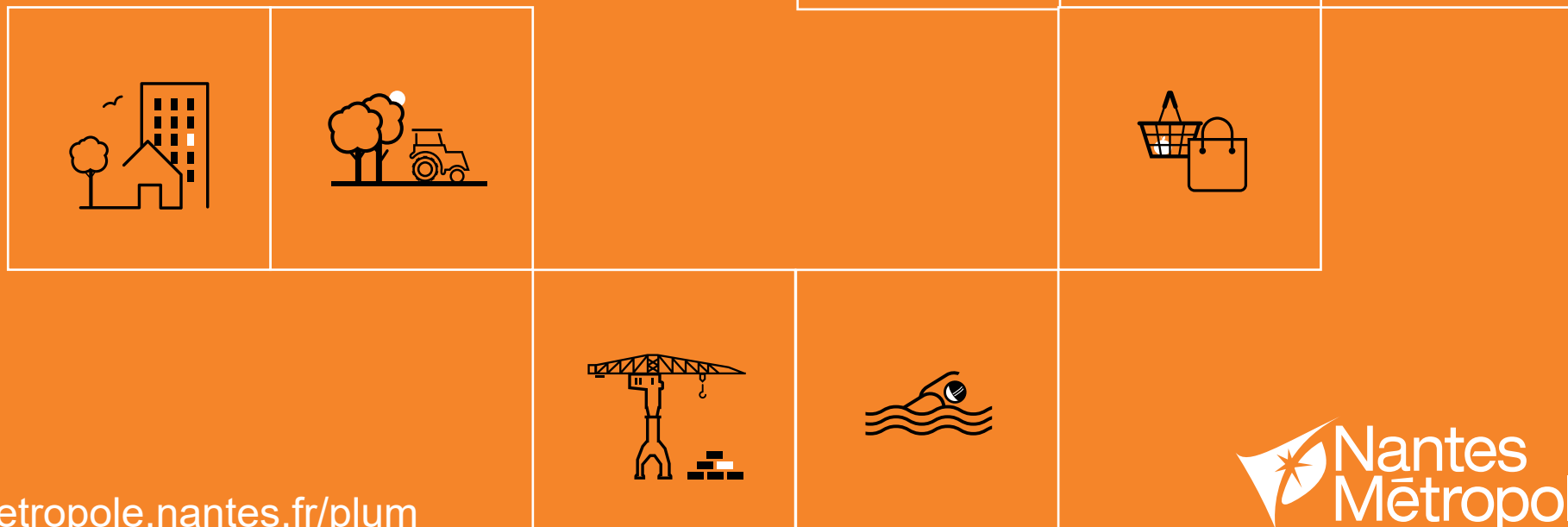


1 bis NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLUM



> SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
CHAPITRE 1 - CADRE REGLÉMENTAIRE	4
1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL	5
1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	5
1.3. SCHÉMA EXPLICATIF DU DÉROULE DE LA PROCÉDURE	6
CHAPITRE 2 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS	7
2.1 PRÉAMBULE	8
2.2 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES DE PORTÉE TERRITORIALE....	9
ANNEXES : LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	18

>>>> 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 procédure de modification n°1, approuvée le 16 décembre 2022,
- une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 9 avril 2021,
- une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 30 juin 2022,
- une procédure de modification simplifiée n°3, approuvée le 15 décembre 2023

- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 7 décembre 2020,
- 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 juillet 2022,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 7 octobre 2022,
- une mise à jour, effectuée par arrêté de la Présidente en date du 11 septembre 2023,

- 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 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 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 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 mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 16 décembre 2022 : réhabilitation et extension de la piscine des Dervallières à Nantes,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 9 et 10 février 2023 : création d'un groupe scolaire secteur des Pierres Blanches sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 15 décembre 2023 : réhabilitation et extension du groupe scolaire Jean Jaurès à Nantes,
- une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 28 juin 2024 : construction d'un centre technique Nantes Nord,

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

Chapitre 1

CADRE RÉGLEMENTAIRE

CHAPITRE 1 - CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 LE PLUM, CADRE GÉNÉRAL

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

Le PLUm comprend :

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

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

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

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

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

En l'espèce, les modifications envisagées, qui consistent à faire évoluer le règlement, répondent aux critères fixés par l'article L153-41 permettant l'engagement d'une

