

REPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE
NANTES MÉTROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet de :
**Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et de
délimitation des abords des monuments historiques,**
Réalisée du 16 septembre au 16 octobre 2024



RAPPORT D'ENQUÊTE

Commission d'enquête composée de :

Claude MATHIEU (Président), Louis-Marie MUEL, Didier VILAIN, Gilbert FOURNIER et Bruno MIOT

Destinataires :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Madame la Présidente de Nantes Métropole.

Contenu

1	PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.2	Mission de la commission d'enquête.....	7
1.3	Objet de l'enquête.....	8
1.4	Concertation préalable.....	8
1.5	Recueil des avis des Personnes publiques associées, des communes et de l'Autorité environnementale sur le projet de PLUm	9
2	DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE	11
2.1	Dossier Modification n°2	11
2.2	Périmètre des abords des monuments historiques.....	12
3	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET	12
3.1	Présentation des principaux enjeux de la modification n°2 du PLUm	12
3.2	Les évolutions envisagées.	13
3.3	Les demandes d'ouverture à l'urbanisation	16
3.4	Les principales modifications d'ordre communal.....	17
3.5	Le règlement écrit et les annexes	24
3.6	Le règlement graphique	26
3.7	Articulation de la modification avec les documents de rang supérieur	26
3.8	Les impacts de la modification sur l'environnement.....	28
4	LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES 29	
4.1	Les articles du Code du patrimoine L 621-30	29
4.2	Éléments de la procédure.....	30
4.3	Les schémas de modification	31
4.4	Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires et bilan de la consultation	32
4.5	Les autres avis	34
5	ORGANISATION DE L'ENQUETE	38
5.1	Cadre réglementaire.....	39
5.2	Désignation de la commission d'enquête	39
5.3	Les réunions avec Nantes Métropole et la visite des lieux	39

5.4	Arrêté métropolitain d'ouverture d'enquête	41
6	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	43
6.1	Les moyens mis à la disposition du public	43
6.2	La réception du public	44
7	AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES	45
7.1	Avis de la MRAe	45
7.2	Avis des PPA	49
7.3	Avis des PPC (Communes)	61
8	MODIFICATION N°2 DU PLUM : LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	
	72	
8.1	Le registre dématérialisé	73
8.2	Analyse quantitative	74
8.3	Les intervenants	75
8.4	Analyse qualitative.....	76
8.5	Les visites	76
8.6	Les hors champ	77
8.7	Les communes.....	78
8.8	OAP Commerce	131
8.9	Les pétitions.....	135
8.10	Les institutionnels	138
8.11	Les aménageurs.....	143
9	PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES : LES	
	OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	149
9.1	Commune de BOUAYE, château de Sénaigerie.....	149
9.2	Commune de Carquefou, Château de l'Épinay et Château de la Seilleraye	149
9.3	Commune de Mauves	149
9.4	Commune d'Orvault	149
9.5	Saint Herblain, Eglise et Manoir de La Paclais.....	150
9.6	Saint Sébastien sur Loire, Chapelle et Folie de la Gibraye	151
9.7	Sautron, Chapelle de Bongarant	151

9.8	Thouaré sur Loire, Château	152
10	LES REMARQUES ET QUESTIONS DE LA COMMISSION	152
10.1	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	152
10.2	Les mesures relatives aux hauteurs et à la densité	159
10.3	La nature en ville	161
10.4	Volet économique	162
10.5	Les ouvertures à l'urbanisation	163
11	COMPOSITION DU DOSSIER DEFINITIF	166

1 Présentation générale de l'enquête publique

1.1.1 Présentation succincte de Nantes Métropole

Située dans le département de la Loire Atlantique et la région des Pays de la Loire, la Métropole de Nantes – « Nantes Métropole » - a été créée le 1er janvier 2015 en application de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « MAPTAM » du 28 janvier 2014. Son siège est situé à Nantes, 2, cours du Champ de Mars. C'est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

1.1.2 Organisation administrative

Les 24 communes de Nantes Métropole sont réparties en 7 pôles de proximité. Chaque pôle regroupant de communes et des quartiers de Nantes dans une même zone géographique, rassemblant 34 000 à 72 000 habitants :

Pôles de proximité	Quartiers de Nantes	Communes Hors Nantes
Erdre et Cens	Nantes Nord	La Chapelle sur Erdre Orvault Sautron
Erdre et Loire	Nantes Erdre	Carquefou Mauves sur Loire Sainte Luce sur Loire Thouaré sur Loire
Loire-Chézine		Couëron Indre Saint Herblain
Loire Sèvre et Vignoble	Nantes Sud	Basse Goulaine Rezé Saint Sébastien sur Loire Les Sorinières Vertou
Nantes Loire	Centre-Ville Malakoff Ile de Nantes	
Nantes Ouest	Bellevue – Chantenay – Sainte Anne Dervallières – Zola Hauts-Pavés – Saint Félix Breil - Barberie	
Sud-Ouest		Bouaye Bouguenais Brains La Montagne Le Pellerin Saint Aignan Grandlieu Saint Jean de Boisseau Saint Léger des Vignes

1.1.3 Documents encadrants

Le PLUm doit être compatible avec les documents de planification de rang supérieur que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH), et le Plan Climat Air, Energie

Territorial (PCAET) de Nantes Métropole.

1.1.4 Compétences

Nantes Métropole exerce les compétences obligatoires prévues par l'article L5217-2 du CGCT en matière de développement et d'aménagement économique, social, culturel, d'aménagement de l'espace métropolitain, de politique locale de l'habitat, et de politique de la ville :

- ♦ Aménagement urbain
- ♦ Transports et déplacements
- ♦ Espaces publics, voirie, propreté et éclairage public
- ♦ Déchets
- ♦ Environnement et énergie
- ♦ Eau et assainissement
- ♦ Logement et habitat
- ♦ Développement économique
- ♦ Enseignement supérieur, recherche et innovation
- ♦ Emploi
- ♦ Europe et attractivité internationale.

En outre, l'article L52147-3 confère au président de la métropole la réglementation de la défense extérieure contre l'incendie et les prérogatives des maires en matière de police de la circulation et du stationnement sur les routes intercommunales en dehors des agglomérations.

En plus de ses compétences obligatoires, Nantes Métropole s'est dotée de compétences facultatives :

- ♦ Hébergement des gens du voyage
- ♦ Actions foncières : élaboration et gestion du programme d'action foncière
- ♦ Actions et réalisations en faveur des personnes handicapées
- ♦ Refuge pour animaux abandonnés et errants
- ♦ Participation, à la demande et en concertation avec les communes, à l'aménagement de promenades le long des cours d'eau et à la valorisation des espaces naturels à vocation de loisirs et d'éducation à l'environnement
- ♦ Lutte contre les pollutions, la prévention des risques et notamment des risques majeurs
- ♦ Participation aux constructions nouvelles de lycées et extensions des lycées existants
- ♦ Grands équipements (transports, télécommunications, sport, etc.)
- ♦ Équipements pour l'enseignement supérieur et la recherche.

1.1.5 Démographie et organisation territoriale

Selon le dernier recensement de l'Insee, le territoire de Nantes métropole (Loire-Atlantique), avec désormais 677 879 habitants, a gagné en moyenne 8 000 habitants par an entre 2015 et 2021 et représente le sixième EPCI de France par son poids démographique.

Avec 323 204 habitants, la ville de Nantes pèse à elle seule 47,7 % de la population de Nantes métropole. Une part en léger recul sur six ans (48,1 % en 2015), au profit des dix communes du Nord-Loire (27,1 %, avec 183 571 habitants) et des treize du Sud-Loire (25,2 %, avec 171 104 habitants).

Initialement axée est-ouest emboîtée suivant la Loire, l'organisation territoriale s'est orientée depuis quelques années sur un étalement urbain différent, nord-sud, en rapport avec les axes routiers mis en quatre voies vers Rennes au Nord, et Cholet, La Roche sur Yon et Challans vers le Sud. En effet, la connexion des systèmes de transport, le basculement du système productif de la Vendée et des Mauges dans l'orbite nantaise, l'affirmation des fonctions tertiaires de haut niveau et leur rôle sur l'arrière-pays, jouent en faveur de la métropolisation de l'ensemble urbain de la Basse Loire.

1.1.6 Situation de la construction des logements et le plan de relance.

Le PLH prévoit la construction annuelle de 6000 logements dont 2000 logements locatifs sociaux.

Depuis la mise en place du PLUm en 2019, la métropole peine à atteindre ces objectifs. C'est ainsi qu'entre 2019 et 2022, seuls 4 500 logements ont été construits annuellement, alors que la population

métropolitaine augmente fortement : 1,2% annuellement entre 2015 et 2021.

En parallèle, le nombre de logements vacants a augmenté d'un tiers environ entre 2010 et 2021.

En 2023, constatant un ralentissement inquiétant de la construction de logements, Nantes Métropole a lancé un plan de relance du logement.

Il s'articule autour de 5 grands engagements déclinés en 16 mesures phares :

- ♦ Offrir un contexte plus favorable à la construction de logements.
- ♦ Mobiliser de nouveaux financements pour la construction de logements sociaux.
- ♦ Accélérer la mise en œuvre des projets par un partenariat renforcé.
- ♦ Mener une action volontariste pour mobiliser davantage de fonciers.
- ♦ Mettre en œuvre de nouvelles solutions innovantes.

Une enveloppe de 20 millions d'euros pour 3 ans, complémentaire aux 69,9 millions inscrits au Programme pluriannuel d'investissement (PPI) 2021-2026, sera mobilisée pour la construction de logements sociaux.

Pour faciliter la mise en œuvre des projets, Nantes Métropole s'engage à simplifier les processus et à renforcer les partenariats avec les acteurs du logement. Un interlocuteur privilégié et transversal au sein des services sera identifié pour faciliter le montage des projets et leur instruction.

Nantes Métropole souhaite également mobiliser davantage de fonciers. De nouvelles opérations pouvant aller jusqu'à 100 % de logements sociaux, y compris dans le centre historique de Nantes seront menées : la mise à disposition de fonciers communaux et métropolitains, la vente des fonciers aux bailleurs à un prix minoré et des systèmes qui permettront de garantir ce modèle économique.

Le plan doit également permettre de mettre en œuvre des solutions innovantes en lançant un nouvel appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour les initiatives d'habitats participatifs ou en soutenant les transformations de bureaux vacants en logements.

De plus, en 2024, la ville de Nantes fait partie des 22 territoires retenus par l'État pour accélérer la construction de logements.

Concrètement, les 22 territoires retenus s'engagent à faire sortir de terre, d'ici à trois ans, environ 1 500 logements chacun, soit 30 000 en tout. L'Etat apportera des financements pour équilibrer économique un certain nombre d'opérations qui sinon n'auraient pas pu sortir de terre à court terme, et dans lesquelles on va simplifier les procédures.

1.2 Mission de la commission d'enquête

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Madame la Présidente de Nantes métropole de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté de Nantes Métropole n°2024-36 du 04/07/2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient à la commission d'enquête de rendre compte de la mission qui lui a été confiée, en fournissant, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur le projet de modification n°2 du PLUm, ainsi que sur le projet des 18 Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques.

1.3 Objet de l'enquête

1.3.1 Modification n°2 du PLUm

Les deux grands objectifs poursuivis par cette procédure de modification n°2, dans la continuité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sont les suivants :

- ✦ **relancer la production de logements,**

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, baisse qui a pour conséquence d'augmenter les tensions sur le marché immobilier. Ainsi, via cette procédure, Nantes Métropole souhaite développer les outils de planification participant à la production de logements adaptés aux besoins et ressources de chacun ;

- ✦ **conforter la place de la nature,** en s'inscrivant dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience.

En effet, Nantes Métropole se donne pour objectif de valoriser les ressources agricoles et environnementales et donc de tendre progressivement vers le zéro artificialisation nette en diminuant le rythme annuel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Via cette procédure, Nantes Métropole poursuit l'objectif de favoriser la métropole nature en renforçant les outils réglementaires.

Il s'agit bien de trouver le délicat équilibre entre le développement urbain attendu compte tenu des fortes dynamiques de croissance démographique et économique et la préservation des ressources écologiques pour créer un cadre de vie agréable, dans le contexte d'urgence climatique.

1.3.2 Périmètre des abords des monuments historiques

Le projet des périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDAMH) s'articule sur un travail mené autour de 19 monuments historiques, situés sur 14 communes du territoire de Nantes Métropole à savoir Bouaye, Carquefou, Couëron, Mauves sur Loire, Orvault, Rezé, Saint-Aignan de Grand Lieu, Saint-Herblain, Saint-Jean de Boiseau, Saint-Léger les Vignes, Saint-Sébastien sur Loire, Sautron, Thouaré sur Loire et Vertou. Il a été choisi d'opérer une délimitation des abords qui permettra de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent avec l'ensemble de ces monuments historiques, ou les secteurs susceptibles de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

1.4 Concertation préalable

1.4.1 Modalités de concertation

Il est rappelé que ce sont les articles L103-2 à L0103-7 du code de l'urbanisme qui fixent les principales conditions et modalités de la concertation préalable en particulier :

- ✦ La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale, ce qui est le cas en l'espèce, fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article L103-2),
- ✦ « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par ... L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public » (article L03-3), en l'occurrence Nantes Métropole et « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations ... et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées » (article L103-4).
- ✦ Enfin, conformément à l'article L103-6 du code précité, « à l'issue de la concertation, l'autorité ... (Nantes Métropole) ... en arrête le bilan »

1.4.2 Déroulement de la concertation

La concertation préalable s'est déroulée du 13 mars au 14 avril 2023 inclus.

Conformément à la délibération du conseil métropolitain n° 2023-11 du 10 février 2023, l'ouverture de la concertation a fait l'objet d'un avis publié dans deux journaux locaux. Cet avis d'ouverture a également été affiché au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les 24 mairies des communes membres.

Pendant toute la durée de la concertation, un dossier présentant les objectifs poursuivis par le projet de modification n°2 du PLUm a été mis à la disposition du public au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les mairies des communes membres. Il a également été mis en ligne sur le site internet <https://metropole.nantes.fr/PLUm>.

Un registre dématérialisé a été mis à la disposition permettant au public de consigner ses observations et propositions.

1.4.3 Bilan de la concertation

286 contributions ont été recueillies, dont :

- ♦ 257 contributions en ligne sur le registre dématérialisé (pour 4582 visites et 3321 téléchargements), soit 89,86 % du total des contributions
- ♦ 29 contributions transmises par voie postale, soit 10,13 % du total des contributions. Avec près de 90 % des contributions, la participation par voie électronique représente le principal mode de participation du public. Les observations émanent dans la majorité des cas de particuliers, mais il est également souligné la mobilisation de quelques associations ou collectifs d'habitants.

De plus, le registre dématérialisé a enregistré un pic de fréquentation sur les derniers jours de la concertation et globalement sur la dernière semaine.

Les communes de Sautron et Carquefou totalisent le plus grand nombre d'observations, respectivement 73 et 34, il convient de préciser que :

- ♦ A Sautron, la majeure partie des contributions traduisent l'opposition des habitants à un projet de construction d'une déchetterie industrielle située avenue de la Pentecôte ;
- ♦ A Carquefou, la majorité des contributions sont relatives à la protection d'une zone boisée au sein de la ZAC Fleuriaye 2.

A Saint-Sébastien-sur-Loire, les 19 contributions concernent l'OAP Général De Gaulle et la réalisation d'un bassin d'orage.

A Nantes, la quasi-totalité des 74 observations a été émise par l'association ARALB et concerne le secteur Nord Est de Nantes, autour du périphérique dans le secteur de la Beaujoire. Les observations portent sur la préservation de la nature et du cadre de vie des habitants.

Il est noté que le bilan de la concertation comprend un tableau de 59 pages qui présente, par commune, la synthèse thématique des contributions et la suite donnée par Nantes Métropole.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève que les communes de Sautron et Carquefou totalisent le plus grand nombre d'observations, respectivement 73 et 34 :

** Sautron, la majeure partie des contributions traduisent l'opposition des habitants à un projet de construction d'une déchetterie industrielle située avenue de la Pentecôte ;*

** Carquefou, la majorité des contributions sont relatives à la protection d'une zone boisée au sein de la ZAC Fleuriaye 2.*

Ces observations comme de nombreuses autres avaient déjà été déposées lors de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUm et sont hors champ dans le cadre de cette deuxième modification.

1.5 Recueil des avis des Personnes publiques associées, des communes et de l'Autorité environnementale sur le projet de PLUm

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est notifié aux PPA ainsi qu'aux maires des communes membres de Nantes Métropole.

La MRAE a été saisie conformément aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code.

Les avis qui comprennent des observations, préconisations, et/ou réserves, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations, en § 7.

1.5.1 Les PPA, les communes

Le tableau, ci-dessous, présente le suivi de cette consultation :

1.5.1.1 Les PPA

COMMUNES	Envoi par mail	AVIS	REMARQUES
BASSE GOULAINE	16/02/24	23/04/24	Courier – avis favorable – RAS
BOUAYE		25/04/24	Courier – observations
BOUGUENAIS		26/04/24	Courier – observations
BRAINS		16/04/24	Courier – avis favorable – RAS
CARQUEFOU			
COUERON			
INDRE			
LA CHAPELLE SUR ERDRE		13/05/24	Courier – observations
LA MONTAGNE		16/05/24	Courier – avis favorable – RAS
LE PELLERIN		22/04/24	Délibération du 25 mars 2024
MAUVES SUR LOIRE		13/05/24	Courier – observations
NANTES		14/05/24	Courier – observations
ORVAULT		13/05/24	Courier – observations
REZE		13/05/24	Courier – observations
SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU		13/05/24	Courier – avis favorable – RAS
SAINT LEGER LES VIGNES		10/05/24	Courier – observations
SAINTE LUCE SUR LOIRE		15/05/24	Courier – observations
SAINT HERBLAIN		14/05/24	Courier – observations
SAINT JEAN DE BOISEAU		06/05/24	Courier – observations
SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE		14/05/24	Courier – observations
SAUTRON		13/05/24	Courier – observations
LES SORINIERES		15/05/24	Courier – observations
THOUARE SUR LOIRE		22/04/24	Délibération du 08/04/2024
VERTOU		19/04/24	courier du 19/04 et délibération du 11/04

1.5.1.2 Les communes

PPA		AVIS	REMARQUES
CCI Nantes – Saint-Nazaire	16/02/24	15/05/24	Courier – observations (défavorable)
CD44		15/05/24	Courier – observations (défavorable)
Institut National de l'Origine et de la Qualité – DT Val de Loire			
Préfecture de Loire Atlantique		08/08/2024	Courier hors délai – observations
CDPENAF		2/5/24	Courier – observations
CHAMBRE D'AGRICULTURE		26/04/24	Courier – avis favorable - RAS
CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT		13/05/24	Courier – avis favorable – RAS
Centre régional de la propriété forestière		24/04/24	Courier – avis favorable – RAS
RÉGION PAYS DE LA LOIRE			
SNCF RÉSEAU			
Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire		07/05/24	Courier – avis favorable – RAS
Comité Régional de la Conchyliculture			
Grand Port maritime Nantes Saint-Nazaire		07/05/24	Courier – observations

1.5.2 La MRAE

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Nantes Métropole le 14 février 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à

l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois. **Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 19 février 2024 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique et rendu son avis le 13 mai 2024.**

2 Dossier d'enquête unique

Le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain a été élaboré par les services de Nantes Métropole.

S'agissant des PDAMH, la maîtrise d'ouvrage en charge de la mise en application des Périmètres Délimités des Abords (PDA) est assurée par Nantes Métropole, autorité compétente en matière de PLU. L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Loire-Atlantique (UDAP 44) a réalisé les dossiers de présentation, les plans et apporté un appui technique.

Deux sous-dossiers composent le dossier de cette enquête publique unique.

2.1 Dossier Modification n°2

A Pièces administratives

1-2 Délibérations 2023 et annexe

1 Délibération n°2023-11 du conseil métropolitain du 10 février 2023

2 Annexe à la délibération n°2023-11 du conseil métropolitain du 10 février 2023, relative à la liste et à la justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU

3-4 Délibération_2023_84 et annexe

3 Délibération n°2023-84 du conseil métropolitain du 22 et 23 juin 2023, relative au bilan de la concertation

4 Annexe à la délibération n°2023-84 du conseil métropolitain du 22 et 23 juin 2023, relative au bilan de la concertation

5 Mission Régionale autorité Environnementale (MRAe)

5-1 Saisine et avis

5-2 Mémoire en réponse

6 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPE-NAF) - saisine et avis

7 Personnes Publiques Associées (PPA) et Communes - notification et avis

8 Arrêté d'ouverture d'Enquête Publique

9 Notification de la désignation de la commission d'enquête

B Résumé non technique

C Notice explicative

3.1 Assemblage 1

3.2 Assemblage 2

3.3 Assemblage 3

D Pièces modifiées

3-1 - OAP Thématiques

3-1-4 OAP Commerce

3-2 - OAP sectorielles et OAP de secteurs d'aménagement

3-2-1 Plan de localisation des OAP

3-2-2 OAP sectorielles

3-2-3 OAP secteurs d'aménagement

4.1 Règlement écrit et annexes

4.2.1 Règlement écrit

4.2.2 Annexes

4.2 Règlement graphique

4.2.1 Plan zonage par commune

- 4.2-2 Plans zonages par planche au 1/2000^e
- 4-2-3 Plans des hauteurs-épannelage
- 4-2-4 Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale
- 4-2-5 Plan des normes de stationnement au 1/17000^e
 - 4-2-5-1 Norme plancher des logements collectifs
 - 4-2-5-3 Norme artisanat commerce de détail, plan au 1/10000^e
- 5. 2 Annexes (1 plan)
 - 5.1 Plan périmètre des zones de préemption, plan au 1/35000^e

2.2 Périmètre des abords des monuments historiques

- 1 - Notice
- 2 - Avis Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- 3 - Délibérations
- 4 - Proposition des 18 périmètres délimités des abords des monuments historiques, pour chaque monuments, un dossier et un plan

Commentaire de la commission d'enquête sur le dossier :

Le dossier mis à l'enquête publique par Nantes Métropole paraît complet au regard de la réglementation en vigueur.

L'ensemble représente un volume important de documents à manipuler, où le grand public peut se sentir un peu « perdu ». Ce dossier répond aux attentes qu'on peut en avoir. De qualité certaine, il traduit clairement les intentions de Nantes Métropole et ses projets sont bien explicités.

Parmi les principales pièces :

** la notice explicative comprend 1503 pages dont la majeure partie est consacrée aux modifications prévues pour chaque commune. Ce document est bien présenté.*

** le règlement est un document structuré certes mais qui ne fait pas apparaître les modifications ; les annexes écrites traitent essentiellement des emplacements réservés, des servitudes de constructibilité limitée, des patrimoines, et des arbres. Elles indiquent la référence cadastrale des biens concernés, et surtout la référence de la planche graphique correspondante.*

** Les planches graphiques annexées : il est noté que pour chaque commune, les plans se présentent sous deux formes, un plan pour la commune entière et des planches à l'échelle du 1/2000^e dont un tableau d'assemblage facilite heureusement la recherche.*

** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un plan format à l'échelle du 1/36000^e situe toutes les OAP sur le territoire de la métropole qui sont traitées selon leurs dénomination, OAP aménagement, OAP sectorielles et OAP thématique, dite OAP « commerce ».*

3 Présentation sommaire du projet

3.1 Présentation des principaux enjeux de la modification n°2 du PLUm

La deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) à Nantes vise deux objectifs clés : stimuler la production de logements et préserver l'environnement et les terres agricoles.

3.1.1 Relance de la production de logements

Selon Nantes Métropole, la métropole connaît une croissance démographique importante. Or, la baisse de la production de logements, amorcée depuis 2019, s'est accentuée en 2020 et en 2021, baisse qui a pour conséquence d'augmenter les tensions sur le marché immobilier.

La modification n°2 du PLUm développe les outils de planification participant à la production d'un objectif annuel de 6000 logements adaptés aux besoins et ressources de chacun, tout en maintenant une réduction de 50% de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

3.1.2 Amélioration du cadre de vie

Il s'agit de développer encore plus le lien entre la ville, la nature et l'agriculture et de poursuivre le développement des activités et infrastructures économiques près des zones d'habitat, tout en encourageant la réalisation de projets solidaires autour de l'écologie entre riverains.

3.1.3 Développement harmonieux de l'économie et du commerce

L'enjeu dans les années à venir pour Nantes Métropole est de créer un maillage important de commerces de proximité.

Cela passe par le renouvellement urbain des cœurs de quartier comme c'est en cours à Bottière Pin-Sec, le développement des circuits courts et l'urbanisation des zones d'activités, tout à s'attachant à préserver l'environnement et le cadre de vie.

3.1.4 Préservation de l'environnement

Il s'agit de soutenir la biodiversité par l'ajout ou la protection des espaces naturels boisés classés et de diversifier la mise en place de zones éco-aménagées. Dans le cadre du PLUm, 82 zones doivent être analysées afin de lister les surfaces non artificialisées qui pourraient rejoindre le Projet Alimentaire Territorial, un axe en plein développement qui vise à améliorer l'alimentation.

3.1.5 Changements de pratique des mobilités

A l'image du Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole, cette nouveauté du PLUm vient renforcer le besoin de garantir une mobilité plus durable que jamais, en mettant au centre toutes les possibilités de liaisons douces : pistes cyclables, transports en commun, cheminements piétons ou encore stationnement des vélos.

3.2 Les évolutions envisagées.

3.2.1 Renforcement de la « métropole nature »

3.2.1.1 Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement et de construction

Il s'agit de favoriser une meilleure intégration des plantations existantes et prioriser leur préservation. Pour ce faire, il est proposé de :

- ✦ Généraliser aux 24 communes l'application du barème de valeur des arbres annexé au règlement,
- ✦ D'améliorer la définition des éléments végétaux dans le lexique,
- ✦ De préciser les conditions règlementaires pour mieux prendre en compte le végétal existant, à savoir donner de la souplesse dans l'application de certaines règles qui pourrait menacer la préservation des végétaux existants (implantation d'une construction, mutualisation des accès) ou alors imposer la plantation d'arbres pour tout projet développant plus de 100 m² de pleine terre.

3.2.1.2 Encourager le développement de surfaces éco-aménagées

Cela passe d'abord par une meilleure appropriation des éléments constitutifs du CBS (Coefficient de Biotope par Surface) dont l'objectif est d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies, le rafraîchissement de la ville et la préservation de la biodiversité. Des précisions sont apportées quant à son application aux typologies de surfaces éco-aménagées (noues, toitures végétalisées...) et un coefficient de « pleine terre » sera imposé dans les secteurs les plus densément peuplés.

3.2.2 Accompagnement de la production de logements qualitatifs et du renouvellement urbain

3.2.2.1 Favoriser des formes urbaines variées contribuant à la qualité du cadre de vie.

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. La modification porte à la fois sur la forme et son obligation à partir d'immeubles de hauteur R+1+C, voire R+2 en zone urbaine dense.

3.2.2.2 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 permettant une mixité fonctionnelle, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions sur rue atteignant au moins R+2+C est fixée à 3,5 mètres.

3.2.2.3 Prendre en compte les enjeux du renouvellement de la ville sur elle-même

Il est prévu d'autoriser les plateformes de déchets de matériaux en zone urbaine dans l'objectif de limiter le gaspillage de ressources et la production de déchets.

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

Dans l'objectif de favoriser l'urbanisme circulaire, et d'éviter les démolitions/reconstructions, un nouvel article est créé pour favoriser les projets de réhabilitation en appliquant les règles de la réhabilitation et non de la construction neuve.

Les règles seront assouplies afin de permettre l'évolution de bâtis existants sur une même unité foncière. Il est proposé d'assouplir les règles relatives à la surélévation des constructions en autorisant l'évolution d'un bâtiment implanté dans la marge de recul.

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.

3.2.3 Encadrement des mutations économiques de la métropole

3.2.3.1 Conforter le socle industriel et logistique au service de l'économie productive métropolitaine

Pour répondre à cet objectif, deux outils réglementaires sont créés :

- ♦ l'un pour faciliter 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,
- ♦ l'autre permettant de renforcer la mixité des activités de production/fabrication/logistique avec les activités tertiaires.

3.2.3.2 Adapter le PLUm aux nouveaux enjeux du commerce (OAP commerce)

A l'analyse de l'OAP commerce, il ressort les enjeux de modification suivants :

- ♦ Polariser l'offre commerciale en centre-ville de Nantes 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 ;
- ♦ 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

La métropole estime que, globalement, l'offre commerciale existante est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs ; le seul développement commercial autorisé (hors exceptions) sera celui dans les polarités commerciales de proximité.

- ♦ La localisation des activités de loisirs et de professions libérales sera recherchée en centre-ville/bourg dans la mesure où celles-ci participent à l'animation urbaine.
- ♦ L'agrandissement ou création de galeries marchandes sera fortement limitées hors le centre-ville de Nantes.

Il sera recherché une meilleure qualité urbaine et paysagère des polarités commerciales notamment en ce qui concerne la réversibilité des locaux et la création d'îlots de fraîcheur.

Pour accompagner les nouveaux modes de consommation,

- ♦ l'implantation de distributeurs automatiques et de casiers sera priorisée dans les polarités dans la mesure où ils sont accolés ou intégrés aux commerces de proximité.
- ♦ L'implantation des darks store (sites de stockage des biens de consommation) sera limitée dans la mesure où ils ne participent pas à l'animation urbaine et génèrent des nuisances pour les riverains.

S'agissant des types de polarités commerciales, la modification de l'OAP propose de renforcer l'offre de proximité et, pour les polarités intermédiaires, de mettre en place un principe de non-croissance (isosurface).

Toutefois, pour ces polarités intermédiaires, des bonus peuvent être accordés en cas de requalification, réinstallation au sein de polarités et de relocalisation.

Enfin, la modification de l'OAP fixe des objectifs d'aménagement territorialisés par quadrant.

C'est ainsi que sur le centre-ville de Nantes, il est proposé l'implantation de moyennes et grandes surfaces, pour participer à l'enjeu de la ville du quart d'heure.

Sur le Nord-Ouest, il est proposé de structurer l'offre commerciale en privilégiant le renouvellement urbain (Atlantis et Route de Vannes).

Au nord-est, l'enjeu est d'assurer un maillage et de développer une offre complémentaire.

Paradis et La Beaujoire sont concernés avec un objectif de diversification vers l'économie et le résidentiel pour La Beaujoire.

Sur le Sud Loire, il s'agira de développer des polarités commerciales compactes, notamment en centre bourg.

Commentaire de la commission sur l'OAP commerce

La modification n°2 du PLUM intègre une révision en profondeur de la stratégie commerciale de Nantes Métropole afin de prendre en compte les évolutions du commerce et les enjeux de transition sociétale et environnementale.

Une actualisation des potentiels de développement commercial a été menée et a conduit la métropole à faire évoluer très fortement l'OAP commerce qui encadre l'aménagement commercial sur l'agglomération depuis 2019.

S'agissant du commerce, la modification du PLUM fixe les enjeux suivants

- Polariser l'offre commerciale en centre-ville de Nantes 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 ;
 - 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
- La métropole estime que, globalement, l'offre commerciale existante est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le seul développement commercial autorisé (hors exceptions) sera celui dans les polarités commerciales de proximité.

La localisation des activités de loisirs et de professions libérales sera recherchée en centre-ville/bourg dans la mesure où celles-ci participent à l'animation urbaine.

La commission d'enquête estime ces enjeux en complète cohérence avec le principe de la « ville du quart d'heure », où chaque habitant trouve à la fois les services, commerces et soins dans la limite d'un déplacement d'un quart d'heure à pied ou 5 minutes en vélo.

Compte tenu de l'importance de la réflexion menée, compte tenu également de l'intention de flécher les pôles de proximité et les centralités pour le développement de l'offre alimentaire en réponse aux besoins de la population, **adapter le PLUM aux nouveaux enjeux du commerce (OAP commerce) aurait mérité de faire partie des enjeux majeurs au même titre que « relancer la production de logements » et « conforter la place de la nature ».**

3.2.4 Favoriser la transition énergétique du bâti

En assouplissant le règlement pour autoriser d'une part les débords sur les marges de recul ou sur le domaine public lorsque l'isolation d'un bâtiment se fait par l'extérieur et d'autre part les panneaux photovoltaïques dans les secteurs ou les bâtiments de valeur patrimoniale reconnue.

3.2.5 Accompagner les changements de pratiques de mobilité

L'enjeu est ici de réduire le nombre de places de stationnement par rapport à celui imposé par la norme, notamment sur les grands centres commerciaux mais également dans les immeubles.

Ainsi, pour le secteur 1, le plus central à Nantes et Rezé, 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.

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.

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.

3.3 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.

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 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.

3.3.1 Méthode de sélection des zones 2AU

L'actuel PLUm comporte 82 zones 2AU pour 524 ha qui avaient été choisies selon une combinaison de multiples critères (greffe, centralité, desserte en transports collectifs (TC), sensibilité environnementale, enjeux agricoles etc...).

La sélection des zones à ouvrir à l'urbanisation s'est faite en 2 étapes : Au regard des enjeux environnementaux et agricoles des sites, 23 zones ont été présélectionnées, susceptibles de répondre aux objectifs du PADD et du PLH.

C'est dans un second temps que la connaissance des enjeux environnementaux de ces zones 2AU a été approfondie par la réalisation d'études environnementales complémentaires et par une analyse des sites et de leur devenir. Cette analyse a également porté sur une estimation du potentiel foncier et un réexamen de la pertinence urbaine de la zone.

Ce sont, au final, 19 zones qui ont été retenues, représentant une surface totale de 75ha dont 59 d'ENAF (soit 14 % du total des 82 zones 2AU inscrites au PLUm en 2019).

3.3.2 Tableau des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation

Nom de la Commune	Nom de la zone 2AU	Superficie	Superficie ENAF	Destination
BOUAYE	BEAUSÉJOUR	2.4 ha	2,3 ha	Implantation d'établissements sociaux-éducatifs
BOUGUENAIS	LES ROULEAUX	0.7 ha	0 ha	Sédentarisation des gens du voyage
BRAINS	CARTRONS EST	4.6 ha	4,1 ha	Construction de logements
BRAINS	BOIS JOLI	0.2 ha	0 ha	Construction de logements
INDRE	LES FORGES	6.2 ha	4,5 ha	Construction de logements
LE PELLERIN	LES GRANGES	4.3 ha	4.1 ha	Construction de logements

Nom de la Commune	Nom de la zone 2AU	Superficie	Superficie ENAF	Destination
NANTES	BOIS DES ANSES I ET II	16.2 ha	9.5 ha	Construction d'un grand équipement, logements collectifs et développement de l'agriculture urbaine, en lien avec la brasserie et la ferme Bois des Anses
NANTES	LA NOE GARREAU I	1.7 ha	1.7 ha	Construction de logements
NANTES	LA NOE GARREAU II	1.4 ha	1.4 ha	Construction de logements
NANTES	LA PAPOTIÈRE I	2 ha	1 ha	Accueil de nouveaux logements et réalisation un jardin
NANTES	LA PAPOTIÈRE II	5 ha	3.8 ha	Construction de logements adaptés et d'équipement sportif
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	BOIS BRULÉ	1.4 ha	1.2 ha	Développement économique
SAINT-HERBLAIN	ARMOR II	1.3 ha	1.3 ha	Équipement sportif communal
SAINT-HERBLAIN	ORVASSERIE	4.1 ha	3.4 ha	Construction de logements
SAINT-LÉGER-LES-VIGNES	LES GALOCHETS	2.9 ha	2.8 ha	Construction de logements
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	LES LANDELETTES	3.8 ha	2.8 ha	Construction de logements
SAUTRON	TOURNEBRIDE	13.8 ha	11.5 ha	Développement économique
VERTOU	LES FONTENELLES	1.2 ha	0.4 ha	Construction de logements
VERTOU	LES REIGNIERS	1 ha	0.9 ha	Installation d'équipement
TOTAL		74 ha	57 ha	

Remarques de la commission d'enquête

La délibération du 10/02/2023 du conseil métropolitain approuve, entre autres, l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones dont la liste et les éléments de justification sont présentés dans son annexe. Sont notamment précisées pour les zones à vocation habitat les justifications au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant.

Ces précisions importantes pour la compréhension du dossier auraient dû être intégrées à la notice explicative pour chaque commune concernée.

D'autre part Nantes Métropole précise que les 19 zones 2 AU ouvertes à l'urbanisation dans cette procédure représentent 75 ha (0,14 % du territoire) dont 57 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).

Selon Nantes Métropole, l'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle des 19 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).

3.4 Les principales modifications d'ordre communal

3.4.1 Les créations d'OAP

Les 33 créations d'orientations d'aménagement et de programmation concernent essentiellement la création de logements. Le pourcentage de logements locatifs sociaux est majoritairement fixé à 35%.

Commune	OAP	taille	Nbre logts	Densité (lots/ha)	%Ils	Hauteur	Observations
Bouaye	Beauséjour	22000					Équipement public
	Versaine Pérée	4000	30		35		
Bouguenais	Rue de Bellevue	37000	205		35		
Carquefou	Belle étoile						
	Axe Guyader-Château						Modalités reprises dans les

Commune	OAP	taille	Nbre logts	Densité (lots/ha)	%Ils	Hauteur	Observations
La chapelle sur Erdre	d'eau						OAP sectorielles de l'axe
	Rue des iris		25		35		
	Beausoleil		160		35		
La Montagne	Allende -Crémet						Pas d'infos
	Château d'Aux	18000	70				
Les Sorinières	Rue Bellefét		40		35	R+2+C	
Nantes	Maurice Chevalier	18500	250		30		
	Allende	22000					
	Rond point de Rennes	2700			35	R+1+C à R+6+C	
	Saint Joseph Nord	3500	30		20	R+2+C	
	Saint Joseph Sud	3700	30		20	R+2+C	
	Route de Vannes-Longchamp						Pas d'infos
	Lyautey-Rostand	16500				13 à 31 m	
	Eraudière	70000			30	10 à 31 m	
	Gilarderie	4000				R+3+C	
	Jean Poulain	11955			35	19 m	
	Lauriol (Axe)				35	R+2+C à R+5+C	
	Lion d'or	30000				R+2+C	
	Moutonnerie Sud	20000				R+3+C à R+7+C	
	Pageot	30000				25 à 45 m	
	Amande	101000			25		
	Zola	13000					
	Bourdonnière	17000	200		35		Habitat + équipement
34-36,route deClisson	1900	50		25			
Rezé	Norkieuse Ouest						Pas d'info sur cette OAP
Saint Herblain	Atlantis		1000		20 et 25	R+10+C	Logements et commerces
	Centre industriel		60		20	R+5	Pôle de service et industries et un peu de logement
Saint Léger des vignes	Sacré coeur			20 à 30	35	R+1+C	
Sainte Luce	Route de la minais						Pa d'infos sur cette OAP
	Bourgrière sud						Pas d'infos
Thouaré	Rond-point Belle Etoile						Pas d'infos
	Rue de Nantes 1		40		35		
	Rue de Nantes 2		140		35	R+1 à R+2+C	
	Les bois		40		25		
Vertou	Bussaudière	25000	90		35		
	Les Reigniers	10000					Equipements publics

Remarques de la commission d'enquête

Les informations sur la création des OAP ne sont pas cohérentes entre elles :

* les informations nécessaires à la compréhension du public sont souvent incomplètes, tantôt figurent le nombre de logements prévus, tantôt la surface, tantôt figurent le nombre d'étages maximum, tantôt c'est la hauteur maximale,

* les renseignements relatifs à la densité sont pratiquement inexistantes, situation qui prive de toute comparaison utile,

* Absence de visualisation en 3D permettant une meilleure visualisation des futurs projets.

Par exemple, une telle vue en 3D aurait été souhaitable sur certaines OAP

Commune	Modification d'OAP		Suppression d'OAP
	Nom de l'OAP	Principales modifications	
Le Pellerin	- Les Grandes Noelles	- Suppression de la référence à l'EHPAD	3 OAP supprimées
Les Sorinières	- Rue de Nantes - La Désirée	- Nouvel espace public à créer, entrée de ville à créer - Intégration zone humide, suppression réf à parkings	
Mauves sur Loire	- Centre-ville - Jacques Prévert - La Verdière	- Extension et réorganisation de l'OAP, création d'un EPP, modification programmation de logements - Accompagner le renouvellement urbain - Extension OAP, favoriser mixité fonctionnelle / sociale	
Nantes	- Fresche Blanc - Ledru Rollin - Romanet - Victor Hugo/ G. Roch - Vivani Tardieu - Martyrs nantais - Pierre Landais - Bas Chantenay - René Cassin - Beaujoire 1 et 2 - Batignolles Sud - Ouche Buron 1 et 2 - Chantierie 1 et 2 - Félix Ménétrier - Doulon Gohards - Perverie Lauriol II - Lion d'Or - Tertre	- Modification programmation surface de plancher - Mutualisation CBS, augmentation surface de plancher - Mixité des programmes, suppression 2 espaces verts - Mixité fonctionnelle et sociale (8000 m2) - Programme mixte à dominante bureaux (32000 m2) - Zone mixte activités/équipement/logts (52000 m2) - Zone mixte activités/équipement/logts (25000 m2) - Très vaste projet de Renouvellement Urbain - Mixité de programme habitats/activités (50%/50%) - Programme mixité fonctionnelle/sociale (240000 m2) - Programme mixte avec dominante habitat (70000 m2) - Assurer une mutation dominante habitat (70000 m2) - Renouvellement du site/mixité du secteur (190000 m2) - Plus de nature, plus de mixité, plus d'équipements - Favoriser réhabilitation bâtiment existant - Extension périmètre, modification de programmation - Extension périmètre, encadrer le tissu pavillonnaire	3 OAP supprimées
Orvault	- Bourg - Peccot - Petit Chantilly - Plaisance	- Ajustement en supprimant 5 ilots de programmation - Affirmer la qualité urbaine et paysagère - Ajustement : ajout de mixité d'activités sur RdC - Affirmer la qualité urbaine et paysagère	1 OAP supprimée
Rezé	- Marguyonnes Zola - Trois moulins - La Carrée - Bel Être - Lechat Blanchet - Croix de Rezé	- Extension périmètre, enjeux espaces naturels - Extension périmètre, qualité urbaine et paysagère, MS - Réduction périmètre, préservation cœur d'ilots - Extension périmètre, densification cœur d'ilot - Ajustement destination espaces publics - Préciser les enjeux	8 OAP supprimées
St Aignan de Grand Lieu	- Pommereau - Haut Bourg	- Extension périmètre, MS - Suppression continuité paysagère, améngt. carrefour	
St Herblain	- Bourg - Piliers de la Chauvinière - Preux - Rue de St Nazaire	- Intensification urbaine, MS - Affirmer transition activités éco RN et quartiers voisins - Extension périmètre, MS - Liaison douce, préservation qualités paysagères	
St Jean de Boiseau	- Centre-bourg - La Télindière - Le Verger / Le Prieuré	- Nouveaux logts, liaisons douces, MS - Nouveau maillage des espaces publics - Ajustement schéma, MS	
St Léger des vignes	- Les Galochets	- Enjeux environnementaux, zones humides, ERC	2 OAP supprimées
St Sébastien/Loire	- Frêne Rond/St Seb Bd - Lion d'or	- Extension périmètre, intensification urbaine - Renforcement et diversification offre commerciale	
Ste Luce / Loire	- Centre-Ville 1 - Centre-ville 3 - Thébaudière - Maison neuve 2 Est	- espace public à structurer/créer/conforter - Modification (+ et -) périmètre, renouvllt urbain - Création accès, mutualisation CBS, programmation - Réduction du principe zone humide	
Sautron	- Les Norgands	- espace végétalisé à conserver et à protéger	

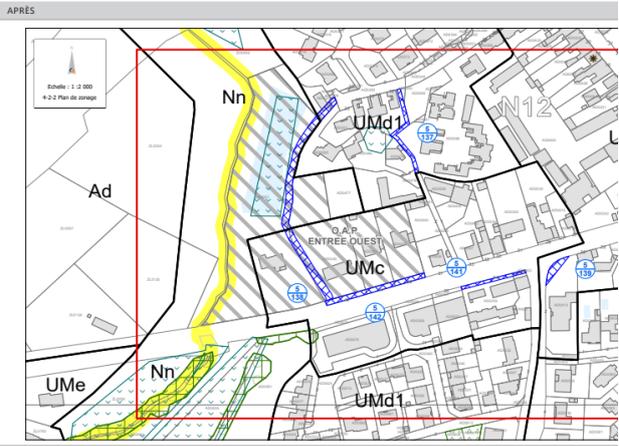
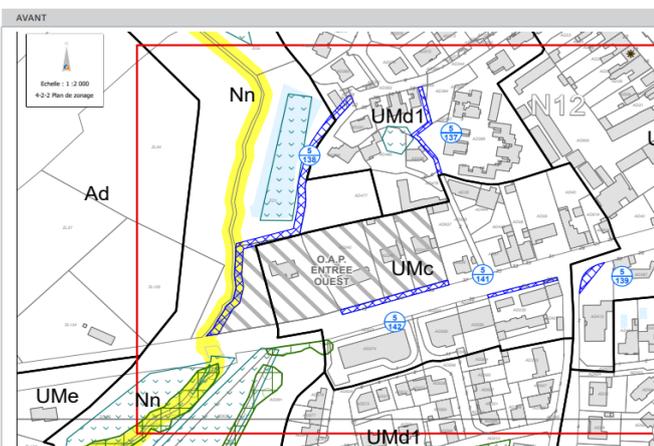
Commune	Modification d'OAP		Suppression d'OAP
	Nom de l'OAP	Principales modifications	
	- Rue de la Vallée	- liaison douce à créer, phasage de programmation	
Thouaré / Loire	- Les 2 ruisseaux	- En jeux environnement, suppression équipements	
Vertou	- La Gare / Landelettes - Trois métairies - Les Fontenelles - La Foresterie	- Extension périmètre, mix activités/habitat/commerce - Extension périmètre, mixité programme, espace vert - Extension périmètre, liaisons douces - Réduction de périmètre	

Pour illustrer le précédent tableau, ci-dessous, un exemple de présentation de la modification d'une OAP dans la notice de présentation avec les situations « avant » et « après ». Dans le cas précis, il s'agit d'un élargissement du périmètre de l'OAP avec intégration d'espaces verts et modification du principe des liaisons douces, entraînant un nouveau tracé des emplacements réservés (illustration suivante).

BOUAYE



BOUAYE



Commentaires de la commission d'enquête

Un certain nombre d'incohérences subsistent entre 3 documents du dossier.

A titre d'exemple, citons 3 cas :

- celui de Bouguenais : La pièce réglementaire sur les OAP de la commune présente l'OAP de « la Pagerie » sans préciser s'il s'agit d'une modification ou d'une création, alors que, ni le résumé non technique, ni même la notice de présentation (partie 1, page 228) ne l'évoque.
- celui de Vertou est encore plus significatif, puisque 4 OAP sectorielles sont présentées dans le document réglementaire des OAP de la commune (8mai-11 novembre, P+R, Poëlerie et Route de la gare) sans

qu'elles ne soient mentionnées dans le résumé non technique et surtout dans la notice de présentation (partie 3, page 1192). Et inversement, le résumé non technique évoque la création de 4 OAP (Rond-Point Belle Etoile, Rue de Nantes 1 et 2, les Bois) et de la modification d'une OAP (Berlioz) sans qu'elles apparaissent dans le document réglementaire.

- celui de Saint Luce sur Loire où l'on constate d'importantes non-correspondance entre les 3 documents précités.

A signaler également que dans le dossier, pièces modifiées - OAP sectorielles, les OAP d'une dizaine de communes sont classées dans *Nantes - secteur...*

En outre, la lecture et le repérage des OAP sont rendus compliqués car présentés soit par projets urbains, soit par modifications groupées, soit en distinguant un chapitre « OAP » (voir la page 580 de la partie 2 de la notice de présentation). Si l'on ne consulte que le document réglementaire, on ne sait pas s'il s'agit d'une création ou d'une modification d'OAP

On s'interroge sur certaines modifications qui ne sont pas perceptibles entre les plans Avant et Après figurant dans la notice de présentation

Le foncier des OAP est très majoritairement privé et peu de procédures de maîtrise foncière (exceptées certaines ZAC) sont engagées.

La commission estime que les descriptions des OAP présentées dans le dossier posent de nombreuses questions tant sur leurs précisions, leurs complétudes, leurs descriptions, leurs représentations et leurs temporalités :

- **Précisions** : Les principes d'aménagement d'un certain nombre d'OAP sont très souvent réduits à leur plus simple expression (aplat couleur + principes d'accès). La commission a bien compris qu'il y avait une volonté de NM de laisser une place importante au « projet ».

Par exemple, dans l'OAP « Les Bois » à Thouaré (ci-dessous), les habitants manquent cruellement de ces informations. Idem pour l'OAP Beauséjour à Bouaye et sur bien d'autres OAP.



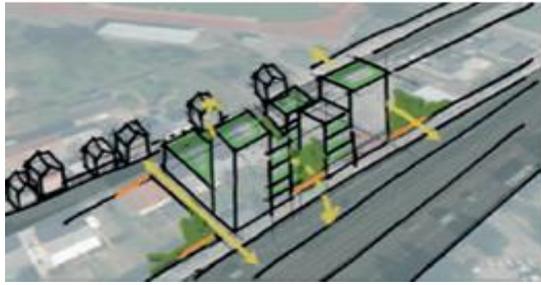
Ces OAP répondent plus, comme cela a été précisé aux membres de la commission, à une volonté d'identification et de repérage pour les promoteurs à la recherche de terrains

- **Complétudes** : Idéalement, une OAP « habitat » devrait contenir a minima les informations telles que le périmètre d'assise foncière, les principes d'aménagement, l'indication approximative du nombre de logements et de niveaux des bâtiments, le pourcentage de logements sociaux, à coûts maîtrisés ou libres, la densité de logements par ha.

Il s'avère que très peu de créations et de modifications d'OAP contiennent l'ensemble de ces informations, ce qui est néfaste à la bonne information du public et à l'analyse de l'adéquation du nombre de logements créés dans cette modification au regard des enjeux de celle-ci

- **Représentations** :

La commission estime qu'il est important que le public puisse se représenter l'aspect futur de l'emprise foncière faisant l'objet d'une OAP. Cela permet de dédramatiser la hantise des hauteurs qui fait l'objet de très nombreuses contributions. Il n'est pas toujours possible de réaliser des vues en 3 dimensions qui sont des outils formidables de représentation. La modification mise à enquête publique n'utilise pas cette représentation 3D, pourtant la métropole l'a déjà utilisée sur Croix Bonneau.



Croix Bonneau Nantes



Simulation 3D

Secteur Badbrückenau / voie ferrée - section Grands Champs / de Gaulle
Simulation d'aménagement à moyen - long termes:

Simulation tirée du PLU d'Ancenis

Si la représentation 3D n'est pas possible, la commission aurait aimé que Nantes Métropole utilise des exemples d'ambiances.

- Temporalité :

Certaines OAP mentionnent la notion de temporalité : court, moyen et long terme, mais la commission déplore que celle-ci ne soit pas intégrée systématiquement. En effet, cette information est importante pour le public qui pose souvent la question de la temporalité au cours des permanences

Certaines OAP sont situées en cœur d'îlots, sans doute pour faire du « Bimby » : elles peuvent concerner de l'habitat pavillonnaire avec jardins. Leur délimitation a-t-elle fait l'objet de concertation avec les riverains ? On connaît beaucoup de PLU où ce type d'OAP est source de conflits, surtout dans les plus petits communes.

3.4.3 Les changements de hauteur

De très nombreux secteurs d'urbanisation sont concernés par les changements de hauteur maximale autorisée.

Il s'agit très souvent d'une augmentation de cette hauteur exprimée soit en nombre de niveaux soit en mètres.

Commune	Secteur	Hauteur initiale	Nouvelle hauteur	Observations
Bouguenais	Rue de Bellevue	??	R+3+C	
	Duranderie			Mise à jour du plan des hauteurs !!
	Quartier bourg			Mise à niveau des hauteurs !!
	Les Couëts			Mise à niveau des hauteurs !!
Carquefou	La Fleuriaye 1		R+1+C	
Couëron	Centre ville îlot Boule d'or	R+1+C	R+2+C	
La Chapelle	Iris	R+2+C	R+4+C	
	Beausoleil	R+2+C	R+4+C	
	Métairie Rouge		De 8 à 10 m	
	Gesvrine		R+4+C	
	Uma	R+2+C	R+5+C	
	Umc	R+2+C	R+4+C	
	Allende – Crémet			Mise à niveau des hauteurs !!
	Chateau d'Au			Mise à niveau des hauteurs !!
Les Sorinières	Centre ville sud	Uma	Umc	Quid des hauteurs ?
	Route de Rennes	R+3+C	R+5+C et R+6+C	
	Viviani-Tardieu	18 m	21 m	
	Rue sœur Emmanuelle	15 m	9 m	
	Bas chantenay- Dubigeon	28 m	31 m	
	Amande		31 m	
	Bottière Pin sec	19 m	22 m	Partie Sud AX546

Commune	Secteur	Hauteur initiale	Nouvelle hauteur	Observations
Nantes	Bottière Chenaie	19 m	22 m	Rue des collines
	cité communale de port durand	11 m	13 m	
	cité communale Michaudière	R+1+C	19 m	
	cité communale Pilotière	R+1+C	19 m	
	Secteur 34-36 Route de clisson	R+1+C	R+2+C voire R+3+C	
	berlioz – patouillerie - longchamp	R+2+C	R+4+C	
	Barberie	R+3+C	R+5+C	Sur certains secteurs
	Tertre	R+2+C	16 m	
Orvault	Alcatel		18 à 24 m	
	Plaisance		24 à 35 m	Secteur Umb
Saint Aignan de Grand Lieu	Pommereau		R+1+C	
Saint Herblain	Bourg-nord-Solvadiere	R+2+C	R+4+C ou R+3+C	
	Preux		R+2+C	
	Bagatelle	R+1+C	R+5+C	
	Bégraisière		R+2+C	
	Bd du massacre - courteline		R+1+C	
	Bd du massacre – Grand bois	R+1+C	R+4+C	
	Val de Chézine	R+1+C ou R+3+C	R+4+C	
	Rue du souvenir français	R+1+C	R+2+C	
Saint Sébastien	Secteur 199-204 route de Clisson		R+5+C R+2+C	Route de Clisson
	Bonne garde		R+3+C	
	Robert Douineau		R+4+C	
	142-146 rue de la jaunaie		R+2+C	
Sainte Luce	La minais		R+1+C ou R+2+C ou R+3+C	
Vertou	Gare de Vertou-Landelettes	R+3+C	R+4+C	
	Rue du gal de Gaulle	R+2+C	R+1+C	
	Chapeau Berger	R+2+C	R+3+C	

Remarques de la commission d'enquête

Sur certaines communes, en particulier Saint Sébastien sur Loire, Sainte Luce et/ou Saint Aignan de Grandlieu, les hauteurs initiales ne sont pas toujours indiquées ce qui ne clarifie pas la modification et ne permet pas d'apprécier l'impact des nouvelles hauteurs en matière de covisibilité.

Pour la parfaite information du public, la commission d'enquête estime que la notice doit être complétée de ces renseignements.

3.5 Le règlement écrit et les annexes

3.5.1 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié pour préciser ou faire évoluer les règles dans l'objectif de pour renforcer

la métropole nature tout en accompagnant la production de logements qualitatifs et le renouvellement urbain mais aussi d'encadrer les mutations économiques, favoriser la transition énergétique du bâti et inciter aux changements de pratiques des mobilités.

De plus, le barème de valeur des arbres qui s'applique actuellement dans certaines communes sera désormais applicable sur l'ensemble des communes de la métropole, hors ZAC.

Remarques de la commission d'enquête

Les modifications apportées n'apparaissent pas dans le document global « Règlement écrit » qui est simplement la nouvelle version de celui-ci.

Ces modifications apparaissent au sein de la notice pour chacun des enjeux traités dans la présente modification. (chapitre 3, page 20 à 50 du Volume 1).

Cette consultation n'est pas du tout pratique et ne facilitera pas la compréhension du dossier par le public.

Enfin, l'absence de sommaire est très préjudiciable pour une consultation aisée du règlement.

3.5.2 Les annexes

✚ Emplacements réservés pour mixité sociale

Dans le dossier présenté, il est indiqué que 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 mixité sociale dans tous les territoires.

Les ERMS imposent, sur des parcelles délimitées au règlement graphique, la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables.

Ainsi, 86 ERMS ont été définis en :

- ✦ Ciblant des sites potentiellement mutables en privilégiant des terrains localisés prioritairement en renouvellement urbain et avec des parcelles 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.

Remarques de la commission d'enquête

Le dossier fait état, dans le cadre de ces ERMS, d'un taux minimal de logement locatif social de 35 % alors que sur deux communes, ce taux est soit de 25%, soit compris entre 20 et 30% (St Herblain).

Sur cette commune, l'ERMS N°5 (22 boulevard du massacre), si l'emprise foncière est connue (28940 m²), il n'y a pas d'identification de surface de plancher minimale totale pour les LLS :

5	I18	BR 117 et 118	22 boulevard du Massacre	28940 m ²	/	Entre 20 et 30 % de LLS
---	-----	---------------	--------------------------	----------------------	---	-------------------------

Le dossier fait état de 86 ERMS alors qu'il y en a 69.

✚ Emplacements réservés pour voirie, équipements, cheminements, espaces verts

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 une servitude d'urbanisme nommée 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, ainsi que d'aide à la gestion de milieux sensibles.

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.

 **Servitudes de constructibilité limitée**, seulement la commune de Vertou

 **Barème de valeur des arbres**

Ce barème a pour objet le calcul de la valeur des arbres supprimés, qui doit correspondre à la valeur des nouvelles plantations. Pour les arbres uniquement, cette valeur est établie sur la base de 4 critères permettant de limiter les erreurs d'appréciation.

Ces critères sont :

- ✦ l'espèce et la variété
- ✦ valeur sanitaire et esthétique
- ✦ la taille
- ✦ La situation (ville ou zone rurale)

Ce barème concerne toutes les communes de la métropole, il n'est pas applicable en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

 **Liste des espèces végétales**

Nantes Métropole classe les espèces végétales en 3 catégories :

- ✦ particulièrement intéressante pour la biodiversité
- ✦ invasive ou potentiellement invasive
- ✦ fortement invasive

3.6 Le règlement graphique

Au sein du règlement graphique, deux outils sont créés : le "périmètre logistique" au sein duquel les entrepôts seront autorisés et le "périmètre mixité productif-tertiaire" visant à favoriser les opérations aux destinations économiques mixtes orientées vers les activités productives.

De nombreuses modifications de limites de zones urbaines souvent mineures sont à souligner, souvent liées à des modifications d'OAP mais n'ayant pas d'incidences sur les espaces protégés (A et N) bien sûr ou à des créations ou modifications de STECAL en zone A.

3.7 Articulation de la modification avec les documents de rang supérieur

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

Approuvé le 7 février 2022, il est en cours de modification.

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. Nantes Métropole estime que les évolutions proposées via la présente procédure, sont compatibles avec le SRADDET et s'inscrivent dans les réflexions portées par la procédure de modification du SRADDET. Selon elle, l'ouverture des zones 2AU 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.

3.7.2 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.

Selon Nantes Métropole, les évolutions proposées dans l'OAP commerce 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 quart d'heure.

Les créations d'OAP respectent l'enjeu de renforcement des centralités.

Par ailleurs, le SCOT est en cours de révision.

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.

3.7.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 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 trame verte et bleue 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.

✚ Plan de Déplacements Urbains (PDU)

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 quart d'heure. De plus, la diminution du nombre de place par logement et commerce en centralité favorise 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 visant la construction annuelle de 6000 logements. 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 19 zones à urbaniser (2AU) en vue de produire des logements neufs diversifiés. 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.

Commentaire de la commission

La commission estime que la modification n°2 du PLUm prend bien en compte les enjeux des différents

3.8 Les impacts de la modification sur l'environnement

3.8.1 La méthodologie

L'évaluation des incidences de la modification sur l'environnement a été réalisée à partir des onze enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement au stade de l'élaboration du PLUm :

- ✦ Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain
- ✦ Limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des espaces dédiés aux activités agricoles
- ✦ Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol
- ✦ Préservation des paysages et sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable
- ✦ Préservation des risques naturels et technologiques
- ✦ Préservation des pollutions et des nuisances
- ✦ Préservation de la qualité de l'air
- ✦ Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements
- ✦ Performance énergétique des bâtiments et formes urbaines, émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique
- ✦ Développement des énergies renouvelables

3.8.2 Les incidences

Le chapitre 4 de la notice de présentation consacre plus de 200 pages à une analyse exhaustive des incidences environnementales des nouvelles dispositions réglementaires proposées. De manière générale, la notice présente le bilan comme globalement positif puisqu'un nombre non négligeable d'ha favorables à la biodiversité sont créés, soit à travers le zonage, soit par le biais de servitudes d'urbanisme : + 39 ha supplémentaires d'Espaces Paysagers à Protéger (EPP), + 20 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC), + 40 ha de zones humides, + 4,7 ha qui basculent en zones agricoles A et + 26 ha en zones naturelles N. En outre, tout un ensemble de mesures auront des effets positifs : celles visant à une augmentation de la densification vont contribuer à la maîtrise de l'artificialisation des sols, celles visant à développer les liaisons douces auront des effets indirects sur la qualité de l'air, celles favorisant l'écoconstruction contribueront à une meilleure maîtrise de l'énergie, celles visant à de nouvelles formes urbaines, au renforcement des centralités et greffes sur le tissu urbain ancien auront des effets positifs indirects mais certains.

Quant aux zones 2AU qui seront ouvertes à l'urbanisation, il apparaît difficile de nier des effets négatifs sur l'environnement mais les impacts seront très fortement limités tout d'abord grâce à la démarche ERC (éviter en raison de redéfinition de périmètre, par exemple), mais aussi en raison de la mise en place de nouvelles OAP dessinant de nouveaux paysages urbains et laissant une place plus importante à la nature.

