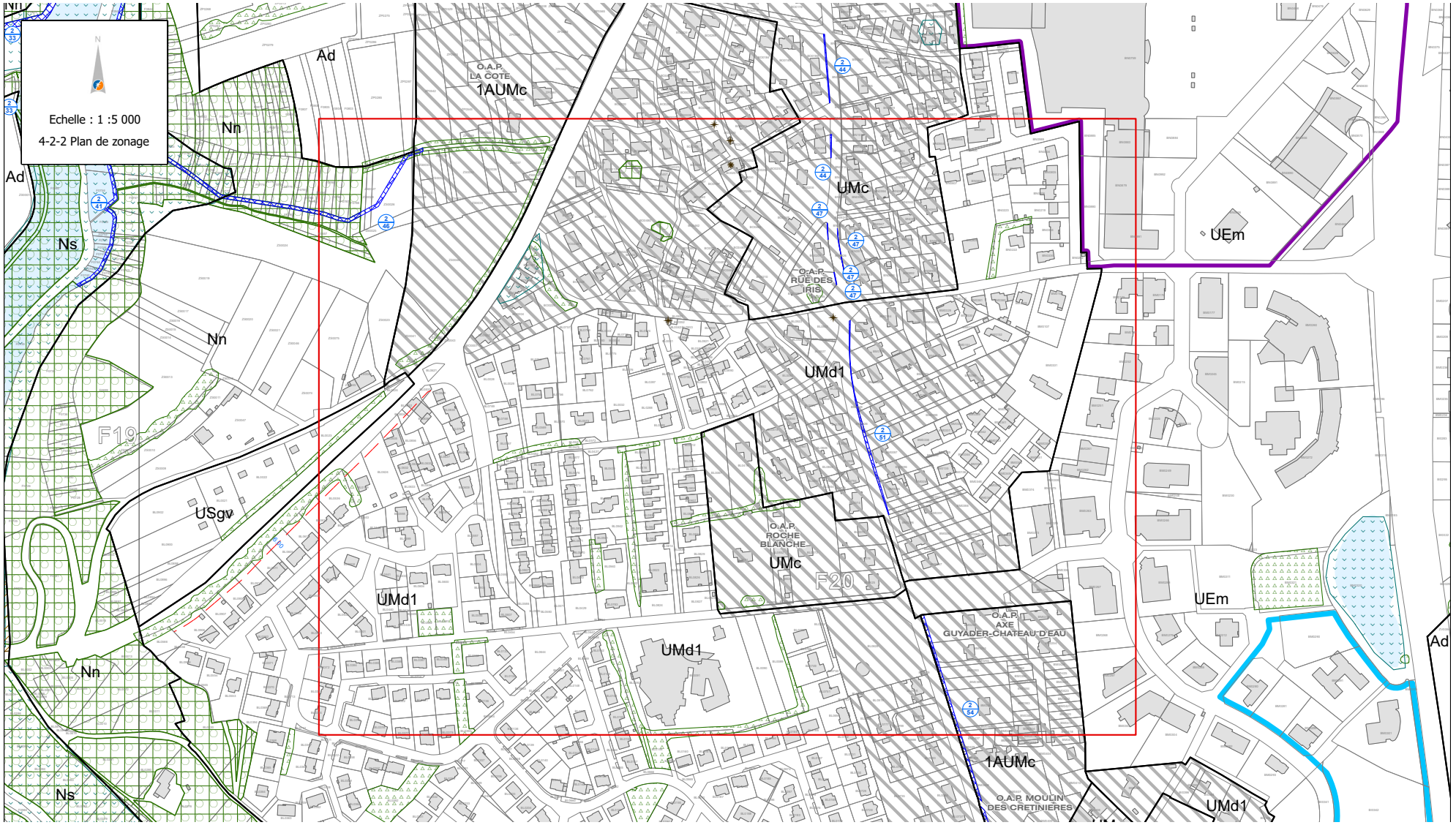
APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
E20
UMd1
UMc
1AUMc
Ad
Nn
Ns
UEm
O.A.P. LA BLANCHETIERE
O.A.P. LA COTE
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
O.A.P. FRANCE BOISSONS
O.A.P. BAUCHE-BOIS FLEURI
UMd2Sl
ZAC MALABRY-ERDRE ACTIVE
F21
E21

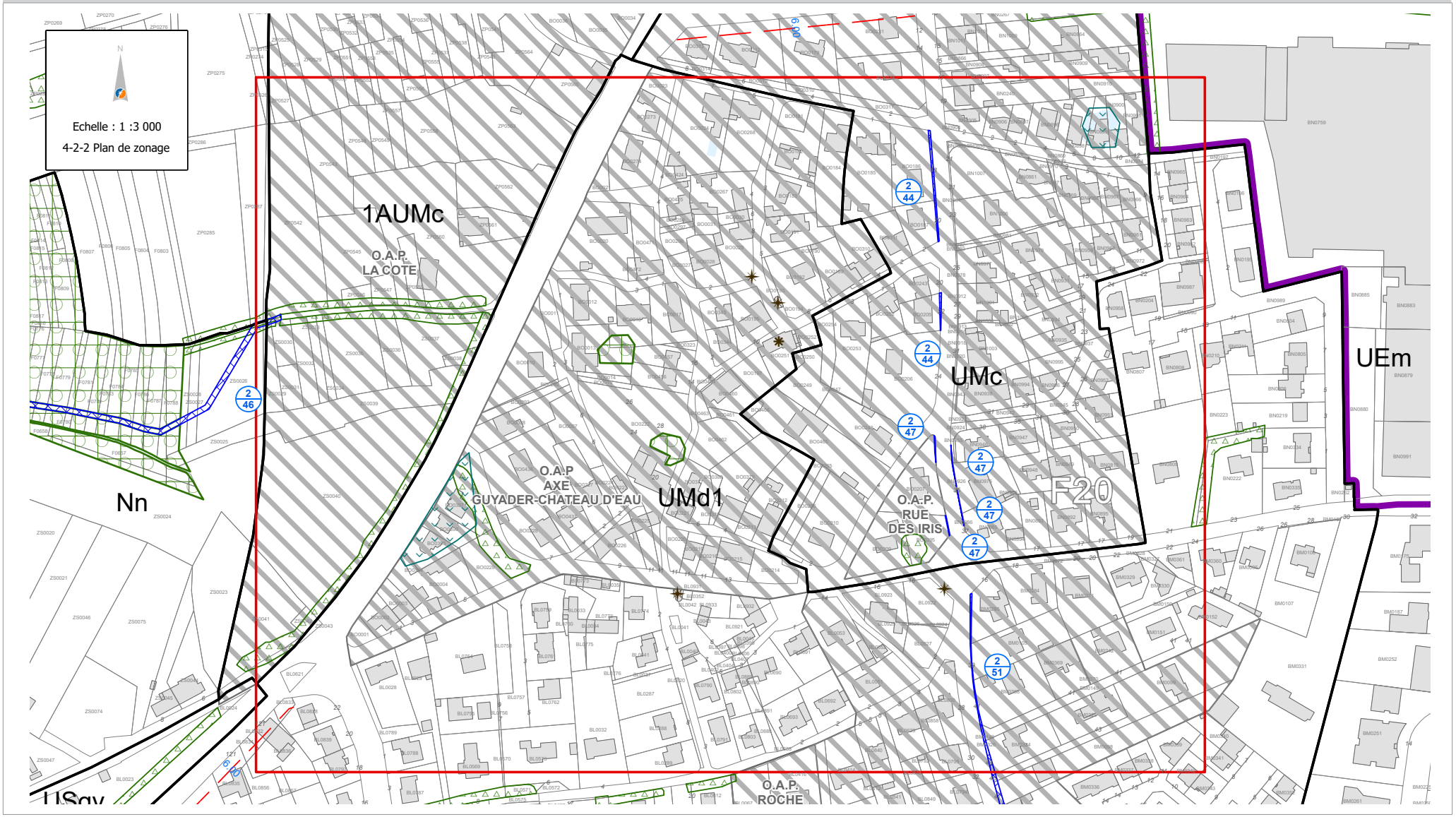
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P.
FRANCE BOISSONS
O.A.P.
BAUCHE-BOIS
FLEURI
E20
E21
F20
F21
UMd1
UMd2SI
Nn
Ns
Nn
Nl
2
42

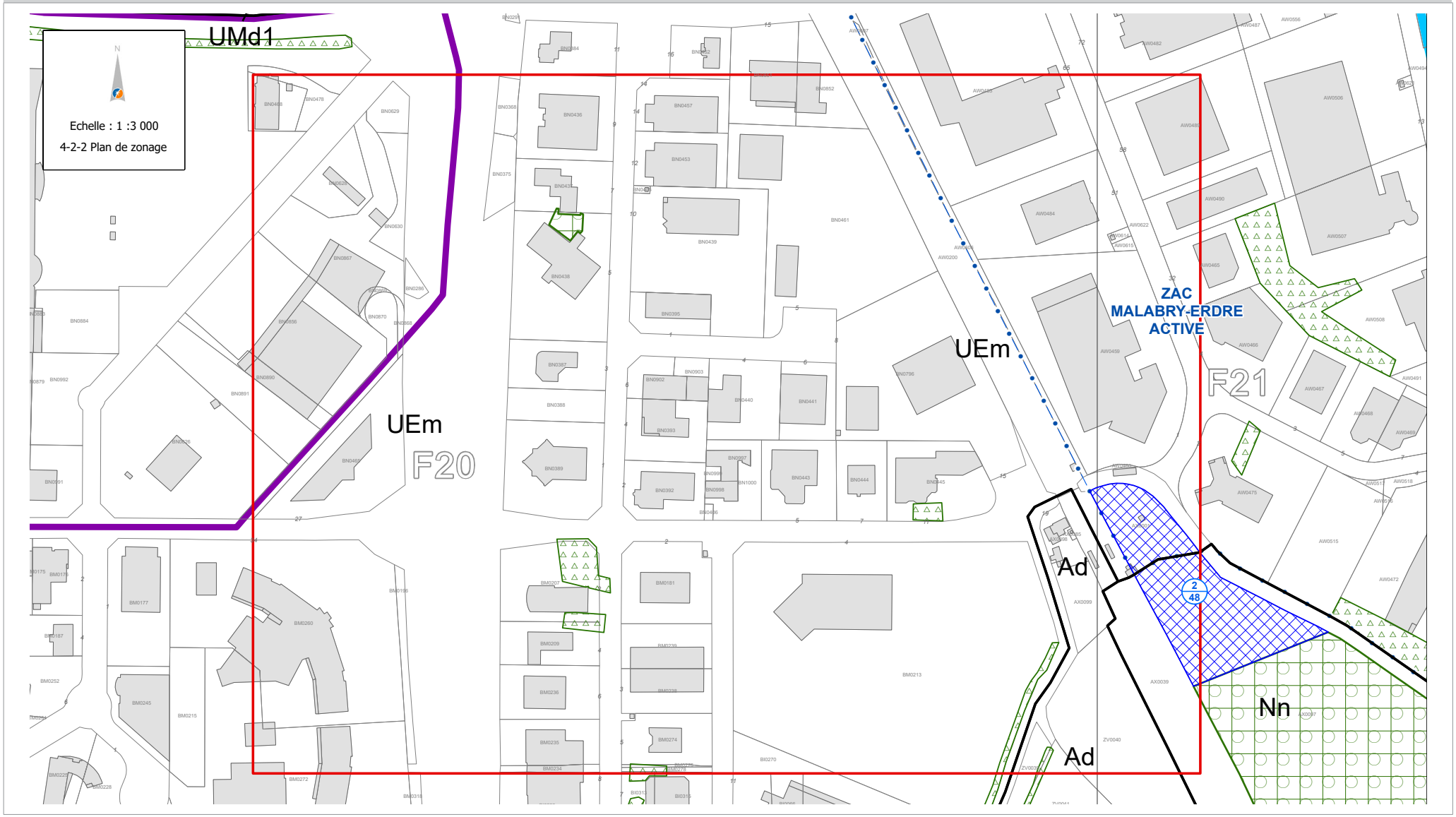
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Nn
Ns
O.A.P. LA COTE
1AUMc
UMc
UEm
O.A.P. RUE DES IRIS
UMd1
F19
USgv
O.A.P. ROCHE BLANCHE
F20
O.A.P. AXE GUYADER-CHATEAU D'EAU
O.A.P. MOULIN DES CRETINIERES