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

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



1.3 SCHÉMA EXPLICATIF DU DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Lancement de la procédure
mai 2024

Production du dossier de modification simplifié
mai / juillet 2024

Saisine de l'autorité environnementale (MRAe),
mi-juillet / mi-septembre 2024

Vote du Conseil Métropolitain
octobre 2024

Notification aux Personnes Publiques Associées et aux communes
novembre 2024

Avis PPA et **mise à disposition du public**
décembre 2024 / février 2025

Finalisation du dossier en tenant compte des avis et observations
mars 2025

Approbation de la modification simplifiée n°5
avril 2025



Chapitre 2

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

CHAPITRE 2 - EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

2.1 PRÉAMBULE

Cette partie a pour objectif de présenter les évolutions proposées dans le cadre de cette procédure.

Le territoire de Nantes Métropole est confronté à de nombreuses occupations sans droit ni titre, où résident des familles dans des conditions de vie très précaires. Il est le premier territoire de France métropolitaine en terme de nombre de familles et de personnes concernées (à date de juillet 2024 : 55 à 60 bidonvilles et plus de 3 200 personnes). Ces occupations illicites dénommées bidonvilles soulèvent des problématiques multiples et complexes. Dans ce contexte, Nantes Métropole a engagé, aux côtés de l'État, du Département de Loire-Atlantique et des communes volontaires une stratégie volontariste visant à la résorption de ces bidonvilles. L'objectif principal de cette stratégie territoriale et partenariale est la disparition à terme de ces lieux de vie indignes en répondant aux situations des personnes, avec le double souci d'humanité (accès aux droits) et de fermeté (respect du droit).

Ainsi, il est souhaité, d'une part, promouvoir la stabilisation temporaire de certains bidonvilles lorsque les conditions sont réunies afin d'améliorer sensiblement les conditions de vie des occupants et engager une démarche d'accompagnement social des familles. D'autre part, l'objectif est identifier et mettre en œuvre des solutions d'habitat ou d'hébergement pérennes adaptées, possibles passerelles vers le logement de droit commun.

Parmi les solutions d'habitat ou d'hébergement adapté, les terrains dit d'insertion, sont aménagés et équipés par la puissance publique, destinés aux familles en capacité de poursuivre leur trajectoire résidentielle, voire d'accéder à un logement conventionnel par la suite. L'ensemble des équipements et aménagements sont de propriété publique, les familles y ont accès contre le paiement d'une redevance ou d'un loyer mensuel avec état des lieux. Un local est dédié au gestionnaire du site pour y mener différentes actions pour ou avec les habitants. Les ménages bénéficient également d'un accompagnement social. Il s'agit donc bien de projets d'intérêt général.

Sur la commune de Saint-Herblain, la commune a déposé un permis d'aménager, pour le projet de terrain d'insertion situé à l'Ormelière, en qualifiant les futures constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et service publics », au même titre qu'une aire d'accueil des gens du voyage. Ce permis a été accordé le 18 avril 2023, néanmoins, un recours a été déposé par les riverains contre le projet. La décision du Conseil d'État (23/02/2024, n°481576) rejette la qualification "d'équipements d'intérêt collectif et de services publics" et retient la sous-destination « logement, hébergement » pour ce terrain.

Ainsi, il est désormais entendu que ce type d'habitat revêt un caractère de "résidence dite démontable, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs".

La requalification de ces équipements en habitat vient questionner la faisabilité réglementaire des projets concernés au vu des choix de localisation. En effet, le PLUm en vigueur ne permet pas la réalisation des projets de terrains d'insertion s'inscrivant dans les zonages suivants :

- Zonage urbain dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie..) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux, interdisant la destination logement/hébergement,
- Zonages agricoles ou naturels, pour lesquels les types de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) prévus (ACI4 et Ncl 4) correspondent à la destination d'équipements publics et services publics,
- Zonage urbain à vocation mixte (UM), sans outil autorisant le stationnement de caravanes et de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