45 OAP sectorielles sont créées dont la majorité se situent en renouvellement urbain, donc avec des enjeux environnementaux globalement faibles.

Sur les 79 OAP sectorielles, seules 7 OAP voient leur niveau d'enjeu biodiversité et/ou paysage modifié, par l'identification d'une zone humide, d'un réservoir de biodiversité, de patrimoine végétal ou bâti. Pour autant, les projets prendront en compte l'existence des enjeux et respecteront la démarche éviter, réduire, compenser.

En ce qui concerne la création d'emplacements réservés, il n'y a pas d'incidences notables ; la modification ne prévoit aucun ER de plus de 4 ha et ceux créés le long de la vallée du Cens ont pour objet de permettre une meilleure gestion des berges et des boisements.

Enfin, l'analyse fait le point sur la démarche ERC et ses effets sur l'environnement. Les mesures d'évitement portent majoritairement sur la sobriété foncière, se traduisant par la non-ouverture à

l'urbanisation de 4 zones 2AU initialement prévues et par la redélimitation de certaines zones afin de préserver des enjeux environnementaux. La réduction consiste à renforcer certains outils comme les surfaces éco-aménagées (CBS), l'obligation de « pleine terre » pour certains projets et la préservation de l'existant. Quant aux mesures de compensation, elles se traduisent par un reclassement de 28,3 ha de zones U et AU, en zones agricoles ou naturelles. L'extension à l'ensemble de la métropole du barème de valeur des arbres participe également à l'encadrement de la logique de compensation environnementale.

4 Les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Les Périmètres de Protection créés autour des monuments historiques sont établis en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers des dits monuments. Cette servitude a pour objectif de préserver le caractère de monument historique lui-même mais aussi son environnement.

La Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018 permet à l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de proposer un périmètre de protection adapté autour des monuments historiques. Ce périmètre remplace le rayon arbitraire de 500 m autour des monuments historiques.

La création d'un périmètre délimité permet de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptible de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie au titre des abords.

Les monuments historiques sont les suivants :

- Logis de la Sénaigerie, Bouaye - inscrit le 04/03/1999
- Château de l'Épinay, Carquefou – partiellement inscrit le 18/06/1963
- Château de la Seilleraye, Carquefou – partiellement inscrit et classé le 30/12/1994
- Tour à plomb, Coueron – classé le 11/02/1993
- Fontaine, Mauves-sur-Loire – inscrit le 18/06/2012
- Villa Beaulieu, Mauves-sur-Loire – partiellement inscrit le 14/11/1997
- Château de la Morlière, Orvault – partiellement inscrit le 22/12/2011
- Chapelle St-Lupien, Rezé – classé le 09/12/1986 et Maison Radieuse, Rezé – partiellement classé le 10/12/2001
- Château de Souché, Saint-Aignan-de-Grandlieu – partiellement inscrit le 26/12/2000
- Eglise, Saint-Herblain – inscrit le 21/12/1925
- Manoir de la Paclais, Saint-Herblain – inscrit le 20/05/1949
- Chapelle de Bethléem, Saint-Jean-de-Boiseau – classé le 30/08/1911
- Villa du Châtelier, Saint-Léger-les-Vignes – inscrit le 30/01/1997
- Chapelle, Saint-Sébastien-sur-Loire – inscrit le 24/09/1986
- Folie de la Gibraye, Saint-Sébastien-sur-Loire – partiellement inscrit et classé le 27/06/1983
- Chapelle Notre-Dame de Bongarant, Sautron – inscrit le 17/09/1969
- Château, Thouaré-sur-Loire – partiellement inscrit le 02/12/1982
- Porche de l'abbaye, Vertou – inscrit le 20/10/1971

Ces propositions ont été élaborées et finalisées dans le cadre de différents échanges entre l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique, les services métropolitains en charge de l'urbanisme (services Etudes et Planification) et l'ensemble des 14 communes concernées.

Les projets de PDA en articulation avec les enjeux de développement sont soumis à enquête publique, et peuvent se dérouler conjointement à l'enquête sur la modification n°2 du PLUm de Nantes-Métropole.

Le code du Patrimoine régit les PDA comme détaillé ci-après.

4.1 Les articles du Code du patrimoine L 621-30

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection,

de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

Article L 621-31, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 56

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

«Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions..... »

Article L 621-93, alinéa IV

Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

4.2 Éléments de la procédure

A l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, madame Aurélie Kapeja Renard, 18 PDA ont été élaborés autour de 19 monuments historiques et proposés à la collectivité.

Ceux-ci sont instruits parallèlement à la modification n°2 du PLUM, ce qui permet une enquête publique unique sur les deux procédures.

La procédure de création de PDA prévoit, en application de l'article R 621-93 du code de l'urbanisme, la saisine pour accord de l'autorité métropolitaine en charge de l'urbanisme dont l'organe délibérant doit se prononcer sur l'ensemble de ses propositions en même temps qu'il arrête le projet de PLUM.

Il est prévu que cette autorité consulte préalablement les communes concernées sur ces propositions. Par courrier des 11 juillet 2023 et 26 mars 2024, les communes ont été consultées par Nantes-Métropole. Les réponses des 14 communes sont favorables à la nouvelle délimitation des abords de leurs monuments historiques.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUM de Nantes Métropole et en application de l'article L.621-30 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Loire-Atlantique, a validé le 1er Juillet 2024, la mise en place des 18 Périmètres Délimités des Abords sur le territoire de Nantes Métropole.

L'Article R.621-93 dispose quant à lui que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport de la commission d'enquête. Il précise également qu'après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées de celle-ci, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de PLU un accord sur le projet de PDA, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

4.3 Les schémas de modification

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptible de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

La création d'un périmètre délimité présente un double objectif :

- ♦ d'une part adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un intérêt patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champ de visibilité.
- ♦ d'autre part limiter le nombre de dossier d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour y faire l'objet d'un examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour chacun des 19 monuments historiques répertoriés le dossier aborde :

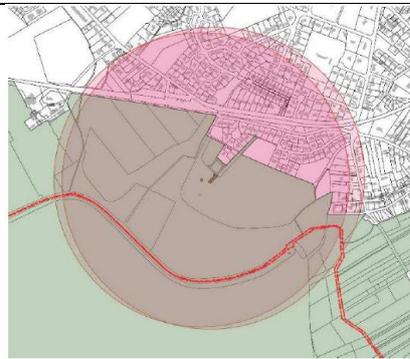
- ♦ la présentation générale de la commune (sa situation et sa synthèse historique)
- ♦ le monument historique.
- ♦ la définition du projet de modification du périmètre de protection après :
- ♦ l'analyse du développement urbain.
- ♦ l'analyse de l'environnement actuel.

Et en particulier :

- ♦ le périmètre actuel
- ♦ une analyse des enjeux,
- ♦ le périmètre proposé.

Chacun de ces chapitres sont étayés de photos et de plans qui permettent de bien comprendre les nouveaux périmètres proposés.

Exemple, ci-dessous : démarche sur la commune de Bouaye, le « logis de la Sénaigerie », monument historique inscrit par arrêté du 04/03/1999. Le nouveau périmètre s'inscrit dans le périmètre actuel :

<p>Analyse du périmètre actuel</p> <p>Le périmètre actuel couvre un rayon de 500 mètres autour du logis de la Sénaigerie. La partie Sud du périmètre couvre le site classé du lac de Grandlieu et de ses abords (en vert sur la carte). La partie nord principalement couvre les lotissements pavillonnaires récent qui se sont étendus autour de la gare.</p>	
<p>Analyse des enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">♦ Retirer du périmètre les lotissements pavillonnaires, peu qualitatifs implantés au nord du château.♦ Conserver les espaces paysagers de qualité présents à proximité immédiate du château. Ils ne sont pas accessibles au public.♦ Préserver l'ancien port qui présente des vestiges de bâti ancien.♦ La voie ferrée marque une limite urbaine.♦ Conserver les lotissements, à proximité immédiate du monument, établis autour de la gare.	

Proposition de périmètre délimité des abords :

 Périmètre délimité des abords (PDA)

Sont proposées dans le périmètre délimité des abords uniquement les parcelles les plus proches du monument en raison de leur co-sensibilité avec les éléments protégés. La limite sud a été fixée sur la limite communale.

SURFACE DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ACTUEL : 860 486 m² soit 86,04 ha

SURFACE DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS PROPOSE : 462 310m² soit 46,23 ha



Autre exemple de délimitation avec « La Tour à plomb à Couëron » dont le nouveau périmètre tend à exclure les espaces urbanisés récemment sans rapport avec le monument et à inclure les quais de la Loire et la falaise, partie intégrante de l'espace de présentation du monument. La limite sud a été fixée sur la limite communale.

SURFACE DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ACTUEL : 804 127 m² soit 80,41 ha

SURFACE DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS PROPOSE : 585 121m² soit 58,51 ha



4.4 Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires et bilan de la consultation

Conformément à l'article R.621-93 (IV) du Code du Patrimoine, la Commission d'enquête a consulté par courrier annexé à un mail avec demande d'accusé de réception les ??propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques concernés par les délimitations de périmètres des abords (PDA).

N°	Monuments historiques	Propriétaires /affectataires	Date d'envoi /AR	Retour AR	Avis et /ou Observations
1	Logis de la Sénaigerie Bouaye	M et Mme HUGOT Château de la Sénaigerie 44830 - Bouaye	28/08/2024	03/09/2024	Pas d'avis
2	Château de l'Épinay Carquefou	M Albert DE MONTBEILLARD 44470 - Carquefou	28/08/2024	02/09/2024	Pas d'avis
3	Château de la Seilleraye Carquefou	Centre hospitalier régional de Nantes à Monsieur le Directeur 1 Place Alexis Ricordeau 44000 - Nantes	28/08/2024	02/09/2024	Pas d'avis
4	Tour à plomb - Couëron	Mme le Maire	28/08/2024	02/09/2024	Pas d'avis

N°	Monuments historiques	Propriétaires /affectataires	Date d'envoi /AR	Retour AR	Avis et /ou Observations
		8 Place Charles de Gaulle 44220 - Couëron			
5	Fontaine Mauves sur Loire	Mr le Maire 7 Rue du Carteron 44470 – Mauves sur Loire	28/08/2024	02/09/2024	Pas d'avis
6	Villa Beaulieu Mauves sur Loire	3 propriétaires : MOLLAT Guillaume 61, rue de Chesnaie, Villa Beaulieu ; MOLLAT Michel A Tours Anne RICHARD 240, avenue du Général Leclerc VIROFLAY	28/08/2024	02/09/2024	Avis de Madame RICHARD, favorable. MOLLAT Michel réponse sans avis. MOLLAT Guillaume, pas d'avis
7	Château de la Morlière Orvault	M. SALSAC 10 Parc de la Morlière 44700 - Orvault	28/08/2024	02 et 14/09/2024	Observations
8	Chapelle St-Lupien Rezé	Mme le Maire 5 Place J.B Daviais 44400- Rezé	28/08/2024	10/09/2024	Favorable , sans observations
9	Maison Radieuse	Mme le Maire 5 Place J.B Daviais 44400 - Rezé	28/08/2024	10/09/2024	Favorable , sans observations
10	Château de Souché St Aignan de Grandlieu	M. BODET, Souché 44860 - Saint Aignan de Grandlieu	28/08/2024	11/09/2024	Pas d'avis
11	Eglise Saint-Herblain	M.le Maire 2 Rue de l'Hôtel de Ville 44800 - Saint Herblain	28/08/2024	Pas de retour	Pas d'avis
12	Manoir de la Paclais Saint-Herblain	M. AURIOL Jean-Paul 2 Allée du Château de la Paclais 44800 - Saint Herblain	28/08/2024	Pas de retour	Pas d'avis
13	Chapelle de Bethléem Saint Jean de Boiseau	M.le Maire Avenue du 11 Novembre 44640 - Saint Jean de Boiseau	28/08/2024	02/09/2024	Pas d'avis
14	Villa du Châtelier Saint Léger les Vignes	Famille GAZET DU CHATELIER 5130 Le Châtelier 44710 - Saint Léger les Vignes	28/08/2024	Non retiré	Pas d'avis
15	Chapelle Saint Sébastien sur Loire	M.REDOULEZ Jacques 180 Rue des Pas Enchantés 44230 - Saint Sébastien sur loire	28/08/2024	Non retiré	Pas d'avis
16	Folie de la Gibraye Saint Sébastien sur Loire	Mme DUGAST 46 Rue de la Gibraye 44230 - Saint Sébastien sur loire	28/08/2024	31/08/2024	Pas d'avis
17	Chapelle Notre Dame de Bongarant - Sautron	Mme le Maire 14 Rue de la Vallée 44880 - Sautron	28/08/2024	02/09/2024	Pas d'avis
18	Château Thouaré sur Loire	Famille DE VIENNE 19 Rue de la Saulzaie 44470 – Thouaré sur loire	28/08/2024	Non retiré	Pas d'avis
19	Porche de l'abbaye Vertou	Association diocésaine de Vertou 1 Place Saint Martin 44120 - Vertou	28/08/2024	31/08/2024	Pas d'avis

4.4.1 Bilan de la consultation

A l'exception des conjoints MOLLAT pour la Villa Beaulieu à Mauves sur Loire et de Monsieur SALSAC , le Château de la Morlière à Orvault, les autres propriétaires et ou affectataires ce se sont pas manifesté par

un avis. Il est noté qu'une partie d'entre eux d'entre eux n'a même pas été cherché son courrier à la poste.

♦ Communes

Communes	Avis et/ou observations
Rezé	Avis favorable sans observation pour les deux sites.

♦ Propriétaires et/ou affectataires

Propriétaires	Avis et/ou observations
Monsieur SALSAC Christophe	Monsieur SALSAC s'inquiète fortement des constructions qui pourraient être permises à proximité de sa propriété et qui seraient susceptibles de créer de la covisibilité. Aussi, il demande un élargissement du périmètre (cf courrier du 12/09/2024)

Réponse de l'Architecte des bâtiments de France :

Le château de la Morlière est situé dans un tissu urbain composé de pavillonnaires récents, fin XXème siècle et début XXIème siècle pour certaines constructions. Le patrimoine architectural composant historiquement les abords du MH n'est plus présent et la covisibilité avec le MH est très faible. Il était donc convenu de conserver les axes principaux donnant sur la parcelle du château ainsi que le premier front bâti autour de la parcelle. Il sera toutefois possible d'étudier la demande déposée par Mr et Mme Salsac pour un léger élargissement sur la partie ouest comprenant des jardins plantés et quelques maisons individuelles, et la partie sud prenant en compte le croisement des rue Alexandre Goupil et l'avenue de la Morlière, avec l'ensemble des bâtis donnant sur cet axe.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'architecte des Bâtiments de France.

Remarques de la commission d'enquête

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptibles de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

Pour les 19 monuments historiques, les schémas montrent que les modifications envisagées réduisent la plupart des périmètres actuels de 500m, allégeant ainsi les contraintes des propriétés concernées.

La commission d'enquête estime que les différentes études concernant chacun des monuments historiques sont complètes et présentent de façon explicite le nouveau périmètre délimité des abords par rapport à l'ancienne zone de protection limitée au rayon arbitraire de 500m autour du monument considéré.

Il appartiendra aux élus en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France d'examiner les demandes particulières émanant des propriétaires, notamment celles qui ont pour but de préserver l'authenticité de ces monuments historiques.

4.5 Les autres avis

Les autres avis sont ceux parvenus en cours d'enquêtes, soit de la part du public, soit parfois par un des propriétaires de monuments historiques.

Ne sont reprises que les communes pour lesquelles au moins une contribution a été exprimée.

4.5.1 Commune de BOUAYE, château de Sénaigerie

Deux contributions

192 – 781

192 : L'association du lotissement de la Sénaigerie est venue se renseigner sur les abords du château et a constaté qu'il n'y avait aucune modification du fait de la procédure

781 : Référence à une Délibération du Conseil Municipal de Bouaye faisant état d'un avis favorable.

4.5.2 Commune de Carquefou, Château de l'Épinay et Château de la Seilleraye

1 contribution

1942

1942 : Le déclarant estime que le périmètre de PDAMH est plus approprié à la situation du Château de l'Épinay et à son environnement

4.5.3 Commune de Mauves

125

125 : Monsieur MOLLAT, Madame HANACH et Madame RICHARD ont donné un avis favorable sur le périmètre de la Villa Beaulieu.

4.5.4 Commune d'Orvault

187 contributions.

1, 2, 8, 18, 20, 23, 25, 48, 96, 165, 173, 224, 225, 245, 253, 260, 263, 274, 295, 307, 359, 360, 367, 369, 384, 391, 392, 398, 408, 409, 470, 471, 472, 523, 524, 559, 606, 727, 739, 756, 775, 795, 797, 805, 836, 878, 880, 897, 898, 900, 902, 903, 904, 906, 907, 1007, 1008, 1023, 1044, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1065, 1067, 1068, 1070, 1072, 1073, 1074, 1076, 1078, 1079, 1080, 1083, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1099, 1100, 1104, 1105, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1120, 1121, 1122, 1124, 1125, 1127, 1129, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1154, 1155, 1161, 1163, 1164, 1165, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1176, 1180, 1189, 1191, 1193, 1194, 1196, 1197, 1198, 1199, 1254, 1255, 1312, 1313, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1322, 1324, 1325, 1326, 1328, 1340, 1347, 1353, 1355, 1359, 1363, 1366, 1368, 1372, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1425, 1427, 1428, 1430, 1442, 1445, 1447, 1450, 1453, 1491, 1493, 1494, 1496, 1497, 1525, 1570, 1615, 1802, 1939, 2164

Il est noté que **plus de 70 contributions ont été émises à la même adresse IP, elles peuvent être assimilées à une pétition :**

359, 360, 1058, 1061, 1062, 1063, 1067, 1070, 1072, 1073, 1074, 1076, 1078, 1080, 1083, 1085, 1086, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1099, 1100, 1104, 1105, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1120, 1121, 1122, 1124, 1125, 1127, 1129, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1144, 1148, 1150, 1151, 1154, 1155, 1157, 1158, 1160, 1161, 1163, 1164, 1165, 1167, 1168, 1169, 1171, 1176, 1180, 1185, 1186, N°1187, N°1190, N°1193, N°1197

Le grand nombre de contributions ne restitue pas pour autant une variété de réactions ; toutes donnent un avis négatif au projet tel que présenté.

Elles peuvent se classer en 2 catégories : celles qui sont effectivement individuelles (surtout au début de l'enquête), et celles qui se présentent de la même façon, mais qui reprennent en fait soit un inventaire de parcellaire à inclure dans le PDAMH, soit un formulaire avec un bandeau à renseigner avec les coordonnées du déposant.

Les thématiques plus particulières qui ressortent portent sur :

- ♦ Une densité de constructions déjà importante

- ♦ Une artificialisation de la ville
- ♦ La préservation de la biodiversité
- ♦ Une protection jusqu'à la vallée du Cens
- ♦ Un risque de changement des règles d'urbanisme aux abords du château
- ♦ Une crainte vis-à-vis de promoteurs
- ♦ La nécessité de définir un PDAMH aux abords de la Haie Morlière

Les demandes les plus fréquentes portent sur un parcellaire à inclure au PDAMH :

- ♦ Au titre des vues directes depuis et vers le château : CM 338, 339, 340,341, 332, 333, 334, 335,308, 309, 391, 409 ; CY 177, 179,180, 187, 188, 189, 209, 210, 211, 212, 213 ; CX 457
- ♦ Au titre de la cohérence architecturale : CM 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483 ; CY 186, 192, 193, 202, 203, 204, 205, 206, 208
- ♦ Au titre des arbres remarquables : CM 303, 304, 306

D'autre part, l'Association des propriétaires du lotissement des Pins mentionne que le projet ne prend pas en compte, partie Nord du château, la rue de l'Orée du Bois et la rue du Belvédère, et qu'en conséquence plusieurs maisons ont des vues directes sur le château. Pour protéger correctement ce monument historique, le périmètre devrait couvrir jusqu'à la rue de la Corniche et le Cens.

Question de la Commission d'enquête :

Quelle réponse apportez-vous à ces demandes ?

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le critère de covisibilité est déterminé par l'Architecte des Bâtiments de France qui en a la compétence. Ce critère n'est pas déterminant dans la définition d'un PDA. Il est pris en compte lorsqu'il s'agit de points de vue directs, mais lorsque la co visibilité est faible le critère de valeur patrimonial et paysagère est plus important. Le château de la Morlière s'inscrit dans un tissu urbain très récent et à l'architecture peu qualitative. Les abords de ce château n'ont pas de lien direct avec celui-ci. Ainsi seuls les premiers fronts bâtis sont intégrés et les principaux axes donnant sur le château et son enceinte.

Une légère étendue sur la partie ouest (prenant en compte les parcelles très végétalisées sur l'axe du parc de la Morlière), et la partie sud (englobant le croisement des rue Alexandre Goupil et l'avenue de la Morlière, avec l'ensemble des bâtis donnant sur cet axe), pourra être étudiée et proposée à la commune.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'architecte des Bâtiments de France.

4.5.5 Saint Herblain, Eglise et Manoir de La Paclais

4 contributions :

659 701 1901 2082

659 et 2082 : Les déposants s'interrogent sur le bien-fondé de découpage, ainsi que sur les incohérences concernant les deux monuments.

701 : Bretagne vivante demande que soit revu le périmètre des abords du château de la Paclais.

1901 : demande de modifier l'accès principal pour éviter le passage dans une zone humide.

Question de la Commission d'enquête :

Quelle réponse apportez-vous à ces demandes ?

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Pour rappel, l'article L.621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ». Ce périmètre tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager, après étude du terrain.

Concernant le PC cité je ne vois pas d'incohérence dans les avis émis sur notre logiciel de suivi de dossier : sans plus de détail il est compliqué de se prononcer.

Le périmètre du Manoir a été défini suivant des limites parcellaires existantes, ou axes, voies routiers ou piétons, en excluant certains installations agricoles plus récentes peu qualitatives et non covisibles. Une grande partie des terrains naturels a été prise en compte dans ce périmètre.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'architecte des Bâtiments de France.

4.5.6 Saint Sébastien sur Loire, Chapelle et Folie de la Gibraye

7 contributions

284 286 287 511 755 848 1055

284 et 286 : estiment que des bâtis intéressants jouxtent la chapelle, et doivent être préservés ; il en est de même pour des parcelles boisées avec des arbres remarquables

287 : craint que la réduction du périmètre ne donne trop de facilité aux promoteurs

511 et 755 : demandent le maintien du périmètre de 500 mètres pour permettre la préservation de la qualité architecturale, de l'ambiance paysagère et de sa biodiversité

848 : le collectif indique confirmer sa demande de classement en EPP de certaines parcelles (cf contribution 2023), et est inquiet de la réduction du périmètre qui pourrait permettre de futurs projets immobiliers

1055 : des membres du collectif de la Savarière sont plutôt satisfaits de sortir du périmètre (contrairement à l'avis du représentant (cf 848) pour supprimer des contraintes d'aménagement pour les propriétaires.

Question de la Commission d'enquête :

Nous demandons que le porteur de projet étudie la cohérence de l'intégration de bâtis intéressants si tel n'était pas déjà le cas

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'architecte des Bâtiments de France.

4.5.7 Sautron, Chapelle de Bongarant

13 contributions

250 267 268 379 406 574 777 926 1037 1341 1345 1498 1574 1585 2092

L'ensemble des contributions porte généralement sur un élargissement de projet de PDAMH proposé: 250 – 379- 926 – 1037- 1341 - 1498: les déposants s'inquiètent des potentielles nuisances que pourraient produire certaines industries venues s'installer dans le futur zonage en 1AUEi à Tournebride à proximité du village de Bongarant,
268 : le propriétaire demande l'inclusion de ses parcelles 1479 et 1480 dans les limites du PDAMH
267 : fait preuve de son scepticisme quant à la modification du PDAMH
574 - 926 -1345: souhaite la révision du PDAMH
777 : L'association Sautronnaise pour la Protection de l'Environnement (AASPEC)) et 1585- réclament l'extension du périmètre de protection le long du chemin des mares
1345- 1574: demandent de la souplesse dans le règlement autour des nombreux bâtiments patrimoniaux
2092 : La Maire de Sautron confirme par courrier son avis favorable

Question de la Commission d'enquête :

Nous demandons que les extensions proposées au PDAMH soient étudiées, et que le porteur de projet précise davantage le type d'activités qui pourraient -ou pas- s'installer sur la zone de Tournebride.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le projet de périmètre autour de la chapelle de Sautron est très étendu, puisqu'il vient prendre en compte l'ensemble du hameau historique entourant la chapelle, le château, situé aujourd'hui en dehors du périmètre 500m et une grande partie des parcelles agricoles et naturelles composant l'écrin paysager du MH. Concernant les parcelles agricoles proposées dans l'extension, une étude sur cette demande pourra être faite avec la mairie, ceci ne concernant que des espaces libres et non voués à des constructions futures. Concernant Tournebride, il ne s'agit pas de notre domaine de compétence, je ne suis donc pas en mesure de savoir quelle type d'activités pourra venir s'implanter sur ce périmètre situé en dehors des abords du MH.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'architecte des Bâtiments de France.

4.5.8 Thouaré sur Loire, Château

1 contribution

1685

1685 : le déposant demande une extension du périmètre du bâtiment historique et conteste l'urbanisation.

Question de la Commission d'enquête :

Nous demandons d'étudier cette question, même si elle présente un caractère imprécis

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Les éventuels projets d'immeubles collectifs ou autre équipement n'ont pas été abordés avec la mairie, et ne font pas partie des critères pour délimiter le PDA. Comme mentionné pour de nombreux périmètre, le MH est très peu visible et ses abords présentent un tissu pavillonnaire récent sans grande qualité patrimoniale et architecturale. Sont donc exclus le bâti récent trop éloigné du MH et dont la voie ferrée vient créer une véritable coupure avec le contexte immédiat du MH.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'architecte des Bâtiments de France.

5 Organisation de l'enquête

5.1 Cadre réglementaire

L'enquête publique est prescrite au titre :

- ♦ du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants,
 - ♦ du code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R.123-46,
- 1 du code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2224-10, R2224-7, R2224-8 et R2224-9,
- ♦ de la délibération 2023-11 en date du 10 février 2023 du conseil métropolitain, justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de 18 zones 2AU et définissant les modalités de la concertation préalable,
 - ♦ de la délibération 2023-84 en date des 22 et 23 juin 2023 du conseil métropolitain approuvant le bilan de la concertation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.
 - ♦ de la délibération 2024-36 du 4 juillet 2024 du conseil métropolitain relative à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

5.2 Désignation de la commission d'enquête

Par décision E24000087 /44 du 6 mai 2024, modifiée le 23 mai 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné les membres de la commission pour la conduite de l'enquête publique unique relative de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et des périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDAMH)

Cette commission est composée de :

- Président : Monsieur Claude MATHIEU
- Membres titulaires : Messieurs Louis-Marie MUEL, Didier VILAIN, Gilbert FOURNIER, Bruno MIOT.

En cas d'empêchement de Monsieur Claude MATHIEU, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Louis-Marie MUEL.

5.3 Les réunions avec Nantes Métropole et la visite des lieux

5.3.1 11 juin 2024

Cette première rencontre avec la commission d'enquête a pour but de préparer l'enquête publique unique relative à la modification n°2 du PLUM et aux périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDAMH) et plus particulièrement de finaliser la rédaction de son arrêté d'ouverture.

Y participaient :

Nantes Métropole

- Thierry COLLETTE, directeur du Département Urbanisme et Habitat,
- Clément LE BRAS-THOMAS, directeur de la Direction Stratégie et Territoires,
- Agnès POUILLAUDE, responsable du service études et planification,
- Cécile CUBAYNES, chargée de gestion administrative et juridique procédures,
- Louise BEAUSSIER, coordinatrice du volet métropolitain du PLUM,

DRAC des Pays de la Loire

- Aurélie RENARD-KAPEJA, Architecte des Bâtiments de France,

Commission d'enquête

- Claude MATHIEU, Président de la commission d'enquête,
- Louis-Marie MUEL, commissaire-enquêteur,
- Didier VILAIN, commissaire-enquêteur,
- Gilbert FOURNIER, commissaire-enquêteur,
- Bruno MIOT, commissaire-enquêteur.

5.3.2 23/07/2024 et 24/07/2024

Dans un premier temps, le 23/07/2024, Madame CUBAYNES et Monsieur MATHIEU vérifient la complétude du dossier et la similitude de la numérotation du sommaire papier avec celui qui sera sur le registre dématérialisé.

La liste des thèmes et sous thèmes est arrêtée et sera adressée au gestionnaire du registre dématérialisé « Préambules ».

Avant expédition sur les 25 lieux des permanences, les membres de la commission paraphent les pièces du dossier et les 25 registres papier, le 24/07/2024.

5.3.3 26/08/2024

En fin de matinée, la commission d'enquête rencontre en mairie de Saint Jean de Boiseau, Monsieur Pascal PRAS Vice-président de Nantes Métropole (NM) à l'aménagement et l'habitat et maire de Saint Jean de Boiseau, accompagné de Monsieur Clément LE BRAS-THOMAS, directeur de la Direction Stratégie et Territoires et de Madame Agnès POUILLAUDE, responsable du service études et planification. M. Pascal PRAS présente les objectifs et le contexte dans lequel cette modification de grande ampleur a été conduite. Elle s'appuie principalement sur les grandes orientations du PADD :

- ✦ Engagement de réduction de 50% des ENAF, notamment par la réduction, voire la suppression de zones 2AU
- ✦ Engagement sur le ZAN depuis plusieurs années, avant même l'obligation du ZAN. Nantes Métropole a même été au-delà
- ✦ Confortement de la nature en ville et travail sur la renaturation, à l'image de St Jean de Boiseau très engagé dans la désartificialisation (cour d'école...)
- ✦ Parallèlement, poursuivre le développement et continuer à accueillir de nouveaux habitants, ce qui signifie :
 - ✦ Plus de densité
 - ✦ Refaire la ville sur la ville
 - ✦ Travailler sur les centralités
- ✦ Le PLH est toujours la référence (6000 logts/an) et le PLUm doit permettre sa mise en œuvre. Adapter la taille des logements au contexte : le taux d'occupation est beaucoup plus faible (dessalement des ménages, vieillissement)
- ✦ Volonté très forte de poursuivre le développement économique en privilégiant la mixité de fonctions
- ✦ Organisation de la ville de courte distance avec commerces, services, vélo, TC... (« la ville du quart d'heure »)

Ensuite, la commission formule quelques questionnements :

La moyenne depuis 4 ans des autorisations de logements se situe à 4200 logements par an, bien loin de l'objectif du PLH et du PADD de 6000 logements/an. **Quelles explications à cette situation ?**

En réponse, Monsieur PRAS décline les explications conjoncturelles suivantes :

- ✦ 2019 est le début du surenchérissement des matériaux de construction, entraînant une baisse des constructions (les bailleurs ont du mal à mener à bien leur projet (malgré tout, il y avait un besoin de revalorisation du coût des matériaux)
- ✦ 2020/2021 : crise du COVID
- ✦ 2022 : guerre en Ukraine avec les conséquences qu'on connaît

A ce contexte se rajoute :

- ✦ les conditions d'accès aux crédits, l'augmentation du coût de l'immobilier, l'envolée du prix du foncier
- ✦ le plan de relance dans lequel NM s'est engagé vise d'abord la relance des logements sociaux, puis la relance des logements abordables. Actuellement, il y a 30.000 demandeurs de logements sociaux (fichier commun de la demande)
- ✦ NM a aussi beaucoup d'enjeux environnementaux qu'elle souhaite respecter (zones humides, milieux de l'eau liés à la géographie de l'estuaire), mais qui peuvent être considérés comme des

freins au développement.

La commission d'enquête demande si la production de 6000 logts/an ne représente pas un objectif un peu trop ambitieux ?

Monsieur PRAS apporte les éléments de réponse suivants :

- ♦ C'est un objectif du PLH avec lequel le PLUm doit rester compatible.
- ♦ Mais, effectivement, il viendra un temps où il faudra se poser la question et adapter le PLH. Il doit y avoir une corrélation entre l'objectif de production et la capacité du territoire à répondre à cette demande.
- ♦ Nécessité d'avoir une compatibilité avec le SCOT Nantes/St Nazaire
- ♦ Une priorité sera donnée à la rénovation du parc existant

La commission d'enquête aborde ensuite l'OAP commerce qui participe fortement à l'enjeu de la ville du quart d'heure et qui semble pourtant peu valorisée dans la présentation des enjeux de la présente modification.

Monsieur PRAS précise que la priorité est donnée au développement du commerce de proximité, qui va de pair avec la dynamique recherchée sur les centralités. Nantes Métropole est constituée de 24 communes. Il est difficile d'être une petite commune dans une grosse métropole.

Enfin est évoqué le thème de la nature en ville et les îlots de fraîcheur

Monsieur PRAS souligne que toutes les mesures prises, renaturation, coefficient de « pleine terre », CBS, plan « arbres », désartificialisation etc..., contribuent pleinement à la création d'îlots de fraîcheur.

La commission d'enquête souhaite la mise en place qu'un indicateur de suivi de cet objectif.

L'après-midi est consacrée à une réunion avec les chefs de projet, responsables chacun d'une partie du territoire de Nantes Métropole et avec l'ABF.

Lors de cette présentation du projet pour chacun de leurs secteurs, les chefs de projet apportent des réponses aux questions préalablement communiquées par la commission d'enquête.

5.3.4 Visites des lieux

Compte tenu de l'importance des modifications et du nombre de monuments historiques, la visite des lieux s'est déroulée sur 4 demi-journées, les :

- ♦ 27 août, 2 septembre, 3 septembre et 11 septembre.

Cette visite des lieux très bien programmée et organisée a permis aux membres de la commission d'enquête d'identifier les principaux sites concernés par la modification n°2 du PLUm.

Chacun des membres de la commission a ensuite parfait sa connaissance des principaux territoires impactés par la modification n°2 du PLUm, au fur et à mesure du déroulement de l'enquête, à l'occasion de visites complémentaires organisées selon les communes pour lesquelles ils assuraient une permanence.

5.3.5 Formation Préambules

Le 10/09/2024, une réunion en visioconférence avec le prestataire du registre dématérialisé « Préambules » a permis à la commission et à Nantes Métropole de prendre l'outil en main, de définir les fonctionnalités d'accès au public et du traitement des observations déposées dans le cadre de cette enquête.

5.4 Arrêté métropolitain d'ouverture d'enquête

L'arrêté de Nantes Métropole n°2024-36 du 04/07/2024 prescrivant et organisant l'enquête publique portant sur le projet de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et de délimitation des abords des monuments historiques, , comprend 13 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après :

- ♦ L'objet et les dates de l'enquête publique unique ;
- ♦ La publicité de l'enquête publique unique ;
- ♦ Les modalités de consultation du dossier ;
- ♦ Les permanences des Commissaires Enquêteurs ;

- ♦ Les modalités de dépôt des observations et propositions du public ;
- ♦ La clôture de l'enquête publique avec les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

5.4.1 Dates, durée de l'enquête et permanences

La Commission d'enquête a conduit cette enquête publique du lundi 16 septembre 2024 au mercredi 16 octobre 2024.

Trente-huit permanences ont été tenues, selon le calendrier ci-dessous :

Sites	Adresse du lieu d'enquête	Permanences de la commission d'enquête
Nantes Métropole	5, rue Vasco de Gama, Immeuble Magellan 44000 NANTES	Lundi 16 septembre de 9h à 12h Mercredi 16 octobre de 14h à 17h
Basse-Goulaine	Hôtel de ville	Jeudi 19 septembre de 9h à 12h
Bouaye	Hôtel de ville	Lundi 23 septembre de 14h30 à 17h30 Mardi 8 octobre de 9h à 12h
Bouguenais	Hôtel de ville	Vendredi 27 septembre de 9h à 12h
Brains	Hôtel de ville	Mercredi 2 octobre de 9h à 12h
Carquefou	Hôtel de ville	Mardi 17 septembre de 14h à 17h
La Chapelle-sur-Erdre	Direction Aménagement et Transition 4 rue de Bretagne	Mercredi 18 septembre de 14h30 à 17h30 Vendredi 11 octobre de 9h à 12h
Couëron	Hôtel de ville	Mardi 24 septembre de 9h à 12h
Indre	Hôtel de ville	Mardi 24 septembre de 14h30 à 17h30
La Montagne	Hôtel de ville	Lundi 30 septembre de 9h à 12h
Mauves-sur-Loire	Hôtel de ville	Mardi 17 septembre de 9h à 12h
Nantes	Hôtel de ville	Mercredi 25 septembre de 9h à 12h Samedi 12 octobre de 9h à 11h30
Orvault	Centre technique municipal 7 route du Croisy	Vendredi 20 septembre de 9h à 12h Mardi 8 octobre de 14h30 à 17h30
Le Pellerin	Hôtel de ville	Mercredi 2 octobre de 14h à 17h
Rezé	Hôtel de ville	Jeudi 26 septembre de 14h30 à 17h30 Lundi 7 octobre de 9h à 12h
Saint-Aignan de Grand Lieu	Hôtel de ville	Jeudi 3 octobre de 9h à 12h
Saint-Herblain	Hôtel de ville Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme 9 rue Charente	Vendredi 20 septembre de 14h30 à 17h30 Samedi 28 septembre de 9h à 12h Lundi 14 octobre de 14h30 à 17h30
Saint-Jean de Boisseau	Hôtel de ville	Jeudi 10 octobre de 9h à 12h
Saint-Léger les Vignes	Hôtel de ville	Vendredi 4 octobre de 9h à 12h
Sainte-Luce-sur-Loire	Hôtel de ville	Lundi 16 septembre de 14h30 à 17h30
Saint-Sébastien-sur-Loire	Hôtel de ville	Jeudi 19 septembre de 14h30 à 17h30 Mercredi 9 octobre de 9h à 12h
Sautron	Service technique 23 rue de la Vallée	Lundi 23 septembre de 9h à 12h Mardi 15 octobre de 14h30 à 17h30
Les Sorinières	Hôtel de ville	Mercredi 2 octobre de 9h à 12h Vendredi 11 octobre de 14h30 à 17h30
Thouaré-sur-Loire	Hôtel de ville	Mercredi 18 septembre de 9h à 12h
Vertou	Hôtel de ville	Jeudi 26 septembre de 9h à 12h Lundi 7 octobre de 14h30 à 17h30 Mercredi 16 octobre de 9h à 12h

5.4.2 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique unique, conformément aux dispositions de l'article L123-10 et R123-11 du code de l'environnement a été réalisée dans les formes suivantes :

5.4.2.1 Affichage

Selon l'article 5 de l'Arrêté de Nantes Métropole n°2024-36 du 04/07/2024, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête sur l'ensemble du territoire de la commune de Nantes Métropole.

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis d'enquête publique unique, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, a été affiché :

- ♦ au siège de Nantes Métropole et dans ses pôles de proximité
- ♦ dans chacune des mairies centrales des communes membres de Nantes Métropole : Basse Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Brains, Carquefou, Couëron, Indre, La Chapelle-sur-Erdre, La Montagne, Le Pellerin, Les Sorinières, Mauves-sur-Loire, Nantes, Orvault, Rezé, Saint-Aignan-de-Grand-Lieu, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sainte-Luce-sur-Loire, Sautron, Thouaré-sur-Loire, Vertou.
- ♦ à proximité de tous les modifications importantes, notamment les OAP et les ouvertures à l'urbanisation.

Au total, 113 panneaux d'avis d'ouverture d'enquête public mis sur l'espace public.

D'autre part, pendant toute la durée de l'enquête, les commissaires enquêteurs ont également contrôlé de manière aléatoire la présence continue des affiches.

5.4.2.2 Presse

Parution d'un avis d'information du public en caractères apparents dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet avis sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	30/08/2024	18/09/2024
PRESSE OcéAN	30/08/2024	18/09/2024

5.4.2.3 Par internet

Publication de cet avis pendant la même durée,

- ♦ sur le site Internet de Nantes Métropole, à la page dédiée au PLUM : <https://metropole.nantes.fr/actualites/2024/logement-urbanisme/plum-2e-modification>,
- ♦ et sur les sites internet des autres communes selon une procédure identique.

6 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du lundi 16 septembre 2024 à 9h00 au lundi 16 octobre 2024 à 17h 00, aux jours et heures fixés par l'arrêté de Madame la Présidente de Nantes Métropole.

6.1 Les moyens mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête :

- ♦ les dossiers papier sont restés à la disposition du public dans les 25 lieux où se sont tenues les permanences : au siège de l'enquête à Nantes Métropole, dans chacune des 24 mairies du périmètre de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture au public, les dossiers dématérialisés ont pu être consultés par le public sur un poste informatique en ces mêmes lieux et aux mêmes horaires ;
- ♦ le dossier a été également consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet : <https://metropole.nantes.fr/actualites/2024/logement-urbanisme/plum-2e-modification> avec un lien vers www.registre-dematerialise.fr/5486, ainsi que sur les sites internet des 24 communes avec la même procédure d'accès au registre dématérialisé.

Le public pouvait adresser ses observations et propositions :

- ♦ sur les registres d'enquête papier cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête et mis à la disposition du public dans les 25 lieux précisés ci-dessus ;

- ♦ par courrier postal au président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête :
- ♦ Nantes Métropole – Direction Stratégies et Territoires - Service Études et Planification
2, Cours du Champ de Mars - 44923 NANTES Cedex 1 ;
- ♦ par courrier électronique, à l'adresse de messagerie suivante :
enquetepublique.modif1.plum@registre-dematerialise.fr ;
- ♦ sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5486>

6.2 La réception du public

A l'ouverture de chaque permanence, les membres présents de la commission ont vérifié :

- ♦ L'affichage pratiqué sur les lieux (affiche format A2, fond jaune ...) et au besoin le jalonnement intérieur aux locaux (par exemple à Nantes métropole)
- ♦ Le dossier papier soumis à enquête publique, notamment son contenu et sa complétude au regard du sommaire ;
- ♦ L'opérationnalité du PC mis à la disposition du public conformément à l'article 6 de l'arrêté métropolitain d'ouverture d'enquête.

Le tableau, ci-dessous, présente le volume de réception du public par communes et par permanence, ainsi que sur les conditions de réception.

Lieux	1 Per	2 Per	3 Per	Total	Observations
Basse Goulaine	9			9	Problèmes salle résolus avant début de permanence, visite du maire
Bouaye	8	9		17	Salle de réunion adaptée sauf pour pmr, visite du maire qui dépose une contribution
Bouguenais	9			11	Excellentes conditions de réception
Brains	4			4	Excellentes conditions de réception
Carquefou	11			11	Pbs de salle, résolus pour le début de la permanence
Couëron	3			3	Bonnes conditions de réception
Indre	3			3	Bonnes conditions de réception
La Chapelle sur Erdre	4	23		27	Bonnes conditions de réception
La Montagne	0			0	Bonnes conditions de réception
Le Pellerin	4			4	Très bonnes conditions de réception
Les Sorinières	4	5		9	Bonne conditions de réception dans un second temps
Mauves sur Loire	9			9	RAS
Nantes Métropole	6	7		13	Bonnes conditions de réception
Nantes Ville	2	2		4	Très belle salle bien équipée
Orvault	3			16	RAS
Rezé	9	7		20	Bonnes conditions de réception
Saint Aignan Grand Lieu	5			5	Bonnes conditions de réception
Saint Herblain	7	7	12	20	Pour la 1ère permanence, les conditions d'accueil étaient très mauvaises. Nette amélioration pour la seconde.
Saint Jean de Boiseau	3			3	Très bonnes conditions de réception-
Saint Léger des Vignes	5			5	Très bonnes conditions de réception-
Saint Sébastien sur Loire	3	11		41	Pbs de salle résolus pour le début de la permanence, visite du DGS
Sainte Luce sur Loire	4			8	Bonnes conditions de réception
Sautron	4	12		19	Mauvaises conditions de réception
Thouaré sur Loire	11			11	Pbs de salle résolus pour le début de la permanence, visite de Madame le Maire
Vertou	2	6	6	20	Bonnes conditions de réception
Total	132	89	18		
Total global				292	239

Lors de la clôture des mêmes permanences, les membres de la commission ont de nouveau vérifié la complétude du dossier mis à disposition du public au regard de son sommaire.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de ces 38 permanences qui ont représenté une durée effective cumulée de 114 heures.

Il est à noter que 53 personnes ont déposé des contributions sur les registres « papier » en dehors des permanences.

7 Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et consultées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est notifié PPA ainsi qu'aux maires des communes membres de Nantes Métropole.

La MRAE a été saisie conformément aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code.

Le tableau récapitulatif du §1.5 présente la liste des consultations et les dates des réponses. Ces réponses figurent bien au dossier comme le prévoit l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme.

Les avis qui comprennent des observations, préconisations ou réserves, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), font l'objet du présent paragraphe.

7.1 Avis de la MRAe

L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) sur le projet de de modification n°2 du PLUm a été émis en date du 13 mai 2024 ; Il comporte une synthèse de l'avis (1 page) et un développement détaillé des observations et recommandations (18 pages).

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le projet de modification n°2 du PLUi de Nantes Métropole présente une évaluation environnementale globalement proportionnée aux enjeux.

L'amélioration du projet passerait par les améliorations suivantes dans les domaines suivants :

L'ensemble des recommandations de la MRAe est présenté dans le tableau ci-dessous avec la réponse de Nantes Métropole.

Avis exprimé de la MRAE	Réponse de Nantes Métropole et modification envisagée
<i>Au niveau de la présentation du projet Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</i>	
1. la MRAE recommande de compléter la synthèse de la présentation des évolutions proposées en matière de zonages, d'espaces boisés classés (EBC) et d'espaces paysagers à protéger (EPP), d'emplacements réservés, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal), de protections patrimoniales avec la distinction entre surfaces (ou nombres) créées et surfaces (ou nombres) supprimées.	1. Aucun espace boisé classé (EBC), espace paysager à protéger (EPP), espace paysager à protéger Zones Humides (EPP ZH), aucune protection de patrimoines bâtis, patrimoine bâtis linéaires, cônes de vue, patrimoines bâti avec changement de destination en A et N, séquence urbaine de type 1 et 2 ni aucun périmètre patrimonial n'a été supprimé dans le cadre de la présente procédure. A contrario, 20 ha sont ajoutés au titre des EBB, 56 ha au titre des EPP, dont 28 ha en zones humides, Pour les ER, la surface totale est passée de 444 ha à 479 ha (35 ha) . 13 STECAL sont créés représentant 14,4 ha, dont 6,2 ha sur une zone polluée impropre à la mise en culture.

Avis exprimé de la MRAE	Réponse de Nantes Métropole et modification envisagée
Au niveau de la présentation du projet Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation	
<p>2. la MRAE recommande de compléter la synthèse de la présentation des évolutions proposées en matière de zonages, d'espaces boisés classés (EBC) et d'espaces paysagers à protéger (EPP), d'emplacements réservés, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal), de protections patrimoniales avec la distinction entre surfaces (ou nombres) créées et surfaces (ou nombres) supprimées.</p>	<p>2. Aucun espace boisé classé (EBC), espace paysager à protéger (EPP), espace paysager à protéger Zones Humides (EPP ZH), aucune protection de patrimoines bâtis, patrimoine bâtis linéaires, cônes de vue, patrimoines bâti avec changement de destination en A et N, séquence urbaine de type 1 et 2 ni aucun périmètre patrimonial n'a été supprimé dans le cadre de la présente procédure.</p> <p>A contrario, 20 ha sont ajoutés au titre des EBB, 56 ha au titre des EPP, dont 28 ha en zones humides,</p> <p>Pour les ER, la surface totale est passée de 444 ha à 479 ha (35 ha) .</p> <p>13 STECAL sont créés représentant 14,4 ha, dont 6,2 ha sur une zone polluée impropre à la mise en culture.</p>
Au niveau de l'évaluation environnementale,	
<p>1. La MRAE rappelle que l'évaluation environnementale comprend, en application de l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme, « une analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement » ainsi que « la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ».</p> <p>2. La MRAE recommande de reprendre la démarche d'évaluation des incidences sur l'environnement au niveau des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de modification n°2 afin d'identifier les incidences rendues possibles par l'évolution du document d'urbanisme et en ajoutant les Stecal à la liste des secteurs évalués.</p>	<p>1 et 2. En réponse, Nantes Métropole complète l'analyse des incidences du projet de modification 2 du PLUM sur les secteurs impactés de manière notable ayant une sensibilité environnementale. La démarche Eviter Réduire Compenser est explicitée sur les secteurs qui sont aujourd'hui non ou peu bâti et/ou ayant des enjeux biodiversité moyens ou forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les 19 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation • La création de 13 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) • Les OAP créées ou modifiées sur des secteurs à moyen ou fort enjeu biodiversité <p>S'y ajoutent les OAP créées, modifiées ou les modifications du plan des hauteurs qui entraîneraient un changement très significatif du paysage local.</p> <p>La réponse de Nantes Métropole apporte des compléments à l'évaluation environnementale réalisée dans la notice explicative de la procédure de modification n°2 du PLUM, qui précise notamment les projets, les caractéristiques des secteurs touchés de manière notable ainsi les incidences sur les zones Natura 2000.</p> <p>L'approfondissement permet de clarifier les incidences notables résiduelles probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement après application de la démarche Eviter, Réduire.</p>
Au niveau des incidences Natura 2000,	
<p>1. la MRAE recommande de finaliser l'analyse des incidences Natura 2000 par une conclusion argumentée statuant quant à l'existence ou non d'effets significatifs du projet de modification n°2 sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites au titre de Natura 2000.</p>	<p>1. L'évaluation environnementale des zones 2AU présentée dans la notice explicative évalue systématiquement les incidences sur les zones Natura 2000. Il en ressort que les zones ouvertes à l'urbanisation n'entretiennent pas de liens fonctionnels avec les zones Natura 2000. Seule la zone 2AU des Forges à Indre est située à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 mais en est isolée par la route métropolitaine VM107 qui constitue une coupure physique. L'ouverture à l'urbanisation de 19 zones 2AU n'a pas d'incidence sur les zones Natura 2000.</p> <p>L'analyse synthétique des incidences sur les 5 sites Natura 2000 du territoire métropolitain conduit à établir que les aménagements permis par la modification n°2 du PLUM n'ont pas d'incidences notables susceptibles d'affecter les zones Natura 2000.</p>

Avis exprimé de la MRAE	Réponse de Nantes Métropole et modification envisagée
Au niveau de la prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°2 du PLUi de Nantes Métropole	
<p>1. la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale avec une analyse des ouvertures à l'urbanisation proposées au regard de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espace</p> <p>2. la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par une justification des évolutions proposées au regard de la compatibilité du PLUm avec le PLH ;</p> <p>3. la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par une évaluation de la consommation d'espace générée par la création de quatorze nouveaux Stecal.</p>	<p>1. Le PADD a fixé, avant la loi Climat et Résilience de 2021, un objectif ambitieux de réduction de 50 % du rythme annuel de consommation d'ENAF à l'horizon 2030, par rapport à une période de référence 2004-2014. Ce qui fixe comme objectif une consommation potentielle maximum de 83,4 ha/an à horizon 2030.</p> <p>Le millésime 2022 de la BDMOS 44 et de l'OCS de Nantes Métropole permettent d'établir que la consommation d'ENAF sur la période 2018-2022 a été de 226 ha soit 56,5 ha/an. Nous pouvons estimer que sur la période 2019-2022 environ 170 ha d'ENAF* ont été consommés.</p> <p>Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette modification n°2 du PLUm représentent 57 ha d'ENAF soit 6,9 % de la consommation plafond imposée par le PLUm. Il est précisé que cette projection reste par ailleurs théorique : les projets qui seront développés sur ces zones n'entraîneront pas la consommation de l'entièreté des ENAF présents sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. En effet, des mesures de protection ont été mises en place et la Métropole est très attentive à la compatibilité des projets développés sur son territoire avec l'ambition d'une sobriété foncière renforcée.</p> <p>Ces 57 ha d'ENAF représenteraient théoriquement environ 9,5 ha/an jusqu'à 2031 (2025-2031) .</p> <p><i>* Il s'agit d'une estimation à partir des données disponibles (source OCS) sur la consommation d'ENAF sur la période 2018-2022.</i></p> <p>2. Les évolutions territoriales proposées dans le cadre de cette modification n°2 du PLUm sont cohérentes avec l'ambition de production de logements neufs du PLH : élévations de hauteurs sur 183 ha, évolutions de zonages donnant davantage de constructibilité, 13 ouvertures à l'urbanisation dédiées à l'habitat, 45 créations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, 79 modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. La Métropole estime que ces évolutions devraient rendre possible la construction de 9 140 nouveaux logements, soit 1,5 fois l'objectif annuel du PLH. Ces évolutions sont conformes aux objectifs et orientations du PLH métropolitain 2019-2025 et planifient le rattrapage de la production de logements neufs.</p> <p>3. Un STECAL consiste à délimiter au sein d'une zone naturelle ou agricole un secteur d'une emprise réduite dans lequel est autorisée une constructibilité limitée. Il s'agit d'un régime dérogatoire et exceptionnel encadré par le code de l'urbanisme (article L.151-13).</p> <p>La création de 13 STECAL dans le cadre de cette modification n°2 représente 14,4 ha dont 6,2 ha sur une zone polluée impropre à la mise en culture. La consommation potentielle d'ENAF associée aux évolutions de STECAL est de 8,6 ha (OCS 2022).</p> <p>Des mesures de protection environnementale de type espace paysager à protéger ou espace boisé classé sont présentes sur certains secteurs concernés, et de nouvelles protections seront ajoutées sur 4 secteurs suite à l'avis de la CDPENAF.</p> <p>Le changement de zonage de Acl2 vers Acl4 pour le STECAL de Couëron rue du Bois David n'a pas d'incidence sur la consommation d'ENAF.</p> <p>Le STECAL Ncl 1 à Sautron Chemin des Cyprès est réajusté, les parcelles boisées à l'ouest d'une surface de 110 m² sont exclues du périmètre, le zonage Nf attribué réduit très fortement la constructibilité et par conséquent la consommation d'ENAF potentielle. L'extension du périmètre du STECAL sur deux</p>

<p>4. la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en présentant la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 et celle attendue, avec la modification n°2, sur la période 2021-2031.</p> <p>5. La MRAe recommande d'approfondir la démarche éviter, réduire, compenser (ERC) appliquée au secteur Beauséjour à Bouaye au regard des enjeux forts en matière de faune ainsi qu'au secteur Forges à Indre au regard des enjeux de zones humides.</p> <p>6. La MRAe recommande d'évaluer la superficie totale des zones humides identifiées dans les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable et non classés en espaces paysagers à protéger. (EPP) ainsi que le niveau des fonctionnalités de ces dernières.</p>	<p>parcelles à l'est du site sur 0,5 ha concerne des parcelles déjà artificialisées, aucun ENAF n'y est recensé (OCS 2022).</p> <p>4. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience fixe l'objectif national d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme : le SRADDET doit intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, et le SCoT et PLUm doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028. La Modification 2 du PLUm n'est pas la procédure intégrant la territorialisation de la trajectoire ZAN dans le PLUm. Toutefois, la Métropole est déjà engagée dans une démarche volontariste de sobriété foncière et la délibération portant sur les modalités de la concertation préalable et la définition des objectifs de la modification 2 indique le levier de la reconstruction de la ville sur la ville avec l'objectif de tendre progressivement vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2030. La délibération s'inscrit ainsi dans l'objectif de réduire de 50 % à l'horizon 2030 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD du PLUm par rapport à la période 2004-2014 soit 83,4ha/an, conformément au périmètre d'une modification de droit commun. Le SCOT 3 du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire est en cours de révision, son approbation est prévue fin 2025 et permettra de lancer une procédure d'évolution du PLUm visant à intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience.</p> <p>5. Dans le texte de l'OAP, il est précisé « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter, Réduire, Compenser ».</p> <p>Dans l'OAP, le schéma fait apparaître la zone humide. Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP précisent plusieurs objectifs pour garantir la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ « Valoriser le site par un aménagement qualitatif respectueux des qualités environnementales : ▪ Mettre en valeur les éléments naturels environnants (arbres isolés, zones humides, haies...) dans la conception du projet et de son parc ▪ Protéger les haies et les arbres remarquables isolés, qui devront être intégrés dans le projet » <p>6. Les surfaces couvertes Espaces Paysagers à Protéger progressent de 38 ha et les surfaces d'Espaces Paysagers à protéger zones humides progressent de 28 ha dans la présente modification du PLUm. En complément, à l'appui d'études environnementales amont « de détection préalable », des périmètres de zones humides sont créés ou modifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Ainsi, les zones humides identifiées ajoutées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles non classées en espaces paysagers à protéger s'étendent sur 22,3 ha tandis que 1,1 ha est supprimé.</p>
--	---

Commentaire de la commission d'enquête

En conclusion de son avis, la MRAE estime que le projet de modification n°2 du PLUi de Nantes Métropole présente une évaluation environnementale globalement proportionnée aux enjeux.

Son principal défaut résiderait dans la mise en œuvre d'une méthode inappropriée et inaboutie pour l'évaluation des incidences des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable.

Il convient d'identifier le niveau des incidences potentielles sur l'environnement des aménagements et constructions permis par l'évolution du document d'urbanisme et de mettre en œuvre une démarche ERC (éviter réduire compenser) adaptée à ces incidences.

Dans un document de 256 pages, Nantes Métropole répond de manière exhaustive, précise et argumentée aux recommandations formulées par la MRAE.

La commission d'enquête souligne la qualité et la complétude de l'analyse complémentaire réalisée pour les secteurs qui sont aujourd'hui non ou peu bâtis et/ou ayant des enjeux biodiversité moyens ou forts :

- *Les 19 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation*
- *La création de 13 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*
- *Les OAP créées ou modifiées sur des secteurs à moyen ou fort enjeu biodiversité*

Dans ce tableau de 226 pages, la commission d'enquête considère que Nantes Métropole répond en tout point à la demande de la MRAE. Elle répond notamment à l'approfondissement demandé sur les zones humides de la 2AU Beauséjour à BOUAYE.

Enfin, elle répond, dans ce complément, à l'avis de CDPENAF en mettant en œuvre des mesures de protections environnementales supplémentaires dans certains STECAL créés.

La commission d'enquête regrette simplement que ces compléments n'aient pas fait partie du dossier d'enquête.

Précisions éventuelles du maître d'ouvrage

Dans la mesure où le mémoire en réponse à l'autorité environnementale constitue l'une des pièces administratives du dossier d'enquête publique, l'information a été apportée au public. Nantes Métropole mettra à jour la notice explicative de la modification 2 en intégrant ces compléments en vue de l'approbation de la procédure.

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

7.2 Avis des PPA

7.2.1 Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire

Par courrier en date du 14 mai 2024, le grand port réitère, dans la continuité de ses requêtes déposées en 2022 et 2023, la demande de prise en compte de ses enjeux de valorisation de ses fonciers disponibles. C'est ainsi que le grand port souhaite, pour permettre la réalisation d'un projet sur le quai du marquis d'Aiguillon, que le PLUm améliore les possibilités constructives de son foncier ainsi que la suppression de l'obligation de stationnement dans le volume construit.

Sur le secteur de l'île de Nantes le grand port demande une modification sur le secteur « Benoni Goullin » en classant son foncier en Uem afin de permettre la réalisation de son projet immobilier.

Sur la Zone Industriale Portuaire de Chevigné, le grand port souhaite, sur le secteur des anciennes sablières, maintenir le zonage en 1AU et non en N comme prévu dans la modification n°2 du PLUm.

Sur le secteur sur Saint-Herblain, quai Cormerais aval, le grand port demande la suppression des espaces réservés dans la mesure où ce classement ne correspond pas au projet d'aménagement actuellement en cours avec la ville de Saint-Herblain.

Remarques de la commission d'enquête :

Les demandes du grand port portent exclusivement sur la valorisation des biens et non sur l'activité proprement dite du port.

La commission d'enquête estime que la répétition des demandes du Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire. n'exprime pas un avis mais relèvent d'observations qui doivent être exprimées pendant l'enquête publique.

La commission estime d'autre part que c'est à la métropole, après dialogue avec le grand port, de fixer les règles d'aménagement et de constructibilité des espaces.

Réponse du maître d'ouvrage

Les évolutions proposées sur les secteurs intéressant le Grand Port en tant que propriétaire font l'objet d'un dialogue continu avec la Métropole pour aboutir à des solutions recherchant l'équilibre entre les capacités constructives, l'intégration urbaine, les enjeux programmatiques et ceux de préservation du patrimoine. Les demandes émises dans le cadre de la procédure de modification n°02 du PLUm seront analysées sur la base de ces mêmes critères.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de la continuité du dialogue avec le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire.

7.2.2 CCI « Nantes-Saint Nazaire

Par courrier du 15 mai 2024, le président de la CCI dit partager les objectifs qui ont guidé la nouvelle OAP commerce ; cependant il doute des règles proposées qui ne vont pas permettre d'atteindre pleinement ces objectifs voire, parfois, vont les contredire.

En effet, en gelant quasiment toute évolution du commerce dans les pôles commerciaux majeurs et intermédiaires de la métropole, la portée de leur indispensable transformation urbaine et diversification fonctionnelle se trouve limitée et leur rôle dans l'organisation commerciale de la métropole est remis en cause.

Aussi, à ce stade du document, **la CCI Nantes St-Nazaire émet un avis défavorable sur la modification n° 2 du PLUm** compte tenu des orientations proposées sur la stratégie commerciale. La CCI Nantes St-Nazaire souhaite reprendre les échanges avec Nantes Métropole sur les points qui pourront évoluer dans le cadre du document final qui sera soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain.

Remarques de la commission d'enquête :

La CCI estime, en effet, qu'en gelant ainsi quasiment toute évolution du commerce dans les pôles commerciaux majeurs et intermédiaires de la métropole, la portée de leur indispensable transformation urbaine et diversification fonctionnelle se trouve limitée et leur rôle dans l'organisation commerciale de la métropole est remis en cause.