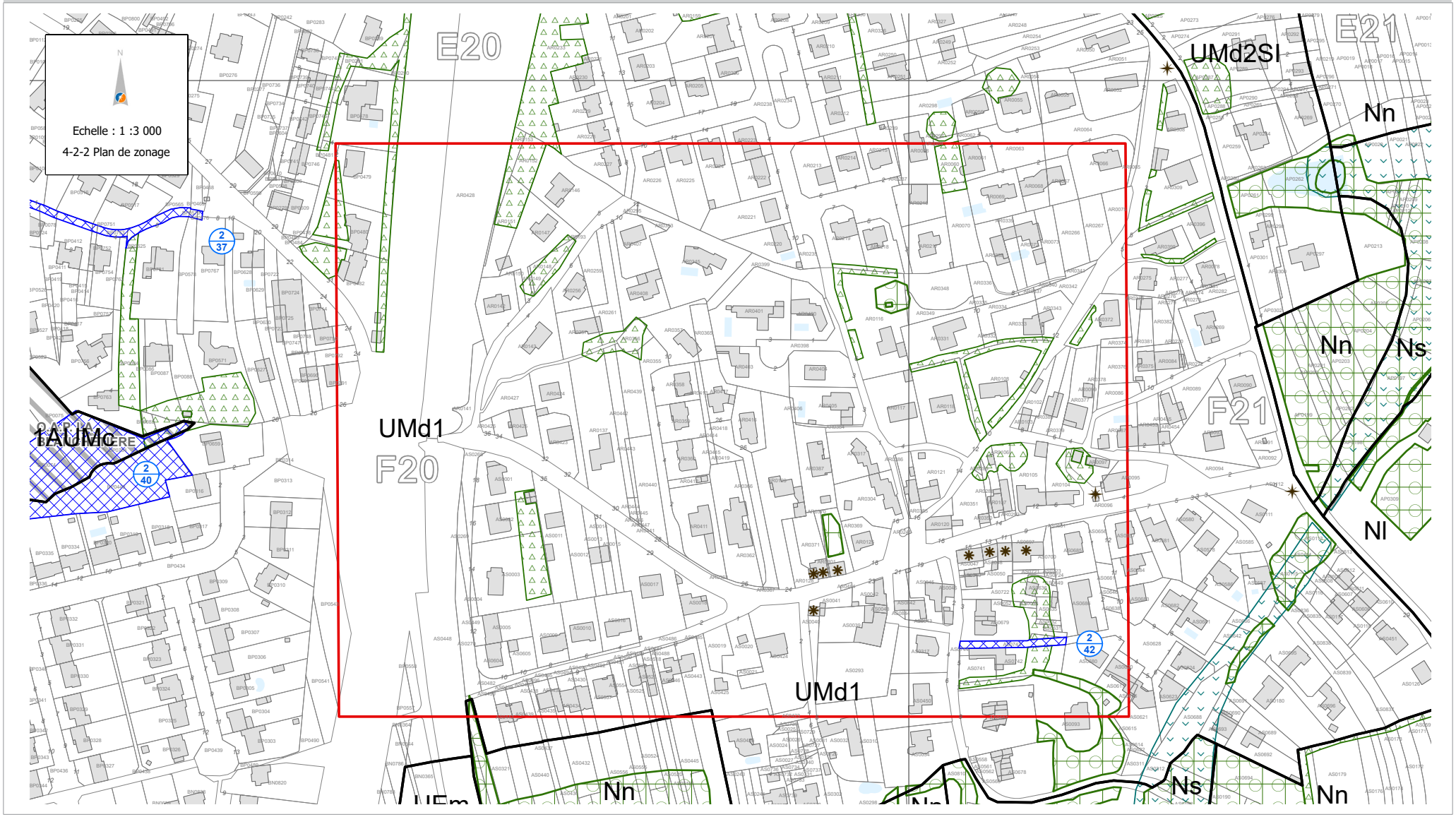
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUMc
O.A.P.
LA COTE
Nn
O.A.P
AXE
GUYADER-CHATEAU D'EAU
UMd1
UMc
O.A.P.
RUE
DES IRIS
F20
UEm
O.A.P.
ROCHE
2
44
2
46
2
47
2
51

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UEm
F20
UEm
ZAC
MALABRY-ERDRE
ACTIVE
F21
Ad
Ad
Nn

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
E20
E21
UMd2SI
Nn
Nn
Ns
UMd1
F20
F21
1AUMc
UMd1
Nl
Nn
Ns
Nn

11. AJUSTEMENT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE

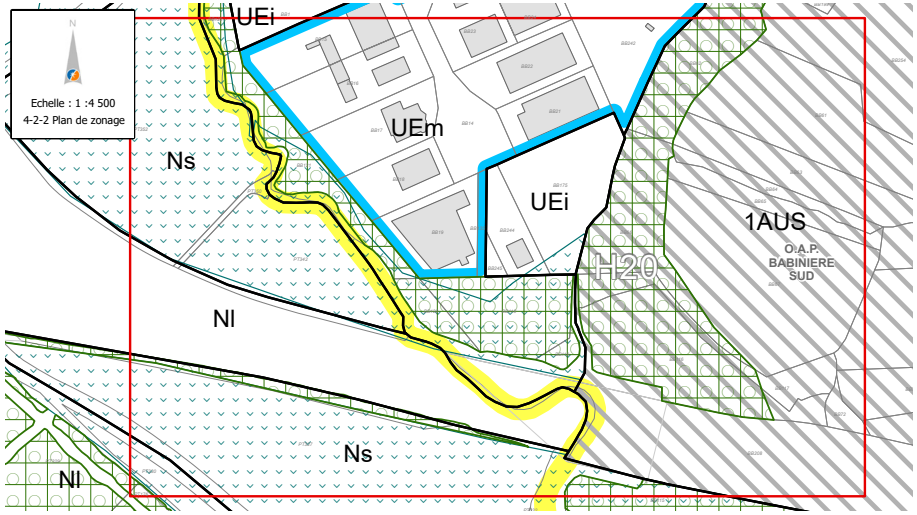


Parcelles BB 175 et BB 244

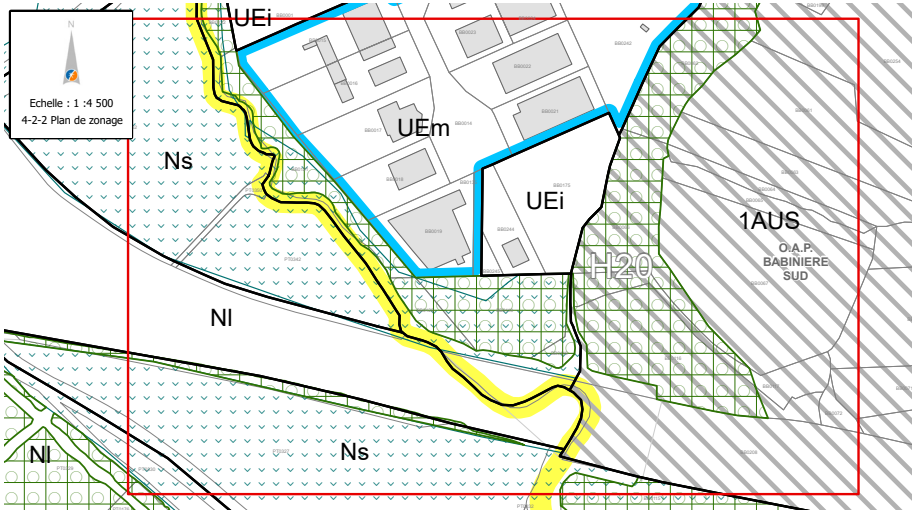
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer, se préciser. Ainsi, le diagnostic écologique qui a accompagné la reconstruction de la déchetterie de La Chapelle réalisé en 2022, validé par les services de Nantes Métropole a redéfini le périmètre des zones humides (ZH) sur le site de la déchetterie, qu'il convient d'inscrire dans le PLUm.
L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

Il est proposé le déclassement de 0.0375 ha de zone humide sur les parcelles cadastrées BB 175 et BB 244, pour une superficie de 375 m².

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEm
UEi
Ns
Nl
Ns
Nl
1AUS
O.A.P.
BABINIERE
SUD
H20

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UEm
UEi
Ns
Nl
Ns
Nl
1AUS
O.A.P.
BABINIERE
SUD
H20