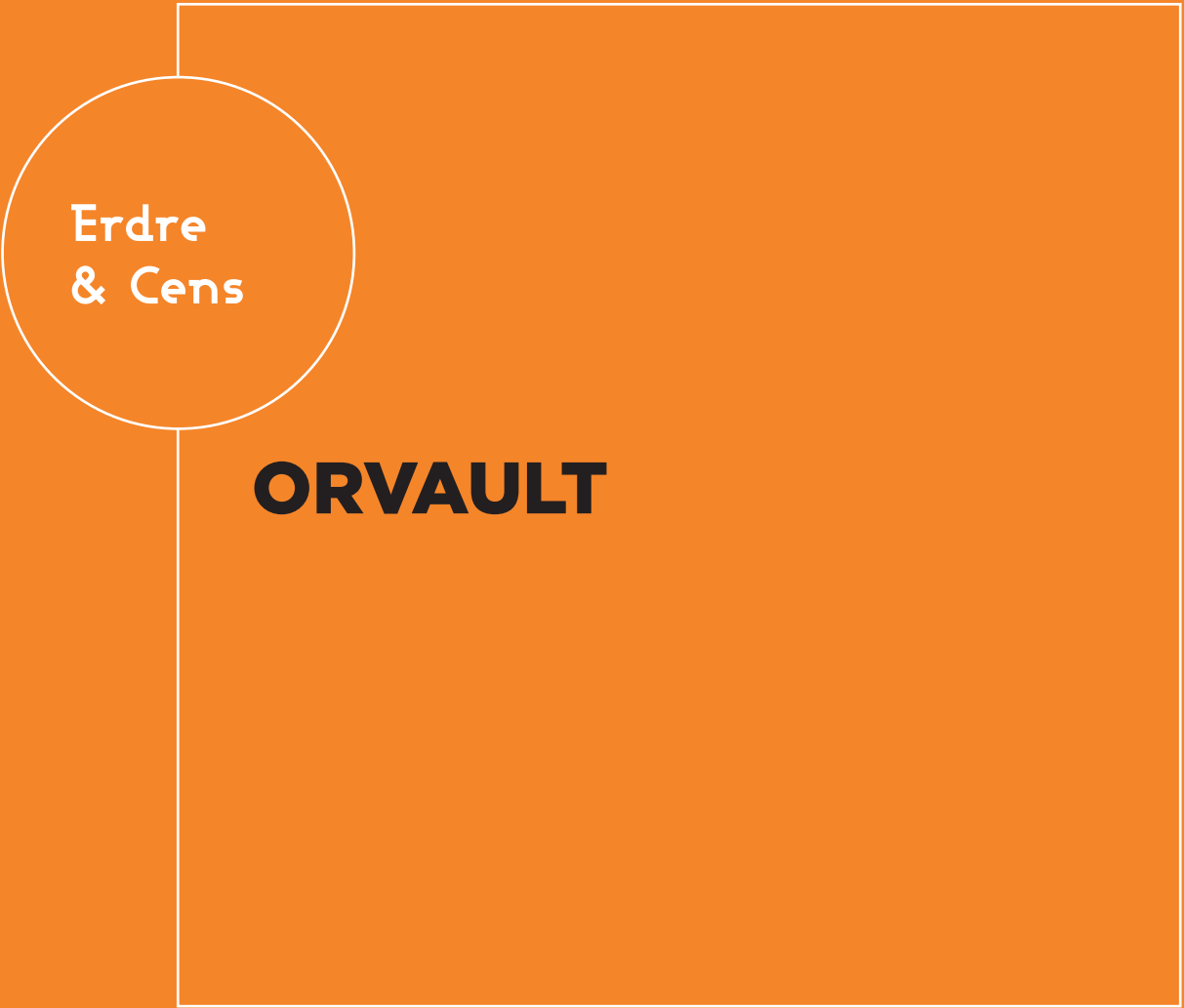
Pour rendre possible la réalisation de ces terrains, il est nécessaire que le document d'urbanisme autorise sur les terrains ciblés, la destination d'habitat et le stationnement des caravanes et et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Pour ce faire, en zone U, l'évolution du zonage en UM autorisant le logement/ hébergement doit être couplée à l'ajout de l'outil graphique « périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Cet outil a été instauré au PLUm, afin d'accompagner la réalisation de formes d'habitat alternatif. Conformément à la définition qui en est donnée par le lexique du règlement, il s'agit :

« d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis à vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences, ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ». En zones A et N, l'outil STECAL Acl3 ou Ncl 3 doit être employé pour autoriser les projets de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Sur Nantes Métropole, deux projets sont en cours, ils sont détaillés ci-après. Les communes sont classées par ordre alphabétique.