La commission d'enquête souhaite connaître la position du maître d'ouvrage

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail sur l'actualisation de l'OAP Commerce du PLUm pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire ainsi que des interrogations sur le dimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030.

Tout d'abord, il est important d'indiquer que ce travail s'est appuyé sur une analyse prospective des potentiels commerciaux réalisée à l'échelle du territoire métropolitain et déclinée par quadrant. Elle a mis en évidence un appareil commercial globalement surdimensionné, y compris en intégrant une croissance démographique forte et un maintien du rayonnement métropolitain qui n'est pas certain au regard notamment de la hausse des coûts de l'énergie. C'est cette analyse prospective quantitative couplée aux études qualitatives sur les évolutions du commerce et l'armature commerciale de la Métropole qui justifient les principes de renforcement de la maîtrise des surfaces commerciales et de concentration des possibilités de développement sur les lieux de vie.

Cette démarche a abouti à une adaptation de l'OAP Commerce qui a pour objectifs d'intensifier la trajectoire posée en 2019 et d'engager les inflexions nécessaires liées aux transitions aux trois échelles de l'OAP : proximité, centre-ville de Nantes et polarités périphériques. Les orientations stratégiques sont renforcées pour :

- 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 la métropole des courtes distances.

L'étude commerce 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 termes d'équipements, commerces, services, etc.

Un des axes majeurs de l'OAP commerce est de privilégier l'implantation des commerces de détail et les services dans les centre-ville, les bourgs et les centralités de quartier afin de répondre aux besoins de proximité des habitants et répondre aux enjeux de la ville du 1/4 d'heure. Il s'agit également d'un enseignement fort qui ressort du Grand Débat « Fabrique de nos Villes ». 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.

Les polarités majeures et intermédiaires sont identifiées comme Secteur d'Implantation Commercial (SIC) dans le DAAC du SCOT, document supracommunal avec lequel le PLUm doit être compatible. Les périmètres des polarités commerciales majeures et intermédiaires ont été délimités au regard des critères établis par le SCOT, en tenant compte des objectifs du PADD du PLUm tels que favoriser les commerces et services dans les centralités et polarités économiques de proximité.

Concernant les polarités majeures, la Métropole porte une démarche structurante sur leur transformation (notamment via les études sur les entrées d'agglomération et un dialogue continu avec les opérateurs portant des projets sur ces secteurs). La Métropole est donc proactive sur le renouvellement urbain et environnemental de ces polarités tout en affirmant que la transformation doit se réaliser sans développer des surfaces de vente supplémentaires. Des exceptions par l'application d'un système de bonus plafonné permettront de favoriser des projets urbains de transformation de haute qualité environnementale et sociale.

Sur ces polarités majeures, une évolution de zonage ne peut être envisagée de façon systématique sans avoir défini, au préalable, un projet urbain et les différentes vocations souhaitées. Par ailleurs, il n'est pas opportun d'envisager la création de logements sur toutes ces zones et la mixité des fonctions urbaines n'est pas adaptée à toutes les polarités majeures.

Concernant les polarités intermédiaires, il faut rappeler que ce sont des ensembles commerciaux de moins de 10 000 m² qui répondent à des besoins hebdomadaires, situés en entrée de bourg et de quartier, avec un rayonnement local. La Métropole maintient sa proposition d'instaurer un principe de non croissance des surfaces commerciales (isosurface) pour ces polarités intermédiaires. La création de nouvelles surfaces commerciales sur ces secteurs sera ainsi conditionnée au déplacement/relocalisation de surfaces existantes et à la mutation des surfaces libérées vers une autre destination que du commerce. Comme indiqué précédemment, l'objectif est de privilégier la capacité à renforcer les

commerces de proximité présents dans les centralités.

Par ses différentes orientations, Nantes Métropole affirme sa volonté d'encadrer fortement le développement commercial en périphérie et de prioriser un développement de l'offre commerciale dans les centralités urbaines. Cela a aussi pour objectifs de répondre aux enjeux de sobriété immobilière qui vise à créer des surfaces utiles au territoire, d'optimiser les surfaces déjà existantes et de lutter contre la vacance actuelle ou future des locaux commerciaux. Ces orientations ne sont pas toujours en adéquation avec les stratégies des enseignes commerciales qui souhaitent se développer sans nécessairement tenir compte des équilibres territoriaux ou du projet de territoire visant à renforcer la Ville du 1/4 d'heure.

Nantes Métropole confirme donc le maintien de sa stratégie commerciale, le classement des polarités commerciales et la mise en œuvre de la nouvelle version de l'OAP commerce.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces précisions et de la position de Nantes Métropole.

7.2.3 CDPENAF

Par courrier en date du 2 mai 2024, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis, suite à la réunion du 16 avril 2024. Ces observations portent sur les différents Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ainsi que sur le règlement de la Zone N.

1 STECAL Activités économiques :

Avis favorable sur :

- ♦ Les Moutons à Couëron en secteur, Acl1
- ♦ Parc de La Gaudinière à Nantes, Ncl1
- ♦ Avis favorable avec réserves sur :
- ♦ La Garnison à Orvault, Acc1 ; **réserve** sur le traitement paysager et architectural
- ♦ Chemin des Cyprès à Sautron, NCl1 ; **réserve** sur la protection des arbres et des haies

2 STECAL Accueil des Gens du Voyage :

Avis favorable sur :

- ♦ La Maison Poitard à Bouaye, Acl2
- ♦ Bel Air du Rousselet à Vertou, Acl2
- ♦ Chemin des Maraîchers à Sainte Luce sur Loire, Acl2-
- ♦ Route de Saint Mars du Désert, Acl2 ; **réserve** sur la protection des haies existantes sur le pourtour

3 STECAL Equipements collectifs et Services publics :

Avis favorable sur :

- ♦ Dervallières-Zola à Nantes, Ncl4
- ♦ Doulon-Bottière à Nantes, Ncl4
- ♦ Bout des Landes, Ncl4
- ♦ Rue du Bois-Davis à Couëron, Acl4
- ♦ Chemin Nantais à Thouaré sur Loire, Acl4
- ♦ Vert-Praud à Rezé, NcCl4 ; **réserves** sur le traitement du boisement, la préservation de la frange boisée en bordure de l'aire d'autoroute, sur la typologie du STECAL qui doit être en rapport avec la destination du projet, sur une erreur de parcelle (plan de zonage) qui doit être la BV 186

4 STECAL Développement de projets artistiques et professionnels

Avis favorable sur :

- ♦ Gohard à Nantes, NclGo

5 Modification du règlement de la zone N :

Avis favorable sur :

- ♦ L'assouplissement des règles concernant la surélévation des constructions à usage de logement : hauteur des extensions limitée à celle de la construction existante hors surélévation ; hauteur maximale de 9m en cas de surélévation (R+1 + couronnement).

Remarques de la commission d'enquête :

Dans la pièce complémentaire à son mémoire en réponse à la MRAE, le maître d'ouvrage apporte des éléments susceptibles de répondre à ces réserves en mettant en œuvre des mesures de protections environnementales supplémentaires dans certains STECAL créés.

La commission d'enquête souhaite connaître si le maître d'ouvrage a des compléments à apporter.

Réponse du maître d'ouvrage

En effet, des protections environnementales ou patrimoniales seront ajoutées dans les STECAL pour lesquels la CDPENAF a émis un avis favorable assorti de réserves.

La CDPENAF a émis des réserves sur les STECAL suivants :

- Chemin des Cyprès (Sautron, STECAL NCl1) – Nantes Métropole a suivi les recommandations de la commission en ajoutant 3 espaces paysagers à protéger sur les boisements les plus qualitatifs du site.
- Hameau de la Garnison (Orvault, STECAL ACl1) - Nantes Métropole a suivi les recommandations de la commission en ajoutant 2 espaces boisés classés et 1 espace paysager à protéger sur les arbres isolés et boisements les plus qualitatifs du site.
- Route de Saint-Mars du Désert (Mauves-sur-Loire, STECAL Acl2) : Nantes Métropole a suivi les recommandations de la commission en ajoutant 1 espace paysager à protéger sur les haies autour du site.
- Vert Praud (Rezé, STECAL Ncl4) : ajout des espaces paysagers à protéger sur les haies qui encadrent le site.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de la métropole.

7.2.4 Conseil départemental

Par courrier en date du 14 février 2024, le Président du Conseil départemental exprime des recommandations et des réserves qui ont conduit le Département à émettre **un avis défavorable** sur le projet en l'état de la modification n° 2 du PLUm.

Au titre des recommandations :

- ♦ reporter dans les pièces graphiques du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens sur les communes de La Chapelle sur Erdre, Orvault et Sautron constituerait un plus,
- ♦ réaliser une étude sur le potentiel de surélévation en complément du travail réalisé sur la capacité d'urbanisation dans le tissu urbain existant afin de favoriser la mise en œuvre de solutions d'habitat.

Au titre de grandes réserves :

- ♦ Apporter impérativement une modification au projet de l'OAP Beauvoir sur le territoire de la commune de Bouguenais, afin de permettre l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, en particulier la relocalisation du collège Marie Marvingt situé actuellement dans la zone d'exposition au bruit. **Le département souhaite donc que les dispositions du PLUm et notamment l'OAP Beauvoir intègrent la possibilité de construire un collège et un gymnase sur ce site. En effet, la relocalisation de ces deux grands équipements d'intérêts collectifs sur le site choisi par l'Auran est d'intérêt général pour les élèves et le corps enseignant qui subissent actuellement de fortes nuisances dont les conséquences sur la santé et l'apprentissage des enseignements sont avérées.**
- ♦ Intégrer dans le règlement écrit les dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental et plus particulièrement les marges de recul applicables par rapport aux RD 751, RD 723 et RD 178.

Remarques de la commission d'enquête :

Le département souhaite que les dispositions du PLUm et notamment l'OAP Beauvoir intègrent la possibilité de construire un collège et un gymnase sur ce site. En effet, la relocalisation de ces deux grands équipements d'intérêts collectifs sur le site choisi par l'Auran est d'intérêt général pour les élèves et le corps enseignant qui subissent actuellement de fortes nuisances dont les conséquences sur la santé et l'apprentissage des enseignements sont avérées.

La commission souhaite connaître la position du maître d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage

Le Département souhaite que l'OAP Beauvoir évolue afin de permettre l'implantation d'équipements publics sur le site qui a fait l'objet d'une étude par l'État en associant le Conseil départemental, la commune et la métropole pour y permettre la relocalisation du collège Marie Marvingt situé à la Neustrie sous PEB.

L'État a engagé début 2024 une nouvelle étude visant à travailler avec la commune et le CD44 à la localisation du collège Marie Marvingt, intégrant différents scénarios de relocalisation, dont celui de Beauvoir, ainsi que l'évaluation d'un programme de travaux de réhabilitation du collège in situ. Nantes Métropole accompagne cette réflexion dans l'objectif de porter une vision globale qui relève des stratégies d'aménagement du territoire. L'objectif est d'aboutir début 2025.

L'OAP sectorielle de « Beauvoir » fait l'objet d'adaptations mineures dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm accompagnées d'évolutions réglementaires.

Ces évolutions n'interdisent pas la réalisation d'un équipement public car le site de Beauvoir est situé en secteur UMb qui vise, outre l'objectif commun de la zone UM (favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues), à atteindre des objectifs spécifiques notamment l'ambition de développement et/ou de renouvellement urbain, grâce à des projets d'ensemble innovants (parti architectural, mutualisation, résidentialisation...).

L'OAP Beauvoir ne sera pas modifiée en vue d'accueillir des équipements d'intérêt collectif dans la modification 2 car les conclusions de l'étude ne sont pas connues, ni validées.

Par ailleurs, le Conseil départemental a souhaité l'intégration du Schéma routier départemental dans le PLU métropolitain autour de trois voies départementales, la RD723, RD751 et RD178. D'un point de vue réglementaire, le schéma routier départemental ne figure pas dans les documents devant être pris en compte dans les documents d'urbanisme. L'intégration ou non de ces éléments est donc réalisée à la discrétion de la métropole.

Nantes Métropole partageant l'enjeu de limiter l'installation de nouveaux habitants dans des secteurs soumis aux nuisances sonore, ont été analysés les secteurs urbanisés le long de ces axes de circulation. Au sein de ces sites, il a été vérifié la constructibilité et si de futurs habitants pourraient être exposés au bruit le long des trois voies départementales, axes à grande circulation, sur le territoire. Il en ressort deux sites à enjeux à Bouguenais et Saint Léger les Vignes.

Nantes Métropole étudie avec les communes concernées l'opportunité de définir une marge de recul graphique au PLU métropolitain dans un objectif de protection des populations.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte que les évolutions de l'OAP Beauvoir dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm n'interdisent pas la réalisation d'un équipement public.

7.2.5 Le Préfet par la DDTM

Par courrier en date du 8 août 2024, le Préfet exprime plusieurs observations.

Ces observations portent d'une part sur les justifications et conditions d'ouvertures à l'urbanisation projetées et d'autre part, sur les partis d'aménagement retenus dans les zones 2AU, OAP et autres secteurs constructibles.

1. Sur les justifications et conditions des ouvertures à l'urbanisation projetées :

- ◆ **la gestion des eaux usées** est abordée de manière succincte dans le dossier de présentation. Il

convient d'y apporter des éléments tangibles en s'assurant que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne compromette pas la capacité des ouvrages épuratoires à absorber les effluents actuels et projetés des secteurs classés en zones U, IAU et 2AU ouverts à l'urbanisation.

- ♦ **Risques** : L'analyse du projet de modification n°2 du PLUm a porté sur 125 sites dont 86 OAP, 19 ouvertures à l'urbanisation, 18 secteurs de projets et 2 créations de STECAL. Parmi ceux-ci, 65 sont concernés par un phénomène plus ou moins important de débordement de cours d'eau mais principalement de ruissellement. Tous ces secteurs de développement peuvent donc être amenés, dans leur transformation, à accroître le risque sur les sites eux-mêmes ou sur les secteurs connexes. Or, de manière générale, le sujet des risques et la question ruissellement ne sont pas abordés et le document mériterait d'être étayé sur ces thématiques.
- ♦ **Gisements fonciers** : Il convient d'étayer le « potentiel pratique » et d'apporter la démonstration selon laquelle, sur les communes concernées par les ouvertures à l'urbanisation, le volume de disponibilité du foncier en densification et dans les zones IAU existantes ne permet pas de couvrir les besoins de création de nouveaux logements à l'horizon 2030, échéance fixée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituant la clé de voûte du parti d'aménagement global retenu au PLUm.
- ♦ **Inventaires environnementaux** : Il est noté une présence quasi systématique de zones humides associées pour la plupart à des enjeux faibles à forts en matière de biodiversité. Les périmètres retenus indiquent par endroit un tracé à équidistance des points de sondage caractéristiques et non caractéristiques de zone humide, sans justification particulière. Des points de sondage complémentaires apparaissent nécessaires pour confirmer ou ajuster le cas échéant ces délimitations.
- ♦ **ZAN** : Il est attendu, au sein du chapitre consacré au bilan des surfaces consommées figurant dans la notice de présentation, une quantification des espaces naturels, agricoles et forestiers prélevés depuis 2021, à croiser avec un bilan de la consommation sur la période 2011-2021. Ces précisions doivent vous permettre de démontrer que les projections de consommation d'espaces annoncées par cette modification du PLUm n'obèrent pas la capacité du territoire à atteindre l'objectif intermédiaire du ZAN à l'horizon de 2031.

2. Sur les partis d'aménagement retenus dans les zones 2AU. OAP et autres secteurs constructibles

- ♦ **Gestion économe de l'espace** : le Préfet souligne que les leviers habituels, hauteurs-épannelages, densité ont été utilement utilisés avec un bémol pour la zone 2AU des Galochets sur la commune de Saint Léger des Vignes dont la densité retenue de 20 lgts /ha apparaît trop faible.
- ♦ **Programmation du logement** : Le Préfet observe sur plusieurs communes des taux de LLS et LA insuffisants pour répondre aux besoins des populations modestes. Il souhaite la production d'un bilan à l'échelle de la métropole et par commune. Cette synthèse chiffrée doit vous permettre :
 - ✚ de démontrer la cohérence programmatique du PLUm avec l'objectif poursuivi de relance de la production de logements ;
 - ✚ d'inscrire le document d'urbanisme modifié en rapport avec les dynamiques de rattrapage SRU inscrites dans les objectifs triennaux et contrats de mixité sociale.
- ♦ **Démarche d'évitement** : Le Préfet souligne la mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur les zones humides et la biodiversité. Pour autant, trois secteurs ont retenu particulièrement son attention compte tenu du maintien intégral de leur périmètre de projet, malgré la présence à 100 % de zones humides (Bois Joli à Brains et les Forges à Indre) et/ou d'enjeux forts de biodiversité (Beauséjour à Bouaye). Aussi, il demande d'alimenter le dossier sur ces points en vue afin d'approfondir la séquence ERC présentée pour chacun des secteurs et, en fonction, de reconsidérer en tout ou partie leur ouverture à l'urbanisation.

Sont exprimées également des remarques fondées sur les intérêts supra-communaux en rapport à la domanialité publique de l'État.

Enfin, sont annexés à cet avis un tableau de résultats d'analyse des zones modifiées dans le PLUm, par le

prisme du risque d'inondation, ainsi qu'une analyse des sites de la Métairie Rouge, du Bas Chatenay et Doulon Gohards.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que la réponse du Préfet est tardive. Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la notification du projet aux PPA a été transmise le 16 février 2024, les réponses étaient attendues avant le 15/05/2024.

En accord avec la commission d'enquête, Nantes Métropole a intégré cette réponse dans le dossier d'enquête publique.

Enfin, elle attend globalement des réponses de Nantes Métropole aux observations du Préfet, plus particulièrement sur :

** La concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus au PLUm conditionne le principe même d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et revêt une acuité particulière pour l'extension de la zone d'activités de Tournebride dépourvue d'assainissement collectif, d'après les éléments figurant au dossier.*

** les gisements fonciers en démontrant sur les communes concernées par les ouvertures à l'urbanisation que le volume de disponibilité du foncier en densification et dans les zones IAU existantes ne permet pas de couvrir les besoins de création de nouveaux logements à l'horizon 2030 :*

** la demande d'accroître les pourcentage de LLS et LA dans plusieurs communes.*

** les demandes concernant la délimitation des zones humides.*

** la demande d'apporter la démonstration selon laquelle, sur les communes concernées par les ouvertures à l'urbanisation, le volume de disponibilité du foncier en densification et dans les zones IAU existantes ne permet pas de couvrir les besoins de création de nouveaux logements à l'horizon 2030, en particulier, les zones humides (Bois Joli à Brains et les Forges à Indre) et/ou d'enjeux forts de biodiversité (Beauséjour à Bouaye).*

Réponse du maître d'ouvrage

//Concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs ouverts à l'urbanisation

Les ouvertures des zones à urbaniser 2AU doivent respecter le cadre de la Loi Climat et Résilience conditionnant ces ouvertures au moyen d'une procédure de modification de plein droit dans un délai de 6 ans à compter de l'approbation du PLU. En parallèle de la procédure de modification n°2, Nantes Métropole a voté un nouveau schéma directeur de modernisation des systèmes d'assainissement (SYAM 2040), représentant un investissement massif sur la période 2025-2040. Aussi, la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier d'urbanisation des secteurs ouverts en M2 est-elle particulièrement analysée et prise en compte.

Le schéma se concentre sur quatre grands enjeux :

1. Adapter la capacité des systèmes d'assainissement pour soutenir la croissance de la métropole
2. Réduire l'impact des eaux usées sur les milieux aquatiques en améliorant leur collecte et transfert
3. Développer un service fiable et abordable pour les usagers
4. Réduire l'empreinte écologique du service en visant la neutralité énergétique

Les actions programmées incluent :

- la création et l'extension de stations d'épuration,
- la gestion des boues d'épuration par co-incinération,
- le redimensionnement des réseaux de collecte,
- la construction de bassins de stockage, et
- la lutte contre les eaux claires parasites par la réhabilitation de réseaux et branchements.

Ce plan devrait réduire de 80% les flux annuels de rejets d'eaux usées et produire environ 40 GWh/an de biométhane d'ici 2050. Le coût total estimé pour ces actions est de 800 millions d'euros jusqu'à 2040.

En parallèle, la modification 2 du PLUm planifie des ouvertures à l'urbanisation. Le développement urbain se fera nécessairement au rythme des travaux d'assainissement. Au vu des enjeux opérationnel et financier du SYAM 2040, il est nécessaire, pour engager les investissements, que la zone 2AU soit ouverte et que son urbanisation soit programmée .

Dans la modification 2 du PLUm, les échanciers d'urbanisation de 15 zones 2AU concordent avec les plannings de travaux des systèmes d'assainissement. Pour les autres zones 2AU ouvertes à l'urbanisation, Nantes Métropole conditionnera tout engagement de projet à l'achèvement des réseaux d'assainissement nécessaires. Les OAP correspondantes garantiront cette temporalité.

//Les gisements fonciers en démontrant sur les communes concernées par les ouvertures à l'urbanisation que le volume de disponibilité du foncier en densification et dans les zones IAU existantes ne permet pas de couvrir les besoins de création de nouveaux logements à l'horizon 2030

Nantes Métropole rappelle tout d'abord qu'elle a apporté la justification du besoin d'ouvrir chacune des zones 2AU au regard des gisements fonciers disponibles en renouvellement urbain dans la délibération relative à la procédure de modification n°2 du PLUm du 10 février 2023 (annexe). Des compléments sont présentés ici. La modification n°2 poursuit deux objectifs principaux dont la relance de la production de logements et ce principalement en renouvellement urbain et en visant un niveau exigeant de densité.

Le niveau de production de logements, permettant de répondre au double enjeu de la très forte dynamique démographique et des évolutions des ménages, est fixé dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 à 6 000 logements par an. Nantes Métropole assure un suivi fin de la réalisation et des perspectives de production de logements pour chacune des communes du territoire grâce à son observatoire de suivi des objectifs du PLH. Ce suivi montre que seuls 4 440 logements ont été réalisés par an depuis 2019 (22.201 logements autorisés entre 2019 et 2023). Ce retard de production de logements par rapport aux objectifs du PLH est constaté sur de nombreuses communes et notamment sur l'ensemble des communes ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU (à vocation logement) dans le cadre de cette modification n°2 :

	Objectifs PLH 2019-2025	Log. autorisés/an 2019-2023
Brains	20/25 log./an	13
Indre	20 log./an	8
Le Pellerin	35/40 log./an	27
Nantes	3 100 log./an	2 246
Saint-Herblain	450 log./an	328
Saint-Léger-Les-Vignes	15 log./an	12
Saint-Sébastien-Sur-Loire	150/160 log./an	127
Vertou	220/230 log./an	213

Face au constat d'un niveau de production de logements insuffisant pour couvrir les besoins du territoire et lutter contre les inégalités d'accès au logement, Nantes Métropole agit sur tous les leviers pour permettre la relance de la production de logements, tout en faisant du renouvellement de la ville sur elle-même un axe clé de développement de l'habitat.

La modification n°2 mobilise 5 leviers principaux pour favoriser prioritairement le renouvellement urbain et la densification :

- l'augmentation des hauteurs et épannelages sur 183 ha*, principalement dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain et de projets urbains (en grande partie sous OAP) ;
- une évolution des zonages au sein des espaces urbanisés mixtes (UM) attribuant davantage de droits à construire avec notamment la planification de la mutation de certains secteurs pavillonnaires dans la plupart des communes (2 ha de nouvelles zones (1A)Umc(p)) et l'incitation à l'évolution des tissus économiques vers des zones mixtes (56 ha) ;
- la création de 32 nouvelles OAP en renouvellement urbain (hors OAP liées à l'ouverture des 2AU) encadrant une capacité potentielle de production de logements neufs supplémentaires d'au minimum 5 .300 logements à terme ;
- la modification de 79 OAP existantes, avec une capacité à produire un minimum de 2.300 logements neufs supplémentaires (dont environ 450 sociaux) par rapport à la capacité du PLUm en vigueur en 2024.

A noter : certaines OAP créées et modifiées n'ont pas pour vocation la production de logements (vocation économie, équipement, etc.).

Toutes les communes ouvrant une zone 2AU à l'urbanisation font l'objet d'évolutions du PLUm visant une plus

grande capacité de production de logements en renouvellement urbain.

De plus, à l'aval de la planification, Nantes Métropole conduit des actions volontaristes en matière : i) d'urbanisme opérationnel en prenant l'initiative de projets en renouvellement urbain, des reconversions de tissus existants, du recyclage de friches économiques ou publiques en devenir ;

ii) de relance de la production de logements par le soutien à des opérations sociales ou privées bloquées par les évolutions du contexte économique ;

iii) de stratégie foncière, tant par l'ingénierie foncière que par une politique ambitieuse de réserves (Cf. réponse 6.1 Maîtrise du foncier et Temporalité) ;

iv) de rénovation énergétique du parc existant.

La Métropole fait de l'opérationnalisation des gisements fonciers une priorité de sa politique d'urbanisme et renforce en conséquence son ingénierie foncière. Elle a notamment engagé une démarche d'actualisation et d'approfondissement du potentiel foncier dans le tissu existants. Nantes Métropole a ainsi développé avec le CEREMA un observatoire des gisements fonciers principalement tourné vers l'identification de fonciers nus à destination de l'habitat (Urban Simul). La justification des ouvertures à l'urbanisation s'est appuyée en partie sur cet observatoire en construction, les diagnostics d'études territoriales et un premier inventaire communal. Nantes Métropole attache une grande importance à la robustesse méthodologique de ses études foncières, celles-ci alimentant le travail de conception de projets et de réserves foncières, et engageant donc des moyens publics importants. Or les méthodologies permettant une identification automatisée suffisamment robuste des potentiels fonciers en renouvellement urbain sont encore en développement à l'échelle nationale - Nantes Métropole contribue activement à ces travaux.

Aussi, Nantes Métropole poursuit un important travail d'identification, à partir des gisements bruts, des gisements opérationnels potentiels et d'analyse propriété par propriété, sur la base des données mais également des relevés de terrain. Nantes Métropole s'inscrit dans une démarche continue d'approfondissement de son travail d'analyse des gisements en lien avec le CEREMA et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Ce diagnostic approfondi et opérationnel permettra d'affiner la planification du renouvellement urbain et la mobilisation du potentiel en densification dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUm.

Malgré la priorité donnée au renouvellement urbain, illustrée par les mesures pré-citées, la Métropole est toutefois pleinement consciente des difficultés inhérentes à la production de nouveaux logements dans le tissu existant : rétention et dureté foncières, surcoûts du renouvellement urbain liés au foncier et aux travaux, problématiques techniques (fondation, mitoyenneté, etc.), enjeu d'acceptabilité de la densité, fiscalité encore peu incitative, etc. Ainsi, un effort collectif important est nécessaire pour passer de la planification des conditions de possibilité de cette production en renouvellement urbain à son opérationnalisation.

Il est important d'intégrer la dimension temporelle dans l'analyse du potentiel de production de logements sur le territoire : la Métropole agit de manière volontariste, mais ne peut garantir le rythme de production dans le tissu existant au vu des contraintes pré-citées. La mobilisation du potentiel en densification s'inscrit dans une temporalité variable selon la nature du tissu (Cf. question 6 OAP, point 2). L'exercice du relevé du potentiel théorique en densification a été réalisé dans le PLUm approuvé en 2019. Sur les 22.873 logements estimés comme réalisables en densification dans le PLUm en 2019, seuls 7.117 logements (soit 1 543 log./an) ont été effectivement réalisés en densification en dehors des opérations d'aménagement entre 2019 et 2024. Aussi la procédure de modification n°2 du PLUm permet, en parallèle des mesures précitées, l'ouverture de 19 zones à urbaniser 2AU (56 ha) sur un total de 82 zones 2AU existantes au PLUm. Ceci représente 14% des surfaces en 2AU inscrites non ouvertes en 2024. La modification 2 cherche à trouver le bon équilibre entre deux orientations majeures d'aménagement du territoire métropolitain : l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière et la production de logements. 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 6 000 logements par an.

Les objectifs de limitation de la consommation d'ENAF sont aujourd'hui respectés par la Métropole et feront l'objet d'une supervision fine au cours des prochaines décennies pour garantir l'atteinte de la neutralité foncière à l'horizon 2050, ainsi que les différents jalons que fixera le SCOT Nantes-Saint Nazaire.

La sélection des zones 2AU s'est appuyée sur une méthode objective et qualitative explicitée dans la notice explicative de la Modification 2 (p. 50 à 53) et dans la délibération (annexe, février 2023). Sur ces 19 zones d'urbanisation de long terme (2AU) ouvertes en modification 2, cinq concernent des vocations autres que le

logement – trois de l'équipement d'intérêt général (Beauséjour à Bouaye, Les Rouleaux à Bouguenais et Les Reigners à Vertou) et 2 de l'économie (Bois brûlé à Saint-Aignan-de-Grand-Lieu et Tournebride à Sautron). Si le PLUm, et cela est renforcé par la procédure modification 2, favorise la mixité fonctionnelle, les équipements projetés sur ces 2AU hors logement ne peuvent difficilement être conçus dans le tissu existant au regard notamment des emprises foncières nécessaires. Il est en de même pour les activités économiques projetées sur les 2 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation qui ciblent particulièrement l'industrie, l'artisanat de production, la logistique et le commerce de gros.

Les ouvertures des zones 2AU à vocation d'habitat génère un potentiel de production de 750 logements supplémentaires, auxquels s'ajoutent les 1 700 logements prévus sur les zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Doulon-Gohards. Elles permettent à la Métropole de rester sur la trajectoire du présent PLH et de planifier la production de logements du PLH4 à venir.

Par ailleurs, pour chacune des communes pour lesquelles des zones 2AU ont été ouvertes à l'urbanisation, la notice explicative de la procédure de modification n°2 du PLUm détaille l'impossibilité de produire du logement à court terme dans les zones 1AU existantes. A mi-parcours du PLUm, les nouvelles ouvertures de zones 2AU viennent donc en contre-partie du potentiel de production de logements.

Concernant les zones de Bois Joli à Brains et les Forges à Indre, voir réponse au point 6.5.

Concernant la zone de Beauséjour à Bouaye, voir réponse au point 3.2.3.3.

* **Concernant les chiffres énoncés ici**, pour rappel, il s'agit de données modification n°2 avant la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête Publique. Ces chiffres peuvent donc évoluer à la marge à l'approbation de la modification n°2.

//Concernant les partis d'aménagement retenus en matière de logement social

L'État souligne que « le dossier de modification 2 s'appuie sur une diversité d'outils réglementaires et programmatiques pour développer du logement et garantir une part de logements locatifs sociaux ». La relance de la production de logements pour tous est l'un des deux objectifs de la procédure en cours. Elle est complémentaire du Plan de relance du logement métropolitain visant un déblocage à court terme ; la modification 2 visant une relance sur les 3 temps des court, moyen et long termes.

A Basse Goulaine, l'État interroge les alternatives trouvées à la suppression d'un site de projet – l'OAP Le tertre – en raison de l'exposition aux risques d'inondation. La commune a opté pour une augmentation de la programmation en logements sur l'OAP de la Treperie et Nantes Metropole et la commune poursuivent leurs interventions foncières en renouvellement urbain. L'ensemble des zones à vocation urbaine de la commune sont couvertes par une obligation de réaliser du logement social dans les opérations au-delà de 500 m² de surface plancher créés.

A La Chapelle sur Erdre, Nantes Metropole précise que le dossier de modification 2 porté à l'enquête publique ne comporte pas de suppression d'ERMS. Il s'agit d'un changement de programmation de l'ERMS sur une opération de taille très limitée (5 logements) qui a été rendu nécessaire pour débloquer l'opération. Les efforts sont significatifs sur les hauteurs et les OAP permettant une production de logements reportée sur d'autres lieux.

Au Pellerin, Nantes Métropole précise que le dossier de modification 2 porté à l'enquête publique ne comporte pas de suppression d'ERMS. Il s'agit d'un changement de programmation de l'ERMS en secteur patrimonial sur une opération qui était bloquée selon les études de faisabilité réalisées. En maintenant le taux de logement locatif social, l'opération ne sortait pas. Aucun logement locatif social ne serait produit, Nantes Metropole vise au contraire une production effective. Par ailleurs, la modification 2 crée des sites de projets (OAP) et ouvre une zone à l'urbanisation.

A Couëron, la modification 2 porte un effort sur le logement social avec un abaissement du seuil ENL qui était à 1000 m² sur un secteur déjà bien pourvu en logements sociaux, qui est abaissé à 700 m² de surface plancher déclenchant la production de logements sociaux. Cet abaissement est en cohérence avec la diversification du logements souhaitée sur les secteurs déjà bien pourvus en logements sociaux.

A Orvault, les programmations des OAP Plaisance et Peccot évoluent afin concilier l'enjeu de renforcer l'accession abordable pour les classes moyennes et l'objectif de production de logements sociaux dans une volonté de rééquilibrage global du peuplement, considérant les Quartiers Politiques de la Ville à proximité (l'OAP Peccot est proche de la Chauillère par exemple). L'augmentation de la part de logement abordable sous la forme du Bail Réel Solidaire décompte à loi SRU.

La Ville de Saint Herblain répond aux objectifs de production du logement social fixé par la Loi SRU. D'une manière générale, et cela vaut pour les demandes suivantes de l'État, en tissu pavillonnaire, le taux de logement social (LLS) est fixé à 25 % des lots. Dans la mesure où un bailleur social construit entre 1 et 3 logements par lot, ce taux de LLS permet une production de logements sociaux supérieure à 25 % du nombre de logements totaux.

Ainsi, à Mauves sur Loire, l'OAP Centre bourg de la modification 2 vient fortement augmenter le nombre de logements sociaux en le doublant, montrant une action déjà très volontariste sur le secteur bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations SRU au regard de sa population inférieure à 3 500 habitants. Le taux de logements sociaux de 25 % porte sur un tissu pavillonnaire.

A Thouaré, l'OAP du secteur des bois est située en tissu pavillonnaire, en vue d'une densification. Ceci explique que le taux de LLS soit établi à 25% des lots. Un bailleur social peut construire 1 à 3 logements sociaux par lot. Dans cette situation, l'objectif s'applique au nombre de lots et non au nombre de logements (voir ci-dessus).

A Vertou, les secteurs de renforcement de la mixité sociale couvrent actuellement les quartiers centraux et les quartiers de projet au potentiel le plus évolutif avec un seuil déclencheur à 700 m². L'extension du périmètre ENL fait l'objet d'échange avec la commune.

***La demande concernant la délimitation des zones humides**

La DDTM dans son courrier formule une première demande, celle de mettre les rapports des inventaires environnementaux réalisés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation en annexe du dossier de modification. Au vu du volume considérable des documents, Nantes Métropole s'engage à fournir la liste des rapports dans sa réponse à la DDTM. Au cas par cas Nantes Métropole s'engage à fournir les rapports lorsqu'ils seront demandés.

La seconde demande consiste à réaliser des sondages supplémentaires sur certains secteurs pour affiner les périmètres des zones humides, au vu des échéances de la présente procédure, il n'est pas possible de réaliser de nouveaux inventaires.

La délimitation des zones humides ne se fait pas systématiquement à équidistance entre deux points de sondage. En effet deux techniques permettent de déterminer les zones humides : sondage ou critères floristiques en recensant des habitats caractéristiques des zones humides. Les cartes en annexe de la notice explicative ne font donc pas apparaître les différentes méthodes d'identification des zones humide.

Pour rappel, Nantes Métropole respecte, à ce stade de la planification comme au stade projet, la priorité à l'évitement (se référer à la réponse apportée sur ce sujet en partie 6.1 du présent PV.).

Position de la commission d'enquête

Concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs ouverts à l'urbanisation

La commission prend acte des précisions du maître d'ouvrage qui permettront au système d'assainissement de s'adapter aux nouveaux projets.

Justification des ouvertures à urbanisation

La commission prend acte des explications fournies par la métropole sur la part très majoritaire des constructions en zone urbaine et des difficultés engendrées par ces projets (dureté foncière et coût élevé des projets).

Logement social

La commission estime que la métropole répond de manière efficace à l'enjeu de construction de logements sociaux.

La délimitation des zones humides

La commission prend acte de la méthodologie utilisée par la métropole pour le classement des zones humides.

7.3 Avis des PPC (Communes)

Les avis des communes consultées en avril et mai 2024 sont unanimement favorables. A l'exception de quatre, les avis sont assortis de remarques et d'observations qui portent sur des projets et aménagements de la modification n°2 du PLUM. Elles sont dès lors tout à fait légitimes et sont soumises au maître d'ouvrage.

7.3.1 Bouaye

Par courrier en date du 25 avril 2024, monsieur le maire de Bouaye souhaite alerter madame la présidente de Nantes Métropole sur l'évolution de l'OAP commerce.

Tout en approuvant le nécessaire encadrement du développement commercial, il souhaite obtenir une dérogation s'agissant du développement d'une enseigne alimentaire installée sur la zone d'activités des coteaux de Grand Lieu.

Il indique que cette extension est nécessaire pour couvrir les besoins alimentaires de Bouaye et de sa zone de chalandise.

De plus, il souhaite modifier quelques éléments de programmation de l'OAP « Entrée Ouest » en augmentant le nombre de logements, la surface de plancher ainsi que le pourcentage de logements en accession abordable.

Commentaires de la commission d'enquête

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- Demande de création d'une dérogation de la règle d'isosurface dans les polarités commerciales intermédiaires sur le quadrant Sud Ouest.

Nantes Métropole étudie les suites à donner concernant la demande d'évolution de l'OAP commerce.

Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail sur l'actualisation de l'OAP Commerce du PLUm pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire ainsi que des interrogations sur le dimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030. Cette démarche a abouti à la rédaction d'une nouvelle version de l'OAP Commerce qui a pour objectif d'intensifier la trajectoire posée en 2019 et engager les inflexions nécessaires liées aux transitions aux trois échelles de l'OAP : proximité, centre-ville de Nantes et polarités périphériques. Il s'agit également d'intégrer les enjeux relatifs à la lutte contre la vacance des locaux commerciaux dans les zones existantes et de la volonté de ne pas créer les friches urbaine de demain.

Il s'agit d'affirmer la volonté de la Métropole d'encadrer le développement commercial tout en accompagnant la transformation des polarités commerciales majeures et intermédiaires mais également de mettre en cohérence le PLUm et la stratégie d'aménagement commercial avec la feuille de route « Fabrique de nos Villes » (Métropole Facile – modes de vie du 1/4 d'heure).

2- Revoir la programmation de l'OAP Entrée bourg en augmentant le nombre de logements.

Cette demande s'inscrit dans un des objectifs majeurs de la procédure de modification du PLUm n°2 à savoir contribuer à la relance de production de logements neufs.

Nantes Métropole donnera une suite favorable à cette demande.

3- Demande la rectification d'une erreur page 42 de l'annexe du règlement pour l'ER 5-119 qui est une liaison douce cyclable.

Nantes Métropole donnera une suite favorable à cette demande, il s'agit d'une correction d'erreur.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de la métropole mais estime que la dérogation de la règle d'isosurface sur la zone des coteaux de grand-lieu pourrait porter préjudice aux commerces de centre-ville.

7.3.2 Bouguenais

Par courrier du 26 avril 2024, le Conseiller Municipal aux droits des sols souhaite apporter quelques observations:

- ▶ OAP BEAUVOIR
 - ✚ conserver les taux de logements aidés existants à savoir 35% de Logements sociaux exclusivement.
 - ✚ mutualiser l'instruction des autorisations d'urbanisme au sein du secteur B (règles de stationnement, calcul du CBS, etc.) afin de prendre en compte la particularité de ce projet d'ensemble traversé par des voiries publiques.
- ▶ Au niveau de certains éléments du patrimoine, appliquer une protection patrimoniale sur le mur en pierre historique du château de Beauvoir sur sa partie Sud-Est en prolongeant la protection existante le long de la parcelle 4W158 rue de Beauvoir. Protéger l'ensemble des murs en pierres anciens de l'impasse de Lancastria ainsi que le petit bâtiment ancien en pierre situé à l'extrémité Nord-Ouest du parking de la copropriété située dans cette impasse.
- ▶ OAP Croix-Jeannette : afin de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain extrêmement contraint, préciser que les taux de logements aidés ne s'appliquent bien qu'au logement et non à l'hébergement compte de l'avancement du projet et des engagements pris par les promoteurs en charge de ce projet auprès des propriétaires et commerçants.
- ▶ Revoir à la baisse les pourcentages de logement aidés de l'OAP de La Pagerie secteur A vers 35% de logements locatifs sociaux exclusivement afin de permettre la bonne réalisation de cette opération d'aménagement très contrainte financièrement.

Commentaires de la commission d'enquête

Les points les plus notables concernent les points suivants :

** revoir la mixité sociale de l'OAP Beauvoir sur un îlot E sur lequel un projet est en cours en la réduisant à 35 % de logement social.*

** des demande de mutualisation des règles de stationnement et du CBS sur plusieurs sous-secteurs.*

** revoir la mixité sociale de l'OAP Pageries.*

** demande de protection patrimoniale pour compléter des éléments identifiés dans le cadre de la M2 (Château de Beauvoir, Impasse Lancastria)*

** sur l'OAP Croix Jeannette, la demande est d'exclure de l'application de l'obligation de mixité sociale l'hébergement.*

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- Revoir la mixité sociale de l'OAP Beauvoir sur un îlot E sur lequel un projet est en cours en la réduisant à 35 % de logement social (reprise de l'Obligation ENL) + demande de mutualisation des règles de stationnement et du CBS sur plusieurs sous-secteurs.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande car il s'agit de projets d'aménagement en renouvellement urbain qui ont été étudiés par la Ville et des opérateurs. Ces évolutions permettront d'améliorer les conditions de mise en œuvre opérationnelle des programmes d'habitat, ce qui permet de répondre à l'objectif de relance de la production de logements neufs.

2 - Revoir la mixité sociale de l'OAP Pagerie

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande. Il s'agit d'un secteur d'aménagement pour la réalisation d'une opération de logements neufs sur des terrains partiellement maîtrisés mais sur lesquels des contraintes ont été relevées (dévoiement de réseaux, enjeux environnementaux forts, coûts de voiries importants, etc.).

. Ces évolutions permettront d'améliorer les conditions de mise en œuvre opérationnelle tout en répondant à l'objectif de relance de la production de logements neufs.

Une nouvelle programmation de mixité sociale sera étudiée en lien avec la Ville pour maintenir un objectif

minimum de 35 % de logement locatif social et 10 % de logement en accession abordable au lieu des 35 % et 30 % respectivement prévus initialement.

3 - Demande de protection patrimoniale pour compléter des éléments identifiés dans le cadre de la M2 (Château de Beauvoir, Impasse Lancastris)

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande dans une logique de renforcement des protections des éléments d'histoire et de patrimoine du territoire.

4- Sur l'OAP Croix Jeannette, la demande est d'exclure de l'application de l'obligation de mixité sociale l'hébergement en raison d'un projet d'EHPAD privé.

Nantes Métropole en lien avec la Ville envisage de ne pas donner suite à cette demande, qui a été depuis abandonnée suite aux évolutions de la programmation de l'opération mixte de Croix Jeannette, permettant désormais de répondre aux règles de mixité sociale à l'échelle du projet.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'acceptation des demandes de la commune.

7.3.3 La Chapelle sur Erdre

Par courrier du 13 mai 2024, l'adjoint délégué à l'aménagement de la ville souhaite accroître le développement urbain à proximité immédiate de la centralité et ainsi contribuer à la relance de la production de logements en augmentant les hauteurs sur l'ensemble des OAP situées en zones 1AUMa et 1AUMc.

Il souhaite également que soient apportées des modifications et des précisions sur l'OAP « Moulin des Crétinières ».

Il signale des erreurs de matérialisation sur les plans de zonage et la notice et demande des précisions pour l'emplacement réservé ER 2-19.

Commentaires de la commission d'enquête

Outre ces demandes, la commune demande de renforcer la protection règlementaire des arbres isolés remarquables inventoriés par la commune.

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Rectification : Dans l'avis commune membre, la ville demande une protection moindre de 6 arbres isolés en les faisant évoluer d'EBC vers EPP.

Le régime de protection des arbres vient en application de la doctrine métropolitaine à savoir :

- pour les groupes d'arbres, protection en espaces paysagers à protéger
- pour les arbres isolés, protection en espace boisé classé, le caractère isolé du sujet demandant une protection renforcée.

Cette règle a été appliquée dans le cadre de la procédure de modification. Elle a été rappelée à la commune et n'appelle pas d'évolution sur le territoire de La Chapelle.

Pour information, la ville a demandé l'inscription d'un nombre important de protections des arbres en traduction de leur inventaire communal (111). Une moitié a pu être intégrée à la procédure de M2. Les protections restantes seront intégrées dans une procédure ultérieure.

Les demandes d'ajustement concernant des OAP situées en zones 1AUMA et 1AUMc, l'OAP « Moulin des Crétinières » et le périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes allée de la Filée font suite à des reports textuels ou graphiques erronés dans le dossier soumis à enquête publique qu'il convient de corriger dans le dossier d'approbation. Il en est de même des erreurs de matérialisation graphiques et textuelles identifiées par la ville sur les plans de zonage et la notice explicative. Nantes Métropole donne une suite favorable à ces observations.

Concernant la demande d'un visuel complémentaire pour l'ER 2-19, le choix a été fait à l'échelle métropolitaine de proposer uniquement un visuel « après » afin de ne pas alourdir un dossier déjà

volumineux. Dans le cadre de la modification n°2, des visuels complémentaires ne seront donc pas ajoutés. Cependant, dans un souci d'amélioration de l'information au public, cette demande sera examinée dans une procédure ultérieure.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de la métropole.

7.3.4 Le Pellerin

Par délibération en date du 25 mars 2024, le conseil municipal s'est prononcé sur les modifications concernant la commune du Pellerin qui porte sur 2 points :

- ✦ Le périmètre de l'OAP sectorielle « des Grandes Noelles » concerne la zone UMc et la zone US. Il est proposé une extension de la zone UMc et une évolution du plan des hauteurs.
- ✦ Concernant le barème des arbres, il semble nécessaire que la règle de barème de valeur des arbres soit précisée en excluant les opérations de gestion agricole et forestière du champ d'application dudit barème.

Commentaires de la commission d'enquête

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à ces demandes.

1- Augmenter les hauteurs maximales des constructions sur le secteur des Grandes Noëllles, secteur couvert par une OAP sectorielle.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande. Il s'agit d'un site stratégique de renouvellement urbain situé à proximité immédiate d'équipements publics avec une maîtrise foncière de la Collectivité. Ce site est actuellement étudié dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt « Cœur de Ville – Cœur de Bourg ». Cette augmentation de hauteur s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la procédure de M2 et notamment celui de relance de la production de logements neufs.

2- Sur le barème de valeur des arbres, exclure son application les zones agricoles et naturelles, afin qu'il ne puisse être appliqué dans le cadre d'opérations de gestion agricole ou forestière.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande. Des évolutions du règlement écrit sont à l'étude pour permettre d'adapter les dispositions relatives à l'application du Barème de Valeur des arbres dans certains cas particuliers.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

7.3.5 Mauves sur Loire

Par courrier en date du 13 mai 2024, Monsieur le Maire de Mauves sur Loire souhaite apporter quelques observations :

- ✦ OAP Centre-bourg : certaines couleurs n'apparaissent pas en légende (ilot le plus au Sud) ; l'ilot C prend-il en compte les 3 maisons existantes les plus au Sud ?
- ✦ OAP Jacques Prévert : la modification de l'espace réservé (ER) n°3/15 a été évoquée en groupe de travail au sujet de l'aménagement de voirie rue du Cellier/Chemin Pavé ; demande est faite de se rapprocher du Pôle Erdre et Loire en vue de la requalification de ce carrefour.
- ✦ OAP Verdière : réitère la demande d'intégrer une activité tertiaire à l'angle Sud-Ouest, et une extension de la desserte en vue du désenclavement de la zone d'activités (ZA) existante.

Commentaires de la commission d'enquête

Des souhaits concernant également la création d'un périmètre tertiaire au secteur économique de la Verdière afin d'autoriser les activités de bureaux dans la zone d'activités.

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole émet un avis défavorable à la demande de la commune de créer un périmètre tertiaire dans la zone de la Verdière, afin de conforter la vocation productive et logistique de cette zone d'activités. Il s'agit également de promouvoir un développement urbain favorisant la mixité des fonctions dans les centralités, où l'implantation des activités tertiaires est privilégiée.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette décision favorisant la mixité fonctionnelle en centre-ville.

7.3.6 Nantes

Par courrier en date du 14 mai 2024, l'adjoint délégué exprime l'avis favorable de la ville de Nantes au projet de modification n°2 du PLUm.

Il souhaite néanmoins, dans un document annexe que soient apportées des corrections de forme sans modification sur le fond.

Il souhaite également apporter des précisions sur certaines modifications pour qu'elles soient plus lisibles.

Au total, plus de 100 propositions sont faites.

Commentaires de la commission d'enquête

Les demandes concernent les 11 quartiers de Nantes et intéressent aussi bien la notice explicative, le livret d'OAP ou les plans. Les plus notables sont la suppression d'une ligne de recul pour permettre le projet de crèche et la préservation des arbres, le second concerne l'OAP boulevard Lauriol. Devant une demande de modifications et de précisions d'une telle ampleur, en particulier pour les OAP, avec quelle temporalité Nantes Métropole pense-t-elle étudier et donner suite à ses demandes. La validation du dossier tiendra-t-elle compte des réponses à ces demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes de correction qui concernent les erreurs de rédaction des différentes pièces du dossier seront prises en compte dans le cadre de l'approbation de la modification du PLUm. Les demandes d'évolution du dossier seront analysées en vue de l'approbation.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

7.3.7 Orvault

Par courrier en date du 14 mai 2024, Monsieur le Maire d'ORVAULT souhaite une évolution de zonage précisée ci-après et mentionne quelques ajustements rédactionnels d'éléments validés techniquement et politiquement pendant la phase de travail :

Zonage :

- ✦ faire évoluer le zonage de la parcelle cadastrée section BN n° 42 située au Haut Cormier et classée actuellement en zone US en UMc pour réaliser un projet déjà engagé et d'y ajouter l'inscription du périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes et de résidences démontables.

Corrections :

- ✦ corriger sur la notice explicative (ainsi que sur les documents graphiques) et la pièce 3.2.2 OAP Orvault (p 789 et 790 : site Alcatel), le mot « proximité » et le remplacer par « en surplomb ».
- ✦ dans la phrase suivante : supprimer le mot « privé » car le complexe sportif est devenu communal.
- ✦ dans le premier point des propositions de modification : ajouter « et d'activité en lien avec l'économie sociale et solidaire » à la suite de « réalisation de logements ».
- ✦ page 790 sur le visuel avant/après, le périmètre tertiaire est maintenu sur toute la zone : il convient de supprimer le périmètre tertiaire sur les zonages UMb et UMc, modification à effectuer également sur la planche graphique G17.
- ✦ pages 799 et 800 secteur OAP Pécot : remplacer le terme « logement » par « habitation ».
- ✦ page 806 de la notice et dans le texte de l'OAP secteur Plaisance page 24 du dossier 3.2.2 : supprimer le qualificatif « industrielle » après boulangerie.
- ✦ page 806 de la notice explicative : le nom de « l'avenue de l'ILLE » est mal orthographié, idem sur le nom « Mimosas ».
- ✦ page 822, ajouter les n° des ER en cohérence avec les plans.
- ✦ page 833, sur la carte « après » : supprimer la zone humide ajoutée sur la parcelle cadastrée section CC74 et sur la partie de la parcelle cadastrée section CC73.
- ✦ page 835, au point 13 Zones blanches : Plan de renforcement de mixité sociale, rajouter le mot « social » après « locatif » dans la phrase suivante « interdire les logements en accession là où le logement locatif est prédominant ».
- ✦ OAP Morlière, texte relatif à la programmation de l'îlot B modifier la coquille « secteur d'habitat individuel » par « secteur d'habitat à dominante logements intermédiaires ».

Commentaires de la commission d'enquête

La demande concernant le Haut Cormier est certainement la plus marquante. Quelle suite pensez-vous y réserver ?

Réponse du maître d'ouvrage

Cette évolution ne concerne pas la M2, elle est hors champ. Elle est intégrée à la modification simplifiée n°4 qui est en cours d'élaboration et sera proposée à l'approbation en avril 2025.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de la prise en compte de l'évolution de zonage de la parcelle cadastrée section BN n° 42 située au Haut Cormier dans la prochaine modification simplifiée.

7.3.8 Rezé

Par courrier en date du 13 mai 2024, Madame la Maire formule des observations et des demandes de modifications :

- ✦ étendre l'emplacement réservé pour mixité sociale n°83 et faire évoluer sa programmation pour répondre aux enjeux,
- ✦ faire évoluer la norme de stationnement des véhicules à moteur dans les quartiers politiques, notamment le quartier « Château sur Rezé,
- ✦ supprimer la mention ayant trait aux capteurs solaires des fiches applicables aux sous-secteurs patrimoniaux 13, 14 et 15,
- ✦ classer la parcelle AH 362 en zone U suite à la suppression de l'OAP « Edouard Macé »,
- ✦ rectifier l'erreur concernant l'inversion entre les parcelles BV 216 ET 21 sur le plan de zonage.

Commentaires de la commission d'enquête

Outre les demandes, ci-dessus, les demandes portent également la correction de zonage liée à la suppression de l'OAP La Vallée et sur la programmation de l'ERMS de la Coquettière et l'évolution de zonage et de hauteur sur ce secteur.

Quelle suite pensez-vous y réserver ?

Réponse du maître d'ouvrage

1 – Correction de zonage suite à la suppression de l'OAP « la Vallée »

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande qui permet de mettre en cohérence les évolutions de zonage avec la suppression de l'OAP compte tenu des enjeux patrimoniaux et environnementaux.

2- Revoir la programmation de l'ERMS de la Coquettière, faire évoluer son périmètre, le zonage et la hauteur sur ce secteur.

Cette demande s'inscrit pleinement dans l'objectif de relance de production de logements neufs avec une opérationnalité à moyen terme. Nantes Métropole Habitat étant en négociation avec les propriétaires.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande.

3- Faire évoluer la norme de stationnement des véhicules motorisés au sein des quartiers politiques de la Ville, notamment le quartier Château.

Le PLUm porte l'ambition de développer de bonnes conditions de mobilité pour tous. A ce titre, le PADD affiche des objectifs de parts modales ambitieux, favorisant le développement de l'usage des transports en commun et des modes actifs. Le stationnement est à ce titre un levier pour accompagner les changements de comportements. Le règlement définit une norme de stationnement pour le logement collectif qui est différenciée en fonction de l'intensité urbaine des territoires, la qualité de la desserte en transports collectifs (TC), l'offre et la gestion du stationnement sur l'espace public et la morphologie du tissu urbain.

Nantes Métropole étudie la demande en vue d'une prochaine procédure pour déterminer dans quelles conditions et avec quels effets l'évolution de la norme de stationnement pour les véhicules motorisés, circonscrit aux quartiers politiques de la Ville pourrait évoluer.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

7.3.9 Saint Léger des Vignes

Par courrier en date du 10 mai 2024, monsieur le Maire de Saint Léger des Vignes souhaite que soient prises en compte les demandes de correction/précision suivantes :

- ✦ Matérialiser l'Espace Paysager Protégé (EPP) sur l'intégralité de la parcelle Z0095
- ✦ Déclasser l'EPP de la rue de la Rive compte-tenu de son état fortement dégradé suite aux tempêtes successives. En guise de compensation, reclasser en EPP les nouveaux arbres plus sains de la parcelle ZB 32.
- ✦ Reclasser la zone Ao de la rue des anciens chais en zone 1AU, en guise de compensation d'un déclassement d'une autre zone 1AU en Ao
- ✦ Apporter plus de souplesse quant à l'obligation de mixité sociale des OAP des Galochets et du Petit Brandais, en indiquant 35 % de logements aidés, en cohérence avec l'objectif de relance de la production de logements, ce qui conduira à une meilleure harmonisation des 2 OAP.
- ✦ Remonter la règle des hauteurs des clôtures à 1,60 m dont 80 cm en partie pleine, dans un souci d'une meilleure harmonie avec l'existant.

Commentaires de la commission d'enquête

Les demandes portent sur la suppression d'un espace paysager protégé et sur une demande d'ouverture de zone à urbaniser actuellement en zone agricole Ao, ainsi que sur la faisabilité d'une OAP en demandant de

réduire les obligations de mixité sociale des OAP sectorielles car le taux de LLS à 35 % ne permet pas de sortir les opérations compte tenu de leur petite taille.

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- Sur les demandes hors champ de procédure de modification

Ces nouvelles demandes ne relèvent pas réglementairement d'une procédure de modification mais d'une révision car elles portent sur la suppression d'un espace paysager protégé et sur une demande d'ouverture de zone à urbaniser d'un site actuellement classé en zone agricole Ao, en contrepartie de la réduction du périmètre des Galochets 1.

Nantes Métropole ne peut juridiquement que reporter à une procédure de révision qui permettra d'étudier ces points

2- Demande de réduire les obligations de mixité sociale des OAP sectorielles

Nantes Métropole donnera une suite favorable à cette demande qui s'inscrit pleinement dans l'objectif de relance de la production de logements neufs. Il est proposé de faire évoluer la programmation en indiquant 35 % de logements aidés ou 25 % de LLS et 10 % de Logement Abordable.

Position de la commission d'enquête

La commission s'étonne de la position de la métropole d'abaisser le taux de logement social.

7.3.10 Sainte Luce sur Loire

Par courrier en date du 15 mai 2024, Monsieur le Maire de Sainte Luce sur Loire émet plusieurs remarques :

- ♦ OAP Bougrière-Sud : avec l'objectif de mixité habitat-commerce, il est demandé d'ajouter la notion de « services et petit artisanat compatibles avec l'habitation... » ; concernant le secteur A, concernant les rez de chaussée actifs (commerces et artisanat de proximité), il est proposé d'ajouter « etc » à la description.
- ♦ Point 5 : erreur graphique de protection patrimoniale ; il manque, dans la notice explicative, la planche graphique après modification. La demande est également formulée que la maison du 5 rue du Président Coty soit pastillée « étoile bâti » en complément des 3 autres.

Commentaires de la commission d'enquête

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole donne une suite favorable aux observations de la commune.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'accord de la métropole sur les demandes de la commune.

7.3.11 Saint Herblain

Par courrier en date du 14 mai 2024, l'adjoint délégué à l'urbanisme exprime le souhait de voir prendre en compte un certain nombre de modifications et de corrections.

Il s'agit notamment de demandes de modifications de seuils de surface déclenchant des taux de logements locatifs sociaux, de modification de classement de certaines parcelles, de protection de zone humide et enfin d'évolution du STECAL de l'Ormelière compte tenu du jugement du conseil d'état.

Commentaires de la commission d'enquête

Les demandes portent essentiellement sur des corrections d'erreurs ou des ajustements mineurs.

Les demandes d'évolution notables sont les suivantes :

- *ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU Orvasserie : évolution du secteur évité de la 2AU ouverte à l'urbanisation de 2AU vers Nn*

- *STECAL L'Ormelière : évolution de STECAL Acl4 vers Acl3 pour permettre la réalisation du terrain d'insertion des migrants de l'est non stabilisés*

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

- 2AU Orvasserie.

Cette demande répond pleinement à l'objectif de renforcement de la place de la nature en ville et de protection des zones humides les plus riches en biodiversité. Nantes Métropole donne une réponse favorable. Le secteur évité évoluera de 2AU vers Nn.

- STECAL Ormelière

Cette évolution ne concerne pas la modification n°2, elle est hors champ de la modification n°2. Elle est intégrée à la modification simplifiée n°5 qui est en cours d'élaboration et sera proposée à l'approbation en avril 2025.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

7.3.12 Saint Jean de Boiseau

Par courrier en date du 6 mai 2024, Monsieur le Maire de Saint Jean de Boiseau souhaite une adaptation de quelques éléments :

- ✦ OAP du Vergé-Prieuré : redéfinir le périmètre de l'OAP afin de favoriser les déplacements doux en déplaçant les parkings en périphérie. Il est prévu d'ajuster la programmation pour inclure à la fois des logements sociaux et des logements individuels. Ce nouveau périmètre englobera le presbytère et l'ancienne boulangerie, en excluant la parcelle à l'est afin de protéger et conserver la biodiversité.
- ✦ Pour l'emplacement réservé (ER) 5/23 : souhait d'une modification du périmètre à la suite d'acquisitions récentes.

Commentaires de la commission d'enquête

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- Correction de l'OAP du Verger- Prieuré

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande qui permet de mettre en adéquation l'OAP avec le projet d'aménagement d'ensemble en cours. Cette évolution rentre dans l'objectif de relance de production de logements neufs avec un engagement opérationnelle à court terme sur une première phase.

2- Pour l'emplacement réservé n° 5/23, demande de modification du périmètre à la suite d'acquisitions récentes.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

7.3.13 Saint Sébastien sur Loire

Par courrier en date du 14 mai 2024, le maire demande l'intégration d'un certain nombre de remarques et de correction :

- ✦ modification de la programmation de l'OAP « Frêne Rond » pour permettre les projets en cours.
- ✦ OAP commerce :
 - ✦ maintien de la possibilité d'extension des surfaces commerciales de la polarité intermédiaire du Super U en cohérence avec les dispositions prévues par le DAAC.
 - ✦ réitération de la demande initiale de 200 m² supplémentaires dans le cadre du basculement de la majeure partie du sous-secteur UMd1 en UMd2,
- ✦ règlement graphique : demandes d'intégration d'espaces paysagers à protéger (EPP) sur certaines parcelles (plus de 60 îlots). Cette demande date du 11/10/2023, nous déplorons l'erreur matérielle survenue qui n'a pas permis l'intégration dans le projet de modification n°2 du PLUm.
- ✦ Règlement écrit, article B.3.1.2 : Il est proposé la rédaction suivante « Les arbres, les arbustes et les arbrisseaux doivent être conservés, en priorité... » en remplacement de « À l'exception des végétaux situés en clôture, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes...