12. AJOUT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE

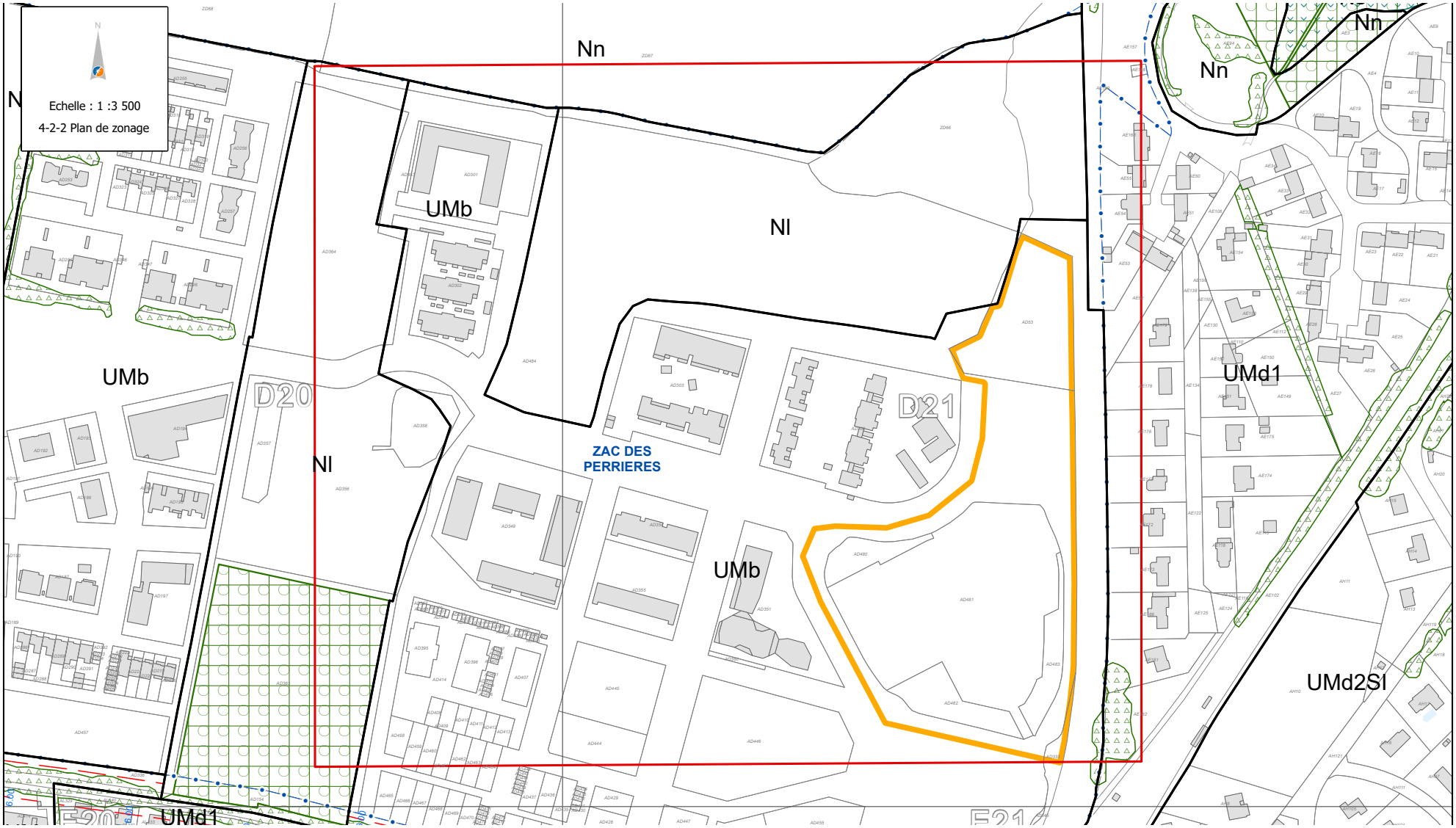


ZAC des Perrières

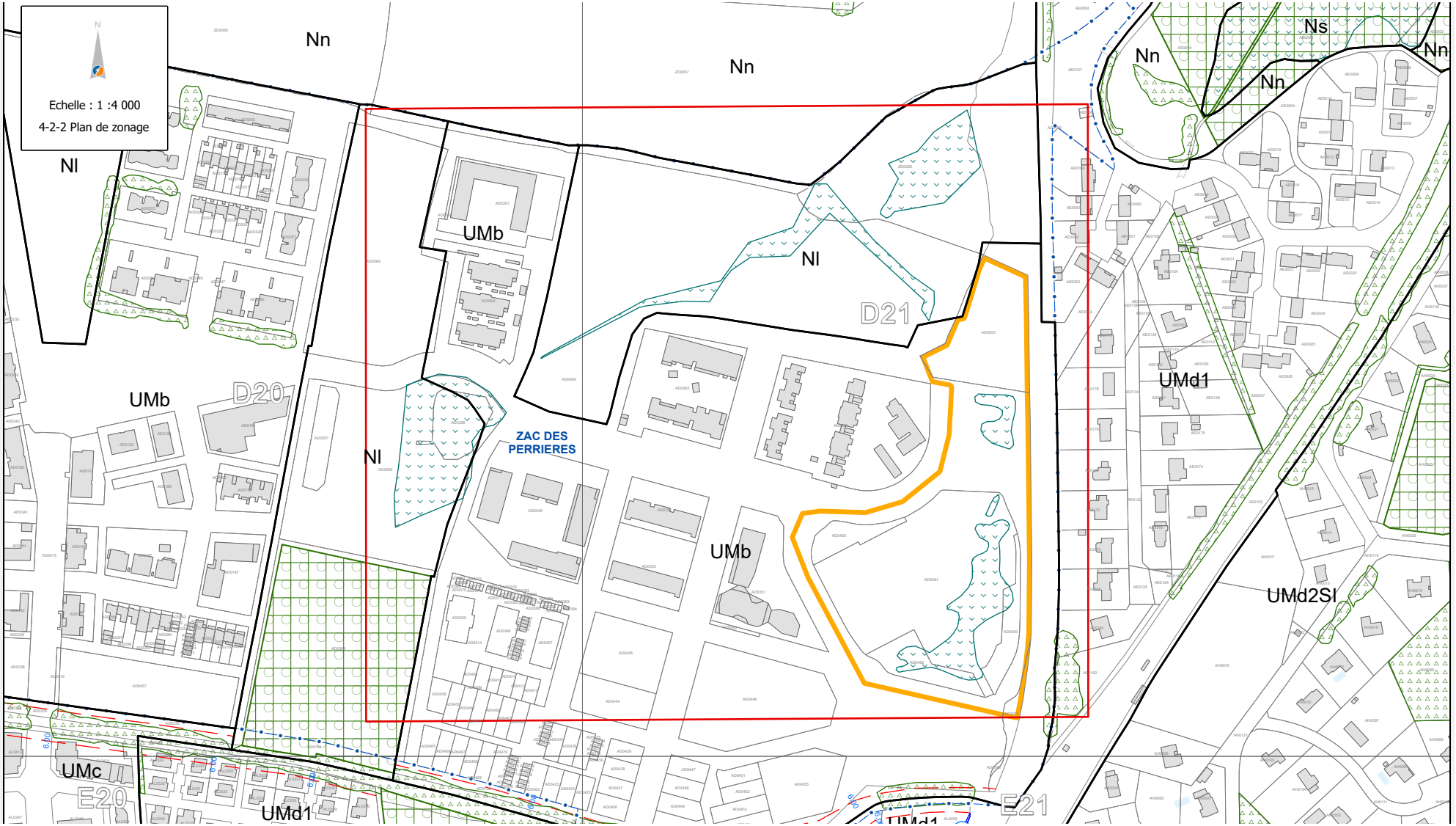
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer et se préciser. Ainsi, les études environnementales validées par les services de Nantes Métropole, qui ont été réalisées dans le cadre du plan de gestion de la ZAC en 2021 et du projet de réalisation d'un cinéma, ont identifié des zones humides (ZH), qu'il convient d'inscrire dans le PLUm.
L'extrait de ces études se trouve en annexe de la présente notice.

Il est proposé l'ajout de 1.5 ha de zone humide sur l'îlot 9n de la ZAC (non cadastré), pour une superficie de 15 293 m².

AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Nn
Nn
UMb
Nl
UMb
D20
Nl
D21
ZAC DES
PERRIERES
UMb
UMd1
UMd2Sl
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Nn
Nn
Nn
Ns
Nn
Nl
UMb
Nl
D21
UMb
D20
Nl
ZAC DES
PERRIERES
UMd1
UMb
UMd2Sl
UMc
E20
UMd1
E21
UMd1

13. AJOUT D'UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la poursuite de la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines caractéristiques. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Le paysage chapelain est constitué de nombreux ensembles bâtis agricoles patrimoniaux qui jalonnent les coteaux au sein d'espaces naturels et agricoles. Témoins de l'histoire rurale et de l'identité agricole de la commune, il convient d'en garder la trace et de les préserver.

En 2023, l'architecte conseil a identifié une dépendance agricole caractéristique hameau de la Boutière, sur la parcelle ZB 142. Afin d'en garantir la préservation et de permettre une réhabilitation dans le respect de ses qualités patrimoniales, il est proposé de :

- **créer un patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZB 142.**

Les évolutions sont visibles sur la planche B20 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

14. AJUSTEMENT DU PLAN DES HAUTEURS

Secteurs UMa, UMc et 1AUMc

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

Les secteurs actuellement classés en UMa, 1AUMc et UMc sont situés à proximité immédiate de la centralité et des principales polarités de la commune de La Chapelle sur Erdre. Grâce à leur localisation centrale et leurs caractéristiques urbaines, ils sont en capacité d'accueillir un développement plus important et ainsi contribuer à la relance de la production de logements et au renforcement de la mixité sociale sur la commune. L'objectif est d'encadrer leur mutation en mettant l'accent sur le respect et le développement de la nature en ville.

Ainsi, il est proposé de modifier :

- **le plan des hauteurs en secteur UMa de R+2+C vers R+4+C ;**
- **le plan des hauteurs en secteurs 1AUMc et UMc de R+2+C vers R+3+C.**

Les modifications seront visibles sur la planche D20/E20/F20 du plan des hauteurs (4-2-3 du règlement graphique)

SUD
OUEST

LA MONTAGNE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - “ALLENDE / CREMET” 480
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - “CHÂTEAU D'AUX “ 484
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - “RUE DROUILLARD /CHÂTEAU D'AUX”... 488
4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - ROUTE DE BOUGUENAIS/ RUE DE LA COURANTE 494
5. CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR USGV 503
6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS PATRIMONIALES 505

1. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - “ALLENDE CRÉMET”



Secteur “Coeur de Ville” : Création de l'OAP Allende Crémet, évolution du plan des hauteurs - épannelage

La Ville de La Montagne a intégré l’Appel à Manifestation d’Intérêt « Cœur de bourg - Cœur de Ville » pour répondre aux enjeux de renouvellement/requalification de son centre et à la revalorisation des polarités commerciales du Grand Pré, de La Briandière et de la Place Similien Guérin. Le renforcement de ces polarités commerciales est essentiel pour conserver la vie sociale dans le cœur de bourg.

La commune a travaillé avec un panel de citoyens pour partager les attentes de la population pour « mieux vivre et habiter à La Montagne demain » et de prioriser les ambitions pour l’aménagement du territoire. Ces réflexions ont permis de réfléchir aux enjeux et au périmètre du plan guide dont certains éléments sont traduits dans le PLUm.

Cette étude a permis de déterminer sur les sites stratégiques de renouvellement urbain, les conditions de leur mise en œuvre avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics.

A cette occasion, les outils de PLUm ont été analysés et/ou requestionnés et notamment les périmètres et contenu des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

2 secteurs ont été examinés au regard des enjeux définis dans le cadre de l’étude et dans lesquels des OAP sectorielles avaient été définies au PLUm approuvé, l’entrée sud de La Montagne et le cœur de ville.

Les études menées sur le cœur de ville ont permis de revoir l’OAP sectorielle «Route de Bouguenais/rue de la Courante » et d’identifier un nouveau secteur stratégique sur lequel il est proposé la création d’une nouvelle OAP.

Les caractéristiques du site

Le secteur Allende Crémet se situe à l’est et au sud du cimetière, il est actuellement occupé par des maisons et un équipement de santé.

Les objectifs d'aménagement

Ce secteur a pour vocation l’accueil de programmes d’habitat diversifié qui doit s’inscrire dans une logique de complément de l’urbanisation.

A proximité des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec la centralité.

Justifications des évolutions proposées

Les conclusions de l’étude AMI « Cœur de bourg - Cœur de Ville » ont permis de requestionner le renouvellement urbain potentiel dans le centre de La Montagne avec, pour ambition, de réaliser un projet urbain basé sur la présence et la mise en valeur des espaces verts naturels, du paysage et des espaces publics. Il s’agit de permettre de nouvelles opérations d’habitat et d’améliorer le maillage des modes actifs qui viendront renforcer la centralité de La Montagne.

Une nouvelle OAP sectorielle Allende Crémet est définie à l’angle de la rue Jean Crémet et de la route de Bouguenais et à l’angle de la route de Bouguenais et de la rue Salvador Allende pour préciser les principes d’aménagement d’une future opération d’habitat.

La programmation de l'OAP est définie ainsi que la mixité fonctionnelle. Les enjeux d’insertion urbaine et paysagère sont précisés notamment sur les enjeux relatifs aux formes urbaines.

Les modifications apportées

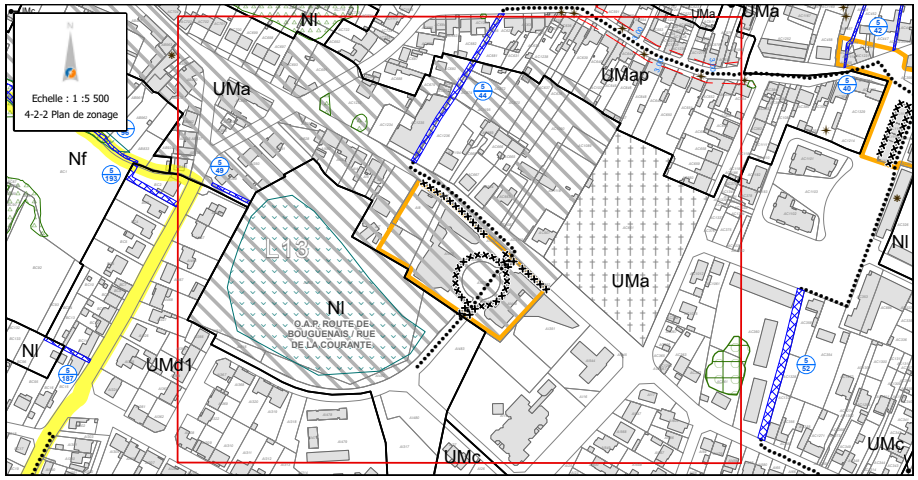
En synthèse, il est proposé sur ce secteur :

- **de créer l'OAP sectorielle « Allende Crémet» et de traduire dans le schéma et le texte de l'OAP sectorielle, les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **Sur les rues Jean Crémet et Salvador Allende, de faire évoluer la hauteur maximale des constructions à R+2+couronnement ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale;**
- **de mettre à jour le plan des hauteurs.**

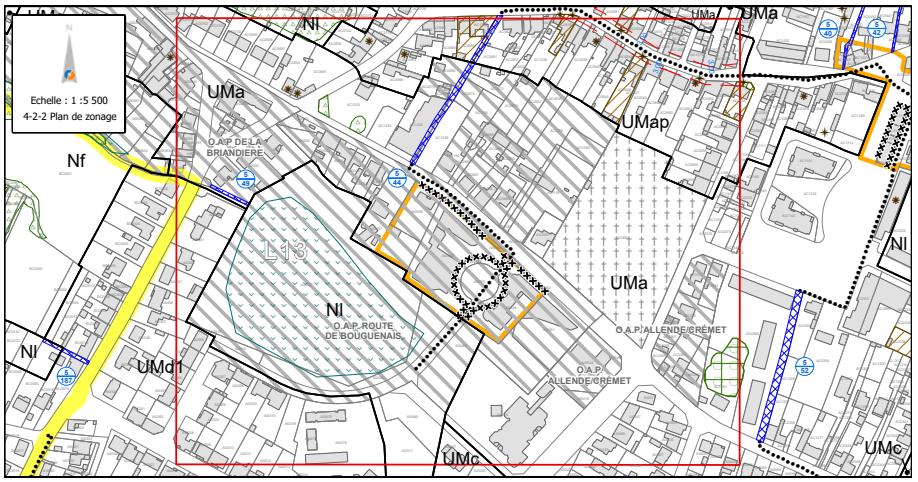
Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L13 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