2.2 LES MODIFICATIONS PROPOSÉES DE PORTÉE TERRITORIALE



Erdre
& Cens

ORVAULT

MODIFICATION DE ZONAGE ET AJOUT D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES

SECTEUR "HAUT CORMIER"



En juin 2024, le territoire orvaltais compte 4 bidonvilles, où habitent 123 personnes d'Europe de l'Est, dont 57 enfants.

La ville d'Orvault s'est engagée dans la résorption des bidonvilles et souhaite réaliser un premier terrain d'insertion permettant un habitat/hébergement adapté pour le public issu de bidonvilles, sur le site viabilisé du Haut Cormier.

Par ce projet, elle vise à faciliter l'intégration de ces populations migrantes d'Europe de l'Est et à participer à la résorption des campements illicites.

Le site bénéficie d'un cadre offrant une certaine intimité et une intégration dans un environnement naturel, jouxtant une zone Ns. Le terrain se situe sur les parcelles BN42 et BN43, en zone US. L'accès au transport en commun est aisé via la ligne de bus 39, l'accès aux commerces est facilité par un cheminement piéton sécurisé. De même, un cheminement piéton permet l'accès au quartier de la Bugallière et aux services de proximité.

Ce terrain a pour objectif d'accueillir 9 ménages issus des bidonvilles de la commune, dont le projet de vie et d'insertion sur le territoire sera validé par des travailleurs sociaux.

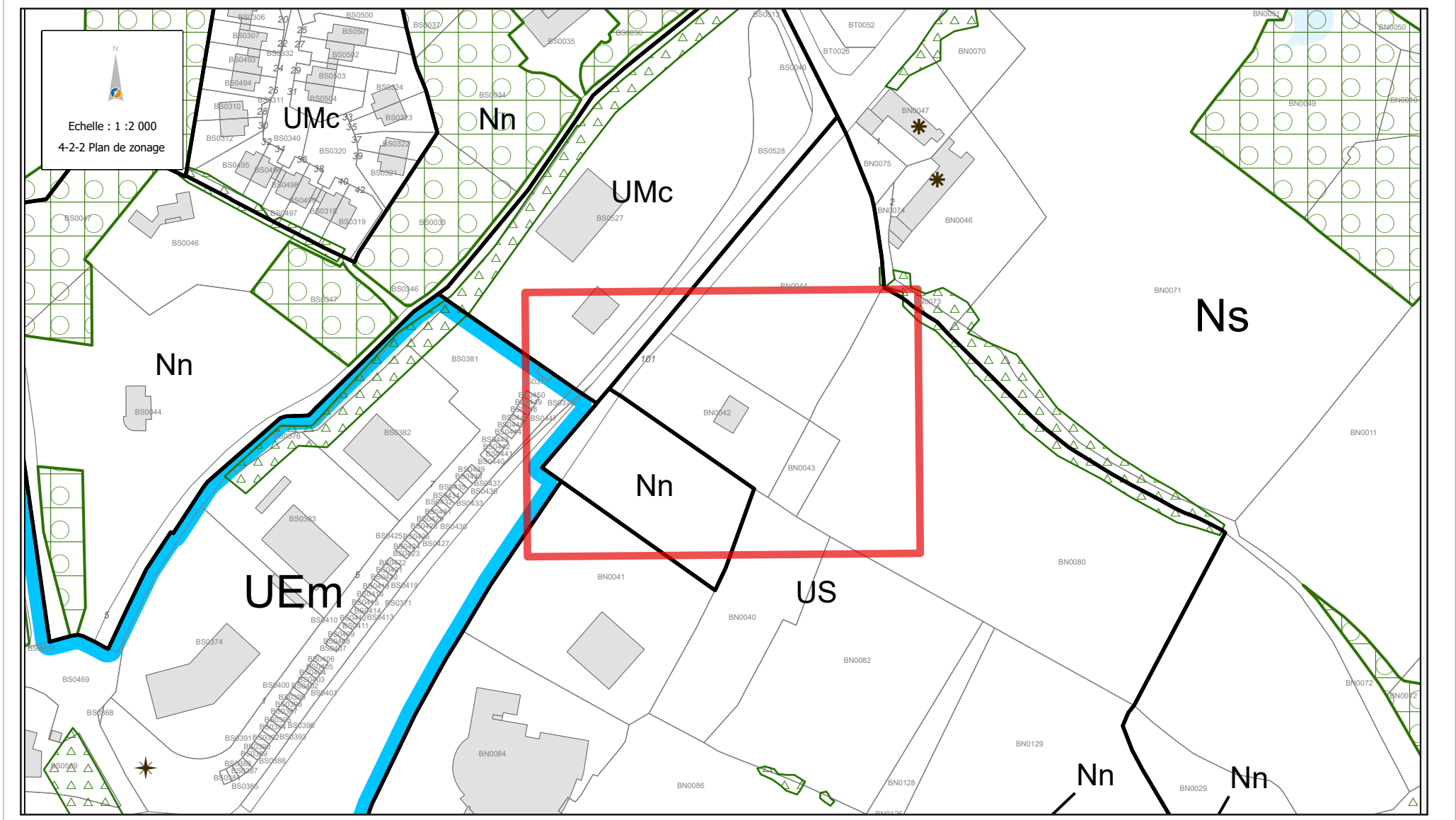
Les familles seront hébergées dans des mobil-homes aménagés. Une partie du site est dédié aux espaces de stationnement. Ce terrain a pour vocation d'être une première étape dans le parcours d'insertion par le logement. Un accompagnement social est prévu pour ces ménages.