Commentaires de la commission d'enquête

Outre les remarques ci-dessus, les principaux points sont les suivants :

- *Augmenter la surface de plancher dédiée aux activités tertiaires dans l'OAP Frêne Rond – Saint-Seb Boulevard*
- *Modifier l'OAP Commerce afin de permettre l'extension du Super U situé en polarité commerciale intermédiaire*
- *Modifier le zonage UMd1 vers UMd2 sur 200 ha afin de stopper la division la division parcellaire.*
- *La commune déplore une erreur matérielle qui n'a pas permis d'intégrer plus de 60 EPP (espaces paysagers à protéger).*

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole prend note des demandes formulées et étudie l'opportunité de faire évoluer le PLUm. Concernant la demande de création de 60 EPP, ce sujet n'est pas en lien avec l'objet de la modification n°2 et ne relève donc pas de la présente enquête publique. Cette demande de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire ne peut intégrer le dossier de modification n°2.

Position de la commission d'enquête

La réponse de Nantes Métropole concernant la demande de création de 60 EPP interroge. La commune a exprimé cette demande en 2023. Il conviendrait de savoir s'il s'agit d'une erreur matérielle, d'un oubli ou d'une volonté délibérée de ne pas y donner suite. Le maître d'ouvrage aurait pu au minimum apporter une explication.

7.3.14 Les Sorinières

Par courrier en date du 15 mai 2024, Madame le Maire de Les Sorinières émet un avis favorable au projet de Modification n°2 du PLUm, et formule 6 remarques :

- ✦ La limite de construction de petites annexes en fond de terrain est fixée à 3 mètres pour les piscines (contre 6 ou 8 m auparavant), contrairement avec l'objectif de protéger l'intimité des jardins,
- ✦ OAP de la Désirée : demande à ce qu'il ne soit pas fait mention d'une desserte par la rue des Roseraies, et à supprimer la flèche « continuité piétonne » au Nord (fermeture du site). En cohérence avec le traitement de la zone Sud de la VM 137, ajouter une bande verte côté Nord-

Ouest du carrefour. Enfin, cf p 11, préciser que le secteur A fera l'objet de 2 opérations distinctes, séparées par la rue de la Haussière,

- ✦ OAP rue de Nantes : pas d'observation particulière,
- ✦ OAP Bellefret : nom de voie à corriger, en cohérence avec celui de la résidence éponyme
- ✦ ER n°4/231, rue du Champ de Foire : il n'a pas été discuté avec les services, et fait l'objet d'un projet validé et purgé de recours, sur une partie de l'emprise,
- ✦ Souhait de changer le zonage NL vers NN autour du Parc de la Filée (sauf site Abbaye de Villeneuve), ainsi que de modifier l'ER n°4/184 en substituant « préservation » d'espaces nécessaires aux continuités écologiques en lien avec la vallée de l'Ognon et le Lac de Grand-Lieu » à « aménagement d'espaces de loisirs ».

Commentaires de la commission d'enquête

Des souhaits concernent également la modification du zonage NI vers Nn dans la vallée de l'Ognon et la modification d'un emplacement réservé afin de préserver la qualité de ce milieu sensible et empêcher un projet de golf.

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ce sujet n'est pas en lien avec l'objet de la modification n°2 et ne relève donc pas de la présente enquête publique. Cette demande de la commune des Sorinières ne peut intégrer le dossier de modification n°2.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

7.3.15 Sautron

Par courrier en date du 13 mai 2024, madame le Maire de Sautron émet les demandes d'évolution et de précision suivantes :

- ✦ Etendre le périmètre de l'ERMS n°72 de la rue des charmes à l'ensemble de la parcelle BV 224
- ✦ Déplacer l'ERMS n° 71 de la rue du Vigneau vers le nord de la parcelle BW 138
- ✦ Déclasser les parcelles BO7 ET BO8 en zone Nf, en lien avec leur exclusion du périmètre du STECAL NCL1 du chemin des cyprès.
- ✦ Corriger la notice explicative concernant d'une part le périmètre de polarité commerciale intermédiaire (intégrer le visuel intégral des parcelles BM2 et BM3 dans la carte de zonage) et d'autre part les 3 EPP du lotissement du Pré de la Fontaine, de la rue du moulin et de la rue des charmes (pour intégrer des parcelles ayant des arbres existants).

Commentaires de la commission d'enquête

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

- ERMS n°72 (rue des Charmes). Cette demande de modification répond à la volonté de proposer une forme urbaine garantissant une meilleure insertion au tissu pavillonnaire (réalisation d'une opération de maisons groupées) et la préservation des arbres existants. Nantes Métropole apporte une réponse favorable à cette demande.

- ERMS n°71 (rue des Vigneau). Cette demande de modification répond à la volonté de préserver de la construction un espace vert à usage récréatif, structurant pour la quartier. Nantes Métropole apporte une réponse favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La réponse de Nantes Métropole est étonnante : ce n'est pas l'extension de l'ERMS qui sera en mesure de proposer une forme urbaine garantissant une meilleure insertion au tissu pavillonnaire. C'est une OAP qu'il aurait fallu instituer pour définir des principes d'aménagement. Les riverains ont exprimé leur inquiétude de voir supprimer l'espace de jeux et de rencontres sur cette parcelle. L'extension de l'ERMS ne va pas dans ce sens.

7.3.16 Thouaré sur Loire

Par délibération en date du 8 avril 2024, le conseil municipal donne un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUm assorti de quatre réserves.

Il est notamment demandé de :

- ♦ permettre le développement commercial des pôles intermédiaires,
- ♦ supprimer un emplacement réservé de mixité sociale,
- ♦ obliger un recul des façades lors de la reconstruction sur un îlot de l'OAP « centre-ville »,
- ♦ d'ajouter des objectifs en logements et commerces de l'OAP « centre-ville ».

Commentaires de la commission d'enquête

Un point marquant, la suppression d'un ERMS créé en modification 2 à l'initiative de la commune. La commune souhaite revenir sur sa décision et le retirer.

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole donne une suite favorable aux observations de la commune.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

7.3.17 Vertou

Par délibération du 11 avril 2024, la commune de Vertou émet un avis favorable assorti des ajustements suivants dont elle souhaite la prise en compte :

- ♦ **Secteur du Chêne Ferré :**
 - ✚ Ajuster le zonage UEi, en intégrant les parcelles BO 504, 505, 519, 517, 518, 519, 520 et 541p en secteur UEm.
 - ✚ Élargir le pôle de service sur l'intégralité des parcelles bordant l'allée des cinq continents.
- ♦ **Secteur centre-ville :** Élargir la polarité commerciale de proximité jusqu'au site aujourd'hui occupé par l'école de l'Enclos.

Commentaires de la commission d'enquête

Quelles suites réservez-vous à ces différentes demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole donne une suite favorable à l'observation portant sur l'extension de la polarité commerciale de proximité en lien avec la modification du zonage sur le site de l'Enclos.

Concernant les évolutions sur le secteur du Chêne Ferré, Nantes Métropole prend note de la demande formulée et étudie l'opportunité de faire évoluer le PLUm.

Position de la commission d'enquête

8 Modification n°2 du PLUm : Les observations formulées pendant l'enquête

8.1 Le registre dématérialisé

Le graphique ci-après présente différentes statistiques, en particulier la fréquentation quotidienne avec deux pics notables, les 20/09/2024 et 01/10/2024 et le nombre total de visiteurs qui atteint le chiffre de 29582.

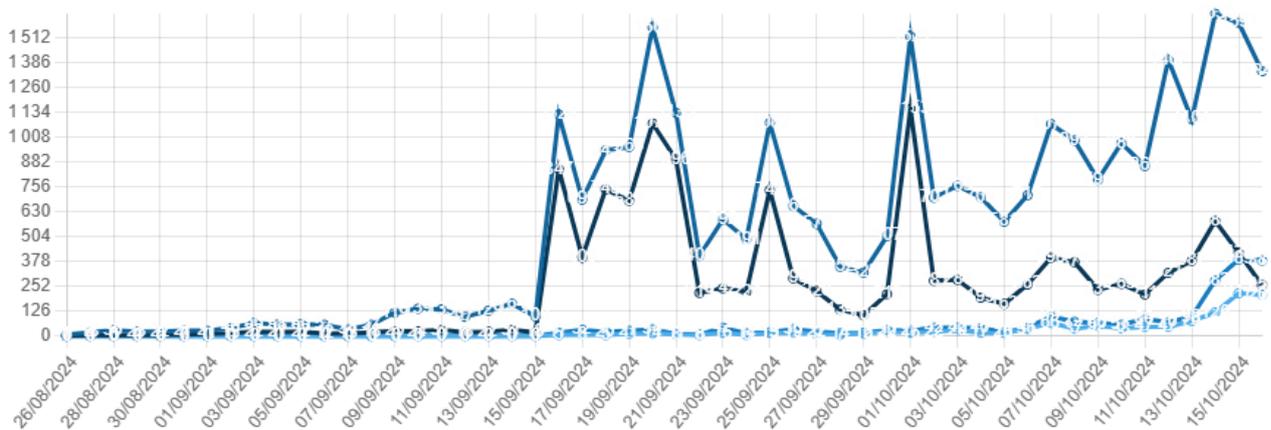
29 582 visiteurs uniques ont consulté le site web

13 177

visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 44,5% des visiteurs

1 207

visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 4% des visiteurs



32864 documents ont été téléchargés, notamment 2870 pour la notice (partie 1) et 2410 pour la partie 2, 2065 pour le plan des hauteurs,

32 864

téléchargements réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés

Nombre de téléchargement

Avis d'enquête publique	3 417
2_Partie_2	2 870
1_Partie_1	2 410
Atlas_Plan_Hauteurs	2 065
Arrêté d'enquête publique	1 788

Commentaires de la commission d'enquête

La fréquentation du site est significative, ce qui prouve l'intérêt de la population. Les téléchargements les plus nombreux, plan des hauteurs, OAP, les trois parties de la notice recourent le contenu de la plupart des contributions.

1207 visiteurs ont déposé une contribution, soit 4% des visiteurs ce qui peut apparaître très faible.

Observations éventuelles du maître d'ouvrage

Nantes métropole, engagée de longue date en faveur de la participation du public et de la Ville Dialoguée, s'est attachée à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la transparence de son action. Elle s'est appuyée sur les 24 communes qui ont également pu publier dans le bulletin municipal une information sur l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU métropolitain.

S'agissant du nombre de contribution rapport au nombre de visiteurs, il est probable qu'un nombre important de

8.2 Analyse quantitative

2 169 contributions ont été déposées

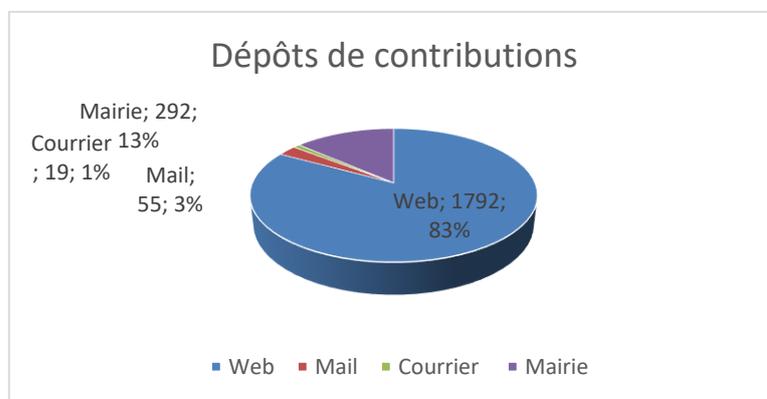
722 contributions ont été déposées par une personne anonyme
Soit 33,2% des contributions

8 contributions modérées

Ci-contre, une exportation du registre dématérialisé qui donne les renseignements sur le volume total des contributions. Il est constaté que 33% de celles-ci ont été déposées par une personne anonyme.

260 contributions considérées comme doublons d'une autre

Nous avons collecté 2169 observations, pour le projet de PLU (1946) et les PDAMH (223). Ces observations concernent très majoritairement les thèmes de l'habitat, avec principalement les OAP, et de l'environnement, Les modes de dépôt des dépositions se répartissent ainsi :



La liste de toutes les contributions est en annexe 1. Cette liste avec le nom du contributeur est classée par numéro d'enregistrement au registre dématérialisé qui regroupe la totalité des observations et interventions.

Les thèmes les plus abordés sont ceux de l'habitat, densité et hauteur, ainsi que l'environnement.

8.2.1 Les contributions par thème analysées par la commission d'enquête

La commission dénombre 3847 observations effectives dans le cadre de cette enquête publique. Pour rappel, une même contribution déposée peut contenir plusieurs observations. Le tableau, ci-après, présente la ventilation des observations selon les thèmes et les sous-thèmes.

Thèmes		Nombre d'observations
Habitat – Urbanisme	OAP Création	500
	OAP Modification	322
	Hauteur	316
	Densité	495
	Modification de zonage	138
	Mixité sociale	119
	Emplacement réservé	38
	Règlement	49

Thèmes		Nombre d'observations
Environnement, patrimoine bâti et naturel	Biodiversité	147
	Protection patrimoniale	40
	Protection des espaces	203
	Risques	50
	Cadre de vie	305
	Arbres	135
	Activités agricoles	13
Déplacement, mobilité, stationnement	Infrastructure routière	269
	Liaisons douces	124
	Stationnement	108
	Transports collectifs	48
Aménagement – équipements	Équipements de loisirs	121
	Équipements scolaires	87
	Autres	48
Développement économique	Commerce	27
	Zone d'activités	14
	Tertiaire	9
Le dossier	Concertation	98
	Qualité	24
Nombre d'observations effectives		3847
Hors champ de l'enquête		222
Visites		144
PDAMH (pour mémoire)		223
Doublons identifiés		260

8.3 Les intervenants

Outre le public, de nombreuses associations se sont manifestées, dont les plus marquantes sont :

- ♦ Association « La Chapelle Ville Nature », avec 35 contributions.
- ♦ Association « Riverains et amis de la Beaujoire », avec 20 contributions.

Ci-dessous, la liste des Associations et collectifs

- A2RP(800)
- ARALB Les amis de la Beaujoire
- ASL « Le Cèdre » 773
- ASPEC par Monsieur ABGRALL (777) Association Sautronnaise pour la Protection de l'Environnement et du Cadre de Vie (ASPEC)
- Association "La Minais": 1760
- Association Amis de la Baronniere 1335
- Association CLAIRE CITE (Sébastien PIVETEAU, président) (296)
- Association Confluence Loire et Sèvre 1218
- Association des propriétaires du IOT des pins (23)
- Association des Riverains des Hauts de saint Joseph (ARHJ)1724 1727 1728 1687 1688 1686
- Association des Riverains-Résidents du Plessis 1408
- Association des Villages Réunis de St Herblain Ouest 1599
- Association du Grand Clos (857, 916, 919, 947, 982)
- Association Le jardin de la Galotière, (1854)
- Association Preux Crémeterie Soleil Levant (1309)
- Association SCVD (sauvons la Coulee verte du Drillet (1039)
- Association Vivre Cholière (1314)

- Bien vivre au Bignon (853)
- Champs Blancs (683)
- Collectif "dites-le avec des fleurs" 1557
- Collectif CAP 5 sur 5 (951)1302 1277
- Collectif de la Basse-Île 1369
- Collectif des riverains de la rue Neruda (138)
- Collectif du Village de la Haute Gournière
- Collectif Neruda
- Collectif Savarières, 846 , 1055
- La Chapelle Ville Nature
- Le jardin des ronces
- Les amis de la Chevrolière » et « vivre Chevrolière »
- Les jardins de Longchamp (753) 1507
- Lotissement rue des Ormes / rue des Gripots (945)
- MNLE (Mouvement National de Lutte de lutte pour l'environnement) 2055
- Saint Sébastien écologique et solidaire 1912
- Syndicat des copropriétaires de la rue des Lilas 1912

Des aménageurs avec des projets en cours ont également contribué à l'enquête, par exemple :

- ♦ Gilbert MAINGUY (750)
- ♦ EIFFAGE sur deux projets, (63, 241, 11)

Commentaires de la commission d'enquête

La commission note le pourcentage élevé de contributions anonymes. Cette situation est notamment constatée sur la commune de La Chapelle sur Erdre qui à elle seule s'approprie 548 contributions dont 258 anonymes, soit près de 50%.

Ces contributions expriment très souvent le même sujet, dont le texte légèrement différent exclut le classement en doublon.

cette possibilité d'anonymat permet de biaiser les résultats de la consultation et fait ressortir des résultats totalement faussés, dont la conséquence est le poids donné à la commune de La Chapelle sur Erdre.

Observations éventuelles du maître d'ouvrage

Nantes Métropole accorde une attention à toutes les observations portées par les citoyens dans le cadre de la présente procédure. La possibilité d'anonymat assure à chacun la possibilité d'une expression libre. Le fait que l'anonymat ait pu être utilisé pour démultiplier les observations sur un point de la modification n'a pas de conséquence autre que biaiser les statistiques : une seule observation anonyme eut été traitée avec le même degré d'attention.

8.4 Analyse qualitative

8.5 Les visites

Sur les 292 contributions inscrites sur les registres papier, 44 contributions concernent de simples visites.

37, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 93, 94, 95, 124, 125, 126, 127, 133, 134, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 146, 147, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 203, 316, 317, 323, 324, 331, 332, 333, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 351, 381, 382, 383, 469, 560, 636, 640, 648, 782, 783, 784, 785, 838, 853, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 1352, 1358, 1360, 1362, 1365, 1369, 1373, 1375, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1639, 1911, 1913, 1915, 1933, 1934, 1935, 2061, 2064, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2074, 2087, 2088, 2089, 2090, 2096, 2097, 2100, 2101, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2114, 2115, 2116, 2120,

La fréquentation des permanences a été régulière, avec un volume significatif. De nombreuses personnes sont venues pour se renseigner non pas sur le projet, mais sur la situation de leur propriété.

Cette situation se traduit par une visite sans suite ou annonciatrice d'une contribution ultérieure. Elles sont sans effet et n'appellent aucune réponse du maître d'ouvrage.

Pour autant, ces visites représentent des recherches, des explications et un investissement certain du commissaire enquêteur.

Elles sont regroupées dans un thème « visites » dont la liste se trouve **en annexe 2. Les personnes auront ainsi la trace de leurs démarches.**

Observations éventuelles du maître d'ouvrage

Nantes Métropole observe que certaines visites listées ci-dessus ont fait l'objet de remarques qui rentrent dans le champ de la procédure de modification n°2 du PLUm. Nantes Métropole y apportera une réponse.

8.6 Les hors champ

222 contributions sont classées en hors champ

3, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 28, 33, 39, 41, 43, 45, 46, 74, 77, 81, 85, 90, 92, 114, 119, 122, 137, 148, 167, 171, 176, 181, 191, 204, 215, 222, 228, 229, 234, 244, 249, 252, 254, 261, 264, 273, 276, 277, 280, 306, 309, 319, 330, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 352, 353, 366, 370, 377, 380, 387, 388, 396, 401, 402, 403, 404, 415, 423, 426, 441, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 467, 468, 474, 476, 479, 535, 565, 572, 577, 582, 596, 614, 620, 623, 630, 631, 632, 633, 637, 639, 641, 642, 644, 645, 649, 663, 670, 671, 673, 681, 692, 700, 705, 716, 717, 722, 723, 726, 768, 769, 786, 787, 788, 813, 815, 818, 819, 820, 823, 828, 829, 837, 854, 862, 870, 889, 893, 911, 914, 929, 930, 937, 957, 972, 989, 990, 1021, 1108, 1131, 1175, 1177, 1178, 1179, 1181, 1224, 1234, 1241, 1265, 1267, 1277, 1308, 1311, 1331, 1334, 1373, 1378, 1380, 1384, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1397, 1405, 1439, 1444, 1458, 1483, 1503, 1593, 1598, 1678, 1683, 1690, 1786, 1828, 1835, 1868, 1879, 1903, 1916, 1929, 1973, 1975, 2014, 2018, 2024, 2026, 2038, 2056, 2063, 2065, 2073, 2075, 2077, 2078, 2080, 2081, 2085, 2091, 2093, 2095, 2122, 2123, 2124, 2133, 2149, 2151, 2154, 2155, 2159, 2160, 2167

Elles sont présentées **en annexe 2** avec le nom du déposant et l'annotation.

Ces contributions correspondent à des demandes de modifications du PLUm dans sa situation de 2019. L'analyse de cette distinction n'a pas toujours été facile à réaliser

Ce sont le plus souvent des contributions individuelles pour des changements de zonage, mais certaines suffisamment précises et développées pourraient être utiles pour des évolutions futures du PLUm.

La commission d'enquête estime nécessaire de porter ces contributions dès à présent à la connaissance de Nantes Métropole.

Sans être exhaustifs, en voilà, ci-dessous, quelques exemples qui nous semblent probants et mériteraient une attention particulière.

Contribution 2102 : La chapelle sur Erdre

OAP Réfractaires au STO

La déposante est venderesse de son terrain et son voisin ne l'est pas pour l'instant. L'opération est bloquée car l'OAP comprend deux parcelles et les promoteurs ne veulent pas acheter son bien tant que l'autre propriétaire ne vend pas.

Contribution 2065 : Saint Herblain

Rue de la Rabotière : la déposante indique que le zonage du PLUm est une zone logistique alors qu'en réalité, cette zone comprend des commerces et services qui auraient besoin d'être développés

Contribution 1929 : Bouaye

Le déposant demande dans son document joint la possibilité de construire sur sa parcelle ZK 118 route des Sablons du fait que les parcelles voisines sont constructibles, et de par son handicap pour y faire une maison adaptée.

Contribution 768 : Bouaye

Le déposant a acheté une maison à Bouaye (en zone agricole) et a démoli les dépendances en mauvais état.

La famille agrandie, il souhaite agrandir sa maison mais la seule solution est un agrandissement de 25 m² maxi en continuité de sa maison, ce qui n'est pas possible compte tenu du contexte.

Il demande la possibilité de construire sur sa parcelle.

Contribution 1405 : Nantes

SOS Médecins Nantes, occupant des lieux, a actuellement un projet innovant pour l'accès aux soins, soutenu par la mairie de Nantes, Nantes Métropole et l'Agence Régionale de la Santé, qui libérerait notre bâtiment.

Situé sur la parcelle PY599, il se trouve entre l'OAP des Marsauderies, dont les travaux rue de la Cornouaille viennent de s'achever, et le quartier du Port Boyer, tous deux en zone UMb. Le déposant sollicite donc le classement en UMb de notre parcelle.

Contribution 1265 : Vertou

Le déposant souhaite la modification du zonage d'un triangle formé par la D149, la rue de la plaine et la D115. Classée en UEi, cette parcelle n'a jamais accueilli d'activité industrielle. Aussi le déposant souhaite un classement en UEm

Contributions 1308 et 957 : Thouaré sur Loire

S'étonne que la zone 2AU entre la rue de Bellevue et la rue des Chalonges n'ait pas été ouverte à l'urbanisation comme cela a été le cas dans 19 zones de la métropole.

En effet, cette zone est déjà urbanisée et desservie par les réseaux (eau, électricité, gaz, voirie) et à proximité du C7 et d'une école.

Aussi, je demande une évolution du classement de cette zone en 1AU.

Précisions éventuelles du maître d'ouvrage

Lorsque l'objet d'une contribution à l'enquête publique relève du champ de la révision plutôt que de celui de la modification, Nantes Métropole n'est, de fait, pas en mesure d'y donner suite dans la présente procédure. Les contributions concernées (listées ci-avant ou non) seront donc classées « hors champ » par Nantes Métropole et ne pourront appeler de réponse spécifique à ce stade.

Par ailleurs, ainsi que la commission d'enquête l'a relevé, un certain nombre de contributions portent sur des points qui ne sont pas rattachables au dossier de modification n°2. Cela étant, Nantes Métropole ne partage pas entièrement la classification opérée par la commission d'enquête sur ce point, et entend apporter une réponse à certaines des contributions que la commission a pu classer hors champ. Tel est le cas, par exemple, des contributions suivantes : 11, 43, 45, 74, 77, 228, 229, 273, 276, 339, 388, 396, 582, 614, 649, 670, 671, 673, 716, 819, 862, 1177, 1405, ...

Par ailleurs, Nantes Métropole pourra étudier les demandes ici relevées en vue d'une prochaine procédure, au cadre juridique adapté à la demande.

8.7 Les communes

La commission d'enquête a décidé d'analyser les observations par commune. Pour chaque commune, elle présentera :

- ✦ La liste des contributions, cette liste a été purgée préalablement des contributions, « visites », « hors champ » et « PDAMH ».
- ✦ une analyse globale des contributions portant sur les différents thèmes utilisés.
- ✦ Les questions de la commission relatives aux observations du public et s'il y a lieu des questions de la commission après son analyse.

8.7.1 Tout le territoire de Nantes Métropole

Sur les 169 contributions déposées sur la commune, 150 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

7, 123, 129, 130, 188, 413, 459, 491, 496, 691, 702, 704, 725, 745, 794, 832, 891, 922, 927, 928, 931, 932, 935, 939, 944, 962, 993, 1003, 1006, 1040, 1041, 1297, 1383, 1399, 1456, 1564, 1567, 1571, 1572, 1575, 1577, 1580, 1583, 1591, 1594, 1600, 1602, 1605, 1607, 1610, 1612, 1613, 1636, 1645, 1651, 1653, 1655, 1658, 1660, 1670, 1673, 1675, 1686, 1687, 1688, 1689, 1692, 1693, 1698, 1699, 1700, 1702, 1711, 1713, 1714, 1717, 1722, 1723, 1725, 1726, 1728, 1729, 1735, 1736, 1738, 1740, 1748, 1751, 1752, 1754, 1756, 1757, 1758, 1759, 1764, 1765, 1767, 1769, 1770, 1775, 1782, 1788, 1800, 1806, 1820, 1824, 1838, 1841, 1848, 1850, 1856, 1857, 1866, 1871, 1875, 1881, 1884, 1886, 1887, 1888, 1891, 1932, 1943, 1950, 1951, 1953, 1960, 1961, 1964, 1965, 1967, 1968, 1982, 1984, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1998, 2000, 2002, 2004, 2009, 2017, 2032, 2043, 2053, 2055

Le nombre de contributions est conséquent ; aussi, il convient de préciser qu'il existe de nombreux doublons identifiés sur les contributions 1571 et 1602.

La grande majorité des observations portent sur la nomenclature des aires d'accueil et des demandes d'assouplissement du règlement.

Questions de la commission

Terrains destinés à l'habitat des gens du voyage et des migrants

Cette profusion de 183 contributions traitant de l'ensemble du territoire métropolitain mais intégrées également dans quelques communes, réfutent, dans le PLUm, la création de « secteurs Acl4 et Ncl4 pour la réalisation de terrains locatifs publics destinés à l'habitat des Gens du voyage ou de terrains d'insertion publics destinés aux populations migrantes de l'est" »

Selon les déposants, « Il y a une confusion entre aire d'accueil de gens du voyage et terrain d'insertion pour migrants de l'Europe de l'est.

Le Conseil d'État a déjà considéré que ces terrains d'insertion étaient des logements permanents et que cette zone agricole Acl4 ne pouvait recevoir des logements, ce sous-secteur étant dédié aux constructions relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Seule une modification de zone de cette parcelle, à l'occasion d'une révision, est en mesure de changer l'affectation d'une telle parcelle, au risque de contrarier la décision du Conseil d'État ! »

Quelle réponse apportez-vous à ces contributions ?

Assouplissement du règlement

Contribution 1294

Je souhaite proposer une modification pour assouplir les règles afin de favoriser les porteurs de petits projets qui souhaitent faire évoluer un logement individuel existant.

Les assouplissements proposés sont insuffisants dans le projet de modification n°2 du règlement comparé à ce qui est permis pour les logements collectifs.

Il conviendrait plutôt d'autoriser l'implantation différemment de la règle pour les travaux d'extension limitée d'une construction existante quand le projet ne nuit pas à son environnement ni à l'architecture.

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Contribution 1207

Modification zone UMe hameaux-villages

Demande de modifier la règle de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles y sont interdites, cela permettrait notamment :

-de débloquer quelques nouveaux terrains à bâtir en temps de pénurie,

-d'étoffer les villages et les hameaux au sein de leur enveloppe urbaine existante par un développement très modéré,

-de respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles ou naturels

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Contribution 1175

Le déposant note que le PLUM vise à mettre en avant des règles en cohérence avec les grands enjeux environnementaux. Pour autant, doit se poser la question de la vérification.

Par exemple, le CBS est très contraignant au stade PC mais après conformité, qui vérifie que la belle pelouse n'est pas devenue une terrasse ou une zone en enrobé ?

La note thermique liée à la RT2020 : qui sait la lire dans les services instructeurs ?

Quels moyens compte se donner la Métropole pour les vérifications et contrôles ?

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Contribution 1131

Demande d'adaptation du règlement concernant les extensions limitées à 50 m2

Dans l'esprit du ZAN, ne serait-il pas possible de permettre une dérogation mesurée à cette limite de 50 m2, en contrepartie de l'élimination de surfaces artificialisées constituées d'anciennes constructions précaires, fréquentes en zone naturelle ?

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Contribution 962

La déposante pose le questionnement de la réglementation sur les vérandas, qu'elle trouve trop contraignante et souhaite voir assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales au bénéfice des vérandas non conformes et pour autoriser une adaptation dans les zones UMc et UMd1 afin de les faire évoluer dans les hypothèses suivantes :

- ✦ *une configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette,*
- ✦ *un écart mineur à la règle ou ne portant pas sur tous les points de la construction,*
- ✦ *un remplacement par une extension limitée,*
- ✦ *la rénovation d'une véranda qui n'est plus étanche aux eaux de pluie ou dont les vitrages ne sont plus aux normes dans une zone soumise à un PEB*
- ✦ *la rénovation d'une véranda pour un changement d'usage*

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Contribution 702

S'agissant de la préservation de la nature, le contributeur estime que les objectifs fixés et les règles qui en découlent peuvent être parfois bloquants, notamment le barème des arbres.

Ces dispositions environnementales sont des freins à l'urbanisation de certains secteurs, il me semble nécessaire de revoir la formulation de ces règles pour trouver un juste milieu entre préservation de l'environnement et production de logements.

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Contribution 188

Demande d'harmonisation dans l'application des règles d'installation de panneaux photovoltaïques :

Aujourd'hui, la mairie refuse l'installation de panneaux solaires dans les villages de Bouguenais pour les habitants situés du mauvais côté de la rue. Ce qui empêche de suivre les recommandations nationales pour favoriser la transition énergétique. Demande à ce que les équipements solaires soient prioritaires sur l'esthétique dans des lieux communs, même s'il s'agit de villages et qu'il n'y ait pas d'inégalités de traitement entre les habitants d'un même village,

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Réponses du maître d'ouvrage

Terrains destinés à l'habitat des gens du voyage et des migrants

Dans le dossier de modification n°2, seul le changement de zonage de NI vers NCl4 à Vert Praud à Rezé vise à offrir des solutions d'ancrage pérenne aux populations issues des migrants de l'est.

Le 23/02/24, le Conseil d'État par sa décision n°481576, précise que les terrains d'insertion et de stabilisation relèvent de la sous destination « logement, hébergement » et non « équipement d'intérêt collectif et de services publics" et par conséquent que les zonages Ncl4 et Acl4 ne permettent pas d'accueillir ce type d'habitat.

Le projet de modification 2 soumis à l'avis de l'autorité environnementale, identique au projet mis à l'enquête est antérieur à cette décision (15/02/2024), ces éléments seront donc pris en compte dans le dossier d'approbation. En effet, la commune de Rezé dans son avis en tant que Personne Publique Concernée a formulé une demande en ce sens.

Assouplissement du règlement - Contribution 1294

En application de l'article R151-13 du Code de l'urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. L'un des principaux objectifs dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU métropolitain (PADD) est la création d'une ville de haute qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les

règles alternatives contribuent particulièrement à l'atteinte de cet objectif.

La modification 2 introduit une nouvelle règle d'implantation alternative afin de préserver des arbres existants, applicable tant au logement collectif qu'individuel. Les dispositions du règlement du PLUm permettent au constructions individuelles des évolutions du bâti existant sous réserve de respecter les dispositions générales. La modification n°2 suit cette logique en facilitant l'isolation par l'extérieur ou en ouvrant champ de la réhabilitation.

Modification zone UMe hameaux-villages - Contribution 1207

Le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU métropolitain du PLUm porte l'objectif ambitieux de réduction de 50% du rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les leviers d'action principaux sont la maîtrise des extensions urbaines sur les terrains naturels ou agricoles et la très forte limitation du développement des hameaux (p18). Les lieux privilégiés du développement urbains prévus par le projet d'aménagement produisant de logements sont les lieux situés à l'intérieur du périphérique, les secteurs desservis par les transports collectifs en site propre (existants ou prévus). Par ailleurs, le tome 3 du rapport de présentation du PLUm précise que « le sous-secteur UMe caractérise les tissus de hameaux et de village à la morphologie propre, plus resserrée et structurée le long des voies et pour lesquels l'objectif est de limiter leur étalement urbain, en préservant leurs qualités patrimoniales et en développant fortement leur ambiance paysagère en interface avec l'espace rural. »

Le développement de la constructibilité dans les hameaux-villages est inopportune au regard des objectifs poursuivis et des leviers d'actions identifiés. Par conséquent, Nantes Métropole est défavorable à la modification du règlement des zones Ume.

Contribution 1175

En préambule, Nantes Métropole note que la commission a classé cette contribution comme hors champ de la procédure de modification n°2. Elle n'a pas de lien avec la procédure de modification et relève des autorisations d'urbanisme. En effet, la « Réglementation Environnementale 2020 » (RT 2020) ne constitue pas une réglementation liée au PLUm : en complément du PLUm, les constructions doivent se conformer au Code de la Construction et de l'Habitat sur l'ensemble du territoire national. Les communes, compétentes en matière d'instruction du droit des sols, ont pour rôle de vérifier la présence de cette pièce lorsqu'elle est exigée au regard du projet et d'autre part de vérifier la cohérence des informations fournies (surfaces, objet de la demande, signature, etc.). S'agissant d'une attestation fournie par un bureau d'étude spécialisé, il engage sa responsabilité assurant que les engagements environnementaux du maître d'ouvrage répondent aux normes fixées. Le contrôle réglementaire de la construction est assuré par les services de l'État.

Les infractions au PLUm dans le cadre des autorisations du droit des sols relèvent du pouvoir de police de la commune. Nantes Métropole n'est pas compétente en matière de vérification et de contrôle.

Contribution 1131

En préambule, Nantes Métropole note que la commission a classé cette contribution comme hors champ de la procédure de modification n°2.

La proposition de déroger à la limite des 50 m² de l'extension limitée d'une construction existante en contrepartie de la suppression de constructions précaires à « artificialisation égale » conduirait à ouvrir des droits à construire supplémentaires en contrepartie de la suppression de bâtis précaires source d'artificialisation. Toutefois, la règle des extensions limitées vise à réguler à l'échelle de l'ensemble des constructions les évolutions du bâti après le premier permis de construire ; elle intervient aussi dans les zones agricoles et naturelles avec l'objectif de 'Dessiner la métropole nature'. Elle permet de réguler la qualité des sols. D'un point de vue de la biodiversité, les sols qui seraient nouvellement artificialisés n'auraient pas la même qualité que des sols anciennement couverts de bâtis précaires (sols tassés, non vivants). Le bénéfice général de cette règle au profit de la métropole nature nécessite d'être conservé.

Par ailleurs, l'objectif fort de la modification 2 du PLU métropolitain de conforter la place de la nature, notamment en s'inscrivant progressivement dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette est mis en œuvre à grande échelle en visant majoritairement un développement en renouvellement urbain et en limitant les extensions urbaines.

Contribution 962

Le PLUm ne peut pas prévoir des dérogations pour les bâtis non conformes car ceci pourrait constituer une incitation à la réalisation de bâtis ne respectant pas les règles du PLUm. Les bâtiments existants non conformes au PLUm peuvent être conservés, étendus ou réhabilités. La modification n°2 du PLUm progresse en matière de facilitation des réhabilitations en ouvrant les projets pouvant être considérés comme relevant

de son champ et non de la construction neuve. En effet, les projets comportant des interventions mineures sur la volumétrie, la structure et les éléments porteurs sont concernés par les règles de la réhabilitation (notice explicative p 28). Ces trois éléments du bâti doivent être conservés ; à défaut, le nouveau bâti relève de la démolition-construction (neuve).

Nantes métropole étudiera les modalités d'une facilitation des évolutions de l'existant dans le PLUm sous l'angle de l'urbanisme circulaire, dans le cadre du PCAET, et poursuivra ses efforts de préservation de la biodiversité et des sols dans le règlement et ses Orientations d'aménagement et de programmation Climat Air Energie et Trame Verte et bleue en vue d'une prochaine procédure.

Contribution 702

La modification 2 du PLU métropolitain porte les deux objectifs de soutenir la production de logements pour tous et de conforter la place de la nature. Le projet de modification au stade de l'enquête publique montre par son contenu que la conciliation des deux objectifs est possible. Elle apporte en outre un développement urbain de qualité favorable à un cadre de vie agréable aux habitants par les espaces verts et la présence de l'arbre. Aux côtés de la Charte de l'arbre qui est destinée à la fois à reconnaître leur rôle essentiel pour le climat, la biodiversité et notre santé et à mieux les prendre en compte dans les projets d'aménagement (adoptée en Conseil métropolitain en 2024) et du Plan Pleine Terre sur la Ville de Nantes qui double les objectifs de renaturation avec la désimperméabilisation de 14 hectares de sols et la plantation de 50 000 arbres et arbustes d'ici 2026, le PLU vient ainsi contribuer à l'équilibre entre développement urbain et préservation de la canopée.

Le barème de valeur de l'arbre vise à décourager leur abattage sans considération des alternatives de construction et d'aménagement potentielles. En vigueur dans 7 communes depuis 2019, et 12 depuis janvier 2024, il est l'un des leviers amenant les acteurs de la fabrique de nos villes et les particuliers à revoir leurs modes de faire. La préservation de l'arbre ou l'obligation de replanter à valeur égale ne constituent pas en eux-mêmes un frein à la production de logements mais un encouragement à l'adaptation d'un projet pour une meilleure intégration de l'environnement. Des ajustements au barème de valeur des arbres seront apportés à l'approbation de la présente procédure pour accroître la pertinence de son application, en conservant le principe de désincitation à l'abattage.

Demande d'harmonisation dans l'application des règles d'installation de panneaux photovoltaïques - Contribution 188

La modification n°2 du PLUm fait évoluer les règles relatives aux panneaux photovoltaïques au sein des secteurs patrimoniaux, dans une volonté de soutenir le développement des énergies renouvelables. Ainsi, les panneaux de production d'énergie photovoltaïque y seront autorisés, qu'ils soient visibles depuis la rue ou non, sous réserve d'être bien insérés (p 45 de la notice explicative - dossier d'enquête publique). Nantes Métropole a déjà intégré ces enjeux, des adaptations territoriales sont étudiées.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.7.2 Basse Goulaine

Présentation de la commune

La commune de Basse Goulaine fait preuve d'un réel dynamisme démographique depuis bientôt deux décennies : en effet elle enregistrait une population de 7927 habitants en 2007, 9036 en 2017 et de 9555 en 2021 (source INSEE). Le taux d'évolution moyen annuel pour la période 2015/2021 est de 1,60%. alors qu'il n'était que de 0,7% entre 1999 et 2010. Cette progression semble se confirmer : au 1^{er} Janvier 2024 la population serait de 10024.

Le solde migratoire en est la cause principale (1,4%). C'est une population qui rajeunit puisque son indice de vieillissement est de 70 personnes de plus de 65 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans. Basse Goulaine attire particulièrement les cadres et les personnes en milieu de carrière de 35 à 55 ans qui représentent plus de 27 % de sa population totale.

Le nombre de logement a augmenté de 13,7 % sur la dernière période intercensitaire soit croissance annuelle de 1,9 %, légèrement inférieur à la période précédente (2,3%)

Le taux de vacance des logements, s'il reste faible, a toutefois doublé en 20 ans : de 1,5% en 1999 à 3% en 2021.

Présentation des principales modifications

L'évolution de l'OAP de la Tréperie constitue le point fort des modifications : ajustement du périmètre, amélioration du traitement des accès et insertion urbaine avec redéfinition de l'organisation spatiale des différentes fonctions.

*Il est également proposé de modifier l'OAP Champagnère (suppression d'une voie de desserte).
Le renforcement de la protection des cœurs d'îlots en créant des Espaces paysagers à Protéger (EPP) et de zone NI.
Il convient de signaler la suppression de 3 OAP et plusieurs emplacements réservés*

Sur les 33 contributions déposées sur la commune, 26 contributions ont été déposées qui intéressent les modifications proposées à l'enquête publique

76, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 121, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 269, 365, 486, 487, 512, 742, 798, 879, 938, 1152, 2031, 2051,

A l'unanimité sauf un, les contributeurs s'opposent au projet de créer un nouveau principe d'accès depuis la rue des Sarments afin d'améliorer l'accessibilité et la connexion du site de la Tréperie. Ils précisent que la parcelle ZD 632 est partiellement intégrée au périmètre de l'OAP afin d'assurer la faisabilité de l'accès depuis la rue. Cette voie est privée et n'est pas dimensionnée pour recevoir un accroissement de circulation. La sécurité, en particulier des enfants ne sera plus assurée.

Ils demandent de réétudier ce dossier et de ne pas ouvrir la rue des Sarments à la circulation des constructions de la Tréperie.

Questions de la commission

Suite aux observations du public

OAP La Tréperie

Quelle réponse apportez-vous à la demande de ne pas créer un nouveau principe d'accès depuis la rue des Sarments sur l'OAP de la Tréperie ?

Une autre contribution s'interroge sur l'importance de la zone et sa capacité à garantir une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Des études préalables ont-elles été réalisées en la matière ?

Autres thématiques :

Un pétitionnaire évoque l'OAP de la Champagnère, le maillage cyclable rue des Couperies et les cœurs d'îlots et espaces verts. Concernant ce dernier point, quelle suite pensez-vous donner au principe de renforcement de la protection des espaces boisés dans le secteur de la rue des Couperies et de la zone maraîchère ? La richesse en biodiversité est-elle avérée ?

Réponse du maître d'ouvrage

OAP La Tréperie

Le projet d'aménagement de l'OAP de La Tréperie n'a pas pour objectif d'ouvrir la rue des Sarments à la circulation automobile dans l'ensemble de la zone. L'accès prévu depuis cette rue vise principalement à créer un accès piéton, permettant ainsi d'améliorer la connectivité pour les habitants des lotissements adjacents et les nouveaux résidents du secteur de la Tréperie. Par conséquent, aucune augmentation du trafic automobile sur la rue des Sarments n'est à prévoir.

En ce qui concerne la gestion des eaux usées, une analyse de la capacité a été réalisée, démontrant que les réseaux et les ouvrages existants sont adéquatement dimensionnés pour accueillir le projet d'aménagement de la Tréperie. De plus, le projet respectera les prescriptions du zonage pluvial, garantissant ainsi une gestion efficace des eaux pluviales.

Autres thématiques :

Le dossier de la modification n°2 du PLUm ne prévoit pas la création de nouvelles protections environnementales pour le secteur de la rue des Couperies et de la zone maraîchère. Ce sujet n'est pas lié au dossier de la modification n°2 et ne relève donc pas du champ de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'est pas fondée à y apporter de réponse à ce stade.

Position de la commission d'enquête

La réponse de Nantes Métropole concernant l'OAP de la Trêperie est ambiguë lorsqu'elle précise que l'OAP « *n'a pas pour objectif d'ouvrir la rue des Sarments à la circulation automobile dans l'ensemble de la zone* ». Est-ce à dire que l'accès ne sera que pour les liaisons douces ou qu'il sera quand même ouvert à la circulation automobile mais sans conséquence sur le trafic de la zone ? la commission demande que cet accès ne soit réservé qu'à un usage liaison douce et que le document graphique de l'OAP soit modifié en conséquence.

Suite à l'analyse de la commission

Suppression d'OAP et zonage

Pourquoi la suppression de l'OAP du Tertre sous prétexte de de PPRi ne s'accompagne-t-elle pas d'un changement de zonage (AU ou U ne devient-il pas Ni. Pourquoi la notice ne montre-t-elle pas l'avant et l'après ?

Réponse du maître d'ouvrage

La protection des populations est assurée par le PPRi. L'approbation du PPRi, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter les prescriptions de son règlement. Le zonage U est maintenu sur les parcelles situées dans l'OAP du Tertre, car elles se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune de Basse-Goulaine. Ce zonage autorise les constructions à destination de l'habitat, en cohérence avec leur environnement urbain. Par ailleurs, ces parcelles sont effectivement situées en zone d'aléa inondation, dans le cadre de la révision du PPRi Loire Amont.

Position de la commission d'enquête

La métropole transfère tout aspect réglementaire sur le PPRi lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

8.7.3 Bouaye

Présentation de la commune

Bouaye est une commune comptant 8144 habitants en 2021 (source Insee) et 8592 en 2024 selon les estimations.

La population, après avoir fortement augmenté entre 2010 et 2015 (4,1% annuellement) a connu ensuite une augmentation un peu moins forte (1,8%).

Celle-ci reste toutefois largement supérieure à la moyenne nationale qui est de 0,3%.

Sur la même période, de 2010 à 2015, le logement a connu une augmentation de 16% alors que la population augmentait de 11% seulement.

Le marché de l'immobilier est très tendu sur Bouaye, dans la mesure où le taux de vacance est très faible (3,2%).

Présentation des principales modifications

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur « Beauséjour » afin d'accueillir une partie de l'IME « Le mindin » situé actuellement sur la commune de Saint Brévin les pins.

Il est prévu la création, en centre-ville, d'une OAP « Versaine Perrée » sur un périmètre de 4 000 m² sans indication du nombre de logements créés.

Il est proposé de modifier le périmètre de la zone d'activités des coteaux de grand lieu et d'y créer une polarité commerciale intermédiaire.

Sur les 26 contributions déposées sur la commune, 8 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique

150, 151, 152, 153, 211, 212, 693, 1460

A deux exceptions près, les contributions portent sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Beauséjour en 1AUS.

Les contributeurs s'interrogent sur la délocalisation de l'IME de Mindin sur cet emplacement, il convient d'apporter davantage de précisions d'aménagements des liaisons douces et des axes routiers du projet. Sont également évoqués, les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales qui sont à saturation

Questions de la commission

Suite aux observations du public

Contribution 151 :

Le déposant propose d'ouvrir un chemin de randonnée boisé entre lotissements rues Germaine du Lac et Claude Debussy offrant une sortie douce piétons traversant la zone 2AU Beauséjour vers la ZAC des Coteaux pour les lycéens et une liaison croisée vers le lycée agricole D Brottier.

Contribution 152 :

Comment l'artificialisation des sols sera-t-elle compensée dans un secteur sujet à désordre d'écoulement des eaux ?

Contribution 212 :

Quelle sera l'utilisation de cette zone ?

Contribution 1460

Le cabinet BRG avocats, intervenant au nom d'un propriétaire de l'enseigne LIDL dont le magasin situé 6, rue des Coteaux de Grand Lieu à BOUAYE, afin de permettre un renouvellement de cette polarité commerciale intermédiaire, et notamment du magasin LIDL sollicite une dérogation à la règle d'isosurface soit mise en place.

Quelle réponse apportez-vous à cette sollicitation ?

Réponses du maître d'ouvrage

Nantes Métropole souhaite indiquer la nécessité de compléter les contributions qui portent sur le projet de modification du PLUm n°2 à savoir les contributions n°191 et n°968 car elles portent sur des sujets qui font l'objet d'évolution.

Concernant les contributions n°151, 152 et 212

Concernant la demande de création d'un cheminement piéton boisé traversant le site pour améliorer le maillage entre les lycées, le lotissement et la zone d'activités des Coteaux de Grand Lieu, Nantes Métropole et la Ville de Bouaye partagent cet enjeu d'améliorer le développement des liaisons pour les modes actifs afin d'améliorer et sécuriser les déplacements. Ce pourquoi, des emplacements réservés ont été définis le long de la rue de Beauséjour et le long de la rue Victor Schoelcher pour aménagement d'espaces publics (n°5/101, n°5/100) au bénéfice de Nantes Métropole.

Nantes Métropole et la Ville de Bouaye ont identifié le besoin de clarifier la destination de l'ouverture de la zone 2AU de Beauséjour destiné à l'accueil d'un équipement public d'intérêt général à savoir l'Institut Médico-éducatif (IME) de l'Estuaire.

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 et le conseil départemental 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 leur domicile de secours des personnes actuellement accompagnées. Celle-ci a permis d'identifier 3 territoires prioritaires pour le déploiement des établissements à savoir Saint-Brévin, l'agglomération nantaise et en particulier le secteur sud-ouest, ainsi que le territoire de Saint-Nazaire. Ces trois territoires ont des demandes de patients importantes en nombre justifiant que l'on puisse y implanter ces établissements. La nécessité de trouver un autre site représente donc aussi une opportunité pour mieux répondre au besoin d'accompagnement des personnes en situation de handicap et faire évoluer l'offre actuelle. En effet, sur les 525 places de foyer d'accueil du département, 238 sont à Saint-Brévin-les-Pins soit 45 % des places alors que 91 % des personnes en attente d'une place réside en dehors de la communauté de communes Sud-Estuaire qui comprend la commune de Saint Brévin les Pins.

La commune de Bouaye, située dans le quart sud ouest de la métropole, représente ainsi un site adapté dans le sens où cela permet de rapprocher les résidents actuels de leur famille, mais aussi de mieux répondre aux besoins d'accompagnement des habitants de Nantes et du sud de la métropole. De plus, la commune dispose de nombreux

équipements : services de proximité, jeunesse et éducation, culture et sport, et d'une vie associative extrêmement riche. A cela vient s'ajouter le dynamisme économique avec de nombreux commerces ou entreprises, et deux parcs d'activités en cours de développement. Elle est desservie par le réseau de transports métropolitains (3 lignes), comprend une halte ferroviaire reliant Nantes et la côte atlantique et est située en voiture à 15 min de Nantes et 35 min de la côte. Enfin, Bouaye a une grande attractivité par la qualité de vie qu'elle offre à ses habitants.

Le site de Beauséjour ouvert à l'urbanisation sera destiné exclusivement à l'implantation de cet équipement. Pour confirmer cette vocation, il est précisé que le Département est devenu propriétaire de l'emprise foncière du site et le site est classé au PLUm dans une zone spécifique 1AUS dédiée aux grands équipements d'intérêt collectif et de service public.

La lutte contre l'artificialisation des sols est une priorité pour Nantes Métropole. Dès 2019, la métropole s'est fixée pour objectif de réduire la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 50% à l'horizon 2030.

Plusieurs dispositions au PLUm ont été élaborées pour réduire les impacts de l'imperméabilisation des sols tels que le coefficient de biotope par surface, les obligations de plantations d'arbres ainsi que le zonage des eaux pluviales avec une obligation de gestion au sein de l'emprise du projet.

Concernant le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, le PLUm intègre cette dimension avec l'atlas du cycle de l'eau et tout projet doit le prendre en compte avec des préconisations et/ou des recommandations inscrites dans le règlement écrit du PLUm (chapitre 5). Sur le site de Beauséjour, il est identifié des aléas inondation par ruissellement des eaux pluviales sur une très faible partie située au niveau du carrefour sur les espaces publics au nord est.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la dimension relative à la gestion des eaux pluviales sera intégrée et sera soumise à des autorisations réglementaires spécifiques.

Concernant la contribution n°1460

Nantes Métropole étudie les suites à donner concernant la demande d'évolution de l'OAP commerce par la création d'une dérogation de la règle d'isosurface dans la polarité commerciale intermédiaire sur le quadrant Sud Ouest tout en affirmant la volonté de maîtriser le développement commercial sur la Métropole.

Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail sur l'actualisation de l'OAP Commerce du PLUm pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire ainsi que des interrogations sur le dimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030. Cette démarche a abouti à la nouvelle version de l'OAP Commerce qui a pour objectif d'intensifier la trajectoire posée en 2019 et engager les inflexions nécessaires liées aux transitions aux trois échelles de l'OAP : proximité, centre-ville de Nantes et polarités périphériques.

Il s'agit d'affirmer la volonté de la Métropole d'encadrer le développement commercial tout en accompagnant la transformation des polarités commerciales mais également de mettre en cohérence le PLUm et la stratégie d'aménagement commercial avec la feuille de route « Fabrique de nos Villes » (Métropole Facile – modes de vie du 1/4 d'heure).

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

Suite à l'analyse de la commission

Le déménagement des établissements du Mindin fait l'objet actuellement de nombreuses oppositions. Si une partie de ces établissements venait à ne pas déménager sur Bouaye, qu'advierait-il du secteur « Beauséjour » qui serait ouvert à l'urbanisation.

Réponse du maître d'ouvrage

La question soulevée ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Les 4 établissements publics médico-sociaux de Mindin de Saint Brévin les Pins sont actuellement soumis à trois risques majeurs : Submersion marine et érosion côtière, vulnérabilité des personnes, (soit par l'âge, soit par le handicap), bâtiments qui ne sont plus aux normes. Une injonction de l'État a été faite de relocaliser les structures de l'EPMS de Mindin afin de répondre à quatre enjeux :

- Répondre à la sécurisation des personnes et des personnels,
- Mieux accueillir sur le territoire départemental,
- Préserver le parcours de vie des personnes (au sein d'un même lieu, bénéficiaire de structures pour jeunes et pour personnes plus âgées),

- Développer une approche plus inclusive des personnes.

L'objectif du projet de l'IME Estuaire sur le site de Beauséjour est de concevoir un projet innovant qui réponde aux besoins et aux attentes des familles, plus proche de leurs domiciles et facilitant l'inclusion des personnes. Des discussions ont été engagées avec l'ARS depuis les 6 derniers mois afin de définir le capacitaire et les besoins du futur établissement ainsi qu'avec le personnel des établissements de MINDIN.

Le projet d'implantation d'un EPMS sur le site de Beauséjour se poursuit avec la mise en œuvre de différentes études pour déterminer les conditions de réalisation.

Le secteur de Beauséjour est ouvert à l'urbanisation pour accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif. Pour confirmer cette vocation, il est précisé que le Département est devenu propriétaire de l'emprise foncière du site et le site est classé au PLUm dans une zone spécifique 1AUS dédiée aux grands équipements d'intérêt collectif et de service public.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête s'étonne de la réponse de la réponse de Nantes Métropole

8.7.4 Bouguenais

Présentation de la commune

La population de Bouguenais compte 20410 habitants en 2021 (source INSEE), et 21279 en 2024, selon les estimations. L'évolution (+0.6% par an) de 2010 à 2015, est passée à +1.3% par an depuis cette date.

Le nombre de logements a augmenté régulièrement de 1.8 à 2% par an sur 2010 -2021.

Le taux de logements vacants est passé de 2 à 4% entre 2010 et 2015 pour redescendre à 3% sur les 6 dernières années.

Présentation des principales modifications

Dans le projet de modification n°2 du PLUm, 8 OAP ont été créés ou modifiés :

- OAP créée Rue de Bellevue : renouvellement urbain à proximité du centre. Sur les 3.7 ha, découpés en 5 secteurs, sont prévus à terme 205 logements, dont 35% en LLS et 15% en abordables.

- L'OAP La Pagerie, servant de base à un écoquartier de 2.5ha, 60 logements (35% LLS et 30% abordable)

Sur les 23 contributions déposées sur la commune, 7 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique

341, 349, 394, 395, 698, 749, 1495

Aucun thème ne se dégage sur la commune de Bouguenais, dont les contributions sont principalement généralistes, à l'exception d'une demande qui évoque la mutualisation des coefficients CBS, le stationnement et la voirie sur l'ensemble du secteur B et non à la parcelle.

L'avis de la commune est repris dans le § consacré aux institutionnels.

Questions de la commission

Suite aux observations du public

Quelles précisions pouvez-vous apporter ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole souhaite indiquer la nécessité de reconsidérer le classement des contributions listées ci-dessus.

La contribution n°1495 est hors champ de la procédure réglementaire d'une modification de droit commun d'un document d'urbanisme (réduction d'un espace boisé classé).

Les contributions n°670, 671, 673 et n°340 portent sur le projet de modification du PLUm n°2 car elles abordent des points qui font l'objet d'évolution/adaptation dans le cadre de la présente procédure.

Nantes Métropole en lien avec la Ville de Bouguenais envisage de donner une suite favorable à la demande de mutualisation du stationnement et du Coefficient de Biotope par Surface afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat global et cohérent, en renouvellement urbain dont la particularité est d'être traversé par une voirie publique.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

8.7.5 Brains

Présentation de la commune

Bouaye est une commune comptant 2021 habitants en 2021 (source Insee).

La population, après avoir fortement augmenté entre 2010 et 2015 (1,2% annuellement) a connu ensuite une augmentation beaucoup plus faible (0,4%).

Celle-ci reste toutefois légèrement supérieure à la moyenne nationale qui est de 0,3%.

Sur la même période, de 2010 à 2015, le logement a connu une augmentation de 6 % alors que la population augmentait de 2% seulement.

Le marché de l'immobilier est très tendu sur Bouaye, dans la mesure où le taux de vacance est très faible (1,7%).

Présentation des principales modifications

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre de la ZAC « Cartrons » un secteur pour y construire environ 185 logements.

Il est également proposé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur « Bois Joli », en zone humide » pour y créer 6 logements.

Aucune contribution entrant dans le champ de la modification n'a été déposée.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole souhaite indiquer la nécessité de reconsidérer le classement d'une contribution : la n°1554 porte sur le projet de modification du PLUm n°2 car elle aborde un point qui fait l'objet d'évolution/adaptation dans le cadre de la présente procédure.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

8.7.6 Carquefou

Présentation de la commune

Cette commune compte en 2021, 20510 habitants et 19411 en 2015, soit une augmentation annuelle de 0,9%

Cette augmentation avait été plus importante dans la période 2010-2015 (1,7%).

Alors qu'entre 2015 et 2021, la population augmentait de 5,5%, le nombre de logements progressait de 19% !!

Le taux de vacance des logements est de 4,8%.

Présentation des principales modifications

Il est proposé, dans le cadre du projet urbain « Moulin Boisseau » d'augmenter la surface de plancher commerciale de 1600 m² à 3000 m² afin d'accueillir un nouveau commerce alimentaire.

Sur le secteur Fonderie, route de Paris, il est proposé de transformer une zone d'habitat en zone tertiaire.

Sur les 24 contributions déposées sur la commune, 8 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique

38, 312, 376, 427, 918, 1942, 1986, 2156,

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole souhaite indiquer la nécessité de reconsidérer le classement des contributions listées ci-dessus.

La contribution n°77 et n°339 portent sur le projet de modification du PLUm n°2 car elles abordent des points qui font l'évolution/adaptation dans le cadre de la présente procédure.

Questions de la commission

Suite aux observations du public

Contribution N° 38

Le déposant s'insurge contre l'ouverture de nouvelles zones d'activités alors que certaines ne sont pas remplies (exemple le Clouet et Belle étoile à Carquefou).

Il propose également de transformer les immeubles de bureau vides en logement (ex Fleuraye).

Nantes Métropole a-t-elle effectuée une étude de gisement sur les bâtiments tertiaires et leurs éventuelles transformations en logements ?

Contribution N° 427 présentée par l'association ARALB

Le déposant s'insurge contre ce projet consommant des terres agricoles.

Selon cette association, 6,5 hectares de productions maraichères en activité sont concernés par l'extension de la zone de la Belle étoile.

Quelles sont les besoins d'activités économiques nécessitant l'extension de cette zone sur des terres agricoles ?

Contribution 2156

Le déposant demande qu'un terrain cadastré BT 2 de plus d'1,50 ha passé de 1AUmd1 à Nn lors de cette modification redevienne constructible; Il faisait partie de la ZAC de la FLEURIAYE 2.

Quelles explications le maître d'ouvrage peut-il fournir ?

Réponse du maître d'ouvrage

Contribution N° 38

Le dossier de modification n°2 du PLUm ne prévoit pas l'ouverture de nouvelles zones d'activités sur le territoire de Carquefou. Par ailleurs, Nantes Métropole actualise chaque année sa stratégie foncière et immobilière tertiaire, permettant ainsi une vision d'ensemble sur la programmation tertiaire, tant publique que privée, à l'échelle métropolitaine. Cette stratégie vise à ajuster l'offre et la demande en surfaces de plancher pour répondre aux besoins des entreprises. Dans les communes à l'est de l'agglomération nantaise, le marché des locaux tertiaires est équilibré, avec un stock de bureaux suffisant pour offrir des solutions de court et moyen terme aux entreprises.

Contribution N° 427 présentée par l'association ARALB

Le dossier de modification n°2 du PLUm ne prévoit pas d'extension de la zone d'activité Belle Etoile Nord. Ce sujet n'est pas lié au dossier de la modification n°2 et ne relève donc pas du champ de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'est pas fondée à y apporter de réponse à ce stade.

Contribution 2156

L'évolution du zonage faite suite à une étude menée dans le cadre de la ZAC de la Fleuriaye 2 a identifié des zones humides et de forts enjeux environnementaux faune/flore. Afin de préserver le caractère naturel de cette parcelle et de protéger sur le long terme ses qualités biologiques, faunistiques et floristiques, il est proposé de modifier le zonage 1AUmd1 vers le zonage Nn.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.7.7 Couëron

Présentation de la commune

Cette commune comptait 21159 habitants en 2016, et 24 396 habitants en 2024 soit une augmentation de 3237 habitants et une moyenne de 1,90 % par an.

Pendant cette même période, le nombre de logements progressait de 1399.