LA MONTAGNE

AVANT

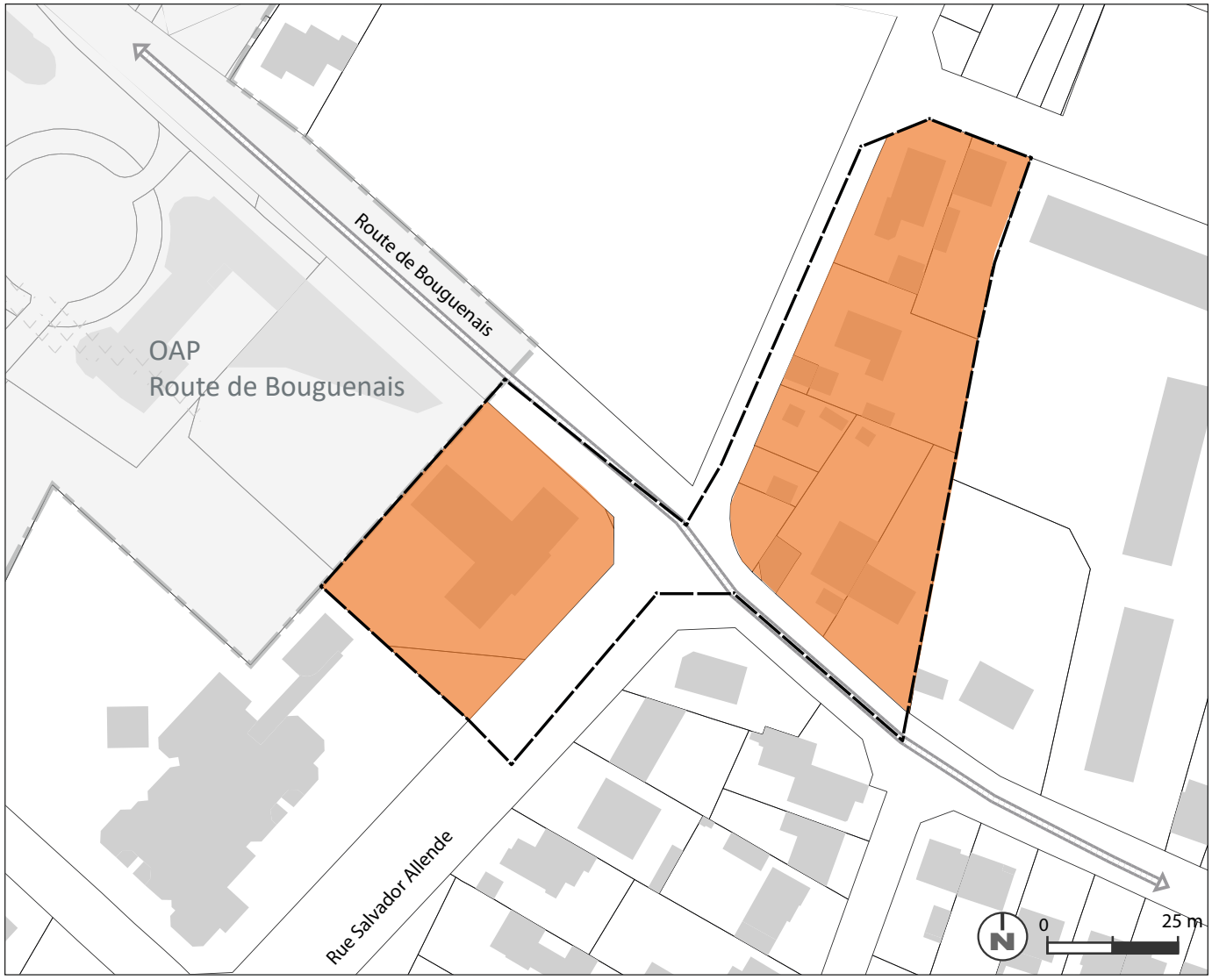


APRÈS



LA MONTAGNE - Allende/Crémet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

Axe de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La structuration de l'espace

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - “CHÂTEAU D'AUX “



Création de l'OAP Château d'Aux, modification du plan de zonage, évolution du plan des hauteurs-épannelage

La ville de La Montagne a intégré l’Appel à Manifestation d’Intérêt « Cœur de Bourg-Cœur de Ville» pour répondre aux enjeux de renouvellement/requalification de son centre et à la revalorisation des polarités commerciales du Grand Pré, de La Briandière et de la Place Similien Guérin. Le renforcement de ces polarités commerciales est essentiel pour conserver la vie sociale dans le cœur de bourg.

La commune a travaillé avec un panel de citoyens pour partager les attentes de la population pour « mieux vivre et habiter à La Montagne demain » et de prioriser les ambitions pour l’aménagement du territoire. Ces réflexions ont permis de réfléchir aux enjeux et au périmètre du Plan Guide dont certains éléments sont traduits dans le PLUm.

Cette étude a permis de déterminer sur les sites stratégiques de renouvellement urbain, les conditions de leur mise en œuvre avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics.

A cette occasion, les outils de PLUm ont été analysés et/ou requestionnés et notamment les périmètres et contenu des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Deux secteurs ont été examinés au regard des enjeux définis dans le cadre de l’étude et dans lesquels des OAP sectorielles avaient été définies au PLUm approuvé, l’entrée sud de La Montagne et le cœur de ville.

Les études menées sur l’entrée sud ont permis d’identifier un nouveau site stratégique sur lequel il est proposé la création d’une nouvelle OAP.

Les caractéristiques du site

Situé en entrée de ville sud, à l'est de l’allée du Château d’Aux, le site concerné par le périmètre d’OAP sectorielle couvre une surface 1,6 hectare. Il bénéficie de la proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte par le réseau de transports en commun, ce qui en fait un site stratégique pour le développement urbain futur.

Le site identifié est actuellement occupé par un équipement sportif et, est entouré de secteur pavillonnaire.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l’accueil de programmes d’habitat dans une logique d’urbanisation raisonnée tout en prenant en compte les éléments naturels à protéger. Les entités paysagères remarquables (boisement et zone agricole) seront intégrées dans la conception du projet urbain afin d’assurer une connexion entre ces entités via le secteur d’aménagement.

Justifications des évolutions proposées

Une nouvelle OAP est créée sur un site distinct situé également le long de l'allée du Château d’Aux afin d’accompagner la mutation de ce site d’une vocation équipements publics vers une vocation habitat pouvant accueillir un programme d’environ 70 logements neufs.

Les éléments naturels structurants sont pris en compte dans l’OAP sectorielle et dans le règlement graphique avec un EPP.

Les formes urbaines seront diversifiées pour garantir l’insertion architecturale et paysagère, à proximité du tissu pavillonnaire existant.

Les modifications apportées

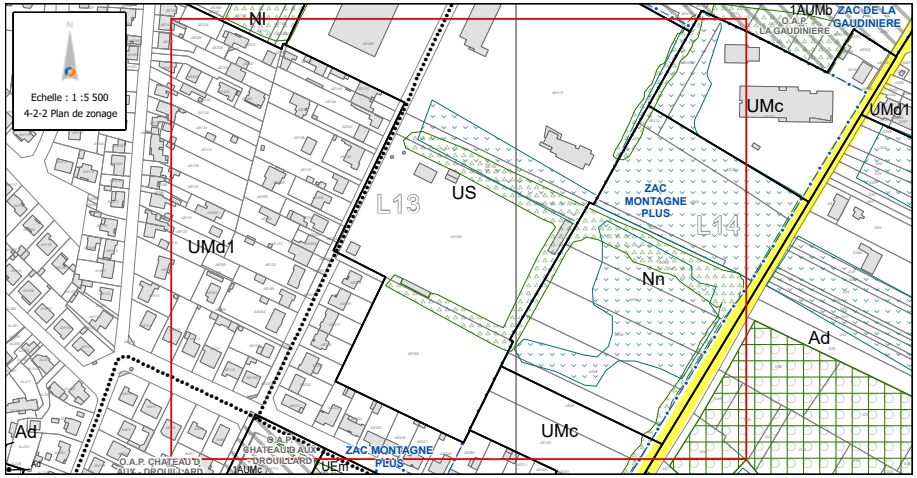
En synthèse, il est proposé de :

- **créer l'OAP sectorielle « Château d'Aux » et de traduire dans le schéma et le texte de l'OAP sectorielle, les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **faire évoluer le zonage de la parcelle AE195 de US vers UMc ;**
- **préciser la hauteur maximale des constructions à R+2+couronnement sur la parcelle AE195 ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale ;**
- **de mettre à jour le plan des hauteurs ;**

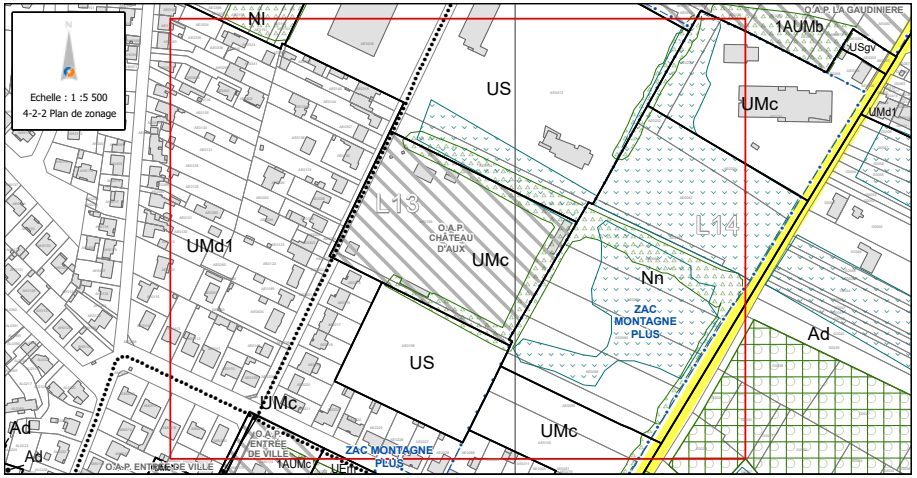
Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L13 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

LA MONTAGNE

AVANT



APRÈS



APRÈS



Périmètre de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE

Structuration de l'espace

Espaces publics à structurer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - “RUE DROUILLARD /CHÂTEAU D'AUX”



Ajustement de l'OAP 'Rue Drouillard /Château d'Aux' qui devient 'OAP Entrée de Ville', modification du plan de zonage, évolutions du plan des hauteurs

La ville de La Montagne a intégré l’Appel à Manifestation d’Intérêt « Cœur de Bourg - Cœur de Ville » pour répondre aux enjeux de renouvellement/requalification de son centre et à la revalorisation des polarités commerciales du Grand Pré, de La Briandière et de la Place Similien Guérin. Le renforcement de ces polarités commerciales est essentiel pour conserver la vie sociale dans le cœur de bourg.

La commune a travaillé avec un panel de citoyens pour partager les attentes de la population pour « mieux vivre et habiter à La Montagne demain » et de prioriser les ambitions pour l’aménagement du territoire. Ces réflexions ont permis de réfléchir aux enjeux et au périmètre du Plan Guide dont certains éléments sont traduits dans le PLUm.

Cette étude a permis de déterminer sur les sites stratégiques de renouvellement urbain, les conditions de leur mise en œuvre avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics. A cette occasion, les outils de PLUm ont été analysés et/ou requestionnés et notamment les périmètres et contenu des orientations d’aménagement et de programmation sectorielles.

Deux secteurs ont été examinés au regard des enjeux définis dans le cadre de l’étude et dans lesquels des OAP sectorielles avaient été définies au PLUm approuvé, l’entrée sud de La Montagne et le cœur de ville.

Les études menées sur l’entrée sud ont permis d’identifier un nouveau site stratégique sur lequel il est proposé la création d’une nouvelle OAP.

Les caractéristiques du site

Situé en entrée de ville sud, de part et d’autre de l’allée du Château d’Aux, le site concerné par le périmètre de l’OAP sectorielle couvre une surface de 4.2 hectares. Il bénéficie de la proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte par le réseau de transports en commun, ce qui en fait un site stratégique de renouvellement urbain.

Les objectifs d’aménagement :

Sur ce secteur situé en entrée de Ville, il s’agit d’accompagner son renouvellement urbain en axant sur la mixité fonctionnelle. A proximité immédiate des commerces et services, il est proposé une requalification de l’entrée de ville par une urbanisation raisonnée afin de permettre l’accueil de logements et d’activités économiques en lien avec Montagne Plus.

Justifications des évolutions proposées

L’OAP sectorielle «Rue Drouillard /Château d’Aux » est revue dans son périmètre et ses principes d’aménagement pour être cohérent avec le plan guide réalisé dans le cadre de l’étude.

Dans l’objectif de conforter le pôle économique et commercial en entrée de ville, le périmètre de l’OAP sectorielle est élargi au sud, dans la continuité de la ZAC Montagne Plus.