Suite à la décision du conseil d'État (cf. exposé des modifications dans la présente notice), le zonage US ne permet pas la réalisation du projet.

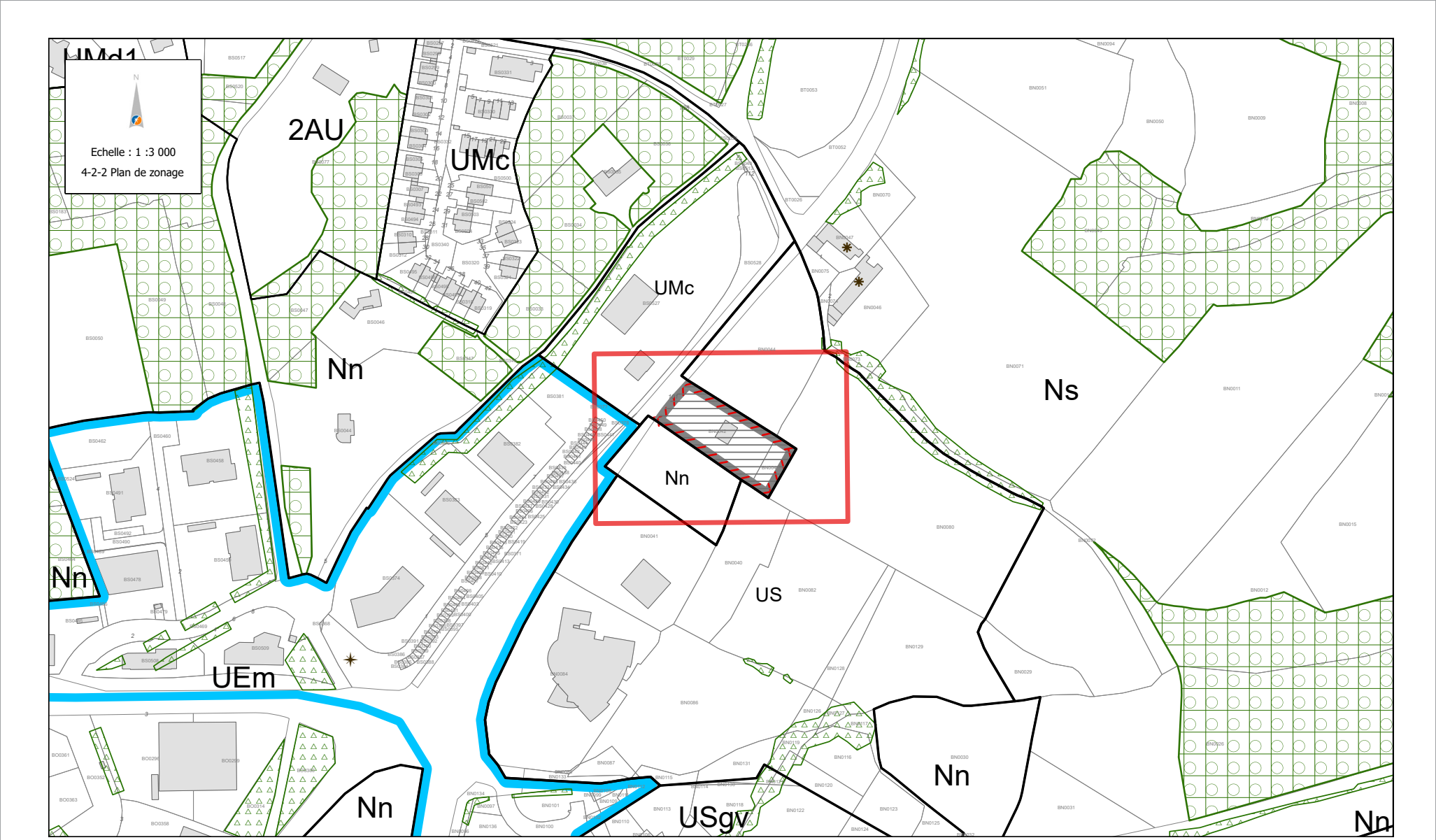
Ainsi, pour les parcelles BN42 et BN43, il est proposé de :