Le taux de vacance est stable durant cette période : 3,6 % ce qui démontre un marché immobilier tendu.

Présentation des principales modifications

- Ajustement de polarité commerciale de proximité, secteur ZAC Ouest centre-ville de Couëron.
- Modification du règlement graphique, hauteur-épannelage, secteur Centre-Ville - Ilôt Boule d'Or.
- Modification du plan de renforcement de la mixité sociale

Trois contributions

2021, 1873, 1825

Ces trois contributions portent sur le même sujet :

Le STECAL rue du bois David

Les déposants indiquent que le terrain est en zone naturelle, proche d'un ruisseau, d'une zone boisée, accueille de la grande faune, des oiseaux. De plus, il est desservi par une route sans assainissement collectif et trop étroite pour fonctionner en double sens.

Ils estiment donc incohérent le choix du lieu.

Questions de la commission

Quelle réponse apportez-vous au choix du lieu ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le STECAL Bois David a été instauré en 2019, à l'élaboration du PLUm pour l'accueil de voyageurs en ancrage dans le territoire. Le choix du site s'est appuyé sur l'étude Tsigane réalisée en 2012 sur la commune de Couëron, qui a initié une recherche active de fonciers adaptés à la sédentarisation de quelques familles de voyageurs couëronnais.

Afin de répondre aux obligations du schéma départemental des gens du voyage, la direction de l'habitat de Nantes Métropole et la commune demandent en modification 2 du PLUm, un changement de zonage du STECAL Bois David de Acl2 vers Acl4, pour réaliser une opération d'intérêt collectif (terrains familiaux locatifs publics) comprenant une surface bâtie de plus de 50m², mieux adaptée aux besoins des voyageurs couëronnais.

Sur le caractère naturel de la zone, la prise en considération du contexte agricole et naturel a été réalisée à l'occasion de l'élaboration du PLUm. Il n'y a pas de sensibilité environnementale identifiée : pas de corridor de biodiversité ou de patrimoine naturel remarquable, pas de zone humide, pas de cours d'eau (le plus proche est à 130 m), pas de boisements significatifs. La haie bocagère sud est classée en espace paysager à protéger (EPP), le projet pourra intégrer sa préservation.

Concernant les VRD, la largeur de voie ne contraint pas la circulation double sens des véhicules, la voie est effectivement suffisamment dimensionnée pour permettre le passage et le croisement des véhicules. Actuellement, des engins agricoles circulent sur cette voie. Il existe un réseau d'adduction eau potable au droit du terrain. Il n'y a pas d'assainissement collectif (zone d'Assainissement non Collectif au PLUm en vigueur)

La réalisation de cette opération sera soumise à des études de faisabilité en amont et répondra à l'ensemble des réglementations urbanistiques et environnementales.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette procédure

8.7.8 Indre

Présentation de la commune

Cette commune comptait 3935 en 2015 et 4 130 habitants en 2021 .

Le nombre d'habitants d'Indre est donc en hausse. Soit une augmentation de 165 habitants avec une progression annuelle de 0,8 %.

Le nombre de logements est passé de 1885 en 2015 à 2021 soit une augmentation de 127

Le taux de logements vacants est de 5 %

Présentation des principales modifications

Afin de faciliter la construction de logements, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AU « Les Forges » en 1AUMc et donc la création de l'OAP des Forges

Et des ajustements :

- Ajustement de l'OAP Haute-Indre.
- Ajustement de polarité commerciale de proximité, secteur rue de la gare.

Deux contributions

718, 1869

OAP Les forges

Contribution N° 1869

Le déposant propose de créer une perméabilité piétonne Nord/Sud qui permettrait de compléter les circuits "Etoile verte" de Nantes Métropole.

Contribution N° 718

Le déposant estime que les constructions vont gêner pour arrêter les inondations.

Questions de la commission

Quelle réponse apportez-vous à la contribution 1869 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le texte de l'OAP, il est mentionné dans le principe d'aménagement « B - Assurer une insertion urbaine, architecturale et paysagère qualitative, l'intention de créer à l'ouest du secteur une voirie nouvelle de qualité permettant de relier la rue Jean Jaurès à la VM 107, ayant vocation à supporter la circulation automobile (...), transports en commun, modes actifs et itinéraire Loire à Vélo ; et de privilégier les liaisons douces au sein du site, de les connecter aux liaisons existantes et de limiter circulations automobiles ».

Le programme de l'OAP prévoit donc bien un maillage de liaisons douces au sein de la future opération, qui sera à connecter à l'existant et intégrera des parcours existants ou en cours d'identification tels que l'Étoile Verte.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

8.7.9 La Chapelle sur Erdre

Présentation de la commune

La Chapelle sur Erdre comptait 20331 habitants en 2021 (source Insee) et 20947 en 2024 selon les estimations.

Après une augmentation annuelle de 4.1% entre 2010 et 2021, il est constaté une augmentation nettement moins forte de 1% entre 2021 et 2024.

Celle-ci reste toutefois largement supérieure à la moyenne nationale qui est de 0,3%.

Sur la même période, de 2011 à 2016, le logement a connu une augmentation de 20.51% alors que la population augmentait de 10.92% seulement.

Le marché de l'immobilier est très tendu sur La Chapelle sur Erdre, dans la mesure où le taux de vacance est très faible (2.70%).

Présentation des principales modifications :

*Créations de l'OAP Beausoleil avec évolution du plan des hauteurs et de l'OAP d'axe Guyader - Château d'eau,

*Ajustement des hauteurs sur les OAP existantes

*Ajustement du plan des hauteurs en secteurs UMa et UMc.

Sur les 548 contributions déposées sur la commune, 496 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique. C'est de loin la plus importante contribution de l'enquête publique pour une commune :

9, 10, 16, 24, 26, 27, 29, 32, 34, 35, 42, 44, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 75, 78, 79, 80, 97, 98, 104, 109, 110, 117, 118, 128, 132, 135, 161, 162, 163, 164, 166, 170, 172, 174, 175, 177, 178, 186, 187, 189, 190, 205, 206, 207, 208, 210, 213, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 223, 232, 233, 235, 238, 239, 240, 243, 246, 258, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285, 289, 290, 291, 292, 294, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 305, 308, 310, 311, 313, 320, 325, 343, 350, 354, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 368, 374, 375, 385, 386, 390, 393, 397, 399, 405, 412, 419, 420, 421, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 442, 443, 445, 446, 452, 455, 456, 457, 458, 460, 461, 480, 481, 483, 484, 488, 489, 490, 492, 494, 495, 497, 498, 499, 503, 505, 506, 508, 509, 510, 513, 514, 515, 517, 518, 520, 522, 525, 526, 527, 529, 530, 531, 532, 533, 536, 538, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 551, 552, 553, 555, 556, 557, 558, 561, 564, 567, 569, 570, 571, 575, 578, 580, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 590, 591, 593, 594, 595, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 615, 616, 617, 618, 619, 621, 622, 624, 626, 627, 628, 629, 635, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 660, 664, 665, 666, 668, 672, 675, 680, 683, 686, 687, 699, 706, 711, 712,

713, 714, 719, 720, 729, 730, 731, 732, 740, 741, 743, 744, 746, 748, 751, 752, 758, 763, 764, 765, 766, 770, 773, 774, 776, 778, 792, 796, 799, 800, 801, 802, 804, 811, 824, 835, 842, 843, 845, 849, 850, 866, 867, 868, 869, 871, 872, 873, 876, 877, 881, 882, 883, 885, 886, 888, 892, 894, 895, 896, 908, 909, 912, 913, 920, 925, 951, 973, 974, 975, 976, 981, 986, 988, 991, 994, 998, 999, 1000, 1001, 1004, 1005, 1013, 1024, 1025, 1027, 1028, 1031, 1033, 1034, 1046, 1047, 1054, 1056, 1057, 1064, 1066, 1069, 1071, 1075, 1077, 1082, 1097, 1098, 1103, 1126, 1130, 1132, 1136, 1146, 1156, 1159, 1162, 1166, 1172, 1173, 1182, 1183, 1188, 1195, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1206, 1209, 1212, 1216, 1220, 1223, 1242, 1252, 1253, 1258, 1262, 1269, 1270, 1272, 1273, 1275, 1278, 1279, 1286, 1292, 1295, 1296, 1298, 1299, 1302, 1304, 1306, 1310, 1332, 1339, 1343, 1400, 1401, 1402, 1404, 1408, 1410, 1411, 1414, 1415, 1416, 1436, 1452, 1457, 1459, 1462, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1515, 1530, 1544, 1568, 1579, 1587, 1592, 1595, 1597, 1608, 1609, 1611, 1618, 1634, 1641, 1643, 1661, 1664, 1665, 1669, 1681, 1682, 1694, 1695, 1710, 1720, 1731, 1766, 1772, 1773, 1789, 1798, 1801, 1803, 1808, 1813, 1815, 1836, 1851, 1874, 1920, 1927, 1971, 1977, 2008, 2011, 2028, 2037, 2041, 2044, 2045, 2046, 2059, 2098, 2099, 2102, 2112, 2113, 2117, 2158,

Le nombre de contributions sur la Chapelle sur Erdre est en complet décalage avec le nombre de celles recueillies sur les autres communes de la Métropole, puisqu'à elle seule elle représente 24.72% des contributions de l'enquête publique.

Cette situation trouve certainement une explication dans la grande activité de l'association « La Chapelle sur Erdre Ville Nature » qui a déposé en son nom 35 contributions et bien plus par ses membres, souvent anonymes. Il est dénombré 258 anonymes soit plus de 50% des déposants.

Les contributeurs estiment que la commune a déjà beaucoup construit et porté atteinte à la qualité de l'environnement.

La commune participe, selon eux, très largement au dynamisme de la métropole de par le nombre d'OAP (24) et les participants souhaitent que soit marqué un temps d'arrêt dans les constructions.

Ils s'opposent donc à la création de l'OAP « Beausoleil » (urbanisation sur un ancien terrain de rugby, et suppression du parking pour les usagers de l'école), aux augmentations de hauteur et la densification. Ils argumentent leurs positions par une préservation de l'environnement, par un manque d'équipements collectifs et une recrudescence des incivilités.

Afin de garantir leur environnement de nombreuses contributions sollicitent le classement en EBC du bois urbain constitué de 8 parcelles numérotées de Z01 à Z07 situées le long du chemin de la Hautière, l'abandon de l'OAP de la Blanchetière et classement du Bois en EBC, la suppression de l'OAP « La Côte » et classement du bois en EBC, l'abandon de l'OAP Métairie rouge, proche d'une zone Natura 2000. Enfin, certains contributeurs estiment que l'utilisation des logements et des bureaux vacants n'a pas été assez étudiée afin de limiter le nombre de nouvelles constructions.

Questions de la commission

Quelle réponse apportez-vous aux contributions sur l'importance du nombre de logements créés ces dernières années ?

Quelle réponse apportez-vous à la proposition d'annulation de l'OAP « Beausoleil » ?

Quelle réponse apportez-vous à la demande de suppression de l'OAP « Métairie rouge », proche d'une zone Natura 2000 ?

Quelle réponse apportez-vous à la proposition de limiter les hauteurs des nouveaux bâtiments à celles actuellement en vigueur ?

Cas particuliers

Contribution 1801

Demande la suppression partielle de l'emplacement réservé 2/36, les travaux ayant été réalisés par Nantes Métropole

Réponse du maître d'ouvrage

Densification - Sur la période 2019-2023, la dynamique de construction a permis la réalisation de 162 logements/an. Il s'agit d'une densification relativement mesurée, en deçà des objectifs annuels du PLH fixés à 220-240 logements annuels, qui a permis d'apporter une première réponse aux enjeux de parcours résidentiel des primo-accédants et des seniors.

De manière plus détaillée, un rapide examen des autorisations du droit des sols (permis de construire logements individuels et collectifs) montre une tendance à la baisse de la construction de logements avec un nombre de logements livrés en diminution constante dans les deux catégories en 2022. En effet, le nombre de PC logement individuel est passé de 70 en 2019 à seulement 21 en 2023, avec des logements livrés en baisse de 32 à 25 dans cette même période. Quant aux logements collectifs, les permis délivrés ont fluctué avec une baisse notable en 2022, où aucun permis n'a été accordé. Le nombre de demandes de logements sociaux, actuellement autour de 900, met en évidence un besoin accru de production de logements sociaux pour combler l'écart avec les obligations légales (la ville est proche de la carence SRU) et répondre aux attentes locales.

OAP Beausoleil – L'OAP Beausoleil est une opération initiative communale qui prévoit la création de 160 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux sur un foncier détenu par l'IEM et un terrain de rugby de propriété communale. Or, depuis l'élaboration du dossier de la M2, des évolutions foncières ont été portées à notre connaissance : non libération du terrain de rugby, requestionnement du projet de valorisation foncière de son site par l'IEM. Dans ces conditions, l'opération ne peut donc plus être envisagée dans la temporalité de l'outil OAP. Pour ces différentes raisons, dans le cadre de l'enquête publique, la ville de La Chapelle sur Erdre a demandé le retrait du projet d'OAP Beausoleil. Nantes Métropole est favorable à cette demande.

Métairie-Rouge - Nantes Métropole, en anticipant dès 2019 l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par le PLUm, a choisi de limiter l'artificialisation en supprimant deux tiers des zones à urbaniser (2AU), soit 160 hectares reclassés en zones naturelles ou agricoles. Seules trois opérations d'envergure, dont celle de la Métairie Rouge, sont maintenues dans le mandat actuel. L'OAP Métairie Rouge s'inscrit dans une logique de développement économique responsable et solidaire, soutenue par des compensations écologiques et une intégration soignée de la nature.

Ce projet cible principalement des TPE, PME/PMI industrielles, productives et artisanales, répondant aux besoins d'entreprises locales en manque de foncier, avec un objectif de création d'emplois à l'horizon 2030. Dans un contexte de forte demande foncière et d'insuffisance de terrains disponibles, Métairie Rouge, contribue à la dynamique économique de la métropole, tout en respectant les engagements de durabilité du territoire.

Hauteurs – L'augmentation modérée des hauteurs des bâtiments engagée en M2 permet de densifier les zones urbaines en respectant la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) tout en répondant aux besoins croissants de logements, notamment sociaux (la ville est proche de la carence SRU). Une approche réfléchie de la verticalité contribue également à améliorer la qualité environnementale : elle libère davantage de surfaces pour des espaces végétalisés, évite les abattages d'arbres et favorise la création d'îlots de fraîcheur, bénéfique en période estivale.

Cette évolution s'appuie sur une volonté communale et métropolitaine d'adopter une approche nuancée, en analysant chaque projet pour garantir son intégration harmonieuse dans l'environnement bâti, et en adaptant les hauteurs en fonction des caractéristiques et de la sensibilité de chaque site.

Emplacement Réserve 2-36 - Le foncier est non acquis et l'aménagement n'est pas réalisé.

Position de la commission d'enquête

La commission se satisfait du retrait du projet d'OAP Beausoleil.

Pour l'emplacement réservé 2-36, les informations apportées sont très précises.

8.7.10 La Montagne

Présentation de la commune

La population de La Montagne comptait 5985 habitants en 2010, 6135 en 2015, pour atteindre 6488 en 2021 (source INSEE) ; l'estimation est de 6665 pour 2024.

L'augmentation de la population s'est faite à un rythme de 0.5% par an au début de la période, pour atteindre 0.9% par an par la suite. Le nombre de logements a crû de 1.2 à 1.3% par an, et le taux de vacance est stable à 4%.

Présentation des principales modifications

Dans le projet de modification N°2 du PLUm, 4 OAP sont créées ou modifiées :

- Créations : Allende-Cremet et Château d'Aux
- Les modifications portent sur Rue Douillard-Château d'Aux et Route de Bouguenais-Rue de la Courante
- A noter aussi, la création d'un sous-secteur USGV.

Les 2 contributions déposées intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

1792, 1793

Une seule déposition a été faite, n° 1792 (en doublon avec la 1793). Le déposant, anonyme, considère que l'objet de la modification du PLUm est de construire encore plus de logements dans un périmètre restreint ; il estime que l'aspect humain de cette surdensité n'est pas pris en compte.

Il affirme que Nantes-métropole rachète ou exproprie au détriment du patrimoine constitué en une vie.

Questions de la commission

Suite aux observations du public

Que répondez-vous à ce déposant ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ce sujet n'est pas rattachable à l'objet de la modification n°2. Elle ne s'inscrit donc pas dans le champ de la présente enquête publique et Nantes Métropole n'est pas fondée à y apporter de réponse à ce stade.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Suite à l'analyse de la commission

OAP Entrée de ville : Un des secteurs est pastillé « à dominante d'activités artisanales » : quels autres types d'activités/usages pensez-vous pouvoir y associer, bureaux, logements... ?

OAP Gaudinière : Il est mentionné un équipement au sud-ouest de la zone, la commune a-t-elle un projet à ce stade ?

OAP Route de Bouguenais : le porteur de projet peut-il préciser la surface effectivement constructible, et l'objectif de densité de logements à l'hectare ?

Réponses du maître d'ouvrage

1- OAP Entrée de ville

Il s'agit d'entreprises implantées sur ce sous-secteur classé en zone économique (UEm) au PLUm. Les bureaux et les logements n'y sont autorisés dans le règlement de la zone.

2- OAP Gaudinière

Cette OAP sectorielle ne fait pas l'objet d'évolution en M2.

3- OAP route de Bouguenais

Cette OAP sectorielle a été définie sur la base des conclusions de l'étude urbaine de l'AMI « Coeur de Ville – Coeur de bourg » avec une capacité de 120 logements sur 8000 m² de SP.

Nantes Métropole est compétente en document d'urbanisme. Aussi, elle ne peut répondre en tant que « porteur de projet » car il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement portée par la Métropole.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.7.11 Le Pellerin

Présentation de la commune

Commune de la rive Sud de la Loire, Le Pellerin comptait 5358 habitants en 2021 (source INSEE), et 5570 en 2024 (estimation). La commune a connu une croissance de 2.6% par an de 2010 à 2015 ; elle s'est ralentie par la suite, de l'ordre de 1.3% par an. Le taux de vacance des logements est stable depuis 2010, à environ 8%.

Présentation des principales modifications

Dans le projet de modification n°2 du PLUm, une zone 2 AU doit passer en 1AUMc, et fait l'objet d'une OAP : Les Granges. La surface est de 4 ha, en 2 phases, à court et moyen terme, pour 110 logements dont 35% de LLS et 10% en abordables.

Sur les 23 contributions déposées sur la commune, 21 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

23 contributions, dont des doublons.

145, 424, 425, 428, 563, 677, 678, 688, 807, 831, 875, 1214, 1323, 1528, 1536, 1538, 1556, 1557, 2016, 2118, 2119

145 : demande la modification de la règle de la césure en UMa – UMc pour améliorer l'articulation des paragraphes précédents

424 & 428 : le premier évoque la parcelle AK 133 en Ad, actuellement USgv , et demande confirmation ; le second évoque les parcelles AK 30 et 31, classées Us, avec un accès par la rue de la Génolière, probablement en zone humide, et dont l'accès routier lui paraît insuffisant. Il ajoute que la AK 133 lui paraît plus adaptée.

637 : conteste différentes dispositions réglementaires, UMc sur le secteur de l'école Aimé Césaire, USgv, avec haie non prise en compte

Toutes les autres contributions abordent le secteur de l'OAP Les Granges et sont traitées avec la pétition.

Questions de la Commission

Suite aux observations du public

Quelles réponses apportez-vous à ces différentes contributions.

Réponse du maître d'ouvrage

Contribution n°145

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande. Des évolutions du règlement écrit sont à l'étude afin d'améliorer la lecture, la cohérence et l'articulation quant à l'application des dispositions relatives à la règle relative à la césure entre les zones UM, UMa et UMc.

Contributions n°424 à 428

Au PLUm opposable, la parcelle AK133 est classée en secteur USGv dédié à l'aménagement des aires d'accueil et aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage. Cette parcelle n'est donc pas classée en zone agricole (ad) et ne fait pas l'objet d'évolution de zonage dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2.

Dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de créer un secteur Usgv sur une partie de la parcelle AK30 destiné à l'aménagement d'un terrain familial destiné à l'habitat des gens du voyage. Des études capacitaires ont été réalisées en amont de la création de ce secteur.

Nantes Métropole et la Ville du Pellerin ont la volonté de maintenir les sites Usgv dans l'attente des conclusions relatives aux études qui ont été engagées.

Contribution 637

Ce sujet n'est pas rattachable à l'objet de la modification n°2. Il ne s'inscrit donc pas dans le champ de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'est pas fondée à y apporter de réponse. L'école Aimé Césaire est classée en zone UMc depuis l'approbation du PLUm et ne fait l'objet d'aucune évolution dans la présente procédure de modification.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

Suite à l'analyse de la commission

Les Grandes Noëllés Nord : Pourquoi aucun logement abordable n'est-il prévu alors que l'OAP est située à proximité, entre autres, de l'école ?

Les Granges : Sur la partie Nord, est-il possible de prévoir dès maintenant une transition avec la zone pavillonnaire (entre Allée des Primevères et Boulevard du Pays de Retz) en matière de hauteurs (R+1+C), et d'espace paysager (haie par exemple ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- Les Grandes Noëllés Nord

Le secteur des Grandes Noëllés est inclus dans le périmètre d'études de l'AMI « Coeur de Ville – Coeur de Bourg ». A cette occasion, le périmètre et le contenu de l'OAP sectorielle sont questionnés afin notamment de produire du logements neufs dont une part de logement social et une part de logement abordable. L'étude urbaine est en cours et les conclusions n'ont pas pu être intégrées dans le cadre la M2.

Une seule évolution a été réalisée suite à la demande de la commune de préciser l'abandon du projet de transfert de la maison de retraite sur ce site. Cette adaptation de l'OAP a la volonté de traduire des décisions partagées par les élus et l'administration de la maison de retraite qui souhaite rester sur son site actuel dans le bourg.

2- Les Granges

L'OAP sectorielle a pris en compte cet enjeu de transition entre le tissu pavillonnaire existant et le futur projet immobilier. Il est bien indiqué dans le texte de l'OAP sectorielle les Granges « B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer la greffe avec le tissu existant ;
 - Favoriser l'habitat collectif au cœur du futur quartier et/ou au sud est ;
 - Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'opération favorisant une « vie communale »
 - Inscrire les formes d'habitat en préservant les espaces paysagers et les arbres intéressants ;
 - Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines de type habitat individuel ou intermédiaire ;
- etc »

Les espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ainsi que des espaces verts à préserver sont identifiés dans le schéma de l'OAP sectorielle. Sur les espaces identifiés à enjeux environnementaux forts, des outils de protection graphique ont été définis à savoir des espaces boisés classés ou des espaces paysagers à préserver.

Nantes Métropole étudie avec la commune du Pellerin les éléments à préciser notamment dans les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP sectorielle concernant les enjeux relatifs

- à la préservation des intimités en travaillant sur l'orientation de l'implantation des futures constructions et/ou des jardins ;
- à la transition urbaine en précisant les hauteurs et/ou les gabarits à proximité immédiate des quartiers résidentiels.

Cependant, il n'est pas souhaité apporter de précisions réglementaires supplémentaires en termes de normes de hauteurs et/ou d'outils de protection des espaces paysager pour ne pas contraindre le futur projet d'aménagement d'ensemble.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.7.12 Les Sorinières

Présentation de la commune

Cette commune comptait en 2015 8063habitants et : 9031 habitants en 2021 soit une augmentation de 968 habitants et une augmentation moyenne de 1,9 %

Pendant la même période le nombre de logements est passé de 3325 logements à 3946 soit une augmentation de 621.

Le taux de vacance est de 3,9 %

Présentation des principales modifications

- Il est proposé de créer une OAP (Rue Bellefret) permettant la production de 40 logements.

Au Sud de la rue Bellefret, entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Lauriers, le zonage initial Uma va muter en Umc pour permettre plus de nature en ville mais moins de création de logements.

- Modification de l'OAP La désirée.

Sur les 32 contributions, 8 intéressent seulement les modifications proposée à l'enquête publique.

429, 772, 803, 1385, 1461, 1604, 2057, 2058

Les contributions sont très disparates et concernent le patrimoine, le commerce et l'OAP Rue de Nantes.

Questions de la commission

Contributions 2056 à 2028

Le propriétaire du « Manoir de la Roulière » fait la demande de modification de classement d'un bâtiment estampillé "patrimoine" qui fait obstacle à des perspectives de changement de destination pour des activités de services (Enseignement / Tertiaire / Professions libérales / Formation) ou les activités médicales & paramédicales, l'évènementiel).

Qu'en pensez-vous ?

OAP Commerce

Contribution N° 1461

Le responsable du magasin Lidl des Sorinières demande de lever l'emplacement réservé n°78 et de rattacher le magasin existant à ce qu'il est, une polarité commerciale de proximité.

Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?

OAP rue de Nantes

Contribution N° 803

Le déposant propose d'étendre cette OAP aux numéros 27-29-31 route de NANTES pour compléter la transition vers les maisons individuelles de la rue de plaisance, d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire en limitant la hauteur en fond de parcelle à R+1, de filtrer les vues sur les jardins des maisons en maintenant et renforçant une bande végétale de 20m.

Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?

Contributions 2056 à 2028

Le propriétaire du « Manoir de la Roulière » fait la demande de modification de classement d'un bâtiment estampillé "patrimoine" qui fait obstacle à des perspectives de changement de destination pour des activités de services (Enseignement / Tertiaire / Professions libérales / Formation) ou les activités médicales & paramédicales, l'évènementiels.).

Qu'en pensez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage

Contributions 2056 à 2028

Le dossier de modification n°2 du PLUm ne prévoit pas d'évolution sur le Manoir de la Roulière. Ce sujet n'est pas lié au dossier de la modification n°2 et ne relève donc pas du champ de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'est pas fondée à y apporter de réponse à ce stade.

OAP Commerce

Contribution N° 1461

La demande du responsable du magasin Lidl des Sorinières n'a pas de lien avec les modifications de l'OAP Commerce. Il est proposé de supprimer l'ERMS n°78 et de créer une nouvelle polarité commerciale de proximité. Ces sujets ne sont pas en lien avec le dossier de la modification n°2 et ne relèvent donc pas de la

présente enquête publique. Nantes Métropole n'a pas à y apporter de réponse à ce stade.

OAP rue de Nantes

Contribution N° 803

Le déposant propose d'étendre l'OAP rue de Nantes aux parcelles adjacentes situées aux 27-27-31 rue de Nantes. Au regard des tènements fonciers concernés (propriété NM et privées), de l'étude urbaine en cours sur la Route de La Rochelle et des projets portés par des opérateurs privés (PC autorisé), il n'apparaît pas opportun d'étendre le périmètre de l'OAP rue de Nantes. L'ensemble des projets sur ces emprises foncières seront instruits au regard des règles du PLUm en vigueur. Le périmètre de l'OAP est maintenu.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.7.13 Mauves sur Loire

Présentation de la commune

Mauves est une commune de 3312 habitants en 2021. Elle en comptait 3200 en Le Pellerin.

L'évolution annuelle a été de 0,6% dans la dernière période et de 1,1 % entre 2010 et 2015.

Cette évolution peut être qualifiée de correcte compte tenu de la référence française qui est de 0,3%.

Le nombre de logements a augmenté de 8% entre 2015 et 2021 alors que la population connaissait une hausse de 3,5%.

Le taux de logements vacants est de 5,1%.

Présentation des principales modifications

Il est proposé de faire évoluer l'OAP « Centre bourg » en modifiant les aménagements et en augmentant le nombre de logements prévus.

Il est prévu de modifier les aménagements de la zone d'activités de la Verdière en densifiant celle-ci et permettant l'accueil d'un équipement communal.

Sur les 21 contributions déposées sur la commune, 10 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

12, 91, 112, 113, 120, 329, 378, 780, 814, 942

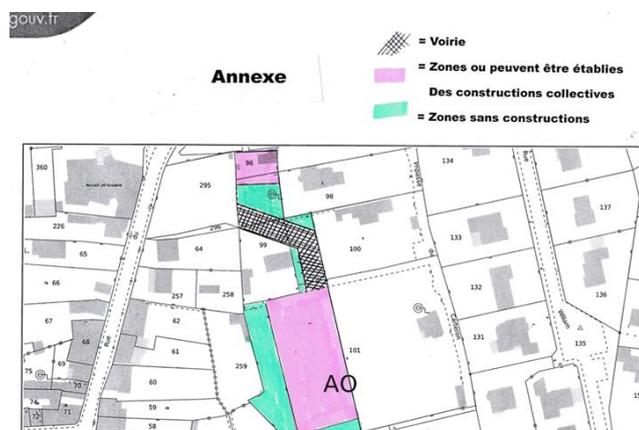
Questions de la commission

OAP Centre Bourg

Contribution n° 12

Les dépositaires contestent le bien-fondé de l'OAP "Centre bourg" prévue à la modification du PLUM sur les parcelles AO 98, 100 et 101 situées sur la commune de Mauves sur Loire. Cette OAP prévoit, à long terme, de construire des logements collectifs sur ces parcelles et de laisser la parcelle AO101 en espace vert (Alors qu'elle est actuellement constructive)

Les dépositaires proposent un nouveau projet.



Quelle est votre réponse à cette proposition ?

Contribution 780

Le déposant souhaite que la parcelle AO101, impasse du Carteron réintègre l'OAP dans la mesure où il s'agit d'une grande parcelle très bien située en proximité des commerces et des services

Quelle est votre réponse à cette proposition ?

OAP Jacques Prévert

Contribution N°942

Le déposant, riverain de l'OAP demande une concertation pour préserver une bande non construite, et éviter les vis à vis. Il a observé une zone humide entre les parcelles AN 22 et AN 35 avec des espèces protégées.

Il s'inquiète du projet de voie d'accès sur la parcelle AN 24, le long de leur maison, et craignent pour l'intégrité de celle-ci ; il propose une autre solution.

Quelle est votre réponse à cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage

OAP Centre Bourg

Nantes Métropole et la commune prennent note des observations formulées et étudient l'opportunité de faire évoluer le PLUm au regard des contributions.

OAP Jacques Prévert

Contribution N°942

L'OAP Jacques Prévert est issue d'une réflexion urbaine globale portant tant sur la programmation urbaine, les usages et la qualité des espaces publics, l'offre de mobilités, les enjeux paysagers, réflexion traduite dans le cadre d'un plan-guide d'aménagement et de renouvellement urbains. Les réflexions menées conclues que la desserte de l'îlot H de l'OAP Jacques Prévert ne peut se limiter à un accès via le parking. Un maillage du réseau viaire est indispensable pour garantir une circulation fluide des véhicules et le bon fonctionnement des services urbains. Par conséquent, le principe d'un accès par la rue du Clos du Moulin est maintenu.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte, en particulier de l'étude d'opportunité pour l'OAP Centre Bourg.

8.7.14 Nantes

Présentation de la commune

La population de Nantes a augmenté de moitié en 50 ans, et le nombre de logements a quant à lui doublé.

Plus récemment, de 2015 à 2021, la population a augmenté de 1,1% annuellement (soit 6,5% au total sur la période), ce qui est un taux élevé par rapport à la moyenne nationale qui est de 0,3%.

Pendant la même période, le nombre de logements a augmenté de 9%.

Le taux de vacance est de 6,2 % qui montre une tension immobilière assez relative.

Présentation des principales modifications

Ouverture à l'urbanisation, au sein de la ZAC Doulon Gohards, de 5 zones représentant au total 25,8 hectares consacrés essentiellement à la construction de logements (1700) et d'un équipement sportif.

Sur un certain nombre de secteurs (Ile de Nantes, Route de Rennes, route de clisson, Barberie, Gilarderie, Lauriol, Moutonnerie, rond-point de Rennes...) vont connaître une augmentation de la hauteur maximale des immeubles.

Sur le secteur de Rennes Nord, l'OAP « Amande » prévoit la transformation d'un secteur tertiaire en logements permettant la création de plus de 350 logements.

Sur le secteur Erdre Porterie, deux OAP vont permettre la création de 60 logements.

Il est prévu de créer une OAP « Longchamp » au sein du projet urbain « Route de Vannes » permettant la création d'environ 250 logements.

L'OAP « Maurice Chevalier » devrait permettre la création de 250 logements dont 180 destinés aux étudiants.

L'OAP « Allende » prévoit la création de près de 300 logements.

Sur les 281 contributions déposées sur la commune, 270 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

2157, 2155, 2074, 2072, 2071, 2054, 2052, 2049, 2047, 2040, 2036, 2030, 2027, 2012, 2010, 2003, 1996, 1995, 1994, 1981, 1980, 1976, 1970, 1969, 1958, 1957, 1956, 1955, 1954, 1946, 1945, 1944, 1940, 1937,

1936, 1926, 1925, 1923, 1921, 1918, 1900, 1893, 1889, 1883, 1876, 1870, 1862, 1842, 1831, 1830, 1829, 1827, 1826, 1818, 1817, 1812, 1807, 1804, 1796, 1776, 1774, 1749, 1733, 1732, 1730, 1727, 1724, 1704, 1703, 1684, 1676, 1671, 1657, 1654, 1648, 1647, 1622, 1614, 1606, 1558, 1555, 1552, 1533, 1532, 1531, 1526, 1524, 1518, 1516, 1512, 1510, 1508, 1507, 1506, 1505, 1504, 1492, 1487, 1485, 1475, 1467, 1464, 1463, 1454, 1441, 1431, 1412, 1409, 1382, 1381, 1338, 1337, 1329, 1327, 1321, 1305, 1303, 1300, 1289, 1274, 1271, 1264, 1263, 1261, 1260, 1259, 1231, 1230, 1229, 1228, 1226, 1222, 1221, 1208, 1205, 1184, 1174, 1153, 1135, 1134, 1133, 1128, 1123, 1119, 1118, 1117, 1107, 1106, 1084, 1053, 1043, 1042, 1038, 1036, 1032, 1029, 1022, 1020, 1018, 1017, 1002, 984, 983, 982, 980, 977, 971, 967, 963, 961, 956, 955, 950, 949, 948, 947, 943, 940, 933, 919, 917, 916, 905, 890, 884, 874, 865, 852, 847, 846, 844, 841, 840, 839, 838, 833, 817, 816, 808, 806, 793, 790, 789, 779, 771, 762, 761, 760, 759, 757, 754, 753, 738, 715, 709, 696, 695, 694, 682, 679, 676, 674, 667, 662, 661, 658, 657, 656, 625, 581, 562, 560, 550, 539, 537, 528, 519, 516, 507, 504, 501, 485, 482, 478, 477, 475, 462, 444, 439, 430, 418, 400, 372, 371, 361, 335, 314, 293, 248, 242, 237, 230, 221, 149, 146, 108, 107, 106, 57

Il est à noter que la très grande majorité des contributions entre dans le champ de la modification, ce qui démontre une bonne connaissance des dossiers de la part des déposants. Les contributions portent principalement sur 5 secteurs et tout particulièrement sur l'OAP Maurice Chevalier qui cristallise beaucoup de réticence.

Questions de la commission

OAP Maurice Chevalier

Densification

Pour les déposants, ce projet présente une densification du quartier particulièrement inquiétante (projet Fuji) pour la qualité de vie des riverains et pour la circulation des piétons et voitures rue Maurice Chevalier. Ils évoquent un problème de sous dimensionnement des voiries.

Passage de la voie douce

D'autre part, pour désenclaver cet îlot, les résidents de la copropriété des Jardins de Longchamp, propriété privée, refusent un passage sur leur terrain.

Selon eux, la création de cette voie diminuerait l'espace mis à la disposition des enfants (souvent très jeunes), des familles et des personnes âgées.

L'espace actuel est entièrement nécessaire lors de l'intervention des entreprises et en particulier celle s'occupant de nos espaces verts pour le stationnement de leurs véhicules pour l'évacuation des divers déchets et branches lors d'élagages.

Les déposants évoquent des problèmes de sécurité ayant conduit en 2011 à la fermeture de cette voirie.

Lisière arborée

Les déposants souhaitent que la lisière arborée entourant et appartenant à l'ex parking Orange soit maintenue et protégée car c'est un îlot de verdure et de fraîcheur, voire de biodiversité et de zone tampon pour les riverains.

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

Eraudière (38 contributions)

*** Volumétrie et hauteurs**

De déposants estiment que l'augmentation de la surface de plancher est déraisonnable au regard de plusieurs critères :

- *La capacité du réseau de transports collectifs (C6 et ligne 23) qui serait saturé aux heures de pointe*
- *La création d'îlot de chaleur*
- *La saturation du réseau routier*
- *Les services*

S'agissant des hauteurs (37 mètres en émergence), nombre de contributions font part d'un souhait d'abaisser cette limite et de la fixer à 10 mètres autour de la cité du Grand Clos, comme appliqué rue de Kouffra.

** Habitat inclusif*

Des contributions évoquent, sur l'îlot C, la construction d'habitats pour personnes en situation de handicap.

**Nature en ville*

Des déposants s'élèvent contre la destruction d'espaces verts et demandent, dans les futurs projets, des corridors de biodiversité.

La question de l'écoulement des eaux est également posée

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

Batignolles sud (37 contributions)

Il est à noter que de nombreux déposants interviennent à la fois sur l'OAP Eraudière et sur Batignolles Sud

**Volumétrie*

De nombreux déposants rejettent l'augmentation de surface plancher. Certains indiquent qu'il y a avait eu des assurances de maintenir la surface de plancher à 20 000 m2.

**Nature en ville*

De nombreuses contributions s'opposent à la destruction du terrain de sport, ils proposent de créer sur ce lieu une structure maraîchère alimentant en circuit court le quartier.

D'autres réclament un coefficient de pleine terre de 50%.

Enfin, une proposition est faite de limiter le projet « Batignolles Sud » à la rénovation des nefs, le temps d'étudier la faisabilité d'une végétalisation de tout cet espace encore vierge de construction, poumon nécessaire entre l'OAP Marsauderies et les opérations à venir sur le secteur Haluchère-Paridis

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

Nb : des contributions sollicitent des études d'impact sur les secteurs de l'Éraudière et de Batignolles, études devant intervenir au stade du projet.

Perverie -Lauriol2 (43 contributions)

**Volumétrie*

Des déposants sont opposés à l'augmentation de surface de plancher de 66% entre le PLUm initial et cette modification.

Ils estiment que le réseau routier n'est pas adapté notamment le flux de circulation important sur la rue de la Perverie et donc devant l'école La Perverie et dans les rues adjacentes (rue du Sacré Cœur, rue Fructidor...).

Ils indiquent que le périmètre de l'OAP accueille actuellement un bâtiment de la société EDF, dont l'activité sur site est inexistante pendant le weekend et les vacances. Le flux est quasiment inexistant durant la journée

Ils questionnent sur une éventuelle étude d'impact de cette modification du PLUm sur la circulation et sur les conséquences sur le stationnement.

**Hauteurs*

Les hauteurs prévues dans l'OAP inquiètent nombre de contributeurs craignant une perte d'intimité dans un secteur principalement pavillonnaire et estiment qu'elles sont de fait incompatibles avec l'environnement.

Une observation indique qu'à « l'angle de la rue Fructidor et du boulevard Gabriel Lauriol il est fait mention d'un projet possible de R+6+C, ce qui est incompréhensible par rapport aux autres hauteurs prévues de R+2+C et R+3+C sur le reste du boulevard. »

**Chemin multimodal*

Selon un déposant : « La modification du plan local d'urbanisme métropolitain fait état de deux « principes de liaison mode actif à créer », l'un permettant un accès direct au Cens et l'autre donnant accès rue de Transvaal.

Or ce dernier serait à créer sur deux parcelles actuellement occupées par des particuliers, habitant rue du Transvaal et n'ayant jamais été consulté en amont par NANTES METROPOLE.

Une telle OAP est incompatible avec les orientations du PADD, qui visent notamment à protéger la vallée du Cens »

Une observation indique que cette modification d'OAP relève plus d'une révision du Plum et non d'une modification car elle serait incompatible avec le PADD.

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

Saint Joseph OAP Bourg Nord et Sud (14 contributions)

**Nature en ville*

La quasi-totalité des contributions portent sur le maintien, voire son classement des espaces verts inclus dans l'OAP, « poumon de verdure pour personnes âgées et parents avec poussette » notamment.

Certains déposants fustigent la densification du quartier et souhaitent l'arrêt de toute nouvelle construction.

A l'inverse, une contribution demande à relever la densité à 50 logements par hectare.

Quelle est votre réponse à l'équilibre entre accueil de population et nature ?

Autres OAP

OAP route de Rennes

Un déposant indique qu'un "corridor écologique" est matérialisé à partir de la Vallée du Cens via l'OAP de la Haute Vallée sur Orvault et la rue de la Praudière, (à la suite de la proposition faite lors de la Modification N° 1). Hors celui-ci s'arrête Route de Rennes, sans poursuite à l'emplacement de la voirie prévue entre le Route de Rennes et l'avenue du Bout des Landes pour rejoindre la mise à ciel ouvert du Ruisseau des Renards prévue dans le cadre de la ZAC Nantes nord.

Il sollicite cette jonction.

L'aménagement des espaces publics est uniquement envisagé pour améliorer les dessertes des modes de déplacements, notamment de transports en commun, mais nullement part ne figure le réaménagement d'une place pour un lieu convivial de rencontre pour favoriser la vie de quartier.

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

La Beaujoire 1

L'association ARALB, reprise par quelques contributeurs, estime ce projet urbain inquiétant car :

- très dense sur une surface restreinte,
 - mêlant des logements et des services (commerces...),
 - dans des immeubles avec beaucoup d'étages,
 - accompagnés d'un peu de verdure,
 - dans un quartier longé par une large route très fréquentée mais moins heureux pour ce qui concerne les autres modes de transport,
 - plus ou moins à l'écart des aménités urbaines de la ville et des quartiers environnants,
- et souhaite donc qu'il se fasse l'objet d'une concertation.

Par ailleurs la SNC ALTACAR NANTES a fait des propositions d'aménagement du programme de cette OAP.

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

Doulon Gohards

L'association les amis de la Beaujoire, un autre déposant et le mouvement « le jardin des ronces » estiment qu'une partie de ce territoire correspond à des anciennes terres maraîchères et que logiquement ces espaces devraient rester protégés, notamment en lien avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols.

Par ailleurs, cette zone n'étant plus exploitée depuis de très nombreuses années (sauf pour servir de zone de pâturage des vaches nantaises) avec à proximité le ruisseau de l'Aubinière devrait très certainement être reconnue comme espace naturel et zone humide par une future étude environnementale.

Le mouvement « le jardin des ronces » (1524) l'estime « être un îlot de fraîcheur, un lieu unique, un lieu démocratique, un espace poétique » et que ce lieu pourrait profiter à la nouvelle école.

Quelles réponses apportez-vous à ces différents points ?

Autres contributions

Contribution 1229

Demande la suppression de l'emplacement réservé flottant n°20 rue de la Mitrie qui est d'un autre temps car ce n'est pas un élargissement de la rue qu'il faut mais il faut faire ralentir voitures et bus qui se croisent sur une départementale ! et donner la place aux piétons et aux vélos !

Quelle réponse apportez-vous ?

Contribution 1230

Demande de mettre en place un emplacement réservé sur l'avenue Cottineau entre la rue des Chalâtres et la caserne Mélinet pour pouvoir relier directement l'école Alice Guy et la future crèche et les jardins au quartier Chalâtres/Chambelles ? C'est la seule rue qui peut déboucher et ça serait beaucoup plus agréable pour les enfants et les tous habitants de profiter du nouveau quartier.

Quelle réponse apportez-vous ?

Contribution 1464

Le propriétaire du magasin Lidl 10, boulevard Victor Hugo à NANTES alerte sur les diverses contraintes grevant son magasin

Selon lui, l'OAP Victor Hugo prévoit purement et simplement de raser le magasin pour en faire un secteur non-bâti, sans perspective de réimplantation dans le secteur de l'OAP. Une programmation dans l'OAP du renouvellement du magasin existant est indispensable.

Quelle réponse apportez-vous ?

Contribution 1774

La société Legendre Immobilier demande dans son document joint de 11 pages l'adaptation de l'OAP Martyrs Nantais de la Résistance

Quelle réponse apportez-vous ?

Contribution 1804

OAP Cassin-Bout des Landes :

Les arbres de fond de parcelle 314 feuille 000 OY 01 (72 avenue du Bout des landes), côté rue de Concarneau, ne sont pas protégés.

Nous demandons un classement en espace boisé protégé, comme c'est le cas pour l'espace boisé côté Avenue du Bout des landes car il s'agit dans les deux cas de chênes pluri-centenaires !

Quelle réponse apportez-vous ?

Contribution 1812

Sur l'OAP Pont du Cens, le déposant indique que : « La concertation immobilière envisagée n'est compatible ni avec la situation d'inondabilité du bas de la rue Félix Vincent (L'importante inondation récente du 10/10/2024, 3eme fois depuis le début de l'année 2024 !) ni avec le début de la vallée côté nantais qui curieusement ne figure pas en zone humide sur la carte du secteur, ni avec la nécessité d'assurer une continuité visuelle et physique de la vallée du Cens »

Quelle réponse apportez-vous ?

Contribution 1954

Le contributeur indique que : « Le périmètre de protection du patrimoine de la rue de Coulmiers n'est pas clair. Les numéros 88 à 133 apparaissent plusieurs fois dans la liste. Il manque l'articulation entre ces nouvelles protections et les aménagements déjà prévus dans la rue (passage à sens unique). Comment ces aménagements vont-ils mettre en valeur ce patrimoine ? »

Quelle réponse apportez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage

OAP Maurice Chevalier :
- densification :

L'enjeu principal du PLUm réside dans la conciliation de deux priorités métropolitaines que sont la poursuite d'un aménagement urbain nécessaire et la mise en place de choix d'aménagement durables, et économes en foncier dans le respect des objectifs du SCOT. En tant qu'outil de planification le PLUm traduit ces deux objectifs par :

- la priorité donnée au renouvellement urbain avec 80% du développement dans l'enveloppe urbaine et 3/4 de la production de logements dans les centralités et à l'intérieur du périurbain

- la réduction de 50% du rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à une période de référence 2004-2014

Il s'agit bien de trouver le délicat équilibre entre le développement urbain attendu compte tenu des fortes dynamiques de croissance démographique et économique et la préservation des ressources écologiques pour créer un cadre de vie agréable, dans le contexte d'urgence climatique.

Pour exemple, la réalisation de l'opération Fuji par Bâti Nantes permettra de requalifier l'espace public côté rue Hector Berlioz et de végétaliser la façade urbaine côté rue de la Gaudinière.

L'OAP Maurice Chevalier prescrit des orientations urbaines, programmatiques et végétales afin de limiter l'îlot de chaleur. Cet îlot ne se limite pas à la parcelle Orange mais prend aussi, dans une moindre mesure, la parcelle de la Résidence Longchamp. Les deux projets sur les parcelles CROUS et Orange doivent permettre de dégager des espaces de végétalisation.

- Passage de la voie douce :

L'OAP propose un principe de cheminement piéton, un principe qui vise à mieux mailler le territoire et faciliter les déplacements piétons vers les équipements publics et les arrêts de transports en commun. Les demandes de modifications seront analysées en vue de l'approbation de la procédure.

- Lisière arborée :

L'OAP prévoit la préservation de la lisière arborée (cf schéma) et ambitionne une renaturation à hauteur de 70% (cf texte)

Eraudière

- Volumétrie et hauteurs :

L'enjeu principal du PLUm réside dans la conciliation de deux priorités métropolitaines que sont la poursuite d'un aménagement urbain nécessaire et la mise en place de choix d'aménagement durables, et économes en foncier dans le respect des objectifs du SCOT. En tant qu'outil de planification le PLUm traduit ces deux objectifs par :

- la priorité donnée au renouvellement urbain avec 80% du développement dans l'enveloppe urbaine et 3/4 de la production de logements dans les centralités et à l'intérieur du périurbain

- la réduction de 50% du rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à une période de référence 2004-2014

Il s'agit bien de trouver le délicat équilibre entre le développement urbain attendu compte tenu des fortes dynamiques de croissance démographique et économique et la préservation des ressources écologiques pour créer un cadre de vie agréable, dans le contexte d'urgence climatique.

- sur la capacité du réseau de transports collectifs (C6 et ligne 23) et les phénomènes de saturation aux heures de pointe : La Métropole accueille plus de 8000 habitants par an nécessitant de construire les logements nécessaires. En termes de mobilité, il est préférable de densifier là où il existe des alternatives à la voiture et où des services sont accessibles sans voiture plutôt que dans des zones plus éloignées générant encore davantage de trafic automobile, les alternatives étant moins nombreuses. Au-delà de l'usage des TC, les modes actifs constituent une alternative pour certaines personnes. La pratique se développe d'ailleurs fortement et NM investit dans les services et aménagements cyclables.

- sur la création d'îlot de chaleur : L'OAP prévoit la désimperméabilisation des sols et plus particulièrement de nappes parking. De plus, l'OAP prévoit le respect, à l'échelle de chaque îlot, de 20 % de pleine terre. Enfin, la procédure met en place des emplacements réservés pour créer une coulée verte (et réouverture du ruisseau des sourdes) des berges de l'Erdre jusqu'au rond point des combattants d'Indochine, environ 8000 m² mis en place sur des fonciers privés qui permettront d'aménager un parc d'environ 23 000 m², contribuant ainsi la végétalisation du site.

- sur la saturation du réseau routier : cf politique publique de renforcement de l'offre en transports en commun

- sur les services : une étude équipements publics est menée actuellement et a permis d'identifier des besoins

en nouveaux équipements et des extensions aux regards des évolutions démographiques. Par ailleurs, l'OAP renforce la polarité de proximité et à pour but d'accueillir des services. La programmation prévoit des locaux pour de l'activité.

- sur les hauteurs et les demandes d'abaisser de 37m à 10m autour de la cité du Grand Clos :

La Route de Saint-Joseph est un axe d'entrée de ville structurant de par sa localisation et son dimensionnement. Elle est donc un lieu privilégié de la densification et du renforcement de l'offre en service et commerces.

En termes de formes urbaines, l'espace entre la limite nord de l'OAP et la façade de la maison la plus proche du Grand Clos est de 33 mètres. Un emplacement réservé (environ 6 mètres de large) a été instauré sur l'îlot A de l'OAP afin d'augmenter la mise à distance des pieds d'immeuble sur la route de Saint-Joseph et éloigner les futures façades du Grand Clos. La hauteur de 37 mètres proposée dans l'OAP symbolise une émergence qui ne sera pas située en face du Grand Clos mais en contre bas de la rue du château de l'Eraudière. Les hauteurs sur l'îlot situé en face du Grand Clos sont limitées à 25 mètres et il est indiqué dans l'OAP que les hauteurs seront adaptées en proximité des secteurs pavillonnaires afin d'assurer des transitions. Habitat inclusif

La collectivité n'est pas positionnée à ce stade sur ce type de programmation. En l'état, la rédaction de l'OAP permet d'accueillir ce type d'habitat.

Nature en ville

Cf paragraphe sur l'îlot de chaleur.

Sur la question de l'écoulement des eaux pluviales : Le projet prévoit de rouvrir le ruisseau des Sourdes. Par ailleurs, le futur projet permettra de diminuer le niveau d'imperméabilisation par rapport à l'état initial. Enfin, chaque îlot devra être autonome dans la gestion des eaux pluviales.

Batignolles sud

- volumétrie :

L'enjeu principal du PLUm réside dans la conciliation de deux priorités métropolitaines que sont la poursuite d'un aménagement urbain nécessaire et la mise en place de choix d'aménagement durables, et économes en foncier dans le respect des objectifs du SCOT. En tant qu'outil de planification le PLUm traduit ces deux objectifs par :

- la priorité donnée au renouvellement urbain avec 80% du développement dans l'enveloppe urbaine et 3/4 de la production de logements dans les centralités et à l'intérieur du périurbain
- la réduction de 50% du rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à une période de référence 2004-2014

Il s'agit bien de trouver le délicat équilibre entre le développement urbain attendu compte tenu des fortes dynamiques de croissance démographique et économique et la préservation des ressources écologiques pour créer un cadre de vie agréable, dans le contexte d'urgence climatique.

La programmation définie pour Batignolles qui permet de réaliser 400 logements diversifiés dans leur typologie et leur financement. Les bâtiments proches du Grand Clos n'excèdent pas R+2 pour assurer une bonne insertion urbaine tandis que les collectifs sur le boulevard Jules Verne s'inscrivent dans la continuité des bâtiments déjà existants. Ce projet préserve également l'intégralité des boisements existants et crée un jardin public qui sera ouvert aux habitants et actifs du quartier. Ce jardin sera aussi le support d'une liaison douce ouverte aux habitants pour faciliter les modes actifs.

une étude d'impact a été réalisée pour ce projet conformément à la Loi. Une enquête publique sera diligentée dans le cadre de l'instruction du dossier.

Perverie-Lauriol II

- volumétrie :

L'enjeu principal du PLUm réside dans la conciliation de deux priorités métropolitaines que sont la poursuite d'un aménagement urbain nécessaire et la mise en place de choix d'aménagement durables, et économes en foncier dans le respect des objectifs du SCOT. En tant qu'outil de planification le PLUm traduit ces deux objectifs par :

- la priorité donnée au renouvellement urbain avec 80% du développement dans l'enveloppe urbaine et 3/4 de la production de logements dans les centralités et à l'intérieur du périurbain
- la réduction de 50% du rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à une période de référence 2004-2014

Il s'agit bien de trouver le délicat équilibre entre le développement urbain attendu compte tenu des fortes

dynamiques de croissance démographique et économique et la préservation des ressources écologiques pour créer un cadre de vie agréable, dans le contexte d'urgence climatique.

La procédure de modification n°2 vise à favoriser la préservation le bâtiment existant dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux.

Le bâtiment, actuellement occupé par EDF, n'est que partiellement occupé et n'est pas représentatif de l'activité réelle sur le site. Le site dispose actuellement d'un parking souterrain de 2 niveaux, d'une capacité de 365 places. L'objectif de la potentielle future opération est de le préserver afin de limiter les excavations. Pour rappel, la réalisation de l'opération Perverie 1 a permis un élargissement du trottoir tout en préservant les EBC. L'OAP Perverie 2 prévoit la réalisation et la cession d'un cheminement piéton permettant un accès direct au Cens, évitant un long détour par le boulevard Lauriol pour y accéder.

- Hauteur :

Les hauteurs sur le secteur de l'OAP Perverie II ne sont pas modifiées dans la cadre de la présente procédure. Concernant les hauteurs sur le secteur de l'OAP Boulevard Lauriol : A l'angle du boulevard Lauriol et la rue Fructidor, la hauteur réglementaire maximale sera bien augmentée de 2 niveaux, passant de R+3+C à R+6+C. Cependant, elle reste limitée à R+2+C, en transition, à l'arrière, dans la rue Fructidor. De plus, en compensation et en transition, la hauteur réglementaire est abaissée, après l'immeuble protégé au patrimoine nantais et à l'angle de la rue Floréal, de R+3+C à R+2+C. Enfin, pour le confort du piéton, un nouvel emplacement réservé est inscrit au PLUm, pour élargissement du domaine public à l'angle du boulevard Lauriol et la rue Fructidor.

- Chemin multimodal :

Pour rappel, les principes de liaisons douces n'ont pas fait l'objet de modification à l'occasion de cette procédure. Ces principes sont déjà opposables.

La modification de l'OAP vise à modifier les objectifs de programmation de cette OAP, en favorisant l'option de réhabilitation plutôt que celle de la démolition/reconstruction. Ceci dans une logique de réemploi/bas carbone. Ce type de modification ne remet pas en cause le PADD, ne réduit pas une protection. Une révision n'est pas nécessaire.

Saint-Joseph OAP Bourg Nord et Sud

En vue de l'approbation, la collectivité étudiera les conditions de la préservation d'un espace végétalisé et arboré dans le périmètre de l'OAP.

OAP Route de Rennes

Une réponse sera apportée dans le cadre de l'approbation de la procédure.

Beaujoire 1

L'enjeu principal du PLUm réside dans la conciliation de deux priorités métropolitaines que sont la poursuite d'un aménagement urbain nécessaire et la mise en place de choix d'aménagement durables, et économes en foncier dans le respect des objectifs du SCOT. En tant qu'outil de planification le PLUm traduit ces deux objectifs par :

- la priorité donnée au renouvellement urbain avec 80% du développement dans l'enveloppe urbaine et 3/4 de la production de logements dans les centralités et à l'intérieur du périphérique
- la réduction de 50% du rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à une période de référence 2004-2014

Il s'agit bien de trouver le délicat équilibre entre le développement urbain attendu compte tenu des fortes dynamiques de croissance démographique et économique et la préservation des ressources écologiques pour créer un cadre de vie agréable, dans le contexte d'urgence climatique.

Dans le cadre de l'OAP Beaujoire 1, il s'agit de créer un nouveau quartier autour d'une rue commerçante et d'un nouvel hyper carrefour réduit dans son volume. Des activités tertiaires et artisanales compléteront le programme ainsi qu'environ 2700 logements sur les 23 ha du site.

Le projet urbain prévoit de créer un parc de 6 ha autour de la route de paris, qui sera réaménagée en boulevard urbain, permettant de préserver la quasi-totalité des arbres existants. Un jardin public est créé au cœur du quartier et un mail planté d'arbres de hautes tiges permettra de végétaliser le boulevard de la Beaujoire. Le quartier sera connecté au réseau piéton-2 roues du secteur et le prolongera, assurant un maillage inexistant aujourd'hui. Les transports en commun seront améliorés progressivement au fur et à mesure du développement du projet qui s'étalera sur 15 ans environ. Une étude va être engagée sur la route de paris entre la porte de la madeleine et la porte de la Beaujoire qui intégrera en priorité les questions des mobilités douces et transports en commun.

le nouveau quartier produira ses propres aménités urbaines et en offrira même aux riverains, notamment en matière de commerces de proximité, de services, d'équipements publics et d'artisanat.

une concertation auprès des riverains et acteurs du quartier vient d'être engagée par la SOGEPROM et ALTACAR qui sont les 2 aménageurs de ce nouveau quartier. Une étude d'impact a été diligentée et une enquête publique s'inscrira dans le cadre de l'instruction du dossier.

Doulon Gohards

Le projet urbain Doulon-Gohards propose une démarche de projet singulière nommée « la ville fertile » avec une vocation à la fois urbaine et agricole unique. Cette démarche d'urbanisme de révélation et de restauration au profit de la ville d'équilibre s'attache à :

> réactiver des « tenues maraîchères » de ce berceau historique du maraîchage nantais en s'appuyant sur des outils de production regroupant : des terres arables, des anciens corps de fermes, de nombreux puits et réservoirs permettant ainsi la remise en production de 4 fermes bio en pleine-terre et en circuit-court sur 8ha dès la première phase de développement.

A terme, l'installation agricole du projet sera réalisée sur près de 17ha, augmentés de 7ha de jardins nourriciers.

> restaurer une gestion hydraulique naturelle du territoire pour une continuité écologique et paysagère :

- en révélant et restituant les fonctionnalités des écoulements existants dans les ruisseaux et les fossés,
- en développant les fragments constructibles sur cette même logique, permettant une gestion des eaux à ciel ouvert complémentaire aux ouvrages existants, compatible avec les principes de transparence hydraulique nécessaires à la prévention du risque inondation
- en consolidant les espaces supports de corridors écologiques et vecteurs de développement biodiversitaire.

Cette restauration hydraulique accompagne les continuités paysagères, inscrivant durablement l'étoile verte dans le développement du territoire. Ces continuités paysagères vers la Loire s'appuient sur une mise en relation du parc du Grand Blottereau avec les zones naturelles et humides des territoires de l'eau, et les territoires de villégiature entre les cours d'eau du Gohards et de l'Aubinière et la Loire. Le secteur 8 représentant le fragment du Bois des Anses s'inscrit dans ce cadre en proposant de nouveaux logements, des activités et un secteur agricole dont la remise en production est engagée et sera développée.

Concernant, le jardin des ronces, Les élus ont d'ores et déjà annoncé que ce site sera préservé dans le cadre du projet urbain. Cet élément est bien pris en compte dans le Plan Guide actuel et sera repris dans le Plan Guide qui sera remis à jour mi 2025.

Autres Contributions

1229 : Cette contribution est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête. Elle pourra entrer dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUm. Cette contribution n'appelle pas de réponse de Nantes Métropole dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2.

En complément, cet ER a vocation à créer l'alignement des bâtiments et non pas l'élargissement de la voirie.

1230 : Cette contribution est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête. Elle pourra entrer dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUm. Cette contribution n'appelle pas de réponse de Nantes Métropole dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2.

1464 : (Lidl Victor Hugo) La modification réalisée dans le cadre de la procédure vise à préciser la surface de plancher maximale à construire par îlot identifiés sans modifier la mixité programmatique initiale de l'OAP. De plus, ce secteur est situé en périmètre de polarité commerciale existant. Ainsi l'OAP Victor Hugo prévoit au titre de sa programmation : zone à vocation dominante résidentielle (logements collectifs et intermédiaires) et accueillant au moins 10 % d'activités artisanales ou de commerces en lien avec le quartier du faubourg.

1774 :

1. Le PLUm se doit d'être compatible avec le Programme Local de l'Habitat, qui fixe comme objectif à atteindre la production de 6 000 logements neufs par an, avec une approche qualitative notamment en termes de localisation et de formes urbaines. Aussi, afin de participer à la réponse à la demande en logements et ainsi répondre à un des objectifs de la modification n°02 du PLUm, Nantes Métropole étudie la réponse à apporter à la demande d'intégrer une programmation logement au sein de l'OAP/îlot B. A

2. Afin de clarifier l'OAP, il sera précisé que la programmation mixte concerne également la notion d'équipement.

3. La demande fait état de problématiques diverses liées à l'état du bâtiment. Il est précisé que les études techniques (pollution, géotechniques, diagnostics plomb, structure etc.) ont amené à conclure à l'impossibilité de réutiliser le bâtiment actuel des 3 Halles de manière structurelle au regard des contraintes réglementaires actuelles, de la présence de plomb, des défauts de conception majeurs, d'un état de dégradation avancé, de nombreuses fondations sinistrées qui ne sont pas réutilisables et en incapacité de reprendre des charges supplémentaires sans voir les fissures s'ouvrir, de la présence de dalles béton souillées aux hydrocarbures ou attaquées par des produits chimiques. Il existe sous le bâtiment des 3 Halles, une zone de pollution importante.