Les éléments naturels structurants sont pris en compte dans l’OAP sectorielle et les outils de protections associés sont traduits dans le règlement graphique avec un Espace paysager protéger Zone Humide (EPP - ZH), des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces Paysagers à Protéger (EPP). Pour renforcer la préservation du cadre paysager, il est proposé un déclassement d’une partie de la zone à urbaniser en zone naturelle.

Les enjeux de requalification et de végétalisation des espaces publics pour améliorer les mobilités et le maillage des cheminements piétons à l'échelle du quartier sont confirmés le long de l'allée avec la création d'un maillage viaire entre la rue du Douillard et l'allée du Château d'Aux. Le dimensionnement des emprises publiques sera à étudier pour permettre d'améliorer les mobilités tout mode.

Les formes urbaines seront diversifiées pour garantir l'insertion architecturale et paysagère, à proximité du tissu urbain existant avec des enjeux d'intensification sur les secteurs à faible enjeu de cohabitation. La norme des hauteurs est mise en cohérence pour travailler dans l'épaisseur des secteurs dédiés à l'habitat.

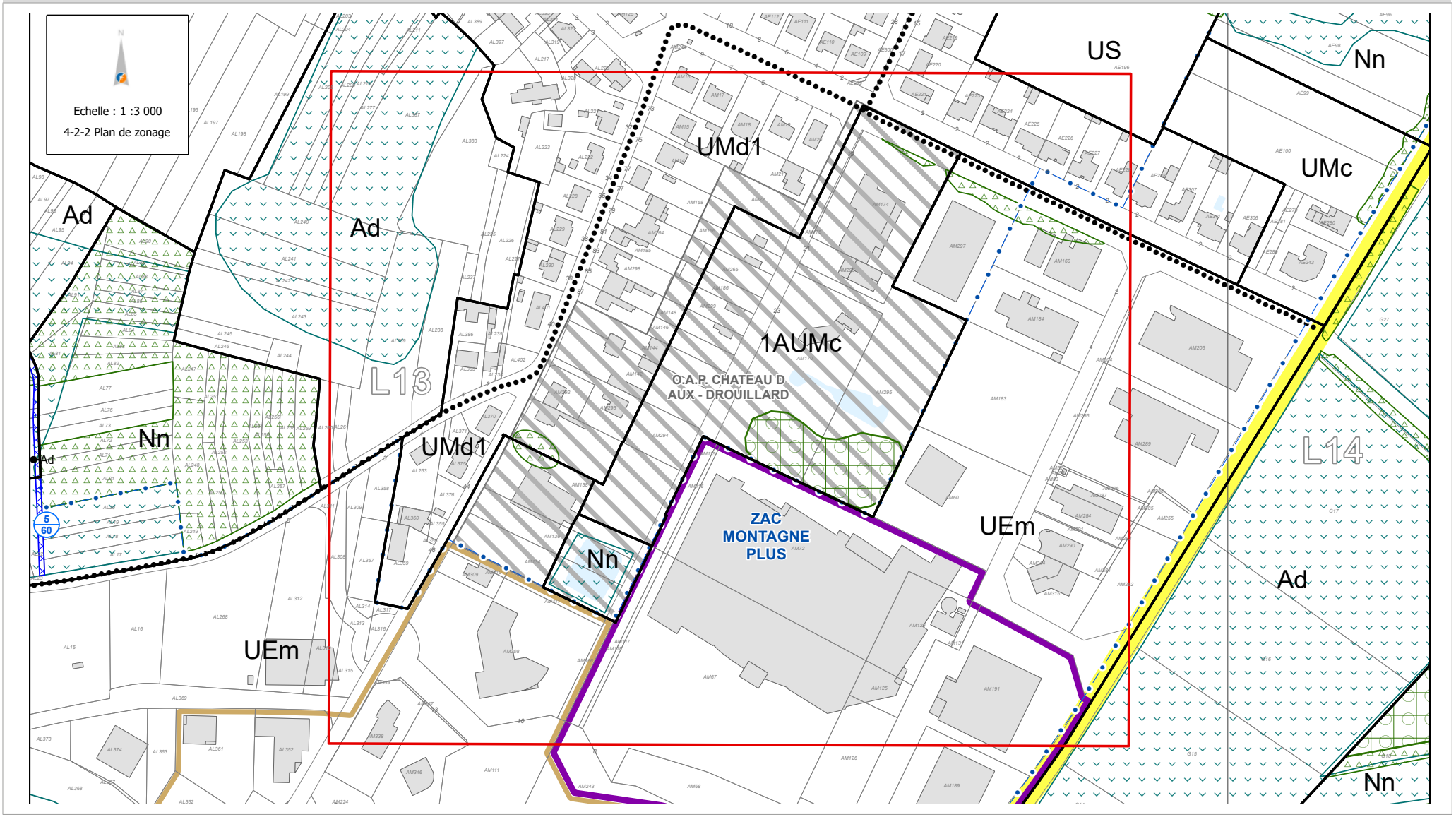
Les modifications apportées

En synthèse, il est proposé :

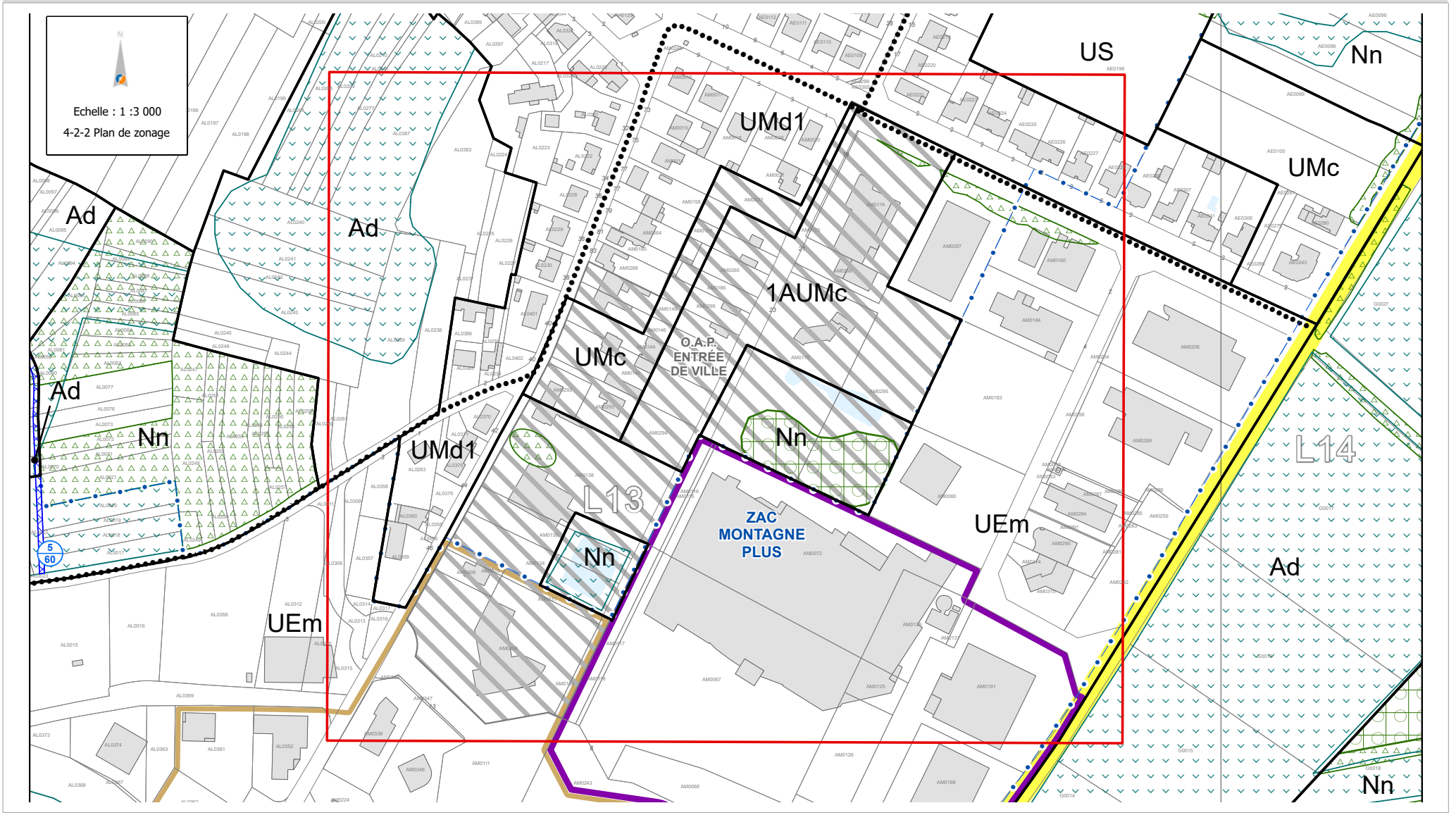
- **d'élargir le périmètre de l'OAP sectorielle (Drouillard/ Château d'Aux) aux parcelles AM146, AM148, AM310, AM311, AM166, AM309, AM308**
- **de renommer l'OAP « Entrée de Ville »**
- **de préciser et adapter le schéma et le texte de cette OAP sectorielle pour traduire les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **de faire évoluer le zonage de la parcelle AM138 de 1AUMc vers UEm pour affirmer la vocation économique actuelle et/ou future ;**
- **de faire évoluer le zonage des parcelles AM295p et AM170p de 1AUMc vers un zonage Nn, compte tenu des enjeux environnementaux (présence de zone humide et boisement) ;**
- **de faire évoluer les parcelles AM0144p, AM185p, AM186, AM022, AM265, AM0156p, AM158p, AM292, AM146p, AM148p, AM299, AM142p, AM264p, AM293 de UMd1 vers un zonage UMc ;**
- **de faire évoluer la hauteur maximale des constructions à R+2+couronnement ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale ;**
- **de mettre à jour le plan des hauteurs.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L13 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
US
Nn
UMc
UMd1
Ad
Ad
1AUMc
O.A.P. CHATEAU D
AUX - DROUILLARD
L13
UMd1
Nn
Ad
5
60
L14
ZAC
MONTAGNE
PLUS
Nn
UEm
UEm
Ad
Nn

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
US
Nn
UMd1
UMc
Ad
Ad
1AUMc
O.A.P.
ENTRÉE
DE VILLE
UMc
Ad
Nn
UMd1
Nn
L14
L13
ZAC
MONTAGNE
PLUS
UEm
Nn
UEm
Ad
Nn

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

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

Secteur à dominante d'activités artisanales

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Séquencement des façades

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

Zones humides

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

Secteur à dominante d'activités artisanales

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE

Structuration de l'espace

Espaces publics à structurer

Principe de liaison douce

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Garantir la qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver

Boisement à protéger

Zones humides

4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - ROUTE DE BOUGUENAIS/ RUE DE LA COURANTE



Ajustement de l'OAP 'Route de Bouguenais/Rue de la Courante' renommée “Route de Bouguenais” et “La Briandière”

La ville de La Montagne a intégré l’Appel à Manifestation d’Intérêt « Cœur de Bourg - Cœur de Ville » pour répondre aux enjeux de renouvellement/requalification de son centre et à la revalorisation des polarités commerciales du Grand Pré, de La Briandière et de la Place Similien Guérin. Le renforcement de ces polarités commerciales est essentiel pour conserver la vie sociale dans le cœur de bourg.

La commune a travaillé avec un panel de citoyens pour partager les attentes de la population pour « mieux vivre et habiter à La Montagne demain » et de prioriser les ambitions pour l’aménagement du territoire. Ces réflexions ont permis de réfléchir aux enjeux et au périmètre du Plan Guide dont certains éléments sont traduits dans le PLUm.

Cette étude a permis de déterminer sur les sites stratégiques de renouvellement urbain, les conditions de leur mise en œuvre avec un accompagnement en aménagement et en végétalisation des espaces publics.

A cette occasion, les outils de PLUm ont été analysés et/ou requestionnés et notamment les périmètres et contenu des orientations d’aménagement et de programmation sectorielles.

Deux secteurs ont été examinés au regard des enjeux définis dans le cadre de l’étude et dans lesquels des OAP sectorielles avaient été définies au PLUm approuvé, l’entrée sud de La Montagne et le cœur de ville.

Les études menées sur le cœur de ville ont permis de revoir l’OAP sectorielle «Route de Bouguenais/ rue de la Courante » qui a fait l’objet d’une refonte en terme de périmètre pour préciser les ambitions urbaines sur les sites stratégiques de renouvellement urbain. Il est proposé de traduire deux OAP sectorielles dans lesquels les principes d’aménagement ont été précisés.