- faire évoluer le zonage US vers UMc, pour autoriser la réalisation d'habitat
- ajouter un périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, pour permettre l'installation des mobil homes.

AVANT



APRES





Loire-
Chézine

SAINT-HERBLAIN

MODIFICATION DE ZONAGE ACL4 VERS ACL3 SECTEUR "L'ORMELIÈRE"



En juin 2024, le territoire herblinois compte 9 bidonvilles, où habitent 540 personnes d'Europe de l'Est, soit environ 16 % de la population vivant en bidonvilles à l'échelle métropolitaine.

La ville de Saint-Herblain s'est engagée dans la résorption des bidonvilles en agissant prioritairement sur son territoire fortement impacté par les installations illicites.

Ainsi, elle ambitionne de créer un terrain d'insertion pour le public migrants de l'Est Européen, issu des bidonvilles. Par ce projet, elle vise à faciliter l'intégration de ces populations et à participer à la résorption des campements illicites.

Le site retenu se situe au lieu-dit de l'Ormelière à l'angle de la rue Julian Grimaud et du boulevard Jacques Monod, sur la parcelle EB373, classée Acl4 (dédié aux constructions relevant de la destination "équipements d'intérêt collectifs et services publics"). Ce site est très bien desservi en transport en commun permettant aux habitants de rejoindre aisément les équipements publics, les groupes scolaires et le centre bourg.