Nantes Métropole étudie la demande émise dans le cadre de la contribution visant à retirer l'objectif d'« ensemble patrimonial à mettre en valeur » pour le bâtiment des 3 Halles.

1804 :

Une réponse sera apportée dans le cadre de l'approbation de la procédure.

1812 : Une réponse sera apportée dans le cadre de l'approbation de la procédure.

1954 :

1. La notice explicative sera revue en ce sens dans le cadre de cette procédure. Voici les protections patrimoniales telles qu'elles ont été envisagées dans le cadre de la Modification n°2 du PLUm.

- ajout d'un patrimoine bâti au 52 rue de Coulmiers,

- ajout de patrimoines bâtis du 125 au 131 rue de Coulmiers.

- séquence urbaine de type 2 du 108 au 112 rue de Coulmiers et du du 88 au 113 rue de Coulmiers.

Ces modifications sont visibles sur les pièces graphiques du PLUm.

2. Sur les aménagements opérationnels : cette contribution est hors champ de la procédure.

Position de la commission d'enquête

OAP Maurice Chevalier

Dont acte pour la densification,

Pour la voie douce, la commission prend acte de la proposition d'un cheminement piéton, mais souhaite que toutes les garanties en matière de sécurité et tranquillité soient apportées.

Aussi, elle demande que toutes autres alternatives soient préalablement étudiées en concertation avec les riverains.

Pour le reste dont acte, en remarquant que pour de nombreux sujets la situation n'est pas figée, mais donnera lieu à des modifications, des propositions et des études.

Suite à l'analyse de la commission

La ville de Nantes fait l'objet d'importants projets de renouvellement urbain. L'ouverture à urbanisation d'une partie du secteur est-elle une nécessité absolue pour atteindre les objectifs d'accueil prévus dans le PLH ?

Réponse du maître d'ouvrage

cf paragraphe 6-5 ouvertures à l'urbanisation.

8.7.15 Orvault

Présentation de la commune

Le nombre d'habitants à Orvault est passé de 25634 en 2015 à 27 872 en 2021, soit une augmentation de 2238 soit une augmentation moyenne annuelle de 1,7 %

Le nombre de logements a augmenté de 1000 et le taux de vacance est de 4,5 %

Présentation des principales modifications

Il est proposé des modifications de zonages et des modifications des différentes OAP :

- Modification du site Alcatel

- Modification de l'OAP Peccot avec une modification du plan des hauteurs.

- Modification de l'OAP Plaisance

- Suppression de l'OAP rue de la Garenne

Sur les 265 contributions déposées, seules 84 intéressent la modifications n°2 du PLUm.

6, 36, 111, 260, 274, 409, 471, 524, 534, 559, 610, 727, 739, 756, 805, 825, 836, 878, 880, 901, 902, 903, 904, 906, 907, 934, 936, 964, 987, 1007, 1058, 1079, 1085, 1086, 1088, 1089, 1090, 1137, 1138, 1139, 1140, 1150, 1155, 1157, 1158, 1160, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1192, 1314, 1335, 1344, 1356, 1423, 1424, 1432, 1433, 1434, 1437, 1440, 1443, 1446, 1449, 1455, 1488, 1489, 1490, 1499, 1560, 1637, 1642, 1644, 1646, 1652, 1668, 1701, 1794, 1821, 1939, 1941, 2007, 2164

L'analyse des contributions n'a pas été facilitée par la présence sur ORVAULT d'une modification du périmètre des abords du Château de la Morlière qui a suscité de nombreuses réactions.

De nombreuses contributions font état du grand nombre de constructions prévues et en cours sur Orvault qui seraient en contradiction avec l'enjeu environnemental. Elles font part d'un manque actuel de structures de services (médical et para médical, crèches, équipements scolaires, sportifs...), voire de transports collectifs saturés.

La commune a fait l'objet de nombreuses contributions, notamment s'agissant de l'OAP Petit Chantilly. De fait, les 28 contributions s'y affèrent ne traitent pas des éléments de la modification mais de souhaits de moins de densification et de moins de hauteur.

Il y a peut-être eu des confusions entre restriction du périmètre PDAMH et autorisation à construire.

D'autre part, de nombreuses contributions associent les OAP Petit Chantilly et Peccot car elles réagissent à l'échelle du grand secteur sur les différents programmes de construction en cours et à venir.

C'est ainsi que deux associations locales (« les amis de la Chevrolière » et « vivre Chevrolière ») sont intervenues.

Questions de la commission

Suiteaux observations du public

OAP Peccot

Les contributions portent sur la densification du secteur en exprimant les besoins de « césures » vertes permettant une respiration et de création des équipements publics nécessaires à cette nouvelle population et principalement d'un nouvel équipement sportif car l'actuel serait saturé.

Enfin des craintes s'expriment sur la recrudescence de divers trafics suite à l'arrivée de nouvelles populations.

Quelle réponse apportez-vous aux enjeux urbanistiques « d'aération » des constructions ?

Alcatel

Les contributions 1821 et 825 se félicitent de la création de plus de 500 logements sur le site et propose en conséquence, pour rééquilibrer les différents secteurs de la commune, de réduire la quantité de logements prévus dans le centre-ville et l'entrée nord.

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

OAP Route de Rennes

Contribution N° 987 : Le Président de l'ASA du lotissement du Val d'Orvault, demande que toutes les maisons concernées, référencées dans la pièce-jointe à la contribution, soient retirées de l'OAP « Route de Rennes ». Elles font partie d'une zone de nature qui doit être respectée pour le bien de tous. Le projet est en contradiction avec la définition de la zone UMd dite "Ville apaisée" ; les conséquences sont l'invasion de voitures, de chiens, de personnes irrespectueuses des espaces verts.

Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?

Classements d'arbres

28 contributions sollicitent le classement de 10 arbres situés sur les parcelles CM303, CM304, CM306 sur le secteur du petit chantilly.

Quelle réponse apportez-vous à cette proposition ?

Réponse du maître d'ouvrage

OAP Peccot

La modification de l'OAP Peccot prévoit la création de logements et d'un équipement. Il est possible qu'un programme sportif soit prévu dans le secteur de l'OAP et que celui-ci soit ouvert à l'usage des riverains. Le stationnement nécessaire à son fonctionnement serait associé à l'équipement.

Sur la question de l'« aération », l'OAP prévoit la création de traversées nord-sud et est-ouest de manière à mailler ce nouveau quartier de ville. Le principe des hauteurs piston et les césures permettront de créer des cônes de vues vers l'intérieur des parcelles et des percées visuelles profitables à l'ensemble du paysage environnant.

Alcatel

L'évolution du site Alcatel en quartier mixte à dominante logements répond à l'objectif de relance de la production de logements porté en modification n°2 du PLUm, et contribue à l'atteinte des objectifs PLH de la ville, notamment en matière de construction neuve et de création de logements sociaux.

La production de logements dans la commune d'Orvault s'est renforcée entre 2019 et 2023 avec 243 logements autorisés en moyenne par an contre 219 en moyenne entre 2015 et 2018, mais il est noté depuis 2023 un fort ralentissement (59 logements autorisés), qui devrait se poursuivre les prochaines années.

Aussi, dans ce contexte de crise du logement, il est important de maintenir les possibilités de construction, notamment en renouvellement urbain, sur tout le territoire communal, pour permettre à la commune de poursuivre le rattrapage SRU et l'accueil de primo-accédants et de jeunes actifs.

OAP Route de Rennes

La question est hors champ, cette OAP ne faisant pas l'objet d'évolution en M2.

Elle aura vocation à évoluer dans une procédure ultérieure, à l'issue de la mise à jour du plan guide de la route de Rennes, actuellement en cours.

Classements d'arbres

Le parc de la Morlière fait déjà l'objet de nombreuses protections :

- dans l'OAP Petit Chantilly : espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer, Boisement à protéger et principe de continuité paysagère

- au règlement graphique du PLUm en vigueur : 8 espaces boisés classés (EBC).

La trame boisée du site est donc déjà très bien protégée.

Position de la commission d'enquête

ALCATEL

La commission prend acte de ces explications.

La commission souhaite que les dix arbres du Petit Chantilly soient classés en EPP.

Suite à l'analyse de la commission

Quelle réponse apportez-vous à la demande d'équipements accompagnant la nouvelle population ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pour accueillir au mieux les nouvelles populations, la ville d'Orvault a engagé plusieurs plans stratégiques de gestion et d'amélioration des équipements existants :

- équipements petite enfance (crèche, multi-accueil)
- équipements sportifs.

Concernant les équipements scolaires, une école est en cours de construction secteur Mulonnière/ Praudière et un travail de refonte des périmètres scolaires est actuellement mené, à partir des effectifs existants et projetés, pour rééquilibrer la fréquentation des groupes scolaire à l'échelle communale.

Position de la commission d'enquête

8.7.16 Rezé

Présentation de la commune

L'évolution démographique de Rezé entre 2015 et 2021 revêt un caractère exceptionnelle puisque taux de progression est de l'ordre +8,45 % (soit un taux annuel de 1,4 %) alors que la moyenne départementale est de +6,78 % et nationale de +1,84 % pour la même période. La population atteint en 2021 le chiffre de 42 998 habitants. Le taux annuel d'évolution pour la décennie précédente n'était que +0,81 %. Rezé bénéficie de sa situation géographique de commune de 1^{ère} couronne.

La situation du logement suit le même parcours avec une progression du nombre de logements de 45,7 % au cours des 25 dernières années. Le taux de vacance est supérieur à la moyenne départementale avec un taux de 5,6 % de logements vacants.

Présentation des principales modifications

Les objets de la modification M2 sur Rezé sont multiples. Il s'agit d'abord des OAP dont 5 font l'objet d'évolutions plus ou moins importantes suivant les cas : Marguyonnes Zola, Trois moulins, La Carrée, Bel Être et Lechat Blanchet. Ensuite la création d'une OAP concerne le secteur de Norkiouse Ouest. Il convient de souligner la suppression de 8 OAP, justifiée pour des raisons très diverses de nature environnementale, règlementaire ou liée à des difficultés opérationnelles. Ces suppression s'accompagnent souvent de modifications de zonage.

Des modifications intéressent également le plan des hauteurs dans le quartier de l'Hôtel de Ville, le projet de piscine olympique 5Pirmil Les Iles), la création d'un STECAL à Vert Praud,

La modification M2 porte également sur l'évolution des périmètres d'autorisation de caravanes, les périmètres tertiaires ZAC de La Brosse, Océane. Plusieurs emplacements réservés font l'objet d'évolutions ainsi que des protections environnementales.

Parmi les 43 contributions, seules 28 portent sur les modifications.

5, 231, 296, 318, 321, 322, 326, 327, 328, 568, 592, 812, 826, 827, 834, 1109, 1218, 1249, 1377, 1379, 1465, 1674, 1852, 1854, 1904, 1962, 1987, 2086

Les contributions déposées sont très diversifiées et ne se concentrent pas sur des thématiques ou des secteurs particuliers : comme on peut le constater dans d'autres communes de la métropole. Plusieurs OAP sont concernées : Workhouse-Ouest, Trois Moulins, Marguyonnes/Zola. Elles concernent également la suppression de l'OAP Ilot Macé et le changement de zonage qui l'accompagne. L'OAP commerce fait également l'objet d'une intervention d'un cabinet d'avocats pour le compte de la société Lidl et le périmètre tertiaire est contesté par la société Océane. La réglementation sur les hauteurs n'échappe pas à l'analyse critique de certains déposants dont la Ville de Rezé et par un collectif contestant la hauteur de 27/30 m à la Basse-Île. L'instauration d'une marge de recul sur le règlement graphique interpelle dans le village de la Haute île. Les normes de stationnement sont évoquées à plusieurs reprises notamment par la ville de Rezé. L'association Claire Cité a déposé un mémoire revendiquant une reprise du règlement pour garantir efficacement l'identité architecturale du lotissement de maisons Castors. Un souhait de plus de verdissement et de préservation d'espaces naturels est souvent en filigrane dans plusieurs contributions.

Questions de la commission

L'ensemble des observations mérite une analyse approfondie de Nantes Métropole mais la commission d'enquête a souhaité attirer l'attention de la collectivité sur quelques points particuliers sur lesquels elle attend une réponse :

OAP Norkiouse Ouest :

Deux contributeurs posent la question de l'opportunité de confirmer la vocation commerciale du site qui peut sembler en contradiction avec l'objectif d'assurer la couture entre des tissus urbains historiques et villageois.

Une autre intervention sur la nécessité de modérer la hauteur : on est en bord de Loire

Vu sa situation géographique en bord de Loire et en zone inondable soumis au PPRi, la commission souhaiterait savoir si la remise en nature de ce site, comme le suggère un déposant, a été une option étudiée par la collectivité ? Quels sont les réels besoins tertiaires à Trentemoult ?

OAP Marguyonnes/Zola :

Deux interventions relatives à cette OAP :

- Le propriétaire d'une parcelle au cœur de l'OAP demande une évolution règlementaire de l'OAP pour envisager l'implantation d'un hôtel, sous motif qu'il contribuera à plus de mixité sociale. La commission souhaiterait connaître le point de vue de Nantes Métropole et savoir si une telle destination est compatible avec la vocation de la zone ?

- Une mise en garde contre la surdensité. « Eviter de sur-construire » et intégrer les espaces végétalisés

OAP des Trois Moulins :

La question de ce propriétaire de 4 parcelles désirant faire construire une maison d'habitation illustre bien la problématique de beaucoup d'OAP. Sa demande est-elle recevable ?

L'élargissement du périmètre entraîne une inconstructibilité des parcelles du requérant au motif que les principes d'aménagement ont défini un espace végétalisé à préserver.

La commission souhaiterait savoir si le choix de recourir à l'OAP plutôt qu'à un EPP ou un EBC est l'option juridiquement la plus fiable ?

OAP Ilot Macé :

Bien que cette OAP ne fasse pas partie des objets de la M2, il est intéressant de noter que deux contributions la mentionnent en exprimant des inquiétudes quant à la « non prise en compte » du phénomène inondation. Comment la règlementation d'urbanisme a-t-elle traduit le PPRi ? Des mesures de réduction de vulnérabilité ont-elles été prises ?

OAP commerce et périmètre tertiaire Océane :

Le cabinet BRG avocats intervenant pour le compte de Lidl, conteste le règlement UEm interdisant ce type d'activités commerciales. Peut-on considérer qu'une adaptation du règlement est envisageable ?

La SAS Océane demande une rectification du périmètre tertiaire, trop restrictif ; Doit-on considérer cette situation comme une erreur matérielle de report, ou y-a-t-il une raison justifiée ?

Claire-Cité :

4 contributions dont une s'appuyant sur une pétition de riverains (83 signatures), renouvellent une demande de renforcement de la protection des caractéristiques architecturales fondamentales du quartier (maisons castors).

Les revendications de l'association peuvent-elles avoir une écriture règlementaire. Pour quelles raisons ces demandes semblent ne jamais avoir eu de suite favorable ?

La règlementation des hauteurs

Elle reste une préoccupation plusieurs fois évoquée. Un collectif conteste la hauteur de référence de 27/30 m dans le secteur de Basse île. Une modération des hauteurs est souhaitée sur Norkiouse. La municipalité de Rezé demande une mise en cohérence du plan des hauteurs avec l'OAP.

Réponse du maître d'ouvrage

1- OAP Norkiouse Ouest :

Seules 2 contributions portent sur ce secteur.

Si la renaturation complète du site n'a pas été étudiée, l'OAP sectorielle élaborée tient compte des enjeux de revalorisation des berges de Loire avec des travaux d'aménagement à réaliser sur ce site qui est actuellement totalement imperméabilisé et occupé par une entreprise.

Une partie du site fait également l'objet d'une proposition de déclassement / renaturation et des outils graphiques identifient et protègent les espaces boisés et humides du site

Le secteur de Trentemoult est en périphérie immédiate de la ZAC Pirmil les Isles, qui appartient à la centralité métropolitaine dans laquelle il est souhaité la création d'immobilier de bureau, il n'y a pas de données permettant de répondre aux besoins réels sur Trentemoult car ces sujets sont analysés à l'échelle métropolitaine puis par quadrant.

2- OAP Marguyonnes/Zola :

Le périmètre de l'OAP Marguyonnes/Zola est classé en secteur UMb, au PLUm. La destination hébergement/hôtel y est autorisée.

3- OAP des Trois Moulins

Nantes Métropole et la Ville de Rezé ont retenu le principe d'une OAP sectorielle en définissant les espaces végétalisés à préserver afin d'illustrer la volonté de conserver un cœur d'îlot vert, structurant pour le quartier. En application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;

Le PLUm identifie et réglemente des Espaces Paysagers à Protéger (EPP). Il s'agit d'éléments naturels (haies, espaces verts communs, alignements d'arbres, parcs et jardins, cœurs d'îlots etc.) qui participent à la Trame Verte et Bleue et paysage (TVBp). Cette protection répond à deux motifs : d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du Code de l'urbanisme) ou d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme).

Un projet d'aménagement doit être compatible avec une OAP sectorielle et permet de mettre en œuvre un urbanisme négocié.

La définition des outils d'EPP et d'EBC ont une portée réglementaire avec un principe de conformité.

4- OAP Ilot Macé

Ce sujet n'est pas rattachable à l'objet de la modification n°2. Il ne s'inscrit donc pas dans le champ de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'est pas fondée à y apporter de réponse à ce stade.

Il est néanmoins précisé que le PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'impose à tout projet et est intégrée dans le PLUm. L'atlas du cycle de l'eau prend en compte les zones d'aléas du PPRI.

5- OAP commerce et périmètre tertiaire Océane

> Cabinet BRG Avocat

Nantes Métropole et la Ville de Rezé vont étudier cette demande dans le cadre de l'OAP Commerce et de ses orientations.

> Périmètre tertiaire Océane

Nantes Métropole en lien avec la Ville de Rezé étudie les suites à donner à cette demande. Le site Océane s'inscrit dans un périmètre d'entrée d'agglomération autour de la Route de la Rochelle. Des études de programmation urbain viennent d'être engagées. Des premiers échanges ont été mis en œuvre avec les acteurs sur ce site dont SAS Océane.

Une évolution partielle de ce périmètre pourrait être étudiée en accord avec la Ville de Rezé et Nantes Métropole. Il s'agit d'une correction à mettre en œuvre pour être cohérent avec des arbitrages réalisés. Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle au sens du code de l'urbanisme.

6- Claire-Cité :

Nantes Métropole et la Ville de Rezé vont étudier cette demande afin de déterminer dans quelles mesures certaines précisions pourraient être faites dans le cadre du PLUm. Il est rappelé que le quartier de Claire Cité est classé en secteur patrimonial « p » avec une fiche patrimoniale spécifique n°13 dans laquelle sont précisées de manière détaillée les éléments à protéger afin de répondre aux enjeux de protection de la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale.

Il est rappelé que le PLUm n'a pas vocation à intégrer le cahier des charges de lotissement, qui a sa propre portée.

7- La réglementation des hauteurs

Concernant les évolutions de hauteurs, de nombreuses contributions portent sur le village de Haute Ile, secteur sur lequel il n'y a aucune évolution dans le cadre de la présente procédure.

Concernant Basse-Ile, il n'y a pas d'évolution de norme de hauteur car l'OAP sectorielle de Norkieuse créée dans la présente procédure, s'inscrit dans un site actuellement classé en zone économique au PLUm.

Par ailleurs, dans le texte, il est précisé les enjeux de transitions des hauteurs et d'intégrer la présence de tissus patrimoniaux à proximité immédiate.

Sur le secteur Hôtel de Ville, il s'agit d'une correction d'erreur matérielle.

Position de la commission d'enquête

OAP Norkieuse : dont acte. La commission regrette seulement que des mesures règlementaires plus strictes telles que le zonage N, n'aient pas été retenues pour préserver les enjeux environnementaux.

OAP des Trois Moulins : dont acte. Mais la demande du pétitionnaire ne paraissait pas incompatible

avec la valorisation de l'espace végétalisé.
Pour les autres points : dont acte.

8.7.17 Saint Aignan de Grand Lieu

Présentation de la commune

La commune a connu une forte progression démographique durant la période 2012/2017 avec un taux de 9,86 %. Cette évolution a chuté durant la dernière période 2017/2021 puisque le taux est seulement de 1,06 %. L'INSEE recense en 2021, 3986 habitants. En 2024, la population se stabilise avec une estimation d'environ 4000. Les jeunes de moins de 30 ans représente une part significative au-dessus de la moyenne départementale.

L'évolution du nombre de logements a suivi les mêmes tendances que celle de la population puisque le taux moyen annuel est passé de 2,5 % (période 2010/2015) à 1 % (période 2015/2021).

La vacance reste faible avec un taux de 3,8 %, bien inférieure à la moyenne départementale de 5,6 %.

Présentation des principales modifications

Il est proposé l'ouverture à l'urbanisation de 1,2 ha de zone 2AU du Bois Brulé avec création d'une OAP à vocation économique ainsi que la modification des OAP Pommereau et Haut Bourg.

De nouvelles protections environnementales sont prévues avec la création de plusieurs EBC ou l'agrandissement d'EPP, route du Gros Chêne notamment.

Il est prévu également la modification de zonage agricole et de certaines marges de recul.

Parmi les 13 contributions, seules 4 portent sur les modifications, les 9 autres sont des demandes hors champ de la M2

589, 634, 684, 2094

Des demandes sont formulées pour une clarification du règlement UMc relative aux activités autorisées en comparaison de celles admises dans l'OAP Haut Bourg et pour des précisions concernant la nature des entreprises qui relève de la filière d'excellence manufacturing spécifiées pour l'OAP du Bois Brulé. Il convient de noter que l'observation 2094 développe assez largement un ensemble de revendications dont une seule n'est pas hors champ.

Questions de la commission

OAP du Bois Brûlé :

Un propriétaire riverain de la zone du Bois brûlé s'inquiète de la nature des activités qui s'y implanteront et souhaiterait avoir des précisions sur les activités compatibles avec la filière manufacturing et le PLJV.

Au-delà de la réponse attendue, la commission souhaite connaître l'avenir réservé pour le moyen et long terme aux zones 2AU autour du Bois Brulé ?

OAP du Haut Bourg :

A la lecture du règlement, une interrogation semble subsister quant aux destinations autorisées en zone UMc et à l'intérieur de l'OAP principalement à vocation commerciale. Le règlement doit se prononcer sur la possibilité (ou non) d'implanter une activité artisanale ou commerciale en zone UMc dès lors que cette implantation ne peut pas se réaliser dans l'OAP

Pouvez-vous apporter une réponse claire et précise qui lève le doute sur l'interprétation du document ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- OAP du Bois Brûlé :

Seule une contribution porte sur l'ouverture de la zone 2AU de Bois Brûlé.

Pour répondre à la contribution, la nature des activités économiques qui s'implanteront s'inscriront dans le projet du pôle d'activités dédié à l'innovation et à l'excellence industrielle. Nantes Métropole accompagnera les projets d'implantation des entreprises s'agissant d'une de ses compétences.

Concernant les zones 2AU, elles ne figurent pas au dossier de procédure de modification du PLUm n°2. L'opportunité de leur ouverture pourra être questionnée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUm en cohérence avec les dispositions législatives en vigueur.

2- OAP Haut-Bourg

La contribution porte sur la question de la constructibilité de locaux d'activités en dehors mais à proximité immédiate de l'OAP « Haut-Bourg », en zone UMc. Il est demandé que le règlement se prononce en particulier sur la possibilité (ou non) d'implanter une activité artisanale ou commerciale en zone UMc, dès lors que cette

implantation ne peut pas se réaliser dans le périmètre de l'OAP (pour des questions de terrain disponible notamment) et qu'elle permet d'étoffer l'offre commerciale ou artisanale, sans porter nuisance aux activités déjà existantes.

L'implantation des activités artisanales et commerciales n'est pas réglementée par l'OAP Haut-Bourg, qui vient préciser les objectifs et les principes d'aménagement sur ce secteur.

Il est effectivement recherché une diversité des fonctions urbaines au sein des zones urbaines, ce qui est traduit dans le règlement de la zone UM.

Afin de s'assurer de la vitalité communale, il y a également une volonté de développer les activités commerciales et de services de proximité au sein de sa centralité car elles contribuent à leur animation et aux besoins de proximité des habitants. Les dispositions relatives aux implantations commerciales sont précisées dans le chapitre « A.3.1.1. Secteurs de renforcement des fonctions commerciales ».

Les collectivités ne peuvent apporter plus de préciser sans connaître le projet exact, ni la parcelle concernée.

Position de la commission d'enquête

OAP Bois Brulé : dont acte

OAP Haut Bourg : dont acte mais la question posée méritait une réponse plus tranchée de la part NM.

8.7.18 Saint Herblain

Présentation de la commune

Le nombre d'habitants est passé de 45786 habitants en 2015 à 49537 habitants en 2021 :soit une augmentation de 3751 habitants soit une augmentation moyenne annuelle de 1,3 %

Le nombre de logements est passé de 22341 en 2015 25169 en 2021 soit une augmentation de 2822 logements

Le taux de vacance est de 5,4 %

Présentation des principales modifications

2 zones 2 AU sur cette commune de Saint Herblain sont proposées à l'ouverture :

- celle de « Armor II » qui permettra de faciliter la construction d'un équipement sportif communal
- celle de « l'Orvasserie » dont l'ouverture partielle en 1AUMc et en 1AUMd1 doit permettre la création de logements et en même temps sera créée l'OAP Orvasserie II .
- Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU Armor II en US.
- Création de l'OAP Jacques Cartier avec ajout d'un espace public à créer
- modification du périmètre de la polarité commerciale majeure, sec-teur projet Atlantis.
- Ajustement de l'OAP Bourg,
- Création de l'OAP Centre Industriel
- Modification de l'OAP Preux,

Sur les 162 résultats, 129 intéressent la modification 2 du PLUm.

136, 226, 227, 259, 389, 410, 416, 417, 422, 440, 463, 465, 466, 473, 710, 954, 969, 1225, 1309, 1333, 1384, 1435, 1438, 1448, 1468, 1481, 1529, 1562, 1566, 1569, 1573, 1582, 1589, 1599, 1619, 1623, 1624, 1625, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1633, 1635, 1649, 1650, 1659, 1696, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1712, 1718, 1719, 1737, 1741, 1744, 1745, 1746, 1747, 1750, 1761, 1762, 1763, 1768, 1771, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1783, 1784, 1785, 1790, 1795, 1799, 1805, 1816, 1822, 1823, 1832, 1833, 1837, 1840, 1844, 1845, 1846, 1847, 1853, 1858, 1860, 1861, 1872, 1882, 1885, 1895, 1897, 1919, 1924, 1931, 1938, 1949, 1963, 1966, 1972, 1974, 1978, 1983, 1985, 1997, 1999, 2001, 2005, 2013, 2022, 2023, 2025, 2029, 2035, 2039, 2042, 2076, 2079, 2083, 2084

Les contributions ont porté essentiellement sur la modification de l'OAP Preux et sur la possibilité d'installation d'un emplacement pour caravanes des gens du voyage.

Questions de la commission

Gens du voyage

De nombreuses contributions relaient celle contestant le bien fondé du règlement écrit du PLUm sur le classement de ces zones spécifiques.

Dans la contribution N°2005, le président d'une association, active sur Facebook par sa page « Les habitants ont la parole », évoque la possibilité de création d'un emplacement d'accueil des gens du voyage.

Quelle réponse apportez-vous à cette inquiétude ?

OAP Preux, 16 contributions

Les questionnements et inquiétudes portent essentiellement sur 3 sujets

** Création d'une liaison reliant l'axe Neruda aux écoles du Soleil levant*

** Les contributeurs indiquent qu'ils avaient obtenu un accord pour que cette liaison soit réservée aux usages de service publics (cars scolaires, restauration, ramassage de poubelles). Ils estiment que la description de cette liaison dans le PLUm ne reprend pas cette restriction permettant d'assurer la sécurité des enfants.*

Quelle réponse apportez-vous à cette inquiétude ?

Densification et conséquences

Le collectif des riverains de la rue Neruda (contribution 969) s'inquiète de la densification notamment le long de la rue Neruda engendrant selon ce collectif, la destruction de 80 arbres environ, la suppression de 2500 m² de verdure.

Qu'en est-il des impacts de la modification de l'OAP sur la destruction d'arbres et d'espaces verts ?

Stationnement

Combien de places de stationnement vont être supprimées et quel pourrait être l'impact de cette suppression ?

Autres sujets

Contribution 1860 de « l'Association des conseillers municipaux-aes Saint-Herblain en Commun »

Cette contribution analyse le projet de modification du PLUm, estiment que que la place de la nature en ville n'est pas confortée. Les conseillers municipaux ne pensent pas que l'attractivité de la métropole nantaise soit à développer.

Ils s'étonnent de ne pas trouver d'éléments sur l'accueil d'habitat léger (yourtes, tiny house,) ni de second Terrain d'Insertion Temporaire pour des familles Roms.

Ils questionnent sur le devenir de la forêt urbaine prévue au nord-ouest de la commune.

Quelle réponse apportez-vous à cette contribution ?

Contribution 1468 : Lidl

Demande du responsable du magasin LIDL 15 rue de Saint Nazaire de classer son commerce dans une polarité commerciale de proximité.

Quelle réponse apportez-vous à cette contribution ?

Création d'un espace sportif

Les contributions 2079 et 2035 s'élève contre le projet de construction d'une halle omnisport de la ligue de Basket dans le quartier de la Bergerie, quartier résidentiel.

Ils estiment que la volumétrie de la halle est en rupture avec l'urbanisme existant.

Cela va impliquer des nuisances avec augmentation d'un trafic de circulation, du bruit (une partie de la construction en toile) et perte d'un espace de détente pour les riverains.

Un autre emplacement avait-il été recherché pour ce projet ?

Réponse du maître d'ouvrage

Gens du voyage

La réponse relève du volet métropolitain.

Une aire d'accueil des gens du voyage a été ouverte en 2023 sur le site de la Rousselière. Il n'y a pas de projet de création de nouvelle aire de gens du voyage programmée à ce jour.

OAP Preux,

La liaison Néruda-écoles du Soleil Levant sera uniquement ouverte aux véhicules de services et cars scolaires comme indiqué lors des ateliers de concertation. Un aménagement spécifique sera mis en place pour

empêcher la circulation des véhicules légers. Il est proposé une réunion publique d'information des riverains et habitants du quartier pour rappeler le contenu du projet, notamment sur le stationnement et le devenir des arbres.

La modification de l'OAP en M2 ne concerne pas les intentions d'aménagement qui restent identiques sur l'ensemble du périmètre, stationnement compris, conformément aux engagements pris lors des ateliers de concertation. Elle prévoit une extension du périmètre de l'OAP à l'ouest du périmètre actuel afin d'intégrer le secteur Duguay-Trouin-Allende consacré à l'activité économique pour le conforter dans sa vocation productive côté périphérique, et permettre la réalisation d'opérations mixte logements/commerces/services côté Preux. La densification est modérée et n'implique pas l'abattage d'arbres. Il est à noter que l'abattage d'arbres sur l'espace public est extrêmement réglementée (autorisation de la DDTM).

Renforcement de la place de la nature (réponse à la contribution 1860)

La place de la nature est confortée par la mise en place et le renforcement de nombreux outils réglementaires visant à renforcer la place de l'arbre et à préserver les sols, l'ensemble de ces ajouts de portée métropolitaines sont décrits dans la notice explicative de la page 20 à 25. De nombreuses protections environnementales ont été ajoutées sur la Métropole (EPP et EBC).

Habitat léger

Le PLUm définit en zone U des périmètres autorisant le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pendant plus de trois mois, sous réserve du respect des règles de droit commun édictées par l'article R421-23, soit l'obligation de déclaration préalable. La construction d'habitat léger (yourtes, tiny house) est d'ores et déjà autorisée dans l'ensemble de la zone U, sous réserve de respecter les dispositions générales du PLUm, c'est pourquoi il n'y a pas d'éléments complémentaires en modification n°2.

Cependant, au-delà des ces outils existants au PLUm en vigueur, l'accueil d'habitat léger est un sujet qui monte en puissance, avec de nombreux enjeux, notamment d'accès au logement des plus précaires. Il est à relier à évolution plus globale des modes d'habiter qui sera certainement traitée dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Terrain d'insertion des migrants de l'est

La ville de Saint-Herblain n'est pas concernée par une évolution relative à la création d'un terrain d'insertion des migrants de l'est dans le cadre de la modification n°2. Le sujet, dans son approche territoriale, est donc hors champ. Cependant, il a été abordé au niveau métropolitain. Une réponse est apportée dans la partie lui étant consacrée.

Devenir forêt urbaine au nord ouest de la commune

Une Convention de partenariat entre Nantes Métropole, la Ville de Saint-Herblain et l'Etablissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricole pour la mise en œuvre du plan d'aménagement et de gestion du site a été signée le 11 juillet 2024. C'est bien le secteur de la Gournerie qui est davantage fléché à cet stade.

Plus globalement sur ce sujet, lors de l'élaboration du PLUm, les espaces naturels de qualité situés au sein des périmètres des forêts urbaines sont identifiés via le secteur Nf. Nantes métropole, qui porte un projet de forêts urbaines d'intérêt environnemental et collectif a identifié 3 territoires [...] L'inscription des espaces situés au sein des trois périmètres forêts urbaines dans le règlement du PLU métropolitain via la sectorisation Nf permet d'affirmer la vocation forestière de ces espaces et participe à la réussite du projet métropolitain de forêts urbaines. L'objectif de Nantes Métropole n'était pas forcément d'avoir une maîtrise publique du foncier, mais avant tout fédérer les propriétaires privés et exploitants des espaces identifiés autour d'un projet concerté d'aménagement et de gestion de l'espace valorisant l'arbre sous toutes ses formes.

Lidl

Le secteur rue de Saint Nazaire/rue d'Aquitaine comprend une offre de commerces (Lidl, pharmacie) et de services (laverie..) structurante pour le quartier, qui est à maintenir à conforter dans le futur, comme indiqué dans l'OAP rue de Saint Nazaire. Aussi, Nantes Métropole est favorable à l'inscription d'une polarité commerciale de proximité sur ce secteur.

Création d'un espace sportif

La Ligue régionale de basketball des Pays de la Loire réfléchit depuis de nombreux mois au projet de ce gymnase. En effet la Ligue, présente depuis 30 ans dans le quartier où elle a installé son siège a un réel besoin de disposer d'un outil pour les stages pratiques liés à la formation des arbitres, la tension actuelle sur les infrastructures sportives de la métropole étant très élevée. Une réunion publique sur le projet est prévue le

13 novembre 2024.

Plus globalement, dans le cadre du PLUm, la Ville s'interroge sur l'évolution du quartier. C'est à ce titre qu'elle a déjà examiné l'éventuel devenir du terrain à proximité de l'école René-Guy Cadou ainsi que des anciens terrains de l'ASPTT mais ils n'ont pas vocation à accueillir l'équipement de la Ligue. Lors de la modification n°2 du PLUm, la Ville a demandé l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Armor II pour réaliser un équipement sportif municipal pour compléter l'offre de salles multisports sur la commune. Le taux d'occupation des équipements sportifs proposés sur la Commune étant aujourd'hui très proche des 100 %. Il s'agit bien d'un projet distinct de la celui de la ligue.

Position de la commission d'enquête

OAP Preux

La commission prend acte de ces éléments,

Habitat léger

La commission prend acte de la prise en compte de ce mode d'habitat

Lidl

La commission prend acte de cette décision

Création d'un espace sportif

La commission prend acte de ces précisions

8.7.19 Saint Jean de Boiseau

Présentation de la commune

Le nombre d'habitants est passé de 5150 en 2015 à 5566 en 2021 soit une augmentation de 416 habitants et une augmentation moyenne annuelle de 1,2 %

Le nombre de logements est passé de 2199 en 2015 à 2557 en 2021 soit une augmentation de 358 logements

Le taux de vacance est de 4,4 %.

Présentation des principales modifications

Il est proposé :

- Modification de l'OAP Centre-Bourg,
- Modification de l'OAP Télindière,
- Modification de l'OAP Le Verger.
- Ajout d'un linéaire commercial souple.

Les trois contributions concernent des visites.

8.7.20 Saint Léger des Vignes

Présentation de la commune

La commune comptait 2056 habitants en 2021 (source INSEE), et 2253 en 2024 (estimation).

La population a connu une croissance de 2.4% par an de 2015 à 2020, qui s'est accélérée ensuite, avec 3.1% par an.

La proportion de logements vacants varie peu sur l'ensemble de la période, 4.3 à 4.4%.

Présentation des principales modifications

Le projet de modification n°2 du PLUm prévoit

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur dénommé OAP du Petit Brandais : 4.2ha dont une partie en ZH, avec 20/30 logements par hectare
- Une OAP dite Sacré-cœur est créée en centre -bourg, dans le cadre du renouvellement urbain : 10 à 15 logements sur 5000 m², avec 35% de LLS et 15% en accession abordable

5 contributions concernent cette commune :

642, 643, 644, 645 et 2095

Contribution 642 : le déposant indique des points d'attention : proximité de la 4 voies, présence d'une canalisation, risque de surpopulation, mixité sociale, hauteur (souhaite limiter à R+1+C) par rapport au projet de 42 logements au 29 rue de la Rive.

Contribution 643 : le déposant considère que les 3 projets sont inadaptés à la commune du fait du manque d'infrastructures, de la non-prise en compte des zones humides.

Contribution 644 : le déposant demande un déclassement de ses parcelles (AB 114 et 101), car desservies par les réseaux.

Contribution 645 : Le déposant souhaite élargir les périmètres de zones humides, EPP, EBC « car la nature ne s'arrête pas aux limites administratives », renforcer la coopération entre les services concernés, ainsi que les contrôles. Il appelle de ses vœux la création d'un service métropolitain en appui de la police du Maire, et la priorisation du « E » dans la séquence « ERC »

Contribution 2095 : le registre mentionne « réception d'un courrier concernant la suppression d'un EBC sur la parcelle ZP 86 ». Pas d'autre document. Il est arrivé depuis : courrier de la Mairie

Questions de la commission

Suite aux observations du public :

Le maître d'ouvrage peut-il préciser les règles qui ont prévalu pour délimiter les zonages environnementaux ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole souhaite indiquer la nécessité de reconsidérer le classement des contributions listées ci-dessus.

Les contribution n°642 et 2095 est hors champ de procédure réglementaire d'une modification de droit commun un document d'urbanisme (réduction d'un espace boisé classé – réduction de zone agricole).

La contributions n°642 fait mention à un projet immobilier sur un secteur qui ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUm n°2

Nantes Métropole ne peut répondre précisément à cette question sans connaître à quoi correspond « les zonages environnementaux ».

La déclinaison des outils de protection des espaces naturels et des zones humides a été réalisée sur la base d'études environnementales menées soit dans le cadre de la révision générale du PLUm, soit dans le cadre d'études préalables à l'ouverture à l'urbanisation de site, soit par des inventaires, ... Les méthodes sont précisées dans le rapport de présentation du PLUm.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

Suite à analyse du dossier :

Les Galochets : le maître d'ouvrage peut-il préciser la surface constructible résiduelle, en confirmant la faisabilité du nombre de logements envisagé ?

Le Petit Brandais : le maître d'ouvrage peut-il préciser la surface effectivement constructible sur les 4.2 ha, et prévoir un épandage à R+1+C en limite de l'habitat existant ?

Réponse du maître d'ouvrage

1-Les Galochets

La question soulevée n'est pas du ressort du PLUm, document de planification. Ces précisions ne pourront être apportées qu'au stade du projet opérationnel. Néanmoins, il est précisé que la programmation de logements neufs a été définie en tenant compte d'études capacitaires qui ont été réalisées par des opérateurs.

2- Le Petit Brandais

1,8 hectare de la zone intégrées dans le périmètre de l'OAP du Petit Brandais est classé en zone 1AUm, zone à urbaniser, les espaces complémentaires sont en zone naturelle avec des EPP – zone humide, qui sont préserver.

Nantes Métropole et la Commune de Saint-Léger-les-Vignes ont déjà inscrit dans le texte de l'OAP l'enjeu de travailler sur la transition avec le tissu pavillonnaire voisin en travaillant sur les formes urbaines et les gabarits.

Position de la commission d'enquête

OAP Les Galochets

La commission d'enquête estime que la faisabilité et l'aménagement de cette OAP paraissent irréalisables sans compromettre la préservation de la zone humide.

2 Petit Brandais : dont acte.

8.7.21 Saint Sébastien sur Loire

Présentation de la commune

Après avoir connu une perte de population entre 1999 et 2006 d'environ 700 habitants, Saint Sébastien retrouve la croissance significative avec un taux annuel de + 1,2 % durant la période 2015/2021 pour atteindre 28 283 habitants en 2021. Cette croissance est surtout imputable au solde migratoire (0,9 %).

La dynamique de la commune se traduit également dans l'évolution de son parc de logements qui a atteint un pic de croissance entre 2015 et 2021 de 13 % soit une augmentation de 1682 logements. La vacance est légèrement plus élevée que la moyenne métropolitaine avec un taux de 3,9 %.

Présentation des principales modifications

Elles sont essentiellement liées à d'importants projets urbains concernant la route de Clisson (199-204) et les secteurs de Frêne Rond / St Seb Boulevard et le Lion d'Or conduisant à modifier voire à créer des OAP. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Landelettes en cohérence avec l'OAP de la gare de Vertou située en face, devrait permettre d'augmenter la capacité de logements de 300 à 400 logts supplémentaires pour mieux répondre aux exigences du PLH.

La modification des règles de hauteur et de zonage sur plusieurs secteurs (Bonne garde, Robert Douineau, La Jaunaie, ouche Catin) offrira une perspective de densification du tissu urbain existant.

Sur les 143 contributions déposées sur la commune de Saint Sébastien (Registres papier + dématérialisé), 121 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

14, 304, 315, 554, 646, 647, 689, 690, 734, 735, 750, 791, 809, 851, 887, 899, 910, 921, 923, 941, 945, 959, 960, 966, 995, 996, 997, 1009, 1010, 1011, 1012, 1014, 1016, 1030, 1035, 1081, 1087, 1101, 1210, 1211, 1213, 1215, 1217, 1227, 1233, 1236, 1251, 1256, 1307, 1336, 1403, 1406, 1407, 1426, 1429, 1451, 1482, 1486, 1500, 1501, 1509, 1511, 1513, 1514, 1541, 1546, 1553, 1617, 1621, 1632, 1640, 1662, 1677, 1680, 1721, 1819, 1839, 1843, 1849, 1863, 1864, 1865, 1890, 1892, 1896, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1912, 1914, 1917, 1928, 1930, 1959, 2121, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2153, 2169

L'essentiel des contributions expriment les inquiétudes de la population face à l'augmentation des hauteurs et les impacts sur le voisinage notamment dans l'OAP du Frêne Rond ou dans les secteurs concernés par un changement de zonage tel que UEm vers UMc (quartier Walt Disney) ou UMc1 vers UMc (rue de la bonne Garde). La densité de collectifs est jugée trop importante et susceptible de générer des difficultés de circulation, stationnement, de cadre de ville, de « paix sociale » ou de dévalorisation immobilière de propriétés existantes. Ces principes d'aménagement sont définis souvent au détriment de l'environnement et des espaces verts insuffisamment pris en compte.

Questions de la commission

Opposition entre densification et nature en ville :

Le volonté de densifier et celle de remettre la nature en ville apparaissent contradictoires pour la population. En effet, les sébastienais sont nombreux à opposer ces deux objectifs. Pour appuyer leurs arguments, ils donnent fréquemment des exemples d'espaces verts ou d'alignements d'arbres qui auraient pu être protégés et qui risquent de disparaître.

La commission a vérifié la réalité de certaines situations évoquées et souhaiterait savoir si Nantes Métropole et la Commune de St Sébastien dispose de marges de manœuvre pour y donner une suite favorable et démontrer la compatibilité entre ces deux objectifs ?

La problématique des hauteurs en général :

Avec la densité, elle est récurrente et est évoquée dans de très nombreux cas, rue Robert Douineau, OAP route de Nantes 2, Frêne Rond, quartier Walt Disney/Mendès France, rue des châtaigniers, rue des ormes

...On peut considérer qu'elle est une des principales sources d'inquiétude. La commission s'est attachée, au cours de ses permanences à tempérer les critiques, « plan des hauteurs » à l'appui. Pensez-vous que des marges de manœuvre existent sur St Sébastien pour revoir certaines situations plus compliquées que d'autres ?

L'OAP du Frêne Rond : le secteur qui préoccupe le plus le public (environ 40 fois cité)

Cette OAP semble faire l'unanimité contre elle. Les hauteurs sont jugées trop élevées en lisière de la zone pavillonnaire de l'Orée du bois. Est-il envisageable de donner plus de progressivité à l'épannelage ?

Face à cette densification qui risque d'apporter des difficultés de circulation, de réseaux, de sécurité, quelles contreparties la collectivité envisage-t-elle en termes d'investissement publics ?

Pourquoi ne pas avoir saisi l'opportunité de traduire ces deux objectifs dans le cas concret de l'extension de l'OAP du Frêne Rond en limite nord-est de la zone pavillonnaire où il existe une haie d'arbres de hautes tiges en accompagnement d'une liaison douce, qui aurait justifié une protection ?

L'OAP des Landelettes : Gare de Vertou :

- **Le bois des Gripots** est plusieurs fois cité comme menacé de disparaître ou d'être « grignoté ». Il aurait été considéré par la LPO comme d'intérêt écologique majeur en 1998, et aurait fait l'objet d'une charte environnementale validée par la municipalité de St Sébastien en 1998. Si ces constats sont toujours d'actualité, la commission souhaiterait savoir pourquoi cet espace n'a pas fait l'objet d'une protection plus stricte tel qu'un EBC ?

- **La demande de la société Interfaces Développement** : Désirant contribuer au « renforcement de la qualité architecturale urbaine », ladite société fait une proposition d'extension du périmètre de l'OAP afin d'y inclure le foncier qu'elle détient et ainsi mieux favoriser la mixité fonctionnelle.

La commission a bien noté qu'une bonne partie du périmètre de la demande est classé en zone NI et EBC, mais elle souhaiterait savoir si cette demande peut s'inscrire dans une perspective de moyen ou long terme ?

- **Rue Robert Douineau** : ce quartier du Douet mériterait de conserver l'aspect pavillonnaire déjà engagé dans les rues adjacentes, en limitant face aux pavillons existants les constructions à R1+c et R2+c maximum avec épannelage sur le reste à construire, et en protégeant des espaces verts pour un respect de l'environnement en ville.

Réponse du maître d'ouvrage

Opposition entre densification et nature en ville

Le dossier de modification n°2 comprend des évolutions du PLUm visant à densifier la ville dans une démarche de renouvellement urbain. Plusieurs sites identifiés pour ces aménagements correspondent à des friches ou des zones commerciales, comme le secteur Frêne Rond et le secteur Route de Clisson. Très fortement artificialisés, ces secteurs sont actuellement recouverts presque intégralement d'asphalte, formant de véritables îlots de chaleur. L'application des règles du PLUm dans le cadre de ce renouvellement permettra notamment la plantation d'arbres et la désimperméabilisation partielle des sols grâce à la règle du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), créant ainsi des espaces pour la nature là où elle était absente.

La problématique des hauteurs en général

Les hauteurs indiquées dans les documents du PLUm (Plan des hauteurs, OAP, etc.) ne fixent pas forcément une limite à atteindre, mais surtout une limite à ne pas dépasser. La collectivité portera une attention particulière aux hauteurs lorsqu'il s'agira de préserver les secteurs pavillonnaires préexistants, non mutables, en lisière des futurs projets (OAP Frêne Rond-Saint-Seb. Boulevard, Site 199, route de Clisson, etc.)

L'OAP Frêne Rond

L'OAP Frêne Rond – Saint-Seb Boulevard prend en compte les quartiers résidentiels périphériques par un épannelage dégressif depuis le cœur du nouveau quartier (le long de la rue Pierre Mendès France) jusqu'à ses limites extérieures, en appliquant une hauteur R+2+C maximum avec des formes d'habitat individuelles ou groupées au contact des quartiers pré existants. Les hauteurs indiquées dans les documents du PLUm (Plan des hauteurs, OAP, etc.) ne fixent pas forcément une limite à atteindre, mais surtout une limite à ne pas dépasser. La collectivité portera une attention particulière aux hauteurs lorsqu'il s'agira de préserver les secteurs pavillonnaires préexistants, non mutables, en lisière des futurs projets (OAP Frêne Rond-Saint-Seb. Boulevard, Site 199, route de Clisson, etc.)

L'OAP Frêne Rond – Saint-Seb Boulevard est issue d'une réflexion urbaine globale portant tant sur la

programmation urbaine, les usages et la qualité des espaces publics, l'offre de mobilités, les enjeux environnementaux et énergétiques, réflexion traduite dans le cadre d'un plan-guide d'aménagement et de renouvellement urbains. Cette étude urbaine avait été précédée d'une étude de déplacements, réalisée en 2018-2019 sur le secteur. Afin d'accompagner la mutation urbaine du secteur Frêne Rond – Saint-Seb Boulevard, le plan-guide prévoit un programme d'aménagement des espaces publics visant à pacifier, végétaliser et désimpermeabiliser le quartier, pour en faire un véritable quartier de ville, mixte et durable.

Bois des Gripots

Le bois des Gripôts est en grande partie protégé par une protection Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, le dossier de modification n°2 prévoit de modifier sur certains secteurs le zonage 2AU des Landelettes vers le zonage loisirs (NI) avec pour objectif de préserver sur le long terme la vocation naturelle du Bois des Gripôts. Au sein de l'OAP Gare de Vertou/Landelettes, les zones boisées sont identifiées en espace végétalisé à préserver et sont essentiellement couvertes par de la zone humide. L'ensemble de ces règles contribuent à préserver les enjeux biologiques, faunistiques et floristiques du Bois des Gripots.

La demande de la société Interfaces Développement

Une portion du terrain situé au nord et appartenant à la société Interfaces, actuellement classée en zone 2AU, est reclassée en secteur à urbaniser 1AUMa. La partie la plus au nord du terrain, grevée d'un EBC et de zones humides dans le cadre de la modification 2, passe en secteur NI, conformément aux conclusions du dernier inventaire environnemental de fin d'année, qui a mis en évidence d'importants enjeux écologiques. Il est à noter que la suppression d'un EBC nécessite une procédure de révision du PLUm, et ne peut donc être envisagée dans le cadre d'une simple modification du PLUm.

Position de la commission d'enquête

Opposition entre densification et nature en ville

La commission estime que la règle du CBS n'est pas suffisante pour justifier de la compatibilité entre ces 2 objectifs alors même que la commission a pu constater que de la « nature en ville » aurait pu être mieux préservée, notamment sur St Sébastien.

OAP Frêne Rond: la commission prend acte des éléments de réponses mais exprime le regret que le niveau de détails des principes d'aménagement et l'échelle retenue ne permettent pas de prendre la mesure de l'efficacité des dispositions proposées.

Le bois des Gripots : La commission est satisfaite de la réponse apportée.

8.7.22 Sainte Luce

Présentation de la commune

Sainte Luce sur Loire a connu une progression démographique constante depuis 1999 mais qui a été particulièrement spectaculaire entre 2011 et 2016 avec un gain de 2548 habitants soit un taux annuel de 4%. Cette croissance est principalement due à un solde naturel élevé.

Le parc de logements a suivi la même tendance avec un croissance annuelle de +6,93 % pour la période 2010/2015, soit 1674 logements supplémentaire en 5 ans, ce qui est considérable pour une commune de cette taille. La vacance des logement reste faible et a même baissé avec un taux de 2,23 % en 2021.

Présentation des principales modifications

La modification M2 du PLUm intègre les 2 projets urbains de la « Route de Thouaré » et du secteur du Pinier et fait évoluer les OAP Centre-Ville 1, Thébaudière et maison Neuve 2 Est. Il est également proposé la création d'un périmètre de stationnement de caravanes et résidences démontables dans le secteur de Bournière., la création de jardins familiaux dans la Coulée des Islettes. Le secteur de la Minais va connaître également une évolution du zonages et des règles de hauteurs pour permettre une forte densification.

Sur les 108 contributions déposées sur la commune de Sainte Luce (Registres papier + dématérialisé), 97 intéressent les modifications proposées à l'enquête publique.

31, 40, 1219, 1237, 1238, 1239, 1240, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1250, 1276, 1280, 1281, 1284, 1287, 1288, 1290, 1291, 1293, 1348, 1350, 1354, 1357, 1361, 1364, 1367, 1370, 1371, 1374, 1376, 1413, 1484, 1502, 1517, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1527, 1534, 1535, 1537, 1539, 1540, 1542, 1543, 1545, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1559, 1561, 1565, 1576, 1578, 1581, 1586, 1588, 1596, 1601, 1616, 1620, 1626, 1638, 1656, 1663, 1666, 1667, 1679, 1697, 1716, 1760, 1791, 1797,

1810, 1811, 1855, 1859, 1877, 1878, 1880, 1894, 1902, 1910, 1922, 1947, 1979, 2034, 2050, 2150, 2152,

La commune de Sainte Luce se distingue par une forte mobilisation du public sur les OAP puisque, sur 79 contributions, 62 intéressent les OAP. Ce constat peut s'expliquer principalement par la mise en œuvre de plusieurs projets urbains dans le tissu urbain existant (Route de Thouaré, secteur du Pinier, Centre-ville1-2-3, Thébaudière...) dont il est plus difficile d'en obtenir l'acceptabilité. Des thématiques recensées, il ressort avant tout celle de la mobilité (32 : circulation, liaisons douces et stationnement) et celles des densité/hauteur (28) toujours considérées comme trop importantes et souvent inadaptées au contexte de Ste Luce. Les remarques (11) sur le renforcement de la mixité sociale témoignent d'une certaine inquiétude de riverains.

Au contraire d'autres communes, les problématiques environnementales (biodiversité, arbres, espaces verts...) ont peu mobilisé le public (4) sur cette enquête.

Par contre, il convient de souligner les critiques parfois sévères sur le déficit de communication et de concertation (18 contributions)

Questions de la commission

Parmi les 79 contributions pour lesquelles une réponse est attendue de Nantes Métropole, un certain nombre d'entre-elles, regroupées par thème ou site, ont retenu l'attention de la commission d'enquête :

OAP La Thébaudière :

Cette OAP concentre à elle seule la moitié des dépositions (40). C'est une forte opposition qui s'exprime au point que plusieurs requêtes considèrent qu'un tel projet relèverait d'une révision du PLUm. Les raisons sont multiples mais il importe de signaler un net mécontentement des conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation. Le projet a changé depuis les échanges qui s'étaient déroulés en 2020 et les riverains regrettent de ne pas en avoir été informés. Le projet d'école et l'implantation de logements sont loin de faire l'unanimité essentiellement pour les gênes que cela va entraîner en termes de circulation, de sécurité, de stationnement dans un quartier paisible.

La commission souhaiterait connaître plus précisément les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation, et s'interroge sur la part qu'a pu prendre la représentation graphique de l'OAP dans le mécontentement qui s'est manifesté. En effet, le schéma de l'OAP est réduit à sa plus simple expression et ne traduit absolument pas ce que ce secteur est en mesure de devenir ?

L'accès sud vers la rue d'Helsinki, cause principale de la contestation, semble pouvoir être remplacé par une desserte structurée et aménagée rue de la Bougrière. Qu'en pense la collectivité ?

OAP Centre-Ville :

L'ensemble du projet urbain Centre-Ville, bien qu'il ne concerne la procédure M2 qu'à la marge, suscitent plusieurs réactions. Elles contestent la méthode de calcul du nombre de logements qui semblent surestimés de 16% par rapport au projet d'origine. Des demandes de retrait du projet sont argumentées par un risque de déséquilibre du PLUm.

Autre préoccupation : le seuil minimum de logements sociaux à réaliser dans le cadre de l'objectif de mixité sociale : demande d'abaisser le seuil de 35% à 25%.

Projet d'envergure avec la construction d'environ 500 logement en centre-ville, les réactions n'étonnent pas la commission mais celle-ci aimerait connaître l'avis de Nantes Métropole sur ces observations.

OAP route de la Minais :

Deux interventions méritent une attention particulière.

Celle d'une propriétaire qui souhaite que son bien situé rue de la Minais fasse l'objet d'une expropriation .

Celle du Crédit Agricole Immobilier qui a un projet de construction sur 2 parcelles mais qui considère que les conditions écrites de l'OAP imposant une opération d'ensemble l'obligent à acheter les autres parcelles de l'OAP, ce qui serait contraire à la faisabilité de l'opération, mettant en avant « qu'aucun bilan économique de promotion immobilière ne saurait fonctionner avec la nécessité d'acquérir l'ensemble de ces parcelles ». En conséquence, il demande à ce que leur projet soit autonome .

La commission considère que ces cas illustrent bien la problématique des OAP, celle de la maîtrise du foncier et celle de l'opérationnalité de l'aménagement . Les prescriptions de seuil minimum sont-elles sujettes à interprétation ? La commission souhaite connaître la position de Nantes Métropole sur ces sujets et souligne

la nécessité de ne pas établir des règles trop strictes qui risquent d'être dissuasives et contreproductives. A noter également que l'association de « la Minais » souhaite un reclassement en zone UMd1 et reproche à la collectivité de densifier ce quartier tranquille excessivement. Une autre contribution conteste la hauteur et la densité jugées excessives et qui poseront des difficultés en termes d'infrastructures qui ont été calibrées sur des bases plus faibles.

OAP La Bougrière Sud :

Un investisseur souhaite réaliser une opération de bureaux à l'angle de l'OAP et demande de modifier le principe de l'OAP (aménagement d'espace public). Dans le cas d'une réponse négative demande que ses parcelles fassent l'objet d'une acquisition par la collectivité.

Les OAP ne générant pas de droit de délaissement comme le peuvent les emplacements réservés, qu'en sera-t-il de cette demande d'acquisition ? Nantes Métropole et la commune de Ste Luce constituent-elles des réserves foncières ?

OAP de la route de Thouaré :

Le continuité du chemin doux de la « Coulée des Islettes est bloquée. Le pétitionnaire demande quelle échéance pour sa réouverture.

Les hauteurs et la densité auront un impact très fort sur les équipements publics ; Le déposant demande le report de l'investissement.

Création de Stecal

La régularisation de l'autorisation de stationnement de caravanes le long de la voie ferrée semble poser un problème juridique (retrait minimum de l'infrastructure) et une difficulté opérationnelle dans le cas de la perspective d'une voie supplémentaire.

La collectivité dispose-t-elle d'éléments de réponse à ces interrogations .

Périmètre d'autorisation de caravanes :

Le périmètre est situé à proximité d'une zone pavillonnaire. Des riverains ont exprimé leurs inquiétudes qui peuvent apparaître légitimes au regard du faible niveau d'informations du projet : nature et nombre d'emplacements.

NB : Site de la Cadoire

Bien que hors champ de la M2, la demande d'un contributeur concernant le site de la Cadoire mérite d'être signalée tellement elle va à l'encontre des requêtes de cette consultation :

Il s'agit d'un promoteur immobilier qui demande, que sur le site de la Cadoire, la hauteur soit portée à R+2+C et que le zonage UMd1 puisse passer en UMb ou UMc, afin qu'un projet mixte commerces et logements puisse être imaginé en partenariat avec la ville de Sainte-Luce sur Loire et les services de la Métropole.

Réponse du maître d'ouvrage

OAP la Thébaudière

En 2023, une réunion de concertation a été organisée par la commune, présentant le programme du projet secteur de la Thébaudière, qui comprend une école et des logements. Ces éléments sont retranscrits dans l'OAP actuelle qui prévoit l'implantation d'un équipement public et la construction d'une dizaine de logements. Il n'y a pas eu d'évolution du projet depuis. La modification n°2 du PLUm propose un ajustement de l'OAP (OAP existante et qui intègre déjà un équipement public), portant sur la mise en cohérence entre surface de plancher et nombre de logements programmés et les principes d'accès. Ces évolutions n'entrent pas en contradiction avec les éléments présentés lors de la réunion de concertation de 2023. La création d'un accès depuis la rue de Helsinki vise principalement à desservir les nouveaux logements et le parking du personnel de l'école. La desserte des élèves se fera uniquement depuis la rue de la Jeune Vigne. Aucune connexion ouverte aux véhicules n'est prévue entre la rue de Helsinki et la rue de la Bougrière ; celle-ci conservera sa fonction de liaison dédiée aux modes actifs (piétons et cycles). Cette voie restera donc fermée à la circulation véhicule, comme elle l'est actuellement. Les véhicules arriveront par la rue d'Helsinki.

OAP Centre-ville

Ce sujet n'est pas en lien avec l'objet de la modification n°2 et ne relève donc pas de la présente enquête publique. L'OAP centre-ville est uniquement modifiée sur les points suivants : intégration de BRS et modification du secteur îlot G. L'augmentation de la part de logements sociaux s'inscrit dans les objectifs de production de logements sociaux de la commune au regard des obligations relatives au Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole.

OAP de la Minais

Les OAP ne confèrent pas à la collectivité le droit d'exproprier les propriétaires de leurs biens. Aucune expropriation n'est envisagée pour l'OAP Route de la Minais.

Concernant la demande du Crédit Agricole Immobilier, Nantes Métropole et la commune de Sainte-Luce-sur-Loire veillent à ce que des opérations globales soient réalisées à l'échelle de l'îlot, garantissant la cohérence urbaine et une bonne intégration architecturale dans son environnement. Ce parti pris a aussi pour objectif d'éviter une urbanisation par opportunité le long d'un axe structurant. En ce sens, la réalisation d'une opération sur une partie seulement de l'îlot rendrait quasi impossible le renouvellement urbain sur les maisons restantes, qui ne disposeraient pas d'un tènement foncier suffisant pour permettre un renouvellement urbain. Nantes Métropole ne souhaite donc pas que ce projet soit « autonome » et confirme le principe d'une opération d'ensemble à l'échelle du secteur de programmation A de l'OAP Route de la Minais.