Les caractéristiques du site

Le secteur « Route de Bouguenais » se situe au cœur du bourg au sein du tissu existant constitué de maisons de ville, petits collectifs, équipements, commerces et services. Il est occupé par une diversité de fonctions, de formes urbaines et, est bordé au sud par le parc du Grand Pré.

Le secteur de la Briandière se situe à l’ouest du cœur de bourg au sein du tissu existant constitué de maisons de ville et de la caserne des pompiers. Il est occupé par des constructions en front de rue et un espace paysager à l’arrière et, est bordé au sud par des boisements.

Les objectifs d’aménagement :

Ces secteurs ont pour vocation l’accueil de programmes d’habitat diversifié qui doivent s’inscrire dans une logique de compléments de l’urbanisation. A proximité des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec la centralité tout en prenant en compte les éléments patrimoniaux à protéger (bâtis et/ou naturels).

Justifications des évolutions proposées

Les conclusions de l’étude AMI « Cœur de bourg - Cœur de ville » ont permis de requestionner le renouvellement urbain potentiel dans le centre de La Montagne avec, pour ambition, de réaliser un projet urbain basé sur la présence et la mise en valeur des espaces verts naturels, du paysage et des espaces publics. Il s’agit de permettre de nouvelles opérations d’habitat et d’améliorer le maillage des modes actifs qui viendront renforcer la centralité de La Montagne.

Le périmètre de l'OAP sectorielle «Route de Bouguenais/ rue de la Courante » est revu avec la création de 2 OAP sectorielles distinctes :
- l'OAP de la Briandière ;
- l'OAP Route de Bouguenais.

Les principes d'aménagement sont complétés pour intégrer les enjeux de préservation, mise en valeur et de transition avec les grands espaces naturels tels le Parc du Grand Pré ou le Bois des Fous.

Les enjeux d'accessibilité et de maillage pour les modes actifs sont précisés avec notamment un point de vigilance sur la prise en compte de la topographie et/ou de la largeur des voies dans le centre-ville de La Montagne.

La programmation des OAP a été définie et mise à jour en fonction des nouveaux périmètres, de la mixité fonctionnelle et du travail réalisé concernant les formes urbaines possibles et les hauteurs associées.

La définition des OAP sectorielles s'accompagne ponctuellement d'évolution des hauteurs sur les sites où des formes urbaines à dominante collective pourraient se réaliser.

La densité et les gabarits des constructions sont précisés dans le schéma et/ou le texte des OAP sectorielles pour localiser la typologie d'habitat souhaitée (collectif, intermédiaire, individuel) selon les sous-secteurs.

Les modifications apportées

En synthèse, il est proposé :

- **de réduire le périmètre de l'OAP sectorielle « Route de Bouguenais/rue de la Courante » et de l'intituler "Route de Bouguenais »**
- **de préciser et adapter le schéma et le texte de l'OAP sectorielle pour traduire les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **de faire évoluer la hauteur maximale des constructions à R+2+couronnement.**

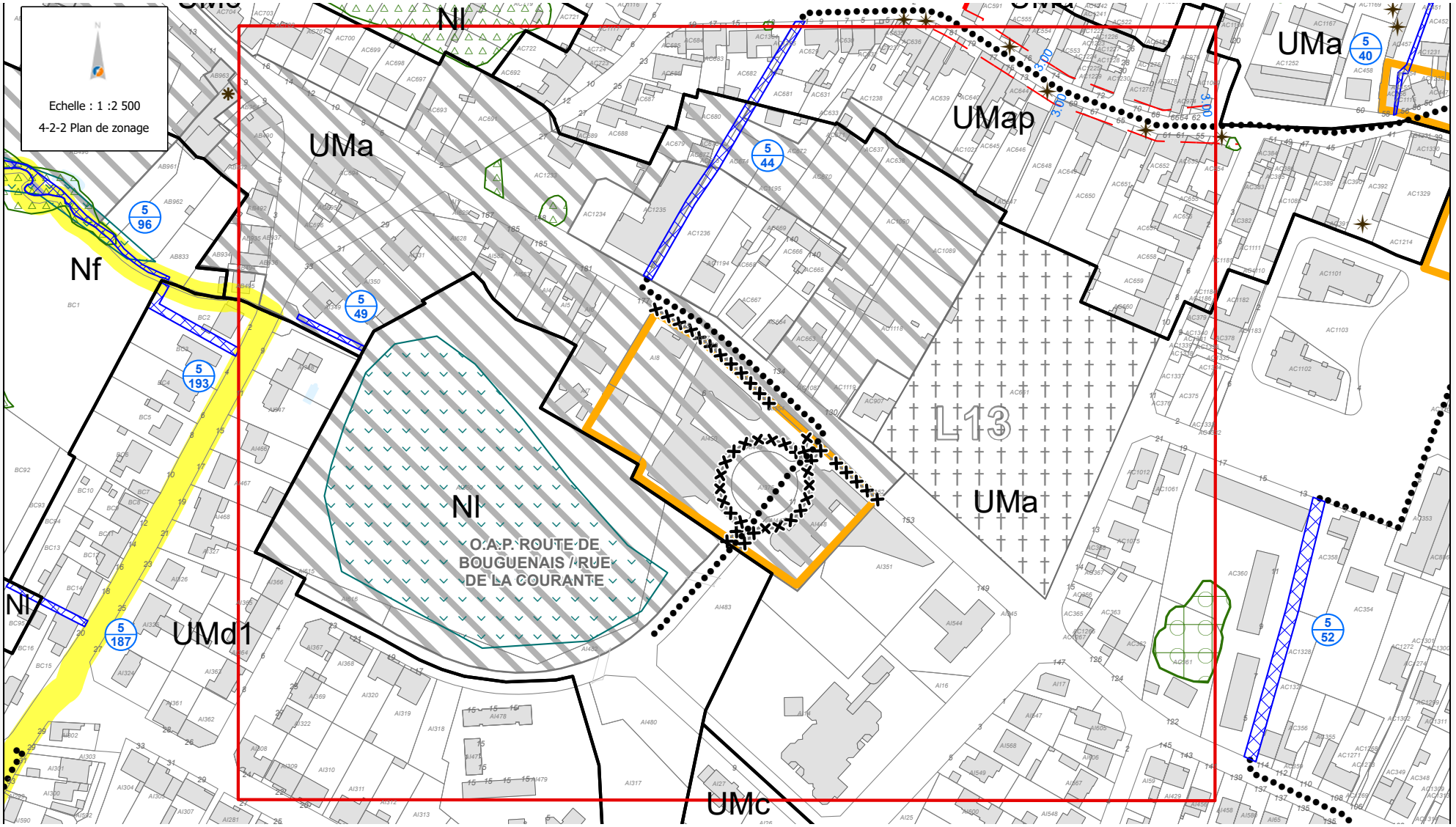
- **de créer l'OAP sectorielle « La Briandière » ;**
- **de préciser et adapter le schéma et le texte de l'OAP sectorielle pour traduire les principes d'aménagement qui ressortent de l'étude ;**
- **de faire évoluer la hauteur maximale des constructions à R+2+couronnement sur les parcelles qui donnent en fond de jardin sur les espaces naturels du parc du Grand Pré;**
- **de supprimer l'emplacement réservé n°5-96 pour liaison douce compte tenu des enjeux environnementaux du site.**

- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

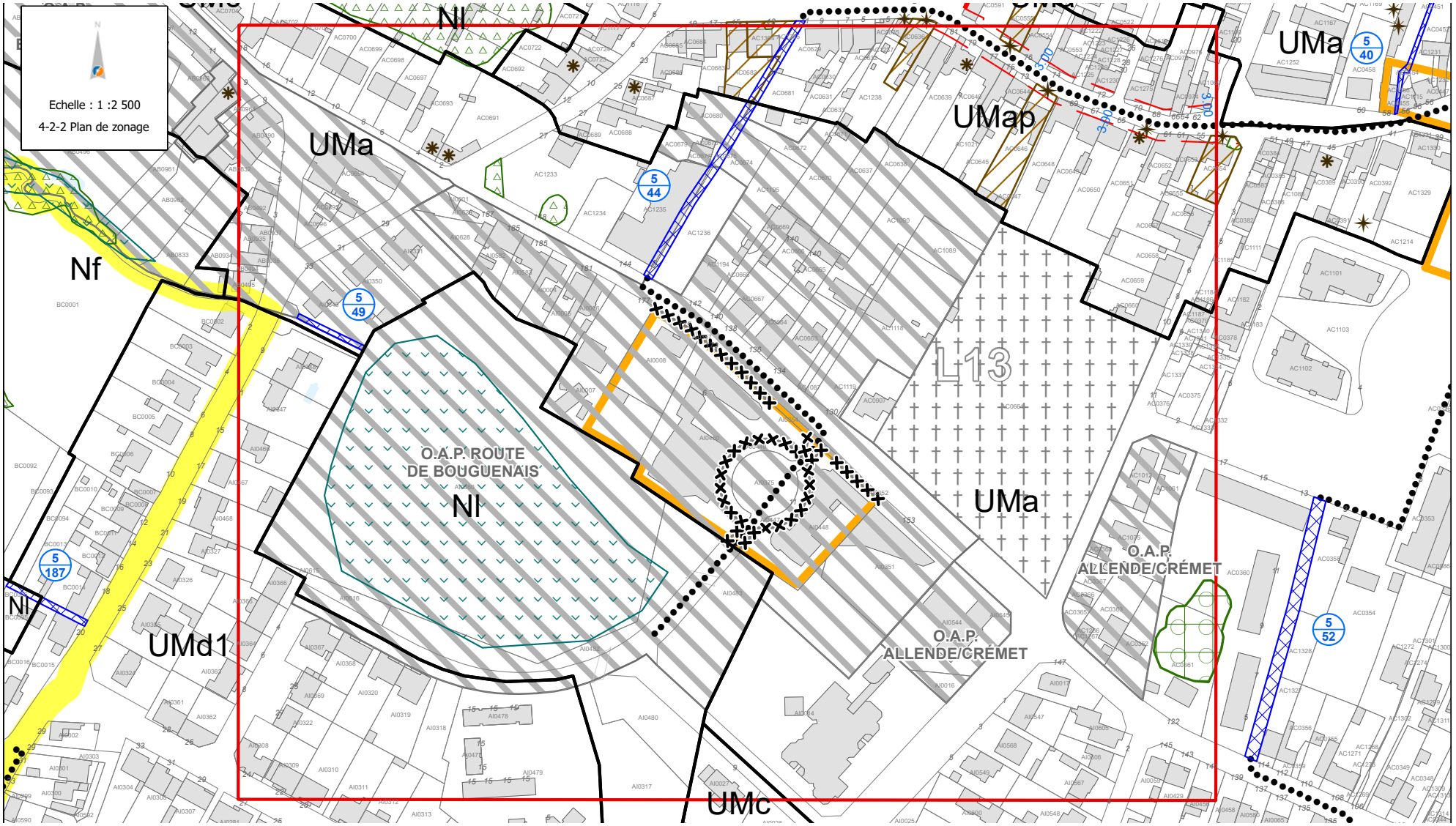
- **de mettre à jour le plan des hauteurs**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L13 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