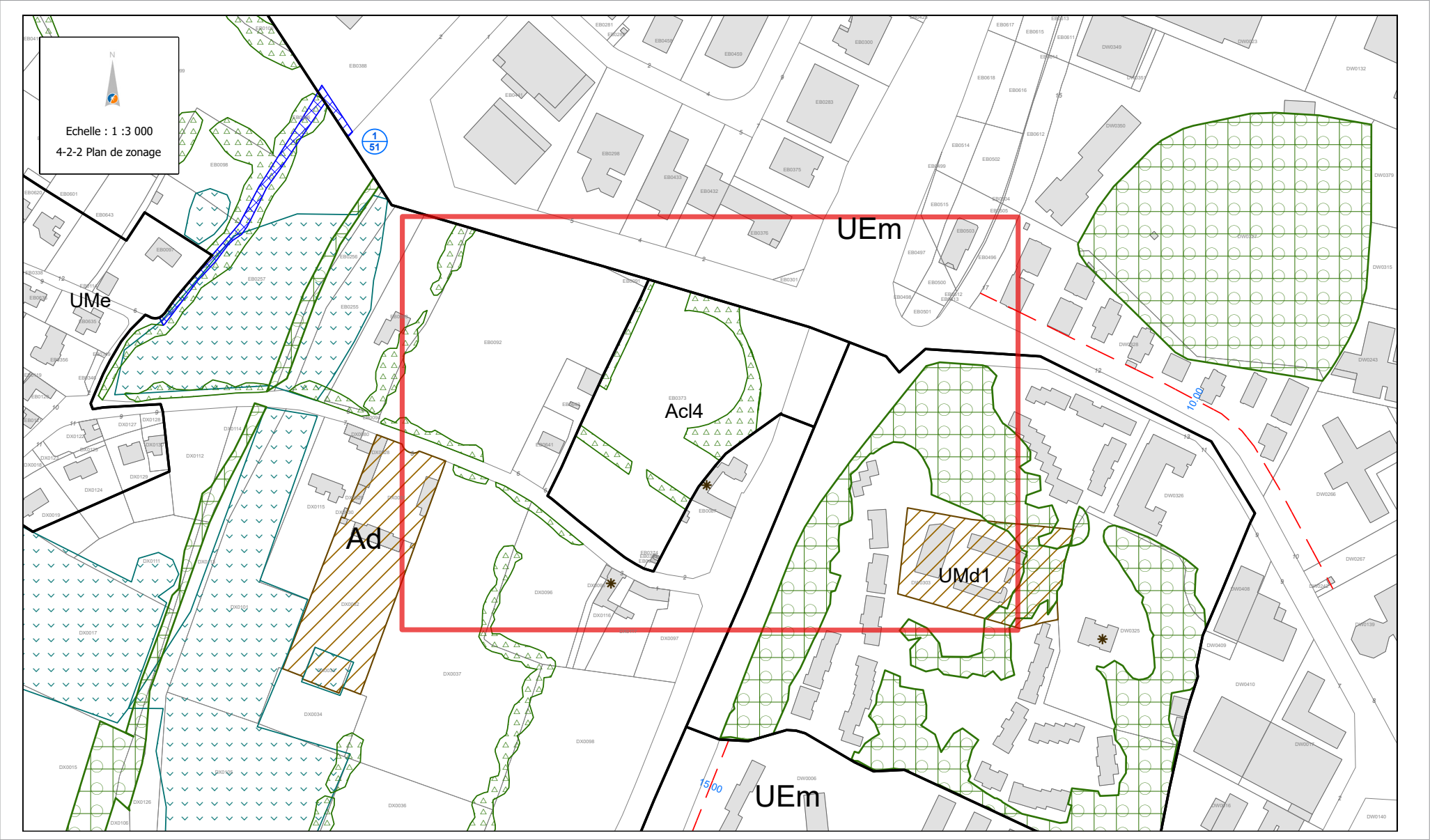
Ce terrain d'insertion sera aménagé pour 14 ménages, soit environ 50/60 personnes. Ils seront hébergés et accompagnés sur un site viabilisé, équipé de mobil-homes et comprenant des stationnements et espaces naturels partagés. Ce terrain est pensé comme une première étape dans leur parcours d'insertion par le logement.

Suite à la décision du conseil d'État (cf. exposé des modifications dans la présente notice), le zonage Acl4 ne permet pas la réalisation du projet.