A propos de la demande de classer ce secteur en UMd1, Nantes Métropole réaffirme sa volonté d'intensifier le renouvellement urbain le long des axes de transports en commun structurants. Les réflexions menées dans le cadre de l'étude urbaine Route de Thouaré ont permis d'identifier un potentiel de mutabilité intéressant qui nécessite nécessairement un zonage approprié. Il n'est donc pas envisagé de basculer ces secteurs en UMd1 mais plutôt de conforter un zonage UMc voire Umb afin également d'être en cohérence avec la ZAC de la Minais, située à proximité immédiate de la zone d'étude.

Quant à la remarque sur les hauteurs excessives, les règles érigées permettent d'assurer une transition avec le tissu urbain situé à proximité.

OAP Bougrière Sud

Actuellement, le PLUm ne permet pas la réalisation d'une opération tertiaire sur la parcelle du propriétaire. L'OAP a pour ambition de faire émerger une nouvelle polarité urbaine mixte qui s'organisera autour d'espaces publics servants et structurants.

Dans cette optique, Nantes Métropole est en mesure de se porter acquéreur de foncier pour engager une opération d'aménagement d'espace public. Le propriétaire pourra contacter directement le service foncier pour engager des discussions.

STECAL

Le STECAL vise à régulariser une construction existante ; ce changement de zonage ne permet pas la création de nouvelles constructions.

Nantes Métropole n'a pas connaissance d'un projet de nouvelle voie ferrée, et aucune demande de recul ou d'emplacement réservé pour une voie nouvelle n'a été déposée.

Cadoire

Ce sujet n'est pas en lien avec l'objet de la modification n°2 et ne relève donc pas de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'a pas à y apporter de réponse à ce stade.

Position de la commission d'enquête

OAP Thébaudière : La commission prend acte des précisions données sur la concertation. Par contre, elle n'est pas convaincue de la pertinence des éléments de réponse concernant l'accès crée rue d'Helsinki. Affirmer dans le mémoire en réponse que « *la desserte des élèves se fera uniquement depuis la rue de la Jeune Vigne* » n'est pas une garantie suffisante susceptible d'apaiser l'inquiétude des riverains. La commission considère que les principes d'aménagement doivent être précisés dans ce sens et que le schéma d'organisation devrait définir les modes de circulation au sein et aux abords de l'OAP.

OAP route de la Minais : La commission prend acte mais regrette la position arrêtée de la métropole sur les modalités d'urbanisation concernant les seuils, qui risque d'être contreproductive, faute de maîtrise foncière de la collectivité.

OAP Bougrière sud : dont acte

Périmètre d'autorisation de caravanes : On peut regretter que la métropole n'ait pas répondu à cette délicate question.

8.7.23 Sautron

Présentation de la commune

Après avoir connu une relative stabilité et un palier dans son évolution démographique entre 1999 (6818 habitants) et 2012 (6089

habt), la commune entame une forte croissance dans la décennie 2010 pour atteindre au dernier recensement 2021 une population de 8512 habitants soit près de 22% ce qui correspond à un taux annuel de 2,4 %, principalement dû au solde migratoire. Le parc immobilier a également connu une forte progression en 10 ans puisqu'il a progressé de près de 40 % avec une très forte dominante de pavillons individuels. On notera un taux de vacances des logements sensiblement supérieur à la moyenne départementale avec un taux de 3,9 %.

Présentation des principales modifications

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Tournebride à vocation de développement économique et la création d'une OAP représentent le point forts des modifications sur la commune. L'ajustement des OAP des Norgands et de la rue de la Vallée porte sur des éléments mineurs (extension d'un espace végétalisé au détriment de la zone constructible, et inscription d'une liaison douce). Les modifications relatives aux deux emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) concernent les seuils de logements minimum à réalisation (diminué pour l'un et augmenté pour l'autre). Des évolutions d'emplacements réservés sont prévus ainsi que la création d'une marge de recul dans le hameau de Bongarant.

Sur 98 contributions, 70 concernent directement les modifications proposées dans le dossier d'enquête publique

115, 116, 141, 168, 169, 200, 201, 202, 209, 236, 251, 255, 256, 257, 265, 266, 270, 271, 272, 288, 358, 411, 414, 431, 432, 454, 500, 502, 521, 573, 576, 579, 638, 685, 697, 703, 707, 708, 721, 747, 767, 810, 830, 863, 864, 953, 965, 1330, 1342, 1346, 1349, 1351, 1466, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1590, 1672, 1742, 1948, 1952, 2006, 2015, 2048, 2060, 2062, 2066, 2165

La majorité des interventions recensées sur le registre dématérialisé (plus d'une vingtaine) ainsi que celles reçues dans les permanences concernent les deux emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) situés rue du Vigneau et rue des charmes. Les OAP font également l'objet de contestations ou de questionnements du public, particulièrement la zone de Tournebride, une quinzaine de fois citée, notamment pour sa vocation économique jugée peu compatible avec l'environnement du secteur. Les quelques remarques relatives aux OAP de la lande des Goulets Nord et des Norgands ont pour objet soit la densité considérée trop importante par rapport au tissu pavillonnaire existant (20 logts/ha contre 10 logts/ha dans l'OAP du Magasin), soit la préservation d'espaces végétalisés ou d'intérêt écologique. Enfin, la thématique commerciale, bien que faisant l'objet d'une seule contribution, mérite une attention particulière (voir OAP commerce).

Questions de la commission

Suite aux observations du public

Les ERMS du Vigneau et des Charmes :

Les arguments pour contester ces projets sont multiples notamment ceux liés à la préservation de la biodiversité, à l'atteinte au cadre de vie, à la contradiction entre les 2 dispositions prévues ERMS et EPP. Toutefois, il ressort des préoccupations des riverains des questionnements sur lesquels la commission d'enquête aimerait avoir des éclaircissements :

- La maîtrise des eaux pluviales plusieurs fois évoquée semble poser de sérieuses difficultés concernant le site des Charmes au vu de la topographie des lieux, la collectivité a-t-elle des projets d'amélioration de la capacité des réseaux du quartier ?
- L'implantation d'une opération LLS respectera-t-elle le périmètre de l'ERMS des Charmes ?
- Le seuil minimum de logements passe de 10 à 15, est-il envisageable de régler le plafond de logements ?
- La partie basse du terrain sera-t-elle conservée en espace de jeux et de détente ? Si oui, pourquoi cet espace ne fait pas l'objet d'un classement en conséquence, ce qui rassurerait les riverains ?

OAP de Tournebride :

L'inquiétude exprimée porte principalement sur la nature des activités qui seront susceptibles de s'implanter dans la zone. La commission souligne un certain décalage entre la volonté affichée dans les préconisations écrites de l'OAP (très axées sur la qualité architecturale et environnementale) et la traduction graphique qui en est faite d'une grande pauvreté et d'un déficit d'informations (l'accès à la zone n'est même pas mentionnée).

Est-il envisagé de corriger ce constat et d'approfondir les principes d'aménagement qui apporteraient plus de garanties d'intégration, de manière générale, et de respect des riverains immédiats qui ont exprimé

légitimement leurs inquiétudes ?

OAP Les Norgands

Cette OAP fait l'objet de plusieurs contributions qui, pour certaines, sont contradictoires en ce qui concerne l'espace végétalisé dont on peut comprendre qu'il soit convoité, eu égard à la vocation économique de la zone.

Si cet espace représente un réel enjeu environnemental, pourquoi a-t-il été intégré dans le périmètre de l'OAP ? Un classement plus strict du type NI ou EBC n'aurait-il pas été plus pertinent ?

Hameau de Bongarant :

L'instauration graphique d'une marge de recul de 5m est justifiée dans la notice par la contrainte que représente le bâti existant pour le passage des engins agricoles. Il a fait réagir une dizaine de riverains, mettant en évidence la qualité du patrimoine et la proximité de la Chapelle de Bongarant, protégée au titre des MH.

- *N'aurait-il pas été tout aussi efficace de se limiter à la traduction réglementaire écrite de cette disposition ?*
- *L'Architecte des Bâtiments de France a-t-il été consulté sur cette disposition ?*

Réponse du maître d'ouvrage

ERMS Charmes Vigneau

Les ERMS Charmes et Vigneau ont été créés à l'élaboration du PLUm en 2019. Dans le cadre de la modification n°2 du PLUm, il est uniquement procédé à un changement du programme (volume minimal de surface de plancher) pour favoriser la réalisation des opérations.

Dans l'outil ERMS, la surface de Plancher est une surface minimale. La réalisation de ces ERMS pour Sautron contribuera à atteindre les objectifs SRU de création de logements locatifs sociaux, pour lequel la commune est en fort déficit par rapport à ses objectifs.

Sur le caractère inondable du secteur, la carte du cycle de l'eau met en exergue les risques de ruissellement par inondation. Pour l'ERMS rue des Charmes, seul l'espace inscrit en espace paysager à protéger (EPP) à l'ouest (cheminement doux) est concerné par un risque d'inondation faible, qui ne fera l'objet pas des futures constructions.

Par ailleurs, dans le cadre du permis de construire, la réglementation PLUm impose au projet la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Sur l'aire de jeux située dans l'emprise de l'ERMS rue du Vigneau, la commune a fait la demande de déplacer le périmètre de l'ERMS au nord de la parcelle BW138 afin de préserver cet espace récréatif. Nantes Métropole y est favorable.

Tournebride

La simplicité du schéma est liée à la vocation de la future zone d'activités et aux études à mener sur l'organisation des espaces du site. L'OAP joue son rôle d'encadrement des projets à venir, tout en laissant une certaine souplesse, ce qui explique par exemple de ne pas imposer la localisation de l'accès. Le schéma pourra être précisé dans une procédure ultérieure si un projet plus précis venait à être défini.

Dans le texte de l'OAP (B-Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère), il est affirmé l'importance de respecter les vocations en place (habitat, aire d'accueil des gens du voyage) dans le futur aménagement des activités et de les protéger des nuisances pouvant être produites par les futures activités économiques (bruit, flux).

OAP Norgands – Le classement du secteur en « espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer » dans le périmètre de l'OAP Les Norgands, comme le prévoit la modification 2, vise précisément à protéger et à renforcer les espaces verts de cette zone, constituée d'un boisement existant. Ce choix permet d'articuler les enjeux économiques et environnementaux, en posant des orientations spécifiques qui encadrent les aménagements du secteur. La protection est donc pertinente et équilibrée, offrant une réponse à la fois respectueuse de l'environnement et compatible avec la vocation économique de la zone. En effet, il est à noter que cet espace boisé offre naturellement une protection visuelle et sonore aux riverains en proximité de la RN165.

Bongarant

Le hameau de Bongarant situé au nord ouest du bourg est diversifié et constitué d'habitats anciens

patrimoniaux et plus récents issus de divisions parcellaires. Il est implanté au cœur d'une zone agricole active et de nombreux engins agricoles y circulent. Pour garantir aux exploitants agricoles le bon exercice de leur activité et sécuriser les circulations de tous, il est prévu d'améliorer le passage des engins agricoles sur les voiries de desserte des hameaux en créant une marge de recul par rapport aux habitations. Cette marge de recul ne s'appliquera qu'aux constructions nouvelles et permettra ponctuellement de renforcer la sécurité des déplacements. Elle ne concerne pas les habitations existantes. Il n'est pas d'usage de consulter l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur ce type d'évolution, la qualité patrimoniale du site n'étant pas en jeu. Cependant au regard des inquiétudes et oppositions que cette évolution suscite dans le cadre de l'enquête publique et de l'enjeu mineur qu'elle revêt pour le hameau, la commune demande son retrait du dossier d'approbation de la M2. Nantes Métropole y est favorable.

Position de la commission d'enquête

ERMS rue des Charmes : La commission renouvelle le commentaire qu'elle a apporté à l'occasion de la contribution de la commune de Sautron. La définition de principes d'aménagement à travers une OAP est la seule garantie de conserver un espace de jeux et de définir une esquisse de forme urbaine. C'est par elle que seront rassurés les riverains.

OAP Tournebride : dont acte

Marge de recul de Bongarant : la commission prend acte de l'abandon de cette disposition et s'en félicite.

Suite à l'analyse de la commission

OAP rue de la Vallée :

Dans le prolongement des questions d'ordre général sur les OAP, et à titre d'exemple, la commission souhaiterait connaître le point de vue de Nantes Métropole sur la temporalité de cette OAP. En effet, l'ilot A est indiqué comme court ou moyen terme. Or, au vu de l'état de la propriété concernée, elle ne semble apparemment pas être touchée par le délabrement ni par la déshérence.

Des négociations foncières ont-elles été engagées avec le propriétaire pour évaluer la dureté foncière ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP de la vallée comporte deux secteurs d'urbanisation en renouvellement urbain de temporalité différente :

- secteur A : foncier occupé par le Centre technique municipal, mutation à long terme
- secteur B : foncier privé bâti, mutation à court ou moyen terme

Le secteur B est dédié à une opération privée. Des promoteurs ont approché les propriétaires, mais les démarches n'ont pas abouti à ce jour.

Position de la commission d'enquête

La commission rend acte de ces précisions utiles.

8.7.24 Thouaré sur Loire

Présentation de la commune

La commune de Thouaré sur Loire comptait 10783 habitants en 2021 (source INSEE), et elle est estimée à 11510 en 2024.

La croissance de la population, très forte de 2010 à 2015 (+4.3% par an), s'est ralentie de 2015 à 2021 (+2.2% par an), mais reste supérieure à la moyenne française.

Le taux de vacance des logements est en baisse : 3.3% sur 2010-2015 pour seulement 1.8% sur les années suivantes

Présentation des principales modifications

Il est prévu de créer 3 OAP :

- Rue de Nantes 1 : 0.7 ha, 50 logements en majorité collectifs, avec 35% de LLS et 10% d'abordables
- Rue de Nantes 2 : 3 ha, 150 logements, avec les mêmes proportions
- Les Bois : 1.3 ha, 40 logements diversifiés, et 25% de LLS

Sur 55 contributions, 39 concernent directement les modifications proposées dans le dossier d'enquête publique.

30, 160, 407, 724, 728, 733, 736, 737, 822, 915, 924, 952, 958, 978, 979, 985, 992, 1015, 1019, 1110, 1266, 1301, 1563, 1584, 1603, 1685, 1691, 1715, 1739, 1743, 1753, 1755, 1787, 1809, 1814, 1834, 1867, 1898, 1899,

D'un point de vue global, les principales thématiques abordées par les contributeurs ont été :

- ♦ Urbanisme et habitat en général : 40
- ♦ OAP plus précisément : 26
- ♦ Hauteur, densité : 21
- ♦ Environnement, cadre de vie : 14
- ♦ Mobilités : 9

Parmi les OAP, les observations ont eu une portée générale (7), ou plus ciblées : Route de Nantes (12), Petit Plessis (6), Les Bois (4), Les Verniers (1), Belle-Etoile (1), La Garenne (1) ; les questions abordées se rejoignent la plupart du temps.

Questions de la commission :

Questions de la commission

Suite aux observations du public

Est-il possible de préciser davantage les emplacements possibles de voiries nouvelles de façon à ne pas générer de nuisances aux habitants actuels ?

Est-il possible d'être plus précis sur les contenus des OAP, hauteurs à proximité de l'existant en particulier, ainsi que sur les échéances ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les orientations d'aménagement et de programmation procèdent d'un encadrement souple des transformations et de l'aménagement du territoire. Elles sont d'une grande souplesse sur la forme, le type d'orientations et les thématiques qui peuvent y être abordées. La rédaction de certaines orientations d'aménagement peuvent laisser une marge de manœuvre pour faciliter l'urbanisme de projet ou pour ne pas obérer à la faisabilité d'une opération.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la métropole, mais regrette qu'elle ne s'engage pas à corriger une véritable faiblesse dans l'écriture règlementaire d'un certain nombre d'OAP.

Suite à l'analyse de la commission

OAP Centre-ville :

La hauteur R+2+C est-elle également applicable sur la partie classée UMD1 (NO), secteur pavillonnaire ?

OAP Deux Ruisseaux :

Comment concilier la création de 300 logements sur 7900 m² (ZH et espaces paysagers déduits) avec le respect de la hauteur R+2+C ?

OAP Route de Nantes 2 :

Les dessertes en centre de l'OAP sont-elles prévues uniquement en liaisons douces ?

OAP Rond-point Belle-Etoile :

Le maître d'ouvrage peut-il préciser ce qu'il entend par « hauteur et émergence » et par « bâtiment signal en émergence » au Sud-ouest du carrefour de la Belle Etoile, indications, exemples... ?

Sur le même secteur, il est précisé « conforter les espaces naturels existants » : comme il y en a fort peu, ne serait-il pas souhaitable d'être plus ambitieux sur ce point ? Même s'il s'agit d'une zone d'activités, il y a une visibilité importante du fait du trafic routier à proximité.

Réponse du maître d'ouvrage

OAP Centre-ville

La hauteur appliquée en UMD1 est définie par le règlement écrit du PLUm. Cette hauteur peut atteindre au maximum R+1+C.

OAP Deux Ruisseaux

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux tels que l'identification de nouvelles zones humides, la programmation du nombre de logements sur le site des Deux Ruisseaux a fortement diminué, passant de 760 à 300 logements. La nouvelle programmation de logements est établie à partir d'une étude urbaine capacitaire réalisée sur la zone.

OAP Route de Nantes 2

Les dessertes en centre de l'OAP se feront par un maillage de liaisons douces et par des accès depuis la rue de Nantes en s'appuyant sur les accès déjà existants.

Rond Point Belle Etoile

La parcelle à l'angle sud ouest de l'OAP Rond Point Belle Etoile occupe une place stratégique sur le carrefour, la future construction constituera la nouvelle vitrine de la Route de Paris en accompagnement du réaménagement de l'axe en boulevard urbain. Le souhait de la collectivité est d'apporter une attention particulière à la construction de l'angle du rond point de la Belle Etoile. Son traitement architectural et paysager devra être soigné et qualitatif, une hauteur supérieure à l'échelle de l'OAP sera attendue afin de démarquer et mettre en valeur la nouvelle construction.

En complément de conforter les espaces naturels existants, l'OAP a pour objectif de conforter la continuité paysagère le long de la Route de Paris et de favoriser le développement de coeurs d'îlots végétalisés fonctionnels, afin de participer à la qualité d'usage du site et à lutter contre la formation d'îlots de chaleur sur le secteur.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de ces réponses.

8.7.25 Vertou

Présentation de la commune

La population de Vertou a évolué de 21443 habitants en 2010 à 23124 en 2015, puis 26002 en 2021 (source INSEE) ; elle est estimée à 27594 en 2024.

La progression a été de 1.5% par an de 2010 à 2015, et depuis cette date, elle atteint 2% par an.

Au cours de la première partie de la période, le nombre de logements a augmenté de 2.6% par an pour redescendre à 2.3% par an, ce qui reste élevé.

En 2010, les logements vacants représentaient 3% ; ces valeurs ont atteint 5% en 2015 pour baisser à 4% en 2021.

Présentation des principales modifications

La modification N°2 du PLUm présente plusieurs changements :

- 2 ouvertures à l'urbanisation : les Fontenelles et Les Reigners
- 2 créations d'OAP : Les Reigners et La Bussaudière
- Des modifications plus ou moins importantes sur :
 - * 3 Métairies : extension de la zone sur le Nord-est
 - * Fontenelles : élargissement du périmètre
 - * Gare de Vertou : extension du périmètre et précisions sur le projet
 - * Ouche-Catin, à cheval sur Vertou et Saint-Sébastien sur Loire

Sur 40 contributions, 12 concernent directement les modifications proposées dans le dossier d'enquête publique

4, 247, 262, 373, 464, 493, 566, 821, 946, 1102, 1398, 2033

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole souhaite indiquer la nécessité de reconsidérer le classement des contributions listées ci-dessus. La contribution n°11, 45, 273 et 716 portent sur le projet de modification du PLUm n°2 car elles abordent des points qui font l'évolution/adaptation dans le cadre de la présente procédure.

Eu égard aux nombreuses modifications du PLUm sur la commune, très peu d'observations ont été apportées par le public.

Il est à noter l'implication de la société Eiffage immobilier

La commission souhaite mettre en exergue la dizaine de contributions concernant le zonage (UEi) du fond de l'allée des 5 continents à Vertou qui, selon eux n'est pas adaptée.

Les riverains souhaitent voire changer le classement d'autant plus que la zone est entourée d'une zone EPP et UMe, dans un fond d'impasse qui est privé.

Ce sujet est repris dans les questions relatives au thème « hors champ ».

Questions de la commission

Quelles réponses apportez-vous à ces différentes contributions.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole considère les contributions portant sur l'allée des 5 continents comme « dans le champ » dans la mesure où le dossier de modification n°2 propose une évolution de la nature du zonage (UEi vers UEm) sur l'allée des 5 continents.

Nantes Métropole et la commune prennent note des observations formulées et étudient l'opportunité de faire évoluer le PLUm au regard des contributions.

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

8.8 OAP Commerce

La modification n°2 du PLUM a fait réagir à la fois la CCI Nantes Saint Nazaire, le groupe Lidl et la coopérative U.

CCI Nantes – Saint Nazaire

Elle dit partager les objectifs qui ont guidé la nouvelle OAP commerce ; cependant il doute des règles proposées qui ne vont pas permettre d'atteindre pleinement ces objectifs voire, parfois, vont les contredire.

En effet, en gelant quasiment toute évolution du commerce dans les pôles commerciaux majeurs et intermédiaires de la métropole, la portée de leur indispensable transformation urbaine et diversification fonctionnelle se trouve limitée et leur rôle dans l'organisation commerciale de la métropole est remis en cause.

Lidl

L'enseigne Lidl, par l'intermédiaire de son conseil juridique (contribution 1456) reprend les arguments de la CCI en posant également la problématique de l'accompagnement commercial de l'augmentation annuelle de population de 6 000 logements sur la métropole.

Elle estime qu'en maintenant le gel du périmètre de ces polarités commerciales et en posant des conditions très strictes et quasi-irréalisables de dérogation pour une implantation nouvelle, l'OAP Thématique empêche tout nouveau concurrent de s'implanter puisqu'il appartient :

- ♦ Soit d'être agréé par le(s) propriétaire(s) foncier(s) de la polarité commerciale qui n'y a pas nécessairement d'intérêt.
- ♦ Soit de développer un vaste projet immobilier mixte où le commerce sera résiduel, avec des conditions d'appréciation aléatoires générant des coûts colossaux, du fait du prix du foncier

soumis à une spéculation facilitée par sa rareté en polarité commerciale, et des coûts de développement élevés des projets mixtes en cause.

De plus l'enseigne Lidl est intervenue dans les communes concernées pour inscrire ses magasins dans les zones de polarité commerciale de proximité.

Coopérative U

La coopérative U, par l'intermédiaire de son conseil juridique (contribution 1232 et 2166) reprend quelques arguments évoqués plus haut.

Ainsi elle estime que « L'OAP proposée réduit les perspectives d'évolution des commerces et ensembles commerciaux de ces pôles intermédiaires aux cas de restructurations internes ou de travaux de mise aux normes et ne semble autoriser comme seule évolution à la hausse de surface commerciale que la relocalisation des commerces isolés de plus de 300 m² (objectif d'aménagement n°5, p.15 de l'OAP) par application d'une dérogation ad hoc.

Ce principe d'isosurface fige également des besoins commerciaux alors même que les évolutions démographiques attendues dans l'agglomération impliqueront de nouveaux besoins et que ceux-ci doivent être couverts par tout type de commerce et indifféremment du type de pôle. Par ailleurs, les pôles intermédiaires demeurent des pôles ancrés dans les tissus urbains et les centralités (au sein de notre enseigne, nous pouvons ainsi citer le cas du Super U du pôle de la Fleuriaye à Carquefou mais aussi celui de Saint Sebastien 2/3 sur-Loire/ Pas Enchantés) et ce dans une relation de proximité immédiate avec la population.

Le découpage des pôles intermédiaires relève d'une construction artificielle qui ne prend pas en compte la relation de proximité. »

En conclusion, la coopérative U sollicite le maintien de l'OAP commerce dans sa version initiale.

Questions : Quelles réponses apportez-vous à ces contributions et comptez-vous faire évoluer la proposition de modification de l'OAP commerce ?

Réponses du maître d'ouvrage

Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail sur l'actualisation de l'OAP Commerce du PLUm pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire ainsi que des interrogations sur le dimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030.

Tout d'abord, il est important d'indiquer que ce travail s'est appuyé sur une analyse prospective des potentiels commerciaux réalisée à l'échelle du territoire métropolitain et déclinée par quadrant. Elle a mis en évidence un appareil commercial globalement surdimensionné, y compris en intégrant une croissance démographique forte et un maintien du rayonnement métropolitain qui n'est pas certain au regard notamment de la hausse des coûts de l'énergie.

C'est cette analyse prospective quantitative couplée aux études qualitatives sur les évolutions du commerce et l'armature commerciale de la Métropole qui justifient les principes de renforcement de la maîtrise des surfaces commerciales et de concentration des possibilités de développement sur les lieux de vie.

Cette démarche a abouti à une adaptation de l'OAP Commerce qui a pour objectifs d'intensifier la trajectoire posée en 2019 et d'engager les inflexions nécessaires liées aux transitions aux trois échelles de l'OAP : proximité, centre-ville de Nantes et polarités périphériques. Les orientations stratégiques sont renforcées pour :

- 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 la métropole des courtes distances.

L'étude commerce 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.

Un des axes majeurs de l'OAP commerce est de privilégier l'implantation des commerces de détail et les services dans les centre-ville, les bourgs et les centralités de quartier afin de répondre aux besoins de proximité des habitants et répondre aux enjeux de la ville du 1/4 d'heure. Il s'agit également d'un enseignement fort qui ressort du Grand Débat « Fabrique de nos Villes ». 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.

Les polarités majeures et intermédiaires sont identifiées comme Secteur d'Implantation Commercial (SIC) dans le DAAC du SCOT, document supracommunal avec lequel le PLUm doit être compatible. Les périmètres des polarités commerciales majeures et intermédiaires ont été délimités au regard des critères établis par le SCOT, en tenant compte des objectifs du PADD du PLUm tels que favoriser les commerces et services dans les centralités et polarités économiques de proximité.

Concernant les polarités majeures, la Métropole porte une démarche structurante sur leur transformation (notamment via les études sur les entrées d'agglomération et un dialogue continu avec les opérateurs portant des projets sur ces secteurs). La Métropole est donc proactive sur le renouvellement urbain et environnemental de ces polarités tout en affirmant que la transformation doit se réaliser sans développer des surfaces de vente supplémentaires. Des exceptions par l'application d'un système de bonus plafonné permettront de favoriser des projets urbains de transformation de haute qualité environnementale et sociale. Sur ces polarités majeures, une évolution de zonage ne peut être envisagée de façon systématique sans avoir défini, au préalable, un projet urbain et les différentes vocations souhaitées. Par ailleurs, il n'est pas opportun d'envisager la création de logements sur toutes ces zones et la mixité des fonctions urbaines n'est pas adaptée à toutes les polarités majeures.

Concernant les polarités intermédiaires, il faut rappeler que ce sont des ensembles commerciaux de moins de 10 000 m² qui répondent à des besoins hebdomadaires, situés en entrée de bourg et de quartier, avec un rayonnement local. La Métropole maintient sa proposition d'instaurer un principe de non croissance des surfaces commerciales (isosurface) pour ces polarités intermédiaires. La création de nouvelles surfaces commerciales sur ces secteurs sera ainsi conditionnée au déplacement/relocalisation de surfaces existantes et à la mutation des surfaces libérées vers une autre destination que du commerce. Comme indiqué précédemment, l'objectif est de privilégier la capacité à renforcer les commerces de proximité présents dans les centralités.

Par ses différentes orientations, Nantes Métropole affirme sa volonté d'encadrer fortement le développement commercial en périphérie et de prioriser un développement de l'offre commerciale dans les centralités urbaines. Cela a aussi pour objectifs de répondre aux enjeux de sobriété immobilière qui vise à créer des surfaces utiles au territoire, d'optimiser les surfaces déjà existantes et de lutter contre la vacance actuelle ou future des locaux commerciaux. Ces orientations ne sont pas toujours en adéquation avec les stratégies des enseignes commerciales qui souhaitent se développer sans nécessairement tenir compte des équilibres territoriaux ou du projet de territoire visant à renforcer la Ville du 1/4 d'heure.

Nantes Métropole confirme donc le maintien de sa stratégie commerciale, le classement des polarités commerciale et la mise en œuvre de la nouvelle version de l'OAP commerce.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des précisions apportées par la métropole

Contribution 684

Le déposant s'inquiète des conséquences de l'OAP commerce « Haut-Bourg » dans la commune de Saint Aignan de Grand Lieu

Selon lui, au regard de la surface résiduelle affectable à de nouvelles constructions (la création d'une maison de santé est déjà envisagée sur cette zone) les possibilités d'implantation, dans ce périmètre, de nouveaux commerces, complémentaires à ceux existants, semblent très limitées.

Par ailleurs, aucun secteur d'implantation commerciale (SIC) n'est défini sur la commune, les plus proches étant situés sur la commune de Bouaye.

Dans un tel contexte, les documents du PLUm se devraient de préciser quel type « d'encadrement strict » doit être mis en œuvre sur les zones adjacentes à l'OAP portant le zonage UMc.

Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

La contribution porte sur la question de la constructibilité de locaux d'activités en dehors mais à proximité immédiate de l'OAP sectorielle « Haut-Bourg » de Saint Aignan de Grand Lieu (et non l'OAP commerce), en zone UMc. Il est demandé que le règlement se prononce en particulier sur la possibilité (ou non) d'implanter une activité artisanale ou commerciale en zone UMc, dès lors que cette implantation ne peut pas se réaliser dans le périmètre de l'OAP (pour des questions de terrain disponible notamment) et qu'elle permet d'étoffer l'offre commerciale ou artisanale, sans nuire aux activités déjà existantes.

L'implantation des activités artisanales et commerciales n'est pas réglementée par l'OAP Haut-Bourg, qui vient préciser les objectifs et les principes d'aménagement sur ce secteur. Il est effectivement recherché une diversité des fonctions urbaines au sein des zones urbaines, ce qui est traduit dans le règlement de la zone UM.

Est également souhaité un développement des activités commerciales de proximité au sein des centralités urbaines car elles contribuent à leur animation et à répondre aux besoins de proximité des habitants. Les dispositions relatives aux implantations commerciales sont précisées dans le chapitre « A.3.1.1. Secteurs de renforcement des fonctions commerciales ».

Nantes Métropole ne peut apporter plus de précisions sans connaître le projet exact, ni la parcelle concernée.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de Nantes Métropole.

La Chapelle sur Erdre

A l'occasion des très nombreuses contributions sur la commune de La Chapelle, des souhaits se sont exprimés pour renforcer le dispositif commercial sur la commune.

Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?

Réponses du maître d'ouvrage

La Métropole porte une ambition forte sur le renforcement du commerce et des services dans les centralités, afin de répondre aux enjeux de la ville du 1/4 d'heure et aux attentes de nouveau exprimées lors du Grand Débat « Fabrique de nos Villes ». Pour cela, la Métropole agit aux côtés de la commune pour que le projet urbain (traduit dans différentes OAP sectorielles) accompagne cette ambition en ouvrant des capacités d'implantation de nouvelles activités ou de développement d'activités existantes. De même, les outils en place (périmètre commercial et linéaires commerciaux) permettent de renforcer la polarisation et les parcours marchands dans la centralité. Enfin, la maîtrise du développement commercial dans les polarités majeures et intermédiaires vise à privilégier les capacités de renforcement du commerce de proximité.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

8.9 Les pétitions

Lors des permanences ou par le registre dématérialisé, des associations nous ont parvenues des pétitions, certaines ont été signées avant l'enquête, la commission a décidé de les prendre toutes en compte. Pour ne pas alourdir le rapport et le PV de synthèse, elles sont toutes stockées sur une clé USB (**annexe 5**) qui sera à la disposition du public.

Contribution 328

L'association Claire Cité de Rezé a lancé cette pétition signée 83 personnes pour modifier le PLUm de Nantes Métropole afin de faciliter et d'encourager la pose de panneaux solaires sur les toits de Claire Cité à Rezé.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole et la Ville de Rezé précisent que la contribution 328 ne correspond pas à une demande de « l'association Claire Cité » mais à une pétition signée par des propriétaires du lotissement, qui n'affichent pas leur adhésion à l'association.

La modification n°2 du PLUm fait évoluer les règles relatives aux panneaux photovoltaïques au sein des secteurs patrimoniaux, dans une volonté de soutenir le développement des énergies renouvelables. Ainsi, les panneaux de production d'énergie photovoltaïque y seront autorisés, qu'ils soient visibles depuis la rue ou non, sous réserve d'être bien insérés (p 45 de la notice explicative - dossier d'enquête publique).

Nantes Métropole et la Ville de Rezé vont vérifier que les évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2 répondent à la demande. En effet, des adaptations du chapitre patrimonial ont été proposées afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sous certaines conditions. Dans son courrier, la Ville de Rezé a également porté une demande similaire en demandant l'ajustement de la fiche patrimoniale n°14 qui correspond à la fiche élaborée pour le quartier « Claire Cité ».

Position de la commission d'enquête

La commission estime que les réponses de Nantes Métropole rassureront les habitants de Claire Cité.

Contributions 1557, 2118, Le Pellerin

Le collectif des voisins « Dites-le avec des fleurs » a recueilli 51 signatures pour une pétition ayant trait à l'environnement de l'OAP les Granges.

Les signataires sollicitent la prise en compte des points suivants afin de garder la calme autour de leurs maisons :

- ♦ Conserver les allées en impasse
- ♦ Conserver les zones humides et ne pas les compenser ailleurs
- ♦ Ne pas construire de logements à étage à proximité des zones pavillonnaires
- ♦ Ne pas avoir de vis-à-vis donnant dans les jardins
- ♦ Réduire le taux de LLS à 30%
- ♦ Mettre à niveau les services (médical, commerces...)

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole et la commune du Pellerin ont bien pris connaissance des différentes contributions relatives à l'OAP « Les Granges » à savoir 15 observations à l'enquête publique dont 2 formulées par un collectif avec pétition.

Dans les défis à relever inscrits dans le PADD du PLUm, il est précisé que « La Métropole du bien-vivre ensemble devra répondre aux besoins de chacun, en matière de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité. »

Il est également nécessaire de prendre en compte les enjeux de la feuille de route de la « Fabrique de nos villes » afin de prioriser la ville du 1/4 heure et de répondre aux besoins des habitants sur le développement

des commerces et services de proximité.

Le futur projet d'aménagement de l'OAP des Granges s'inscrit dans ces objectifs en intégrant les défis relatifs au changement climatique, au Zéro artificialisation nette notamment.

1 – Conserver les allées en impasse

Le projet d'aménagement sur le site des Granges s'inscrit en continuité de quartiers résidentiels dotés de nombreuses impasses. Cette conception urbanistique des quartiers d'habitat n'est plus adaptée aux enjeux de la Fabrique de nos villes ni à l'ambition de créer une Métropole rapprochée.

Le nouveau quartier d'habitat sur ce site doit pouvoir se « connecter » aux espaces publics existants en privilégiant les liaisons pour les déplacements actifs (vélos/piétons). Certaines impasses existantes pourront se poursuivre pour aménager des cheminements piétons alors que les voiries plus structurantes comme le boulevard du Pays de Retz, en capacité d'accueillir des flux de véhicules, pourront être prolongées pour permettre la desserte locale du futur quartier. Un accès sera également étudié à partir du boulevard Jean Monnet. Le prolongement des impasses en cheminements doux permettra de développer de nouvelles liaisons pour rejoindre les équipements publics et les commerces, services situés dans le centre-ville.

2- Conserver les zones humides et ne pas les compenser ailleurs

Des études environnementales ont été réalisées sur ce site en amont de son ouverture à l'urbanisation afin de déterminer les enjeux écologiques. Les secteurs sur lesquels des enjeux environnementaux forts ont été identifiés ont été intégrés dans le schéma d'aménagement de l'OAP sectorielle. Les zones humides et les espaces verts à préserver ont été définis en s'appuyant sur les conclusions de ces études. La zone humide est préservée, en cohérence avec l'objectif d'aménagement suivant de l'OAP : « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être mises en œuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter Réduire Compenser ». Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire. »

3- Ne pas construire de logements à étage à proximité des zones pavillonnaires

Il ne peut être envisagé de répondre favorablement à cette demande qui serait contradictoire avec les enjeux, de compacité des formes urbaines pour limiter les impacts sur le sol et répondre aux enjeux de préservation de la pleine terre.

Il est néanmoins précisé que l'OAP indique dans ses objectifs d'aménagement «B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Favoriser l'habitat collectif au cœur du futur quartier et/ou au sud est ;... »

Le texte de l'OAP Les Granges indique également l'objectif d'« assurer une transition avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines de type habitat individuel ou intermédiaire ».

Nantes Métropole et la Ville du Pellerin envisagent de préciser dans les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP sectorielle les enjeux relatifs à la préservation des intimités en travaillant sur l'orientation de l'implantation des futures constructions et/ou des jardins.

4- Ne pas avoir de vis-à-vis donnant dans les jardins

Nantes Métropole étudie avec la commune du Pellerin les éléments à préciser notamment dans les objectifs d'aménagement de l'OAP sectorielle pour mieux prendre en compte les enjeux relatifs à la préservation des intimités en travaillant sur l'orientation de l'implantation des futures constructions et/ou des jardins.

5- Réduire le taux de Logement Locatif Social à 30%

Nantes Métropole et la Ville du Pellerin n'envisagent pas de donner suite à cette demande compte tenu des objectifs réglementaires SRU de rattrapage de production de logements sociaux qui contribuent à offrir du logement pour tous.

L'objectif en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, permet de rattraper les logements sociaux manquants lors des bilans triennaux.

6- Mettre à niveau les services (médical, commerces...)

Ce sujet n'est pas directement du ressort du PLUm. Cependant, il est précisé qu'il y contribue à travers la mise en œuvre des outils tels que la définition de périmètre commercial de proximité dans les centralités urbaines pour y prioriser l'implantation des commerces et services de proximité. L'accueil de populations contribue également à maintenir et faire vivre les services et équipements d'intérêt général tels que les commerces de

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des explications développées sur l'OAP Les Granges, mais s'interroge sur le fait que le seul maintien des services en matière de santé soit suffisant au regard des besoins.

Contribution 969, Saint Herblain

OAP Preux

Le collectif Neruda a publié une pétition forte de 57 membres qui conteste le projet d'OAP. Pour ce collectif, le projet va à l'encontre de l'enjeu du PLUm de renaturer la ville.

Pour ce collectif, la densification le long de la rue Neruda va supprimer 75% des 105 arbres existants.

Réponse du maître d'ouvrage

Le réaménagement de l'espace public sur tout le secteur en lien avec le collège en cours de construction s'accompagne également d'un renouvellement urbain des logements existants, propriété d'Atlantique Habitation. Cela est bien à distinguer des travaux effectués sur le domaine public. Du fait d'une proximité directe avec les transports en commun – ligne 1 Pablo Neruda et le C3 sur le Boulevard Charles Gautier –, il a été fait la proposition d'augmenter d'un niveau les hauteurs maximum sur le secteur de R+2C à R+3+C. Un diagnostic phytosanitaire a été réalisé, mettant en avant que la majorité des sujets présents sur site sont en assez mauvais état, pour autant ils ne feront pas nécessairement l'objet d'un abattage. De plus, chaque arbre abattu devra faire l'objet d'une replantation à valeur égale dans le cadre de l'application du barème de valeur des arbres du PLUm.

Position de la commission d'enquête

La commission estime que les réponses apportées par la métropole sont adaptées à la situation.

Contribution 851, Saint Sébastien sur Loire

Madame GUITTET Lydie dépose deux pétitions signées en 2018

- ✦ Demande que les parcelles CZ 54 et 175 soient classées en NI.
- ✦ Demande, l'abandon du projet immobilier de 130 logements du 28 au 56 rue Bonne Garde.

Réponse du maître d'ouvrage

Projet immobilier 28 au 56 rue Bonne Garde

Les parcelles situées entre les numéros 28 et 56 de la rue Bonne Garde s'insèrent dans un environnement urbain majoritairement composé de logements collectifs. Elles se trouvent dans un secteur privilégié pour la densification urbaine, en raison de leur proximité avec la centralité nantaise. La collectivité maintient le changement de zonage de UMd1 à UMc, afin de permettre la réalisation d'un programme de 130 logements, contribuant ainsi aux objectifs de production de logements, notamment sociaux. Cette modification de zonage permettra à la commune de respecter les objectifs de production de logements dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et de l'obligation de production de logements sociaux (Loi SRU). Le futur projet immobilier, dont la programmation n'est pas validée à ce stade, fera l'objet d'une présentation aux riverains lors d'une réunion publique et la Ville prendra en compte les remarques formulées lors de cette présentation.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de la présentation aux riverains du projet immobilier.

Contribution 2157, Nantes

Une pétition de 229 signatures contre la création de l'OAP Maurice Chevalier et pour le maintien de la lisière arborée.

Réponse du maître d'ouvrage

cf point 3.2.3.12 du présent PV.

Contribution 2166, La Chapelle sur Erdre

Pétition de 45 signatures déposée par le collectif du village de la Gournière contre la création d'une aire de stationnement de caravanes, allée de la Filée à la Chapelle sur Erdre.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet chemin de la Filée est un projet d'habitat dual (logement social avec emplacement caravane) de 4 à 5 logements, dont un logement sans caravane, pour l'accueil de voyageurs vieillissants. Il s'agit généralement de petites maisons groupées auxquelles sont attachées des espaces de stationnement adaptés aux caravanes, une forme urbaine comparable au tissu pavillonnaire du village de la Haute Gournière. Ce projet vient répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui demande au territoire métropolitain la création de solutions d'habitat adapté pour le relogement de 290 ménages. A ce jour, depuis 2018, Nantes Métropole a permis le relogement de 11 ménages uniquement. Pour combler ce retard, il est important de développer ce type de projet.

Nantes Métropole maintient le projet d'habitat dual.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que la réponse de la métropole devrait être de nature à rassurer les riverains.

8.10 Les institutionnels

La commission a repris dans ce § des contributions déposées surtout par les communes pendant la durée de l'enquête publique. Parfois ces contributions font double emploi avec l'avis que ces communes ont donné lors de la consultation des PPVC en amont de l'enquête.

8.10.1 Le Préfet par la DDTM

La commission d'enquête estime que les remarques fondées sur les intérêts supra-communaux en rapport à la domanialité publique de l'État ne font pas partie de l'avis mais relèvent d'observations qui doivent être exprimées pendant l'enquête publique.

Malgré notre demande, relayée par Nantes Métropole, les services de l'État ont décidé de ne pas y répondre.

Malgré cette situation, la commission d'enquête reprend, ci-dessous, ces remarques. Ainsi, Nantes Métropole pourra y apporter sa réponse.

L'État constate que certaines OAP portent sur du foncier détenu par l'État et fait part de propositions d'évolution au regard des contraintes susceptibles de détériorer les conditions de l'action publique.

Les OAP concernées sont toutes sur le territoire de la commune de Nantes :

- ▶ OAP Pageot, OAP Allende, OAP Viviani/Tardieu, OAP Fresche Blanc, OAP Jean Poulain.

Réponse du maître d'ouvrage

Les évolutions proposées sur des secteurs intéressant l'État propriétaire ont fait l'objet d'un dialogue continu avec celui-ci ces derniers mois, voire ces dernières années pour aboutir à des solutions recherchant l'équilibre entre les capacités constructives, l'intégration urbaine, les enjeux programmatiques et ceux de préservation du patrimoine. La Métropole prend acte des observations émises par l'État sur ses intérêts domaniaux, mais confirme que les évolutions présentes dans la modification n°2 du PLUm constituent des points d'équilibre

des différents enjeux.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de la métropole.

8.10.2 Ville de Bouguenais

Contribution 698

Le dossier soumis à enquête publique présente la création d'un Emplacement Réservé pour la Mixité Sociale (ERMS) numéroté 85 situé à l'angle de la rue Aristide Briand et de la rue de la Forge portant sur les parcelles AV429, AV1, AV432, AV4 et AV5.

La ville de Bouguenais est propriétaire de la parcelle AV1 et vient de finaliser des travaux d'aménagement d'un square de proximité paysager.

La ville de Bouguenais engage par ailleurs des réflexions et analyses urbaines autour du « quartier de la mairie » afin de définir une vision prospective et programmatique de ce secteur.

Afin de ne pas obérer l'avenir et dans l'attente de la finalisation de nos études sur ce secteur, je vous remercie de bien vouloir supprimer cet ERMS et de remettre en conséquence la simple application du plan de renforcement de la mixité sociale actuellement en vigueur.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole étudie les suites à donner en lien avec la commune au regard des projets d'intérêt collectif visés sur le foncier et celui de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Position de la commission d'enquête

La commission prend note de l'étude de cette demande par la métropole.

8.10.3 Commune du Pellerin

Contribution 145

La mairie souhaite que soit modifiée la rédaction de la règle de la césure en zone UMa et UMc pour améliorer l'articulation des paragraphes du règlement.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande. Des évolutions du règlement écrit sont à l'étude afin d'améliorer l'application des dispositions relatives à la règle relative à la césure.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

8.10.4 Commune de Bouaye

Contribution 781

Par délibération du Conseil Municipal, la commune de Bouaye souhaite que les modifications suivantes soient prises en compte lors de la validation du projet :

- ◆ Demande de dérogations à la règle de l'iso-surface commerciale pour le quadrant Sud-Ouest pour permettre d'éventuelles démolitions-reconstructions conservant les droits commerciaux existants,

- Demande des modifications de plancher et de nombre de logements pour l'OAP Entrée Ouest et l'ajout d'un second accès pour desservir le secteur A depuis la route de Pornic ,
- Demande la rectification d'une erreur page 42 de l'annexe du règlement pour l'ER 5-119 qui est une liaison douce cyclable.

Réponse du maître d'ouvrage

1- Demande de création d'une dérogation de la règle d'isosurface dans les polarités commerciales intermédiaires sur le quadrant Sud Ouest.

Nantes Métropole étudie les suites à donner concernant la demande d'évolution de l'OAP commerce dans le cadre du dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUm. Pour rappel, Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail sur l'actualisation de l'OAP Commerce du PLUm pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire ainsi que des interrogations sur le dimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030. L'étude pilotée par la Métropole a confirmé le surdimensionnement de l'appareil commercial à l'échelle métropolitaine. Cette démarche a abouti à la rédaction d'une nouvelle version de l'OAP Commerce qui a pour objectif d'intensifier la trajectoire posée en 2019 et engager les inflexions nécessaires liées aux transitions aux trois échelles de l'OAP : proximité, centre-ville de Nantes et polarités périphériques. Il s'agit également d'intégrer les enjeux relatifs à la lutte contre la vacance des locaux commerciaux dans les zones existantes et de la volonté de ne pas créer les friches urbaine de demain.

2- Revoir la programmation de l'OAP Entrée bourg en augmentant le nombre de logements.

Cette demande s'inscrit dans un des objectifs majeurs de la procédure de modification du PLUm n°2 à savoir contribuer à la relance de production de logements neufs.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande.

3- Demande la rectification d'une erreur page 42 de l'annexe du règlement pour l'ER 5-119 qui est une liaison douce cyclable.

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à cette demande, il s'agit d'une correction d'erreur.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.10.5 Les Sorinières

Contribution 772

La commune estime nécessaire de modifier deux OAP :

- OAP La Désirée : créer un pôle de services sur la parcelle AT 102 en complément du périmètre existant et instaurer un phasage pour les différents secteurs,
- OAP Rue de Nantes, rectifier le texte de l'OAP, afin de supprimer le mot « public » dans le § B et lui substituer le mot « commun ».

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole donne une suite favorable aux observations de la commune.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cet accord.

8.10.6 Commune de Nantes

Contribution 840

Demande de modification de l'OAP Ouche Buron 1 : Création d'un sous-secteur sur la parcelle RY 168 pour tendre vers une surface de plancher de 12800m², à vocation d'habitat et de bureaux.

Contribution 841

Demande de rectification d'une erreur matérielle :

Le document de présentation (p 641), mentionne bien une augmentation des hauteurs de 19 à 22 m, les documents de la planche I 22 s (détail des rues dans le courrier) indiquent des hauteurs de 19 m au lieu de 22.

Contribution 839

Demande de réécriture de l'OAP Éraudière,

Contribution 444

Demande d'élargissement de l'emplacement réservé 6/88 sur la parcelle WY 9

Contribution 242

Demande de correction d'une erreur sur les parcelles PY 734, 735 et 515 qu'il convient de passer en Umb. Demande également d'un ajout des hauteurs sur ces parcelles à R+1+C.

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité étudiera les possibilités d'intégrer les modifications demandées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'étude de cette demande.

8.10.7 Commune de La Chapelle sur Erdre

Contribution 2158

La commune devant les incertitudes et temporalités qui entourent la libération du site concernée souhaite retirer l'OAP Beausoleil du projet de modification n° du PLUm. Elle demande la création d'une liaison douce reliant la rue Beausoleil à la rue Charles de Gaulle.

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP Beausoleil est un site de projet potentiel d'initiative communale qui prévoit la création de 160 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux sur un foncier détenu par l'IME et un terrain de rugby de propriété communale. Or, depuis l'élaboration du dossier de la modification n°2, des évolutions foncières ont été portées à la connaissance de la collectivité : non libération du terrain de rugby, questionnement des évolutions sur le site par l'IME. Dans ces conditions, l'opération ne peut donc plus être envisagée dans la temporalité de l'outil OAP. Pour ces différentes raisons, dans le cadre de l'enquête publique, la ville de La Chapelle sur Erdre a demandé le retrait du projet d'OAP Beausoleil. Nantes Métropole est favorable à cette demande. S'agissant de la demande de création d'une liaison piétonne entre la rue Beausoleil et la rue Charles de Gaulle, celle-ci est déjà existante et de propriété communale.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte avec satisfaction de l'abandon de l'OAP Beausoleil.

8.10.8 Commune d'Orvault

Contribution 36

Demandes d'ajustement et de corrections d'erreurs sur les points suivants :

- ♦ OAP du Petit Chantilly,
- ♦ OAP Peccot avec une programmation et un nouveau phasage,
- ♦ Les emplacements réservés, 1/162, 2/151, 2/458

Réponse du maître d'ouvrage

La demande d'ajustement de l'OAP Chantilly concerne également l'OAP Bourg et l'OAP Peccot. La ville d'Orvault souhaite que dans le texte de chacune de ces 2 OAP, la mention « logement » soit remplacée par la mention « habitation ». Cette notion plus large permet une programmation plus diversifiée qui comprend logement et hébergement. Elle favorise la réalisation des projets de construction. Cette évolution est conforme à la politique publique de l'habitat portée par le PLH métropolitain. Nantes Métropole y est favorable.

Outre la programmation évoquée ci-dessus, la demande d'ajustement de l'OAP concerne le phasage de la programmation. Les récentes évolutions du projet urbain imposent d'affirmer la nécessité d'engager le renouvellement du site par le foncier situé en façade de la route de Vannes, à savoir secteurs A et B, afin de garantir la requalification des espaces publics dans une temporalité proche.

Nantes Métropole y est favorable.

Les demandes d'ajustements des emplacements réservés 1/162, 2/151, 2/458 font suite à des reports textuels ou graphiques erronés. Nantes Métropole y est favorable.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.10.9 Commune de Rezé

Contribution 1379

Demandes de modifications sur les points suivants :

- ♦ OAP Basse Ile : les normes de stationnement sont différentes entre la ZAC et l'OAP, mettre en cohérence.
- ♦ STECAL NCL4, sur le secteur du Vert Praud, faire évoluer ce secteur vers NCL3 pour permettre l'installation de résidences démontables,
- ♦ OAP Hôtel de Ville, incohérence des hauteurs.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable à ces demandes.

Il s'agit d'améliorer la cohérence des pièces du PLUm suite aux évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification n°2.

1- Il s'agit de corriger la norme stationnement des véhicules inscrite dans l'OAP sectorielle Basse-Ile avec la norme définie dans le plan des normes stationnement graphique, qui fait l'objet d'évolution dans le cadre de la M2.

2- Nantes Métropole envisage de donner une suite favorable avec cette demande de classement de NCL4 vers du NCL3. Cela s'inscrit pleinement dans la stratégie de résorption des bidonvilles, co-définie entre l'État, la Métropole, le Département et les communes volontaires. Un des objectifs étant de promouvoir la stabilisation temporaire de certains terrains afin d'améliorer sensiblement les conditions de vie des occupants et d'engager un travail social afin de trouver des solutions d'habitat ou d'hébergement pérennes adaptées. Le site de vert Praud répond aux critères de terrains d'insertion.

3- Il s'agit de corriger le plan des hauteurs pour circonscrire l'augmentation de hauteur à R+7+couronnement uniquement sur l'îlot B de l'OAP sectorielle " Hôtel de Ville", ce qui était initialement demandé par la Ville.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

8.10.10 Centre hospitalier Universitaire

Contribution 726

La demande concerne la parcelle CV 28 située rue des œillets d'une surface de 2121m² dans le cadre d'un projet de la construction d'un immeuble de logements, pour laquelle est exprimé le souhait de pouvoir construire un niveau supplémentaire pour atteindre R+3+Combles. Cela nous permettrait un potentiel supplémentaire de 10 logements dont 5 sociaux ou abordables. Le potentiel de stationnement n'est pas une contrainte.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole note que la commission a classé cette contribution comme hors champ de la procédure de modification n°2. Cette contribution est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête publique. Cette contribution n'appelle pas de réponse de Nantes Métropole.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse tout en attirant l'attention de la Métropole sur la pertinence de cette demande et le sérieux du projet qui doit pouvoir constituer une belle amorce du renouvellement urbain de tout ce quartier.

8.10.11 Le Département

Contribution 1866

Le département réaffirme ses motivations sur deux des sujets évoqués.

- ♦ La relocalisation du collège Marie Marvingt, situé aujourd'hui dans la trajectoire d'atterrissage et de décollage nord de l'aéroport de Nantes Atlantique sur le site de Beauvoir nord, en bordure de la vallée de Bouguenais, site retenu par les parties prenantes.
- ♦ L'OAP Beauvoir à Bouguenais n'intègre toujours pas la possibilité d'y implanter un collège et les équipements sportifs qui l'accompagnent. Devant cette urgence, le Département n'entend pas être soumis à un délai supplémentaire. Je réaffirme donc auprès de vous d'une mise en cohérence, dès cette révision du PLUm de l'AOP Beauvoir avec le projet d'y implanter un collège et un gymnase.
- ♦ J'attire également à nouveau votre attention sur la nécessité d'intégrer dans le règlement et les pièces graphiques du PLUm les dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental et plus particulièrement les marges de recul applicables par rapport aux RD 751, RD 723 et RD 178.

Réponse du maître d'ouvrage

Voir réponse au point 4.2.4

8.11 Les aménageurs

Des aménageurs ont déposé sur des projets en cours qui ont, d'ores et déjà fait l'objet d'échanges avec Nantes Métropole et les communes concernées.

8.11.1 Groupe EIFFAGE

Eiffage a deux projets en cours sur Nantes Métropole.

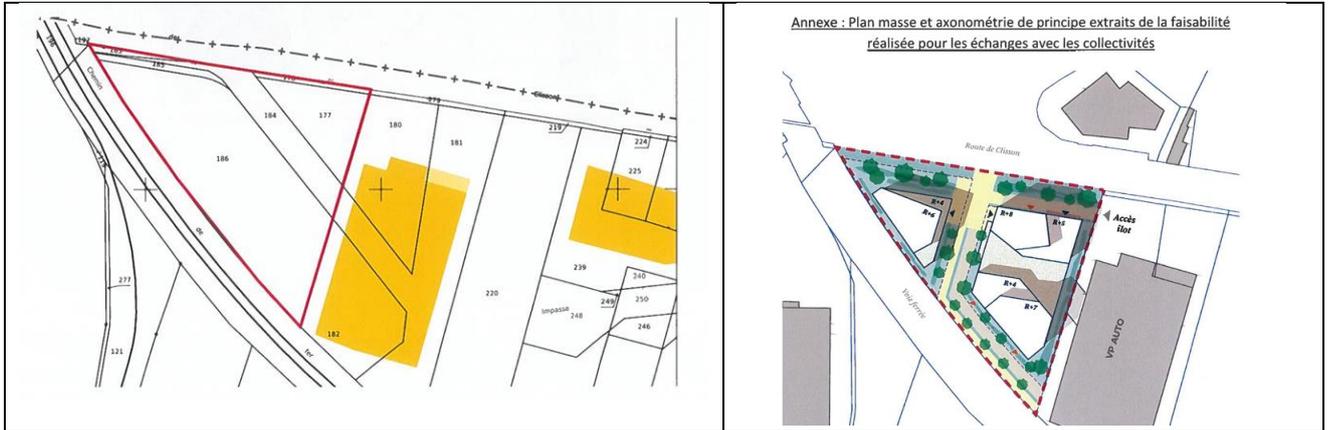
Contributions 11, 373, 821

Eiffage est titulaire d'une promesse de vente de sur l'ensemble immobilier VP AUTO, route de Clisson, **commune de Vertou**, pour une surface totale de plus de 2 has.

Sur ce site, il prévoit un renouvellement urbain en partenariat avec Nantes Métropole et la ville de Vertou. Le projet comporterait des bureaux en étage et l'établissement Europcar en socle. Le PLUm dans sa rédaction actuelle ne permet pas de déployer ce projet.

Aussi, la demande porte sur :

- Un retrait partiel de la servitude de constructibilité limitée concerné par le projet,
- une extension des périmètres tertiaires pôle de services suscités sur l'emprise foncière matérialisée en rouge sur le plan ci-dessous.



Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole et la commune prennent note des observations formulées et étudient l'opportunité de faire évoluer le PLUm au regard des contributions.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette étude.

Elle attire l'attention de NM sur la pertinence de cette demande et le sérieux du projet qui doit pouvoir constituer une belle amorce du renouvellement urbain de tout ce quartier.

Contributions 241, 372, 2162 (Groupe ARC)



Eiffage Aménagement est propriétaire d'un terrain sur la commune de Nantes, cadastré RV 266 pour 4ha 13a, situé au cœur du quartier des Batignolles.

Le projet porte sur de l'hôtellerie industrielle ; à ce jour le site est classé en zone UEi qui limite les projets à la construction de bureaux.

Aussi, la demande port sur une modification de zonage en UEm avec périmètre tertiaire (limite rouge sur le plan).

Le groupe ARC a fait une contribution dans le même sens.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans les orientations territorialisées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour la ville de Nantes, le volet économique est développé en réponse à l'objectif suivant : « Rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois ». Cet objectif est précisé par filière et prévoit notamment de « Renforcer le socle industriel et logistique et améliorer la qualité des sites » (page 120 du PADD) en indiquant que « les quartiers industriels anciens tels les Batignolles, symbole historique de l'industrie métallurgique, et du Bas-Chantenay sont renforcés dans leur fonction productive. »

A ce jour, les objectifs du PADD sont traduits par un zonage UEi sur la parcelle concernée. Ce zonage est exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros susceptibles de générer des risques et des nuisances. Les hôtels, commerces de détail, bureaux non rattachés à une activité implantée sur site et les équipements ouverts au public y sont interdits. Ce zonage interdit l'installation d'écoles et centre de formation, tandis qu'un zonage UEm ouvrirait cette possibilité. Dans la mesure où le zonage UEm permet l'installation des activités industrielles, l'évolution d'un zonage UEi vers un zonage UEm ne contredit pas les objectifs du PADD. Néanmoins, dans la mesure où le zonage UEm ouvre les possibilités d'installation sur site à des destinations autres, il y a lieu de mettre en place des outils complémentaires en mesure de cadrer les évolutions du site afin de rester en cohérence avec les objectifs du PADD. Il sera ainsi étudié la possibilité de mettre en place une OAP qui rappellera l'obligation pour les établissements de type écoles et centres de formation qui s'implanteraient d'être en lien avec une activité productive présente sur site.

Concernant l'instauration d'un périmètre tertiaire, cet outil n'est pas adapté à l'installation d'écoles et/ou de centre de formation. En effet, le périmètre tertiaire a vocation à autoriser les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination bureau qu'elles soient ou non nécessaires à l'exercice d'une activité implantée sur site. Or les écoles et centre de formation ne relèvent pas de la destination bureau mais de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Dès lors, afin de s'inscrire dans la mutation du secteur Batignolles dans le respect du PADD, la collectivité proposera un zonage UEm accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Position de la commission d'enquête

La commission s'étonne d'un changement de zonage si rapide après une acquisition si récente.

Contributions 142, 809 et 1721.

Un archi et un aménageur pour un projet de résidence senior, M. Anthony BOSSARD - SAS BOL INVEST et M. Jean-François ENET Architecte – EBEN



Manoir de la Petite Jaunaie :

Le promoteur du projet de résidence séniors, pour garantir la faisabilité de son opération, souhaite pouvoir disposer d'une enveloppe constructible suffisante lui permettant de réaliser des constructions sur plusieurs niveaux. La réglementation des hauteurs proposée par la M2 (R+2+C) est insuffisante. Il souhaiterait bénéficier des mêmes règles que le terrain voisin (R+5+C) . Cette demande est appuyée par une contribution complémentaire de Monsieur le Maire de St Sébastien.

La commission, au vu des éléments exposés, considère cette demande comme recevable mais souhaiterait connaître la position de Nantes Métropole.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune, dans le courrier du 15.10.2024 joint au registre papier de l'enquête publique, a indiqué qu'elle est favorable à la fois à la modification de l'épannelage à R+5+C sur voie et également à l'extension de l'emprise constructible au Nord-Est du site dans la partie graphique de l'OAP. Nantes Métropole prend note des observations formulées et étudie l'opportunité de modifier le dossier de modification n°2 du PLUm en vue de son approbation afin de prendre en compte ces contributions.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte avec satisfaction de cette étude d'opportunité par la métropole.