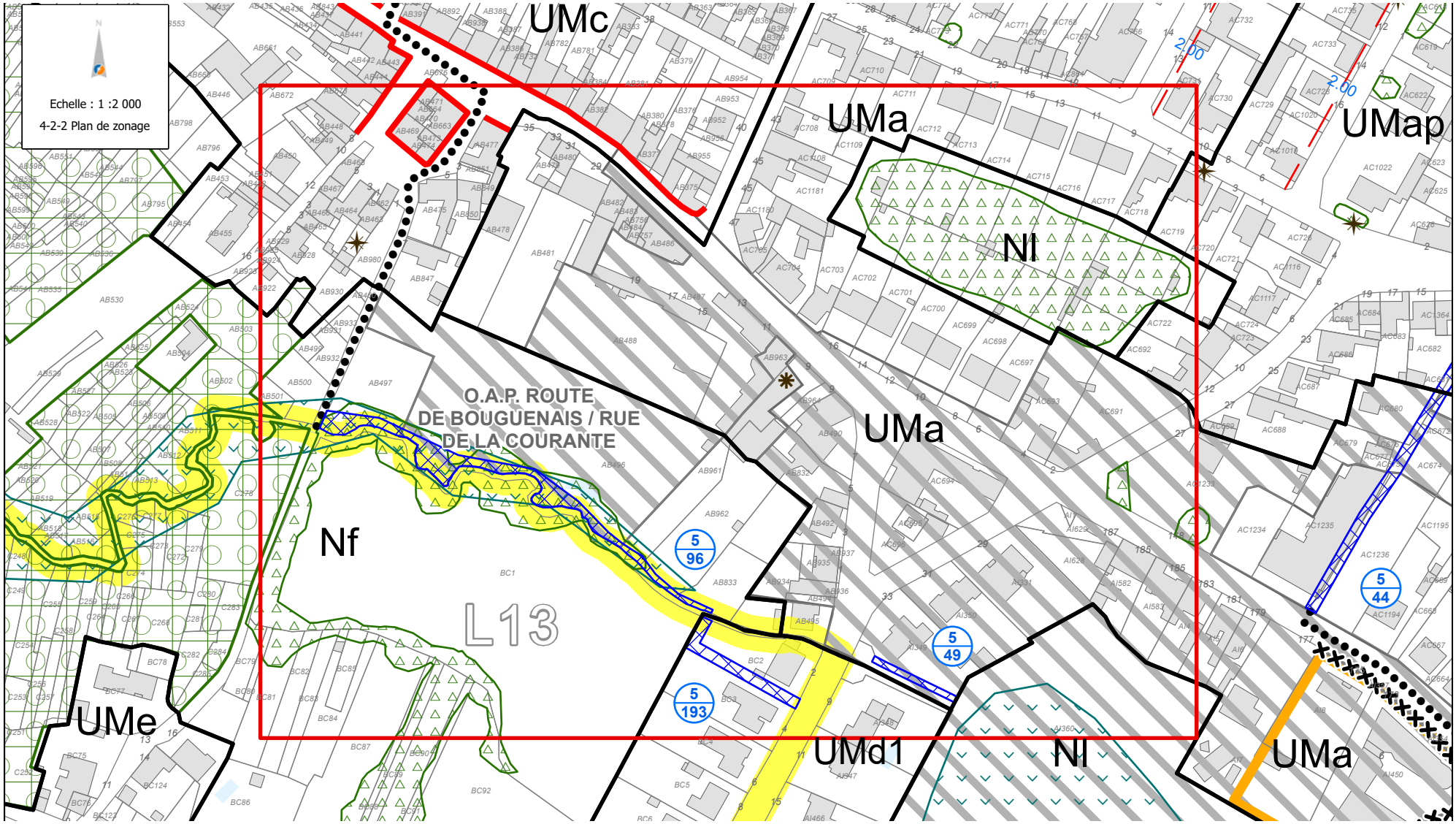
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMa
UMap
UMa
Nf
Nl
O.A.P. ROUTE DE BOUGUENAIS / RUE DE LA COURANTE
L13
UMa
Nl
UMd1
UMc
5 96
5 49
5 44
5 40
5 193
5 187
5 52
35D
UL5

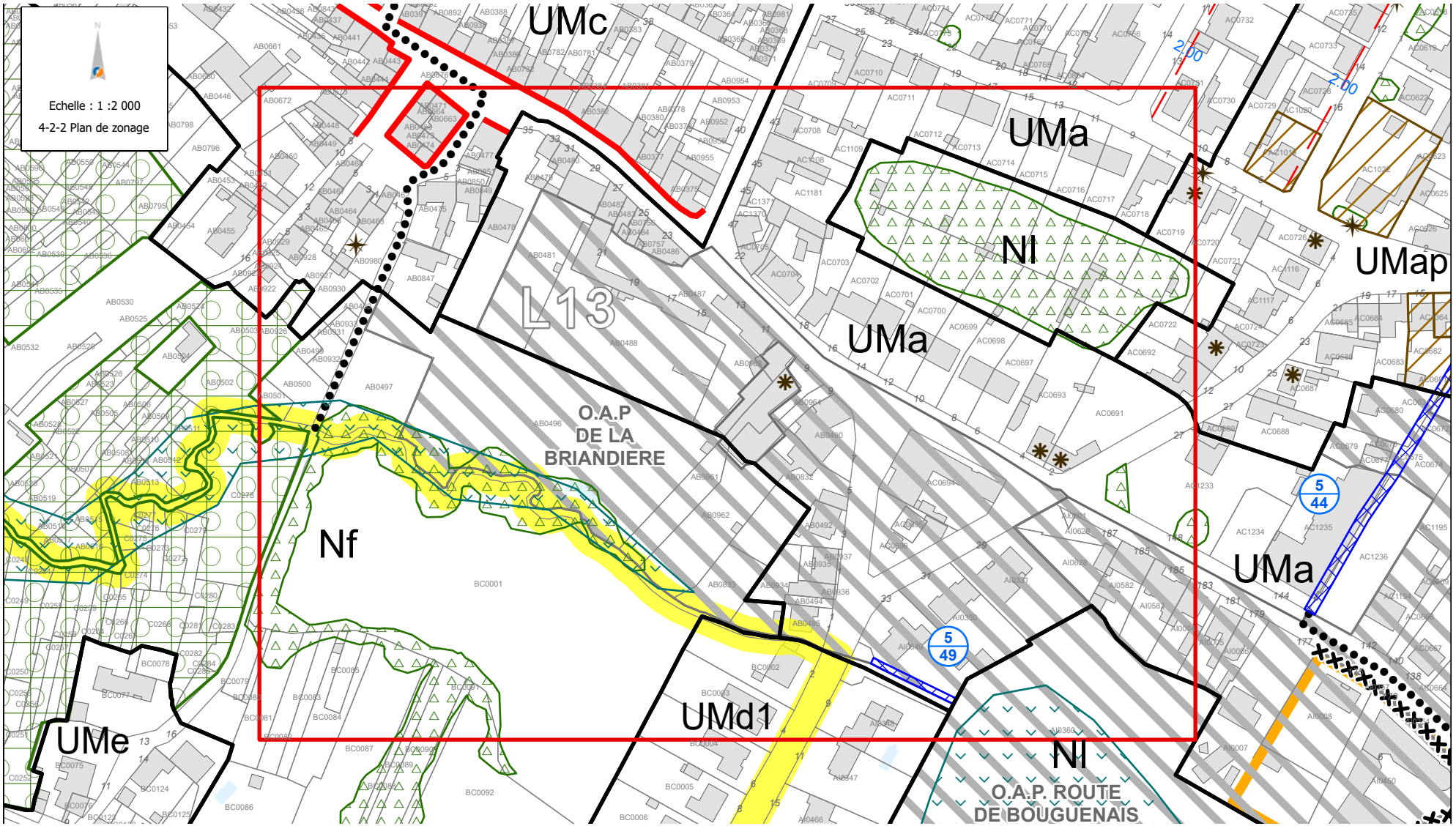
APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMa
UMap
Nf
5 44
5 49
5 40
5 187
5 52
O.A.P. ROUTE DE BOUGUENAIS
Nl
L13
UMa
O.A.P. ALLENDE/CREMET
O.A.P. ALLENDE/CREMET
Nl
UMd1
UMc

AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMa
UMap
Nl
O.A.P. ROUTE
DE BOUGUENAIS / RUE
DE LA COURANTE
UMa
Nf
L13
UMe
UMd1
Nl
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMa
Nl
UMap
L13
UMa
O.A.P
DE LA
BRIANDIERE
Nf
UMa
UMe
UMd1
Nl
O.A.P. ROUTE
DE BOUGUENAIS

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Zones humides péripériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

Activité de loisirs

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

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

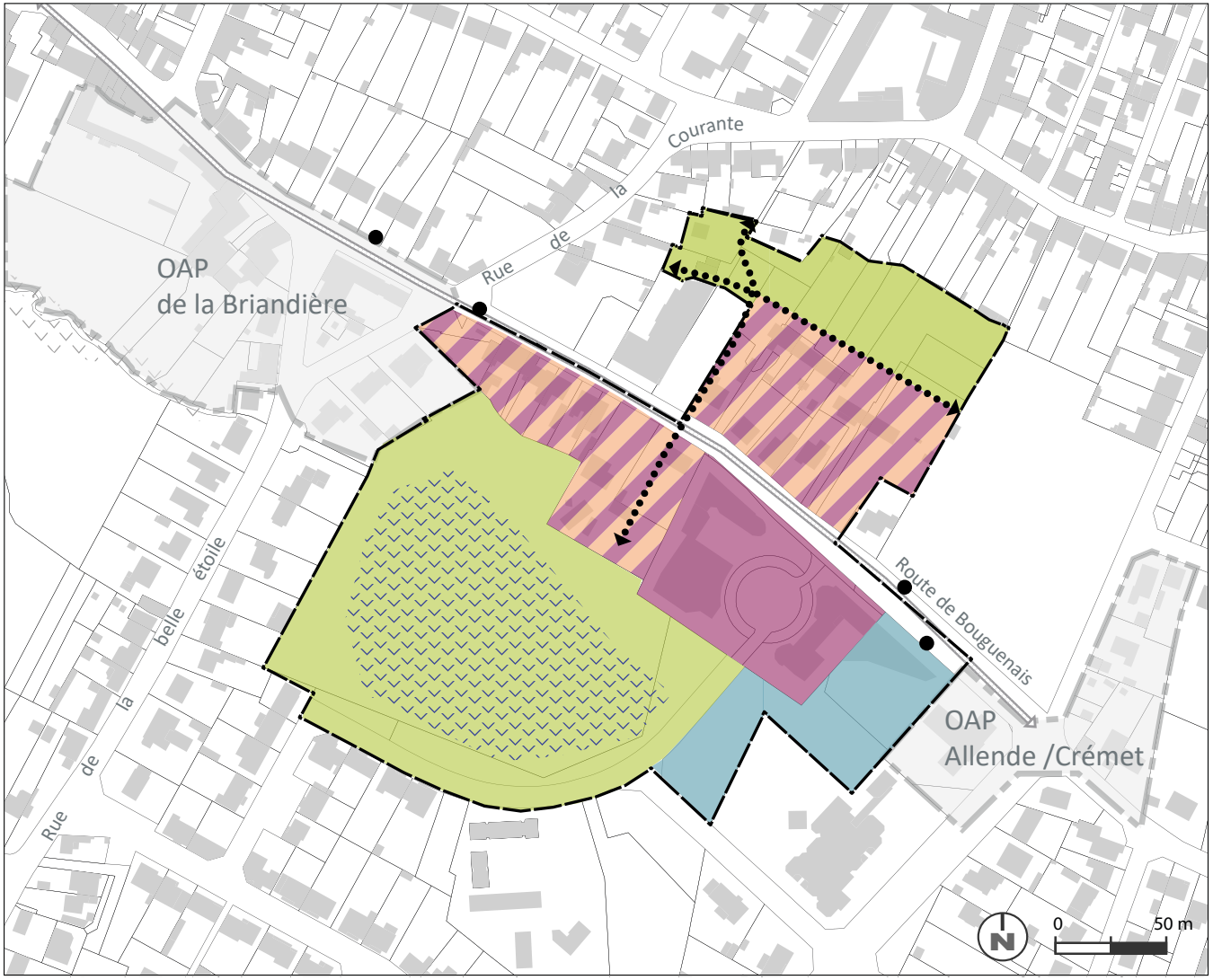
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Arbre isolé à préserver