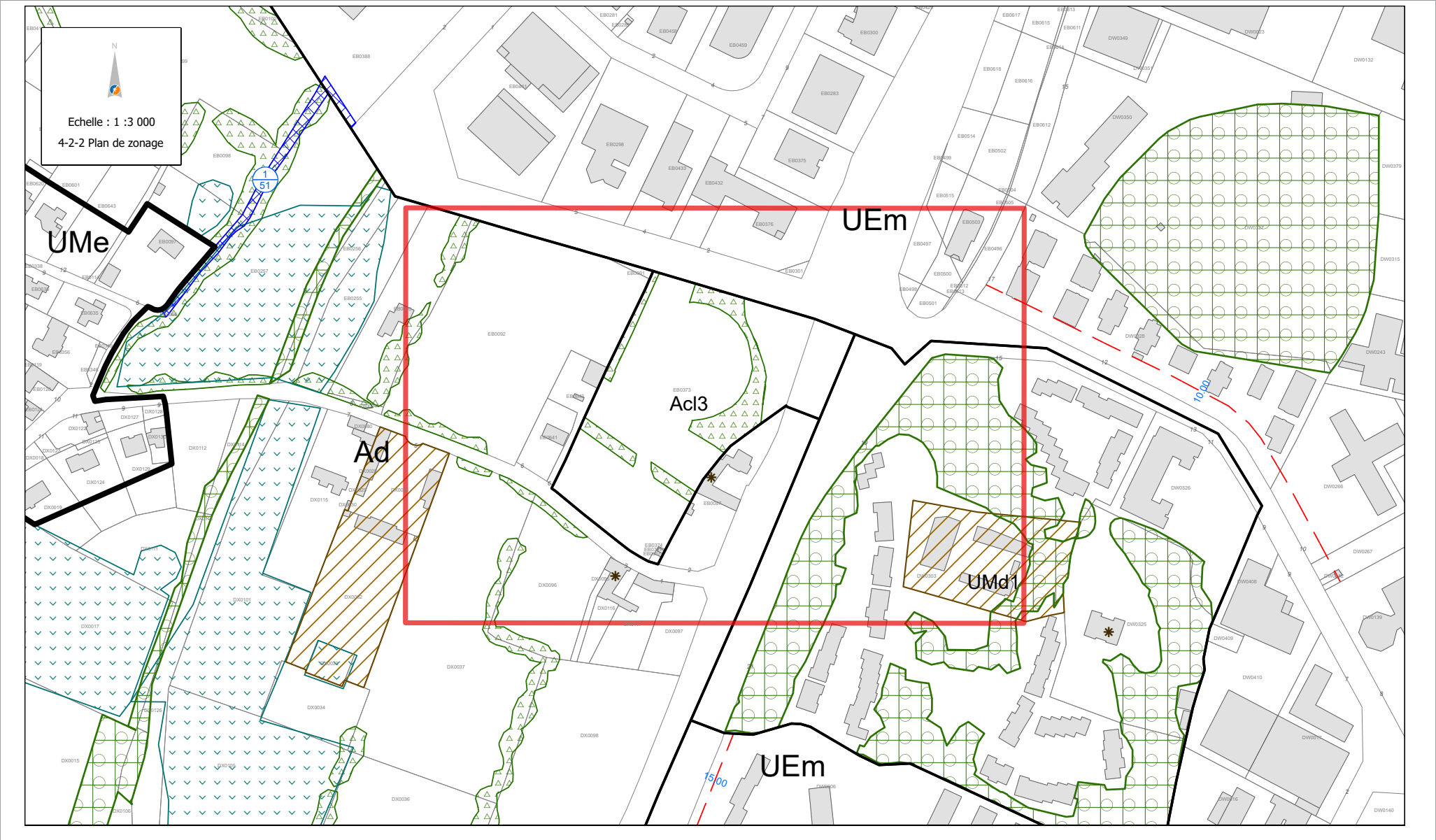
Ainsi, il est proposé de :

- faire évoluer le zonage Acl4 vers Acl3, dédié aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

AVANT



APRES



Annexe

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LEGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

4-2-2 Plan de zonage

Destination des Sols  Zonage  Périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Emplacements Réservés  Emplacement réservé pour mixité sociale  Servitude de constructibilité limitée  Emplacement réservé pour projet d'intérêt général  Emplacement réservé pour projet d'intérêt général de type flottant	Protections patrimoniales  Séquence urbaine de type 1  Séquence urbaine de type 2  Périmètre patrimonial  Patrimoine bâti  Petit patrimoine bâti  Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination  Cône de vue	Périmètres Reportés  Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)  Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)  Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)
Activités économiques  Linéaire commercial souple  Linéaire commercial strict  Périmètre ou linéaire artisanal et/ou de services  Polarité commerciale majeure  Polarité commerciale intermédiaire  Polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nantaise  Périmètre de projet urbain intégrant des commerces  Pôle de services  Périmètre tertiaire	Protections environnementales  Espace Boisé Classé (EBC)  Espace Paysager à Protéger (EPP)  Espace Paysager à Protéger Zone humide (EPP)	Implantation du bâti  Recul / Retrait minimal  Implantation obligatoire  Zone non-aedificandi	Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) du lac de Grand-Lieu, en application de la loi Littoral  Fond de Plan  Parcelle  Emprise Bâtie  Surface en eau  Limite communale Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'État réservés © 2017