Gilbert Mainguy pour la société OCÉALE Contributions 750 et 1907

Nous sommes propriétaire du terrain entre l'avenue Simone Veil et la rue Marie Curie à ST Sébastien et nous sommes porteurs d'un projet immobilier de surfaces de bureaux et de loisirs.



Ce projet, soutenu par la mairie de Saint Sébastien, n'est pas compatible avec la modification n° du PLUm ; aussi nous demandons de prendre en compte les modifications suivantes :

- ♦ augmentation de la surface plancher pour les parties tertiaires à 15 000m²,
- ♦ diminution de la surface minimale pour les activités de loisirs à 1500m² et ajout de la possibilité de réaliser des activités de service,

- ▶ prévoir une place de parkings pour 50m² d'activités tertiaires.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune, dans le courrier du 15/10 joint au registre papier de l'enquête publique, a indiqué qu'elle est favorable aux demandes formulées par M. MAINGUY. Nantes Métropole prend note des observations formulées et étudie l'opportunité de modifier le dossier de modification n°2 du PLUm en vue de son approbation afin de prendre en compte ces contributions.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette étude d'opportunité par la métropole.

Contribution 1107

Le groupe Carrefour est propriétaire de la parcelle WB n°39, située Boulevard de la Beaujoire à Nantes ; Cette parcelle est incluse dans l'OAP Beaujoire 1, en zone UMb.

Les demandes sont exprimées sur les points suivants:

- ▶ la zone UMb : les hauteurs pour les faire passer à 37m
- ▶ l'OAP La Beaujoire, pour l'évolution des liaisons douces et des surfaces de plancher.

Réponse du maître d'ouvrage

- sur l'évolution des règles de hauteur à 37m sur tout le site de l'OAP : La collectivité répond négativement à cette demande. Néanmoins la hausse des hauteurs pourra être ponctuellement autorisée le long du boulevard de la Beaujoire au nord le long du mail paysager.

- sur l'évolution de la liaison douce au centre de l'OAP : la collectivité répond par la négative à cette demande dans la mesure où cette voie interne n'a pas vocation à accueillir de véhicules.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

Contributions 1501

Le Groupe Legendre, est propriétaire via la SCI « Sebasvest » d'un foncier de 2,9 hectares situé route de Clisson à Saint-Sébastien sur Loire. Cette parcelle représente l'îlot A de l'OAP Gare de Vertou / Landelette, côté Saint Sébastien.

La demande porte, sur cette OAP, dont le nombre de logements doit être apprécié comme un minimum, au même titre que la SDP, et sur l'îlot A dont le nombre de logements à créer soit porté à 400 logements avec une SDP de 24 000 m² sur ce seul secteur de programmation A.

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole et la commune prennent note des observations formulées et étudient l'opportunité de faire évoluer le PLUm au regard des contributions.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette étude d'opportunité par la métropole.

Contribution 1502

Le Groupe Legendre est propriétaire d'un foncier situé rue de la Cadoire et rue Louis Gaudin à Sainte-Luce sur Loire, parcelles cadastrées AN 365 et 493. Ces parcelles sont classées en zonage UMd1, très

contraignant au niveau des hauteurs, et nous contraint à la fois sur la hauteur (9 mètres, soit R+1+C), mais également sur l'occupation des sols (CBS de 0,5 dont 100% de surface de pleine terre) et ne permet pas d'envisager de repositionner les commerces dans un programme mixte avec des logements. Aussi, la demande porte sur le site de la Cadoire pour que la hauteur soit portée à R+2+C et que le zonage UMd1 puisse passer en UMb ou UMc, afin qu'un projet mixte commerces et logements puisse être imaginé en partenariat avec la ville de Sainte-Luce sur Loire et les services de la Métropole.

Réponse du maître d'ouvrage

Ce sujet n'est pas en lien avec l'objet de la modification n°2 et ne relève donc pas de la présente enquête publique. Nantes Métropole n'a pas à y apporter de réponse à ce stade.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Contribution 1852 et 1904.

La SAS Océane Sud demande la rectification d'une erreur matérielle de report de périmètre tertiaire sur la planche graphique N 20 ;

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole en lien avec la Ville de Rezé étudie les suites à donner à cette demande. Le site Océane s'inscrit dans un périmètre d'entrée d'agglomération autour de la Route de la Rochelle. Des études de programmation urbain viennent d'être engagées. Des premiers échanges ont été mis en œuvre avec les acteurs sur ce site dont SAS Océane.

Une évolution partielle de ce périmètre pourrait être étudiée en accord avec la Ville de Rezé et Nantes Métropole.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Contribution 769

LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT, aménageur de la ZAC de la Brosse, commune de Rezé, estime que le périmètre tertiaire proposé en frange du Boulevard Alfred Nobel, est trop large dans la mesure où il s'étend à des lots déjà construits.

Dans le cadre de la modification du PLUm, il faudrait exclure de ce périmètre tertiaire les parcelles, section BT, cadastrées : 666, 667 et 671.

Réponse du maître d'ouvrage

La ZAC de la Brosse est une opération d'intérêt métropolitaine concédée à LOD.

Nantes Métropole envisage une suite favorable en lien avec la Ville de Rezé. Il s'agit d'exclure du périmètre tertiaire des opérations réalisées sans vocation de bureau, conformément au projet d'aménagement initial.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

9 Périmètre délimité des abords des monuments historiques : Les observations formulées pendant l'enquête

Les observations sont présentées par commune. Ne sont reprises que les communes pour lesquelles au moins une contribution a été exprimée.

9.1 Commune de BOUAYE, château de Sénaigerie

Deux contributions

192 – 781

192 : L'association du lotissement de la Sénaigerie est venue se renseigner sur les abords du château et a constaté qu'il n'y avait aucune modification du fait de la procédure

781 : Référence à une Délibération du Conseil Municipal de Bouaye faisant état d'un avis favorable.

9.2 Commune de Carquefou, Château de l'Épinay et Château de la Seilleraye

1 contribution

1942

1942 : Le déclarant estime que le périmètre de PDAMH est plus approprié à la situation du Château de l'Épinay et à son environnement

9.3 Commune de Mauves

125

125 : Monsieur MOLLAT, Madame HANACH et Madame RICHARD ont donné un avis favorable sur le périmètre de la Villa Beaulieu.

9.4 Commune d'Orvault

187 contributions.

1, 2, 8, 18, 20, 23, 25, 48, 96, 165, 173, 224, 225, 245, 253, 260, 263, 274, 295, 307, 359, 360, 367, 369, 384, 391, 392, 398, 408, 409, 470, 471, 472, 523, 524, 559, 606, 727, 739, 756, 775, 795, 797, 805, 836, 878, 880, 897, 898, 900, 902, 903, 904, 906, 907, 1007, 1008, 1023, 1044, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1065, 1067, 1068, 1070, 1072, 1073, 1074, 1076, 1078, 1079, 1080, 1083, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1099, 1100, 1104, 1105, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1120, 1121, 1122, 1124, 1125, 1127, 1129, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1154, 1155, 1161, 1163, 1164, 1165, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1176, 1180, 1189, 1191, 1193, 1194, 1196, 1197, 1198, 1199, 1254, 1255, 1312, 1313, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1322, 1324, 1325, 1326, 1328, 1340, 1347, 1353, 1355, 1359, 1363, 1366, 1368, 1372, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1425, 1427, 1428, 1430, 1442, 1445, 1447, 1450, 1453, 1491, 1493, 1494, 1496, 1497, 1525, 1570, 1615, 1802, 1939, 2164

Il est noté que **plus de 70 contributions ont été émises à la même adresse IP, elles peuvent être assimilées à une pétition** :

359, 360, 1058, 1061, 1062, 1063, 1067, 1070, 1072, 1073, 1074, 1076, 1078, 1080, 1083, 1085, 1086, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1099, 1100, 1104, 1105, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1120, 1121, 1122, 1124, 1125, 1127, 1129, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1144, 1148, 1150, 1151, 1154, 1155, 1157, 1158, 1160, 1161, 1163, 1164,

Le grand nombre de contributions ne restitue pas pour autant une variété de réactions ; toutes donnent un avis négatif au projet tel que présenté.

Elles peuvent se classer en 2 catégories : celles qui sont effectivement individuelles (surtout au début de l'enquête), et celles qui se présentent de la même façon, mais qui reprennent en fait soit un inventaire de parcellaire à inclure dans le PDAMH, soit un formulaire avec un bandeau à renseigner avec les coordonnées du déposant.

Les thématiques plus particulières qui ressortent portent sur :

- ♦ Une densité de constructions déjà importante
- ♦ Une artificialisation de la ville
- ♦ La préservation de la biodiversité
- ♦ Une protection jusqu'à la vallée du Cens
- ♦ Un risque de changement des règles d'urbanisme aux abords du château
- ♦ Une crainte vis-à-vis de promoteurs
- ♦ La nécessité de définir un PDAMH aux abords de la Haie Morlière

Les demandes les plus fréquentes portent sur un parcellaire à inclure au PDAMH :

- ♦ Au titre des vues directes depuis et vers le château : CM 338, 339, 340,341, 332, 333, 334, 335,308, 309, 391, 409 ; CY 177, 179,180, 187, 188, 189, 209, 210, 211, 212, 213 ; CX 457
- ♦ Au titre de la cohérence architecturale : CM 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483 ; CY 186, 192, 193, 202, 203, 204, 205, 206, 208
- ♦ Au titre des arbres remarquables : CM 303, 304, 306

D'autre part, l'Association des propriétaires du lotissement des Pins mentionne que le projet ne prend pas en compte, partie Nord du château, la rue de l'Orée du Bois et la rue du Belvédère , et qu'en conséquence plusieurs maisons ont des vues directes sur le château. Pour protéger correctement ce monument historique, le périmètre devrait couvrir jusqu'à la rue de la Corniche et le Cens.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

9.5 Saint Herblain, Eglise et Manoir de La Paclais

4 contributions :

659 701 1901 2082

659 et 2082 : Les déposants s'interrogent sur le bien-fondé de découpage, ainsi que sur les incohérences concernant les deux monuments.

701 : Bretagne vivante demande que soit revu le périmètre des abords du château de la Paclais.

1901 : demande modifier l'accès principal pour éviter le passage dans une zone humide.

Question de la Commission d'enquête :

Quelle réponse apportez-vous à ces demandes ?

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

9.6 Saint Sébastien sur Loire, Chapelle et Folie de la Gibraye

7 contributions

284 286 287 511 755 848 1055

284 et 286 : estiment que des bâtis intéressants jouxtent la chapelle, et doivent être préservés ; il en est de même pour des parcelles boisées avec des arbres remarquables

287 : craint que la réduction du périmètre ne donne trop de facilité aux promoteurs

511 et 755 : demandent le maintien du périmètre de 500 mètres pour permettre la préservation de la qualité architecturale, de l'ambiance paysagère et de sa biodiversité

848 : le collectif indique confirmer sa demande de classement en EPP de certaines parcelles (cf contribution 2023), et est inquiet de la réduction du périmètre qui pourrait permettre de futurs projets immobiliers

1055 : des membres du collectif de la Savarière sont plutôt satisfaits de sortir du périmètre (contrairement à l'avis du représentant (cf 848) pour supprimer des contraintes d'aménagement pour les propriétaires

Question de la Commission d'enquête :

Nous demandons que le porteur de projet étudie la cohérence de l'intégration de bâtis intéressants si tel n'était pas déjà le cas.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

9.7 Sautron, Chapelle de Bongarant

13 contributions

250 267 268 379 406 574 777 926 1037 1341 1345 1498 1574 1585 2092

L'ensemble des contributions porte généralement sur un élargissement de projet de PDAMH proposé : 250 – 379- 926 – 1037- 1341 - 1498: les déposants s'inquiètent des potentielles nuisances que pourraient produire certaines industries venues s'installer dans le futur zonage en 1AUEi à Tournebride à proximité du village de Bongarant,

268 : le propriétaire demande l'inclusion de ses parcelles 1479 et 1480 dans les limites du PDAMH

267 : fait preuve de son scepticisme quant à la modification du PDAMH

574 - 926 -1345: souhaitent la révision du PDAMH

777 : L'association Sautronnaise pour la Protection de l'Environnement (AASPEC) et 1585- réclament l'extension du périmètre de protection le long du chemin des mares

1345- 1574: demandent de la souplesse dans le règlement autour des nombreux bâtiments patrimoniaux

2092 : La Maire de Sautron confirme par courrier son avis favorable

Question de la Commission d'enquête :

Nous demandons que les extensions proposées au PDAMH soient étudiées, et que le porteur de projet précise d'avantage le type d'activités qui pourraient -ou pas- s'installer sur la zone de Tournebride.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

9.8 Thouaré sur Loire, Château

1 contribution

1685

1685 : le déposant demande une extension du périmètre du bâtiment historique et conteste l'urbanisation.

Question de la Commission d'enquête :

Nous demandons d'étudier cette question, même si elle présente un caractère imprécis

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

10 Les remarques et questions de la commission

10.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP constituent un des éléments forts de la modification n°2 : 45 d'entre-elles sont des créations dont une quinzaine sont liées à l'ouverture à l'urbanisation (12 pour le logement et 2 pour le développement économique) et le reste (30) concernent le renouvellement urbain. 81 OAP font l'objet de modifications qui peuvent aller du simple ajustement jusqu'à l'élargissement du périmètre de manière conséquente.

Elles répondent à l'objectif de relance de la construction et d'une certaine manière à celui de remettre la nature en ville. Elles ont été au centre des préoccupations du public, puisque 1/3 environ des contributions les concernent.

La commission qui s'est penchée particulièrement sur le sujet, a eu l'occasion d'exprimer son ressenti sur la difficulté de lecture et de compréhension des OAP dans le dossier lors de ses rencontres avec les chefs de projets.

Considérant qu'elles représentent un enjeu majeur de cette procédure d'évolution du PLUm, la commission souhaite avoir des éclaircissements sur les points suivants :

♦ **Maitrise du foncier et Temporalité**

Le foncier des OAP est très majoritairement privé et peu de procédures de maîtrise foncière (exceptées certaines ZAC) sont engagées. A l'exception de la ville de Nantes où la pression est forte, **ne pensez-vous pas qu'il y aura des conséquences sur la temporalité des opérations ?**

Réponse du maître d'ouvrage

En préalable, il peut être rappelé que les OAP sectorielles visent, sur un périmètre particulier du territoire, à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives intégrant les enjeux d'habitat, de circulation et de trame viaire, d'espace public, de continuité écologique, de préservation patrimoniale, de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle. Cet outil d'aménagement urbain peut être opérationnalisé par un acteur privé, un bailleur, les collectivités, ou encore des partenariats entre ces acteurs. Assurer la maîtrise et parfois la recomposition du foncier sont des conditions de réalisation des intentions des OAP sectorielles. Nantes Métropole agit sur la réalisation des projets avec les leviers du PLU, mais également par la mobilisation de son ambitieuse stratégie foncière.

Nantes Métropole, en cohérence avec les objectifs du PADD, met sa planification et sa stratégie foncière au

service d'une orientation de sobriété foncière donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification. La dureté foncière et les enjeux de libération du foncier peuvent bien-sûr jouer sur la temporalité de ces opérations, mais la Métropole mobilise plusieurs leviers dans le cadre de sa stratégie foncière qui permettent d'anticiper et d'accélérer les opérations : réserves foncières, observatoire du foncier, secteurs de veille et droit de préemption urbain, minoration, partenariat avec l'établissement public foncier, etc. Après approbation de la modification du PLUm, des études foncières seront actualisées et des partenariats activés pour opérationnaliser les projets, l'optique étant bien celle de la relance de la production de logements sur tout le territoire.

Nous précisons que la pression immobilière concerne l'ensemble du territoire de Nantes Métropole et pas uniquement la commune de Nantes. A titre d'exemple, 36% des recherches pour accession sur le département sont réalisées sur Nantes Métropole et 60% des recherches pour location (AURAN 2021).

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des outils que NM souhaite utiliser pour mettre en œuvre son « ambitieuse stratégie foncière », qui, de prime abord, n'apparaît pas si clairement que cela dans le dossier de la M2. Cette stratégie est une condition sine qua non pour garantir une temporalité qui réponde aux objectifs de production du PLH.

Idem sur un certain nombre d'OAP de renouvellement urbain qui incluent le bâti existant (généralement pavillonnaire) encore habité et souvent en bon état ? Entre le court, moyen ou long terme, la commission penche plus pour du long terme, voire du très long terme ? **Cette forte probabilité de dureté foncière ne risque-t-elle pas de venir contrarier l'objectif quantitatif de production de logements ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Malgré l'ensemble des leviers pré-cités, la dureté foncière peut effectivement rester forte pour certains biens ou îlots présents sur le périmètre de l'OAP. Si l'un des objectifs majeurs de la Métropole sur cette modification n°2 est bien la relance de la production de logements, le document d'urbanisme doit également planifier à plus long terme certaines mutations urbaines ambitieuses. Les évolutions peuvent toutefois être séquencées, sur le périmètre de l'OAP, au gré des libérations et recompositions d'assiettes foncières, permettant ainsi une mutation progressive des secteurs. Par ailleurs, les bâtis existants faisant l'objet de réserves font désormais systématiquement l'objet d'une analyse technique pour permettre leur occupation intercalaire, en particulier pour les publics vulnérables du territoire.

Spécifiquement sur les tissus de maisons individuelles, la Métropole a produit au cours de cette modification du PLUm un diagnostic territorial révélant l'hétérogénéité de ces tissus et des duretés associées. D'autres leviers que la planification réglementaire seront mobilisés pour permettre la mutation de certains de ces secteurs pavillonnaires, en particulier l'accompagnement dans les parcours résidentiels, notamment pour assurer le maintien des conditions d'autonomie des personnes âgées. Malgré l'ensemble des leviers pré-cités, la dureté foncière peut effectivement rester forte pour certains biens ou îlots présents sur le périmètre de l'OAP. Si l'un des objectifs majeurs de la Métropole sur cette modification n°2 est bien la relance de la production de logements, le document d'urbanisme doit également planifier à plus long terme certaines mutations urbaines ambitieuses. Les évolutions peuvent toutefois être séquencées, sur le périmètre de l'OAP, au gré des libérations et recompositions d'assiettes foncières, permettant ainsi une mutation progressive des secteurs. Par ailleurs, les bâtis existants faisant l'objet de réserves font désormais systématiquement l'objet d'une analyse technique pour permettre leur occupation intercalaire, en particulier pour les publics vulnérables du territoire.

Spécifiquement sur les tissus de maisons individuelles, la Métropole a produit au cours de cette modification du PLUm un diagnostic territorial révélant l'hétérogénéité de ces tissus et des duretés associées. D'autres leviers que la planification réglementaire seront mobilisés pour permettre la mutation de certains de ces secteurs pavillonnaires, en particulier l'accompagnement dans les parcours résidentiels, notamment pour assurer le maintien des conditions d'autonomie des personnes âgées.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses apportées, mais relève que la métropole est bien consciente des risques importants de dureté foncière et de la perspective de long terme qui en découle.

► **Pertinence de la délimitation de certaines OAP**

Un grand nombre d'OAP mentionnent la présence de zones humides qui, pour certaines, représentent la totalité de la superficie de la zone. La constructibilité y est conservée sous réserve d'appliquer la méthode ERC.

Si la classification en ZH résulte bien d'une approche scientifiquement reconnue, la commission s'interroge sur le maintien de ces OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole porte fortement la protection de la biodiversité et de la ressource en eau associées aux zones humides : Les surfaces couvertes par des Espaces Paysagers à Protéger progressent de 38 ha et les surfaces d'Espaces Paysagers à Protéger zones humides progressent de 28 ha dans la présente modification du PLUm.

Nantes Métropole a donc mis en œuvre une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur les zones humides avec, notamment, le souci de préserver les enjeux les plus forts en la matière par divers moyens : renoncement à l'ouverture d'une zone 2AU (Pierres Blanches, St Jean de Boiseau), réduction des périmètres d'ouverture à l'urbanisation dans la délibération définissant les objectifs de la modification 2 et justifiant des zones ouvertes à l'urbanisation (février 2023) et après études environnementales complémentaires (sur 23 zones 2AU retenues lors de la délibération de février, 19 sont finalement retenues : 10 ouvertures partielles et 9 ouvertures totales), classement en zone naturelle, en espace paysager à protéger zone humide et dispositions de préservation en Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP". Une analyse spécifique des incidences a ensuite été conduite sur chacun des secteurs dans la partie de la notice consacrée à l'évaluation des incidences environnementales et consolidée dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale.

Sur les 124 OAP concernées par la procédure de modification n°2 du PLUm (45 créations / 79 modifications) seulement 9 secteurs comprennent des zones humides dans le cadre de la modification n°2 : Brains (Bois Joli et Les Cartrons), Indre (Les Forges), La Chapelle-sur-Erdre (Métairie Rouge), Le Pellerin (Les Granges), Les Sorinières (La Désirée), Saint-Sébastien-sur-Loire (Les Landelettes), Sautron (Tournebride), Thouaré (ZAC des 2 ruisseaux) et Vertou (Les Reigners). Pour les secteurs Les forges à Indre et Bois joli à Brains, les éléments justificatifs sont apportés à la question 6.5 dans le présent document.

Parmi ces 9 secteurs concernés, trois ont un niveau de fonctionnalité faible, trois un niveau de fonctionnalité faible ou moyen. Trois études ne précisent pas le niveau de fonctionnalité. Les éléments de détails sur le niveau de fonctionnalité des zones humides sont présentés dans le mémoire en réponse à la MRAe (tableau p.24) repris ci-dessous :

Secteur susceptible d'être impacté de manière notable	Étude	Niveau de fonctionnalité de la zone humide
Brains Bois Joli	Systra - 2024	La zone humide à système hydrogéomorphologique de plateau, correspond au type zone humide 8 « Zones humides de plaines, marais déconnectés, landes humides », avec des <u>fonctions globalement faibles à moyenne</u> (sauf potentiellement pour le patrimoine naturel).
Brains Les Cartrons	ECE Environnement – SIAM Conseils	L'étude conclut que cet espace n'est pas une zone humide, il s'agit d'une erreur de représentation qui sera corrigée.
Indre Les Forges	RAMBOLL - 2021	La majeure partie de la zone humide caractérisée en 2019 et 2021 est de <u>faible qualité en termes fonctionnels</u> . Les deux habitats caractéristiques de zones humides sont protégés par des espace paysager à protéger zone humide.
La Chapelle sur Erdre Métairie Rouge	Biophilum 2020	L'examen des espèces végétales et des habitats d'espèces n'a pas permis d'identifier des zones humides sur la zone

		d'étude. Néanmoins, le caractère hydromorphe du sol permettant de définir des zones humides. Au regard de leur superficie et de leur localisation, ces deux petites zones humides <u>ne présentent pas de réelles fonctionnalités hydrologiques ou hydromorphologiques.</u>
Le Pellerin Les Granges	ACCETE- juillet 2023	Zone humide de tête de bassin versant sur plateau. Le niveau de fonctionnalité n'est pas précisé dans l'étude.
Les Sorinières La Désirée	SCE 2022	Zone humide de plateau - <u>Fonctionnalités hydrauliques faibles</u> : rétention et stockage des eaux de ruissellement (taille réduite) - <u>Fonctionnalités biologiques faibles</u> : présence d'un cortège d'espèces spontanées mais non hygrophiles
Saint-Sébastien-sur-Loire Les Landelettes		Les zones humides sont en situation de plateau, avec une alimentation en eau principalement par les précipitations.
Sautron Tournebride	Systra - 2023	La zone humide à système hydrogéomorphologique de plateau, correspond au type zone humide 8 « Zones humides de plaines, marais déconnectés, landes humides », avec des <u>fonctions globalement faibles à moyenne</u> (sauf potentiellement pour le patrimoine naturel).
Thouaré ZAC des 2 ruisseaux	Loire Océan Développement	Niveau de fonctionnalité non précisé dans l'étude
Vertou Les Reigniers	Systra - 2023	La zone humide à système hydrogéomorphologique de plateau, correspond au type zone humide 8 « Zones humides de plaines, marais déconnectés, landes humides », avec des <u>fonctions globalement faibles à moyenne</u> (sauf potentiellement pour le patrimoine naturel).

Dans le cadre de la création d'un nouveau secteur de projet couvert par une OAP : les zones humides et boisements à protéger sont identifiés dans cette dernière afin d'assurer leur protection tout en permettant une démarche de projet urbain pour laquelle la séquence ERC devra à nouveau être appliquée. .
Les critères de localisation d'un secteur de projet sont multiples. Ce choix de localisation des sites est détaillé dans la notice explicative pour chaque secteur. Les secteurs concernés en partie par une zone humide présentaient des intérêts stratégiques. Il s'agit, par exemple, de secteurs concernés par des opérations ZAC/lotissements, jugés stratégiques dans le cadre d'un plan guide de revitalisation du cœur de bourg/ville ou ils sont situés sur une commune dans laquelle les autres secteurs présentent des enjeux environnementaux/techniques importants.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

♦ **Programmation**

Le législateur a voulu faire de l'OAP un véritable outil de programmation pour le court, moyen et long terme. Or, on peut constater que peu d'OAP mentionnent la temporalité de l'aménagement futur. **La commission déplore que celle-ci ne soit pas intégrée systématiquement.** En effet, cette information est importante pour le public qui a souvent posé la question de la temporalité au cours des permanences. **Quelles raisons à cette absence d'éléments de programmation ? Est-il envisageable d'y remédier ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Sur l'ensemble des OAP créées ou modifiées dans le cadre de la modification n°2 du PLUm, 28 proposent des secteurs d'opérations correspondant à un phasage programmatique. De plus, sur l'ensemble des OAP du

PLUm, 37 sont concernées par une procédure de ZAC et disposent donc d'éléments de programmation. En outre, les OAP aux périmètres les plus restreints ne donneront pas lieu à un développement en plusieurs phases mais en un temps unique.

Conformément à la logique de planification et d'anticipation portée par le PLUm, certaines OAP précèdent les études de conception urbaine à réaliser tant par les acteurs publics que privés. Nantes métropole pourrait, sur la base des études à venir, préciser les étapes de développement des projets sur les sites d'OAP dans les prochaines procédures d'évolution du PLUm.

Toutefois, Nantes Métropole a fait le constat en 2022 que la réalisation de 80 OAP n'a pu se faire en raison d'orientations trop précises et bloquantes notamment. Ce constat, combiné à la conjecture difficile pour les acteurs de la fabrique de la ville dans un contexte économique instable, à la croissance démographique importante sur la Métropole et au retard de production de logements obligent la Métropole à une grande vigilance quant à la mise en place de contraintes calendaires trop importantes. C'est pourquoi, la précision des OAP en la matière a d'ores et déjà été questionnée secteur par secteur et pensée de façon à ne pas reproduire des situations de blocage.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

♦ **Représentation et expression des principes d'aménagement**

L'échelle de représentation graphique des OAP a été adaptée pour rentrer dans un format paysage A4 quelle que soit la taille de l'OAP (à titre d'exemple, à Saint Sébastien 46 ha pour le Frêne Rond et 1,2 ha pour le Lion d'or). Inévitablement, ce choix d'échelle de représentation a des conséquences dans la traduction règlementaire des principes d'aménagement au détriment de la qualité et de la précision ; à titre d'exemple : l'OAP du Frêne Rond n'a pas pu traduire la protection d'espace boisé situé en limite d'une zone pavillonnaire mitoyenne de Darty.

La commission souhaiterait savoir si la collectivité envisage de corriger cette situation et d'apporter une amélioration dans l'expression des principes d'aménagement.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les OAP et les différentes échelles : Nantes Métropole, sur des OAP d'une superficie importante, a décliné ces OAP en OAP particulières faisant office de focus sectoriels permettant d'apporter des éléments programmatiques précis. Par exemple, les OAP Route de Vannes et Route de Rennes à Nantes disposent d'un schéma d'OAP général (principes d'accès par exemple) décliné en plusieurs OAP particulières.

Ce niveau de détail, sur des secteurs d'OAP de superficie conséquente, s'avère la plupart du temps non nécessaire car ces secteurs peuvent être concernés par des plans masses liés à des ZAC ou lotissement et/ou font l'objet d'une maîtrise d'ouvrage métropolitaine à l'image du secteur de Frêne rond. Des réunions de concertation ont été tenues afin d'assurer la bonne information du public, selon les modalités réglementaires prévues (ex : OAP Lion d'Or : réunion en fin 2023 avec l'association ASLA / OAP Frêne Rond : réunion de concertation avec les propriétaires fonciers et acteurs économiques de la zone en 1er semestre 2024).

Position de la commission d'enquête

Les OAP concernées par 2 niveaux signalés dans la réponse (OAP général et OAP particulières) sont très minoritaires et auraient méritées d'être plus généralisées. Il convient de rappeler qu'en règle générale l'OAP est l'outil le plus utilisé dans les ZAC depuis la suppression des PAZ par la loi SRU.

En outre, dans de très nombreuses OAP, les principes d'aménagement sont réduits à leur plus simple expression (en général les accès), sans lignes directrices dans l'implantation des volumes ou l'organisation de la trame viaire.

La commission a bien compris qu'il y a une volonté de laisser une place à la création urbanistique et architecturale mais n'est-ce pas, dans un certain nombre de cas, un risque de signer « un chèque en blanc » au promoteur et un défaut d'information pour le public ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole, depuis l'approbation du PLUm en 2019, s'est inscrit dans une démarche d'urbanisme de projet et d'urbanisme négocié. Si la planification urbaine et la décision de l'aménagement sont de la responsabilité publique, le montage des opérations est l'objet d'un processus de négociations entre acteurs publics et privés. Il est d'ailleurs dans la nature même de l'OAP de laisser une marge de manœuvre assez importante pour faciliter l'urbanisme de projet. En effet, comme prévu par le Code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les OAP et dans un rapport de conformité avec le règlement. Toutefois, la mise en place d'OAP, non obligatoire en zone urbaine, permet à Nantes Métropole d'encadrer l'aménagement d'un secteur dont elle n'a pas nécessairement la maîtrise foncière ou lui sert de préalable à la négociation avant l'émergence d'un projet.

L'importante mobilisation de l'outil OAP à l'échelle du territoire métropolitain démontre la volonté de cadrage de l'aménagement du territoire par la collectivité. Toutefois, Nantes Métropole a fait le constat en 2022 qu'environ 80 OAP trop précises ont provoqué des situations de blocage. Ces phénomènes de blocage sont croissants au vu de la conjoncture économique difficile pour les acteurs de la fabrique de la ville dans un contexte économique global instable.

C'est pourquoi, si la Métropole affirme par la modification 2 sa volonté d'encadrer l'aménagement avec la création de nombreuses OAP, la précision de ces dernières a été questionnée secteur par secteur et pensée de façon à ne pas reproduire des situations de blocage. De plus, plusieurs OAP font l'objet de plans masses détaillés hors OAP liés à des ZAC ou lotissement et/ou font l'objet d'une maîtrise d'ouvrage métropolitaine : la métropole dispose alors d'autres leviers de régulation. En ce sens, la mise en place d'une OAP très précise n'est pas nécessaire.

Par ailleurs, la mise en place d'une OAP ou sa modification n'induit pas systématiquement la préexistence d'un projet mais plutôt la volonté qu'un développement urbain qualitatif soit réalisé sur un site : par exemple, des aménagements d'espaces de liaisons douces ou des îlots de rafraîchissement selon le contexte de projet. En sus, l'OAP permet d'encadrer le volume du programme, en fixant selon les contextes un minimum de surface plancher, source de sobriété foncière, ou un maximum, source d'une conception urbaine approfondie par les porteurs de projet. Par la mise en place de l'OAP, la Métropole affiche donc avec transparence face au public ses invariants dans l'aménagement du territoire.

De plus, les modifications de droit commun du PLUm sont soumises à Enquête publique, ce qui permet une large diffusion publique.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse, en particulier du caractère d'une démarche d'urbanisme de projet et d'urbanisme négocié.

La commission a constaté au cours de ses permanences qu'il était important que le public puisse se représenter l'aspect futur de l'emprise foncière faisant l'objet d'une OAP

Pourquoi le maître d'ouvrage n'a pas utilisé plus souvent la représentation 3D, telle qu'elle l'a utilisée sur la Croix Bonneau, ou présenter une ambiance ? Est-il encore envisageable d'en étendre le principe, au moins aux OAP les plus importantes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole est porte de longue date une ambition forte de concertation, de fabrique de la ville dialoguée et de bonne information du public.

Toutefois le recours à la représentation 3D pour les OAP pourrait biaiser la perception du public dans la mesure où le PLUm définit le cadre général et non le projet qui sera effectivement créé dans le voisinage des riverains. Si les résultats ne correspondent pas aux représentations en 3D, cela peut engendrer de la déception voire de la défiance vis-à-vis de la collectivité. Les modèles 3D, pour des raisons techniques, sont le

plus souvent conçus de manière à mettre en avant certains aspects du projet (très souvent les hauteurs / implantations) tout en minimisant d'autres dimensions (trafic routier, perméabilité, etc) pouvant présenter un enjeu tout aussi important pour les habitants.

Par ailleurs, Nantes Métropole, dans son objectif d'urbanisme négocié et en cohérence avec la nature même de l'outil OAP (rapport de compatibilité et non de conformité), présente des orientations avec un système de maximum/minimum ce qui rend difficile une modélisation 3D au plus près. Dans la mesure où une concertation obligatoire préalable au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager (art. L. 103-2 du code de l'urbanisme) s'impose à certains projets de construction ou d'aménagement - en particulier, lorsque les projets qui sont susceptibles de modifier substantiellement le cadre de vie des habitants en raison de leurs incidences sur l'environnement et/ou l'activité économique notamment -, la bonne information du public est assurée au stade où le maître d'ouvrage peut présenter l'évolution effective prévue à la population et aux entreprises. Depuis 2014, les autorisations d'urbanisme qui doivent en justifier d'une concertation préalable sont plus nombreuses.

Toutefois, Nantes Métropole, pour les prochaines procédures d'évolution du PLUm pourra étudier l'ajout d'une introduction commune aux OAP. Cette dernière pourrait, par exemple, intégrer des exemples non contextualisés de représentations 3D de densité/hauteurs afin de proposer au public une vision comparative neutre.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

✦ OAP Cœur d'îlots

Certaines OAP sont situées en cœur d'îlots, dont on comprend la finalité de densification. Mais elles concernent souvent de l'habitat pavillonnaire avec jardins. **Leur délimitation a-t-elle fait l'objet de concertation avec les riverains ?** On connaît beaucoup de PLU où ce type d'OAP est source de conflits, surtout dans les plus petites communes, les propriétaires considérant que l'OAP est une atteinte à leur droit de propriété, susceptible d'entraîner une dévalorisation de leur bien.

Avez-vous anticipé, en expliquant les modalités d'une OAP et ses limites ?

Quel réalisme de tels projets ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU métropolitain régule les évolutions des cœurs d'îlots des quartiers résidentiels principalement pavillonnaires de la Ville Apaisée par la distinction de deux types de secteurs : le secteur en cours de mutation, susceptible de se densifier de manière qualitative pour respecter la qualité des lieux (UMd1), et le secteur pavillonnaire préservé, à caractère paysager important, où la constructibilité est fortement limitée (Umd2). Les cœurs d'îlots, en secteur UMD1, évoluent non seulement par des projets tels que prévus par les OAP mais également par divisions parcellaires, à l'initiative de propriétaires du quartier. Les délimitations d'OAP en cœur d'îlots sont issues d'un travail conjoint entre la commune et la métropole en intégrant le cas échéant la connaissance de la dureté foncière.

Rappelons ici que l'OAP est outil de planification permettant à la Métropole de donner un cadre réglementaire pour l'aménagement d'un secteur sans nécessairement avoir la maîtrise foncière afin d'assurer l'atteinte d'objectifs métropolitains : densité minimale, qualité urbaine et architecturale, liaisons douces, etc. L'OAP n'est pas une obligation à faire projet : elle n'oblige pas les propriétaires fonciers à réaliser le projet mais donne des orientations dans le cas de la réalisation d'un projet. L'OAP n'est pas non plus un outil de maîtrise foncière et ne correspond pas à une expropriation. L'usage existant peut perdurer après la création d'une OAP sur un site.

Ainsi, la mise en place d'OAP dans le cadre de procédures de modifications de droit commun de PLU soumises à enquête publique permet d'améliorer la lisibilité des possibles sur un secteur donné pour les habitants.

Pour compléter la collection des fiches d'aide à l'application du PLUm à destination du public (<https://metropole.nantes.fr/PLUm#serviceTocEntry1>), Nantes Métropole étudiera la mise à disposition du

public et des services urbanisme des communes d'une nouvelle fiche sur le rôle des OAP. De plus, pour les prochaines procédures d'évolution du PLUm, Nantes Métropole réfléchira à intégrer à la notice explicative des informations sur le rôle des OAP dans un document commun d'introduction aux OAP. Concernant la réalisation des projets, Nantes Métropole déploie une politique volontariste en termes de maîtrise foncière : se référer aux réponses apportées aux deux premières remarques en partie 6.1 du présent PV de synthèse.

Position de la commission d'enquête

La commission a bien compris à quoi pouvait servir une OAP de cœur d'îlots mais ce qu'elle souhaite, c'est que soit développé de la concertation et de la pédagogie avec les propriétaires concernées qui, très souvent, ne comprennent pas les enjeux et la portée réglementaire d'une OAP.

10.2 Les mesures relatives aux hauteurs et à la densité

40% des contributions (964) expriment les inquiétudes des riverains quant aux hauteurs (334) et à la densité (530). Nantes, Saint Sébastien et Orvault sont les communes les plus souvent concernées.

- ♦ **Concernant les hauteurs**, l'inquiétude majeure est celle de l'augmentation des niveaux à R+4+C et +, à proximité des zones pavillonnaires (R+1+C).

Le principe affiché dans la notice de présentation est de graduer l'épannelage de manière à assurer une progressivité des hauteurs et préserver ainsi les riverains de vues plongeantes et leurs garantir un minimum d'intimité.

La commission a examiné avec attention le plan des hauteurs du règlement graphique (pièce 4-2-3) et elle a pu constater dans un bon nombre de cas, que ce principe n'est pas respecté, notamment à la Chapelle sur Erdre. **La commission souhaiterait savoir si une adaptation du règlement en la matière est envisageable ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole est attentive à la fois à l'évolution du cadre de vie des habitants, à l'acceptabilité des transitions et à ne pas obérer les possibilités d'évolutions à long terme des tissus urbains.

L'augmentation des hauteurs est l'un des leviers forts pour libérer des espaces au sol, qui, associés au coefficient de biotope par surface, aux obligations de pleine terre et de plantation d'arbres, permettent de conserver de la nature en ville. Aussi la notice explicative de la modification 2 indique-t-elle : « 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 » (p 89). La notice de présentation n'indique pas que la modification n°2 s'inscrit dans un principe systématique de graduation de l'épannelage.

La graduation des hauteurs, le respect de la morphologie urbaine ou le travail sur les transitions entre les différentes formes urbaines - principes cités dans la notice explicative - ont été étudiés au cas par cas des points évoluant en modification 2. L'ensemble du PLUm n'a pas été revisité sur ce point lors de la modification 2. Ces principes ont été suivis même dans les cas d'augmentation de plusieurs niveaux, qui ne sont pas les plus courants. De plus, ces derniers sont quasi-systématiquement accompagnés d'une OAP sectorielle. Dans les secteurs de projet (OAP), la graduation des hauteurs, si elle est le plus souvent inscrite dans le plan des hauteurs, peut aussi figurer dans les principes d'aménagement de l'OAP. Nantes Métropole étudiera le report au plan graphique, notamment pour l'OAP Nantes 1 à Thouaré.

Enfin, la modification 2 s'est attachée à assurer l'acceptabilité des évolutions paysagères. L'évaluation environnementale établit que « en cohérence avec l'objectif de relancer la production de logements, il y a globalement une augmentation des hauteurs et épannelages autorisés. En dehors des OAP, au sein desquelles les évolutions de hauteurs et épannelages sont importantes mais aussi davantage encadrées, il s'agit généralement d'un ajout d'un niveau supplémentaire autorisé. L'objectif est d'harmoniser les hauteurs

autorisées en travaillant sur les transitions entre les différentes formes urbaines. Les augmentations et les quelques diminutions des hauteurs et épannelages autorisés sont effectuées en cohérence avec les niveaux actuels. » (p 1251).

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de NM mais, vu l'importance que la problématique des hauteurs a suscité au cours de l'enquête, insiste pour que soient bien réexaminés les cas les plus délicats afin que les conditions d'une meilleure acceptabilité soient réunies.

♦ **Concernant la densité**

D'assez nombreuses contributions, que ce soit à Nantes ou sur certaines autres communes de la Métropole, font référence aux conséquences de la densification sur la vie du quartier notamment en évoquant la saturation des équipements (desserte en TC, stationnements, conditions de circulation, services santé, éducation etc...)

Compte tenu de ces nombreuses réactions, la commission souhaiterait savoir si des études préalables systématiques ont été conduites en amont permettant une évaluation du fonctionnement urbain de certains quartiers ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'augmentation du nombre de logements est nécessaire pour répondre tant aux parcours résidentiels et évolutions des ménages, qu'à la dynamique démographique du territoire. . La première composante n'entraîne pas de pression supplémentaire sur les équipements et services. La seconde composante contribue à une intensité urbaine plus importante. Dans certains territoires, ces nouvelles populations favorisent le maintien et la vie des services et équipements d'intérêt général tels que les commerces de proximité, les maisons de santé, les écoles et les transports collectifs.

Les impacts de nouvelles populations sur le fonctionnement urbain et le niveau d'équipements et de services sont une préoccupation permanente des élus des communes membres de la Métropole.

Au cours de la modification 2, le PLUm a outillé 37 études menées à différentes échelles dont 7 études urbaines préalables ou 15 études de secteurs, 4 d'AMI et 2 études territoriales à l'échelle communale, 6 études entrée d'agglomération (route de Vannes, Route de Rennes), 3 études centralités ou grands projets urbains. Ces études ne se cantonnent pas à définir les conditions du développement de l'habitat, mais intègre les différentes dimensions du système urbain. Sans être systématique, la conduite préalable d'études urbaines est un préalable fréquent des orientations d'aménagement posées par la Métropole.

En parallèle, Nantes métropole et ses communes membres investissent en continu dans les équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. Nantes Métropole a ainsi accru le montant du budget d'investissement, porté à 596 millions d'euros en 2024. Les communes portent également des investissements significatifs dans leurs domaines de compétences. Ainsi l'ensemble des collectivités de Nantes Métropole investit et consolide un service public de qualité, appuyées notamment par les projections démographiques des services de la Métropole et de l'AURAN.

Position de la commission d'enquête

La commission prend bonne note de la réponse de la métropole concernant les études préalables réalisées et exprime le regret qu'elles n'aient pas été plus souvent signalées ou mises en avant dans la notice de présentation.

Cette enquête a été l'occasion d'examiner à plusieurs reprises des demandes d'implantation de constructions en fond de parcelles qui n'auraient pas été incompatibles avec la morphologie urbaine du quartier (zone UMe par exemple) et auraient contribué à une certaine densification (type bimby). Mais l'application de certaines règles (notamment la bande de 17m) en empêchait la réalisation.

La notice de présentation expose dans ses premières pages, les évolutions du règlement pour accompagner la production de logements. La commission considère que des assouplissements du

règlement dans ce type de situation seraient bénéfiques. **Elle souhaite connaître l'avis de Nantes Métropole sur ce point précis**

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU métropolitain permet l'implantation de construction en fond de jardin dans la majorité des zonages destinés à l'urbanisation, en particulier dans les secteurs UMA, UMB, UMC et UMD1. Ces zonages représentent 89 % du zonage destiné à l'urbanisation (U) dans le PLU.

Dans l'objectif d'assurer la qualité architecturale et de dessiner la métropole nature, les zonages UMD2 et UME se distinguent car les nouvelles constructions ne sont pas autorisées au-delà des 17 mètres. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable poursuit en effet un objectif de très forte limitation du développement des hameaux (p18) en vue de la réduction de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et de l'artificialisation des sols. De plus, ainsi que l'expose le rapport de présentation du PLUm (tome 3 p 218), le zonage UMD2 répond à l'objectif de préserver l'identité paysagère des tissus ; il n'a pas pour vocation de permettre le Bimby. L'implantation de construction en fond de parcelle en UME comme en UMD2 n'est donc pas souhaitée.

Néanmoins, les habitants peuvent faire évoluer leur logement au regard de leur besoin dans la mesure où les annexes, les extensions limitées, les réhabilitations et les surélévations des constructions existantes sont autorisées.

En la matière, Nantes Métropole mobilise avec parcimonie le levier du changement de zonage pour permettre à ces quartiers d'évoluer : dans la modification 2 du PLUm, 10 ha de zonage UMD2 évoluent. Ainsi Nantes Métropole y assouplit le règlement et encadre les évolutions des morphologies urbaines.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

10.3 La nature en ville

Le PLUm met en place un certain nombre de prescriptions en faveur de la nature en ville, notamment dans les conditions d'urbanisation et dans le classement d'arbres et de surfaces.

S'agissant de la modification n°2 :

Quel est le bilan surfaces perméabilisées/surfaces imperméabilisées pour l'ensemble des nouveaux projets ?

Réponse du maître d'ouvrage

Depuis 2019, Nantes Métropole est dotée d'un observatoire de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en vue d'en assurer une connaissance et un suivi exhaustifs dans le temps.

Conformément à la loi Climat et Résilience, Nantes Métropole devra à compter de 2031 au plus tard, être en capacité de suivre l'évolution de l'artificialisation et la désartificialisation des sols et disposera d'outils en conséquence (base de données OCSGE). Ces mêmes outils permettront d'observer également l'imperméabilisation et la perméabilisation des sols (dans la limite des capacités de la donnée OCSGE).

A ce stade donc, Nantes Métropole n'est pas en capacité de fournir des éléments sur un volume potentiel de surfaces désimperméabilisées/imperméabilisées.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte.

Quel est le nombre d'arbres abattus lors de la modification et quelle en est la compensation ? Quel suivi avez-vous envisagé ?

Réponse du maître d'ouvrage

Nantes Métropole ne dispose pas des outils permettant d'estimer le nombre d'arbres abattus lors de la modification et ne peut donc pas apporter de réponse.

Au-delà d'un travail de suivi, un travail d'inventaire est nécessaire pour protéger au mieux l'existant. Dans le cadre du SAGE Loire Bretagne, une série d'inventaires sur les éléments structurants du paysage va être réalisée dans les prochaines années.

Le suivi de l'abattage des arbres ne dépend pas du PLUm. Néanmoins, un suivi de l'application du barème de valeur des arbres est envisagé à partir de l'approbation de la modification n°2 du PLUm, au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte et note avec satisfaction le suivi de l'application du barème de l'arbre par les services de Nantes Métropole.

10.4 Volet économique

Le PLUm a notamment pour ambitions d'offrir, en parallèle avec le dynamisme économique de la métropole, des emplois de proximité. Il souhaite également favoriser la mixité fonctionnelle entre services économiques, artisanaux et tertiaires. Enfin, l'OAP commerce privilégie l'installation de commerces en centralités.

Y a-t-il eu un bilan des surfaces tertiaires disponibles et des besoins ?

Y a-t-il eu une étude de densification des zones d'activités ?

Réponse du maître d'ouvrage

En matière de locaux tertiaires, Nantes Métropole a réalisé un Schéma de stratégie Foncière et immobilière tertiaire (2024) qui fait un bilan des surfaces de plancher à vocation tertiaire sur le territoire, de sa vacance, etc. Ce schéma conclut à une légère vacance résiduelle nécessaire à la rotation des entreprises dans les locaux et non à une importante vacance structurelle longue liée à une offre ou des bâtiments obsolètes.

A noter que la procédure de modification n°2 du PLUm favorise la mixité fonctionnelle au sein des tissus urbains existants. Aucune zone 2AU à vocation économie n'est ouverte afin de produire des activités tertiaires exclusivement.

Par ailleurs, l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) tel que prévu à l'article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme (issu de la loi Climat et résilience du 22 août 2021) a été réalisé sur le territoire métropolitain. Pour rappel, il précise à l'échelle de chaque ZAE : un état parcellaire des unités foncières (surface et propriétaire), l'identification des occupants et le taux de vacance (nombre d'unités foncières non affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans et inoccupées). Il identifie la vacance structurelle des locaux d'activités.

L'inventaire réalisé sur la période 2021-2022 identifie à l'échelle de la métropole :

- 1% des unités foncières (UF) sont partiellement vacantes (50 UF sur 5 093 UF)

- 0,2% des unités foncières sont totalement vacantes (10 UF sur 5 093 UF)

La vacance des locaux d'activités est extrêmement faible sur la métropole et ne permet pas de faire levier pour une réoccupation. Les besoins fonciers sont d'autant plus importants que le stock de locaux d'activité disponibles vacants est faible.

Cet inventaire constitue une des briques de connaissance permettant de travailler sur l'optimisation et la densification des ZAE mais reste insuffisant à lui seul.

Nantes Métropole, via son schéma de développement économique durable, porte l'objectif d'un territoire plus intense avec trois axes principaux qui se déclinent à travers la sobriété foncière et la réduction de l'impact carbone.

D'ailleurs, trois ZAE ont, d'ores et déjà, fait l'objet d'études de requalification en 2022-2023 qui 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.

Position de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de la métropole et note avec satisfaction les études entreprises sur le foncier économique.

10.5 Les ouvertures à l'urbanisation

Le PLH métropolitain depuis 2019 ambitionne la création de 6 000 logements annuellement. On l'a vu, cet objectif n'a jamais été atteint malgré les nombreuses actions entreprises par la métropole. Le PLUm et ses modifications mettent en exergue la construction de la ville sur la ville avec de nombreuses actions lourdes et exemplaires.

Dès lors, la question des ouvertures à urbanisation se pose à ce niveau d'avancement du PLUm.

Quelles sont les raisons de l'ouverture à urbanisation des zones suivantes :

Nantes : Doulon-Gohards compte tenu des nombreux projets en renouvellement urbain ?

Indre : Les forges, compte tenu de l'ampleur des zones humides (la totalité de la zone) ?

Brains : OAP du Bois joli, totalement en zone humide ?

Réponse du maître d'ouvrage

1- Doulon Gohard – Commune de Nantes

Rappel du contexte général :

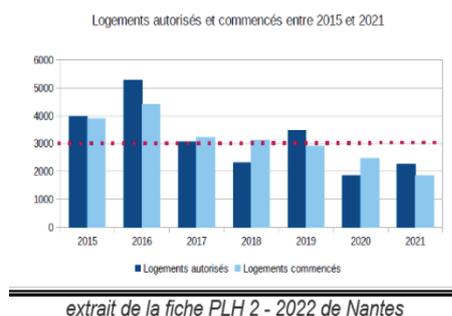
Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones 2AU situées au sein de la ZAC Doulon Gohards afin de poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement engagée qui s'achèvera en 2035.

Les sites concernés sont actuellement d'ores et déjà couverts par l'OAP sectorielle Doulon Gohards.

Tous ces secteurs sont identifiés 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 quasi-totalité des terrains à urbaniser. Cette action volontariste permet de contribuer à la production de logements sur la ville de Nantes. Ceci est un enjeu fort au vu des retards en termes de production de logements observés via l'observatoire métropolitain de suivi annuel des objectifs PLH.

La mobilisation du secteur Doulon Gohard comme condition à l'atteinte des objectifs PLH :

A l'échelle de la ville de Nantes, la production réalisée sur la première partie du PLH est inférieure aux objectifs (3 100 log./an) comme le démontre le graphique ci-après :



La réalisation des objectifs PLH sur Nantes est conditionnée à la mobilisation du secteur Doulon-Gohards avec la production de 2 700 logements au total dans la ZAC Doulon Gohards dont 1700 logements dans les zones à ouvrir à l'urbanisation (dernières phases 2 et 3 de la ZAC). De manière générale, la production de logements en Z.A.C dans la répartition générale de la production sur la ville de Nantes est importante. 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.

Les objectifs de production de logements prévus par le PADD et le Programme Local de l'Habitat à Nantes s'appuient sur les possibilités d'urbanisation et de densification des tissus existants. La production dans le diffus représente ainsi environ 30%. 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'île de Nantes qui sont situées en ZAC et dont le potentiel contribue à l'atteinte des objectifs du PLH.

Le secteur Doulon Gohard, un site au positionnement stratégique avec un large espace de nature :

La ZAC Doulon-Gohard est située à proximité des services et des zones d'emplois. Le secteur doit accueillir une programmation mixte avec environ 2 700 logements mais aussi 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. En effet, le projet urbain sur ce secteur n'est pas uniquement dédié à de l'urbanisation mais intègre également une forte dimension de reconquête de la nature dégradée et de protection des espaces.

Le secteur, à la localisation stratégique, comprend les dernières zones 2AU situées 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 desservi 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.

2- Les Forges – Commune d'Indre :

Un retard dans la production de logements :

La commune présente un contexte urbain particulier avec une 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 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 les constructions sur du foncier maîtrisé par la collectivité. 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.

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 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.

Un site stratégique au vu des capacités communales :

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 dans l'enveloppe 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.

Des capacités de développement dans les autres zones à urbaniser existantes :

- zone 1AU : 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, 20 logements restent à produire en 2025 et 35 sont projetés post PLH à horizon 2030.

- 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 équipements publics en phase de dépollution.

- 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, et de proposer une offre variée en typologie de logements qui viendra répondre aux parcours résidentiels des habitants. La mobilisation de ce secteur permettra de rattraper la faible production de la 1ère période du PLH.

Un site de remblais avec la présence de zone humide :

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.

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. Il a été identifié 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 été apporté sur la densité du projet 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).

Les deux habitats caractéristiques de zones humides sont protégés par des espaces paysagers à protéger zone humide sur le règlement graphique (identification amont à la modification 2). Dans le cadre de la procédure de modification n°2, l'OAP sanctuarise les deux espaces pour lesquels les zones humides ont une fonctionnalité élevée et inscrit dans ses objectifs leur préservation et valorisation. De plus, l'obligation de mutualisation des stationnements et de réalisation de stationnements enherbés favorise la gestion des eaux pluviales et le maintien des fonctionnalités liées à la zone humide.

Des compléments au sujet des zones humides ont été apportés dans le présent document au point 6.2.1 Pertinence de la délimitation de certaines OAP. Les éléments d'analyses complémentaires, suite à l'avis de la MRAe, y sont détaillés.

3- Bois Joli – Commune de Brains

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 connaît de réelles difficultés à construire de nouveaux logements neufs depuis 2015 avec, en moyenne, 10 logements construits par entre 2015 et 2018 et 13 logements entre 2019 et 2022. Cette production est nettement en dessous des objectifs fixés au PLH et ce sont 61 à 93 logements neufs qui n'ont pas été produits sur ces 8 dernières années.

A l'approbation du PLUm en 2019, la production de logements neufs devait se réaliser en priorité sur une opération publique la ZAC des Courtils mais également sur l'OAP « caserne » (zones 1AU) qui n'ont pas rempli leurs objectifs respectifs compte tenu d'enjeux environnementaux forts. Les emplacements réservés pour mixité sociale ne se sont pas concrétisés compte tenu d'une forte dureté foncière. La production de logements neufs en diffus s'est réalisée par les divisions parcellaires dont le stock s'est épuisé. Le renouvellement urbain est complexe avec de faibles gisements fonciers qui ne permettent pas de produire du logement neuf.

Au PLUm de 2019, la zone 2AU de Bois joli s'étend sur 1,49 ha donnant sur la rue du bois joli et la rue des

acacias. En modification 2 du PLUm, L'ouverture partielle de Bois Joli s'inscrit dans une dent creuse d'environ 2000 m², entourée de part et d'autre de tissu pavillonnaire, sur des zones humides dont les fonctionnalités ont été qualifiées de faibles selon l'étude environnementale SYSTRA. Il n'existe aucun enjeu faune/flore. La capacité de 5 à 6 logements locatifs sociaux permet de rattraper le retard de production de logements sociaux dont les besoins se sont accentués avec la crise du logement. Par ailleurs, un bailleur social a commencé à étudier la faisabilité opérationnelle de ce site.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés et intégrés dans le projet d'ouverture partielle du site de Bois Joli notamment dans l'élaboration de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

Suite à l'avis de la DDTM, Nantes Métropole souhaite échanger avec la Commune de Brains pour étudier les suites à donner quant à la demande d'approfondir la démarche ERC.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que l'aménagement des OAP des Forges et du Bois Joli compromettent très sérieusement la préservation de zones humides.

Toutefois, elle s'interroge sur les critères de classification en zone humide de la zone des Forges, historiquement industrielles.

11 Composition du dossier définitif (3706 pages, 509 plans, hormis les nouvelles pièces)

Les 5 pièces nouvelles apportées au dossier d'enquête publique arrêté le 18/11/2024 pour constituer le dossier définitif sont en italiques et en gras.

Désignation des pièces	Nu- méro	Date émission	Nombre de pages
<i>25 registres d'enquête (Nantes Métropole et les 24 communes de la Métropole) avec leurs chemises courrier et pièces jointes</i>	1	16/09/2024	
<i>Rapport d'enquête</i>	2	18/11/2024	168
<i>Annexes au rapport</i>	3	18/11/2024	35
<i>Mémoire en réponse de Nantes Métropole</i>	4	18/11/2024	136
<i>Conclusions et avis motivé sur le PLUm</i>	5	18/11/2024	16
<i>Conclusions et avis motivé sur les PDAMH</i>	6	18/11/2024	11
<i>Certificats d'affichage des communes.</i>	7	18/11/2024	25
A Pièces administratives			
1-2 Délibérations 2023 et annexe			
1 Délibération n°2023-11 du conseil métropolitain du 10 février 2023		10/02/2023	8
2 Annexe à la délibération n°2023-11 du conseil métropolitain du 10 février 2023, relative à la liste et à la justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU		10/02/2023	61
3-4 Délibération_2023_84 et annexe			
3 Délibération n°2023-84 du conseil métropolitain du 22 et 23 juin 2023, relative au bilan de la concertation		16/06/2023	7
4 Annexe à la délibération n°2023-84 du conseil métropolitain du 22 et 23 juin 2023, relative au bilan de la concertation		16/06/2023	62
5 Mission Régionale autorité Environnementale (MRAe)			
5-1 Saisine et avis		14/02/2024 et 13/05/2024	1 et 11
5-2 Mémoire en réponse		20/07/2024	256
6 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - saisine et avis		14/02/2024 et 02/05/2024	1 et 3

Désignation des pièces	Nu- méro	Date émission	Nombre de pages
7 et 7 bis Personnes Publiques Associées (PPA) et Communes - 12 courriers et 8 avis		14/02/2024	12
Avis CCI Nantes Saint Nazaire et annexe		15/05/2024	7
Avis Conseil Départemental		15/05/2024	3
Avis Chambre d'agriculture		26/04/2024	1
Avis Chambre des métiers et artisanat		13/05/2024	1
Avis Centre national de la propriété forestière		06/05/2024	2
Avis Grand port maritime de Nantes Saint Nazaire		14/05/2024	4
Avis Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire		07/05/2024	2
Avis Préfecture		08/08/2024	16
Courriers PPC (communes)		14/02/2024	24
Avis de 21 communes et annexes		Diverses dates	85
8 Arrêté d'ouverture d'Enquête Publique		04/07/2024	7
9 Notification de la désignation de la commission d'enquête		23/05/2024	2
B Résumé non technique			
Résumé non technique		16/06/2023	20
C Notice explicative			
3.1 Assemblage 1		16/06/2023	512
3.2 Assemblage 2		16/06/2023	428
	Désignation des pièces	Nu- méro	Date émission
3.3 Assemblage 3		16/06/2023	563
D Pièces modifiées			
3-1 - OAP Thématiques			
3-1-4 OAP Commerce		16/06/2023	26
3-2 - OAP sectorielles et OAP de secteurs d'aménagement			754
3-2-4 Plan de localisation des OAP		16/06/2023	1
3-2-7 OAP sectorielles		16/06/2023	
3-2-10 OAP secteurs d'aménagement		16/06/2023	36
4.1 Règlement écrit et annexes			
4.2.1 Règlement écrit			232
4.2.2 Annexes			259
4.2 Règlement graphique			
4.2.1 Plan zonage par commune 24 plans			24 plans
4.2-2 Plans zonages par planche 166 planches au 1/2000 ^e			166 plans
4-2-3 Plans des hauteurs-épannelage 278 pages			278 plans
4-2-4 Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale 8 plans			8 plans
4-2-5 Plan des normes de stationnement 1 plan au 1/17000 ^e			1 plan
4-2-5-1 Norme plancher des logements collectifs			1 plan
4-2-5-3 Norme artisanat commerce de détail 1 plan 1/10000 ^e			1 plan
5. 2 Annexes (1 plan)			1 plan
5.1 Plan périmètre des zones de préemption 1 plan au 1/35000 ^e			1 plan
Périmètre des abords des monuments historiques			
1 - Notice		24/05/2024	4

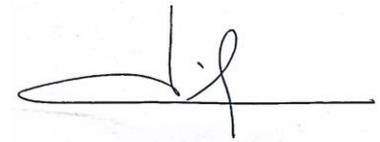
Désignation des pièces	Nu- méro	Date émission	Nombre de pages
2 - Avis Architecte des Bâtiments de France (ABF)		01/07/2024	2
3 – 14 Délibérations			50
4 - Proposition des 18 périmètres délimités des abords des monuments historiques, pour chaque monuments, un dossier et un plan			243 et 18 plans

Fait à NANTES, le 18/11/2024

Claude MATHIEU
Président de la commission d'enquête

Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

Didier VILAIN
Commissaire enquêteur



Gilbert FOURNIER
Commissaire enquêteur

Bruno MIOT
Commissaire enquêteur