Principe de continuité paysagère

Zones humides

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

Axe de transport en commun

Zone humide hors de l'OAP

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité de programme

Secteur à dominante commerces et services

Secteur à vocation d'équipement

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

Mise en valeur de l'espace

Principe de liaison douce à créer

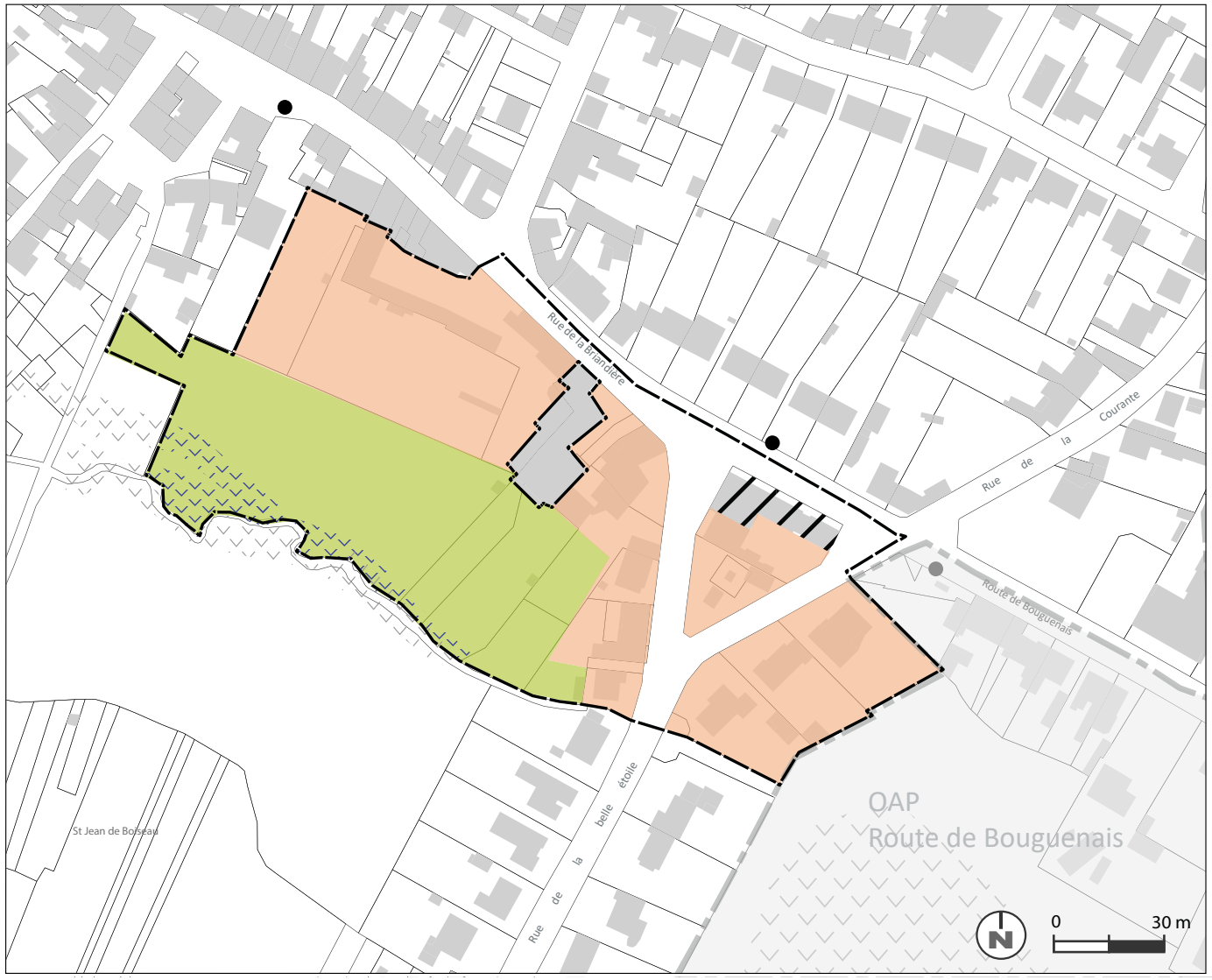
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

APRÈS


Rue de la Brandière
Rue de la Courante
Route de Bouguenais
St Jean de Boiseau
Rue de la belle étoile
OAP
Route de Bouguenais
0
30 m
Périmètre de l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
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
Les formes urbaines et leur rapport aux espaces publics
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver
Zones humides

5. CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR USGV



Création d'un outil pour l'ancrage territorial des Gens du voyage

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental des gens du voyage, des projets d'aménagement de terrains familiaux sont définis pour répondre aux besoins d'ancrage des familles ayant un mode d'habitat spécifique.

Un travail partenarial a été mené par la Ville avec la Direction de l'Habitat de Nantes Métropole pour rechercher un site permettant de réaliser un nouvel équipement public, à savoir, des terrains familiaux.

Les caractéristiques du site

Une parcelle non bâtie, propriété de la Commune, d'une surface de 517 m², a été identifiée pour un projet d'aménagement de terrain familial. Située rue de la Haie d'Ancheteau, elle est desservie par les réseaux, se situe à proximité d'équipements publics, de commerces et services de la ZAC Montagne Plus.

En fond de parcelle, les haies paysagères sont classées et protégées par un Espace Paysager à Protéger.

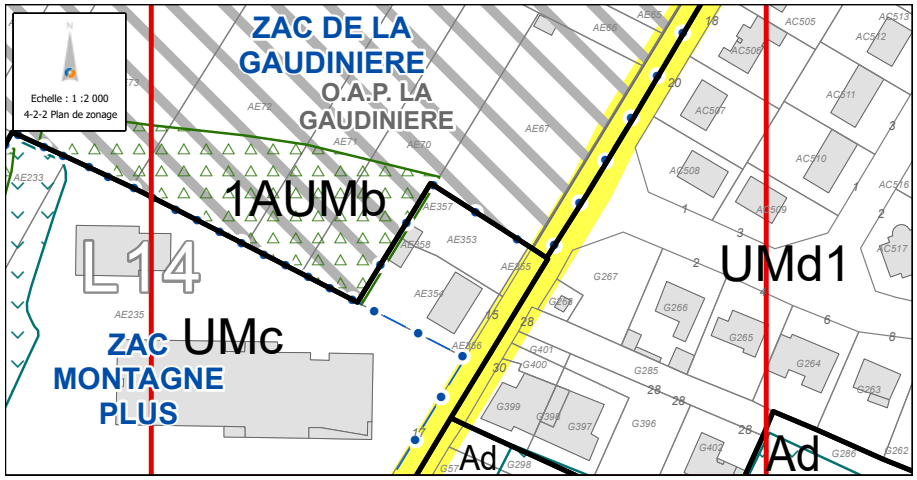
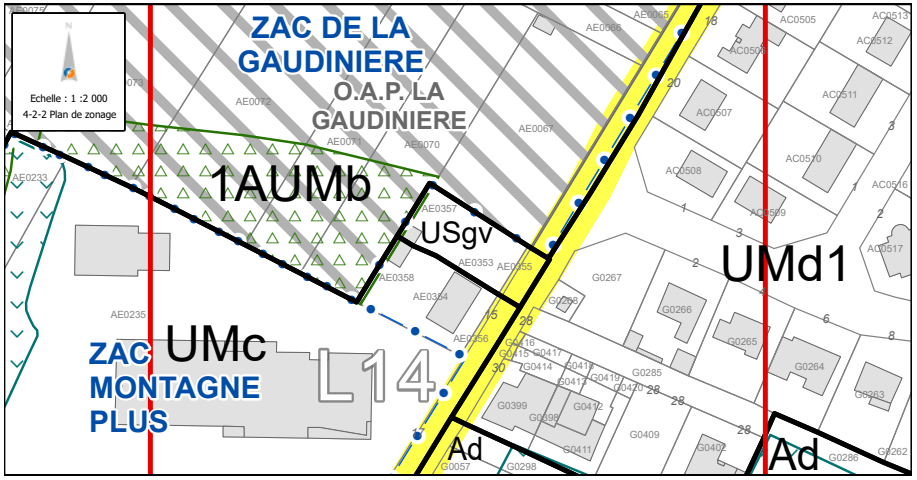
Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **créer un sous-secteur USgv d'environ 650 m² sur les parcelles AE353, AE355 et AE357.**

Dans le périmètre, sera permise une constructibilité limitée à 50 m² maximum d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher, ainsi que le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois constituant l'habitat permanent de leurs usagers.

Cette évolution est visible sur la planche L14 du plan de zonage.

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DE LA GAUDINIERE
O.A.P. LA GAUDINIERE
1AUMb
L14
ZAC MONTAGNE PLUS
UMc
UMd1
Ad
Ad

Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DE LA GAUDINIERE
O.A.P. LA GAUDINIERE
1AUMb
USgv
ZAC MONTAGNE PLUS
UMc
L14
UMd1
Ad
Ad

6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS PATRIMONIALES

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Un travail particulier a été mené en 2021 sur le patrimoine et sa mise en valeur dans les quartiers historiques de la commune dans le cadre d'un stage de fin d'études du Master 2 Villes et Territoires par une étudiante en architecture. Cette étude a conduit à identifier les éléments bâtis pouvant être qualifiés de patrimoniaux en raison de leur histoire, de leurs caractéristiques architecturales et/ou de leur implantation dans le tissu urbain dense du nord de la commune.

Dans le cadre de ce travail, le petit patrimoine (calvaires, puits, clôture, etc) et les constructions (58 maisons de bourg, 38 maisons bourgeoises, 31 maisons de Ville, 36 maisons de bourg etc) ont été inventoriées. A partir du recensement réalisé dans le cadre de l'étude, au sein des quatre quartiers historiques de La Montagne, une analyse a été réalisée pour renforcer leur préservation et leur mise en valeur à travers les outils du PLUm. Ainsi, les secteurs patrimoniaux et les outils de protection du patrimoine ont été expertisés au regard du PLUM en vigueur.

Sur la Commune de La Montagne, il est proposé des outils de protection supplémentaires.

Périmètres patrimoniaux

Planche	Quartier	Adresse	Dénomination	Référence cadastrale
K13 - L13	Centre-ville	2 rue Saint Jean/rue Guillet	Maison et jardin	AB341
K13	Centre-ville	7 rue d'Indret	Maison et jardin	AC823
K13	Centre-ville	18 rue d'Indret	Maison, mur en pierre, jardin	AB222
L13	Centre-ville	13 rue de la Courante	Maison, jardinet	AC1364
L13	Centre-ville	15 rue de la Courante	Maison, jardinet	AC682
L13	Centre-ville	71 rue de la Paix	Maison et jardin	AC646
L13	Centre-ville	78 rue de la Paix	Maison, grille, jardin	AC555
L13	Centre-ville	4 rue Picard	Maison, jardin, grille, mur côté rue Jules Ferry	AC1022
L13	Centre-ville	6 rue Picard	Maison, jardin, clôture	AC1019
L13	Centre-ville	34 rue du Fresne	Maison, jardin, grille	AC146
K13	Centre-ville	1 place François Mitterrand	Maison et jardin	AC875
K13	Centre-ville	28 rue Jean Jaurès	Maison, grille, jardin	AB800
L13	Centre-ville	53 rue de la Paix/Rue Jean Crémet	Maison de maître et jardin	AC654
K13	Centre-ville	22 rue Saint Jean	Maison de maître et jardin	AB314, AB315
K13	Centre-ville	4 rue Camille Pelletan	Maison de maître et jardin	AC762
L13	Centre-ville	9 rue du Fresne	Maison de maître, grilles et jardin	AD477
L13	Centre-ville	32 rue Pasteur	Maison bourgeoise et jardin	AC336
L13	Centre-ville	24, 24 B, 26 rue de la Paix	Maison de maître, longère et jardin	AC1158,1159,1160
K13	Centre-ville	15, 17 rue Jean Jaurès	Maison et jardin	AB212, AB213
L13	Centre-ville	1 rue de la Courante	Maison et jardin	AC636

Patrimoines bâtis

Planche	Quartier	Adresse	Dénomination	Référence cadastrale
K13	Centre-Ville	26bis rue Saint Jean	Maison	AB308
K13	Centre-Ville	2 bis rue de la Garenne	Maison	AB748
K13	Centre-Ville	8 rue Pierre Salaud	Maison	AB300
K13	Centre-Ville	26 rue d'Indret	Maison	AB244-245
L13	Centre-Ville	4 rue de la Courante	Maison	AC726
L13	Centre-Ville	10 rue de la Courante	Maison	AC722
L13	Centre-Ville	25 rue de la Courante	Maison	AC687
L13	Centre-Ville	31 rue de la Paix	Maison	AC401
L13	Centre-Ville	45 rue de la Paix	Maison	AC389
L13	Centre-Ville	63 rue de la Paix	Maison	AC651
L13	Centre-Ville	79 rue de la Paix	Maison	AC639
K13	Centre-Ville	63 rue Violin	Maison	AC494
K13	Centre-Ville	72 rue Violin	Maison	AC1354
L13	Centre-Ville	18 rue du Calvaire	Maison	AC620
L13	Centre-Ville	5 rue Picard	Maison	AC719
L13	Centre-Ville	21 rue du Fresne	Maison de maître	AD643
K13	Centre-Ville	1 rue Simone Veil	Maison	AC874
L13	Centre-Ville	81 route de Bouguenais	Maison	AE1
L13	Centre-Ville	123 route de Bouguenais	Maison	AH56
K13	Centre-Ville	11 rue de la République	Maison	AC604
K13	Centre-Ville	30 rue de la République	Maison	AC828
K13	Centre-Ville	31 rue de la République	Maison	AC756
K13	Centre-Ville	38 rue de la République	Maison	AC820
L13	Centre-Ville	4 rue de la Briandière	Maison	AC693
L13	Centre-Ville	2 rue de la Briandière	Maison	AC691

Séquences urbaines de type 2

N° de planche	Quartier	Adresse/Lieu dit
K13	Centre-Ville	5,7,9 rue de la Roseraie
K13	Centre-Ville	14, 16, 18 Rue de la République